



# II. KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER TERÜLETÉRE  
II. SZAKASZ - RÓMAI-PART

2024. november





**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Balla Mariann** .....

okl. építészmérnök  
TT/É 01- 4620

**Rónyai Fanni** .....

okl. településmérnök

**Hugauff Marcell** .....

okl. településmérnök

**INFRASTRUKTÚRA:**

**Becsák Péter** .....

okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkö 01-10856

**Szabó Krisztián** .....

okl. építőmérnök  
TV 01-16166

**Orosz István** .....

okl. villamosmérnök,  
mérnök-közgazdász  
TE, TH 01-67717

**TERMÉSZETI  
KÖRNYEZET:**

**Tatai Zsombor** .....

okl. tájépítészmérnök  
TK 13-1430

**Bódi-Nagy Anasztázia** .....

okl. tájépítészmérnök  
TK 11-0400

**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba** .....

építőmérnök, térinformatikai szakmérnök

**ÜGYVEZETŐ:**

**Albrecht Ute** .....



## A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:

I. kötet – Megalapozó vizsgálat a főváros teljes Duna menti területére – CD melléklet

II. kötet – Megalapozó vizsgálat

III. kötet – Alátámasztó javaslat

III. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

IV. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

**TARTALOMJEGYZÉK – II. KÖTET**

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>3</b>
<b>1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	
<b>1.1. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ DUNA-PARTJÁNAK HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN</b>	<b>6</b>
<b>1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK</b>	<b>8</b>
1.2.1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	8
1.2.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	10
1.2.3. EGYÉB VONATKOZÓ TERVEK ÉS TANULMÁNYOK MEGÁLLAPÍTÁSAI	12
<b>1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA</b>	<b>17</b>
1.3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA	17
1.3.1.1. Településszerkezeti összefüggések	17
1.3.1.2. Jelenlegi területhasználat	18
1.3.1.3. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)	21
1.3.1.4. Alulhasznosított és használaton kívüli területek	23
1.3.1.5. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódó) területek	25
1.3.1.6. Közterület hálózat	26
1.3.1.7. Közhasználatú területek	27
1.3.1.8. Közterület kapcsolat	28
1.3.1.9. Jellemző partszakaszok	29
1.3.1.10. Területek vízkapcsolata	30
1.3.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA	31
1.3.2.1. Telekmorfológia, telekméret és telekstruktúra	31
1.3.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat, vagyongazdálkodás	31
1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA	35
1.3.3.1. Funkció, kapacitás	35
1.3.3.2. Beépítési jellemzők	37
1.3.3.3. Beépítési magasság, szintszám	40
1.3.3.4. Jellemző tetőidom	41
1.3.3.5. Karakter, helyi sajátosságok	43
1.3.3.6. Jellemző hídszerkezetek	49
1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI	51
1.3.4.1. Településszerkezet történeti kialakulása	51
1.3.4.2. Régészeti terület, védett régészeti terület	52
1.3.4.3. Egyedi arculatot biztosító elemek	53
1.3.4.4. Műemlék, műemléki környezet	54

<b>1.4. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER</b>	<b>56</b>
<b>VIZSGÁLATA</b>	
1.4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	56
1.4.2. TÁJTÖRTÉNET	56
1.4.3. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE	56
1.4.4. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	56
1.4.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI	58
1.4.6. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉS ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS	60
<b>1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK</b>	<b>61</b>
1.5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	61
1.5.2. PARTODALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	61
1.5.2.1. Közúti közösségi közlekedés	61
1.5.2.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés	61
1.5.3. HAJÓZÁS	62
1.5.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	63
1.5.4.1. Kerékpáros közlekedés	63
1.5.4.2. Gyalogos közlekedés	63
1.5.5. PARKOLÁS	63
1.5.5.1. Telken belüli parkolás	63
1.5.5.2. Közterületi parkolás	64
1.5.5.3. P+R parkolás	64
<b>1.6. KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>68</b>
1.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK	68
1.6.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás	68
1.6.1.2. Csatornázás	68
1.6.2. ENERGIA	69
1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás	69
1.6.2.2. Gázellátás	70
1.6.2.3. Távhőellátás	71
1.6.2.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	71
1.6.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	72
1.6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés	72
1.6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	72
<b>1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM – VÁROSÜZEMELTETÉS</b>	<b>73</b>
1.7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ	73
1.7.2. LEVEGŐMINŐSÉG	74
1.7.3. VÁROSKLIMATOLÓGIA	74
1.7.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS	75
1.7.5. VÁROSÜZEMELTETÉS – HULLADÉKKEZELÉS	75
<b>1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM</b>	<b>76</b>
1.8.1. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK	80
1.8.2. TEVÉKENYSÉGBŐL FAKADÓ KORLÁTOZÁSOK	80
1.8.3. ÁRVÍZVÉDELEM	80
<b>1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	<b>78</b>
1.9.1. A HATÁLYOS TSZT ÉS FRSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	78
1.9.1.1. TSZT	78
1.9.1.2. FRSZ	83



1.9.2. A HATÁLYBAN LÉVŐ KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	85
--	----

## **2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

<b>2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS</b>	<b>93</b>
2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE	93
2.1.1.1. Épített környezet	93
2.1.1.2. Zöldfelületek, környezetvédelem	94
2.1.1.3. Közlekedés	94
2.1.1.4. Közművek	95
2.1.1.5. Vízrajzi veszélyeztetettség	95
<b>2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK</b>	<b>96</b>
2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP	96
2.2.2. ÉRTÉKTÉRKÉP	98

## **3. MELLÉKLETEK**

<b>3.1. VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI (1-3. FEJEZET MELLÉKLETE)</b>	<b>101</b>
--	------------



# V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ – RÓMAI-PART

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ







## BEVEZETŐ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 14/A. § (2) bekezdés b) pontja tartalmazza a településrendezés eszközei között a fővárosra vonatkozóan a Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ), amelyet a településszerkezeti terv (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) alapján a fővárosi önkormányzat közgyűlése dolgoztat ki és állapít meg.

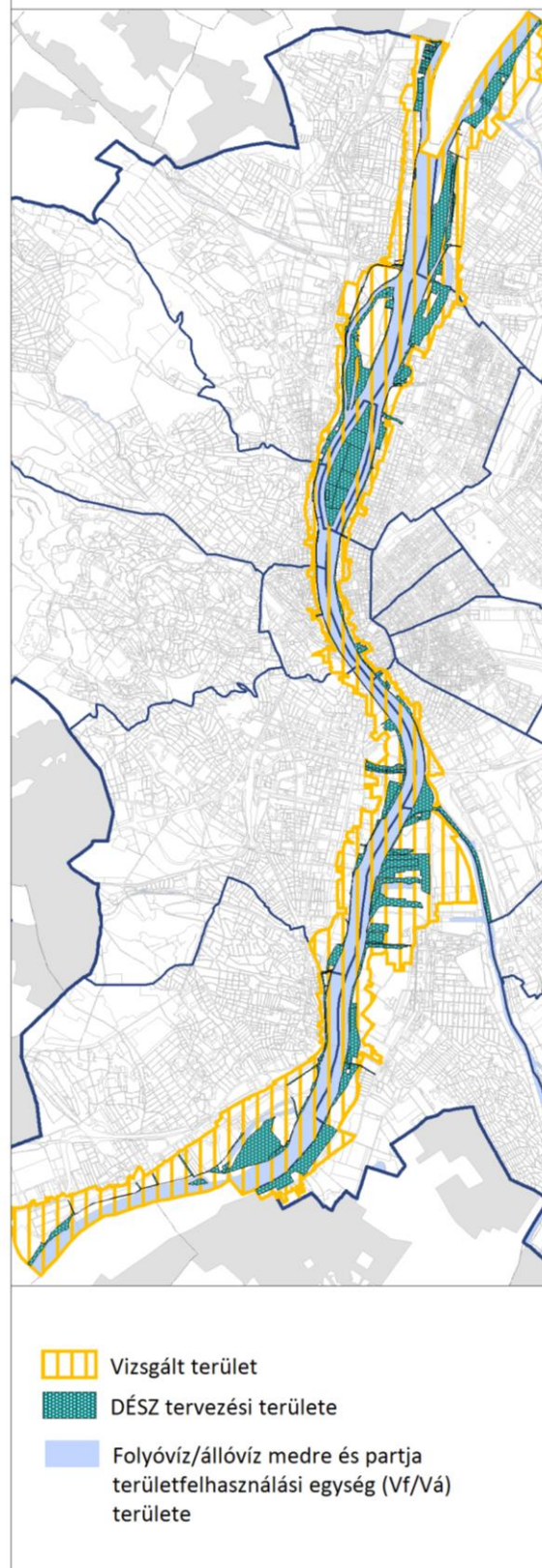
Az Étv. 14/B. § d) pontja szerint „a Duna-parti építési szabályzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban állapítja meg.”

A törvényi előírásnak megfelelően a Duna-parti építési szabályzat *hatályterületét* a Duna főmedrével közvetlenül határos, a Földhivatalban 2013. 06. 08-án nyilvántartott telkek alkotják, de a *vizsgált terület* kiterjed a településszerkezeti egységek figyelembevételével szakmai szempontból bővített területre.

A szabályzat hatálya alá eső **tervezési terület nagysága 842,7 ha**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 19/A. § (5) bekezdésnek megfelelően „a szabályozási terven – tájékoztató jelleggel – legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit”, ezért a vizsgált terület a DÉSZ tervezési területénél legalább egy teleksorral nagyobb. Az összes budapesti **vizsgált terület nagysága 3852,9 ha**. A Dunát magába foglaló folyóvíz/állóvíz medre és partja (Vf és Vá) területfelhasználási egység területe nélkül a vizsgált terület kiterjedése **2404,4 ha**.

A DÉSZ készítése a fővárosi önkormányzat döntése alapján 2014-ben kezdődött el. A megalapozó munkarészek elkészültek a Duna teljes fővárosi szakaszára vonatkozóan. A tervi munkarészek elkészítésére a TSZT és az FRSZ jóváhagyását követően nyílt csak mód.

A vizsgált terület és a DÉSZ tervezési területe



Az Étv. 62. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a fővárosi önkormányzat felhatalmazást kapott, hogy rendeletben állapítsa meg a Duna-parti építési szabályzatot. Azokra a vizsgált területekre, melyekre nem terjed ki a jogszabály által előírt lehatárolás, továbbra is az illetékes kerületek feladata a településrendezési eszközök jóváhagyása.

Óbuda-Békásmegyer területén a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 2. § (2.) bekezdése alapján – mely megfogalmazza a helyi építési szabályzat **együtt tervezendő területének** lehatárolását – csak az érintett önkormányzatok által közös terveztetéssel, véleményeztetéssel elkészített tervekkel teremthető meg a felsőbb jogszabályi környezetbe illeszkedő szakszerű rendeletalkotás. A közös terveztetés, véleményeztetés és az ezt követő jóváhagyások menetének, kereteinek meghatározására Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata közös megállapodást kötött, melyet Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 103/2016. (II.19.) határozatával, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 428/2016. (03.30.) határozatával hagyott jóvá.

Ennek megfelelően az együtt tervezendő területre készül

- Megalapozó részletes vizsgálat és
- Alátámasztó javaslat.

A Jóváhagyandó munkarészt két rendelet képezi:

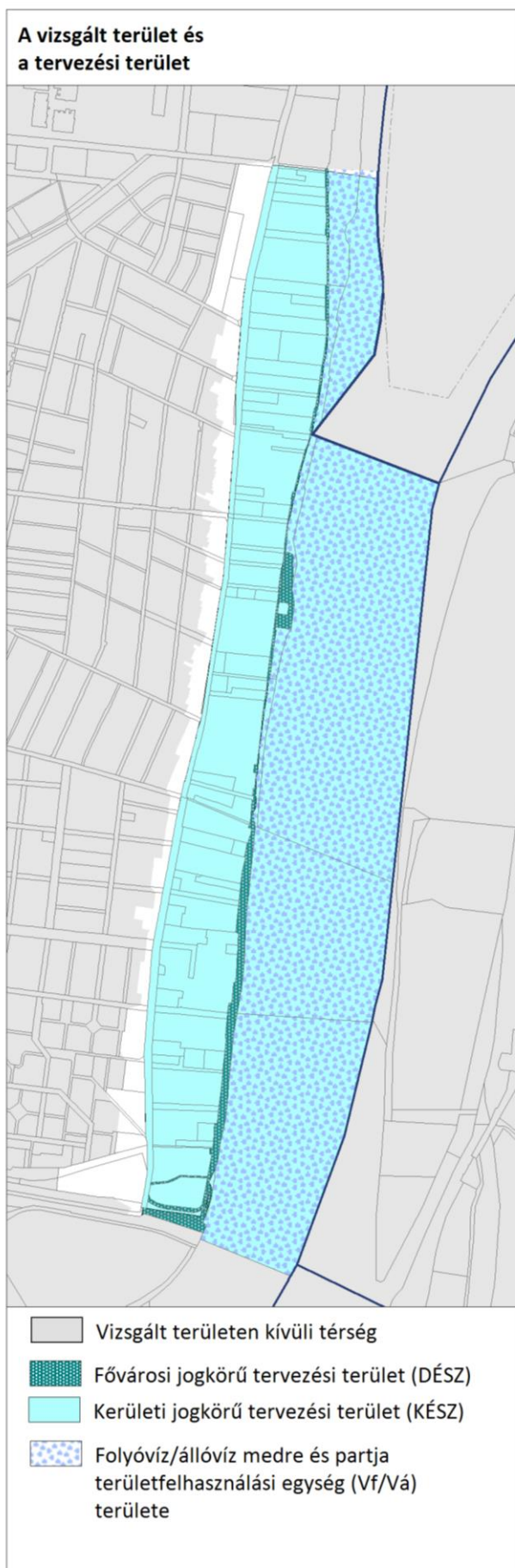
- A Főv. Kgy. által jóváhagyandó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), valamint az
- Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata képviselőtestülete által jóváhagyandó Óbuda-Békásmegyer Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat (DKÉSZ).

Óbuda – Békásmegyer területén a DÉSZ és DKÉSZ három szakaszban készül:

1. Óbuda-Békásmegyer I. szakasz (Aranyhegyi-pataktól délre a kerület határig eső terület)
2. Óbuda-Békásmegyer **II. szakasz – Római-part** (Aranyhegyi-pataktól északra a Pünkösdfürdő utcáig tartó terület)

3. Óbuda-Békásmegyer **II. szakasz - Pünkösdfürdő** (A Pünkösdfürdő utcától északra a kerület határig eső terület)

A „II. szakasz – Római-part” esetében vizsgált terület mérete 217 ha (Vf/Vá jelű területek nélkül 101 ha), ebből a fővárosi jogkörű tervezési terület (DÉSZ) mérete 6 ha és kerületi jogkörű tervezési terület (DKÉSZ) mérete 188 ha.



A Duna-parti építési szabályzat hatálybalépéséig az Étv. 14/B. §-ban meghatározott területekre vonatkozóan a fővárosi kerületi önkormányzat által elfogadott településrendezési eszközöket kell alkalmazni.

A DÉSZ a helyi építési szabályzatokra vonatkozó rendelkezésekkel összhangban ütemezetten készül.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part területére a DÉSZ V. üteme készül.

Fentiek alapján a dokumentum az alábbiak szerint szerkesztett:

- I. kötet: Megalapozó vizsgálat a főváros teljes Duna menti területére, az összefüggések, hálózati elemek bemutatása céljából (az I. ütemhez készült dokumentációjához képest történt aktualizálások **szürke** színnel kiemelve).  
(I. kötet CD mellékletben)
- II. kötet: Megalapozó részletes vizsgálat V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part területére
- III. kötet: Alátámasztó javaslat V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part területére
- IV. kötet: Duna-parti építési szabályzat az V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part területére (jóváhagyandó munkarész)
- V. kötet: Duna-parti kerületi építési szabályzat Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part területére (jóváhagyandó munkarész).



## 1.1 ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ – RÓMAI-PART DUNA-PARTJÁNAK HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

### Az elővárosi zóna menti partszakaszok

Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-partja a Duna menti zóna elővárosi zónához kapcsolódó részén található (bővebben lásd I. kötet, 1.9.1. Területfelhasználás vizsgálata fejezetében). Budapest elővárosi zónával érintkező dunai partszakaszain vegyes eloszlásban találunk városüzemeltetési területeket és vízpartra szervezett üdülőterületeket. Kevés hely van, ahol a vízpart természetes funkciója megfelelően érvényesül, mint például a Római-parton és a Hárosi-Duna mellett. A part megközelítése a legtöbb helyszínen nehézkes, a parttal párhuzamos közlekedési folyosó kíséri.

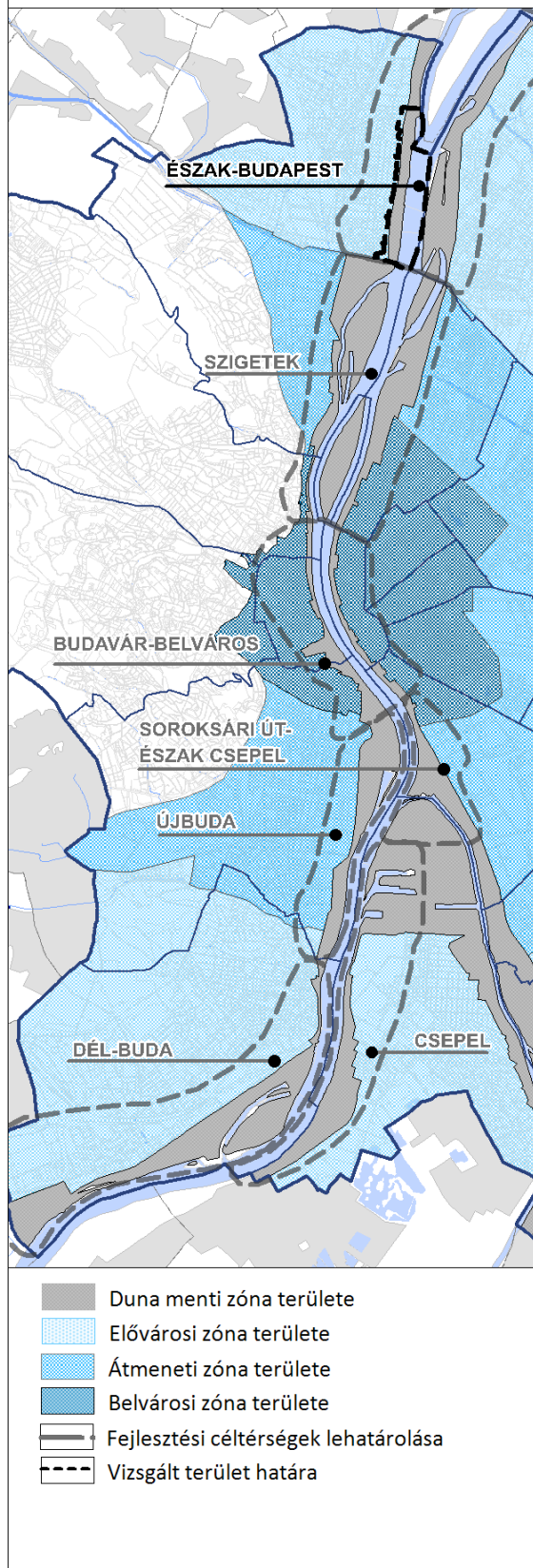
Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna menti területeit a Nánási út és a Királyok útja választja el a kerület belső területeitől. Északról a Pünkösdfürdő utca, délről a Pók utca határolja.

A vizsgált területet az összefüggő rekreációs partszakaszok jellemzik.

### Észak-Budapest céltérség partszakaszai

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció a Duna menti területeken differenciált funkciójú fejlesztési céltérségeket határolt le (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében). Észak-Budapest fejlesztési céltérség funkcionális fejlesztési irányainak megfelelően a Duna menti területek elsődleges fejlesztési iránya a rekreációt és a vízi turizmust támogató területek arányának növelése a zöldfelületi dominancia megtartása mellett.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Római-part Duna-partjának helye a településszerkezetben





### *Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Duna-partja*

Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területeit keletről értelemszerűen a Duna folyam határolja, azaz Újpest kerülethatára. Az északi határ a területet a Kossuth Lajos üdülőparttól elválasztó Püskösdűrdő utca, míg a terület déli határa az Aranyhegyi-patak menti Pók utca. A nyugati határvonal a Nánási út és a Királyok útja.

A Duna-part Óbuda északi felén a fővárosban szinte egyedülálló módon szervesen kapcsolódik a városi szövethez, aktív parthasználat jellemzi, jó megközelíthetőség.

A tervezési terület a Római-partot foglalja magába (Duna folyam – III. kerület közigazgatási határa – Duna folyam – Püskösdűrdő utca – Nánási út – Királyok útja – Pók utca által határolt terület).



Légifotó (forrás: Mártonffy Gábor)

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

### 1.2.1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

#### *Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)*

A Budapest 2030 (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében) többek között rögzíti a Duna a város életében betöltött meghatározó szerepét. A Duna-partok a fővárosi jellegzetes zónák közül az elővárosi zóna területén a leginkább természetközeli. A rekreációs és sport tevékenységeknek ez a zóna a legjobb terepe, de a vízpart megközelítése ezeken a partszakaszokon sem mindenütt megoldott.

Az Észak – Budapest fejlesztési céltárság az északi vasúti összekötőtől északra a közigazgatási területig terjedő terület egység, melynek meghatározott fejlesztési irányai a sport és rekreáció, a vízi turizmus, a természetvédelem, a zöldfelületi dominancia és a természetközeli partok. A térségben az épített elemek fokozatos háttérbe szorítása mellett kell a természetközeli partszakaszok kialakítását ösztönözni, a természeti elemek fokozott védelme mellett. A látogatott partszakaszok hosszának növekedését kell elérni, ennek érdekében a vonzó helyszíneket népszerűsíteni a külső területeken is. A hajózás fejlesztése révén az egyedi értékek víz felőli megközelítésének is lehetőséget kell teremteni.

A koncepcióban megfogalmazottak közül Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Duna menti területeit az 5. cél, *Egészséges környezeti feltételek megteremtése*, a 7. cél, *Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése*, a 8. cél, *A Dunával együtt élő város*, a 9. cél, *a Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város* cél érinti.

**Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Duna menti területét érintő feladatok és eszközök:**

<b>Cél:</b> <i>Egészséges környezeti feltételek megteremtése</i>	
<b>Feladat</b>	A biológiailag aktív felületek megőrzése és újak létesítése, a zöldfelületi intenzitás növelése eszköze
<b>Megvalósítás</b>	<i>Erdőtelepítések kezdeményezése, támogatása.</i>

<b>eszközei:</b>	<i>Barnamezős területek átmeneti hasznosítása zöldfelületként.</i>
<b>Feladat:</b>	A sportoló lakosság arányának növelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A tömegsportolási lehetőségek kínálatának és a sportolásra használható terek típusainak bővítése.</i>
<b>Feladat:</b>	Árvízvédelmi megújítás
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújítása. Hullámterek beépítésének szigorú tiltása. A Duna telkének, partvonalának és az árvízvédelmi fővédvonalak rendezése.</i>
<b>Cél:</b> <i>Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése</i>	
<b>Feladat</b>	A védett értékek erőforrásként való kezelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A felújítási stratégiák kiterjesztése részleges, átmeneti funkciókkal történő hasznosítás ösztönzésével, ami segíti a lépésenkénti megújulást, rövidtávon megoldja a fenntartás és állagmegóvás igényét.</i>
<b>Cél:</b> <i>A Dunával együtt élő város</i>	
<b>Feladat</b>	A Duna menti területek funkcióbővítése a barnamezős területek hasznosításával
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>Preferált területhasznosítás ösztönzése. A tulajdonjog rendezése a parton és közvetlen környezetében. A partra vezető keresztirányú megközelítések közterületeinek kialakítása. Átmeneti hasznosítások ösztönzése. Kármentesítés, értékvédelem támogatása. A barnamezős területek térségében a meglévő műszaki infrastruktúra használatának ösztönzése.</i>
<b>Feladat</b>	A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A part menti sávok szabályozása közhasználat biztosítására. A parti sáv átjárhatóságának biztosítása érdekében a településrendezési tervek felülvizsgálata.</i>
<b>Feladat</b>	A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése és decentralizálása.
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A vízparti megközelítés rendezetlenségének felszámolása</i>

<b>Cél:</b> Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város	
<b>Feladat</b>	Fenntartható, kompakt, szabad területekkel megfelelően tagolt város
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	A barnamezős területek hasznosításakor a tagoló szabadterületek biztosítása, zöldfelületi kialakítása. A kisvízfolyások melletti szabadterületek megőrzése. Meglévő, jelentős zöldfelületű beépített területek megtartása.

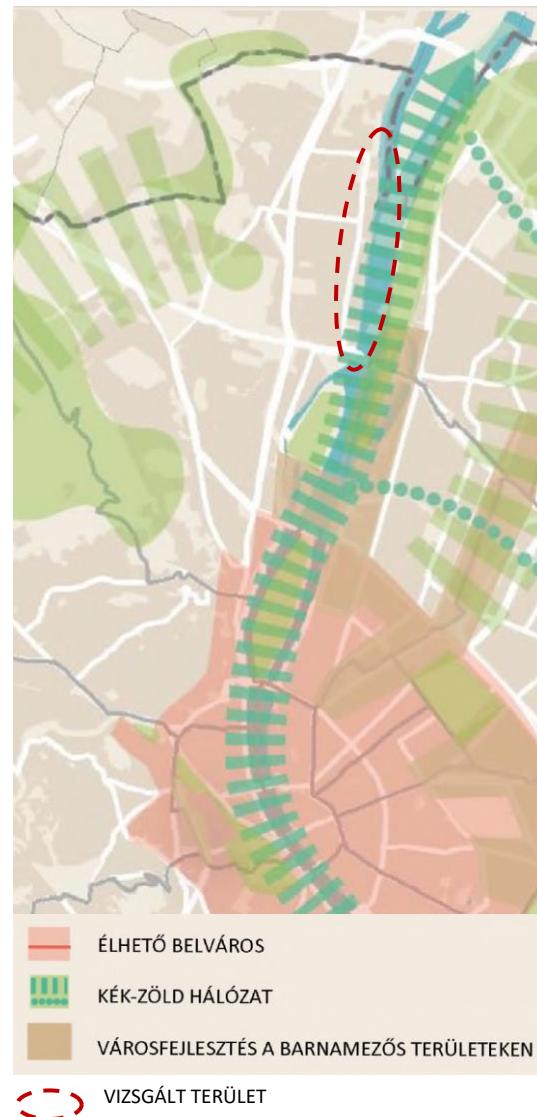
### *Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)*

A főváros stratégiai fejlesztési irányait középtávon az Otthon Budapesten dokumentum határozza meg. A dokumentum 3 beavatkozási területet emel ki, melyből Óbuda – Békásmegyer II. szakasz – Római-part területét a Kék-zöld hálózat akcióterület érinti. A Kék-zöld hálózat további 3 programra bontott, a tervezési terület szempontjából releváns program a Dunai zöldfolyosó program.

A program kiemelt fejlesztési területe a Római-part Duna-partjának közparki és természeti rehabilitációja, galériaerdők, vízparti rekreációs területek védelme.

A Duna menti területeken a beavatkozások célja a Duna természeti adottságainak szem előtt tartásával a part menti területek közcélú hasznosításának, zöldhálózati szerepének erősítése, amelynek alapfeltétele a part elérhetőségének biztosítása és a meglévő, több helyen kimondottan értékes parti vegetáció védelme.

Kiemelten fontos az integrált szemléletű fejlesztés: az ökológiai értékőrzés és teremtés mellett az árvízvédelem, a humanizált közlekedési igények, a hajózási szempontok, a lakossági passzív pihenési, rekreációs feltöltődési lehetőségek bővítése, a víz-város kapcsolat erősítése és a városképi szempontok együttes kezelése.



*Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési Stratégia akcióterületei*  
 Forrás: Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)

## 1.2.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

### Óbuda – Békásmegyer Településfejlesztési Konceptió (2021)

Óbuda-Békásmegyer **településfejlesztési koncepciója** 6 fejlesztési célt jelölt ki, melyből kettő érinti az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna menti területét:

#### 1. Klímatudatos rekreációs, turisztikai fejlesztési terület

A sokszínű szabadidő-eltöltési lehetőséget kínáló természeti adottságok a jelenleginél optimálisabb hasznosítása. Specifikus cél a Duna-parti területek sport és rekreációs célú fejlesztése. Cél a kerület gazdag kulturális hagyományainak és értékeinek hasznosítása, a kerület arculatához illeszkedő szolgáltatások kialakítása, kikapcsolódási lehetőségek biztosítása.

#### 2. Közlekedési hálózati elemek

Kiemelt cél a hiányzó közlekedési kapcsolat Aquincumi híd felvezető út – keresztirányú kapcsolat és az M0 északnyugati szakasz – átmenő forgalom elvezetése, valamint a belső kerékpárhálózatok fejlesztése.



A koncepció célrendszere

Forrás: Óbuda - Békásmegyer Településfejlesztési Konceptió (2021)



### Budapest III. Kerület Óbuda – Békásmegyer Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)

A kerület **középtávú stratégiája** a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítását szolgáló beavatkozásokhoz 9 akcióterületet jelöl ki.

A kijelölt akcióterületek közül kettő érinti a Duna menti II. szakasz – Római-part területét. Az akcióterületekhez meghatározott projektek közül az alábbiak érintik a DÉSZ vizsgált területét:

1. *Békásmegyer – Északi Városkapu – Ezüsthegy – Pünkösdfürdő Üdülőpart akcióterület (ITS-ben 1. számú)*

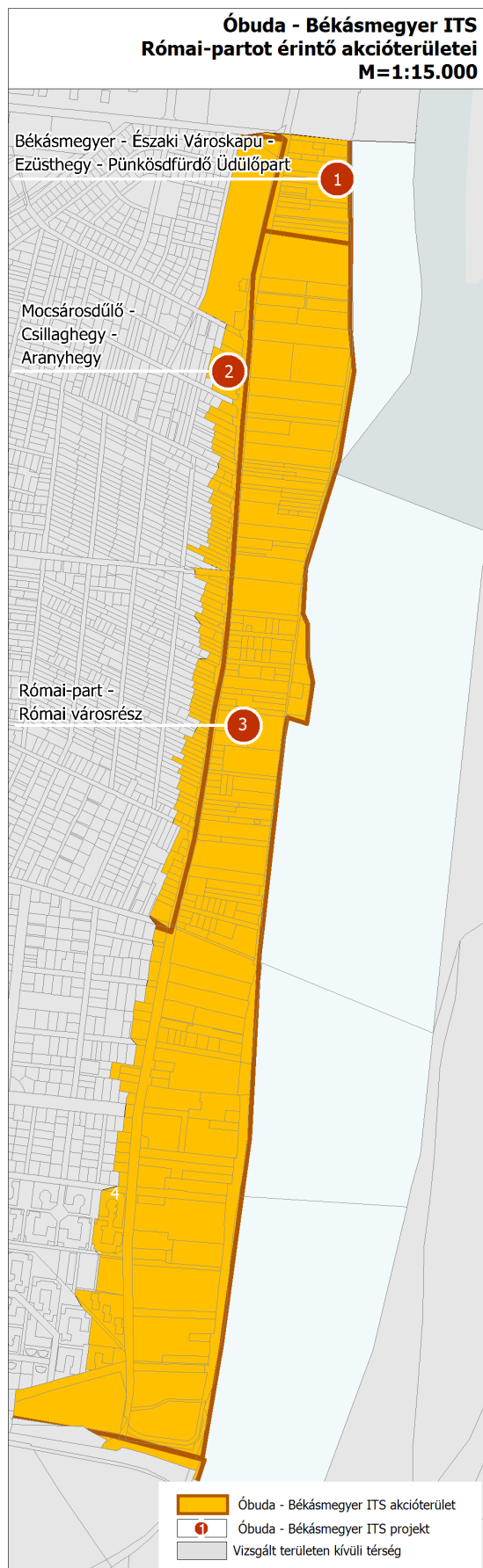
Az akcióterületet érintő beavatkozások közül a területet a kikötők megújítása és a közterülethasználati szabályok kialakítása, a gyalogos és kerékpáros forgalom konfliktusainak megoldása érinti.

2. *Mocsárosdűlő-Csillaghegy-Aranyhegy akcióterület (ITS-ben 2. számú)*

A vizsgált területet érintő csillaghegyi terület problémája a magas talajvíz, így a térség csapadékvíz-gazdálkodási stratégiájának kidolgozása szükséges.

3. *Római-part – Római városrész akcióterület (ITS-ben 6. számú)*

Az akcióterület kulcsprojektje a Római-part fejlesztési, illetve rendezési tervének elkészítése, közösségi tervezés bevonásával. A már elkészült jövőkép és a megvalósíthatósági tanulmány elkészülését követően cél az elfogadásra került árvízvédelmi nyomvonal alapján annak megvalósítása. A megvalósítandó projektek között szerepel közterületek megújítása, a zöldfelületek rehabilitációja, a vízi közlekedés és a kikötők fejlesztése, a közvetlen vízpartok rendezése, hasznosítási koncepciók elkészítése.



### 1.2.3. EGYÉB VONATKOZÓ TERVEK ÉS TANULMÁNYOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Budapest 2030 és a Budapest 2020 által kitűzött célok között hangsúlyos területként fogalmazódik meg a Duna menti területek fejlesztése a jelen kor urbanisztikai trendjének megfelelően. A kitűzött célok megvalósítása érdekében a fejlesztések résztvevői és a fővárosi önkormányzat egyéb vonatkozó terveket és tanulmányokat is készítettek a terület megismerése és a lehetőségek felmérése érdekében.

#### *Duna tanulmány fejlesztési javaslatai (2013)*

A 463/2013. (03.27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója (Duna tanulmány) Budapest városfejlesztési koncepciójának 2011-ben készült, 2012. nyarán aktualizált helyzetelemzésén alapul, és a koncepció által kitűzött célrendszer egy kiemelt területére – „a Dunával együtt élő város” – fókuszál.

A tanulmány célja, hogy alapot nyújtson a területegységre vonatkozó hosszú távú célok területi és projektorientált leképezésének, feltárja a közép és rövid távú fejlesztési lehetőségeket, ezzel előkészítve az integrált településfejlesztési stratégiát.

A **1. céltérségben, Észak-Budapest területén** feladatként határozza meg:

#### *Területhasználat:*

- A térségben jellemzően a rekreációs igényeket, a zöldfelületi dominancia megőrzését szem előtt tartó fejlesztések megvalósítása a cél. A már beépített területek rekonstrukciója és az új fejlesztések során egyaránt a magas zöldfelületi arány megtartására kell törekedni.
- Feléleszteni kell a vízi-, evezőssportok mára pangó hagyományait, étellel megtölteni a partszakaszokat.
- E célterületek fejlesztése jelentőséggel bír egész Észak-Budapest számára, mivel a Duna leginkább ezekről a területekről megközelíthető.

- Újpest-Városkapu átszállási kapcsolatai rendezendők. A létesítendő funkcióknak a tervezett intermodális csomópontot igénybe vevő átszállóközönség szolgálatában kell állnia. A tervezett központi helyszín korszerű, jó minőségű épített környezetet kíván.
- Épített környezet, értékvédelem:
- Az új fejlesztések során a magas zöldfelületi arány biztosítása mellett a beépítések zöldbeágyazott jellegét kell erősíteni.
- Követelmény a védett értékek szempontjainak figyelembevétele.

#### *Természeti környezet, zöldfelületek:*

- Az értékes természetes, illetve természetközeli területek védelme.
- A Római-part közterületeinek minőségi fejlesztése, a pesti oldalon a hiányzó parti sétány kiépítése.
- Magas zöldfelületi arány biztosítása, megőrzése a beépítésre szánt területeken.

#### *Környezetvédelem:*

- A flottilla kikötő kármentesítésével a terület újbóli hasznosítása lehetségessé válik.
- Véderdő telepítése a szennyvíztisztító mellett.

#### *Közlekedés-hajózás:*

- Észak-Buda és Észak-Pest összekapcsolása az Elővárosi és az Átmeneti zóna határán egy új dunai átkelő létesítésével és a kapcsolódó úthálózattal (Körvasút menti körút részeként az Újpest-Aquincum híddal).
- Újpesten a Váci út tehermentesítésére, és a Duna közeli területek fejleszthetőségének biztosítására új főútvonal szakasz létesítése.
- Az Újpest-Aquincum Duna-hídon a városi közösségi közlekedés bevezetése.
- Az esztergomi vasútvonalon az elővárosi közlekedés fejlesztésével a térségi kapcsolatok javítása
- A vasúti hálózaton a városi-elővárosi rendszerű közlekedés megteremtése, a budai Duna-parton új megálló létesítésével.
- Eszközváltást biztosító P+R parkoló építése Váci út – Árpád út térségében

- Az országos hálózatba tartozó EuroVelo kerékpárutak kiépítése mindkét parton.
- Új személyhajó kikötők létesítése (Agglomerációs járatnak Békásmegyeren, átkelőjárat Újpest és a Római-part között).

#### Közművesítettség:

- A vízmű telep biztosítja a fővárosi ivóvíz kitermelés közel 70%-át, így a terület és annak környezetének védelme kiemelt fontosságú
- A Duna-parton lévő 120 kV-os távvezeték a zöldterület fokozottabb hasznosítása és az esztétika szempontjából ki lehetne váltani, azonban ez a beruházás jelentős költséggel jár.
- A volt Óbudai Gázgyár területének hasznosítás miatt a gáz-nyomásszabályzó állomás megszüntetése miatt a hálózat érintett szakaszát módosítani szükséges, ami jelentős költséggel jár.

#### Árvízvédelem:

- Mind a pesti mind a budai oldalon található rossz állagú fővédvonal-szakaszok felújítása mellett, a budai oldalon lévő Római-part védelmének kiépítése is szükséges.

A fejlesztési céltérségeken belül **Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna menti területeire** vonatkozóan az alábbi fejlesztési célterületeket és hozzájuk tartozó fejlesztési feladatokat határozza meg a dokumentum:

#### 1.1. Római-part

- A parti sétány és kerékpárút minőségi fejlesztésével, kiépítésével összekapcsolható a terület a volt Gázgyár és Szentendre irányába az EuroVelo kerékpárutak hálózatával.
- A közvetlen part menti sáv fejlesztésével együtt a lakóterületek felől merőleges lejutási lehetőségek biztosítása, a terület átstrukturálásával a víz elérhetősége könnyebb.

- A Duna-partján műszaki hatástanulmányokkal megalapozott árvízvédelem szükséges.
- A Római-parton az eredetileg kialakult területhasználat megtartása, a „rejtett” lakófunkció további terjeszkedésének megakadályozása.
- Elsősorban vízi sport, rekreációs és vendéglátási funkciókkal történő minőségi fejlesztés.

#### Tematikus Fejlesztési Programok (2014)

A 1211/2014. (06. 30.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra három Tematikus Fejlesztési Program:

- Duna menti területek összehangolt fejlesztése tematikus fejlesztése program
- Barnamezős területek fejlesztése tematikus fejlesztési program
- Szociális városrehabilitáció tematikus fejlesztési program

A TFP összefoglalójában szereplő meghatározás szerint „a Tematikus Fejlesztési Program teljesen új megközelítésű, új műfajú városfejlesztési stratégiai dokumentum, melynek célja, hogy előre meghatározott, összárosi jelentőségű témák mentén összehangolja a budapesti fejlesztési szándékokat”.

**Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Római-part Duna menti területeire** vonatkozó megállapításokat a *Duna menti területek összehangolt TFP* tartalmaz.

#### Duna menti területek összehangolt fejlesztése

2014-ben a Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program keretében széles körű szakmai és politikai egyeztetés-sorozattal kerültek összegyűjtésre a kerületi önkormányzatok és a Fővárosi Önkormányzat 2020-ig tervezett Duna-parti fejlesztési projektjei.

A III. kerület területén a horizontális alapelvet képviselő projektek mellett konkrét kerületi fejlesztési projektek kerültek meghatározásra, melyek a következők:

- FŐV-08: „Római-part rekreációs fejlesztése

A projekt célja a Római-part funkcionális továbbfejlesztése a minőségi feltételek javítása, kínálatbővítés érdekében. A projekt a parti sétány megújítására, a kerékpárút, biztonságos, gyorsforgalmat nem zavaró kialakítására, a vízisport funkciók erősítésére összpontosít. A projekt gazdája Budapest Főváros Önkormányzata.

- III-01: „Római-part, Kossuth Lajos üdülőpart fejlesztése”

A projekt célja a Római-part, valamint Csillaghegy árvízvédelmének megoldását követően a terület fejlesztése, a vízi turizmus felvirágoztatása, a rekreációs turisztikai bázisterület európai szintűvé tétele. Ennek része a gazdasági versenyképesség és a kereskedelmi szállásférőhely kapacitás növelése. A projekt elemei között található a parti zöldsáv megújítása és csapadécsatorna építése mellett vízi színház, vízi játszótér és Duna fürdő, illetve dunai vízimalom építése is. A Római-part gyalogos-kerékpáros közlekedésének fejlesztése zöldfelületekkel kísért gyalogossétányt, elválasztott kerékpárút kiépítését és 30 kiskötő létesítését eredményezheti. Az árvízvédelmi megújítás, mely a projekt előzményeként alapvető fontosságú, összvárosi szintű prioritás a megfogalmazott célok alapján. Projektgazda III. kerület Önkormányzata.

#### Radó Dezső Terv – ZIFFA (2021)

A 665/2021. (03.31.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Radó Dezső Terv – a Főváros Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve – az uniós fejlesztési ciklushoz igazított terv. Célja a 2017-ben elfogadott Budapest hosszú távú Zöldinfrastruktúra Koncepciójában megfogalmazott célok középtávon megvalósítandó programokra és projektekre bontása. A dokumentum 10 akcióterületet határoz meg, melyből Óbuda – Békásmegyer II. szakasz – Római-part területét a következők érintik:

- AT-III: Duna menti akcióterület

A projekt célja a part menti területek közcélú hasznosításának, zöldhálózati szerepének erősítése, elérhetőségének biztosítása, a meglévő parti vegetáció, galériaerdő védelme és a természeti funkciók

érvényesülése, valamint a zöldfelületi intenzitás javítása, világörökségi területen a tájképi és művi értékekhez illeszkedő humanizált használat támogatása.

- AT-VIII: Fasorok Zöldsávok és zöld-sétányok akcióterület

A közterületi faegyedek számának növelése, állapotuk, életkörülményeik javítása a minél jobb kondicionáló hatás és esztétikai érték elérése érdekében.



1. Pesti belvárosi Duna-part komplex közterületi rehabilitációja
2. Budai belvárosi Duna-part komplex közterületi rehabilitációja
3. Római-part és a Gázgyári Duna-part közparki és természeti rehabilitációja
4. Háros-sziget és Hunyadi laktanya
5. Ráckevei (Soroksári-) Duna menti területek fejlesztése I. ütem
6. Óbudai-sziget rekreációs célú és karakterőrző fejlesztése
7. Népsziget és Újpesti-öböl rekreációs fejlesztése
8. Pünkösdfürdő ökológikus zöldfelület fejlesztése

A Duna menti területek fejlesztési akcióterületei  
Forrás: Radó Dezső Terv - ZIFFA



### *A dunai főág menti kikötők parthasználati terve (2022)*

A Duna-partok fejlesztése és a parthasználat rendezése a Fővárosi Önkormányzat egyik fontos célkitűzése, melynek alapját a Közgyűlés által 2013 tavaszán a 463/2013. (III.27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója” c., fentebb részletesen bemutatott dokumentum jelentette.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III.8.) Főv. Önk. rendelettel (FKR) 2013-ban léptek hatályba a kikötői létesítmények elhelyezésére vonatkozó új közterület-használati szabályok, azonban fontos kiemelni, hogy a rendeletben a kikötőhelyek az akkori parthasználatnak megfelelően és nem az említett tanulmányterv fejlesztési javaslatai alapján kerültek kijelölésre.

A tanulmány és az FKR elfogadását követően a 2013. évi LXXIV. törvény alapján a kerületi önkormányzatok, valamint az állam tulajdonában álló, a Duna partvonalával közvetlenül határos ingatlanok – az egységes városkép kialakítása és a közlekedés fejlesztése érdekében – 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek. Ez, valamint az Étv. módosítása lehetővé tette, hogy a Fővárosi Önkormányzat a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére Duna-parti építési szabályzatot (a továbbiakban: DÉSZ) alkosson.

A DÉSZ az egyes partszakaszokhoz rendelt kikötői létesítmények elhelyezését és a parthasználatot a „Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója”, valamint a „Kabinos turistahajók (szállodahajók) kikötésére alkalmas partszakaszok meghatározása a 2024. évi olimpiai játékok idejére” című tanulmányból kiindulva, az adottságok és korlátozó tényezők figyelembevételével határozta meg. A településrendezési szempontok markánsabb figyelembevétele miatt egyes partszakon a DÉSZ szabályozása több kikötői osztály tekintetében így természetesen eltér az FKR-től. Erre az elkészült DÉSZ-ek alátámasztó munkarészei minden esetben felhívták a figyelmet.

A város együttélése a Dunával kiemelt célként szerepel a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciójában, a fővárosi fejlesztési programokban és a különböző szintű tervekben. A város vezetése elkötelezett a Duna-partok élehető közterületi fejlesztése iránt, ezért a korábbi vonatkozó tervek felülvizsgálatát, pontosítását kezdeményezte.

Az egyes DÉSZ-ek elfogadása óta eltelt időben több helyszínen új szempontok is merültek fel a parthasználattal kapcsolatban. Ilyen például a főpolgármesteri programban is megfogalmazott lépcsős rakpartok felszabadítása, a kegyeleti szempontok érvényesítése, a szállodahajók kikötésének újragondolása, vagy a Duna fővárosi szakaszán közlekedő hajók számára szigorú környezetvédelmi normák bevezetése – melyről a Kabinet 2020. június 18-i ülésén hozott döntést.

„A dunai főág menti kikötők parthasználati terve” c. új tanulmány számba veszi a vonatkozó településrendezési és településképi aktuális problémákat, bemutatja a parthasználattal és a kikötőkkel kapcsolatos jellemző konfliktusokat, ezekre választ adó javaslatokat dolgozott ki, ugyanakkor előkészítette a Duna-part menti területek szabályozásának az átfogó felülvizsgálatát az alábbiak szerint:

- javaslatot tett a FKR és a DÉSZ összhangjának megteremtése érdekében a kikötői létesítményi osztályok definiálásának, valamint térképi mellékletként az egyes kikötői osztályok számára biztosítható parthasználatnak a DÉSZ-ben való szabályozására,
- felülvizsgálta és egyértelműsítette az egyes kikötői osztályok leírását, javaslatot tett azok módosítására, valamint egyes, a főmederrel és parti rendeltetésekkel nem összeegyeztethető funkciók megszüntetésére,
- az egyes kikötői osztályok tekintetében javaslatot tett a villamosenergia-igény, az ivóvízellátás parti közműhálózatról történő biztosítására, a hulladék elszállításának a módjára és a szennyvíz elvezetésére,

- a főmeder DÉSZ-ben szabályozott partszakaszain a megengedett parthasználat a Fővárosi Önkormányzat által meghatározott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott kikötői raszterek szerint kerültek meghatározásra (az öblökben és mellékágakban a javaslat szövegesen szabályozza a megengedett parthasználatot).

Az egyes kikötői osztályokra, illetve parthasználatokra vonatkozó javaslatok olyan fő célok mentén kerültek kidolgozásra, mint

- a rendezett Duna-partok kialakításának elősegítése,
- a belvárosi szakaszokon a világörökségi helyszínhez méltó állapotok megteremtése,
- túlszűfolt belvárosi partszakaszok terhelésének csökkentése,
- külső partszakaszok intenzívebb bevonása,
- külső szakaszokon a természeti értékek védelme.

A megfogalmazott célok elérése érdekében a tanulmány figyelembe vette az egyes partszakaszok jellegét, városképi, turisztikai vagy rekreációs jelentőségét, meglévő funkcióit, illetve jövőbeli lehetőségeit is.

A Fővárosi Önkormányzat az 510/2022. (VI. 8.) Főv. Kgy. határozatában döntött arról, hogy a kikötőhasználattal az érintett partszakaszok környezeti terhelésének csökkentése érdekében felül kell vizsgálni a DÉSZ-ek parthasználatra és a

kikötési lehetőségekre vonatkozó előírásait.



A dunai főág menti kikötők parthasználati terve - kivágat

## 1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

#### 1.3.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna menti területei jellemzően üdülő, sport, rekreációs, kisebb mértékben lakó használatúak, melyet a zöldfelületi rendszer elemei tagolnak.

