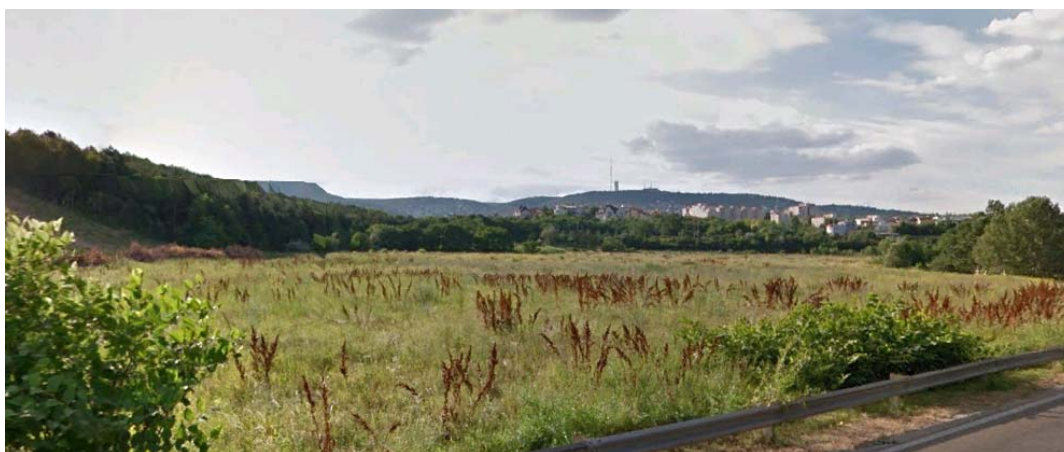


**Budapest XI. kerület, Dél-budai Centrum Kórház területére
vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT
2017) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ)
módosítása**



Budapest, 2019. március 19.

ALÁÍRÓLAP

Budapest XI. kerület, Dél-budai Centrum Kórház területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása

Településrendezés:

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

Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321

Közművek:

Vízellátás-csatornázás:

Szabó Krisztián
TV 01-16166

Energiaellátás:

Orosz István
TE, TH 05-1585

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

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

Ügyvezető:

Albrecht Ute

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	9
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	10
1.1. Az érintett területek rövid bemutatása, helyzetük a településszerkezetben	10
1.2. Területrendezési tervi előzmények vizsgálata	12
1.3. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata	19
1.3.1. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök	19
1.3.2. Hatályos kerületi településrendezési eszközök	30
1.4. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	33
1.4.1. Táji, természeti adottságok	33
1.4.2. Tájhasználat, tájszerkezet	33
1.4.3. Táj- és természetvédelem	34
1.4.4. Zöldfelületi rendszer	35
1.5. Környezeti elemek állapotának vizsgálata, katasztrófavédelem	35
1.5.1. Talajminőség	35
1.5.2. Vízminőség	36
1.5.3. Levegőminőség	37
1.5.4. Zajterhelés	38
1.5.5. Hulladékgyűjtés	39
1.5.6. Katasztrófavédelem	39
1.6. Épített környezet vizsgálata	41
1.6.1. Jelenlegi területhasználat vizsgálata	41
1.6.2. A telekstruktúra vizsgálata, tulajdonvizsgálat	42
1.6.3. Az építmények vizsgálata	46
1.6.4. Az épített környezet értékei	46
1.7. Közlekedés vizsgálata	47
1.7.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	47
1.7.2. Közúti közlekedés	49
1.7.3. Városi közösségi közlekedés	49
1.7.4. Vasúti közlekedés	50
1.7.5. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	50
1.7.6. Parkolás	50
1.8. Közművizsgálat	50
1.8.1. Vízellátás	50
1.8.2. Csatornázás	51
1.8.3. Villamosenergia-ellátás	53
1.8.4. Gázellátás	54
1.8.5. Távhőellátás	55
1.8.6. Elektronikus hírközlés	56
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	58
2.1. Értékek	58
2.2. Problémák	59
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	60

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	61
3.1. Dél-budai centrumkórház tervpályázat	61
3.2. A településszerkezeti változások bemutatása	62
3.3. A Fővárosi rendezési szabályzat változásainak bemutatása	64
3.4. A településszerkezeti változások hatályos koncepcióval való összhangjának bemutatása	66
3.5. Zöldfelületrendezési javaslat, környezeti hatások és feltételek	66
3.5.1. Zöldfelület rendezési javaslat	66
3.5.2. Környezeti hatások és feltételek	67
3.6. Településszerkezeti változások infrastrukturális hatásai	67
3.6.1. Közlekedés	67
3.6.2. Közművesítés	68
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	71
4. TSZT	72
4.1. Változások	72
4.2. Területi mérleg	73
4.3. Területrendezési tervvel való összhang	79
4.4. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye	81
Szerkezeti tervlap	82
5. FRSZ	83

BEVEZETÉS

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

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

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

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

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

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

Az EBP az egészségügyi intézmények hierarchikus rendszerében tervezi az intézmények megújítását, centrum kórházak, társintézmények, területi kórházak és rendelőintézetek szintjén. A határozat a főváros területét is érintő térségben négy, a szakellátási feladatokat a legmagasabb ellátási szinten és folyamatosan nyújtani képes egészségügyi központ kialakítását támogatta és nevesítette. A Stratégiai kabinet ezt követően, 2016. 09. 13-án megtartott ülésén úgy döntött, hogy az Észak-budai Centrum megvalósítása – tekintettel a területet érintő közlekedés fejlesztések állására – nem időszerű, ennek eredményeként a továbbiakban csak az alábbi három centrum megvalósítása maradt napirenden:

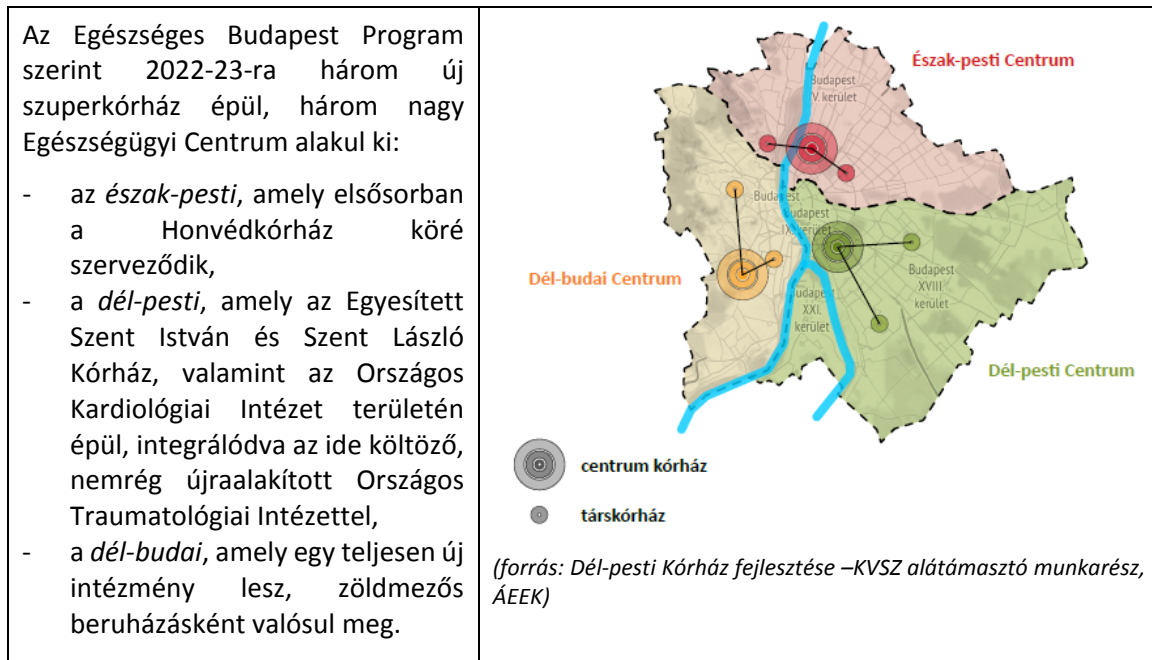
- a Magyar Honvédség Egészségügyi Központ bázisán megvalósuló Észak-pesti Centrum,
- az Egyesített Szent István és Szent László Kórház-Rendelőintézet és a Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet bázisán megvalósuló Dél-pesti Centrum,
- a Kelenföldön megvalósuló Dél-budai Centrum.

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

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

A 10 évre szóló, várhatóan 2026-ig tartó, összesen mintegy 700 milliárd forintosra tervezett programon belül négy jelentős folyamat zajlik jelenleg párhuzamosan: műszerbeszerzés a járó- és

fekvőbeteg-ellátásban, energetikai korszerűsítés előkészítése, a térségi szakrendelők többségének felújítása, valamint a kórházak megújításának és átszervezésének tervezése. Utóbbi azt jelenti, a minél hatékonyabb ellátás érdekében három nagy centrumkórház fog létrejönni, társkórházakkal kiegészülve.



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

Településszerkezeti összefüggések

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

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 33. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítése és egyeztetése párhuzamosan történik. A TSZT 2017 és az FRSZ módosításának elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a kerületi építési szabályzatok elfogadását.

A 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet az EBP megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, ezért a településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a

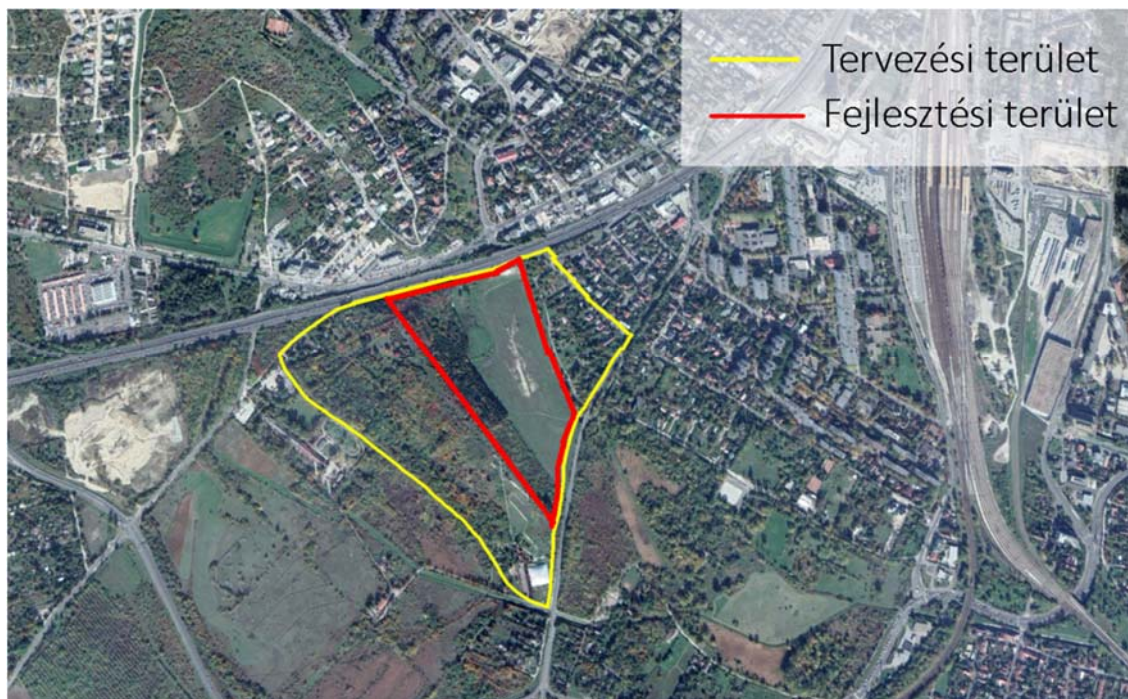
továbbiakban: Trk.) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján tárgyalásos eljárásban kell lefolytatni a Trk. 42. §-ában foglalt eljárási szabályok szerint.

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

Az EBP keretében megvalósításra tervezett Dél-budai Centrum helyszínét a Kormány az 1592/2016. (X. 27.) Korm. határozatával a Budapest XI. kerület Dobogó nevű városrészben jelölte ki, a határozat felsorolta a beruházással érintett helyrajzi számú ingatlanokat is. A tervek szerint itt valósul meg Magyarország 1200 ágyas, legmodernebb kórháza, amely valamennyi egészségügyi ellátási forma nyújtására alkalmas lesz. A kórház működéséhez szükséges valamennyi kiszolgáló infrastruktúrán túl a területen nővérszálló, bölcsőde és óvoda építése is tervezett. A DBC számára kijelölt terület ugyan forgalmas főútvonalakkal határolt, azokkal való kapcsolata nem épült ki, ezért a Korm. határozat azt is előírta, hogy a terület megközelíthetőségének biztosítására két autópálya lehajtót kell kiépíteni. Ezen túl biztosítani szükséges a kórház területének közösségi közlekedéssel történő elérését is.

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

A tervezési terület Budapest XI. kerület M1-M7 autópálya bevezető szakasza – Jégcsap utca – Balatoni út – Poprádi út – Kőérberki út által határolt terület.



Tervezési terület Forrás: Google Earth

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész az Állami Egészségügyi Ellátó Központ megbízásából a VÁROS-TEAMPANNON KFT. által 2018. május 14-én készített „Dél-budai Centrum telepítési tanulmányterv” című dokumentációban foglaltak felhasználásával készült.

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

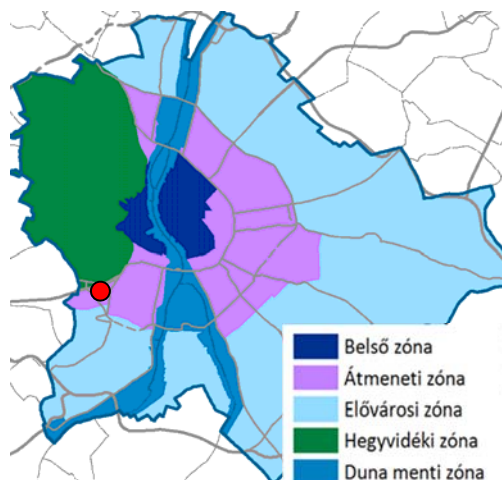
A Dél-budai Centrum számára kijelölt helyszín Budapest nyugati kapujában a XI. kerület Dobogó városrészében helyezkedik el.

A tervezési terület Budapest XI. kerület M1-M7 autópálya bevezető szakasza –Jégcsap utca – Balatoni út – Poprádi út – Kőérberki út által határolt terület.

A terület közvetlenül a M1- M7 autópályák bevezető szakasza mentén helyezkedik el, így mind az agglomeráció nyugati része, mind a belső városrészek elérése közúton biztosítható. A terület határán húzódó 7. sz. főút kapcsolatot teremt a XI. és XXII. kerületi, valamint az érdi, diódsi, tárnoki kertvárosias lakóterületekkel. A területtől kb. 1,5 km-re található a Kelenföldi pályaudvar, a város egyik legjelentősebb közlekedési csomópontja, ahol áthalad a dél-nyugati országrésszel kapcsolatot biztosító 1. számú vasúti fővonal. Itt van a 4-es metró, valamint számtalan távolsági és helyi autóbusz járat végállomása, valamint jelentős kapacitású P+R parkoló.

A Dél-budai Centrum kijelölt helyszíne Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) meghatározott zónarendszer átmeneti zónájában helyezkedik el, ahol elsősorban az átalakuló, alulhasznosított ipari területek és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, átalakulás előtt álló területek találhatók.

A ma még beépítetlen területre tervezett – nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű – beruházás megvalósítása egy új hangsúlyt teremt a városszerkezetben, erősíti a térség ellátó funkciókat befogadó szerepét.



A Dél-budai Centrum a Budapest TSZT zónarendszerében

(Forrás: Budapest 2020)

A szomszédos Kelenföld pályaudvar és környezete városi intermodális csomópontként, a volt sasadi területek jelentős helyi központként részei Budapest központrendszerének, amelyek Budapest gyűrűs-sugaras úthálózati csomópontjaiban fejlődtek ki. E központokra szerveződnek elsősorban a Kelenföldi és az Őrmezei, valamint a Gazdagréti lakótelepek, továbbá Budaörs, Törökbálint és Batorbágy lakó-, kereskedelmi- és logisztikai területei is. A központrendszert a Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció és Budapest főváros településszerkezeti terve egyaránt rögzítik.

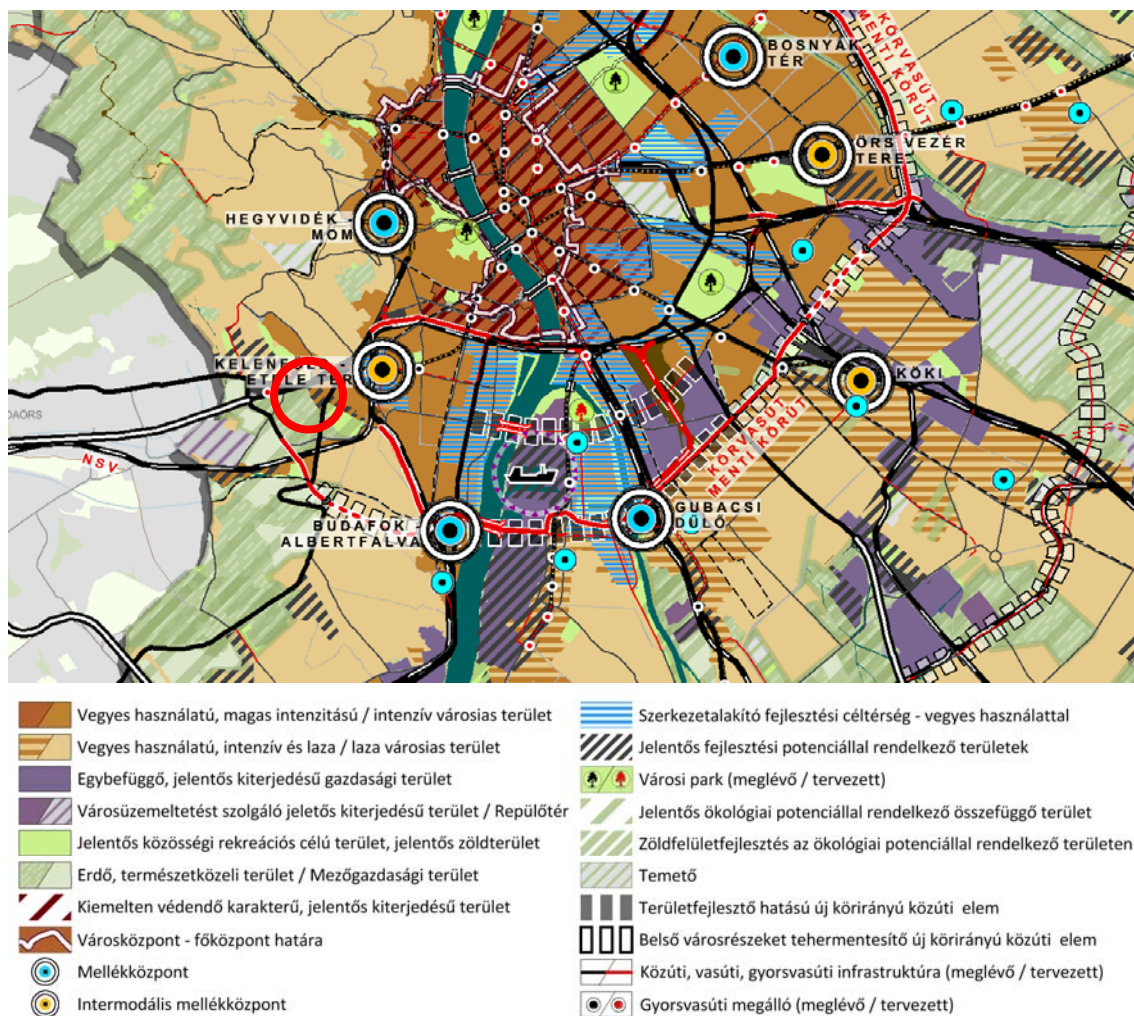


(Forrás: Budapest 2030)

A tervezési terület a várost délnyugatról határoló zöldöv szélén helyezkedik el. A területtől DNY-i irányban erdőterület, valamint a Kőérberki szikes rét természetvédelmi területe húzódik, a közigazgatási határ mentén a Budaörsi Repülőtér és mezőgazdasági terület található.

A területet É-i irányból kialakult lakóterületek, délről védelem alatt álló zöldfelületek határolják.

A TSZT a tervezési területet jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, intenzív városias beépítés számára kijelölt területnek jelöli.



(Forrás: Budapest TSZT)

1.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

A tervezési területre vonatkozó fővárosi településrendezési eszközök módosítása tervezésének időszakában a területrendezési jogszabályi háttér megváltozott. 2019. március 15-én lépett hatályba a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT.). E törvény keretében került elfogadásra az ország, valamint a kiemelt térségekre korábban külön-külön megalkotott rendelkezések.

A MATrT. felépítését a 2. § az alábbiak szerint tartalmazza:

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

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

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések jegyzékét az 1/2. melléklet tartalmazza.”

A hatályon kívül helyező rendelkezéseket a 112. § tartalmazza, amely szerint:

„112. § Hatályát veszti

- a) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény,
 b) az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény,
 c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény.”

A törvény szerint a területrendezés célja különösen „hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.”

Budapestet és ezen belül a **Dél-budai Centrumot és közvetlen környezetét érintő területrendezési tervek:**

- az Országos Területrendezési Terv (OTrT.),
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT.).

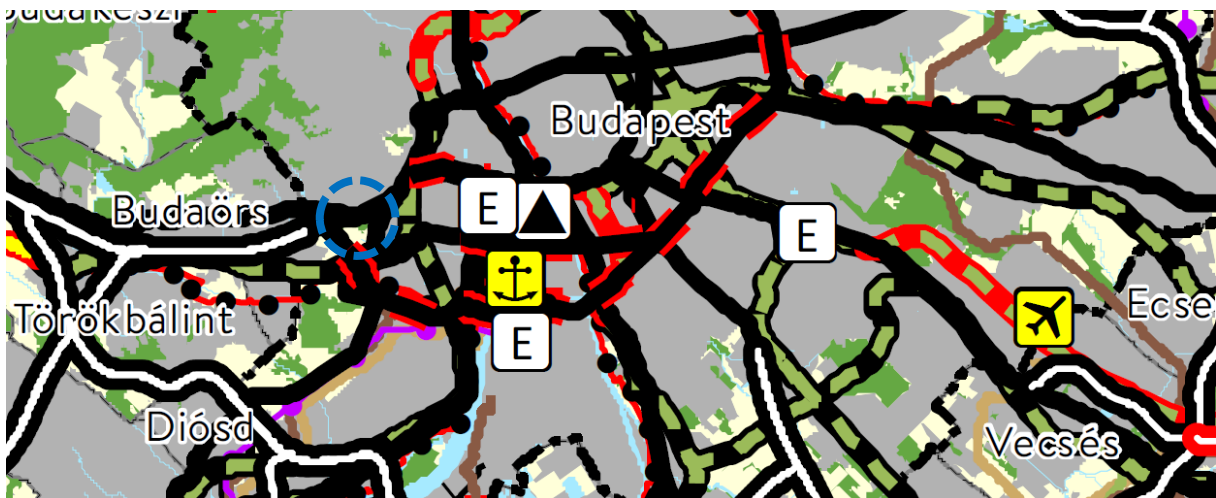
Az egyes rendezési tervek nem lehetnek ellentétesek egymással, a releváns terület- és településrendezési terveknek be kell tartaniuk a „magasabb szintű” terv előírásait.

1.2.1. HATÁLYOS ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTrT

A törvény célja, hogy meghatározza az ország egésze és egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

Az alábbiakban a MATrT. Országos Területrendezési Tervről szóló részének a Dél-budai Centrumot és környezetét érintő releváns rendelkezései és vonatkozó mellékleteit képező tervlapok kerülnek bemutatásra.

A MATrT. 2. sz. mellékletét képező „Ország Szerkezeti Terve” című tervlapja alapján a vizsgált terület 1000 ha feletti települési térség, erdőgazdálkodási térség, valamint mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába sorolt.



OTrT. Szerkezeti Tervlap kivonata (2019)

— Főút (meglévő)

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

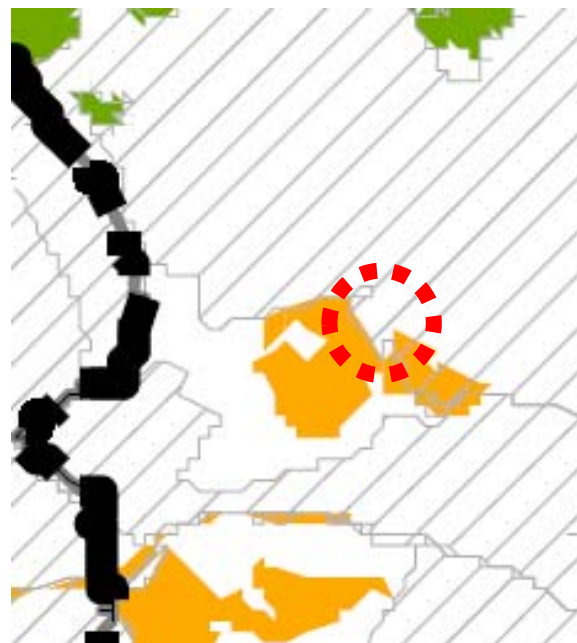
A törvény 3/1. számú melléklet tervlapja – „Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete” – szerint a fejlesztési területtől nyugatra az ökológiai hálózat ökológiai folyosója húzódik.

A törvény vonatkozó 26. §-a szerint:

„(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körüljárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja”



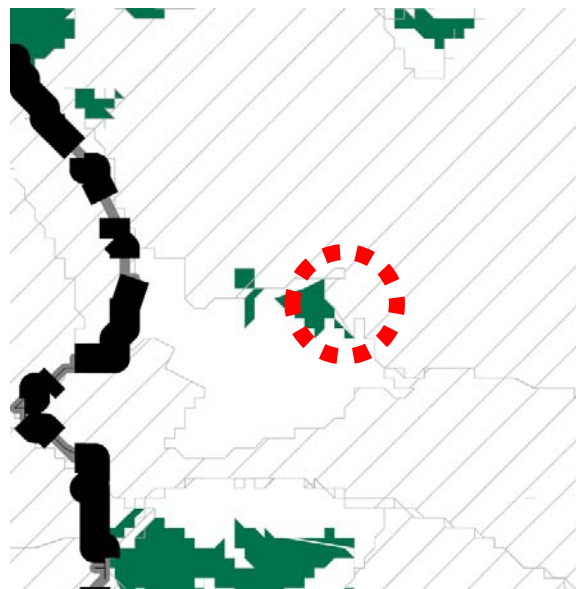
Ökológiai hálózat
ökölógiai folyosójának övezete

OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezetének kivonata

A törvény 3/3. számú melléklet tervlapja – „Erdők övezete” – és a MATrT. 4.§ 8.pontja szerint a vizsgált területen a 998/1, 998/2 hrsz.-ú telek, a 998/3 hrsz.-ú telek északi fele, valamint a 952/4 hrsz.-ú telek (fejlesztési terület nyugati részén található erdőterület az erdők övezetének részét képezi.

A törvény vonatkozó 29. §-a szerint:

„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország



Erdők övezete

Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. .”

OTrT Erdők övezetének kivonata

A törvény 3/4. számú melléklet tervlapja – „Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések” – szerint a vizsgált terület a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetének részét képezi.

A törvény vonatkozó 31. §-a szerint:

„(1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

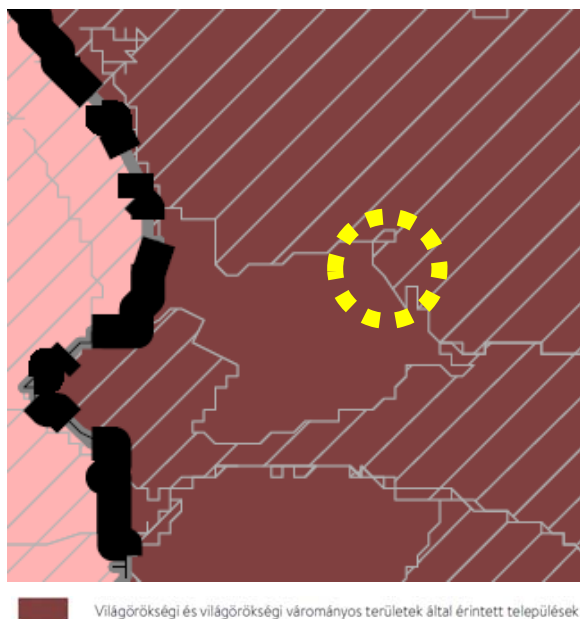
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések kivonata



A törvény 3/5. számú melléklet tervlapja – „Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések” – szerint a vizsgált terület honvédelmi és katonai célú terület övezetének részét képezi.

