

# BUDAPEST III. KERÜLET



## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

# 4.

URBAN-LIS STÚDIÓ • 2015. ÁPRILIS  
VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS HATÁSELEMZÉS

## SZERZŐK

### GENERÁL

VÁROSTÖRTÉNET, ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNET		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	<i>vezető településtervező okleveles építésmérnök</i>	TT/1 01 – 1455 É 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	<i>okleveles építésmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök</i>	TT 01 – 3723 É 01 – 3723
Szczuka Levente	<i>okleveles településmérnök, okleveles tervező építésmérnök</i>	TT 01 – 6111
Krébesz András	<i>GIS</i>	

### SZAKÉRTŐK

TÁJTÖRTÉNET		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	<i>okleveles kert és tájépítésmérnök</i>	TK 01 – 5053
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		ZIKKURAT BT.
Szczuka Attila	<i>okleveles építésmérnök</i>	É/1 13-1009
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorjáné dr. Gyuricza Anna	<i>okleveles régész</i>	LLTK azonosító: B5COGJ

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS HATÁSELEMZÉS</b>	
<b>BEVEZETŐ A HATÁSELEMZÉSHEZ</b>	<b>3</b>
<b>II. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS</b>	
<b>III. HATÁSELEMZÉS</b>	<b>4</b>
<b>1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKEKT ÉRINTŐ ELEMINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>4</b>
1.1. Azon meghatározott célok és változtatási szándékok, melyek az örökségvédelemre hatással lehetnek	5
1.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	7
1.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére	8
<b>2. ÁTFOGÓ KERÜLETI SZINTŰ VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK</b>	<b>9</b>
2.1. Változtatási szándékok térbeli megjelenése	9
2.2. A műemléki és a régészeti területek térképi megjelenítése	9
2.3. Településhálózati és tájhasználati változás	10
2.4. Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás	10
2.5. Infrastrukturális változás	10
2.6. Népeesség, életmód, társadalom, kultúra változása	10
<b>3. ÁTFOGÓ KERÜLETI SZINTŰ HATÁSELEMZÉS</b>	<b>11</b>
3.1. Történeti településszerkezetet érintő következmények	11
3.2. Természeti, táji hatások	11
3.3. A településkép feltárulásának változásai	11
3.4. Régészeti emlékek, műemléki értékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	12
3.5. Történeti térbeli rendszerek alakulása	12
3.6. Műemléki jelentőségű területek, műemléki környezetek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	13
3.7. Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei	13
3.8. Településkarakter változásának hatásai	13
3.9. Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései	13
3.10. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	14
3.11. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei	14
<b>4. AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKET ÉRINTŐ ELEMINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>15</b>
<b>5. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS HATÁSELEMZÉS AZ AKCIÓTERÜLETEKEN</b>	<b>15</b>
<b>IV. AKCIÓTERÜLETEK HATÁSELEMZÉSE</b>	<b>16</b>
I. BÉKÁSMEGYER-VÁROSKAPU AKCIÓTERÜLET	16
II. RÓMAI-PART AKCIÓTERÜLET	20
III. MOCSÁROSDŰLŐ-CSILLAGHEGY AKCIÓTERÜLET	23
IV. KASZÁSDŰLŐ AKCIÓTERÜLET	27
V. AQUINCUM AKCIÓTERÜLET	31
VI. ÓBUDA-ÚJLAK AKCIÓTERÜLET	35
VII. ÓBUDAI-SZIGET AKCIÓTERÜLET	42
VIII. AKCIÓTERÜLETEN KÍVÜLI FEJLESZTÉSEK	46
<b>V. ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>47</b>
<b>VI. NYILATKOZATOK</b>	<b>50</b>

## BEVEZETŐ A HATÁSELEMZÉSHEZ

### AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY ELEMZŐ RÉSZÉINEK TARTALMA

#### 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §

„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

#### 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet

68. § (1) Az örökségvédelmi hatástanulmányt

a) a Köt. 85/A. §-ában meghatározott esetekben a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében,....

b)....

