

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § szerinti szakaszra

III. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**SAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL**

VÁROSÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

Finta Sándor főépítész
Pongrácz Katalin
Somogyi Judit
Pártos Judit**SZERZŐK****TELEPÜLÉSRENDEZÉS:***BFVT Kft.***Szerzők:**

Albrecht Ute

területrendező tervező – vezető településtervező,
okl. építészmérnök
TR 01-0517, TT/1É 01-0517

András István

területrendező tervező – vezető településtervező,
okl. építészmérnök
TR 01-0525, TT/1É 01-0525**Közreműködött:**

Balla Mariann

okl. építészmérnök

Érsek Gábor

okl. településmérnök

Horváth Ágnes

okl. településmérnök, okl. építészmérnök

Szűcs András

okl. településmérnök

Tóth Attila

okl. településmérnök

Zöldi Péter

okl. építészmérnök

*Urban-Lis Stúdió Kft.***Szerzők:**

Liszkay Krisztina

vezető településtervező, okl. építészmérnök
TT/1É 01-1455

Szczuka Levente

okl. településmérnök, okl. építészmérnök

Közreműködött:

Vásárhelyi Kinga

településtervező, okl. építészmérnök
TT/É 01-3723**TÉRINFORMATIKA:***BFVT Kft.*

Pizág Csaba

építőkérnök, térinformatikai szakmérnök

Urban-Lis Stúdió Kft.

Krébesz András

GIS térinformatika

INFRASTRUKTÚRA:*BFVT Kft.***Szerzők:**

Pető Zoltán

okl. építőkérnök, közlekedéstervező
K1d-1 01-2321

Román Péter

okl. építőkérnök

Orosz István

okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász

Közreműködött:

Rubus Zoltán

okl. építőkérnök

Lelkes Mihályné

okl. közlekedésmérnök

Becsák Péter

okl. közlekedésmérnök

Lelkes Mihály

okl. építőkérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:*BFVT Kft.***Szerzők:**

Tatai Zsombor

okl. tájépítőkérnök
K/2 01-5263

Pogány Aurél

okl. kertésmérnök, táj- és kertépítész
TK 01-5060

Niedetzky Andrea

okl. tájépítőkérnök
K 01-5152

Zétényi Dávid

okl. tájépítőkérnök

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:*BFVT Kft.*

Adorján dr. Gyuricza Anna

régész

Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

Budapest, 2014. december hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	1
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
4.1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	4
4.1.1. A településszerkezeti terv céljai és eszközrendszere	4
4.1.2. A településszerkezet alakítása	20
4.1.3. A területfelhasználás	29
4.1.3.1. Beépítésre szánt területek	31
4.1.3.2. Beépítésre nem szánt területek	55
4.1.3.3. Egyéb szerkezeti elemek	64
4.1.3.4. Beépítési sűrűség	73
4.1.3.5. A TSZT, az FRSZ és az ezek alapján készülő kerületi építési szabályzat összhangja	78
4.1.4. Közlekedés	82
4.1.4.1. Jóváhagyandó elemek	82
4.1.4.2. Tájékoztató elemek	85
4.1.5. Örökségvédelem	86
4.1.5.1. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek	86
4.1.5.2. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági összefüggések	93
4.1.6. Zöldfelület, táj- és természetvédelem	98
4.1.6.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek	98
4.1.6.2. Tervi elemek	103
4.1.7. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek	105
4.1.7.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek	105
4.1.7.2. Korlátozással érintett tervi elemek	108
4.1.8. Védelmi, korlátozási területek	110
4.1.8.1. Más jogszabállyal érvényesülő területek	110
4.1.8.2. Tervi elemek	112
4.1.8.3. Tájékoztató elemek	113
4.2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	115
4.3. TERÜLETI MÉRLEG	124
4.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	150
4.4.1. Az Országos Településrendezési Terv és a Településszerkezeti Terv összefüggéseinek bemutatása	150
4.4.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve és a Településszerkezeti Terv összefüggéseinek bemutatása	155
4.4.2.1. A BATRT részét képező térségi területfelhasználási kategóriák érvényesítése a TSZT-ben	155
4.4.2.2. A BATRT részét képező térségi övezetek érvényesítése a TSZT-ben	165
4.5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	167

SZERKEZETI TERVLAPOK RAJZJEGYZÉKE

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- 3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
- 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

5. KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

BEVEZETŐ

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

Készítését a közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. Egyrészt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési terveszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között. 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT.) módosított rendelkezései. A BATrT. 22. § (2) bekezdése szerint a törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a főváros esetében 2014. június 30-ig összhangba kell hozni e törvénnyel.

Fentiek mellett az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Jelen terv ennek megfelelően a 2014. január 01. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készült. A változások a törvény VII. Fejezet Hatályba léptető és egyes rendelkezéseinek (31/B. § átmeneti rendelkezések) figyelembe vétele mellett kerültek alkalmazásra.

Az új TSZT a főváros „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően kellett a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározni.

A településszerkezeti terv készítése során kiemelt jelentőségűek az alábbi célok és feladatok:

- **Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása**
 1. Összehangolt funkcionalitás, differenciált sűrűség és hálózati kapcsolatjavítás biztosítása;
 2. A kötöttpályás közösségi közlekedés elemeinek fejlesztési tengelyként történő figyelembevétele;
 3. Fenntartható, kompakt, szabadterületekkel megfelelően tagolt városszerkezet biztosítása a „kis távolságok városa” elvre alapozva;
 4. A területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása a közlekedési igények csökkentésére törekedve;
 5. Területi zárványok, átjárhatatlan területek megfelelő átstrukturálása;
 6. A város indokolatlan terjeszkedésének megakadályozása;
 7. Földterület-takarékos fejlesztések – termőföldek védelme;
 8. Térbeli szerkezetbe illeszkedő központrendszer;
 9. Budapest gazdasági szerepköréhez szükséges sokrétű területi kínálat biztosítása;
 10. Rövid úton elérhető munkahelyek területbiztosítása a lakóterületekbe integráltan, illetve ezekhez közel;
 11. Társadalmi igényeknek megfelelő, élhető és egyszerre fenntartható differenciált lakóterületi kínálat;
 12. Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése.

- **Duna menti területek fejleszthetőségnek biztosítása**
 1. Funkcióbővítés a barnamezős területek hasznosításával;
 2. A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának biztosítása;
 3. A Duna menti közlekedési elemek elválasztó hatásának csökkentése;
 4. Gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtése a Duna szigeteivel;
 5. A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek helybiztosítása.

- **Az épített értékek védelme**
 1. A települési örökség – a történeti városi táj – védelme;
 2. Az egyedi értékek hatékony védelme;
 3. A városkaraktert meghatározó látvány védelme meghatározott területek épületmagasságának meghatározásával.

- **Térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása**
 1. A gyorsforgalmi úthálózat fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás;
 2. A hagyományos vasúti közlekedés fejlesztése és a nagysebességű vasúti kapcsolatok nyomvonalainak helybiztosítása;
 3. A nemzetközi repülőtér szerepének erősítése megfelelő kötőtpályás kapcsolat lehetőségének megteremtésével;
 4. Kikötőfejlesztés a nemzetközi személyforgalom és áruszállítás terén.

- **A fővárosi közösségi közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás**
 1. A városi kötőtpályás hálózatok fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás;
 2. Városi (és elővárosi) vasúti közlekedés fejlesztése;
 3. A közlekedési eszközváltás feltétel rendszerének biztosítása;
 4. Városi hajózás fejlesztéséhez szükséges kikötők helybiztosítása.

- **A fővárosi közúti közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás**
 1. Hálózati hiányok megszüntetését, új dunai átkelők létesítését szolgáló helybiztosítás;
 2. Gyalogos közlekedés kiemelt fejlesztése;
 3. Kerékpározás fejlesztését szolgáló helybiztosítás;
 4. Parkolási problémák kezelése.

- **Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése**
 1. A biológiailag aktív felületek és a zöldfelületi intenzitás növelése;
 2. Új zöldterületek létesítése.

- **Sport- és rekreációs területek biztosítása**, nemzetközi sportesemények rendezésére is alkalmas fejlesztések számára helybiztosítás.

- **Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése** a megfelelő területfelhasználás meghatározásával.

- **Hulladékgazdálkodás szempontjából**, a hulladékgazdálkodási és köztisztasági létesítmények számára helybiztosítás.

- **Korszerű vízgazdálkodás**, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás.

- **Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtésének elősegítése**
 1. Városi hősziget-hatás enyhítése a beépítési sűrűség és zöldfelületi intenzitás meghatározásával;
 2. Beépített energia megőrzése a városrehabilitáció és barnamezős beruházások révén.
- **Energiaellátó hálózatok fejlesztése**, megújuló energiaforrások, szennyvíz- és hulladék hasznosításához megfelelő területhasználat kijelölése.
- **Természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása.**
- **Humán szolgáltatások optimalizálásához szükséges intézményhálózat helybiztosítása.**

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

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, **élhető és egyben fenntartható főváros** számára.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) és (5) bekezdés alapján, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÉ rendelet) 1. § (2) bekezdése és 1. számú melléklete alapján a főváros egészére vonatkozó településszerkezeti terv készítéséhez (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 4. melléklete szerinti tartalommal) kötelező **környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálat** lefolytatása. Mivel a TSZT 2014. Natura 2000 besorolású területeket érint, ezért a környezeti értékelés kiegészült a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. melléklete szerinti hatásbecslési dokumentációval.

Tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés a szerkezeti terv módosításának készítésével egy időben zajlott, a belső egyeztetések során érvényre jutottak a tervben szereplő környezeti szempontú javaslatok. A környezeti vizsgálat megállapítja: ...”a terv nem tartalmaz olyan elemet, amely – amennyiben optimális szakszerűség, precíz organizáció és megfelelő anyagi erőforrás rendelkezésre áll a megvalósításkor – a környezeti elemek olyan mértékű terhelését eredményezné, hogy az káros hatással lenne az emberek életminőségére és egészségére.”

A Kvt. 48/B. § (3) bekezdése többek között előírja, hogy a területi környezetvédelmi programokban foglaltakat az adott területi szint rendezési terveinek kidolgozása során érvényre kell juttatni. A környezeti vizsgálati dokumentációban részletesen elemzésre kerül az összhang Budapest új településszerkezeti terve és Budapest Főváros Környezeti Programja (2011-2016., továbbiakban: FKP) között. Az értékelés alapján megállapítható, hogy a terv az FKP célkitűzéseinek, és egyúttal a magasabb szintű környezeti programoknak, stratégiáknak, szakágazati dokumentumoknak megfelel.

Jelen terv terjedelme miatt a dokumentum **3 kötetből** áll:

1. Megalapozó vizsgálat
2. Településszerkezeti terv (jóváhagyandó munkarész)
3. Alátámasztó javaslat.

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



4.1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

4.1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV CÉLJAI ÉS ESZKÖZRENDSZERE

Budapest az összehangolt fejlesztési tevékenységek eredményeképpen vált egységessé a történelem folyamán. Székesfővárosként 1873-ban a három önálló város – Óbuda, Buda, és Pest – egyesülésével jött létre, mivel a térségben egyedül egyik város sem válhatott gazdasági és politikai tényezővé. Az egyesítés szándéka mögött egy térségi központ képe is megfogalmazódott olyan versenytársakkal szemben, mint Pozsony vagy Bécs.

Budapest meghatározó természeti értékei, zöldfelületi- és vízrajzi rendszere, épített történeti értékei, műszaki infrastruktúrája mára egy működési egységként rendszert képeznek, amelyben az eltérő városi térségek – közigazgatási határtól függetlenül – egymásra utaltak.

A főváros és vele együtt élő környezete (*közel 3 millió fő*) együtt alkotja a budapesti funkcionális várostérséget, azonban a gazdasági tér ennél is nagyobb kiterjedésű és jelentőségű. Ez a várostérség a népesség-, a jövedelem- és a tőkekonzentráció tekintetében kiemelkedő az ország más térségeihez viszonyítva. E térség közigazgatásilag ugyan tagolt, de funkcionális szempontból mégis a társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatok intenzív kölcsönhatásának tere.

Az ország társadalmi és gazdasági fejlesztési lehetőségei jelentősen befolyásolják Budapestnek és várostérségének lehetőségeit, ugyanakkor **Budapest fejlődése erőteljesen kihat (a várostérség egészének folyamatain keresztül is) az ország egészének társadalmi-gazdasági fejlődésére.**

Fentiek értelmében Budapest településszerkezeti tervének biztosítania kell a települést alkotó kerületek közös értékeinek megőrzését, a kerületi önkormányzatok érdekeinek összehangolását, a város egységes szemléletű, de területileg differenciált fejlesztését annak érdekében, hogy Budapest ne 23 kerület halmaza, hanem **egy város** legyen.

A településszerkezeti terv **hosszútávra szóló terv**, tehát mindenképpen 10 évet meghaladó időtávlatra készül.

Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a jelenleg hatályos TSZT-t váltja fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is. Jelen terv előzményeként mindkét településrendezési eszköz figyelembevételre került, természetesen a tervi műfajnak és a terv új léptékének, mélységének megfelelően. Figyelembevételre kerültek a kerületi önkormányzatok adatszolgáltatását képező kerületi településrendezési eszközök is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*) előírásainak megfelelően a tervben meghatározásra kerültek

- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- összhangban a koncepcióval a fejlesztésre kijelölt területek egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként,
- az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemek.

A főváros egyedisége, mérete és sajátosságai indokolják, hogy a TSZT metodikai szempontból is részben egyedi tervi elemeket alkalmazzon. A kétszintű önkormányzati rendszer miatt szükséges a kerületi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó „**rugalmassági szabályok**” alkalmazása annak érdekében, hogy a szerkezeti tervet csak indokolt esetben kelljen módosítani.

Az *Étv.* fogalom-meghatározása alapján a településszerkezeti terv

- *a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító,*

- a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését

meghatározó terv.

Fentiekkel összhangban a „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósításához szükséges elemek meghatározása a terv egyik kiemelt feladata.

A következőkben összefoglalásra kerülnek a településszerkezeti terv a városfejlesztési koncepción alapuló céljai, és a terv – megvalósításukat elősegítő – elhatározásai és alkalmazott eszközrendszere.

Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása

Összehangolt funkcionalitás, differenciált sűrűség és hálózati kapcsolatjavítás biztosítása:

A **harmonikus területhasználat** az élhető város egyik fontos kritériuma. Budapest szerkezetét a fenntartható környezet alapelveinek megfelelően és a zavaró egymásmellettségek, konfliktusforrások kiiktatásával, de legalább azok mérséklésével kell alakítani.

A településszerkezeti terv ennek érdekében kiemelt célnak tekinti a vegyes területhasználat biztosítását oly módon, hogy az egymást zavaró funkciók konfliktushelyzetet újonnan ne teremtsenek, a jelenlegi konfliktusok feloldódjanak. Ennek egyik eszköze a megfelelő területfelhasználási egységek meghatározása. Mivel az OTÉK-ban megfogalmazott területfelhasználási egységek azonban tág határok között mozognak, a településszerkezeti helyzettől függően az új beépítésű, változással érintett területeken bizonyos funkciók kizárása indokolt (pl. lakófunkció kizárása vasút vagy jelentősen zajterhelt főút mentén). Ennek konkrét módját a kerületi építési szabályzatban (továbbiakban KÉSZ) lehet majd meghatározni.

A **sűrűség** az élhetőséget befolyásoló másik fontos tényező. A településrészek beépítési sűrűségének növelése sok esetben a gazdaságos fenntarthatóság feltétele, azonban a túlzott sűrűség miatt keletkező konfliktusok problémákhoz vezethetnek, ezért differenciált kezelésük szükséges. A beépítési sűrűség értékét nem lehet egyszerűen a területfelhasználási kategóriához kötni, hanem az egyes területek Budapesten belüli szerkezeti elhelyezkedésnek is megfelelően (kialakult településszerkezet, az adott terület várostörténeti értékei, működésének kialakult problémái, szerkezeti hiányosságai, valamint az infrastrukturális fejleszthetőség) kell meghatározni. Így pl. az intézményterületek beépítési sűrűsége az átmeneti zónában magasabb, mint az elővárosi zónában lévő kertvárosias területek környezetében. A koncepció által meghatározott fejlesztési céltérségekben a beépítési sűrűség a meglévő és tervezett közösségi közlekedési hálózat függvényében magasabb is lehet.

A **hálózati kapcsolatjavítás** érdekében egyrészt a vasúti hálózat területeket elválasztó hatását oldani kell, zökkenőmentes kapcsolatot kell létesíteni az egyes területek között. Ennek módja a város gyűrűs szerkezetének ésszerű bővítése, a hálózati elemek szerepének kiegyensúlyozott kialakítása, az előkészített, illetve a megkezdett infrastruktúra fejlesztések megvalósítása.

A legfontosabb szerkezetfejlesztő tényező a koncepcióban is szereplő Duna-hidak megépítése, (Aquincumi-híd, Albertfalvai híd, Galvani híd), ami lehetővé teszi Buda és Pest kedvezőbb kapcsolatát, egyben egy új, haránt irányú urbánus közlekedési elem létrehozását. Ezen a nyomvonalon keresztül Pest és Buda a belső városrészek kikerülésével tudja kapcsolatát erősíteni. A tervben rögzített szerkezeti elem egyben az elővárosi városrészeket is összefűzi, új dimenziót adva fejlesztéseiknek.

A kötöttpályás közösségi közlekedés elemeinek fejlesztési tengelyként történő figyelembevétele:

A városi kötöttpályás eszközök (metró, HÉV, villamos) a közösségi közlekedés legnagyobb teljesítőképességű elemei. Kiválóan alkalmasak a jelentős forgalmat generáló fejlesztések kiszolgálására,

illetve meglétük szükséges feltétele a működőképes, jelentősebb fejlesztések megvalósításának. Ennek következtében az intenzív beépítést (forgalmat) eredményező területfelhasználási egységek, illetve a magasabb beépítési sűrűség a közösségi közlekedés kötötpályás vonalai mentén kerültek kijelölésre. A tervben a megfelelő területfelhasználási kategóriával történik ezen közlekedési elemek helybiztosítása.

Fenntartható, kompakt, szabadterületekkel megfelelően tagolt városszerkezet biztosítása a „kis távolságok városa” elvre alapozva:

Az ökológiai és közgazdasági értelemben vett fenntarthatóság egymást kiegészítő fogalmak. A környezet minőségi alakításának feltétele a népesség koncentrációjának racionalizálása, az extenzív városszerkezeti egységek kiterjedésének indokolható szintre csökkentése. A területhasználat vegyessége a kompakt város és a fenntarthatóság egyik alapfeltétele. A „hosszú utak” funkciók szerint tagolt városával ellentétben a „kis távolságok városában” a különböző, egymást kiegészítő funkciók egymásra rétegződnek, vagy átlapolnak, így a leggyakrabban felmerülő igények kielégítése kis távolságon belül megoldható. A TSZT ennek szellemében támogatja, illetve az új beépítésű, változással érintett területeken megköveteli a vegyes területhasználatot. Alapvetése, hogy a város „hordozóanyaga” a lakóterület, amelyen belül az alapellátás intézményei (iskola, orvosi rendelő, templom, stb.) külön területfelhasználási egységek kijelölése nélkül is elhelyezhetők. Azon területeken, ahol a vegyes funkciós átalakulás már megindult, de a megfelelő területfelhasználás pontos elhelyezkedését és területi kiterjedését kerületi településrendezési eszközben indokolt meghatározni, a TSZT csak a területi arányokat határozza meg (pl. a zöldterület és az alapellátás biztosítására). Az építési övezetek és övezetek meghatározása során differenciálni lehet a helyi szinten szükséges funkciókat.

A kompakt településszerkezet magában hordozza a szabadterületekkel tagolt városszerkezet szükségességét. A jelenlegi biológiailag aktív szabadterületek (erdő-, mezőgazdasági területek, közparkok) terv szerinti megőrzése biztosítani tudják ezt a tagolást, a felesleges szétterülés és a pazarló területhasználat ellenében. Fentiek mellett a zöldfelületi kapcsolatok fejlesztésénél különösen fontosak a felszabaduló vasúti területek, amelyek vonalas zöldfelületi elemként kapcsolódhatnak a térségi szabadterületekhez. Hasonló szerkezeti tagoló elemek a vízfolyások, amelyek menti szabadterületek megőrzését a településszerkezeti terv oly módon biztosítja, hogy nem önálló területfelhasználási egységbe sorolja a területet, hanem – a szerkezeti tervlapon jelezve azok szükségességét – a KÉSZ-re bízva a közhasználatú zöldfelületek biztosításának módját.

A területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása a közlekedési igények csökkentésére törekedve:

A mindennapok közlekedési igényeit meghatározó, domináns területhasználatot a lakófunkció és a gazdasági funkció (munkahelyi és kereskedelmi funkciójú területek együttese) testesíti meg. A térségi és településszerkezeti adottságokból, valamint a területfelhasználás területi tagolódásából adódóan jelenleg Budapesten a sugárirányú közlekedési igények dominálnak, időben változó, aszimmetrikus forgalomterheléssel.

Egy a mainál vegyesebb területhasználat következtében a motorizált mobilitási igények jelentősen csökkenthetők, a kialakuló kiegyenlítettebb utasáramlás a közlekedési rendszer elemeit kisebb mértékben terheli, alacsonyabb kapacitást igényel, és gazdaságosabb üzemeltetést eredményez. A TSZT fentieknek megfelelően differenciált és – a lehetőségek között – vegyes területfelhasználást kíván biztosítani, a közlekedéshálózati hiányok megszüntetését elősegítő, tervben meghatározott helybiztosítás mellett.

Területi zárványok, átjárhatatlan területek megfelelő átstrukturálása:

A város nagyobb térségei közötti kapcsolatteremtés mellett a mikro-strukturális átjárhatóság javítására, az egyes elhanyagolt területek funkcionális átrendezésére is szükség van, továbbá a szerkezeti hiányosságok megszüntetésére, a kapcsolatok átrendezésére, területi lehatárolások korrekciójára is. Ezt a terv szükség esetén új, szerkezeti jelentőségű hálózati elemek rögzítésével biztosítja. A kapcsolatok

átrendezését ezek mellett az egyes területek helyzetéhez jobban kapcsolható új funkciók tudják megteremteni. Ez különösen igaz a barnamezők területi megújulására, amelyek számára a mikrostruktúra átalakítása kifejezett előnyöket hordoz. Kivételes lehetőség, hogy a nagyobb egybefüggő területek fejlesztése esetében a zöldfelülettel való tagoltság kialakításával a belső területek hősziget hatása is mérsékelhető, ezzel a vegyesebb területhasználatú városrészek kialakulásának, kedvezőbb életfeltételei teremthetők meg. Ennek megfelelően a TSZT a változással érintett területeken a kialakítandó zöldterületek arányát, illetve a szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemeket is meghatározza, az egyes területfelhasználási egységeken belül is – a lehetséges mértékben – a funkciók vegyességét támogatja.

A város indokolatlan terjeszkedésének megakadályozása:

A szétterülő városszövet nehezen működtethető, így a kifelé vonzó fejlesztések a város hatékonyabb működésének ellenében hatnak. Tekintettel arra, hogy a város számos olyan területtel rendelkezik, amely jelenleg **beépítésre szánt, de kihasználatlan (1160,5 ha)**, vagy **jelentősen alulhasznosított (2541,3 ha)**, továbbá a városra vonatkozó demográfiai előrejelzés nem számol népességnövekedéssel, indokolatlan a város további növekedése a szabadterületek rovására. Új beépítésre szánt területek kijelölése csak akkor lehetséges, ha a fejlesztés számára a városon belül a tervezett területhasználatra alkalmas, kijelölt terület már nem áll rendelkezésre. Ezért területileg differenciáltan racionalizálásra került a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben rögzített fejlesztési lehetőségek irreálisan magas kínálata.

Az új TSZT a következő alapelvek mentén törekszik a területhasználat és a településszerkezet befolyásolására:

- a hatályos tervben építési joggal nem rendelkező, infrastruktúra-feltételhez kötött, kijelölt fejlesztési területek felülvizsgálata alapján ezen területek csökkentése,
- a hatályos tervben építési joggal nem rendelkező, infrastruktúra-feltételhez kötött, kijelölt fejlesztési területek ütemezésének meghatározása,
- a város fejlesztési területkínálatában túlsúlyt jelentő barnamezős területeken megfelelő, piacképes területhasználat meghatározása, a koncepcióban meghatározott fejlesztési céltérségek előnyben részesítése,
- vegyes területek kijelölése, többszintes területhasználat támogatása,
- a hatályos tervben nem szereplő, új zöldmezős fejlesztési területek kijelölése csak funkcionálisan és szerkezetileg indokolt esetben, csereterület biztosítása mellett.

Fentiek ellenében a terv egyes külső kerületek a gazdaságfejlesztésre, munkahelyteremtésre való hivatkozása alapján jelentős zöldmezős gazdasági területek kijelölésére is kényszerült, pedig a fővárosban az erre a célra kijelölt területek nagyságrendje öszvárosi szemlélettel ezt nem indokolja.

Földterület-takarékos fejlesztések – termőföldek védelme:

A főváros területén lévő értékes termőterületek megtartása fontos feladat, mert a város élelmiszerellátásán túl, ökológiai és városklimatológiai hatásuk is jelentős. A kiváló termőhelyi adottságú földek beépítésének megakadályozása érdekében ezen területeket beépítésre nem szánt területek területfelhasználási kategóriába soroltak a terv szerint, kivételt képeznek az előző fejezetben leírt területek.

Térbeli szerkezetbe illeszkedő központrendszer:

A város kompakt jellemzőihez hozzá kell, hogy tartozzon központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása.

A központképző funkciókat (ad hoc telepítése helyett) a városszerkezetiileg meghatározó helyszíneken kell fejleszteni, ahol a megközelítés, az elérési idő a központrendszer helyértékének legmegfelelőbb funkcionális szolgáltatást és minőséget tudja biztosítani, amely így a vonzaskörzet legkielégítőbb elláthatóságát eredményezi. A kiszolgálni kívánt vonzaskörzettől függően kell meghatározni a városszerkezetben való elhelyezést, és biztosítani a megfelelő közlekedési kapacitást és kapcsolatokat. A város különleges helyeiként szükséges kezelni ezeket a területeket, függetlenül kapacitásuktól, nagyságuktól, elhelyezkedésüktől.

Fentiek biztosítására a TSZT a szerepkör alapján területfelhasználási egységként is megkülönbözteti az alábbiakat:

- városközpont területe,
- mellékközpont területe,
- kiemelt jelentőségű helyi központ területe.

Fentiek mellett fontos mikroszerkezeti szinten is lehetővé tenni a helyi központok kialakítását. A nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek ezt gyakorlatilag bárhol lehetővé teszik. A kertvárosias területeken a TSZT szimbolikusan – lineárisan, vagy koncentráltan – kijelöli annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben intézményterület a megfelelő sűrűséggel és a helyi adottságokra való tekintettel a szükséges területen kijelölhető legyen.

Mivel Budapest városközpontja egyben a térség főközpontja, és a tehermentesítésére szolgáló mellékközpontok jelentős agglomerációs forgalmat is bonyolítanak, a terv a központrendszer meghatározásánál figyelembe vette a környező településeken kialakítható központok rendjét is.

Budapest gazdasági szerepköréhez szükséges sokrétű területi kínálat biztosítása:

Budapest gazdasági versenyképességének növelése érdekében a gazdasági funkciók széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálatot és infrastruktúrát kell biztosítani.

A város számottevő belső tartalékterületeinek (egykor beépített, ma használaton kívüli és alulhasznosított területek) fejleszthetősége számára a lehetséges irányokat azok a környezetükben lévő kialakult területek határozzák meg, ahol sem a funkció, sem a karakter megváltoztatása nem cél. Egy-egy gazdasági tevékenység számára így az alkalmasság szempontjából a legmegfelelőbb tulajdonságú területek kerültek meghatározásra:

- vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyi területek (kereskedelem, szolgáltatás, irodák, K+F+I) egy-egy adott területfelhasználási egység szerves részeként,
- intézményterületek a kiváló közösségi közlekedéssel rendelkező vagy tervezett területeken,
- meglévő gazdasági területek térségében környezeti szempontból nem érzékeny munkahelyi területek (termelés, raktározás),
- szállítás szempontjából kiváló adottságokkal rendelkező munkahelyi területek logisztikai funkció számára.

Budapesten a koncentrált szellemi potenciál nagysága és értéke elismert, ezért olyan munkahelyek létrehozására van szükség, amelyek ezt a tudást felhasználják és hozzájárulnak a nemzetközi piacba való bekapcsolódásba. A fejlesztési területeken komplex, minőségi üzleti infrastruktúra- és szolgáltatás-kínálat fejlesztése szükséges.

A belső és az átmeneti zónába a terv szerint nem telepíthető a meglévő területhasználatot zavaró, környezeti terheléssel járó gazdasági funkció. Mivel figyelembe kell venni a gazdasági környezet alakulását, a TSZT indokolt esetben átmeneti területhasználatot jelöl annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben a TSZT-vel való összhang akkor is biztosítható legyen, ha a változással érintett terület a kerületi terveszköz készítése időpontjában erre még nem érett meg (pl. intézményi kijelölés helyett még gazdasági terület is kijelölhető).

Rövid úton elérhető munkahelyek területbiztosítása a lakóterületekbe integráltan, illetve ezekhez közel:

A fenntarthatósághoz nagy mértékben hozzájárul a lakóterületek és munkahelyek megfelelő vegyessége, illetve szomszédsága, valamint a két funkció közötti megfelelő közlekedési kapcsolatrendszer.

A lakókörnyezetbe illeszthető, nem zavaró tevékenységek megtelepedésével élővé válnak a lakóterületek, csökken a közlekedési kényszer, javul az ellátás és szolgáltatás színvonala. Lehetőség nyílik új munkahelyek teremtésére pl. kis- és középvállalkozások (KKV-k) számára, a TSZT emiatt is támogatja a minél vegyesebb területhasználatot.

Társadalmi igényeknek megfelelő, élhető és egyszerre fenntartható differenciált lakóterületi kínálat:

A demográfiai előrejelzések szerint Budapest lakossága legfeljebb kismértékben nő, de még a lakosság szám stagnálása mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt is nő az egy főre jutó alapterület. A differenciált élethelyzetben lévő társadalmi rétegek differenciált lakáskínálatot igényelnek.

Budapest sokszínűsége a jelenlegi lakóterületek vonatkozásában is igaz, mivel a város kialakulásának jellegzetessége miatt a sűrű urbánus lakóterületektől a vidéki jellegű családi házas lakástípusig széles spektrum létezik.

A differenciált igényeket megfelelő területi kínálattal kell kielégíteni. A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a feladat a belső és az elővárosi zóna területén egyaránt. Míg a *belső területeken* az átfogó városrehabilitáció során a területeket új zöldfelületekkel, forgalomcsillapítással vonzóvá kell tenni, az *elővárosi zóna* területén a helyi ellátás javítása szükséges. Urbánus, élhető új lakóterületek építésére az *átmeneti zóna* területén található barnamezős és alulhasznosított térségeket kell felhasználni. A szuburbanizációs folyamatot kiváltó, a zöld és csendes környezetben lévő családi ház utáni vágy töretlen, mivel a város belső területein az elmúlt évek erőfeszítései ellenére az életminőség még nem megfelelő: kevés a zöldterület, nagy a zajterhelés és a levegőszennyezettség mértéke. Családi házas területek számára is rendelkezésre áll az erre a célra kijelölt, de még be nem épített területek sora. Követelmény, hogy ezek a területek ésszerű ütemezés mellett csak a megfelelő alapellátás biztosítása (műszaki és humán infrastruktúra) esetén kerüljenek hasznosításra.

A TSZT elsődlegesen a karakter alapján határozza meg a lakóterületek besorolását. Az OTÉK szerinti falusias lakóterület nem került alkalmazásra, a többi kategória Budapest mérete és a lakóterületek differenciáltsága tovább tagolódik.

Fentiek alapján a terv biztosítani tudja a koncepció céljának megvalósulásához szükséges területbiztosítását.

Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése:

Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése. A jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási funkció létesítése csak néhány, jól kiválasztott helyen fogadható el. Az intenzívebb hasznosítás érdekében ebben a zónában új funkciók megtelepedésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekbe szerveződő megjelenését jelenti, másrészt viszont olyan termelő ágazatok jelenlétét is, amelyek környezetbarát technológiát alkalmazva, de mégis termelő tevékenységet folytatnak. Ezen túl a lakófunkció megjelenését kell a környezeti szempontból megfeleltethető területeken szorgalmazni, a szükséges ellátó rendszerekkel együtt. A meglévő épületállomány felhasználása esetén különleges lakáskínálat is létrejöhet.

Fenti elvek alapján a barnamezős területek pozicionálását elősegítő területfelhasználásra, és a közlekedési infrastruktúra lehetséges kapacitására tekintettel optimális beépítési sűrűség meghatározására törekszik a terv, figyelembe véve a fejlesztési koncepcióban kijelölt fejlesztési céltérségeket. A barnamezős területeken a távlati állapot, használat ütemezett elérése érdekében a terv az átmeneti területfelhasználás lehetőségét is biztosítja.

Duna menti területek fejlesztettségének biztosítása

Funkcióbővítés a barnamezős területek hasznosításával:

A nagyvárossá alakulás időszakában a központi területeken kívüli Duna-partok a nyersanyagszállítás, a vasúti pályaudvarok elhelyezkedése és az ipari vízbeszerzés lehetőségei miatt elsősorban az iparfejlesztés és a városüzemeltetés célterületei voltak. A pesti városrészeket körbeölelő – és kismértékben a budai oldalra is átnyúló – ipari gyűrű a rendszerváltás után, az ipari területek robbanásszerű funkcióvesztésével nagy területen és rövid időn belül szabadult fel más funkciók számára, emiatt jellemzően rozsdáövezetté vált. Nyilvánvaló, hogy e nagyon erős térbeli alakulat metszódései a város észak-déli gerincvonalával, a Dunával kiemelt jelentőségű beavatkozási területek. Budapest alapvető érdeke, hogy ezeken a területeken az új funkciók letelepedését, a rendelkezésre álló értékes infrastruktúra felhasználását és megújítását úgy irányítsa, hogy

- a városszövet kompaktsága növekedjen,
- a beépítés intenzitása elérje az urbánusnak tekinthető szintet,
- a városkép rendezettsége, a környezetkultúra javuljon,
- új Duna-parti közterületek jöhessenek létre,
- a Dunának és mellékágainak elérhetősége javuljon,
- a városszövetet tagoló beépítetlen, valamint a zöldterületek kialakíthatóak legyenek.

Funkcionálisan cél, hogy a piaci befektetések mellett a Duna menti területek – mint presztízsterületek – továbbra is helyet adjanak az országos és városi szintű közösségi intézményeknek, így a kulturális, a felsőoktatási, a sport- és rekreációs létesítményeknek, mindamellett, hogy megfelelő vegyes arány létrehozása indokolt az egyéb intézmények és lakóterületi fejlesztések között.

A Budapest számos területén aktiválható fejlesztési célterületek közül kiemelkednek a Duna mentiek. A Duna menti területeket négy fejlesztési céltérség is érinti, amelyek környezetében mellékközponti fejlesztés is megvalósulhat, amelynek Dunával való kapcsolatát is biztosítani szükséges. A központfejlesztést érintő területeken olyan tervszerű városközpont kialakítására van szükség és lehetőség, amely a történeti városrésztől távoli elhelyezkedés miatt új, az aktuális kornak mindenben megfelelő, kompromisszumok nélküli, minőségi városépítészeti és építészeti kialakítást kell, hogy nyerjen.

Fenti célok megvalósítása érdekében a TSZT megfelelő területfelhasználási kategóriákat állapít meg az egyes területek elhelyezkedését figyelembe vevő, kedvező beépítési sűrűséggel.

A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának biztosítása:

A kedvező ipartelepítési tényezőnek számító Duna mentén falszerűen épültek ki az ipari és városüzemeltetési létesítmények, elszigetelve a város belső területeit a folyamtól (Újpest, külső Váci út). Az elfoglalt területek szerkezetét a termelés és az ipari logisztika belső törvényszerűségei alakították, gyakran a környező városszövetet is erősen befolyásolva. A városfejlődésnek ebben az időszakában a víz felé fordulás, a közcélú hasznosítás ráadásul csak a város néhány reprezentatívna szánt Duna-parti pontján volt – szűkkörűen értelmezhető – szempont. Az ipari egyeduralom és ezzel együtt a Duna-partot uraló monolitikus zárványok megszűnése kedvező lehetőséget biztosít a közterületi rendszer gazdagítására, a nagyterületű, átjárhatatlan tömbök új keresztezési lehetőségeinek megteremtésére. A Duna irányába kapcsolatot biztosító közterületi rendszernek lehetőség szerint kapcsolódnia kell a városi,

már urbanizált területek szerkezetéhez, amennyiben az épületállomány és a belső infrastruktúra-hálózat ezt lehetővé teszi.

A Dunát legfőbb természeti értékei között számon tartó városban nem csak a Duna-part megközelítése, hanem annak minél hosszabb, egybefüggő szakaszokban történő közcélú hasznosítása is evidencia. Ezért a parti területek megközelíthetősége mellett a part mentén a hosszirányú mozgást akadályozó településszerkezet átalakítására, az esetleges volt ipari infrastruktúra-elemek elmozdítására, megszüntetésére is szükség van.

Fentieket egyrészt a megfelelő területfelhasználás kijelölésével biztosítja a terv, mindezek mellett a Duna menti sávban kiemelkedő szerepe van a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat kijelölésének is. A közcélú használatot és a zöldfelületi kapcsolatot az FRSZ figyelembe vételével a kerületi tervszközökben, illetve a Duna-parti építési szabályzatban lehet biztosítani.

A Duna menti közlekedési elemek elválasztó hatásának csökkentése:

A Duna és a partjai a város egyik közlekedési folyosóját jelentik. A folyam a hajózás szempontjából kihasználatlan, partjain azonban fontos közlekedési elemek épültek ki (rakpartok, HÉV és vasútvonalak). A város lakóterületei és az értékes természeti környezetet jelentő Duna-partok közötti kapcsolat igénye miatt új rakparti szakaszok építésére a terv területet már nem jelöl ki. A meglévő rakpartokon a gyalogos keresztezés és a gépjármű forgalom csökkentése forgalomtechnikai eszközökkel kerülhet biztosításra, ez azonban már túlmutat a terv keretein. A HÉV vonalak regionális gyorsvasúttá fejlesztésük részeként áthelyezésre, illetve kéreg alá süllyesztésre tervezettek, ennek területi vonzatait a terv meghatározza.

Gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtése a Duna szigeteivel:

A Duna fővárosi szakaszán több sziget helyezkedik el, amelyek elérése és használata nehézkes a megfelelő parti kapcsolatot biztosító műszaki infrastruktúra hiányában.

Az értékes természeti környezetet jelentő szigetek és a várost határoló partok közötti kapcsolat a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára használható hidak építésével kerül megvalósításra, biztosítva a turisztikai és rekreációs igénybevételt. Jelen terv ezek helybiztosítását határozza meg.

A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek helybiztosítása:

A Duna-menti zöldfelületek értékét a város működésében, kondicionálásában betöltött többszörös szerepük emeli. Amellett, hogy az érintett városrészek számára zöldfelületi ellátottságot jelent, összvárosi értelemben is fontos az integráns zöldfelületi hálózat, amely a külső területeket átszövi, a belső területeken ökológiai „lépőkövekként” biztosítja a zöldhálózati kapcsolatokat. A part menti területek elzártságát okozó nagyterületű zárványok felszámolása, átjárhatóvá tétele mellett fontos cél, hogy a funkcióváltó területek és a part menti zöldterületek kölcsönös felértékelődése révén a Duna-parton turisztikai és rekreációs területek láncolata jöjjön létre, amelyhez közvetlenül kapcsolódhatnak a funkcióváltó területek közcélú fejlesztései. A korábbi ipari területek által elkeskenyített Duna-parti sáv így mélységében, a funkcióváltó területek belső zöldfelületi elemeivel növekedhet.

Fentiek alapján a tervben rekreációs területek kijelölésére az átmeneti és az elővárosi zónához kapcsolódó Duna menti területeken került sor, ezzel a lakosság által használható partszakasz hossza növekedni fog. Ennek kereteit a területfelhasználás részben rekreációs célú meghatározásával támogatja a terv, és hangsúlyozza ezen partszakaszok szerkezetileg fontos zöldfelületi jellegét is.

Az épített értékek védelme

A települési örökség – a történeti városi táj – védelme:

A budai oldal összetett domborzati és településszerkezeti szövetének, valamint a Duna település-keresztmetszetet nyújtó szerepének köszönhető, hogy Budapest esetében az épített és a táji környezet harmóniájáról beszélhetünk. A budapesti városkép ezen a két természeti tényezőn alapul, amelyek az egyébként tömör városszövetnek távlatokat, a rátekintés szabadságát adó tagoltságot, az ehhez szükséges „üres helyeket” adnak. Ez az egységes összkép a települési örökség, amelynek védelme elsődleges feladat, és amelyből egyedi értékek nem ragadhatók ki. Az első „védelmi vonalba” a területhasználat, a beépítés intenzitása, a beépítési típus és az építmények magasságának meghatározása tartozik. A létrejött beépítések jellege és szerepkörük alapján a TSZT olyan területfelhasználási egységeket állapít meg, amelyek a védendő területeken lehetővé teszik az uralkodó beépítési jelleg továbbélését. A területfelhasználási egységeken belül ezeken a területeken a városkép karakterének megőrzése érdekében a helyi sajátosságoknak megfelelően határozza meg a beépítési sűrűséget és magasságot.

A települési örökség fontos eleme a kompakt város, a természeti és urbanizált területek közötti éles határvonal. A TSZT konkrét lépéseket tesz a természeti környezet és a beépített területek viszonyának helyreállítására, amennyiben több, a korábbi városfejlesztési dokumentumokban kijelölt fejlesztési területen nem tesz lehetővé fejlesztéseket, illetve a beépítési sűrűség révén nem teszi lehetővé a túlzott fejlesztési volument. Mindezek mellett a terv a védett területek – természeti és épített értékek – elemeit rögzíti.

Az egyedi értékek hatékony védelme:

A városkarakter megőrzésének szempontjából a helyi, egyedi értékek védelme kiemelt feladat. Az intézményesített védelem hatékonyságát a TSZT a védett terület környezetének kiemelt kezelésével, kedvező, a védett objektum előnyös megjelenését támogató beépítési intenzitás meghatározásával célozza.

A városkaraktert meghatározó látvány védelme meghatározott területek épületmagasságának meghatározásával:

Budapest esetében a beépítési magasságok meghatározásának a terület karakteres domborzati kettéosztottsága és a városnak a magaslatokról való együttláthatósága miatt különösen fontos szerepe van. A barnamezős területek helyzete kiemelkedően kényes, területük a központhoz viszonylag közel van, együttlátásuk gyakori, beépítési struktúrájuk pedig nem ad „viselkedési támpontot” az építmények magasságának meghatározásához, mert jellemző építményeiket általában az ipari technológia határozta meg. A TSZT a belső városrészek különböző területeit és az azokon a XIX. század második fele óta érvényes magassági szabályozásokat elemezve normatív értékek helyett differenciált, a kerületi településrendezési eszközökben egyszerűen alkalmazható, légtéraryonokon alapuló párkánymagasság meghatározásával járul hozzá a városkarakter védelméhez.

A magasépületek elsődleges elhelyezési területét továbbra is az átmeneti zónában jelöli ki a terv, elsősorban a városfejlesztési célterületeken, a mellékközpontok környezetében. A többi területrészen a városszerkezettel összhangban, tudatos csoportosításban helyezhetőek el magasépületek együttese, ugyanakkor a budai hegyvidéken, a város és a természeti területek találkozási zónájában továbbra sem lehet ilyen típusú építményeket létrehozni.

Térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása

A gyorsforgalmi úthálózat fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás:

A személyszállítás és az áru fuvarozás esetében a közúti közlekedés a meghatározó közlekedési mód egész Európában, és Magyarországon is.

A megfelelő gyorsforgalmi úthálózat elengedhetetlen ahhoz, hogy Budapest be tudja tölteni a főváros és a térség meghatározó jelentőségű nagyvárosának szerepét, ezért a tervben biztosításra kerültek Budapest elkerülését (M0 gyűrű), és direkt elérését lehetővé tevő elemek (sugárirányú autópályák és azok fővárosi bevezető szakaszainak) nyomvonalai.

A hagyományos vasúti közlekedés fejlesztése és a nagysebességű vasúti kapcsolatok nyomvonalainak helybiztosítása:

A vasúti közlekedés reneszánszát éli szerte Nyugat-Európában, alternatívát nyújtva elsősorban a nagyvárosok és a velük szimbiózisban élő várostérségek személygépjármű közlekedése helyett. A nagysebességű vasúti közlekedés a nagyvárosok közötti légi közlekedéssel szemben jelent választási lehetőséget.

Budapesten a hagyományos vasúti közlekedés az országos, de különösen a térségi személyszállításban tölthet be jelentős szerepet a közúthálózat telítettsége miatt. A fejlesztést az életszínvonal emelkedésével összefüggő gépjármű ellátottság növekedése még indokoltabbá teszi.

A vasúti közlekedésben rejlő lehetőségek kihasználására az országos vasúthálózat, és az annak részét képező fővárosi vonalak rekonstrukcióját folytatni kell. A hálózaton – megfelelő átszálló kapcsolatok figyelembe vételével – új megállóhelyeket szerepeltet a terv.

Magyarországon a nagysebességű vasúti közlekedés esetében Budapest a természetes átszálló hely, ennek függvényében a fővároson belül a Kelenföldi pályaudvar által meghatározott legjelentősebb intermodális központ, valamint Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – felszín alatti bevezetéssel – került megállóként kijelölésre.

A TSZT rögzíti a nyomvonalakat, és a megállók helyét.

A nemzetközi repülőtér szerepének erősítése megfelelő kötőpályás kapcsolat lehetőségének megteremtésével:

A globalizálódó világban a légi közlekedés jelentősége egyre növekszik. Magyarország nemzetközi légi kapcsolatait meghatározó módon a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér biztosítja.

Az országos repülőtér forgalma jelentős részben Budapestre irányul (jelenleg itt él a magyar lakosság 17%-a, és itt kerül előállításra az ország GDP-jének közel 40%-a), ennek megfelelően mind a légi közlekedés területe, mind a főváros és a repülőtér közötti személyforgalom számára a vasúti infrastruktúrát felhasználó kötőpályás kapcsolat továbbra is biztosításra került. A repülőtér különleges területként szerepel a tervben.

Kikötőfejlesztés a nemzetközi személyforgalom és áruszállítás terén:

A Duna nemzetközi vízi út (a hajózás a nagytömegű áruszállítás leggazdaságosabb módja), amely közlekedési kapcsolatot jelent az Északi- és a Fekete-tengerhez is.

A hajózás áruszállításban betöltött szerepének erősítésére a csepeli Szabadkikötő közúti kapcsolatainak javítása más városfejlesztési feladatokkal összhangban tervezett (Csepel-Albertfalva híd). Ezzel összefüggésben Budapest és Érd határán az OTrT alapján új kikötő került kijelölésre (DILK). A terv ezeket a területeket különleges, beépítésre szánt kikötő területeként határozza meg.

A hajózás személyszállításban betöltött szerepének erősítésére a nemzetközi hajóállomást – mint fogadó pontot – reprezentatívabb, és megfelelő városi közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyszínre kell telepíteni. Erre a terv a pesti Duna-part „Bálna” előtti területét jelöli ki.

A fővárosi közösségi közlekedés fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás

A célhoz rendelt feladatok a településszerkezet szempontjából elsősorban az ehhez szükséges különböző infrastrukturális elemek helybiztosítását jelentik, melyet a településszerkezeti terv részben szimbolikusan jelöl a tervlapokon, részben pedig a megfelelő területfelhasználási kategóriával határoz meg. Új fejlesztések esetében a ténylegesen szükséges műszaki infrastruktúra keresztmetszeteket az FRSZ rögzíti.

A városi kötőtpályás hálózatok fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás:

A Budapesten lebonyolódó utazások meghatározó módja (45%) a közösségi közlekedés, amelyen belül a kötőtpályás hálózat hossza csak alig 20%, de ezen bonyolódik a forgalom közel 60%-a.

A településszerkezeti adottságok által determinált fő forgalomáramlási irányok és nagyságok figyelembevételével a sugárirányú gyorsvasúti hálózat meghosszabbítása (M2-Gödöllői HÉV összekötés, M3 és M4 vonalak), valamint új vonallal történő kiegészítése (Csepeli-, Ráckevei-, Szentendrei HÉV vonalak összekötésével létrejövő regionális gyorsvasút) tervezett. A gyűrűs-sugaras közúthálózaton a villamos hálózat a terven jelölt nyomvonalon tovább épülhet (pl. 1-es és 3-as vonalak meghosszabbítása Dél-Budára) a közösségi közlekedés részarányának megtartása, kisebb mértékű növelése érdekében.

Városi (és elővárosi) vasúti közlekedés fejlesztése:

Az ország vasúti csomópontjának számító Budapest területén jelentős hosszúságú vonalhálózat található, amely a városon belüli közlekedés céljaira alig van kihasználva.

A vasúthálózaton – a megfelelő műszaki fejlesztések után – megindításra kerül az egymástól távol fekvő kerületek közötti (III. – XVII. – XXII.) haránt irányú vonatforgalom új megállóhelyekkel, az elővárosi forgalomba integrálva. Távolabban – a Duna alatti alagút építését követően – a fejpályaudvarokat tehermentesítő, átmérő irányú vasúti közlekedés létesülhet.

A közlekedési eszközváltás feltétel rendszerének biztosítása:

Budapest mérete (közel 30 km-es átmérővel rendelkező európai nagyváros), és többsíkú szerepe (a főváros egyben az agglomerációs térség domináns települése) következtében sok esetben az utazási módok kombinációja biztosítja az optimális eljutási lehetőséget a közlekedők számára.

Az egyéni közlekedést használók számára az elővárosi zóna és az átmeneti zóna területén a kötőtpályás közlekedési eszközök megállóinál az átszállás lehetőségét biztosító P+R rendszerű parkolók és B+R rendszerű kerékpártárolók kijelölésre kerültek. A környezetvédelmi szempontból is fontos közlekedési fejlesztés az elővárosi zóna extenzív, ezért közösségi közlekedéssel gazdaságosan nem ellátható területeinek lakosságát, és a városhatáron kívülről érkezőket is szolgálja.

Városi hajózás fejlesztéséhez szükséges kikötők helybiztosítása:

Budapest számára a Duna egy természetes, jelenleg kihasználatlan környezetbarát közlekedési lehetőséget jelent.

A folyónak a városi „szövetbe” történő integrálásához hasonlóan, a városi közösségi közlekedés tényleges részévé kell tenni a hajózást, a folyó északi és déli szakaszaira kiterjesztve, ott új kikötőket létesítve. A városon belüli vízi közlekedés sikerét jelentős mértékben meghatározzák a szárazföldi közösségi hálózatokra történő átszállás lehetőségei, a part menti területek fejlődése. Ezért a TSZT ezen területeket a Duna menti területek fejlesztési lehetőségével együtt biztosítja.

A fővárosi közúti közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás

A célhoz rendelt feladatok a településszerkezet szempontjából elsősorban az ehhez szükséges különböző infrastrukturális elemek helybiztosítását jelentik, melyet a településszerkezeti terv részben

szimbolikusan jelöl a tervlapokon, részben pedig a megfelelő területfelhasználási kategóriával határoz meg. Új fejlesztések esetében a ténylegesen szükséges keresztmetszeti tényezőket az FRSZ rögzíti.

Hálózati hiányok megszüntetését, új dunai átkelők létesítését szolgáló helybiztosítás:

Budapestre jellemző a sugaras-gyűrűs közlekedési rendszer, amelynek kulcs elemei a nagy városképi jelentőséggel is bíró Dunai átkelők, hidak.

A főváros területi kiterjedése és szerkezeti adottságai folytán az átmeneti és az elővárosi zóna területén új körirányú útvonalak (Körvasút menti körút, Külső keleti körút), illetve az egykori önálló településekből létrejött városrészek elkerülését biztosító, a TSZT tervlapján jelölt útvonal szakaszok (31. sz. főút új bevezető szakasza, Soroksári elkerülő út) kiépülése után az utazási hosszak és idők lerövidülnek, továbbá a már beépített területek környezeti terhelése csökken. A város északi és déli térségében a régóta hiányzó hidak (Újpest-Aquincum, Galvani, Csepel-Albertfalva) helyét a terv tartalmazza, megépítésük a Buda, Pest és Csepel közötti kapcsolatokat javítja, tehermentesítve a belső zóna területét.

Gyalogos közlekedés kiemelt fejlesztése:

Minden utazás gyalogosan kezdődik és fejeződik be, a Budapesten bonyolódó utazások közül minden ötödik teljes mértékben gyalogosan történik.

Budapest emberi léptékű, valódi városi élettérre csak a gyalogos közlekedés újra „felfedezése” árán válhat, ennek keretében a gyalogos felületeket színvonalasan fel kell újítani, kiterjesztve a felszíni parkolástól visszanyert felületekkel. Az egyéb közlekedési eszközök elválasztó hatását új csomópontok, keresztező műtárgyak építésével kell csökkenteni, a gyalogos forgalom akadályoztatásának mérséklésére.

A terv fentiek mellett kiemelten kezeli a Duna menti gyalogos rendszert, a partok végig járhatósága és a szigetek elérése érdekében.

Kerékpározás fejlesztése:

A kerékpározás a járművel történő (tehát az urbanizálódott életformának is megfelelő) utazási módok közül a leginkább környezetbarát megoldás.