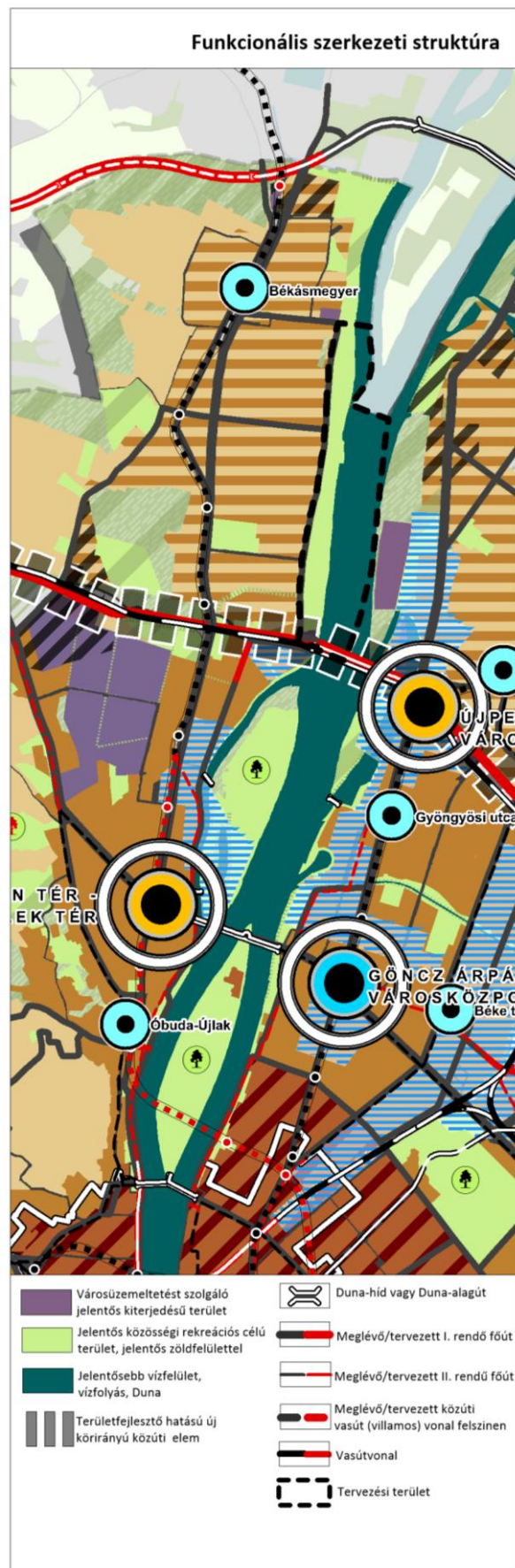
Fővárosi szerkezeti összefüggésekben meghatározó a terület északi peremkerületi helyzete, illetve a közvetlen Duna-part megközelíthetőségének lehetősége.

Szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek a Budapest-Esztergom vasútvonal, és a területen áthaladó II. rendű főutak,

délről az Újpesti vasúti híd szegélyezi a területet

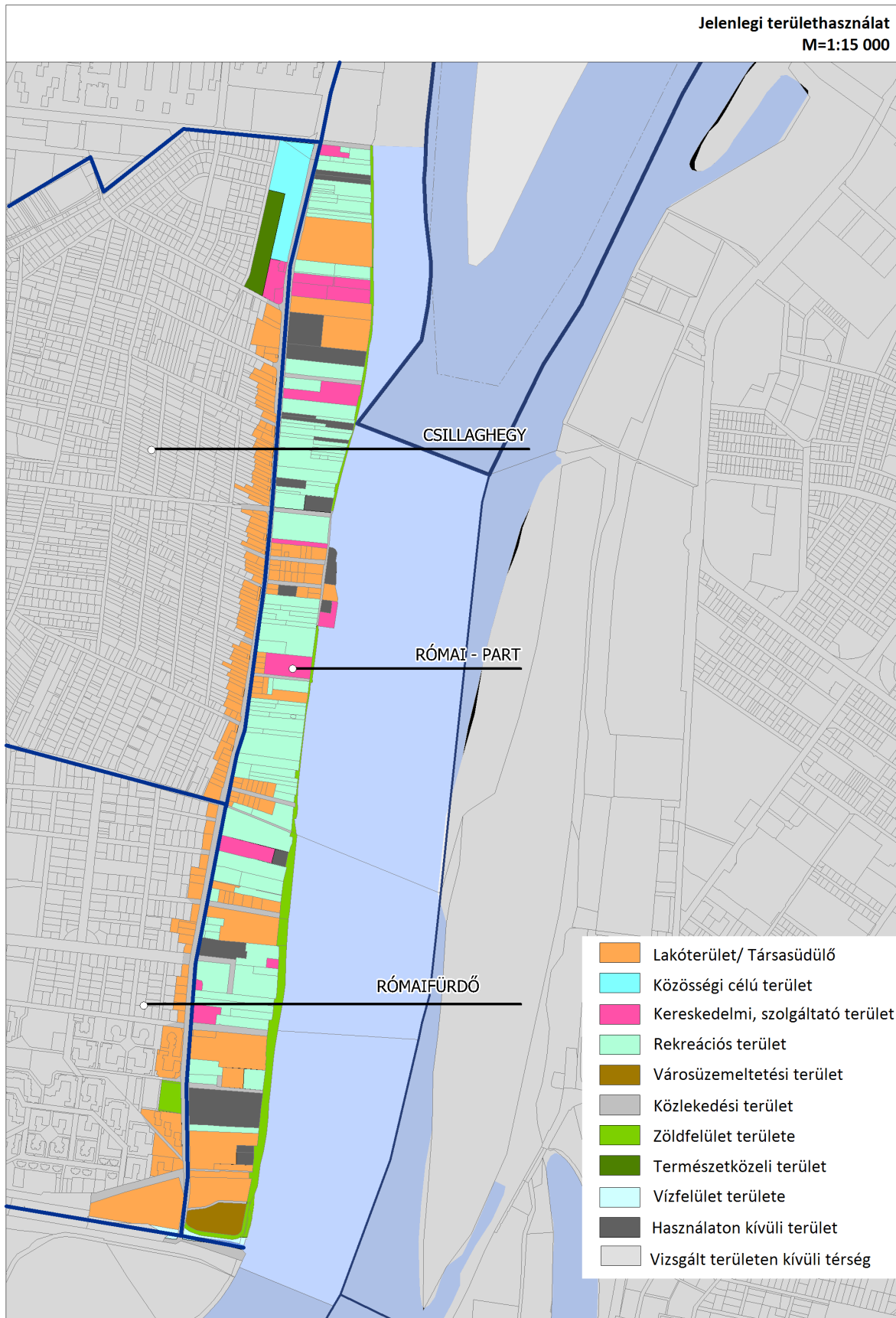
A fővárosi központrendszer része a terület közelében elhelyezkedő Békásmegyer kiemelt jelentőségű helyi központja.

Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz -Római-part Duna partja főképp rekreációs terület, összefüggő, változással érintett terület itt nem található.





1.3.1.2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT





## RÓMAI-PART

**Terület nagysága:** 75 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

rekreációs terület, üdülő- és lakóterület, kereskedelem és szolgáltató terület

**Védettség:**

Műemlékek: Vöcsök II. csónakház hrsz.: 23779/8, (szerepel az országos építésügyi nyilvántartásban, mint védett ingatlan, de már elbontották), Bíbic I. csónakház hrsz.: 23761/2, fővárosi védelem: vízisport-telep épületei hrsz.: 60075, egykori Csillag csónakház hrsz.: 23752/4, Bíbic II. csónakház hrsz.: 23759/3, egykori Nyomdászotthon hrsz.: 63545/1



**Beépített alapterülete:** 83 368 m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 195 654 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1930-as évektől folyamatos

**Jellemzés:**

A korábbi nagytelkes, elsősorban evezésre, időszakos kempingezésre, nyári vállalati üdülőkre szerveződő extenzív területhasználatot az elmúlt 20 évben fokozatosan felváltotta egy sokkal intenzívebb üdülőterületi, vendéglátóipari és lakáscélú („társasüdülő”) használat. A mai természet közeli Duna-partja jelentős kerületi és fővárosi vonzerőt képvisel.



egykori Vöcsök II. csónakház



Az 1935-ben avatott Nyomdászotthon, a Budapesti Hírlapszedők Köre üdülője és csónakháza



Bíbic I. csónakház - egykori Podoletz csónakház



Csillag csónakház

## CSILLAGHEGY

**Terület nagysága:** 15 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

lakóterület, intézményterület

**Védettség:**

Műemlékek: –

fővárosi védelem: –

**Beépített alapterülete:** 15 563m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 24 534 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1930-as évektől folyamatos



**Jellemzés:**

A jellemzően homogén, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületbe a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények ékelődnek be. A Duna menti terület az 1880-as évek elején történt felparcellázás után kezdett beépülni. A közművek bevezetése és a szilárd útburkolat megépítése csak az 1950-es évek után kezdődött meg, miután Csillaghegy Budapest III. kerületének része lett.

## RÓMAIFÜRDŐ VÁROSRESZ

**Terület nagysága:** 11 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

lakóterület, intézményterület

**Védettség:**

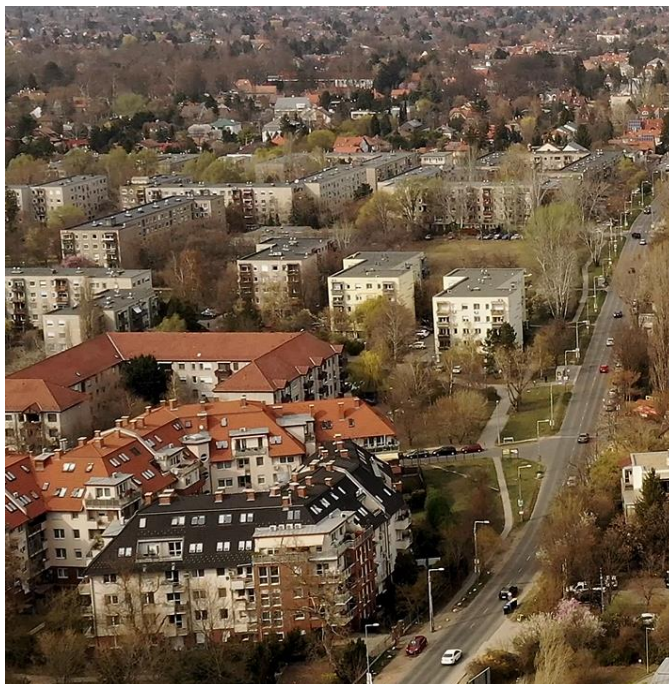
Műemlékek: –

fővárosi védelem: –

**Beépített alapterülete:** 16 068 m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 65 341 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1980-as évektől folyamatos



**Jellemzés:**

A Pók utcai lakótelep 1984-től három ütemben épült, a 3-4 és 10 emeletes panelházakban több, mint 4000 lakást épült. A lakótelep között újnak számító telepszerű lakóterületen a helyi lakosság ellátását szolgáló humán infrastruktúra található meg. A lakóteleptől keletre a 2004-2005 között, két ütemben épült Platán Liget Lakókert 4-5 emeletes épületeiben 323 lakás helyezkedik el.



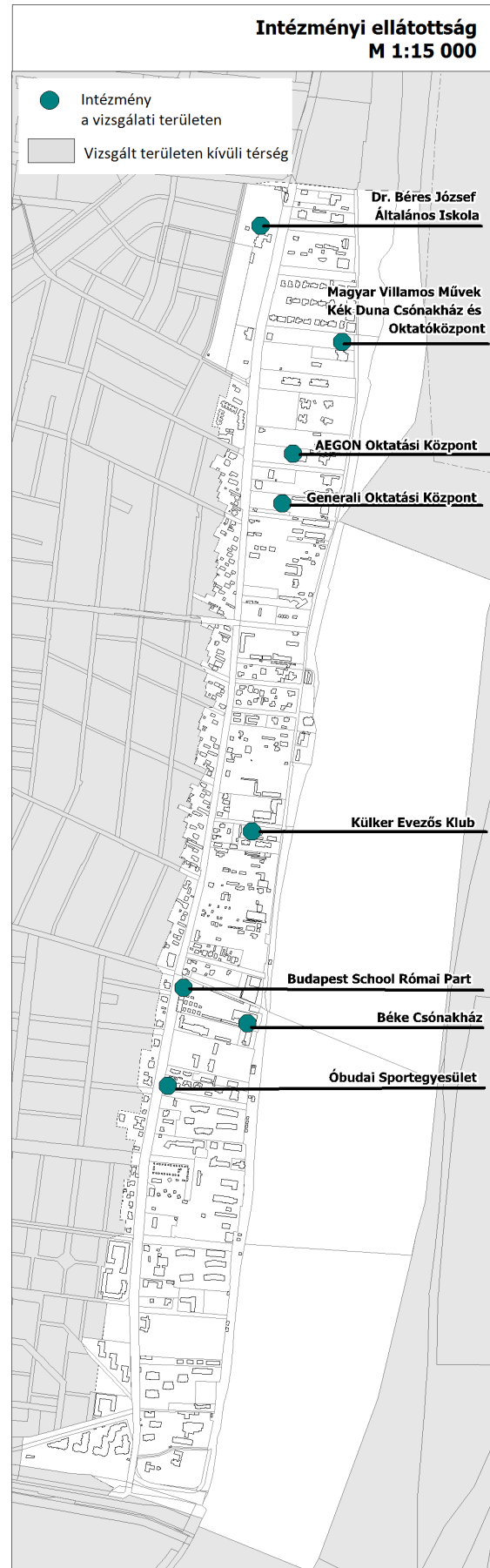
### 1.3.1.3. FUNKCIÓ VIZSGÁLAT (INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG, FUNKCIONÁLIS ÉS ELLÁTÁSI KAPCSOLATOK)

Jelen vizsgálat tárgya azon intézmények, amelyeket a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 17. § (1) bekezdése definiál. „Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.”

Budapest északi részén a Duna menti területsávban csak nevelési, oktatási rendeltetésű intézmények körébe tartozó, vízi sportokat oktató csónakházak és oktatóközpontok találhatóak. Ezek az intézmények kis alapterületű, lokális szerepkörű egységek, a környező területek területfelhasználási egységébe illesztve nem alkotnak jellemző intézmény területeket.

*Ellátó intézmény a vizsgált területen*

Rendeltetés	HRSZ.	megnevezés
nevelés, oktatás	63598	Magyar Villamos Művek Kék Duna Csónakház és Oktatóközpont
nevelés, oktatás	63578	AEGON Oktatási Központ
nevelés, oktatás	63565/2	Generali Oktatási Központ
nevelés, oktatás	23727	Béke Csónakház
nevelés, oktatás	60075	Külker Evezős Klub
nevelés, oktatás	23738/15	Óbudai Sportegyesület
nevelés, oktatás	23727	Budapest School Római Part
nevelés, oktatás	63673/5	Béke Csónakház
nevelés, oktatás	63673/5	Dr. Béres József Általános Iskola



### 1.3.1.4. ALULHASZNOSÍTOTT ÉS HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

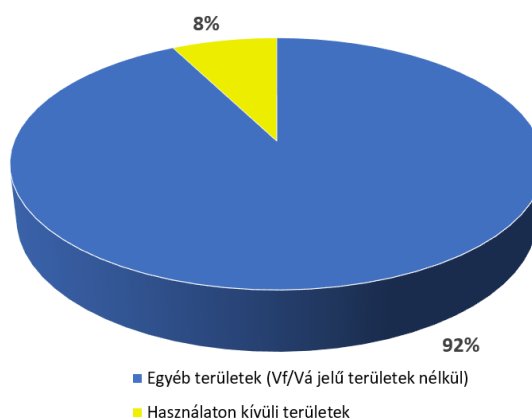
Óbuda –Békásmegyer Duna partján főképp az I. szakaszon találhatóak nagy kiterjedésű, alulhasznosított és használaton kívüli barnamezős területek, melyek óbudai iparosodás emlékeit őrzik. (Gázgyár, Hajógyár, BUSZESZ és az egykori textilfestők területei)

A II. szakaszon, a Római-parton elszórtan találunk üres épületet vagy telket.

*Alulhasznosított és használaton kívüli területek jegyzéke a vizsgált területen*

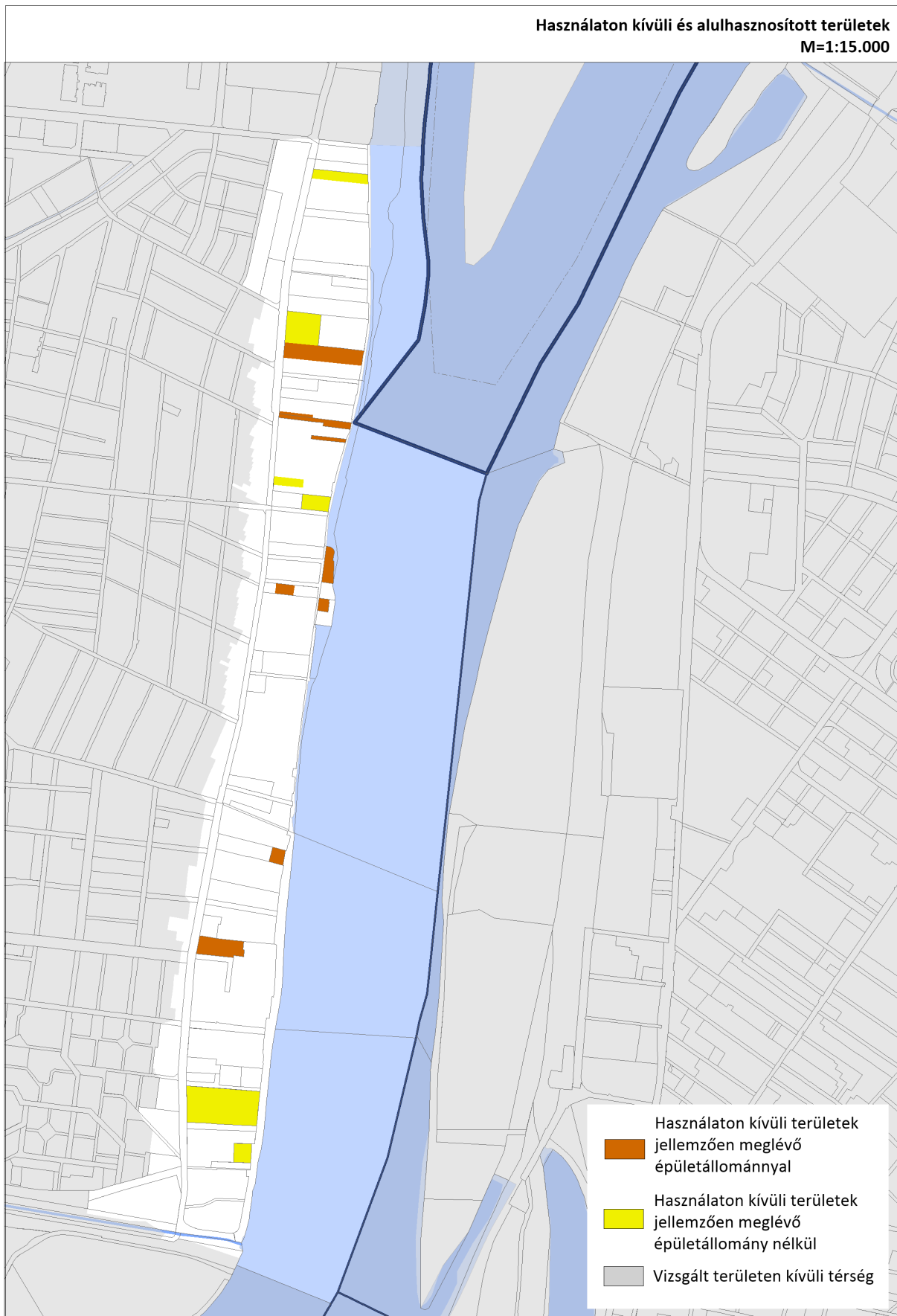
Terület neve	Hrsz.
Üres telekrész	60116/1
Használaton kívüli telek, romos épülettel	63562
Használaton kívüli telek, romos épülettel	63555
Használaton kívüli telek, romos épülettel	23775
Használaton kívüli telek, romos épülettel	60003/2
Használaton kívüli telek	63614
Használaton kívüli telek	63613
Használaton kívüli telek	63580/1
Használaton kívüli telek, romos épületekkel	63579/2
Használaton kívüli telek, romos épülettel	63564
Használaton kívüli telek	63542/2
Használaton kívüli telekrész, romos épülettel	23730
Használaton kívüli telek, romos épülettel	60048
Használaton kívüli telek, romos épülettel	23749/2
Használaton kívüli telek	23779/7
Üres telekrész	23779/8
Használaton kívüli telek, romos épülettel	60002/1

Használaton kívüli területek aránya a vizsgált területen



Használaton kívüli területek megoszlása a vizsgált területen





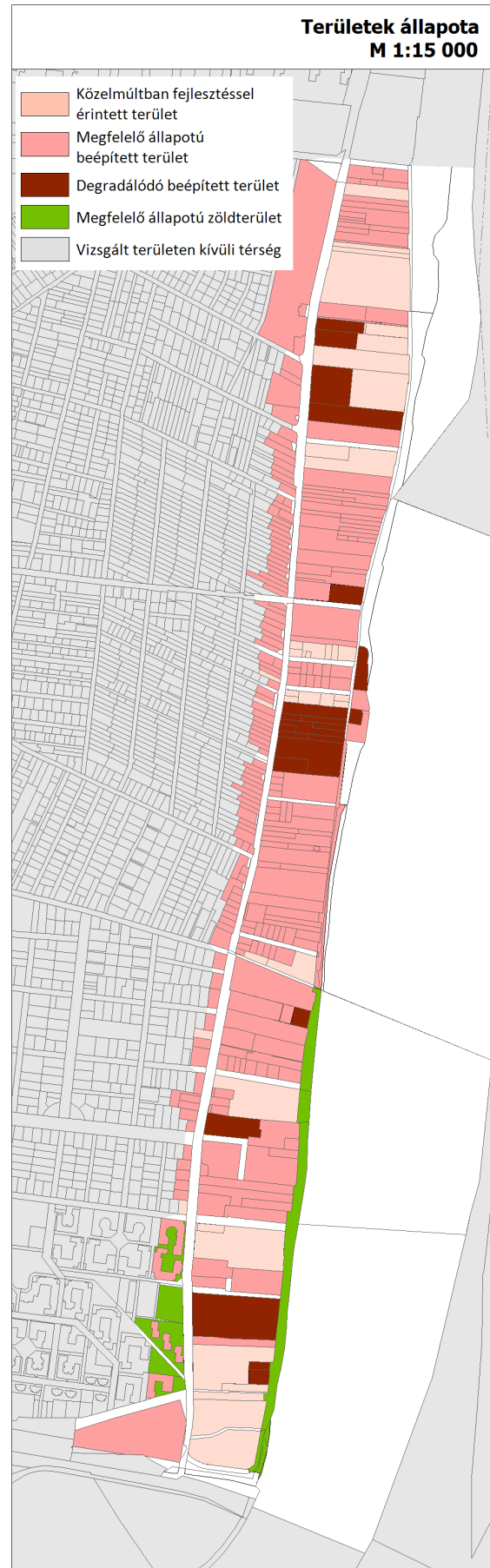


### 1.3.1.5. KONFLIKTUSSAL TERHELT (SZLÖMÖSÖDÖTT, DEGRADÁLÓDÓ) TERÜLETEK

Óbuda-Békásmegyer Duna menti területén a konfliktussal terhelt, szlömösödött és degradálódó területek jellemzően a használaton kívüli, illetve a kezeletlen területeken alakultak ki.

A Római-parton csak elszórtan, néhány telek területét érinti szlömösödés. Ezekben a telkeken jellemzően rossz állapotú épületek, illetve kezeletlen területek találhatóak, melyek felújításra, karbantartásra szorulnak annak érdekében, hogy a szomszédos ingatlanokkal azonos minőségi színvonalat képviselhessenek.

A degradálódó területek a tervezett fejlesztések érdekében a hatályos településrendezési eszközökben különleges rekreációs és intézmény területek, ezzel biztosítva a jövőben megvalósuló fejlesztések rendezési hátterét.



### 1.3.1.6. KÖZTERÜLET-HÁLÓZAT

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Római-part Duna-parti közterület-hálózata lineáris elemekből épül. A lakótelepek úszótelkei definiálatlan közterületek között „úsznak”. Ennek a térhálózatnak a Duna menti területekhez való csatlakozása keskeny utcák által biztosított. A Pók utcai és a Békásmegyeri lakótelep között. A kertvárosi közterület-hálózat értelmezhetőbb, szervezettebben illeszkedik a vízpartot bekötő utcákhoz. A vizsgált területre 16 darab utca csatlakozik.

1997. évi LXXVIII., az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben definiáltak szerint a *közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. A földhivatalban bejegyzett közterület-hálózat bizonyos helyeken eltér a valós használat állapotától. A vizsgálati tervlapon kék vonalként kiemelt közterületek a valóságban nem használható, nem kialakított közterületek, ezeken a tömbrészekben a Dunához való lejutás nem lehetséges. A vizsgált területen azonban ez a jelenség fordítva is előfordul. Néhány nem közterületi ingatlan keskeny sávja korlátozottan vagy teljesen közhasználatú terület, így a térhasználatban kialakulnak olyan „utcák” is, melyek jogi értelemben nem közterületek, ezek zöld színnel jelöltek. Ez a jelenség a kerületi rendezési tervek által ösztönzött. Az ÓBVSZ által lehatárolt területeken (pl. Római-part) magasabb szintterületi mutató megengedett azokon az építési telkeken, melyeknek egy része közhasználatra átadott terület.



### 1.3.1.7. KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

Ide tartoznak a közhasználat céljára szerződésben átadott, illetve szerződés nélkül akként használt területek, valamint az ingatlan-nyilvántartásban közterületként bejegyzett területek is.

A tervezési területre jelenleg hatályos 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat hatályos (továbbiakban ÓBVSZ) lehetővé teszi a magánterületek közhasználat célja való átadását. A KSZT-ben meg lehet határozni azok telekrészeket, valamint azokat a földszinti területeket, passzázsokat és tömbbelsőn belüli zöldfelületeket, melyek a gyalogos forgalom számára megnyitott közhasználat számára átadott területként kerülhetnek kialakításra. A közhasználat számára átadott területtel rendelkező telkek esetében a szintterületi mutató 0,5-tel növelhető, a BVKSZ-ben korábban megengedett engedmény mértékéig. Jelenleg 5 db ilyen szerződéssel közhasználat számára átadott terület található a területen, azonban az azóta megtörtént telekalakítások révén nem mindegyik tükrözi a valós állapotot már.

A Római-part mentén közterületként nyilvántartott, nem közhasználatú területek is kialakultak a zárt lakóparkok lezárt utcai szakaszain korábban, melyekből mára csak egy maradt.

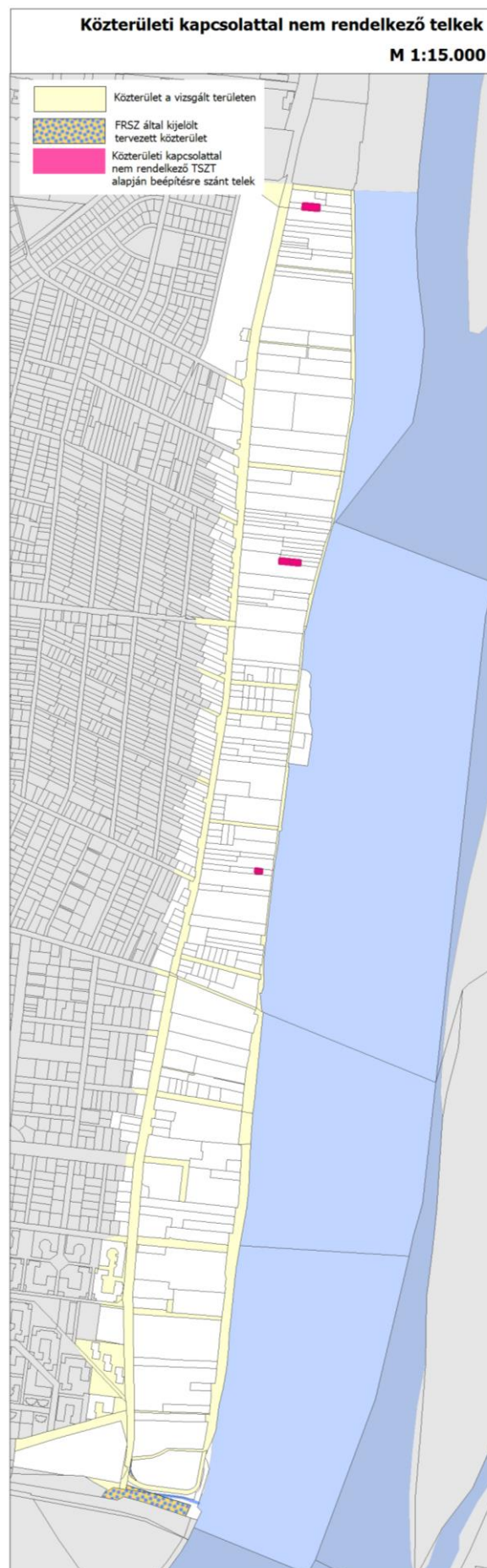


### 1.3.1.8. KÖZTERÜLETI KAPCSOLAT

A vizsgált területen 4 telkek nem rendelkeznek közvetlen közterületi kapcsolattal. Ezek közül mindegyik telkek a TSZT alapján beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt. Ezen ingatlanok számára a közvetlen közterületi kapcsolatot biztosítani szükséges.

Az ábrán megjelölt, közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek között találunk magán, illetve alapítványi tulajdont is, ezek mind beépítetlen területek.

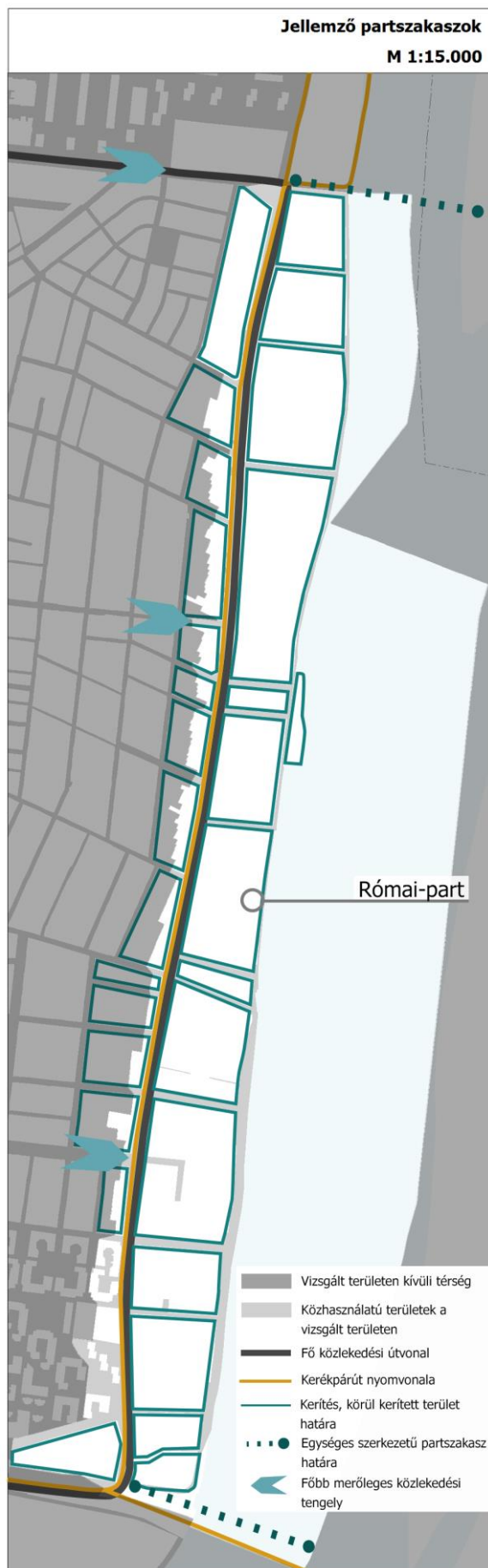
hrsz.	terület	rendeltetés	tulajdonos
63617	595,27	beépítetlen terület	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány
63547/2	311,48	beépítetlen terület	Egis Nyrt.
63547/1	279,55	beépítetlen terület	Egis Nyrt.
60081/1	152,80	beépítetlen terület	1 magánszemély



### 1.3.1.9. JELLEMZŐ PARTSZAKASZOK

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz part menti területe jellemző keresztmetszet alapján két különböző szakaszra osztható. Ez egyik a vizsgált területtől északra fekvő Kossuth Lajos üdülőpart, ami nem a terv tárgya.

A **Római-part** területhasználatát elsődlegesen definiálják a vízparti rekreáció, és az ehhez kapcsolódó, a part mentén sűrűn elhelyezett kis méretű úszóművek. A beépített területek jellemzően körülkerítettek, a part mentén gyalogos és a kerékpáros közlekedési terület a jellemző. Ezen a szakaszon, mivel földmű nincs, így elérhetőbb távolságba kerül, a közvetlen vízfelület, az ártéri növényzát után a kavicságyon könnyen megközelíthetővé válik a Duna.

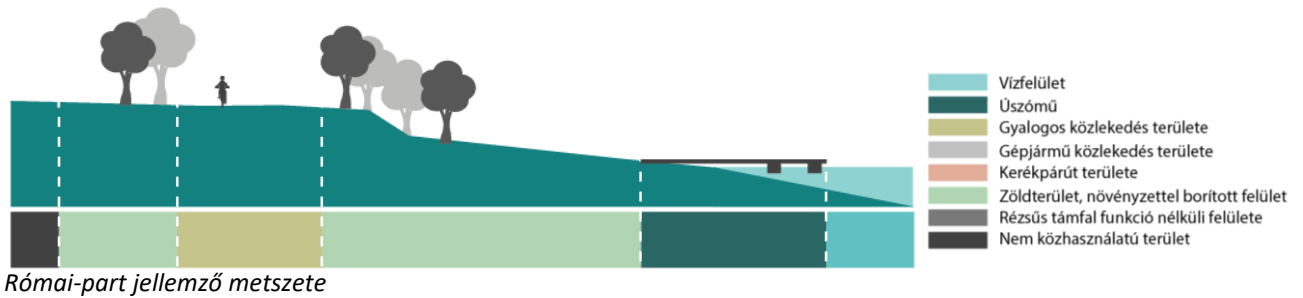




### Jellemző partszakaszok metszek

A Római-part jellemző metszete hangsúlyos növényállománnyal rendelkezik, a gyalogos sétány szélesebb teret kap, és a kevésbé lejtő kavicságyakon könnyebben megközelíthető a közvetlen vízfelszín.

A gyalogos sétány körül intenzíven jelennek meg a növények, és a parti kavicsos fövény hosszan elnyúlik, közvetlen kapcsolatot biztosítva a vízfelülettel. A partnak ezen szakaszán egymást érik a mólók, melyek legtöbbször a Római-part csónakházaihoz tartoznak.



### 1.3.1.10. TERÜLETEK VÍZKAPCSOLATA

A vizsgált terület Duna menti területeinek vízhez való kapcsolódása eltérő.

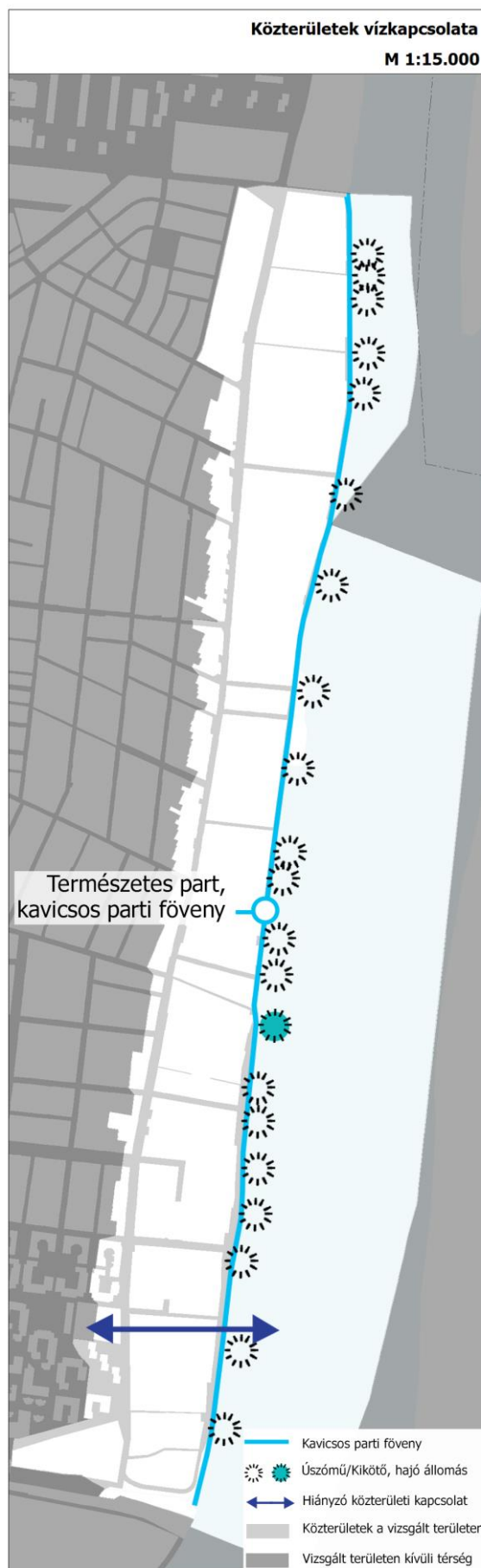
A víz megközelíthetősége a partfal kialakítástól függően változik. A külső szakasz, a Kossuth Lajos üdülőpart földművel védett partja és a Római-part kavicsos parti fővénye közvetlen fizikai kapcsolatot teremt a vízfelülettel a fővárosban egyedülálló módon.

A Római-part térhasználatát elsődlegesen definiálja a vízparti rekreáció, ezáltal a part mentén sűrűn elhelyezett kis méretű úszóművek vannak. Ezek az úszóművek jellemzően vízi sporttelephez, csónakházhoz kapcsolódnak és napi szinten intenzíven használtak. A vizsgált partszakasz déli részén egy hajóállomás is található a part mentén.

A Dunával közvetlenül nem határos vizsgált területek vízhez kapcsolódása a II. szakasz esetében jobb, mint az I. szakasz vízparttal nem határos területein.

A Római-part szakaszán a mögöttes területek vízhez való csatlakozását elsődlegesen a jelentős szélességű magán használatú területsáv és az azt tagoló valós közterület hálózat hiánya korlátozza.

Hiányoznak, a Dunára merőleges kapcsolati elemek a lakótelepeket, az intézményeket és a Duna-partot összekötő közhasználatú területek között.



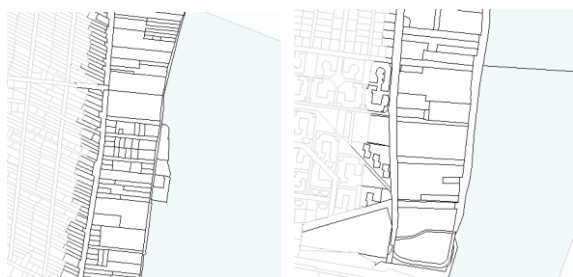
### 1.3.2. A TELEKSTRUKTURA VIZSGÁLATA

#### 1.3.2.1. TELEKMORFOLÓGIA, TELEKMÉRET ÉS TELEKSTRUKTÚRA

A vizsgált terület telekmorfológiájára jellemző a változatosság.

A kisebb telkek a Losonc és a Pünkösdfürdő utca között találhatóak, ezekre jellemző a keletnyugat irányú kiterjedés. A 1000 m<sup>2</sup> alatti telekméret jellemző a Nánási út nyugati oldalán lévő kertvárosias lakóterületekre is.

A Római-parton a telkek mérete jellemzően 2 500 és 5 000 m<sup>2</sup> közötti.



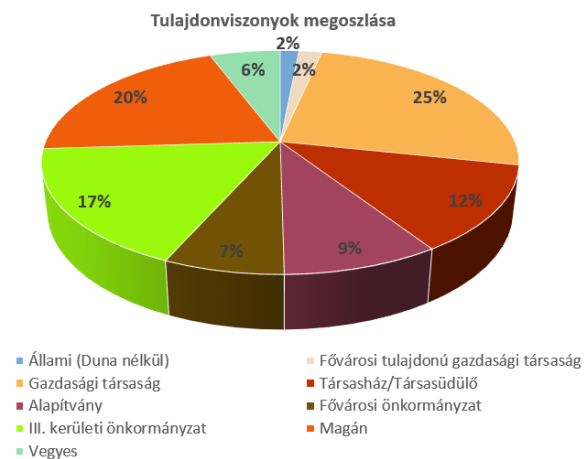
#### 1.3.2.2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT, VAGYONGAZDÁLKODÁS

A Duna medre a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában<sup>1</sup> van, annak fővárost érintő szakasza a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDV-VIZIG) vagyonkezelésében<sup>2</sup> áll. A KDV-VIZIG a kormány által kijelölt vízügyi igazgatási szervként alaptevékenységei között az ár- és belvízvédelemmel összefüggő tevékenysége mellett ellátja a vízügy területi igazgatását és szabályozását. A meder vonatkozásában az állam tulajdona és a KDV-VIZIG vagyonkezelése a teljes szakaszon kizárólagos, a csatlakozó partok tulajdonjoga a fővárosi és a kerületi önkormányzatok, valamint az elszórta meglévő magántulajdonosok között oszlik meg.

A terület tulajdonosi összetétele igen változatos. A magánszemélyek mellett jelentős tulajdoni hányadot képviselnek a gazdasági társaság és a kerületi önkormányzati tulajdonú telkek.

Köztulajdonban lévő, nem közterületi telkek főként pontszerűen, elszórta találhatóak a területen.

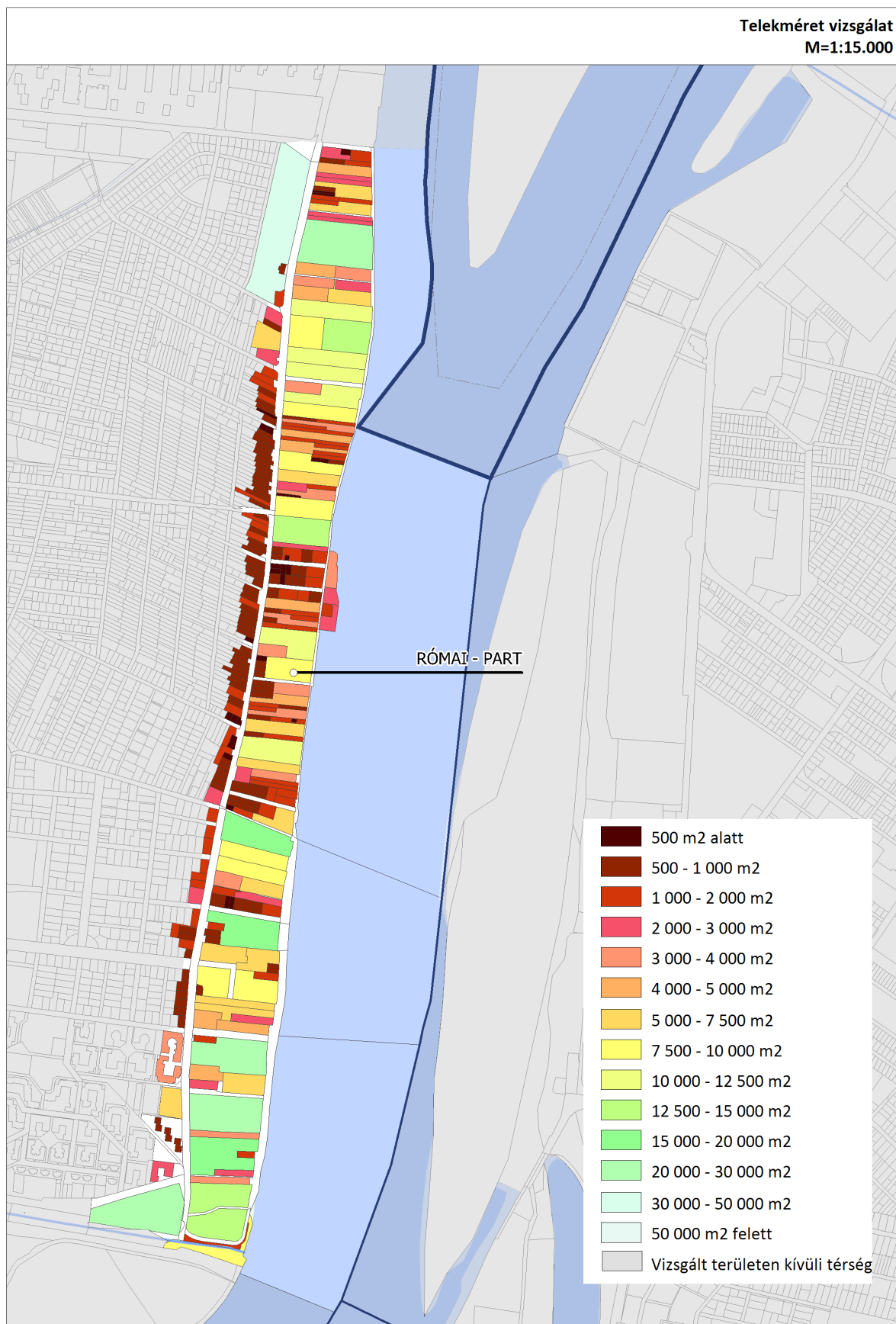
A vizsgált terület (a Duna telkei nélkül) 28%-a köztulajdonban, 67%-a magántulajdonban és 6%-a vegyes tulajdonban van.

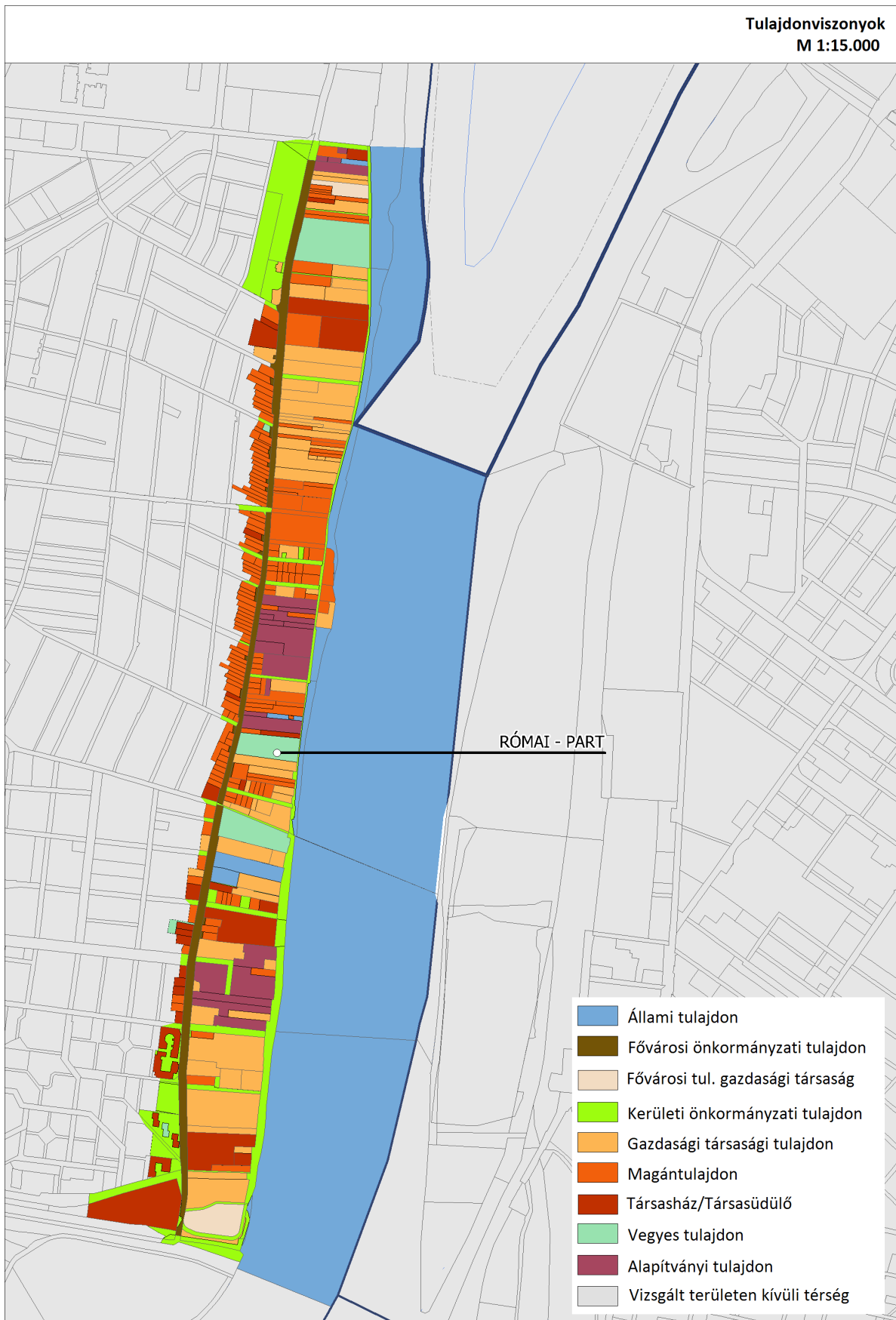


A teljes vizsgálati terület részletes tulajdoni viszonyait jelen dokumentum melléklete tartalmazza.