68. § (2) Az örökségvédelmi hatástanulmány kidolgozása során

a) a településfejlesztési koncepcióhoz

aa) a 12. melléklet 1–3. pontja alatti vizsgálatokat és elemzéseket teljes körűen

ab) a 12. melléklet 6. pontjában meghatározott értékleltárt és a 12. melléklet 7. pontjában meghatározott értékvédelmi tervet – a 12. melléklet 7. pont f) alpontja kivételével – a **koncepció meghatározásához szükséges részletezettséggel**,

b) a településrendezési eszközök kidolgozásához a 12. melléklet 1–3. pontja alatti vizsgálatokat és elemzéseket, továbbá a 12. melléklet 6. pontjában meghatározott értékleltárt és a 12. melléklet 7. pontjában meghatározott értékvédelmi tervet – a 12. melléklet 7. pont e) és f) alpontja kivételével – teljes körűen,

#### 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet

80. § A 68. § (1)–(3) és (5) bekezdés és a 69. § rendelkezéseit **nem kell alkalmazni az e rendelet hatálybalépése előtt megkötött tervezési szerződéssel rendelkező településfejlesztési koncepció vagy településrendezési eszköz készítésénél.**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata új **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓT** és **INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁT** készített 2014-15. évben, melynek megrendelője Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény külön rendelkezik az Örökségvédelmi hatástanulmányról a 85/A§-ban. Ennek alapján a településfejlesztési koncepcióhoz ki kell dolgozni az örökségvédelmi hatástanulmányt, mivel a korábbi koncepcióhoz készített hatástanulmány készítése óta több mint tíz év eltelt.

2015. március 12. óta új kormányrendelet írja elő az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi követelményeit.

A régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet külön meghatározza, hogy milyen munkarészek szükségesek

- a településfejlesztési koncepcióhoz - 68.§ (2) a)
- a településrendezési eszközhöz - 68.§ (2) b)
- a szakhatósági eljáráshoz, mely egyértelműen nem tartozik a településfejlesztési vagy rendezési dokumentumok körébe - 68.§ (2) c)

A kormányrendelet 80.§ -a azonban külön rendelkezik arról, hogy a hatálybalépése előtt kötött szerződések alapján készülő örökségvédelmi hatástanulmány esetén **nem kell alkalmazni a 12. mellékletben foglaltakat**, melynek alapján a korábbi jogszabályi, tehát a szerződéskötéskor hatályos előírások szerint kell elkészíteni a hatástanulmányt.

Ennek alapján az Urban-Lis Stúdió 2014 októberében megkötött szerződés szerint dolgozza ki a hatástanulmány elemző részeit. Ezért összevetve a korábbi és az időközben megalkotott kormányrendeleti mellékleteket, a tartalmi eltérés alapján **nem készül:**

- a változtatási szándékok közül „a műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése” (12. mell. 2. e)), valamint
- a **hatáselemzés részeként** „a műemléki értékek tekintetében SWOT-analízis (kockázatelemzés) 12. mell. 3. l))”.
- **értékleltárnak** nevezhető értékkataszter készült – a kormányrendeleti tartalom túlmenően, az eredeti szerződés szerint - 12. mell. 6)),
- nem készül **értékvédelmi terv** 12. mell. 7)).

Bár a korábbi, a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmánynak nem volt része az értékleltár, az Urban-Lis Stúdió által 2014. decemberében elkészített dokumentum tartalmazza az ÉRTÉKKATASZTER című kötetet, amelynek kiegészítéseként készült egy VÁROSTÖRTÉNET TÉRKÉPEKEN c. kötet is, az előírt VIZSGÁLAT kötetben kívül.

Fentiek rögzítése a félreértések elkerülése érdekében volt szükséges.