Az élhető város megteremtésére törekedve a város teljes területét lefedő, összefüggő főhálózat kerül kialakításra, amely szervesen kapcsolódik a 26 szomszédos településéhez is (ezáltal biztosítva az országos és térségi kapcsolódásokat). A közúthálózat kerékpáros barát átalakítása részben a jogszabályi környezet módosításával, részben építési és forgalomtechnikai beavatkozásokkal, részben oktató-nevelő munkával érhető el. A kerékpározás előmozdítására egyéb közterületi fejlesztések is megvalósulnak (BuBi közösségi kerékpár rendszer, közterületi kerékpártárolók telepítése).

Parkolási problémák kezelése:

A személygépjármű tárolás megoldása, kezelése a mai kor nagyvárosaira jellemző probléma („urbanizációs betegség”).

A fajlagos gépjármű ellátottság távlatban tovább emelkedik, így a gépjármű tárolási igények is növekednek.

A belső zóna területén a meglévő beépítés használatának biztosítása és a közterületek parkolás alóli mentesítése érdekében mélygarázs és parkolóház építési programot kell megvalósítani, amelyben az önkormányzati részvétel nélkülözhetetlen. A program csak a fizető várakozási övezetek fenntartásával együtt lehet sikeres.

A tervezett beépítések parkolási igényének biztosítását a közösségi közlekedési rendszer figyelembe vételével, területi differenciálással kell meghatározni, amely a szintterületi sűrűségek célirányos meghatározásával kerül befolyásolásra a parkolás megoldásának rendszerelvű részeként.

Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése

A biológiailag aktív felületek és a zöldfelületek növelése:

A biológiailag aktív felületek növelése Budapest teljes területén kiemelten kezelendő feladat. A megfelelő nagyságú zöldfelület biztosítása érdekében a területfelhasználási egységekhez kapcsolódóan a terv meghatározza a zöldfelületek arányát, mivel az OTÉK több területfelhasználási egység esetében túlzottan alacsony követelményt határoz meg, és ezáltal nem biztosítható megfelelően a város biológiailag aktív felületeinek megőrzése és növelése (pl. Kisvárosias lakóterület esetében az érték csak 20%).

Az egész napos rekreáció számára új városi nagyparkokat, illetve rekreációs erdőterületeket kell létesíteni elsősorban a pesti oldalon, a Budai-hegyvidék távolsága miatt. A zöldgyűrű részeként új városi parkokat jelöl a terv Csepel északi részén és Óbudán a Bohn-bánya és a Mocsáros-dűlő területén.

A biológiai aktivitás növelése érdekében fontos feladat új fasorok telepítése, védelmük megerősítése. A szerkezeti terv Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapján településkép-védelmi jelentőségű fasorként kerültek jelölésre azok a kiemelt jelentőségű fasorok, amelyek városképi jelentőségüknél fogva védelemre érdemesek. Az ellátatlan területeken új, közcélú zöldterületeket kell kialakítani. Az új beépítésű, változással érintett területek esetében megfelelő mértékű közcélú zöldfelület létesítését irányozza elő a TSZT az ellátottság biztosítása céljából. A terv ezt részben konkrét zöldterületi kijelöléssel biztosítja, részben pedig az elvárt zöldterületi arány meghatározásával érvényesíti, amelyet a KÉSZ-ben a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A belvárosban elsősorban a gyalogos közterek és sétáló utcák hálózatának további fejlesztése a feladat. A szerkezeti terv a külön zöldterületi területfelhasználási kategóriába nem sorolt területeken jelöli azokat a zöldstruktúrákat, amelyeket a KÉSZ kidolgozása során szükséges figyelembe venni.

A fejlesztéseknél a zöldmezős beruházások helyett az alulhasznosított vagy hasznosítatlan barnamezős területeket kell előnyben részesíteni, a barnamezős területek funkcióváltásakor pedig elengedhetetlen az új zöldterületek létrehozása.

Sport- és rekreációs területek biztosítása, nemzetközi sportesemények rendezésére is alkalmas fejlesztések számára helybiztosítás

A sporthoz és a sportolás iránti igény fenntartásához és erősítéséhez javítani szükséges a város tömegsport kínálatát a sportesemények bővítésével, a sport helyszínek számának növelésével és a létesítmények korszerűsítésével. A tömegsportolási lehetőségek bővítése érdekében elsősorban a kiemelt rekreációs helyszínek létrehozása a cél, amely területek a településszerkezeti tervben különleges rekreációs területfelhasználási egység kategóriába soroltak.

Budapest nemzetközi sportrendezvények rendezésében való szerepvállalásának erősítése egyben országos érdek. A megvalósításhoz elengedhetetlen a magas szintű infrastruktúra biztosítása, új, illetve megújított sportlétesítmények, komplex sportközpontok létrehozása, amelyek számára a különleges területek között a nagykiterjedésű sportolási célú terület besorolás biztosít megfelelő lehetőséget.

Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése a megfelelő területfelhasználás meghatározásával

A közlekedésből fakadó konfliktusok inkább a belső városrészben jelentkeznek, míg az üzemi, pontszerű/területi létesítmények a heterogén területhasználattal bíró, átmeneti és elővárosi zónákban okoznak konfliktus helyzetet. Célkitűzés, hogy a lakosság terheltsége e tekintetben ne növekedjék, hosszabb távon pedig folyamatosan csökkenjen. A területhasználat optimalizálása során kiemelt feladat a környezeti konfliktusok csökkentése. Ennek érdekében az érzékeny vagy zavaró funkciók áthelyezése, kizárása, megfelelő térszerkezet kialakítása, a sűrűn lakott településrészek elkerülésére alternatív, elkerülő útvonalak létesítése (pl. Körvasúti körút) szükséges. Mindezeket a terv a területfelhasználás tervének körültekintő meghatározásával, és egyben az új nyomvonalak helybiztosításával éri el.

Korszerű vízgazdálkodás, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás

A klímaváltozás következtében a megnövekedett intenzitású csapadékok, valamint a növekvő burkolt felületek a fővárosi vízvezető rendszer időszakos túlterheltségét eredményezik. Emellett a Duna vízjárását is jelentősen befolyásolja a csapadékhullás, a hirtelen hóolvadás, amely az árvízvédelmi védvonalak megnövekedett terhelését okozzák. Ezzel szemben szárazabb időszakokban az értékes ivóvíz kerül felhasználásra öntözés céljára. A változással érintett területeken a csapadékvizek helyben tartása és hasznosítása a terület átalakulásával egyidejűleg formálható, így az rendeleti szinten biztosított.

A meglévő árvízvédelmi védművek állaga fokozatosan romlik, ugyanakkor egyes területeken a beépítést követően a helybiztosítás nem megoldott a megfelelő védművek kialakításához. Budapest területén a túlterhelt partszakaszok, valamint a kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújításán túlmenően rendezni szükséges azok telkét, partvonalát a teljes nyomvonalra vonatkozóan.

A vízbázisok védelmének figyelembevétele kiemelt fontosságú, a szennyvizek megtisztításához, a csatornázottság növeléséhez szükséges helybiztosítást a településszerkezeti terv tartalmazza.

Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtésének elősegítése

A városi hősziget-hatás enyhítésére a településszerkezet és a településrendezési tervezés során a beépítési mód, beépítési sűrűség megfelelő megválasztásával, zöldfelületi minimum előírásával el kell érni, hogy a hősziget hatást elősegítő és fokozó magas hőelnyelésű, mesterséges, burkolt felületek aránya ne növekedjen. Ezek a feltételek részben a településszerkezeti tervben a területfelhasználási kategóriák kijelölésével és azok sűrűségi értékeinek meghatározásával érhető el, ami különösen a jelentős változással érintett területeken fontos. A további részleteket a KÉSZ szintjén kell meghatározni. Mindezt segíti, hogy a terv zöldmezős beruházások kijelölését indokolatlanul nem támogatja. Így a megfelelő szabad területek továbbra is segítik, hogy a város klimatikus tényezői ne romoljanak.

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióval összhangban figyelembe veszi – a környezet- és klímatudatosság szem előtt tartásával – az energiahálózatok fejlesztéséhez szükséges telephelyek és nyomvonalas létesítmények helybiztosítását. A meglévő budapesti távhőhálózatban termelői, szállítási és fogyasztói oldalról egyaránt jelentős fejlesztési potenciál rejlik, amellyel a károsanyag-kibocsátás mérsékelhető, az energiahatékonyság számottevően növelhető. Ennek érdekében a településszerkezeti tervben kijelölésre kerültek az egyes távhőkörzetek összekapcsolását jelentő, és így új ellátási területeket is bekapcsoló kooperációs vezeték szakaszok, amelyek hosszú távon a távhőszolgáltatás versenyképességét javítják.

A megújuló energiaforrások alkalmazása kezdeti stádiumban van, viszont Budapest jelentős potenciállal rendelkezik mind a geotermikus gradiens, mind pedig a napsütéses órák száma vonatkozásában, valamint az anyagában nem hasznosítható hulladékok energetikai célú hasznosítása is további lehetőségekkel bír. A biogáz hasznosítás a szennyvíztisztító telepeken megvalósult, emellett a szennyvíziszap hasznosítására és biomasszára épülő energiatermelésre is célszerű fókuszálni. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv megújuló energiaforrások hasznosításának és új hulladékhasznosító mű létesítésének céljára szolgáló területeket jelöl ki.

Természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása

A természeti és tájképi értékek megőrzésében, veszélyeztetettségük csökkentésében szerepet kap a velük határos lakóterületi fejlesztések koordinálása, amely különösen a Budai-hegyvidék területén kiemelt fontosságú.

A természeti területek megőrzése szempontjából további lényeges feladat azok tehermentesítése. A rekreációs igényeket kielégítő zöldfelületek kialakításával (új zöldfelületek létesítése, meglévő

zöldfelületek fejlesztése, funkciókínálatának bővítése) a természeti területeken tapasztalható jelenlegi intenzív területhasználat mérsékelhető.

Természet- és értékvédelmi szempontból jelentős, de még nem védett területek, természeti értékek jelölésre kerültek a településszerkezeti terv Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapján.

Az ökológiai hálózat mind térségi, mind belső kapcsolati rendszerében egyaránt szükséges a meglévő kapcsolatok erősítése, a sugárirányú egybefüggő, még beépítetlen „zöld zónák” védelme, kijelölt erdőterületek megtartása, valamint a hiányzó haránt irányú kapcsolatok kialakítása. Különösen fontos a vízpartok ökológiai funkciójának javítása (vizes élőhelyek revitalizációja, fajmegőrzése), a vízfolyások menti területek összehangolt ökológiai és rekreációs fejlesztése, a dunai szigetek rekreációs szerepének megőrzése és fejlesztése a természetvédelmi szempontok tiszteletben tartásával. Mindezeket a terv részben a területfelhasználási kategóriák következetes megkülönböztetésével, másrészt pedig az ökológiai hálózat biztosítását is szolgáló szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatok feltüntetésével, továbbá jelentős közterületi kondicionáló zöldfelülettel jelöli.

Humán szolgáltatások optimalizálásához szükséges intézményhálózat helybiztosítása

A város megtartó erejét, vonzerejét és presztízsét növeli, ha az általa nyújtott szolgáltatások közül minden városhasználó eléri és igénybe veheti azt, amelyre szüksége van. A városlakók identitását, lakóhelyükhöz való kötődését erősíti, ha az általuk elérni kívánt pozitív jövőképet helyben és belátható időn belül megvalósíthatónak tartják.

Fentiek érdekében a TSZT fontos elemként kezeli az alapellátás helybiztosítását annak érdekében, hogy az ehhez szükséges területek más funkciók számára ne épülhessenek be. A helybiztosítás a tervben a területek méretétől függően ezt szolgáló területfelhasználási besorolással, vagy helyi központ kialakítására alkalmas területek kijelölésével történt.

SZERKEZETI TERVLAPOK RAJZJEGYZÉKE

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

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket tartalmazza, illetve feltüntetésre kerülnek:

- A már kialakult beépített és nem beépített területek
- A változással érintett területek
- A különleges intézkedést igénylő területek
- Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek
- Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek
- A település központja, illetve központjainak rendszere.

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

- Szerkezetet meghatározó közúti elemek, műtárgyak
- Vasúthálózati elemek
- Városi kötöttpályás közlekedés elemei és járműtelepei
- Eszközváltást biztosító P+R parkolók és B+R tárolók
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros elemek
- Repülőterek
- Hajózással kapcsolatos elemek
- Logisztikai központok.

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Táji- és természetvédelmi elemek
- A táj és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

- A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok
- A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

- Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

A nyomtatott dokumentáció kezelhetősége érdekében egy-egy tervlap 30 db ~ 90x45 cm-es szelvényből áll. A szelvényháló alapján minden szelvény külön beazonosítható.

4.1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

A VÁROSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településfejlesztés és a településrendezés egyik fontos célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása. Ennek szem előtt tartásával a településszerkezeti terv a környezet alakítását és védelmét az elfogadott településfejlesztési koncepcióra alapozva, a településszerkezeti összefüggések alapján határozza meg. A terv feladata, hogy

- kijelölje a település fejlesztésének területi irányait,
- meghatározza a település egyes területrészeinek területfelhasználását, valamint
- rögzítse a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúrának a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Budapest városszerkezetének alapvető alkotói

- a szerkezetalkotó *területi* elemek,
- a központrendszer *pontszerű* elemei,
- a szerkezetet meghatározó *hálózati* (műszaki és zöld infrastruktúra) elemek.

Fenti elemeket a településszerkezeti terv hosszú távra rögzíti, ezzel meghatározza a városszerkezet alakulásának jövőbeni kereteit.

Budapest zónarendszere

A szerkezeti elemek mellett az eltérő területi jellemzők is befolyásolják a város szerkezetének alakulását. A településszerkezeti terv továbbra is támaszkodik arra a felismerésre, miszerint a főváros térbeli szerkezete öt markánsan elkülöníthető zónából áll, melyet a morfológiai adottságok, a várostörténeti sajátosságok és a mára kialakult beépítési jellemzők és használatok határoznak meg.

A belső zóna a város főközpontja és az azt körülölelő, történetileg tradicionális lakóterület. Ezt veszi körül az átmeneti zóna, a város legheterogénebb, korábbi ipari térsége, mely jelenleg is nagymértékben gazdasági területeket foglal magában. Az elővárosi zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűréje alkotja. A város sajátos földrajzi tényezője a hegyvidéki zóna, mely elsősorban lakóterületek és jelentős terjedelmű erdőterületek térsége, ami a belső zónához közvetlenül csatlakozik.

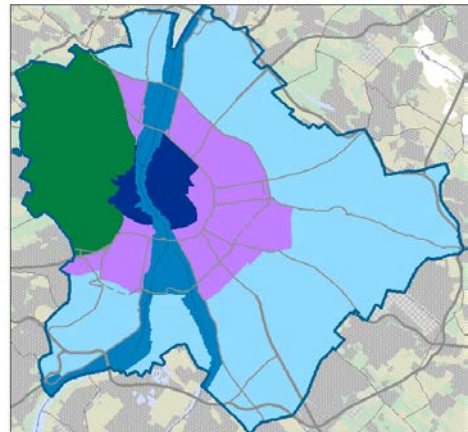
A Duna menti zóna a város fontos kiemelt tengelye, háromféle jellegzetes szakaszának sajátosságai összefüggésben állnak a háttérzónák (belső, átmeneti, elővárosi zóna) jellemzőivel.

A felsorolt területi, hálózati és központi elemek szerepkörüket zónánként eltérő jellemzőkkel töltik be.

Kapcsolódás az agglomerációs településekhez

Budapest a Duna menti és az elővárosi, illetve a hegyvidéki zóna mentén kapcsolódik az agglomerációs térséghez. A szerkezeti tervben a kapcsolódásokat elsősorban a közlekedéshálózati elemek biztosítják. A területi kapcsolatokat – amennyire lehetséges – a továbbiakban is a beépítésre nem szánt, a zöldfelületi rendszer részét képező szabadterületek megőrzésével szükséges fenntartani akkor is, ha a közlekedéshálózati elemek új területek feltárását eredményezve, azok beépítését megkönnyítik.

A várost körülvevő, szó szerint vett „zöldgyűrű” kialakítása mára illuzórikussá vált, hiszen a főváros már számos helyen összeépült más településekkel. Ebben a speciális kapcsolódási térségben a kedvezőtlen településközi összenövés hátrányos hatásait ellensúlyozni lehet a városon belüli emeltebb zöldfelületi intenzitás meghatározásával és a komplex zöldfelületi rendszer területi biztosításával.



A városszerkezet meghatározó elemeinek földrajzi, természeti és épített örökségi összefüggései

A városszerkezet területi, hálózati és központi elemei egymással szoros összefüggésben állnak. Budapest esetében determináló elemek még a Duna, a belső zóna történeti és építészeti öröksége, továbbá a hegyvidék földrajzi jellemzői, természeti értékei, amelyek a hálózati és területi fejlesztések tekintetében különös figyelmet, védelmet igényelnek. A településszerkezeti terv ezt differenciált eszközökkel biztosítja.

A város gyűrűs–sugaras főhálózati rendszerére kiemelt hatással van a Dunának a hidak sűrűségét meghatározó jelentős szélessége. A meglévő közlekedési hálózat és az általa kiszolgált városi területek figyelembevételével mellett fontos törekvése a tervnek, hogy a tervezett hálózati elemek a kapcsolatteremtésen túl területfejlesztő hatással is rendelkezzenek. A kiemelten értékes városrészek kialakult jellemzőit a TSZT jelentős beavatkozással nem érinti, de a másutt történő hálózatfejlesztéssel területük tehermentesítését is szolgálja.

Az országos és térségi közlekedési kapcsolatok mellett a budai oldalon a hegyvidéki domborzati viszonyok és a védett természeti tényezők jelentősen behatárolják a hálózati fejlesztéseket.

A pesti oldalon több új gyűrűirányú elem fogja biztosítani a városszerkezeti kapcsolatokat, melyek átérve a budai oldalra, ott is kedvező kapcsolati és területfejlesztő tényezővé válnak.

A településszerkezeti terv figyelembe veszi a közlekedési és közmű infrastruktúra hálózatfejlesztésének térbeli lehetőségeit a területi fejlesztések rögzítése során, ennek megfelelően a központrendszer elemei is a közlekedési hálózatok térbeli pozíciója alapján kerülnek kijelölésre.

A szerkezetalkotó területi elemek tagolódása

A városszerkezet területi elemei a hálózati (közlekedés, kisvízfolyás, lineáris zöldhálózat) elemek közötti részeket kitöltő, azok által kiszolgált és tagolt, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek összessége. Ezeket a területeket a településszerkezeti terv a városszerkezetben betöltött szerepük, jellegük, beépítési intenzitásuk és általános építési használatuk alapján különbözteti meg. A TSZT funkcionális rendjének meghatározása a városfejlesztési koncepció alapján előtérbe helyezi a vegyes városias területeket, azok fejlesztésére helyezi a hangsúlyt, és ezáltal a kompakt város kialakítására törekszik.

A városszerkezet egybefüggő területeit képező jelentős kiterjedésű településszerkezeti egységek – az összevontan értelmezett jellemző használatuk alapján – a következők szerint tagoltak:

Jellemzően beépítésre szánt területek

- *A vegyes használatú, magas intenzitású városias területek (cca. 3%)* Budapest magas beépítési sűrűségű történeti városrészei, ahol a lakófunkció a meghatározó, de a területek nagy arányban intézményeket is magukba foglalnak, ugyanakkor a megkülönböztetett szerepkör miatt a hasonló jellemzőkkel rendelkező, országos intézményekben bővelkedő *városközponti* terület külön kiemelésre érdemel a központrendszer meghatározó részeként.
- *A vegyes használatú, intenzív városias területek (cca. 10%)* azok, ahol a lakófunkció, az intézmények és a gazdasági tevékenységek területei egymást nem zavaró módon kiegészítik, ideértve a városi szövet legtöbb beépítésre szánt részét, de a kiszolgáltatást biztosító infrastruktúra területi elemeit és a kisebb zöldterületeket is.
- *A vegyes használatú, intenzív és laza városias területek (cca. 11%)*, az előzőnél alacsonyabb sűrűséggel rendelkeznek, nagyobb egybefüggő területeken erőteljes a lakófunkció, a kertvárosias és lakótelepi jellemző egyaránt megtalálható, intézményi és gazdasági funkciójú területek keveredése a lakófunkcióval nem egyenletes, zöldfelületekben gazdagabbak.
- *A vegyes használatú, laza városias területek (cca. 26%)* azok, ahol a lakófunkció meghatározó, a területek sűrűsége alacsony, a zöldfelületi intenzitás jelentős, az intézmények és a gazdasági tevékenységek területei kisebb arányt képviselnek az intenzívebb vegyes területekhez képest.

- *Az egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területek (cca. 7%)* nagyságuk, elhelyezkedésük, tevékenységük, közúti vagy vasúti főhálózatot igénylő kapcsolatuk miatt nem részei a vegyes használatú területeknek.
- *A városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű területek (cca. 3%)* mind városszerkezeti, mind városműködtetési szempontból meghatározóak, mivel a funkciójuk miatt nem illeszthetők a vegyes városias használatú területekbe, és általában nem képezik a gazdasági területek részét sem, ide tartoznak egyes nagyterületű közműszolgáltatások különleges területei (pl.: szennyvíztisztító), vagy az ökológiai potenciállal rendelkező temetők.
- *A jelentős közösségi rekreációs célú területek, jelentősebb zöldterületek (cca. 4%)* a jelentős méretű parkok (közpark, városi park), továbbá a szabadtéri sport és rekreáció egyéb lehetőségeit szolgáló beépítésre szánt területek.

Beépítésre nem szánt – jellemzően ökológiai potenciállal rendelkező területek

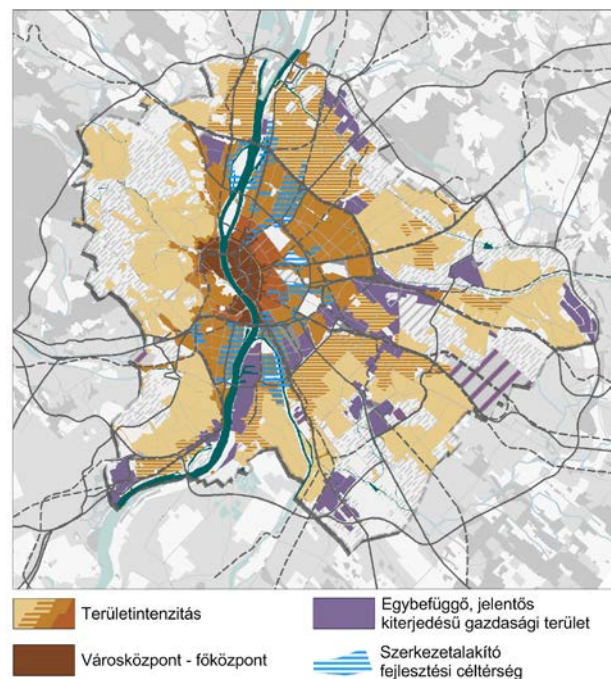
- *Az erdők és a természetközeli területek (cca. 20%),* amelyek kiemelkedő jelentőségű, nagy egybefüggő területként a természeti és klimatikus szempontból legfontosabb területek.
- *A mezőgazdasági területek (cca. 3%),* amelyek jelentős ökológiai tényezőt képviselnek.

Alapvetően hálózati jellegűek a város közlekedési és a vízgazdálkodási területei (cca. 13%).

A fenti területi tagolás szerinti *funkcionális szerkezetet* bemutató ábra a város területi szempontból meghatározó, legmarkánsabb szerkezeti elemeit tünteti fel. Ezen belül jelennek meg a *főhálózati elemek* (közúti, vasúti) és a városszerkezet kiemelt helyszíneiként a *településközponti területek*, mint a főváros főközpontja és a koncepcióban meghatározott differenciált központrendszer további elemei.

A városszerkezet meghatározó – jellemzően beépítésre szánt – térségei

Kiemelt jelentőségű az a Dunával közel párhuzamos, mintegy 10 km-es észak-déli irányú területi sávot képező, *jelentősebb sűrűséggel rendelkező, vegyes használatú* térség, amelynek részei a *magas intenzitású és az intenzív városias területek*, valamint az ezekhez csatlakozó, beépítési jellemzőikben inhomogén, *vegyes használatú, intenzív és laza városias területek*. Ez a városias térség magába foglalja a főközpontot, a belső zóna egészét, az átmeneti zóna majdnem teljes területét. A térség kiemelt potenciálját a terv szerinti infrastruktúra hálózat, a központrendszer fő elemei, továbbá jellemzően a magas és közepes intenzitás valamint a vegyes területhasználat adja. Ennek a térségnek a belső működését is hivatott majd szolgálni a tervezett Körvasút menti körút, amely kapcsolatokat bővít, egyben területfejlesztő hatású. Ebben a térségben kiemelkedő szerepük van a Budapest 2030 hosszú távú koncepcióban meghatározott fejlesztési céltérségeknek. Ez a *jelentősebb sűrűséggel rendelkező, vegyes használatú városias térség* a Külső keleti körút megvalósulása után a város keleti része felé erősödni fog.



Ehhez a térséghez kapcsolódnak a hegyvidéki és elővárosi *vegyes használatú, laza városias területek*, ahol az alacsonyabb beépítési intenzitás megtartása, a kialakult karakter és a kedvező vegetációs arány megőrzése a terv célja. Ez a térség közvetlen kapcsolatban áll a város és az agglomerációs települések beépítésre nem szánt területeivel, egyben jelentős zöldfelületi intenzitással rendelkezik a város többi

beépített területeihez képest, klimatikus szempontból ellensúlyozva a klasszikus értelemben vett zöldgyűrű hiányát.

Az egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területek jellemzőik szerint nagyobb munkahelyi területeknek adnak helyet. Szerkezeti elhelyezkedésük általában valamely nagyobb meglévő vagy tervezett közlekedési elem közelségét igényli. Az átmeneti zónában, illetve annak peremén található egybefüggő gazdasági területek számára a Körvasút menti körút jelentős kapcsolati tényezővé fog válni, amely e területeket kiemelt pozícióba helyezi. Az elővárosi zóna területén lévők egy része már a korábbi hálózatfejlesztésekhez kapcsolódik, és új terület is e mentén kerül kijelölésre (M0, egyes autópályák bevezető szakaszai). Három meghatározó terület a Duna vízi úti szerepét tudja hasznosítani.

A városszerkezetben jelentős tényezőként, de jellemzően szigetszerűen jelennek meg azok *a jelentős közösségi rekreációs célú területek és jelentősebb zöldfelületek*, amelyek az időszakos kikapcsolódást, sportolást, szórakozást biztosító területek körébe tartoznak, de alkalmanként nagy forgalmú terhelésnek lehetnek kitéve, mindemellett jellemzőjük, hogy jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. Meghatározó e körben a zöldfelületi rendszer részét képező, beépítésre nem szánt területek közül a nagy városi parkok sora, de ide soroltak a korabeli városmaghoz közel telepített tematikus területek is, mint pl. az állat- és növénykert, vagy a stadionok területei. A korábbi üdülőterületek egy része is, mint jelentős rekreációs terület marad fenn továbbra is (Népsziget, Soroksári Duna menti egyes területek). Egyes pontszerű elemei a hegyvidéki zónában, de az elővárosi zónában is megjelennek.

A városműködtetés műszaki infrastruktúráját biztosító *városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű területek* a funkcionális szükségességük és területi elhelyezkedésük miatt szerkezeti szempontból fontos elemek, mivel a hálózati elemek kiinduló, vagy fogadópontjai. Ugyanez igaz a közlekedés egyes területigényes telephelyeire, továbbá a vasúti területek egy részére is, de azok jelentős része a vegyes használatú városias területekbe integrálódik a terv szerint. A fővárosi temetők a jelentős növényállomány miatt ökológiai potenciállal rendelkező területek.

Térben differenciált központrendszer

A főváros központrendszerének elemei a hálózati és a területi elemek sajátos találkozásai és a városon belüli kedvező pozíció alapján kijelölt helyszínek. A városfejlesztési koncepció differenciált központrendszer létrehozását tűzi ki célul, melyen belül feladat a főközpont karaktertisztelő fejlesztése és a meglévő központok, központkezdemények minőségi fejlesztése. Kijelölésük szerkezeti is megerősíti a jelentős, nagy forgalmú áramlatok által érintett területi és funkcionális sűrűsödéseket, a közlekedéshálózati csomópontokat, jelezve a városi aktivitás szempontjából legfontosabb térségeket.

A *főközpontot* a főváros történeti központja képezi, mely a pesti és budai oldalon a szerkezeti és földrajzi adottságok alapján kerül területileg meghatározásra, figyelembe véve a budai oldal olyan sajátos morfológiai adottságait, mint a Várhegy. A főközpont funkcionálisan a *vegyes használatú, magas intenzitású városias terület* részét képezi, a város legsűrűbb térsége, ezen belül található a két városrész közötti legintenzívebb közúti és közösségi közlekedési kapcsolat.

A *mellékközpontok* területe részben egybeesik a városfejlesztési céltérségekkel. Meghatározó, hogy térbeli elhelyezkedésük igazodik a – meglévő vagy tervezett – nagykapacitású kötöttpályás elemekhez. A mellékközpontok rendszere még nem alakult ki, helyüket a TSZT jellemzően az átmeneti zónában, vagy annak határán, általában helyi szinten jelentős fejlesztési tartalékokkal rendelkező területeken rögzíti.

A *kiemelt jelentőségű helyi központok* jellemzően a tradicionális kerületi központok helyszínein kerültek kijelölésre, melyeket kiegészítenek az újabb beépítésű területek központjai.

A *központrendszer intermodális elemei* a központrendszer fontos elemeit képezik a nagymértékű átszállási kapcsolódások és arra települő vegyes rendeltetések együttes megjelenése miatt. Ezek részben mellékközpontok, részben önálló intermodális központképző helyek az átmeneti zóna területén és a nemzetközi repülőtérhez kapcsolódóan.

A TSZT területfelhasználási tervlapján fentiek mellett meghatározásra kerültek a kertvárosias lakóterületeken az eltérő sűrűséggel tervezett kisebb helyi központok, valamint az elővárosi zóna fontosabb, intermodális elemekkel rendelkező átszálló csomópontjai.

A fejlesztési céltérségek kiemelt szerkezeti szerepe

A településszerkezeti terv a városfejlesztési koncepció céljainak megfelelően elsősorban a már igénybevett területek kihasználásában és hasznosításában fogalmazza meg a városfejlesztés területi irányait. Ezért fontos, szerkezetet befolyásoló tényező, hogy a főváros beépítésre nem szánt területeinek nagysága – a korábbi tervi nagyságrendhez képest – a koncepció időtávlatában összességében nem csökkenhet. Ezzel összefüggésben kiemelt jelentőségű, hogy a fejlesztésre szánt területek meghatározása is összhangban van a koncepcionális célokkal, a kompakt és kiegyensúlyozott városszerkezet megvalósításával. A terv ugyanakkor a területrendezési tervek külön elhatározásai szerint kijelölt lehetséges fejlesztések megjelenésével is kellett, hogy számoljon.

A TSZT figyelembe veszi a városfejlesztési koncepcióban meghatározott *fejlesztési céltérségek* komplex elemzésekkel alátámasztott fejlesztési potenciálját. A térségeken belüli *jelentős változást igénylő területek* esetében a terv a tervezett területfelhasználással elősegíti funkcióváltásukat és – figyelembe véve az e térségeket érintő kötöttpályás fejlesztéseket – a beépítési sűrűséget és a lehetséges magasságokat is a fejlesztéseket generáló módon határozza meg.

A változások térbeli jelölése világossá teszi a tervnek azon törekvését, hogy elsősorban az infrastruktúrával jól ellátott, de azt nem kellőképpen kihasználó alulhasznosított, vagy hasznosítatlan területekre kell terelni a fejlesztéseket a zöldmezős kijelölések helyett. A tervben *vegyes használatú, szerkezetalakító fejlesztési céltérségként* kijelölt területek alapvetően a *jelentős változást igénylő területeket foglalják magukba*. Négy fejlesztési céltérség a *Duna menti zónában*, illetve az átmeneti zónának ahhoz kapcsolódó területén került kijelölésre (Óbuda-Gázgyár, Angyalföld-Újpest, Csepel-Soroksári Duna-ág, Lágymányos-Budafok), további négy fejlesztési céltérség pedig a vasúti *pályaudvarok térségét*, illetve azok sugárirányban kiterjesztett területi sávjait érinti (Nyugati pályaudvar és a Rákosrendező területe, illetve a Keleti, a Józsefvárosi és a Kelenföldi pályaudvar térsége).

Ezek a *vegyes használatú, szerkezetalakító fejlesztési céltérségek* strukturális szempontból küllőszerűen lefedik a belső és elővárosi zóna közötti átmeneti térséget. Hatásfokukat növeli, hogy mindegyik céltérség meglévő vagy tervezett kötöttpályás közlekedéshálózati elem mentén helyezkedik el, ezért szerkezeti szempontból az átmeneti zóna hatékonyabbá tételét is szolgálják. A küllőszerű elrendezés az egyenletes terhelés irányába vezet, ami által a mainál kiegyensúlyozottabb városszerkezet jön létre, és egyben a kompaktság irányába hat.

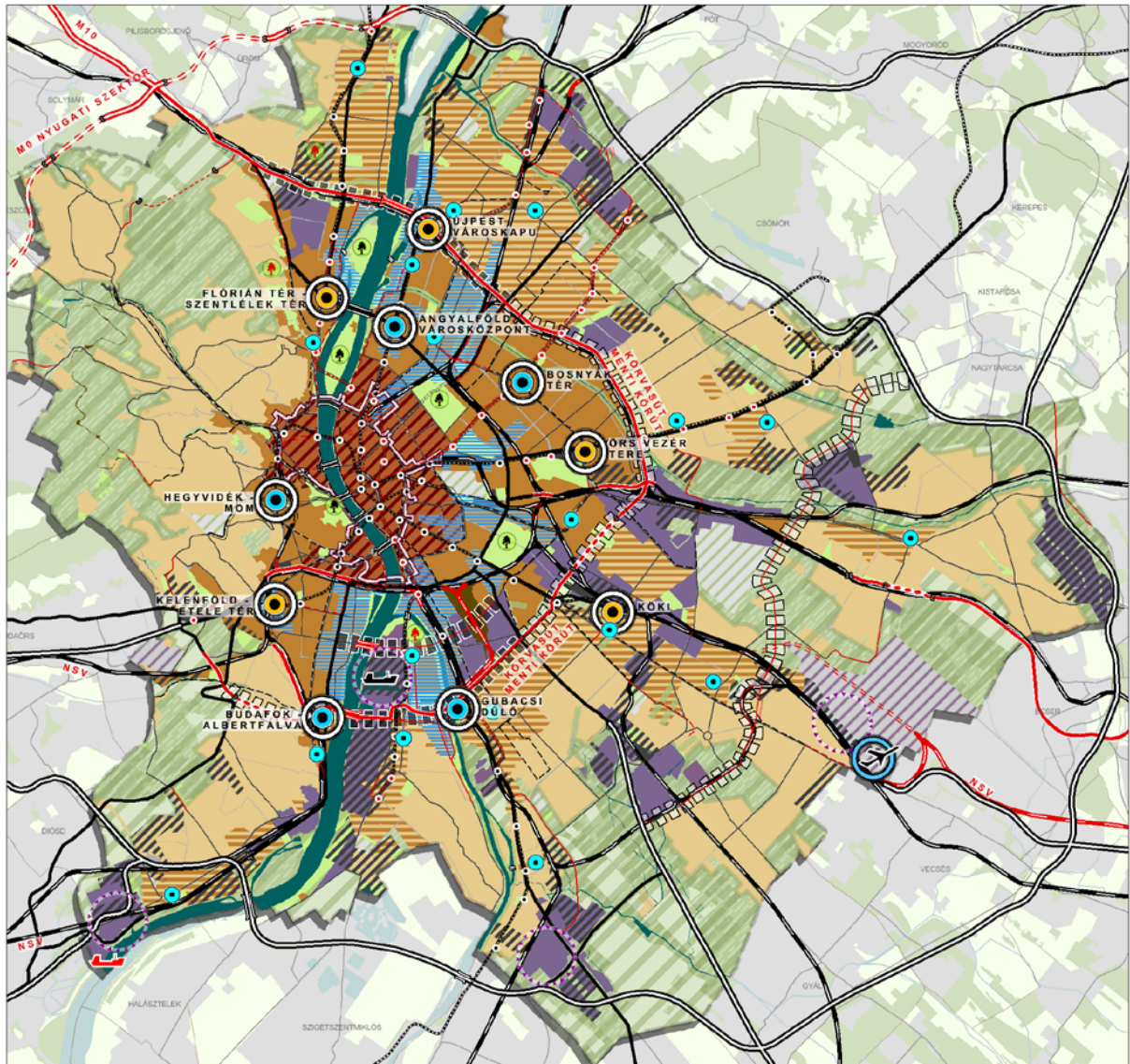
A Körvasút menti körút kiépítése megteremti ezen területek egymás közötti kapcsolatát. Különösen kiemelt ennek szerkezeti szerepe a Duna menti zónában, ahol új hidak, vagyis a pesti és budai városrészek közötti új kapcsolati lehetőségek létrehozásával jár.

A területi változások – fejlesztési potenciál

A településszerkezeti terv területfelhasználást rögzítő tervlapja a kialakultságuk és a tervezett változásaik alapján *jelentős változással érintett*, jelenleg alulhasznosított, vagy használaton kívüli területeket, illetve *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető* területeket határoz meg. A funkcionális szerkezet szempontjából ezek *jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek*, amelyek lehetőségeit adottságaikon kívül a városszerkezetben való elhelyezkedésük, az infrastrukturális hálózatokhoz való viszonyuk is determinálja. A terv elsősorban a *jelentős változással érintett* területek fejlesztését preferálja. A másik kategóriába tartozó területek ütemezetten vehetők csak igénybe, az infrastrukturális lehetőségek függvényében. A terv – korábban nem kijelölt – új területet is bevon ebbe a körbe (178,04 ha), amelyet bőven ellensúlyoz azzal, hogy 637,8 hektáron a korábbi TSZT-ben kijelölt, építési joggal még nem rendelkező területeket – elsősorban természeti adottságuk miatt, másodsorban a jelentős területi túlkínálat miatt – nem szerepelteti.

Budapest funkcionális szerkezetét bemutató térképe markánsan jelzi a főváros területhasználatának *jövőbeli irányait*, a város fejlődésének *intenzitási jellemzőit*, az *ökológiai potenciál fenntartására* kijelölt területeit, külön kiemelve a dinamikus fejlesztést igénylő *szervezetalakító fejlesztési céltérsegeit*, a *fejlesztési potenciállal rendelkező területeit*, továbbá a szerkezetet alapvetően befolyásoló *hálózati fejlesztéseit és a központrendszerét*.

1. ábra: Funkcionális szerkezet



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

A beépítésre nem szánt területek városszerkezeti jelentősége

A településszerkezeti terv a fentiekén túlmenően kiemelt hangsúlyt fektet a beépítésre nem szánt területek nagyságrendjének megtartására és fejlesztettségük biztosítására. A terv elsősorban a *városi zöldterületek* és a *zöldfelületi rendszer* kapcsolati elemeinek fejlesztési lehetőségeit teremti meg azzal, hogy *városi parkok* területi meghatározásával jelöli a már ma is jelenlévő parkgyűrű fejlesztési lehetőségét a budai oldalon és Csepel északi részén. Ezek mellett új elemekkel erősíti a zöldfelületi rendszer kapcsolódásait is. A városfejlesztési koncepcióban kiemelt rendszerelvű zöldfelületi fejlesztést részben a kapcsolatok területi kijelölésével, részben a zöldsávok, fasorok, kisvízfolyások szerkezeti elemeinek rögzítésével biztosítja, továbbá egyéb szerkezeti elemekkel egészíti ki a Duna partján.

A város klimatikus hatású részei a *jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő területek*. Fontos tényező e tekintetben az *erdőterületek* egybefüggő területeinek további rögzítése, ideértve az erdősítésre nem alkalmas természetközeli területeket is. A *mezőgazdasági területek* az elővárosi zónában helyezkednek el, több esetben mintegy szabadterületi kapcsolatot jelentenek az agglomerációs térséggel, kiegészítve az erdőterületek ékeit, a kisvízfolyások menti zöldfelületek rendszerét. Ezek a területek képezik az *ökológiai potenciállal rendelkező területek zöldfelület-fejlesztési* lehetőségeit.

Közlekedési hálózatok rendszere

A közlekedés rendszerét meghatározó hálózatok terv szerinti fejlesztése részben az új elemek térbeli rögzítésével, részben pedig a már meglévő nyomvonalak szerepének módosításával történik. Míg az előző a kapcsolatok biztosítása mellett új területi tagolást is jelent, addig az utóbbi a városszerkezet területi tényezőit tudja kedvezőbb helyzetbe hozni a városszerkezet bekövetkezett, vagy tervezett változásait figyelembe véve.

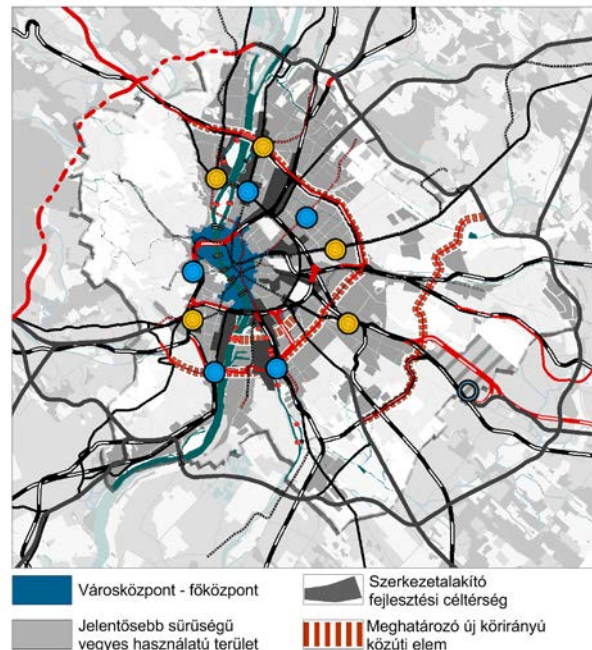
A városfejlesztési koncepció számtalan feladatot határoz meg. A településszerkezeti tervben a városszerkezet strukturális tényezői között azonban – tekintettel Budapest kétszintű önkormányzati rendszerére – csak az átfogó elemek szerepeltethetők, nem cél minden, egyébiránt szükséges fejlesztés meghatározása.

A közlekedéshálózat felszíni elemei történetileg mindenkor a földrajzi tényezők által befolyásolva alakultak ki. Emiatt a város szerkezete kevés gyűrűirányú elemmel rendelkezik, kedvezőtlen

kapcsolati hiányokat indukálva, amelyet a településszerkezeti terv a közlekedési rendszer fejlesztési tervével összhangban orvosol. A városszerkezet fejlesztése nem függetleníthető a korábban tervbe vett hálózati elemektől, mivel számos területi- és hálózati terv már azok figyelembevételével került kidolgozásra, vagy részben megvalósításra. A TSZT ezért továbbra is szerepelteti a régóta hiányzó, szerkezetileg meghatározó elemeket, így biztosítja a Körvasút menti körút helyét, a *Külső keleti körút* nyomvonalát, vagy a *Duna hidak* tekintetében az *Újpest-Aquincumi hidat*, a *Csepel-Albertfalvai hidat* és a *Galvani hidat* is.

Az *MO körgyűrű hiányzó nyugati szektorát* (jelentős hosszban alagútként) az OTRT tartalmazza.

A tervezett *Körvasút menti körút nyomvonalának*, mint Budapest egyik legkiemelkedőbb szerkezetfejlesztő elemének egyes szakaszai eltérő szerepűek. A Dunai hidak térségében és az átmeneti zóna délkeleti sávjában tehermentesítő és területfejlesztő hatású új szerkezeti elem, másutt csak a tehermentesítést és a közlekedési kapcsolatokat szolgálja.



A városi *gyorsvasúti hálózat* tekintetében alapvető fejlesztést fog jelenteni a tervben a 2-es metró és a gödöllői HÉV összekötése, valamint a 3-as metró északi irányú meghosszabbítása, továbbá a 4-es metró meghosszabbított nyomvonala, illetve az Észak-déli regionális gyorsvasút (5-ös metró) részben metró jellegű kialakítása (Szentendrei - és Csepeli - Soroksári HÉV). Ezek az elemek a városi szerkezet jobb feltárását hivatottak biztosítani, a jelentős kapacitású közforgalmú közösségi elemekkel csökkentve a személygépjármű forgalmat.

A város szerkezeti elemei közé tartozó vasútvonalak és pályaudvarok fejlesztésében új nyomvonallal megjelenő szerkezeti elemet jelent a repülőtérhez vezető új, *nagysebességű vasúti pálya* kiépítése és az ezáltal létrejövő nemzetközi intermodális csomópont.

A *közúti vasúti hálózat (villamos)* szerkezeti tényezőként kevésbé meghatározó, ugyanakkor a nagyobb kapacitással rendelkező kötöttpályás közlekedési eszköz területeket kiszolgáló szerepe miatt pozitív szerkezetfejlesztő hatással rendelkezik.

A településszerkezet szempontjából meghatározó még az áruszállítást biztosító *kikötők* helyzete, mely alapján logisztikailag fontos helyszín marad továbbra is Csepel északi része. Újabb logisztikai célú kikötő tervezett a dél-budai oldalon, ami a Duna gazdasági összekötő szerepét tudja hangsúlyosabbá tenni.

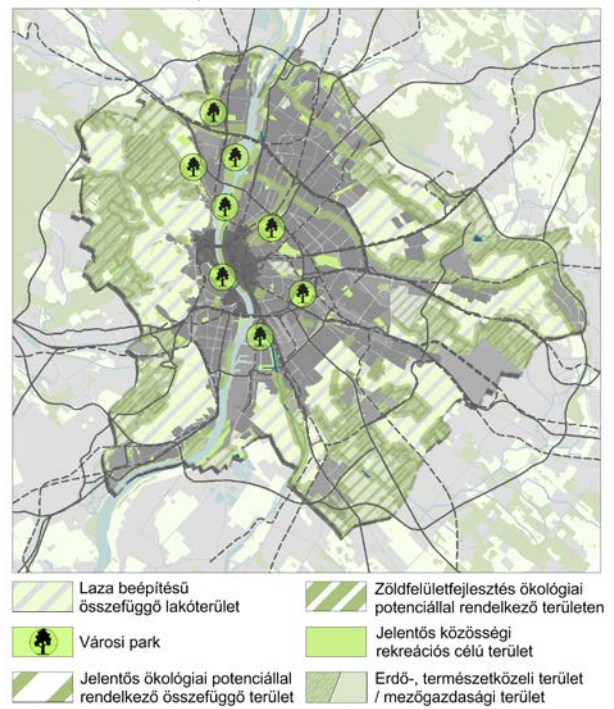
Az egyéb hálózatok, így a kiemelt kerékpáros és gyalogoshálózatok, P+R parkoló rendszer, a speciális kötöttpályás eszközök a városszerkezet szempontjából nem tartoznak a városi struktúrát alakító, lényegesen befolyásoló elemek közé, ezért ezeket a városszerkezetet bemutató ábra nem tartalmazza.

Közműrendszerek hálózatai

A közműrendszerek jellemzően a közlekedési pályák alatt vagy mellett húzódnak, szerkezeti szerepük az ellátás szempontjából fontos, de vannak a városszerkezetet helyi szinten befolyásoló, megtörő szakaszai.

A természeti környezet hálózati elemei – a zöldfelületi rendszer

Budapest zöldfelületi rendszerében meghatározó szerepet játszanak az *erdőterületek, zöldterületek, a temetők, a természetközeli és a mezőgazdasági területek*. A városi szegélyeken az erdő- és mezőgazdasági területek ugyan nem alkotnak „zöldgyűrűt” a város körül, de jelentős mértékben óvják a várost a szomszéd településekkel való összenövéstől. Ennél fogva a Budai-hegyvidék alkotta városkörnyéki, összefüggő erdőterületek kiegészítéseképp a pesti oldal kiterjedt szabadterületeit is meg kell őrizni, és lehetőség szerint fejleszteni szükséges. Itt az erdőterületek és a mezőgazdasági területek egymást kiegészítve alkotnak kapcsolatot az agglomeráció zöldfelületi hálózata és a belső zóna zöldfelületi elemei között. A *zöldfelület-fejlesztések* részeként itt elsősorban erdőtelepítések szükségessége merül fel. Emellett a meglévő mezőgazdasági területeken a természetvédelmi szempontok figyelembevétele mellett az ökológus gazdálkodás feltételeit is meg kell teremteni. A *jelentős ökológiai potenciállal rendelkező, összefüggő, nagy kiterjedésű szabadterületeken* kívül a kisebb lineáris zöldfelületi elemeknek is jelentős feladatuk van. A természeti környezet egyes védett és védelemre érdemes elemeit hálózatba foglalják a kisvízfolyások, a vasútvonalak melletti zöldfelületek, illetve a zöldterületek egyes lineáris elemei. A vonalas elemek által a terv kapcsolatot biztosít az agglomerációból irányuló zöldfelületi ékek és a belső, szigetszerűen elhelyezkedő, szerkezeti jelentőségű zöldfelületek között. Az átmeneti zónában, a vegyes használatú, intenzív városias területen a terv biztosítja a zöldterületi ellátottság



javítása érdekében szükséges fejlesztéseket, amelyek között kiemelkedően fontos, hogy a városi parkok egyenletes ellátottságot biztosítsanak a lakóterületeknek, ezért a már ma is jelenlévő parkgyűrűt tovább kell fejleszteni a budai oldalon (Óbudán a Bohn-bánya és a Mocsáros-dűlő területén) és Csepel északi részén.

A jelentős ökológiai potenciállal rendelkező területeken kívül kiemelt fontosságúak a *laza beépítésű, összefüggő lakóterületek*, amelyek biológiailag aktív felületeik révén jelentős kondicionáló hatással vannak a település klimatológiai helyzetére. A laza beépítés megőrzése által a városi hősziget-hatás mérséklésében és a város átszellőzésében továbbra is meghatározóak maradhatnak ezek a területek.

4.1.3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 6. § (1) bekezdése szerint a település igazgatási területét építési szempontból

- *beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%, illetőleg*
- *beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%*

kell sorolni. A TSZT ennek megfelelően tagolja a területeket (részletesen lásd 4.1.3.1. és 4.1.3.2. fejezet).

A 6. § (2) bekezdése szerint a *település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.*

A területrészek **általános és a sajátos építési használatuk** szerinti megkülönböztetése adja a területfelhasználási rendszer gerincét, a funkcionális jellemzők alapján történő besorolást.

Az egyes területek **szerepköre** alapvetően a településen betöltött feladatukkal függ össze, így az alaprendeltetés (pl. településközpont terület) mellett a rendszeren belüli szerep (pl. fő-, mellék- vagy helyi központ) alapján továbbdifferenciált a területfelhasználás.

A területrészek **jellegét** több szempont determinálja: a beépítés karaktere, az épületek magassága, a vegetáció aránya.

A **beépítettség intenzitása** összefügg egyrészt a beépítési mértékkel és a magassággal, a területfelhasználási egységre nézve azonban nagy szerepe van a közterületek arányának is.

Fentiek alapján a településszerkezeti terv **differenciáltan** határozza meg a **területfelhasználási egységeket**.

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció szerint Budapest területi sokszínűsége olyan érték, amit meg kell tartani. A TSZT ennek értelmében biztosítani kívánja ezt, ezért célja, hogy a különböző kerületekben fekvő, jellemzőikben azonos vagy nagyon hasonló területek számára azonos területfelhasználást határozzon meg rendszerbe szervezeten, a speciális adottságok figyelembevételével.

A településszerkezeti terv a beépítésre szánt területek számára az OTÉK-ban szereplő kategóriák közül a falusias lakóterületek és az üdülőházas területek kivételével minden sajátos használat szerinti területfelhasználási kategóriát alkalmaz Budapest területén. A kategóriák számát az OTÉK különleges területekre vonatkozó meghatározása növeli, miszerint: „*a különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni*”. Ezek a különleges területfelhasználási egységek adják a településszerkezeti terv kategóriák jelentős hányadát, miközben egy adott kategória csak néhány területet (pl. szennyvízkezelés területei), kivételesen akár csak egy különleges területet (pl. repülőtér területe) jelöl ki a városban.

A beépítésre szánt területek számára az OTÉK-ban szereplő kategóriák közül az összes alkalmazásra kerül. A 2005 óta hatályos TSZT-hez képest a kategóriák számának növelését az OTÉK azóta történt jelentős változásai eredményezik.

Az OTÉK 6. § (5) bekezdése szerint az *egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók*. A főváros kialakult és változással érintett, tervezett területhasználata igen sokszínű, az egyes területek eltérő szerepköre, jellege és beépítési intenzitása miatt az OTÉK-ban szereplő főbb kategóriák – az üdülőterület és a természetközeli terület kivételével – további bontásra kerültek.

A (6) bekezdés szerint *egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható*. Budapest esetében is indokolt ennek alkalmazása. A TSZT minden esetben meghatározza azt a

meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges, valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot. (Pl. biztosítandó Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, ami egy másik területfelhasználási kategória alkalmazásával – pl. Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület – kiegészíthető). Ezáltal a ma elválasztó infrastrukturális elemek a városi szövetbe integrálódhatnak.

Az OTÉK 6. § (4) bekezdése szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan *meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi közművesítettség mértékét*. Budapest jellemzői jelentősen eltérnek azokról az országos előírásoktól, amelyek ezeket az értékeket maximálják, ezért az egyes területfelhasználási jellemzők alapján a beépítési sűrűség értékeinek esetében indokolt az OTÉK-ban előírtaktól eltérni. A beépítési sűrűséget az egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT két érték közötti tartományban határozza meg (-tól –ig) annak érdekében, hogy a sűrűség függvényében ne kelljen a kategóriák számát tovább növelni. Így pl. az Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület 3,0 – 5,75¹ értékkel szerepel, településszerkezeti helyzete és sajátos jellemzői alapján a tényleges határérték az FRSZ-ben kerül meghatározásra.