A törvény vonatkozó 32. §-a szerint:

„(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

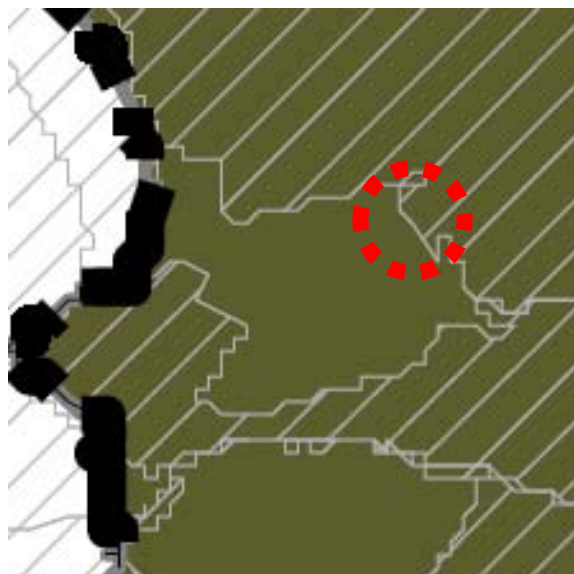
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt

különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések kivonata

A területet érintő, a törvény által kijelölt országos műszaki infrastruktúra-hálózatok:

4/1. számú melléklet - Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

1. Távlati gyorsforgalmi utak

Meglévő szakasz

- 4. M1: Budapest - Győr - Hegyeshalom - (Ausztria)
- 25. M7: Budapest - Székesfehérvár - Siófok - Balatonszentgyörgy - Nagykanizsa - Letenye - (Horvátország)

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok

1.	1. sz. főút:	Budapest - Tatabánya - Tata - Komárom - Győr - Mosonmagyaróvár - Hegyeshalom - (Ausztria)
7.	7. sz. főút:	Budapest - Székesfehérvár - Siófok - Nagykanizsa - Letenye - (Horvátország)

A MATrT. 12. §-a szerint:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

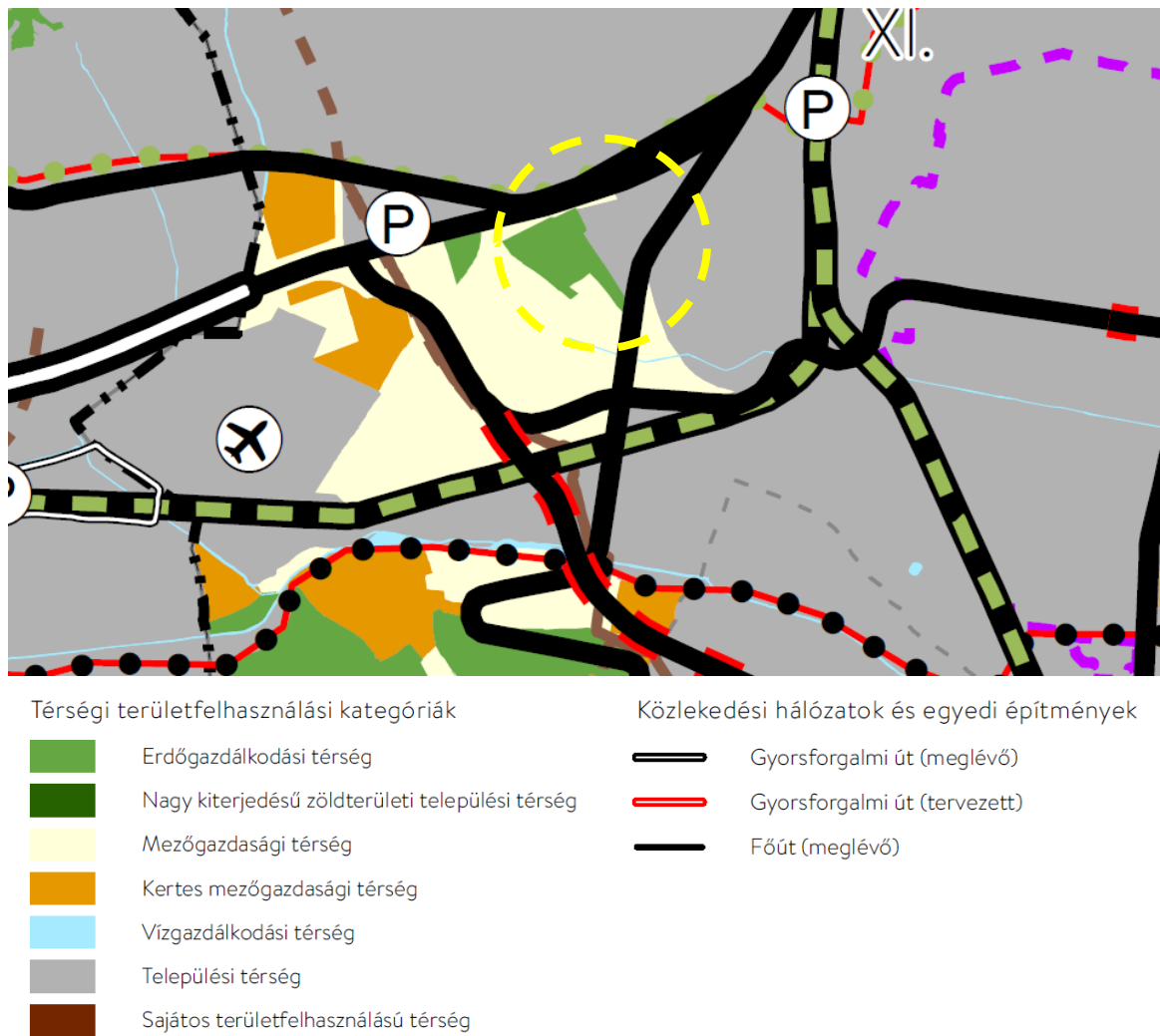
- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
 - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

1.2.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV – BATrT

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Harmadik Része a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló rendelkezéseket tartalmazza. Az MATrT. 33.§-a szerint a Második Részben foglalt, az OTTrT-ről szóló rendelkezéseket a Harmadik Részben foglalt a BATrT-re vonatkozó eltérésekkel kell a Budapesti Agglomeráció területén alkalmazni.

Az alábbiakban a MATrT. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló részének a Dél-budai Centrumot és környezetét érintő releváns rendelkezései és vonatkozó mellékleteit képező tervlapok kerülnek bemutatásra.

A MATrT. 7. sz. mellékletét képező „Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terv” című tervlap alapján a vizsgált terület nagyobb része városias települési térség kisebb része erdőgazdálkodási térség és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába.



BATrT (2019) Szerkezeti Tervének kivonata

A törvény vonatkozó 11.§ a) pontja szerint:

"a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"

A BATrT hatálya alá tartozó területeken települési térség növekményére a törvény alábbi – a tervezési terület szempontjából releváns – rendelkezései vonatkoznak:

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településszerkezeti terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési eszköz egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A települési térség növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7) Amennyiben nem került sor a (6) bekezdés szerinti településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására, a beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal évente ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési eszköz jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.3.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

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

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

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

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

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

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

A területfelhasználási egységbe a TSZT alapján a jellemzően 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak. De ide tartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó, ennek alapján a területen a kisvárosias jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület került kijelölésre.

A tervezési terület meglévő kisvárosias lakóterülettel határos keleti része tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A lakóterület egy részén legalább 5 %-át Zkp jelű közparkként kell kialakítani, amelyet a KÉSZ-ben kell szabályozni. Ezen terület, valamint a Dobogó út túloldalán lévő lakóterület is „Jelentős változással érintett terület”.

Közjóléti erdő (Ek)

A területfelhasználási egységbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatják, így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterület besorolásúak.

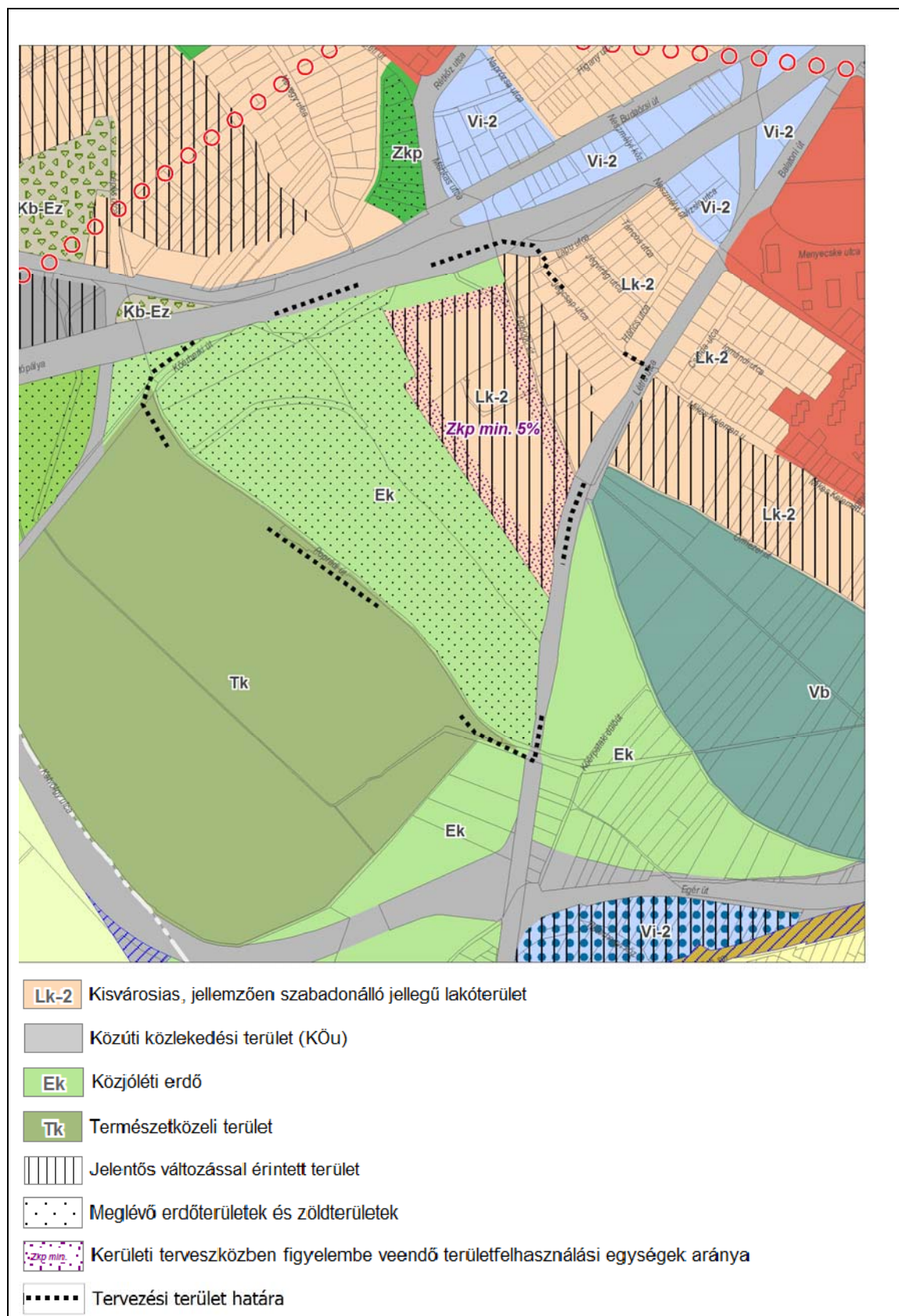
A kisvárosias beépítés számára kijelölt terület nyugati oldalán meglévő, attól északra pedig tervezett Ek jelű, közjóléti erdő területfelhasználási egységbe sorolt területek találhatók.

Közúti közlekedési terület (KÖu)

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

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

A terület északi határán húzódó M1-M7 autópálya bevezető szakaszát, valamint a Balatoni utat sorolja a TSZT ebbe a területfelhasználási kategóriába.

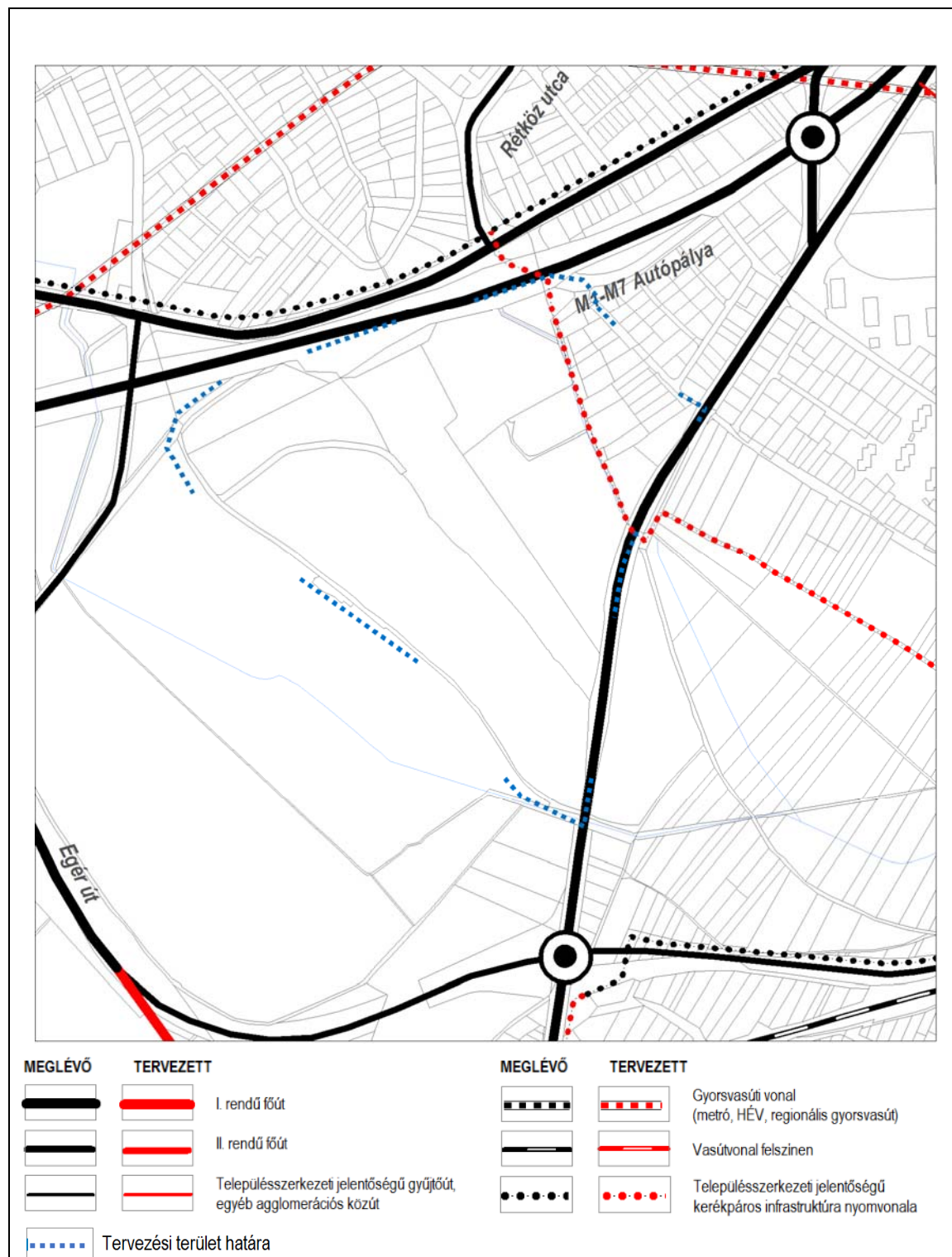


TSZT 1. Területfelhasználás tervlap kivonat

M=1:10 000

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

A tervlapon **I. rendű főútként** került feltüntetésre az M1-M7 autópálya bevezető szakasza és a Balatoni út. A tervezési terület keleti határán húzódó Dobogó út mentén tervezett „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelölt.

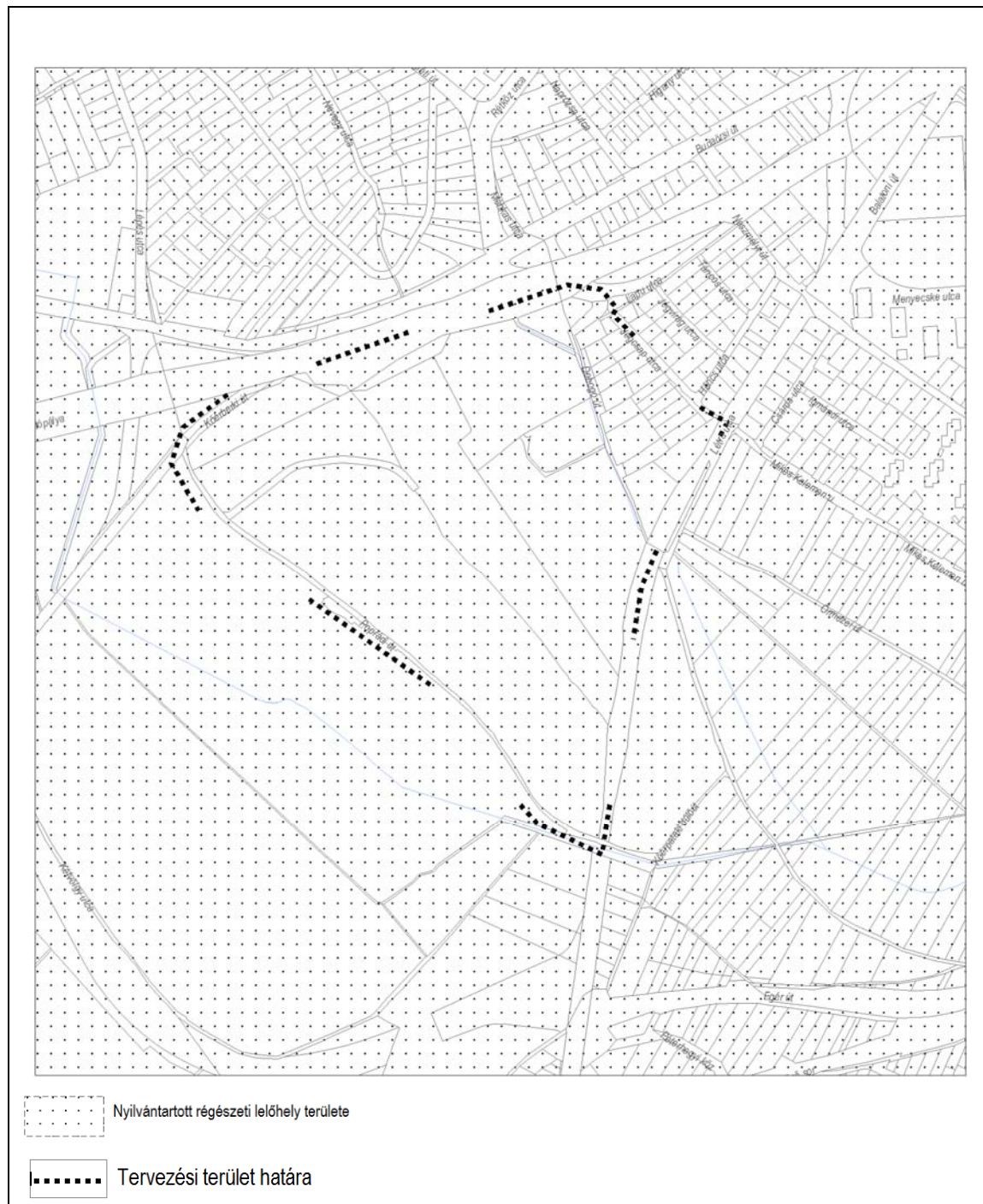


TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

M=1:10 000

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

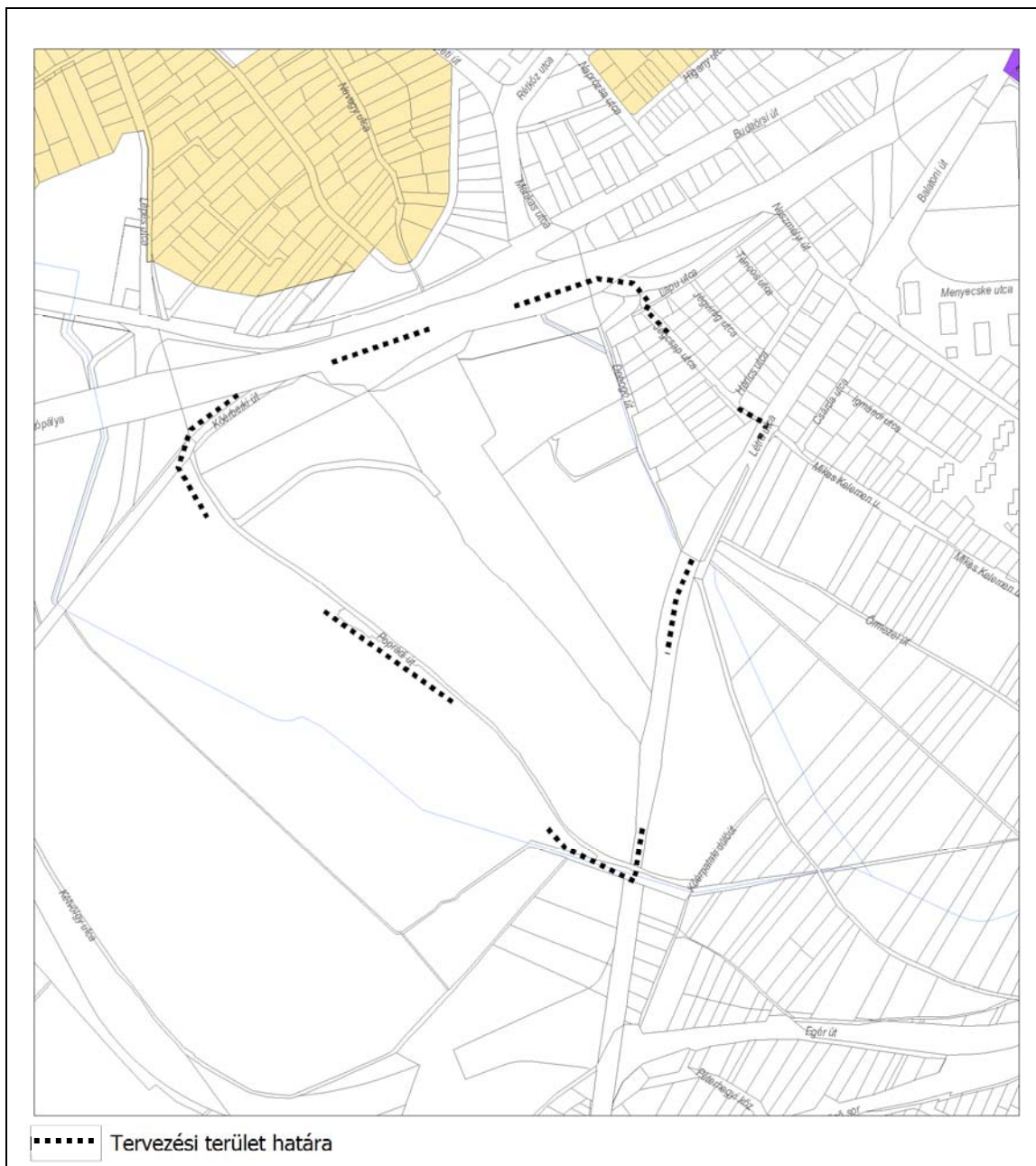
A tervlap szerint a teljes tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely.



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

M=1:10 000

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján a vizsgált területet magassági korlátozás érinti, mivel a területen magasház elhelyezésére szánt terület nem került kijelölésre.

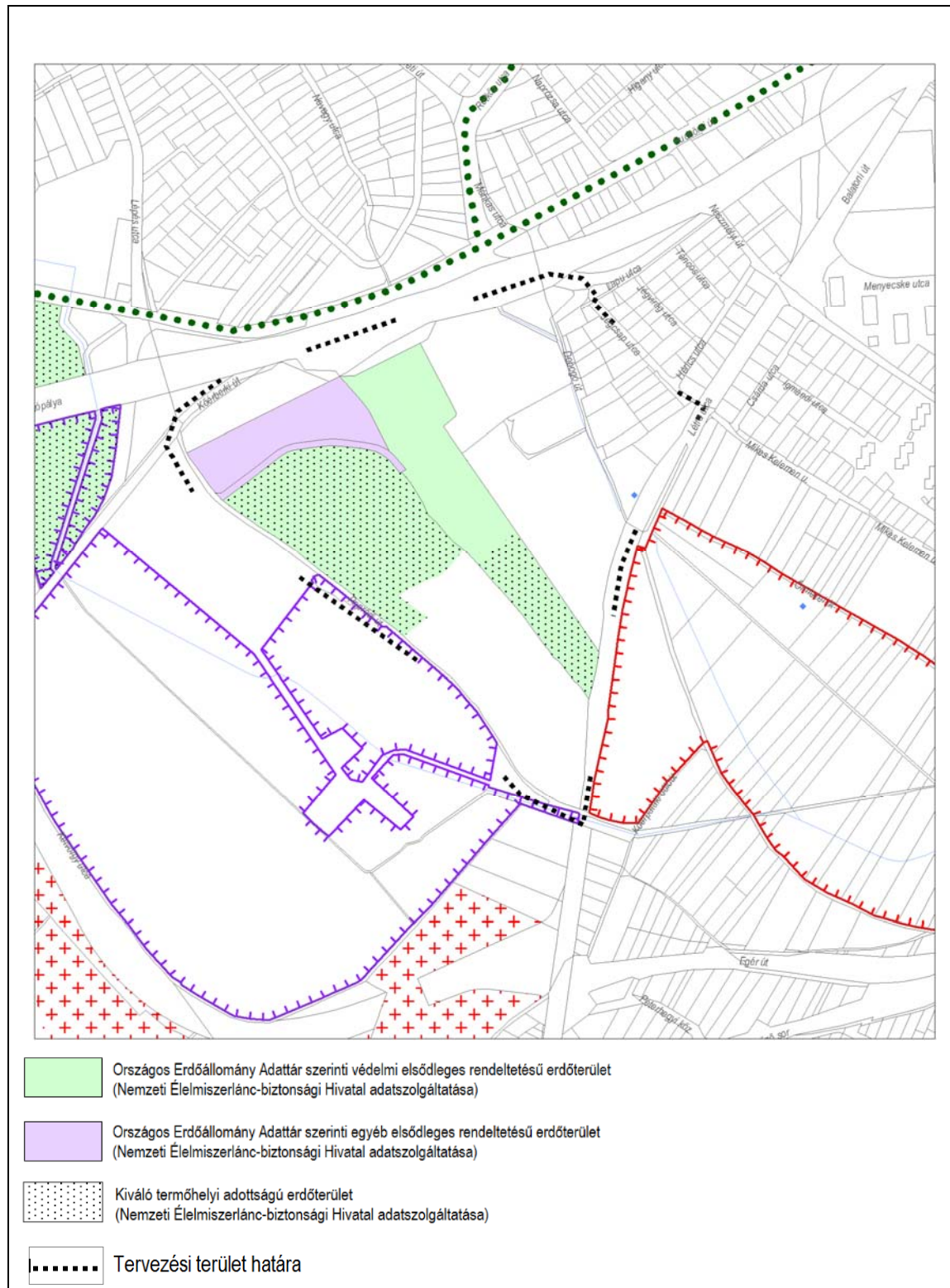


TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap

$M=1:10\ 000$

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

A tervlap alapján a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nyugati része az Országos Erdőállomány Adattár szerint **védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület**, amelynek déli része **kiváló termőhelyi adottságú erdőterületként** nyilvántartott. Az erdőterület északi része **egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterületként** lehatárolt.

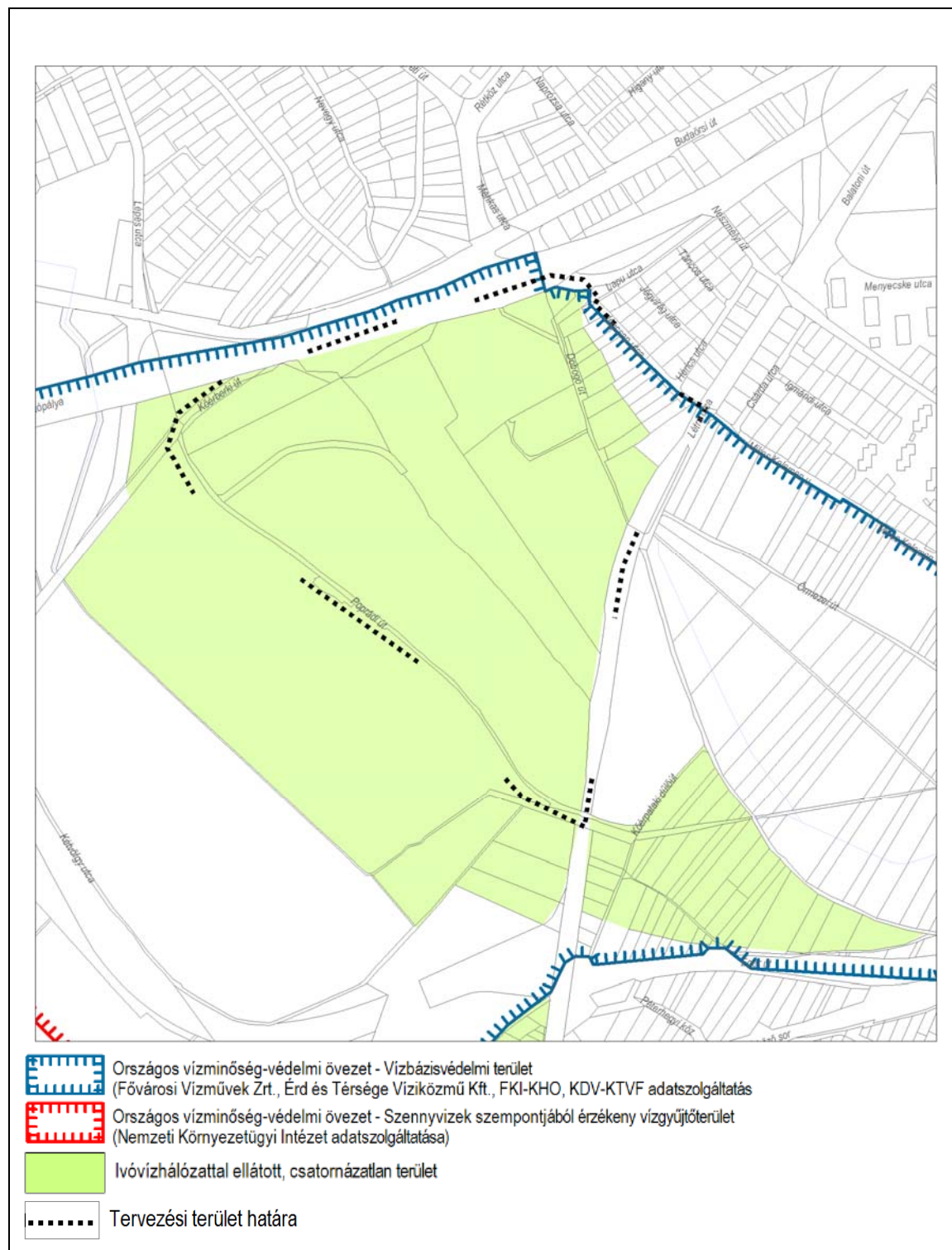


TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

$M=1:10\ 000$

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

A tervlap alapján a teljes tervezési terület **ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület**, az **Országos vízminőség-védelmi övezet, Vízbázisvédelmi területe** számára kijelölt területen belül található, valamint az **Országos vízminőség-védelmi övezet, Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület** kijelölése is érinti.