## II. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS

## III. HATÁSELEMZÉS

### 1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

#### ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKET ÉRINTŐ ELEMEINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

#### J Ö V Ő K É P Óbuda

*egy olyan terület, amely képes a helyi lakosok igényeit kielégíteni és az újonnan beköltözők (lakóhelyet keresők) és a gazdasági szereplők számára is vonzó maradni. Önmagát fenntartani képes, a környezettel szimbiózisban él, az adottságait és a lehetőségeket kihasználni tudó város, amely a főváros kerületei és az agglomeráció környező településeivel szemben rugalmasságából fakadóan az élet minden területén versenyelőnyt élvez. Az egyetemes célok megvalósulásával Óbuda egy olyan márkává válhat, amely mind a lakosok, mind a gazdasági szereplők számára a magas minőséget jelenti*

#### EGYETEMES CÉLOK

- I. **Versenyképesség:** a gazdasági versenyképesség erősítése. A terület fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy a gazdasági trendeket követni tudja, vonzó környezetet tudjon kialakítani a gazdasági szereplői számára.
- II. **Fenntarthatóság:** A város hosszú távú fejlesztésének megteremtése. Fenntarthatóság alatt értjük mind a gazdasági, mind a környezeti fenntarthatóságot.
- III. **Élhetőség:** A kötődés erősítése a lakhatósági színvonal emelésével.

#### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK

1. Rendszerszemlélet elve
2. Megelőzés elve
3. Fenntarthatóság elve
4. Elővigyázatosság elve
5. Integráció elve
6. Partnerség elve
7. Közös és megkülönböztetett felelősség elve
8. Szolidaritás elve
9. Decentralizáció elve
10. Környezeti igazságosság elve
11. Környezeti áterhelések kiküszöbölése
12. Térségi szemlélet elve
13. Folytonos fejlődés elve
14. Értékmegőrzés elve

Az Urban-Lis Stúdió 2014 októberében kötött szerződést a fenti dokumentumokhoz törvény által előírt örökségvédelmi hatástanulmány készítésére. A hatástanulmány kidolgozásához Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit KFT rendelkezésre bocsátotta a **Települési Stratégiai Dokumentumok – Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer II. KONCEPCIÓ és III. STRATÉGIA (EQUINOX Consulting - EQUINOX Consulting Kft. és Viriditas Bt. 2015. február)**, köteteit és ezekhez elkészített megalapozó vizsgálatok köteteit.

A településfejlesztés koncepció végigveszi mindazon magasabb szintű koncepciót, amelyek valamilyen módon hatnak a terület fejlesztési koncepció kidolgozására. Ezek többek között a következők

- Nemzeti Fejlesztés 2030 Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció
- Budapest Hosszú távú Városfejlesztési Koncepciója (Budapest 2030)
- Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program
- Barnamezős területek fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program

Mindezek ismeretében tesz javaslatot a dokumentáció a kerületi koncepció **egyetemes jövőképre, hosszú és középtávú céljaira, továbbá rögzíti a fejlesztési elveket.**

Jövőképében kiemeli **a környezettel való szimbiózisbanélést**, amibe bele kell érteni az épített környezetet, vagyis **a terület történelmi múltja által meghatározott örökségvédelmi értékeket is.**

Kiemeli még a Versenyképesség, a Fenntarthatóság és az Élhetőség kritériumainak lényegét. Szerepelteti a településfejlesztési elvek között a rendszerszemlélet, a megelőzés, a fenntarthatóság és az elővigyázatosság elvét, valamint a **folytonos fejlődés és az értékörzés elvét.** Ez utóbbi kettő különösen fontos, mert ez válhat alapjává a különböző célkitűzéseknek az örökségvédelem szempontjából.

- **Folytonos fejlődés elve,** ami a kétezer éves múltra visszatekintő Óbudán különösen fontos.
- **Értékmegőrzés elve,** amely szerint a történelmi, kulturális értékek megőrzése kiemelt hangsúlyt kell, hogy kapjon Óbudán, és nem csupán a kerület történelmi központjában.