A közművesítettség mértékét a területfelhasználási egységekhez rendelt a TSZT leírása tartalmazza, Budapesten cél a beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség biztosítása. Ennek teljesítéséhez a környezettudatos energiagazdálkodás és az egyedi eszközök is hozzájárulhatnak.

A terv a fentiek szerint meghatározott területfelhasználási rendszerrel **biztosítani kívánja** a szerkezeti elhelyezkedés, a területhasználat, a beépítés intenzitása és egyéb jellemzői, továbbá a fejlesztési célok figyelembevételével **a városszerkezet fenntartható fejlesztését**, elkerülve az indokolatlan sűrűsödést és nagyobb területi egységek zöldfelületi arányainak csökkenését.

A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

A területfelhasználási egységek a Szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című, M = 1 : 10 000 méretarányú tervlapján kerültek meghatározásra.

A területfelhasználás kategóriái az előző Településszerkezeti tervtől részben eltérőek, mivel időközben az erre vonatkozó jogszabályi háttér is megváltozott.

A tervlap az alábbi főkategóriákat tartalmazza:

Beépítésre szánt területek:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Üdülőterületek
- Különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek
- Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek
- Természetközeli területek
- Különleges beépítésre nem szánt területek

Fentiekben belül differenciált, a következőkben ismertetett területfelhasználási egységek kerültek meghatározásra.

¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Az egyes területfelhasználási kategóriák alábbi leírása a területhasználatot determináló funkciók meghatározása mellett tartalmazza a TSZT-ben meghatározásra kerülő *beépítési sűrűség értékét*, amelynek részletezését a 4.1.3.4. fejezet rögzíti. Több esetben a beépítési sűrűség megengedett legmagasabb értéke intervallumban került meghatározásra, annak érdekében, hogy a sűrűség függvényében ne kelljen a kategóriák számát áttekinthetetlen mértékben növelni. Az intervallum azt mutatja, hogy az alsó értéknél kisebb határérték az FRSZ-ben sem kerül rögzítésre. A terület településszerkezeti helyzete és egyéb sajátos jellemzője függvényében a KÉSZ készítése során figyelembe veendő határértéket az FRSZ határozza meg. Egyes kategóriáknál jelzésre került, hogy az OTÉK előírásaihoz képest hol van szükség eltérésre az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint.

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. Egyes területfelhasználási kategóriára vonatkozóan a zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében ezért megállapításra került a ma jóval nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező területek esetében a *területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)*.

4.1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek megkülönböztetése a beépítési sűrűségen és a beépítési karakter jellegzetes elemein alapul. Ennek alapján a lakóterületek lehetnek:

- nagyvárosias lakóterületek,
- kisvárosias lakóterületek vagy
- kertvárosias lakóterületek.

A "falusias lakóterület" kategória alkalmazása Budapesten nem indokolt.

Nagyvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás, iroda,
- sport.

Az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűség ($3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt sorú, zárt udvaros területek megfelelő kezelését, a keretes beépítésű és telepszerű lakóterületek esetében azonban a megadott érték részben megfelel. Emiatt a nagyvárosias lakóterületen az egyes területfelhasználási egységeket szükséges az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint is megkülönböztetni, ugyanis a beépítés ezen jellemzője szorosan összefügg a beépítési sűrűséggel és a zöldfelületi aránnyal. Az OTÉK szerinti egyes területfelhasználási egységeket - annak felhatalmazása alapján - a terv a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja, így külön területfelhasználási egységként szerepel ezen jellemzők szerint:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zárt sorú, zárt udvaros** beépítésű lakóterület,
- a nagyvárosias, jellemzően **zárt sorú, keretes** beépítésű lakóterület,

- a nagyvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület és
- a nagyvárosias **telepszerű** beépítésű lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zárt udvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0 - 4,5² értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zárt udvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zárt udvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,0³ közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értékét.

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 1,5 – 4,25⁴ közötti értékben határozza meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 30% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Kisvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zárt sorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is idetartozik. Ebbe a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kisvárosias, jellemzően **zárt sorú** beépítésű lakóterület,
- a kisvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület,
- a kisvárosias, **telepszerű** lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75⁵ közötti értékben határozza meg.

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25⁶ közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az

⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján t

épületek szentszáma általában 3 és 4 között mozog, kivételes esetben ennél alacsonyabb épületek is vannak. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 0,85. Ennek a szellős karakternek a megtartása a nagyvárosias, telepszerű lakóterületekhez hasonlóan a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a legnagyobb beépítési sűrűséget 0,9 – 2,0⁷ közötti értékben határozza meg. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kertvárosias lakóterületek:

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családirházas lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **sziluetttérkény, hegyvidéki** lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m⁸ lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a

⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁸ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8⁹ értékben került meghatározásra.

Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) területfelhasználási egységbe a budai domboldalak jellemzően szabadon álló családiházias lakóterületei tartoznak. A nagy zöldfelületi arány megtartása érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,7¹⁰.

Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) területfelhasználási egységbe a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztízsű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A beépítési magasság 6,5 méterben történő meghatározásával új épületek építése esetén is biztosítható a terület jellegének megtartása. A beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,6. A *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a területfelhasználási egységre vonatkozóan 55%.

Meglévő lakóterületek fejlesztése, megújítása:

A város lakóterületeinek nagyobb hányada kialakultnak tekinthető, ahol jelentős beavatkozási igény nem merül fel. A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a cél. A lakókörnyezetbe illeszthető, nem zavaró tevékenységek megtelepedésével élővé válnak a lakóterületek, csökken a közlekedési kényszer, javul az ellátás és szolgáltatás színvonala. Lehetőség nyílik új munkahelyek teremtésére. A belső zóna területén az átfogó városrehabilitáció során a zöldfelületeket kell növelni, az elővárosi zóna területén a helyi ellátás javítása szükséges.

Új lakóterületek kialakítása:

A demográfiai előrejelzések szerint 2030-ig Budapest lakossága legfeljebb kismértékben nő, de még a lakosság szám stagnálása mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt nő az egy főre jutó alapterületi igény is.

A társadalmi igényeknek megfelelő differenciált lakóterületek kialakításához a terv fenti területfelhasználási kategóriákon belül megfelelő fejlesztési lehetőségeket kínál. A szerkezeti tervlapon változással érintett lakóterületek egyrészt a város belső, ma is építési jogokkal rendelkező területein kerültek meghatározásra. Másrészt szerepelnek olyan, külterületen lévő és mezőgazdasági besorolású helyszínek, amelyeket csak a megfelelő infrastruktúra megvalósulását követően lehet igénybe venni. A változással érintett területek esetében kialakításuk meg kell, hogy feleljen a városfejlesztési koncepció elveinek, tehát vegyes, kiegyensúlyozott használatra kell törekedni, a lakófunkció mellett meg kell jelenni az alapfokú ellátásnak, a megfelelő szolgáltatásokat biztosító funkcióknak, valamint a zöldterületeknek is. A lakóterületeket megfelelő rendszerben közterületekkel kell tagolni úgy, hogy új telektömb hossza ne haladja meg a 250 m-t.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken (lásd 4.1.3.3. fejezet Egyéb szerkezeti elemek)* belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldterület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.

Hasonlóképpen indokolt egyes, lakóterületi fejlesztést célzó, *jelentős változással érintett területen* is közcélú zöldterületek kijelölése. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület,

⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon.

VEGYES TERÜLETEK

A vegyes terület az OTÉK rendelkezései alapján

- településközpont terület vagy
- intézményi terület

lehet.

Településközpont terület:

területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető:

- lakás,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szállás,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- sport rendeltetés.

Az OTÉK 10. §-a lehetővé teszi, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a fentiek szerinti rendeltetéseken kívül más is létesüljön, de csak olyan egyéb funkció engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Összhangban a városfejlesztési koncepcióval a TSZT is azzal számol, hogy a vegyes területeken a KÉSZ kidolgozása során olyan önálló rendeltetési egységek is megengedetté válnak, amelyek egyértelműen hozzátartoznak a mindennapi élethez, különösen a kiemelt központi helyszíneken, így pl. a vendéglátás, a turizmus háttérintézményei stb.

A város kompakt jellemzőihez hozzátartozik központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása, ezért a városfejlesztési koncepció differenciált központrendszer kialakítását tűzte ki célul. A TSZT e cél megvalósítása érdekében a településközpont területek vonatkozásában a történelmi főközpont térségét, az azt tehermentesítő meglévő és tervezett mellékközpontok területét, illetve a jelentős helyi központokat szerkezeti elhelyezkedésük, beépítési idejük, karakterük, sűrűségük és közösségi közlekedési ellátottságuk alapján eltérő területfelhasználási kategóriába sorolja.

A TSZT a településközponti területeket az egyes területek sajátosságai alapján, a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióval összhangban, az alábbiak szerint differenciálja:

- városközpont területe,
- mellékközpont területe,
- kiemelt jelentőségű helyi központ területe.

Városközpont terület:

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,0¹¹ – 7,0¹² közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

Mellékközpont terület (Vt-M) területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivethetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Flórián tér, Újpest intermodális városkapuja, az Örs vezér tere, a KÖKI és az Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetileg meghatározó Angyalföld városközpont, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ.

Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetileg a legkiválóbb nagykapacitású kötöttpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezek a területeken a zárt sorú és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke 3,0¹³ – 7,0¹⁴ közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 15% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott *rövid utak városa* célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz.

¹¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹³ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁴ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségét 1,25 – 5,75¹⁵ közötti értékekben határozza meg. A jelentős változással érintett területek esetében a terv 20% *legkisebb zöldfelületi átlagértéket* rögzít a területfelhasználási egység területére vonatkozóan a zöldfelületi intenzitás megfelelő értékének biztosítása érdekében.

Intézményi területek:

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek. A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75¹⁶ közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 10% *a legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy

¹⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25¹⁷ közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is.

E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutató-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező

¹⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltozásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0¹⁸ közötti érték lehet.

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

Ipari terület:

olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK rendelkezései alapján lehet:

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
- egyéb terület.

A **környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip)** a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Ilyen típusú területhasználat számára Budapesten területfelhasználási egység csak átmeneti hasznosítás keretén belül, a XXII. kerület területén került meghatározásra, amelynek beépítési sűrűség értéke 1,5.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Jelen tervben az energiatermelés területe került meghatározásra.

Energiatermelés terület (Gip-E) területfelhasználási egység a város nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek (erőművek, fűtőművek) elhelyezését biztosítja. Nagy jelentőségű energiatermelő létesítménynek tekintjük az 50 MW vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű erőműveket, valamint a telephelyenként 50 MW vagy azt meghaladó névleges összes hőteljesítménnyel rendelkező távhőtermelő berendezéseket, mivel azok a városi infrastruktúra alapvető elemei. A terület beépítési sűrűsége 1,5 lehet.

¹⁸ a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

1. táblázat: Energiatermelés terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
III.	Észak-Budai Fűtőerőmű	19706/1
IV.	Újpesti Erőmű	72571
XI.	Kelenföldi Erőmű	4045/7
XIV.	Füredi úti Fűtőmű	40368/45
XV.	Újpalotai Fűtőmű	91158/17
XVIII.	Kispesti Erőmű	152640
XXI.	ALPIQ Csepeli Erőmű	210146/112, 210146/113, 210146/119

ÜDÜLŐTERÜLET

Az üdülőterület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- üdülőházas terület, vagy
- hétvégi házas terület.

Míg a rendszerváltozás előtt meghatározó vállalati üdülőházak sora várta az ország egész területéről érkezőket, addig e területek a jelentőségüket a gazdasági átalakulás és a privatizáció eredményeként elveszítették. Az ilyen területek átértékelése ezért időszerűvé vált. Szerkezeti elhelyezkedésük nem indokolja sem a korlátlan vegyes funkciók megtelepedését, sem lakóterületként történő hasznosításukat, különösen azért, mert jelentős részük árvízzel is veszélyeztetett. A hiányzó magasabb rendű jogszabályok a lakórendeltetés szerinti használatot nem tudják megakadályozni. Mindezért az ilyen területek más területfelhasználási kategóriába kerültek – jellemzően rekreációs területként – így Budapesten az „üdülőházas” kategória alkalmazása elmaradt.

Hétfégi házas terület (Üh) területfelhasználási egység elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A kerületi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetését szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése is. A terület 0,15 beépítési sűrűségű lehet, lakás nem létesíthető.

Idetartoznak a már hagyományosan kialakult üdülők a hegyvidéki és a Duna menti zónában. Átalakulásuk lakóterületté településszerkezeti elhelyezkedésük miatt nem kívánatos. Ugyanakkor a fővárosban további ilyen területek kijelölése sem indokolt.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Beépítési sűrűségüket részben funkciójuk, részben pedig a városszerkezetben való elhelyezkedésük együttes figyelembevételével – akár jelentős eltérésekkel – kell megállapítani. A parkolás épületen belüli kialakítását külön meghatározott sűrűségi érték csak egyes, városias karakterű területeken támogatja.

A különleges területeken lakóépületeket elhelyezni nem lehet.

Mivel az OTÉK rendelkezései szerint a különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben kell meghatározni, jelen tervben az alábbi területfelhasználási kategóriák kerültek alkalmazásra:

Megnevezés	Beépítési sűrűség
• bevásárlóközpont területe	1,5 - 4,5 ¹⁹
• nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5
• vásár, kiállítás és kongresszus területe	2,0
• oktatási központok területe	0,75 - 2,25 ²⁰
• egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	0,75 - 4,5 ²¹
• nagyterjedésű sportolási célú terület	2,25 ²²
• nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	0,5 - 2,00
• állat- és növénykert területe	2,0
• honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	0,5 - 5,5 ²³
• hulladékkezelő, –lerakó területe	1,0
• szennyvízkezelés területe	1,0
• közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	1,5 – 2,0
• kikötő területe	1,5
• repülőtér területe	1,5
• temető területe	0,25
• mezőgazdasági üzemi terület	0,5
• tematikus intézménypark	2,0
• vízkezelési területek	0,5.

Fenti területek a tervben azokban az esetekben kerültek meghatározásra, ha nagyságrendjük jelentős (legalább 3-5 ha körüli), illetve ha karakterük környezetüktől nagy mértékben eltérő. Így a város- és mellékközponti területeken integráltan működő létesítmények (pl. a bevásárlóközpontok, oktatási központok) külön nem kerültek jelölésre.

Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységbe a 20 000 m² bruttó szintterületűnél nagyobb kereskedelmi létesítmények tartoznak, amelyek nem a városközpont vagy a mellékközpont területén helyezkednek el.

Budapest településközponti területeinek egyik meghatározó eleme a helyi lakosságot szolgáló kiskereskedelem. A hagyományos központok minőségének javítása a megfelelő kiskereskedelmi, szolgáltató funkciók integráltságán, összetételén is múlik. Ezért fontos cél, hogy a kereskedelem a

¹⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²³ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

központrendszer erősítse és koncentráljon, ne ettől függetlenül jelenjen meg ad hoc módon a városszerkezet rendjét figyelmen kívül hagyva. Az alábbi bevásárlóközpontok mára a város meghatározó pontjaivá váltak, ugyanakkor nem rendelkeznek olyan szerkezeti adottságokkal, hogy a város fő- és mellékközpont rendszer részévé válhassanak. Helyi központképzésben azonban már meghatározó tényezőként értékelhetők.

2. táblázat: Bevásárlóközpontok területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Eurocenter	Bécsi út 154.
III.	Árkád (3) (tervezett)	Szentendrei út 39-55
VIII.	Arena Plaza	Kerepesi út 9.
IX.	Lurdy-ház	Könyves Kálmán krt. 12-14.
XV.	Asia Center	Szentmihályi út 167-169.
XV.	Budapest China Mart	Szentmihályi út 167-169.
XV.	Pólus Center	Szentmihályi út 131.
XIX.	Europark	Üllői út 201.
XXII.	Campona	Nagytétényi út 37-43.

Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log) kategóriába a közúti és vasúti áruszállítás infrastruktúrájával rendelkező, elsődlegesen nagy rakodó vagy raktár területek elhelyezésére szolgáló, speciális gazdasági jellegű területek tartoznak. Kivételesen gyártó és feldolgozó funkció elhelyezése is lehetséges. A beépítés mellett jelentős rakodó-, tárolófelületek létesítése is szükséges, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

3. táblázat: Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XXI.	Volt Mahart III. öböl környezete (inert hulladékfeldolgozó telep)	a Budapesti Központi Szennyvíztisztító és a Szabadkikötő közötti terület
XXII.	Prologis Logisztikai Központ	Campona u. 1. (a Nagytétényi út és a 6. sz. főút közötti terület)
XXIII.	Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK)	Európa u. 6. (a kerület déli részén az M0 autópálya, a Budapest-Kelebia vasútvonal és az Ócsai út által határolt térségben)

Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás) területfelhasználási kategóriába a nagy területigényű, többfunkciós, jelentős – de időszakos – tömegforgalmat vonzó létesítmények tartoznak. Területük különböző, 20.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, a 2000 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 5 ha-nál nagyobb szabadtéri bemutatók számára nyújtanak jelentős nagyságú területet, amelyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

4. táblázat: Vásárok, kiállítás és kongresszus területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	HUNGEXPO	Albertirsai út 10.

Oktatási központok területe (K-Okt) területfelhasználási egységbe azok a jellemzően 3 ha-nál nagyobb oktatási létesítmények tartoznak, amelyek környezetüktől eltérő sajátos jellemzőkkel rendelkeznek, és vagy az országos felsőfokú intézmények közé tartoznak, vagy környezetükhöz képest az

alapellátáson jelentősen túlmutató szereppel rendelkeznek, egyben nem képezik részét városközpontnak.

5. táblázat: Oktatási központok területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VII.	Szent István Egyetem Állatorvos-tudományi Kar	István u. 2.
IX.	Szily Kálmán SZKI és kollégium	Timót utca 3.
XI.	Budapesti Corvinus Egyetem Tájépítészeti Kar Élelmiszertudományi Kar	Villányi út 29-43.
XII.	Deutsche Schule Budapest Thomas Mann Gymnasium	Cinege út 8/c.

Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü) területfelhasználási kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják. Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények. (Más meghatározó elemek a K-Hon területfelhasználási egységbe soroltak az OTTr alapján.)

6. táblázat: Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Országos Pszichiátriai és Neurológiai Intézet	Hűvösvölgyi út 116.
III.	Szent Margit Kórház	Bécsi út 132.
VIII.	Péterffy Sándor utcai Kórház – Baleseti Központ	Fiumei út 17.
VIII.	Semmelweis Egyetem Külső Klinikai tömb	Tömő utca 25-29.
IX.	Heim Pál Gyermekkorház	Üllői út 86.
VIII.	Semmelweis Egyetem – Nagyvárad téri tömb	Nagyvárad tér 1.
IX.	Országos Kardiológiai Intézet	Haller utca 29.
IX.	Egyesített Szent István és Szent László Kórház	Gyáli út 1. , 5-7.
IX.	Egyesített Szent István és Szent László Kórház – Merényi Gusztáv Kórház	Gyáli út 17-19.
X.	Bajcsy-Zsilinszky Kórház	Maglódi út 89-91.
XI.	Szent Imre Kórház	Tétényi út 12-16.
XII.	Országos Onkológiai Intézet	Ráth György utca 7-9.
XII.	Szent János Kórház	Diós árok 1-3.
XII.	BM kórház	Árnyas utca 40/c.
XII.	Országos Korányi Tbc és Pulmonológiai Intézet	Pihenő út 1.
XII.	Országos Rehabilitációs Intézet	Szanatórium utca 19 (10886/43)
XIII.	Nyírő Gyula Kórház	Lehel utca 59.
XIV.	Uzsoki Kórház	Uzsoki utca 29-41.
XX.	Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórház	Köves utca 1.

Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállás-szolgáltatás) is elhelyezhetők.

7. táblázat: **Nagykiterjedésű sportolási célú terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Megyeri úti, Szusza Ferenc Stadion (UTE)	Megyeri út 13.
VIII.	Hidegkúti Nándor Stadion (MTK),	Salgótarjáni utca 12-14.
VIII.	BKV Előre Sport Club (Sport utcai sporttelep)	Sport utca 2
VIII.	Nemzeti Lovarda	Kerepesi út 7.
IX.	Albert Flórián Stadion (FTC)	Üllői út 129.
X.	Kincsem Park	Albertirsai út 2-4.
X.	Építők Sport Club	Vajda Péter utca 38.
XIII.	Illovszky Rudolf Stadion (VASAS)	Fáy utca 58.
XIV.	Istvánmező, Stadionok	Istvánmezei út 3-5,
XIX.	Bozsik Stadion (Kispest Honvéd)	Puskás Ferenc utca 1-3.

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.

8. táblázat: **Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Budavári sporttelep, Oxygen Wellness	Hegyalja út
II.	Vasas Pasaréti Sportcentrum	Pasaréti út 11-13.
II.	Külker Park	Budakeszi út 73/c.
II.	Vasas Ifjúsági Sporttelep	Kolozsvári Tamás utca 11.
III.	Barátság szabadidőpark	Laborc utca 2.
III.	Csillaghegyi strand – Ürömi úti sporttelep	Pusztakúti út 2-6.
III.	Kiserdő	Királyok útja 178/e
III.	Kossuth Lajos üdülőpart déli része, Római part	Királyok útja – Vízművek telep – Kossuth Lajos üdülőpart – Római part – Nánási köz – Nánási út által határolt terület
III.	Kossuth Lajos üdülőpart északi része	Királyok útja 285-321 – Barát patak – Kossuth Lajos üdülőpart – Vízművek telep által határolt terület
III.	Márton úti edzőpálya	Márton út 25.
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – dél-keleti része
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – kis sziget déli része
III.	Óbudai sziget – volt honvéd üdülő	Óbudai sziget – Május 9. parktól keletre
III.	OTE Sporttelep	Kalap utca 1.
III.	Római Strand és Római kemping	Szentendrei út – Emőd u. – Dósa u. – Monostori út által határolt terület
III.	Sávolt Tenisz Akadémia	Folyondár utca 15.
III.	Szépvölgyi Business Center – Seregély utca – közötti terület	14868/17 hrsz.
III.	Újpesti Torna Egylet kajak-kenu szakosztály	Slachta Margit rkp. 17977/1 hrsz.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Szennyvíztisztító menti tervezett „Zöld folyam”	Duna sor és a szennyvíztisztító közötti terület
IV.	Tungsram Sporttelep, Chinoin Sporttelep, UTE Atlétikai Stadion	Pálya utca - Erdősor út –Tábornok utca és Szilágyi utca által határolt tömb
IV.	Tungsram Strand és Sporttelep	Váci út 104.
IV.	Fővárosi Vízművek Zrt. Sporttelep	Váci út 102.
IV.	Aquaworld	Íves út 16.
IV.	Megyeri út – Homoktövis utca sarka	76546/16 hrsz.
VIII.	Józsefvárosi Sport Centrum	volt Józsefvárosi pályaudvar nyugati területrésze
VIII.	Asztalos Sándor úti sportpálya	Asztalos Sándor út 38821/4 hrsz.
IX.	Rendőrségi Szervek Kiképző Központja (RSzKK)	Vágóhid utca 11-13.
IX.	Könyves Kálmán körúti sporttelep (Siketek (Goldball) pálya)	Könyves Kálmán körút 26.
X.	Törekvés pálya	Bihari út 23., Szálás utca 9.
X.	Sorház utcai focipálya	Sorház utca – Harmat utca találkozásánál
X.	Richter Gedeon Sportpark	Kőér utca – Repce utca találkozásánál
X.	Újhegyi uszoda, Sportliget	Újhegyi út 13-17.
X.	Spartacus sportpálya	Kőér utca 1/A
XI.	Kelenvölgyi Sportpálya	Hunyadi Mátyás utca
XI.	Kamaraerdei út – Vörösbegy utca találkozásánál	Kamaraerdei út – Vörösbegy utca találkozásánál
XI.	Kánai úti sportpálya	Kánai út 3.
XI.	Napsugár sportcentrum	Nevegy utca
XII.	Fácános	Béla király út 61. Csermely utca 3.
XII.	Dr. Koltai Jenő Sportközpont	Csörsz utca 2-4.
XII.	Hotel Normafa és Olympia Szálló tömbje	Eötvös út 40-52.
XII.	Csillebérc Szabadidő- és Ifjúsági Központ	Konkoly Thege Miklós út 21.
XIII.	Dagály Strandfürdő	Népfürdő utca 36.
XIII.	Duna part Budapesti Elektromos Művek Sportpálya	Népfürdő u 18-20.
XIII.	Népsziget	25992/1 és 25992/3hrs
XIII.	Laktanya - Iharos Sándor atlétikapálya	Tüzér u. – Csángó u. – Lehel u. – Dózsa György út által határolt terület
XIII.	Láng Sport- és Szabadidőközpont	Rozsnyai utca 6-8.
XIII.	Új Palotai úti Sporttelep	Új Palotai út 13.
XIV.	Lantos Mihály Sportközpont	Csömöri út, Rákos pataktól északra
XIV.	Paskál Strandfürdő	Egressy út 178/f
XIV.	BVSC Stadion, Sportuszoda, Vívóterem	Szőnyi út
XIV.	Postás-Matáv Sport Egyesület	Róna utca 86-100., Mogyoródi 36-44.
XIV.	Mogyoródi úti sportpálya	Mogyoródi út 130.
XV.	Bányató sporttelep	Dunakeszi út (88865/51, 53, 57, 102, 103 hrsz.)
XV.	Barátság SE sportpálya	Szántófold utca
XV.	Testvériség SE sportpálya	Szentmihályi út
XVI.	Ikarus BSE sporttelep	Bátony utca 1-33.
XVI.	Rákosszentmihályi Atlétikai és Football Club	100120 hrsz.-ú telek É-i része (Bányai Elemér utca – Pirosrózsa u. találkozásánál)
XVI.	„Csobaj-bánya” területe	Bíztató út – Szárnyaskerek út (Csömöri HÉV-vonal) közötti terület
XVI.	Cinkotai Royal Ground	Somkút utca 10.
XVI.	Cinkotai strand	Szabadföld út – Ostoros út
XVIII.	Vilmos Endre Sportcentrum (Malév Sporttelep)	Nagybecskerek u. 32.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Gerely pálya	Nefelejcs utca
XVIII.	Lőrinci Sporttelep	Thököly út 5.
XIX.	Kispesti Atlétikai Club (KAC) Sportpálya	Katona József utca (166906/88 hrsz.)
XIX.	Utánpótlás nevelő központ	Temesvár utca (169171/1 hrsz.)
XX.	Pesterzsébeti Sporttelep	Téglaégető utca
XX.	Pesterzsébeti, Jódos-Sós Gyógyfürdő	Vízisport utca
XXI.	Csepel Sport Club	Béke tér 1.
XXI.	Csepeli Strandfürdő	Hollandi út 14.
XXI.	Csepeli Strandfürdőtől É-ra található terület	205806/1, 205806/2, 206122, 206124, 206125, 206126, 206127 hrsz.-ú telkek
XXI.	Csepel-Rózsadomb területe	egykori csepeli kenyérgyár – Fácánhegyi út – 200090 hrsz.-ú– 200427 hrsz.-ú– 200305 hrsz.-ú közterületek által határolt terület
XXI.	Csepel-Háros egy része	Barackfa utca – közigazgatási határ – Csepeli út által határolt terület (3. szektor alatti területrész)
XXI.	Francia-öböl környéke	Szállító utca és a Francia-öböl közötti terület egy része
XXI.	egykori Papírgyári-pálya környéki tervezett új rekreációs terület	Gubacsi-hídtól D-re található területek (209464, 209465, 209466 hrsz.)
XXII.	Golfpálya	Dózsa György út, Balatoni út
XXII.	Budafoki MTE SE	Promontor utca 95.
XXII.	Volt Hárosi laktanya területe	Ártér utca
XXII.	Furnérgyár területén régészeti park	Háros utca (6-os út) mentén
XXIII.	Szamosi Mihály Sporttelep	Haraszti út 26.
XXIII.	Molnár-sziget	Molnársziget út déli része

Állat- és növénykert területe (K-ÁN) területfelhasználási kategóriába a Fővárosi Állat- és Növénykert, valamint az ELTE Fűvészkertje tartozik.

9. táblázat: **Állat- és növénykert területe**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VIII.	Fűvészkert - ELTE Botanikus Kertje	Illés utca 25.
XIV.	Fővárosi Állat- és Növénykert	Állatkerti körút 6-12.

Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) területfelhasználási egységbe az OTrT 16/C. §-a és 27/A. §-a szerinti honvédelmi, kiemelt fontosságú honvédelmi, valamint az egyéb, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek tartoznak.

10. táblázat: **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
I.	Hadtörténelmi Múzeum	6636
II.	Térképészeti Intézet	13088
II.	Budakeszi úti laktanya	11204/3 (egy része), 11228/4 (egy része)
II.	Budakeszi úti laktanya	11231, 11230/1, 11204/2
II.	Csíksomlyó utca menti HM tulajdonú telek	15696/18
IV.	Flottilla	76500 hrsz.-ú telek HM által használt része
V.	Honvédelmi Minisztérium	24997;24970 (Balaton utca 7-11)

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
VI.	Honvéd kórház, MÁV kórház	28229
VI.	MÁV Kórház és Rendelőintézet	28233
VII.	Központi irattár	32939
VIII.	Zrínyi kiadó, Honvéd Együttes, HM Zrínyi Kommunikációs Szolgáltató Kht.	38837/7; 38837/5
IX.	Timót utcai egykori fegyvergyár	38209/2
X.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ - Raktárbázis	40991/11
X.	Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem	38900/13
X.	Zách utcai laktanya	38905
X.	Készenléti rendőrség	38897
XI.	HM Katonai Biztonsági Szolgálat	4821/3; 4891; 4774/4
XI.	Bartók Béla úti laktanya	5032. 5033/1, 5519
XI.	Petőfi laktanya	2636; 2637
XII.	Nemzeti Közszolgálati Egyetem – Rendészettudományi kar	9240/10; 9158/4; 9158/5
XII.	Budakeszi úti laktanya	10886/39
XII.	Magyar Honvédség Egészségügyi Központ III. számú telephely (volt Budai MÁV Kórház)	10886/44
XII.	HM R. létesítmény	9140/11
XIII.	Honvéd Kórház	27630
XIII.	HM Közgazdasági és Pénzügyi Hivatal; HM LEK-raktárbázis,	28001/1; 28001/2; 28003/3; 28005/3; 28005/5; 28005/6; 28005/7
XIV.	Hotel Pátria	32301
XIV.	HM tulajdonú szálló és konferenciaközpont	32666/1-4
XIV.	Művelődési ház	32703
XV.	Honvédségi laktanya	91084 hrsz.-ú telek HM által használt része
XVI.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ	102323; 103772/6
XVII.	Honvéd Egészségügyi Központ	137664 hrsz.-ú telek egy része

Az OTrT 16/C. §-a alapján a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe is lehet sorolni.

Az alábbi, honvédelmi terület övezetében található:

- IV. kerület, Flottilla (76500 hrsz.-ú telek egy része)
- XI. kerület, Bartók Béla úti laktanyánál a 2641 és a 2640 hrsz.-ú telkek, valamint a
- XVII. kerület, Magyar Honvédség Honvéd Egészségügyi Központ (137664 hrsz.-ú telek egy része)

területek erdőterület területfelhasználási egységbe soroltak.

Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull) a települési szilárd és folyékony hulladék (szennyvíz és iszap) kezelését, feldolgozását, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál, ide értve a veszélyes hulladékok kezelésének területeit is. Az épületeken kívül jelentős helyigényű műtárgyak létesítése is szükséges, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

11. táblázat: Hulladékkezelő, -lerakó területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XV.	Hulladékhasznosító Mű 1	Károlyi Sándor út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Cséry-telep	Ipacsfa utca
XXIII.	Hulladékhasznosító Mű 2	Ócsai út

A *hulladékgyűjtő udvarok* a települési hulladék gyűjtését, ideiglenes tárolását szolgálják, így a területükön zajló (nem zavaró hatású) tevékenységek nem indokolják különleges területfelhasználási besorolásukat. A meglévő és tervezett, nagyobb kiterjedésű, komplex hulladékudvarok a TSZT-ben Gksz-2 besorolást kaptak.

A kis területigényű (átlagosan 1000 m² nagyságú), egyszerű hulladékudvarok a helyi lakosság mindennapos igényeit szolgálják. Jó megközelíthetőségük alapvetően fontos, így jellemzően a lakó- és intézményi területeken belül, vagy azok szoros közelségében kerültek kialakításra. A TSZT a kisebb hulladékudvarok területeit a domináns területhasználat (jellemzően lakó, vagy intézményi terület) részeként kezeli. Ezen városüzemeltetési szempontból fontos telephelyek fennmaradását a kerületi településrendezési eszközök szintjén szükséges biztosítani.

Szennyvízkezelés területe (K-Sz) területfelhasználási egységbe a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgáló terület, valamint a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító szivattyútelepek tartoznak. (Nem kerültek ábrázolásra a kis területű, illetve gazdasági területfelhasználási területen belül elhelyezkedő szivattyútelepek.)

12. táblázat: Szennyvízkezelés területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Békásmegyeri Szivattyútelep	Pünkösdfürdő utca
III.	Pók utcai Szivattyútelep	Pók utca
IV.	Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Zsilip utca
IX.	Ferencvárosi Szivattyútelep	Laczkovics utca
XI.	Kelenföldi Szivattyútelep	Galvani utca
XIII.	Angyalföldi Szivattyútelep	Vizafogó utca
XXI.	Bp. Központi Szennyvíztisztító Telep	Weiss Manfréd út
XXI.	Vas Gereben utcai Szivattyútelep	Vas Gereben utca
XXIII.	Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Meddőhányó út

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.

A metró, HÉV és regionális gyorsvasút felszíni szakaszain a megálló esetében a vonzó utazási feltételek megteremtésére törekedve (pl. a perontetők jelentette lefedés miatt) a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület, illetve a megengedett legnagyobb beépítés mértékétől való eltérésre.

Ezzel az indokolatlanul nagy közlekedési területek kijelölése elkerülhető. A szerelvények üzemen kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét szintén az OTÉK-tól eltérően szükséges meghatározni. A zöldfelületek tetőszinten történő kialakítása mindkét esetben kedvezően csökkenti a burkolt felületek nagyságának kedvezőtlen klimatikus hatását.

A jelentős átszálló forgalommal rendelkező helyszínek kétszintű területfelhasználással rendelkeznek, ezen helyszínek esetében általában a közlekedési területfelhasználási egység a meghatározó.

13. táblázat: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Déli pályaudvar	Magyar jakobinusok tere
II.	Gyermekvasút járműtelep	Bátori László utca
II.	Szépilona remíz	Budakeszi út
III.	Észak-déli gyorsvasút tervezett járműtelep	Ország út
III.	Északi-városkapu megállóhely	Ország út és a 11 sz. főút közötti terület
III.	Békásmegyér megállóhely	Ország út
III.	Óbuda autóbusz garázs	Pomázi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri járműtelep	Külső Szilágyi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri P+R parkoló	Külső Szilágyi út
IV.	Angyalföld remíz	Pozsonyi utca
VI.	Nyugati pályaudvar	Nyugati tér
VIII.	Keleti pályaudvar	Baross tér
VIII.	Központi remíz	Salgótarjáni utca
VIII.	Hungária remíz	Asztalos Sándor utca
IX.	Száva remíz	Üllői út
IX.	Népliget P+R parkoló	Üllői út
IX.	Népliget autóbusz pályaudvar	Üllői út
IX.	Kvassay úti P+R parkoló	Soroksári út
IX.	Szabadkai úti P+R parkoló	Soroksári út
IX.	Határ úti autóbusz pályaudvar	Üllői út
X.	Kelet-nyugati metró vonal járműtelep és járműjavító	Fehér út
X.	Kelet-nyugati metró vonal P+R parkoló	Fehér út
X.	Észak-déli metró vonal járműtelepe	Kőér utca
X.	Észak-déli metróvonal végállomás	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest vasúti pályaudvar	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
X.	Pongrácz úti trolibusz-autóbusz garázs	Pongrácz út
X.	Örs vezér tere végállomás	Örs vezér tere
X.	Kőbánya alsó autóbusz pályaudvar	Kőbányai út
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metróvonal távlati végállomása	M1-M7 autópálya bevezető szakasz
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal járműtelepe	Borszéki utca
XI.	Kelenföldi pályaudvar	Etele tér
XI.	Kelenföldi P+R parkoló	Etele tér
XI.	Órmező autóbusz pályaudvar	Péterhegyi út
XI.	Órmező P+R parkoló	Péterhegyi út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XI.	Budafok remíz	Fehérvári út
XI.	Kelenföld remíz	Csóka utca
XI.	Kelenföld autóbussz garázs	Ajnácskő utca
XII.	Fogaskerekű járműtelep	Szilágyi Erzsébet fasor
XII.	Libegő végállomása	Zugligeti út
XIV.	Stadionok autóbussz pályaudvar	Hungária körút
XIV.	Stadionok P+R parkoló	Hungária körút
XIV.	Zugló remíz	Bosnyák tér
XIV.	Örs vezér tere autóbussz pályaudvar	Örs vezér tere
XIV.	MFAV járműtelep	Mexikói út
XIV.	MFAV P+R parkoló	Mexikói út
XIV.	Vágány utcai parkoló	Vágány utca
XV.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal járműtelepe	Mogyoród útja
XV.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal P+R parkoló	Mogyoród útja
XVI.	Gödöllő-csömöri HÉV, Cinkota járműtelep	Állomás tér
XVI.	Cinkota autóbussz garázs	Cinkotai út
XVI.	Cinkota HÉV járműtelep P+R parkoló	Cinkotai út
XVII.	Rákosliget vasúti megállóhoz kapcsolódó P+R parkoló	Ferihegyi út
XIX.	Kőbánya-Kispest autóbussz pályaudvar	Ferihegyi repülőtérre vezető út
XIX.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
XIX.	Határ úti P+R parkoló	Üllői út
XIX.	Dél-pesti autóbussz garázs	Méta utca
XIX.	Dél-pesti autóbussz garázs P+R parkoló	Méta utca
XXI.	Csepeli HÉV járműtelep	II. Rákóczi Ferenc út
XXI.	Csepeli autóbussz pályaudvar	Csepeli gerincút (Teller Ede út – Ady Endre út találkozása)

Kikötő területe (K-Kik) területfelhasználási egység a hajózáshoz szorosan kötődő áruszállítás és raktározási funkciók, valamint a hajókkal kapcsolatos tárolási, javítási, üzemeltetési, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál, ahol a hajózással kapcsolatos gyártó, termelő funkció is megengedett.

A raktározás és szállítás miatt jelentős a burkolt felületek iránti igény, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

14. táblázat: Kikötő területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Népszigeten lévő kikötő és hajójavító	Népsziget IV. kerületi részének keleti oldala
XXI.	Csepeli Szabadkikötő	Csepel-szigetcsúcs nyugati oldala
XXI.	MOL Nyrt. Logisztika Csepel Bázistelep és Dunatár Kőolaj Termelő és Kereskedelmi	a Szabadkikötő és a volt Csepel Művek közötti terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
	Kft. területe (olajkötő)	
XXII.	Duna Intermodális Logisztikai Központ (DILK)	6. sz. főút – M6 autópálya – Budapest közigazgatási határ által határolt terület a Duna folyam partja nélkül

Repülőtér területe (K-Rept) területfelhasználási egység a légi közlekedéshez szorosan kötődő gazdasági (raktározási), intézményi, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál. Az épületeken kívül jelentős kiterjedésű rakodó- és közlekedési felületeket is érint a területfelhasználási egység, ezért a használatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

15. táblázat: Repülőtér területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér	Ferihegyi repülőtérre vezető út északi oldalán lévő terület

Temető területe (K-T) területfelhasználási egység kategóriába tartoznak a város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei, a köztemető és a felekezeti temetők megkülönböztetése nélkül. A temetők, temetőrészek a város zöldfelületi rendszerének is részét képezik.

16. táblázat: Temető területe

Kerület	Működő temetők	Cím, elhelyezkedés
III.	Tamás utcai urnatemető	Tamás utca
III.	Óbudai temető, Óbudai izraelita temető	Bécsi út
IV.	Megyeri temető	Megyeri út
VIII.	Nemzeti Sírkert	Fiumei út
X.	Új köztemető, Izraelita temető, Ortodox izraelita temető	Kozma utca
XII.	Farkasréti temető (rég és új)	Németvölgyi út, Hóvirág utca
XV.	Rákospalotai temető	Szentmihályi út
XVI.	Cinkotai temető	Simongát utca
XVII.	Rákoshalmi temető (újra nyílik)	Bocskai utca
XVIII.	Pestszentlőrinci temető	Nefelejcs utca
XIX.	Kispesti temető	Puskás Ferenc utca
XIX.	Kispesti öregtemető	Nagykőrösi út
XX.	Pesterzsébeti temető	Temető utca
XXI.	Csepeli temető	II. Rákóczi Ferenc út
XXII.	Budafoki temető	Temető utca
XXII.	Angeli utcai urnatemető	Angeli utca

Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) területfelhasználási egység a mezőgazdasági termelési (növénytermesztés, állattenyésztés), kutatási, valamint egyéb kiegészítő tevékenységek folytatására (pl. gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló létesítmények, telephelyek elhelyezésére szolgál.

17. táblázat: Mezőgazdasági üzemi terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Rozmaring TSZ	Patakhegyi utca (59154/23 hrsz.)
XXII.	Borgazdasági Tangazdaság	Alkotmány utca (221425/1)
XXIII.	Soroksári tangazdaság beépített része	Túri István út (196055, 196056, 196057, 195975/2 hrsz.)
XXIII.	SEMINIS Telephely	Túri István út (195969 hrsz.)
XXIII.	Péterimajor	Telefondűlő út (196114/1, 196114/2 hrsz.)
XXIII.	Szentlőrinci utca menti üzemek	Szentlőrinci utca (195815/1, 195815/1, 195815/3 hrsz.)

Tematikus intézménypark (K-Tp) területfelhasználási egység az 5 ha-nál nagyobb tematikus bemutatók és szabadidőparkok kialakítására szolgál, amelyeken a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

18. táblázat: Tematikus intézménypark

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Fehér-dűlő	Terebesi út és környéke, a volt Finommechanikai Művektől délre

Vízkezelési terület (K-Vke) területfelhasználási egység a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.

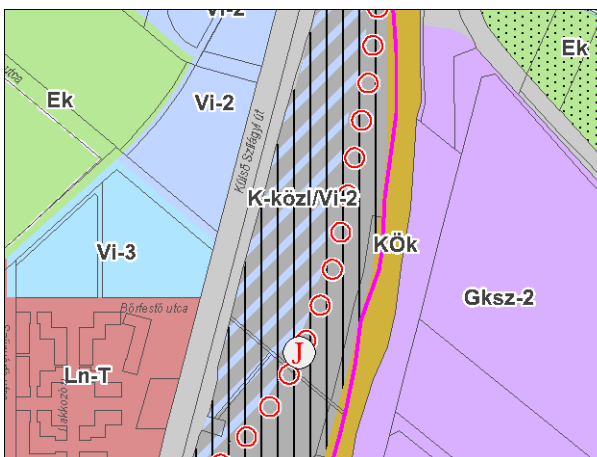
19. táblázat: Vízkezelési terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
I.	Gellérthegy víztároló	5692/1
III.	Királyok útjai gépház és medence	63626
III.	Rókahegyi gépház	65424/2
IV.	Váci út 102.	75835
IV.	Váci út 102./A	75848
IV.	Váci út	76491/12
X.	Ihász utcai gépház és medence	41453/1
X.	Délpesti ipari zóna medence	42518/8
XI.	Kelenhegyi úti medence	5457
XI.	Dayka Gábor utcai gépház és medence	2368/2
XI.	Korompai utcai medence	2668/4
XII.	Istenhegyi úti gépház és medence	10015
XVI.	Budapesti úti gépház és medence	100849/2
XVI.	Cinkotai úti gépház és medence	118687
XVIII.	Lakatos úti víztorony	152648/3
XVIII.	Gilice téri gépház és medence	149155
XXII.	Budafoki víztorony	239904/4

TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható.

Budapest esetében is indokolt a területfelhasználási kategóriák többszintes alkalmazása. A TSZT szerkezeti tervlapja minden esetben meghatározza azt a meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot (keskenyebb sávban sraffozott). Pl. közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület esetében (K-Közl) a területhasználat egy másik területfelhasználási kategória alkalmazásával – pl. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) – kiegészülhet. Ezáltal a ma elválasztó infrastrukturális elemek a városi szövetbe integrálódhatnak.



KÖZMŰVESÍTELTTSÉG MÉRTÉKE

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban szereplő környezetvédelmi célkitűzésekkel összhangban, – különös tekintettel a város környezetállapotára, továbbá a talajvédelem és a légszennyezettség mérséklésére –, a beépítésre szánt területek esetében a teljes közművesítettség megteremtése szükséges. Az elmúlt évtizedben történt szennyvíztisztító-művi fejlesztések, valamint a főváros közel 100%-ot elérő lakossági csatornahálózati kiépítettséggel szembeni elkötelezettsége, a talajterhelés csökkentése és a környezet védelme érdekében tett oly mértékű gazdasági ráfordítások, melyek mellett csatornázott területeken nem engedhető meg a zárt szennyvíztárolók létesítése és fenntartása.

A teljes közművesítettségre vonatkozó feltételek – az OTÉK-ban foglaltaknak megfelelően – a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők. Azonban fentiekkel összhangban az egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha nincs kiépített, vagy a szennyvizek fogadására alkalmas közcsonna.

Az egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna-hálózat a nagy intenzitású csapadékokat egyre kevésbé képes elvezetni, továbbá ezen mennyiségek lökészerű terhelést jelentenek a hálózati végpontokon lévő szennyvíztisztító telepeken. A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott, a csapadékvizek kezelésére irányuló feladatok alapján a változással érintett területek esetében az összegyűjtött vizekre vonatkozó előírás került megfogalmazásra. A beépített területek környezetében elhelyezkedő jelentős változással érintett területeken a többlet csapadékvizeket vissza kell tartani. Az így kialakuló késleltetett módon történő elvezetésnek köszönhetően az elvezető-hálózat jelenlegi terhelése csak kis mértékben változik. Az elővárosi és az átmeneti zónában, jelenleg zömében beépítetlen területen elhelyezkedő infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek beépítésekor a területre hulló csapadékvizeket helyben kell tartani, így a csatornahálózat vízgyűjtő területe nem változik, tehát az elvezető hálózaton sem jelentkezik többletterhelés. A helyben tartott vizek esetleges felhasználásával a vízhálózatról vételezett vízmennyiség, azaz a lekötött kontingens kapacitás is kedvezően csökkenthető.

4.1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

A közlekedési és közmű területek megkülönböztetése a jellemező funkciójukon alapul. Ennek alapján a közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területek lehetnek:

- közúti közlekedési terület,
- kötöttpályás közlekedési terület,
- légi közlekedési terület,
- vízi közlekedési terület.

Elhelyezhető főfunkciók:

- közlekedési,
- közmű és hírközlési,
- közlekedés üzemi,
- környezetvédelmi és zöldfelületi.

Elhelyezhető kiegészítő funkciók:

- kereskedelem,
- vendéglátás,
- igazgatás,
- iroda.

Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autótutak, 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 (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. 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.

Kötöttpályás közlekedési területek (KÖk) tagolják a főváros területét. E műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei – üzemeltetési sajátosságuk folytán – markáns elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.

Légi közlekedési terület (KÖI) szolgál a repülés lebonyolítását és a kapcsolódó üzemi, ellátó, kiszolgáló, biztonsági funkciók elhelyezésére. A főváros keleti határán lévő Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér termináljai a nemzetközi személy- és teherforgalmat bonyolítják, a nyugati határánál lévő Budaörsi repülőtér használata a belföldi sport, turisztikai repülésekre korlátozódik.

Vízi közlekedési terület (KÖv) szolgál az hajózáshoz kapcsolódó áruszállítás önálló kikötői infrastruktúrájának önálló elhelyezésére (DILK Duna-parttal határos területe). A személyszállítás esetében – mivel annak a városi személyszállítási rendszerhez kell kapcsolódnia, annak integráns részét alkotva – a kikötői infrastruktúra a közterületeken került elhelyezésre.

ZÖLDTERÜLET

Az OTÉK szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

A Településszerkezeti tervben zöldterületként az alábbi feltételeknek megfelelő területek kerültek meghatározásra:

- Az OTÉK előírásának megfelelően a zöldterület legkisebb oldalmérete legalább 15 méter.
- A belső zónában minden zöldterület a kiterjedésétől függetlenül zöldterületi besorolást kapott, amennyiben az OTÉK előírásainak jelenleg megfelelnek, vagy távlatban meg tudnak felelni.
- A hegyvidéki, az átmeneti és az elővárosi zónában a nagyobb, szerkezeti jelentőségű zöldterületek lettek lehatárolva. Emellett mindazon kisebb zöldterületek is feltüntetésre kerültek, amelyek önálló tömbként lehatárolhatóak, vagy a zöldterületi ellátottság szempontjából meghatározóak, védendőek.
- A lakótelepi zöldfelületek általában a környező területfelhasználási egység részét képezik, hiszen funkcionálisan is ezekhez kapcsolódnak szervesen, de a jól körülhatárolható központi elhelyezkedésű, vagy a lakótelep meghatározó részén lévő, szerkezeti jelentőségű parkterületek, vagy a veszélyeztetett zöldterületek (pl. Kőrakás park) a lakótelepek esetében is zöldterületi besorolást kaptak.

A Településszerkezeti tervben zöldterület területfelhasználási egységként nem jelölt, de szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket az *egyéb szerkezeti elemek (szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában)* jelölik (lásd 4.1.3.3. fejezet).

A meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldterületi ellátottság érdekében a hatályos kerületi településrendezési eszközökben szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek kivételével) új kerületi településrendezési eszköz készítése során összességében csak azon területek nagyságával csökkenhet, ahol a TSZT

- tervezett infrastruktúra elemeket,
- kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterületet (Lke-3),
- erdőterületet,
- vízgazdálkodási területet,
- természetközeli területet, vagy
- különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területet határoz meg.

Ez azt jelenti, hogy a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak az előzőekben felsorolt esetek miatt lehet kisebb.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken* (lásd 4.1.3.3. fejezet *Egyéb szerkezeti elemek*) belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldfelület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.

Hasonlóképpen indokolt egyes, lakóterületi fejlesztést célzó, *jelentős változással érintett területen* is közcélú zöldterületek kijelölése. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület, összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon.

A 14/1993. (IV.30.) Főv. Kgy. rendelet szerinti kiemelt közparkok, közkertek egységes kialakítása érdekében, a zöldterületeken – szabadter-építészetet, kertépítészetet, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet kell készíteni (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében meghatározott tartalommal).

Városi park (Zvp) területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál nagyobb zöldterületek, a városi parkok (Városliget, Margitsziget, Népliget, Óbudai-sziget, Gellért-hegy, Észak-Csepelre és Tábor-hegyre tervezett parkok) tartoznak.

Az OTÉK zöldterületekre meghatározott megengedett legnagyobb (3%-os) beépítettségétől eltérően, a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvénynek megfelelően a városligeti park területén 7% a megengedett legnagyobb beépítettség.

A városi park (Zvp) területfelhasználási kategóriába sorolt területen a legnagyobb beépítési magasság a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett 9,0 méter tekintettel a 25 hektárnál nagyobb zöldterületeken megjelenő egyedi rekreációs, turisztikai igényekre.²⁴



Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.



ERDŐTERÜLET

Az OTÉK szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, amely a területfelhasználás célja szerint lehet védelmi, gazdasági és közjóléti. Az erdő területfelhasználási besorolása a használat szerint került

²⁴ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

meghatározásra, és nem az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján, a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés szerint.

Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja szerinti védelmi elemeket és a körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is. A TSZT 4. számú Zöldfelület-, táj-és természetvédelem című tervlapján jelölt védettségek és az elsődleges rendeltetés figyelembevételével kell lehatárolni a különböző erdőterületi övezeteket. A természetvédelmi oltalom alatt álló, beépítéssel nem érintett, rekreációs funkciójú erdőterületeken értelemszerűen olyan övezeteket kell kialakítani, ahol a beépítés nem megengedett, vagy csak a természetvédelmi és erdőgazdálkodási szempontokkal összeegyeztethető módon.

Az erdőterületekként elsősorban az erdőtvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5 000 négyzetméter kiterjedésű erdők, továbbá mindazon területek, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak kerültek lehatárolásra. Ugyanakkor a hatályos tervekhez képest néhány terület nem kaphatott erdőterületi besorolást, amennyiben a közművezetékek védőtávolsága, vagy termőhelyi adottságok miatt az erdőtelepítés nem lehetséges. Ezekben a területeken a zöldfelületi intenzitás megőrzése érdekében más beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória került alkalmazásra (pl. Kb-Ez).

A szerkezeti tervlapon megkülönböztetésre kerültek a meglévő és a tervezett erdőterületek. A tervezett erdőterületek esetében a kerületi terveszközben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület nem helyezhető el.

Nem kerültek erdő területfelhasználási egységbe azok az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek, amelyekről a Belügyminisztériummal 2014. május 9-én, a Miniszterelnökséggel 2014. augusztus 8-án történt egyeztetéseken megállapodás született (helyrajzi számos lista a 4.1.6. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem fejezetben található).

Közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.



Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A területfelhasználási terv védelmi erdőterületként határozza meg azokat a védőerdőket (leginkább véderdősávokat), amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).

Gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználási egységbe tartoznak a körzeti erdőterv szerint gazdasági rendeltetésű erdők, amelyeknél a gazdasági haszonvétel (faanyag-, szaporítóanyag-termelés stb.) a meghatározó.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Ide tartoznak a szántó- és rét-legelő területek, valamint a kiskertes területek.