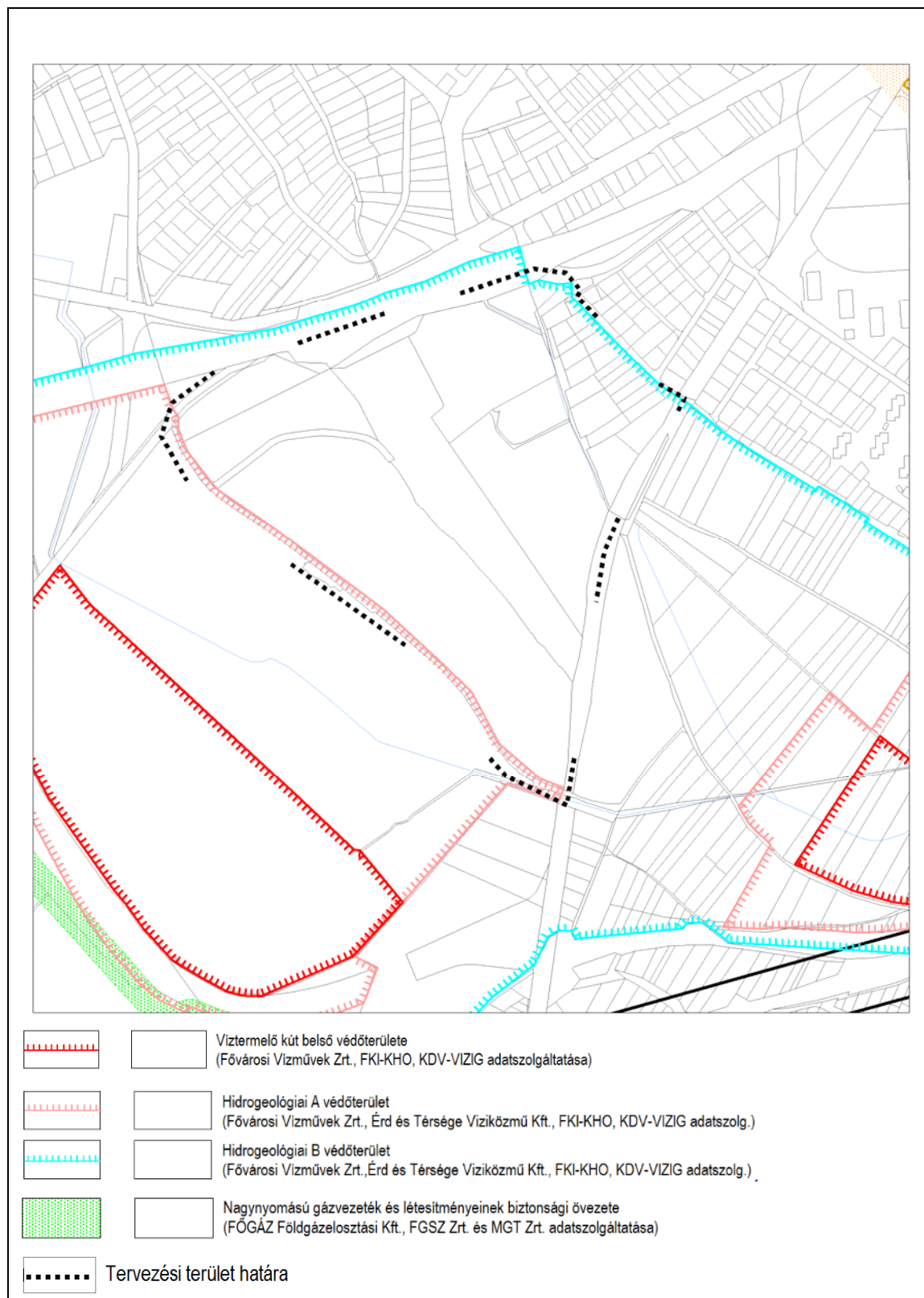


TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat

M=1:10 000

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

A tervlap alapján a tervezési terület a keserűvíz telep **Hidrogeológiai B védőterületébe** esik, tőle dél-nyugatra az erdőterület határán húzódik a **Hidrogeológiai A védőövezet** határa, ez azonban a területet nem érinti.



TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat

M=1:10 000

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

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

Az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

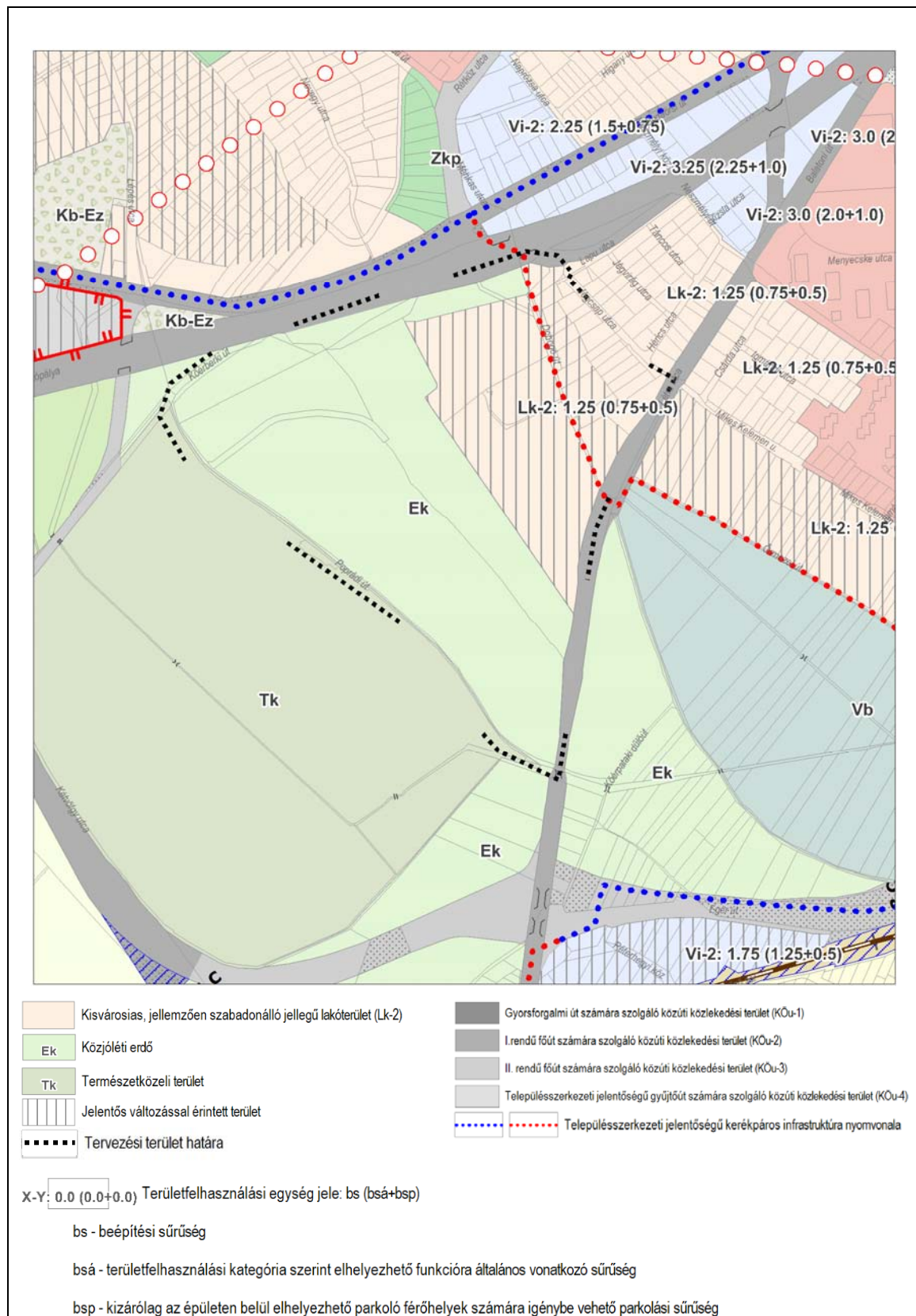
Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű *parkolási sűrűségi érték* viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

A tervezési területet három területfelhasználási kategóriába sorolt terület alkotja, a beépítésre szánt **Lk-2 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület**, valamint a beépítésre nem szánt **Ek jelű, közjóléti erdő** és a határoló I. rendű főutak **KÖu jelű, Közúti közlekedési terület**.

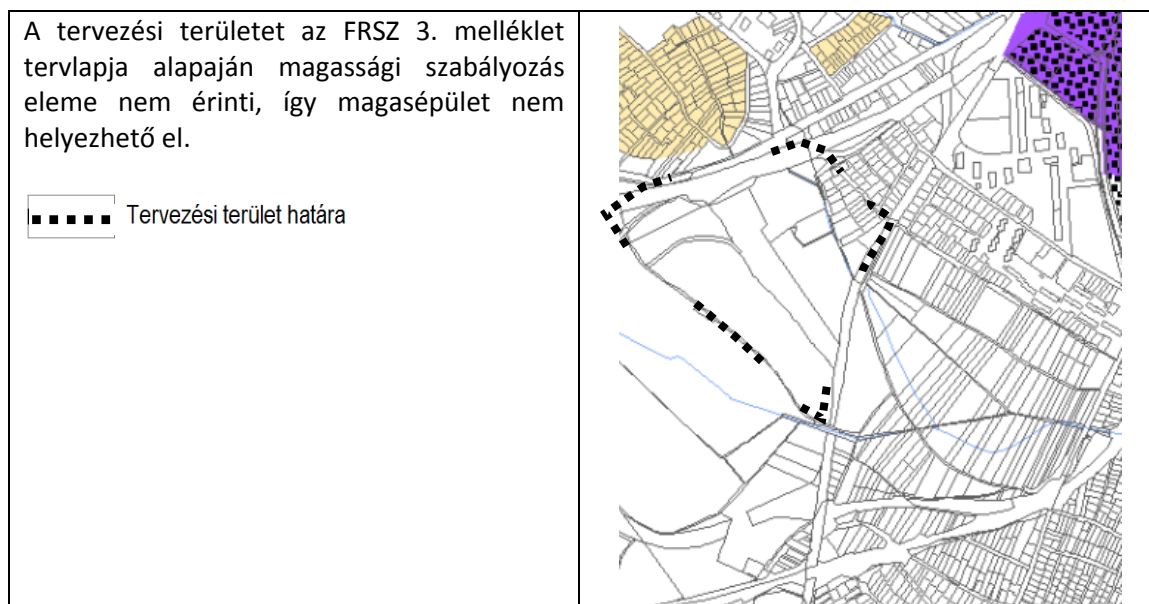
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

A tervezési területen az Lk-2 jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége (bs) $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség (bsá) $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűség (bsp) $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



FRSZ 1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
M=1:10 000

Az FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magas építmények számára kijelölt területek



1.3.2. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

Kerületi építési szabályzat, Szabályozási terv

A tervezési területre Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Képviselő-testülete által a **11/2017. (V. 3.) ÖK** rendelettel elfogadott a **Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ) van hatályban.**

A KÉSZ a fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban készült, a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek megfeleltethető építési övezeteket és övezeteket határozott meg. Az Lk-2 jelű területfelhasználási egységen belül Lk-2-XI-04, Lk-2-XI-07 és Lk-2-XI-08 jelű, kisvárosias szabadonálló jellegű lakóterület építési övezeteket határozott meg. A javasolt telekszerkezet, a feltáró úthálózat és építési helyek kijelölésével a terület városszerkezeti pozíciójához illeszkedő, sűrű beépítésű lakópark jellegű beépítés kialakulását teszi lehetővé. A TSZT-ben a lakóterületre előírt 5 % zöldfelületet a Balatoni út mentén Zkk-XI-01 jelű, övezet kijelölésével biztosítja. Az építési övezetekre meghatározott szintterületi mutató megfelel az FRSZ szerint a területfelhasználási egységre előírt beépítési sűrűség értékének. A TSZT-ben kijelölt Ek jelű közjóléti erdő területét Ek-XI és Ek-XI jelű övezetekbe sorolja, míg a Dobogó utat KÖ-kt-XI jelű, kerületi jelentőségű közlekedési területként jelöli ki.

A KÉSZ 1.c. melléklete tartalmazza az építési övezetek szabályozási határértékeit az alábbiak szerint:

Lk-2-XI-04 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet

Kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m ²
Legkisebb telekszélesség:	18,0 m
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke terepszint felett:	25 %
terepszint alatt:	35 %

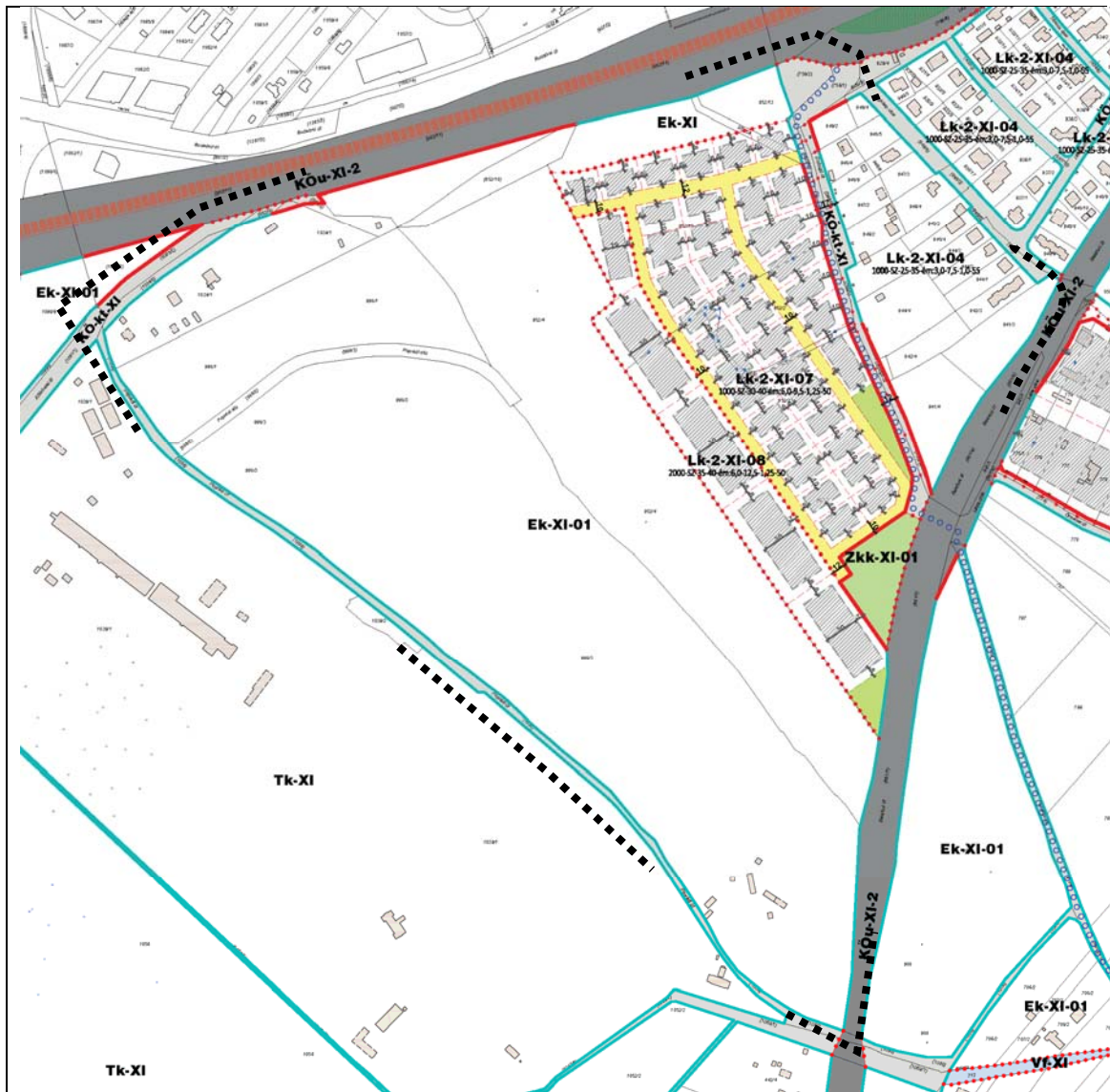
Épületmagasság legkisebb:	3,0 m
legnagyobb:	7,5 m
Általános szintterületi mutató (szmá):	0,65 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató (szmp)	0,35 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelület mértéke:	55 %

Lk-2-XI-07 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet

Kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m ²
Legkisebb telekszélesség:	20,0 m
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke terepszint felett:	30 %
terepszint alatt:	40 %
Épületmagasság legkisebb:	6,0 m
legnagyobb:	9,5 m
Általános szintterületi mutató (szmá):	0,75 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató (szmp)	0,5 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelület mértéke:	50 %

Lk-2-XI-08 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet

Kialakítható legkisebb telekterület:	2000 m ²
Legkisebb telekszélesség:	25,0 m
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke terepszint felett:	35 %
terepszint alatt:	40 %
Épületmagasság legkisebb:	6,0 m
legnagyobb:	12,5 m
Általános szintterületi mutató (szmá):	0,75 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató (szmp):	0,5 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelület mértéke:	50 %

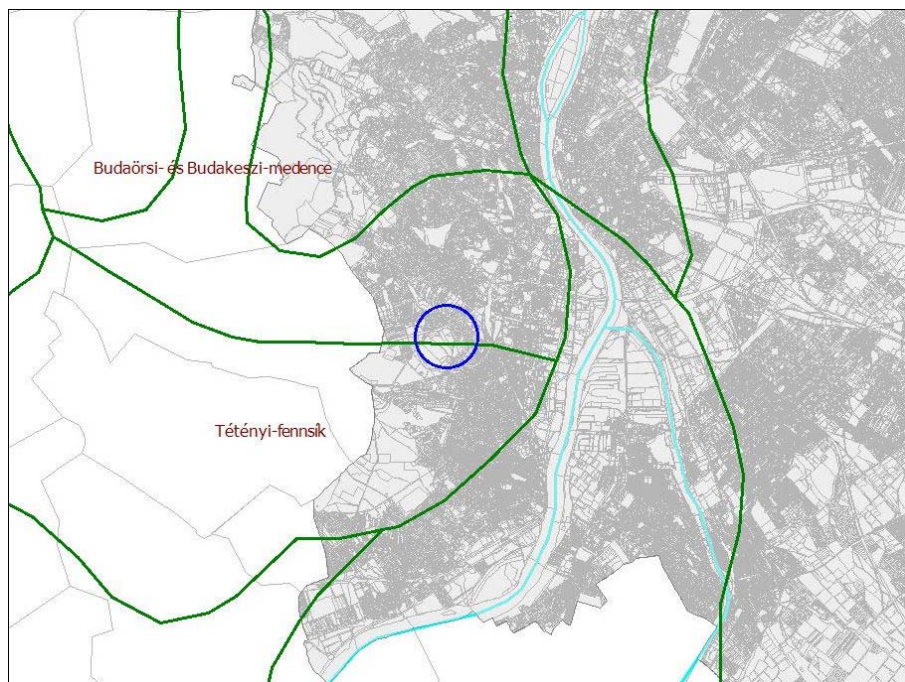


Hatályos kerületi szabályozási terv kivonat

1.4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.4.1 TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A térség a „Magyarország kistájkatasztere 2010.” szerint a Budaörsi és Budakeszi medence kistáj és a Tétényi-fennsík kistáj határán helyezkedik el.



Tervezési terület elhelyezkedése forrás: Magyarország kistájkatasztere 2010

Morfológiai szempontból a terület dombláb melletti/alatti sík, lapály. Földtani szempontból a terület homok, homokos agyag, illetve agyag alapon rétegzett homok, kőzetlisztes homok. A felső rétegek alapvetően a dombvidékről lehordott üledékekből állnak. A talaj rendszina, illetve ártéri üledék – voltak, ma már bolygatatlan formában nem lelhetők fel.

Vízrajzi szempontból a térség a lefolyó felszíni vizek és a Duna felé áramló rétegvizek gyűjtőhelye, s ez az itt található keserűvizek eredete, forrása is.

A térség a természetes alapú, lazán beépített síksági és a mesterséges alapú, vegyes beépítésű, átmeneti városi klímátípus határán terül el.

1.4.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A tervezési terület részben üzemtervezett, művelt erdőterület (Dobogó domb), ami jelenleg parkerdői funkcióval rendelkezik, részben pedig lapályos felszínű ruderalis gyeppel fedett terület (2000. és 2005. között a területen tereprendezést végeztek, a növényzetet előzőleg kiirtották), jelenleg használaton kívül van az erdő, a Budaörsi út, a Dobogó út és a Balatoni út közötti területrész.

Északról autópályák városi bevezető szakasza, keletről kertes lakóterület, majd lakótelep, délről és nyugatról erdős, illetve gyeperes rét-terület határolják.



forrás: Google Earth

1.4.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A térség védett értéke a tervezési területtől délnyugatra elterülő Kőérberki szikesrét
 - védetté nyilvánító jogszabály száma: 425/b/1982. VB. hat., 32/1999. (VII.22.) XI. kerületi
 Önkormányzati rendelet (jelenleg – jogszabályi változások okán – a hatályos 25/2013. FKGY.
 rendelet szerint helyi jelentőségű védett természeti terület)
 - kiterjedése: 42,36 hektár (ebből fokozottan védett: 0 hektár).

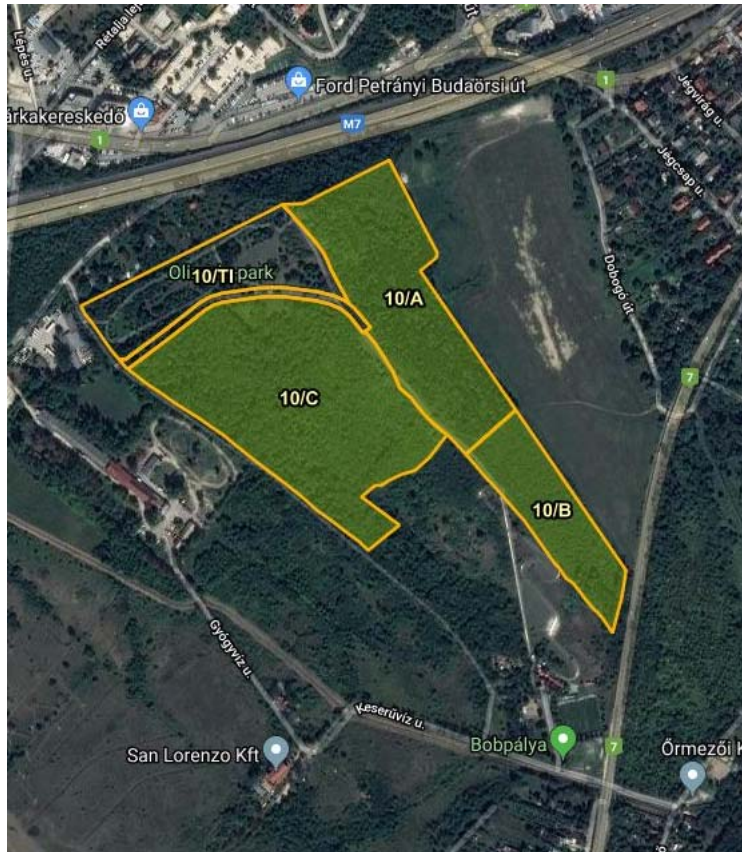


forrás: TSZT 2017

A védett területen a következő növénytakasulások fordulnak elő: sziki sásrét, sztyeppesedő szikirét, szikes mocsárrét, őszirózsás szikirét, füves szikipusztá. Fontosabb itt található fajok: magyar sóvirág (*Limonium gmelini ssp.hungaricus*), sziki őszirózsza (*Aster tripolium ssp.annonicus*), sziki útifű (*Plantago maritima*), kisvirágú pozdor (*Scorzonera parviflora*).

1.4.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezési terület, illetve a térség zöldfelületi rendszerének legjelentősebb eleme az erdő. A tervezési terület nyugati oldalán, a fejlesztési területen belül, talajvédelmi – elsődleges rendeltetésű erdő (10/A, 10/B erdőrészlet), a fejlesztési területen kívül talajvédelmi – elsődleges rendeltetésű erdő (10/C erdőrészlet) és egyéb rendeltetésű erdő (10/TI erdőrészlet) található.



Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők forrás: www.erdoterkep.nebih.gov.hu

A 10/A erdőrészlet egyéb lomelegyes - fekete fenyves, a 10/B erdőrészlet pedig fenyő elegyes - fekete fenyves, a 10/C erdőrészlet egyéb lomelegyes - kőrises.

Az erdő tulajdonforma szempontjából állami tulajdonú.

A tervezési területen lévő erdőterületet védettség nem érinti.

A fejlesztési terület keleti része rontott, másodlagos gyeptakaróval fedett. A tervezési területtel szomszédos szikesrét növényzete értékes, a terület, a vegetáció védett.

1.5. KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA, KATASZTRÓFAVÉDELEM

1.5.1 TALAJMINŐSÉG

A térség földtani alapját – a fedetlen földtani térkép szerint – homok, homokos agyag, illetve agyag képezi.

A földtani térkép szerint a felsőbb rétegekben homok, kőzetlisztes homok, kőzettörmelék, kavics és homok települt.



- Foraminiferás agyagmárga, agyag ("Kiscelli agyag")
- Homok, homokos agyag, agyag

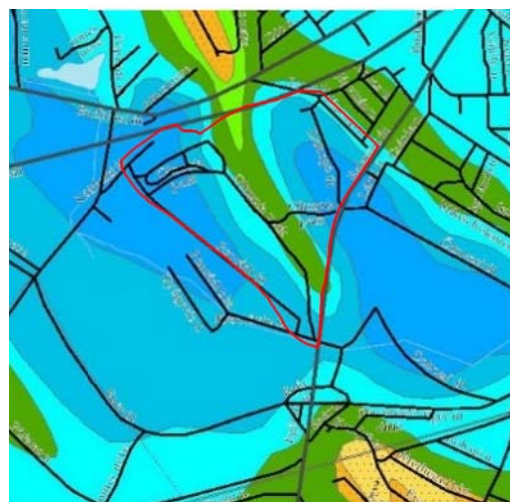


- Homok, homokos agyag, agyag
- Kőzettörmelék, kavics, homok
- Löss

Földtani térképek forrás: map.mbfisz.gov.hu

A felszín alatti első vízáadó rétegeket bemutató térkép szerint a talajvíz-nívó a terepszint alatt 2,5 m-től 0,1 m-ig található. A relatíve magas talajvíz-nívó miatt a tervezett terepszint alatti építményrészek védelme megoldandó. A talajvíz mozgásának lehetőségét is fenn kell tartani.