A Célokat két időtávban határozza meg a dokumentum

- I. Hosszú távú célok, melyek 15-20 éves időtávban megvalósíthatóak.
- II. Középtávú célok, amelyek 5-7 év alatti megvalósítása reális, időtávja illeszkedik az önkormányzati ciklushoz, illetve az Európai Unió tervezési ciklusaihoz.



**1.1. AZON MEGHATÁROZOTT CÉLOK ÉS VÁLTOZTATÁSI  
SZÁNDÉKOK, MELYEK AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE  
HATÁSSAL LEHETNEK**

**A jövőkép elérését szolgáló  
ÁTFOGÓ CÉLOK**

Az alábbiakban csak azon célok kerülnek szövegesen is kifejtésre – a koncepcióból szó szerint átvett szöveggént – amelyek valamilyen módon összefüggésbe hozhatók az örökségvédelemmel érintett területek, objektumok fizikai valójával.

- 1. ÉLHETŐ ÓBUDA**
- 2. GONDOSKODÓ ÓBUDA**
- 3. VÁLLALKOZÓ ÓBUDA**
- 4. MEGÚJULÓ ÓBUDA**

**1. ÉLHETŐ ÓBUDA**

**1.1. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése** A kerületet érintő nagyarányú átmenő forgalom mérséklése, ezáltal a közlekedési területek motorizált közlekedés okozta terhelésének csökkentése. Ezzel összefüggésben a kapcsolódó közterületek parkolási problémáinak megoldása, a közterületek rehumanizálása, és a nem motorizált közlekedési formák szélesebb elterjedésének ösztönzése. A közösségi közlekedés fejlesztése.

**1.2. Környezeti terhelés enyhítése** - A motorizált közlekedésből eredő környezeti terhelés mérséklése. A nem motorizált közlekedési módok népszerűsítése

**1.3. Köz-és zöldterületek karbantartása, arányának növelése** Az egész kerületben a lakókörnyezeti minőség emelése a zöldfelületi arány és zöldfelület minőség növelésével. A zöldfelület-hálózati elemeinek szerkezeti összekapcsolása, így új közterületi zöldfelületek létrehozása. A rekreációs használatra feltárt közterületek rehabilitációja, komplex fejlesztési programok indítása. A közterületi zöldfelületek karbantartási színvonalának és intenzitásának növelése.

**1.4. Közbiztonság javítása** (kifejtése nem releváns a témával)

**1.5. Lakókörnyezet és életminőség javítása** A leromlott fizikai minőségű és presztízsű lakóterületek, valamint lakóterületi potenciállal bíró területek átfogó rehabilitációja, gazdasági erejének növelése. Az önkormányzati bérlakás-rendszer minőségi fejlesztése, átstrukturálása.

**2. GONDOSKODÓ ÓBUDA**

**2.1. Oktatási infrastruktúra és kínálat fejlesztése** (kifejtése nem releváns a témával)

**2.2. Szabadidős, rekreációs és sport lehetőségek bővítése, meglévő adottságok hasznosítása** A sokszínű szabadidő-eltöltési lehetőséget kínáló természeti adottságok a jelenleginél optimálisabb, a keresleti igényeket figyelembe vevő hasznosítása nagy potenciált rejt magában. A meglévő természeti és épített adottságok megőrzése, állapotuk szinten tartása mellett bővítésük, korszerűsítésük és újragondolásuk is szükséges némely esetben.

**2.3. Fogyasztási igényeknek megfelelő kulturális szolgáltatás-fejlesztés** A kerület gazdag kulturális hagyományainak és értékeinek hasznosítása, amely a XXI. századi ember számára is értékes kapcsolódási lehetőséget nyújtanak. Olyan szolgáltatások kialakítása, amelyek illeszkednek a kerület arculatához és a helyi lakosság a sajátjának érezheti, és a helyiek számára éppoly szórakozási, kapcsolódási lehetőséget biztosítanak, mint a kerületen túlról érkezőknek.