Jelentősen eltérő használatuk, funkciójuk, tájképi megjelenésük miatt a főkategórián belül az alábbi területfelhasználási egységek kerültek alkalmazásra a főváros területén:

- általános mezőgazdasági terület,
- kertes mezőgazdasági terület.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó- és rét-legelő területek. Ezek elsősorban a pesti oldalon (pl. Soroksáron) terülnek el, és a Pesti-síkság egykor kiterjedt természetféléletei maradványaiként táji értékük és biológiailag aktív felületük miatt városökológiai szerepük is jelentős. A területfelhasználási egység magába foglalja a mezőgazdasági területeket tagoló, meglévő és jellemzően körzeti erdőterv által érintett mezővédő erdősávokat is (zömében Soroksár területén). Ezeket a mezővédő erdősávokat meg kell őrizni, illetve ahol hiányoznak ott, lehetőség szerint, pótolni kell.



Kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes területek továbbra is ebbe a kategóriába kerültek, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokoltá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Az OTÉK szerint a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom), a hullámterek, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.



Az alábbi területfelhasználási egységek alkalmazására került sor:

- folyóvizek medre és partjának területe,
- állóvizek medre és partjának területe,
- vízbeszerzési terület.

Folyóvizek medre és partja (Vf) magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok).

A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.

Állóvizek medre és partja (Vá) a főváros területén lévő állóvíz felületeket és a hozzájuk tartozó, fenntartási területeket foglalja magában. Többségük emberi beavatkozás következményeként (bányatavak) keletkeztek, vagy közvetlen céllal létrehozott vízfelületek. Az állóvizek medre és partja elsősorban rekreációs célú felhasználhatóságuk miatt jelentős értéket képvisel.

Vízbeszerzési területek (Vb) a főváros ivóvíztermelését biztosító létesítményeinek területeit jelöli. Ezen belül a víznyerő helyek lehatárolt belső védőterülete minden esetben zárt (kutak, víztermelő gépházak, vízkezelő művek stb.). A külső védőterületeken, illetve a hidrogeológiai védőidom területén elhelyezhető létesítmények, illetve e területeken végezhető tevékenységek körét külön jogszabályok korlátozzák.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a főváros közigazgatási határán belül levő jelentősebb vízbázisok; északon a IV. ker., Káposztásmegyeren, délen a Csepel-szigeten levő kutak és vízkezelő telepek.

Ezeken kívül a Duna mellett és a Margitszigeten található kisebb vízbázis-területek, amelyek a Településszerkezeti terv léptékében nem ábrázolhatók.

(A Szentendrei-szigeten és a Csepel-sziget déli területén levő vízbázisok Budapest közigazgatási területén kívül vannak.)

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

Természetközeli területek területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (a természeteshez hasonlító körülményeket teremtve). Az itt lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, ezért közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak. Az OTÉK szerint természetközeli területnek minősülnek a mocsarak, nádasok, sziklás területek. A tervben természetközeli terület besorolást kaptak az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdőszült területek.



A természetközeli terület kijelölése a magasabb rendű jogszabályok miatt nem tekinthető teljes körűnek. Csak a BATrT megfelelő módosítását követően válik lehetségessé, hogy természetközeli területek területfelhasználási kategória fogalma szerinti, összes területegység jelölésre kerüljön.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Az OTÉK szerint különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A főkategórián belül az alábbi területfelhasználási egységek alkalmazására került sor:

- rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület,
- régészeti bemutató terület,
- kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület,
- temető területe,
- megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület.

Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek) területfelhasználási egységbe tartoznak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

20. táblázat: Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
II.	Hegyisport Club	10934/29, 10934/47, 10934/45
II.	Petneházy Golf Club	11283/1, 11283/2
III.	Aranyos utcai sportpálya	19521/7, 19489/3, 19490/3, 19491/4, 19492/4, 19493/1, 19495/1, 19495/3, 19496, 19488, 19521/10, 19521/11, 19521/12, 19521/2, 19521/4, 19521/8, 19521/9, 19608, 19619/5, 19620/4, 19621/2, 19622/3, 19622/4, 19622/5, 19701/3, 19701/4
III.	Volt Csillaghegyi bánya	65817/2, 65804, 65805, 65806, 65803/2
III.	Volt Újlaki I. bánya	20306
III.	Volt Drasche bánya	16266/8
XII.	KFKI Sporttelep	10886/38
XVII.	ÁBV Teszniszklub	139800/125
XXII.	Sörház utca – Kötélgyártó utca „Borút sétány”	224891, 224898, 224900, 224910/11, 224910/12, 224915/1, 224915/3, 224916
XXII.	Szabadkai utcai tervezett rekreációs terület	239115/3

Régészeti bemutató terület (Kb-Rég) területfelhasználási egységbe tartoznak a régészeti emlékek szabadtéri bemutató területei.

21. táblázat: Régészeti bemutató terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Katonai amfiteátrum	Pacsirtamező utca 2-14.
III.	Polgári amfiteátrum	Szentendrei út
III.	Aquincumi polgárváros	Szentendrei út két oldalán
III.	Hadrianus palota romjai	Óbudai-sziget
XI.	Albertfalvai római katonai tábor és település	Hunyadi János út

Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Újpalota-Parkváros és a lakótelep között húzódó közműsáv). Korábban ezek többsége a területfelhasználás vonatkozásában – az akkor hatályos országos rendelkezések alapján – erdőterületként volt számon tartva, azonban ez a budapesti erdőkről hamis képet adott, ezért szükségessé vált az átsorolásuk az OTÉK új eszközrendszerének alkalmazásával. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 75% a zöldfelületi átlagérték.

Temető területe (Kb-T) területfelhasználási egységbe tartoznak a lezárt, (de fel nem számolt) többségében felekezeti temetők, amelyek látogatottak és területükön építés hosszú távon sem lehetséges és nem is szükséges, abban az esetben sem, ha újraindításuk igénye merülne fel (pl. XVI. kerületi Rozsos utcai illetve a XVII. kerületi Göcsej utcai temető).

E kategóriába soroltuk az előbbieken túl a Cinkotai temető bővítési területét is, ahol a temetői infrastruktúra a működő temető területén megvan és a bővítés megvalósítása esetén sem szükséges új építmények létesítése.

A város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei (a Cinkotai temető bővítési területének kivételével) a *különleges beépítésre szánt, temető terület* (K-T) területfelhasználási egység kategóriába tartoznak (lásd 4.1.3.1. Beépítésre szánt területek)

22. táblázat: Temető területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Véka utcai köztemető	II. Véka utca
VIII.	Salgótarjáni úti izraelita temető	VIII. Salgótarjáni út
XII.	Csörsz utcai izraelita temető	XII. Csörsz utca
XVI.	Cinkotai temető bővítési területe	XVI. Simongát utca
XVI.	Rozsos utcai köztemető	XVI. Rozsos utca
XVI.	Református temető	XVI. Gazdaság utca
XVII.	Református temető	XVII. Göcsej utca
XVIII.	Izraelita temető	XVIII. Sallai utca
XXI.	Izraelita temető	XXI. Nefelejcs utca
XXII.	Izraelita temető	XXII. Koltói Anna utca
XXIII.	Izraelita temető	XXIII. Vecsés út

Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-En) területfelhasználási egységbe a számottevő beépítéssel nem járó, megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló energiapark a kapcsolódó létesítményeivel helyezhető el, úgy mint depóniagáz-telep, biogáztelep, napelem-park.

23. táblázat: Megújuló energiaforrás hasznosítási területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Akna-bánya	Volt Akna-bánya területe, Kozma utca

Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv) területfelhasználási egységbe az OTRT 27/A. §-a szerinti honvédelmi területek beépítéssel nem érintett, jellemzően erdőszült területei tartoznak.

24. táblázat: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
II.	Budakeszi úti laktanya	11204/3 (egy része); 11228/4 (egy része); 11246

KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE

A beépítésre nem szánt területeken belül a városi park területfelhasználási egységek beépített részein a teljes közművesítettséget kell biztosítani tekintettel arra, hogy ezek 25 hektárnál nagyobb zöldterületek, jellemzően sokrétű rekreációs funkciókínálattal rendelkeznek, a pihenésen és testedzésen kívül kulturális jelentőséggel is bírnak jelentősebb intézményeknek is helyet adva, így a környezetvédelem, valamint a használhatóság érdekében a közművek kiépítése indokolt.

A teljes közművesítettségre vonatkozó feltételek – az OTÉK-ban foglaltaknak megfelelően – a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők.

Egyéb beépítésre nem szánt területeken részleges közművesítettségi mérték biztosítása is elégséges.

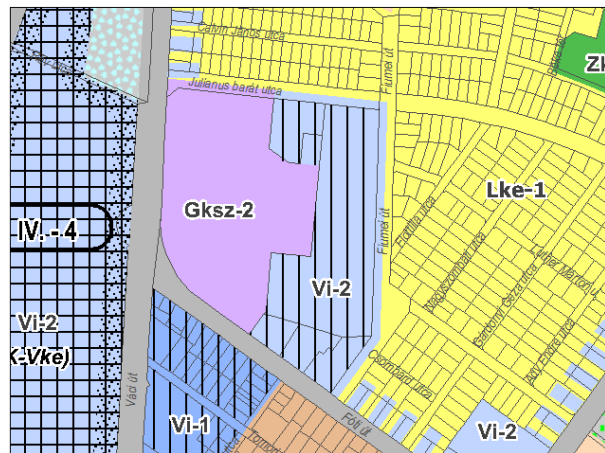
4.1.3.3. EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek megfelelően a Területfelhasználás c. tervlapon az alábbi típusú elemek is feltüntetésre kerültek:

- a változással érintett területek,
- a különleges intézkedéseket igénylő területek,
- a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek,
- a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek.

JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségű fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

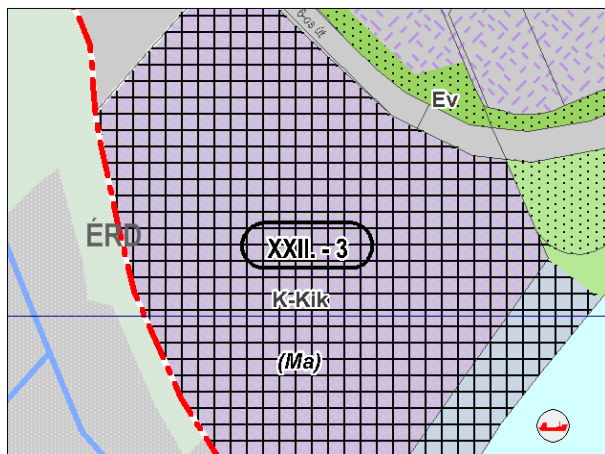


Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakváltozása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

IV.-1 INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETLEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. §-a szerint a szerkezeti tervlapon a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket ütemezéssel is lehet ábrázolni. Ez alapján a változással érintett területek egy részén – döntően a jelenlegi külterületen – a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza a terület igénybevételéhez szükséges külső infrastruktúrát.

Az új lakóterületek létesítésére irányuló területeken belül, az infrastruktúra feltételek teljesítésén túl, zöldterületek létesítése is szükséges. A szerkezeti tervlapon jelölt területfelhasználási arányokon kívül új kertvárosias terület esetén zöldterületet a



fejlesztési terület legalább 5%-án, kisvárosias terület esetén ennek 10%-án kell kialakítani.

Tárgyi területek jelen terv elfogadásakor a fővárosi kerettervben és a kerületi terveszközökben beépítésre nem szánt, építési joggal nem rendelkező ingatlanok. Amennyiben az igénybevétel feltétele megvalósult, a kerületi építési szabályzatban a terület beépítésre szánt területként határozható meg.

A Területfelhasználás c. tervlapon az érintett területeket sorszámuk alapján lehet beazonosítani:

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakhegyi út északi oldalán húzódó területszáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának üzembe helyezése
III.	1.	Bécsi út mente	10. sz. főút (Bécsi út) – 1108. sz. összekötőút csomópontjának fejlesztése
III.	2.	Józsefhegy	M0 északi szektor hiányzó szakaszának üzembe helyezése
IV.	1.	Külső Váci út – Tímár utca – Duna sor – Üdülő sor által határolt terület	Külső Szilágyi út - Megyeri út csomópont térségében 500 P+R parkoló forgalomba helyezése
IX.	1.	Ferencvárosi pályaudvartól délre a Határ út feletti beépítetlen terület	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántó föld utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Régi Fóti út és az M3-as bevezető szakasza között, csomóponttal
XV.	2.	Városkapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	3.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	Külső keleti körút részeként, a Nagytarcsai út 2x2 forgalmi sávra bővítése az M0 keleti szektor – Simongát utca között
XVII.	1/a.	Szárzhegy – Észak (Péceli út – M0 autópálya menti terület) és Dél (M0 autópálya menti terület)	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	1/b.	Szárzhegy – Nyugat	Közforgalmú közlekedés kiterjesztése a XVII-1/a területre
XVII.	2.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	3.	Ferihegyi úttól keletre a Kerülő út – Rózsahegy utca – Erdő utca által határolt terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	4.	Ferihegyi úttól nyugatra a Vörösmarty utca és a belterületi határ közötti terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	5.	Orgoványi utca – Baross utca – Bélatelepi út – 563. utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése, és a Csevésző út-Gyömrői út csomópontjának fejlesztése
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávú keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása az Erdősor utcáig
XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – Móricz Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	3.	DILK – új országos jelentőségű kikötő és logisztikai	Kikötő építés és közvetlen vasúti kapcsolat

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
		központ	biztosítása a terület számára
XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont átépítése. A csomópont-fejlesztések ütemezetten is megvalósíthatóak.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Szamaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítését vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés ú – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítését vagy a Külső keleti körút Túri István út - M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út - Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
XXIII.	6.	196239 hrsz.-ú telek – MÁV vasúti terület –196224 hrsz.-ú telek– M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út – Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése



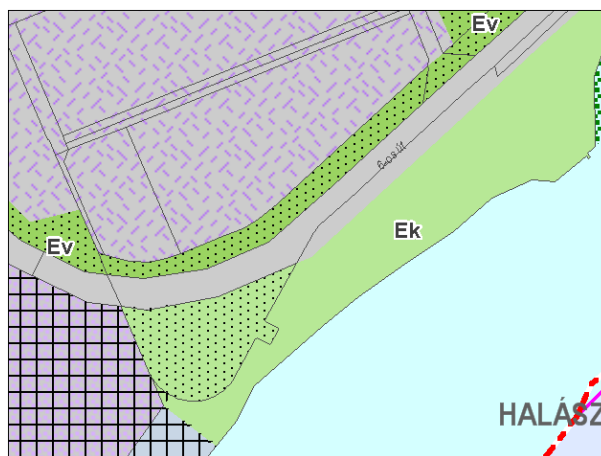
TERVEZETT ERDŐTERÜLETEK ÉS ZÖLDTERÜLETEK

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem érinti a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a kerületi tervezésben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetlenítő épület elhelyezése nélkül.

A tervezett zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyek rekreációs használatra

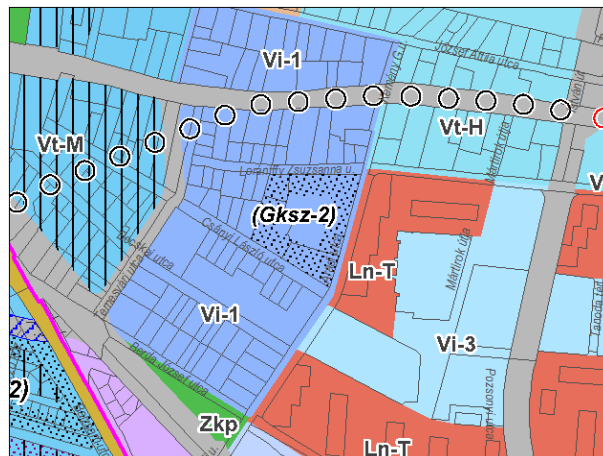
jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).

A távlati területhasználattal (pl. új lakóterület számára kijelölt tartalékterülettel) megjelölt zöld- és erdőterületek az esetleg távlati funkció miatt a jelölés nem került alkalmazásra.



(Gksz-3) ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA

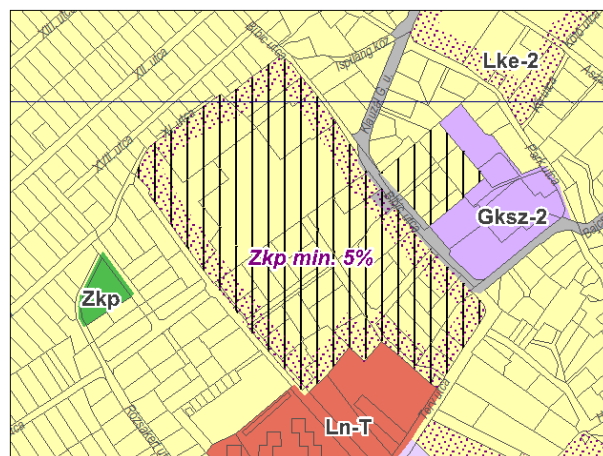
A TSZT a magasabb szintű jogszabály értelmében a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv. A tervezett szerkezet és területfelhasználás azonban csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került.



Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni.

Zkp min. KERÜLETI TERVESZKÖZBEN FIGYELEMBE VEENDŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ARÁNYA

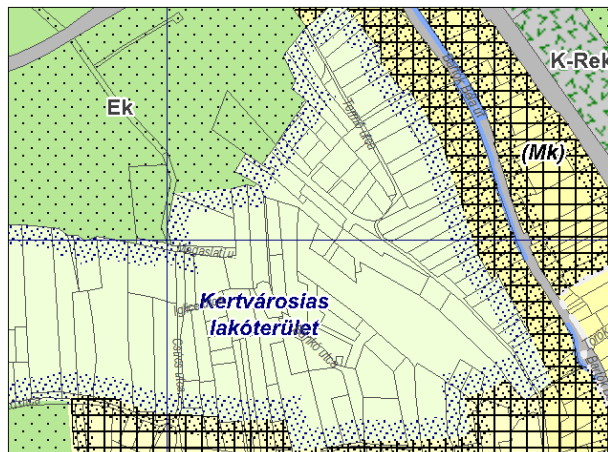
A változással érintett területeken a kerületi terveszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre – a lakóterületek esetében nagyobb, összefüggő területekre vonatkozóan az alapellátást biztosító területekre is – a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. A területi mérlegben a területi arányok figyelembe vételre kerültek.





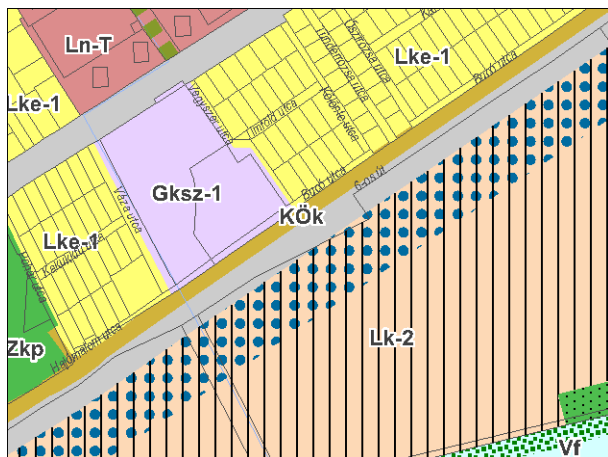
TÁVLATI TERÜLETHASZNÁLAT

Külön jelölésre kerültek azon területek, amelyek a város hosszú távú fejlődése szempontjából egyfajta tartalékterületként szolgálhatnak meghatározott funkciók számára. A jelenlegi területi túlkínálat miatt azonban e területek igénybevétele csak ütemezetten, valós igény alapján, a szerkezeti tervlap módosításával lehetséges.



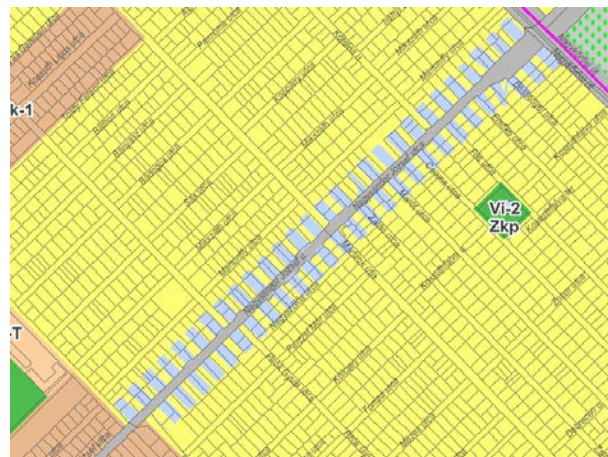
ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.



KERTVÁROSIAS KÖRNYEZETBEN INTÉZMÉNYI TERÜLETEK IRÁNYADÓ MEGHATÁROZÁSA

Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is.



Ezekben az esetekben szimbólummal, koncentráltan jelölt a terület szintén annak érdekében, hogy a

KÉSZ-ben megfelelő intézményterület lehatárolható legyen. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,5 értéket. Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.



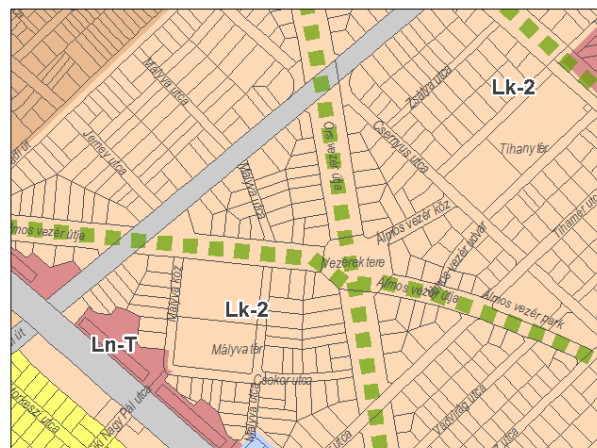
SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a kisvízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.



JELENTŐS KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

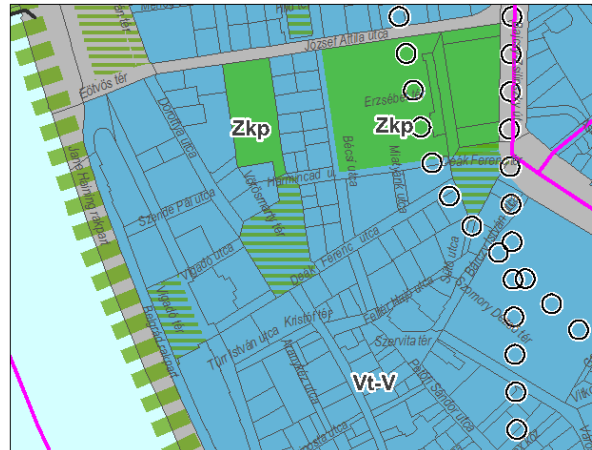
A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevétele mellett. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zóldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca, tervezett külső keleti körút melletti területek). A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközben.





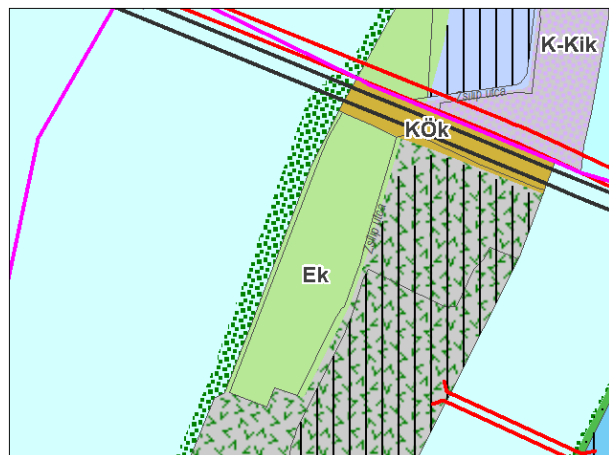
A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER RÉSZÉT KÉPEZŐ VÁROSI TEREK A BELSŐ ZÓNÁBAN

Lehatárolásra kerültek azon jellemzően fásított közterületek, amelyek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor városi térként a *Közpark*, *közkert* területfelhasználási kategória jelölése nem indokolt a kialakítható zöldfelületi arány értéke miatt (pl. Vörösmarty tér, Fővám tér, Vigadó tér). A megfelelő kondicionáló hatás érdekében ezeken a területeken a tér funkciójától függően továbbra is biztosítani kell biológiailag aktív felületet (zöldfelület, vízfelület, fásítottság).



MEGHATÁROZÓ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT A DUNA TELKÉN

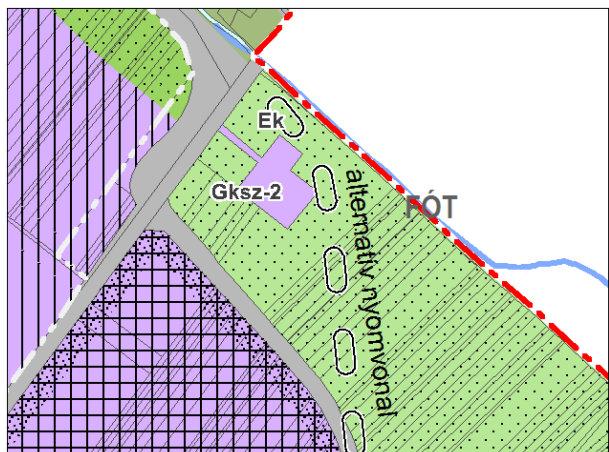
A zöldfelületi rendszer meghatározó részét képezik mindazon zöldfelületek is, amelyek ingatlan-nyilvántartás szerint állami tulajdonban vannak és a Duna folyam részét képezik. A területfelhasználás tekintetében a Folyóvizek medre és partja kategóriába kerültek, ugyanakkor az itt előforduló zöldfelületek (jellemzően ártéri erdők) védelme és fejlesztése kiemelten fontos az ökológiai kapcsolatok biztosítása érdekében, továbbá a rekreációs szerepük, potenciáljuk is meghatározó lehet.



TÁVLATI KÖZÚTI VAGY KÖTÖTTPÁLYÁS FEJLESZTÉSEK KÖZELÍTŐ NYOMVONALAI, ALTERNATÍV NYOMVONALAK

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már ismert, de egyértelmű nyomvonallal még nem rendelkező, csak hálózati összefüggéseiben és kialakításának módjában (felszínen vagy felszín alatt) definiált infrastruktúra elemek:

- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala, vagy alternatív nyomvonal,
- a távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala,



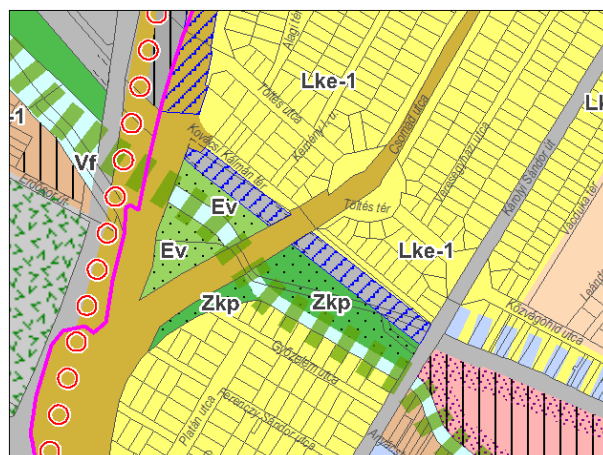
- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonalát alagútban, vagy alternatív nyomvonalon,
- a távlati kötőpályás fejlesztés közelítő nyomvonalát alagútban.



KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) FEJLESZTÉS SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra elemek számára általában (OTÉK szerinti) hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület.

Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől folyópálya szakaszon az FRSZ-ben meghatározott mintakeresztmetszelvények infrastruktúra elemeinek biztosítása esetén, a nyomvonal pontosításában pedig az FRSZ-ben meghatározott hosszon, a kerületi településrendezési terveszköz készítésekor el lehet térni.

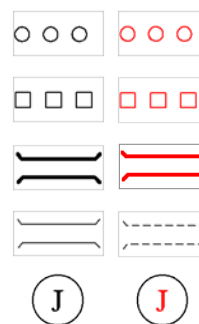













A KÖZLEKEDÉS TOVÁBBI INFRASTRUKTÚRA ELEMEI

A város működését biztosító közlekedési rendszert településrendezési szempontból a közlekedéssel összefüggő területfelhasználási egységek területe, valamint a műszaki infrastruktúra meglévő és tervezett elemei együttesen határozzák meg.

A műszaki infrastruktúra alább felsorolt elemei a jelentőségük vagy különlegességük folytán nem csak a Közlekedési infrastruktúra c. tervlapon, hanem a fontosabb elemek a Területfelhasználás c. tervlapon is megjelenítésre kerültek. A KÉSZ-ben történő helybiztosításuk során tekintettel kell lenni környezetükre gyakorolt hatásukra is:

- gyorsvasúti vonal felszín alatt (meglévő és tervezett)
- közúti vagy vasúti alagút (meglévő és tervezett)
- Duna-híd (meglévő és tervezett)
- külön szintű közúti-vasúti keresztezés (meglévő és tervezett)
- járműtelepek (meglévő és tervezett)



- vasúti személypályaudvar és teherpályaudvar (meglévő)  
- távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)  
- helyi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)  
- nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) 
- egyéb kereskedelmi repülőtér (meglévő) 
- teherkikötő (meglévő és tervezett)  
- nemzetközi személyhajó állomás (tervezett) 

4.1.3.4. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG

Az OTÉK szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget. A beépítési sűrűség a fogalom-meghatározás szerint a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

Fentiek alapján tehát a területfelhasználási egységre vonatkozó átlagértékről van szó, amit a közterületek aránya nagyban befolyásol. Ezért a beépítés szempontjából azonos karakterű területek lényegesen eltérő beépítési sűrűséggel is rendelkezhetnek. Kirívó eset az, ahol a közterület közlekedési célú területfelhasználási egységként körbe veszi a beépítésre szánt területfelhasználási egységet, tehát más területfelhasználásba nem sorolt közterületek hozzáadása nélkül kerül meghatározásra a beépítési sűrűség határértéke. Az ilyen helyzetek kezelhetőségének igénye is befolyásolja a sűrűségi értékek felső szélsőértékeinek meghatározását.

A beépítési sűrűség megengedett legmagasabb értékét az egyes területfelhasználási kategóriákra a TSZT indokolt esetben két érték közötti tartományban határozza meg (-tól -ig) annak érdekében, hogy a sűrűség (intenzitás) függvényében ne kelljen a kategóriák számát áttekinthetetlen mértékben növelni. Az egyes – térképen rögzített, ezáltal már területhez kötött – területfelhasználási egységekre vonatkozó konkrét határértéket a településszerkezeti helyzet és a sajátos beépítési adottságok és jellemzők alapján az FRSZ határozza meg.

Mivel az OTÉK fogalom-meghatározása szerint *valamennyi* építményszintet kell a beépítési sűrűség számításánál figyelembe venni, az épületen belüli parkoló-férőhelyeket biztosító garázsszinteket is be kell számítani (a BVKSZ rendelkezéseivel ellentétben). A főváros különleges, nagyvárosias karaktere miatt alapvető, hogy a parkolás jellemzően épületen belül történjen. Az egyes funkciók más-más arányban követelik meg az ehhez szükséges területeket. Így pl. a lakóépületek esetében a lakófunkció szintterületének kb. 30%-a szükséges parkoló-férőhely építésére. Annak érdekében, hogy az épületen belüli parkoló kialakítása bizonyos funkciókhoz tartozóan továbbra is támogatott legyen, a beépítési sűrűség értéket (bs) a terv egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke, és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) érték.

A bsp értéke többlet-szintterületet biztosít, ami a területfelhasználási kategórián belül meghatározó funkciókhoz igazodik, azok parkolási szükségleteit veszi alapul.

Ezzel elkerülhető az is, hogy a kerületi szinten eltérő parkolási rendeletek esetében egy területfelhasználási egységen belül jelentősen eltérő karakterű beépítés jöhessen létre, egyben nem maradnak el a szükséges parkoló létesítések. Ez természetesen azt is jelenti, hogy az így – a bsá értéket meghaladóan – létrejövő parkoló rendeltetése a későbbiekben nem változtatható meg.

Az egyes területek beépítési sűrűség meghatározásának alapját egyrészt a kialakult, távlatban megőrzésre kívánatos adottságok képezik. Másrészt elemzésre és figyelembevételére kerültek a hatályos kerületi településrendezési eszközök. Míg a TSZT az FRSZ-szel történő feladatmegosztás miatt a beépítési sűrűségi értékeket a területfelhasználási kategóriákhoz köti, addig az FRSZ a konkrét helyhez igazodva, az adottságok mellett a területi elhelyezkedést és a településfejlesztési koncepcióban foglalt célokat is figyelembe véve differenciál. A fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetében magasabb értékkel rendelkeznek azon területfelhasználási egységek, amelyek a közösségi közlekedés kötőtpályás vonalai mentén kerültek kijelölésre. A sűrűségi értékek tehát ezek együttes figyelembevételével kerültek megállapításra.

A beépítési sűrűség értéke mindig az összefüggő területfelhasználási egységre vonatkozik, kivételt képeznek azok az esetek, ahol kerülethatár érinti a területet. Bár magasabb rendű jogszabály erről nem

rendelkezik, a kerületi terveszközök készítésére való tekintettel a kerülethatár egyben a területfelhasználási egység határa is.

Lakóterületek:

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkeznek. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul. Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.

A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

A **kertvárosias lakóterületek** értékeit a kialakult helyzet mellett szintén a BVKSZ alapján keletkezett építési jog megtartása indokolja.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

25. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 4,5 ²⁵	2,5 – 4,0	0,5	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25-3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

²⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁸ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Vegyes területek:

A **településközponti területek** közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és városzerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

Az **intézményi területek** esetében városzerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívbeépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 – 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 – 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 – 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 – 4,0	1,0 - 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 - 4,25 ³⁹	0,5 – 3,0	0,25 - 1,25	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 – 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Gazdasági területek:

A **gazdasági területek** esetében konkrét funkciójuk determinálja a beépítési sűrűséget. A lakóterületekbe nem integrált kereskedelem, szolgáltatás jellemzően egyszintes épületekben zajlik, a parkolás felszíni kialakításban biztosított. Hasonló a helyzet a kisebb telephelyek esetében. A gazdasági területek csak kis része hasznosított intenzívbeépített, ezeken a területeken többszintes iroda- és gyárépületek is megjelennek.

A hosszú távú városfejlesztési koncepció szerinti fejlesztési céltérségekben a gazdasági területek fejlesztése, a magas hozzáadott értékteremtés irányába való elmozdulás és a városias környezet kialakítása érdekében, az OTÉK által biztosított sűrűségi érték korlátozása a TSZT-ben nem indokolt. Ezekben a területeken a közösségi közlekedési infrastrukturális adottságok is megfelelőek.

A város külső területein viszont alacsonyabb sűrűség meghatározása az indokolt, egyrészt a megfelelő, fenntartható közösségi közlekedés hiánya, másrészt a kifejezetten logisztika típusú funkciók miatt.

A hegyvidéki zóna területén a morfológia és a környezet is indokolja a beépítési sűrűség 2,0 alatti értékben történő meghatározását.

³³ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁴ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁷ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁸ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Ipari területet a TSZT csak átmeneti jelleggel, a XXII. kerület déli részén jelölt ki. Az **energiatermelés területe**ivel az OTÉK által meghatározott sűrűségi értékek biztosítani tudják a funkciók megfelelő kialakítását.

27. táblázat: Gazdasági területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,0 - 2,0**	1,0 - 2,0**	-	2,0
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,0 - 2,0	1,0 - 2,0	-	
Ipari terület	Gip	1,5	1,5	-	1,5
Energiatermelés területe	Gip-E	1,5	1,5	-	

**a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

Üdülőterületek:

A **hétvégi házas üdülőterületek** esetében nem cél a lakóterületté alakulás, ezért a kertvárosias lakóterülethez képest alacsonyabb beépítési sűrűség került meghatározásra. Az időszakos tartózkodás miatt a parkolás épületen belüli megoldása sem szükséges.

28. táblázat: Üdülőterületek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Hétvégi házas üdülőterület	Üh	0,15	0,15	-	0,2

Különleges területek:

A különleges területek esetében számos kategória az OTÉK által meghatározott beépítési sűrűség alapján képes funkcióját betölteni, de a városszerkezeti elhelyezkedésük és szerepük alapján itt is vannak kivételek.

29. táblázat: Különleges területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	1,5 - 4,5 ⁴⁰	1,0 - 3,0	0,5 - 1,5	2,0
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	1,5	1,5	-	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	2,0	1,5	0,5	
Oktatási központok területe	K-Okt	0,75 - 2,25 ⁴¹	0,5 - 1,5	0,25 - 0,75	
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszerálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,75 - 4,5 ⁴²	0,5 - 3,5	0,25 - 1,0	
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	2,25 ⁴³	1,5	0,75	
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,5 - 2,0	0,25 - 1,5	0,25 - 0,5	
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	2,0	1,5	0,5	
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	0,5 - 5,5 ⁴⁴	0,25 - 4,5	0,25 - 1,0	
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	1,0	1,0	-	
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	1,0	1,0	-	
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	1,5 - 2,0	1,5 - 2,0	-	
Kikötő területe	K-Kík	1,5	1,5	-	
Repülőtér területe	K-Rept	1,5	1,5	-	
Temető területe	K-T	0,25	0,25	-	
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,5	0,5	-	

⁴⁰ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴² ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴³ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴⁴ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

29. táblázat: Különleges területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Tematikus intézménypark	K-Tp	2,0	2,0	-	
Vízkezelési területek	K-Vke	0,5	0,5	-	

Többszintes területfelhasználás:

A TSZT szerkezeti tervlapja többszintes területfelhasználás esetén egyrészt meghatározza azt a meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot (keskenyebb sávban sraffozott). A beépítési sűrűség vonatkozásában is az eltérő használathoz tartozó értékeket kell alkalmazni. Az FRSZ a területfelhasználási egységre vonatkozóan egyetlen értéket rögzít, amin belül a KÉSZ határozza meg az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket. Amennyiben *Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület* a helybiztosítás szempontjából domináns területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.

A beépítési sűrűség és a zöldfelületi arány összefüggései:

A beépítési sűrűség önmagában nem alkalmas a területfelhasználási egység jellemzésére. Ugyanazon értéken belül más-más szerkezetet alkot egy alacsonyabb magassággal rendelkező, de nagy beépítési mértékű terület, mint annak ellenkezője.

Mivel a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció egyik fontos célkitűzése a zöldfelületi intenzitás növelése, a terv azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket a közterületekkel csökkent területre vonatkozóan (kivételt képeznek a lakótelepek, ahol a teljes területi egységre vonatkozik), ahol az OTÉK Budapest viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket határoz meg az építési telekre vonatkozóan. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték a kerületi településrendezési tervezésben természetesen differenciáltan állapítható meg.

Területfelhasználási egység			TSZT
			A területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)
Lakó	Nagyvárosias, teleszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	30
	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35
	Kisvárosias, teleszerű lakóterület	Lk-T	35
	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	55
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20*
	Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	10
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25
	Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	20
Különleges beépítésre nem szánt	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	60
	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	75

* a jelentős változással, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységekre vonatkozóan

4.1.3.5. A TSZT, AZ FRSZ ÉS AZ EZEK ALAPJÁN KÉSZÜLŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÖSSZHANGJA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (TrK.) 3. § (9) bekezdése szerint a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) alapján készül.

ÜTEMEZÉS

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – készül. (TrK. 3. § (6) bekezdése). Ennek megfelelően a TSZT a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket az alábbiak szerint sorolja be:

- meghatározza a területfelhasználási egységet,
- meghatározza a területfelhasználási egységet azzal, hogy átmeneti időre a jelenlegi, eltérő területhasználat továbbra is megengedett,
- meghatározza a területfelhasználási egységet azzal, hogy az igénybevétel feltétele bizonyos infrastrukturális elemek előzetes megvalósítása, vagy
- távlati fejlesztési lehetőséget jelöl.

Amennyiben a TSZT a területfelhasználási kategóriát további *megkötések nélkül* kijelöli, a KÉSZ-ben ennek megfelelő építési övezeteket, és övezeteket kell kijelölni, az OTÉK egyéb előírásainak figyelembevételével.

Amennyiben *átmeneti időre* megengedett a távlatban megcélzott területfelhasználási kategória helyett más területfelhasználás, a KÉSZ-ben kell meghatározni, melyik területfelhasználás szerint kerüljenek kijelölésre az építési övezetek. Ha nem az átmeneti használat szerint kerül meghatározásra az építési övezet, a későbbiekben ehhez visszatérni nem lehet. Az átmeneti használat idejére a beépítésre szánt területfelhasználási egységek esetében a beépítési sűrűség nem lehet magasabb sem a jövőbeni használatra az FRSZ 1. mellékletében meghatározott, sem 2,0 értéknél.

Amennyiben a TSZT-ben és az FRSZ-ben nevesített *infrastrukturális* elem megvalósult, a KÉSZ-ben csak akkor alkalmazható a kijelölt területfelhasználási kategória. Addig az időpontig a tervlapon jelölt beépítésre nem szánt területfelhasználási egységet kell alkalmazni az övezet megállapításakor.

Ahol a terv *távlati fejlesztési* lehetőséget jelöl, ott az Étv. 7. §-a szerinti feltételek teljesülése esetében a TSZT módosításával lehetséges a területeket fejlesztésbe bevonni.

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK (Jelentős változással érintett terület, és Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület együttesen)

A változással érintett területek esetében a terv helyenként a kijelölt területfelhasználási egység mellett meghatározza az élhető környezet kialakítása érdekében, illetve a működtetéshez szükséges területfelhasználási kategóriák arányát. Ebben az esetben a KÉSZ készítése során ezt az arányt kell legalább biztosítani, és területi mérleggel igazolni. A területen belüli elhelyezkedést a terület felhasználásától és tervezett szerkezetétől függően a KÉSZ határozza meg.

ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A KÉSZ-ben az adott terület környezeti terhelésének vizsgálata és értékelése alapján kell meghatározni azt a területsávot, ahol a lakófunkció kizárásra kerül.

KERTVÁROSIAS KÖRNYEZETBEN INTÉZMÉNYI TERÜLETEK IRÁNYADÓ MEGHATÁROZÁSA

Ahol a szerkezeti terv „1. *Területfelhasználás*” című *tervlapja* lineárisan, vagy koncentráltan ábrázol intézményi terület kijelölési lehetőséget, ott a KÉSZ-ben lehet az intézményi területfelhasználást a

szerkezeti adottságoknak megfelelően intézményi építési övezet meghatározásával alkalmazni. Tekintettel a kertvárosias környezetre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 bs értéket, amelyen belül a bsp értéke 0,4. Magasság szempontjából a beépítési magasság a környező beépítéshez képest egy szinttel magasabb beépítést eredményezhet, közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.

SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT

Ahol a szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapja szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot jelöl, a KÉSZ-ben a zöldfelületi intenzitás javítása, illetve megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül) – ahol lehetséges – közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell kijelölni.

JELENTŐS KONDITIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

Ahol az „1. Területfelhasználás” című tervlap jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl, a KÉSZ-ben a helyi adottságoktól és a tervezett közterületi fejlesztésektől függően, le kell határolni a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER RÉSZÉT KÉPEZŐ VÁROSI TEREK A BELSŐ ZÓNÁBAN

Az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt városi tereken a tér funkciójával összhangban meg kell határozni a legkisebb zöldfelület mértékét.

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI JELENTŐSÉGŰ FASOR

A TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben. Ezekon kívül a KÉSZ természetesen további fasorokat is kijelölhet. A jelölt útszakaszokon – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembevétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret.

VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A szerkezeti terv „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapján jelölt Csúszásveszélyes, Alábányászott, Feltöltött és Potenciálisan talajszennyezett területeket, valamint a Rekultiválandó bánya, lerakó területeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni.

TÁVLATI KÖZÚTI VAGY KÖTÖTTPÁLYÁS FEJLESZTÉSEK KÖZELÍTŐ NYOMVONALAI, ALTERNATÍV NYOMVONALAK

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján meghatározott közlekedési rendszer távlati elemeinek nyomvonalait az „1. Területfelhasználás” című tervlap is jelöli. A távlati közlekedési elemek nyomvonalát a TSZT és az FRSZ módosításával, területfelhasználási egységként történő meghatározásukig a KÉSZ-ben nem kell kiszabályozni.

A közúti és vasúti alternatív nyomvonalak a bizonytalanságuk folytán minden esetben távlati nyomvonalak. Amennyiben az alternatív elemek bizonyulnak a megfelelőnek a későbbiekben, területfelhasználási egységként történő meghatározásuk során az eredeti nyomvonalat meg kell szüntetni a TSZT-ben és az FRSZ-ben.

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján jelölt, végleges területbiztosítással nem rendelkező közlekedési elemek nyomvonalát a hálózati szerep alapján a magasabb rendű jogszabályban (OTÉK) meghatározott szélességtől eltérően a KÉSZ-ben úgy lehet kiszabályozni, hogy legalább az FRSZ 5. melléklete szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezése biztosított legyen a folyópálya szakaszokon. Ennek megfelelően a szabályozás a közúti közlekedési, illetve a vasúti közlekedési terület irányadó szélességét növelheti, vagy csökkentheti a TSZT és az FRSZ módosítása nélkül. Továbbá maga a nyomvonal is pontosítható az FRSZ-ben meghatározott hosszon.

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közúthálózat főhálózati elemeinek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt közúti közlekedési terület (KÖu) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új csomópont építése vagy bővítése esetén. Továbbá gyalogos és kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, valamint környezetvédelmi berendezés telepítése és a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonalkorrekció esetén is lehetséges a TSZT-ben és FRSZ-ben jelölt szélesség növelése.

A szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján szereplő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága a TSZT módosítása nélkül megszüntethető az adott útvonalon a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor.

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A kötöttpályás elemek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új állomás vagy megállóhely építések és áthelyezések, továbbá külön szintű keresztezés vagy környezetvédelmi berendezés telepítések.

KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNEEN ÉS FELSZÍN ALATT

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján szereplő közúti vasúti hálózat megváltoztatható a TSZT és FRSZ módosítása nélkül, amennyiben a felszíni kialakítást felszín alatti váltja fel, vagy az FRSZ szerint meghatározott kisméretű nyomvonal kerül megszüntetésre.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA

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

P+R RENDSZERŰ PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNY ÉS B+R RENDSZERŰ KERÉKPÁRTÁROLÓ

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján minimálisan biztosítandó befogadóképességgel jelölt helyszíneken az FRSZ-ben meghatározott területi lehatároláson belül – amely sok esetben jelentősen meghaladja a ténylegesen szükséges területet – kell a KÉSZ-ben a parkolási létesítmény területbiztosítását szabályozni.

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon jelölt helyszíneken túlmenően a TSZT és FRSZ módosítása nélkül a gyorsvasúti hálózat, a vasúti hálózat, és a közúti vasúti hálózat FRSZ szerint arra funkcionálisan alkalmas helyszínein is létesíthető P+R rendszerű parkoló, valamint B+R rendszerű kerékpártároló.

KÜLÖN SZINTŰ KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTEZÉS

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain szereplő helyszíneken jelölt külön szintű keresztezések esetében a TSZT és FRSZ módosítása nélkül felüljáró helyett aluljáró is létesíthető, a környezetre gyakorolt kedvezőbb hatása miatt.

HELYI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain szereplő helyi autóbusz-pályaudvar hálózat elemeinek száma növelhető vagy csökkenthető a TSZT és FRSZ módosítása nélkül, amennyiben az autóbusz-trolibusz hálózat átszervezésre kerül, vagy párhuzamos kötőtpályás fejlesztés kerül megvalósításra.

KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

Az „1. Területfelhasználás” című tervlapján nem szereplő, 1 ha területnél kisebb területű közmű létesítmények KÉSZ-ben, az ellátáshoz, üzemeltetéshez szükséges módon és paraméterekkel helyezhetőek el mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeken belül is.

A „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő meglévő közmű létesítmények nyomvonalainak, biztonsági övezeteinek nyomvonal áthelyezés vagy rekonstrukció kapcsán történő megváltoztatása KÉSZ-ben TSZT módosítás nélkül végrehajtható. A tájékoztató elemként szerepeltetett vízfolyások a KÉSZ-ben a folyóvizek medre és parti sávja számára szolgáló övezetbe sorolhatóak.

4.1.4. KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti terv 2. tervlapja az M=1:10 000 méretarányú „Közlekedési infrastruktúra” című tervlap, amely a településszerkezeti szempontból komplex közlekedési rendszert tartalmazza.

A tervlapon megjelenített közlekedési rendszer hálózati kialakításának és működésének területi összefüggéseit az Alátámasztó munkarész 3.4. Közlekedési javaslatok fejezete tartalmazza.

4.1.4.1. JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon megjelenített jóváhagyandó elemek megváltoztatása a TSZT módosítását igényli, kivéve ahol a 4.1.3.5. számú, a településrendezési eszközök összhangjáról szóló fejezet ettől eltérő lehetőséget biztosít az „1. Területfelhasználás” című tervlap figyelembe vételével.

gyorsforgalmi út

A gyorsforgalmú úthálózatba tartozó autópályákat és autóutakat az Országos területrendezési terv határozza meg. Ezek a főváros nemzetközi, országos és a térségi közúti kapcsolatrendszerének legfontosabb alkotói.

I. rendű főút

Budapest településszerkezetét legnagyobb mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűsugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló I. rendű főúthálózatot az Országos területrendezési terv is nevesíti.

ii. rendű főút

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl teljes mértékben a településszerkezeti terv határoz meg, összhangban a területfelhasználással.

településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

gyorsvasúti vonal

A metró, HÉV-, és regionális gyorsvasúti vonalak felszín alatti szakaszai a település szerkezetét közvetlen módon nem alakítják, azonban az intenzíven beépített városrészek közlekedésében kiemelkedő fontosságúak a magas szolgáltatási színvonalukkal és nagy utasszállító képességükkel.

A vonalak az átmeneti és elővárosi zóna területén az építési költségek csökkentésére törekedve sok esetben a felszínen haladnak, a vasútvonalakhoz hasonló elválasztó hatást eredményezve. A területfelhasználás befolyásolásán keresztül igen erős hatást fejtenek ki a város fejlesztésére, működésére.

vasútvonal felszínen

A vasúthálózatot az Országos területrendezési terv határozza meg. A vasúti közlekedés a főváros nemzetközi, országos és térségi kapcsolatrendszerének fontos alkotója. Ugyanakkor Budapest településszerkezetének jelentős befolyásoló tényezője a kiterjedt vasúthálózat, mivel jelentős elválasztó hatást fejt ki.

vasútvonal felszín alatt

A felszín alatti szakaszok, vasúti alagutak biztosítják a domborzati akadályok leküzdését, több esetben az egyes vasútvonalak közötti átjárhatóságot, továbbá más közlekedési ágazatok területének biztonságos keresztezhetőségét.

közúti vasúti (villamos) vonal felszínen és felszín alatt

A villamos vonalak városfejlesztő hatása a metróhoz képest alacsony. A közepes utasszállító képesség, és a közterületi közlekedéshez illeszkedő műszaki rendszer miatt kialakítása alig befolyásolja a településszerkezetet. A villamos vonalak egyediek is lehetnek, mint a felszín alatt épült Millenniumi földalatti-, és a hegyvidéken üzemelő Fogaskerekű vasút.

településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

A kerékpáros infrastruktúra ezen hálózati elemei foglalják magukba az országos és térségi kapcsolatok budapesti átvezetését, a szomszédos településekkel biztosított kapcsolatokat, továbbá a fővároson belüli legfontosabb nyomvonalakat.

Speciális kötöttpályás létesítmények

A város közlekedési rendszerének részét képezik ugyan, de elsősorban turisztikai szerepet töltenek be a természeti adottságokhoz igazodó speciális kötöttpályás eszközök, a gyermekvasút, a sikló, és a libegő.

Duna-híd

Budapest településszerkezetének egyik legdominánsabb eleme a Duna, ennek következtében a folyam közlekedési elválasztó hatását feloldó, a főhálózati elemekhez csatlakozó hidak a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb elemei közé tartoznak. A főhálózati elemhez nem kapcsolódó műtárgyak alapvetően gyalogos-kerékpáros, vagy helyi jelentőségű gépjármű forgalmat szolgálnak.

közúti alagút

Budapest településszerkezetét legátfogóbban a sugaras-gyűrűs főúthálózati rendszer határozza meg. A főútvonalak egyes környezet érzékeny területeken – a költség igényektől függetlenül – csak alagútban vezethetők át.

különszintű közúti-vasúti keresztezés

Budapest településszerkezetének fontos befolyásoló tényezője a kiterjedt, és üzemi adottságai miatt számottevő elválasztó hatást eredményező vasúthálózat. A fenntartható fejlődés részeként a jövőben a vasúti forgalom nagyarányú növekedésével kell számolni. A szintén növekvő közúti forgalom mellett a biztonságos közlekedés a vasút vonalak és a nagy forgalmú közutak, elsősorban a főútvonalak keresztezésének külön szintben történő kialakításával (felüljáró vagy aluljáró) biztosítható.

P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhelyszámmal, és B+R rendszerű kerékpártároló

A térségi települések és Budapest városhatár közeli lakossága számára, az átmeneti és elővárosi zónában a megfelelő eszközváltási lehetőséggel – elsősorban színvonalas tovább utazást jelentő kötöttpályás közösségi közlekedési eszközzel – rendelkező pontokon jelentős befogadóképességű P+R és B+R hálózatot kell kialakítani. Az eszközváltás preferálásában jelentős szerepet játszik a gyaloglási távolság, ezért minden kijelölt eszközváltási pont esetében a helyi adottságok figyelembevételével kell meghatározni azt a területet, amelyen legalább a minimálisan meghatározott személygépjármű-parkolási és kerékpár-tárolási létesítmények kedvező feltételekkel kialakíthatóak.

kötőpályás közösségi közlekedési járműtelep és egyéb közösségi közlekedési járműtelep

Budapest közösségi közlekedési infrastruktúra hálózatának sűrűsége nemzetközi összehasonlításban is kedvező. A közösségi közlekedés járműállományának tárolását, felkészítését, karbantartását a város méretének megfelelően 25 helyszínen jelölt járműtelep hálózat biztosítja.