- Talajvíz mélysége 0-1 m
- Talajvíz mélysége 1-2,5 m
- Talajvíz mélysége 2,5-5 m
- Talajvíz mélysége 5-7,5 m
- Talajvíz mélysége 7,5-10 m
- Talajvíz mélysége 10-12,5 m
- Talajvíz mélysége 12,5-15 m
- Talajvíz mélysége 15-17,5 m



forrás: map.mbfisz.gov.hu

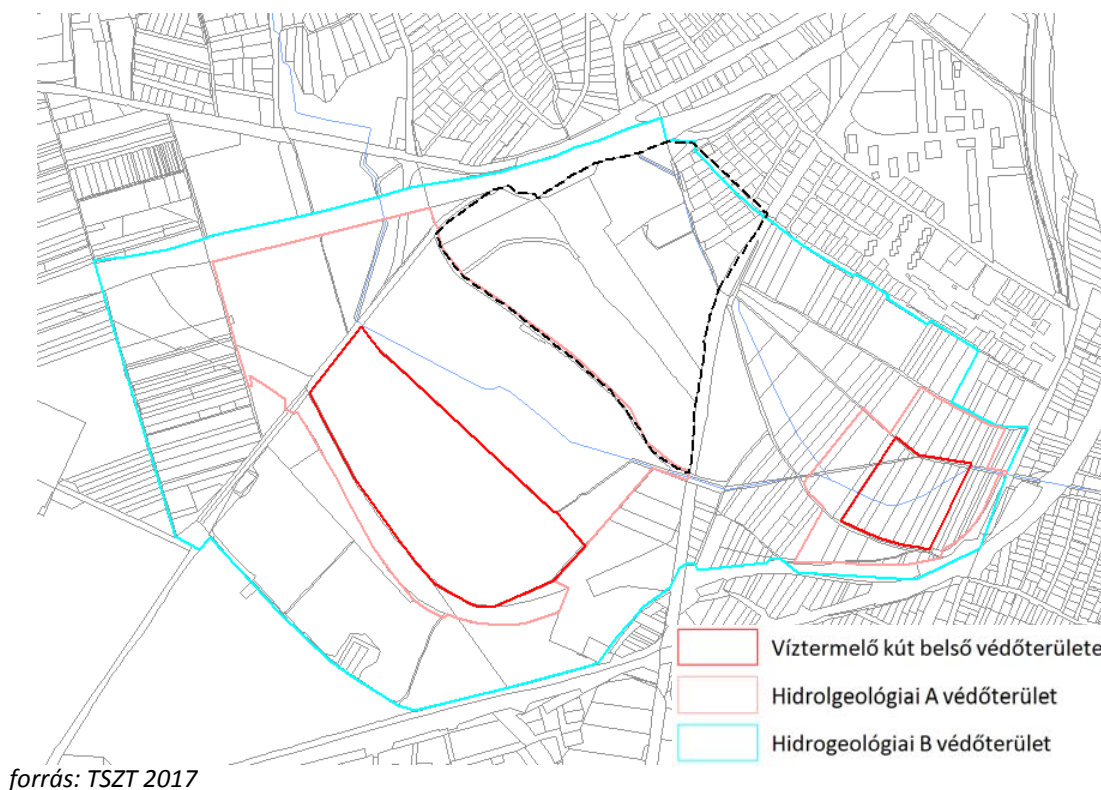
Talajvíz mélysége forrás: map.mbfisz.gov.hu

1.5.2. VÍZMINŐSÉG

A tervezési területen felszíni víz (folyó, illetve állóvíz) nem található. A tervezési területtől délre található a Keserű-ér, mint időszakos felszíni vízfolyás.

Felszín alatti víz a talajvíz, valamint a hegyoldal felől szivárgó rétegvizek. A térség a 219/2004. Korm. rendelet és a 27/2004. KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek állapota szempontjából „érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi terület.

A talajvíz enyhén agresszív a szulfáttartalom alapján.



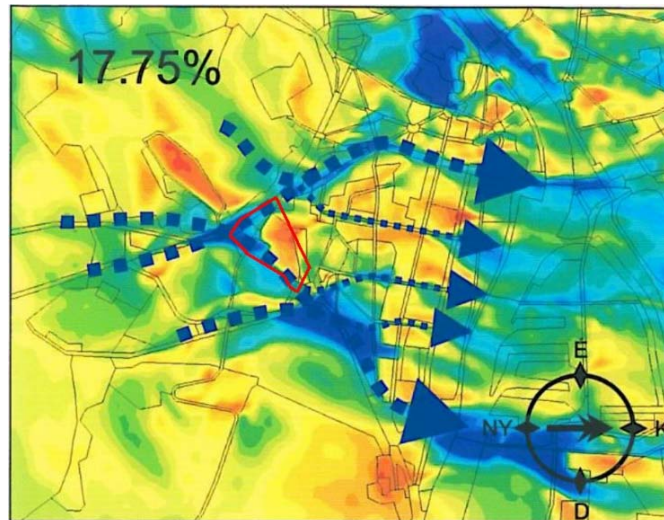
A tervezési terület mellett található keserűvizes kútcsoportok védőterületei képeznek jogszabályban rögzített korlátozásokat. A tervezési terület a keserűvizek hidrogeológiai B védőterületén van. A területen a 123/1997. Korm. rendeletben foglalt előírások szerint szabad csak építeni.

1.5.3. LEVEGŐMINŐSÉG

A tervezési terület környezetében nincs automata, illetve manuális mérőállomás. Automata állomás Budatétényben üzemel, valamint a Kosztolányi Dezső téren, így ezek adatai a tervezési területre nem relevánsak. Manuális mérőhely Budaörsön található, ezért annak adatai sem vonatkoztatható a területre.

Tapasztalati alapon elmondható, hogy a Budaörsi út forgalmi terhelése érvényesül az út menti sávban. A Madár-hegy felől érkező légmozgás (a jellemzően nyugat- északnyugati széljárás, 17,75%-os aránya okán) lényegében folyamatosan frissíti a terület levegőjét.

Az alábbi ábra a térségi légmozgások főbb irányait mutatják. (Az ábrán kék szaggatott nyilakkal jelölve.)



Térségi légmozgások főbb irányai forrás: Újbuda PMH; BME Áramlástan Tanszék

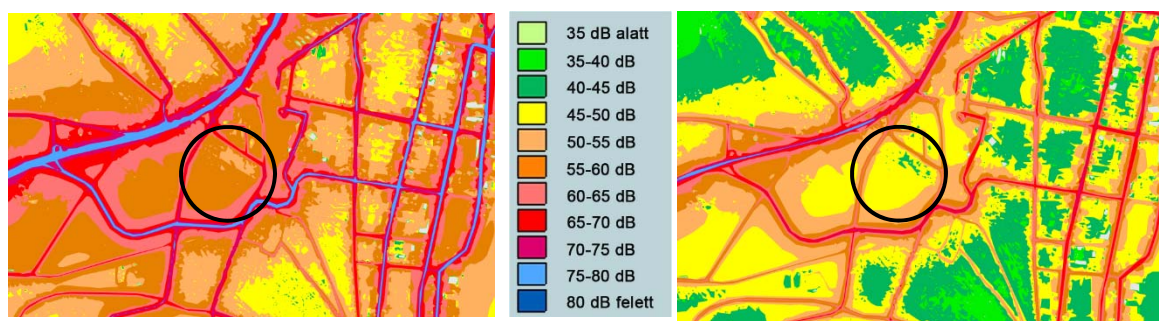
A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a XI. kerület teljes területe, így a vizsgált területek is a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartoznak.

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I.14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

1.5.4. ZAJTERHELÉS

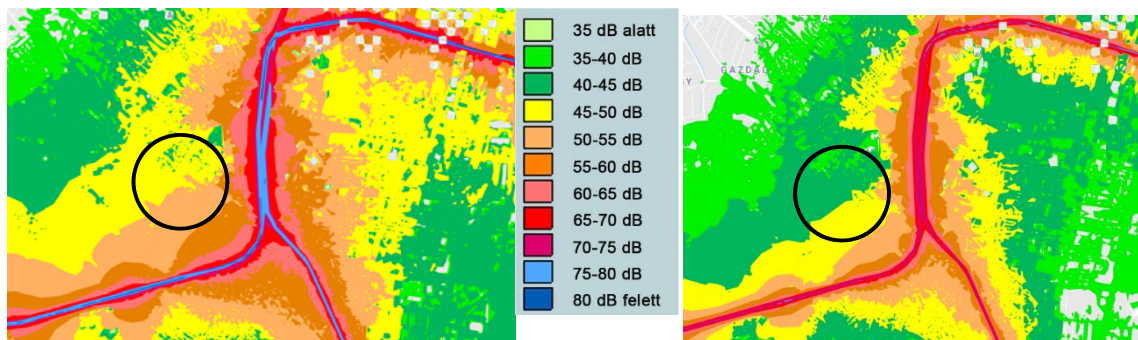
A terület zajterhelését főként a közúti forgalom mértéke és lefolyása határozza meg úgy nappal, mint éjszakai időszakban. A Budaörsi út forgalmi terhelése nappal eléri a 75-80 dBA szintet, az éjszakai szint 65-70 dBA.

A tervezett új kórházi részleg helyének jelenlegi zajterhelése nappal 55-60 dBA, az éjszakai 45-50 dBA.



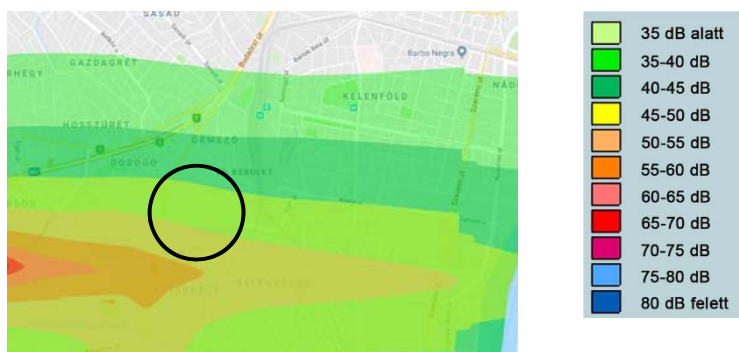
Közúti zajterhelés - Főváros stratégiai zajtérképe 2017 forrás: <http://zajterkepek.hu/index.html>

A tervezési területtől délre húzódik a MÁV 1-es, Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal. A vasúti forgalom terhelése nappal 55-60 dBA, az éjszakai 50-55 dBA.



Vasúti zajterhelés - Főváros stratégiai zajtérképe 2017 forrás: <http://zajterkepek.hu/index.html>

A Budaörsi repülőtér gyakorlatilag csak nappal üzemel, így a nappali zajszint releváns csak. A tervezési területre 45-55 dBA terhelő hatás érkezik.



Repülési zajterhelés- Főváros stratégiai zajtérképe 2017
forrás: <http://zajterkepek.hu/index.html>

Üzemi zajterhelés nem érinti a területet a stratégiai zajtérkép szerint.

A zajterhelés megengedett határértékeit a 27/2008. KvVM – EüM rendelet tartalmazza.

1.5.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezési területen jelenleg hulladék nem keletkezik, de esetenként illegális hulladéklerakás észlelhető.

1.5.6. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Tevékenységből fakadó korlátozás

A területen, valamint környezetében az FKI adatai szerint veszélyes anyagokkal működő, 219/2011. Korm. rend. szerinti üzem, nincs, illetve veszélyes üzemek veszélyességi övezetei nem érintik a területet.

Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Felszínmozgás-események (csúszás, süllyedés) a tervezési területen eddig nem történtek a kapott – MBFSZ – adatszolgáltatás szerint.

Építésföldtani korlátok

A DBC fejlesztési területe az építésföldtani térkép szerint 4-5 szintig gazdaságosan beépíthető, tehát ez építésföldtani korlátozást nem jelent.

- Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas
- Beépítésre 4-5 szintig alkalmas
- Beépítésre alkalmatlan, gazdaságtalan
- Élővíz hatásterülete, kis teherbírású
képződményekből felépült terület magas
helyzetű /0-1,5m/ talajvízzel



Építésföldtani térkép forrás: map.mbfisz.gov.hu

Sugárzásvédelem

A **háttérsugárzást** Budapesten 11 helyen mérik, országsszerte 130 mérőállomáson, különböző országos szervek létesítményeinél, szabad téren, folyamatosan.

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság honlapján közzéteszi az aktuális háttérsugárzási adatokat nSv/h mértékegységben.

A háttérsugárzás mértéke Magyarországon 50-180 nSv/h körül ingadozik. Ez az érték függ a terepszint feletti magasságtól és a talaj típusától. Az ingadozást természeti hatások, időjárási körülmények (légnyomás, csapadék mennyiség) változásai befolyásolják.

A figyelmeztető szint 250 nSv/h. Ez a szint – a valós veszélyt jelentő szint töredéke – nem jelenti azt, hogy a mérőállomás közelében lévő veszélyben lennének, csupán a szakembereket figyelmezteti a kivizsgálás megkezdésére.

Megkülönböztetünk természetes és mesterséges sugárzásokat.

A **természetes** sugárzások közé tartoznak a kozmikus eredetűek, valamint a földsugárzások, pl. a természetes radonsugárzás. A radon az urán²³⁸ természetes bomlásterméke először rádium²²⁶, majd radon²²² keletkezik, a radon nemesgáz. További bomlástermékei (polónium²¹⁴ és ólom²¹⁴) az aeroszolokhoz tapadva légutakban lerakódva fejt ki egészségre káros hatást.

A **mesterséges** sugárzások közé tartoznak az elektromágneses sugárzások: ezen belül a távközlési bázisállomások sugárzásai, a nagyfeszültségű elektromos távvezetékek sugárzásai és a transzformátoroké, valamint az épületekben lévő elektromos vezetékek és berendezések sugárzásai (elektro-szmog), de mesterséges sugárzás a különféle ember által gyártott anyagok radon-sugárzása is.

1.6. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A Dél-budai Centrum tervezett helyszíne Újbuda Dobogó városrészében található. A városrész a Dobogó-dombról kapta a nevét, korábban Galgenberg (Akasztófa hegy) volt a domb neve, ami az egykori vesztőhely funkcióra utal. A városrész a Budaörsi- és Budakeszi-medence kistáj nyugati határán, a Budaörsi-medencében helyezkedik el, Órmező – Péterhegy – Örsöd és Gazdagréti között fekszik.

A Dél-budai Centrum számára kijelölt terület beépítetlen, amelyet északon és keleten már meglévő lakóterületek határolnak a Madárhegyen és a Dobogó út túloldalán kisvárosias lakóterület, amelyekhez a Gazdagréti és az Órmezői lakótelepi beépítés csatlakozik.

A tervezési terület nyugati része közjóléti erdő, a fejlesztési terület részben erdő részben beépítetlen terület azon építmény, védett érték ma nem található, de mivel az egész terület nyilvántartott régészeti lelőhely az építési munkák megkezdésekor leletek előkerülésével számolni kell.

1.6.1 JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

A tervezési terület nagyobb hányada – közel 2/3-a – erdőterület, amelynek északi részének faállományát feketefenyő teszi ki, míg dél felé haladva lombhullató erdő borítja. A 952/4 helyrajzi számú erdőterület része a tervezett kórház fejlesztésnek, beépítése nem tervezett, annak a jövőben a kórházhoz kapcsolódó rekreációs területekénti használata a szándék.

A tervezési terület beépítésre szánt, ma kisvárosias lakóterület kialakítására kijelölt területe ma használaton kívüli, beépítetlen terület, nagyobb része sík, vagy kisesésű, növényborítása gyeppel, amely a 2010. évi utolsó jelentősebb tereprendezés óta nagyrészt bezáródott, gépjárművel történő megközelítése korlátozott. A terület jelentős mértékben feltöltött, az eredeti, délkelet felé enyhén, egyenletesen lejtő terep az autópálya mellett erősebben lejt, utána a 7-es útig szinte alig csökken a felszín magassága. A terület keleti peremén így kialakult egy dél felé növekvő magasságú, a 7. sz. főút mellett már kb. 5-6 m-es meredek rézsű. Ezen a részen korábban sem volt jelentős fás szárú állomány, a feltöltések során csupán a rézsűben maradt meg néhány idősebb nyárfa.

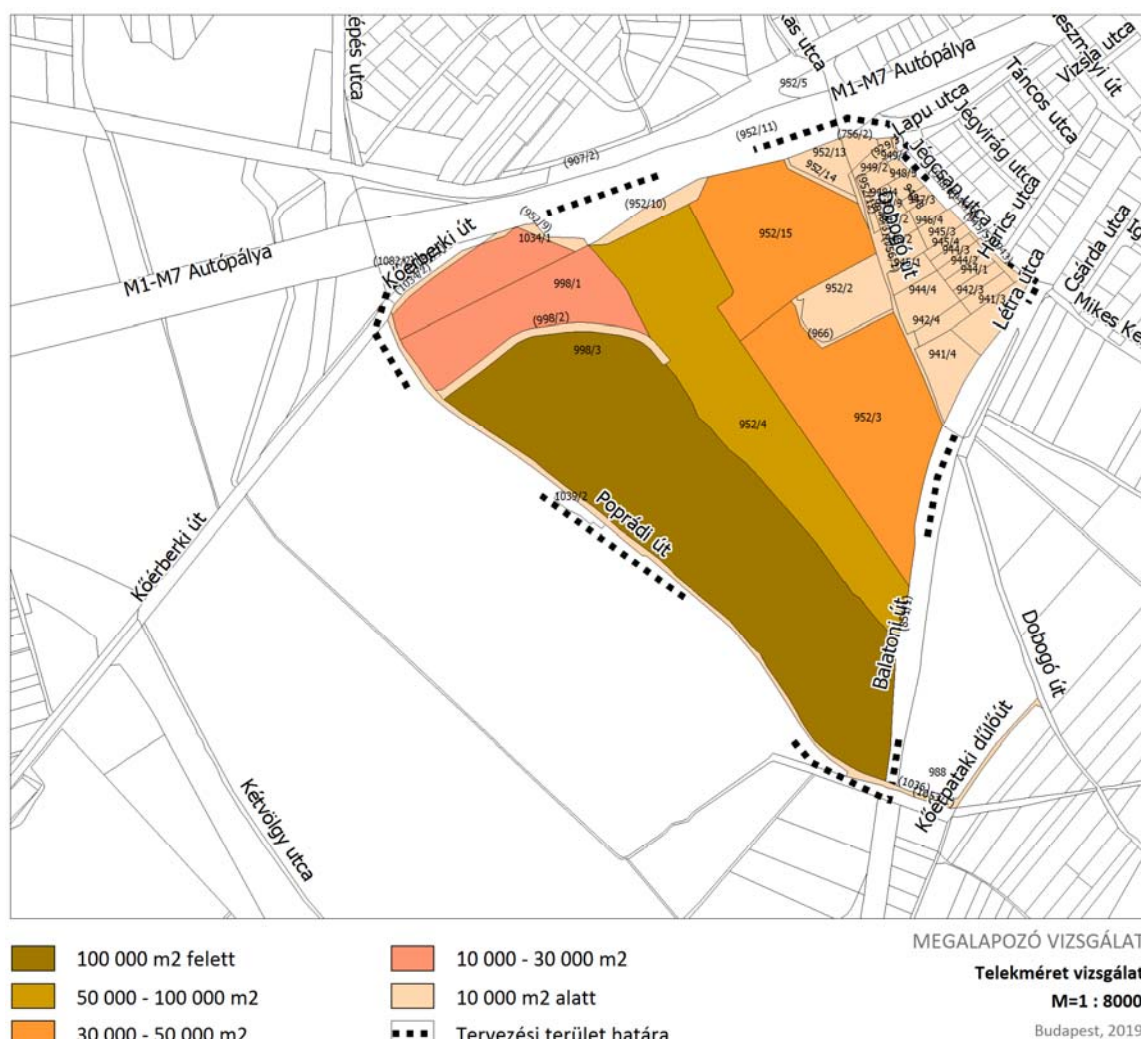


A tervezési terület délről (forrás: Telepítési tanulmányterv)

1.6.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA, TULAJDONVIZSGÁLAT

Telekstruktúra

Az EBP megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 27. pontja tartalmazza a Dél-budai Centrum megvalósítása számára kijelölt ingatlanok helyrajzi szám szerinti felsorolását, amelyek a 952/2, 952/3, 952/4, 952/12, 952/13, 952/14, 952/15 és a 966 helyrajzi számú telkek. A tervezési terület lehatárolása ugyanakkor ennél nagyobb (az M1/M7 autópálya – Jégcsap utca – Balatoni út – Poprádi út – Kőérberki út által körbezárt terület), mivel a tervezés szempontjából a közterületekkel történő lehatárolás szükséges. A telekstruktúra változatos, a 952/4 helyrajzi számú telek 54.899 m² nagyságú erdőterület, a többi telek szerkezete korábbi területhasználat alapján alakult ki méretük a 725 – 44.554 m² nagyság között változó.



Tulajdonvizsgálat

A tervezési terület telkei közül a 952/2 és a 952/15 helyrajzi számúak a földhivatali nyilvántartás 2019. márciusi adatai alapján törölt státuszúak, a két telek összevonásával a 952/17 hrsz.-ú telek jött létre.

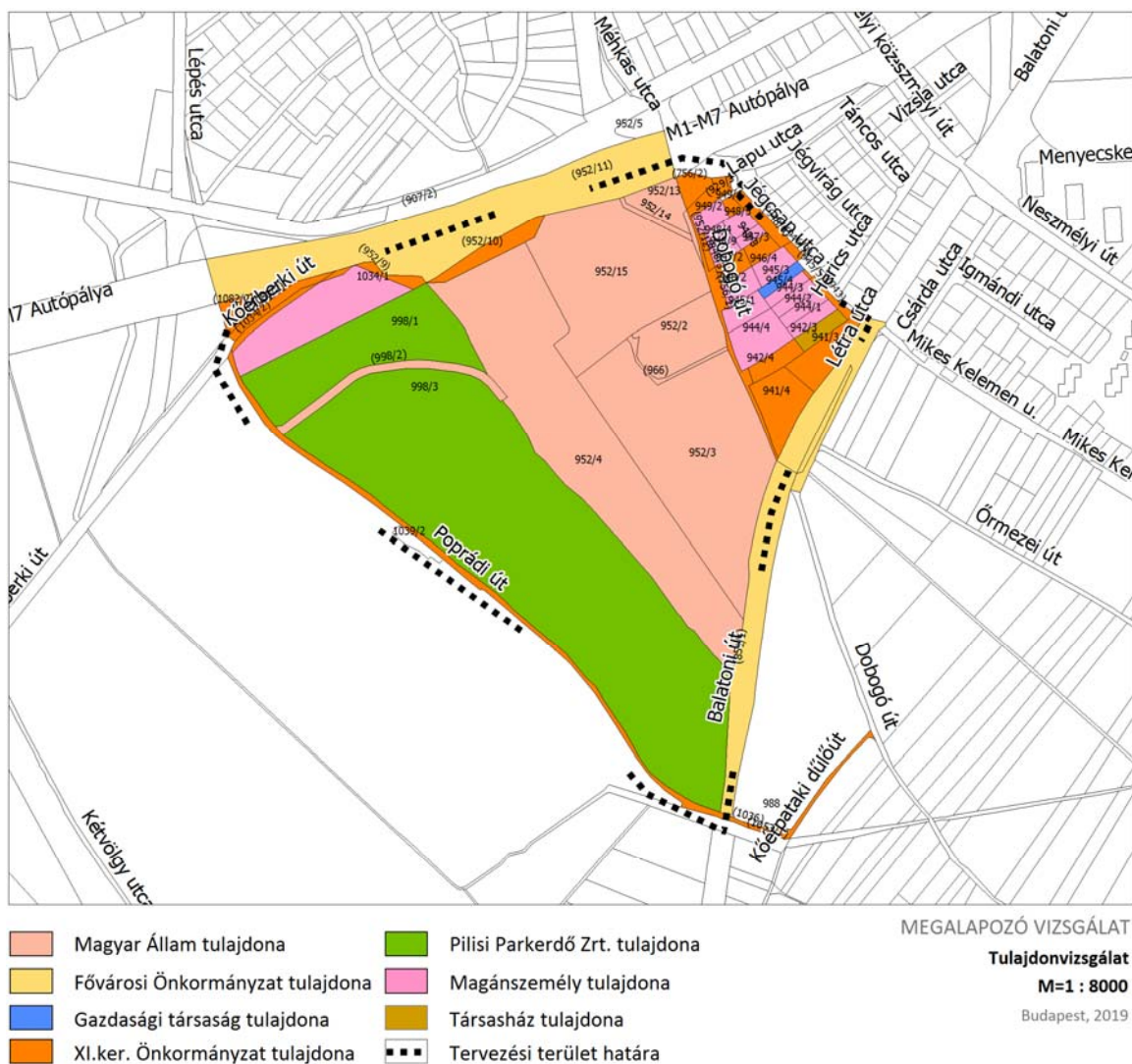
A Kormányrendeletben a Dél-budai Centrum számára kijelölt telkek a Magyar állam tulajdonát képezik. A tervezési terület részét képező 998/3 hrsz.-ú erdőterület tulajdonosa, a Pilisi Parkerdő Zrt. A Dobó utca és a Jégcsap utca közötti lakótelkek vagy magánszemélyek, vagy a kerületi önkormányzat, illetve gazdasági társaság tulajdonában állnak.

A tervezési terület tulajdonviszonyait a következő táblázat tartalmazza:

Hrsz	Tulajdonos	Kezelő	Művelési ág	Megjegyzés
952/2	-	-	-	törölt
952/3	Magyar Állam,	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/4	Magyar Állam	Nemzeti Földalapkezelő Szervezet	erdő	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/12	Magyar Állam	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/13	Magyar Állam	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/14	Magyar Állam	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/15	-	-	-	törölt
952/17	Magyar Állam	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
966	Magyar Állam	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/10	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
952/11	Fővárosi Önkormányzat		kivett helyi közút (M1-M7 bevezető szakasza)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
998/1	Pilisi Parkerdő Zrt.		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
998/2	Magyar Állam	Pilisi Parkerdő Zrt.	kivett közterület (Poprádi köz)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
998/3	Pilisi Parkerdő Zrt.		erdő (kiszolgáló épület, lakó + gazd. épület)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
1034/1	Magánszemély (5 fő)		kivett lakóház, udvar, gazd. épület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
851/1	Fővárosi Önkormányzat		kivett közterület (Balatoni út)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

1036	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület (Poprádi út)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
1034/2	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület (Kőérberki út)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
1081/2	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület (Kőérberki út)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
756/1	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület (Dobogó út)	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
1039/2	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
1053/1	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	ELMŰ vezetékJog
1081/2	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	ELMŰ vezetékJog
1082/2	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
756/2	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	ELMŰ vezetékJog
907/2	Fővárosi Önkormányzat			ELMŰ vezetékJog
929/3	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	ELMŰ vezetékJog
941/3	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
941/4	XI. ker. Önkormányzat		adótorony	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
942/3	társasház		lakóház, udvar	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
942/4	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
943	XI. ker. Önkormányzat		kivett közterület	ELMŰ vezetékJog
944/1	magán		lakóház	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság
944/2	magán		lakóház	útszolgalmi jog
944/3	magán		lakóház	útszolgalmi jog
944/4	magán		gazdasági épület	útszolgalmi jog

945/1	magán		gazdasági épület	?
945/3	DT Projekt Kft.		beépítetlen terület	
945/4	magán		lakóház	
945/5	XI. ker. Önkormányzat		út	ELMŰ vezetékJog
946/2	magán		lakóház	
946/3	XI. ker. Önkormányzat		közterület	
946/4	magán		lakóház	ELMŰ vezetékJog
947/2	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
947/3	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
948/3	XI. ker. Önkormányzat		közterület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
948/4	magán		lakóház	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
948/5	magán		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
948/6	XI. ker. Önkormányzat		közterület	ELMŰ vezetékJog
948/8	magán		lakóház	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
948/9	magán		beépítetlen terület	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
949/2	magán		beépítetlen terület	ELMŰ vezetékJog
949/4	XI. ker. Önkormányzat		beépítetlen terület	
952/5	Katex Trade Kft.		intézményi épület	
952/9	XI. ker. Önkormányzat		közterület	ELMŰ vezetékJog
988	magán		szántó	Védőövezet – Dél-budai keserűvízkutak; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság



1.6.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen belül a Dobogó út és a Jégcsap út között található beépítés. Itt magastető, jellemzően földszintes lakóépületek találhatók. A tervezési terület többi része beépítetlen, azon épület nem található.

A Dobogó domb Kőérberki úthoz közeli lejtőjén a 80-as években Olimpiai park néven közparkot hoztak létre, a domb tetején bokrokból ültetett olimpiai ötkarikával. A park azóta elvadult, mivel a nehéz megközelítés miatt használói nincsenek. A bokrok között egy a II. Világháborúból itt maradt vasbeton, légvédelmi megfigyelőállás található.

1.6.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Műemlék

A tervezési területen nem található műemléki védelem alatt álló objektum. A tágabb környezetében korábban végzett feltárások során két műemléki védettségű objektum vált ismertté, amelynek a területtől való távolsága miatt a Dél-budai Centrum megvalósítására nincs hatása.

A tervezési terület környezetében feltárt nyilvántartott műemléki értékek:

azonosító	törzsszám	név
12864 11213	16095	Árpádkori templom és temető
15697	1092	Kánai bencés kolostor maradványai

Régészet

A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságának adatszolgáltatása alapján a tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely kijelöléssel lefedett terület része az alábbiak szerint:

azonosító	lelőhelyszám	név
66476	120	Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI. ker közigazgatási h.-Fehérvári út között
70005	126	Kőérberek, Örsöd, Dobogó, Őrmező, Péterhegy

A tervezési területen régészeti kutatás még nem történt, de annak tágabb környezetében több azonosított régészeti lelőhely is található, amelyeknek a vizsgált helyszíntől való nagyobb távolságuk miatt e terület fejlesztésében nem játszanak szerepet. A környéken eddig elvégzett régészeti kutatások által feltárt tények alapján azonban megállapítható, hogy a terület már az őskortól az emberi megtelepedés helyszíne volt több, nyilvántartott régészeti érintettségű terület, illetve részben műemlék a közelben található, ezért a vizsgált területen is valószínűsíthető leletek előkerülése.