<sup>1</sup> 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, 1. melléklet

<sup>2</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról







**Vagyongazdálkodás – Egyes ingatlanok fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe történő átadása**

A 2012. évi CXCV. törvényt módosító 2013. évi LXXIV. törvény eredményeképp, a Duna partvonalával közvetlenül határos, a fővárosi kerületi önkormányzatok és az Állam tulajdonában álló budai és pesti rakpartokon található ingatlanok, kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, a nagyhajók fogadására alkalmas kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, valamint az ezeken kívüli ingatlanok 99 évre a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe kerülnek.

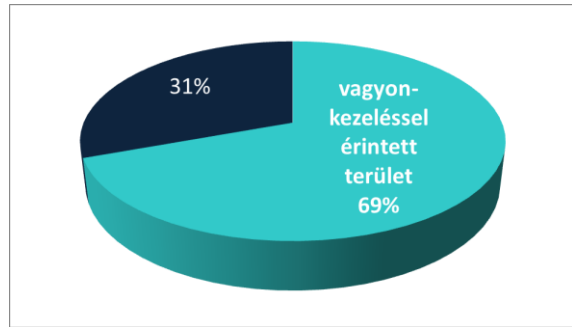
A III. kerületi Duna-part hosszának (Óbudai-sziget partja nélkül) 69%-a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe átadandó terület a fenti törvény alapján, ennek összesen 20%-a helyezkedik el Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Római-part területén (összesen 164 489 m<sup>2</sup> területtel). Vagyonkezeléssel érintett a teljes Kossuth Lajos üdülőpart menti Duna folyam telke és a Római-part.

Az alábbi táblázat tételesen felsorolja az átadott területeket. A táblázat a 2013. évi LXXIV. törvény mellékletének részlete.

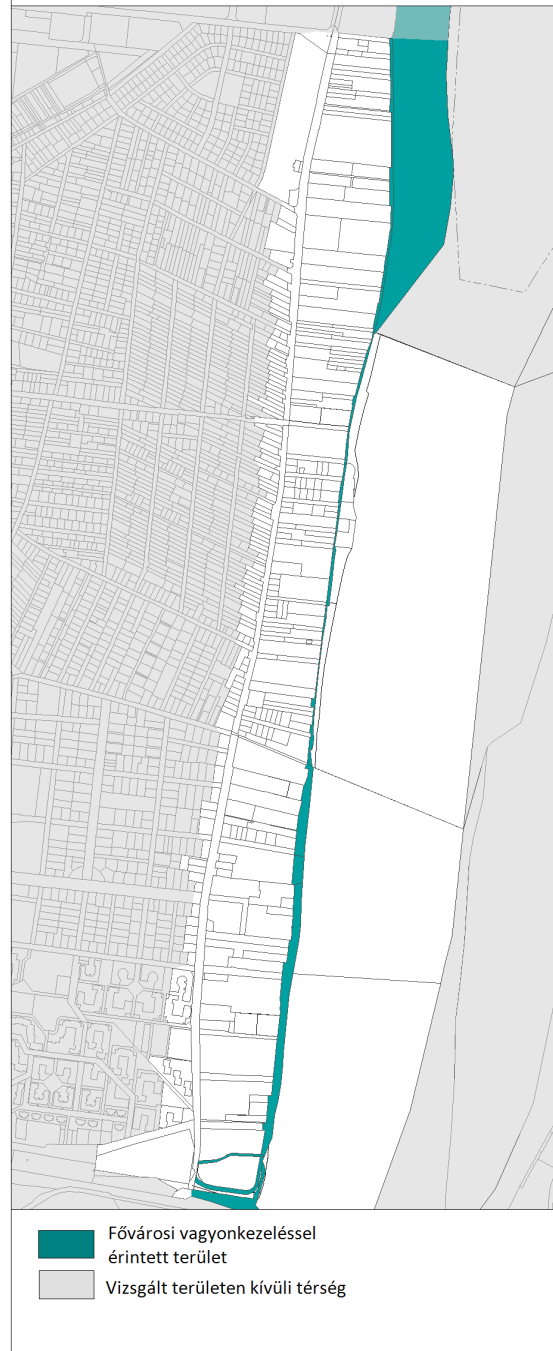
*Fővárosi vagyonkezeléssel érintett ingatlanok a vizsgált területen*

Sorszám	Hrsz.	Tulajdonos
6.	63624	III. ker. Önk.
20.	63623	III. ker. Önk.
21.	23790/9	III. ker. Önk.
22.	63576	III. ker. Önk.
23.	60004	III. ker. Önk.
24.	23035/4	III. ker. Önk.
25.	23738/6	III. ker. Önk.
26.	23789	III. ker. Önk.
27.	19337/1	III. ker. Önk.

A III. kerületi Duna-part hosszán a vagyonkezeléssel nem érintett területek – a Római-parti sétány és a Duna medre közé ékelődő 4 db magántulajdonú telek (60002/1-2 és 60003/1-2 hrsz.) kivételével – fővárosi önkormányzati tulajdonú területek, így a partszakasz összes Duna menti ingatlanjának hasznosítására hatással van a fővárosi önkormányzat.



**Fővárosi vagyonkezeléssel érintett területek  
M 1:20 000**



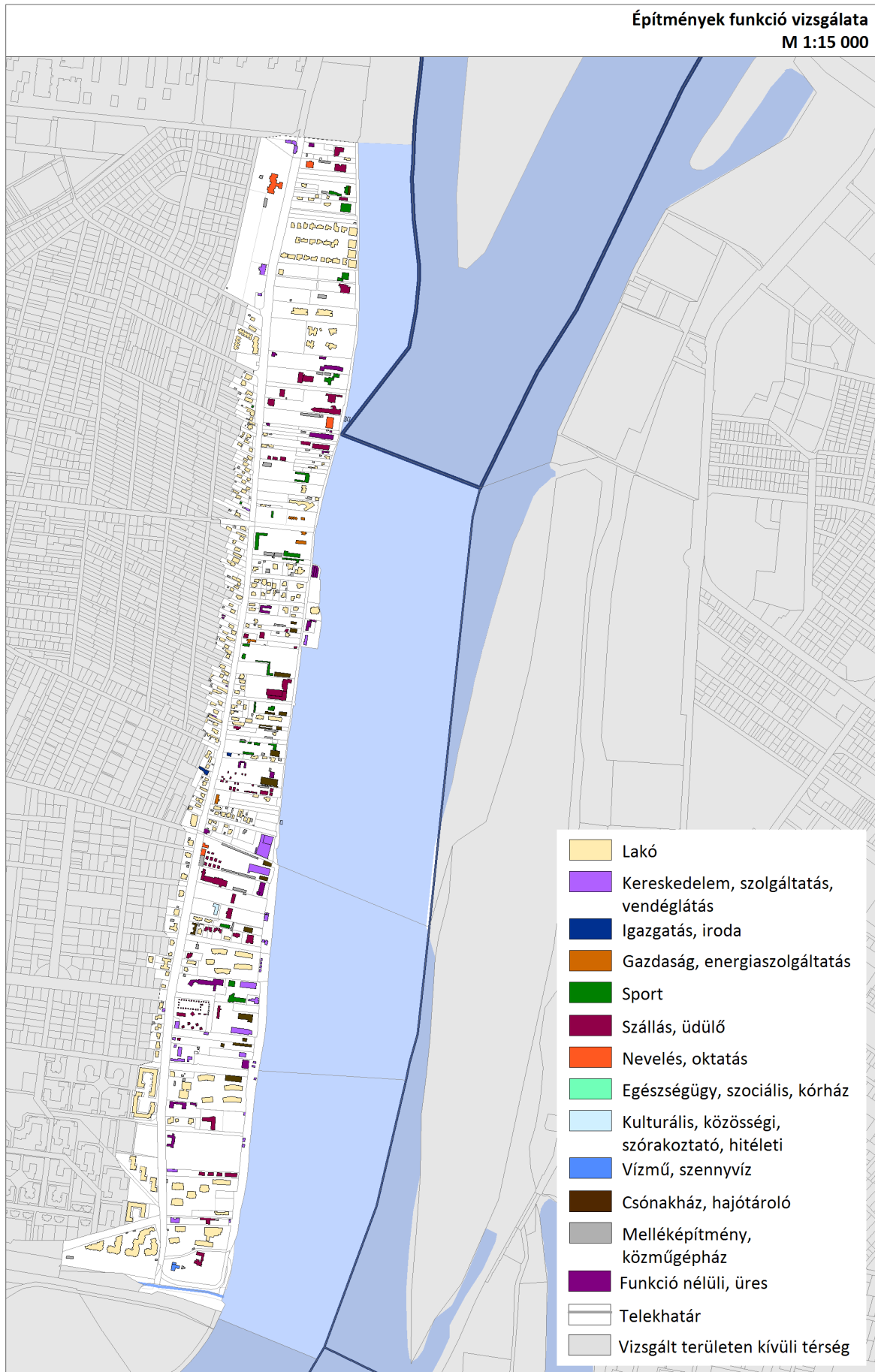
### 1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### 1.3.3.1. FUNKCIÓ, KAPACITÁS

A budai vízi élet felkapott központja a **Római-part**, ahol elsősorban a pihenéshez, rekreációhoz, sporthoz kapcsolódó funkciók kaptak helyet. Napjainkban a lakófunkció megjelenése is egyre jellemzőbb a területen, számos új építésű lakóparkot, társas üdülőházat találunk a Duna-part ezen szakaszán. A Római-part jelenleg azon kevés helyek közé tartozik a városban, ahol a környező területek lakossága a vízpartot rövid úton elérheti, és ahol a vízpart megfelelő természeti állapota is érvényesül. Ebből fakadóan a területen megjelentek olyan funkciók, amelyek a víz használatához szervesen kapcsolódnak (csónakház, hajójavító műhely). A víz akadálytalan megközelíthetőségére alapozva a Római-parton a szálláshely, üdülő, vendéglátás rendeltetések széles választékával találkozhatunk. A rekreációs értéket növelik a csónakházak és a hozzájuk kapcsolódó úszóművek.



A víz akadálytalan megközelíthetősége





### 1.3.3.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

#### *Beépítési mód a beépítésre szánt területeken*

A teljes Római-part területén a szabadonálló beépítési mód a jellemző. A Nánási úttól nyugatra a Pók utcai lakótelep rendelkezik telepszerű beépítéssel, a kertvárosias lakóterületekre szintén a szabadonálló beépítés a jellemző.



A Pók utca telepszerű beépítése

#### *Beépítési mérték a beépítésre szánt területeken*

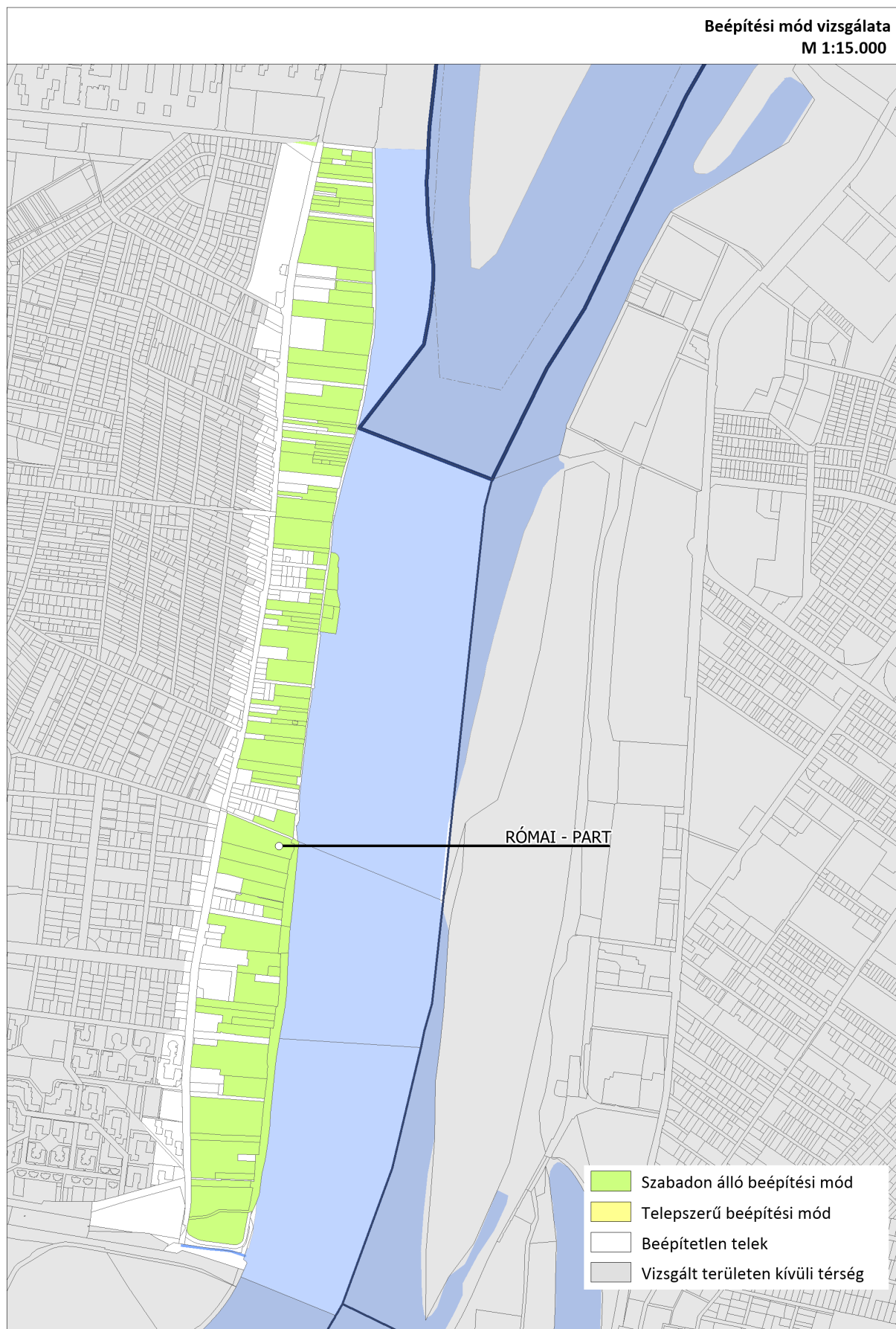
A **Római-parti szakasz** beépítettsége a vizsgált terület átlagos beépíttségéhez képest nagyobb értéket mutat – itt a beépíttség mértéke átlagosan 22%. Ezen szakaszon belül is a Szent János utcától délre eső telkek nagyobb hányada a 20%-os beépítettségi mutatót meghaladja. A Piroska utcától északra a vizsgált terület határáig csak néhány olyan telek található, ahol a beépítés mértéke a 20-30% között van.

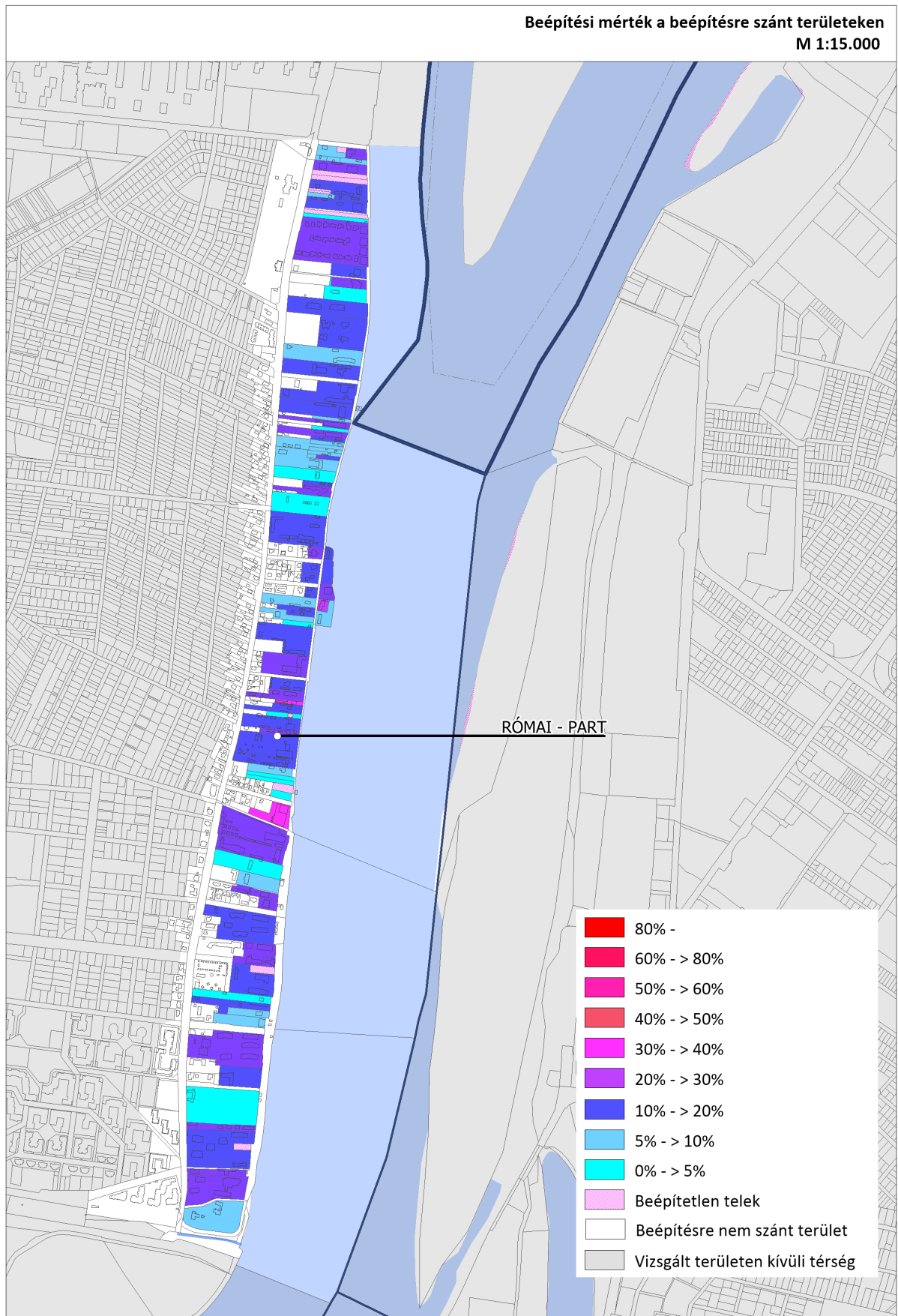
A partszakasz beépítettségét nagyban növelték a később épült főként lakó épületek, ezeken a telkeken sokszor szabályos rendben több épület sorolódik. Ezzel szemben megfigyelhető, hogy a régebbi beépítéseknél, a csónakházak területek beépítettsége kisebb.



Római-part







### 1.3.3.3 BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG, SZINTSZÁM

A **Római-parton** többnyire a terület rekreációs mivoltjából fakadó, kis alapterületű földszintes, maximum egy - két szintes épületek találhatóak.

Ennél magasabb épületek általában rendezvényközpontok, üdülőépületek vagy új Duna menti lakóparkok. Magasabb szintszámmal rendelkeznek a vizsgált terület déli részén található lakótelep épületei, melyek 4-5 szintesek.

A beépítési magasság a régi Postás Üdülő épülete esetében meghaladja a 20,0 métert, kontrasztot képezve a parti, jellemzően F, F+1 szintes beépítésekkel. Az F+7 szintes épület jelenleg a part legmagasabb épülete. Apartmanház létesítése céljából az épületet 2020-tól kezdődően felújították.



A régi Postás üdülő felújítás előtt



A régi Postás üdülő felújítás után



Római-part – A folyam és az üdülőpart közötti építmények

### 1.3.3.4. JELLEMZŐ TETŐIDOM

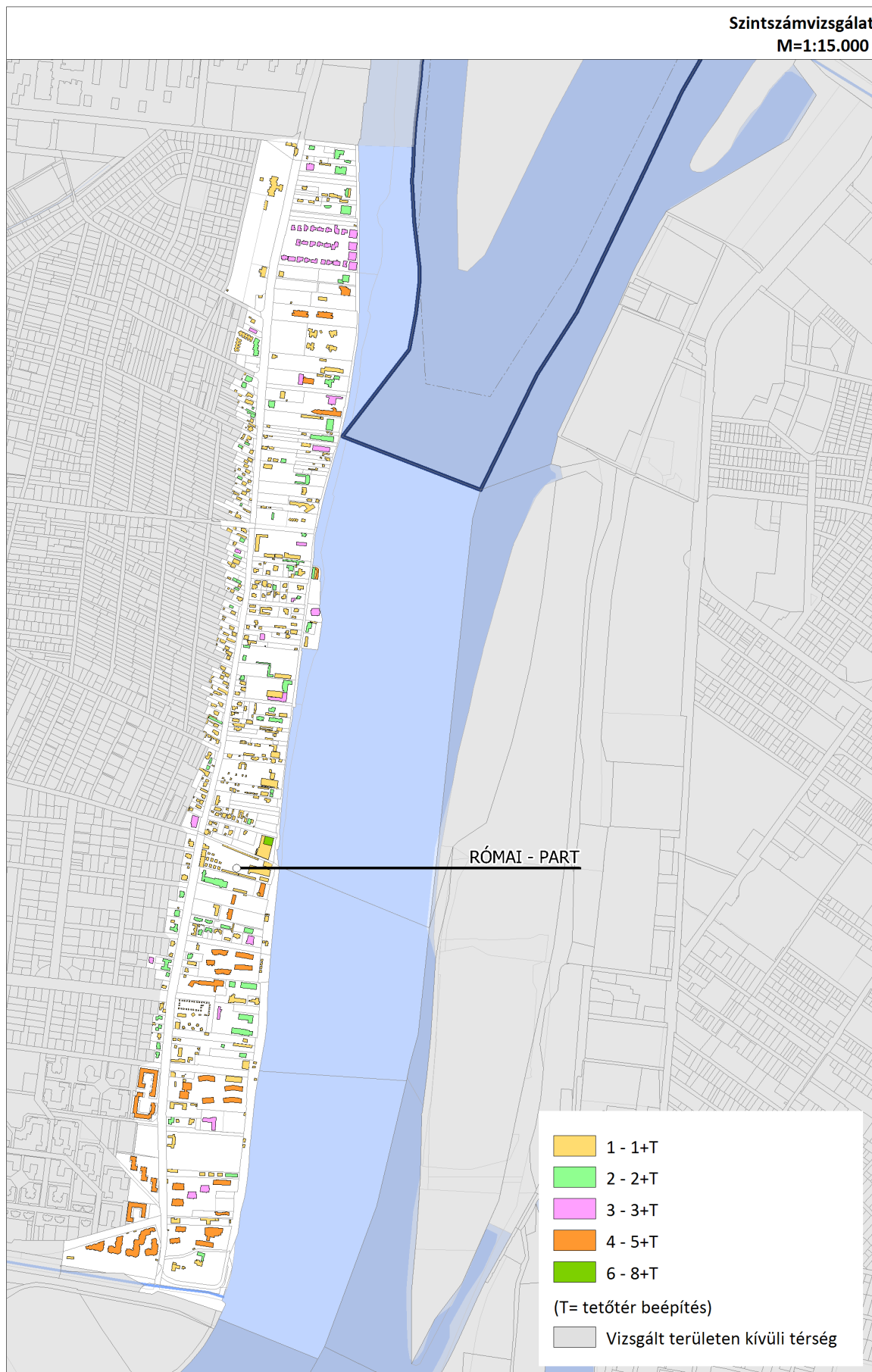
A vizsgált területen a magastetős és lapostetős épületek sűrű váltakozása a jellemző, bizonyos esetekben egy telken belül is megtalálhatjuk mindkét tetőidom típust.

Jellemzően az egy egységet alkotó, újabb lakóparkok rendelkeznek egységes tetővel.

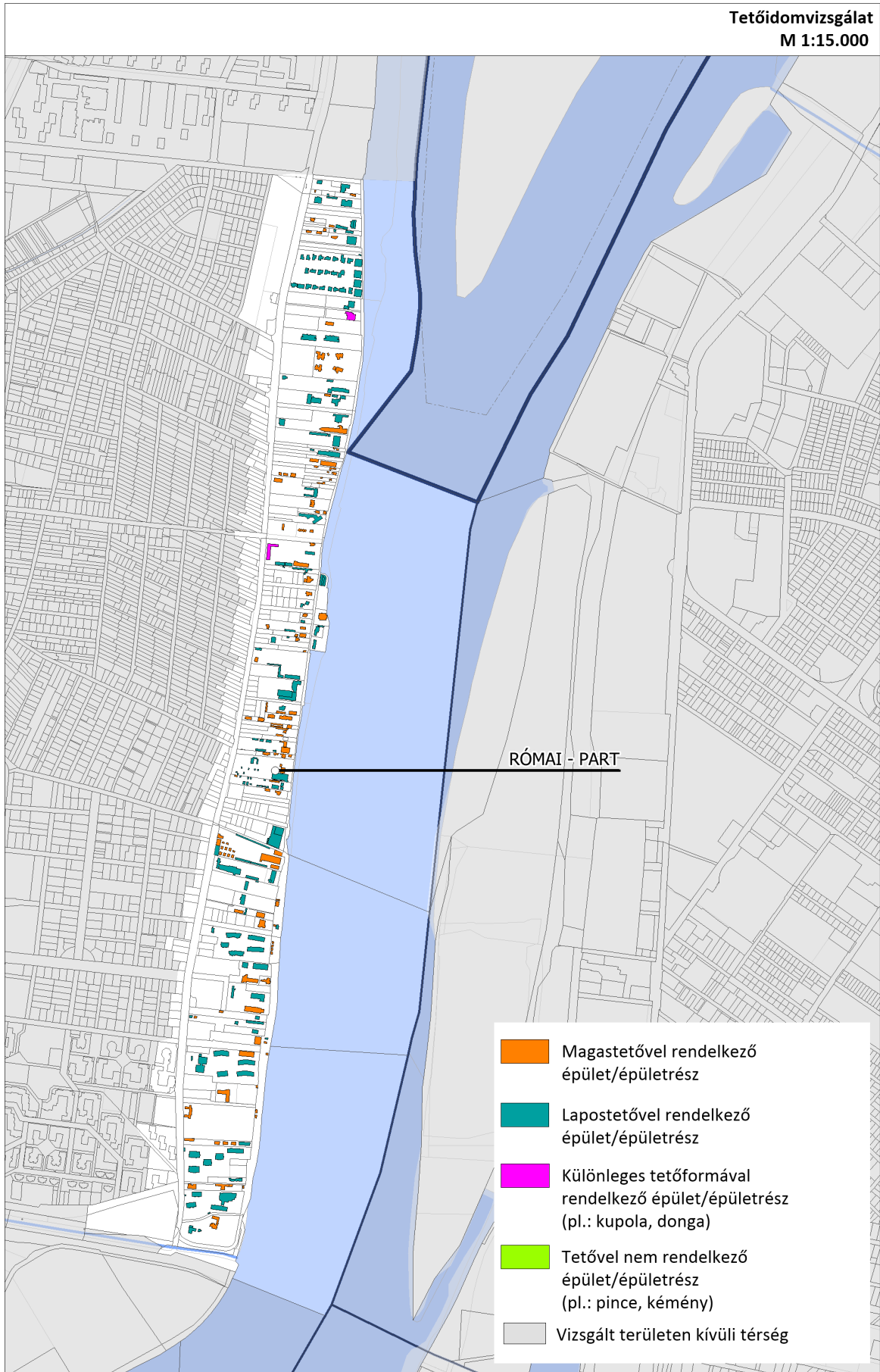
A vizsgálati területen az épületek 35%-a lapostetővel, 64%-a magastetővel rendelkezik.

A két alaptípuson kívül két helyen találkozhatunk különleges, donga tetőszerkezettel.









### 1.3.3.5. KARAKTER, HELYI SAJÁTÓSSÁGOK

A vizsgált terület egy átfogó karakterzóna, mely a rekreációt szolgáló üdülőpart.

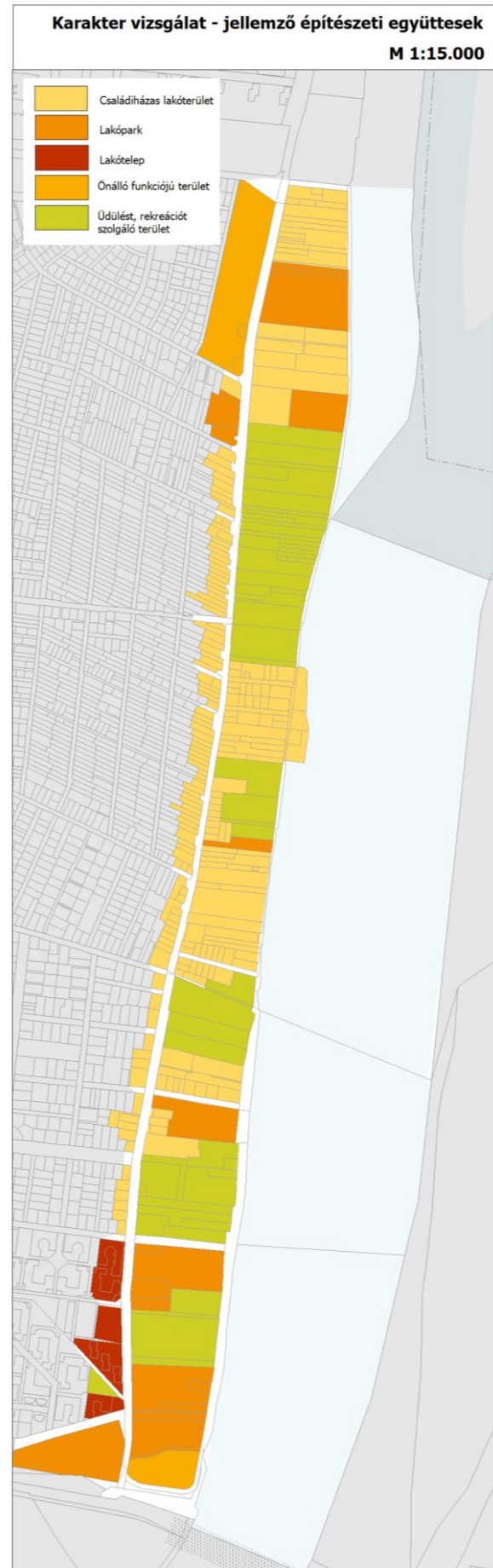
Jellemző építészeti együttesek és szerkezetek alapján a zóna további karakterterületekre bontható. A meghatározott karakterek a zóna jellegzetességeinek megfelelően változó arányban fordulnak elő.

A kétezer éves városfejlődés során kialakult városszövet és struktúra a különböző korszakok ideáit tükröző épületegyüttesekből áll. A meghatározott karakterek mind tömegképzésben, illeszkedésben, morfológiában, funkcionalításban és építészeti stílusjegyekben is különböznek egymástól.

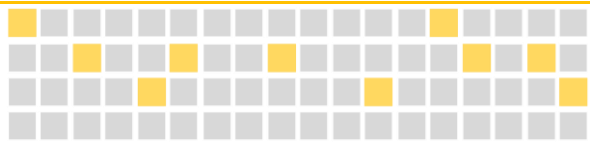
A III. kerületi Duna-part II. szakasz - Római-part mentén kialakult lakóterületek három fő karakterre bonthatók: családházias lakóterületet, lakóparkok és lakótelepek. A mai területhasználatból származóan a Duna menti szakaszon jelentős arányban jellemzőek az üdülést, rekreációt szolgáló területek. A teljes vizsgált területen mindössze két helyen található meg nagy alapterületű, önálló funkciójú területek (intézmény, városüzemeltetés).

Az azonos karakterrel rendelkező területeket horizontális pontszerű elemek tagolják. Meghatározó látképi elemek a II. szakasz- Római-parton kívül eső, ám látványkapcsolat szempontjából meghatározó elemek az egykori gyárak megmaradt kéményei és a Duna-hidak.

A különböző karakterek és az azokat megtörő pontszerű elemek összességéből és arányából tevődik össze a vizsgált terület sajátossága, melynek része a legapróbb építészeti elem és a terület teljes látképe egyaránt.



### Családházás lakóterület karakter



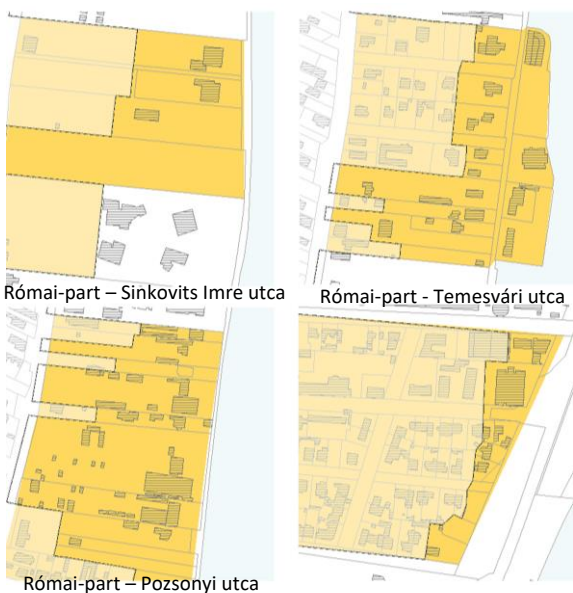
struktúra vázlat

A Római-part kistelkes területein régi üdülőkből alakultak ki a mai lakóépületek, melyek jellemzően földszintesek. A zöldbe ágyazott szabadon álló beépítésre 5-20% beépítettség a jellemző.

Építészeti kialakításban rendkívül változatos képet mutat. A historizáló, szecessziós épületektől a kortárs, letisztult formavilágú házakig minden építészeti stílus megtalálható területen.

A terület jellemzően magas zöldfelületi intenzitású, rekreációs értékkel bír.

A családházás lakóterületek nem alkotnak egybefüggő egységet a területen, a folyamatos átalakulás által mennyiségük egyre inkább csökkenő arányban van. A 30-as évektől folyamatosan beépülő területen egyre dominánsabb a sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó funkciók és a más léptékű és karakterű lakóparkok megtelepedése.



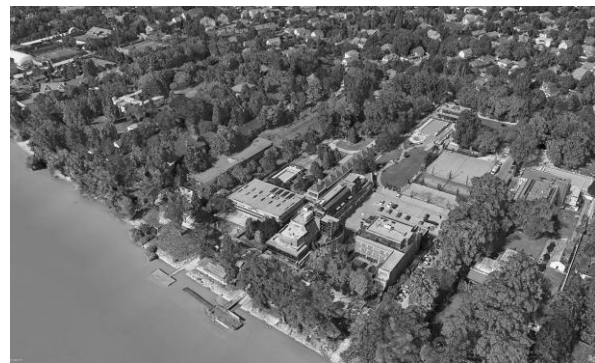
Római-part – Órtorony utca

### Lakópark karakter



struktúra vázlat

A lakóparkok az ezredforduló körüli lakásépítési törekvéseinek eredményei. A Római-parton a szabályozások ellenére, melyek tiltják a lakóépületek létesítését, mégis egyre elterjedtebbek a lakóparkok, melyek hivatalosan társas üdülőkként kaptak építési engedélyt.



Római part – Piroska utcától délre fekvő üdülőterület

A Római-part lakóparkjai jellemzően három-négy szintes épületekből álló zárt egységek, magán használatú belső úthálózattal kialakítva.

Az építészeti stílusjegyekre jellemző a modern, napjainkban kedvelt, tájidegen mediterrán stílusjegyek használata, a tömegformálásban meghatározóak a nagy méretű teraszok.

A zöldfelületi borítottság jellemzően magas.



Római Terasse – Nánási út

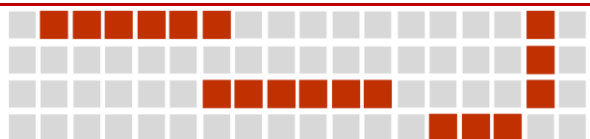


Római-part – Római Terasse lakópark

Római part – Piroska utcától délre fekvő üdülőterület



### Lakótelep karakter



struktúra vázlat

A lakótelepi karakter különálló egységként jelenik meg a vizsgált területen. A karakterjegye az úszótelkes kialakítású telepszerű beépítési mód. Az épületek és úszótelkek között kialakított nagy méretű, összefüggő közterülethálózattal és zöld-, illetve parkolóterületekkel rendelkezik. Az épületegyüttesek földszinti kialakítása eltérő: léteznek áttört, üzlethelyiségekkel ellátott és zárt, gépészeti és kiszolgáló funkciót befogadó földszintek.



Pók utcai lakótelep

A Pók utcai lakótelephez tartozó 5-6 szintes épületekből kialakított együttes a közterületeit kellemes léptékben definiálja, az épületek között intimebb belső területeket hoz létre a külső közterülethálózattól kissé elválasztva.



Pók utcai lakótelep

### Intézményi terület karakter

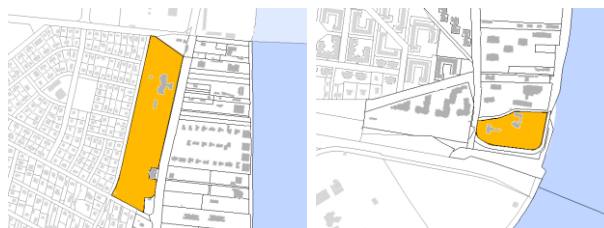


struktúra vázlat

Idesorolandók az olyan épületekkel rendelkező területek, amelyek speciális funkciójukból fakadóan egyedi kialakításúak. Ezek nem rendelkeznek területi jellemzővel, és nem állnak szerves kapcsolatban a környező, szomszédos területekkel.

Ezek a helyszínek jellemzően intézmények, városüzemeltetési területek vagy nagy alapterületű szálláshelyek, melyek elszórtan, a környezetükhöz kevésbé kapcsolódva állnak.

A karakter területeinek azonosságát a funkcionális uralta építészeti formálás és a „szigetszerű” működés adja. Az építészeti megjelenés, a zöldfelületi intenzitás és a tömegalkotás nem homogenizálható a karakter jellemzőjeként.



Dr. Béres József Általános Iskola

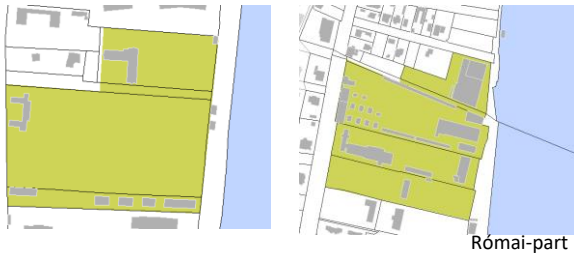
Pók utcai Szivattyútelep



**Üdülést, rekreációt szolgáló terület karakter***struktúra vázlat*

A Római-part egyedi városszerkezeti lehetőségei és vízhez való kapcsolódása által alakultak ki a üdülést, rekreációt szolgáló területek. A Római-part változatos karakterjegyekkel rendelkezik, a nagyobb egybefüggő telkek mérete is változó, amihez illeszkedve a beépítési jellemzők is változatosak.

A funkcionális kötöttségek által formált rekreációt szolgáló területek jellemzőek a régi csónakházak, illetve vállalati üdülők helyén alakulnak ki, melyek némelyike magas, többszintes épületekkel, mások pedig barakk jellegű építményekkel kialakítottak. A területek közös jellemzője az azonos használat mellett a jelentős zöldfelületi arány és a korából adódóan értékes faállomány. A part mentén lévő vendéglátó egységek minősége és karaktere is jelentősen eltérő.

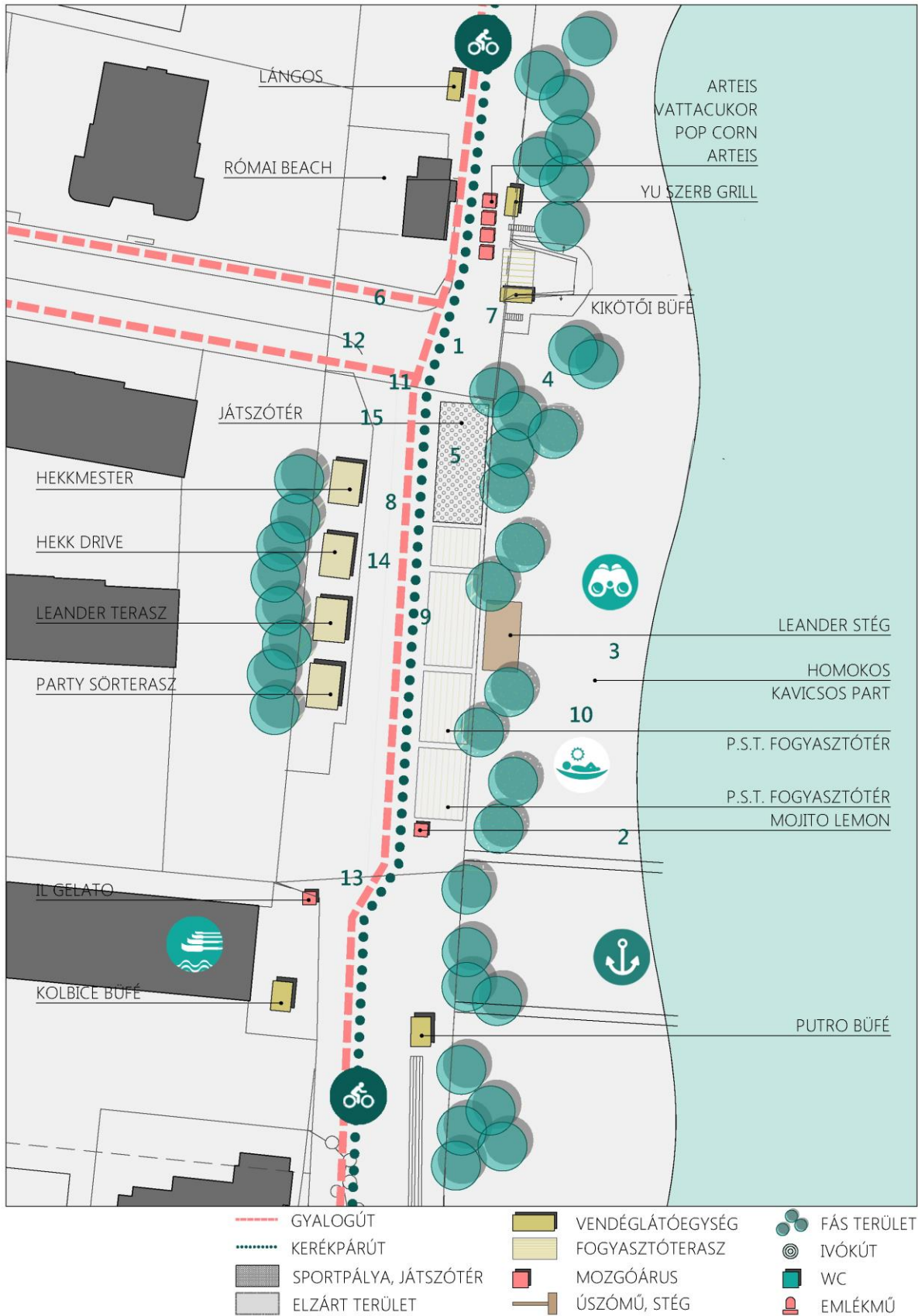


Római-part



Római-part - Béke Csónakház

A római fürdő és a BKK hajóállomás tengelyének végpontján található területen jellemző büfés, teraszos, zsúfolt partszakasz a tavasztól ősziig tartó időszakban sokak által kedvelt pihenőhely, a kikapcsolódni vágyók Budapestről és környékéről érkeznek ide. A régi üdülőövezet jelleg mellett, a terület vonzó a közeli, felkapott Pók utcai lakótelep lakóközönsége számára is, ami pozitív hatással van a terület fejlődésére.



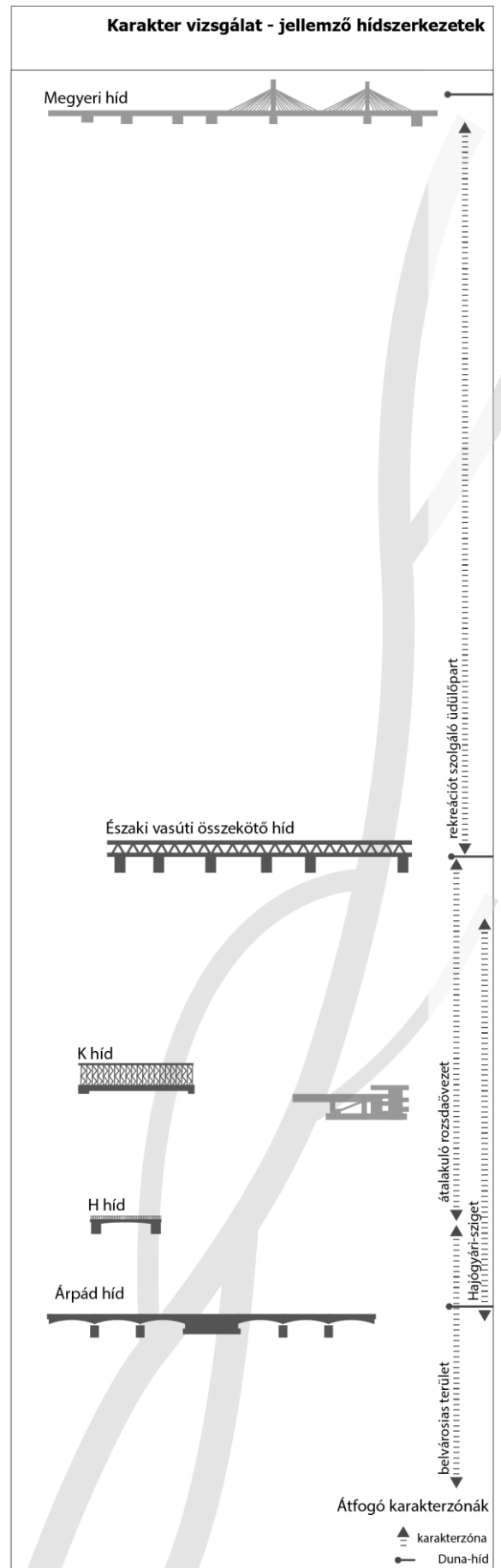


Környezeti állapotok				
			Kellemes fás, ligetes partszakasz. A burolat legtöbb helyen murvaszórás, helyenként térkő.	
Építmények a területen				
Rengeteg büfé, fagyfaltozó és egyéb vendéglátó egység található.	Tevékenységek helyben			
A területen lehetőség nyílik étkezésre, szabadidő eltöltésére sportolók kisgyermekes családok számára, fürödni és napozni vágyóknak is.	Megközelítés, áthaladás			
Egyes helyek autóval megközelíthetők, de jellemzőbb a gyalogos és biciklis forgalom.				

### 1.3.3.6. JELLEMZŐ HÍDSZERKEZETEK

A vizsgált területet közvetlen nem érintő, de látványával a karaktert meghatározó Megyeri híd összesen 5 hídszerkezet együtteséből áll, az ország első ferdekábeles hídja. Összesen 1861 méter hosszú. A Szentendrei-Duna-ág felett acél gerendahíd, a Duna fő ága felett ferdekábeles acélhíd, az árterek és a sziget felett feszített vasbeton szerkezetű híd. Az „A” betűt formáló vasbeton felszerkezetek 100 méteres magasságukkal uralják a tájképet.

Az Északi vasút összekötő híd (Újpesti vasúti híd) első szerkezete 1896-ban került átadásra. A korai vasszerkezetes hidat 1944-ben súlyos légitámadás érte. A ma is használatos csavarozott, kettős K-híd acélszerkezetű hidat 1955-ben adták át. Hossza 674,4 méter. A nagyforgalmú vasúti hidat 2008-ban újították fel, azóta az északi oldalon kerékpárút, a déli oldalon gyalogos járda használható. A dísztelen új híd zöld színű lett.