Vasúti személypályaudvar

A vasúti pályaudvarok jelentik az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb közösségi közlekedési átszálló pontjait. A vasúti pályaudvarok részben a városközpont meghatározó csomópontjaiban helyezkednek el, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális központok fontos közlekedési elemei.

vasúti teherpályaudvar

A fővárosi teherpályaudvarok jelenleg kiemelkedően fontos szerepet töltenek be a nemzetközi és az országos vasúti áruszállításban. Az országos területrendezési tervben szereplő V0 vasúti gyűrű megépítésével jelentőségük nagymértékben csökken (Ferencvárosi rendező pályaudvar), de szerepük a fővárosi logisztikai hálózathoz kapcsolódva részben továbbra is megmarad.

távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar

A tervlapon jelölt távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvarok az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer fontos átszálló pontjai. Az autóbusz-pályaudvarok részben a városközpont fontosabb átszálló csomópontjaiban helyezkednek el, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális központokban.

helyi autóbusz-pályaudvar

A főváros közlekedésében – és részben a szomszédos települések életében is – jelentős szerepe van az autóbusz közlekedésnek, amelynek mintegy 200 viszonylata számos végállomásra szerveződik. Meghatározóan az átmeneti és az elővárosi zóna területén a településszerkezeti jelentőségű – a központrendszer részét képező és jelölt – helyszínek több esetben nagyszámú autóbusz viszonylat végállomásaként, autóbusz-pályaudvarként (legalább öt helyi járat végállomása) is funkcionálnak.

nemzetközi kereskedelmi repülőtér

A részben Budapest közigazgatási területén elhelyezkedő Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér szinte kizárólagosan bonyolítja Magyarország menetrendszerű légi forgalmát. A létesítmény működése Budapest és Pest megye – mint az Európai Unió egyik metropolisztérsége – számára kiemelten fontos közlekedési szerepet tölt be.

Egyéb kereskedelmi repülőtér

Budapest közigazgatási területének nyugati határánál helyezkedik el a Budaörsi repülőtér, amelynek használata a belföldi sport- és turisztikai repülésekre korlátozódik.

országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)

A teherkikötők a fővárosi logisztikai hálózat speciális elemei. Itt az általános közúti és vasúti infrastruktúrához közvetlenül kapcsolódik a vízi közlekedés, ezért trimodális átrakási lehetőséget eredményez.

nemzetközi személyhajó állomás

A Budapestet átszelő Duna az egyik Európai közlekedési folyosó, és egyben nemzetközi vízi út is. A hajóforgalom többségét – a várhatóan tovább bővülő – Európai Unió hajó forgalma teszi ki, ezért a jelenleginél alkalmasabb helyszínen színvonalas nemzetközi hajóállomást kell biztosítani.

4.1.4.2. TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon megjelenített tájékoztató elemek megváltoztatása – a terv rugalmasságát növelve – nem igényli a TSZT módosítását.

Gyorsvasúti megálló

A gyorsvasúti vonalak működésének kulcsát a megállóhelyek jelentik, amelyek jelentős mértékben befolyásolják a területfelhasználást és közvetlen környezetük beépítésének intenzitását. Közepes forgalom esetén a gyorsvasúti megállók a településszerkezeti tervben is megjelenő átszálló csomópontot, nagy forgalom esetén és megfelelő településszerkezeti adottságok mellett pedig városi intermodális központot képezhetnek.

fontosabb külön szintű csomópont

A gyorsforgalmi úthálózat csomópontjai, és az I. rendű főúthálózat meghatározó jelentőségű azon csomópontjai, amelyekben közúti felüljáró, vagy aluljáró szolgálja egy vagy több forgalmi irány akadálytalan átvezetését.

vasútállomás, vasúti megállóhely

A vasúti közlekedésnek a fővárosi közösségi közlekedési rendszerbe történő sikeres integrálásának egyik infrastrukturális kulcsát a megfelelő átszállókapcsolatokkal rendelkező vasútállomások és vasúti megállóhelyek jelentik.

jelentősebb logisztikai központ

A gazdaság és a közlekedés egyik fontos kapcsolódási területét jelenítik meg a logisztikai központok, területek. A jelentős (100 ha nagyságot közelítő, elsődlegesen raktározási funkciójú területek) logisztikai központok – Magyarország európai kapcsolatrendszerét megtestesítő TEN-T hálózat területi elhelyezkedésének, és Budapest országos térszerkezeti helyzetének megfelelően – a főváros déli térségében, annak megfelelő közlekedési infrastruktúrával rendelkező pontjain kerültek, kerülnek kialakításra.

4.1.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1.5.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK

A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. *Épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek* szerkezeti tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

RÉGÉSZETI VÉDETTSÉGŰ TERÜLETEK (a Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

A főváros területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek is a táji adottságokhoz (domborzat, vízrajz) igazodó elrendeződést mutatnak. Budapest földjének benépesítése szempontjából meghatározó szerepet játszott a Duna. A budai oldal keskeny parti sávjában és a hegyvidék felől a Dunába tartó vízfolyások által kialakított völgyek mentén (Solymári völgy, Ördögárok, Rózsavölgy), illetve a völgyek bejáratának feltöltésénél találjuk azt a területet, amelyen az őskortól kezdve a középkorig bezárólag, a város legfrekvenciáltabb lelőhelyláncolata került elő.

A pesti oldalon szintén a Duna volt a fő telepítő tényező, de itt a vízrajzi-domborzati viszonyok a budaitól eltérő településszerkezetet eredményeztek.

A pesti oldalon a Duna mellékágai között számos kisebb nagyobb természetes, vizektől védettebb kiemelkedésen volt csak lehetséges az emberi megtelepedés. Ebből a legjelentősebbet, a Duna és a Nagykörút vonalán futó Duna-ág által bezárt szigetet nevezhették a XI. században Pest szigetnek. Ez a terület, amely a mai V. kerület területe, teljes egészében régészeti lelőhelyként szerepel a nyilvántartásokban.

Az Ósduna árteréből, amely egészen a Gödöllői dombság lábáig terjedt, a vizek visszahúzódása során kialakultak a Dunába ömlő patakok, (Mogyoródi patak, Szilas patak, Rákos patak, Gyáli patak) és a patak völgyeket kísérő löszel borított homokdombosorok. Ezeken a magasabban fekvő dombháton megtaláljuk a neolitikumtól a középkorig bezárólag az itt élt emberek településeinek, temetkezéseinek nyomát. A két terület között csak igen kevés lelőhely található, amit a korábbi hidrogeológiai viszonyok, a pesti síkság kialakulásának története magyaráz.

Történeti kialakulásának következtében a főváros több, egymástól korábban különálló településből vált közigazgatásilag egységes szerkezetté. Nagy vonalakban az I. kerület a középkori Buda, a II. kerület Duna-parti sávja a középkori Buda külvárosait, a III. kerület a középkori Óbuda (benne a római város, Aquincum), az V. kerület a középkori Pest területét határolja le.

Az ezt szorosán körbevevő városi öv a kezdetben önálló három város, majd az egyesült (1873) főváros külterületeinek újkorban történt beépítéséből keletkeztek (VI., VII., VIII., IX., XI., XIII. kerület). Az 1950-es városbővítéssel a fővároshoz csatolt falvakban mai napig felismerhető önálló létük településszerkezete.

Az esetlegesnek tűnő szerkezet a történeti korokban kialakult váz mentén alakult ki, és így az emberi megtelepedés legkorábbi szakaszaitól kezdődően is nyomon követhető egységet alkot. Ez az összekötő elem az út, illetve úthálózat.

A fő közlekedési utakat kezdetektől a Duna észak-dél irányú természetes vonala határozta meg, ahová a keletről és nyugatról ide érkező, a domborzati-vízrajzi viszonyokhoz is igazodó utak a dunai kedvező átkelési lehetőségek irányába tartottak.

A fő közlekedési utak a mai napig megközelítőleg ugyanazt a nyomvonalat követik, amit már az őskori lelőhelyek láncolata is kirajzol. Így például nagy vonalakban az őskori lelőhelyek a Duna partját, illetve a

Dunába ömlő kisebb patakok mentén haladó utakat rajzolják ki. A római kori tudatosan kiépített úthálózat e természetesen kialakult útrendszer szerint fejlődött, amely a mai napig nyomon követhető. A dunai limes-út mellett kezdetektől érzékelhető, hogy a fő közlekedési útvonalak sorába tartozott a Szentendrei út, Kerepesi út, Váci út, Üllői út, Soroksári út, Budafoki út, Nagytétényi út és a Budaörsi út. A hegyeken átvezető völgyek útvonalai szintén minden korban használatosak voltak.

Az egyes történeti városmagok úthálózata, több esetben telekosztása is legalább középkori előzményekre utal. A római kori területosztás és úthálózat nyomait őrzi a Szentendrei út, a Bécsi út, a Lajos utca - Pacsirtamező utca vonala, a Keled utca, a Vörösvári út, a Hunor utca és a rájuk fűződő alsóbbrendű utak is. Emellett az Árpád-híd és a Mozaik utcai híd egyaránt római kori elődök közelében épült, ugyanazt a kedvező átkelési lehetőséget használva ki.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK *(a Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)*

1972. november 16-án született meg az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete (UNESCO) Világörökség Egyezménye. Az Országgyűlés ezzel összhangban, az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta a 2011. évi LXXVII. törvényt a világörökségről.

A törvény meghatározta a

- világörökségi helyszín,
- világörökségi helyszín védőövezete,
- világörökségi várományos helyszín,
- világörökségi várományos helyszín védőövezete,

a szerkezeti tervlapon is ábrázolt, védett területi kategóriákat.

A világörökségi védelem az országos szint felett meghatározott nemzetközi védettség szintje, amely nem jelenti a terület hermetikus elzárását az általános városalakító folyamatok és a városüzemeltetés által kikövetelt változtatásokkal szemben. A területek felvételének alapja minden világörökségi helyszín esetében a helyszín kiemelkedő egyetemes értéke. A világörökségi helyszíneken is lehetségesek az épített környezetet érintő beavatkozások, ezek mértékét és tartalmát nemzetközi szinten is folyamatosan figyelemmel kísérik.

VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN

A Duna-partok látképe és a Budai Várnegyed (1987)

A világörökségi helyszín részét képezi a budai oldalon a Duna-part a Margit híd és Műszaki Egyetem közötti területe, a budai Várnegyed, a Gellért-hegy.

A pesti oldalon védettséget élvez a Parlament, a Lánchíd pesti oldalán található Roosevelt tér (jelenleg Széchenyi István tér) a Magyar Tudományos Akadémia és a Gresham-palota épületével, valamint a Duna-part egészen a Petőfi hídig.

A Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út kiemelkedő egyetemes értékének visszamenőleges meghatározása (2002)

A világörökségi helyszínhez tartoznak az Andrassy út teljes vonalának épületei (köztük az Operával), a milleniumi földalatti és a Hősök tere.

VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN VÉDŐÖVEZETE

A világörökségi helyszín védőövezete a világörökségi helyszínt körülvevő terület, melynek fejlesztésére és használatára korlátozásokat vezettek be, hogy a világörökségi területek védelmét egy újabb szinttel növeljék.

A Világörökség Bizottság 35. ülészakán meghozott 35 COM 7B95 számú döntésének 9. pontja szerint „üdvözlí a Margitsziget világörökségi védőövezetbe történő felvételéről szóló, nemzeti szinten megszületett elvi döntést, továbbá arra biztatja a Részes államot, hogy a Bizottság hivatalos eljárási rendjét követve valósítsa meg a kezdeményezést”.

JAVASOLT VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK

A római birodalom határai – a római limes Duna-parti határvonalának magyarországi szakasza (Ripa Pannonica)

Az egykori római birodalom határát biztosító limes Magyarországi szakasza a Duna mentén húzódott. A szakasz 2009. óta szerepel a világörökség várományos helyszínek között. A római limes magyar szakasza Ripa Pannonica néven szerepel a nemzetközi világörökség várományos helyszínek listáján. Az európai limes mentén általában folyók jelentették a határt, így a Duna és a Rajna teljes hosszában védelmi szereppel rendelkezett. A Duna mentén majd 500 km hosszan húzódik a limes Magyarországi szakasza, amely most Ripa Pannonica (Pannónia Partja) néven kaphatja meg a világörökségi címet.

30 táblázat: A potenciális budapesti helyszínek

Kerület	Megnevezés
I.- II.	Aquincum katonai tábor és limes út
II.-III.	Aquincum katonai táborai és katonaváros
III.	Aquincum municipium és az Ulcisia 16. őrtorony
III.	Ulcisia 5. őrtorony
V.	Contra Aquincum erődök
XXII.	Campona erőd

A Budai Termálkarszt barlangrendszerei

A budai termálkarszt-rendszer legjelentősebb barlangjai Budapest belterületén, a Rózsadomb és a Budai Várhegy felszíne alatt húzódnak. A felvételre javasolt barlangok fokozott természetvédelmi oltalom alatt állnak. A járatrendszerek összesen mintegy 53 km hosszúságban feltártak. A Budai termálkarszt barlangjait a mélyből feltörő karsztos hévizek, valamint a térség utóbbi 30 millió évében végbement felszínfejlődésének sajátosságai hozták létre.

31. táblázat: A javasolt helyszínek

Kerület	Megnevezés
I.	Budai Vár-barlang (3,3 km)
I.	Citadella-kristálybarlang
II.	Ferenc-hegyi-barlang (6,7km)
II.	Molnár János-barlang (6 km)
II.	József-hegyi-barlang (5.7 km)
II.	Szemlő-hegyi-barlang (2,2 km)
II.-III.	Pál-völgyi-barlangrendszer (29,7 km)
XI.	Gellérthegyi-barlang

Lechner Ödön művei

32. táblázat: Lechner Ödön világhörökség várományos épületei közül négy található Budapesten

Kerület	Megnevezés	Építés ideje
V.	Postatakarékpénztár	1899-1901
IX.	Iparművészeti Múzeum	1891 - 1896
X.	Szent László plébániatemplom	1894-1899
XIV.	Budapest, Földtani Intézet	1896 - 1899

Lechner ezen épületei mind a mai napig, több mint egy évszázad elteltével is, folyamatosan a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő célt – rendeltetést – szolgálják és mindegyiküket lényegében változatlan formában használják. A városi helyszíneken található épületek a természeti környezettel és az épített környezetükkel egyaránt megőrizték integritásukat.

MŰEMLÉK, MŰEMLÉKEGYÜTTES (a *Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása alapján*)

A legtöbb műemléki védettség alatt álló elem a város központjában, valamint az egykori történelmi peremvárosok központi részein helyezkedik el. A budai oldalon az I., II., III., XII. és XXII. kerületekben, a pesti oldalon az V., VI., VII. és VIII. kerületekben található a legtöbb műemlék. A közelmúltban nyilvánították műemlékké mindkét budapesti rakpartot is.

MŰEMLÉKVÉDELEM SAJÁTOS TÁRGYAI: A TÖRTÉNELMI KERTEK, TEMETŐK ÉS TEMETKEZÉSI EMLÉKHELYEK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (KöTv.) meghatározásában a műemlékvédelem sajátos tárgyai:

- Történelmi kertek,
- Temetők és temetkezési emlékhelyek,
- Műemléki területek.

Történelmi kertek

33. táblázat: A KöTv. 36. §-ban foglaltak alapján történelmi vagy művészeti értékkel bíró történelmi kertek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
III.	Remetehegy	Schmidt-kastély kertje
VIII.	Orczy út 1.	Orczy-kert – a későbbi Ludovika kertje
VIII.	Illés utca 25.	Füvészkert – Egyetemi Botanikus Kert
X.	Népliget	Népliget
XII.	Költő utca 21.	Jókai és Steindl-villa kertje a Sváb-hegyen
-	Margitsziget	Margitsziget

Temetők és temetkezési emlékhelyek

34. táblázat: A KöTv. 37.§-ban foglaltak alapján műemléki védelemben részesülő temetők és temetkezési emlékhelyek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
I.	Szalag u. 19.*	temető
VIII.	Salgótarjáni úti izraelita temető	sírkövek, síremlékek, Izraelita temető
VIII.	Fiumei úti sírkert** (Kerepesi temető)	műemléki környezet, síremlékek, kripták, mauzóleumok, sírkövek
X.	Újköztemető	Schmidl-síremlék, Gries sírbolt

Kerület	Cím	Megnevezés
XI.	Kőérberki dűlő	Középkori templom és temető, műemléki környezet

**ágostonos kolostor temetője (jelenleg egy irodaépület található a helyén)*

***A Fiumei úti sírkertben számos műemlék sírbolt volt, de a 42/2013. BM rendelet a teljes temetőterületet műemlékké nyilvánította.*

35. táblázat: Temetkezési emlékhelyek Budapesten

Kerület	Megnevezés	Leírás
II.	Gül Baba türbéje	Évszázadok alatt történt többszöri átépítés és „visszaépítés” nyomán alakult ki mai arculata a türbe környezetének, iszlám zarándokhely a Rózsadombon
XXII.	Törley mauzóleum	Budafokon a Törley mauzóleum épületében sírhely már nincs, az 1956-os forradalmat követően feldúlták és jóval később ismeretlen helyen eltemették a maradványokat (forrás: muemlekem.hu)

MŰEMLEKI TERÜLET: TÖRTÉNETI TÁJ, MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET, MŰEMLEKI KÖRNYEZET (a Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Történeti táj (TT)

Történeti táj (TT) az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött, kulturális szempontból jelentős terület. Budapestet történeti táji lehatárolás nem érinti.

Műemléki jelentőségű terület (MJT)

Budapesten kormányrendelettel (7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet) nyilvánították *műemléki jelentőségű területté* a Budapest főváros területén világörökségi védelem alatt álló ingatlanokat.

A bővítésének célja a budai Vár, a budapesti Duna-partok panorámája, az Andrássy út, a Millenniumi Földalatti Vasút és ezek történeti környezetének Világörökségi Listára felvett, várostörténetileg-városképileg szervesen összetartozó együttese számára a területi műemléki védelem egységes biztosítása.

Műemléki környezet (MK)

36. táblázat: Budapest területén található műemléki környezetek

Kerület	Megnevezés
III.	Aquincum
III.	Óbudai Gázgyár
VI.	Andrássy út
VI.	Nyugati pályaudvar
VIII.	Ludovika kertje
IX.	Nagyvásártelep
X.	MÁV Északi Járműjavítója
XI.	Albertfalva Castrum
XIV.	Hősök tere

A NEMZETI ÉS TÖRTÉNELMI EMLÉKHELYEK

Magyar Országgyűlés 2012-ben hozta létre és vezette be a *nemzeti* és a *történelmi emlékhelyek* fogalmát.

37. táblázat: A 2001. LXIV tv. 2. számú melléklete szerint kiemelt nemzeti emlékhelyek

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
V.	Kossuth Lajos tér	A Kossuth Lajos tér és az Országház épülete Cím: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1–3.
		a Néprajzi Múzeum épülete Cím: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 12.
		a Vidékfejlesztési Minisztérium épülete Cím: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11.
		1055 Budapest V. kerület, belterület, 24897/4 hrsz.

38. táblázat: A nemzeti emlékhelyek listáját ugyancsak a 2001. LXIV tv. 2. számú melléklete tartalmazza

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
V.	Várnegyed	A várfalon belüli közterületek közül a Szentháromság tér, a Dísz tér és a Szent György tér
		a Budai Vár (Királyi Palota) épülete Cím: 1014 Budapest, Szent György tér 2.
		a Sándor-palota épülete Cím: 1014 Budapest, Szent György tér 1.
		a Mátyás-templom épülete cím: 1014 Budapest, Szentháromság tér 2.
		a volt József-kaszárnya épülete Cím: 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 9.
		a Hadtörténeti Intézet és Múzeum épülete Cím: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 2–4.
VIII.	Fiumei úti temető	A Fiumei úti temető, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket Cím: 1086 Budapest, Fiumei út 16.
VIII.	Magyar Nemzeti Múzeum	A Magyar Nemzeti Múzeum épülete és a Múzeumkert Cím: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14–16.
X.	Rákoskeresztúri Újköztemető, 298., 300. és 301. parcella	A parcellák, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket Cím: 1108 Budapest, Kozma u. 8–10.
XIV.	Hősök tere	A tér közutak által körbefogott területe Cím: 1146 Budapest, Hősök tere

A történelmi emlékhelyek kiemelkedő jelentőségű épített vagy természeti helyszínek, amelyek hazánkban élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bírnak.

39. táblázat: A 104/2014. (III.25.) Korm. rendelet melléklete szerint történelmi emlékhelyek találhatóak Budapesten

Kerület	Megnevezés
I.	Szilágyi Dezső téri református templom
V.	Batthyány örökmécses
V.	Magyar Tudományos Akadémia
VI.	Andrássy út 60.
VII.	Wesselényi utcai Hősök temploma és Hősök sírkertje
VIII.	Corvin köz
VIII.	Ludovika Akadémia
IX.	Kálvin téri református templom, kripta és a Ráday Gyűjtemény
XI.	Eötvös József Collegium

HELYI VÉDELEM (a Fővárosi Önkormányzat adatszolgáltatása alapján)

Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű – műemléki védettség alatt nem álló – elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendeletében határozza meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat. A rendelet új mellékletét a 69/2013. (IX.18) önkormányzati rendelettel fogadták el.

A felülvizsgálatra a jogszabályok koherenciájának megteremtése miatt volt szükség. Műemléki jelentőségű területté (MJT) nyilvánított területen álló épületegyüttesek és országos egyedi műemléki védelem alá helyezett építmények helyi egyedi védettsége megszűnt.

TELEPÜLÉSRENDEZÉST ÉRINTŐ TÖRVÉNYEK SZERINTI TERÜLETEK

A településrendezés és a védett örökség szempontjából egyaránt az alábbi, a kiemelt beruházások megvalósítását megalapozó törvények bírnak nagy jelentőséggel:

- 2012.évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról
- 2013. évi CXLVIII. törvény a Normafa Park történelmi sportterületről
- 2013. évi CCXLII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről.

Területi hatályukat a tervlap tartalmazza.

4.1.5.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok *városi összkép- és város sziluett-alakító* hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból *védett területek karakterének* alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslátok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.

A sűrű és magas beépítésű történeti városrészekben a beépítési magasság és az ezzel szorosan összefüggő utcai légtérarányok együttes alakulása erőteljesen befolyásolja a területek karakterét, az ott meglévő értékek érvényesülését, valamint az érintett városrészek élhetőségét.

Az OTÉK a területfelhasználási kategóriák közül csak a lakó- és üdülőterületek esetében határozza meg, hogy a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan milyen beépítési magasságot alkalmazhat az építési övezetek paramétersoraiban, a többi területfelhasználási kategóriára vonatkozóan nem ad útmutatást.

A fentiek miatt a TSZT egyik fontos feladata, hogy meghatározza a főváros történeti városképe, karakteres megjelenése szempontjából kiemelten fontos, a beépítési magasság alakítása tekintetében összvárosi jelentőségű területeket, illetve, hogy ezekkel kapcsolatosan a szükséges elveket, elvárásokat rögzítse.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a *3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása* című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Budapest magassági szempontból – úgy a terepmorfológiát, mint az épített környezet adottságait tekintve – rendkívül sokszínű, ami karakterének markáns meghatározó jellegzetessége. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Ehhez képest az OTÉK-ben meghatározott magassági értékek nem kellően differenciáltak, ezért indokolt a TSZT-ben magassági szabályozást igénylő területek és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások meghatározása. A terv a beépítési magassággal kapcsolatosan az alábbi területeket és eseteket különbözteti meg:

1. *Épített örökség magassági szabályozást igénylő területei*

- egyedi magassági szabályozást igénylő területek
- magassági korlátozással érintett védett területek
- kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.

2. *Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek*

- a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

3. *Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek*

- **a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek** - ahol az OTÉK által megengedett paraméter (12,5 m) a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 méter
- **a kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek** - elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján - kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter
- **Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek** - ahol a hegyvidéki tájképet zavaró magassági megjelenés korlátozása szükséges, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,5 méter.

4. Magassági szabályozást igénylő egyes Dunai szigetek beépítésre szánt területei - ahol az épület legmagasabb pontja 18,0 méter.

5. Magasépítmények számára igénybe vehető területek

- **magasház elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet
- **magasház elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet
- **toronyházak elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 120 méter lehet
- **nagyvárosias környezetű egyes településközponti területek (Vt-H jelű)** – melyek térképen külön nem kerültek kijelölésre.

AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG, A TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

Egyedi magassági szabályozást igénylő terület a város összképe szempontjából különösen érzékeny budai Várhegy kiemelten védendő területe. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltároló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. A TSZT nem alkalmas e területek megfelelő mélységű magassági szabályainak megállapítására. Ezen a területen a magassági értékeket és szabályokat az egyedi jellemzők figyelembevételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – kerületi településrendezési eszközben kell meghatározni.

A magassági korlátozást igénylő védett területek közé tartoznak a jellemzően egységes beépítéssel rendelkező, értékes és karakteres épületegyüttesek, amelyek esetében a megfelelő magasságot elsősorban az utca jellemző beépítéséhez és magasságához való illeszkedéssel, vagy zárt sorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásban való meghatározásával lehet biztosítani. E kategóriába tartozó, a térképen is ábrázolt területek: a Tisztviselőtelep, a Wekerle, a Gázgyári lakótelep, vagy Budafok hagyományos beépítésű területei.

Budapest történeti belvárosának városszövege, historikus stílusú építésze a XIX. század végén és a XX. század elején az *utcai légtérarányokat meghatározó* szabályozás alkalmazása mellett fejlődött ki, mely folyamat során az utcaszélesség függvényében kellett az épületek magasságát meghatározni. Az épített örökség védelme érdekében indokolt követni a városfejlődés további szakaszaiban is ezeket az elveket, amelyek jó eredményre vezettek, és továbbra is segíthetnek az értékes nagyvárosias karakter megőrzésében és a sűrű beépítésű terület jó élhetőségi feltételeinek megtartásában. A történetileg kialakult, jellemzően zárt sorú beépítésű városrészekben korlátozni szükséges a további jelentősebb sűrűsödési folyamatot és ezzel összefüggésben az épületek magasságának folyamatos növekedését, egyben az utcák légtérarányának kedvezőtlen beszűkülését.

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területei között a **történeti városrészek** zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása és a *kedvező utcai légtérarány* biztosítása a cél. Ez a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* megállapításával szabályozható, amely az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességétől függ, vagyis minél szélesebb egy közterület, a mellette húzódó beépítés lehetséges magassága is nagyobb.

A TSZT e területeken kétféle kategóriát különböztet meg az utcai légtérarányt befolyásoló párkánymagasság alakítása szempontjából, melyek magasságot befolyásoló elvei azonosak, de részleteiben eltérnek egymástól. Közös jellemzőjük, hogy meghatározásra kerül az utcai légtérarány, és annak alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság. A párkánymagasság vonalára emelt, meghatározott hajlásszögű, és a párkánymagasság felett hét méterre lévő vízszintes elméleti sík fölé csak az e célból külön meghatározott építményrészek nyúlhatnak.

A két kategória különbségét alapvetően a légtérarány, a megengedett legnagyobb párkánymagasság és a fent említett ferde sík hajlásszöge képezi.

- **Kiemelten védendő karakterű terület** (I. párkánymagassági kategória) – a város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területeken az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) kerül meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. Az épületek által kitölthető teret a párkánymagasságra emelt 45 fokos ferde sík határozza meg. A *kiemelten védett területen* a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

- **Karakterőrző terület** (II. párkánymagassági kategória) – ahol a magasság szempontjából nem teljesen kialakult területek is találhatóak. Ez alapvetően a történeti városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmaghoz hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület. A szabályok itt kevésbé szigorúak, ugyanakkor a légtérarány tekintetében kedvezőbb, 1,25-1,5 közötti érték kerül meghatározásra. A megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter lehet, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert. Az épülettömeget befolyásoló ferde sík 60 fokos.

A beépítési magasság korlátozásával kapcsolatosan *kiegészítő szabályok* alkalmazásával biztosítható, hogy az épületek építészeti kialakításának szabadsága ne sérüljön.

A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.

A világörökség területén a Dunára néző épületsorok esetében a légtérarány nem értelmezhető, az épületek kialakult párkánymagassága – a különleges engedmények kivételével – itt nem növelhető.

A *kiemelten védendő karakterű területen* az alacsony szintszámú épületek még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. E „tanúházak” eredeti arányainak védelme érdekében a településrendezés és az örökségvédelem egyéb eszközeiben javasolt rendelkezéseket megállapítani.

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

A TSZT a **változással érintett területek** köréből külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az **egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken** is – ha zártsorú beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.

A cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélessége a mértékadó, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolság, melynek alapján az utcai légtérarány 1:1-es értéknél nem lehet kedvezőtlenebb.

MAGASSÁG SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

A városkarakter szempontjából érzékeny kisvárosias területek magassági szabályozása egyrészt a sajátos adottságú hegyvidéki zónában, másrészt azokon a területeken szükséges, ahol kertvárosias karakter alakult ki a magasság szempontjából, de az OTÉK-ban előírt beépítettségi arányt meghaladó mérték miatt a területek kisvárosias területfelhasználásba kerültek, ugyanakkor a magassági növekedésük nem indokolt.

Fentieknek megfelelően a TSZT e vonatkozásban az alábbi területeket különbözteti meg:

- **hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek**

A hegyvidék lejtőin a városkép és a kilátásvédelem érdekében az OTÉK-ban megengedett 12,5 méter helyett legfeljebb **9,0 méteres beépítési magasság** megengedett, ahogy az a jelölt területek kialakult állapotára jellemző.

- **kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek**

Ezeken a területeken a beépítettségi aránya magas, de magassági jellemzőjük kertvárosias maradt. Itt indokolt a kisvárosias területfelhasználási kategória besorolás, de a **beépítési magasságot** az OTÉK 12,5 méteres határértékéhez képest **7,5 méterben** szükséges korlátozni.

A magassági értékek meghatározása mindkét esetben a karakter megőrzését szolgálja.

A következő területeken a sziluett védelme az elsőrendű tényező.

- **sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias területek**

A város látvány szempontjából legérzékenyebb területei a budai hegyvidéken, a város nyugati peremén helyezkednek el. Itt erőteljes zöldbeágyazott jelleg érvényesül. E karakter védelmében fontos a hegygerincek, az erdőterületek zöldfelületi látványának megőrzése. A tervben lehatárolt domboldalakon a kilátás védelme is kiemelt figyelmet igényel, mindezek miatt a magasság erőteljesebb korlátozása indokolt, ezért a **beépítési magasság 6,5 méterben lett meghatározva.**

A beépítési magasságon belül a KÉSZ szabadon meghatározhatja, hogy épületmagasságot, homlokzatmagasságot, vagy párkánymagasságot szabályoz.

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Budapest kiemelkedő városképéhez hozzátartozik a Duna és a szigetek látványa. Ezért rendkívül fontos, hogy ezeken a területeken továbbra is a zöldfelületi borítottság legyen a meghatározó a városi látványban is. A magassági szabályozás célja itt tehát az, hogy azokon a területeken, ahol épület

egyáltalán elhelyezhető, azok magassága ne nyúljon túl a környező fák koronamagasságán. E területeken ez alapján új épület legmagasabb pontja 18 m lehet.

A MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

A magasépítmények elhelyezésére vonatkozó hatályos rendelkezések eddig is a város zonális felosztását vették figyelembe, amely pontosan leképezi a város eltérő karakterű részeinek tagolódását. Jelen TSZT a korábbi szabályozást megalapozó elveket tiszteletben tartva jelöli ki azokat a helyeket, ahol magasépítmény telepítése megengedett.

A terv magasépítmények kategóriái számára a legfeljebb 45 méter, illetve legfeljebb 65 méter legmagasabb ponttal rendelkező *magasház* és a 120 métert meg nem haladó legmagasabb ponttal rendelkező *toronyház* és *magas műtárgy* elhelyezésére lehetőséget biztosító területeket határoz meg és jelöl ki.

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióval összhangban nem létesíthető magasépítmény (magasépület és magas műtárgy) a történeti városrészeket magába foglaló belső zóna területén, továbbá a budai oldali hegyvidéki zóna területén, a Duna szigetein, kivéve Csepel-sziget északi részét.

A TSZT a magasépítmények elhelyezésére elsődlegesen alkalmas területeket az átmeneti zónában jelöl ki. A városfejlesztési koncepció és a terv komplex értékelése alapján, a fejlesztési célok ismeretében jelöli meg azok a helyszíneket, ahol a magasépítmények a város összképét nem befolyásolják kedvezőtlenül. A városszerkezeti és városképi elemzések összevetésével alkalmazott telepítési elvek:

- Magasépítmények elhelyezésére alkalmas területek az átmeneti zónában, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó területeken kerültek kijelölésre, mivel ez a zóna a történeti városrészekről látványban távolabb esik, így azok összképét magasságuk nem zavarja.
- A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban kijelölt és az átmeneti zónára eső városfejlesztési céltérségekbe tartozó területek fejlesztésébe jól integrálhatók a magasépítmények, amelyek presztízsberruházásokként a fejlesztések mozgatórugójává válhatnak.
- Meglévő vagy tervezett kötőtpályás tömegközlekedési eszköz szükséges ahhoz, hogy jelentősebb és emblematikusabb fejlesztés az ilyen térségekben lehetővé váljon.
- A magasházak telepítése egyben nagyvárosias, településközponti vagy intézményi környezetet igényel.
- Legfeljebb 45,0 méteres magasházak létesítésének lehetővé tételét indokolják azok a Vt-H területfelhasználási kategóriájú területek, ahol a központi környezetben a nagyvárosias beépítési jellemzők a meghatározóak.

A TSZT toronyház létesítése számára igénybe vehető területet csak a nagyobb látószögön kívül eső Csepel északi részén jelöl ki, mivel ott van lehetőség a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az ekkora magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére.

A magasépületek esetében a magasság mellett fontos az épület karcsúságát megállapító szabályok alkalmazása. A kedvező arányok kialakulását elősegítő szabályokat az FRSZ tartalmazza.

A terv *magas műtárgy* elhelyezésének lehetőségét a magasépületek számára kijelölt területeken biztosítja. E létesítmények speciális jellemzőik miatt a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt, illetve a gazdasági területeken létesíthetők, kivéve akkor, ha a területen a KÉSZ lehetővé teszi magasépület elhelyezését. A magasépület és magasépítmény együttes megjelenése kedvezőtlen városképi hatású, de az önálló magasépítmény rendeltetést pótolni tudja a magasépület (pl. adó, átjáró elhelyezés). A gazdasági területeken ugyanakkor a szükséges technológiai építmények, pl. kémény, szellőzőkürtő magasépítményként elhelyezhető akkor is, ha a térképen a terület nem került e célból kijelölésre.

4.1.6. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. melléklete tartalmazza a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit. A melléklet szerinti tartalom témakörök szerint, külön tervlapokon került ábrázolásra. A TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja az alábbiakat tartalmazza:

- táj- és természetvédelmi elemek,
- a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket),
- védelemre javasolt területek, objektumok.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt, más jogszabállyal érvényesülő elemek, valamint a tervi elemek.

4.1.6.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

E kategóriába tartoznak a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületek vagy értékek.

A természeti értékekre, területekre és tájra vonatkozó alapvető előírásokat és célkitűzéseket a természetvédelmi törvény írja elő. Ennek alapján alapelv, hogy a természeti értékek és területek csak olyan mértékben vehetők igénybe, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen. A törvény rendelkezése szerint (többek között) tilos a védett természeti területek állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni, továbbá olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja.

Budapest területén lévő védett természeti értékek és területek az alábbi védelmi kategóriákba tartoznak:

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek (*Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján*):

Idetartoznak a természetvédelemért felelős miniszter által, rendeletben védetté nyilvánított természeti területek, amelyek Budapest területén két kategóriába soroltak.

Tájvédelmi körzet

Tájvédelmi körzet – a természetvédelemről szóló törvény szerint – az ország jellegzetes természeti, tájképi adottságokban gazdag nagyobb, általában összefüggő területe, tájrészlete, ahol az ember és természet kölcsönhatása esztétikai, kulturális és természeti szempontból jól megkülönböztethető jelleget alakított ki, és elsődleges rendeltetése a tájképi és a természeti értékek megőrzése.

Budapest II., III. és XII. kerületeit érinti a Budai Tájvédelmi Körzet, amelynek lehatárolását a *Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet tartalmazza. A rendelet alapján a védettség indoka és célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténelmi értékek megőrzése.

Természetvédelmi terület

Természetvédelmi terület az ország jellegzetes és különleges természeti értékekben gazdag, kisebb összefüggő területe, amelynek elsődleges rendeltetése egy vagy több természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszerének a védelme. Idetartoznak a Budai Sas-hegy, a Gellért-hegy, XXII. ker. Tétényi-fennsík és a Háros-szigeti ártéri erdő, a XII. ker. Jókai kert és a VIII. ker. ELTE Botanikus Kert (Füvészkert), a XXI. ker. Tamariska-domb természetvédelmi terület, valamint a barlangok nagyobb kiterjedésű felszíni

területei (II. ker. Pál-völgyi- és Szemlő-hegyi-barlang), továbbá a Fővárosi Állat- és Növénykert. Az országos védelmüket miniszteri rendeletek¹ biztosítják.

Helyi jelentőségű védett természeti terület, érték (25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet alapján):

A Fővárosi Közgyűlés által rendeletben kijelölt – országos védelem alatt nem álló – védendő területek és értékek (természeti emlékek) tartoznak e védelmi kategóriába. Helyi jelentőségű védett természeti terület Budapesten összesen 28 (pl. XVI. ker. Naplás-tó és környezete), természeti emlék összesen 12 db található (pl. I. ker. Bécsi kapu téri védett szőlőtőke). Az egyes területek és emlékek védetté nyilvánításának célját és a vonatkozó kezelési terveket a *Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről* szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet tartalmazza.

„Ex lege” védett természeti értékek:

A törvény (*természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény) erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. Az "ex lege" védett természeti értékek határvonalát a környezetvédelmi felügyelőség állapítja meg, az érintett helyrajzi számokat a természetvédelemért felelős minisztérium tájékoztatója tartalmazza.

„Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

Olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitéve, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatóak, vagy a talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzgeképződési folyamatok jellemzik. Budapest területén a X., XVII. és a XXIII. kerületek területén találhatóak ex lege védett lápok, pl. X. ker. Rákosi-rétek.

„Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Vidékfejlesztési Minisztérium, adatszolgáltatása alapján)

A barlang a földkéreg alkotó kőzetben kialakult olyan természetes üreg, amelynek hossz tengelye meghaladja a két métert, és – jelenlegi vagy természetes kitöltésének eltávolítása utáni – mérete egy ember számára lehetővé teszi a behatolást. Budapesten, a Budai-hegyvidék területén mintegy 200 feltárt barlang található, amelyből 32 fokozottan védett.

A fokozottan védett barlangokat a *barlangok nyilvántartásáról, a barlangok látogatásának és kutatásának egyes feltételeiről, valamint a barlangok kiépítéséről* szóló 13/1998. (V. 6.) KTM rendelet állapította meg. Fokozottan védett pl. a II. ker. Ferenc-hegyi-barlang.

"Ex lege" védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

¹ 1/1997. (I. 8.) KTM rendelet a Gellérthegy Természetvédelmi Terület létesítéséről, 40/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budai Sas-hegy természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 41/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budapesti botanikus kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 55/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Jókai-kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 66/2007. (X. 18.) KvVM r. a Pálvölgyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 74/2007. (X. 18.) KvVM r. a Szemlő-hegyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 15/2009. (IX. 17.) KvVM rendelet a Háros-szigeti ártéri erdő természetvédelmi terület bővítéséről és természetvédelmi kezelési tervéről, 129/2011. (XII. 21.) VM rendelet a Tétényi-fennsík természetvédelmi terület létesítéséről, 89/2012. (VIII. 28.) VM rendelet a Tamariska-domb természetvédelmi terület létesítéséről

A földvár olyan védelmi céllal létesített vonalas vagy zárt alakzatú földmű, amely azonosíthatóan fennmaradt domborzati elemként történeti, kulturális örökségi, felszínalaktani, illetve tájképi értéket képvisel. Budapesten egy földvárról van tudomás a Gellérthegy területén.

"Ex lege" védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A forrás a felszín alatti víz természetes felszínre bukkanása, ha a vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet, akkor is, ha időszakosan elapad. A források nem csupán víztani, felszínalaktani és tájképi értéket képviselnek, de sajátos élőhelyként, illetve a belőlük táplálkozó vízfolyások révén jelentős szerepet töltenek be a biológiai sokféleség megőrzésében is. Budapest területén kb. 130 forrás szerepel a vízügyi igazgatóság nyilvántartásába, zömében a Budai-hegység területén. Pl. Gellért-hegyi Mátyás-forrás.

Barlang védőövezete (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása alapján):

A barlangok védőövezetét a felszíni területen a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet állapította meg. A barlang védőövezete nem jár automatikusan korlátozással, csupán jogi jellegként feltüntetésre kerül az egyes ingatlanok tulajdoni lapjain. Ezért az adott ingatlannal kapcsolatban indult eljárásban a hatóságnak be kell vonni az eljárásba – szakhatóságként – a területileg illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi felügyelőséget. Amennyiben szükséges, a felügyelőség állapít meg korlátozásokat.

Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelmének keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését. A Natura 2000 területek lehatárolását az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A kormányrendelet rendelkezései értelmében Natura 2000 területen csak olyan területfelhasználási kategória, illetve infrastrukturális szerkezeti elem jelölhető ki, amely (jelentős közérdek kivételével) nem veszélyeztet, vagy nem sérti a terület fenntartási céljainak elérését.

Átlagosnál jobb minőség termőföld (Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala adatszolgáltatása alapján):

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az adott település azonos művelési ágú termőföldjeinek 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek átlaga. A Földhivatal adatszolgáltatása alapján az átlagosnál jobb minőségű, 1-3. osztályú termőföldek kerültek ábrázolásra.

A hatályos Tftv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tftv szerint a településrendezési eszközök készítése során az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területeket nem lehet kijelölni (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján):

Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdőtervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba.

Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek rendeltetésének (rendeltetéseinek) megváltoztatása, igénybevétele az erdészeti hatóság által előírt tervek alapján lehetséges. Az OTrT 7. § (1) bekezdése értelmében az adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek 95 %-át a településszerkezeti terv – az alábbi kivételektől eltekintve – erdő területfelhasználási egységbe sorolja. A Belügyminisztériummal 2014. május 9-én történt egyeztetés alapján (lásd iratanyag) a terv 33,1 ha az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területet (0,6%) eredeti, a jelenleg hatályos terveknek megfelelő beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorol. Ezen felül a Miniszterelnökséggel, Honvédelmi Minisztériummal és Budapest Főváros Kormányhivatala Erdészeti Igazgatósággal 2014. augusztus 8-án tartott egyeztetés (lásd iratanyag) alapján további 9,9 ha az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő terület (0,1%) került különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv) területfelhasználási kategóriába. A fent említett Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján vannak jelölve. Ezek a telkeken az erdőállomány fennmaradását a KÉSZ-ben kell érvényesíteni. A felsorolt telkek Országos Erdőállomány Adattárba tartozó területe a telkek be nem építhető részeként jelölendők.

40. táblázat: Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, az OTrT által megengedett 5%-os eltéréssel felüli, beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt erdőterületek

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.	Területfelhasználási egység
XII.	Budakeszi úti laktanya	10886/39	K-Hon
		11204/3	Kb-Hv
		11228/4	Kb-Hv
		11246	Kb-Hv
XII.	BM Kórház	10503/4	K-Eü
XII.	Rendőrtiszti Főiskola	9240/10	K-Hon
XVII.	MH HEK Egészségügyi Kiképzőbázis	137664 egy része	K-Hon

OTrT-ben meghatározott országos, kiemelt térségi és megyei övezetek:

E kategóriába tartoznak az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT) megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek, valamint egyéb, a területfelhasználást befolyásoló, külön jogszabályok által meghatározott elemek.

Az OTrT módosítása során új országos, kiemelt térségi és megyei övezetek kerültek meghatározásra. Az OTrT átmeneti rendelkezései szerint ezen új övezeteket – amelyek a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra – a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni. A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatás az alábbi övezetekre vonatkozóan, ez idáig nem érkezett meg az érintett államigazgatási szervektől:

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- erdőtelepítésre javasolt terület.

Országos Ökológiai Hálózat (*Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján*):

Az Országos területrendezési tervben (OTrT) megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az egyes övezetekre vonatkozó szabályokat az OTrT és a BATrT együttesen tartalmazza.

Magterület övezetbe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTrT és a BATrT rendelkezései szerint magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Ökológiai folyosó övezetbe olyan területek (többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok) tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint ökológiai folyosó övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Pufferterület övezetbe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület:

Az övezetbe az agroökológiai adottságai alapján kiváló agrárpotenciállal rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezet feltüntetéséhez szükséges adatszolgáltatás nem érkezett meg a Földmérési és Távérzékelési Intézettől.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület:

Az övezetbe az agroökológiai adottságai alapján jó agrárpotenciállal rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az OTrT előírása szerint a településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni. Az övezet feltüntetéséhez szükséges adatszolgáltatás nem érkezett meg a Földmérési és Távérzékelési Intézettől.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület *(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján):*

Az övezetbe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését (védelmi, gazdasági, közjóléti) – egymással összhangban – a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.

Az OTrT-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Az OTrT szerint Budapest teljes területe az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. A törvény 14/A. § (2) bekezdése szerint az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Ezenkívül az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület a BATrT-ban szereplő övezet figyelembe vételével, attól legfeljebb $\pm 5\%$ -os eltéréssel került pontosításra (az OTrT 12/A. § (4) bekezdése szerint).

Erdőtelepítésre javasolt terület:

Az övezetbe azok a többnyire gyenge termőképességű mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél gazdasági, vidékfejlesztési vagy környezetvédelmi szempontok indokolják az erdők létesítését, és azt természetvédelmi vagy termőhelyi okok nem zárják ki.

Az OTrT előírása szerint a településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni. Az övezet feltüntetéséhez szükséges adatszolgáltatás nem érkezett meg a Földmérési és Távérzékelési Intézettől.

4.1.6.2. TERVI ELEMELK

Védelemre érdemes természeti terület

Helyi védelemre javasolt természeti területként olyan természeti oltalom alatt nem álló, de természetvédelmi szempontból értékes területek kerültek lehatárolásra, amelyek védelmét helyi (fővárosi) rendeletben javasolt biztosítani. Ezekben a területeken elsősorban a meglévő természetes állapot megőrzése a cél, a szerkezeti tervben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra (Tk, E, Má, Vf).

Karakterében megőrzendő közpark, köztér:

A fővárosban a kultúrtörténeti szempontból jelentős közparkok, közterek tartoznak e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó.

Karakterében megőrzendő temető és magas zöldfelületű intézménykert:

A kultúrtörténeti szempontból, fővárosi szinten jelentős intézménykertek, valamint az összes működő temető területe tartozik e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó. A temetkezési – közegészségügyi érdekű, városszerkezeti szempontból jelentős zöldfelületű – területek nem szüntethetők meg, és változtatás csak a kegyeleti funkció megtartása mellett lehetséges.

Településképvédelmi jelentőségű fasor:

Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.

Revitalizációt igénylő vízfolyás:

Budapest kisvízfolyásainak jellemzően szűk, egyenes, esetenként burkolt mederkialakítása kedvezőtlen a patakok vízháztartási, ökológiai adottságaira nézve. A legfőbb vízfolyások (Szilas-, Rákos-, és Aranyhegyi-patak) revitalizációja magában foglalja a rekreációs hasznosítást, a vízminőség-védelmet és a természetközeli vízparti élőhelyek létesítését, a patak ökológiai működésének helyreállítását, az önfenntartás irányába ható ökoszisztémák kialakítását. Ennek eredményeképp a patakok mentén, a fővárosi szinten jelentős zöld ékek, rekreációs zöldfolyosók kialakítása is megvalósítható.

A Ráckevei (Soroksári) -Duna-ág gyakorlatilag állóvíz, vízminősége általában egy kategóriával rosszabb osztályba sorolható, mint a Dunáé, ezért revitalizációja (mederkotrás, vízutánpótlásának élénkítése) szükséges, amely egyúttal a vízi rekreációs lehetőségeket is javítja.

4.1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. melléklete tartalmazza a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit. A melléklet szerinti tartalmi elemek témakörök szerint, külön tervlapokon kerültek ábrázolásra.

A TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapja tartalmilag az alábbiakat foglalja magában:

- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre),
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok,
- a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint a TSZT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).

4.1.7.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

Országos vízminőség-védelmi terület *(Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján)*

Az OTrT módosítása új országos övezetként határozza meg az országos vízminőség-védelmi területet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. Az OTrT átmeneti rendelkezéseinek megfelelően ez az új övezet a településrendezési tervben a Nemzeti Környezetügyi Intézet (NeKI) előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével az alábbi tartalmi bontásban került lehatárolásra:

- vízbázisvédelmi terület,
- szennyvizek szempontjából érzékeny terület,
- természetes fürdővizek védőterülete,
- nyílt karsztos terület.

Az OTrT rendelkezése szerint az országos vízminőség-védelmi területre vonatkozó övezeti szabályokat a helyi építési szabályzatokban kell megállapítani.

Vízbázisvédelmi terület *(Fővárosi Vízművek Zrt., Érd és Térsége Víziközmű Kft., valamint KDV-KTVF adatszolgáltatása alapján)*

A főváros területén lévő, illetve az azon kívül eső, de azt érintő, üzemelő és tartalék ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály által történik.

A hidrogeológiai védőterületek felülvizsgálata országos szinten folyamatban van a vonatkozó jogszabály értelmében. A szerkezeti tervlap a Fővárosi Vízművek Zrt., az Érd és Térsége Víziközmű Kft. és a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (KDV-KTVF) által adott adatok alapján azokat a hidrogeológiai védőterületeket ábrázolja, amelyek felülvizsgálata már megtörtént. A védőterületek kategorizálásának alapja az, hogy a szennyezések terjedése várhatóan mikor, milyen elérési idővel éri el az adott területet. Eszerint megkülönböztethetők az ivóvíznyerő területek és a vízbázisok védelmét szolgáló, területhasználatot korlátozó további védelmi területek, amelyeken a vonatkozó rendeletek szerinti tevékenységek végezhetők. A szerkezeti tervlap a „B” zónák 50 éves elérési idejű területeit ábrázolja.) A talajtani vizsgálatok teljes körű befejezése után Budapest teljes területén lehatárolhatók majd a védőterületek, amely alapján a jelenlegi tervi lehatárolást felül kell vizsgálni.

Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület *(Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján)*

A NeKI adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerültek azok a vízgyűjtő területek, melyek a szennyvízkezelés és elhelyezés szempontjából kiemelt figyelmet érdemelnek.

Természetes fürdővizek védőterülete (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján)

A lehatárolás a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág területét foglalja magában, amely mesterségesen szabályozott vízszintű, fürdőzés szempontjából közel állóvíznek tekinthető víztestet jelent, ugyanakkor a vízminőségi paramétereit tekintve a Duna főmeder vízminőségéhez képest rosszabb értékekkel bír.

Nyílt karsztos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján)

Nyílt karsztos területnek minősül az, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók. A nyílt (fedetlen) karsztos területeken a csapadék legnagyobb részben közvetlenül és gyorsan szivárog be, ezért a karsztvizek utánpótlódása igen jó, egyúttal a felszíni eredetű szennyezésekkel szemben gyakorlatilag védtelen. Fedetlen karsztos területek a Budai-hegyvidéken, valamint Pesten a X. kerületben találhatók. Legnagyobb kiterjedésben a II., XII. és XXII. kerületekben, összesen mintegy 250 ha területen.

A természet védelméről szóló törvény rendelkezése szerint nyílt karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.

Karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)

A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenységgű területeket. A szennyezés-feldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kőtörmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. Karsztos területek Budapest budai oldalán, valamint Pesten a X. és XIV. kerületek területén helyezkednek el.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

Földtani veszélyforrás területének az OTrT-ben meghatározott övezetébe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető, valamint a magas természetes háttérsugárzással, az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és a vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak. Az OTrT rendelkezése szerint a földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. A TSZT az övezetet az alábbi négy kategóriára bontva tartalmazza.

Csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)

A tervben – a Budapesti Bányakapitánysággal történt egyeztetésnek megfelelően – az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra a felszínmozgás-veszélyes területek, a XXII. kerületi, 2010-ben jóváhagyott KVSZ, valamint a XXIII. kerületi KVSZ 2005-ös lehatárolásával kiegészítve.

Az érintett (I., II., III., XII., XXII. és XXIII.) kerületi területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázatára. Ezeken a területeken egyedi elbírálás alapján – szakhatósági közreműködéssel – szükség lehet a közművezetékek védőcsövezésére. Csúszásveszélyes területen a terv készítésekor hatályos *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági*

eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban építésügyi eljárási rendelet) alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési, fennmaradási engedélyezéskor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.

Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)

Az alábányászott területek Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztálya, valamint az alábányászottsággal érintett X. és XXII. kerületek önkormányzatainak adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra.

Alábányászott területen az építésügyi eljárási rendelet alapján az építészeti-műszaki dokumentációhoz geotechnikai jelentés csatolandó.

E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – állékonysági és építésföldtani alkalmasság vizsgálat szükséges, amelyhez az adott területrészt üregfeltárás, -feltérképezés céljából meg kell kutatni. A megkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére és az esetleges vízszennyezettségre is, mivel ezek nagyban befolyásolhatják az üreg-, illetve a területhasznosítást.

A geotechnikai jelentés alapján szükségessé válhat a feltárt üregek tömedékelése, a felszíni, illetve felszínközeli réteg számára statikai biztonságot nyújtó módon. Megfelelő statikai viszonyok kialakításával lehetséges a kétszintes területhasználat is. A közművesítés megvalósítása különös gondosságot igényel. A gombatermesztésre használt pincék fölött (XXII. kerület) – az üzemelés ideje alatt, illetve a szennyezésmentesítés elvégzéséig – lakó-, intézményi és rekreációs funkció elhelyezése az erős szaghatás miatt nem javasolt.