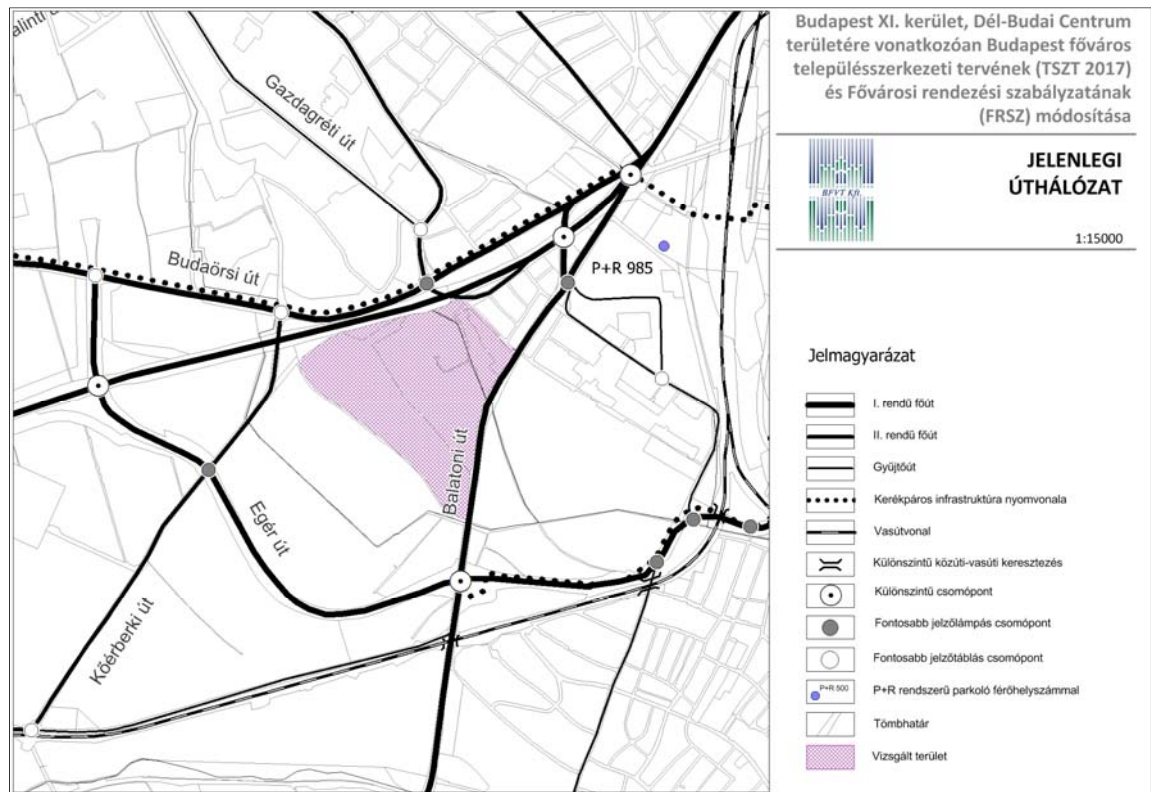
1.7. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.7.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A Dél-Budai Centrum kórház ellátási területét a budai kerületek és a dunántúli agglomerációs települések, valamint Komárom és Fejér megye egésze jelentik majd, a vizsgálat ennek figyelembe vételével készült.

Budapest közúti kapcsolatrendszerének három sugárirányú eleme is érinti a vizsgált területet, amelyek a fővárosi Duna-hidak (Petőfi híd és Szabadság híd, az Erzsébet híd, a Széchenyi Lánchíd és a Margit híd) elérhetősége mellett a fővárostól nyugati irányban elterülő agglomerációs települések elérését és országos közúti kapcsolatokat is biztosítanak. A térség országos szintű kapcsolatrendszerének közúti elemei:

- Balatoni út – 7 sz. főút által alkotott útvonal,
- M1-M7 autópályák fővárosi bevezető szakasza – M1-M7 autópályák által alkotott útvonal,
- Budaörsi út – 1 sz. főút által alkotott útvonal.



A vasúthálózat elemei közül a vizsgált terület tágabb térségében található több, a Déli és a Keleti pályaudvarra befutó vonal, amelyek a fővárostól nyugati és déli irányban elterülő agglomerációs települések elérését és országos vasúti kapcsolatokat is biztosítanak. Az országos szintű kapcsolatrendszer vasúti elemei:

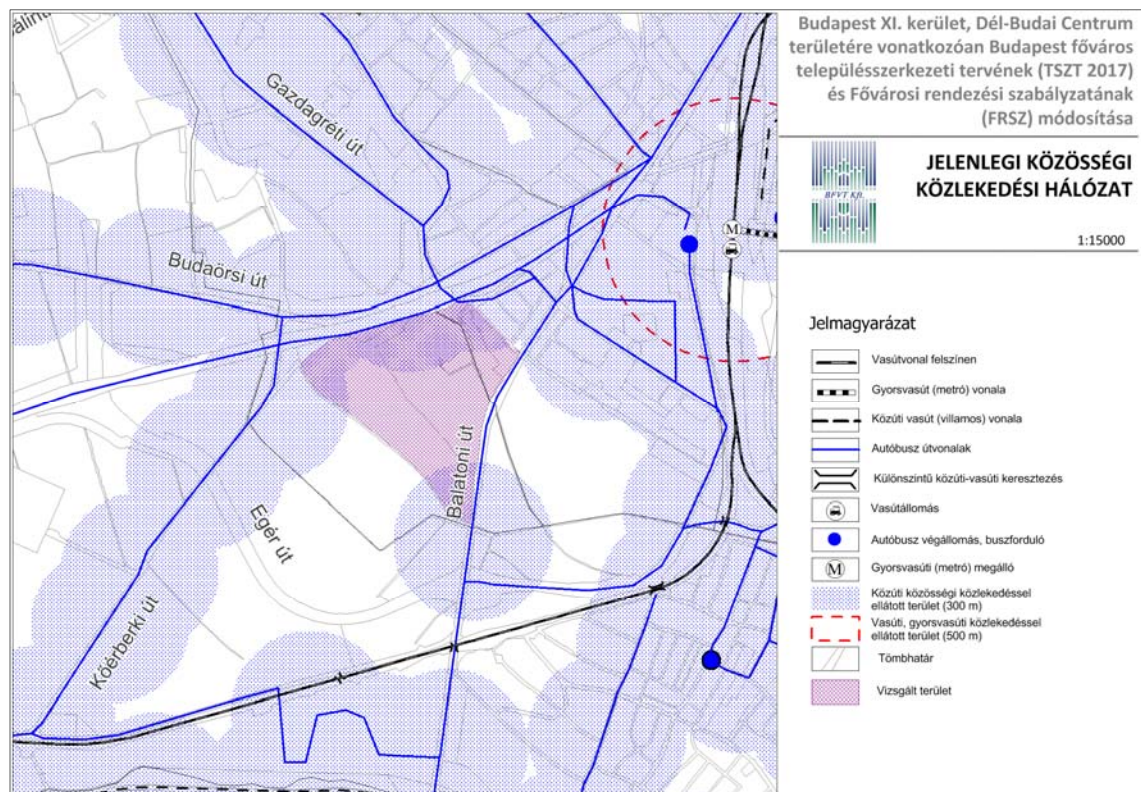
- Budapest – Hegyeshalom vasútvonal (1. sz.),
- Budapest – Székesfehérvár vasútvonal (30 sz.),
- Budapest – Pécs vasútvonal (40. sz.).

Fővároson belüli, településszerkezeti szintű kapcsolatot nyújtó közúti, illetve közösségi közlekedési elemek csak a vizsgált terület tágabb térségét érintik csak.

A településszerkezeti szintű közúti kapcsolatrendszer közúti eleme a Dél-budai tehermentesítő út – Andor utca alkotta útvonal.

Fővároson belüli, településszerkezeti jelentőségű közösségi közlekedési kapcsolatrendszert a Kelenföldi intermodális központ jelenti, amelynek meghatározó, városi kötőtpályás elemei:

- M4 metróvonal,
- Etele úti villamos vonal (1-es villamos, építés alatt),
- Bartók Béla úti villamos vonal (19, 49 villamos).



1.7.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület agglomerációs és országos kapcsolatrendszerét jelentő három útvonal mindegyike I. rendű főútvonal hálózati szerepet tölt be.

A három útvonal együttesen 10 forgalmi sávossal rendelkezik, amelyen a naponta lebonyolódó forgalmi terhelés megközelíti a 120.000 jármű értéket, ez a budapesti városhatárt átlépő forgalomnak több, mint a 20 %-a.

A Dél-budai tehermentesítő út – Andor utca alkotta 2x2 sávossal rendelkező főútvonal Dél-Budapest egyik gyűrű irányú közút eleme, amely jelenleg a Rákóczy híd elérését biztosítja, közvetlen Duna-hídi kapcsolatot csak a Galvani hídpár megépítésével kap majd.

1.7.3. VÁROSI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület – mivel beépítés és így utazási igény hiányában itt nem létesült megálló – közösségi közlekedéssel nincsen ellátva. A vizsgált területet határoló útvonalakon – annak városszél közeli elhelyezkedésének megfelelően – csak autóbusz közlekedés bonyolódik.

A vizsgált terület tágabb térségét közösségi közlekedés szempontjából a Kelenföldi intermodális központ határozza meg. Az országos valamint agglomerációs forgalmat biztosító vasúti és helyközi autóbusz közlekedés, továbbá a városi közösségi közlekedés egyik metró vonala, két villamos vonala, és több autóbusz vonala között biztosít átszállási lehetőséget. Mivel itt helyezkedik el Budapest legforgalmasabb közútja is – a Budaörsi út belső szakasza – az intermodális központ a rendelkezik a főváros legnagyobb – 1500 férőhelyes – P+R parkoló kapacitásával. A vizsgált területtől légvonalban 1 km távolságra lévő Őrmező és az 1,3 km távolságra elhelyezkedő Kelenföld P+R parkolók munkanapokon 100%-ban kihasználtak.

1.7.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Az országos vasúthálózat Budapestet elérő 11 vonala közül 3 található a vizsgált terület környezetében, amelyek együttes terhelése eléri az 55.000 utas/nap értéket. Újbudán a légvonalban mintegy 1,2 km-re lévő a Kelenföldi pályaudvar biztosítja a vonalak utasforgalmát kizárólagosan.

A vasútvonalak a városon belüli közlekedésben még nem vesznek részt jelentős mértékben, annak ellenére, hogy megfelelő megállóhelyi kapcsolat megléte esetén gyors eljutási lehetőséget biztosíthatnak a pesti kerületek felé.

1.7.5. GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A városhatár környezetében lévő vizsgált terület jelenleg beépítetlen, így a gyalogos közlekedés irreleváns a vizsgálat szempontjából.

A vizsgált területet településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra csak a Budaörsi út vonalában érinti, a terület jelenleg beépítetlen, így kerékpár tárolási problémák nem jelentkeznek.

1.7.6. PARKOLÁS

A vizsgált területen P+R rendszerű parkoló nem található, a terület jelenleg beépítetlen, így parkolási problémák nem jelentkeznek.

1.8. KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.8.1. VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról a 19. számú Dayka Gábor utcai nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 19. számú nyomászóna betápláló gépháza a Budaörsi utcai gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 3 492 m³/h. A nyomászóna ellennyomó medencéje a Dayka Gábor utcai, 10 000 m³-es tározómedence, amely fenékszintje 201,3 mBf. A zóna hálózatában nyomásproblémák nincsenek. Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a következő helyen található a tervezési terület környezetében:

- Kőérberki út – Budaörsi út nyomvonalon található DN 300-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga HOBAS, eternit, gömbgrafitos öntött vas (GÖV) és KPE.

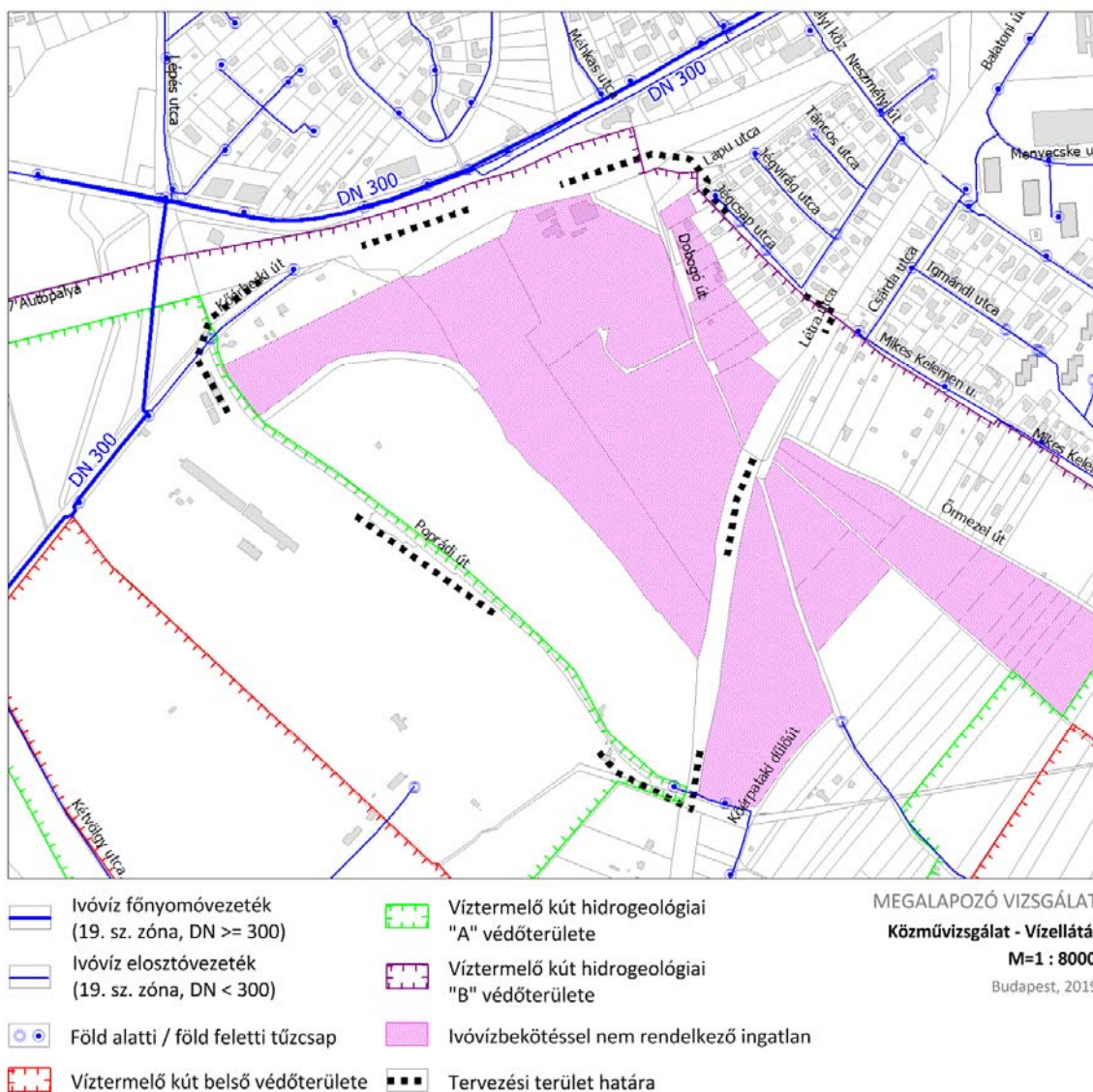
A tervezési területen egyes részein jelenleg nincs ivóvízbekötés és kiépített ivóvízellátás, a tervezési terület térségének elosztóhálózata pedig jellemzően DN 250-es, DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig GÖV, KPE, öntött vas és eternit.

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a szükséges tűzcsapok elhelyezésre kerültek.

A tervezési területet és környezetét érinti a Dél-budai Keserűvíz-telepek kijelölt belső, külső, hidrogeológiai A és hidrogeológiai B védőövezeteit, ezért a tervezés során figyelembe kell venni a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről 5. számú mellékletében előírtakat. A kormányrendelet mellékletének értelmében például megengedett a lakó- vagy irodaépület csatornázással történő építése, sportpálya létesítése. Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy fúrás, új kút létesítése, vagy a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység is csak a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat

eredményétől függően engedhető meg. Gépkocsi parkoló létesítése a hidrogeológiai „B” védőterület esetében megengedett, viszont hidrogeológiai „A” védőterület esetében ugyancsak a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

A területet egészét érinti az „Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/7. melléklete alapján kijelölt Országos vízminőség-védelmi terület övezete.



1.8.2. CSATORNÁZÁS

Szennyvízelvezetés

A tervezési területen a szennyvízelvezetés még nem valósult meg, viszont a tervezési terület környezetében a meglévő csatornák már elválasztott rendszerben kiépültek, a szennyvíz elvezetésétől külön szennyvízcsatorna, a csapadékvíz elvezetéséről pedig külön csapadékvíz csatorna gondoskodik. Ez alól kivételt képez a Budaörsi úton található egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az összegyűjtött vizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű csatorna a tervezési terület környezetében az alábbi helyen található:

- Budaörsi úton 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A tervezési terület környezetében található átemelők:

- A területtől északra a Budaörsi út – Lépés utca sarkánál: Lépés utca I. szivótér és Lépés utca II. szivótér. Az átemelők beépített névleges kapacitása egyenként: 57 l/s.

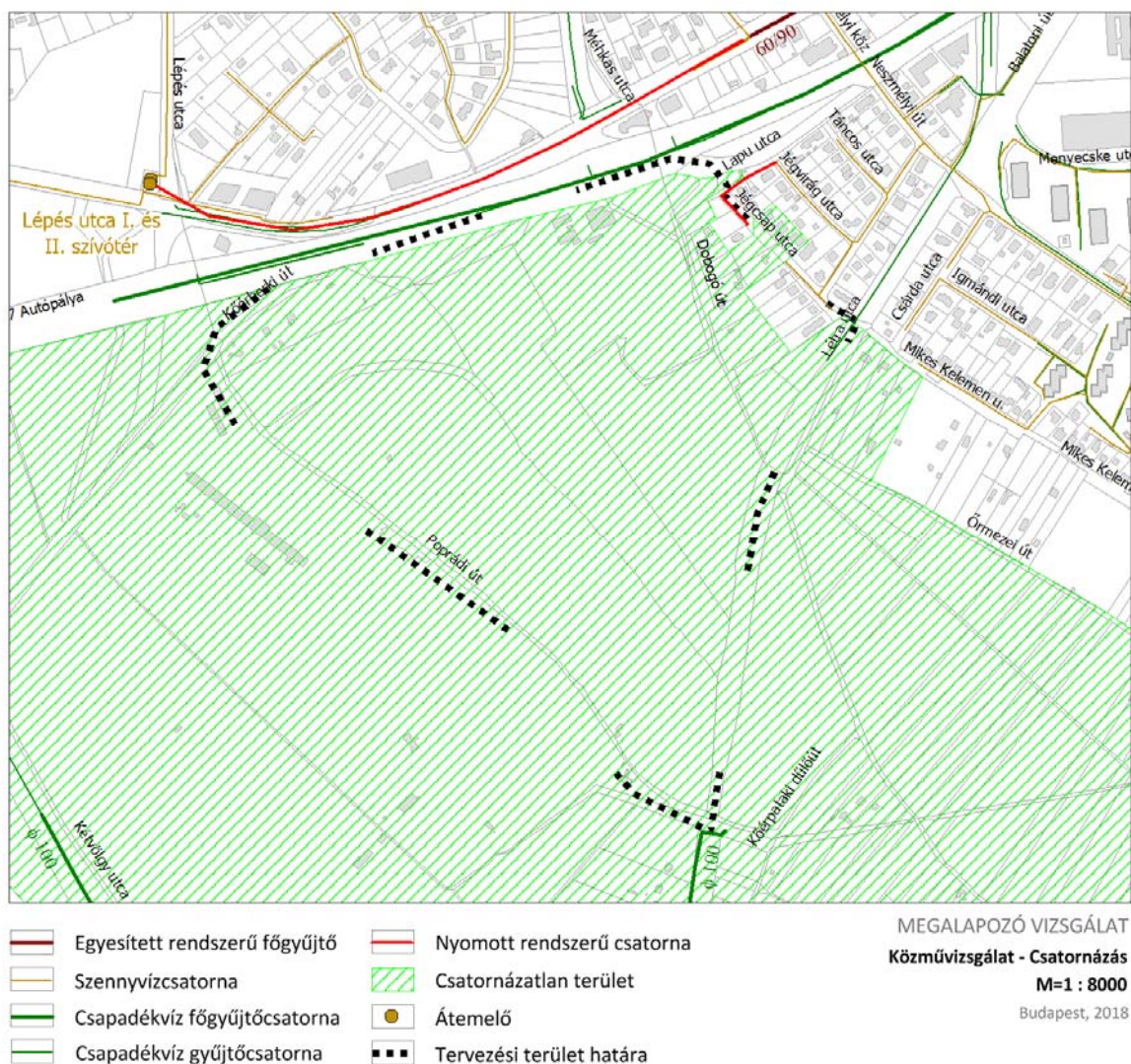
A tervezés során figyelembe kell venni a 28/2004 KvVM rendelet előírásait, amely a közcsetornába vezethető szennyvizek minőségének szabályozását határozza meg. A tervezett kórház területén keletkező különböző technológiai szennyvizeket a rendeletben előírt szintre kell előtisztítani a tervezési területen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

Csapadévízelvezetés

A tervezési terület térségében a csapadékvíz elvezetésére a Dobogó út melletti burkolt nyílt árok, majd az Őrmezei úttal közel párhuzamos, attól keletre lévő nyílt árok épült ki. Ez az árok az autópálya északi oldalán lévő, relatív kis vízgyűjtő terület vizeit is szállítja az autópálya alatti átvezetésen keresztül. Az autópálya északi oldalán lévő vízgyűjtő terület vízelvezetése ott vegyesen nyílt árokkal vagy zárt csapadékcsetornákkal épült ki. A Dobogó út, Őrmezei út menti árok befogadja a területtől délre húzódó Határ árok, amely továbbhaladva az Andor utca, Galvani út melletti nyílt árokban szállítja a csapadékvizeket a befogadó Dunába. A meglévő elvezető rendszer túlterhelt, az tartalék kapacitással nem rendelkezik.

Nagyobb átmérőjű zárt csapadékcsetorna a tervezési területen és környezetében az Egér úton található Ø 100-as, vasbeton anyagú csapadékcsetorna, amely mellett csak kisebb átmérőjű csapadékcsetorna hálózat épült ki egyes helyeken, ahol elválasztott rendszerű szennyvízcsetorna is működik.

A tervezési terület és térsége jelentős változással érintett területet is érint, így figyelembe kell venni, hogy új beépítés esetén a jelentős változással érintett területekről többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.



1.8.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A térség villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft., mint elosztóhálózati engedélyes biztosítja. A villamos energiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. A kerületben a tervezési területtől délre üzemel az Albertfalvai 220/120 kV-os alállomás, amelyről indul a kerület ellátását is biztosító nagyfeszültségű főelosztó hálózat.

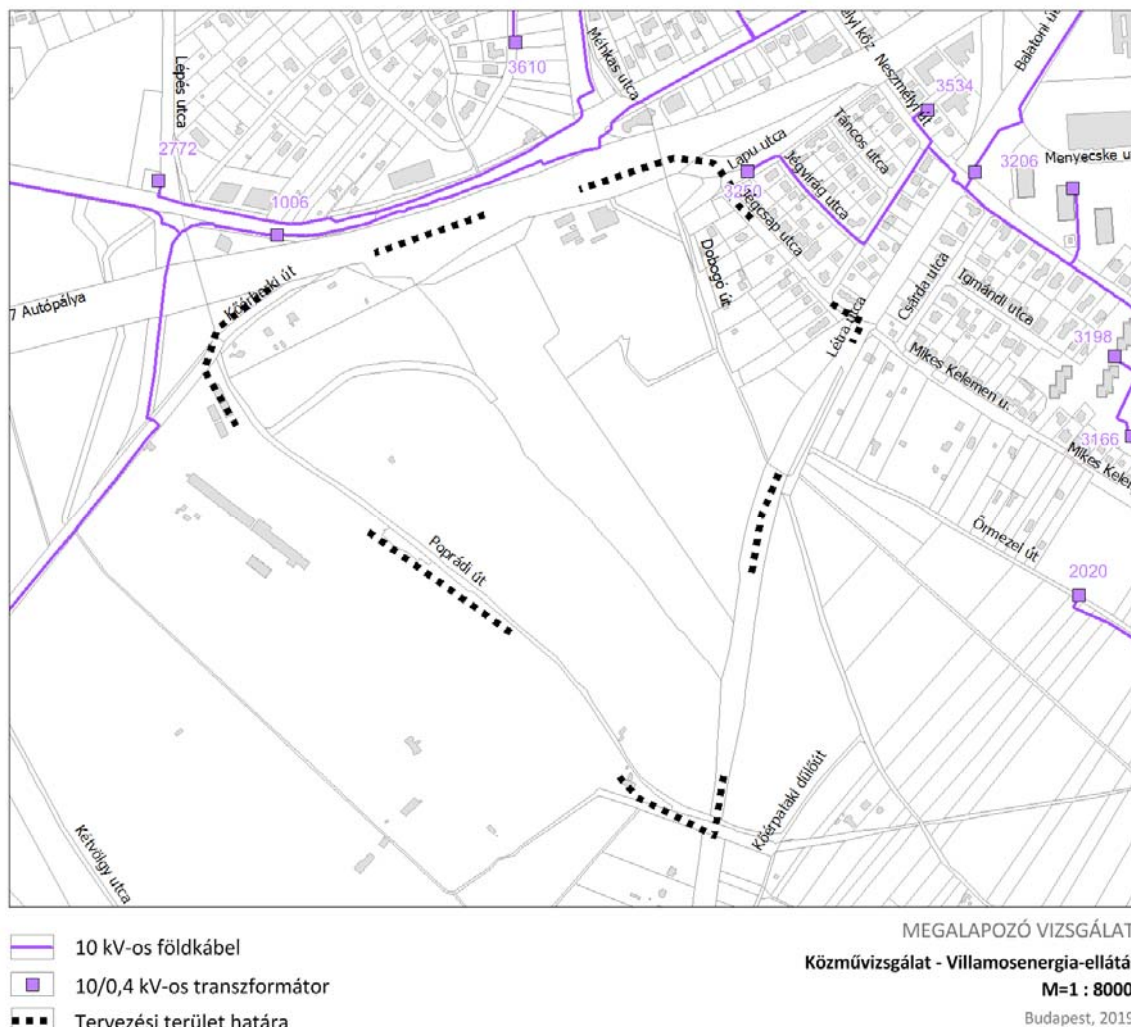
A kerületben villamosenergia-ellátásának másik bázisa a Kelenföldi Erőmű, amelyben termelt villamos energia 120 kV-os hálózattal csatlakozik a főelosztó hálózathoz.

A kerületet ellátó nagyfeszültségű főelosztó hálózat fűzi fel a kerületben üzemelő elosztóhálózati alállomásokat, amelyből egy, a Hauszmann utcai Kelenföldi 120/10 kV-os alállomás üzemel a tágabb körzet területén.

Az elosztóhálózati alállomásokból induló közepfeszültségű földkábeles hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált terület körzetében a közepfeszültségű ellátás döntően 10 kV-on épült ki.

A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kiefeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kiefeszültségű elosztóhálózat a körzetben földalatti kivitelezéssel épült. A tervezési terület körzetében a területtől keletre lévő lakóterületen üzemel az 53250/10 számú 10/0,4 kV-os transzformátor állomás. A szomszédos Gazdagréti lakótelepen 35, míg az Őrmező lakótelepen 17 transzformátor állomás üzemel, ezeket mind a 10 kV-os földkábel hálózat fűzi fel.

A kerületben az utóbbi időkben épített, vagy rekonstrukció során felújított közvilágítású útszakaszokon már korszerű, energiatakarékos közvilágítást létesítettek, de kerületi szinten még jellemzőbb a régi építésű, ma már korszerűtlennek tekinthető közvilágítás.



1.8.4. GÁZELLÁTÁS

A kerület, benne a vizsgált terület földgázellátásának üzemeltetője az NKM Földgázhálózati kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A XI. kerület gázellátása a fővárosi egységes hálózati rendszerének a része.

Az FGSZ üzemeltetésében lévő országos nagynyomású szállítórendszerrel juttatják el a földgáz Budapest körzetébe. A főváros ellátására a várost körülvevő nagynyomású gázvezeték építettek, ezzel táplálják be a gázátadó állomásokat.