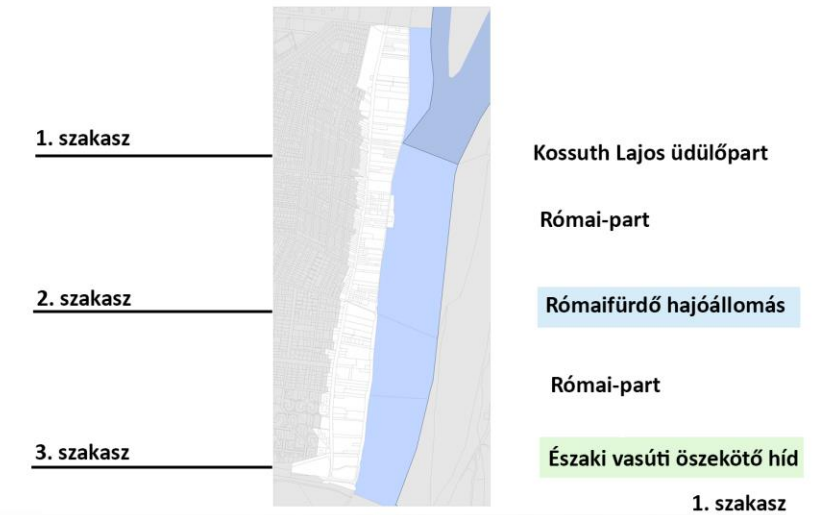




A terület markáns tagoló elemei a hidak, melyek erős határokat húznak a part menti látképbe. A terület vizuális határa, északról a Megyeri híd, délről pedig az Északi vasúti összekötő híd.

A vizsgálati terület lombkoronáját a társasüdülők állandó tömege és az úszóműveknél ideiglenesen kikötő hajók tagolják.

A Római-part mentén a fák lombkoronái alatt, a part menti sávban számos vendéglátás funkciót betöltő pavilon és hozzá csatlakozó terasz nyúlik a vízpartra, ezzel befolyásolva a jelenlegi látképet. A csónakházakhoz jellemzően kapcsolódnak a csónakok vízretételét segítő műtárgyak, melyek szintén tagolják a parti sávot.



Kossuth Lajos üdülőpart

2. szakasz



Római-part

Rómaifürdő hajóállomás

Római-part

3. szakasz



Északi vasúti összekötő híd

Római-part

### 1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Óbuda-Békásmegyer épített értékeinek és történeti kialakulásának részletes bemutatását Óbuda-Békásmegyer kerület (2014. december – Urban-lis Stúdió Kft.) Örökségvédelmi Hatástanulmánya foglalja össze. Az alábbi fejezetben rövid összefoglalásra kerülnek a hatástanulmány vizsgált területre vonatkozó főbb állításai.

#### 1.3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

Óbuda mai településszerkezetét alapvetően meghatározza ókori elődjének, a Római Birodalom Pannonia provinciájának egykori struktúrája. A feltárt romok városrész formáló hatása mellett a főbb szerkezeti útvonalak alakulására is hatással van az ókor emléke. A mai főbb észak-déli nyomvonalak egybeesnek az egykori római katonavárost a polgárvárossal összekötő útvonalakkal.

A középkori Óbuda királyi vára a török hódoltság idején teljesen elpusztult. Az újkori Óbuda a középkori város helyén épület újjá a Zichy család birtokaként. A kora újkori várostest elnyúlt orsó alakban húzódott a Duna partvonalához, az akkor városszerkezetet meghatározó fő útirányok hozzávetőlegesen megegyeztek a mai irányokkal.

A 19. századi polgári építkezések korában a már beépült részek besűrűsödtek, az eddigi üres területek beépültek. Az iparosodás során megjelentek a nagy területű ipari létesítmények, gyárak hangsúlyos elemei és a máig tagoló hatást kifejtő vasútvonalak. A már egyesült Budapest III. kerületeként tovább folytatódott a dinamikus fejlődés, megőrizve sajátos karakterét. A 20. század évtizedeiben beépült a Rómaifürdő üdülőterülete. A 1950-ben átadott Árpád híd alapvetően megformálta a környező városszövetet. Az 50-es és 60-as években a hagyományos technológiával épülő lakótelepek színesítették a terület karakterét. A 80-as évek végére a lakótelepek kiépülésével kialakult a kerület belső kompakt szerkezete. A 90-es évektől a kerület határai mentén nagy területek épület be családiházakkal, köztük a Kossuth Lajos üdülőpart területe is. Pontszerűen elszórva megjelentek a kialakult városszövetben a modern lakóépületek, irodaparkok és a nagycsarnokos kereskedelmi létesítmények.



I. katonai felmérés (1763-1787)

forrás: mapire.eu



II. katonai felmérés (1806-1869)

forrás: mapire.eu



Magyarország Katonai Felmérése (1941)

forrás: mapire.eu



### 1.3.4.2. RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG

A teljes III. kerület, a 72911 azonosítószámon nyilvántartott régészeti lelőhely, így a teljes vizsgált terület is.

A vizsgált területet 8 kiemelten védett régészeti lelőhely érinti, melyeket az alábbi táblázat sorol fel.

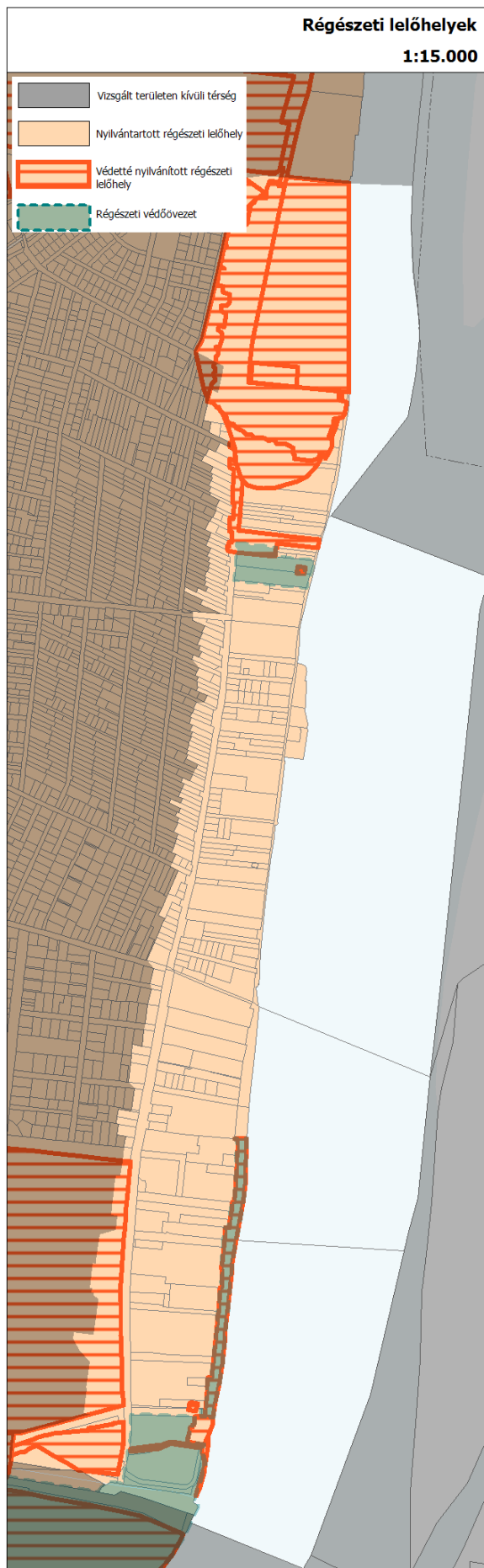
Azonosító	Név	Lelőhely szám
32597	Pók utcai lakótelep	55
34746	Csillaghegy, Árpád utca és környéke	91
37529	Platánliget lakópark	109
45945	Békásmegyer, lakótelep és őskori temető	147
59517	Királyok útja 195-203.	350
76489	Nánási út 3. (Római-part, Duna-part)	382
50125	Római-part	159
62528	Kossuth Lajos üdülőpart 59.	354

A vizsgált területet 2 régészeti védőövezet érinti:

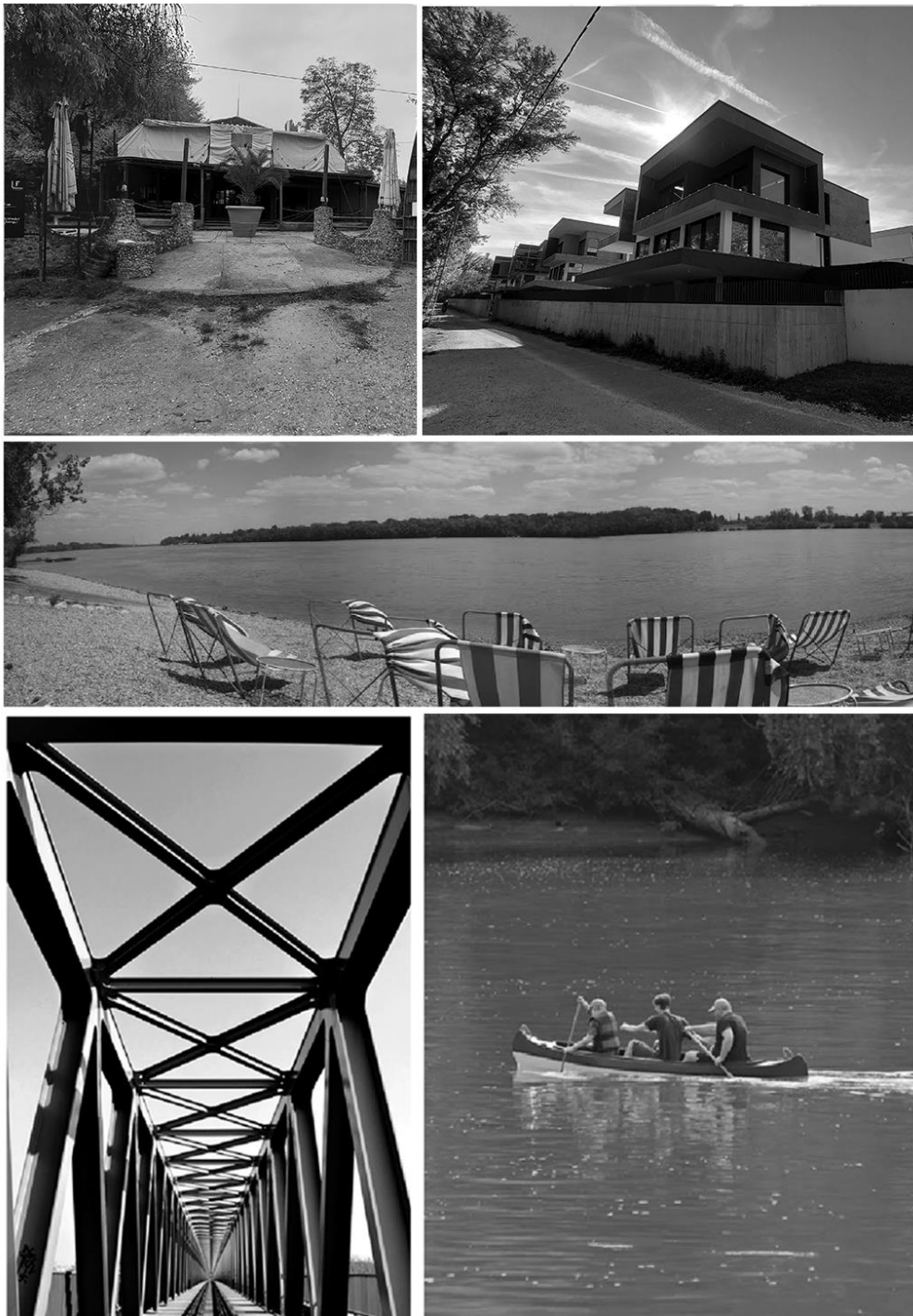
Azonosító	Név	L. szám
85245	Kossuth Lajos üdülőpart 59. védőövezete	354
89863	Aquincum polgárváros maradványainak védőövezete	91



A római korból feltárt emlékek



### 1.3.4.3. EGYEDI ARCULATOT BIZTOSÍTÓ ELEMÉK



1.

2.

3.

4.

5.

1. vendéglátó egység

2. lakópark

3. Duna-part

4. vasúti híd

5. evezés a Dunán



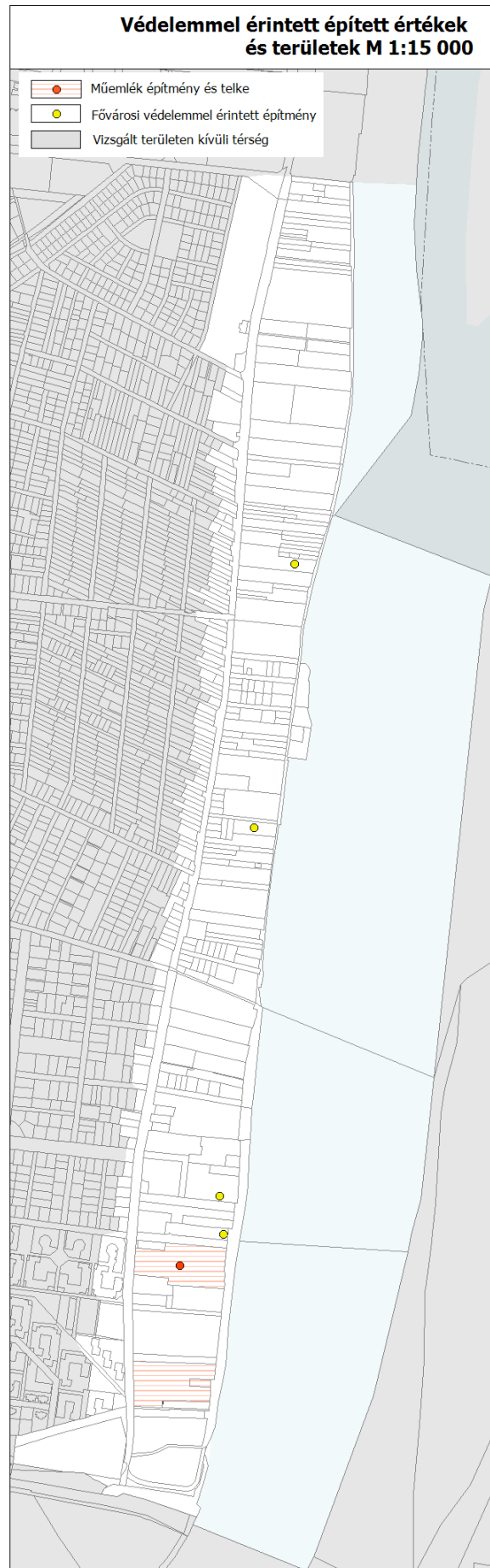
### 1.3.4.4. MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A közhiteles kulturális örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléki védelem alatt álló ingatlan a nagy múlttal rendelkező csónakházak közül a Bíbic I.<sup>1</sup>

Az egykori Csillag csónakház és a Bíbic II. csónakház, emellett a vízisporttelep épületei és az egykor Nyomdászotthon is fővárosi védelemmel érintett.



Védett értékek a vizsgált területen



<sup>1</sup> Az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettség megszüntetéséről szóló 21/2002. (X. 7.) NKÖM rendelet 2. §-a szerint.

Védelem	Név	Törzsszám	Azonosító	Helyrajzszám
Műemlék	Bíbic I. csónakház	16074	11187	23761/2
Fővárosi védelem	egykori Csillag csónakház			23752/4
	Bíbic II. csónakház			23759/3
	vízisporttelep épületei			60075
	egykori Nyomdászotthon			63545/1

## 1.4. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

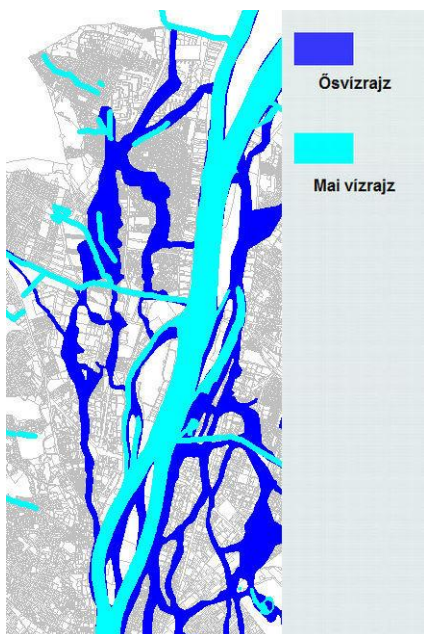
A vizsgált terület Duna menti elhelyezkedése miatt természeti és táji szempontból is kiemelkedő jelentőségű területe nem csak a III. kerületnek, de Budapestnek is.

A vizsgált terület, de különösen a Duna-part, a rekreációs funkciók mellett helyet ad a parton kiemelkedő ökológiai értéket képviselő, természetközeli ártéri vegetációnak.

A vizsgált területen a Duna menti vízkinszre vízműkutak települtek, melyek védelme szintén fontos feladat.

### 1.4.2. TÁJTÖRTÉNET

A vizsgált terület viszonylag sokat változott az elmúlt évszázadokban, ugyanis az egykor Duna ágakkal szegélyezett szigetvilág még a mai napig is árterület.



forrás: saját szerkesztés MGFI, Horusitzky H. és Péchi M. nyomán

### 1.4.3. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A vizsgált terület tájhasználat tekintetében vegyes. A teljes terület művelési ág alól kivettnek minősül. A Duna mentén elsősorban rekreációs területek és társasüdülők sorakoznak, míg a Királyok útjától nyugatra nagyvárosias és kertvárosias

lakóterületek találhatóak. Természetes táji elemként a parti ligeterdők jelennek meg.

### 1.4.4. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

#### Védett és egyéb értékes természeti területek jellemzése (flóra, fauna, geológiai)

Natura2000 terület a vizsgálati területet nem fedi, csak a vizsgált területtel határosan a Pest megyei, Szentendrei-szigetet övező Duna szakaszon.

A természetközeli területek között az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete biztosítja a kapcsolatot, ebbe az övezetbe tartozik a vizsgált területen belül a Duna medre és partja.

A parton számos védett állatfaj felbukkan, jelentős vonulóhelyként elsősorban madár- és rovarfajok, de kétélűek, hüllők és denevérek is előfordulnak, különösen az északi jelentősebb faállományú és kevésbé bolygatott területen. A vízben számos védett halfaj és rák is előfordul, de jelentős az inváziós fajok aránya. Védett fajok például a szürkegém, fali gyík, dunavirág, márna, kecskerák.

#### Táji, tájképi értékek (egyedi tájértékek)

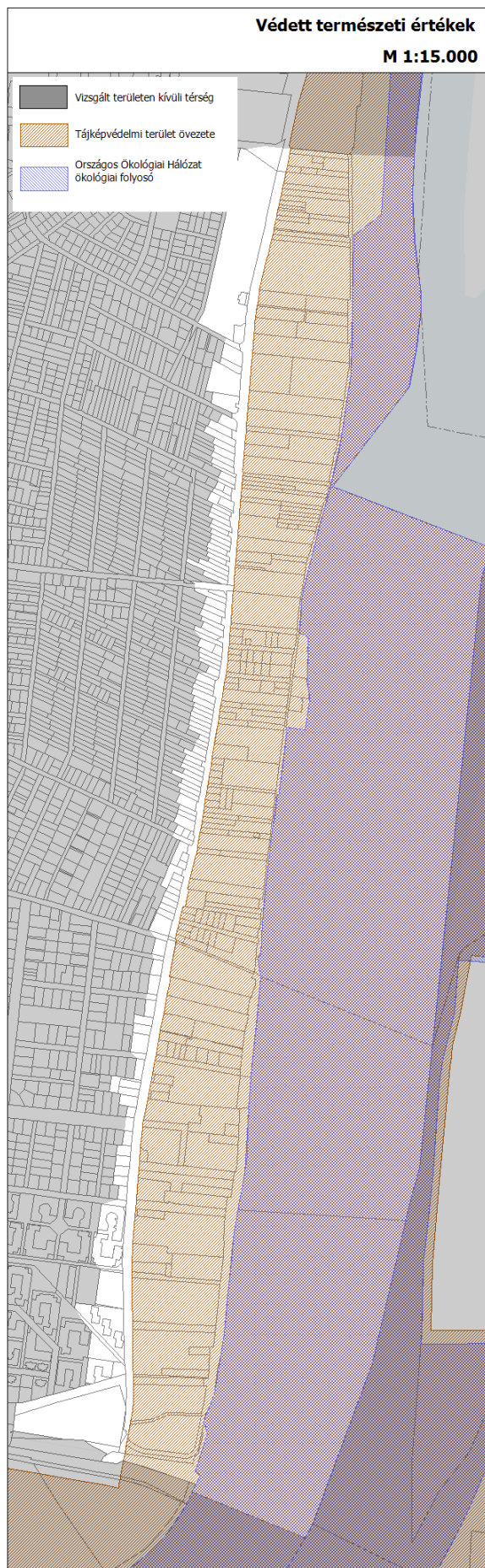
Tájképi-városképi értéket képvisel a Duna parti sziluett, és a Római-part.

A vizsgált terület nagyrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CCXXIX. törvényben kijelölt „Tájképvédelmi terület övezete” által érintett.

Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterű Duna-part megőrzése, az épületek tájbeillesztése. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A III. kerületi Duna-part szakaszon egyedi tájérték nem található.





### 1.4.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A zöldfelületi rendszer a települések élhetőségét alapvetően határozza meg. Térbeli sajátosságai alapján a rendszer elemei lehetnek területi és lineáris jellegűek. A területi elemek legalapvetőbb egységeit többek között a zöldterületek (közkertek, közparkok, városi park), a lakótelepi közhasználatú zöldfelületek és a közjóléti erdőterületek alkotják, amelyek a lakossági rekreáció meghatározó, teljes mértékben közhasználatú színterei. A nagy zöldfelülettel rendelkező, részben közhasználatú intézménykertek is fontos egységei a hálózatnak. A területi kiterjedésű egységeket lineáris zöldfelületi elemek, zöldfolyosók kapcsolják össze, szervezik egységbe. Legjellemzőbb elemeik a fasorok, de a patak menti zöldsávok is jelentősek. A zöldfelületi rendszer fejlesztése gazdasági, társadalmi és ökológiai kérdés egyszerre. Jelentősek a közvetett és közvetlen hatásai a gazdaságra, a társadalom fizikai és mentális egészségére, az ökoszisztéma rendszerek működésére és a klímaadaptációra. A területtel rendelkező rendszer elemei a lineáris elemek segítségével állnak össze egy hálózattá.

#### Zöldterület

A zöldterület (közkert, közpark) beépítésre nem szánt, állandóan növényzettel fedett közterület, amely szabadtéri rekreációs célokat szolgál. A rekreáción túl fontos településközülogiai, kondicionáló szerepet tölt be, méretétől, alaktani megjelenésétől, növényállományától függően más és más mértékben, illetve jelleggel. A vizsgált területen az alábbi zöldterületek találhatóak:

- *Római-part*

A vizsgált terület Duna-parti szakaszának déli részét közhasználatú zöldterület fedi le, melyet lineáris jellegéből adódóan elsősorban sétára, kerékpározásra használnak, valamint számos vendéglátó egység is megtalálható itt, továbbá kiemelkedik a fővárosi partmenti közterületek közül azáltal, hogy itt a víz közvetlenül megközelíthető.

Jellemző taxonok: fekete nyár (*Populus nigra*), fehér nyár (*Populus alba*), ezüst juhar (*Acer saccharinum*), platán (*Platanus x hybrida*).

#### Erdőterület

- *Napfény utcai erdősáv*



A vizsgált terület északi részén a Dr. Béres József Általános Iskola mellett található egy Ev-Ve erdőterület, mely az Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti erdőterület, valójában azonban közjóléti funkcióval nem rendelkezik.

#### **Jelentős zöldfelületű rekreációs terület**

Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek a különleges rekreációs területek, amelyek javarészt rekreációs jelleggel bírnak (üdülők, strand stb.).

#### **Lakótelepi zöldfelület**

A lakótelepek jelentős kiterjedésű közhasználatú zöldfelülettel rendelkeznek.

#### **Intézménykert**

A Dr. Béres József Általános Iskola területe jelentős zöldfelületű intézménykert.

#### **Fasorok**

- *Nánási út – Királyok útja menti fasor*

A tervezett védmű nyomvonalával érintett fasor a TSZT szerinti településképvédelmi jelentőségű fasor. Jellemző taxonok: juharok (*Acer sp.*), platán (*Platanus x hybrida*), akác (*Robinia pseudoacacia*), fekete nyár (*Populus nigra 'Italica'*).

A vizsgált terület faállományának legfrissebb felmérését és értékelését az „Állandó árvízvédelmi művekre vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció” tartalmazza. Az értékelés szempontjai a következők:

- Faállomány zártsága, kiterjedése, összefüggősége
- Élőhelyi érték, élőhely természetessége
- Faállományok ökológiai hálózatban betöltött szerepe
- Fafajok őshonossága, tájbaillósége
- Az érintett faállomány átlagéletkora
- Fák pótolhatósága
- Közvetett negatív hatások
- Várható lakossági ellenállás a szükséges fakivágásoknál

A felmérés nem terjed ki a vizsgált terület egészére csak a védmű nyomvonalváltozataival érintett területekre. A teljes vizsgált terület faállományára vonatkozó vizsgálat ezért az említett felmérésen kívül a korábban készült felméréseken és légifelvételeken alapuló helyszíni vizsgálattal aktualizált felmérés is részét képezi. A fafelmérés részletes eredményeit a melléklet tartalmazza.

#### **Római-part közösségi tervezése**

2022 szeptember 24-én kezdődött meg a *Budapest, Római-part fejlesztési koncepció és szabadtérelépítészeti terv készítése közösségi tervezés útján*. A Fővárosi Önkormányzat az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának partnerségével közösségi tervezési folyamatot bonyolított le, hogy a különböző elvárásokkal rendelkező résztvevők igényei beépüljenek a fejlesztési tervekbe. Az árvízvédelmi megvalósíthatósági tanulmány megalapozta azt a döntést, hogy a védmű a Nánási – Királyok útja nyomvonalon valósuljon meg, ezután megkezdődött a Római-part komplex középtávú fejlesztési koncepciójának megalkotása, melyet a Duna-parti sáv szabadtérelépítészeti koncepciótervének kidolgozása követett.



## 1.4.6. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ÉS ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS

### Rekreációs zöldfelületekkel való ellátottság

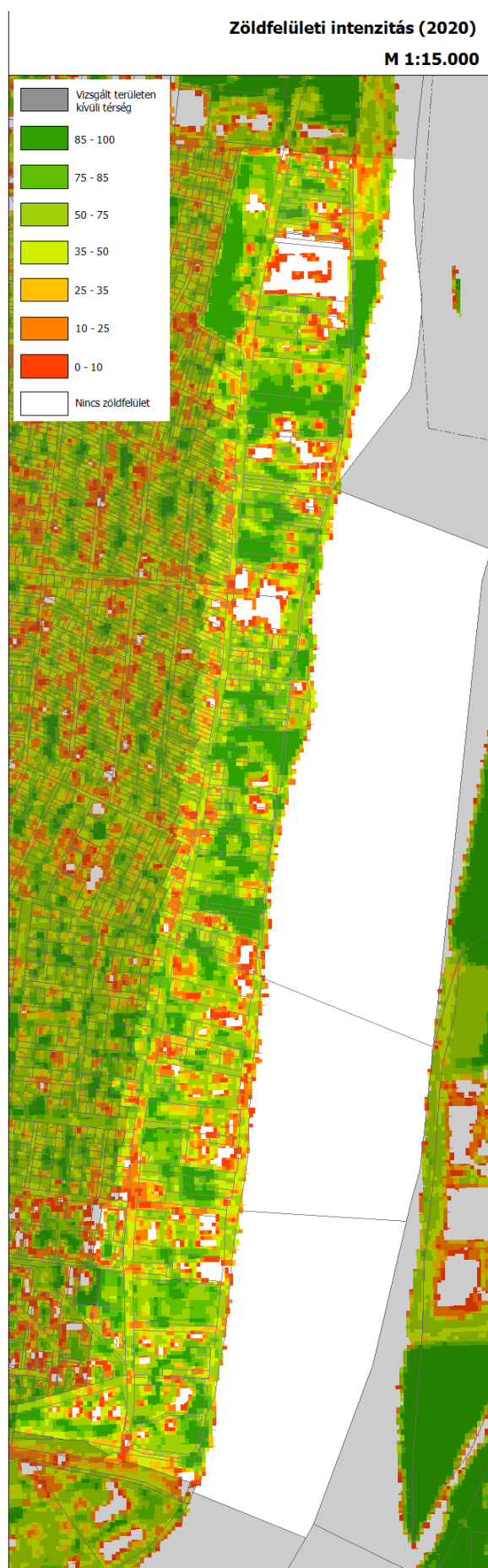
A vizsgált terület déli partszakaszán végig közhasználatú zöldterület húzódik, így itt a zöldterületi ellátottság kiváló. Emellett az északi részen a vízfolyás övezetébe tartozó közhasználatú partszakasz is zöldterületként funkcionál. Rengeteg funkció jelenik meg a Duna-parti szakaszon, mely a pihenést, rekreációt szolgálja: vendéglátó egységek, napozó teraszok, stégek, játszóterek stb.

### Zöldfelületi intenzitás vizsgálata

A zöldfelületi intenzitás a másik meghatározó indikátora a zöldfelületi ellátottságnak, és ezáltal a települések élhetőségének. A zöldfelület-intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását kifejező %-os érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát és minőségét fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.).

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata a Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával történt. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelületi intenzitás értékeket 10-10 méteres raszter-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Duna menti területeken a ZFI érték nagyon változatos a vízszint ingadozásának következtében, de a Dunától távolabb magas zöldfelület-intenzitás értékek találhatók.












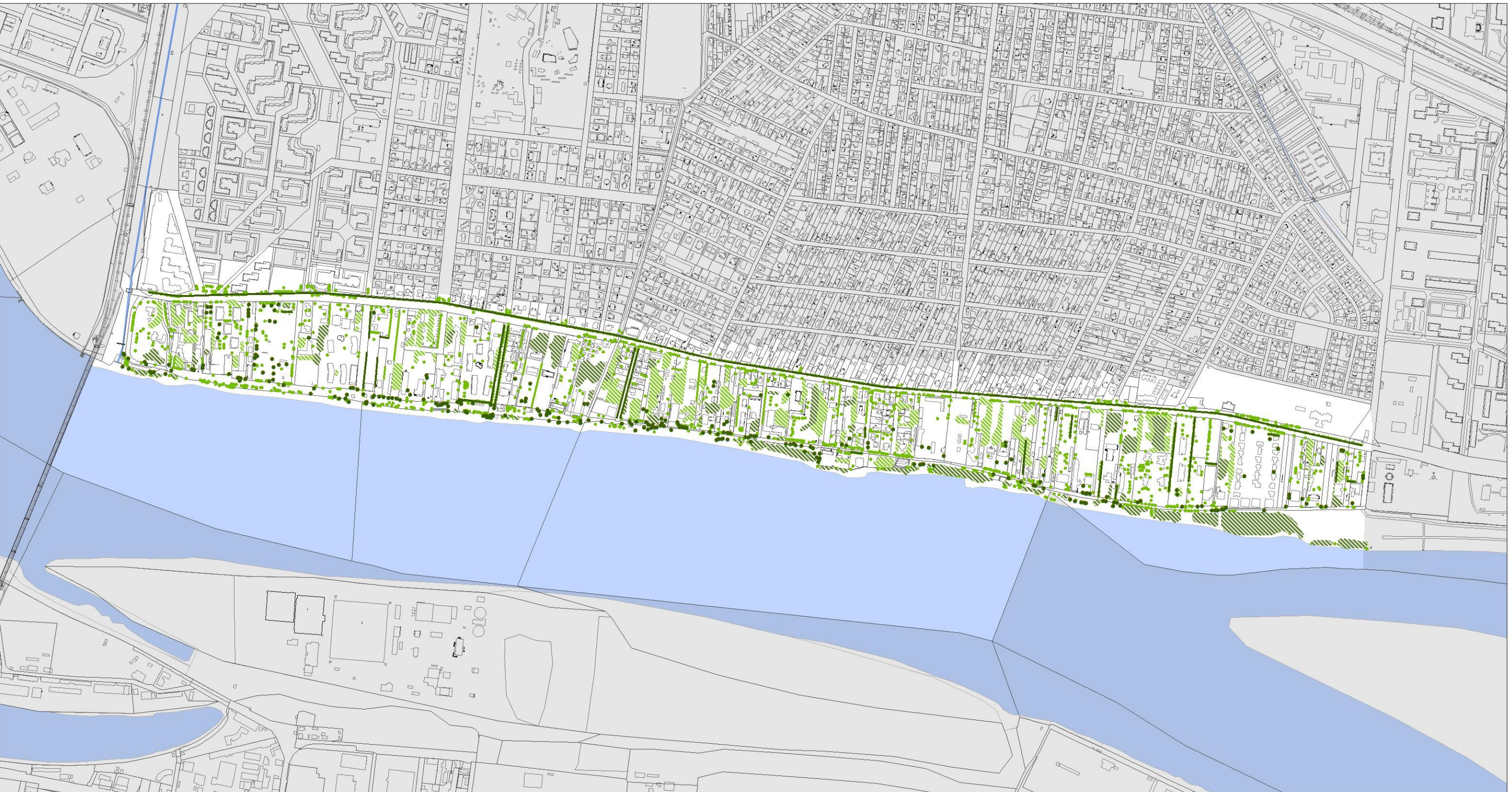
# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Római-part

Megalapozó munkarész

### Faállomány értékelése M=1:10.000

-  Kiemelten értékes faegyed
-  Kiemelten értékes faszor
-  Kiemelten értékes faszoport
-  Egyéb faegyed
-  Egyéb faszor
-  Egyéb faszoport
-  Vizsgált területen kívüli térség







## 1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A budai Duna-part III. kerületi vizsgált szakaszának meghatározó közúti elemei:

- a Szentendrei út, mint I. rendű főút, mint I. rendű főút, mint I. rendű főút, mint I. rendű főút,
- a Püskösdűfűrdő utca - Királyok útja – Nánási út – Pók utca és
- a Mátyás király út, mint II. rendű főút, mint II. rendű főút, mint II. rendű főút, mint II. rendű főút, valamint a
- a Monostori út, mint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút.

A Szentendrei út – a 11. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként – egész Észak-Buda egyik meghatározó közlekedési eleme, településszerkezetet is befolyásoló vonala. A főút vizsgált területre eső szakaszán a Pók utca és a Csetz János köz szakaszon jellemzően 2x3, míg a Csetz János köz és a Püskösdűfűrdő utca között 2x2 forgalmi sávú keresztmetszettel rendelkezik, forgalomterhelése a belső szakaszon meghaladja a 65.000 E/nap/2 irány értéket.

Az „Északi összekötő vasút hídtól” északra található Királyok útja – Nánási út – Pók utca 2x1 sávú út forgalma 11.000 E/nap/2 irány. Az út településszerkezeti helyzetéből fakadóan feladata a Rómaifürdő – Csillaghegy – Püskösdűfűrdő – Békásmegyér városrészek közlekedésének biztosítása lenne, azonban a Szentendrei út terheltségének következtében (részben az Észak-Budai agglomeráció területének motorizációs ellátottsága folytán) ezen az útvonalon is megjelenik az észak-déli irányú térségi átmenő forgalom.

A Királyok útja – Nánási út jelenleg a Duna árvízvédelmi vonala is, a környezetére való tekintettel a teljes szakaszon 40 km/órás sebességkorlátozás van érvényben.

A kerület Duna-parti területeinek közlekedését meghatározó útvonalak fontosabb csomópontjai a több sávú keresztmetszet és a nagy forgalom következtében jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek.

A vizsgált terület közúthálózatának forgalmi rendjét a *Környezeti vizsgálat* c. helyszínrajz, a közutak kialakítását a *Mintakeresztszelvények* mutatják be a *Közlekedési vizsgálatok* fejezet végén.

A vizsgált terület (és annak környezete) változó sűrűségű beépítéssel rendelkezik, a térségében számos forgalomvonzó létesítmény található:

- szálláshely létesítmények (pl. Alfa Art Hotel, Holiday Beach Budapest, Duna-Party Pansio)
- sport-létesítmények (Római Teniszakadémia, Külker Evezős Klub, Óbuda-Pénzügyőr Sportegyesület, Multi SE),
- szabadidős létesítmények (Püskösdűfűrdői strand, Római parti Szabadstrand).

### 1.5.2. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet érintő, vagy annak közelében található közösségi közlekedési járatok hétköznapi reggeli időszakban biztosított legkisebb követési ideje és legnagyobb kapacitása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

járat	követési idő	irányonkénti
34-es autóbusz	12 perc	375 utas/óra
106-os autóbusz	12 perc	600 utas/óra
134-es autóbusz	10 perc	450 utas/óra

#### 1.5.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület autóbusz-közlekedése szempontjából meghatározó jelentőségűek a Szentendrei út, valamint a kötőpályás közösségi közlekedési eszközök megállóinak irányába közvetlen kapcsolatot nyújtó 34-es, 106-os és 134-es járatok.

A 34-es és a 134-es autóbuszoknak Békásmegyér, Újmegyeri tér a végállomása, a 34-es autóbusz a Göncz Árpád városközponttól (M3 Árpád híd metróállomás), a 134-es a Szentlélek tértől indul, közvetlen kapcsolatot biztosítva a H5 (szentendrei) HÉV-vel és az 1-es villamossal. A 106-os viszonylat a Göncz Árpád városközponttól (M3 Árpád híd metróállomás) hurokjáratként a Római úti lakótelepig közlekedik.

A 34-es és 134-es járat Csillaghegy és Megyer, a 106-os járat a Pók utcai lakótelep térségét szolgálja ki.

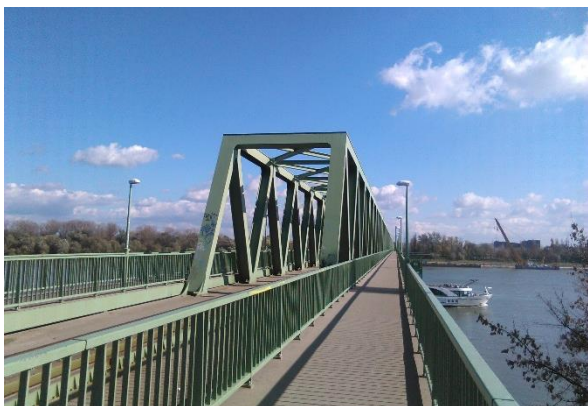
### 1.5.2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A III. kerület vizsgált területét a Batthyány tér – Békásmegyer – Szentendre HÉV vonala közvetlenül nem érinti, de terület menti HÉV megállókból a parti sáv 15-25 perc alatt gyalog, mikromobilitási eszközökkel néhány percen belül elérhető.

A gyűrű irányú kötöttpályás közösségi közlekedési elemként a Budapest-Esztergom vasútvonal csak egy rövid szakaszon, a terület déli határán keresztezi a vizsgált területet, azonban megállóval nem rendelkezik.

Az Óbuda és Újpest közötti egyvágányú Duna-hidat („Újpesti vasúti híd”) 1896-ban adták át a forgalomnak. Az 1955-ben újjáépített hidat 2008-ban felújították, melynek során a Duna főága feletti teljes hídszerkezetet kicserélték, a pilléreket megerősítették. Az átépítés óta a hídon a vonatok 80 km/h sebességgel haladhatnak.

A töltésen lévő vasútvonal Duna-part és a Szentendrei út közötti 1,1 km-es szakasza érdemi elválasztó hatást nem fejt ki, mivel négy műtárgy is biztosítja a keresztesét.



Újpesti vasúti híd

A híd budai oldalán az esztergomi vasútvonal felújításának első üteme 2015-ben fejeződött be, ennek keretében a második vágány építésén túl a vizsgált területen töltésben lévő pálya távlati – Körvasút menti körút megépítése utáni – állapotához szükséges műtárgyakat is megvalósították. A felújítás második ütemét jelentő villamosítás 2018-ban befejeződött.

### 1.5.3. HAJÓZÁS

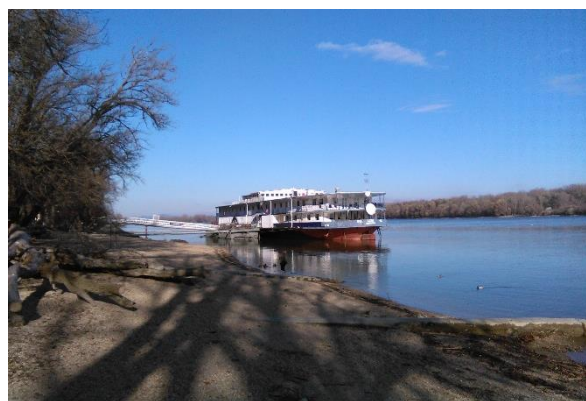
A Duna III. kerületi, Pünkösdfürdő utca és az Újpesti vasúti híd (III/160–III/92 raszterek) közötti – észak déli irányban mintegy 3,4 km hosszúságú – partvonalán több helyszínen is biztosított a kikötés lehetősége.

A III/111-112 és III/116-117 raszterekben a partszakasz sportcélú használata, a hajók ideiglenes tárolása valamint sólyázása (hajók vízre tétele) engedélyezett, míg a III/145 és III/161 raszterekben közforgalmú személyhajó-kikötő számára megengedett a parthasználat.

A jelenleg ideiglenesen nem közlekedő menetrend szerinti hajójáratok rendelkezésre álló közszolgáltatási személyhajó-kikötő a III/98-as és a III/113-114-es raszterekben található.

Az Újpesti vasúti híd pillérei melletti partszakaszok a településszerkezeti terv 6. *Védelmi, korlátozási területek tervlapja* szerint ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek, ahol kikötő létesítése nem javasolt.

A Duna budapesti szakaszán a – jelenleg ideiglenesen nem közlekedő - menetrend szerinti D11 és D12 hajójáratok rendelkeznek kikötővel a III. kerületi vizsgált partszakaszon a Rómaifürdő kikötőben. Ezt a kikötői létesítmény korábban az Aquamarina hotel- és rendezvényhajó is használta.



Kikötő a Római parton

A parthasználatot – amely a kikötő létesítéséhez a víz oldali megfelelőség mellett szintén szükséges – a 3/2013 (III. 8.) Főv. Kgy. rendelet szabályozza. A parthasználat díja differenciáltan, a partszakasz területi elhelyezkedése (földrajzi együttható: 1,0-6,0) és a kikötő funkciója (kikötői együttható: 0,2 – 8,0) figyelembevételével került meghatározásra.



A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról szóló rendelet húsz kikötő típust nevesít, melyek közül az északi közigazgatási határ – Újpesti vasúti híd („északi összekötő vasúti híd”) közötti partszakasz esetében nyolc féle létesítése megengedett:

- közszolgáltatási személyhajó kikötő,
- vízitaxi kikötő,
- közforgalmú személyhajó kikötő,
- motoros kishajó-kikötő,
- csónak kikötő,
- álló rendezvényhajó,
- kulturális és oktatási intézmény,
- sportlétesítmény.

#### 1.5.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

##### 1.5.4.1. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A Duna nyugati partján lévő kerékpáros infrastruktúra része az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárútnak, ugyanakkor az országos kerékpárút-hálózat „1A Felső-Dunamente kerékpárút” eleme is.

A városhatár és a Pünkösdfürdő utca vonala között a Duna-parton lévő árvízvédelmi töltésen önálló kerékpárút épült, azonban a Pünkösdfürdő utca és az Újpesti vasúti híd között a Kossuth Lajos üdülőpart – Római part vonalán a kerékpáros útvonal a gyalogos forgalommal közösen használt területen került kijelölésre.

2014 évben kezdte meg az üzemszerű működését MOL BuBi közösségi kerékpáros rendszer, amely a fővárosi közösségi közlekedésének a része. A vizsgált területen nem található gyűjtő állomás.

##### 1.5.4.2. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A városhatár és az Újpesti vasúti híd vonala között a Duna-part – változó színvonalon – közvetlenül használható a gyalogosok számára, és kapcsolódik a csatlakozó területek gyalogos infrastruktúrájához is. A Kossuth Lajos üdülőpart-Római part igénytelen kiépítése miatt a gyalogos és kerékpáros forgalom egymást zavarja. Helyenként a vendéglátó létesítmények akadályozzák a funkciót életben tartó közlekedést.

A római parti sétány közterületén belül a gyalogos és kerékpáros forgalom, valamint a

vendéglátás számára jellemzően az alábbi szélességek állnak rendelkezésre:

szakasz	szélesség
Pünkösdfürdő utca – Vesta köz	4,5 (8,0)
Vesta köz – Piroska utca	6,0 (10)
Piroska utca – Mátyás király út	5,0
Mátyás király út – Temesvári utca	5,0
Temesvári utca – Őrtorony utca	8,0
Őrtorony utca – Szent János utca	5,0 (8,0)
Szent János utca – Losonc utca	3,0
Losonc utca – Kalászi utca	8,0
Kalászi utca – Rozgonyi Piroska u.	12,0
Rozgonyi Piroska u. – Kadosa u.	11,0
Kadosa u. – Aelia Sabina köz	14,0
A. Sabina köz – M. Aurelius köz	12,0
Marcus Aurelius köz – Nánási köz	10,0
Nánási köz – Aranyhegyi patak	9,0



Római part vendéglátó létesítményekkel

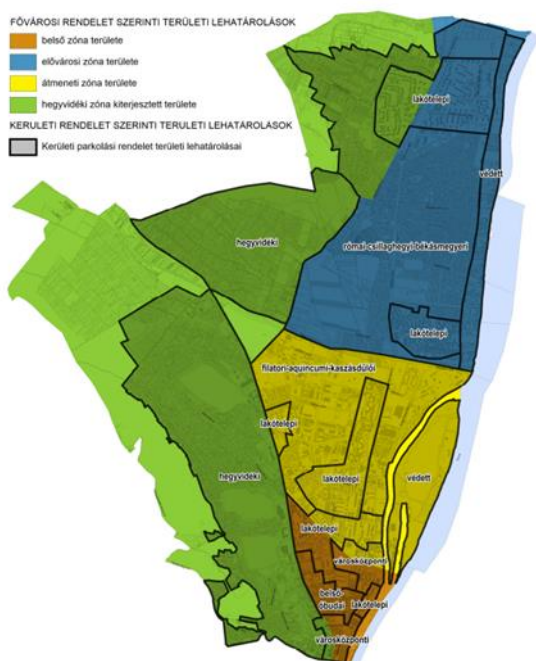
#### 1.5.5. PARKOLÁS

##### 1.5.5.1. TELKEN BELÜLI PARKOLÁS

A III. kerületi közigazgatási területére vonatkozóan a *parkolás biztosításának módjáról, parkolóhely építési köteleességéről és annak megváltásáról* szóló 33/2001. (XI. 26.) rendelet 2018-ban hatályát veszítette. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz-várakozóhelyek telken belüli elhelyezését a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint – a DÉSZ hatálya alá tartozó terület kivételével – Óbuda-Békásmegyer Építési

Szabályzatáról szóló 20/2018 (VI. 26.) kerületi önkormányzati rendelet szabályozza

A rendelet a III. kerület közigazgatási területét négy zónára tagolja. A vizsgált terület az elővárosi zónában helyezkedik el, amelyben jellemzően 50%-os kedvezmény vehető igénybe az OTÉK normatívák alapján számított értékekhez képest.



A 20/2018. (VI.26.) sz. rendelet 4. számú melléklete

### 1.5.5.2. KÖZTERÜLETI PARKOLÁS

A III. kerület vizsgálatlalt érintett része nem tartozik a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) rendelet szerint ún. várakozási övezetbe.

A rendelet alapján a Római part ún. védett övezet, ahová a behajtás és a várakozás feltételekhez kötött.

Parkolás szempontjából a III. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén „A kerület közterületein a járművel történő várakozás rendjéről” szóló 34/2021 (X.1.) önkormányzati rendelet van érvényben.