Feltöltött terület

Lehatárolásra kerültek az egykori hulladéklerakó-, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal feltöltött volt bányaterületek, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Feltöltött területek találhatóak Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben (pl. III. ker. óbudai volt agyagbányák).

Bármely, e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniagáz-vizsgálat végzése is szükséges lehet.

Rekultiválandó bánya, lerakó

A szerkezeti tervlap az egykori bányák, anyagnyerő gödrök és a helyükön létesített, szakszerűen ki nem épített, részlegesen vagy egyáltalán nem rekultivált kommunális és inerthulladék-lerakók területeit ábrázolja. Rekultiválandó területek találhatóak Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben, pl. XXII. ker. Dunapart 2. sz. hulladéklerakó.

Ezek a területek talaj- és levegővédelmi szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további – elsősorban zöldfelületi – hasznosításának. Elérendő cél a lerakókkal szomszédos funkciók mentén jelentkező konfliktusok megszüntetése.

Repülőtéri zajgátló védőövezetek

A repülőtéri zajvédelmi védőövezetek kijelölésének kötelezettségét tartalmazó – többször módosított – 176/1997. (X.11.) kormányrendelet értelmében a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőövezeteinek meghatározása folyamatban van, az új védőövezet még nem került kijelölésre. A hatályos kormányrendelet a régi védőövezetek (17/1984. (XI. 16.) KM sz. rendelet) ideiglenes használatát írja elő, így e területeket változatlan tartalommal ábrázolja a tervlap. A feltüntetésre került belső, középső és külső védőövezetek megfelelnek a kormányrendeletben meghatározott A, B, és C jelű övezeteknek.

A kormányrendelet rendelkezése szerint a települések zajgátló védőövezetbe tartozó területén új lakó-, vegyes- és üdülőterület területfelhasználási egység nem jelölhető ki.

Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2013-as adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe. A kerületi önkormányzatok adatszolgáltatása alapján lehatárolásra kerültek továbbá az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi zónák is. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

Küszöbérték alatti veszélyes üzem/KFKI kísérleti reaktora és izotóp üzeme (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2013-as adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó-küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe, ahol a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a vonatkozó jogszabály alapján meghatározható alsó küszöbértéket nem éri el. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

Az OKF által e rendszerben nem nyilvántartott, de veszélyes anyagokkal dolgozó üzem a KFKI kísérleti reaktora és izotóp üzeme, amelyek a nukleáris biztonsági szakterület – Országos Atomenergia Hivatal – alá tartoznak, az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény értelmében.

Veszélyeshulladék kezelő (Vidékfejlesztési Minisztérium közétett adatsora alapján)

41. táblázat: Veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel bíró telephelyek Budapest területén

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
XI.	Mercedes-Benz szervíz veszélyeshulladék égető	43587/7
XII.	Korányi kórház veszélyeshulladék égető	10888/33
XIV.	Biokör Kft.	29834/10
XV.	Palota Környezetvédelmi Kft.	89745/2, 89745/3, 89745/4
XVIII.	Cséry telep, veszélyes hulladék feldolgozás	140018/3

4.1.7.2. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERVI ELEMÉK

Potenciálisan talajszennyezett terület

Lehatárolásra kerültek – a FAVI-KÁRINFO adatbázis és a környezetvédelmi felügyelőség 2012-es adatszolgáltatása felhasználásával – a valószínűsíthetően talajszennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az ismert talajszennyezettségű térségeken kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége.

Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: a XXII. kerületben a volt Chinoin (ma Agro-Chemie) gyártelep és a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett; a XXI. kerületben a Csepel Művek területe; a XVIII. kerületben a Cséry-telep és depóniája; az Ócsai úti volt iparterület; a X. kerületi ipari zóna; valamint az I., IX., X., XI. és XIV. kerületek vasúti területei.

Amennyiben e területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél a tényleges szennyezettséget feltáró vizsgálatra van szükség.

A hatályos környezetvédelmi törvény alapján a terület feltárása és a szennyezés-mentesítése a terület tulajdonosának a feladata. A kármentesítés költségeit a tulajdonos (amennyiben a tulajdonos és a szennyező nem azonos) jogi úton terhelheti át utólag a tényleges használóra, illetve a szennyezőre, ha bizonyítható annak jogsértő magatartása, vagyis a szennyező tevékenység végzése.

Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület *(Viziközmű üzemeltetők adatszolgáltatása alapján aktualizált)*

A lehatárolás a 2010. évi Fővárosi Vízművek Zrt. adatszolgáltatása és az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2006. évi Általános Csatornázási tervének aktualizálása alapján történt. Ezekon a területeken a talajszennyezés mértéke jóval nagyobb lehet, tekintettel arra, hogy a már évtizedek óta üzemelő szennyvíztárolók állapota, vízzárósága nincs rendszeresen ellenőrizve.

A beépítésre szánt területek esetén új beépítés csak teljes közművesítettség esetén valósítható meg.

Kibocsátás-csökkentési zóna

Lehatárolásra került a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül különösen indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. Lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása.

4.1.8. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

Jelen fejezet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete által tartalmi követelményként meghatározott védőterületek, védősávok elemeinek leírását tartalmazza, amelyek a „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon kerültek ábrázolásra.

4.1.8.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL

GYORSFORGALMI UTAK ÉS FŐÚTVONALAK KÜLTERÜLETI SZAKASZAINAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet korábban meghatározta a közutak miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét, ezt jelenleg az 1988 évi I. törvény a közúti közlekedésről 42/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

Külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A közutakon folyó forgalom nagyságából adódó érdemi zavarás, légszennyezés, por, rezgés és zaj terhelés csak autópálya, autóút és főútvonal esetében jelentkezik, ezen közlekedési elemek esetében a védőtávolságon belül épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozása indokolt.

VASÚTVONALAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét.

Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.

REPÜLŐTÉR VÉDELMI ZÓNA

Az 1995. évi XCVII. törvény a légi közlekedésről 44. § (1) bekezdése felhatalmazást ad épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozására, ha azok a légiközlekedés biztonságát veszélyeztetik.

Jelenleg ilyen előírás nincsen hatályban.

KÖZÚTI FORGALOMTÓL VÉDETT ÖVEZETEK ÖSSZEFÜGGŐ TERÜLETEI

A 30/2010. (VI. 10.) Főv. Kgy. rendelet (Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló) a főváros tizenegy területén korlátozza a gépjármű forgalmat a természeti-, vagy az épített környezet értékeire való tekintettel. Az egyes helyszínekre (Budai Vár, Óbudai Fő tér környéke, Római part, Óbudai-sziget, V. kerület belső harmada, Szent István Bazilika környéke, Magyar Állami Operaház környéke, Népliget, Normafa környéke, Margitsziget, Városliget) számos, egzakt módon

területileg nem ábrázolható kivétel is vonatkozik. Ezért a 6. melléklet mindig a rendeletben nevesített összefüggő területet tünteti fel, amelyet a rendeletben szereplő kivételek csökkentenek.

220 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 220 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetőek. Az alaphálózat Budapest térségében 400, illetve 220 kV-os feszültség szinten üzemel. A Göd–Albertirsa között létesült 400 kV-os távvezeték a XVII. kerület mellett az agglomerációs övezetben épült ki. A rendszer táppontjai Göd, Gyöngyös, Albertirsa, Százhalombatta. A táppontokból kiinduló 220 kV-os hálózat már a főváros külső területein is megjelenik, amely Zugló, Soroksár (Ócsa) és Albertfalva táppontokat látja el villamos energiával. A 220 kV-os rendszer fő betáplálási irányai: Százhalombatta–Ócsa (Soroksár), Százhalombatta–Ócsa (Zugló), Százhalombatta–Albertfalva és Gyöngyös–Zugló.

A 220 kV-os távvezetékek biztosítják egyrészt Zugló alállomás, másrészt Albertfalva alállomás betáplálását. Előbbi két alállomás a magyar villamosenergia-átviteli hálózat része, azok a MAVIR Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

120 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetőek. A budapesti 120 kV/KÖF alállomásokat, valamint a KÖF kapcsoló-berendezéseket a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉKEK ÉS LÉTESÍTMÉNYEINEK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. és FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)

A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmények a gázátadó állomások, fáklyázók területei.

TERMÉKVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)

A szénhidrogén szállítóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmény a szakaszoló állomás.

KŐOLAJVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)

A kőolajvezetékek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.

KUTATÓREAKTOR BIZTONSÁGI ÖVEZETE (1996. évi CXVI. törvény, 118/2011. (VII. 11.) Korm. rendelet, HA5569 sz. OAH határozat alapján)

A nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésben előírtak alapján az Országos Atomenergia Hivatal végrehajtotta a Budapest XII. kerületben elhelyezkedő Budapesti Kutatóreaktor elnevezésű nukleáris létesítmény biztonsági övezetének felülvizsgálatát. A biztonsági övezet terjedelme kijelölésre került, mely a tervlapon megjelenítésre került. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van érvényben.

ORSZÁGOS MIKROHULLÁMÚ KÖZPONT VÉDŐTÁVOLSÁGA (Antenna Hungária Zrt. adatszolgáltatása)

A Széchenyi-hegyen elhelyezkedő 192 méter magas mikrohullámú központ 500 méteres védőtávolsággal rendelkezik.

IVÓVÍZTERMELŐ KÚT VÉDŐTERÜLETEI (Fővárosi Vízművek Zrt., Erd és Térsége Víziközmű Kft., valamint KDV-KTVF adatszolgáltatása alapján)

A főváros területén lévő üzemelő és tartalék ivóvíztermelő kutak vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály által történik.

MIKROHULLÁMÚ ÖSSZEKÖTTETÉSEK (Antenna Hungária Zrt. adatszolgáltatása)

Nagyfrekvenciás pont-pont összeköttetések, antennáik számára fontos az optikai rálátás biztosítása, így az érintett területek esetében építési magassági korlátozás veendő figyelembe. A Védelmek, korlátozások tervlapon a korlátozások mértékére három kategória került meghatározásra: 10–20 m közötti, 20–30 m közötti és 30 m feletti.

Az OMK esetében figyelembe veendő irányok: Gerecse, Tatabánya, Seregélyes, Lakihegy, Örkény, Gödöllő. A Magyar Telekom Nyrt. mikrohullámú összeköttetéseinek adatai a Melléklet 1.15.18. táblázatában szerepelnek.

4.1.8.2. TERVI ELEMÉK

GYORSVASÚTI VONAL TÉRSZÍN ALATTI SZAKASZÁNAK VÉDELMI ZÓNÁJA

A metró a helyi közösségi közlekedés része, Magyarország esetében kizárólag Budapesten létezik, az országos érvényű jogszabályok nem tartalmazzak erre vonatkozó előírásokat.

A Fővárosi Tanács Városrendezési és Építészeti Főosztályának 1974 évi határozata – Építési korlátozás a metró védelmi zónája által érintett ingatlanokra – meghatározza az M2 és M3 metróvonalak kapcsán azt a térszíni zónát, melyben a földalatti építmények biztonsága érdekében építési korlátozás előírása szükséges. Az M4 metróvonal I. szakasza védelmi zónája alapján is meghatározásra kerültek az érintett ingatlanok.

Az M2 és M3 metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira átadódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3%-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvélemény bizonyítja az építkezés engedélyezhetőségét.

A metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, amely a metró műtárgyát – bármely irányból – legfeljebb 1 m-re közelíti meg.

A Budapest-Szentendre HÉV vonal, és a Millenniumi Földalatti Vasút műtárgyai esetében védelmi zóna kijelölésére nem került sor, mivel a közterületeken kéreg alatt kialakított létesítményeket a szomszédos területek beépítéséből keletkező terhek nem érintik.

GYORSVASÚTI VONAL FELSZÍNI SZAKASZÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A helyi érdekű vasutakra (HÉV vonalakra) és a metró vonalakra nem vonatkoznak a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdésében foglaltak. Azonban a HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain bonyolódó vonatforgalom a vasúti vonatforgalomhoz hasonlóan szintén eredményez káros por-, rezgés- és zajterhelést.

A HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt a szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartása indokolt.

SZENNYVÍZ FŐNYOMÓVEZETÉK

A tervezett elemek között szereplő, olyan fővárosi jelentőségű szennyvíz csatorna, mely egész kerületet vagy kerületeket kapcsol a városi hálózathoz. A tervezett nyomvonal menti 10 méteres sávban a helybiztosítás érdekében új létesítmény elhelyezése csak a hálózat üzemeltetőjével egyeztetett módon történhet.

TISZTÍTOTT SZENNYVÍZ NYOMÓVEZETÉKE

Kifejezetten csak a szennyvíztisztító telep és a befogadó között kiépítendő nyomóvezetésekre vonatkozó tervezett nyomvonal. Megvalósításával a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág vízminőségének javulása várható. A szerepeltetett nyomvonal vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, így annak helybiztosítása kiemelt fontosságú.

TÁVHŐ KOOPERÁCIÓS GERINCVEZETÉK

A főváros területén elhelyezkedő független távhőközvetők összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala. A tervezett nyomvonal leírását a 3.5.2.3. Távhő- és gőzellátás fejezet tartalmazza.

4.1.8.3. TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

HAJÓZÁSBIZTONSÁGI SZEMPONTBÓL TILTOTT TERÜLET

Hajózási biztonsági szempontból tilalmi zóna (kikötő létesítési tilalom alá eső partszakaszok): a hajózási út, a hidak és pilléreinek környéke, az öbölbejáratok, a csepeli Szabadkikötő bejárata.

TÁVHŐ GERINCVEZETÉK TÉRSZÍN FELETT (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás)

A távhő-ellátási hálózat azon vezetékai, melyek földfelszín felett vezetett nyomvonalon szállítják a fűtőközeget.

ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL (FCSM Zrt. adatszolgáltatása alapján)

Az érvényes Fővárosi Árvízvédelmi Tervben (FÁT) szereplő elsődleges árvízi védekezés nyomvonala, mely kiépítettségét tekintve lehet földmű, magaspárt, vagy partfal. A fővédvonalakat a mértékadó árvízszinthez képest +1,3 méteres magassági biztonsággal kell kialakítani.

II.RENDŰ VÉDVONAL (FCSM Zrt. adatszolgáltatása alapján)

Mindazon árvízvédelmi művek összessége, melyek kialakításuk, helyzetük vagy jelentős magasság hiányuk miatt nem sorolhatóak a fővédvonalak közé.

NAGYVÍZI MEDER

A nagyvízi meder területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A nagyvízi meder részét képező hullámtéri területekre a Hullámtéri területek leírását is figyelembe kell venni.

HULLÁMTÉRI TERÜLETEK

A nagyvízi meder részét képező, az I. rendű védvonal és a középvízi meder között elterülő területek tartoznak ide. Hullámtéri területen csak a sport és rekreációs funkciók helyezhetőek el az árvízmentesség biztosításáig. Az árvízveszélyes területeken az építésügyi eljárási rendelet alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges.

KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET, HONVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

Az OTrT 16/C. § és OTrT 27/A. § előírása alapján a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezet és a honvédelmi terület övezet a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalától kapott adatszolgáltatás szerint tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra kerültek. Ezen lehatárolásokon belül beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület, vagy erdőterület területfelhasználási egységek találhatóak.

4.2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A TERVKÉSZÍTÉSKOR HATÁLYOS TERVESZKÖZÖK ÉS JELEN TSZT ÖSSZEFÜGGÉSEI

A Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyott, a TSZT készítésének időszakában hatályos településrendezési eszközök

- a Budapesti Városépítési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy., illetve a Fővárosi Szabályozási Kerettervről 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, valamint
- az 1125/2005. (V.25.) Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve

ma együtt képezik a főváros településrendezésének alapját. A két eszköz együttes alkalmazása determinálja metodikai felépítésüket és tartalmukat.

A 2005-ben elfogadott TSZT (továbbiakban: **TSZT 2005**) meghatározta:

- a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait,
- az egyes területrészek felhasználási módját,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Mivel a BVKSZ és az FSZKT a főváros területére vonatkozóan keretjelleggel, de átfogóan és megfelelő részletettséggel szabályozta a településrendezési kérdéseket, a 2005-ben elfogadott TSZT kifejezett célja volt, hogy a korábbi tervnél kevésbé részletezetten a fővárosi összérdek szempontjából lényeges területi elemeket tartalmazza csak, természetesen az OTÉK által támasztott tartalmi követelmények teljesítése mellett. Ennek megfelelően a TSZT jóváhagyandó tervlapjain (M = 1 : 50 000 léptéknek megfelelő részletességgel) a területek településszerkezeti egységekre való tagolása nagyobb, összefüggő területrészekre történt, és a beépítésre nem szánt területek közül csak a főváros szerkezeti rendszerét meghatározó beépítésre nem szánt területek kerültek meghatározásra.

A TSZT-ben meghatározásra kerültek az egyes területfelhasználási egységeken belül alkalmazható keretövezetek, ez rugalmas és kellően differenciált rendszert eredményezett.

Jelen dokumentációban foglalt TSZT és a 2005. évi terv közötti eltérések elsősorban a megváltozott magasabb rendű jogszabályi rendszerből (metodika) adódnak. A BVKSZ és az FSZKT kikerül a településrendezési eszközök közül, a Fővárosi rendezési szabályzat pedig csak részlegesen szabályozhat (beépítési sűrűség és magasság, valamint a műszaki infrastruktúra vonatkozásában), tehát átfogó fővárosi szabályzat már nem készülhet.

2005 óta az OTÉK többször módosult, így többek között az alkalmazható területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan is.

A főváros új településszerkezeti tervében szereplő területfelhasználási egységek és a TSZT 2005 tervében alkalmazott kategóriák összefüggései

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-Z (Nagyvárosias zárt sorú lakóterület) egy része
Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű	Ln-Z (Nagyvárosias zárt sorú lakóterület) egy része

lakóterület	
Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-T (Nagyvárosias zárt sorú lakóterület) egy része Ln-T (Nagyvárosias telepszerű lakóterület) egy része
Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T (Nagyvárosias telepszerű lakóterület) egy része
Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk (Kisvárosias lakóterület) egy része
Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk (Kisvárosias lakóterület) egy része
Lk-T Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk (Kisvárosias lakóterület) egy része
Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke (Kertvárosias lakóterület) egy része
Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke (Kertvárosias lakóterület) egy része
Lke-3 Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke (Kertvárosias lakóterület) egy része

VEGYES TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata

TSZT TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Vt-V Városközpont területe	Vt-VK (Városközpont vegyes terület)
Vt-M Mellékközpont területe	Vt-VR (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével) egy része
Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-VR (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével) egy része Vt-VRE (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén) egy része
Vi-1 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része
Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része
Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része

GAZDASÁGI TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata

TSZT TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató terület) egy része Vk (Központi vegyes terület) egy része K-BK (Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek)
Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató terület) egy része
Gip Ipari terület	Gip (Ipari terület) egy része
Gip-E Energiatermelés területe	Gip (Ipari terület) egy része

ÜDÜLŐTERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata

TSZT TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLET FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Üh Hétfélgiházás üdülőterület	Üh (Hétfélgiházás terület)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
K-Log Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató terület) egy része
K-Vás Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-TP (Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei) egy része
K-Tp Tematikus intézménypark	K-TP (Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei) egy része
K-Okt Oktatási központok területe	Vk (Központi vegyes terület) egy része
K-Eü Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	Vk (Központi vegyes terület) egy része K-Eü (Egészségügyi területek) egy része
K-Sp Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp (Nagykiterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció) egy része
K-Rek Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Sp (Nagykiterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció) egy része Üü (Üdülőházas terület)
K-ÁN Állat- és növénykert területe	K-ÁN (Állat- és növénykert területei)
K-Hon Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-HT (Honvédelmi területek)
K-Hull Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-H (Hulladékkezelők, -lerakók területei) egy része
K-Sz Szennyvízkezelés területe	K-H (Hulladékkezelők, -lerakók területei) egy része
K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-KÜ (Közlekedésüzemi terület)
K-Kik Kikötő területe	K-KT (Kikötő terület)
K-Rept Repülőtér területe	KÖI (Repülőtér) egy része
K-T Temető területe	K-T (Temetők területei)
K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület	Má (Általános mezőgazdasági terület) egy része
K-Ker Bevásárlóközpont területe	Vk (Központi vegyes terület) egy része
K-Vke Vízkezelési területek	-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Kb-En Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	-
Kb-Rek Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	E (Erdőterület) egy része Z (Zöldterület) egy része
Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	E (Erdőterület) egy része Z (Zöldterület) egy része
Kb-Rég Régészeti bemutató terület	Z (Zöldterület) egy része Vk (Központi vegyes terület) egy része
Kb-T Temető területe	K-T (Temetők területei) egy része

Kb-Hv Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	E (Erdőterület) egy része
---	---------------------------

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
KÖu Közúti közlekedési terület	KÖu (Általános közlekedési terület)
KÖk Kötőpályás közlekedési terület	KÖk (Vasút terület)
KÖI Légi közlekedési terület	KÖI (repülőtér) egy része
KÖv Vízi közlekedési terület	-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Vf Folyóvizek medre és partja	V-FV (Folyóvizek medre és partja)
Vá Állóvizek medre és partja	V-ÁV (Állóvizek medre és partja)
Vb Vízbeszerzési területek	V-VT (Vízbeszerzési területek)

ERDŐTERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Ev Védelmi erdő	E (Erdőterület) egy része
Ek Közjóléti erdő	E (Erdőterület) egy része
Eg Gazdasági erdő	E (Erdőterület) egy része

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Má Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má (Általános mezőgazdasági terület)
Mk Kertes mezőgazdasági terület	Mk (Kertes mezőgazdasági terület)

ZÖLDTERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Zkp Közkert, közpark	Z (Zöldterület) egy része
Zvp Városi park	Z (Zöldterület) egy része

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK és a tervi előzmények kapcsolata	
TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Tk Természetközeli terület	E (Erdőterület) egy része

A természetközeli terület területfelhasználási egység alkalmazását a TSZT 2005. évi elfogadását követően történt OTÉK módosítás írja elő. Mivel ezek a területek a TSZT 2005 tervben általában erdőterület besorolásúak, a természetközeli területek kijelölése jelen tervben magasabb rendű jogszabály, a BATrT 6. § (2) bekezdésében foglaltak miatt nem tekinthető teljes körűnek.

Az erdőterületek megfelelő lehatárolásához a TSZT 2005 készítésekor nem állt rendelkezésre digitális földhivatali alaptérkép és közlekedési területeken lévő útvonalak pontos tervei. Ennélfogva azok ábrázolása nem vehető össze a készülő tervben szereplő elemekkel.

A 2005. évi TSZT a **változást, beavatkozást igénylő területeket** léptékének megfelelően nagy területegységekre jelölte:

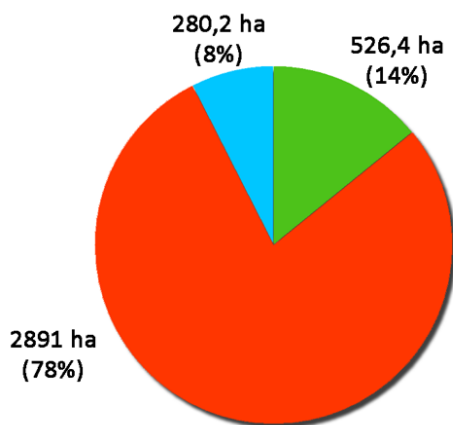
- a belterületi funkcióváltó területeket és
- az infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi, fejlesztési, funkcióváltó területeket.

A terv 3697,6 ha belterületi funkcióváltó területet és 1700,1 ha külterületi funkcióváltó fejlesztési területet jelölt. Mivel nem számolhatott az időközben bekövetkezett globális gazdasági és pénzügyi válság hatásaival, így jóváhagyásától napjainkig az előbbi területeknek mindössze 14%-án (526,4 ha) ment végbe a funkcióváltás, és csupán 8%-án van folyamatban jelenleg is a funkcióváltás irányába történő fejlesztés. Az infrastruktúra-feltételhez kötött fejlesztési területek 96%-án (1640 ha) nem történt meg a terv által előírt változás.

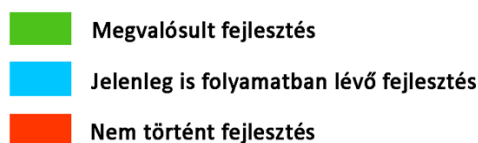
A **belterületi funkcióváltó területeken** megvalósult átalakulások zömében lakóterületi fejlesztést jelentettek, azon belül is többnyire lakóparkok építését. Néhány lakópark esetében beszélhetünk csak teljes egészében megvalósult, sikeresen befejezett állapotról (pl. a Nádorliget lakópark a XI. kerületben, vagy a XVII. kerületi Helikopter-lakópark).

A beruházások túlnyomó része forráshiány következtében félbe maradt, néhány ütem megépülése után leállt. A lakásépítés mellett néhány városközponti, rekreációs, gazdasági, városüzemeltetési és irodaterületi fejlesztés is megvalósult.

2. ábra: Belterületi funkcióváltó terület



3. ábra: Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület



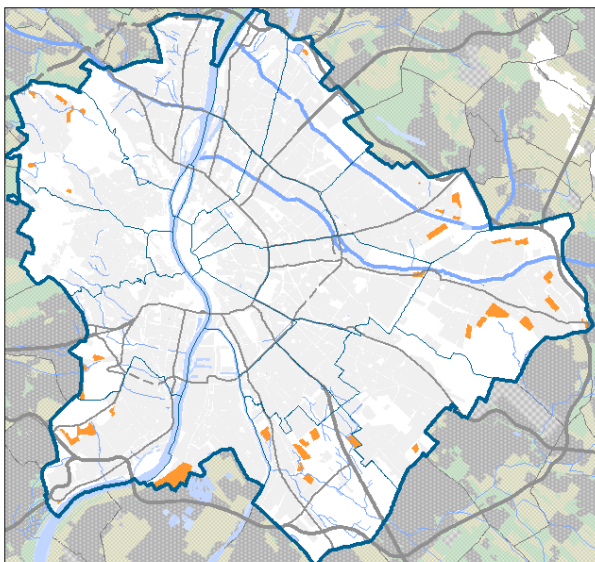
A TSZT 2005 által beépítésre előírányzott **külterületi fejlesztési területeken** összesen 60 ha-on történt fejlesztés, ebből 13,8 ha-on ezen fejlesztések még folyamatban vannak. A területileg 3%-ot kitevő megvalósult fejlesztések a XI. és XXII. kerületekben összpontosulnak.

A megvalósult fejlesztések jelen tervben értelemszerűen már kialakult beépítésként szerepelnek. Felülvizsgálatra kerültek a külterületen kijelölt fejlesztési területek. Mivel ezeken a területeken építési jog nem keletkezett, a területi túlkínálat miatt, és összhangban a Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióval azokat a területeket nem tartalmazza beépítésre szánt fejlesztési területként az új TSZT, ahol az adatszolgáltatások alapján

- átlagosnál jobb minőségű termőföld,
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- országos ökológiai hálózat

található.

4. ábra: A TSZT 2005 infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó (beépítésre szánt) területek csökkentése



A TSZT 2005 tervéhez képest **637,8 ha**-ral csökkent azon beépítésre szánt területek nagysága, amelyekre építési jogot keletkeztető településrendezési eszköz nem hatályos.

A TSZT 2005 tapasztalatai mellett – miszerint a fejlesztések számára rendelkezésre álló területek igénybevétele csak kismértékben történt – a külterületi fejlesztési területek azért kerültek csökkentésre, hogy az elkövetkezendő években, összhangban a Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakkal a szerkezetileg előnyös, funkcionálisan megfelelő területeken mehessenek végbe a fejlesztések.

A fenti területek csökkentése ellenére a város továbbra is rendelkezik zöldmezős tartalékterületekkel, aránytalan mértékük került megszüntetésre. Az *infrastruktúra függvényében igénybe vehető fejlesztési területek* a város szerkezetileg előnyös helyszínein találhatóak, összesen **866,92 ha** területen.

A TSZT 2005 tervéhez képest ugyan csökkent a beépítésre szánt területek nagysága, de egyben másutt **457,46 ha**-ral nőtt a beépítésre szánt terület:

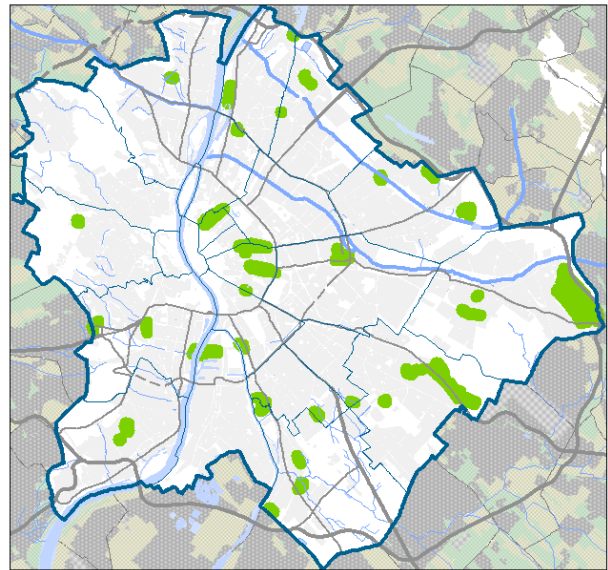
- jellemzően a már műszakilag igénybe vett, barnamezős területeken,
- az elővárosi zónában munkahelyteremtés céljából,
- valamint jelen terv rugalmasságából és a (korábbi tervhez képest történő) léptékváltásból adódóan.

A fejlesztési igényeknek megfelelően munkahelyteremtés céljából a XX. és a XXIII. kerületben (kialakult gazdasági funkciójú területek) a Dél-pesti Szennyvíztisztítótól északra, valamint a XVII. kerületben, az M0 mentén került új beépítésre szánt terület kijelölésre.

Új beépítésre szánt területként jelennek meg a TSZT 2005-höz képest azok a területek is, amelyek a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb helyezkednek el, de az állami főépítész területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyével rendelkeznek (XVI., XVII., és XI. kerületek határán).

Új beépítésre szánt területként megjelennek továbbá azok a változással érintett területek (pl. XXII. kerületben), ahol a terv rugalmassága jegyében a TSZT 2005-ben kijelölt zöldterületek egy-egy területfelhasználási egység részévé válnak. Ezek a még ki nem alakult zöldterületek nem szűnnek meg teljes mértékben, hanem szövegesen meghatározott zöldterületi minimum előírás érinti őket. Így a zöldterületek rugalmasabban alakíthatók a kerületi terveszközökben.

5. ábra: Új beépítésre szánt területek kijelölése



A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció szerint a már igénybe vett területek újrahasonosítása képezi a főváros jelentős területi potenciálját. Ezzel összhangban kerültek jelen tervben

- felhagyott, nagyterjedésű vasúti területek (pl. a volt Józsefvárosi pályaudvar) és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér egy része,
- vasút menti használaton kívüli területek (pl. Soroksári vasúti megálló környéke), illetve
- a közműekkel már jelentősen igénybe vett területek (pl. Újpesti szennyvíztisztító menti tervezett rekreációs terület)

beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába.

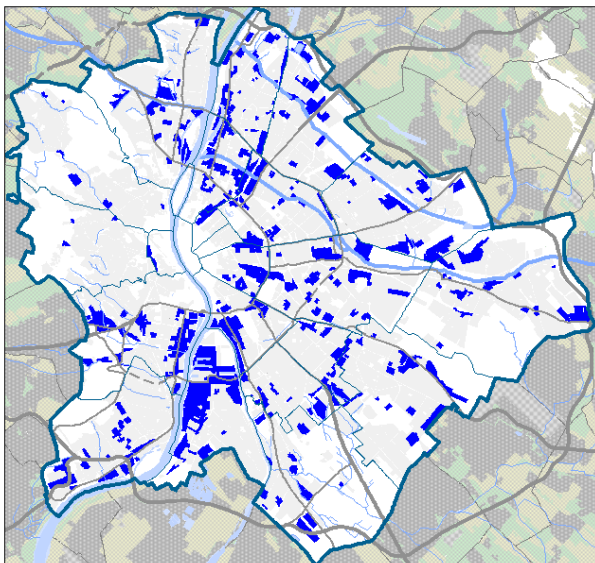
A TSZT 2005-höz képest tehát a beépítésre szánt területek változása nem a fejlesztési területek korlátozását célozza, hanem az új szemléletmód – kompakt, fenntartható város – eredménye.

A vonatkozó kormányrendeletnek megfelelően jelen dokumentum is megkülönbözteti azokat a területeket, ahol a jelenlegi – fizikai – állapothoz képest változás tervezett. Megkülönböztetésre kerülnek

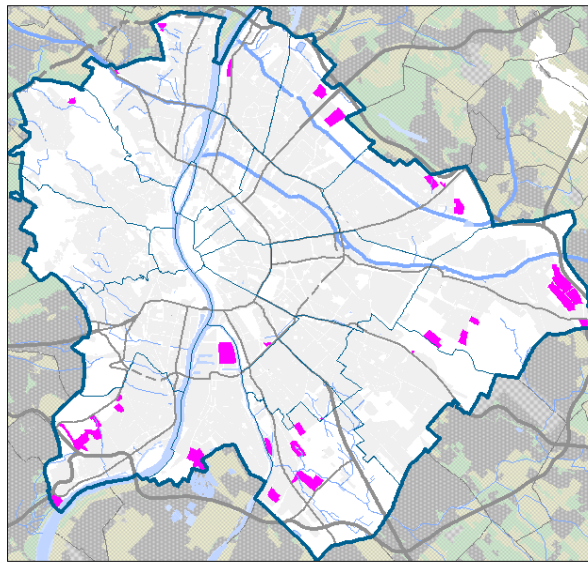
- a jelentős változással érintett területek (**4357,06 ha**) és
- az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek (**866,92 ha**).

Előbbiek a város fejlesztésének elsődleges célterületei, a város belső tartalékterületeit képezik (alulhasznosított és használaton kívüli, korábban beépített területek). Utóbbiak pedig jelenlegi külterületen helyezkednek el, és zöldmezős fejlesztési területként csak a tervben meghatározott műszaki infrastruktúrával összhangban vehetők igénybe. A területek zöme a TSZT 2005-ben „Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület.

6. ábra: Jelentős változással érintett területek



7. ábra: Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek



Jelentős változással érintett területként a TSZT területfelhasználási tervlapján megjelennek azok a területek, melyek nagyobb egybefüggő – legalább egy-két tömb méretben alulhasznosítottak és változást igényelnek. A változás nem feltétlenül jelent területfelhasználás tekintetében is változást, vagy funkcióváltást, hanem a terület jelen állapotához képest szükséges átalakulást jelzi. Így pl. korábbi gazdasági (munkahelyi) területek jelen tervben is gazdasági besorolást kaptak, de jelölésre kerül, hogy átalakulásával számol a terv, és környezetét is a szerint értelmezi. Ezek a területek a város 4357,06 hektár területét érintik, ami a város beépítésre szánt területének 14,09%-a.

Ezen területek jelentős része a régi, még a XIX. század végén kialakult ipari területek, de a nagy budapesti iparosítás helyszínei is éppúgy érintettek, hiszen mind az ipari struktúra és a technológia, mind pedig a gazdasági környezet alapvetően megváltozott. De jellemző az is, hogy a mintegy 20 éve indult kisvállalkozások kinőtték a korábbi bérelt telephelyeket, és váltottak, de helyükre nem költöztek már be újabb használók.

Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető – változással érintett – területek elhelyezkedésük szempontjából meglévő beépítésre szánt területekhez csatlakoznak, azok szerves részeként.

Az ütemezés annak függvénye, hogy a fővárosi önkormányzat a feladatkörébe tartozó infrastruktúra-fejlesztéseket milyen sorrendben és milyen időpontban lesz képes a stratégiai dokumentumoknak megfelelően megvalósítani.

A közlekedési rendszer esetében a legmarkánsabb változást a pénzügyi lehetőségek drasztikus átalakulása jelentette. A 2009. évi gazdasági világválság következtében az ésszerű fejlesztések nagyságrendjének határa lecsökkent, mind időben, mind finanszírozásban. A pénzügyi finanszírozás tekintetében meghatározóvá vált az Európai Unió költségvetési mechanizmusa, mely Budapest számára rövidtávon (2020-ig) és középtávon (2027-ig) egyaránt, az eddigi finanszírozási lehetőségek jelentős szűkülését eredményezi.

A TSZT 2005 esetében a megjelenítésre került közúthálózatot kizárólag a gyorsforgalmi és a főúthálózati elemek alkották. Az új TSZT esetében a gyorsforgalmi és főúthálózati elemek mellett megjelennek a gyűjtőúthálózat területi szempontból fontos elemei, településszerkezeti gyűjtőút néven.

A fenti körülmény következtében, valamint a 2013 évben elfogadott Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció jövőképek és célrendszerének megfelelően a közúti közlekedés fejlesztésére vonatkozó elképzelések jelentősen mérséklődtek. A legköltségesebb elemeket jelentő alagutak törlésre kerültek, csökkent a településrészeket elkerülő szakaszok száma, és nagymértékben csökkent a területek fejlesztésével kapcsolatos közúti elemek száma.

A közösségi közlekedésnek a közlekedési rendszerben betöltött jelentősége növekedett, ennek ellenére több, meglévő villamos-vonalat felváltani hivatott gyorsvasúti fejlesztési elképzelés törlésre került, azok igen jelentős költségigénye folytán.

Előtérbe került a környezetbarát és olcsó közlekedési lehetőséget biztosító kerékpározás fejlesztése. A TSZT 2005 esetében a kerékpáros hálózat csak tájékoztató elemként jelent meg. Az új TSZT esetében a kerékpáros közlekedés fővárosi szempontból meghatározó elemei, településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal néven a jóváhagyandó elemek között szerepelnek.

A TSZT 2005 közlekedési rendszere a Területfelhasználás tervlap mellett két önálló közlekedési tervlapon – a Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút hálózat tervlapja, valamint a Közúti közlekedési hálózat tervlapja – került jóváhagyásra. Az új TSZT a közlekedési rendszert – a 314/2012 Korm. rendelet által meghatározott, kötelezően M=1:10.000 méretarányú térképi léptéknél fogva – egyetlen, a Közlekedési infrastruktúra című tervlapon mutatja be.

4.3. TERÜLETI MÉRLEG

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a település területi mérlegére vonatkozó 9. § (8) bekezdése szerint a mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,

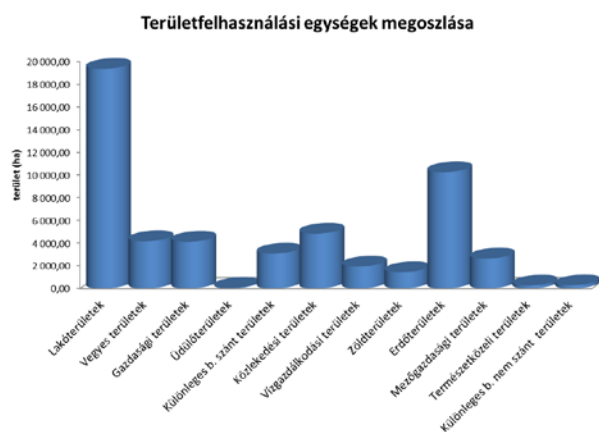
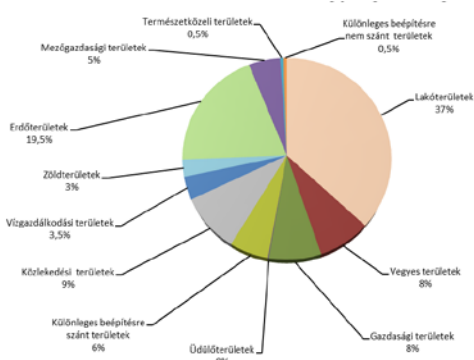
c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.

Fentiek figyelembevételével készült a terv. A b) pont szerinti meghatározás a gyakorlatban azonban nem mindenhol alkalmazható megfelelő pontossággal, pl. több területfelhasználási egység találkozásánál, illetve nem szabályos alakú közterületek esetén. Továbbá a nyomvonal jellegű területfelhasználási egységek (Kötőpályás közlekedési terület, Közúti közlekedési terület, Folyóvizek medre és partja) mentén elhelyezkedő, nem vonalas, illetve nem szabályos közterületek ilyen típusú kezelése is torzításokhoz vezet, a grafikai megjelenésről nem is beszélve.

Fentiek miatt a TSZT-ben fent nevezett területfelhasználási egységek a tényleges területre vonatkozóan kerültek ábrázolásra és kiszámításra.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30.910 ha, beépítésre nem szánt terület 21.602 ha, ami a teljes terület 58,86%-át, illetve 41,14 %-át jelenti.

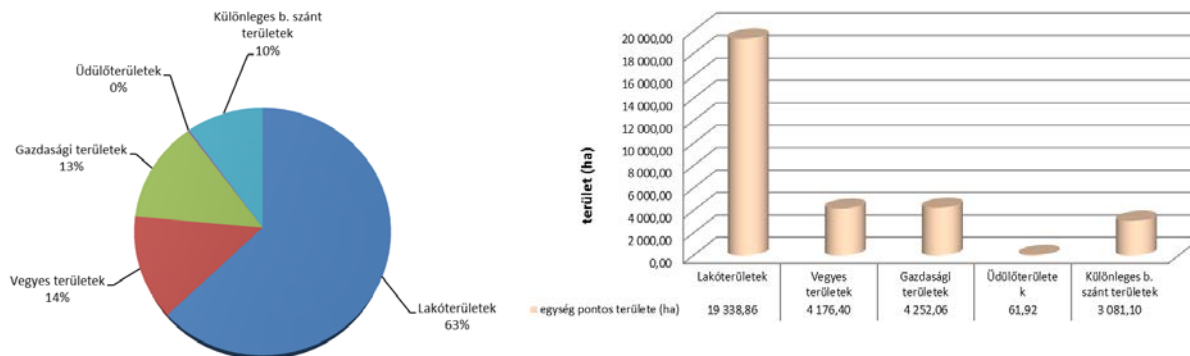
8. ábra: Területfelhasználási egységek megoszlása



Megvizsgálva a beépítésre nem szánt területeket azonban megállapítható, hogy ennek egy része műszakilag igénybevett terület (pl. közlekedési területek), így a szabadterületek aránya lényegesen alacsonyabb.

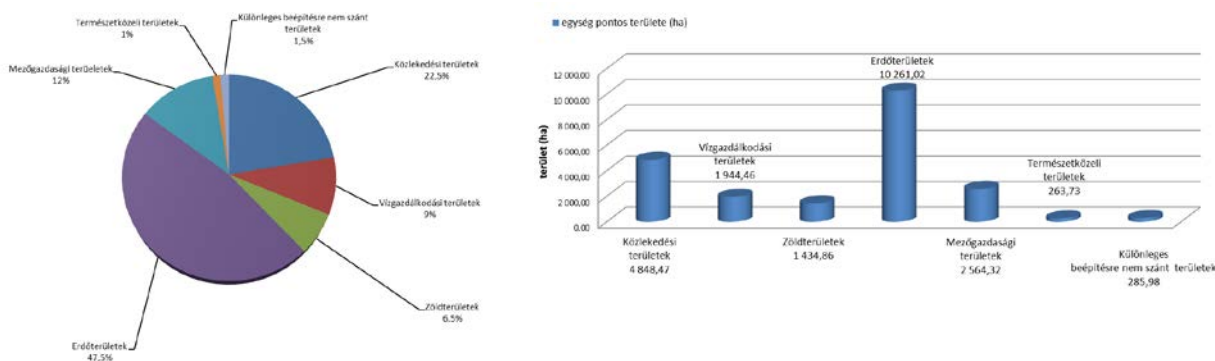
A beépítésre szánt területek zömét a lakóterületek teszik ki (63%). A vegyes és a gazdasági területek aránya közel azonos, az üdülőterületek nagysága minimális, és az összes különleges terület együtt nem éri el a vegyes területek nagyságrendjét.

9. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



A beépítésre nem szánt területek szempontjából – de egyelőre sajnos csak tervi szinten – az erdőterületek a legjelentősebbek (47,5%). Nagyarányú területet foglalnak el a területfelhasználási egységként jelölt közlekedési területek (22,5%). A beépítésre nem szánt különleges területek aránya elenyésző.

10. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



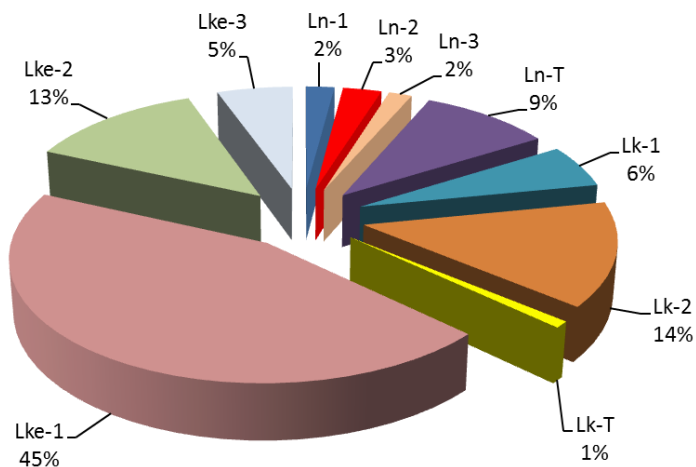
A hatályos tervhez képest a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya alig változott. De itt is fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az eltérő lépték, az eltérő alaptérkép és az új metodika miatt egyenesen összehasonlítani az arányokat nem szabad, csak tájékoztató értékeként szabad kezelni.

A tervezett területfelhasználásra vonatkozó részletes adatokat az alábbi grafikonok mutatják be:

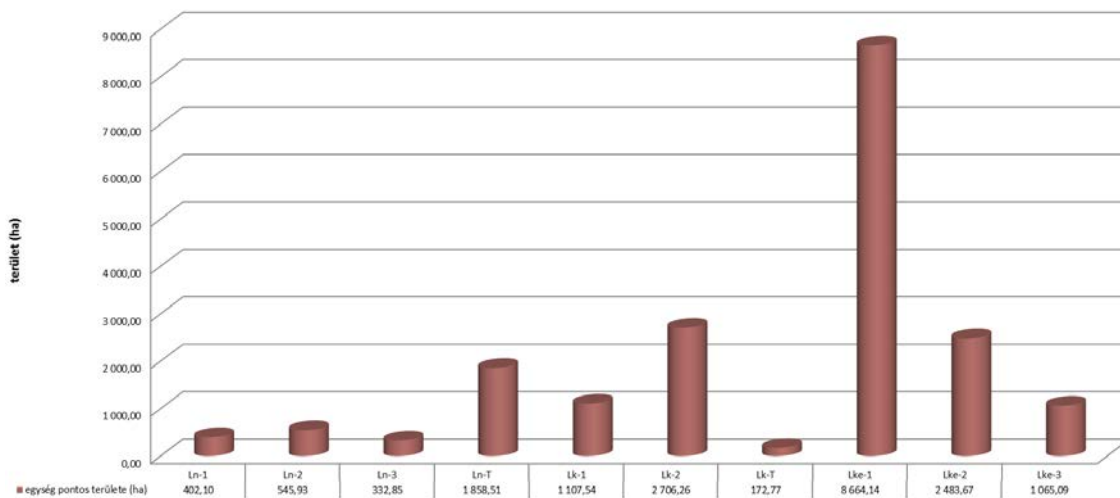
Beépítésre szánt területek:

11. 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 teletszerű lakóterület Ln-T
- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2
- Kisvárosias, teletszerű lakóterület Lk-T
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-2
- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3

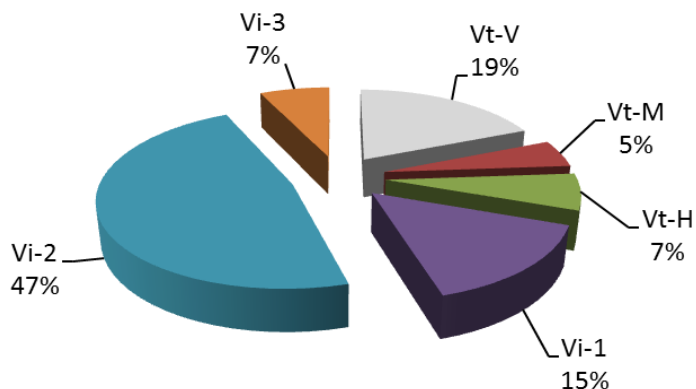


Lakóterületek megoszlása

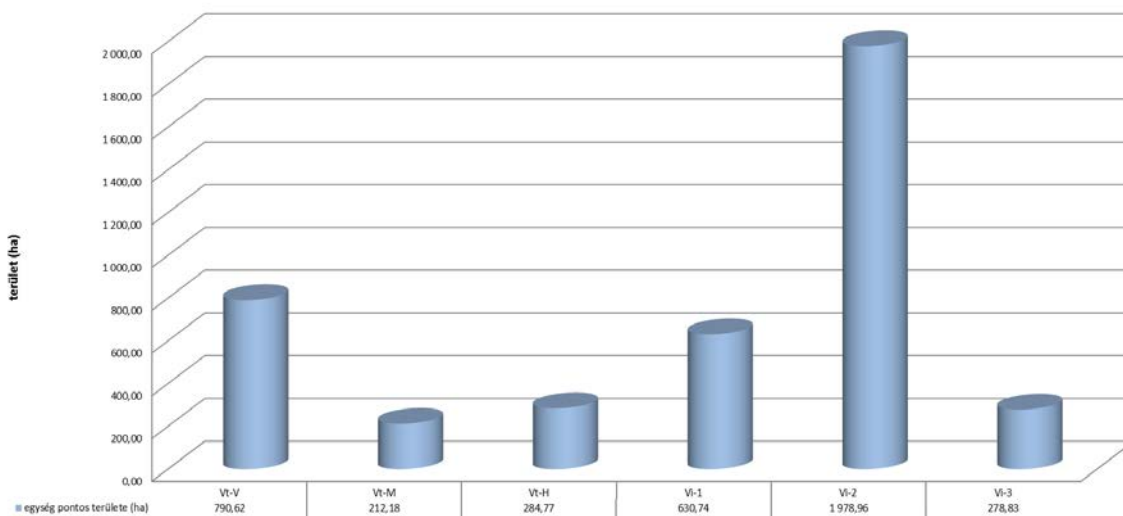


12. ábra: Vegyes területek

- Városközpont területe Vt-V
- Mellékközpont területe Vt-M
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe Vt-H
- Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület Vi-1
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület Vi-3

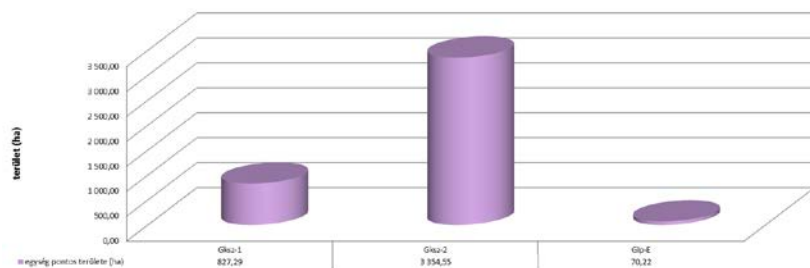
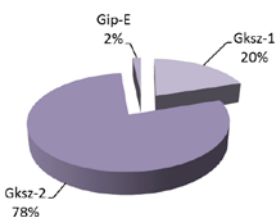


Vegyes területek megoszlása

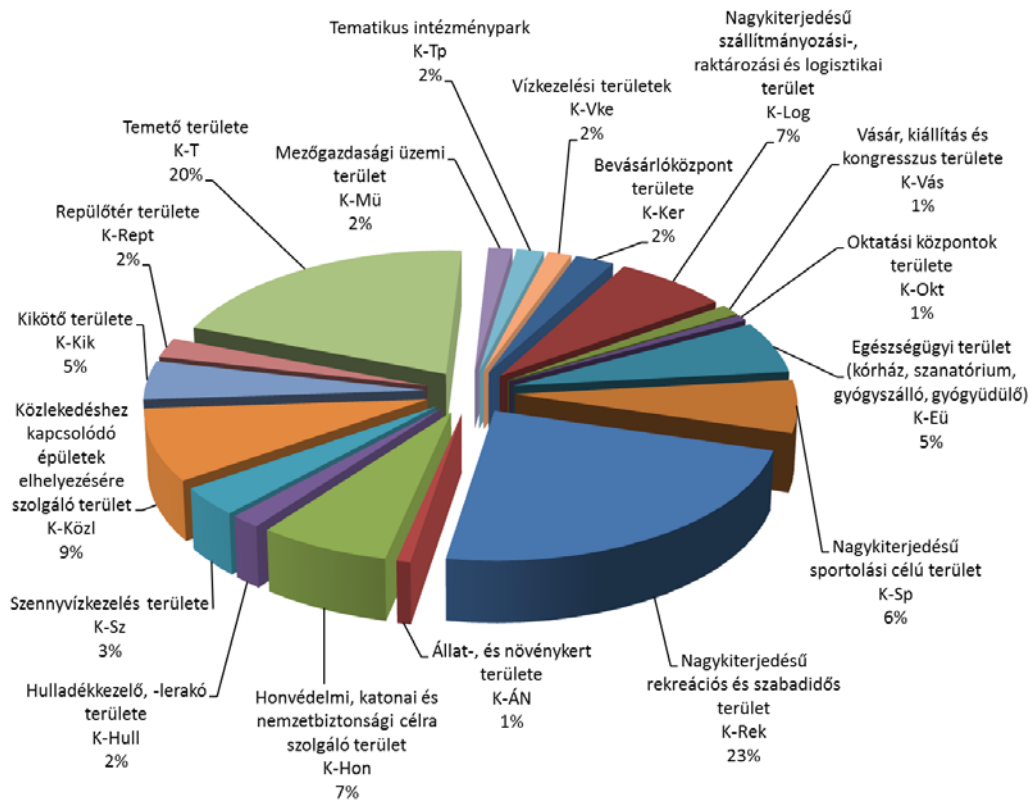


13. ábra: Gazdasági területek

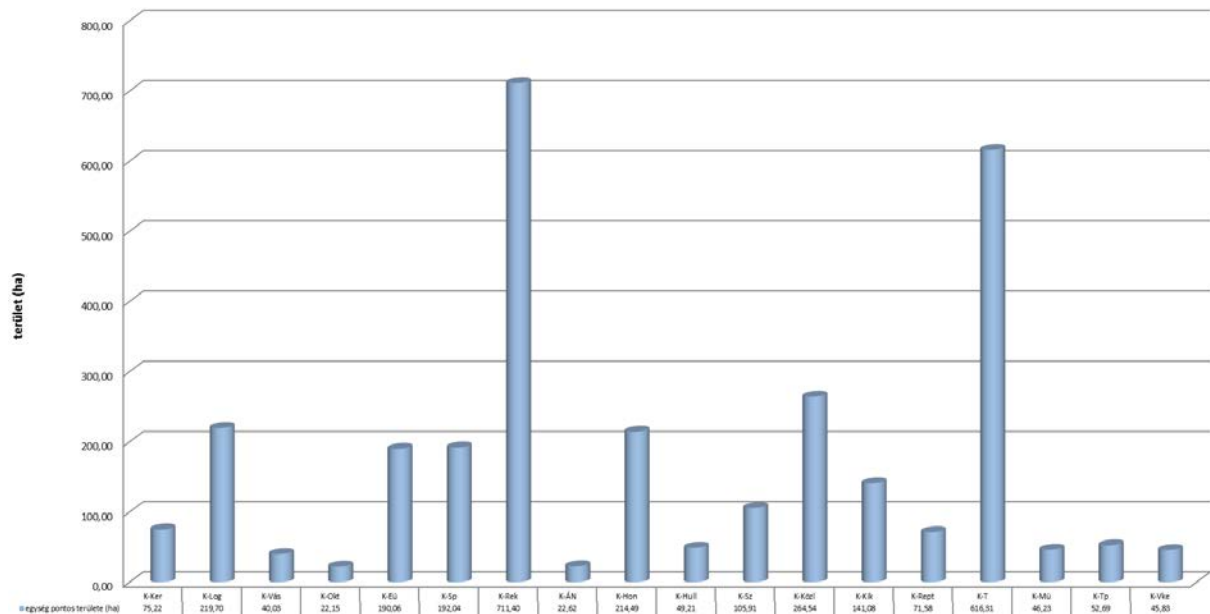
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1
- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Gksz-2
- Energetermelési területe Gip-E