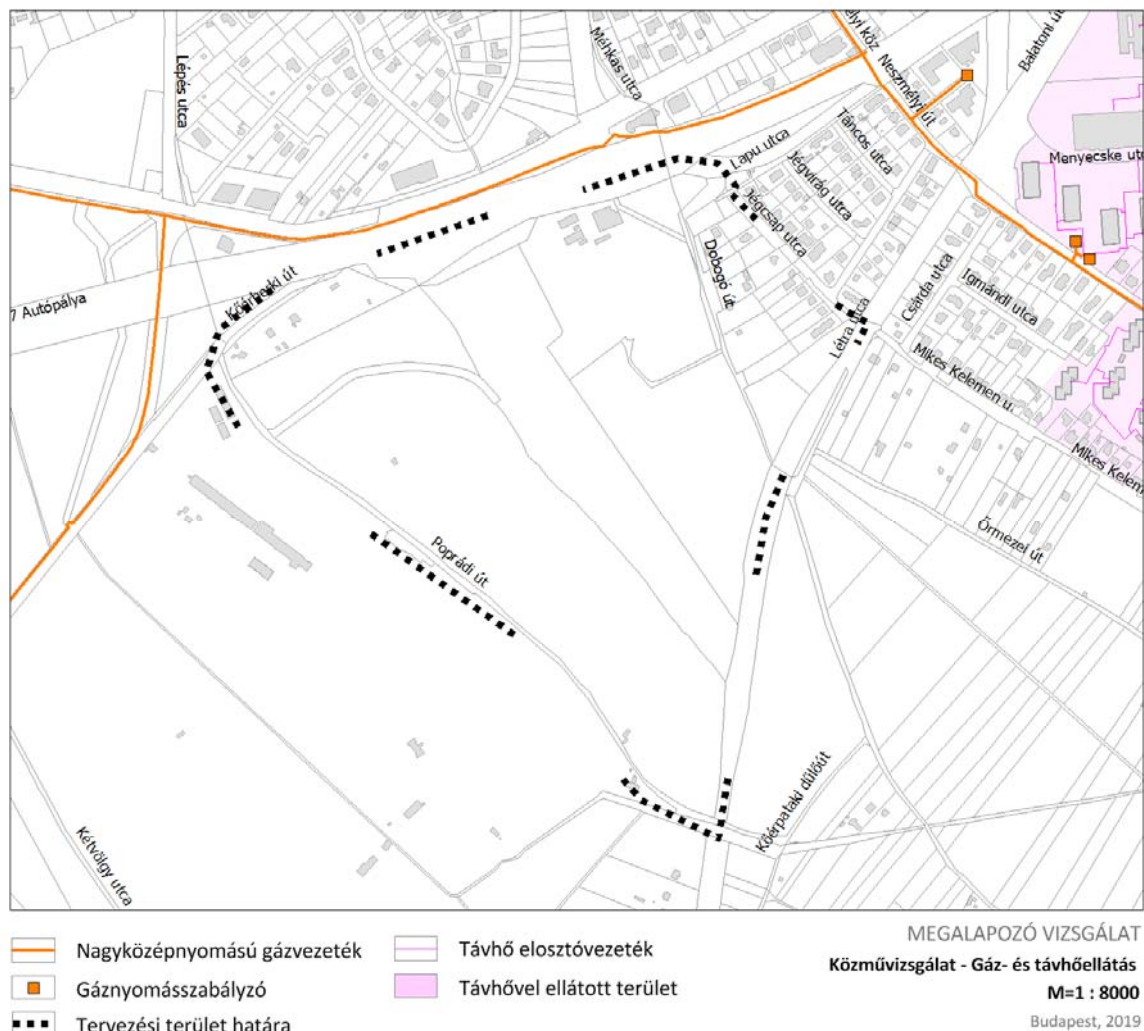
A gázátadó állomásoknál állítják elő a 6 bar nagyközépnomású gázt, amelynek főelosztó rendszere látja el a kerületbe telepített körzeti nyomásszabályozó állomásokat, illetve amelyről közvetlen bekötéssel látják el a nagyobb fogyasztókat.

A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut a földgáz a részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású elosztóhálózatba, amelyről közvetlen elégitik ki a fogyasztói igényeket.

A nagynyomású vezeték a tervezési terület körzetében a területtől kb. 1000 m-re nyugati irányban, megközelítőleg dél-észak irányban van megépítve. A 400/250-es vezeték keresztezi a Budaörsi utat, és ott táplálja be a Budaörsi út északi oldalán megépített átadó állomást. A gázátadó állomás ittléte a tervezési terület jó gázellátását biztosítja. Innen indul a Budaörsi út

északi oldalán üzemelő DN 400-as 6 bar nagyközépnomású elosztóvezetése, ennek üzemeltetője már az NKM Földgázhálózati Kft.

A tervezési terület melletti területeken, a Gazdagréti lakótelepen nem épült ki gázellátó hálózat, de a Budaörsi út északi oldalán lévő gazdasági és lakóépületek számára a középnomású hálózat kiépült. Az Őrmezei lakótelep és a tervezési terület melletti családi házas beépítésű terület számára kisnyomású hálózat létesült.



1.8.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A XI. kerület területén a lakótelepek hőellátására 1960-as évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja a Kelenföldi Hőerőmű.

A hőelosztó távfűtő hálózatot a Fővárosi Távhőszolgáltató Zrt üzemelteti. A távfűtő rendszer a tervezési terület körzetében az Őrmezei és a Gazdagréti lakótelep számára épült ki.

A kerületben üzemelő távhőhálózat forróvizes rendszerű. A régebbi építésű hálózati részek még védőcsatornába fektetéssel épültek, az újabb építésűek, illetve a rekonstruált szakaszok már gyári előszigetelésű, közvetlen földbe fektethető vezetékekkel épültek.

A korábbi ellátási rendszerben a primer hálózat táplálta a körzeti hőközpontokat, ahonnan indult a szekunder ellátó rendszer, amelyről a fogyasztói igényeket kielégítették. A távhőrendszer gazdaságosságának növelése érdekében az utóbbi időkben az egyedi mérési lehetőségek és kisebb körzetek igény szerinti kedvezőbb szabályozhatósága érdekében a körzeti hőközpontok szerepét egyedi hőfogadókkal váltották ki.

1.8.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A kerület vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgálat terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága majdnem teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat a tervezési terület körzetében földalatti elhelyezéssel épült ki.

A kerület vezetékes távközlési ellátására korábban a MATÁV építette ki a hálózatot, így az ő jogutóda, a Magyar Telekom Nyrt. az elsődleges hálózatengedélyes. A piaci verseny több szolgáltató számára is ad szolgáltatási lehetőséget, amelyek jellemzően vagy a kiépített hálózaton keresztül szolgáltatnak, vagy saját hálózat létesítésével tudják a szolgáltatást teljesíteni.

A kedvező távközlési ellátottság ellenére üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

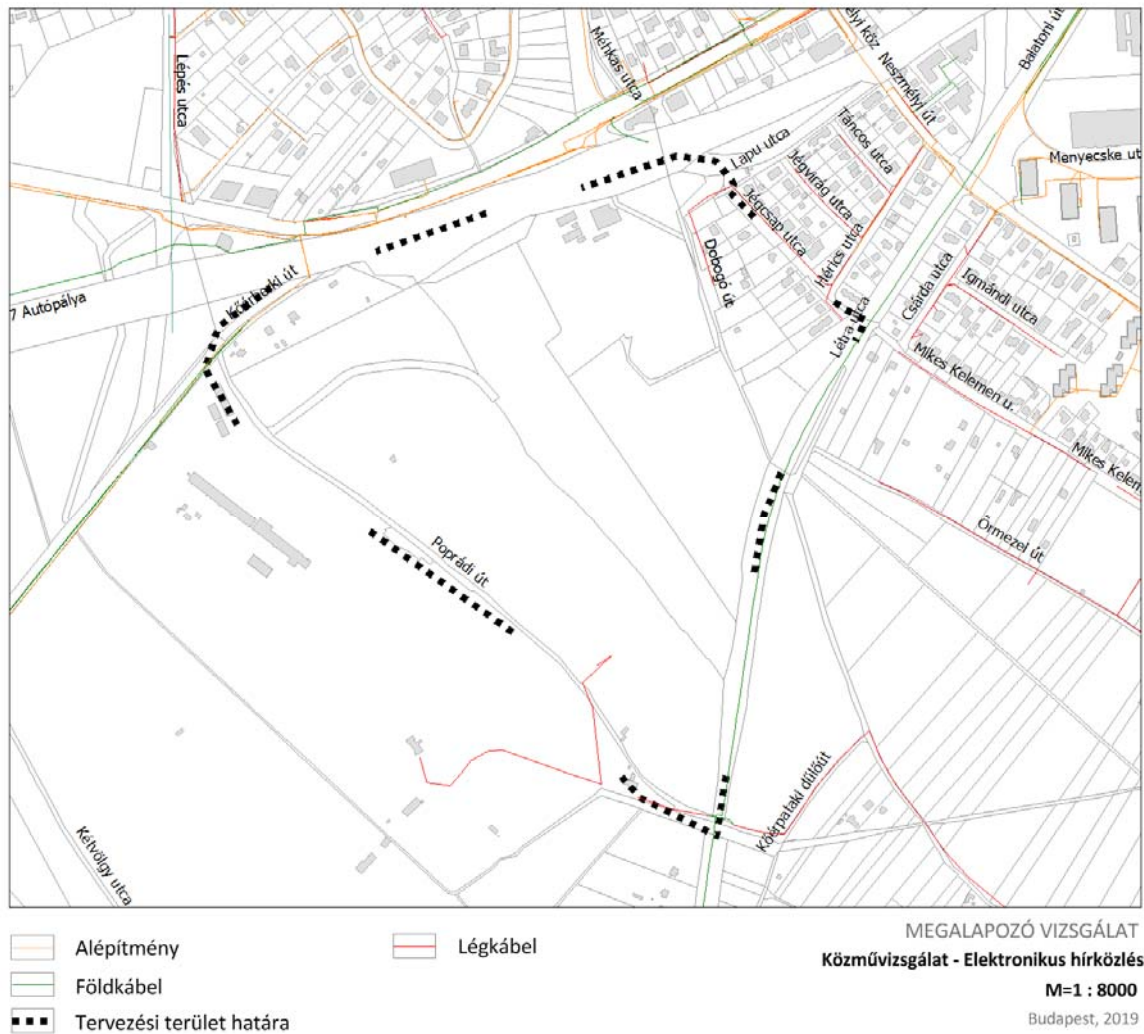
A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt, részben föld felett a járdába, vagy az épületekre szerelten helyezték el.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest XI. kerület területén valamennyi mobilszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A jó vételi lehetőséget a tervezési területen belül elhelyezett antennák biztosítják.

A terület közelében a Balatoni út északi oldalán és az Őrmezei és Gazdagréti lakótelepen 2-2 db Telekom, az Őrmezei és Gazdagréti lakótelepen 2-2 db Telenor, míg a Gazdagréti lakótelepen 2 db Vodafone antenna üzemel.



2. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ

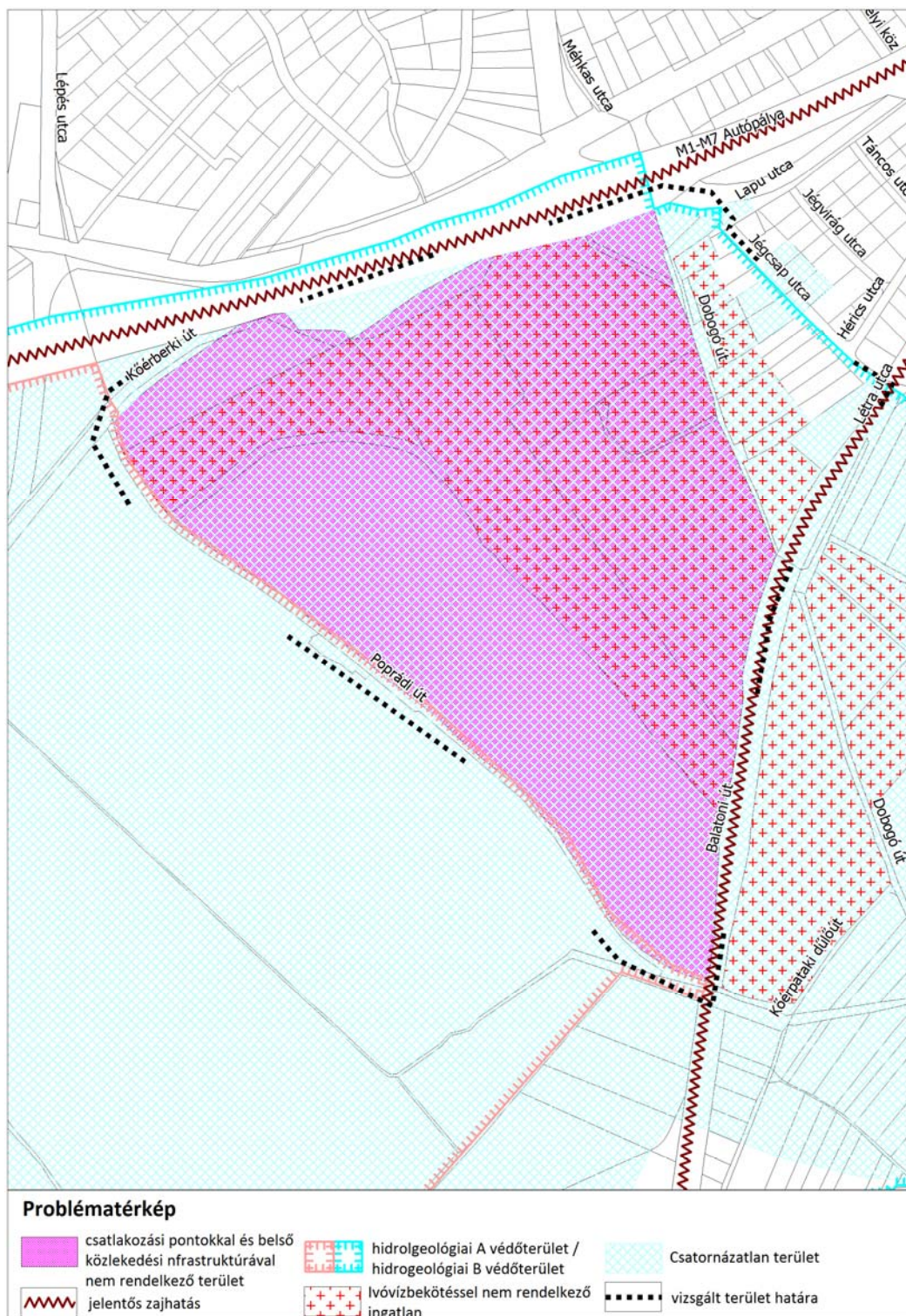
2.1. ÉRTÉKEK

A tervezési terület egésze **nyilvántartott régészeti lelőhely**. A tervezési terület nyugati része az Országos Erdőállomány Adattár szerint **védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület**, amelynek déli része **kiváló termőhelyi adottságú erdőterület**. Közlekedési szempontból érték a terület **agglomerációs és országos kapcsolatrendszere**, mivel a vizsgált terület határán lévő három sugárirányú közút Budapest nyugati kapujaként funkcionál.



2.2. PROBLÉMÁK

A tervezési terület – beépítés hiányában értelemszerűen – **helyi közlekedési infrastruktúrával ma nem rendelkezik** és a határoló, **városi szintű közlekedési elemekhez sem biztosított jelenleg a kapcsolódás**. A terület az **országos vízminőség-védelmi övezet – vízbázisvédelmi területen**, valamint az **országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületen** belül található. Ugyancsak probléma, hogy a tervezési terület **egyes részei ivóvízellátással nem rendelkeznek**, illetve a **tervezési terület egy része csatornázatlan**.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1. DÉL-BUDAI CENTRUMKÓRHÁZ TERVPÁLYÁZAT

A Kormány 2017-ben fogadta el az Egészséges Budapest Programot, amely a budapesti egészségügy komplex megújítását célozta meg. A Program része az egészségügyi infrastruktúra megújítása, amelybe beletartozik a Budapestet érintő három központi nagytérési centrum kialakítása, ezek egyike a Budapest XI. kerület Dobogó városrészben megvalósításra tervezett Dél-budai Centrumkórház. A helyszín kiválasztásában szerepet játszott, hogy a létesítmény nem kizárólag budapesti, hanem a tőle nyugatra lévő térség (Komárom-Esztergom, Fejér és Pest Megye) lakosságának egészségügyi ellátását is fogja szolgálni.

Annak érdekében, hogy a Dél-budai Centrumkórház megvalósítására a mai kor elvárásainak megfelelő magas színvonalú építészeti terv szülessen, amely az egészséges Budapest Program elvárásaihoz is illeszkedik, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ – mint kiíró – kezdeményezésére 2018. júniusában nyílt, titkos építészeti tervpályázat lebonyolítására került sor.

A Kiíró a pályaművek készítőitől olyan tervjavaslatot várt el, amely egy új korszerű, minden orvosi szakma számára helyet biztosító kórház megvalósításának lehetőségét teremti meg. A kórház kialakításával kapcsolatban elvárás volt, hogy minden építészeti, orvostechnológiai, kommunikációs megoldás a betegbiztonságot tekintse elsődlegesnek, törekedni kell a gyógyulást segítő, kellemes környezet megalkotására. Az új kórház, mint zöldmezős beruházás lehetőséget adott a pályázóknak új gondolkodásmódra, új kórházszervezési megoldásokra, valamint az épülethez kapcsolódó közterek, pihenőparkok magas színvonalú tervezésére. A pályázóktól elvárás volt a terv minél gazdaságosabb kialakítása, valamint a környezettudatosság. És nem utolsósorban a tervnek meg kellett felelnie a pályázathoz kiadott tervezési programban, azon belül is különösen az orvosszakmai programban foglaltaknak.

A tervpályázat eredményhirdetésére 2018. decemberében került sor, amelyen a Bíráló Bizottság a beérkezett pályaművek közül a fenti elvárásoknak és szempontoknak leginkább megfelelő pályaművet az M – Teampannon Építész-mérnöki Kft. tervét emelte ki nyertesként. Jelen dokumentáció kidolgozása során figyelembe vettük a nyertes pályamű javaslatait is.



A Kórház számára kijelölt helyszín (Forrás: http://mek.hu/index.php?link=Del_Budai_Centrumkorhaz)



Nyertes pályamű látványterve Forrás: <https://magyaridok.hu/belfold/iden-letehetik-a-del-budara-tervezett-szuperkorhaz-alapkovet-3818444/>

3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Az új egészségügyi központ megvalósulása érdekében **Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2017)** módosítani szükséges.

Az 1. *Területfelhasználás* tervlap **65-324 szelvényén** K-Eü és KÖu területfelhasználási egységek kijelölése szükséges.

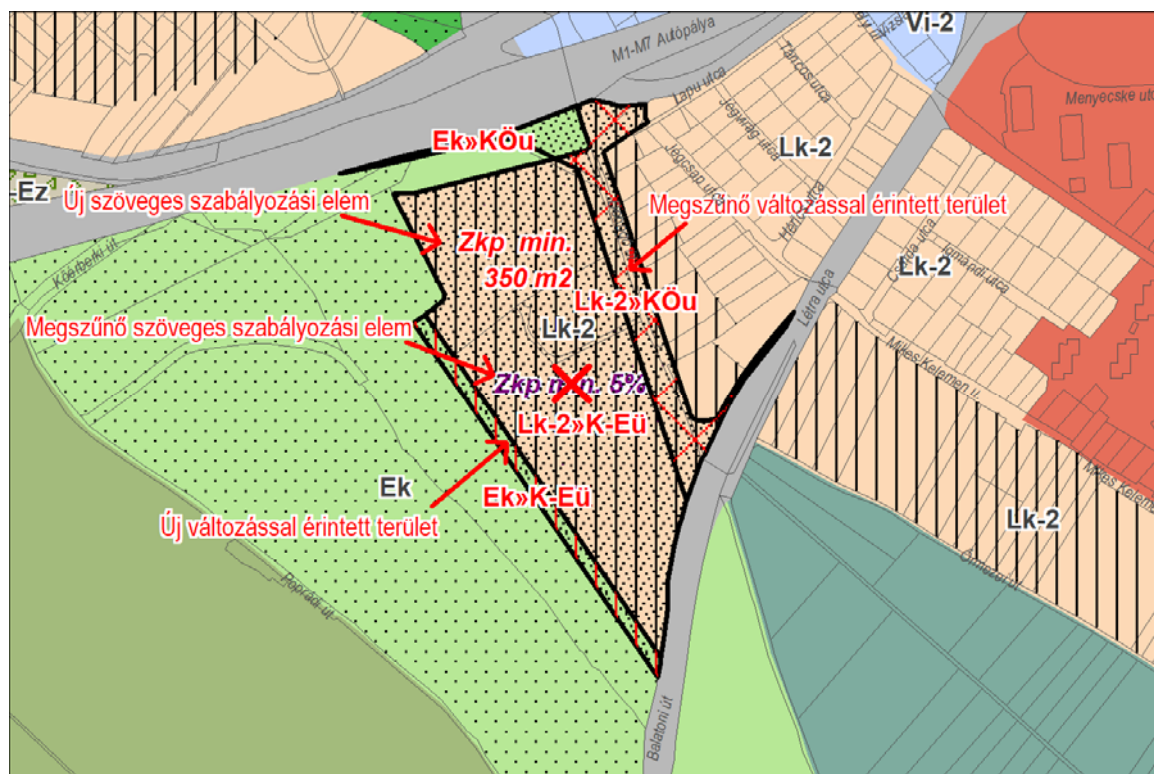
Az Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, valamint az Ek közjóléti erdő területfelhasználási egységből **K-Eü** jelű, egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) területfelhasználási egységbe átsorolandó **terület mérete 81 042 m²** (Lk-2-ből 74 322 m², Ek-ből 6720 m²).

A tervezett kórház által generált forgalom miatt **KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználási egység kijelölése szükséges a Dobogó út vonalában, amely tartalmazza a kialakítandó csomópontok helyigényét is. Az átsorolandó **terület mérete 18 947 m²** (Lk-2-ből 15 568 m², Ek-ből 3379 m²).

A területfelhasználási egységek módosulásával összhangban változik a **jelentős változással érintett terület** lehatárolása is. A hatályos területfelhasználási tervlap a Dobogó területén a **kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya** jelölést alkalmazza a zöldterület biztosítása érdekében. A változással érintett területen a kerületi tervszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. Az Lk-2 területfelhasználási egység esetén ez az arány Zkp min. 5%-ban került meghatározásra. A tervezett K-Eü területfelhasználási egységen a felirat **Zkp min. 350 m²**-re módosul, tekintettel a MATrT. vonatkozó előírására.

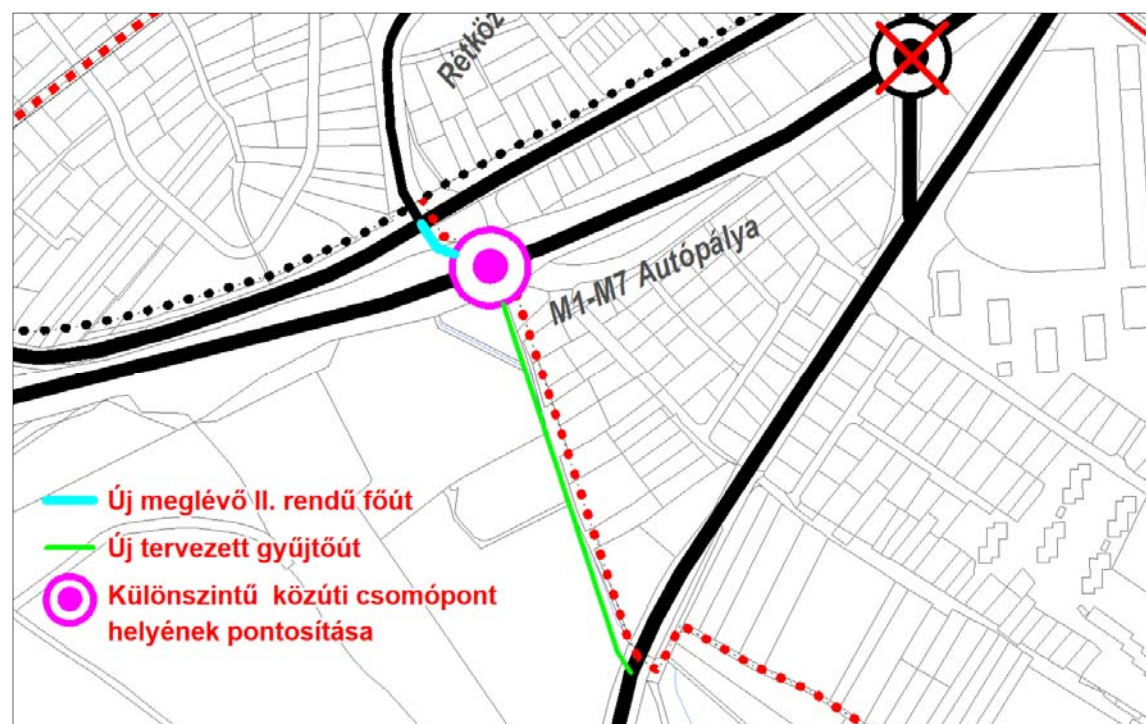
A változásnak megfelelően a TSZT leírását, területi mérlegét is aktualizálni szükséges.

TSZT 2017 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete a változás bemutatásával:



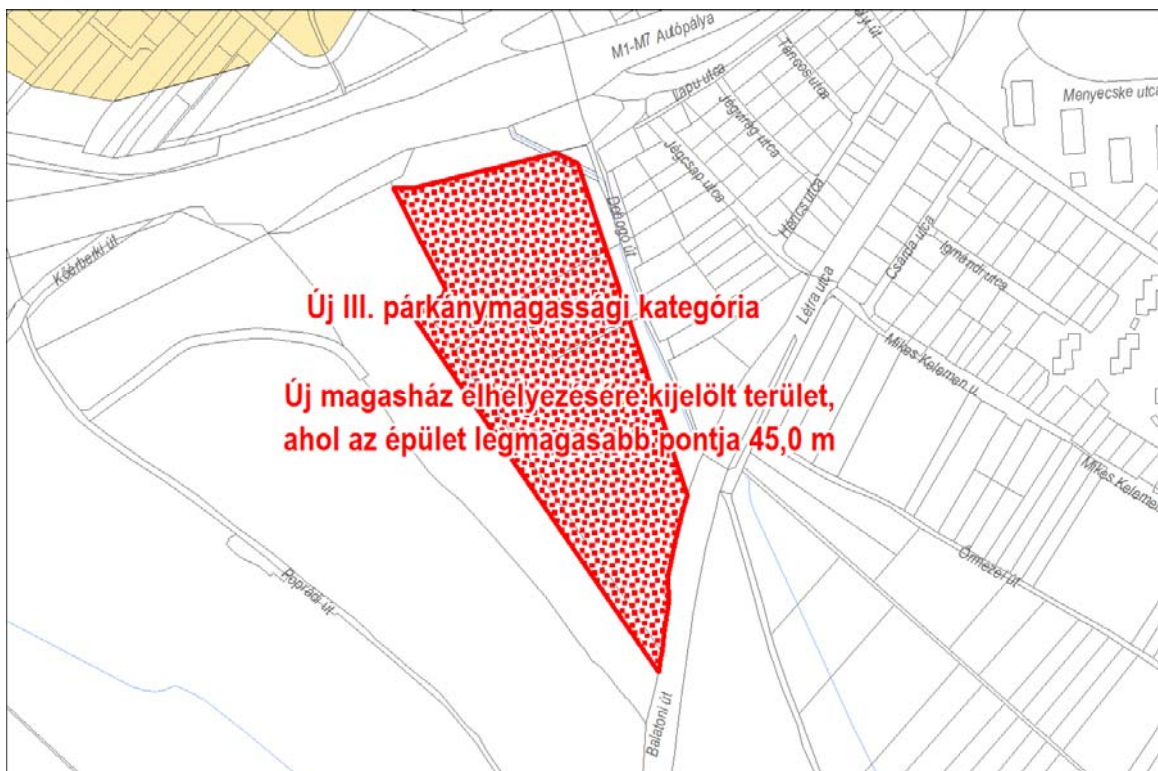
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap további tervlapjai közül változik a 2. *Közlekedési infrastruktúra* tervlap **65-324 szelvénye**. Az M1-M7 autópálya és a Balatoni út összeköttetését biztosítandó **tervezett, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt** kerül feltüntetésre. Ezen út és az autópálya találkozásánál **meglévő, fontosabb külön szintű közúti csomópont** jelölés kerül feltüntetésre, ezzel egyidejűleg a 7-es főút és az autópálya találkozásánál lévő csomópont jelölés megszűnik.

TSZT 2017 2. Közlekedés tervlapjának részlete a változás bemutatásával:



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap további tervlapjai közül a fentiekkel összefüggésben változik a 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap **65-324 szelvénye** is. Az újonnan kijelölésre kerülő és jelentős változással érintettként megjelölt K-Eü jelű területfelhasználási egység területén feltüntetésre kerül a **magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m**, valamint az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagasság kategória) jelölés. A kórház komplex egészségügyi ellátásának része a súlyos sérültek adott esetben helikopterrel történő szállítása. E légiforgalmi szállítás számára az épület tetején leszállóhely és annak fogadóépülete létesül, amely indokolja magasépület elhelyezésének lehetőségének biztosítását, és az épület legmagasabb pontjának 45,0 méterben történő meghatározását.

TSZT 2017 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapjának részlete a változás bemutatásával:



A TSZT további tervlapjainak módosítása nem szükséges.