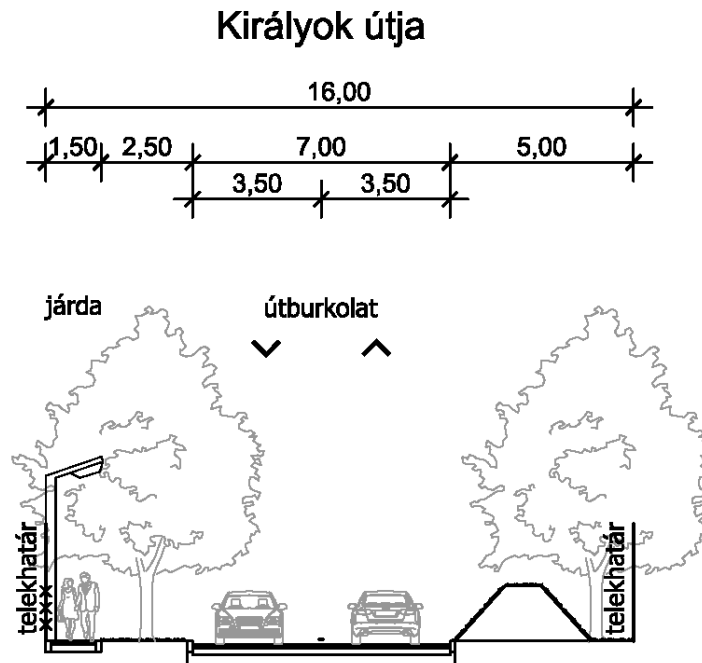
### 1.5.5.3. P+R PARKOLÁS

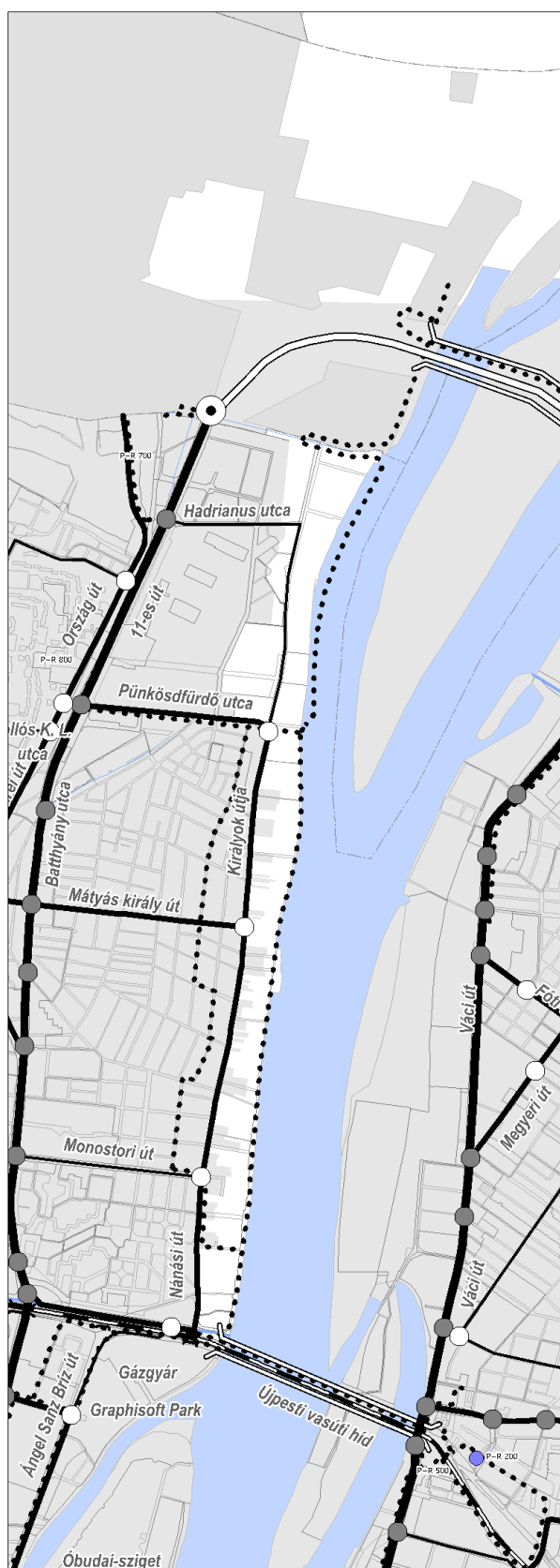
A III. kerületi északi partszakasza Budapest elővárosi zónájába tartozik.

A vizsgált, Pünkösdfürdő utca és az Újpesti vasúti híd közötti területen kijelölt P+R parkoló nem található.

A vizsgált területhez legközelebb a Békásmegyér HÉV megállónál az Ország út mentén található 155 férőhelyes, illetve a Kaszásdűlő HÉV megállónál a Szentendrei út nyugati oldalán lévő 40 férőhelyes létesítmény esik.

A vizsgált területet meghatározó jelentőségű Királyok útja mintakeresztelvénye, valamint a közúthálózat és a közösségi közlekedés hálózata:





## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület



Megalapozó munkarész

**Jelenlegi úthálózat**  
**M=1:30.000**

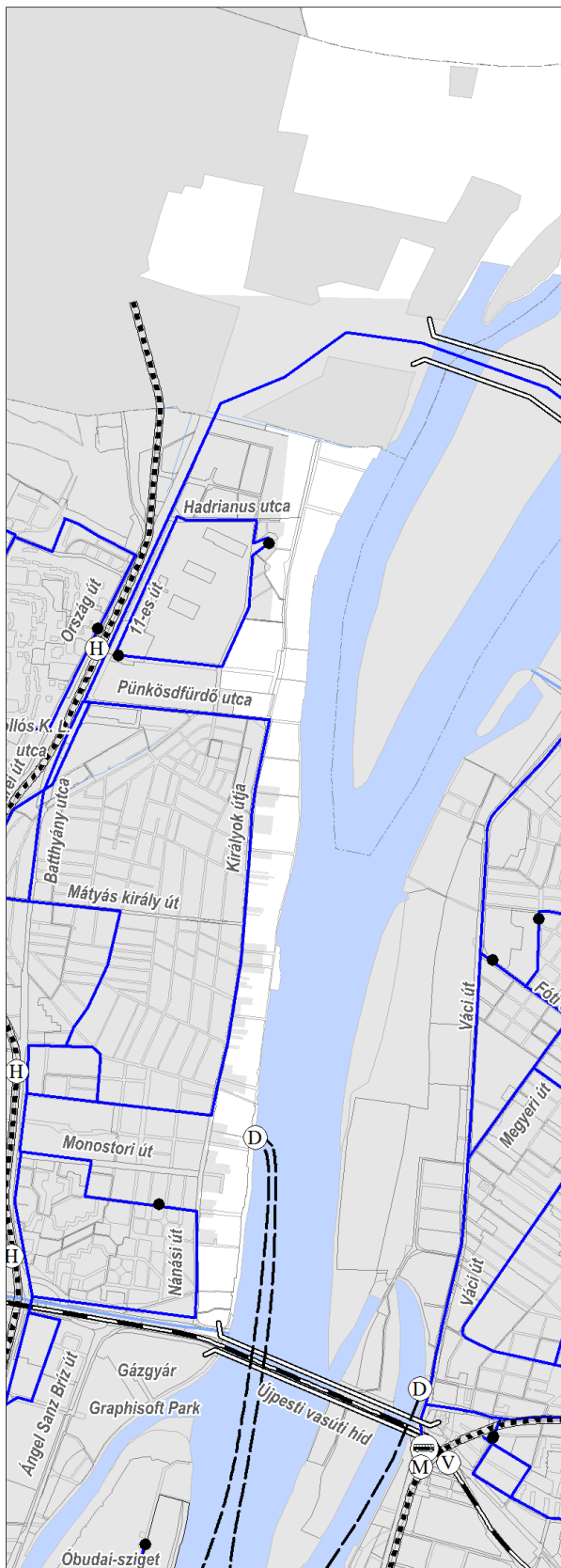
#### JELMAGYARÁZAT:

-  Gyorsforgalmi út
-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Duna-híd
-  Alagút
-  Fontosabb külön szintű csomópont
-  Fontosabb jelzőlámpás csomópont
-  Fontosabb jelzőtáblás csomópont
-  Meglévő P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

-  Tömbhatár
-  Vizsgált területen kívüli térség















## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület



Megalapozó munkarész

**Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat**  
**M=1:30.000**

#### JELMAGYARÁZAT:

-  Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
-  Vasútvonal felszínen
-  Busz utvonalak
-  Hajóutvonalak
-  Duna-híd
-  Gyorsvasúti megálló (metró, HÉV)
-  Személyhajó kikötő
-  Busz, trolibusz végállomás
-  Helyközi autóbusz-pályaudvar
-  Vasútállomás, vasúti megállóhely

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Tömbhatár
-  Vizsgált területen kívüli térség

## 1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

### 1.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK

#### 1.6.1.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS

##### Ivóvíz ellátás

A Duna-part Óbudai szakaszán, a vizsgált területen, a Budai alapzóna (1. számú) nyomászóna főnyomó- és elosztóvezetékei biztosítják az ivóvízellátást.

A vizsgált területet belső, külső és hidrogeológiai A védőterület, védőövezet, védőidom, valamint hidrogeológiai B védőterület, védőövezet nem érinti, de érinti az alábbi vízbázisok hidrogeológiai B védőidomai:

- Római-fürdő – Csillaghegy – Pünkösdfürdő vízbázis kútjai,
- Budapest XIII. kerület, B-14 OKK számú gyógyvizes kút,
- Budapest XIII. kerület, B-14 OKK számú ásványvizes kút.

A hidrogeológiai B védőidomra vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A vizsgált terület ivóvízellátását biztosító 1. számú, úgynevezett Budai alap nyomászóna betápláló gépháza a Békásmegyeri és a Budaújlaki gépházák. A zóna ellennyomó medencéi a régi, 1882-ben, és az új, 1943-ban üzembe helyezett Krisztina medence. A régi medence térfogata 4 500 m<sup>3</sup>, míg az újé 19 160 m<sup>3</sup>. Mindkettő fenékszintje 145,9 mBf. A Krisztina medence és gépházból történik a Lipóti (9. számú), a Diana (16. számú), a Vári (8. számú) és a Sashegyi (17. számú) nyomászónák ellátása.

A vizsgált terület adottságai miatt számos nagy átmérőjű főnyomóvezeték található (DN ≥ 300) a területen, amik a következő nyomvonalon létesültek:

- DN 1200-as méretű ivóvíz főnyomóvezeték (1. számú nyomászóna), amely 1976-ban került kivitelezésre a Békásmegyeri gépháztól a Kossuth Lajos üdülőpartról érkezik és a területet a Római part – Pók utca nyomvonalon érinti.

- DN 800-as méretű ivóvíz főnyomóvezeték (1. számú nyomászóna), amely 1935-ben került kivitelezésre és 2005-ben lett bélelve Nord-Pipe technológiával ugyancsak a Békásmegyeri gépháztól indul és a Királyok útja – Nánási út – Pók utca nyomvonalon érinti a területet.

A vízigények kiszolgálására kisebb átmérőjű elosztóvezeték-hálózat (DN < 300) épült ki.

A vizsgált területen 6 db ivókút, közkifolyó található.



*Közkifolyó az Aelia Sabina köznél és a Temesvári utcánál*

A vizsgált területen ipari vízhálózat nem található.

##### Tűzoltóvíz ellátás

A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A vizsgált területen összesen 13 db föld alatti és 36 db föld feletti tűzcsap található.

A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a területen található olyan terület, amely területet nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezért az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet és jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.

##### 1.6.1.2 CSATORNÁZÁS

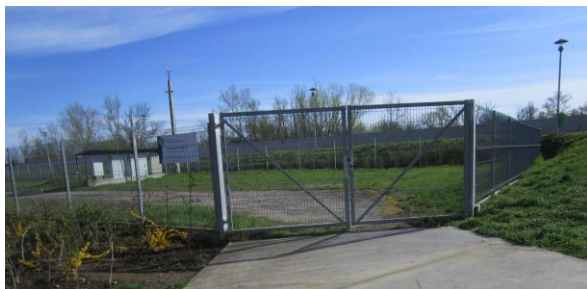
A szenny- és csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését a vizsgált területen a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM) üzemeltetésében lévő egyesített és elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz csatornahálózata biztosítja.

Az Aranyhegyi-pataktól északra lévő területek az Észak-Buda, míg a délre lévők a Közép-Buda I. vízgyűjtő területéhez tartoznak.

Az Észak-Buda vízgyűjtő területen két szivattyútelep létesült, a vizsgált területen található a Pók utcai szivattyútelep. A szennyvizek innen Duna alatti átvezetéssel az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre jutnak.

A vizsgálati területen 2 db, az FCSM által üzemeltetett átemelő található:

- a Kossuth Lajos üdülőpart 130. számmal szemben egy szennyvízátemelő, amely névleges kapacitása 2,3 l/s,
- a Kossuth Lajos üdülőpart 130. számmal szemben egy csapadékvíz átemelő található, amely névleges kapacitása 176 l/s.



*A Kossuth Lajos üdülőparton található csapadékvíz átemelő*

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

- Római-parti átemelő parti bevezetése,
- Békásmegyeri szivattyútelep kiömlője – 330/247-es méretű, beton anyagú csatorna,
- Pók utcai szivattyútelep Duna parti kiömlője –  $\varnothing$ 120-as méretű, vasbeton anyagú csatorna,
- Pók utcai szivattyútelep vészkiömlője az Aranyhegyi-patakba –  $\varnothing$ 120-as méretű, acél anyagú csatorna.

A vizsgált terület elhelyezkedéséből adódóan több, kisebb átmérőjű, közvetlen csapadékvíz bevezetés is kialakításra került a Dunába.

## 1.6.2. ENERGIA

A térség energiaellátása a jelenlegi energiaigényeknek megfelelően teljesen kiépítettnek tekinthető.

### 1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását az ELMŰ 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Kaszásdűlő, a Békásmegyer és az Angyalföld alállomások.

A 120 kV-os elosztóhálózat kábeleai az Újpesti vasúti hídon létesültek. 120 kV-os légvezetékes hálózat üzemel a Pók utca – Újpesti vasúti híd – Népsziget utca nyomvonalon.

A Kaszásdűlő alállomás a tápenergiát az agglomerációból Nagyegyháza és Göd felől, valamint Angyalföld felől kapja 120 kV-os távvezetéken keresztül. Ez utóbbi távvezeték az Újpesti Vasúti Híd szerkezetén érkezik a budai oldalra, majd a vasútvonal északi oldalán a Pók utca – Vonat utcán folytatódik tovább.

A területhasznosításban a hálózati nyomvonalak mellett azok biztonsági övezete is korlátozást jelent.



*ELMŰ 120 kV-os légvezetékes hálózat rácsos tartóoszlopa a Pók utcánál  
(forrás: maps.google.com)*

A középfeszültségű hálózatot tekintve az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek a vizsgálati terület 10/0,4 kV transzformátorainak

energiaigényét kielégítik, ugyanakkor az üzembiztonság javítása, a hálózati veszteségek csökkentése, a táppontok leterheltségének és középfeszültségű hálózat kapacitásának a növelése érdekében középfeszültségű hálózatfejlesztésre lehet szükség a térségben.

2001. szeptember 1-jétől a főváros köz- és díszvilágítását a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. üzemelteti a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződés alapján.

A nátrium lámpás világításra történő áttérés 2004-ben fejeződött be – a korábban alkalmazott higanylámpák cseréjével –, mellyel jelentős energia megtakarítás volt realizálható. A főváros közvilágítási rendszere az anyagi lehetőségekhez képest követi a korszerű technológiákat, először 2005-ben, majd évről-évre újabb helyszíneken is megjelentek a LED fényforrások a közvilágítási szolgáltatásban, melyek nem csak jelentős energia-megtakarítást tesznek lehetővé, hanem várható élettartamuk is többszöröse a hagyományos lámpakénak.

A Pók utca és a Nánási köz között önálló tűzihorganyzott acél oszlopokra szerelt Na fényforrású lámpatestek üzemelnek. A hálózat földkábeles kiépítésű. A Nánási köztől a Pünkösdfürdő utcáig, a kiefeszültségű elosztóhálózattal közös áttört gerincű vasbeton oszlopokra szerelt lámpakarokon Na fényforrású lámpatestek üzemelnek. A hálózat ezen a szakaszon szabadvezetékes kivitelű.

### 1.6.2.2. Gázellátás

Budapest gázhálózata az FGSZ Zrt. üzemeltetésű gázátadó állomásokon keresztül csatlakozik az országos földgázhálózathoz, a vizsgálati területen a gázigényeket az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (továbbiakban: Főgáz) nagyközépnomású elosztóhálózata biztosítja.

A térség gázellátását a Szentendrei gázátadó állomásból kiindulva, DN 500-as méretű, nagynyomású (25 bar) gázvezeték biztosította a volt gázgyár területén elhelyezett 25/6 bar nyomású gáznyomásszabályzón keresztül. 2018-ban a Főgáz ezt a hálózatot átállította nagyközépnomású üzemre, a nagy/nagyközépnomású nyomásszabályzó állomás funkciója ezzel megszűnt.

A nagyközépnomású gázvezeték DN 700-as mérettel épült ki a volt gázgyár területén. A kerítésen kívül három DN 300-as és egy DN 400-as vezetékre ágazik szét. A DN 400 vezeték Káposztásmegyer felé, az Újpesti vasúti hídon, a DN 300-as vezetékek egyike a Nánási út – Királyok útja nyomvonalon létesült, majd Békásmegyeren, Ürömön és Aranyhegyen keresztül a Solymárvölgyi gázátadó állomásig épült ki.

A második DN 300-as vezeték a Pók utca – Keled utca nyomvonalon az Észak-budai Fűtőmű, valamint a Csillaghegyi út melletti területek és Aranyhegy ellátását szolgálja a Solymárvölgyi gázátadó állomással közösen. A harmadik DN 300-as, illetve a DN 400-as vezeték a Gázgyár utca – Jégtörő utca nyomvonalon épült a budai területek ellátására.

A vizsgálati területen kis-, növeltkis- és nagyközépnomású gázhálózat üzemel. A fogyasztók többsége a meglévő DN 300 acél (6 bar) vezetékről van ellátva. Jelenleg a meglévő DN 500 acél (6 bar) vezeték távvezetéként üzemel. A meglévő nagyközépnomású hálózat aktív korrózióvédelemmel van ellátva.

Megállapítható, hogy a vizsgálati terület nagyrésze árterület, amelyen a földgáz elosztóhálózat kiépült, az üzemeltetésről a földgáz elosztóhálózati engedélyes (MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.) gondoskodik.



*Lemezház nagyközép/növelt kisnyomású gáznyomásszabályzó a Városhal utca mellett  
(forrás: maps.google.com)*

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése,



ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet tartalmazza többek között a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.

### 1.6.2.3. Távhőellátás

A vizsgálati területen jelen van a Fővárosi Távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere. A távhőkörzet hőbázisa az Észak-Budai Fűtőmű, amely rendelkezik szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

A fővárosi távhőhálózat független távhőkörzeteinek összekapcsolása céljából kooperációs gerinchálózat kialakítása tervezett DN 600–800 átmérővel, amelynek elemei ütemezetten épülhetnek meg.

A távhőellátáshoz hasonlóan a hűtési igények is kielégíthetők központosítottan a fogyasztók sokaságánál, elsősorban helyi távhűtő hálózatok létesítésével, amelyek még nem kellőképpen elterjedtek.

### 1.6.2.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiahatékonysági fejlesztések és a megújuló energiaforrások növekvő használata az egész város számára fontos. A Duna térségében az energiahatékonyság növelésére a lakóépületek, intézmények energetikai fejlesztései, a távfűtés lefedettségének bővítése, valamint a kombinált hő- és áramtermelő létesítmények fejlesztései adnak lehetőséget. A megújuló erőforrások szélesebb körű, fűtési, hűtési, valamint energiatermelési célú hasznosítása szintén további lehetőségeket rejt magában.

A vízienergia számottevőbb hasznosítására a Duna budapesti szakasza nem kimondottan alkalmas, törpe erőművek létesítése nehezen képzelhető el. Műszakilag lehetséges megoldás lehet ún. átáramlásos turbinák alkalmazása, viszont egyrészt beruházás-gazdaságossági szempontból részletes vizsgálatokat igényelnek, másrészt a vízfelszín alatti létesítmények

veszélyforrásként jelennek meg a vízi közlekedés és rekreációs tevékenység esetében.

A víz mozgási energiájának hasznosítása helyett kedvezőbb megoldás lehet a hőhasznosítás. Hőszivattyúk alkalmazása esetén már viszonylag alacsony hőmérsékletű közeg esetében is lehetőség van alacsony hőfokú fűtési rendszerek létesítésére, új beruházások esetében.

Ugyancsak lehetőséget hordoz a geotermikus energia vagy földhő hasznosítása, amely a hazánkra általánosságban jellemző, viszonylag magas geotermikus gradiens miatt veendő figyelembe. Hasznosítása ugyanakkor részletes megalapozó vizsgálatokat és jelentős beruházást igényel.

Az épületállomány energiaigényének (elsősorban az együttes fűtési, hűtési hőigény) csökkentése, az energiahatékonyság mára alapvető követelmény. Emellett az optimális primerenergia-struktúra kialakítása szintén fontos kérdés. A megújuló energiaforrások részarány-növelésének kedvező társadalmi hatását is számos szakirodalom említi. Lehetőségeinket reálisan értékelve elmondható, hogy a földgáz továbbra is az energiaszektor meghatározó energiahordozója marad még hosszú távon, ugyanakkor a megújuló energiaforrások hasznosítási technológiák folyamatosan fejlődnek és válnak elérhetővé.

A napenergiának – amely nem folyamatosan áll rendelkezésre – a legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények hőenergia-szükségleteinek kielégítése.

Elsősorban hőenergia termelés céljából indokolt hangsúlyozni a napkollektorok szerepét, mivel alkalmazásukkal a nyári használati melegvízellátásban számottevő földgáz-megtakarítást érhető el. Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, amely az aktuális jogszabályi környezettől függően a villamos hálózatra táplálható, így a termelés és felhasználás helye egymástól elválik.

### 1.6.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra egyrészt a távközlési szolgáltatások elérhetőségét, másrészt a műsorszórás, kábel TV szolgáltatások nyújtását biztosítja. A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok a közmű infrastruktúrához

hasonlóan műszaki megjelenésében vezetékes hálózatokból és kapcsolódó létesítményekből tevődnek össze. Az üzemeltetést szolgáltatók végzik, a közmű infrastruktúra ellátással ellentétben viszont az elektronikus hírközlési szolgáltatás alanyi jogú. A hálózatfejlesztéseket igény megjelenése esetén a szolgáltatók jellemzően saját beruházásban végzik. Ingatlanfejlesztések esetében ugyanakkor lehetőség van – és javasolható is – az elektronikus hírközlési hálózatok alépítményének beruházók általi létesítésére, a védőcsövek lefektetésére.

### 1.6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A térségben lévő intézmények és lakóházak távközlési ellátását a Budapest, III. Kiscelli utcában lévő Óbuda nevű, EWSD típusú távbeszélőközpont biztosítja.

A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Telekom a kerületben KTV (kábel TV) hálózatot is üzemeltet.

A fejlesztések eredményeként a digitális KTV hálózat ma már az összes távközlési szolgáltatás nyújtására képes, beleértve a hang- és az adatátvitel csomagkapcsolt átvitelt is, köszönhetően a hálózat kétirányúságának és a hibrid optikai-koaxiális hálózatok elterjedésének. A nagyobb KTV szolgáltatók saját optikai gerinchálózattal rendelkeznek, így a forgalom egy részét saját hálózatukon belül igyekeznek tartani és csak egy felsőbb koncentrált ponton létesítenek kapcsolást más szolgáltatók hálózatával.

A szolgáltatók ma több technológia között is választhatnak a szélessávú hírközlési hálózatuk fejlesztéséhez, ma a szakma az IP alapú, végpontok között optikai hálózati technológiát preferálja (FTTH), ez biztosíthatja a jövőben az egyre növekvő sávszélesség-igények hosszú távú kielégítését.

A vizsgálati területen az elektronikus közmű-nyilvántartás alapján a Magyar Telekomon kívül

az alábbi telekommunikációs társaságok rendelkeznek hálózattal:

- DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
- Invitech ICT Services Kft.
- ELMŰ Hálózati Kft.
- MVM NET Zrt.
- Vodafone Magyarország Zrt.

### 1.6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfejezésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.

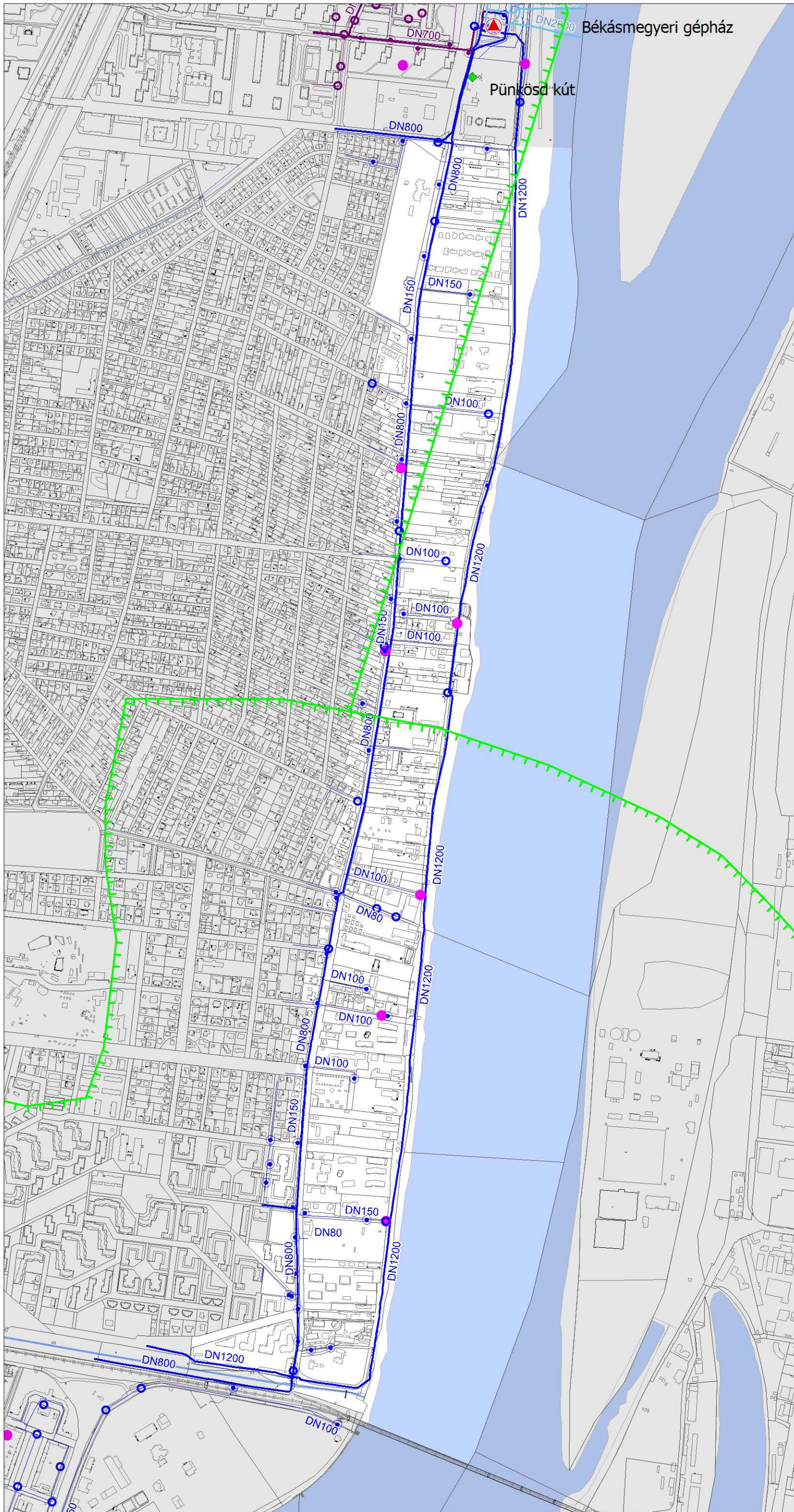












# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Római-part

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Vízellátás M=1:10.000



-  Főnyomóvezeték (1. sz. zóna, DN $\geq$ 300mm)
-  Elosztóvezeték (1.sz. zóna, DN<300mm)
-  Főnyomóvezeték (35. sz. zóna, DN $\geq$ 300mm)
-  Elosztóvezeték (35.sz. zóna, DN<300mm)
-  Vízbázis kollektorvezetékek
-  Föld feletti / alatti tűzcsap (1.sz. zóna)
-  Föld feletti / alatti tűzcsap (35.sz. zóna)
-  Vízműtelep, gépház
-  Ivókút, közkifolyó
-  Termálkút, forrás
-  Vízbázis hidrogeológiai B védőidom
-  Vizsgált területen kívüli térség

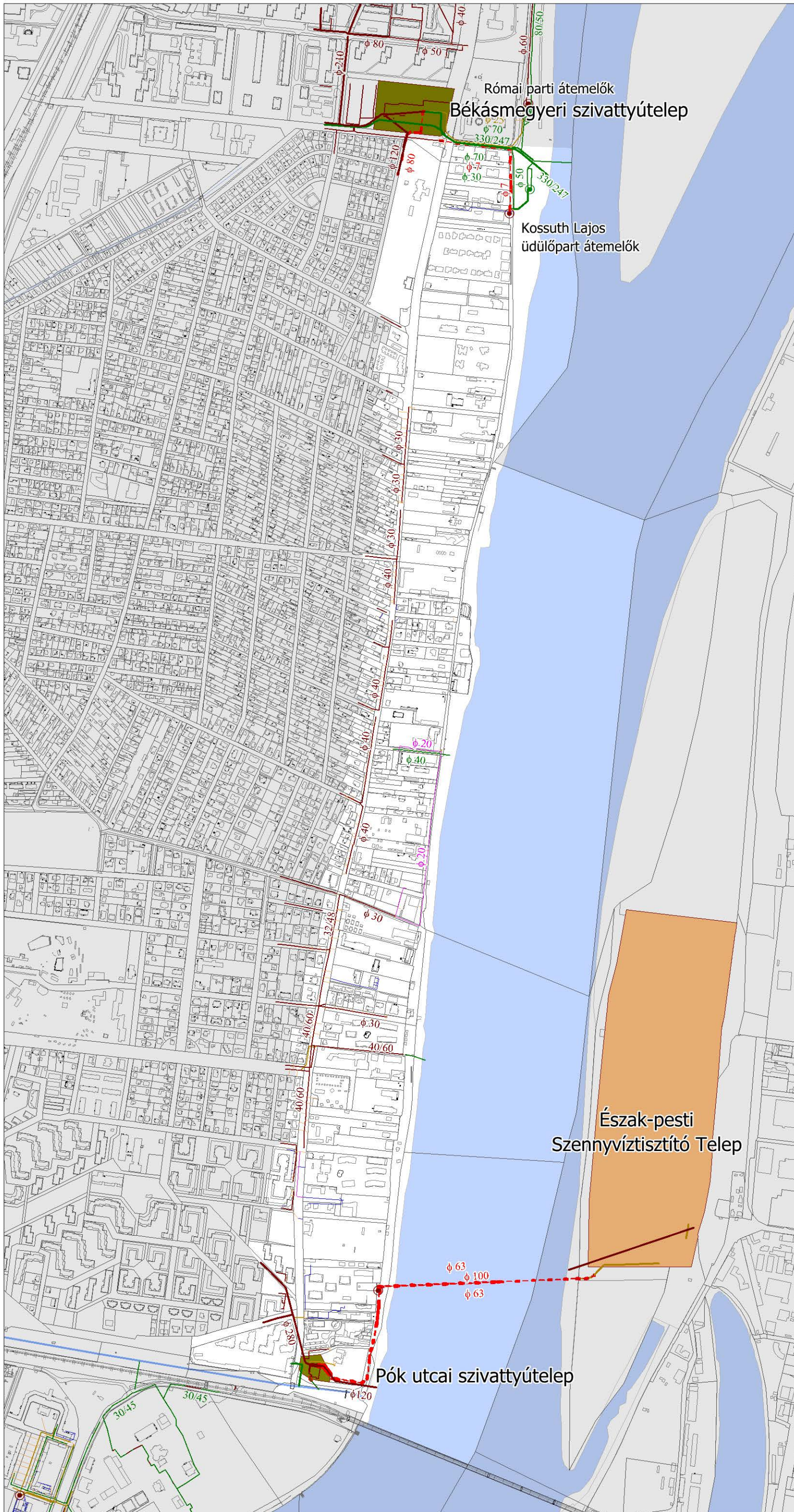


# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Római-part

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Csatornázás M=1:10.000



-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
-  Szennyvízcsatorna
-  Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz csatorna
-  Nyomóvezeték
-  Házi csatorna
-  Magáncsatorna
-  Bekötővezeték
-  Szennyvíz / csapadékvízátelő
-  Szivattyútelep
-  Szennyvíztisztító telep
-  Vizsgált területen kívüli térség



# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Római-part

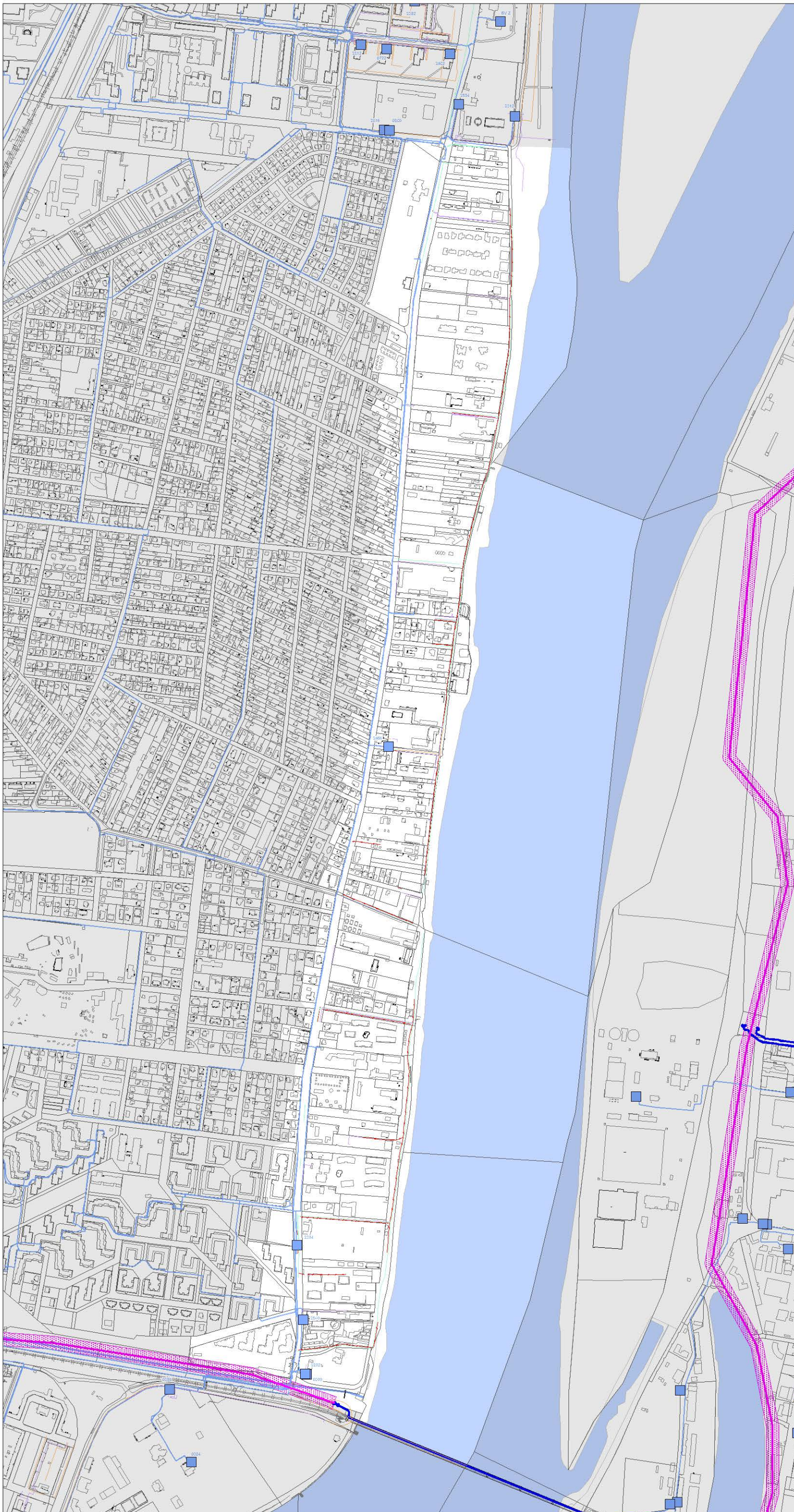
Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Villamosenergia-ellátás M=1:10.000

#### Jelmagyarázat:

- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezettel (ELMŰ)
- 20 kV-os légvezeték
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű földkábel
- Kisfeszültségű légvezeték
- Közvilágítási légvezeték
- Közvilágítási földkábel
- KöF/0,4 kV-os transzformátor

- Vizsgált területen kívüli térség
- Duna folyam
- Telekhatár
- Épület
- Közigazgatási határ
- Kerület határ









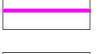








# Duna-parti építési szabályzat

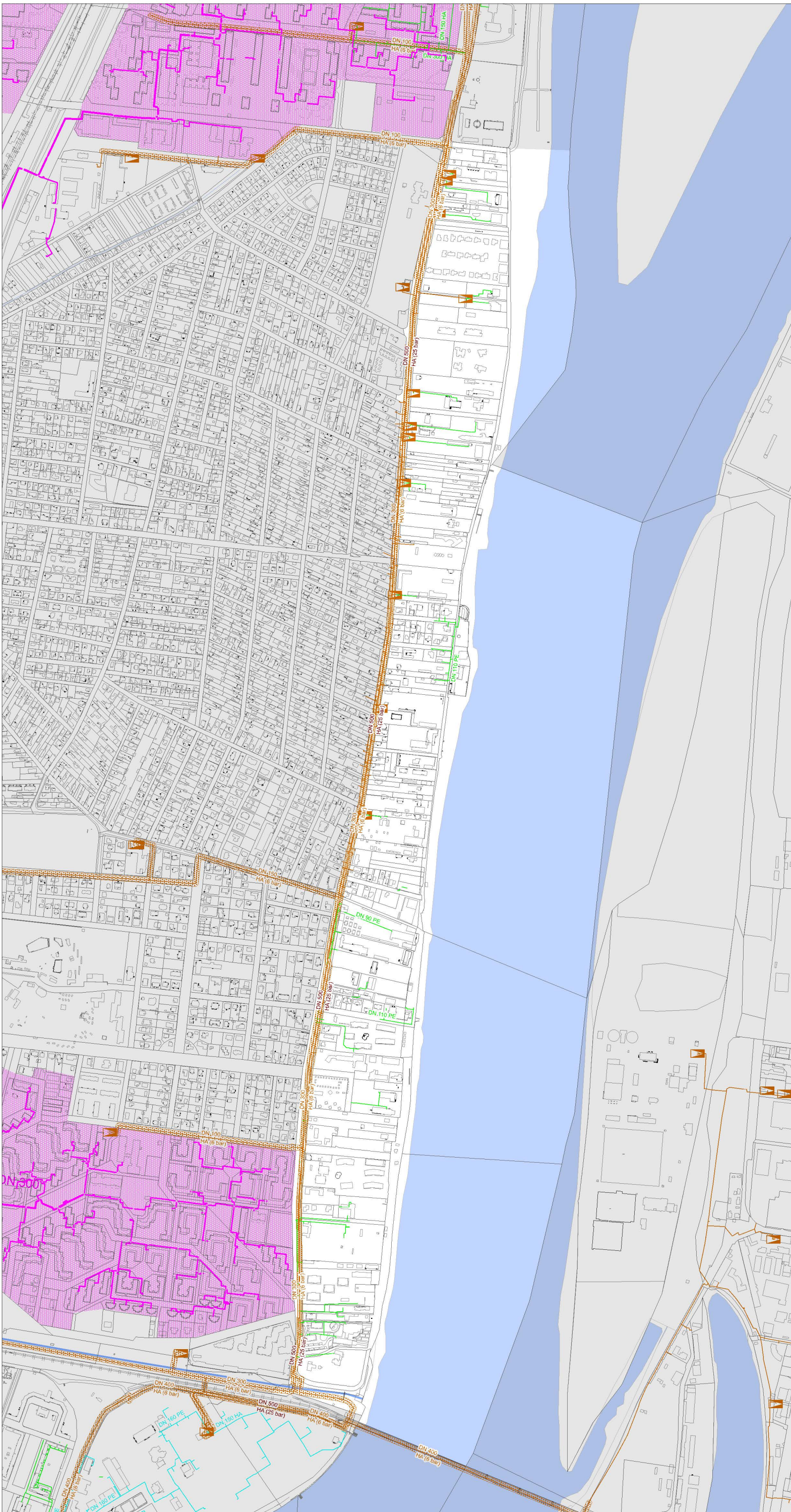
## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Római-part

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás M=1:10.000

#### Jelmagyarázat:

-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Nagyközépnomású gáznyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték
-  Távhővel ellátott terület
  
-  Vizsgált területen kívüli térség
-  Duna folyam
-  Telekhatár
-  Épület
-  Közigazgatási határ
-  Kerület határ





# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Római-part

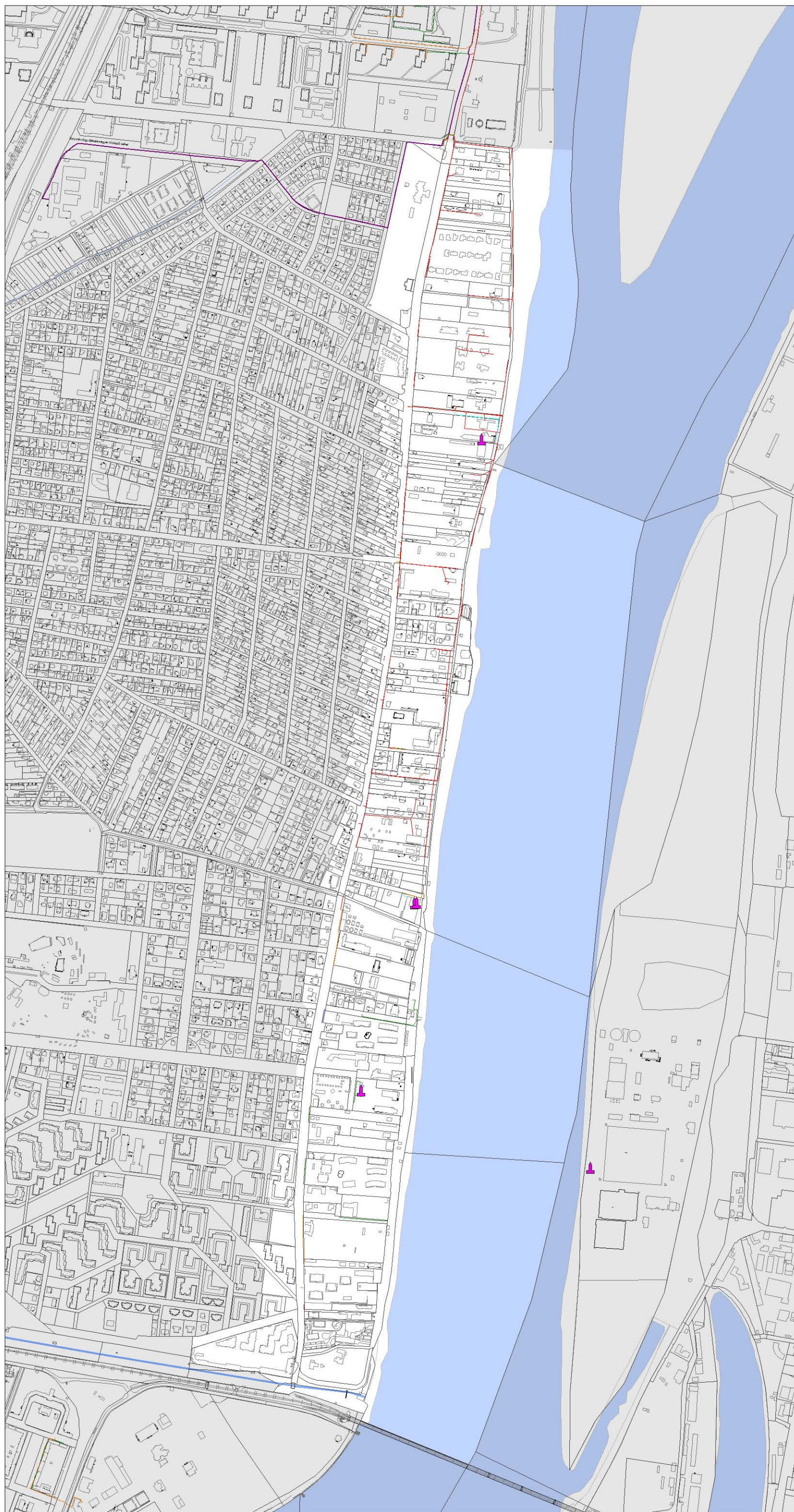
Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Elektronikus hírközlés M=1:10.000

#### Jelmagyarázat:

- Alépitmény (Magya Telekom)
- Földkábel (Magyar Telekom)
- Légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai földkábel (Magyar Telekom)
- Alépitmény (NSN Trafficom)
- FKF hálózat (NSN Trafficom)
- Légvezeték (NSN Trafficom)
- Mobil bázisállomás

- Vizsgált területen kívüli térség
- Duna folyam
- Telekhatár
- Épület
- Közigazgatási határ
- Kerület határ





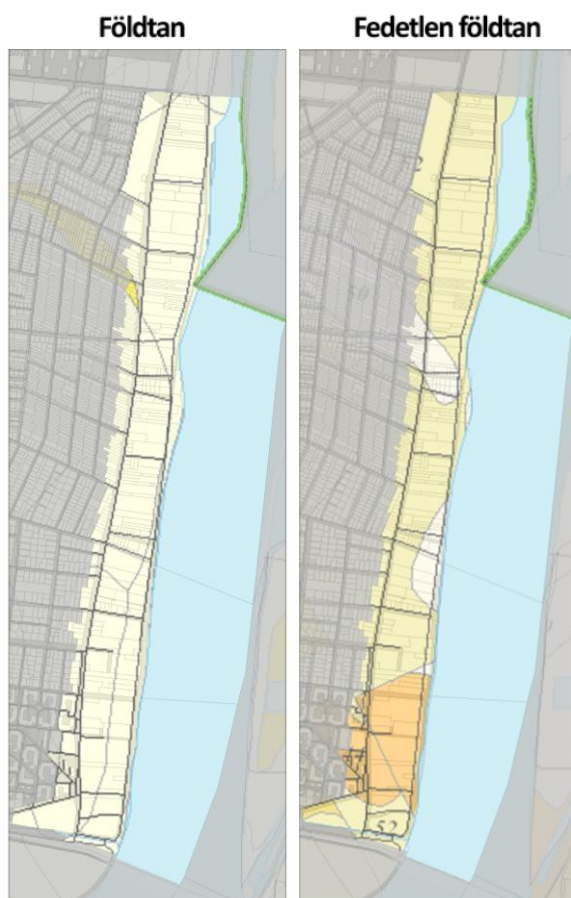


## 1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM - VÁROSÜZEMELTETÉS

### 1.7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ

A vizsgált területen genetikai talajtípusok bolygatatlan formában már nem lelhetők fel. A Duna menti elhelyezkedés okán eredetileg öntéstalajok alakultak ki a területen. Jelen állapotban a magas- és mélyépítési tevékenység folytán a terület zöme beépített, burkolt. Ily módon a terület talajának levegőzése és vízháztartása erősen gátolt. Egyes ingatlanok az árvízi védekezés okán feltöltésre kerültek, amely a talajvízháztartási viszonyait befolyásolja.

A terület fedetlen földtanára jellemző talajtípusok: foraminiferás agyagmárga, „Kiscelli” agyag, kavicsos homok, kőzetlisztes homok, homokkő, kőzetlisztes agyag. A földtani viszonyokat kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag, homokos kavics, homok, lepelhomok. talajtípusok alkotják.



Forrás: map.mbfisz.gov.hu

### Talaj- és talajvízszennyezés

A vizsgált területen talaj- és talajvízszennyezés nem ismert. A beépített terület egy része azonban csatornázatlan.