Különleges területek (beépítésre szánt)

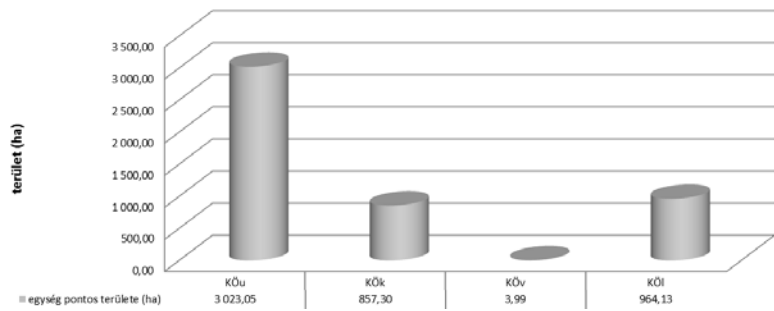
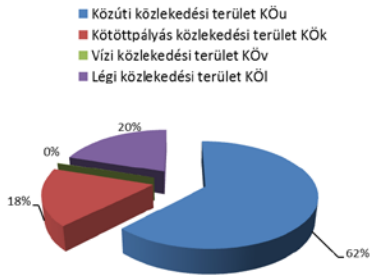


Különleges területek (beépítésre szánt) megoszlása

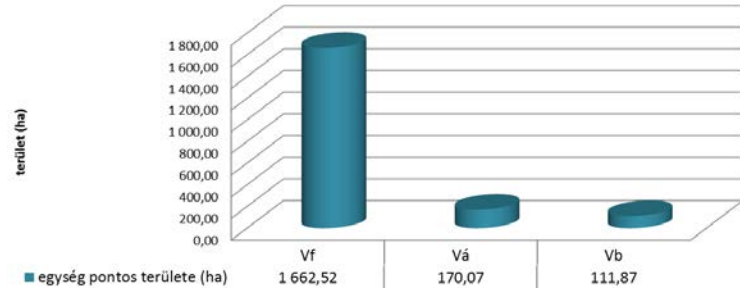
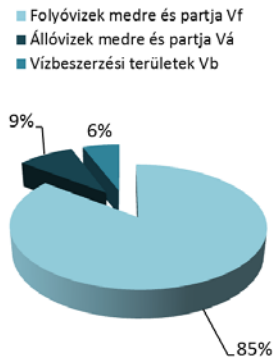


Beépítésre nem szánt területek:

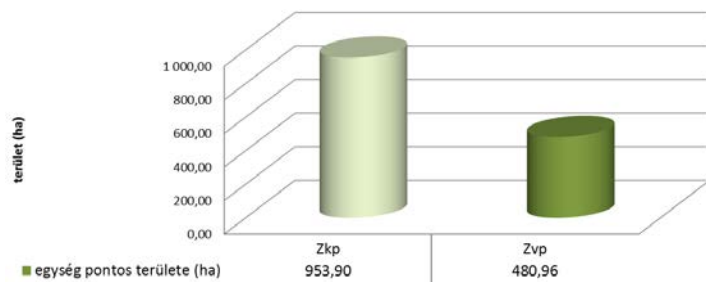
14. ábra: Közlekedési területek



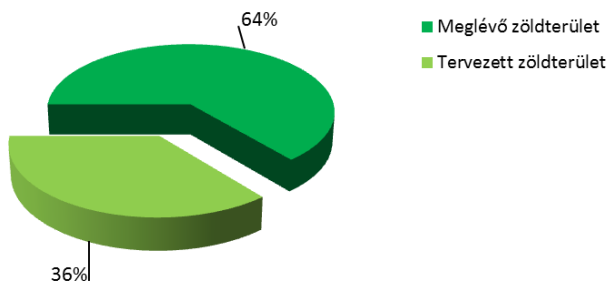
15. ábra: Vízgazdálkodási területek



16. ábra: Zöldterületek

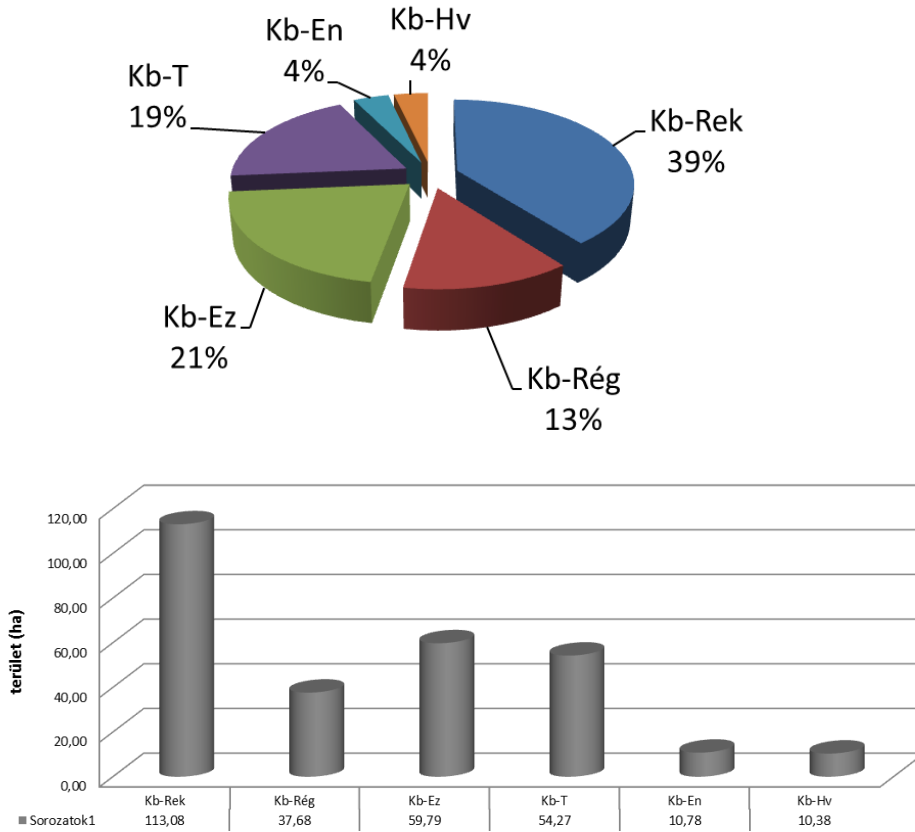


17. ábra: Zöldterületek a megvalósulás szempontjából

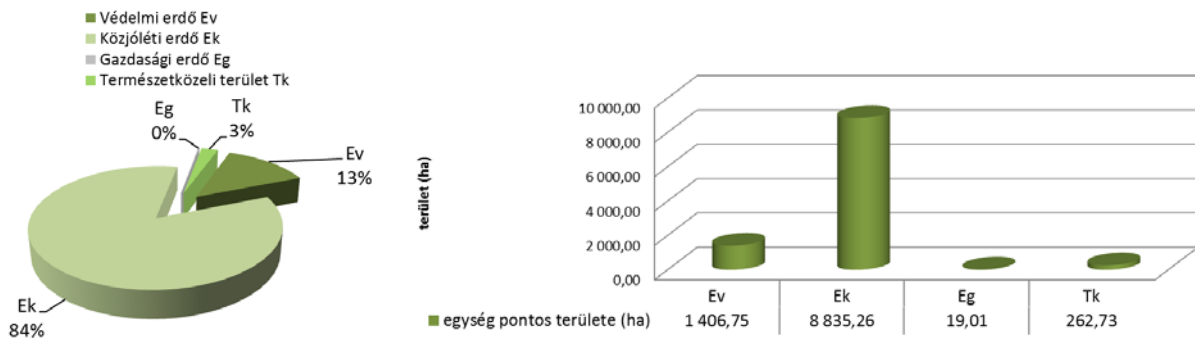


Különleges területek (beépítésre nem szánt)

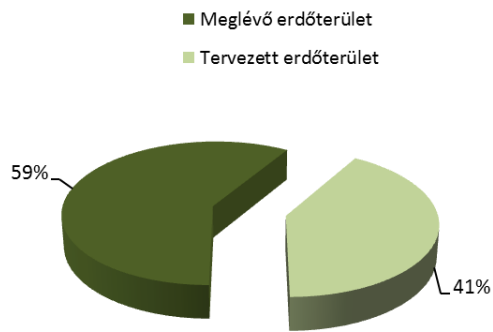
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Rek
- Régészeti bemutató terület Kb-Rég
- Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Ez
- Temető területe Kb-T
- Megújuló energiaforrás hasznosítási területe Kb-En
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület Kb-Hv



18. ábra: Erdőterületek és természetközeli területek

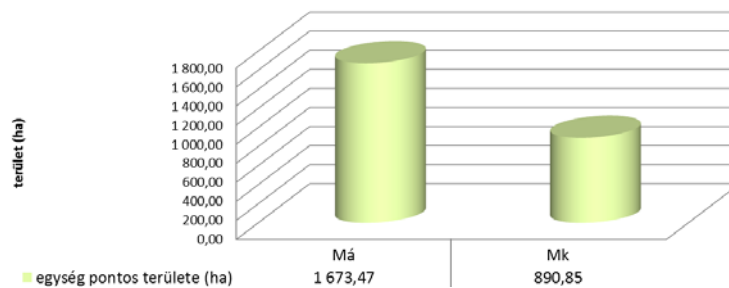
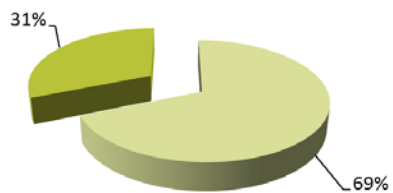


19. ábra: Erdőterületek a megvalósulás szempontjából



20. ábra: Mezőgazdasági területek

- Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület Má
- Kertes mezőgazdasági terület Mk



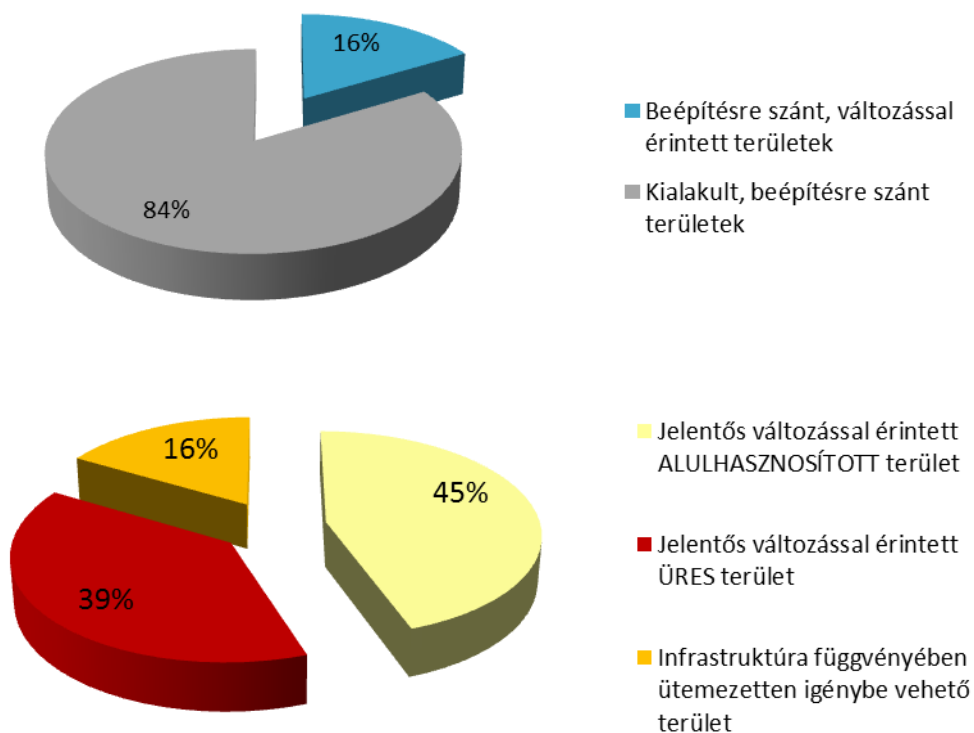
Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja:

A város fejlődése szempontjából fontos annak ismerete, hogy milyen területhasználatra mennyi terület áll rendelkezésre. A terv **kialakult területnek** tekinti azokat a tömböket, ahol a karakter kialakult, és fejlesztési lehetőségek elsősorban foghíjak beépítésében és a meglévő épületek vertikális, illetve horizontális bővítésében, vagy bontás utáni új építésben jelentkeznek. A városfejlesztés szempontjából nagy területi tartalékkal rendelkeznek a **változással érintett területek**. Ezen belül megkülönböztetésre kerültek a többségében építési joggal rendelkező, használaton kívüli (üres), valamint az alulhasznosított területek. Külön kategóriát képeznek a ma építési joggal még nem rendelkező, infrastruktúra függvényében fejleszthető területek, amelyek jellemzően beépíthetetlenek.

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Lakóterületek						
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	402,10	0,00	0,00	0,00	402,10
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	473,31	68,09	4,54	0,00	545,93
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	208,15	19,50	64,77	40,42	332,85
Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T	1856,19	1,03	1,29	0,00	1858,51
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1098,72	8,31	0,47	0,00	1107,50
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	2270,00	65,58	298,09	72,59	2706,26
Kisvárosias, teleszerű lakóterület	Lk-T	172,77	0,00	0,00	0,00	172,77
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	8360,51	8,16	224,29	71,18	8664,14
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	2361,17	44,61	45,72	32,16	2483,67
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	985,64	0,00	0,00	79,45	1065,09
Vegyesszerű területek						
Városközpont területe	Vt-V	768,14	10,68	11,25	0,00	790,08
Mellékközpont területe	Vt-M	114,61	55,75	41,82	0,00	212,18
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	222,00	33,69	2,06	27,02	284,77
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	290,57	254,72	85,45	0,00	630,74
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	1072,34	467,11	388,73	50,79	1978,96
Intézményi, helyi lakosság alapellátását	Vi-3	246,97	0,00	26,60	5,26	278,83

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
biztosító terület						
Gazdasági területek						
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	500,65	175,81	148,94	1,89	827,29
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1966,38	658,00	348,53	381,63	3354,55
Energiatermelés területe	Gip-E	54,40	15,82	0,00	0,00	70,22
Üdülőterületek						
Hétvégiházás üdülőterület	Üh	44,10	-	-	17,82	61,92
Különleges területek						
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	73,52	1,70	0,00	0,00	75,22
Nagykiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	167,23	52,47	0,00	0,00	219,70
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	40,03	0,00	0,00	0,00	40,03
Oktatási központok területe	K-Okt	22,15	0,00	0,00	0,00	22,15
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	166,64	23,43	0,00	0,00	190,06
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	148,78	41,52	1,74	0,00	192,04
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	494,87	60,84	133,75	21,69	711,15
Állat-, és növénykert területe	K-ÁN	15,43	7,19	0,00	0,00	22,62
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	214,49	0,00	0,00	0,00	214,49
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	42,06	0,00	7,15	0,00	49,21
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	92,16	0,00	13,75	0,00	105,91
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	152,80	63,04	48,66	0,00	264,50
Kikötő területe	K-Kik	59,24	55,03	0,00	26,81	141,08
Repülőtér területe	K-Rept	0,20	71,38	0,00	0,00	71,58
Temető területe	K-T	577,62	15,55	23,15	0,00	616,31
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	45,19	1,04	0,00	0,00	46,23
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,46	0,00	52,22	0,00	52,69
Vízkezelési területek	K-Vke	45,83	0,00	0,00	0,00	45,83
ÖSSZESEN:		25827,98	2280,03	1972,98	828,71	30909,70

21. ábra: Változással érintett területek



A jelentős változással érintett, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek beépülése esetén a köztertek, közparkok, valamint az egyéb beépítésre nem szánt területek változása a következő:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Jelentős változással érintett, ütemezetten igénybe vehető területeken kívüli kialakult/tervezett terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Zöldterületek						
Közkert, közpark	Zkp	865,30	19,67	34,70	34,22	953,90
Egyéb beépítésre nem szánt területek, amiket változás érint						
Temető területe	Kb-T	17,53	24,27	12,46	0,00	54,27
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	33,05	0,00	4,63	0,00	37,68
Kötőpályás közlekedési terület	Kök	848,99	7,25	1,06	0,00	857,30
Vízi közlekedési terület	Köv	0,00	0,00	0,00	3,99	3,99
ÖSSZESEN:		1764,88	51,39	55,94	38,21	1907,14

A tervezett **többszintes területfelhasználásra** vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Elsődleges területfelhasználási egység		Másodlagos területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	8,05	I.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Vegyes városközpont területe	Vt-V	4,95	I.
Vízkezelési területek	K-Vke	Városi park	Zvp	6,07	I.
Közúti közlekedési terület	Köu-3	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,20	III.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	6,27	IV.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Vegyes városközpont területe	Vt-VI	7,71	VI.
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	Vegyes városközpont területe	Vt-V	6,71	VI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	22,21	VIII.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,79	IX.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Mellékközpont területe	Vt-M	4,92	X.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vt-M	20,99	XI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,99	XIV.
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	2,28	XIV.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	1,60	XIX.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Mellékközpont területe	Vt-M	1,63	XIX.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-1	21,21	XXII.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	7,52	XXII.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	10,67	XXII.
Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,85	XXII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,30	XXII.

A tervezett **átmeneti területfelhasználásra** vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	7,51	II.
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	9,59	III.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	5,41	III.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	3,33	III.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	0,86	III.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Általános mezőgazdasági terület	Má	1,14	III.

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,32	IV.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,56	IV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,90	IV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,45	IV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Vízkezelési területek	K-Vke	15,41	IV.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	11,30	VIII.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	28,75	IX.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	2,07	IX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	3,23	IX.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	3,01	IX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	11,99	X.
Védelmi erdő	Ev	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	25,52	X.
Közkert ,közpark	Zkp	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	23,53	X.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	29,26	XI.
Mellékközpont területe	Vt-M	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	2,63	XIII.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	8,20	XIII.
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	3,29	XIV.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	2,61	XIV.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,09	XIV.
Mellékközpont területe	Vt-M	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,96	XIV.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	28,25	XV.
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	22,39	XVI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Vízkezelési területek	K-Vke	1,71	XVI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	2,66	XVI.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	25,38	XVI.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	188,62	XVII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	72,46	XVII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	9,34	XVIII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	1,15	XVIII.

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	16,15	XIX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	7,59	XIX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	2,29	XX.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Általános mezőgazdasági terület	Má	2,38	XX.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	1,09	XX.
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	52,64	XXI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	54,37	XXI.
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	Általános mezőgazdasági terület	Má	26,99	XXI.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	55,03	XXI.
Különleges rekreációs terület	K-Rek	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	18,11	XXI.
Temető területe	K-T	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,44	XXI.
Közúti közlekedési terület	KÖu-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	4,80	XXI.
Állóvizek medre és partja	Vá	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,63	XXI.
Városi park	Zvp	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	6,39	XXI.
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	24,42	XXII.
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	77,74	XXII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,64	XXII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Ipari terület	Gip	41,43	XXII.
Kikötő területe	K-Kik	Általános mezőgazdasági terület	Má	26,77	XXII.
Vízi közlekedési terület	KÖv	Közbiztonsági erdő	Ek	3,99	XXII.
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	44,17	XXIII.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Általános mezőgazdasági terület	Mk	18,11	XXIII.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Vi-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	6,74	XXIII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	67,12	XXIII.
Hétvégiházaz üdülőterület	Üh	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	17,98	XXIII.

A tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Elsődleges területfelhasználási egység		Távlati területfelhasználási egység	Terület (ha)	Kerület
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	Intézményterület	3,06	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	4,65	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Üdülőterület	5,88	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	108,43	XXI.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	50,79	XXII.

A tervezett területfelhasználásra vonatkozó adatokat **kerületenkénti bontásban** az alábbi táblázatok mutatják be:

		I.	II.	III.	IV.
Lakó területfelhasználási egység					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	16,10	10,64	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	34,55	53,81	57,59	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	0,00	7,05	9,84	19,25
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	0,00	0,00	245,38	161,66
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	9,81	0,00	16,54	119,17
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	41,24	495,59	204,86	45,33
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	0,00	54,96	2,92
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	0,00	343,24	189,97
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	777,49	676,86	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	285,27	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		101,70	1 629,84	1 609,25	538,30
Vegyes területfelhasználási egység					
Városközpont területe	Vt-V	77,46	50,68	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	24,48	13,77
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	0,00	16,07	23,25
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	1,35	4,87	64,83	45,60
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	2,96	80,47	86,00	189,69
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	0,00	29,17	46,95
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		81,77	136,03	220,55	319,27
Gazdasági területek területfelhasználási egység					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,00	0,00	68,10	27,82
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	0,00	2,01	154,75	199,79
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	15,34	7,58
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		0,00	2,01	238,19	235,19
Üdülőterületek területfelhasználási egység					
Hétvégiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	8,45	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	23,61	2,69	0,00
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	0,00	6,98
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	2,53	23,49	176,65	62,58
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	1,44	9,01	0,00	10,39
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	4,02	27,94
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	13,00	4,93	11,12	25,25
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	5,62
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	29,68	28,17
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	1,12	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	6,07	0,00	3,41	12,13
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		23,04	62,16	236,01	179,07
Beépítésre szánt területek összesen		206,52	1 830,04	2 304,00	1 271,84

		V.	VI.	VII.	VIII.
Lakó területfelhasználási egység					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	54,16	102,33	107,66
Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	31,41
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	0,00	0,00	0,00	13,10
Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	0,00	0,00	22,86
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,00	23,03	5,57	11,09
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	0,00	0,00	2,27
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		0,00	77,19	107,90	188,40
Vegyes területfelhasználási egység					
Városközpont területe	Vt-V	156,99	103,22	77,69	97,07
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	0,00	0,00
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	0,00	0,00	0,00
Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület	Vi-1	0,00	6,40	0,00	53,21
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,00	1,66	0,31	29,19
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	0,00	0,00	1,60
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		156,99	111,27	78,00	181,07
Gazdasági területek területfelhasználási egység					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,00	0,00	0,00	0,00
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	0,00	0,00	0,00	59,69
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	0,00	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		0,00	0,00	0,00	59,69
Üdülőterületek területfelhasználási egység					
Hévígház üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	0,00	12,29
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	4,06	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	14,84
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	0,00	12,75
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,00	0,00	0,00	10,61
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	3,08
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	2,71	2,42	0,18	2,88
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,00	7,71	0,00	36,60
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	0,00	62,48
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		2,71	10,13	4,24	155,51
Beépítésre szánt területek összesen		159,71	198,59	190,14	584,67

		IX.	X.	XI.	XII.
Lakó területfelhasználási egység					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	67,50	0,00	3,12	19,47
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	1,61	44,62	46,93
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	32,63	35,76	26,57	1,58
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	91,05	133,05	196,95	0,00
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	95,45	84,78	5,78
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	16,33	95,51	502,13	416,34
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	1,60	6,22	12,02	0,00
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	196,67	36,52	0,00
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	262,71	88,18
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	74,49	447,35
Lakó területfelhasználási egység összesen:		209,11	564,27	1 243,91	1 025,63
Vegyes területfelhasználási egység					
Városközpont területe	Vt-V	88,91	0,00	106,19	0,82
Mellékközpont területe	Vt-M	1,71	5,22	64,47	15,76
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	16,58	0,00	0,00
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	158,38	15,71	50,19	1,12
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	75,02	245,03	269,61	118,05
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	2,82	13,52	2,43
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		324,03	285,36	503,98	138,18
Gazdasági területek területfelhasználási egység					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,00	206,38	0,00	0,00
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	186,75	512,04	97,92	0,00
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	7,57	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		186,75	718,43	105,48	0,00
Üdülőterületek területfelhasználási egység					
Hétvégi házas üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	17,31
Különleges területek területfelhasználási egység					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	3,06	0,00	0,00	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	40,03	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	4,70	0,00	9,57	3,83
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	38,21	4,44	6,65	72,46
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	4,63	107,19	0,00	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	11,03	39,37	15,24	28,90
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	5,54	52,55	20,24	39,67
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	5,51	0,00	1,71	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	10,13	59,29	45,44	2,36
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	314,38	0,00	44,57
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	52,69	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	7,71	4,20	2,31
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		82,81	677,65	103,06	194,10
Beépítésre szánt területek összesen		802,70	2 245,71	1 956,43	1 375,22

		XIII.	XIV.	XV.	XVI.
Lakó területfelhasználási egység					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	15,20	5,92	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	186,40	85,04	3,97	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	33,73	38,38	32,97	9,26
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	156,40	196,28	133,33	50,78
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	4,15	161,63	233,17	0,00
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	6,27	269,67	59,61	126,26
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	13,63	8,96	5,65
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	41,65	189,98	432,89	1 566,11
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		443,80	960,53	904,89	1 758,05
Vegyes területfelhasználási egység					
Városközpont területe	Vt-V	31,58	0,00	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	43,98	24,02	0,00	0,00
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	24,01	0,00	15,23	19,20
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	131,58	31,79	0,00	0,00
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	42,20	149,09	80,01	75,93
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	7,50	7,62	25,34	2,88
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		280,86	212,52	120,59	98,01
Gazdasági területek területfelhasználási egység					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	4,49	100,48	85,98	18,08
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	38,66	37,67	317,97	242,15
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	1,70	1,47	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		43,15	139,85	405,42	260,23
Üdülőterületek területfelhasználási egység					
Hétfélgázás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	30,66	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	7,34	4,99	0,00	0,00
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	10,05	43,10	0,00	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	52,22	28,07	43,29	37,64
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	19,55	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	19,11	2,82	10,02	21,99
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	5,69	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	4,67	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,00	10,37	0,00	15,88
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	27,44	9,32
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	0,00	0,00	4,38
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		93,38	108,90	117,09	89,21
Beépítésre szánt területek összesen		861,20	1 421,81	1 547,99	2 205,51

		XVII.	XVIII.	XIX.	XX
Lakó területfelhasználási egység					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	12,18	36,49	0,00	13,84
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	47,53	80,31	71,89	73,69
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	27,15	22,30	180,49
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,00	63,23	179,45	6,64
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	18,14	3,58	17,13
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	1 823, 74	1 655,58	364,46	449,34
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		1883,45	1 880,89	641,68	741,14
Vegyes területfelhasználási egység					
Városközpont területe	Vt-V	0,00	0,00	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	8,73	10,03
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	22,49	33,90	3,04	23,59
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	0,00	0,00	19,28	0,00
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	84,28	82,40	24,75	34,29
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	45,50	39,22	14,97	8,20
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		152,28	155,51	70,77	76,11
Gazdasági területek területfelhasználási egység					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	36,91	46,38	55,66	84,82
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	488,62	165,63	0,00	38,50
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	20,75	0,00	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		525,53	232,76	55,66	123,33
Üdülőterületek területfelhasználási egység					
Hévígiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	3,97	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	14,84
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	7,34	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,00	11,75	14,99	17,60
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	13,53	0,00	0,00	0,00
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	36,37	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,87	0,00	16,96	0,00
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	71,58	0,00	0,00
Temető területe	K-T	1,41	28,45	19,33	23,33
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	4,38	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		15,80	152,53	62,59	55,77
Beépítésre szánt területek összesen		2577,06	2 421,70	830,70	996,35

		XXI.	XXII.	XXIII.	Margitsziget	Σ
Lakó területfelhasználási egység						
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	0,00	0,00	0,00	402,10
Nagyvárosias, jellemzően zártosorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	0,00	545,93
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	23,33	0,00	0,00	0,00	332,85
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	151,12	55,86	0,12	0,00	1 858,51
Kisvárosias, jellemzően zártosorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	18,76	105,47	0,00	1 107,50
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	14,27	42,38	81,45	0,00	2 706,26
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	21,44	6,53	0,00	0,00	172,77
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	692,60	302,45	376,74	0,00	8 664, 14
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	678,43	0,00	0,00	2 483,67
Kertvárosias, sziluetttérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	257,98	0,00	0,00	1 065,09
Lakó területfelhasználási egység összesen:		902,76	1 362,40	563,79	0,00	19 338,86
Vegyese területfelhasználási egység						
Városközpont területe	Vt-V	0,00	0,00	0,00	0,00	790,62
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	0,00	0,00	212,18
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	43,59	33,79	10,03	0,00	284,77
Intézményi, jellemzően zártosorú beépítésű terület	Vi-1	46,41	0,00	0,00	0,00	630,74
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	171,44	112,20	20,75	3,63	1 978,96
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	27,92	3,18	0,00	0,00	278,83
Vegyese területfelhasználási egység összesen:		289,35	149,18	30,78	3,63	4 176,09
Gazdasági területek területfelhasználási egység						
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	8,86	9,41	73,89	0,00	827,29
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	245,25	262,93	304,24	0,00	3 354,55
Energiatermelés területe	Gip-E	15,82	0,00	0,00	0,00	70,22
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		269,93	272,34	378, 14	0,00	4252,06
Üdülőterületek területfelhasználási egység						
Hévígáztározó terület	Üh	0,00	10,98	33,63	0,00	61,92
Különleges területek területfelhasználási egység						
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	16,78	0,00	0,00	75,22
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	53,95	44,04	121,71	0,00	219,70
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00	40,03
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00	22,15
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	0,00	190,06
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	0,00	0,00	192,04
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	94,25	30,29	10,89	0,00	711,40
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00	22,62
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	0,00	0,00	0,00	0,00	214,49
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	7,15	0,00	49,21
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	31,35	0,00	30,71	0,00	105,91
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	4,59	0,00	0,00	0,00	264,50
Kikötő területe	K-Kik	108,69	26,77	0,00	0,00	141,08
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00	71,58
Temető területe	K-T	17,76	9,53	0,47	0,00	616,31
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	3,90	41,21	0,00	46,23
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00	52,69
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	1,22	0,00	0,00	45,83
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		310,60	132,52	212,14	0,00	3 081,10
Beépítésre szánt területek összesen		1 772,63	1 927,42	1 218,47	3,63	30910,34

Beépítésre nem szánt területek:

		I.	II.	III.	IV.
Különleges területek					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	12,72	93,10	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	25,14	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	7,56	0,87
Temető területe	Kb-T	0,00	4,48	0,00	0,00
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	10,38	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	27,58	125,80	0,87
Közlekedési területek					
Közúti közlekedési terület	KÖu	34,49	101,31	195,08	140,43
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	0,30	9,18	36,34	5,71
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		34,78	110,49	231,43	146,14
Vízgazdálkodási területek					
Folyóvizek medre és partja	Vf	39,62	54,18	292,31	140,93
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	34,43
Vízgazdálkodási területek összesen:		39,62	54,18	292,31	175,36
Zöldterület					
Közkert, közpark	Zkp	47,51	39,35	81,12	45,81
Városi park	Zvp	12,39	0,00	112,91	0,00
Zöldterületek összesen:		59,90	39,35	194,03	45,81
Erdőterület					
Védelmi erdő	Ev	0,00	0,00	160,14	106,43
Közzóléti erdő	Ek	0,00	1 411,49	475,55	135,76
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		0,00	1 411,49	635,68	242,19
Mezőgazdasági területek					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	89,68	2,07	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	70,93	183,00	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	160,61	185,07	0,00
Természetközeli területek					
Természetközeli terület	Tk	0,00	0,00	1,74	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		134,30	1803,70	1666,06	610,37

Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:		340,82	3633,74	3970,06	1882,21
--	--	---------------	----------------	----------------	----------------

		V.	VI.	VII.	VIII.
Különleges területek					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	4,79
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	0,00	0,00	4,79
Közlekedési területek					
Közúti közlekedési terület	KÖu	25,80	29,75	14,87	64,19
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	0,00	6,71	0,00	7,96
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		25,80	36,46	14,87	72,15
Vízgazdálkodási területek					
Folyóvizek medre és partja	Vf	59,24	0,00	0,00	0,00
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		59,24	0,00	0,00	0,00
Zöldterület					
Közkert, közpark	Zkp	14,24	2,94	3,66	23,36
Városi park	Zvp	0,00	0,00	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		14,24	2,94	3,66	23,36
Erdőterület					
Védelmi erdő	Ev	0,00	0,00	0,00	0,00
Közjóléti erdő	Ek	0,00	0,00	0,00	0,00
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		0,00	0,00	0,00	0,00
Mezőgazdasági területek					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	0,00	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	0,00	0,00
Természetközeli területek					
Természetközeli terület	Tk	0,00	0,00	0,00	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		99,28	39,40	18,53	100,30

Beépítésre szánt és nem szánt területek		258,99	238,00	208,67	684,97
Mindösszesen:					

		IX.	X.	XI.	XII.
Különleges területek					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	0,00	0,00	4,34
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	12,54	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,68	6,33	0,00
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	0,36
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	10,78	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	11,47	18,88	4,70
Közlekedési területek					
Közúti közlekedési terület	KÖu	133,58	208,28	292,54	68,08
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	146,76	147,49	60,26	19,60
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	84,77	0,00
Közlekedési területek összesen:		280,34	355,77	437,57	87,68
Vízgazdálkodási területek					
Folyóvizek medre és partja	Vf	58,92	11,97	176,11	0,00
Állóvizek medre és partja	Vá	20,69	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	25,68	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		79,61	11,97	201,79	0,00
Zöldterület					
Közkert, közpark	Zkp	43,72	67,97	89,04	39,35
Városi park	Zvp	0,00	94,95	24,17	0,00
Zöldterületek összesen:		43,72	162,93	113,21	39,35
Erdőterület					
Védelmi erdő	Ev	38,79	136,69	57,43	0,00
Közjóléti erdő	Ek	7,87	263,72	266,97	1 159,68
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		46,66	400,41	324,40	1 159,68
Mezőgazdasági területek					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	86,68	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	162,50	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	249,18	0,00
Természetközeli területek					
Természetközeli terület	Tk	0,00	61,06	47,05	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		450,33	1003,60	1392,08	1291,41

Beépítésre szánt és nem szánt területek		1253,03	3249,31	3348,50	2666,62
Mindösszesen:					

		XIII.	XIV.	XV.	XVI.
Különleges területek					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	25,36	0,00
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	39,59
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	0,00	25,36	39,59
Közlekedési területek					
Közúti közlekedési terület	KÖu	108,75	156,68	220,72	150,04
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	17,03	91,99	44,04	20,42
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		125,78	248,66	264,77	170,46
Vízgazdálkodási területek					
Folyóvizek medre és partja	Vf	139,47	8,65	9,94	16,13
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	14,89
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		139,47	8,65	9,94	31,02
Zöldterület					
Közkert, közpark	Zkp	47,40	40,64	30,87	28,46
Városi park	Zvp	0,00	92,76	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		47,40	133,39	30,87	28,46
Erdőterület					
Védelmi erdő	Ev	0,00	0,00	126,73	55,57
Közjóléti erdő	Ek	4,10	0,01	604,75	594,20
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		4,10	0,01	731,48	649,77
Mezőgazdasági területek					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	84,03	202,87
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	0,00	23,69
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	84,03	226,56
Természközel területek					
Természközel terület	Tk	0,00	0,00	0,00	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		316,75	390,72	1146,45	1145,86

Beépítésre szánt és nem szánt területek		1177,94	1812,53	2694,44	3351,37
Mindösszesen:					

		XVII.	XVIII.	XIX.	XX.
Különleges területek					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,56	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,72	0,00	3,07
Temető területe	Kb-T	3,89	0,21	0,00	0,00
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		4,46	0,94	0,00	3,07
Közlekedési területek					
Közúti közlekedési terület	KÖu	203,02	124,66	56,39	79,65
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	53,80	42,10	10,15	11,58
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	288,33	591,02	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		545,15	757,78	66,54	91,24
Vízgazdálkodási területek					
Folyóvizek medre és partja	Vf	18,79	1,94	1,07	6,52
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	6,83
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		18,79	1,94	1,07	13,36
Zöldterület					
Közkert, közpark	Zkp	74,50	42,86	14,11	10,27
Városi park	Zvp	0,00	0,00	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		74,50	42,86	14,11	10,27
Erdőterület					
Védelmi erdő	Ev	206,18	31,96	10,30	25,25
Közjóléti erdő	Ek	1 667,85	603,22	15,11	78,29
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		1 874,03	635,18	25,40	103,54
Mezőgazdasági területek					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	229,42	0,00	0,00	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	116,30	0,00	0,00	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		345,72	0,00	0,00	0,00
Természetközeli területek					
Természetközeli terület	Tk	42,28	0,00	0,00	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		2904,93	1438,70	107,12	221,47

Beépítésre szánt és nem szánt területek		5481,99	3860,40	937,82	1217,82
Mindösszesen:					

		XXI.	XXII.	XXIII.	Margitsziget	Σ
Különleges területek						
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	2,36	0,00	0,00	113,08
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00	37,68
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	7,80	7,39	0,00	59,79
Temető területe	Kb-T	0,23	0,38	0,33	0,00	54,27
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00	10,78
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00	10,38
Különleges területek összesen:		0,23	10,53	7,71	0,00	285,98
Közlekedési területek						
Közúti közlekedési terület	KÖu	134,74	238,52	241,57	0,00	3 023,05
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	9,09	71,80	45,01	0,00	857,30
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	3,99	0,00	0,00	3,99
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00	964,13
Közlekedési területek összesen:		143,83	314,32	286,58	0,00	4 848,47
Vízgazdálkodási területek						
Folyóvizek medre és partja	Vf	180,26	329,79	47,40	69,28	1 662,52
Állóvizek medre és partja	Vá	76,31	0,00	51,34	0,00	170,07
Vízbeszerzési területek	Vb	51,76	0,00	0,00	0,00	111,87
Vízgazdálkodási területek összesen:		308,33	329,79	98,74	69,28	1 944,46
Zöldterület						
Közkert, közpark	Zkp	103,10	40,33	23,29	0,00	953,90
Városi park	Zvp	50,67	0,00	0,00	93,12	480,96
Zöldterületek összesen:		153,77	40,33	23,29	93,12	1 434,86
Erdőterület						
Védelmi erdő	Ev	19,75	192,16	239,38	0,00	1 406,75
Közjóléti erdő	Ek	33,41	419,69	1 093,57	0,00	8 835,26
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	19,01	0,00	19,01
Erdőterületek összesen:		53,15	611,85	1 351,96	0,00	10 261,02
Mezőgazdasági területek						
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	33,52	945,19	0,00	1 673,47
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	141,11	157,25	36,06	0,00	890,85
Mezőgazdasági területek összesen:		141,11	190,77	981,25	0,00	2 564,32
Természetközeli területek						
Természetközeli terület	Tk	1,57	0,00	109,05	0,00	262,73
Beépítésre nem szánt területek összesen:		802,00	1497,59	2858,58	162,39	21 601,83

Beépítésre szánt és nem szánt területek		2574,63	3425,00	4077,06	166,02	52 511,94
Mindösszesen:						

4.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.4.1. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A TSZT VISZONYA A TERÜLETRENDEZÉS TERVEIVEL

A terv készítésével párhuzamosan készült az OTrT módosítása is. Ennek következtében a településszerkezeti tervet többször is módosítani kellett a jogszabályi megfelelés érdekében. Az OTrT átmeneti rendelkezései az alábbiak szerint kerültek alkalmazásra:

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény	
OTrT vonatkozó részei	Az OTrT fővárosra vonatkozó részeinek alkalmazása a TSZT-ben
31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:	
a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv-vel megállapított 1/1. – 11. melléklet, 9. § (7) bekezdése, valamint a 10. § előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,	Feltüntetésre kerülnek: 1/1 számú melléklet, <i>Országos közúthálózat gyorsforgalmi- és főúti elemei és a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak</i> közül a főváros közigazgatási területét érintő gyorsforgalmi utak és főutak, 1/2 számú melléklet, <i>Gyorsforgalmi- és főúthálózat, a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak, valamint a vasúti törzshálózat nagy hídjai a Dunán és a Tiszán</i> elemei közül a főváros közigazgatási területére eső Duna-hidak, 1/4 számú melléklet <i>Az Országos vasúti törzshálózat</i> elemei, a főváros közigazgatási területét is érintő elemek, 1/5 számú melléklet, <i>Országos repülőterek</i> főváros közigazgatási területét is érintő eleme, 1/6 számú melléklet, <i>Országos kerékpárút törzshálózat</i> elemei közül a főváros közigazgatási területét is érintő elemek, 1/7 számú melléklet, <i>Nemzetközi és országos jelentőségű vízi utak, országos jelentőségű kikötők és határkikötők</i> elemei közül a főváros közigazgatási területére eső országos jelentőségű kikötők.
c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait, cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,	A BATrT-ben szereplő: „A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteteti a vízgazdálkodás érdekeit” helyett az Mtv-vel megállapított alábbi előírása alkalmazandó: „e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni”.
e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az Mtv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,	Az alábbi, hatályos OTrT-ben szereplő országos övezetet a TSZT-ben alkalmazni nem lehet: d) országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület, f) kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület, g) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület, h) felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe, i) ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület, j) együtt tervezhető térségek,
f) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,	Megváltozott tartalommal tovább alkalmazandó országos övezetek: b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, c) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, e) országos jelentőségű tájképvédelmi terület k) kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület.
g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei	Az alábbi, hatályos OTrT-ben szereplő kiemelt térségi övezetet a TSZT-ben alkalmazni nem lehet:

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény	
területrendezési terv megállapít, azonban az Mtv. megszüntetett az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,	d) erdőtelepítésre alkalmas terület, e) térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület, g) térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület, h) világörökség és világörökség-várományos terület, i) történeti települési terület, k) nagyvízi meder, m) vízerózióknak kitett terület, n) szélérozióknak kitett terület,
h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az Mtv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az Mtv-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,	Megváltozott tartalommal tovább alkalmazandó kiemelt térségi övezetek: j) rendszeresen belvízjárta terület, l) földtani veszélyforrás területe, o) honvédelmi terület.
k) a BATrT-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az Mtv-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,	A BATrT-ban meghatározott alábbi rendelkezéseket alkalmazni kell: 13. § (1) A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet. 16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak.
l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az Mtv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az Mtv-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.	A TSZT-ben lehatárolandó országos és kiemelt térségi övezetek: Országos övezetek: c) jó termőhelyi adottságú szántóterület, f) világörökségi és világörökségi várományos terület, g) országos vízminőség-védelmi terület, h) nagyvízi meder (és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló szükségtározók) területe, i) kiemelt fontosságú honvédelmi terület. Kiemelt térségi övezetek: d) erdőtelepítésre javasolt terület, h) honvédelmi terület

Fentiek alkalmazása biztosítja az összhangot az OTrT és a BATrT-vel is.

TÁJVÉDELEM

Azon új országos és kiemelt térségi övezeteket, amelyeket az OTrT megállapított, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, az OTrT 12/A. § (1) bekezdése értelmében az állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

Ez idáig az érintett államigazgatási szervektől nem érkezett adatszolgáltatás a *kiváló termőhelyi adottságú szántóterület*, a *jó termőhelyi adottságú szántóterület* és az *erdőtelepítésre javasolt terület* övezetekre.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét az OTrT a teljes közigazgatási területre jelöli, de a BATrT a lehatárolást pontosítja. A TSZT-ben a BATrT alapján került lehatárolásra az övezet az alábbi jogszabályi előírás figyelembevételével:

OTrT 12/A. § (4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.

42. táblázat: Tájképvédelmi területek területe

Budapest területén	Terület (ha)
BATrT által lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	11860,00
Budapest településszerkezeti terve 2014 szerint lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	12362,97

A Településszerkezeti terv szerinti lehatárolás **4,2%**-kal nagyobb az BATrT-ben kijelölnél, tehát a terv fenti előírásoknak megfelel.

OTrT 14/A.§ (2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

A TSZT-ben a területfelhasználási egységek kijelölése fenti előírás figyelembevételével történt. Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével érintett területekre a tájképi értékek fennmaradását biztosító szabályozást a KÉSZ-ben kell meghatározni.

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR SZERINT ERDŐTERÜLET

OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településszerkezeti terv legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.

A Településszerkezeti terv az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területén belül összesen **5359,4 ha** területet sorol erdőterület területfelhasználási egységbe. Ez **94,2%**-os arány.

A Belügyminisztériummal 2014. május 9-én történt egyeztetés (lásd iratanyag) alapján a településszerkezeti terv 33,1 ha az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területet (0,6%) eredeti, a jelenleg hatályos terveknek megfelelő beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorol. Ezen felül a Miniszterelnökség, a Honvédelmi Minisztérium és Budapest Főváros Kormányhivatala Erdészeti Igazgatóság képviselőivel 2014. augusztus 8-án tartott egyeztetés (lásd iratanyag) alapján további 9,9 ha az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő terület (0,1%) került különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv) területfelhasználási kategóriába. A fent említett Országos Erdőállomány Adattárban szereplő területek a TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján jelölve vannak. Fentieket figyelembe véve **az OTrT előírása teljesül.**







43. táblázat: Erdőterület területfelhasználási egység

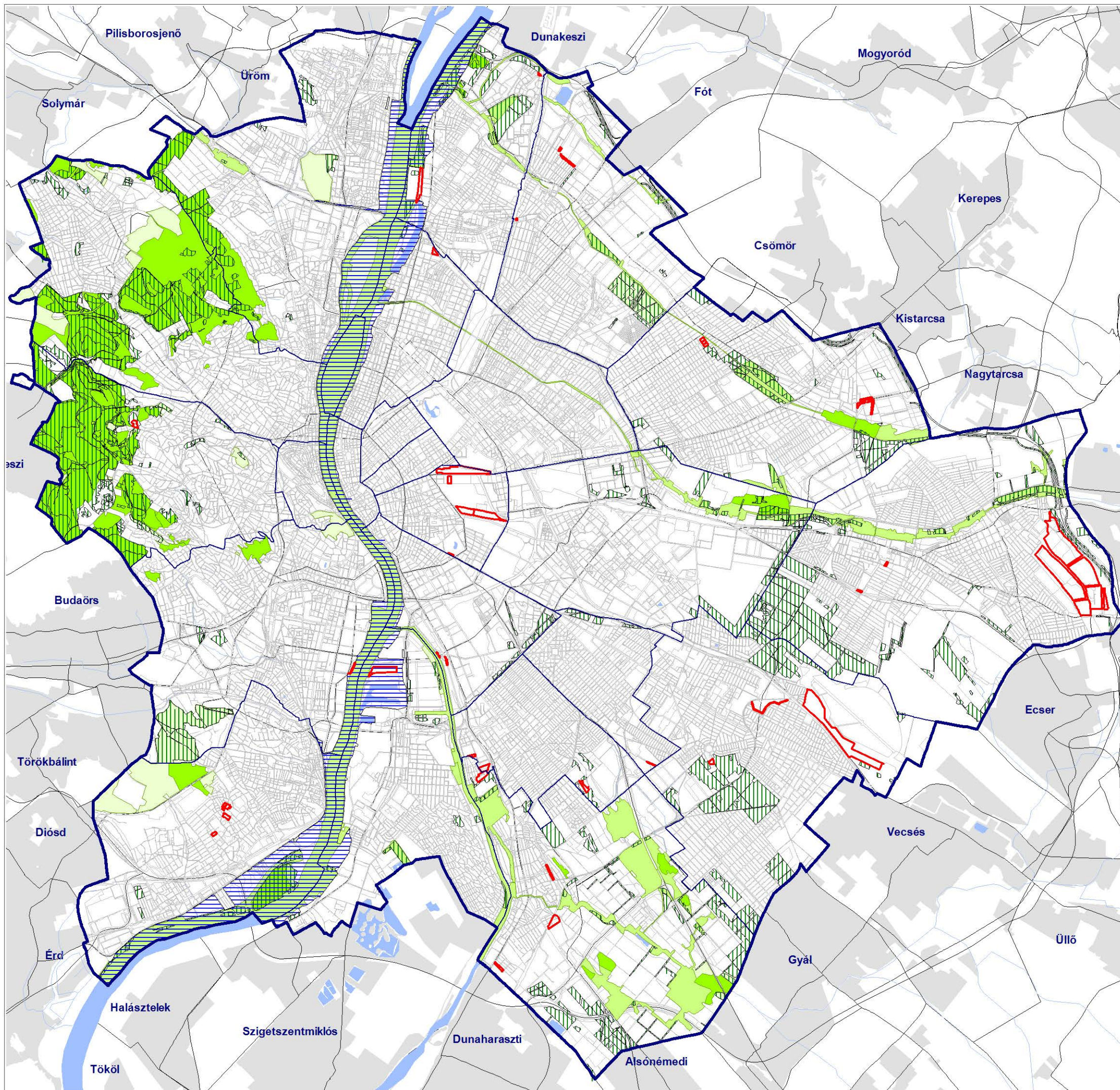
Budapest területén	Terület (ha)
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület	5686,8
Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területen belül lehatárolt erdőterület területfelhasználási egység	5359,4

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Jelmagyarázat:

-  Országos ökológiai hálózat - Magterület
-  Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
-  Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Nagyvízi meder
-  Új beépítésre szánt terület



KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET

OTrT 13/B. § (1) *Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.*

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület lehatárolása – a vonatkozó jogszabályi előírásnak megfelelően – a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján történt meg. A Településszerkezeti terv fenti előírásoknak megfelel: **új, beépítésre szánt területet az övezet területén nem jelöl ki.**

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK

A világörökségi és világörökség várományos területek övezete Budapest teljes közigazgatási területét érinti. A Településszerkezeti terv a világörökségi helyszín és védőövezetének, valamint a világörökségi várományos helyszínek lehatárolását a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ adatszolgáltatása alapján tünteti fel.

A *világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszínek, valamint védőövezeteik területét a TSZT 3. a) „Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”* tervlapja ábrázolja.

NAGYVÍZI MEDER

OTrT 16. § *A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú tárolóterületek területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

A Településszerkezeti terv fenti előírásoknak megfelel: **új, beépítésre szánt területet az övezet területén nem jelöl ki.**

HONVÉDELMI TERÜLETEK

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetére az OTrT 16/C. § előírásait kell alkalmazni.

„Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

16/C. § A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Budapest egésze kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetben jelölt, ezért *„A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályai”*-ről szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) és (3) alapján a Honvédelmi Minisztérium hatósági Hivatalától kapott adatszolgáltatás alapján kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységek a Településszerkezeti terven. A kiemelt fontosságú honvédelmi területek kijelölése a fentebb idézett előírásoknak megfelel.

Honvédelmi terület övezete

A honvédelmi terület övezetére az OTrT 27/A. § előírásait kell alkalmazni.

„Honvédelmi terület övezete

27/A. § A honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) és (3) alapján a Honvédelmi Minisztérium hatósági Hivatalától kapott adatszolgáltatás alapján kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységek a Településszerkezeti terven. A honvédelmi területek kijelölése a fentebb idézett előírásoknak megfelel.

44. táblázat: Kiemelt fontosságú honvédelmi területek és Honvédelmi területek területfelhasználási egységei

Budapest területén	Terület (ha)	Terület
Szerkezeti terv – 6. Védelmi, korlátozási területek című tervlapon kontúrral jelölt kiemelt fontosságú honvédelmi terület, honvédelmi területek	252,2	100%
Szerkezeti terv – 1. Területfelhasználás / K-Hon	214,44	85,0%
Szerkezeti terv – 1. Területfelhasználás / Kb-Hv	10,37	4,1%
Szerkezeti terv – 1. Területfelhasználás / Ek / Ev	27,39	10,9%

KÖZLEKEDÉS

OTrT 10. § (1) Az 1/5–1/7. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(2) Az 1/1–1/4. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét – érintve, az országos szerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

Budapest közigazgatási területét az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közül a gyorsforgalmi utak, a főutak, a közúti és vasúti Duna hidak, a vasúti pályák, az országos repülőterek, a kerékpárút-törzshálózat, és az országos jelentőségű kikötők érintik. A fenti jogszabályi helyeken tételesen felsorolt elemek a településszerkezeti terv közlekedési rendszerében maradéktalanul megjelennek, figyelembe véve a 31/B § a) pontot.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények Budapest közigazgatási területére eső elemeinek túlnyomó többsége meglévő elem, ezért a 9 § (6) b) szerint nevesített eltérés nem került alkalmazásra.