3.3. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi rendezési szabályzatot a TSZT 2017 módosításával összhangban módosítani szükséges. A területfelhasználási egységeket érintő változások a TSZT 2017-nél ismertetettekkel megegyezik azzal a kiegészítéssel, hogy a KÖu területfelhasználási egység a csomópontok helyigénye tekintetében KÖu-2, az összekötő út esetében KÖu-4 területekre oszlik. Az FRSZ meghatározza az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek területén a beépítési sűrűség értékét is. A tervezett kórházfejlesztés megvalósítása érdekében a beépítési sűrűség a K-Eü területfelhasználási egységen **3,5 (2,75+0,75) m²/m²** értékben kerül meghatározásra. Mindezek miatt az **FRSZ 1. mellékletének 65-324 szelvényét** módosítani szükséges.

3.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

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

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

A változtatások közvetetten támogatják a következő célokat:

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

3.5. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

3.5.1. ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT

A jelenleg beépítetlen terület átsorolásával változik a terület tervezett hasznosítása: lakóterület helyett különleges egészségügyi terület kerül kijelölésre, és változik a kötelezően kialakítandó zöldterület nagysága. A módosítás után a Dél-budai Centrumkórház elhelyezése válik lehetővé, és az épületegyüttes körül intézménykert alakítandó ki, a korábbi tervek besorolása szerinti lakókertek helyett. A tervezett fejlesztés környezetének rendezése, igényes zöldfelületek kialakítása várható, amelynek következtében változatos növényállomány létesítésével lehet számolni. A beruházás főként a gyepszinttel borított, beépítésre szánt területbe sorolt részt érinti, azonban a létesítmény elhelyezése és a kapcsolódó fejlesztések miatt 1,01 hektár erdőterület átsorolása is szükséges (az autópálya fővárosi bevezető szakasza mellett és a fejlesztési terület nyugati határa menti 15 méter széles sávban). Ebből 0,67 hektár az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő. A tervezett kórház telkétől nyugatra elhelyezkedő, összefüggő erdőterület szinte teljes egészében megtartásra kerül.

A március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 39.§ (1) bekezdése alapján az átsorolásra kerülő erdő területfelhasználási egység pótlása nem kötelező.

Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a MATrT 12. § (3) bekezdése értelmében a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. A 6720 m² újonnan kijelölt beépítésre szánt terület esetében ez 336 m²-t jelent. A településszerkezeti terv mozaikosságának elkerülése érdekében, valamint a kerületi terveszköz rugalmasságának biztosítása céljából az 1. számú Területfelhasználás című tervlapon kontúrral jelölt területre vonatkozóan került meghatározásra a zöldterület létesítési kötelezettség, min. 350 m² nagyságban. A TSZT 4.1.3.3. fejezet „Kerületi terveszközből figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya” című bekezdés előírásainak megfelelően a zöldterület pontos helye a kerületi építési szabályzatban jelölendő ki.

A módosítási javaslatban új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján gondoskodni kell. A törvény 7.§ (3) b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területen történő

átsorolások esetében aktivitásérték csökkenés nem következik be, így biztosított a biológiai aktivitás szinten tartása. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye a 4.4. fejezetben található.

3.5.2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A jelenleg beépítetlen tervezési területen megvalósuló fejlesztések hatására a környezeti terhelés növekedésével kell számolni, de a diverz, változatos zöldfelületek kialakítása, a biológiai aktivitás szinten tartásának biztosítása ezen hatások mérséklését szolgálják. A tervezett beruházás a 314/2005. Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 128. pontjába sorolt, mely alapján előzetes vizsgálat köteles tevékenység.

A tervezési területet érinti a Dél-budai keserűvízkutak hidrogeológiai „B” védőterülete. A védőövezetekre a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről 5. számú mellékletében meghatározott korlátozások vonatkoznak, amelyeket figyelembe kell venni a tervezés során.

Alapvető fontosságú a kórház környezetének kialakításakor a zavaró hatások csökkentése, ellensúlyozása. Ilyen zavaró hatás az autópálya és a Balatoni út közelsége. Az autópálya felőli oldalon a több mint 30 méter széles erdősáv (a csomóponti rész kivételével) megtartásra kerül, így biztosított a terület védelme. A jelentős zaj- és porterhelés mérséklésére terepalakítás, illetve fateleptetés javasolt.

3.6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSAI

3.6.1. KÖZLEKEDÉS

A közel 1.2 millió ember ellátása céljából a területen tervezett Dél-Budai Centrum kórház közlekedési működőképességének megteremtéséhez jelentős közlekedési beruházásokat kell megvalósítani. A közúti és közösségi közlekedési fejlesztések miatt már önmagában is szükséges a TSZT valamint az FRSZ módosítása.

A K-Eü területfelhasználási egység területén tervezett egészségügyi fejlesztés által generált forgalom – várhatóan 1.500-2.000 férőhelyet elérő parkoló kapacitás, kiemelt mentő közlekedés – biztonságos lebonyolítására egy gyűjtőút kiépítése szükséges a Budaörsi út (1. sz. országos főút fővárosi folytatása) és a Balatoni út (1. sz. országos főút fővárosi folytatása) között, a meglévő csomóponti kapcsolat jelentős továbbfejlesztésével az M1-M7 autópályák fővárosi bevezető szakaszán.

A KÖu területfelhasználási egység besorolás a tervezett gyűjtőút számára a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút hálózati szerepet jelenti, és elvileg villamos kapcsolat kiépítésére is alkalmas. A tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthoz északról a Rétköz utca csatlakozik, délre forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútként – KÉSZ alapján – akár tovább építhető az Egér út felé, közvetlen Galvani hídi kapcsolat érdekében.

A több Dunántúli megye, a budai agglomeráció számos települése és a budai kerületek jelentette ellátási körzet szempontjából kedvező adottság a Centrum kórház környezetében sűrűsödő, autóbusz közlekedéssel rendelkező főhálózat. Az egészségügyi fejlesztés keretében egyrészt biztosítani kell a helyközi és a fővárosi autóbuszok útvonalának módosításával a tervezett létesítmény elérését, másrészt a Kelenföldi intermodális (vasúti pályaudvar, Volánbusz végállomás, metró végállomás) központtal közvetlen autóbusz kapcsolatot kell létrehozni. (A rugalmasan módosítható autóbusz kapcsolat esetlegesen villamos közlekedéssel történő helyettesítésére vonatkozóan a jövőben vizsgálatokat végeztet a NIF Zrt.)

A térség távlati közlekedésfejlesztését a Dél-buda – Rákospalota metróvonal nyugati irányú, ún. Virágpiac területig történő meghosszabbítása jelenti majd, amely a tervezési területet helybiztosítás szempontjából közvetlenül nem fogja érinteni.

A hatályos TSZT-ben már szerepel a Dobogó út vonalában tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal, ezt a tárgyi TSZT módosítással ugyanitt megjelenő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút nyomvonala csak megerősíti. A KÖu területfelhasználási egység szélessége ezen infrastruktúra elemek figyelembevételével került meghatározásra.

A tervezési terület ún. változással érintett terület, emiatt a terület és a működtetésére tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút kialakítását a továbbtervezés során a Fővárosi rendezési szabályzat 15. § (1) bekezdésében foglaltak is befolyásolják majd (gyűjtőút esetében kerékpáros infrastruktúra helyigényét biztosítani kell).

A tervezési területet határoló főútvonalak érintett szakaszai jelenleg lakott területen kívüli forgalomszabályozással rendelkeznek, amennyiben ez nem változik, úgy az 1988 évi I. törvényben a közúti védőtávolságokra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni a továbbtervezés során.

3.6.2. KÖZMŰVESÍTÉS

Közművesítés szempontjából nem szükséges a TSZT vagy az FRSZ módosítása, ugyanakkor a javasolt területfelhasználási egységek megváltoztatása révén közmű infrastruktúra fejlesztés válik szükségessé.

A terület elhelyezkedéséből adódóan egyes közművekkel nem ellátott (hiányzó ivóvízbekötés, csatornázatlan terület).

3.6.2.1. Vízellátás

A Város-Teampannon Kft. által készített „Dél Budai Centrum telepítési tanulmányterv” alapján a tervezett becsült ivóvízigény 430 m³/d, a külső tűzvízigény 6000 l/perc, a belső tűzvízigény 600 l/percre prognosztizálható, az összes tűzvíz igény így 6600 l/percre becsülhető. A keletkező vízigény kielégítése érdekében a Budaörsi úti DN 300-as vezeték és a Péterhegyi úti DN 300-as vezeték össze kell kötni a területet feltáró új út nyomvonalú DN 300-as vezetékkel. Ez a vezeték kétoldali, nagyobb átmérőjű betáplálással rendelkezik, így ezzel biztonságos ivó és tűzvíz ellátást lehet biztosítani.

3.6.2.2. Csatornázás

A fejlesztés hatására a tanulmányterv alapján a területen a keletkező becsült kommunális szennyvíz mennyisége 140 m³/d-ra, míg az egyéb technológiai szennyvizek becsült mennyisége 250 m³/d-re tehető. A keletkező szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatornát kell építeni az új feltáró út, Őrmezei út, Péterhegyi út nyomvonalon. A csatorna befogadója a Péterhegyi út, Egér út kereszteződésénél található szennyvízátemelő. A meglévő szennyvízátemelő vízállító kapacitása várhatóan nem elegendő a 390 m³/d szennyvíz továbbítására, ezért a szennyvízátemelőben szivattyút ki kell cserélni, és várhatóan az abból kivezető D160-as KPE szennyvíz nyomóvezetékét is át kell építeni nagyobb átmérőjű vezetékre.

A közcsonnába vezethető szennyvizek minőségének szabályozását a 28/2004 KvVM rendelet írja elő. A területen keletkező különböző technológiai szennyvizeket az ebben a rendeletben előírt szintre kell előtisztítani a tervezési területen belül elhelyezett szennyvíztisztítóban.

A kórház fejlesztési területe jelentős változással érintett terület, így figyelembe kell venni, hogy új beépítés esetén a jelentős változással érintett területekről többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges. A tanulmányterv alapján a négy év gyakoriságú, 10 perc időtartamú mértékadó csapadékeseménnyel számolva 1,755 m³/s-os csapadékvíz mennyiséget szükséges elvezetni. A meglévő csapadékvíz elvezető rendszert ekkora tartalék kapacitással nem

rendelkezik, ezért egy záportározóban kell tározni a keletkező csapadékvizeket. A tározó kialakítására több megoldás is lehetséges, de javasolt egy zöldfelületi látványtő funkciójú záportározó kiépítése. A tó záportározó funkciójára a mértékadó csapadékesemény esetére 3200-3500 m³ tározókapacitást kell biztosítani. A záportározóban gyűjtött csapadékvizeket nem lehet öntözésre tározni. A területet érintő vízbázis miatt a szikkasztás rendkívül korlátozott (vízminőség vonatkozásában), ezért várhatóan a záportározónak burkoltnak kell lennie.

A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők csak a befogadóba.

3.6.2.3. Villamosenergia-ellátás

A tanulmányterv alapján a tervezett új épületegyüttes villamos energia igénye 15 MW-ra prognosztizálható, azonban ezt a belső technológiai igények meghatározását követően kell rögzíteni. Az ellátást az Elmű Hálózati Kft. igénybejelentést követően határozza meg. Az ellátásbiztonság érdekében mindenképpen nagyfeszültségen független alállomásokból kell kétoldalú betáplálást biztosítani. Megfontolásra javasolt az is, hogy a kettős betáplálás mellett csökkentett mértékben, de helyi dízel áramfejlesztőkkel is biztosításra kerüljön az ellátás, ezzel egy harmadik bázist biztosítva a létfontosságú energiaellátáshoz. Ekkora villamosenergia-igény kielégítésére közép-feszültségű kapcsolóállomás és várhatóan 10 db 1,6 MVA-es transzformátor telepítésére van szükség, amelyet a tervezett DBC épülete mellett létesítendő épületben lehet elhelyezni.

3.6.2.4. Gázellátás

A DBC megvalósulása esetén a tanulmányterv alapján a tervezési területen mintegy 3300 nm³/óra földgázigény fog fellépni. Ezt a Budaörsi út északi oldalán megépített DN 400-as nagyközépfnyomású gázvezetékéről várhatóan ki lehet elégíteni. Erről a nagyközépfnyomású gázvezetékéről kell szintén nagyközépfnyomású vezeték kiépíteni, a tervezési területen építendő nagyközép/kisnyomású nyomáscsökkentő berendezésig.

Abban az esetben, ha a Budaörsi út északi oldalán megépített DN 400-as nagyközépfnyomású gázvezeték nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a Budaörsi gázátadó állomástól kell új, kb. 1300 m hosszúságú nagyközépfnyomású vezeték építeni tervezési területig.

A továbbtervezés során, amikor a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismerté válnak, akkor további egyeztetés szükséges a NKM Földgázhálózati Kft. Hálózati Értékesítési Osztállyal.

3.6.2.5. Távhőellátás

A tanulmányterv alapján a DBC megvalósulása esetén a tervezési területen 23 MW energiaigény fog fellépni. Ezt igény esetén a távhőellátó rendszerről is ki lehet elégíteni. A rendszer alapbázisától, a Kelenföldi Hőerőműtől kiépített hálózati rendszer végpontja mellett fekszik a tervezési terület, a szükséges 23 MW szabad kapacitás ezeken a végpontokon nem áll rendelkezésre. Ennek következtében távolabbi csomóponttól kell nagy szállító kapacitású vezetékeket építeni.

A távhő vagy gáz, illetve a megújuló energia felhasználása kérdésében való döntés előkészítését a továbbtervezés során kell további vizsgálatokkal megalapozni.

3.6.2.6. Megújuló energiaforrások hasznosítása

A fenntartási költségek csökkentéséhez és a nemzetközi vállalások teljesítéséhez törekedni kell a megújuló energia részarányának növelésére. A vizsgált tömb térségében reálisan a napenergia alkalmazható a megújuló energiaforrások közül. A fejlesztési elképzelések jelentős használati

melegvíz igénye és villamos energia igénye részben kielégíthető fotovoltaikus energiatermeléssel és napkollektorok alkalmazásával.

Mivel a létesítmények csúcsigénye és az energiatermelés nem egyidejű esemény, így a közüzemű közhálózati csatlakozásokat a maximális igényekre kell méretezni. A megtermelt villamos energiát ad-vesz rendszerű mérőn keresztül lehet a hálózatba visszatáplálni. A fel nem használt napkollektorral termelt hőenergia esetében a fogyasztás és a termelés közötti egyenetlenséget megfelelő pufferkapacitással bíró tárolóval lehet megoldani.

A belsőgépészet a geotermikus energia felhasználását is tervezi, de az ebben való döntést kutatófúrásokkal kell alátámasztani. További bizonytalanság az is, hogy a terület a közeli kutak hidrogeológiai „B” zónáján fekszik és a kutatófúrások, szondák elhelyezése vízjogi létesítési engedély köteles.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4. TSZT

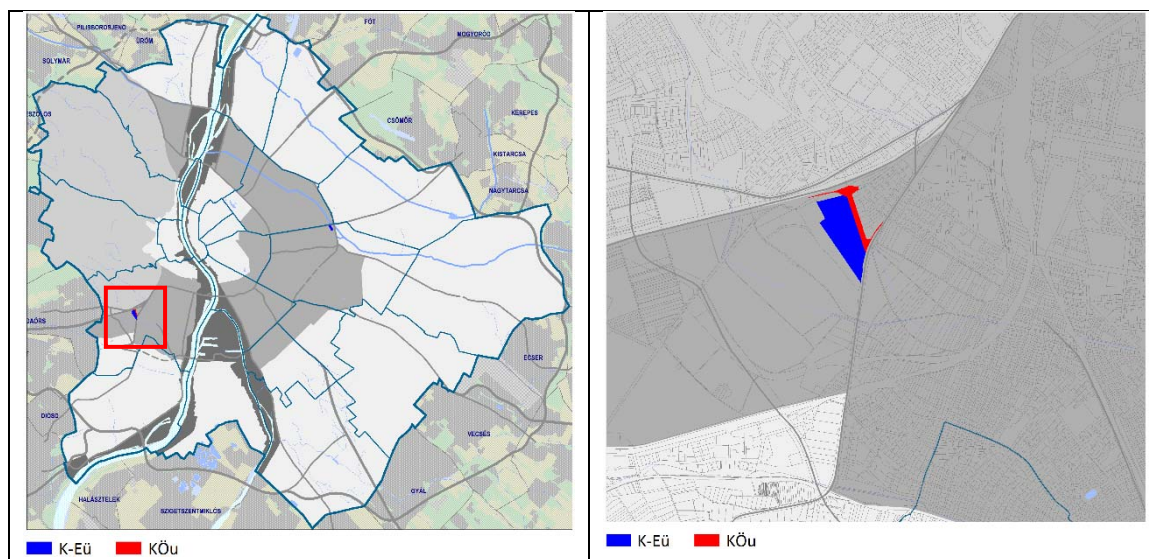
4.1. VÁLTOZÁSOK

Az Alátámasztó munkarészben leírtakkal összefüggésben Budapest főváros településszerkezeti tervében a tervezett Dél-budai Centrum területén **Lk-2 és Ek területfelhasználási egységekből K-Eü és KÖu területfelhasználási egység kijelölése szükséges.**

A K-Eü területfelhasználási egység területe 81 042 m²-rel (Lk-2-ből 74 322 m², Ek-ből 6720 m²), a KÖu területfelhasználási egység területe 18 947 m²-rel (Lk-2-ből 15 568 m², Ek-ből 3379 m²) növekszik.

Korábbi területfelhasználási egység jele, megnevezése	Új területfelhasználási egység jele, megnevezése	Változás (m ²)
Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	K-Eü egészségügyi terület	74322
Ek közjóléti erdő	K-Eü egészségügyi terület	6720
Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	KÖu közúti közlekedési terület	15568
Ek közjóléti erdő	KÖu közúti közlekedési terület	3379

A TSZT Területfelhasználás változásának bemutatása:



Az **1. Területfelhasználás** tervlap **65-324 szelvényén** a területfelhasználási egységek módosulásával összhangban változik a **jelentős változással érintett terület** lehatárolása is. A hatályos területfelhasználási tervlap a Dobogó területén a **kerületi terveszközből figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya** jelölést alkalmazza a zöldterület biztosítása érdekében. A változással érintett területen a kerületi terveszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. Az Lk-2 területfelhasználási egység esetén ez az arány Zkp min. 5%-ban került meghatározásra. A tervezett K-Eü területfelhasználási egységen a felirat **Zkp min. 350 m²-re** módosul, tekintettel a MATrT. vonatkozó előírására.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap további tervlapjai közül változik a **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlap **65-324 szelvénye**. Az M1-M7 autópálya és a Balatoni út összeköttetését biztosítandó **tervezett, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút** kerül feltüntetésre. Ezen út és az autópálya

találkozásánál **meglévő, fontosabb különbszintű közúti csomópont** jelölés kerül feltüntetésre, ezzel egyidejűleg a 7-es főút és az autópálya találkozásánál lévő csomópont jelölés megszűnik.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap további tervlapjai közül a fentiekkel összefüggésben változik a 3. *Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása* tervlap **65-324 szelvénye** is. Az újonnan kijelölésre kerülő és jelentős változással érintettként megjelölt K-Eü jelű területfelhasználási egység területén feltüntetésre kerül a **magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m**, valamint **az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagasság kategória)** jelölés. A kórház komplex egészségügyi ellátásának része a súlyos sérültek adott esetben helikopterrel történő szállítása. E légiforgalmi szállítás számára az épület tetején leszállóhely és annak fogadóépülete létesül, amely indokolja magasépület elhelyezésének lehetőségének biztosítását, és az épület legmagasabb pontjának 45,0 méterben történő meghatározását.

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

4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg az előző fejezetben bemutatott átsorolásoknak megfelelően változik.

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

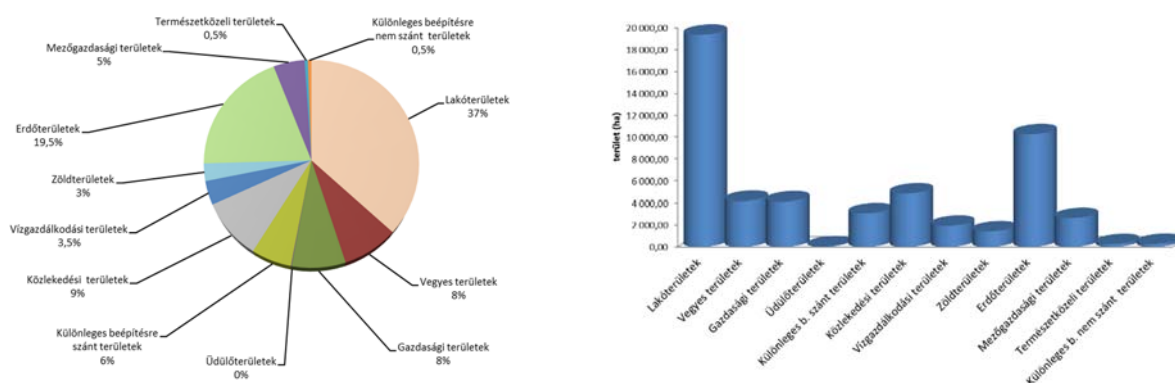
Beépítésre szánt területek		XI.	Σ
Lakóterületek			
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület:	Lk-2	489,60	2710,35
Lakóterületek összesen:		1232,26	19327,86
Különleges területek			
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	14,72	190,65
Különleges területek összesen:		110,02	3092,66
Beépítésre szánt területek összesen		1954,90	30905,80
Beépítésre nem szánt területek		XI.	Σ
Közlekedési területek			
Közúti közlekedési terület:	KÖu	293,73	3022,69
Közlekedési területek összesen:		439,43	4851,96
Erdőterületek			
Közjóléti erdő	Ek	265,42	8811,28
Erdőterületek összesen:		323,41	10269,55
Beépítésre nem szánt területek összesen		1393,6	21606,70

A változások a TSZT 2017 területi mérlegét több tekintetben módosítják: beépítésre szánt – beépítésre nem szánt területek aránya, területfelhasználási egységek megoszlása, beépítésre szánt területek megoszlása, beépítésre nem szánt területek megoszlása, lakóterületek megoszlása, különleges területek megoszlása, közlekedési területek megoszlása, erdőterületek megoszlása.

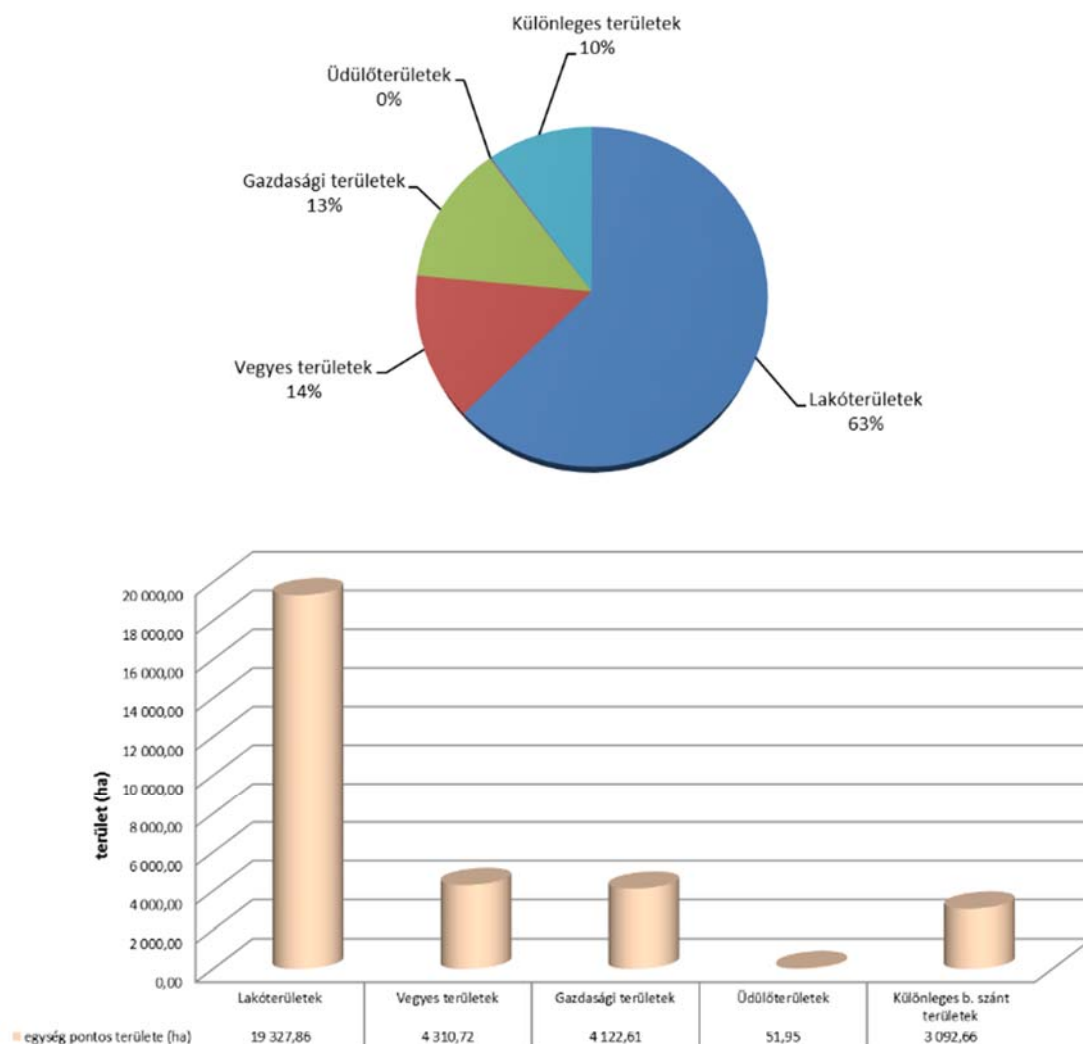
A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30.905 ha, beépítésre nem szánt terület 21.607 ha, ami a teljes terület 58,85%-át, illetve 41,15%-át jelenti.