### Felszíni és a felszín alatti vizek

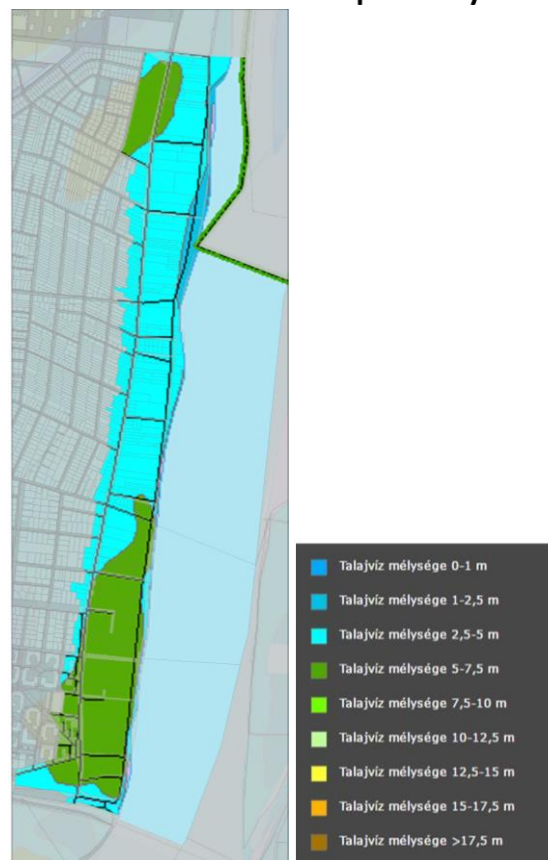
A területen meghatározóan fontos a Duna vízminőségének védelme. Mivel a vizsgált terület csatornázott, így kommunális és technológiai eredetű szennyvíz közvetlenül a Dunába nem kerül.

A felszín alatti víz állapota szempontjából a 27/2004. KvVM rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny”, illetve a felszín alatti vízminőség védelmi „kiemelten érzékeny” területek közé sorolt.

A 219/2004. Korm. rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny” és a terület „felszíni karszt”.

A vizsgált területen a talajvíz mélysége változatos, akár 7,5 méter is lehet.

### Felszín alatti első vízadó képződmények



Forrás: map.mbfisz.gov.hu

### 1.7.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A vizsgált térség a 4/2002. KvVM rendelet szerint a „Budapest és környéke légszennyezési agglomeráció”-ba tartozik. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti.

A vizsgált területen mérőállomás nem üzemel. A legközelebbi a Széna téri állomás, melynek adataihoz képest a vizsgált területen alacsonyabb értékek tapasztalhatók, mivel a Duna völgye – mint légcatorna – folyamatosan frissíti a terület levegőjét. (A hatályos határértékeket a mérőállomáson a légszennyezés nem éri el.)

Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek nitrogén-oxid, szén-monoxid és szálló por emisszióját kell megemlíteni, különösen a Nánási út - Királyok útja mentén, melynek szennyezése eléri a vizsgált területet.

### 1.7.3. VÁROSKLIMATOLÓGIA

Budapest területének legfrissebb hőtérképét a Szent István Egyetem Tájépítészeti és Településtervezési Karának Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke készítette el a 2016. augusztus 31-én készült Landsat 8 műholdfelvétel és terepi mérések alapján. A hőtérkép a felszínhőmérsékletet mutatja Celsius fokban. A földfelszínbe beletartozik az épületek teteje, a burkolt úttestek, a vegetáció felszíne (pl.: lombkorona). A műholdfelvétel készítésével egyidőben terepi hőmérsékleti mérések történtek Budapest több pontján. A hőmérsékleti értékek kiszámítása a műholdfelvétel által mért értékek és a terepi mérések eredményeinek együttes felhasználásával történt. A felvétel és a terepi hőmérés is 2016. augusztus 31-én készült 11:00 és 12:00 között zavartalan napfényes időszakban.

A hőtérképen látszik, hogy a teljes vizsgált területen a felszínhőmérséklet közepes értéket mutat: 20-30 °C közé esik.





#### 1.7.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a Nánási út - Királyok útja, melynek nappali zajterhelése 65-70 dB közötti a 2017-es stratégiai zajtérkép alapján. Éjjel már sokkal mérsékeltebb a terhelés, 55 dB körüli.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján a vegyes és gazdasági területek esetében a gyorsforgalmi utaktól és elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB.

A vizsgált terület déli részén jelentkező vasúti és üzemi zajterhelés nem jelentős.

##### Repülés zajterhelése

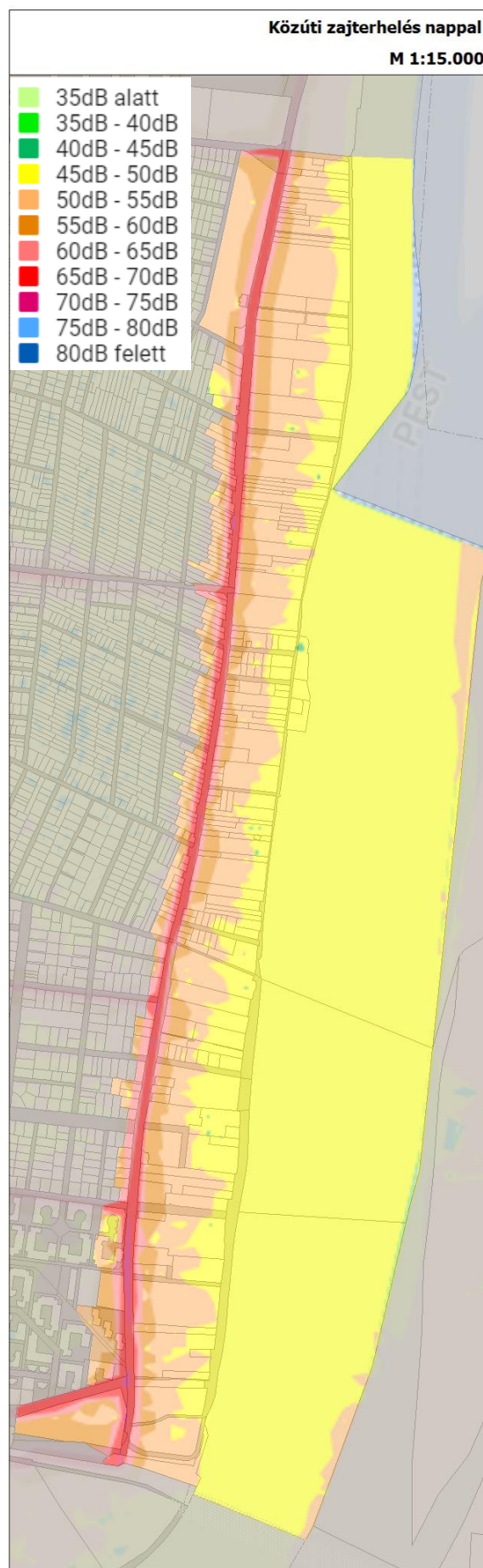
A repülési zajterhelés eseti és markánsan a határérték alatt marad.

A repülőtér egész napos zajterhelése a vizsgált területet csak kis mértékben érinti és a rendeletben foglalt határértékeket nem éri el.

#### 1.7.5. VÁROSÜZEMELTETÉS - HULLADÉKKEZELÉS

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése szervezett formában történik.

A legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a területen gyakori az illegális hulladék-elhelyezés, amelyek felszámolása a felelős hiányában az érintett önkormányzatot terheli. Az elhagyott hulladékok különösen az közhasználatú zöldterületeken jelennek meg.



## 1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM

A terület katasztrófavédelmi vizsgálatát a földtani viszonyok, a tevékenységből fakadó korlátozások és az árvízvédelem tekintetében végeztük.

### 1.8.1. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK

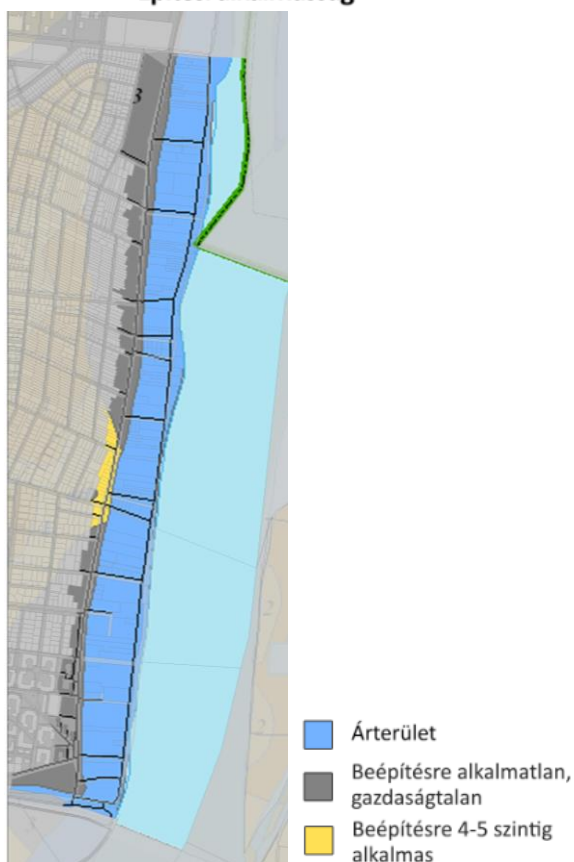
A vizsgált területet felszínmozgás-veszély, illetve nyílt karszt jelenléte nem érinti.

A területet alábányászottság nem érinti, jellemzően sík terület, kedvezőtlen morfológiai adottsággal nem bír.

A vizsgált terület egésze a Duna parti árvízvédelmi mű kiépítéséig árterület volt, s rendszeresen elöntötte a folyó. Jelentős része ma is árterület. Ily módon a területen friss, kevésbé megüledett, tehát kisebb teherbírású rétegek jellemzőek.

Az építési alkalmassági térkép alapján a vizsgált terület beépíthetősége helyenként korlátozott az egykori elöntések szerves hordalékai és a ma is magas talajvíz miatt.

#### Építési alkalmasság



Forrás: [map.mbfisz.gov.hu](http://map.mbfisz.gov.hu)

## 1.8.2. TEVÉKENYSÉGBŐL FAKADÓ KORLÁTOZÁSOK

A vizsgált terület **veszélyes üzemmel**, illetve annak veszélyességi zónájával nem érintett.

### 1.8.3. ÁRVÍZVÉDELEM

#### Árvízveszélyes területek

A magasságihiányos töltésszakaszokat a mértékadónak tekintett árvízszint (MÁSZ) 1,3 m-rel növelt szintjéhez képest értelmezzük. A városi védművek kiépítettsége a magassági biztonság tekintetében jelenleg korántsem teljes körű. A MÁSZ szintjétől való elmaradás azt jelenti, hogy a 891 cm-es Vigadó téri vízállás esetén a folyó vízállása a védmű koronaszintjével azonos magasságban lenne, nagyobb vízállás, hullámlás hatására helyi védekezés nélkül pedig elöntést eredményezne.

A **Római-part**, amit a hatályos TSZT beépítésre szánt nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős (K-Rek) területfelhasználási egységbe sorol, bevédetlen, mivel az árvízi védmű a Királyok útja – Nánási út mentén épült ki.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. § alapján az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság, települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

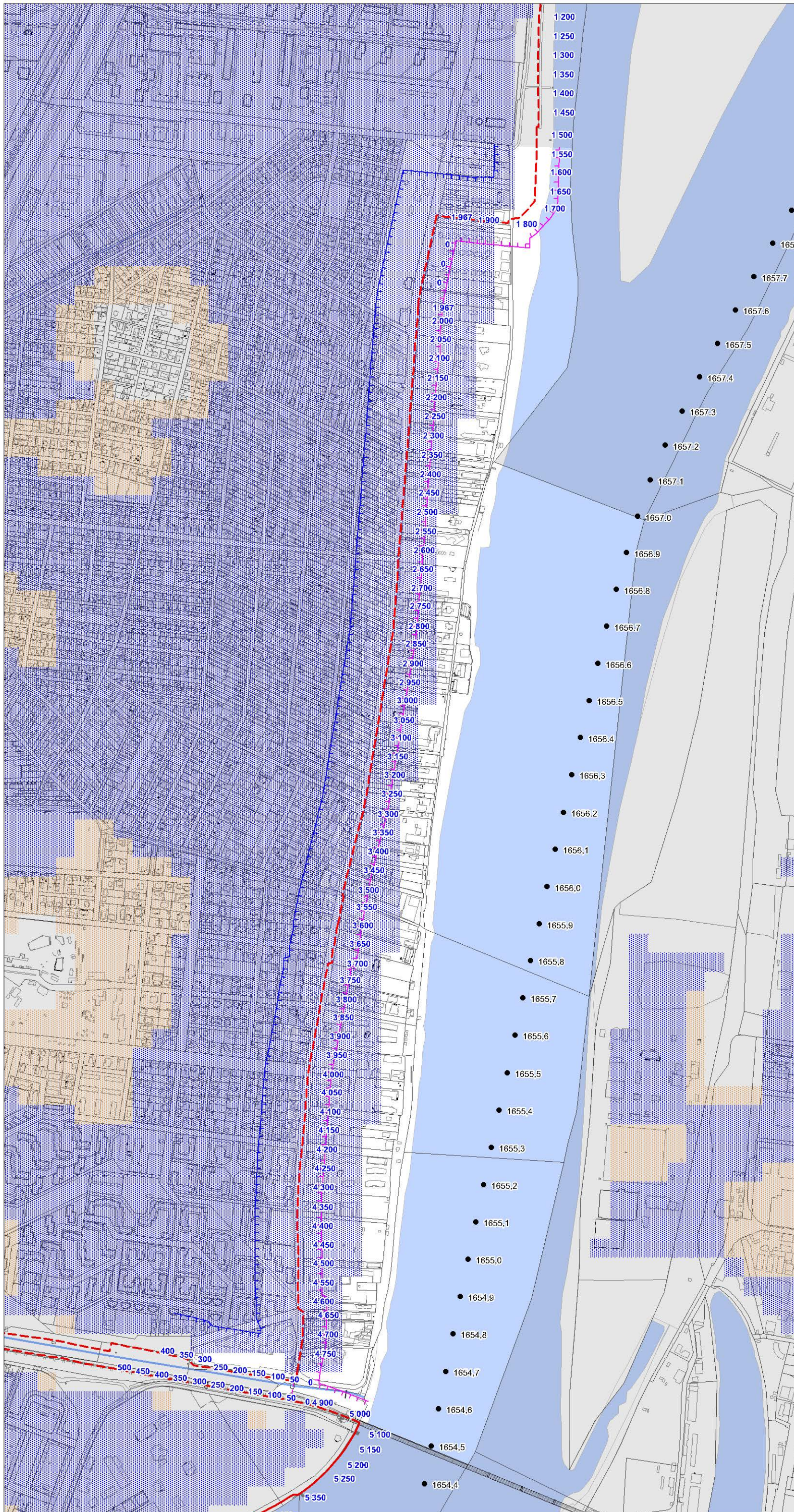


# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Római-part

Megalapozó munkarész

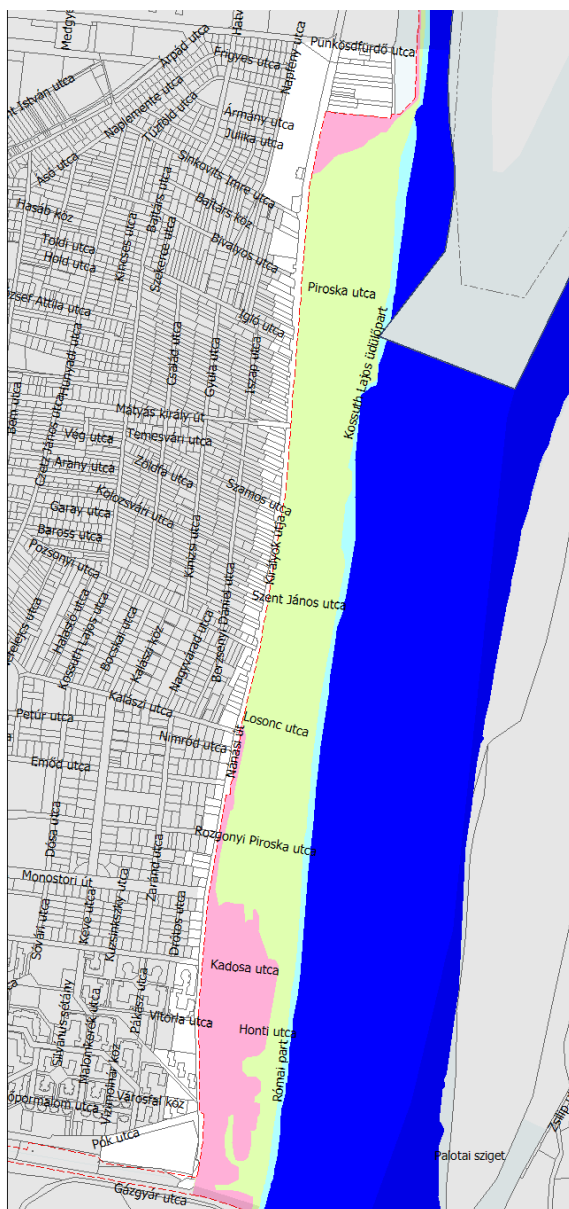
### Árvízvédelem M=1:10.000



- Fővédvonal, fal
- Fővédvonal, töltés
- 1%-os potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- 1‰-es potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet alapján meghatározott 60 m-es védősáv határa (mélyépítés csak külön engedéllyel végezhető)
- 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet alapján meghatározott 110 m-es védősáv határa (mélyépítés csak külön engedéllyel végezhető)
- Szelvényezés (tkm)
- Folyamkilóméter (fkm)
- Vizsgált területen kívüli térség







- Árvízvédelmi védvonal
- Elsődleges levezető sáv
- Másodlagos levezető sáv
- Átmeneti zóna
- Áramlási holtter
- Vizsgált területen kívüli térség

*A Duna nagyvízi mederszakaszának zónációja  
(Megjegyzés: a másodlagos levezető sáv mintegy 20 méter széles, az ábrán nem kivehető)*

### Árvízvédelmi művek

A vizsgált területet árvízvédelmi szempontból egyrészt a Kossuth üdülőpart elsőrendű töltés, másrészt a Királyok úti, Nánási úti töltés, valamint az Aranyhegyi-patak bal parti töltés védvonal érinti.

A töltés magassága sehol nem emelkedik a szükséges MÁSZ+1,3 m szint fölé.

A védelmi-szakasz többi része a MÁSZ+1,3 m szint alatt van 88-147 cm-rel, jellemzően 100 cm-rel. Itt árvíz esetén a töltés magasságihiányát megszüntetendő, ideiglenes védekezésre van szükség.

Különös figyelmet érdemel a töltés több olyan, 30 – 130 méter közötti szakasza, amely a MÁSZ szintet sem éri el.

A Királyok útja-Nánási út mentén kialakított töltésen számos kulisszanyílás található a telkek megközelíthetőségének érdekében.



*Árvízvédelmi mű és kulisszanyílások a Királyok útja mentén*

## 1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

### 1.9.1. A HATÁLYOS TSZT ÉS FRSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el Budapest településszerkezeti tervét az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

Ezek részletes bemutatására az I. kötet, 1.6.1. Hatályos településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat főbb megállapításai fejezetében került sor, jelen fejezetben az Óbuda- Békásmegyer II. szakasz - Római-part tekintetében releváns előírások kerülnek ismertetésre.

#### 1.9.1.1. TSZT

##### Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

Az Észak-Budapesti fejlesztési céltérség budai oldalán a vizsgált területen a különleges rekreációs terület, valamint a közvetlenül a Duna-parton húzódó közpark a jellemző területfelhasználási egység.

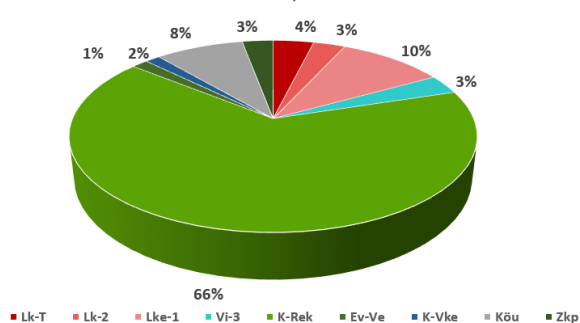
A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a vizsgált terület 40%-a beépítésre szánt terület. A Duna vízfelületével számított arányok alapján a vizsgált terület 31%-a különleges terület, 1,5%-a vegyes terület és a 8%-a lakóterület. A vizsgált terület 54%-a a Duna vízfelülete, 2%-a zöldterület és 4%-a közlekedési terület.

A Duna vízfelülete nélküli számítás esetén –tehát csak a szárazföldi területek vonatkozásában – a vizsgált terület 87%-a beépítésre szánt terület, melyből 17% lakóterület, 3% vegyes terület, 67% különleges terület területfelhasználási egység besorolású. A terület 8%-a közlekedési terület és 4%-a zöldterület.

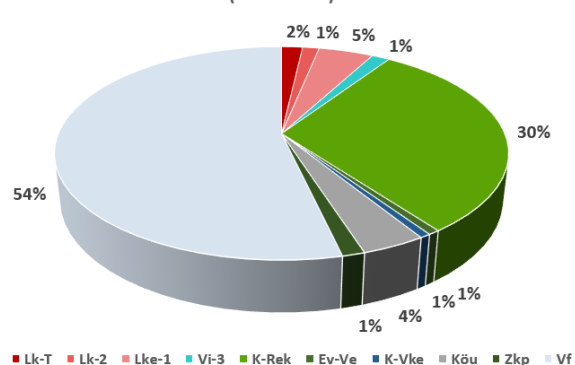
### Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen

Terület-felhaszná-lási egység	Észak-Budapesti fejlesztési céltérség		Összes terület (ha)
	Kialakult terület (ha)	Változással érintett (ha)	
Lk-T	3,88	0	3,88
Lk-2	3,05	0	3,05
Lke-1	10,10	0	10,10
Vi-3	3,28	0	3,28
K-Rek	66,12	0	66,12
K-Vke	1,41	0	1,41
KÖu	8,40	0	8,40
Zkp	2,95	0	2,95
Ev-Ve	1,53	0	1,53
Vf	116,30	0	116,30
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>0,00%</b>	<b>217,02</b>

Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen (vízfelület nélkül)



Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen (vízfelülettel)



A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a vizsgált területen **beépítésre nem szánt területként** közpark (Zkp), véderdő (Ev-Ve) és közúti közlekedési területet (KÖu) határoz meg.



**Beépítésre szánt területeken** a lakóterületek közül kisvárosias telepszerű (Lk-T), kisvárosias, jellemzően szabadonálló (Lk-2) és kertvárosias, intenzív beépítésű (Lke-1) területet jelöl ki. Vegyes területek közül a vizsgált területen intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) került meghatározásra. Beépítésre szánt különleges területek közül a vizsgált területen vízkezelési területek (K-Vke), különleges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek) találhatóak itt.

**Zkp** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak.

**Ev-Ve** területfelhasználási egységbe azok a véderdők (leginkább véderdősávok) tartoznak, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el.

**KÖu** területfelhasználási egységbe tartoznak a város egészét determináló közúti közlekedési területek.

A kisvárosias lakóterületek (Lk-T, Lk-2) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elősorban lakó rendeltetésű épületek lehelyezésére szolgálnak. **Lk-2** esetében szabadonálló területeken jelölt. **Lk-T** esetében telepszerű területeken jelölt.

Kertvárosias lakóterületek (Lke-1) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. **Lke-1** esetében intenzív beépítésű területeken jelölt.

Intézményi területek (Vi-3) területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Lakófunkció céljára csak részben alkalmasak. A **Vi-3** a helyi lakosság alapellátását biztosító terület.

Különleges beépítésre szánt területek (**K-**) azok a területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Az OTÉK 24. §-a

értelmében a településszerkezeti terv feladata a különleges területek célját és fajtáját meghatározni.

**K-Rek** területfelhasználási kategóriába (Római-part, Kossuth Lajos üdülőpart) a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak.

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

Változással érintett terület Óbuda-Békásmegyer II. szakaszának- Római-parti területén nem található, az I. szakasz barnamezős területeivel ellentétben.

További egyéb elemként jelölt a meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén és a meglévő Duna-hidak helye (Újpesti vasúti híd) és a tervezett Duna-hidak helye (Aquincumi híd). Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat jelölt a Pók utca és a Vitorla utca mentén.

Ezek a szabályzatban érvényesítendő elemek egy része a zöldfelületi kapcsolatok erősítését szolgálják mind ökológiai, mind funkcionális értelemben. A tervezési területen nem található olyan területfelhasználási besorolású terület, amelyre vonatkozóan a TSZT legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

A TSZT a közműellátás szempontjából jelentős, 1 ha-nál nagyobb területeket kijelölte a megfelelő területhasználati kategóriába való besorolással. Az ennél kisebb területeket a szabályozási tervekben, jelen esetben a Duna-parti építési szabályzatában kell kijelölni.

#### *Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra*

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a Nánási út meglévő II. rendű főút, valamint a Duna-parton meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpárút nyomvonal jelölt.

Buda és Pest közötti meglévő kapcsolatot az Újpesti vasúti híd jelent. Tervezett elem az Aquincumi híd, valamint a Póka utca nyomvonalában jelölt I. rendű főút.

*Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme*

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja szerint a területet érintett világörökségi várományos helyszín védőövezettel, valamint védett régészeti lelőhely területével. A területen négy fővárosi helyi védettségű építmény és 2 műemlék található.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján, a tervezési területen nem található magassági korlátozás.

*Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem*

A TSZT az óbudai Duna menti szabadterületek megóvását a megfelelő területfelhasználási kategóriákon keresztül biztosítja. A TSZT 4. tervlapja alapján a terület tájképvédelmi terület övezete és a Duna medre és partja az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe. A Nánási út vonalában meglévő és tervezett, a Rozgonyi Piroska utca vonalában meglévő településképvédelmi jelentőségű fasor jelölt. Az Aranyhegyi-patak a terület déli határán, mint revitalizációt igénylő vízfolyás került feltűntetésre.

*Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek*

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja alapján a terület a más jogszabályokban meghatározott Országos vízminőség-védelmi övezetbe sorolt a vizsgált terület csaknem egésze, azon belül szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületek közé tartozik.

A Duna menti területek meghatározó korlátozó tényezője az árvízi veszélyeztetettség és a parti szűrési ivóvízbázisok megléte. A Római-part területén, több helyen is található ivóvízhálózattal ellátott, ám csatornázatlan terület.

*Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek*

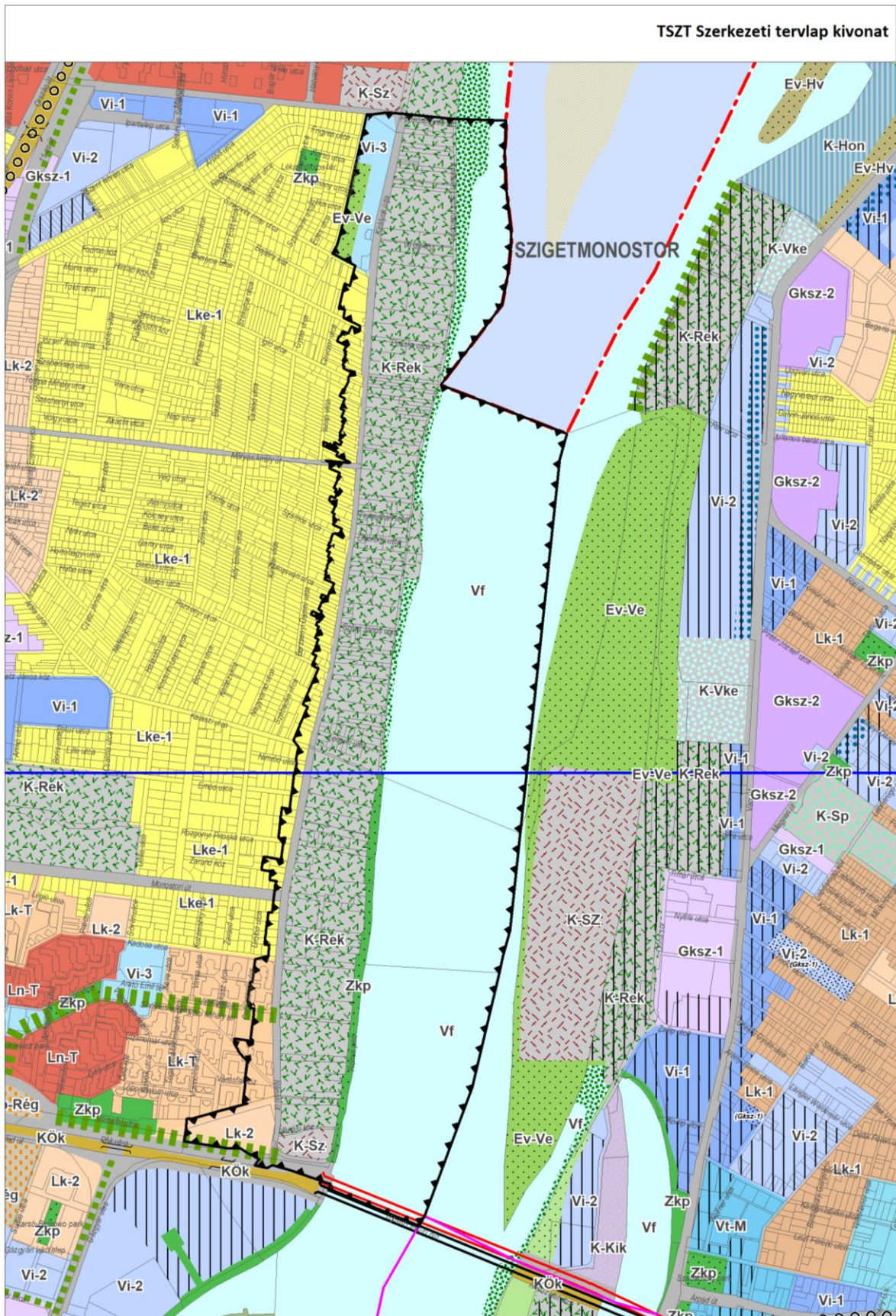
A TSZT 6. tervlapjai tartalmazzák a védelmi-korlátozási elemeket, amelynek többsége más jogszabállyal érvényesülő, vagy tájékoztató elem.

A TSZT a közlekedés terén a vasútvonal védőtávolságát, a közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területeit, a közművek vezetékeinek és létesítményeinek biztonsági övezetét jelöli.

A kapcsolódó folyamszakasz egy része Hajózásbiztonsági szempontból tiltott terület (tájékoztató elem).

A TSZT kiemelten kezeli a szükséges árvízvédelmi beavatkozásokat. A TSZT 6. tervlapja jelöli a nagyvízi medret és a hullámteret, az árvízvédelmi védvonalakat, melyek közül az I. rendű védvonalak megerősítése szükséges. Ezen elemeket a Duna-parti építési szabályzat készítése során figyelembe kell venni.







<p><b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b></p> <p><b>LAKÓTERÜLETEK</b></p> <p><b>Ln-1</b> Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület</p> <p><b>Ln-2</b> Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület</p> <p><b>Ln-3</b> Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</p> <p><b>Ln-T</b> Nagyvárosias telepszerű lakóterület</p> <p><b>Lk-1</b> Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület</p> <p><b>Lk-2</b> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</p> <p><b>Lk-T</b> Kisvárosias, telepszerű lakóterület</p> <p><b>Lke-1</b> Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület</p> <p><b>Lke-2</b> Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület</p> <p><b>Lke-3</b> Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület</p> <p><b>VEGYES TERÜLETEK</b></p> <p><b>Vt-V</b> Városközpont területe</p> <p><b>Vt-M</b> Mellékközpont területe</p> <p><b>Vt-H</b> Kiemelt jelentőségű helyi központ területe</p> <p><b>Vi-1</b> Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület</p> <p><b>Vi-2</b> Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület</p> <p><b>Vi-3</b> Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület</p> <p><b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b></p> <p><b>Gksz-1</b> Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület</p> <p><b>Gksz-2</b> Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület</p> <p><b>Gip-E</b> Energiatermelés területe</p> <p><b>ÜDÜLŐTERÜLETEK</b></p> <p><b>Üh</b> Hétfélgázás üdülőterület</p> <p><b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b></p> <p><b>K-Ker</b> Bevásárlóközpont területe</p> <p><b>K-Log</b> Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület</p> <p><b>K-Vás</b> Vásár, kiállítás és kongresszus területe</p> <p><b>K-Ok</b> Oktatási központok területe</p> <p><b>K-EÜ</b> Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)</p> <p><b>K-Sp</b> Nagyterjedésű sportolási célú terület</p> <p><b>K-Rék</b> Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület</p> <p><b>K-Kv</b> Komplex vízparti terület</p> <p><b>K-AN</b> Állat-, és növénykert területe</p> <p><b>K-Hon</b> Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület</p> <p><b>K-Hull</b> Hulladékkezelő, -lerakó terület</p> <p><b>K-Sz</b> Szennyvízkezelés területe</p> <p><b>K-Közi</b> Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület</p> <p><b>K-Kik</b> Kikötő területe</p> <p><b>K-Rep</b> Repülőtér területe</p> <p><b>K-T</b> Temető területe</p> <p><b>K-Mü</b> Mezőgazdasági üzemi terület</p> <p><b>K-Tp</b> Tematikus intézménypark</p> <p><b>K-Vke</b> Vízkészítési területek</p> <p><b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b></p> <p><b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b></p> <p><b>KÖu</b> Közúti közlekedési terület (KÖu)</p> <p><b>KÖk</b> Közúti pályás közlekedési terület</p> <p><b>KÖv</b> Vízi közlekedési terület</p> <p><b>KÖl</b> Légi közlekedési terület</p> <p><b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b></p> <p><b>Vf</b> Folyóvizek medre és partja</p> <p><b>Vá</b> Állóvizek medre és partja</p> <p><b>Vb</b> Vízbiszterzési területek</p> <p><b>ZÖLDTERÜLETEK</b></p> <p><b>Zkp</b> Közkert, közpark</p> <p><b>Zvp</b> Városi park</p> <p><b>DÉSZ-HEZ TARTOZÓ TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK</b></p> <p> Vízgátt terület határa</p>	<p><b>ERDŐTERÜLETEK</b></p> <p><b>Ev-Ve</b> Védőerdő</p> <p><b>Ev-Hv</b> Honvédelmi célú erdőterület</p> <p><b>Ev-Vg</b> Vízvédelmi erdőterület</p> <p><b>Ek</b> Közjóléti erdő</p> <p><b>Eg</b> Gazdasági erdő</p> <p><b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b></p> <p><b>Má</b> Általános mezőgazdasági terület</p> <p><b>Mk</b> Kertes mezőgazdasági terület</p> <p><b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b></p> <p><b>Tk</b> Természetközeli terület</p> <p><b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b></p> <p><b>Kb-Rek-1</b> Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület</p> <p><b>Kb-Rek-2</b> Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület</p> <p><b>Kb-Reg</b> Régészeti bemutató terület</p> <p><b>Kb-Ez</b> Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület</p> <p><b>Kb-T</b> Temető területe</p> <p><b>Kb-En</b> Megújuló energiaforrás hasznosítási területe</p> <p><b>Kb-Hon</b> Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület</p> <p><b>Xs-Y/z</b> Többzintes területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)</p> <p><b>ALAPTÉRKÉPI ELEMELK</b></p> <p> Budapest közigazgatási határa</p> <p> Kerülethatar</p> <p> Belterületi határvonal</p> <p> Telekhatár</p> <p><b>EGYÉB ELEMELK</b></p> <p> Jelentős változással érintett terület</p> <p> Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület</p> <p> Meglévő erdőterületek és zöldterületek</p> <p><b>(IV.-1)</b> Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója</p> <p> Átmeneti hasznosítás biztosítása</p> <p> Kerületi tervezés közben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya</p> <p> Távlati területfelhasználás</p> <p> Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján</p> <p> Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása</p> <p> Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat</p> <p> Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület</p> <p> A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában</p> <p> Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna torkán</p> <p> Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás</p> <p> Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonalon</p> <p> Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonalon</p> <p> Távlati kötőpályás fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen</p> <p> Távlati kötőpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban</p> <p> Meglévő gyorsvasúti vonal</p> <p> Tervezett gyorsvasúti vonal</p> <p> Meglévő közúti vagy vasúti alagút</p> <p> Tervezett közúti vagy vasúti alagút</p> <p> Meglévő Duna-híd</p> <p> Tervezett Duna-híd</p> <p> Meglévő külön szintű közúti – vasúti keresztezés</p> <p> Tervezett külön szintű közúti – vasúti keresztezés</p> <p> Meglévő közösségi közlekedési járműtelep</p> <p> Tervezett közösségi közlekedési járműtelep</p> <p> Meglévő vasúti személypályaudvar</p> <p> Meglévő vasúti teherpályaudvar</p> <p> Meglévő távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar</p> <p> Tervezett távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar</p> <p> Meglévő helyi autóbusz-pályaudvar</p> <p> Tervezett helyi autóbusz-pályaudvar</p> <p> Meglévő nemzetközi kereskedelmi repülőtér</p> <p> Meglévő egyéb kereskedelmi repülőtér</p> <p> Meglévő országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)</p> <p> Tervezett országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)</p> <p> Tervezett nemzetközi személyhajó állomás</p>
---	--

### 1.9.1.2. FRSZ

#### A beépítési sűrűségek, valamint az infrastruktúra elemek

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

Az FRSZ 1. melléklet „A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” tervlapja alapján a II. szakasz - Római-part Duna menti területének 13%-a beépítésre nem szánt terület. A beépítésre szánt területeken a sűrűségi értékek differenciáltan kerültek meghatározásra. A különleges területek esetében az OTÉK meghatározza a 2,0 beépítési sűrűség értéket. Az FRSZ a területek városszerkezeti elhelyezkedésük, szerepük, kialakult állapotuk és a kerületi szabályozási terv alapján különbözteti meg értékeit, melyek az alábbiak:

*Beépítési sűrűségek határértékei a vizsgált területen:*

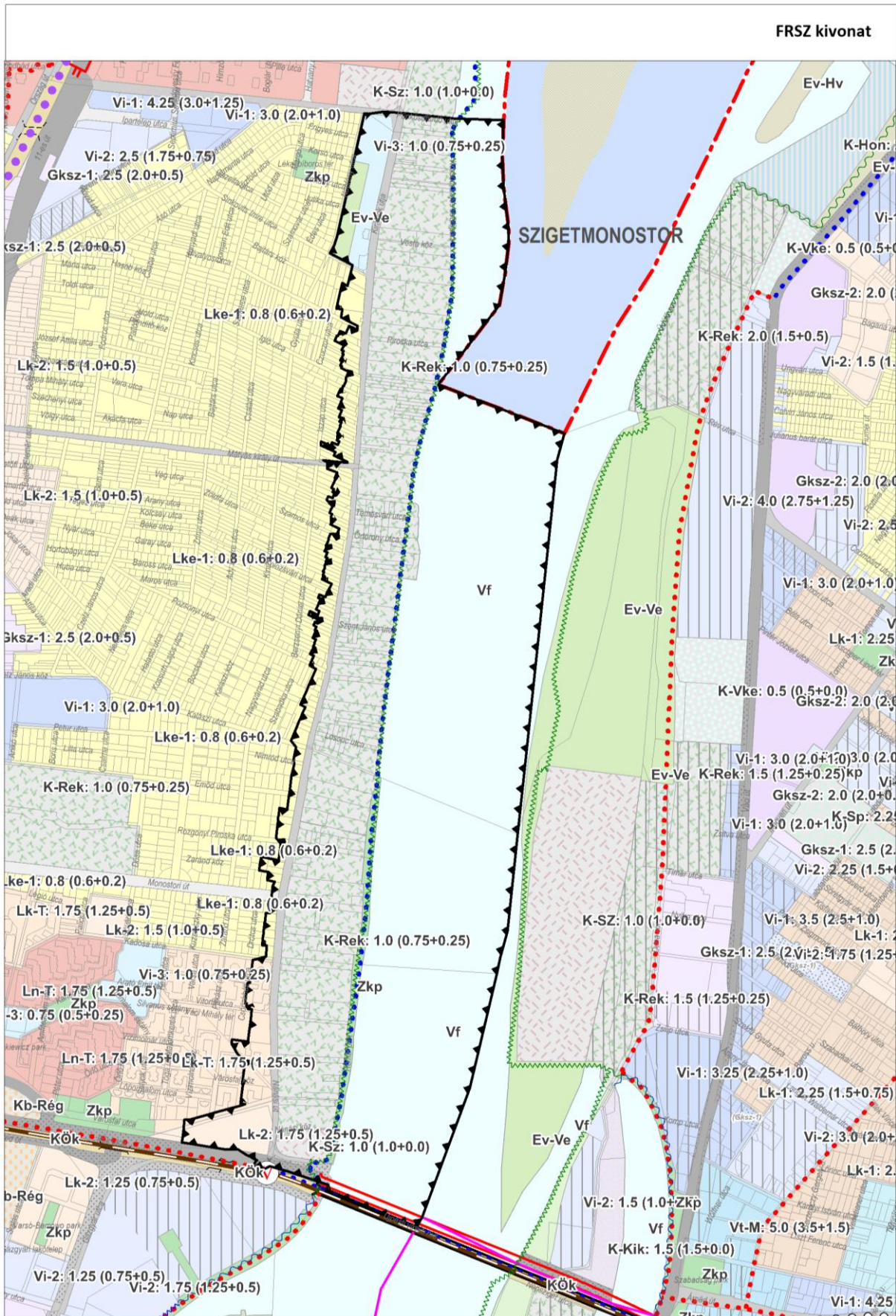
területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
K-Rek (Pünkösdfürdő utcától a Nánási közig)	1,0	0,75	0,25
K-Sz (Békásmegyeri szivattyútelep)	1,0	1,0	0,0
Lk-2 (Városház utcától a Pók utcáig)	1,75	1,25	0,5
Lk-T (Kadosa utcától a Városház utcáig)	1,75	1,25	0,5

területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
Lke-1 (Monostori úttól a Kadosa utcáig)	0,8	0,6	0,2
Lke-1 (Mátyás király úttól a Monostor útig)	0,8	0,6	0,2
Lke-1 (Sinkovits Imre utcától a Mátyás király útig)	0,8	0,6	0,2
Vi-3 (Pünkösdfürdő utcától a Sinkovits Imre utcáig)	1,0	0,75	0,25
K-Vke (Fővárosi Vízművek Rt. Békásmegyeri telepe)	0,5	0,5	0,0
K-Rek (Békásmegyeri vízmű teleptől a Nánási közig)	1,0	0,75	0,25
K-Sz (Nánási köztől a Pók utcáig)	1,0	1,0	0,0

Az FRSZ tartalmazza a Duna-part gyalogos bejárhatóságát biztosító nyomvonalas elemek rendszerét. A tervezett nyomvonalas elemek között megjelenik a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és a szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány nyomvonala is. A tervezési területen jelölt természetközeli sétányok nyomvonalát a Duna-parti építési szabályzatban kell biztosítani – a természet- és vízbázis-védelmi szempontok figyelembevételével mellett.

Az FRSZ a beépítésre szánt területfelhasználási egységek esetében teljes közművesítettség biztosítását írja elő. Továbbá rögzíti a csapadékvíz kezelésének módját a jelentős változással érintett területek, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek vonatkozásában.







### 1.9.2. A HATÁLYBAN LÉVŐ KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

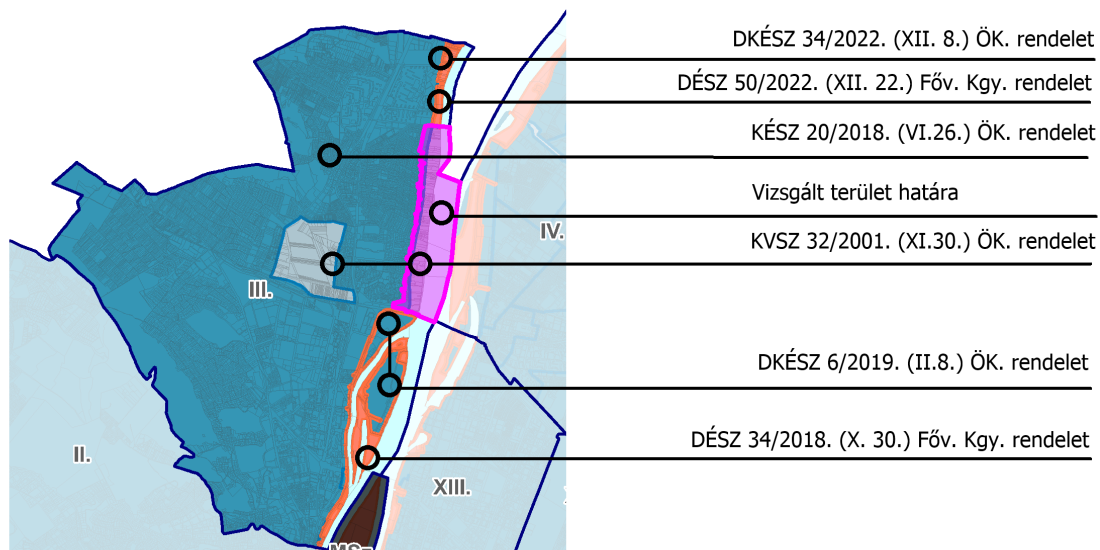
Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatát (továbbiakban ÓBÉSZ), mely a Mocsárosdűlő, és az Aranyhegyi-patak – Nánási út – Királyok útja – Pünkösdfürdő utca által határolt terület kivételével a kerület teljes közigazgatási területére hatályos. Vizsgálati területünket az ÓBÉSZ, a Nánási út – Királyok útjától nyugatra eső területen érinti.

Az aquincumi hídtól délre eső Duna-parti területeken a Fővárosi Közgyűlés 34/2018. (X. 30.) rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat, és a 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelettel

elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat hatályos.

A Pünkösdfürdő utcától északra eső Duna-parti területeken a Fővárosi Közgyűlés 50/2022. (XII. 22.) rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat, és a 34/2022. (XII.8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat hatályos.

Vizsgálati területünk jelentős részén, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Római-part Duna-parti területén (és a Mocsárosdűlő területén) a 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat hatályos (továbbiakban ÓBVSZ).



Az ÓBVSZ 2. számú melléklete, az övezeti lap Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part Duna-parti területét és a Mocsárosdűlő területét lefedi építési övezetekkel és övezetekkel.

Az ÓBVSZ 3/A számú melléklete rögzíti a korlátozásokat, a 3/B melléklete a kerületet érintő védelmeket határolja le, ezek előírásai kötelezően betartandók.

Az ÓBVSZ 9. számú melléklete tartalmazza a Kerületi Szabályozási terveket, amelyek a kerület egy-egy részterületére készültek. Egy szabályozási terv készítése tehát a kerületben

mindig az ÓBVSZ módosításával járt, ezáltal az övezeti terv összhangban van a szabályozási tervekkel.

Az ÓBVSZ általános előírásai, amelyek a Duna menti területeket érintik, a következők:

- a 7.§ alapján a Nánási út- Római-part és a Királyok útja – Kossuth Lajos üdülőpart között, illetve az Óbudai sziget területén az épületek első használati szintjét a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani árvízvédelmi szempontok alapján.

- 21.§ (2) a közterületi pavilonok elhelyezhetőségét pavilonépítési tervhez köti, melyekhez a csatlakozó teraszokat és kerthelyiségeket a gyalogos – és kerékpáros közlekedést nem zavaró módon lehet kialakítani;
- 30.§ (5) bekezdés megtiltja a vízfolyások menti építmények elhelyezését, kivétel a Királyok útja és a Duna közötti szakaszon;
- 49.§ (1) megtiltja üzemanyagtöltő kút létesítését a Római-part és a Kossuth Lajos üdülőpart menti közterületen, illetőleg a Duna mellett.

KSZT-vel nem rendelkező területekre vonatkozó ÓBVSZ előírások:

- 137.§ a vízgazdálkodási területek övezetén belüli előírásokról szól.

A (2) bekezdés alapján az övezet területén csak a terület működtetéséhez szükséges melléképítmények és fürdőmedence és sportépítmény helyezhető el.

- 116.§ az aprótelkes, valamint kis- és nagytelkes üdülőterületek részletes előírásáról szól. A beépítési lehetőségek mellett a Dunára merőleges közterületekről, az elhelyezhető funkciókról, hullámtérrel stb. rendelkezik.

A (2) bekezdésben foglaltak alapján az övezet elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület.

A (9) bekezdés alapján a hullámtérbe tartozó területeken, a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart menti, a rendelet hatálybalépése előtt nem lekerített telekrészeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani és fenntartani, az átadott terület méretétől függően szintterületi mutató kedvezmény adható az adott telken.

A (11) bekezdés alapján meglévő csónakház, illetve tároló eredeti kapacitása max. 20%-kal csökkenthető.