4.4.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve módosult a 2011. évi LXXXVIII. törvény hatálybalépésével. A 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) 22. §-a alapján a fővárosi településrendezési eszközöket **2014. június 30-ig** összhangba kell hozni a módosított BATrT rendelkezéseivel.

4.4.2.1. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

BATrT 5. § (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

A Településszerkezeti terv – a Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Koncepcióval összhangban – nagy hangsúlyt fektet a lakó illetve vegyes területek megfelelő zöldterületi ellátásának biztosítására. Ennek érdekében a fejlesztési területeken meghatározza a minimálisan kialakítandó zöldterületek arányát, esetenként a BATrT előíránzatánál nagyobb (pl. 10%) mértékben.

BATrT 5. § (7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.

A Településszerkezeti terv a BATrT által lehatárolt nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségen belül újonnan az alábbi területfelhasználási kategóriákat jelölte ki:

- zöldterület (közkert, közpark, városi park),
- különleges beépítésre nem szánt
 - o rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület,
 - o temető terület,
- különleges, beépítésre szánt
 - o nagykiterjedésű rekreáció és szabadidős területek,
 - o temető terület.

Tehát a TSZT a fenti előírásnak megfelel.

ERDŐTERÜLETEK

BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

A Településszerkezeti terv az erdőgazdálkodási térségen belül összességében **9015,4 ha** erdőterület területfelhasználási egységet jelöl ki. Ez **88,0%**-os arány, tehát a BATrT fenti előírása teljesül.

45. táblázat: Erdő területfelhasználási egység

Budapest területén	Terület (ha)
BATrT által lehatárolt erdőgazdálkodási térség	10238,9
Erdőgazdálkodási térségen belül lehatárolt erdőterület területfelhasználási egység	9015,4

A TSZT 2005 az erdőterületeket rendeltetés szerint nem különböztette meg, továbbá természetközeli területeket nem határolt le, így a BATrT fenti előírásának második része a Településszerkezeti terv szintjén nem értelmezhető.

BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.

A TSZT 2005 összesen **10 259 ha** területet sorolt erdőterület területfelhasználási egységbe. A Településszerkezeti terv a fenti előírást az alábbi körülmények figyelembevételével teljesíti:

- Budapest új településszerkezeti terve a hatályos tervhez képest új metodikával és a jogszabályi előírásoknak megfelelően részletesebb módon, 1:50.000 lépték helyett 1:10.000 méretarányban készül.
- A TSZT 2005 készítésekor nem állt rendelkezésre digitális földhivatali alaptérkép. Ennek hiányában a területfelhasználási egységek határát nem lehetett megfelelően igazítani a földrészletekhez.
- Ezen felül a TSZT 2005-ben az erdőterületek nagyságának területi mérlegének számítása a jelenleg készülő tervtől eltérő módon történt. A TSZT 2005 erdőterületi mérlege a **térképen lehatárolt** erdő területfelhasználási egységbe sorolt területek nagyságából és az erdőterületek által érintett közterületek nagyságának becsült értékéből állt össze. A közlekedési területek szimbolikus vonallal kerültek ábrázolásra. A most készülő tervben az erdő területfelhasználási egységbe sorolt területek és az érintett közterületek egzakt, térképen lehatárolt területe együttesen képezi az erdőterületi mérleget (a hatályos jogszabályoknak megfelelően). A két eltérő lépték, a különböző alaptérképek valamint az új számítási metodikából adódó különbség mintegy 872 ha területnagyságot jelent tényleges átsorolás nélkül is.
- A TSZT 2005 készítése óta történt OTÉK módosítás révén egyes erdőterületek helyén új kategóriaként meg kell jeleníteni a **természetközeli területeket**, amelyek csökkentik az erdőterületek összterületét.

46. táblázat: Erdőterületi mérleg

			Terület (ha)
TSZT 2005.	Erdőterület	erdőterületi mérleg	11131,0
	Erdőterület	térképi lehatárolás	10259,0
TSZT tervezet	Erdőterület		10261,0

A hatályos BATrT az erdőterületi mérlegbe nem számíthatók be a természetközeli területek, annak ellenére, hogy természetvédelmi szempontból indokolt az alkalmazásuk, ezért a BATrT 6. § (2) bekezdésének módosítása szükséges az alábbiak szerint: „Az egyes településeken lévő, erdőterületként, illetve természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.” A módosítás alapján kijelölhetők azok a területek is, amelyeknek természetközeli terület területfelhasználási kategóriába sorolása természetvédelmi szempontból indokolt volna, de a BATrT előírása miatt átsorolásuk jelenleg nem

lehetséges. A fenti számítás alapján látható, hogy a településszerkezeti tervben az erdőterületek nagysága összességében nem csökken a TSZT 2005-hez képest, 2 ha növekmény mutatható ki.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

A Településszerkezeti terv a mezőgazdálkodási térségen belül összességében **1854,55 ha** mezőgazdasági és természetközeli terület területfelhasználási egységet jelöl ki. Ez **90,3%**-os arány, tehát a BATrT fenti előírása teljesül.

47. táblázat: Mezőgazdasági és természetközeli terület területfelhasználási egység

Budapest területén		Terület (ha)
BATrT által lehatárolt mezőgazdálkodási térség		2054,9
Mezőgazdálkodási térségen belül lehatárolt mezőgazdasági terület területfelhasználási egység	általános és kertes	1834,21
Mezőgazdálkodási térségen belül lehatárolt természetközeli terület területfelhasználási egység		20,34
Összesen:		1854,55

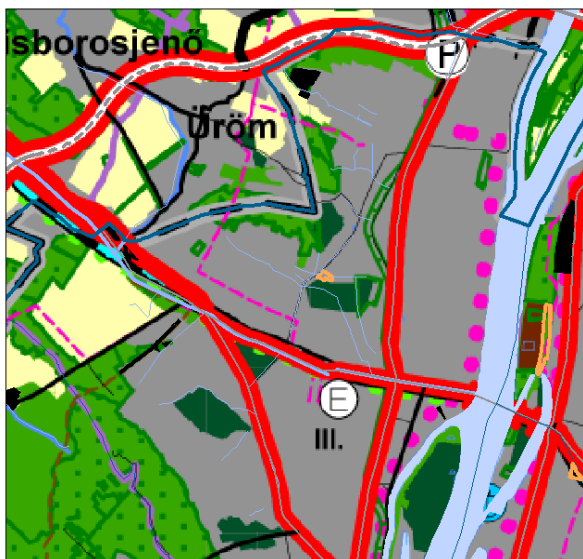
TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térségre vonatkozó szabályokat az OTrT 6. § (2) bekezdés d) és e) pontja tartalmazza. A 6 §. (2) d) pont szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Ez a szabály tág lehetőséget adott a települési térségként lehatárolt területek tervezéséhez.

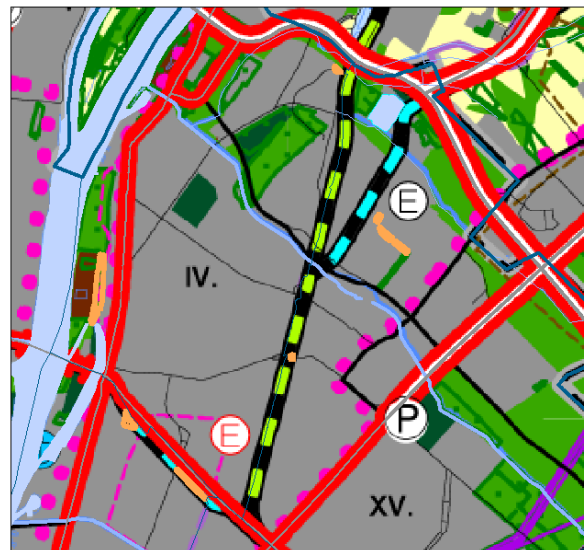
48. táblázat: Települési térség

Budapest területén		Terület (ha)
BATrT által lehatárolt települési térség		35841,42
TSZT 2005		31230,00
Budapest településszerkezeti terve 2014 szerint		30910,34

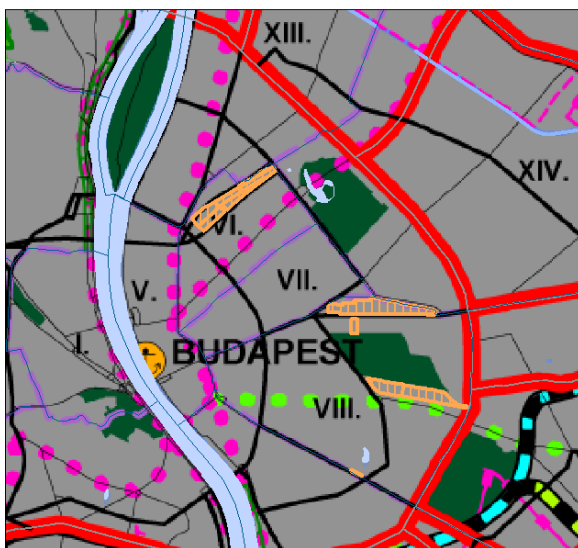
A TSZT 2005-ben beépítésre szánt területekhez képest új beépítésre szánt terület mindösszesen 457,46 ha, azonban összességében csökkent a tervezett beépítésre szánt területek nagysága 319,66 ha-ral.



III. kerület - új beépítésre szánt területe



IV. és XV. kerületek - új beépítésre szánt területei



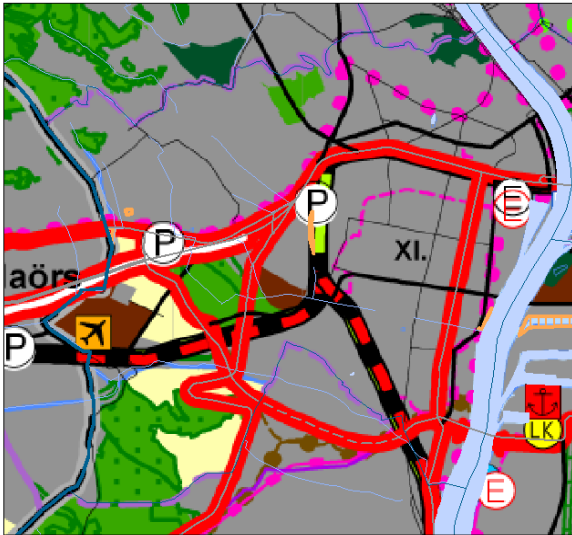
VI. és VIII. kerületek - új beépítésre szánt területei



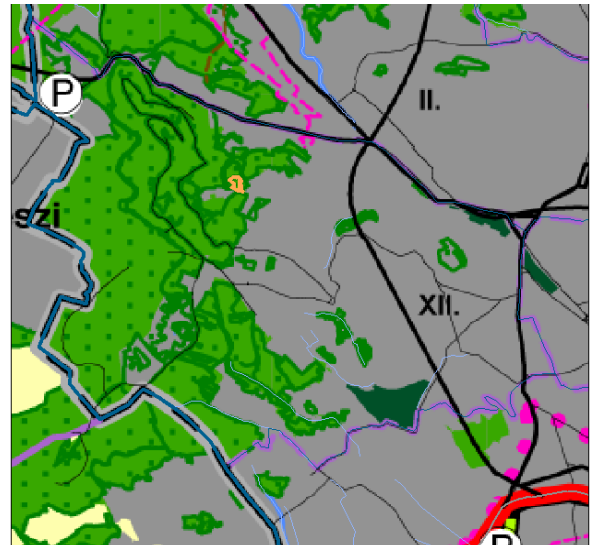
X. kerület - új beépítésre szánt terület

Megjegyzés: A területek jelenleg beépítésre nem szánt „Vasútterület” területfelhasználási egységbe soroltak.

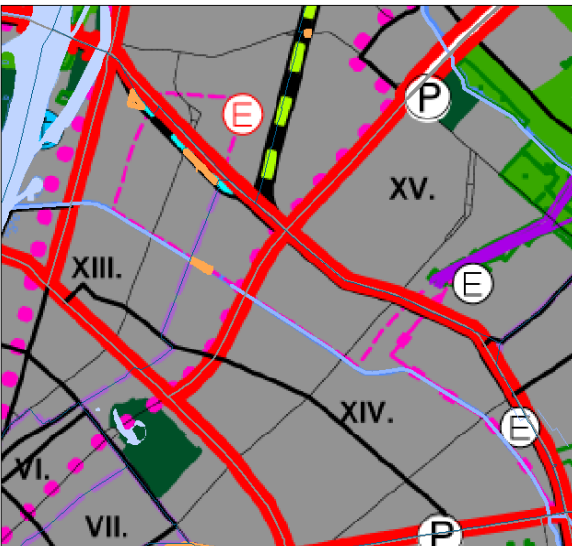
Megjegyzés: Az FSZKT szerint a terület ma is beépítésre szánt, „különleges - tematikus intézményparkok területei” célzott területfelhasználási módba sorolt. (K-Tp)



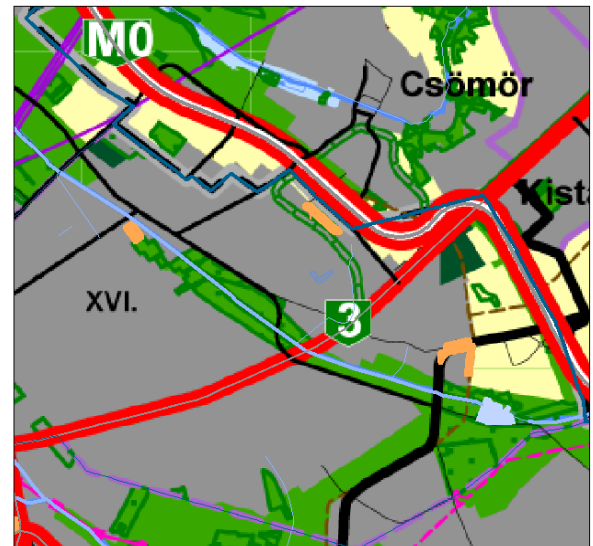
XI. kerület - új beépítésre szánt területei



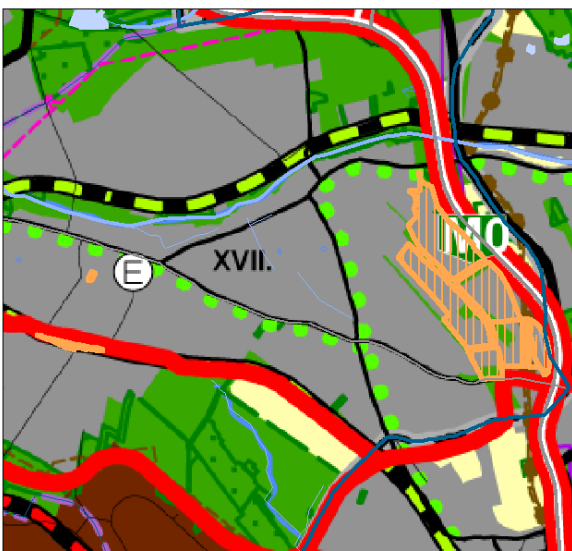
XII. kerület - új beépítésre szánt területei



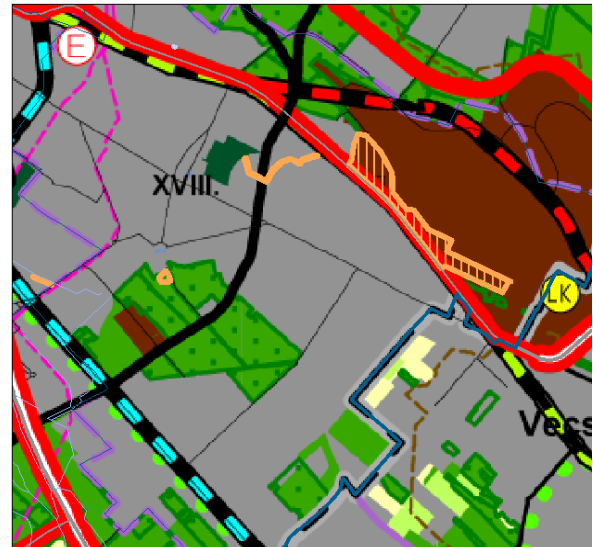
XIII. kerület - új beépítésre szánt területei



XVI. kerület - új beépítésre szánt területei



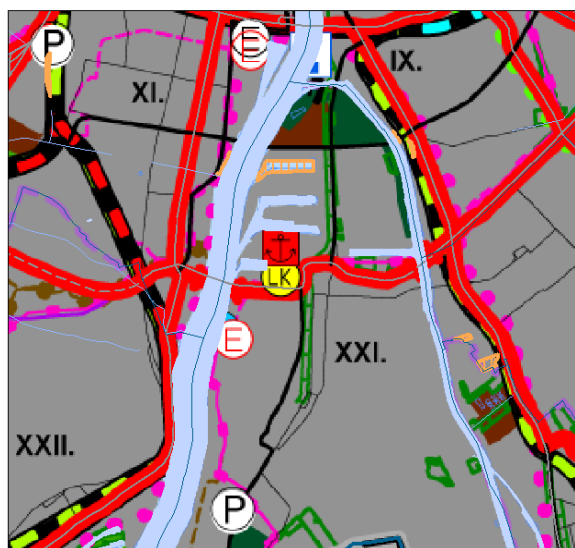
XVII. kerület - új beépítésre szánt területei



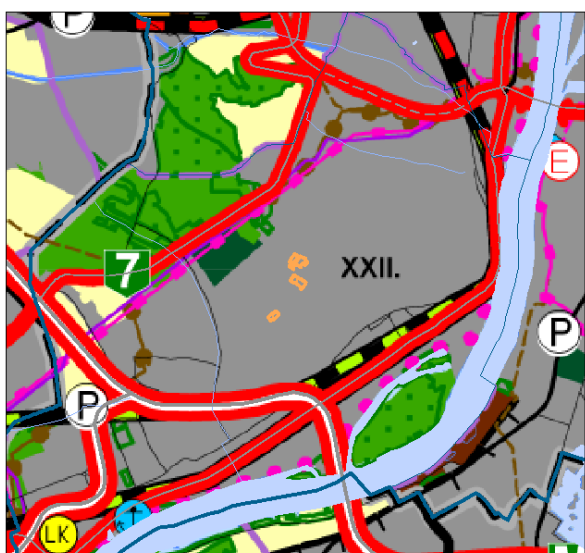
XVIII. kerület - új beépítésre szánt területei
Megjegyzés: A terület jelenleg beépítésre nem szánt „Repülőtér” területfelhasználási egységbe sorolt.



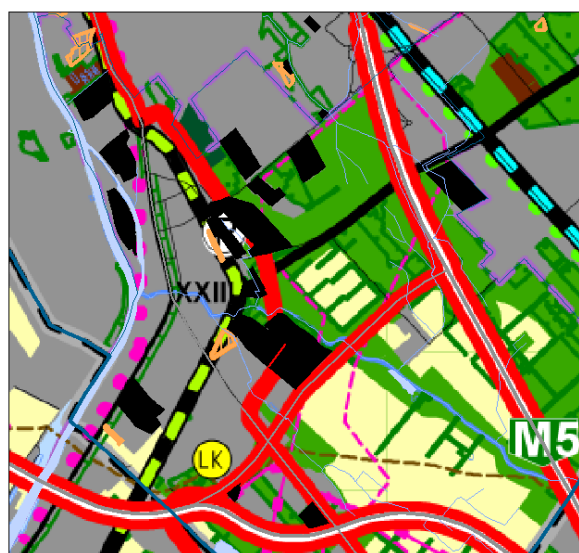
XX. kerület - új beépítésre szánt területe



XXI. kerület - új beépítésre szánt területe



XXII. kerület - új beépítésre szánt területe



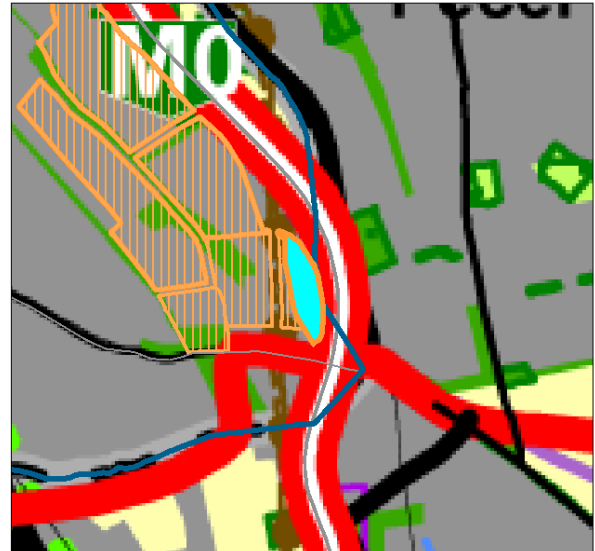
XXIII. kerület - új beépítésre szánt területei

A BATrT a főváros számára elméleti szinten tehát további 4931 ha beépítésre szánt terület kialakítására ad lehetőséget. Mivel a helyzetelemzés szerint nagy arányban beépítésre szánt, de kihasználatlan (1160,5 ha), vagy jelentősen alulhasznosított (2541,3 ha) terület áll rendelkezésre a város belterületén, valamint jelen terv is közel 930 ha zöldmezős fejlesztési területet tartalmaz, további területek kijelölése, igénybevétele nem indokolt.

A TSZT-ben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb, csak az állami főépítész területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyével rendelkező területeken került kijelölésre.



XVI. kerület - Budapest közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő új beépítésre szánt területe - 3,4 ha



XVII. kerület - Budapest közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő új beépítésre szánt területe - 11,9 ha



XI. kerület - Budapest közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő új beépítésre szánt területe - 1,2 ha

A BATrT 5. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

A TSZT megfelel a BATrT 5. § (3) bekezdése szerinti előírásnak.

A BATrT 5. § (4) bekezdése szerint:

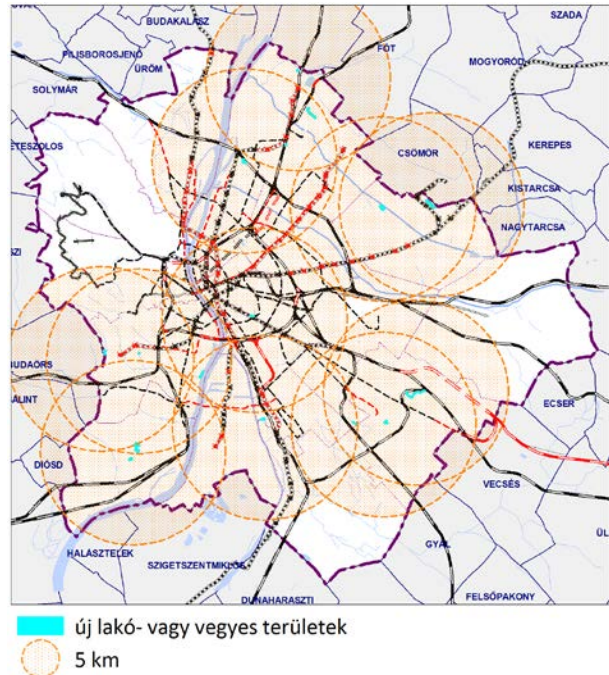
(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.

A TSZT csak a települési területhez kapcsolódóan jelöl ki új lakóterületeket, tehát megfelel a BATrT 5. § (4) bekezdése városias települési térségre vonatkozó előírásainak.

A BATrT 5. § (5) bekezdése szerint:

(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.

22. ábra Új lakó- és vegyes területek távolsága a kötöttpályás közlekedéstől



A TSZT 5 hektárt meghaladó kiterjedésű új lakó- vagy vegyes területei esetében a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság mindenütt 5 km-nél kevesebb a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől, tehát megfelelnek a BATrT 5. § (5) bekezdés előírásának.

A BATrT 5. § (6) bekezdése szerint:

(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”

A TSZT megfelel a BATrT 5. § (6) bekezdés előírásának, mivel minden új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg legalább a változással érintett terület 5%-án új zöldterület kijelölését írja elő a terv. Az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken jelölt kisvárosias területeken a BATrT előírásához képest magasabb, 10%-os zöldterület területfelhasználási arányt ír elő a terv. Hasonlóképpen egyes jelentős változással érintett területeken megemelt zöldterületi arányt (10%, 15%, 25%, illetve 50%) határoz meg a TSZT.

ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

Az OTrT 2. § 2. pontja szerint **egyedi építmények**: a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint a szerkezeti tervben megállapított és alkalmazott építmények.

Az építmények által igénybe vett térségre vonatkozó szabályt az OTrT 6. § (2) bekezdés f) pontja tartalmazza, amely szerint az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az építmények által igénybe vett térség a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. mellékletében szereplő országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemeit, valamint az egyedi építmények által érintett területeket tartalmazza.

49. táblázat: Egyedi építmények által érintett területek

Ssz.	Hrsz.	Cím	TSZT szerinti besorolás
1.	14577/2, 14577/1, 14576	II. Árpád fejedelem útja 22-25.	Zkp, Ln-1*
2.	76504, 76506, 76502, 76590, 76501, 76592	IV. kerület	Vb
3.	375848	IV. kerület	K-Vke, Vi-2**
4.	76370/1-3	IV. kerület	KÖu-3
5.	743/1, 742/1-2, 741/1-2, 740/1-2, 739/1-2, 744/1, 738/2, 749/1-2, 747/2, 745/1-2, 748/2, 752/1-2, 750/1-2, 753/2-3, 754/3, 751/1-2, 759/3, 760/3, 761/2, 744/2, 746/2, 743/2, 769, 770, 766, 746/1, 747/1, 748/1, 750/3, 751/3, 752/3, 763-765, 759/1, 760/1, 771, 772, 762/2, 773, 754/2, 753/1, 762/1, 761/1, 760/2, 759/2, 754/1, 767	XI. kerület	Vb
6.	1236/20	XI. kerület	KÖI
7.	138312	XVII. kerület	KÖI
8.	156716 – 156720, 156728 – 156747, 156753, 156755, 156758 – 156760,	XVIII. kerület	KÖI, K-Rept
9.	140018/2 - /3	XVIII. kerület	K-Hull
10.	200024/3	XXI. kerület	Vb
11.	210007/2	XXI. kerület	K-Sz
12.	210001	XXI. kerület	Zvp
13.	238025/8, 232333/3	XXII. kerület	K-Kik, Ek
14.	184092 – 184094, 184128, 184295/1 – 2, 184296/1 – 2, 184297/1 – 2, 184298/1 – 2, 184299/1 – 3,	XXIII. kerület	K-Sz, Zvp

* Az érintett terület nagysága nem éri el az 5000m²-t sem, ezért a TSZT léptéke miatt a szomszédos területekkel megegyező területfelhasználási egységként szerepel a meglévő szennyvíztisztító.

** A hatályos FSZKT szerint I, azaz intézményi keretövezetben van a terület

Az építmények által igénybe vett térség a TSZT-ben „Hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.)”, „Vízbeszerzési területek”, „Repülőtér”, „Közlekedésüzemi terület” területfelhasználási kategóriákba sorolt területeket határol le.

A TSZT megfelel a BATrT építmények által igénybe vett térségre vonatkozó előírásainak.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

OTrT 6. § (2) A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A Településszerkezeti terv a vízgazdálkodási térségen belül összességében **1569,9 ha** vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységet jelöl ki. Ez **96,9 %**-os arány, tehát az OTrT fenti előírása teljesül.

50. táblázat: Vízgazdálkodási területfelhasználási egység

Budapest területén	Terület (ha)
BATrT által lehatárolt vízgazdálkodási térség	1620,2
Vízgazdálkodási térségen belül lehatárolt vízgazdálkodási terület területfelhasználási egység (Folyóvizek medre és partja, Állóvizek medre és partja)	1569,9

KÖZLEKEDÉS

Az OTrT 31/B. § szerint A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

- a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1–11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,

A fentieknek megfelelően az országos műszaki infrastruktúra közlekedési elemei az OTrT szerinti térbeli renddel jelennek meg a településszerkezeti tervben. A BATrT által meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatának – 1/2. számú melléklet 1.1 – 1.11. táblázatait – csak az OTrT-ben nem szereplő, tehát térségi jelentőségű elemei jelennek meg a településszerkezeti terv „1. Területfelhasználás” tervlapján területfelhasználási egységként, vagy a 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a megfelelő szakági jelöléssel; a BATrT által meghatározott térbeli rend szerint.

A BATrT 1/2. számú melléklet Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közlekedési elemei az alábbiak szerint jelennek meg a településszerkezeti tervben, a BATrT szerint nevesített és figyelembe vett elemek tételesen felsorolásra kerülnek:

1.1. Gyorsforgalmi utak – az OTrT szerint

1.2. Főutak

1.2.1. A főúthálózat elemei – az OTrT szerint

1.2.2. Új főúti kapcsolatok – az OTrT szerint

1.2.3. Főutak tervezett településelkerülő szakaszai – az OTrT szerint

1.3. Térségi mellékutak – BATrT szerinti budapesti eleme

- Kistarcsa 3. sz. főút – Pécel – Vecsés – Alsónémedi – Dunaharaszti 51. sz. főút, a nyomvonal a Szerkezeti terv szerinti érinti Budapest közigazgatási területét

1.4. Hidak

1.4.1. Főúton tervezett Duna-hidak – az OTrT szerint

1.4.2. Térségi mellékúton lévő Duna-hidak – BATrT szerinti budapesti eleme

- Galvani híd

1.5. Vasútvonalak

1.5.1. Az országos vasúti törzshálózat elemei – az OTrT szerint

1.5.1.1. Az országos vasúti törzshálózat tervezett elemei – az OTrT szerint

1.5.2. Vasúti mellékvonala – a BATrT szerint Budapestet nem érinti

1.6. A repülőterek besorolása – az OTrT szerint

1.7. Kerékpárút hálózat

1.7.1. Országos kerékpárút törzshálózat elemei – az OTrT szerint

- 1.7.2. Térségi kerékpárút-hálózat – BATrT szerinti budapesti elemei
- a Budapest – Solymár – Dorog kerékpárút,
 - a Budapest – Maglód – Süllyás kerékpárút,
 - a Budapest – Gyál – Újlengyel kerékpárút,
 - a Gödöllő – Pécel – Maglód kerékpárút, a Szerkezeti terv szerint érinti Budapest közigazgatási területét
- 1.8. Kikötők
- 1.8.1. Nemzetközi és országos jelentőségű közforgalmú kikötők – az OTrT szerint
- 1.8.2. Határkikötők – BATrT szerinti budapesti elemei
- Nemzetközi Hajóállomás
- 1.8.3. Térségi közforgalmú kikötők – BATrT szerinti budapesti elemei
- Budapest, Újpest Északi Öböl
 - Budapest
 - Budapest, Nagytétény
- 1.8.4. Személyforgalmi kikötők – BATrT szerinti elemei
- Lágymányosi-híd és Északi Összekötő vasúti híd között – nincsen szerkezeti jelentőségük, ezért az egyes hajóállomások a későbbiekben a Duna-parti építési szabályzatban kerülnek meghatározásra
- 1.9. Kompátkelőhely – a BATrT szerint Budapestet nem érinti
- 1.10. Térségi jelentőségű P+R parkolók – BATrT szerinti budapesti elemei
- III. kerület
 - XI. kerület
 - XII. kerület
 - XIV. kerület
 - XV. kerület
 - XIX. kerület
 - XXI. kerület
 - XXII. kerület
 - XXIII. kerület
- 1.11. Logisztikai központok – BATrT szerinti elemei
- Budapesti Intermodális Logisztikai Központ
 - Csepel
 - Nagytétény
 - Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér térsége

4.4.2.2. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

Magterület övezete

*Az övezetre a **BATrT 16.§** előírásai vonatkoznak, mely szerint magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

Ökológiai folyosó övezete

OTrT 18. § (1) *Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

Pufferterület övezete

OTrT 19. § *Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

Az ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása – a vonatkozó jogszabályi előírásnak megfelelően – a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján történt meg. A Településszerkezeti terv fenti előírásoknak megfelel: **új, beépítésre szánt területet magterület és ökológiai folyosó és pufferterület övezet területén nem jelöl ki.**

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

OTrT 19/B. § (1) *Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján **Budapest területét ásványi nyersanyagvagyon-terület nem érinti.**

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az OTrT alapján rendszeresen belvízjárta terület nincs Budapest közigazgatási határán belül.

Földtani veszélyforrás területének övezete

OTrT 25. § (1) *A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.*

A TSZT az övezetet az alábbi négy kategóriára bontva tartalmazza a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal történt egyeztetés alapján:

- Csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)
- Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)
- Feltöltött terület
- Rekultiválandó bánya, lerakó.




OTrT 25. § (2) *Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

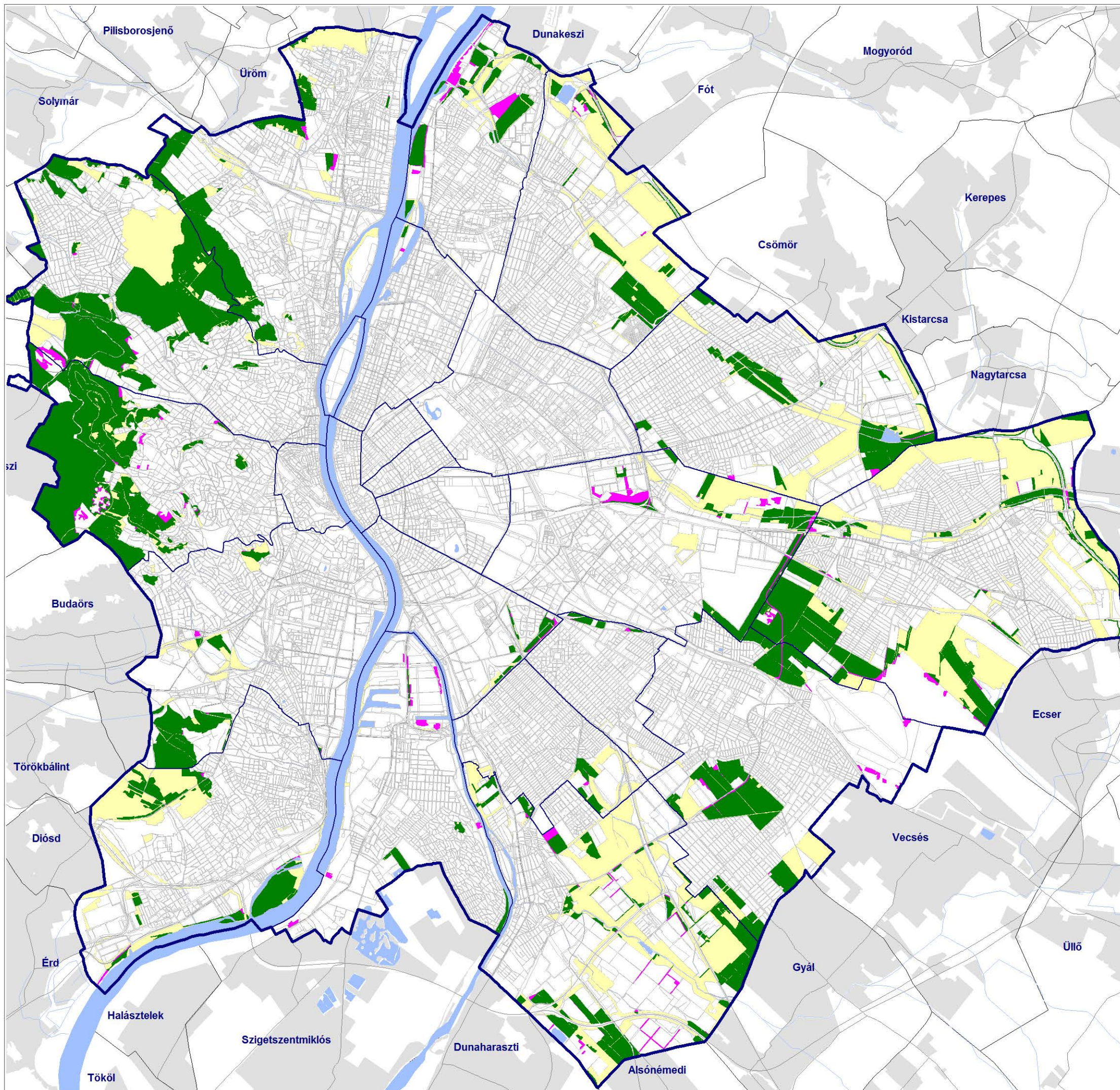
A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal az övezet területén a TSZT által új beépítésre szánt területekkel megkeresésre került.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Jelmagyarázat:



-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egység
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
TSZT-ben nem erdőterület területfelhasználási egység
-  TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egység
nem Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

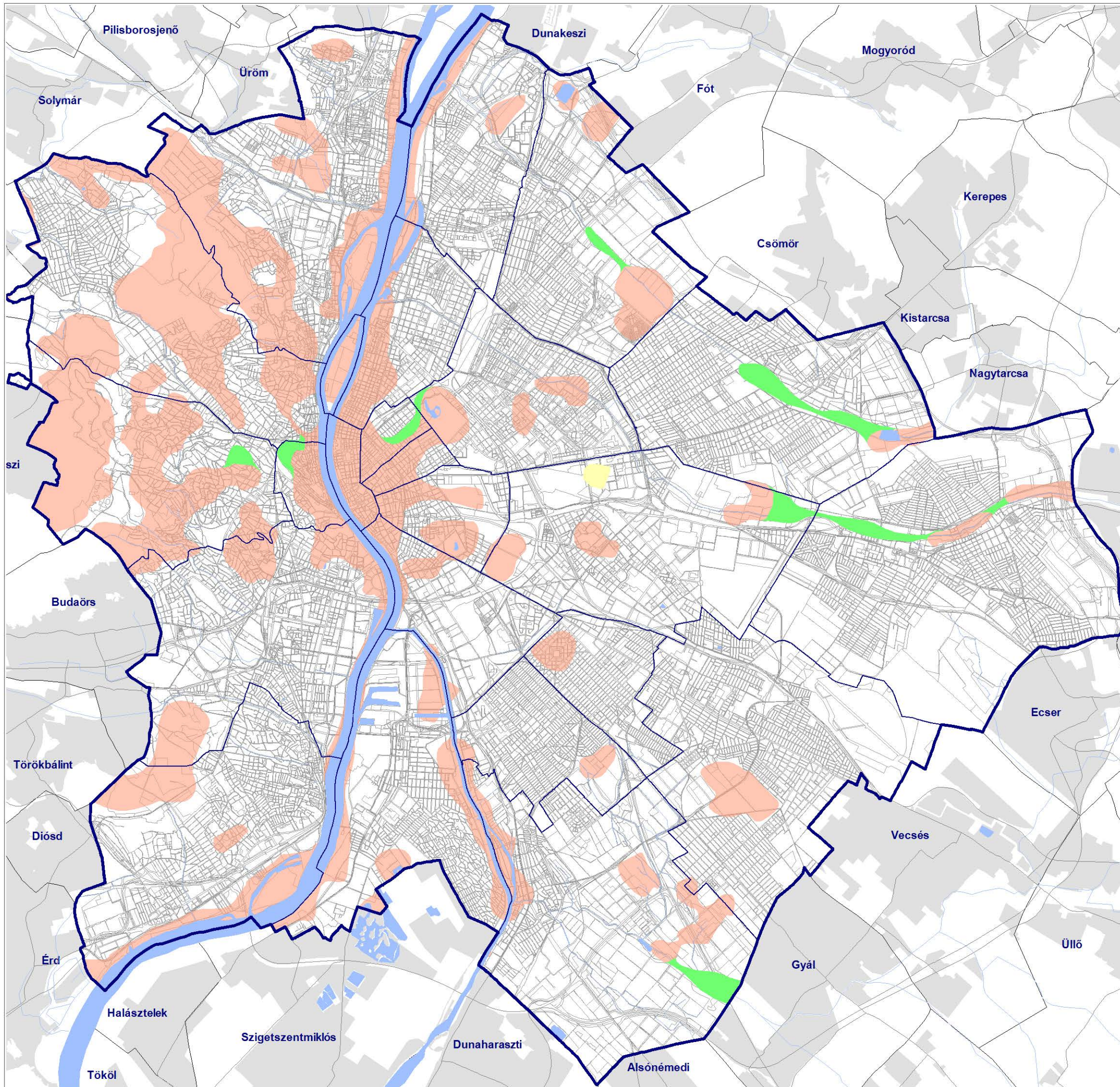


BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

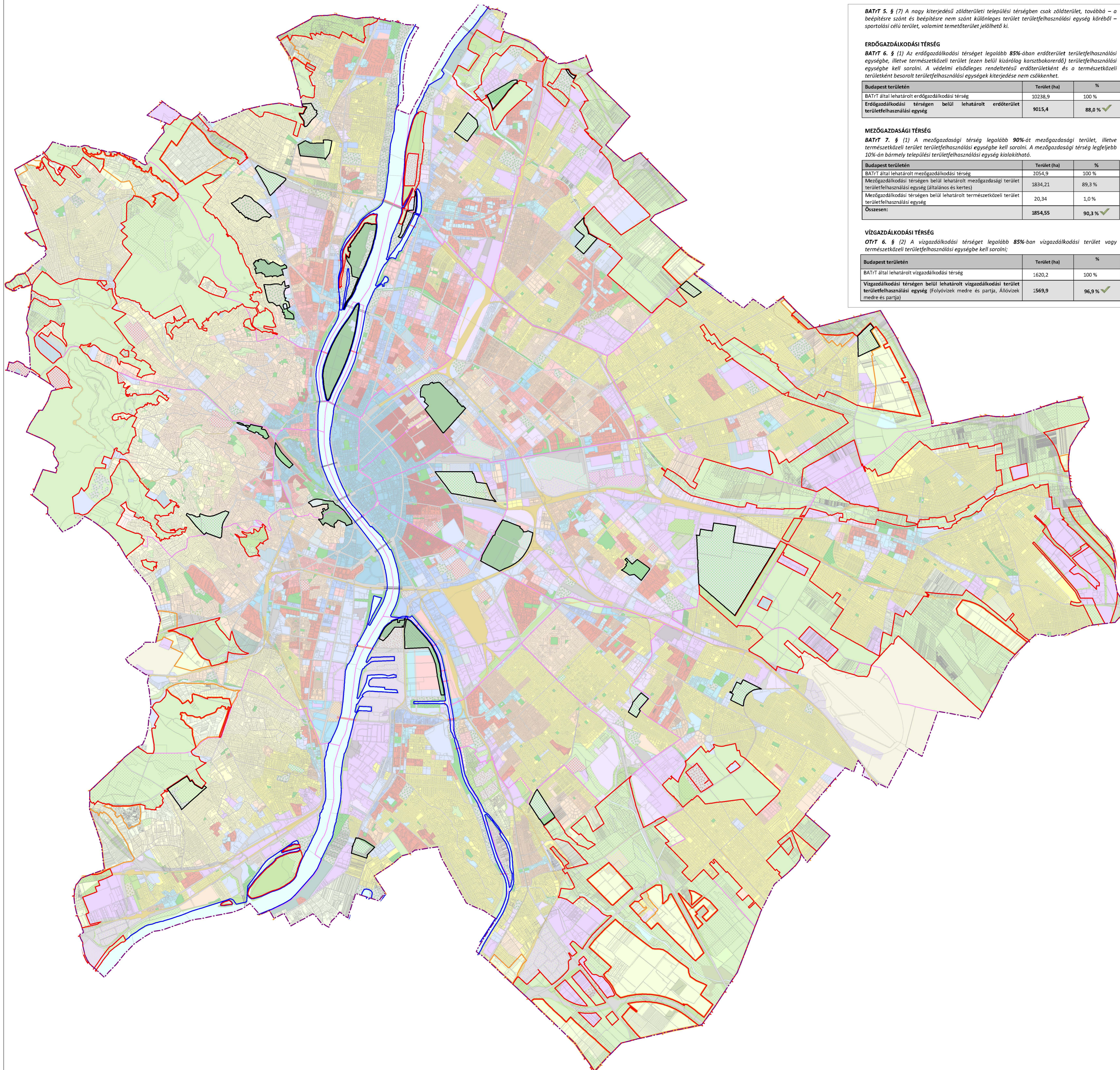
Jelmagyarázat:

-  Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
-  Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetének +/- 5 %-kal csökkentett, illetve növelt területe



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN



BATY 5. § (7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
BATY 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag korszbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

Budapest területén	Terület (ha)	%
BATY által lehatárolt erdőgazdálkodási térség	10238,9	100 %
Erdőgazdálkodási térségen belül lehatárolt erdőterület területfelhasználási egység	9015,4	88,0 % ✓

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG
BATY 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Budapest területén	Terület (ha)	%
BATY által lehatárolt mezőgazdálkodási térség	2054,9	100 %
Mezőgazdálkodási térségen belül lehatárolt mezőgazdasági terület területfelhasználási egység (általános és kertes)	1834,21	89,3 %
Mezőgazdálkodási térségen belül lehatárolt természetközeli terület területfelhasználási egység	20,34	1,0 %
Összesen:	1854,55	90,3 % ✓

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG
OTY 6. § (2) A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

Budapest területén	Terület (ha)	%
BATY által lehatárolt vízgazdálkodási térség	1620,2	100 %
Vízgazdálkodási térségen belül lehatárolt vízgazdálkodási terület területfelhasználási egység (Folyóvizek medre és partja, Állóvizek medre és partja)	1569,9	96,9 % ✓

BATY TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- #### LAKÓTERÜLETEK
- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület
 - Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület
 - Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
 - Nagyvárosias teletszertű lakóterület
 - Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület
 - Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
 - Kisvárosias, teletszertű lakóterület
 - Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
 - Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
 - Kertvárosias, szilvettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

- #### VEGYES TERÜLETEK
- Városközpont területe
 - Mellékközpont területe
 - Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
 - Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület
 - Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
 - Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

- #### GAZDASÁGI TERÜLETEK
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
 - Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
 - Energiatermelés területe

- #### ÜDÜLŐTERÜLETEK
- Hétfélgázás üdülőterület
- #### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
- Bevásárlóközpont területe
 - Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület
 - Vásár, kiállítás és kongresszus területe
 - Oktatási központok területe
 - Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
 - Nagyterjedésű sportolási célú terület
 - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
 - Állat-, és növénykert területe
 - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
 - Hulladékkezelő, -lerakó területe
 - Szennyvízkezelés területe
 - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
 - Kikötő területe
 - Repülőtér területe
 - Temető területe
 - Mezőgazdasági üzemi terület
 - Matematikus intézménypark
 - Vízkezelési területek

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- #### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
- Közúti közlekedési terület (KÖU)
 - Kötőpályás közlekedési terület
 - Víz közlekedési terület
 - Légi közlekedési terület
- #### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK
- Folyóvizek medre és partja
 - Állóvizek medre és partja
 - Vízbeszerzési területek
- #### ZÖLDTERÜLETEK
- Közkert, kózpark
 - Városi park
- #### ERDŐTERÜLETEK
- Védelmi erdő
 - Közjóléti erdő
 - Gazdasági erdő
- #### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
- Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület
 - Kertes mezőgazdasági terület
- #### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK
- Természetközeli terület
- #### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
 - Régészeti bemutató terület
 - Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
 - Temető területe
 - Megújuló energiaforrás hasznosítási területe
 - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület

4.5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint (8. § (2) b) pont) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke 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.

A biológiai aktivitás változásának számszerűsítése, a megváltozott jogszabályi környezet miatt, a törvényben rögzítetteknek megfelelően nem végezhető el. Több olyan anomália mutatkozik a hatályos és a most készülő új településszerkezeti terv között, amely lehetetlenné teszi az összehasonlítást.

A hatályos TSZT készítésekor nem állt rendelkezésre digitális földhivatali alaptérkép. Ennek hiányában a területfelhasználási egységek határát nem lehetett megfelelően igazítani a földrészletekhez. (Ennélfogva például a Duna folyam telkén lehatárolásra kerültek erdőterületek, a tényleges állapotot tükrözve.) A hatályos tervben bizonyos közlekedési területek (gyorsforgalmi utak) szimbolikus vonallal kerültek ábrázolásra. Nem álltak rendelkezésre az útvonalak pontos tervei, így ezeknek az útvonalaknak csak jelzésértékű területbiztosítása történt meg. A végleges nyomvonal az FSZKT-ben került kijelölésre. A készülő tervben a gyorsforgalmi utak közötti közlekedési terület területfelhasználási egységbe fentiek alapján kerülnek. A közlekedési infrastruktúra elemei közül a gyorsforgalmi utakat, valamint a Duna folyam és mellékágának telkein jelölt zöldterületeket szintén más (közúti közlekedési terület, illetve folyóvizek medre és partja) területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.

Az új településszerkezeti terv a hatályos tervhez képest új metodikával és a jogszabályi előírásoknak megfelelően részletesebb módon készül. Az új településszerkezeti terv bizonyos beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák helyett, az azóta bekövetkezett OTÉK módosítás miatt, más területfelhasználási egységeket tartalmaz, amelyek egymással egy az egyben nem vethetők össze. Ilyenek a *természetközeli területek, vagy a különleges beépítésre nem szánt területek*.

A biológiai aktivitásérték számításáról szóló rendeletben felsorolt területfelhasználási egységek között nem minden esetben található olyan aktivitásértékkel rendelkező kategória, amelynek megfeleltethetők az új településszerkezeti tervben javasolt területfelhasználási egységek, ezért több esetben a rendelettől eltérő metódus használata szükséges. Ilyen például a beépítésre szánt különleges területek közé tartozó *Kikötők*, a Közlekedési- és közműterületbe sorolt *Légi közlekedési terület*, *Vízi közlekedési terület*, vagy természetközeli területek esetében a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdősült és természetvédelmi okokból kifolyólag távlatban sem erdősítendő területek. Az értékmutató számítási metódusának leírása a **3.3.1.4. Biológiai aktivitásérték változása** című alátámasztó munkarészben szerepel.

51. táblázat: Biológiai aktivitás érték

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Érték-mutató	BAÉ
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	402,10	0,6	241,3
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	545,93	0,6	327,6
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	Ln-3	332,85	0,6	199,7
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1858,51	0,6	1115,1
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1107,50	1,2	1329,0
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	2702706,26	1,2	3247,5

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Érték- mutató	BAÉ
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	172,77	1,2	207,3
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	8678,18	2,7	23431,1
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	2483,67	2,7	6705,9
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	1065,09	2,7	2875,7
Városközpont területe	Vt-V	790,62	0,5	395,3
Mellékközpont területe	Vt-M	212,18	0,5	106,1
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	284,77	0,5	142,4
Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	630,74	0,5	315,4
Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	1978,96	0,5	989,4
Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	278,83	0,5	139,4
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	827,29	0,4	330,9
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	3354,55	0,4	1341,8
Energiatermelés területe	Gip-E	70,22	0,4	28,1
Hétvégi házas üdülőterület	Üh	61,92	2,7	167,2
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	75,22	1,5	112,8
Nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	219,70	1,5	329,6
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	40,03	1,5	60,1
Oktatási központok területe	K-Okt	22,15	3,0	66,5
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)	K-Eü	190,06	3,0	570,2
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	192,04	3,0	576,1
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	711,15	3,0	2133,5
Állat-, és növénykert területe	K-ÁN	22,62	3,0	67,9
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	214,49	1,5	321,7
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	49,21	0,1	4,9
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	105,91	0,1	10,6
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	264,50	0,5	132,2
Kikötő területe	K-Kik	141,08	0,5	70,5
Repülőtér területe	K-Rept	71,58	0,5	35,8
Temető területe	K-T	616,31	3,0	1848,9
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	46,23	0,7	32,4
Tematikus intézménypark	K-Tp	52,69	1,5	79,0

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Érték-mutató	BAÉ
Vízkezelési területek	K-Vke	45,83	1,5	68,7
Közúti közlekedési terület (Autópályák, autóutak, valamint főutak)	KÖu	2544,68	0,5	1272,3
Közúti közlekedési terület (Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak)	KÖu	478,41	0,6	282,3
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	857,30	0,6	514,4
Légi közlekedési terület	KÖl	3,99	4,8*	19,2
Vízi közlekedési terület	KÖv	964,13	0,5*	482,1
Közkert, közpark (3 ha felett)	Zkp	547,53	8,0	4380,2
Városi park	Zvp	480,96	8,0	3847,7
Közkert, közpark (3 ha alatt)	Zkp	406,37	6,0	2438,2
Védelmi erdő	Ev	1406,75	9,0	12660,7
Gazdasági erdő	Eg	19,01	9,0	171,1
Közjóléti erdő	Ek	8835,26	9,0	79517,4
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	890,85	5,0	4454,2
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	1673,47	3,7	6191,8
Folyóvizek medre és partja	Vf	1662,52	6,0	9975,1
Állóvizek medre és partja	Vá	170,07	6,0	1020,4
Vízbeszerzési területek	Vb	111,87	6,0	671,2
Természetközeli terület (Mocsár, nádas)	Tk	215,27	8,0	1722,1
Természetközeli terület (Rét, ligetesen fásodott terület)	Tk	47,46	6,0*	284,8
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	10,78	3,2	34,5
Temető területe	Kb-T	54,27	6,0	325,6
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	113,08	3,2	361,9
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	37,68	3,2	120,6
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	59,79	3,2	191,3
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	10,38	3,2	33,2
Összesen:				181130,8

* felületminőség alapján megállapított értékmutató

Összefoglalásképpen elmondható, hogy a felsőbb jogszabályban meghatározott számítási metódus egy az egyben nem alkalmazható, de a biológiai aktivitás érték szinten tartását az új terv biztosítani tudja. A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt, de még nem igénybevett fejlesztési területek esetében visszalépés történt, beépítésre szánt terület helyett mezőgazdasági, vagy erdőterület került kijelölésre. Összességében Budapest közigazgatási területén belül a beépítésre nem szánt területek nagysága mintegy 225 hektárral növekedett. A biológiai aktivitás növelése érdekében a terv legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg azon területfelhasználási egységek területére vonatkozóan, amelyeknél az OTÉK Budapest viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket ír elő.