Módosul a 26., 27., 28., 29., 32., 33., és 38. ábra:

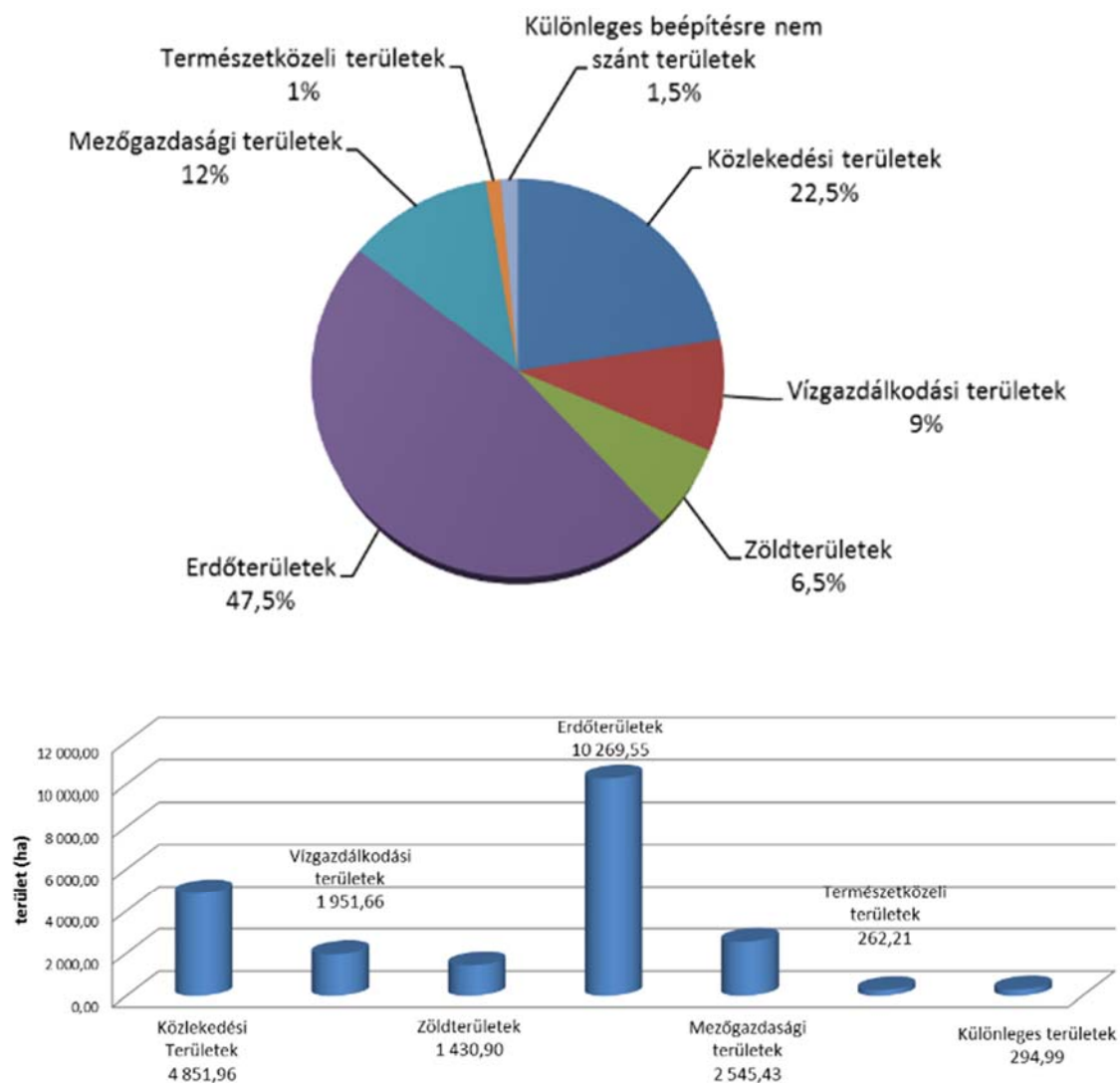
26. ábra: Területfelhasználási egységek megoszlása



27. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása

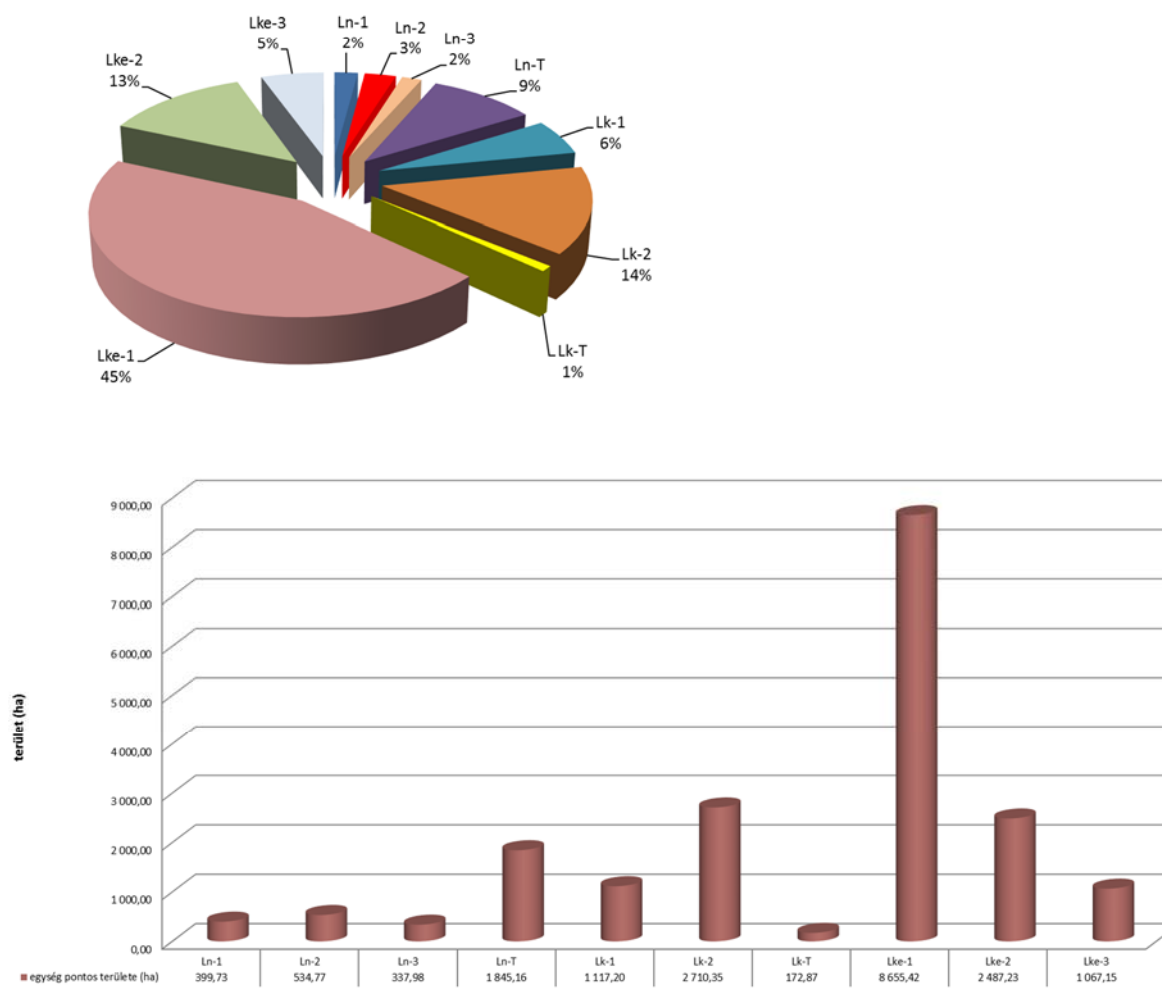


28. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása

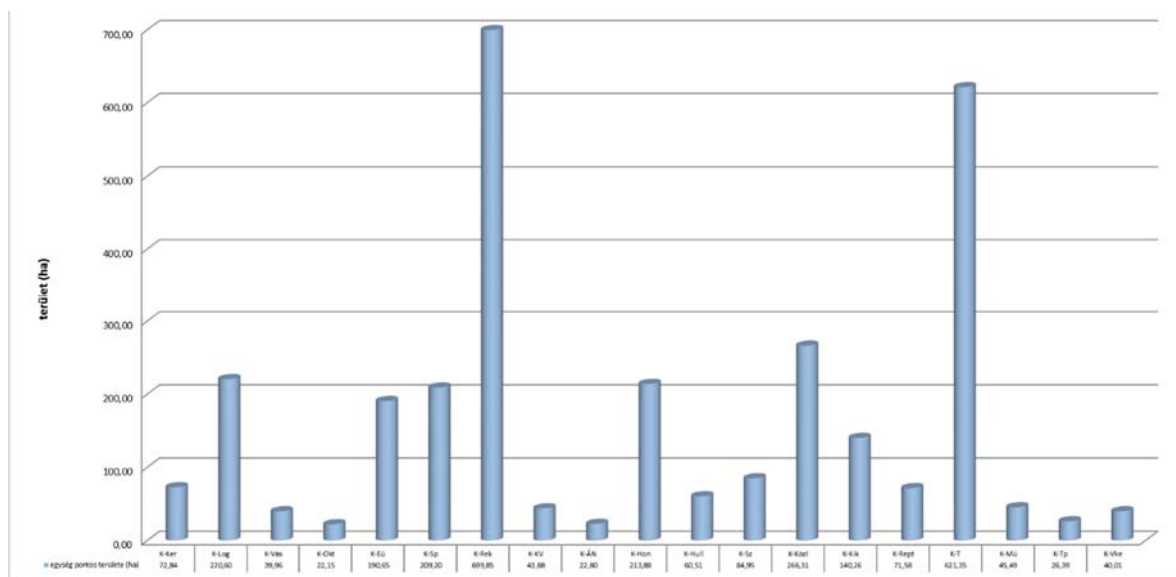
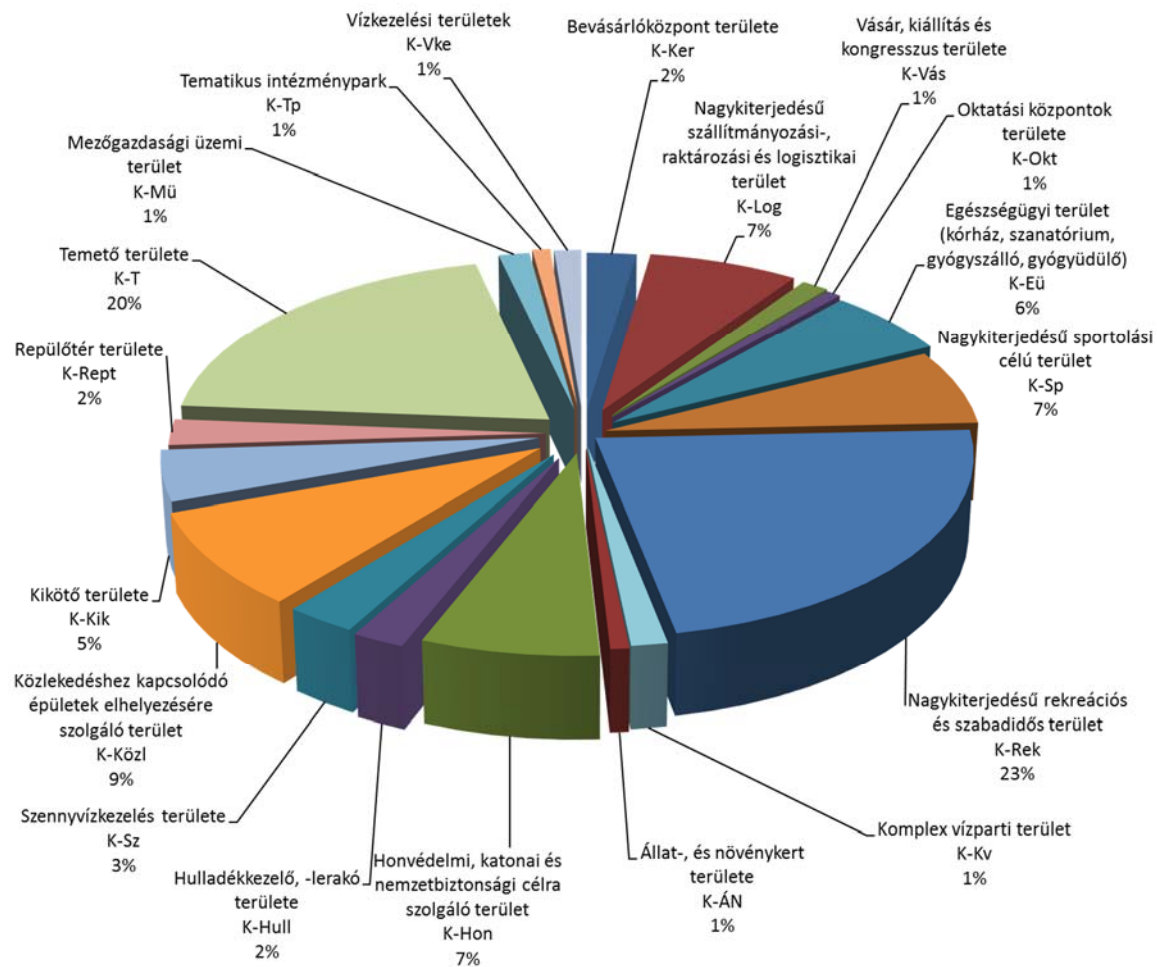


29. ábra: Lakóterületek megoszlása

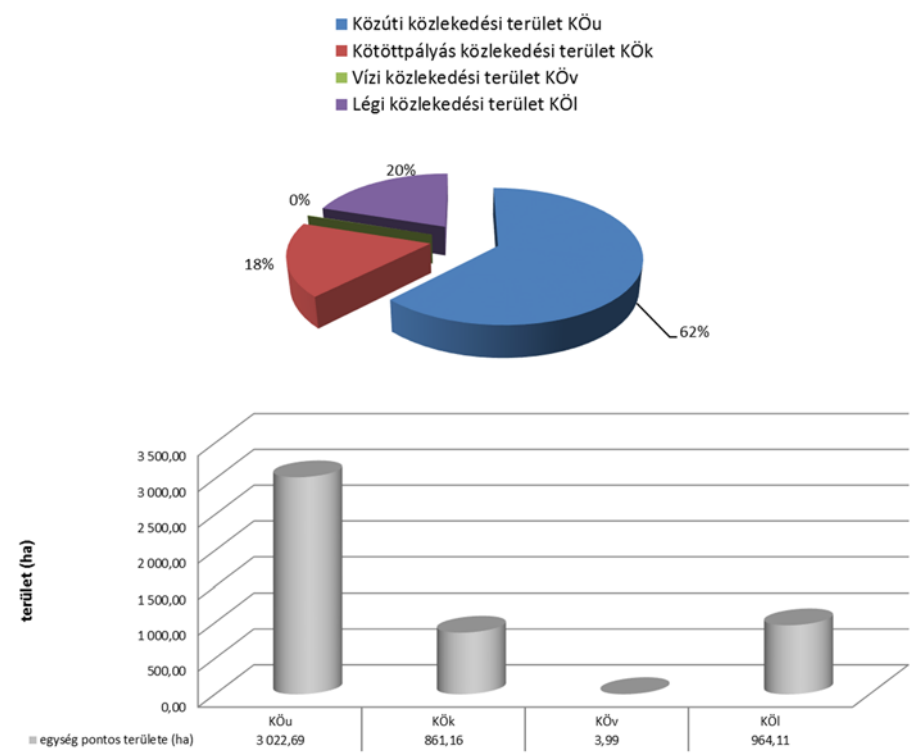
- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület Ln-1
- Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület Ln-2
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület Ln-T
- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület Lk-T
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-2
- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3



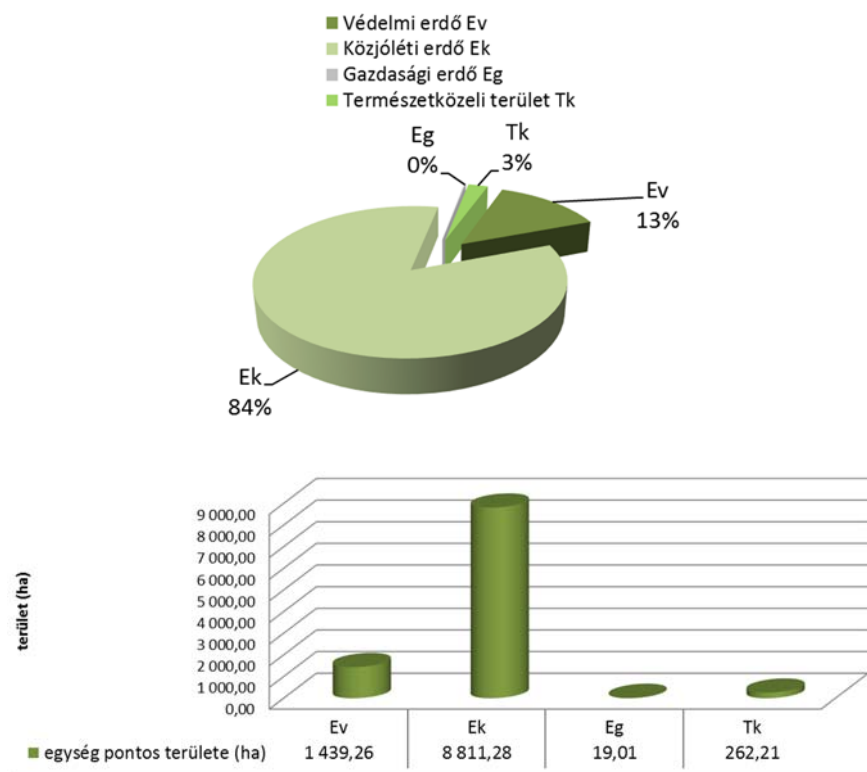
32. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt)



33. ábra: Közlekedési területek



38. ábra: Erdőterületek és természetközeli területek



A változások a TSZT 2017 területi mérlegében rögzített „Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja” alfejezetet is érintik, ugyanis **jelentős változással érintett területek is módosulnak.**

A „Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja” alfejezet táblázata az alábbi pontokon módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNO - SÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Lakóterületek						
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	2312,67	58,46	266,70	72,52	2710,35
Különleges területek						
Egészségügyi terület	K-Eü	141,14	41,43	8,07	0,00	190,65
ÖSSZESEN:		25825,51	2327,54	1930,26	822,49	30905,80

A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást nem érint.

4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervekkel való összhang igazolás alapját 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) kép formátumú melléklete képezte. A MATrT-nak való megfelelés csak a digitális lehatárolás ismertetében igazolható teljes mértékben.

Erdőgazdálkodási térség

A MATrT 11. § szerint „a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni”.

A MATrT-ban lehatárolt erdőgazdálkodási térségnél jelentősen nagyobb volt a korábban hatályos BATrT-ban szereplő erdőgazdálkodási térség. Ezenkívül a hatályos törvény rugalmasabban szabályozza a térségi megfelelést, mint a korábbi BATrT („az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni”). A rugalmasabb szabályozás és a csekély mértékű (1,01 hektáros nagyságú) csökkenés miatt ellentmondás nem adódhat a pontos lehatárolás ismeretében sem.

Mezőgazdasági térség

A MATrT 11. § szerint „b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”.

A módosítási javaslat mezőgazdasági térségen belül erdő és közlekedési területfelhasználási egységeket jelöl ki. A terv nem ütközik a fenti jogszabályba, mivel az előírás a mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolás elsődlegességét mondja ki, amely lehetőséget ad más területfelhasználási egység kijelölésére.

Települési térség

A MATrT 40. § (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. ...”

A módosítási javaslatban 6720 m² új beépítésre szánt terület (K-Eü) került kijelölésre. A MATrT. 8. melléklete 35841, 42 ha-ban határozza meg a települési térség nagyságát Budapesten. A terv nem ütközik a fenti jogszabályba, mivel a növekmény a települési térség **0,0018%-át** teszi ki, azaz 2% alatti.

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK:

Az MATrT-n ábrázolt országos és agglomerációs műszaki infrastruktúra-hálózatok közül a tervezési területet az M1-M7 autópályák bevezető szakasza és a Balatoni út, mint főút érinti. A főutakkal kapcsolatosan a településszerkezeti tervben megjelenő változások – csomópont fejlesztések többlet területigénye – a területrendezési terv tartalmával nem ellentétesek.

TÉRSÉGI ÖVEZETEK:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete

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

A törvény 3/1. számú mellékletének képformátuma alapján megállapítható, hogy a fejlesztési területtől nyugatra húzódik az ökológiai folyosó övezete.

A MATrT 22.§ (2) szerint „...a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.”

Ez alapján a terv a MATrT 26.§ előírása betartható, mivel a fentiek alapján az ökológiai hálózat övezete pontosítható.

Erdők övezete

A MATrT 29. § szerint „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A MATrT 4. § 8.pontja szerint az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

Az előírások alapján a MATrT hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területen belül található Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők a számításnál figyelmen kívül hagyhatók, ezért a nem erdő területfelhasználási egységbe sorolt Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők nagysága jelentősen csökken, a mozgástér pedig növekszik a korábbi tervhez képest. A fenti előírás betartható, mivel a módosítási javaslat szerinti 0,67 hektár nagyságú Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőcsökkenés összvárosi viszonylatban csekély mértékű.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

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

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

A módosítási javaslatban 6720 m² új beépítésre szánt terület került kijelölésre, amely esetében ez 336 m²-t jelent. Ennek megfelelően az 1. számú Területfelhasználás című tervlapon kontúrral határolt területre vonatkozóan 350 m² új zöldterületet jelöltük ki kerületi terveszközből figyelembe veendő területfelhasználási egységként. Az előzőek alapján a terv a MATrT 12. § előírásainak megfelel.

4.4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BIA) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az értékelést a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell elvégezni. Az átsorolás hatására bekövetkező, a fenti rendelet mellékletében található értékmutatók szerint számított, biológiai aktivitásérték változás a következő táblázatban látható:

Jelenlegi terület-felhasználási egység	Tervezett terület-felhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ változás
Lk-2 Zkp min5%	K-Eü	0,38	6	3	2,3	1,1	-1,2
Lk-2	K-Eü	6,99	1,2	3	8,4	21,0	12,6
Ek	K-Eü	0,67	9	3	6,0	2,0	-4,0
Ek	Köu-2	0,34	9	0,5	3,0	0,2	-2,8
Lk-2	Köu-2	0,38	1,2	0,5	0,5	0,2	-0,3
Lk-2	Köu-4	1,13	1,2	0,6	1,4	0,7	-0,7
MEGFELEL							+3,6

A számítások eredményeként elmondható, hogy a **biológiai aktivitás érték változása +3,6**, tehát a módosított terv biztosítani tudja a biológiai aktivitás érték szinten tartását.

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

(65-324 szelvény)

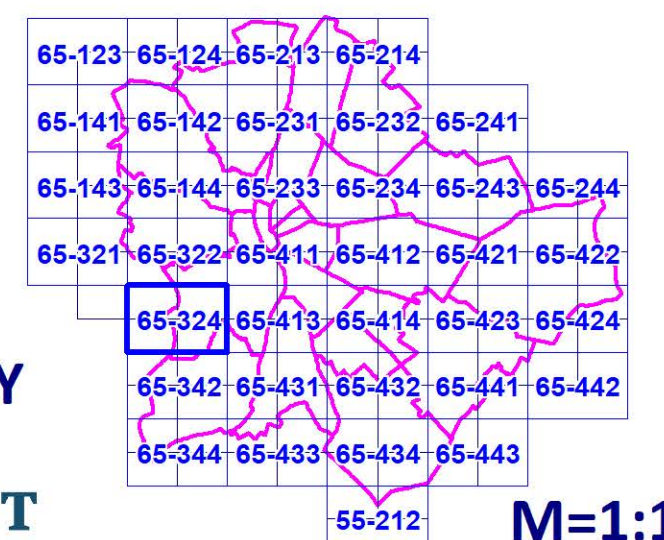
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

(65-324 szelvény)

**3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL
KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA**

(65-324 szelvény)

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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

SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínén
		Vasútvonal felszín alatt
		Közút vasút (villamos) vonal felszínén
		Közút vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Speciális köztérhasználati létesítmények (gyermek vasút, sikló, íbregő)
		Duna-híd
		Közút alagút
		Különszintű közút – vasút keresztezés
		P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is
		Köztérhasználati létesítmények (gyermek vasút, sikló, íbregő)
		Egyéb közösségi közlekedési járműtelep
		Vasúti személypályaudvar
		Vasúti teherpályaudvar
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
		Egyéb kereskedelmi repülőtér
		Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
		Nemzetközi személyhajó állomás

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

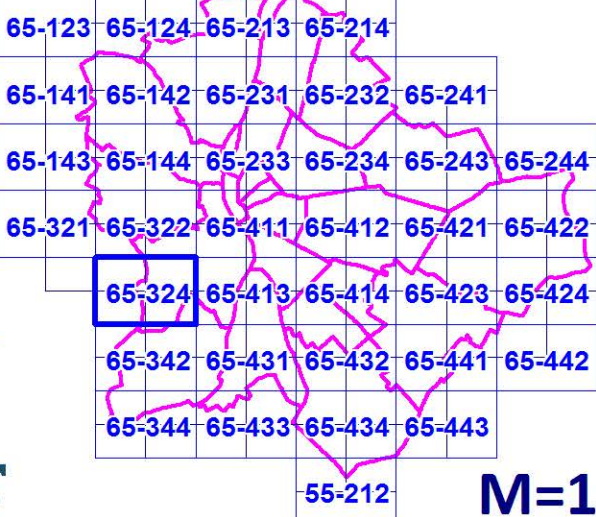
		Gyorsvasút megálló
		Fontosabb különszintű közút csomópont
		Vasútállomás, vasút megállóhely
		Jelentősebb logisztikai központ

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Telekhatár

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

65-324 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterterőző terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterterőző területen megengedett 25,0 m-es parkánymagasság

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

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

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület
(max. 7,5 m beépítési magasság)
- Lke-3 jelű, sziluetterézkény, hegyvidéki kertvárosias lakóterület
(max. 6,5 m beépítési magasság)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

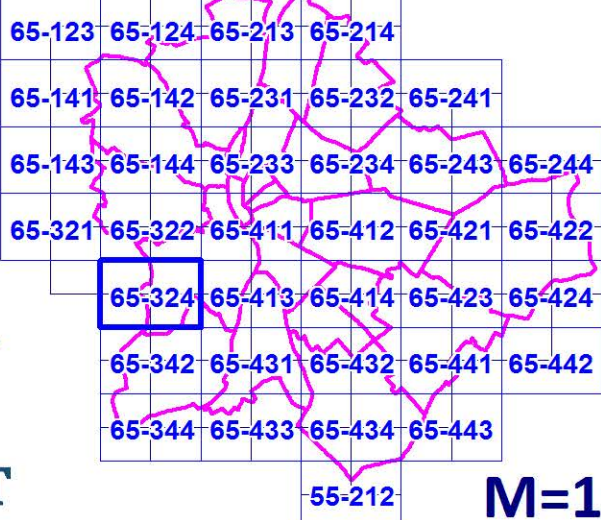
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Toronyház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 m

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatar
- Telekhatár

Készült az állami alapadatok
felhasználásával.

65-324 SZELVÉNY



M=1:10 000

5. FRSZ

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

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

1. §

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlapsorozat 65-324 szelvénye az e rendelet 1. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

2. §

A Rendelet 3. mellékletét képező 1:35 000 méretarányú tervlap az e rendelet 2. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

3. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

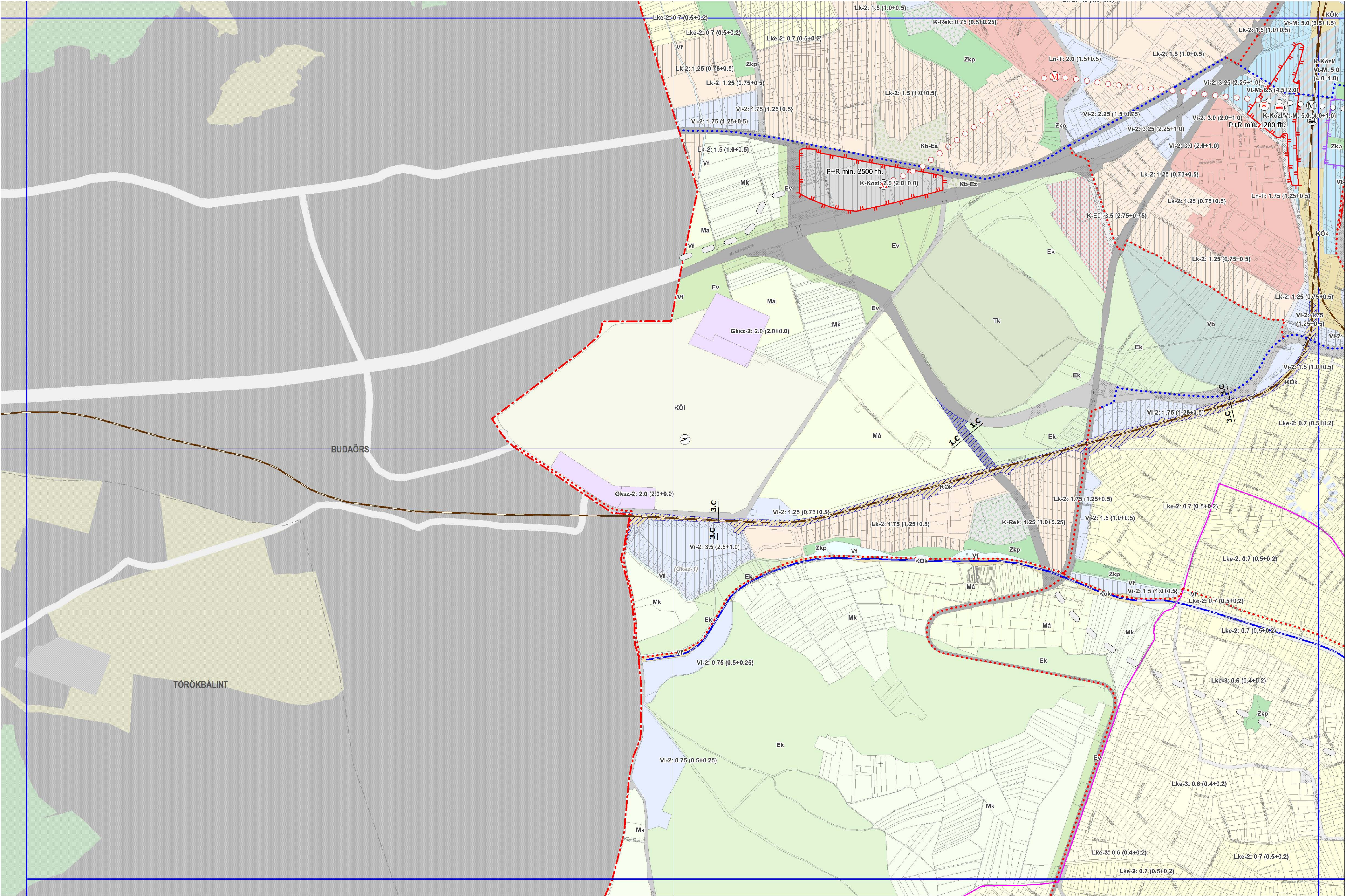
1. melléklet a .../2019. (.....) Főv. Kgy. rendelethez

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2019. (.....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



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

M=1

65-324 SZELVÉNY



M=1:10 000

2. melléklet a/2019. (...) Főv. Kgy. rendelethez

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2019. (.....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

KÖTELEZŐ ELEMÉK

I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres parkánymagasság

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

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

III. EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEKRE
VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvérdeki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 7,5 méteres beépítési magasság)
- Lika-3 jelű szilvettérzékeny, hegyvérdeki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)

IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK
MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

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
- Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 méter

ALAPTERKÉPI ELEMÉK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



M=1:35 000

INDOKOLÁS

Általános indokolás

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

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

A Dél-budai Centrumkórház fejlesztését megalapozó kerületi építési szabályzat készül, amelynek javaslatai nincsenek összhangban az FRSZ-szel.

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

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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Dél-budai Centrumkórház fejlesztését megalapozó kerületi építési szabályzatnak az FRSZ-szel való összhang biztosítása érdekében a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-324 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A Dél-budai Centrumkórház megvalósításával összefüggésben az FRSZ 3. mellékletének módosítására vonatkozik.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.