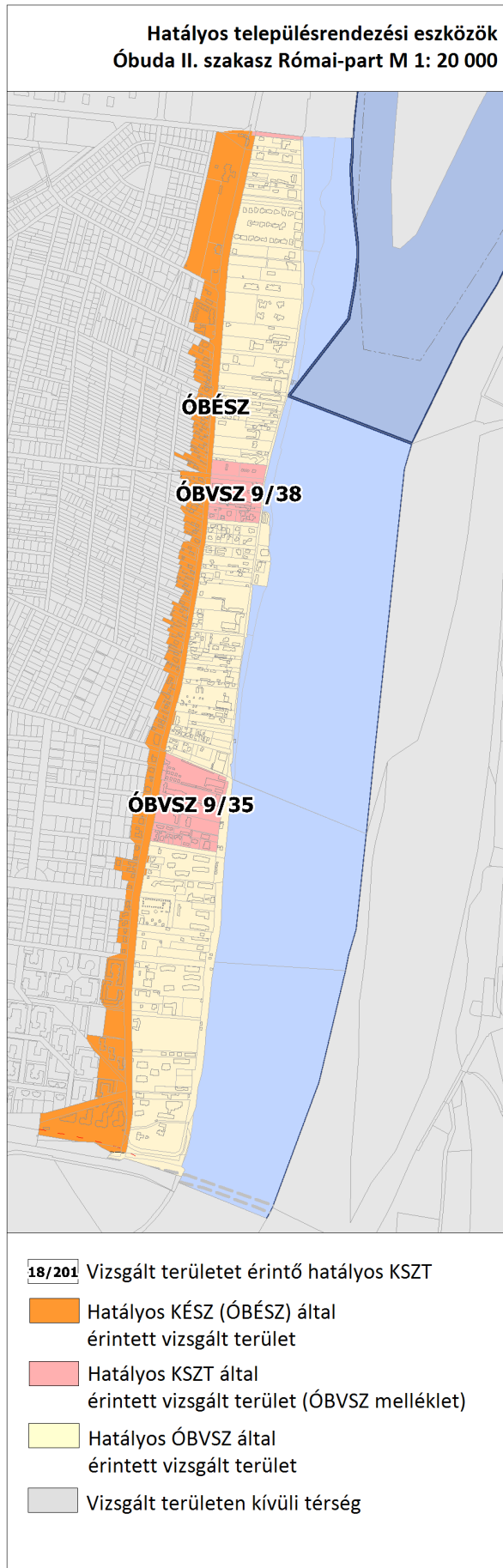
Új épület építésénél vagy meglévő bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 20 m-t, a Dunára

merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél, a tetők hajlásszöge legfeljebb 45° lehet.

Az árvízvédelmi töltéssel nem védett érintett sávban a közterületi kerítések a mértékadó árvízszintig tömör szerkezettel alakítandók ki, ha ez 1,5 méternél magasabb, akkor a közterület felől kertépítészeti elemekkel takarandó.

A vizsgált területet érintő hatályos KSZT-k:

ÓBVSZ 9/38	<b>48/2007.(VIII.31.)</b> Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvári utca által határolt terület kerületi szabályozási terv
ÓBVSZ 9/35	<b>53/2006.(XII.11.)</b> Kalászi u.-Nánási út-Rozgonyi P.utca-Duna által határolt terület KSZT



A Duna menti területeket az övezeti terv, valamint kettő szabályozási terv fedi le.

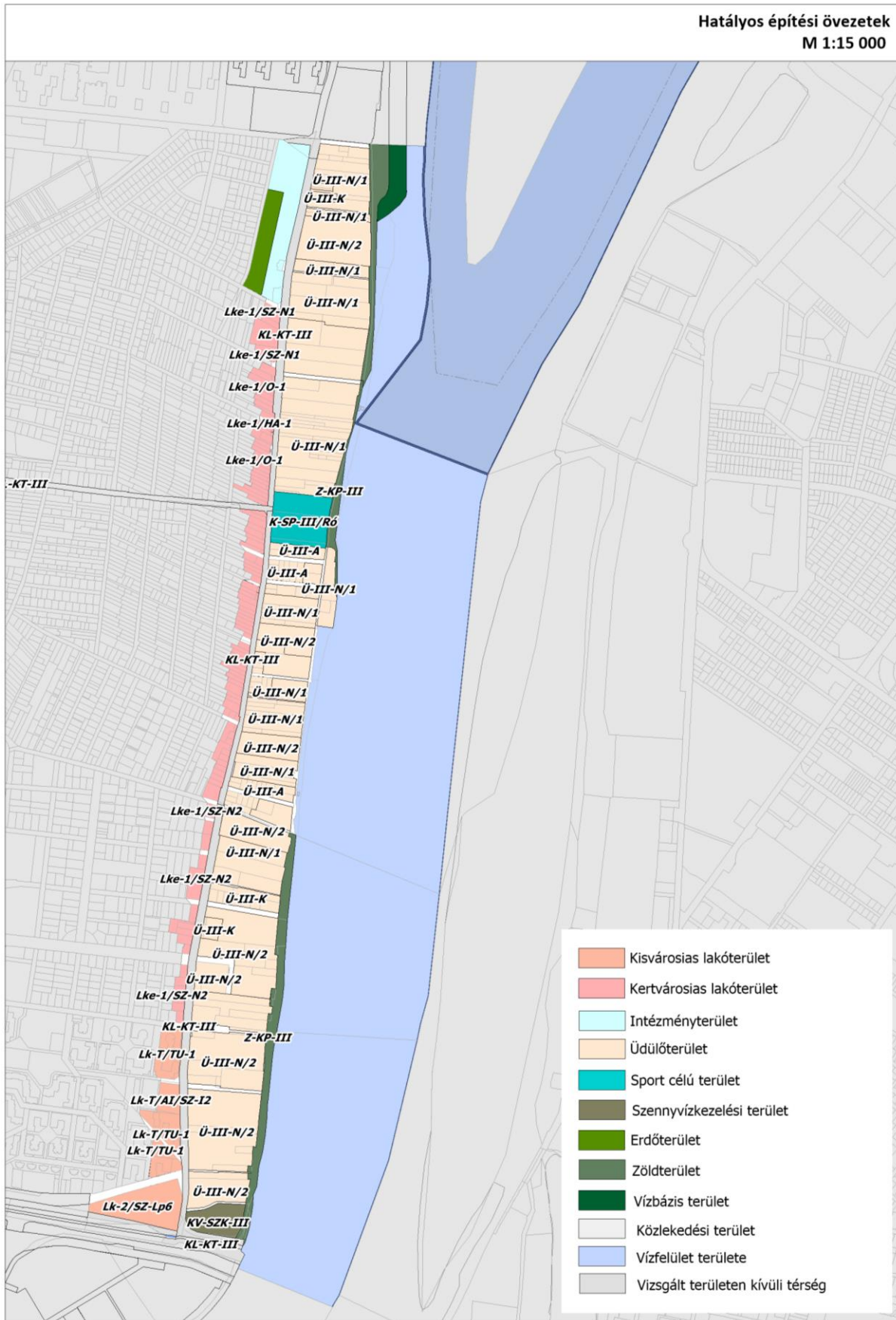
Az ÓBVSZ 9/38 sz. mellékletét képező Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőkert – Temesvári utca által határolt terület Kerületi Szabályozási terve, amit a 32/2001. (XI.30) Ö.K. rendelet (ÓBVSZ) módosításáról szóló, az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének **48/2007. (VIII.31.)** Ö.K. számú rendelete hagyott jóvá.

A terv építési övezetet hozott létre a Római-parton városi jelentőségű kiemelt sportterület elhelyezésére. Az építési övezetek a különleges területek sportlétesítményeinek szabadonálló módú elhelyezésére szolgálnak.

A másik az ÓBVSZ 9/35 sz. mellékletét képezi Kalászi – Nánási – Rozgonyi P. – Duna által határolt terület Kerületi Szabályozási terve, amit a 32/2001. (XI.30) Ö.K. rendelet (ÓBVSZ) módosításáról szóló, az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének **53./2006. (XII.11.)** Ö.K. számú rendelete hagyott jóvá.

A terv lehetővé teszi meglévő telkek esetében, a Duna-part felőli közterületi kapcsolat megszüntetése érdekében, a magánutazás megközelítés lehetőségét a Kalászi utca – Nánási utca – Rozgonyi Piroska utca felől. Ebben az esetben a magánút minimális szélessége 6 méter. Régészeti feltárás eredményességétől függően nem lehet épületet elhelyezni az építési helyen belül azon területeken, ahol jelentős régészeti emlék bemutatása szükséges.





Vizsgált területet érintő hatályos építési övezetek és a hatályos paraméterek az ÓBÉSZ-ben:

Az építési övezet jele	Beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek								az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb					legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint felett	beépítési mértéke terepszint alatt	szintterületi mutatója általános	szintterületi mutatója parkolási	zöldfelületi aránya vagy zöldfelületi átlagérték	épületmagassága	
m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m			
Lk-2/SZ-Lp6	SZ	2000	30	-	35	35	1,2/KH 0,3	0,5	50	12,5	
Lk-T/AI/SZ-I2	SZ	2000	-	-	40	50	2	0,5	40	16	
Lk-T/TU-1	U	-	-	-	-	-	-	0,5	-	16,5	
Lke-1/HA-1	H	400	16	16	30	35	0,5	0,2	50	4,5	
Lke-1/O-1	O	600	12	-	25	35	0,4	0,2	55	5	
Lke-1/O-3	O	600	12	30	25	35	0,5	0,2	50	5	
Lke-1/OSZ-1	O	400	16	20	30/§35	35	0,5	0,2	50	5	
Lke-1/SZ-K1	SZ	600	16	30	25	35	0,5	0,2	50	5	
Lke-1/SZ-Lp2	SZ	5000	40	-	25	35	0,7	0,2	50	7,5	
Lke-1/SZ-N1	SZ	800	16	-	20	35	0,5	0,2	65	7,5	
Lke-1/SZ-N2	SZ	1000	20	30	20	35	0,5	0,2	50	7,5	
Vi-3/SZ-E10	SZ	2000	30	-	20	35	0,5/KH 0,1	0,25	50	12	

KH= Közhasználatú területek kialakítása

§= § előírásában szereplő feltétel szerint

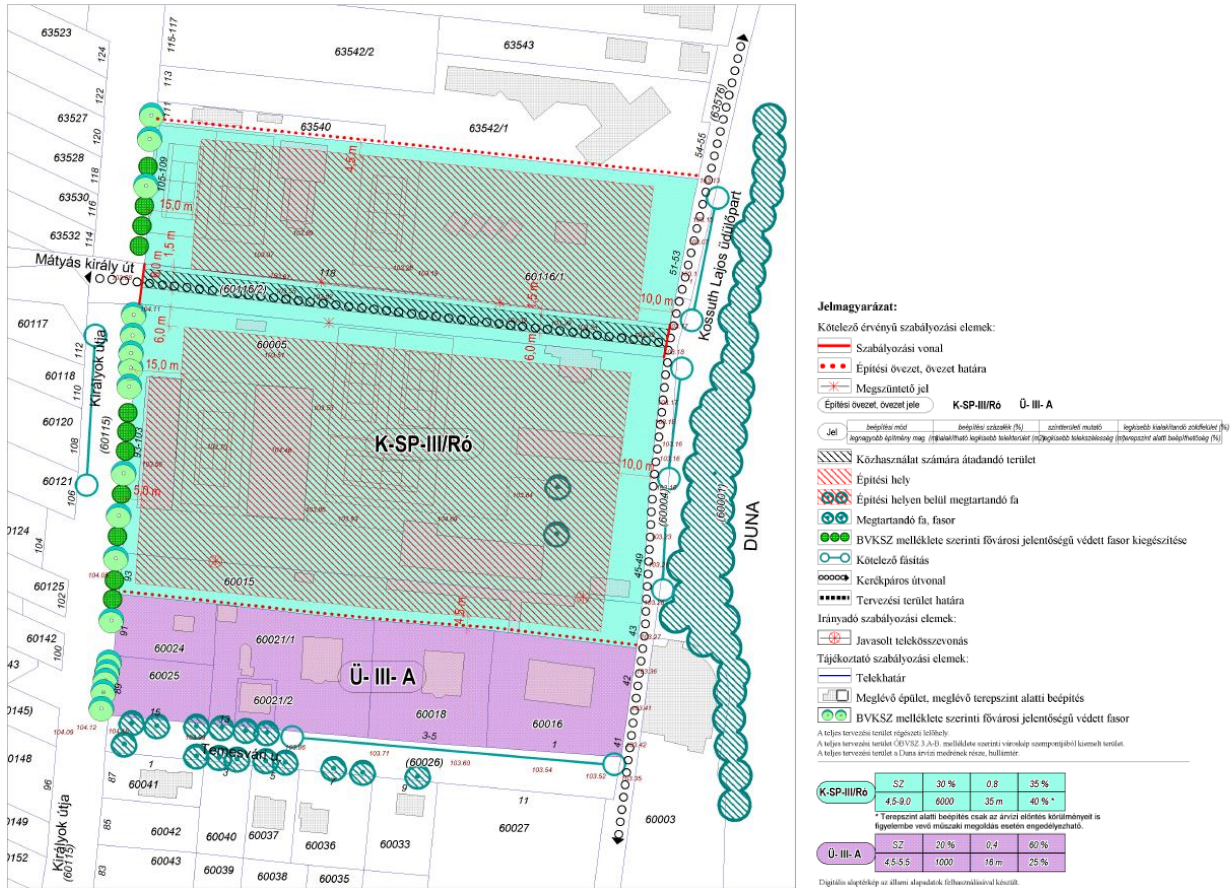
Vizsgált területet érintő hatályos építési övezetek és a hatályos paraméterek az ÓBVSZ-ben:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett		
	legkisebb/legnagyobb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m			
VT-VB-III	2000	100	2	0,025	5	95	3,0	5,0	
KV-SZK-III	5000	40	30	1,2	45	50	3,0	12,0	
Ü-III-A	1000	16	20	0,4	25	60	4,5	5,5	

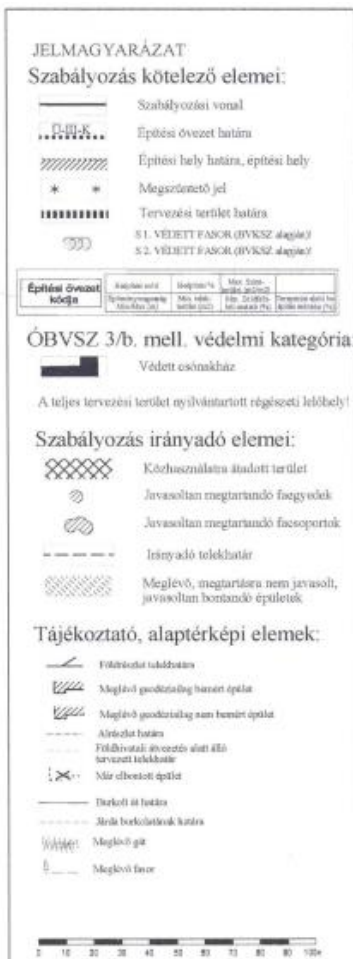
Ü-III-K	2000	20	20	0,5	25	60	4,5	6,5
Ü-III-N/1	4000	40	20	0,6	20	60	4,5	9,5
Ü-III-N/2	6000	60	20	0,6	20	60	4,5	11,0
K-SP-III/Ró	6000	35	30	0,8	40*	35	4,5	9,0

\* Terepszint alatti beépítés csak az árvízi elöntés körülményeit is figyelembe vevő műszaki megoldás esetén engedélyezhető.

Hatályos Szabályozási tervek a tervezési területen:









# V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ – RÓMAI-PART

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ







## 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

### 2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

#### 2.1.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

##### *Városszerkezeti kapcsolatok*

A III. kerület jelenleg vizsgált Duna-partja, az ún. II. szakasz – Római-part, a Duna menti és az elővárosi zónában található. Az elővárosi zónához kapcsolódó Duna menti terület Észak-Budapest fejlesztési céltérség része. A céltérségben jellemzően vegyes, alacsony intenzitású a területhasználat, mely fokozatosan intenzív beépítésű „társas üdülőházas” (lakópark) területekkel egészül ki.

A vizsgált terület Duna menti területeit a Nánási út és a Királyok útja választja el a kerület belső területeitől, ugyanakkor ezek az utak biztosítják az észak-déli irányú közlekedési kapcsolatot is. Merőleges irányú közlekedési forgalmat biztosít a Megyeri híd. Buda és Pest között a közvetlen közúti kapcsolat nem biztosított a Megyeri híd és az Árpád híd közötti terület 5 km hosszúságú partszakaszán, mely városszerkezeti hiányt a vizsgálati terület déli határán található Újpesti vasúti híddal párhuzamosan tervezett Újpest – Aquincum Duna-híd biztosítana.

A Duna vízpartjának megközelítése a területen a közhasználat elől zárt, nagy alapterületű terület egységek miatt nem megfelelően biztosított a kelet-nyugat irányú közlekedési lehetőség.

A terület Duna menti fekvése városszerkezeti egységi helyzetbe determinálja a területet. Egyrészt a kerületben található Budapest egyik leghosszabb természetes Duna-part szakasza, mely számos rekreációs és sportolási lehetőség mellett kedvező kondicionáló hatást is magában rejt. Másrészt, ennek következményeként, itt az egyik legnagyobb az árvíz idején elöntött területek aránya a fővárosban.

##### *Területhasználat*

A vizsgált terület területhasználatára és szerkezete jelentős részt kialakult. A kétezereven át tartó szerkezeti és használati fejlődés eredményeként a terület komplex területhasználatra rendelkezik. A vizsgált terület jellemzően az

1950-es évek óta beépülő rekreációs terület, amelyet szolgáltató üdülőterületek, kereskedelmi szálláshelyek, lakóterületek és sport célú területek tagolnak. A vizsgált területen folyamatos átalakulás figyelhető meg, az apartmanházakban (társas üdülők) a tulajdonosok az év egészében laknak, így egyes üdülőterületek szinte lakóparkká váltak.

A korábbi nagytelkes, elsősorban az evezésre, időszakos kempingezésre, nyári vállalati üdülőkre szerveződő extenzív területhasználatot az elmúlt 20 évben fokozatosan felváltotta egy sokkal intenzívebb üdülőterületi, vendéglátóipari és lakáscélú (lakóparki) használat a vizsgált területen. A mai „természetszerű” Duna-part jelentős kerületi és fővárosi vonzerőt képvisel.

A Duna közelsége egyaránt jelent előnyt és hátrányt is. A vizsgált terület a Duna mellett fekszik, azonban ez az adottság nem megfelelően kihasználta, a meglévő közvetlen vízparti kapcsolat miatt a beépített területek árvízveszélyesek.

##### *Beépítés és építmények*

Az Újpesti vasúti hídtól északra elhelyezkedő vizsgált terület beépítési intenzitása alacsony, erőteljes a beépítések zöldbeágyazott jellege, bár az új beépítések vonzataként ez az intenzitás egyre növekszik.

A vizsgált terület eredendően rekreációt szolgáló üdülőpart, melyen egyre nagyobb arányban jelennek meg intenzív beépítésű „társas üdülőházas” (lakópark) területek. A térségben számos kiemelkedő értékű védett terület található. Műemlék a Bibic I. csónakház. és a területen fővárosi helyi védelem alatt áll a Bibic II. csónakház, egykori Csillag csónakház, az egykori Nyomdászotthon és a Kossuth Lajos üdülőpart 21. szám alatti vízisport-telep épületei. A teljes terület nyilvántartott régészeti lelőhely, továbbá egyes részei védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek is, valamint a Kossuth Lajos üdülőpart 59. és az Aquincum polgárváros maradványainak védőövezete is érinti.

A terület fejlesztésével kapcsolatban alapvető célnak kell lennie a part és a mögöttes területek

kapcsolatának erősítése, a hálózati hiányok pótlása, valamint a part menti területen a jó minőségű, egyedi karakterű fejlesztések megvalósítása, ahol az alacsonyabb intenzitású, elsősorban rekreációs funkciójú területek élveznek prioritást.

### 2.1.1.2. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

#### *Zöldfelületi rendszer*

A Duna menti üdülőterületeken jelentős átalakulás tapasztalható. Ez a változás részben pozitív, a rendezettség növekszik (bár az üdülés helyett inkább lakófunkció hódít teret), de részben negatív, mivel jelentős a „felhagyott” üdülőterület is, ezek területe degradálódnak.

A degradálódó és extenzív zöldfelületeken az invazív és fokozottan allergén növényfajok térhódítása jelentős.

Az utak menti fasorok megújítása folyamatosan zajlik.

#### *Környezeti elemek állapota*

A szennyvízkezelés fejlődését követően a Duna vízminőségének fokozatos javulása a közvetlen környezetre is jó hatással van.

A főbb közlekedési útvonalak mentén a forgalmi eredetű időszakos légszennyezés és a napszakonként eltérő, de jelentős zajterhelés jellemző.

### 2.1.1.3. KÖZLEKEDÉS

Óbuda északi, part menti térségének fejlődését a Szentendrei út (11. sz. főút) és a Budapest-Szentendre HÉV vonal közlekedési jelentősége determinálta.

#### *Közúti közlekedés*

A városfejlesztési elképzelések – az életszínvonal növekedésével párhuzamosan várhatóan tovább növekvő utazási igények miatt – a főúthálózat további bővítését tartalmazzák. Budapest-Esztergom vasútvonal mellett tervezett az ún. Körvasút menti körút, és annak részeként az Újpest-Aquincum Duna-híd, amely az egymástól 8 km-re lévő Árpád híd a Megyeri híd között épülne fel. A rakparti út északi irányú továbbépítése is tervezett az új körútig.

#### *Partoldali közösségi közlekedés*

A Duna-parti térségben és egész Óbuda közösségi közlekedésében a legfontosabb szerepet a H5 HÉV vonal tölti be. A gyorsvasúti vonal jelentős fejlesztésére utoljára a 70-es években került sor a Margit hídtól a Batthyány térig történő felszín alatti bevezetéssel.

Az Óbudán több lakótelep ellátását is biztosító, agglomerációs kapcsolatrendszerrel rendelkező Szentendrei HÉV azonban mára elavult. Mindinkább elkerülhetetlen megújításának egyrészt biztosítania kell majd a közösségi közlekedés szolgáltatási színvonalának növekedését és ugyanakkor a környezetre kifejtett elválasztó hatásának a jelentős csökkentését is.

A jövő igényeinek biztosítására a városfejlesztési elképzelések a Duna parton lévő HÉV vonalak – Szentendrei, Csepeli, Ráckevei – összekötését, a pesti belváros alatti metró jellegű átvezetését tartalmazzák.

A hidakon lévő kötőpályás közösségi közlekedés kedvező módon az elmúlt időszakban megújult, az Újpesti vasúti hidat érintő Budapest-Esztergom vasútvonal átépítéséből villamosítása befejeződött.

#### *Hajózás*

A kerület partvonalához kis számú úszóműves kikötő kapcsolódik.

A múlt században megszűnt, de ebben az évtizedben újra indított városi menetrendszerű személyhajózás ideiglenesen szünetel.

#### *Kerékpáros és gyalogos közlekedés*

A Duna menti vonal jelentős szerepet tölt be a főváros kerékpáros közlekedésében, de a Római part menti nyomvonal nem rendelkezik önálló infrastruktúrával.

A Buda és Pest közötti kerékpáros közlekedés hálózati kapcsolatai a lehetőségeknek megfelelőek az Újpesti vasúti hídon.

A III. kerület területét nem érinti a fővárosi MOL-BuBi rendszer.

A Duna-parti térségben állandó jelleggel, nagymértékű gyalogos forgalom csak a szabadidős igényeket biztosító Római-part – Kossuth Lajos üdülő parton jelenik meg. Ez utóbbi kiépítettsége azonban jelentősen elmarad a szükségéstől.



### Parkolás

Az elővárosi zónát jellemző üdülő területek beépítése esetében – az igényektől jelentős mértékben elmaradó telken belüli várakozóhelyek számának következtében – a közterületi parkolás mind fontosabb szerepet tölt be.

#### 2.1.1.4. KÖZMŰVEK

##### Víziközművek

Az ivóvízhálózat az igényeknek megfelelően kiépült, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a Békásmegyeri gépháztól a Kossuth Lajos üdülőparttól érkező és a területet a Római part – Pók utca nyomvonalon érintő DN 1200-as méretű, SENTAB anyagú ivóvíz főnyomóvezeték elöregedett, rekonstrukcióra, kiváltásra szorul. A vizsgált területen egyesített és elválasztott rendszerű csatornahálózat is megtalálható. A Kossuth Lajos üdülőpart fokozatos beépítésével az elvezetendő szennyvízmennyiség megnőtt, ami miatt a meglévő csatornák túlterhelte váltak, illetve új csatornaszakaszok kiépítése vált szükségessé. A területről elvezetendő szennyvizet nyomás alatti rendszerrel kell kiépíteni.

##### Energiaközművek

Az energiaközmű ellátottság a jelenlegi igényeknek megfelelő.

Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új igényekhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak.

A villamos energia elosztóhálózatok mára jellemzően földkábelként létesülnek.

A térség gázigényét a volt Gázgyár területén üzemelő Főgáz nagy/nagyközépnomású gáznyomásszabályzó biztosította, amelynek szerepe 2018-ban megszűnt, a betápláló nagynyomású gázvezeték nagyközépnomásra került átállításra, ugyanakkor annak biztonsági övezete továbbra is érinti a vizsgálati területet.

A térség hőellátásában a fővárosi távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere vehető figyelembe, amely a megjelenő hőigényekre reagálva, valamint a távhő versenyképességének javítása érdekében folyamatosan fejleszti hálózatát.

### Elektronikus hírközlés

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások a területen az igényeknek megfelelően kiépültek, a szolgáltatások körét az elektronikus hírközlési szolgáltatók saját beruházásban folyamatosan fejlesztik.

##### Megújuló energiaforrások hasznosítása

A területen számottevő megújuló energiaforrás-hasznosítás jelenleg nem valósul meg. A Kossuth Lajos üdülőparton helyenként fellelhetőek – magastetős épületek tetőszerkezetén – napelemek és napkollektorok, amelyek a tető síkjával párhuzamosan, déli tájolással kerültek elhelyezésre. A napenergia hasznosító panelek számának várható növekedése kapcsán – a Duna-part arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében – szükségessé válik azok elhelyezésére vonatkozó szabályozás kialakítása, amelyet településképi rendeletben van mód rögzíteni.

#### 2.1.1.5. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

##### Árvízvédelem

A nagyvízi vízállások statisztikai feldolgozása alapján számított értékek alapján a 74/2014. (XII. 23.) BM rendelettel módosításra kerültek a mértékadó árvízszintek (MÁSZ). A III. kerületi szakaszon a MÁSZ 0,9-1,0 m körüli növelése történt. A változtatások, valamint a többszöri nagy árvizek okozta terhelések miatt az árvízvédelmi töltések jelentős szakaszon fejlesztésre, magasításra, megerősítésre szorulnak.

A Római-part árvízvédelmének kialakítása évek óta napirenden van. Budapest Főváros vezetőségének döntése értelmében a Római-part árvízvédelme a Királyok útja – Nánási út nyomvonalon fog megvalósulni. Az új nyomvonal kiépítése a megvalósíthatósági tanulmány alapján megfelel a jogszabályban előírt mértékadó árvízszint (MÁSZ) + 1,3 méteres biztonsági szintnek. A meglévő töltés helyett parapetfal kiépítése tervezett, amelynek magassága árvíz idején mobilfallal növelhető, amellyel egyúttal biztosítható a MÁSZ + 1,3 méter szint.

## 2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK

### 2.2.1. PROBLÉMATERKÉP

#### Épített környezet

A Duna-part fejlesztetősége elsősorban a sport és rekreációs célú hasznosításában áll, viszont annak közmű infrastruktúra-ellátottsága nem megfelelő.

A Római-part mentén helyenként eltérnek a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületek és a közterületként használt, de magántulajdonban lévő, nem közterületek. Ezek rendezése szükséges oly módon, hogy a Duna menti vízparti területek a köz számára könnyen megközelíthetők legyenek. A nagyméretű zárt tömbök tagolására korlátozottan, vagy teljes mértékben közhasználatú gyalogos kapcsolatokra van igény.

Árvíz idején ezen a területen az elöntött területek aránya a fővárosban az egyik legnagyobb a hiányzó védmű és a beépített hullámtér, illetve ártér okán. A beépített, lakott területeket érintő időszakos árvizek jelentős gazdasági károkat okoznak a területen.

A Római-part területén sokféle probléma halmozódik fel. A korábbi nagytelkes, elsősorban evezésre, időszakos kempingezésre, nyári vállalati üdülőkre szerveződő extenzív területhasználatot felváltotta egy sokkal intenzívebb üdülőterületi, vendéglátóipari és lakóparki használat. A mai természeteszerű Duna-part jelentős kerületi és fővárosi vonzerőt képvisel. A műszaki hiányosságokkal és amortizálódott zöldfelületekkel rendelkező partszakasz az infrastruktúrális hiányosságok mellett összetett társadalmi problémákkal is rendelkezik, hasonlóan Budapest egyéb lakótelepeihez.

A vizsgált terület meglévő épületállományának állapota vegyes, számos rossz állagú, nem értékes épület is fordul elő.

A kerület jelentős része épített környezeti örökségvédelmi értékekkel rendelkezik, mely alapvetően a terület egyik fontos értéke. A potenciális fejlesztések megvalósulásánál azonban ezek a védelmek (pl. régészeti terület) komoly többletköltséget jelenthetnek.

#### Zöldfelület

A közhasználatú zöldfelületek egy része túlhasználat (és helytelen használat) miatt degradálódott, felújításuk szükséges.

Egyes ingatlanokon a túlzott beépítés vagy a burkolt felületek nagy aránya miatt a zöldfelület aránya kifejezetten alacsony. Egyes ingatlanfejlesztések következtében az értékes idős faegyedek is tömegesen kivágásra kerültek. Ezek a folyamatok, illetve az így kialakult állapot ökológiai és klímavédelmi szempontból is kedvezőtlen.

#### Környezeti problémák

Közlekedési eredetű terhelések – időszakos légszennyezés, folyamatos zaj – regisztrálhatók a forgalmas útvonalak (Nánási út- Királyok útja) mentén.

#### Közlekedés

A közúthálózatból hiányzó Újpest Aquincumi Duna-híd a tervezett Körvasút menti körút részeként településszerkezeti jelentőségű hiányt eredményez.

A gyalogos közlekedés meghatározó színtereként ismert Római part – Kossuth Lajos üdülőpart területe szinte teljesen kiépítetlen.

A Duna-parton kiépített észak-déli kerékpáros nyomvonal egy részén nem áll rendelkezésre önálló infrastruktúra. A nem megfelelő kiépítettségéből adódóan gyakori a gyalogos és kerékpáros forgalom közötti konfliktus.

A Nánási út – Királyok útja, valamint a parti sétány között kapcsolatot biztosító közterületeken jelentős parkolási igény jelentkezik.

#### Közművesítés

A Nánási út – Királyok útja menti terület egy részére elmondható, hogy ivóvízzel ellátott, azonban közcsatorna-hálózattal nem rendelkező terület. A csatornahálózat hiányában a keletkező szennyvizek megtisztítása, elhelyezése nem ellenőrzött, így a talaj, és talajvíz elszennyezésének lehetősége jelentős.

#### Vízrajzi veszélyeztetettség

A vizsgált területen az árvízvédelmi védmű mintegy 3.450 méter hosszúságú, ami teljes hosszában a hatályos MÁSZ+1,3 méteres szint



alatt van 88-147 cm-rel, jellemzően azonban 100 cm-rel. Öt szakaszon, amelyek hossza 30 – 130 méter közötti, összesen 360 méteren, a MÁSZ szintet sem éri el a védmű magassága, így ezek a szakaszok különös figyelmet igényelnek árvíz idején.

A védvonal magasságihiányán kívül további veszélyforrást jelent, hogy majdnem teljes hosszában rossz állapotú, így árvíz idején a víz a töltésen keresztül a mentett oldalra átszivárog.

A Duna és az elsőrendű árvízvédelmi védmű között beépített területek, illetve beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt területek találhatóak. További problémát jelent, hogy számos ingatlanban életvitelszerűen laknak. Ezeken a területeken árvíz idején a védekezésről a terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A nagyvízi mederben elhelyezkedő területek beépíthetőségét a 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza.















# Duna-parti építési szabályzat

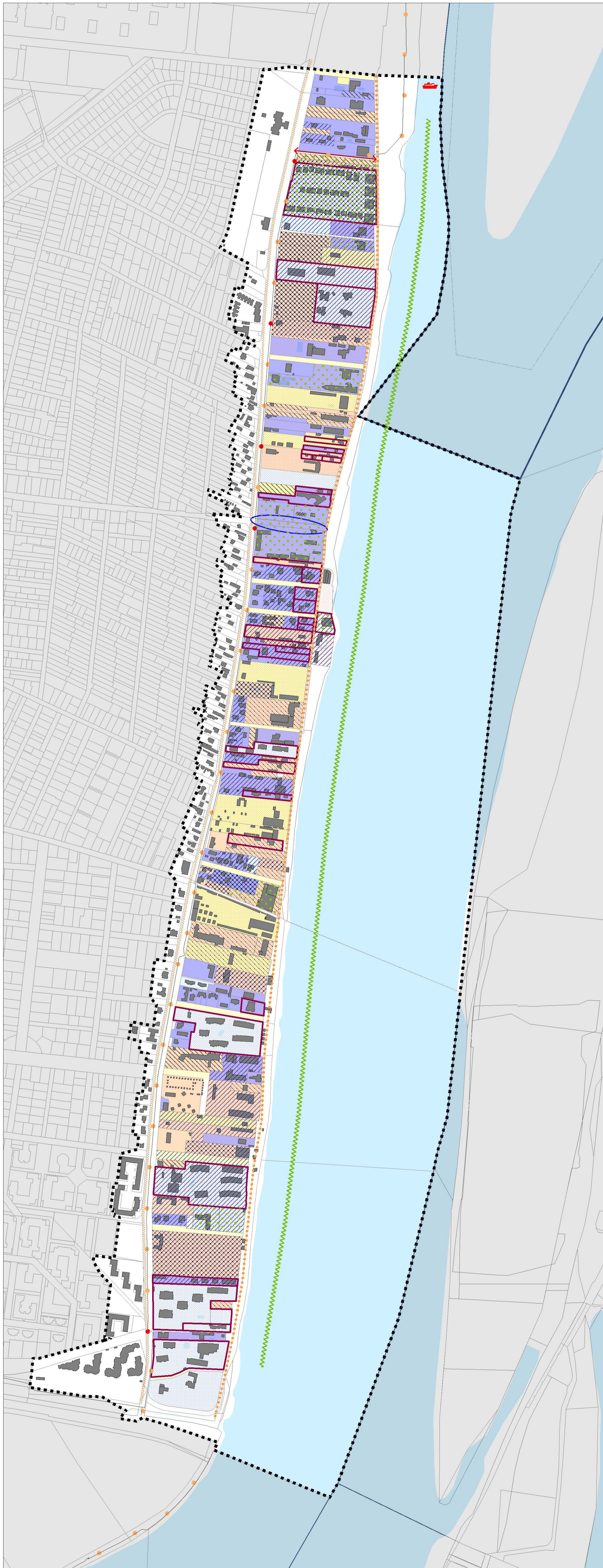
## V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ – RÓMAI-PART

Helyzetértékelő munkarész

**Problématérkép  
M=1:5.000**

Jelmagyarázat:

-  Jelentős környezeti terhelésű útvonal
-  Alacsony zöldfelületi arányú terület
-  Ivóvízzel ellátott, csatornázatlan terület
-  Védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ + 1,3 m közötti
-  Védvonal magassága MÁSZ alatti
-  "Társas üdülő", lakó funkció a hullámtérben
-  Rendezetlen, túlhasznált partszakasz (árvízvédelem - turizmus - közlekedés)
-  Elépült közterületi kapcsolat
-  Parkolással túlterhelt közterület
-  Jelentős forgalmú, nem közterületi útszakasz
-  Gyalogos és kerékpáros forgalom konfliktusa
-  Beépítésre szánt terület a hullámtérben
  
- Használaton kívüli és átalakuló területek**
-  Jelentős átalakulás nem várható
-  Kismértékű átalakulás
-  Jelentős átalakulás várható, de nem cél
-  Alulhasznosított, leromlott állapotú jelentős átalakulás előtt álló
-  Használaton kívüli / üres telek(rész)
  
-  Vizsgált területen kívüli térség
-  Telekhatár
-  Épület
-  Kerülethatár
-  Vízfelület









## 2.2.2. ÉRTÉKTÉRKÉP

### *Épített értékek*

A terület alapvető értéke a történelmi fejlődése által létrejött egyedi városszövege, mely a római kori építkezésektől napjainkig fennmaradtak. Az időbeli folytonosság által településképileg meghatározó karakterű területek lelhetőek fel a területen.

Az egy műemlék és a fővárosi védelemmel rendelkező épületek elsősorban a vízi élethez kapcsolódó csónakházak, melyek a parton sorakoznak. A teljes vizsgált terület nyilvántartott és részben védett régészeti lelőhely.

A vizsgált területen található Budapest egyik leghosszabb természetes Duna-parti szakasza, mely a terület egyedi rekreációs és sportolási lehetőségeit adja, biztosítva ezzel térségi vonzaskörzetét és közkedveltségét.

### *Zöldfelületi értékek*

A Duna-parti ligeterdők és további a vizsgált területen található értékes faegyedek, facsoportok, fasorok jelentős ökológiai és tájképi értéket képviselnek.

### *Környezeti értékek*

A térség gazdag természeti kincsekben, ilyenek a források és a hasznosítható vízbázisok, ezek védelme elsőrendű feladat.

Mezoklimatikus érték a Duna-völgy folyamatos átszellőzése, ami biztosítja a levegő frissítését a belvárosi területeken is. Szintén klímajavító tényező a Duna víztömege, párologtatásával és hőkiegyenlítő hatásával.

A vizsgált területen fokozottan érvényesül a dunai panoráma, mely jelentős tájképi érték.

A Duna, mint az ökológiai hálózat része, ökológiai folyosóként jelentkezik.

### *Közlekedés*

Észak-Buda közúti közlekedésében meghatározó a Szentendrei út.

A közösségi közlekedésben jelentős szerepet töltenek be a nagy forgalmú kötöttpályás közlekedési eszközök, az Észak budai

agglomerációt a belvárossal összekötő HÉV vonal.

A környezetbarát közlekedés meghatározó jelentőségű eleme a Duna-parton lévő EuroVelo kerékpáros nyomvonal.

A gyalogos közlekedés meghatározó színtere a Római part – Kossuth Lajos üdülőpart területe.

A Rozgonyi Piroska utca vonalában közforgalmú kikötő található.





# Duna-parti építési szabályzat

## V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ – RÓMAI-PART

Helyzetértékelő munkarész

Értéktérkép  
M=1:5.000

Jelmagyarázat:

- Tájkép érték (dunai panoráma)
- Műemlék épület
- Fővárosi helyi védett épület
- Értékes facsoport, faegyed
- Értékes fasor
- Ökológiai folyosó
- Duna-parti sétány
- Duna-parti kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Közforgalmú kikötő
- TSZT szerint rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely telke, telekrész
- Csónakház
- Dunával kapcsolatos sport funkciójú telekrész
- Sport és rekreációs funkciók telke
- Vizsgált terület
- Telekhatár
- Épület
- Vízfelület







## V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ – RÓMAI-PART

### 3. MELLÉKLET



3.3. VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI (1.3. FEJEZET MELLÉKLETE)

hrsz	terület	művelési ág	tulajdonos	beépített terület	beépítési mérték	szintterület	beépítési mód	szintterületi mutató
23727	15141,84	udvar, strandfürdő, szolgálati lakás	1 fő magánszemély, BMSK stb.	3954,23	26%	4154,25	szabadon álló	0,27
23730	9310,23	üdülőépület, udvar	Euro Taiohon Kft.	2195,77	24%	5524,16	szabadon álló	0,59
23734	9234,59	üdülőépület, udvar	Magyar Állam	279,64	3%	1014,99	szabadon álló	0,11
23756	5269,31	üdülő	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	186,99	4%	185,97	szabadon álló	0,04
23757	5671,24	üdülőépület, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány.	583,20	10%	662,57	szabadon álló	0,12
23760	4620,43	közterület	III. kerületi Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23767	7402,19	üdülőépület, udvar	Schnell Kft.	753,22	10%	227061,00	szabadon álló	0,34
23770	2546,56	út	III. kerületi Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23775	22751,97	üdülő, csónaktároló, udvar	Római liget Kft.	451,83	2%	451,83	szabadon álló	0,02
23783	3443,77	udvar, panzió, étterem	Klimmer Kft.	766,71	22%	1117,99	szabadon álló	0,33
23789	19375,43	út	III. kerületi önkormányzat	256,57	1%	256,57	szabadon álló	0,01
23791	363,59	közterület	III. ker. önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23803	223491,28	Duna folyam	Magyar Állam	0,00	0%	0,00	-	0,00
60001	546297,78	Duna folyam	Magyar Állam	66,76	0%	66,76	-	0,00
60004	5998,74	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60005	13270,10	üdülőépület, udvar, sporttelep, sportpálya	1 fő magánszemély	1992,78	15%	2716,59	szabadon álló	0,21
60015	2262,44	panzió, udvar	1 fő magánszemély	313,55	14%	313,55	szabadon álló	0,14
60016	1613,71	üdülőépület, gazdasági épület, udvar	1 fő magánszemély	363,86	23%	443,33	szabadon álló	0,27
60026	2014,21	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60045	1909,81	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60053	598,40	üdülőépület, udvar	Armadillo Design ker. és szolg. Kft.	114,83	19%	200,96	szabadon álló	0,34
60054	596,60	hétvégi ház, udvar	2 fő magánszemély	71,84	12%	71,84	szabadon álló	0,12
60055	4842,56	üdülőépület, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	383,78	8%	383,78	szabadon álló	0,08
60056	1588,31	üdülőépület, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	258,41	16%	258,41	szabadon álló	0,16



60058	3075,01	lakóház, udvar	Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem	215,02	7%	645,05	szabadon álló	0,21
60059	1182,80	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	143,63	12%	143,63	szabadon álló	0,12
60063	1274,67	üdülőépület, udvar	Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem	40,06	3%	40,06	szabadon álló	0,03
60069	1439,54	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60075	3587,97	üdülő, műhely, udvar	Külker evezős klub	691,74	19%	885,72	szabadon álló	0,25
60076	4188,82	lakóház, üdülőépület, egyéb épület, udvar	1 fő magánszemély	934,21	22%	1829,32	szabadon álló	0,44
60077	971,36	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	392,16	40%	392,16	szabadon álló	0,40
60080	3459,69	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	347,10	10%	383,48	szabadon álló	0,11
60083	6693,34	üdülő	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	1098,84	16%	1098,81	szabadon álló	0,16
60084	1697,43	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	451,71	27%	643,72	szabadon álló	0,38
60086	12268,18	üdülő, csónaktároló, udvar	BMSK Beruházási Zrt., Magyar Állam	1617,02	13%	1617,02	szabadon álló	0,13
60087	5229,41	üdülő	BMSK Beruházási Zrt,	865,73	17%	1018,83	szabadon álló	0,19
60088	3150,00	üdülőépület, udvar	Gerufland Kft.	250,46	8%	321,41	szabadon álló	0,10
60089	1731,17	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	72,05	4%	72,05	szabadon álló	0,04
60090	1745,90	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,37	0%	0,00	-	0,00
60100	1421,69	beépítetlen terület	Ügyvitel 91 gazd, Tanácsadó és szolg, Bt,	0,00	0%	0,00	-	0,00
60101	1374,09	beépítetlen terület	Hungária irodaház Kft,	0,08	0%	0,00	-	0,00
60102	2464,76	közterület	III.ker. Önkormányzat	0,14	0%	0,00	-	0,00
60103	5369,79	üdülő	Rent4U Ingatlanfejlesztő alap	2169,37	40%	5636,63	szabadon álló	1,05
60115	15835,10	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0,54	0%	0,00	-	0,00
63535	24401,98	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0,02	0%	0,00	-	0,00
63539	3839,49	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	814,39	21%	1221,58	szabadon álló	0,32
63543	1075,40	lakóház,udvar	1 fő magánszemély	163,49	15%	163,49	szabadon álló	0,15
63544	6387,27	üdülőépület, udvar	Adventum ing,bef, Alap	233,40	3%	350,06	szabadon álló	0,06
63546	543,61	beépítetlen terület	Egis gyógyszergyár Nyrt,	68,89	13%	68,89	szabadon álló	0,13
63551	1073,45	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	59,93	6%	79,00	szabadon álló	0,07
63552	4248,64	üdülőépület, udvar	NHB növekedési hitel bank Zrt,	323,69	8%	480,35	szabadon álló	0,11

63554	1193,54	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	114,47	10%	114,47	szabadon álló	0,10
63555	1084,30	hétvégi ház, udvar, üdülőépület	1 fő magánszemély	163,88	15%	163,88	szabadon álló	0,15
63558	4381,97	üdülő, csónaktároló, udvar, öltöző	Mirtok Trade Kft,	899,29	21%	268394,00	szabadon álló	0,60
63560	1157,96	beépítetlen terület	STORECHEM kereskedelmi és szolg, Kft,	0,80	0%	1,19	-	0,00
63562	3130,20	üdülő	STORECHEM kereskedelmi és szolg, Kft,	916,61	29%	1774,68	szabadon álló	0,57
63563	1118,64	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	60,57	5%	60,57	szabadon álló	0,05
63566	10739,06	szálloda, udvar	STORECHEM kereskedelmi és szolg, Kft,	2053,37	19%	7083,78	szabadon álló	0,66
63576	2661,83	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63577	2738,25	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63578	10098,89	üdülő	AEGON Zrt,	1561,37	15%	4221,24	szabadon álló	0,42
63588	11680,25	üdülőépület, udvar	Társasház	1404,80	12%	7024,00	szabadon álló	0,60
63598	3812,23	üdülőépület, udvar	Magyar Villamos Művek Rt,	481,04	13%	1358,22	szabadon álló	0,36
63600	27664,10	üdülőépület, udvar	Római Mű ing, Haszn, Kft, 1 fő magánszemély	6106,04	22%	18318,12	szabadon álló	0,66
63601	2264,25	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	30,18	1%	30,18	szabadon álló	0,01
63602	2329,25	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
63605	1028,86	üdülőépület, udvar	Társasüdülő	202,33	20%	303,50	szabadon álló	0,29
63607	1282,17	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	204,77	16%	204,77	szabadon álló	0,16
63608	1027,02	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	74,53	7%	74,53	szabadon álló	0,07
63609	426,45	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
63610	425,86	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
63611	890,40	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	112,21	13%	196,36	szabadon álló	0,22
63612	5214,85	üdülőépület, udvar	BKV Zrt.	734,55	14%	931,67	szabadon álló	0,18
63613	2410,60	beépítetlen terület	Zempléncő kelet-magyarországi építőipari Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
63614	2284,77	üdülő	Zempléncő kelet-magyarországi építőipari Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
63615	4 705,80	üdülőépület, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	1140,61	24%	2958,01	szabadon álló	0,63
63616	1155,55	beépített terület	Magyar Állam	100,79	9%	201,60	szabadon álló	0,18
63617	595,27	beépítetlen terület	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	32,53	6%	32,53	-	0,06

63618	512,47	hétvégi ház, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	26,75	5%	26,75	szabadon álló	0,05
63619	2305,47	lakóház, udvar, hétvégi ház	1 fő magánszemély	144,84	6%	144,84	szabadon álló	0,06
63620	478,73	beépítetlen terület	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	0,00	0%	0,00	-	0,00
63621	1993,86	üdülőépület, udvar, medence	Társasház	471,64	24%	1650,75	szabadon álló	0,83
63622	1980,09	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63623	5 259,07	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63624	363016,99	Duna folyam	Magyar Állam	2,54	0%	0,03	-	0,00
63662	45143,62	út	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0	-	0,00
63672	26082,56	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
19337/1	8619,84	Aranyhegyi-patak	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23035/2	112,85	út	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23035/3	1215,17	út	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23035/4	6207,83	út	III. kerületi önkormányzat	337,20	5%	337,20	szabadon álló	0,05
23726/1	29104,42	út	Fővárosi Önkormányzat	1,25	0%	0,00	-	0,00
23735/4	5345,63	üdülőépület, udvar	R45 Ing. Fejl. Ker. és szolg. Kft,	385,64	7%	1542,57	szabadon álló	0,29
23735/7	168,0	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23737/3	2964,51	üdülő, csónaktároló, udvar	Korokás Sport ker. és szolg. Kft,	655,54	22%	1216,09	szabadon álló	0,41
23738/12	3269,94	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23738/6	2 327,05	közterület, egyéb épület	III. kerületi önkormányzat	141,12	6%	141,12	szabadon álló	0,06
23738/9	1829,35	üdülőépület, udvar	Társasház	421,81	23%	1265,43	szabadon álló	0,69
23744/2	16773,77	üdülő	Társasház	2925,03	17%	11399,90	szabadon álló	0,68
23749/1	6243,86	üdülő, vendéglő, szolgáltatóház, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	1682,27	27%	2666,61	szabadon álló	0,43
23751/3	999,95	étterem, udvar	Biliárd Kft,	293,18	29%	293,18	szabadon álló	0,29
23752/2	1565,28	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
23752/4	9974,13	üdülő, csónaktároló, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	1823,90	18%	3901,25	szabadon álló	0,39
23758/3	2729,22	üdülőépület, udvar	Ostede ált. vállalkozási Kft.	216,09	8%	432,17	szabadon álló	0,16
23759/3	4667,37	csónakház, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	437,67	9%	437,67	szabadon álló	0,09
23761/2	20415,57	lakóház, csónakház, medence, udvar	Római- Wellness otthon2 társasüdülő	4489,84	22%	15492,20	szabadon álló	0,76



		, porta épület , mélygarázs						
23779/1	3786,65	üdülőépület, udvar	Ingatlan nagyker Kft.	958,07	25%	1335,46	szabadon álló	0,35
23779/5	2165,50	üdülőépület, udvar	2 fő magánszemély	310,09	14%	1317,86	szabadon álló	0,61
23779/6	719,89	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,01	0%	0,01	-	0,00
23779/7	1018,87	üdülőépület, udvar	Nerlong property ing. forg. és hasznosító Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
23779/8	18786,9 0	üdülő, csónaktároló, udvar	Loki-Nánási társasüdülő	2838,12	15%	10914,28	szabadon álló	0,58
23788/2	13486,3 8	üdülő, csónaktároló, udvar	Vadkacsa üdülőpark társasüdülő	2750,72	20%	10908,27	szabadon álló	0,81
23790/10	1945,10	beépítetlen terület	MIDDLE-EUROPE Convergence Ingatlanfejl. alap	0,00	0%	0,00	-	0,00
23790/8	13522,2 7	üdülő épület, udvar	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt	938,04	7%	1412,69	szabadon álló	0,11
23790/9	3002,49	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23804/1	282879, 08	Duna folyam	Magyar Állam	0,00	0%	0,00	-	0,00
60002/1	1153,99	iroda, udvar	1 fő magánszemély	353,27	31%	636,94	szabadon álló	0,55
60002/2	2677,44	hétvégi ház, udvar	ABL METAL INVEST Kft,	228,11	9%	228,11	szabadon álló	0,09
60003/1	2005,30	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	470,53	23%	1764,50	szabadon álló	0,88
60003/2	3 199,50	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	566,54	18%	1409,90	szabadon álló	0,44
60027/1	1608,78	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	188,19	12%	282,29	szabadon álló	0,18
60027/2	1609,38	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	185,57	12%	468,45	szabadon álló	0,29
60064/1	11294,0 4	üdülőépület, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	1134,03	10%	1258,99	szabadon álló	0,11
60065/1	8991,65	szálloda	Hostis közalapítvány	2043,98	23%	3983,23	szabadon álló	0,44
60081/1	152,80	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60081/2	1269,77	beépítetlen terület	Magyar Állam	0,03	0%	0,03	-	0,00
60116/1	9948,95	üdülőépület, udvar, sportpálya	1 fő magánszemély	329,41	3%	428,67	szabadon álló	0,04
60116/2	24093,9 0	út	III. kerületi önkormányzat	1,26	0%	0,00	-	0,00
63545/1	8510,25	üdülőépület, udvar	Egis gyógyszergyár Nyrt.	835,46	10%	1405,69	szabadon álló	0,17
63545/2	1069,78	üdülő	2 fő magánszemély	83,62	8%	83,62	szabadon álló	0,08
63547/1	279,55	beépítetlen terület	Egis gyógyszergyár Nyrt.	75,87	27%	75,87	szabadon álló	0,27
63547/2	311,48	beépítetlen terület	Egis gyógyszergyár Nyrt.	29,85	10%	29,85	szabadon álló	0,10
63565/2	9211,37	üdülő	Generali-Ingatlan vagyonkezelő Kft.	1018,87	11%	1629,47	szabadon álló	0,18
63579/2	10706,7 3	lakóház, udvar, hétvégi ház	WOLF-ORS Kft.	952,14	9%	952,14	szabadon álló	0,09

63580/2	13186,36	üdülőépület, vendégház, csónakház, klubház, udvar	Társasház	1426,82	11%	1426,82	szabadon álló	0,11
63590/2	5394,37	üdülőépület, udvar	DF Ingatlanház Kft. Sziklaotthon Kft.	233,73	4%	233,73	szabadon álló	0,04
63595/1	2990,07	szálloda	Partpan Kft., Alfapillér Kft.	630,70	21%	2522,78	szabadon álló	0,84
63595/2	914,81	közterület	III. Kerületi Önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63603/3	5 143,12	udvar, üdülő, apartmanház	Amidoz üdülő	779,82	15%	2271,22	szabadon álló	0,44
63603/4	746,33	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23139	33195,78	út	III. kerület önkormányzat	170,00	0%	0,00	-	0,00
23151	10641,29	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23035/1	8943,17	út	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60641	8405,82	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/166	2583,43	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/297	27273,17	lakóház, udvar, iroda	Társasház	5545,20	20%	29646,60	szabadon álló	1,09
23152/88	6994,64	közterület	III. kerület önkormányzat	0,076	0%	0,00	-	0,00
63903	8085,01	közterület	III. kerület önkormányzat	2,46	0%	0,00	-	0,00
23152/83	3888,70	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63345	5125,31	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/221	6530,24	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23708	2368,37	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/84	2867,41	közpark	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23694	2506,42	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/218	730,37	lakóház, udvar	Társasház	554,45	76%	2772,24	telepszerű	3,76
23152/191	3217,83	lakóház, udvar	Társasház	1674,90	52%	1674,89	telepszerű	2,08
23152/239	1922,15	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/192	3919,37	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/313	150,89	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/312	5523,15	építési terület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23679	1950,03	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/190	3450,55	lakóház, udvar	Társasház	1947,61	56%	7790,45	telepszerű	2,26
23152/311		közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23152/219	730,08	lakóház, udvar	Társasház	549,28	75%	2746,38	telepszerű	3,76
23717/3	1222,44	lakóház, udvar	Társasház	208,44	17%	625,33	szabadon álló	0,51

23623/42	899,31	lakóház, udvar, medence	2 fő magánszemély	180,27	20%	360,55	szabadon álló	0,40
23623/43	899,74	lakóház, udvar	2 fő magánszemély	131,70	15%	194,51	szabadon álló	0,22
23152/220	730,11	lakóház, udvar	Társasház	544,29	75%	2721,43	telepszerű	3,73
23623/44	900,20	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	212,51	24%	380,75	szabadon álló	0,42
23623/45	899,79	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	187,16	21%	439,08	szabadon álló	0,49
23623/41	780,01	lakóház, udvar	Társasház	157,87	20%	394,68	szabadon álló	0,51
23717/5	950,01	lakóház, udvar	Társasház	262,10	28%	524,20	szabadon álló	0,55
23724	1181,54	lakóház, udvar	Társasház	98,79	8%	246,99	szabadon álló	0,21
23717/4	950,01	lakóház, udvar	Társasház	263,95	28%	257,90	szabadon álló	0,56
23623/47	799,79	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	258,67	32%	338,97	szabadon álló	0,42
23725/2	596,32	lakóház, udvar	2 fő magánszemély	95,03	16%	142,55	szabadon álló	0,24
23702	2005,71	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	343,40	17%	751,57	szabadon álló	0,37
23766	4232,26	üdüléépület, udvar	BHGI-Jász Ingatlanfejlesztő Kft.	615,23	15%	872,04	szabadon álló	0,21
23768	2 244,81	üdüléépület, udvar	2 fő magánszemély	256,75	11%	256,75	szabadon álló	0,11
23701/2	1036,49	lakóház, udvar	2 fő magánszemély	228,35	22%	456,71	szabadon álló	0,44
23709	1139,15	lakóház, udvar, gazdasági épület	2 fő magánszemély	230,59	20%	272,52	szabadon álló	0,24
23701/1	1036,80	hétvégi ház, udvar	III. kerületi Polgármesteri Hivatal	15,11	2%	15,11	szabadon álló	0,02
60145	2631,25	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23726/2	77,94	közterület	III. kerület önkormányzat	0,02	0%	0,00	-	0,00
23758/1	4 016,08	üdüléépület, udvar	FER-Info Építőipari Kft.	811,82	20%	811,82	szabadon álló	0,20
23761/1	1273,97	lakóház, udvar, egyéb épület	6 fő magánszemély	221,42	17%	315,63	oldalhatáron álló	0,25
23752/3	592,31	lakóház, udvar	R Hotel üzemeltető Kft.	235,13	40%	352,69	szabadon álló	0,60
23752/5	7854,14	üdülő	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	762,68	10%	762,68	szabadon álló	0,10
23678	1237,92	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	217,85	18%	311,74	szabadon álló	0,25
23751/2	3159,27	közterület, egyéb épület	III. kerület önkormányzat	54,39	1%	0,00	-	0,00
23749/2	6998,61	szálloda, trafóház, udvar	Gold Night Beach Kft.	1379,58	20%	5400,82	szabadon álló	0,77
23700/2	1026,47	lakóház, udvar	Több fő magánszemély	203,53	20%	508,83	szabadon álló	0,50
23693	1275,16	lakóház, udvar, gazdasági épület	EMÓD 70 Kft.	265,45	21%	380,72	szabadon álló	0,30



60658	2081,73	lakóház, udvar	Társasház	541,80	26%	1760,86	szabadon álló	0,85
23746/1	975,62	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	221,35	23%	221,35	szabadon álló	0,23
23680	1073,13	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	225,55	21%	225,55	szabadon álló	0,21
23747/1	939,49	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	94,52	10%	141,78	szabadon álló	0,15
23745/1	1073,79	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	181,17	17%	362,34	szabadon álló	0,34
23738/15	960,30	üdülőépület, udvar	III. kerület önkormányzat	271,16	28%	271,16	szabadon álló	0,28
60657	676,57	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	117,70	17%	117,70	szabadon álló	0,17
60657	676,57	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	117,70	17%	117,70	szabadon álló	0,17
23737/1	1530,52	üdülőépület, udvar, vízi sporttelep	Társasház	332,70	22%	831,74	szabadon álló	0,54
23735/6	168,87	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60646/2	1403,30	udvar, műterem	1 fő magánszemély	275,61	20%	413,42	szabadon álló	0,29
23735/3	3556,20	udvar, üdülő, oktatási központ	Magyar Állam	347,16	10%	520,74	szabadon álló	0,15
60655	611,61	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	175,56	29%	296,79	szabadon álló	0,49
60654	564,74	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	98,42	17%	147,63	szabadon álló	0,26
23769	469,73	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
60188/2	1233,27	közterület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60188/1	731,59	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
23738/14	688,74	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	205,85	30%	353,63	szabadon álló	0,51
60653	516,86	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	111,86	22%	167,80	szabadon álló	0,33
60652	571,51	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	104,29	18%	182,52	szabadon álló	0,32
60646/1	1275,18	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	196,59	15%	249,90	szabadon álló	0,23
60203	959,56	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	154,33	16%	270,07	szabadon álló	0,28
60651	449,57	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	92,71	21%	142,08	szabadon álló	0,32
60217	1319,88	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	190,32	14%	274,16	szabadon álló	0,21
23738/18	489,04	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	99,36	20%	248,40	szabadon álló	0,51
60160	902,31	közterület	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00

60113	338,50	vendéglő, gazdasági épület, udvar	Sétahajó Kft.	189,53	56%	189,53	szabadon álló	0,56
60210/2	1264,25	lakóház, udvar, üzlet	1 fő magánszemély	230,92	18%	335,36	szabadon álló	0,27
60112	520,57	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	102,7	20%	102,7	szabadon álló	0,20
60213	611,66	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	198,86	33%	198,86	szabadon álló	0,33
60649	408,90	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	96,73	24%	193,45	szabadon álló	0,47
60207	731,64	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	117,29	16%	175,93	szabadon álló	0,24
60111	539,39	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	149,87	28%	187,33	szabadon álló	0,35
60212	569,32	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	315,64	55%	592,79	szabadon álló	1,04
23738/17	499,07	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	101,80	20%	254,50	szabadon álló	0,51
60208	627,02	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	120,09	19%	210,15	szabadon álló	0,34
60648	387,09	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	104,11	27%	188,46	szabadon álló	0,48
60199	717,56	hétvégi ház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	56,24	8%	75,37	szabadon álló	0,11
60093	545,08	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	115,80	21%	115,80	szabadon álló	0,21
60204	608,35	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	28,20	4%	42,30	szabadon álló	0,06
60092	550,44	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	159,55	29%	159,55	szabadon álló	0,29
60196	668,95	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	191,69	29%	191,69	szabadon álló	0,29
60200	656,72	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	287,90	44%	404,76	szabadon álló	0,62
60120	1050,98	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	124,33	12%	248,66	szabadon álló	0,24
60105	1067,95	beépítetlen terület	Aranypart Ingatlanfejlesztő alap	0,00	0%	0,00	-	0,00
60195	556,98	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	89,59	16%	134,36	szabadon álló	0,24
23738/3	986,87	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	169,23	17%	253,85	szabadon álló	0,26
60192	699,11	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	146,04	21%	146,04	szabadon álló	0,21
60091	2028,12	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	245,86	12%	245,86	szabadon álló	0,12
63530	1265,88	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	10,68	1%	10,68	szabadon álló	0,01
60218	290,15	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	68,05	24%	68,05	szabadon álló	0,24
60184	676,79	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	157,33	23%	157,33	szabadon álló	0,23

60181	661,42	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	119,16	18%	200,94	szabadon álló	0,30
60180	651,58	lakóház, udvar, egyéb épület	1 fő magánszemély	165,97	26%	227,66	szabadon álló	0,35
60110	549,97	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60177	615,76	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	149,20	24%	149,20	szabadon álló	0,24
60172	916,45	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	112,37	12%	168,55	szabadon álló	0,18
60167/2	1036,82	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	55,94	5%	55,95	szabadon álló	0,05
60176	584,37	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	95,44	16%	143,15	szabadon álló	0,25
60191	610,25	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	129,90	21%	129,90	szabadon álló	21%
60166/1	603,47	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60173	611,24	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	148,11	24%	148,11	szabadon álló	0,24
63330	970,80	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	274,23	28%	385,85	szabadon álló	0,40
60143	758,54	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	203,51	27%	305,27	szabadon álló	0,40
60094	541,86	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház	161,66	30%	161,66	szabadon álló	0,30
60118	1072,61	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	271,57	25%	344,34	szabadon álló	0,32
60165	571,61	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	127,25	22%	177,88	szabadon álló	0,31
23738/2	997,34	lakóház, udvar, gazdasági épület	III. kerület önkormányzat	153,94	15%	220,60	szabadon álló	0,22
60161	866,20	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	66,40	8%	132,80	szabadon álló	0,15
60109	530,24	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	92,80	18%	92,80	szabadon álló	0,18
60085	848,03	üdülő, gazdasági épület, udvar	1 fő magánszemély	126,45	15%	183,55	szabadon álló	0,22
60185	332,84	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	90,65	27%	135,97	szabadon álló	0,41
63673/5	44142,24	-	III. kerület önkormányzat	1547,21	4%	1587,86	szabadon álló	0,04
63528	963,03	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	92,59	10%	92,59	szabadon álló	0,10
60153	623,84	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	108,50	17%	108,50	szabadon álló	0,17
60149	635,02	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	70,91	11%	70,91	szabadon álló	0,11
60152	677,95	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	81,45	12%	183,26	szabadon álló	0,27
60124	1016,72	lakóház, udvar	Gazdasági társaság	151,42	15%	492,12	szabadon álló	0,48




60095	534,49	lakóház, udvar, gazdasági épület	Peter's Central Kft.	164,90	31%	164,90	szabadon álló	0,31
60082	949,25	hétvégi ház, udvar	Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Alapítvány	59,79	6%	59,79	szabadon álló	0,06
60142	956,38	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	231,86	24%	231,86	szabadon álló	0,24
60125	692,61	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	171,65	25%	343,31	szabadon álló	0,50
60108	535,81	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	126,31	24%	221,05	szabadon álló	0,41
60079	1069,64	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	139,96	13%	209,94	szabadon álló	0,20
60121	862,58	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	84,28	10%	126,42	szabadon álló	0,15
63532	781,16	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	163,89	21%	231,21	szabadon álló	0,30
60078	1081,96	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	284,28	26%	426,42	szabadon álló	0,39
60072	639,26	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	106,88	17%	106,88	szabadon álló	0,17
63329	1459,87	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	198,77	14%	279,12	szabadon álló	0,19
60073	765,79	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	85,54	11%	128,31	szabadon álló	0,17
63250/2	5433,82	lakóház, udvar	Társasház	1536,56	28%	3340,64	szabadon álló	0,62
63525/2	602,97	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	99,67	17%	149,49	szabadon álló	0,25
60096	538,00	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	68,02	13%	102,01	szabadon álló	0,19
60159	579,71	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	145,86	25%	218,79	szabadon álló	0,38
23738/1	981,52	vendégház	1 fő magánszemély	196,58	20%	249,87	szabadon álló	0,30
60070	594,51	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	110,88	19%	194,04	szabadon álló	0,33
60071	594,62	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	117,74	20%	176,61	szabadon álló	0,30
63522	625,00	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	122,98	20%	122,98	szabadon álló	0,20
63459	898,18	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	95,99	11%	174,52	szabadon álló	0,19
63523	647,76	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	129,41	20%	129,41	szabadon álló	0,20
60068	532,59	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	107,47	20%	161,20	szabadon álló	0,30
63527	642,40	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	39,44	6%	39,44	szabadon álló	0,61
63510	720,59	lakóház, udvar , labor , gyógyszerár , vendéglátóegység	1 fő magánszemély	118,29	16%	118,29	szabadon álló	0,16
60107	536,55	beépítetlen terület	Aranypart Ingatlanfejlesztő alap	0,00	0%	0,00	-	0,00
60117	553,72	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	208,01	38%	280,63	szabadon álló	0,51


63514	564,78	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	45,89	8%	45,89	szabadon álló	0,08
63519	623,61	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	79,69	13%	79,69	szabadon álló	0,13
60067	522,34	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	126,85	24%	126,85	szabadon álló	0,24
63515	660,73	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	157,07	24%	251,82	szabadon álló	0,38
63461/1	585,97	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	68,52	12%	119,90	szabadon álló	0,21
63518	654,36	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	104,06	16%	156,09	szabadon álló	0,24
60066	533,11	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	142,29	27%	142,29	szabadon álló	0,27
63337	829,48	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	178,99	22%	357,99	szabadon álló	0,43
63338	824,38	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	100,90	12%	100,90	szabadon álló	0,12
63511	696,39	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	152,93	22%	240,36	szabadon álló	0,35
63325	1226,73	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	174,79	14%	349,57	szabadon álló	0,29
63251/4	2447,63	lakóház, udvar, gazdasági épület	törölt KBT építő Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
60065/2	459,44	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	153,28	33%	306,56	szabadon álló	0,67
63460	565,45	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	107,84	19%	188,73	szabadon álló	0,33
63341	485,72	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	106,09	22%	159,14	szabadon álló	0,33
60097	539,14	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	268,18	50%	268,18	szabadon álló	0,50
63457/2	606,51	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	86,33	14%	172,65	szabadon álló	0,29
60148/1	520,42	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	89,84	17%	179,68	szabadon álló	0,35
60064/2	3077,55	beépítetlen terület	Hostis Nevelési-oktatási Közalapítvány	0,00	0%	0,00	-	0,00
63333	1002,45	lakóház, udvar, egyéb épület	1 fő magánszemély	200,42	20%	335,36	szabadon álló	0,34
60106	1782,69	üdülőépület, udvar	Aranypart Ingatlanfejlesztő alap	85,15	5%	85,15	szabadon álló	0,05
63454/5	391,06	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	82,43	21%	82,43	szabadon álló	0,21
63324	1229,15	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	295,16	24%	549,55	szabadon álló	0,48
60098	529,99	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	104,74	20%	137,83	szabadon álló	0,26
63458	761,19	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	95,56	13%	142,41	szabadon álló	0,19
63342	819,34	lakóház, udvar, egyéb épület	1 fő magánszemély	182,21	22%	182,21	szabadon álló	0,22


60062	1062,81	lakóház, udvar	Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem	184,36	17%	184,36	szabadon álló	0,17
60061	689,33	lakóház, udvar	Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem	141,88	21%	141,88	szabadon álló	0,21
63249/3	950,65	lakóház, udvar	Társasház	191,21	20%	621,43	szabadon álló	0,65
60057	712,21	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	157,82	22%	194,81	szabadon álló	0,27
63249/2	2002,97	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	134,52	6%	189,22	szabadon álló	0,09
63456	404,38	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magyar Állam, 1 fő magánszemély	156,97	39%	156,97	szabadon álló	0,39
60099	1061,64	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	204,56	19%	335,99	szabadon álló	0,32
60074	747,55	gazdasági épület, udvar	Hostis Nevelési-oktatási Közalapítvány	34,17	5%	34,17	szabadon álló	0,05
60043	972,64	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	122,20	13%	183,30	szabadon álló	0,19
60042	472,44	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	158,54	34%	237,81	szabadon álló	0,50
60041	475,36	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	124,29	26%	124,29	szabadon álló	0,26
60025	608,34	üdülőépület, udvar	1 fő magánszemély	121,72	20%	152,16	szabadon álló	0,25
60024	623,70	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	29,63	5%	29,63	szabadon álló	0,05
63673/2	1180,71	gazdasági épület, udvar	OMV Kft.	67,32	6%	67,32	szabadon álló	0,06
63540	490,66	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	101,38	21%	159,67	szabadon álló	0,33
63542/2	2220,97	beépítetlen terület	2 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60048	1701,03	lakóház, udvar	Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt.	427,00	25%	427,00	szabadon álló	0,25
63673/4	515,27	autószalon, udvar	CAR- Amerika Kft.	422,96	82%	634,43	szabadon álló	1,23
60039	459,40	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	79,06	17%	79,06	szabadon álló	0,17
60040	454,37	hétvégi ház, udvar	1 fő magánszemély	192,36	42%	288,54	szabadon álló	0,64
63557	1079,04	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	225,71	21%	225,71	szabadon álló	0,21
63559	1074,71	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	108,31	10%	149,27	szabadon álló	0,14
60021/1	1982,60	üdülőépület, gazdasági épület, udvar, medence	Lilly 1919 Kft.	206,91	10%	295,35	szabadon álló	0,15
63561	1365,57	beépítetlen terület	STORECHEM Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
63564	889,84	lakóház, udvar	STORECHEM Kft.	54,66	6%	54,66	szabadon álló	0,06
63673/3	201,75	út	III. kerület önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00

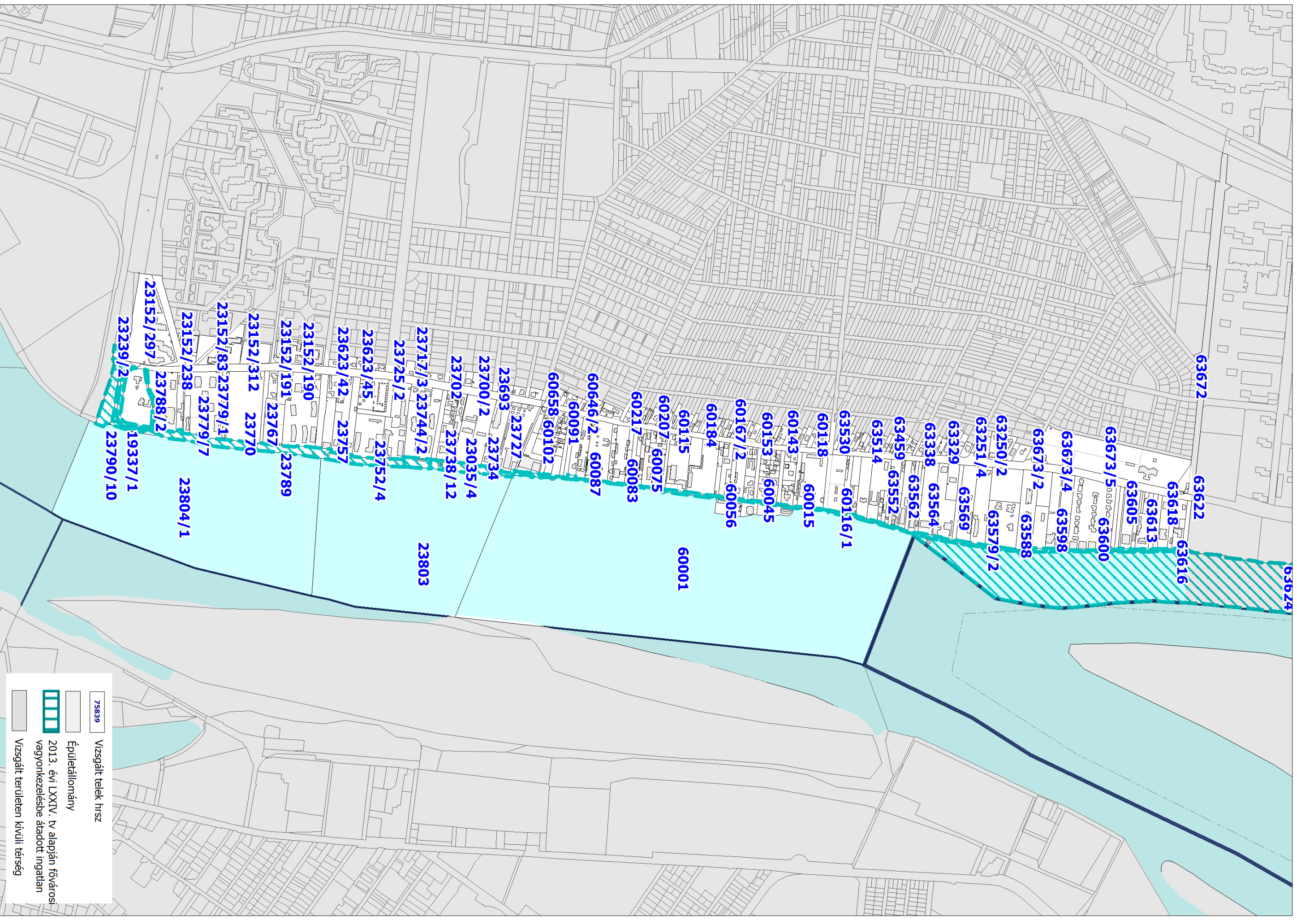


63569	3630,51	üdülő	Storechem Termelő, Kereskedő és Szolgáltató Kft.	273,73	8%	273,73	szabadon álló	0,08
60021/2	197,01	transzformátorház	III. kerület önkormányzat	90,19	46%	90,19	szabadon álló	0,46
60038	622,79	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	74,38	12%	74,38	szabadon álló	0,12
60037	458,12	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	97,46	21%	170,55	szabadon álló	0,37
63580/1	9502,62	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
60035	537,92	hétvégi ház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	162,84	30%	162,84	szabadon álló	0,30
63590/1	4314,00	gazdasági épület, udvar	Tóth T.D. Kft.	21,10	1%	21,10	szabadon álló	0,01
63596	3429,30	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
63597	4245,61	üdülő	1 fő magánszemély	194,07	5%	291,11	szabadon álló	0,07
60051	1072,00	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	181,45	17%	272,17	szabadon álló	0,25
60034	635,03	lakóház, udvar	1 fő magánszemély	119,69	19%	179,52	szabadon álló	0,28
60033	637,03	lakóház, udvar, gazdasági épület	1 fő magánszemély	156,53	25%	156,53	szabadon álló	0,25
60019	575,06	építményrész udvar	III. kerület önkormányzat	48,70	9%	97,40	szabadon álló	0,17
60018	607,80	üdülő, udvar	1 fő magánszemély	296,11	49%	487,13	szabadon álló	0,80

 Földhivatali nyilvántartás szerint közterület

 Duna folyam telke

 A 2013. évi LXXIV. törvény alapján fővárosi vagyonkezelésbe átadott ingatlan (2015. decemberi vagyonleltár alapján)







## EMLÉKEZTETŐ

### Tárgy:

### Duna-parti Építési Szabályzat – V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part

### Jelenlévők:

- |                   |                                       |   |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| • Papanek László  | Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság | Árvízvédelmi és Folyógazdálkodási Osztály osztályvezetője |
| • Pomázi Szabolcs | Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság |   |
| • Albrecht Ute    | BVFT Kft.                             | ügyvezető, településtervező                               |
| • Balla Mariann   | BVFT Kft.                             | településtervező  |
| • Szabó Krisztián | BVFT Kft.                             | közműtervező  |

### Időpontja, helyszíne:

2023 március 30., Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest, Rákóczi út 41. szám alatti irodája.

Az egyeztetésen az alábbiak hangoztak el:

*BVFT Kft.*: Jelenleg zajlik a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) – V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Római-part és a Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat (DKÉSZ) Római-part készítése. Budapest Főváros vezetőségének döntése értelmében a Római-part árvízvédelme a Királyok útja – Nánási út nyomvonalon fog megvalósulni. Az új nyomvonal kiépítése a megvalósíthatósági tanulmány alapján megfelel a jogszabályban előírt mértékadó árvízszint (MASZ) + 1,3 méteres biztonsági szintnek. A meglévő töltés helyett parapetfal kiépítése tervezett, amelynek magassága árvíz idején mobilfállal növelhető, amellyel egyúttal biztosítható a MÁSZ + 1,3 méter szint.

Fontosnak tartjuk, hogy a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban KDVVIZIG) a tervezési fázis során is bevonásra kerüljön, így figyelembe véve a KDVVIZIG álláspontját, elvárásait az építési szabályzatokkal kapcsolatban. A KDVVIZIG részére előzetesen megküldött, a tervezés jelenlegi szakaszán felmerült témák az alábbiak:

#### 1. téma: a Nagyvízi Mederkezelési Tervben a területre vonatkozó levezető sávok egyeztetése

A KDVVIZIG honlapján (<https://www.kdvvizig.hu/index.php/kozerdeku/letoltesek/category/17-budapest>) szereplő Nagyvízi Mederkezelési Terv Egyeztetési tervdokumentáció anyaga 2014. decemberi időpontú, míg a Levezető sávokat tartalmazó függelék 2019. októberi állapotú. A két dokumentumban a Római-parttal kapcsolatban különböző levezető sávok vannak meghatározva:

- Egyeztetési tervdokumentáció: ideiglenes/tervezett védművel mentesített terület
- Levezető sávokat tartalmazó függelék: jellemzően Átmeneti levezető sáv és Áramlási holttér

Továbbá a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján 0 kódú, azaz ideiglenes/tervezett védművel mentesített terület.

Kérdés, hogy a tervezés során a nagyvízi meder melyik lehatárolását szükséges figyelembe venni? Készül-e a Nagyvízi mederkezelési tervnek további felülvizsgálata? Ha igen, akkor mikorra várható, illetve érhető el?

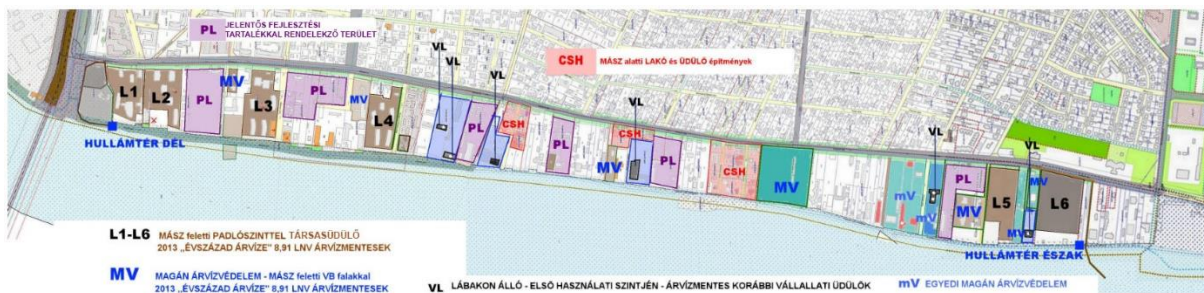
*KDVVIZIG*: A Nagyvízi Mederkezelési Terv aktuális, elfogadott változata érhető el a KDVVIZIG honlapján. A Nagyvízi Mederkezelési Terv első felülvizsgálata során csak a nagyvízi meder levezető sávjai kerültek felülvizsgálatra, módosításra. Az elsőrendű árvízvédelmi nyomvonal és a Duna közötti

terület a nagyvíz meder része, a honlapon található szelvényeknek megfelelő levezető sávokat szükséges figyelembe venni. 2020-ban a Nagyvízi Mederkezelési Terv újabb felülvizsgálata elkészült. A dokumentumban alapvető célként jelenik meg, hogy a nagyvízi meder lehetőség szerint ne épüljön be, a területének szűkítése nem támogatott. A terv egyebek mellett tartalmazza a Budapest feletti Duna mellékágak megnyitását, a Palotai-sziget rendezését, az érintett mellékág megnyitását, illetve javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy az ártéri erdők helyett ligeterdők kerüljenek kialakításra. A tervben a korábbiakkal ellentétben csak a Pest északi részére tervezett beruházások lesznek figyelembe véve, egyéb, a meder szűkítését előírányzó beruházások nem. A terv társadalmasítás előtt áll, elfogadása 2023. második félévében várható.

A KDVVIZIG is kikérte Budapest Főváros Önkormányzatának véleményét a Római-parttal kapcsolatban, hogy továbbra is tervezetten bevédett területként vagy bevédetlen területként (hullámtérként, nagyvízi meder területként) vegyék-e figyelembe az engedélyeztetési eljárások során. Budapest Főváros Önkormányzata tájékoztatása alapján nagyvízi mederként szükséges figyelembe venni a Királyok útja – Nánási út és a Duna közötti területet. Ennek érdekében az ingatlanokra szükséges lesz bejegyeztetni a „Nagyízi meder terület”-et, amellyel kapcsolatban még felmerülhetnek problémák.

*BFVT Kft.:* A tervezés során tehát nem a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (ideiglenes/tervezett védművel mentesített terület) kerül figyelembevételre, hanem a KDVVIZIG honlapján elérhető terv.

## 2. téma: a nem bevédett, hullámtérbe fekvő területek feltöltésének szabályozási lehetőségei, engedélyeztetése



A területtel kapcsolatban elmondható, hogy a rendelkezésre álló drónfelvételek alapján a 2013-as árvíz is jól mutatta, hogy vannak olyan területek, amelyek a többi területhez képest magasabban helyezkednek el, a 2013. évi árvíz ezen ingatlanokat nem öntötte el. Ennek egyik oka, hogy a területen jellemzően maga az épület a terephez képest ki van emelve, az építési hely fel van töltve. A tervezés során felmerült, hogy a szabályozás során az egyes ingatlanokon belül az építési hely feltöltése megengedett legyen a már meglévő feltöltésekkel azonos módon MÁSZ szinting. Az építési hely kijelölése során figyelembevételre kerülnének többek között a telek adottságai, az értékes faállomány stb. A feltöltés tehát nem a teljes terület feltöltését jelentené, viszont a szabályozás során szabályozásra kerülné a feltöltés mértéke és aránya (pl. telek x%-a), a megtartandó értékes faállomány stb. Kérdés, hogy új beépítés esetén az építési szabályzatban szabályozható-e a feltöltés legnagyobb mértéke és aránya??

*KDVVIZIG:* A korábbi Budapest Főváros Önkormányzatának döntése értelmében az építési engedélyes eljárás keretében a KDVVIZIG az építéshez hozzájárulását megadta, mert a területet, mint bevédett területet kellett figyelembe venni, a beépítendő területet hullámtér, vagy nagyvízi meder így nem érintette volna az elsőrendű árvízi védvonal partra történő áthelyezése miatt.

Az Igazgatóság a területtel kapcsolatban aggályát fejezi ki, többek között az árvíz idején a terület megközelíthetőségével és a közműellátással kapcsolatban (pl. villamos-energia ellátás lekapcsolása az árvíz által érintett területen). A feltöltéssel kapcsolatban kiemeli, hogy az épületek hiába kerülnek feltöltésre, attól a megközelíthetőségük még árvíz idején akadályoztatva lesz.

További gondot jelenthetnek a kulisszanyílások, árvízvédelmi kapuk sokasága, amelyek nemcsak, hogy „felszabdadják” az árvízvédelmi védvonalat, hanem azokat árvíz idején le kell zárni, ezzel is korlátozva

a hullámtéren az ingatlan megközelítését, a hullámtér-mentett oldal közötti közlekedést stb. Árvíz idején a hullámtéren tartózkodás életveszélyes lehet, katasztrófavhelyzetet idézhet elő. Semmiféleképpen sem tartják jó megoldásnak, „ötletnek”, ha valaki árvíz idején a hullámtéren tartózkodik.

Továbbá az árvíz levonulása után egyes területeken (különösen az Átmeneti levezető sávban) számolni kell az árvíz „betározódásával”, amelynek hatása elodázhhatja a ténylegesen árvízmentes időszakot a területen, korlátozhatja a terület megközelíthetőségét.

Az Igazgatóság számára fontos lenne, ha vizsgálva lennének a tervezett feltöltés helyei és mértékei, ugyanis meg kell határozni, hogy a tervezett beavatkozás mekkora területvesztést jelentene a nagyvízi meder területében. Ideálisnak tartanának egy olyan modellezési, számítási dokumentum benyújtását előzetesen az Igazgatóság részére, amely alapján megfelelő véleményt tudnának kiadni a tervezett módosítással kapcsolatban.

*BFVT Kft.:* A tervező a lehetősége szerint minél előbb elkészíti az erre vonatkozó javaslatát, hogy az Igazgatóság véleményezni tudja a tervezett szabályozást.

*3. téma: a nem bevédett, hullámtérbe fekvő területek árvízvédelmének egyedi biztosíthatóságának kérdése, szabályozási lehetőségei*

Tervező részéről felmerült, hogy lehetőséget tudjon biztosítani szabályozási szinten is, hogy árvíz esetén a meglévő, illetve a tervezett ingatlanok védelmét egyedi módon biztosítani lehessen. Lehetségesnek tartja-e a Vízügyi Igazgatóság az ingatlanon belüli egyedi védekezés szabályozását?

*KDVVIZIG:* Budapest Főváros Önkormányzatának 47/1994. (VIII. 1.) sz. önkormányzati rendelete biztosítja a hullámtéren belül található ingatlanok számára az egyedi védekezés lehetőségét, de nem szabályozza annak kialakítási módját, megengedhető és alkalmazandó módszereket. Fontosnak tartják ugyanakkor hangsúlyozni, hogy egyes módszerek csak időszakosan nyújtanak biztonságot az árvíz ellen. Például egyedi árvízgátak alkalmazása esetén a nem megfelelő alapozás miatt a víz ugyanúgy felszínre tud kerülni a mentett oldalon is.

Amennyiben az ingatlan nincs megfelelő magassági szinten, úgy elkerülhetetlen, hogy az árvíz ne okozna valamilyen káreseményt az ingatlanban. A meghatározott MÁSZ+1,3 méter biztonsági szint sem jelent garanciát arra vonatkozóan, hogy ne lehessen magasabb szintű árvíz valamikor, akár a közeljövőben is.

A hullámtérben található ingatlanok egyedi védekezésével kapcsolatban történő szabályozást, illetve annak módjának szabályozását nem tekintik szükségesnek az építési szabályozás során.

*BFVT Kft.:* A KDVVIZIG álláspontját figyelembe veszik a tervezés során.

*4. téma: a hullámtérben alkalmazható kerítések szabályozásainak kérdése (pl. csak áttört kerítés építése engedélyezhető-e)*

Tapasztalható a területen, hogy az árvíz elleni védelem egyik megoldásaként az ingatlan körbekerítését alkalmazzák: különböző magasságú és műszaki kialakítású (anyag, vastagság, magasság stb.) kerítések kerülnek kiépítésre, ezzel is rontva a településképet, a terület megjelenését.





Kérdés, hogy az egységes megjelenés érdekében lehetséges-e a kerítések kialakítási módjának, műszaki adottságainak szabályozása?

*KDVVIZIG:* Fontos lenne, ha nem lennének magasak, illetve szükséges lenne, ha minél több vizet tudnának átengedni. Tehát lehetőség szerint ne legyen tömör kialakítású kerítés. Árvízvédelmi funkciónak akkor tudna megfelelni, ha nemcsak a felszín feletti, hanem a felszín alatti rész is megfelelően lenne kialakítva, például résfal kialakítása szükséges megfelelő mélységig, hogy a felszín alatti vizek ne törjenek fel a mentett oldalon. Jellemzően a drótkerítés, illetve a lábazat nélküli / minél alacsonyabb lábazattal kialakított áttört kerítés a megfelelő. A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet rendelkezik a hullámtérben építhető kerítések kialakíthatóságával kapcsolatban.

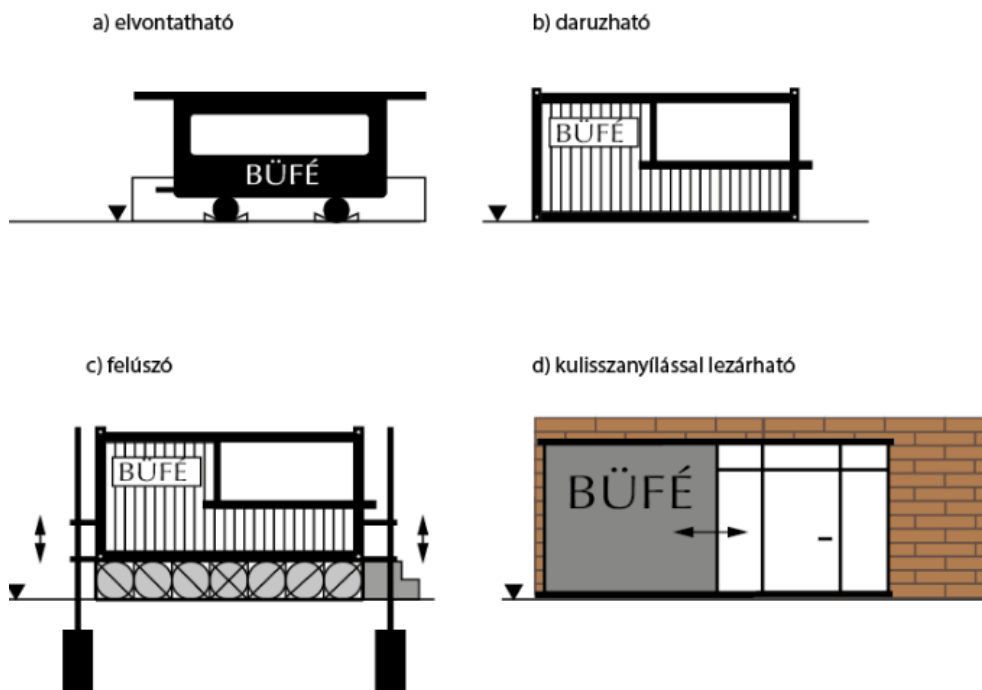
*BFVT Kft.:* A KDVVIZIG tájékoztatását figyelembe veszik a tervezés során.

5. téma: vendéglátó egységek, egyéb építmények elhelyezhetőségének biztosítása a Nagyvízi Mederkezelési Terv figyelembevételével

A Római-parti sétány szabályozásával kapcsolatban merült fel a téma.

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. melléklete meghatározza az egyes levezető sávok építési követelményeire vonatkozó előírásokat.

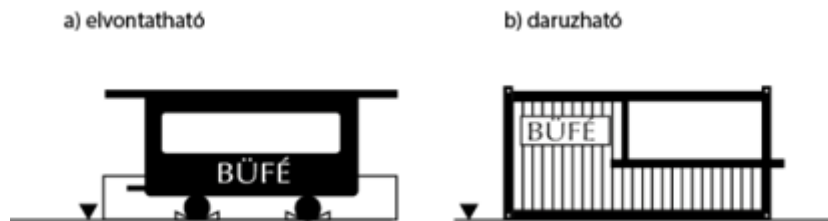
Tervező részéről kérdésként merül fel, hogy vendéglátó egységek esetén is ezen előírások érvényesek? Például a sétányon kialakítandó vendéglátó egységnek MÁSZ + 1,3 méter szinten kellene állnia? Alkalmazhatóak-e az alábbi megoldások:



Tervező a szabályozási tervben szeretné kijelölni, hogy mely területeken lehetne vendéglátó egységet létesíteni és milyen feltételekkel. Cél a rendezett körülmények megteremtése, beleértve a szükséges közművek hozzáférhetőségét is. Nem a meglévő állapot fenntartása, megvédése a cél, hanem a rendezettség megteremtése.

*KDVVIZIG:* A Római-part menti tervezett sétány esetében a Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő területek esetében a végleges, állandó épületek, építmények kialakítása kerülendő. Hasonló a helyzet a Magyar Állam tulajdonában lévő területek esetében (Duna telke) is.

Javasolt ideiglenes kialakítású, elszállítható kivitelű „építmények” kialakítása. Fontos, hogy árvíz esetén ezek eltávolítása szükséges a hullámtérből, hogy az árvíz levezetését ne gátolják. Javasolt:



Daruzható kivitel esetében ugyanakkor fontos, hogy olyan útkapcsolat szükséges, amely a daru, a mozgóató jármű hozzáférését az építményhez biztosítani tudja.

Továbbá kérik, hogy amennyiben lehetséges, akkor előzetes véleményezésre küldje meg tervező ezzel kapcsolatban a tervezetet.

*BFVT Kft.:* A KDVVIZIG tájékoztatását figyelembe veszik a tervezés során.

#### 6. téma: árterület, ártér fogalmának tisztázása a gázellátás miatt

A 18/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet előírja, hogy gázelosztó vezeték nem helyezhető el árterületen. Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság szerint az Ártér: az a terület, melyet a folyó árvizei az árvízvédelmi művek megléte nélkül elöntetnének.

Ez azt jelenti, hogy Budapest, különösen Óbuda esetében egy nagyobb területről van szó, a fogalom meghatározása alapján a határ túlterjed a Királyok útja – Nánási út határon is.

*KDVVIZIG:* Ártérület az a terület, amelyet a víz időszakos jelleggel igénybe vesz. A védett árterület az a terület, amely a védekezés hatására nem kerül elöntésre. Véleményük szerint a 18/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet valószínűleg nem jó megfogalmazást használ.

*BFVT Kft.:* Köszöni a meghatározást, a véleményt.

#### 7. téma: fasor telepítése hullámtérbe, nagyvízi mederben

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 6. § (6) A másodlagos levezető sávban és az átmeneti levezető sávban erdőgazdálkodási tevékenység keretében – ideértve a természetvédelmi rendeltetésű erdőben folytatott erdőgazdálkodást is – az erdőtelepítés, erdőfelújítás során az árvíz lefolyási irányának megfelelő, tág hálózatos faállományt kell létesíteni, valamint az erdőt úgy kell létesíteni és fenntartani, hogy a lombosodás és az aljnövényzet az árvíz levezetését ne akadályozza.

A rendelet alapján lehetséges-e új fasor telepítése hullámtérben, nagyvízi mederben?

*KDVVIZIG:* Jelenleg a meglévő faállomány előregedett. A tervezett beruházás hatására valószínűsíthető, hogy a terület forgalma (gyalogos, kerékpáros) meg fog nőni. Igazgatóság részéről kérdésként merül fel, hogy ha kidől egy fa, vagy netán rádől valakire, akkor az kinek a felelőssége.

Az erdőgazdálkodás szempontjából telepített erdők funkciója, kialakítási módja, fenntartása eltér egy fasor telepítésétől. A fasort megfelelően rendezni kell, folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell. Ez utóbbi az előregedett fák esetében okozhat gondot.

Javasolják megküldeni a Vízügyi Igazgatóság részére a tervezett fasor kialakítási helyét, jellemzőit, a témával kapcsolatos koncepciót előzetes véleményezésre.

*BFVT Kft.*: Köszönik az egyeztetési lehetőséget. Tervező célja, hogy a Vízügyi Igazgatóság előzetesen megfogalmazott elvárásai a jogszabályi előírások figyelembevételével minél teljeskörűbben beépítésre kerüljenek. Amennyiben szükséges, akkor további személyes egyeztetési lehetőségeket szeretnének kérni, hogy a szabályozás ne legyen ellentétes a Vízügyi Igazgatóság által képviselt elvekkel.

Budapest, 2023. április 06.

Az emlékeztetőt összeállította:

ellenjegyezte:

Szabó Krisztián  
BFVT Kft.

Papanek László  
Közép-Duna-völgyi  
Vízügyi Igazgatóság