**2.4. Lakossági igényeket kielégítő szociális ellátórendszer fenntartása** (kifejtése nem releváns a témával)

## 2.5. Egészséges életmódon és megelőzésen alapuló egészségügyi intézményrendszer biztosítása (kifejtése nem releváns a témával)

### VÁLLALKOZÓ ÓBUDA

**3.1. Vonzó gazdasági környezet megteremtése** A kerület gazdaságának fejlődéséhez a helyi gazdasági szféra megerősítése mellett elengedhetetlen újabb gazdasági szervezetek idevonása. Ennek érdekében olyan környezetet szükséges teremteni, amely vonzóvá teheti a kerületet a telephely választás során. A specifikus cél megvalósulásához számos más cél megvalósulása is hozzájárul, úgy mint a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, az infrastrukturális ellátottság színvonala, megfelelő jogi, gazdasági környezet kialakítása.

**3.2. A technológia-intenzív és innovatív vállalkozói (K+F+I) bázis megerősítése** A Gázgyár területén működő Graphisoft Parkban az elmúlt 10 évben elindult folyamat támogatása, országos szinten is erős és meghatározó kutatás-fejlesztési és innovációs központ létrehozása. A Park sajátossága, hogy mind az induló start-up vállalkozások, mind a nagy sikereket felmutató kutatás-fejlesztési és innovatív piaci szereplők megtalálhatóak, amely lehetővé teszi a teljes spektrumú bővülést és a különböző szinteken lévő vállalkozások együttműködését és párbeszédét. A terület sajátossága pedig folyamatos bővítésre ad lehetőséget a Gázgyári terület északi irányában, a fővárosi fejlesztési tervekkel összhangban.

**3.3. Egységes arculatú, komplex turisztikai szolgáltatás-bővítés** A kerület turisztikai potenciáljának a jelenleginél hatékonyabb kihasználása. Nem cél egy tömegturizmusra épülő turisztikai koncepció kidolgozása. Egységes kerületi arculat készítése, amely segítségével a budapestiek és a térségbe látogatók egyértelműen az Óbuda-békásmegyeri szolgáltatásokra asszociálnak.

A jelenlegi turisztikai szolgáltatások bővítése a XXI. század igényeinek megfelelően, egyedi turisztikai attrakciók létrehozása a helyi adottságokra alapozva, oly módon, hogy azok a kerület szövetébe illeszkedjenek és a helyi lakosság számára is kikapcsolódási, szórakozási lehetőségeket tudjanak nyújtani.

**3.4. Önkormányzati érték- és vagyongazdálkodás optimalizálása** (kifejtése nem releváns a témával)

### 4. MEGÚJULÓ ÓBUDA

**4.1. Táji értékek védelme és hasznosítása** A kerület táji-természeti értékeinek védelme, rehabilitációja és a lakosság rekreációs igényét szem előtt tartó fejlesztése szükséges. Az értékes, de jelenlegi állapotában csekély rekreációs potenciállal bíró természet közeli területek átfogó szempontrendszer szerinti megújításáról van szó. A mélyfekvésű területek, a patak völgyek és a Duna-part természet közeli szakaszainak környezeti rehabilitációja összeköthető - a természetvédelem és az árvízvédelem szempontjait is egyaránt integráló - funkcióbővítő megújítással.

**4.2. Történelmi értékek védelme és újratöltése** A kerület történelmi értékeinek korszerű, dinamikus, interaktív élményt nyújtó bemutatása. A statikus tárlatok helyett, dinamikus interaktív, programközpontú élménymúzeumok létrehozása.

**4.3. Épített értékek védelme** Az épített értékek védelme érdekében az árvízvédelmi műtárgyak állapotfelmérése, az árvízvédelmi rendszer hiányosságainak felszámolása. Az ipari és bányászati múlt maradványainak értékfókuszú fejlesztése, a kerület gazdasági potenciáljának növelése. Az épített történelmi értékek védelme és turisztikai vonzerejének emelése.

**4.4. Épített környezet fejlesztése** Az épített környezet komplex fejlesztése a jelenleg alulhasznosított területek hosszú távú hasznosítási koncepciójának kidolgozásával. A lakóterületek, és a központi szerepkörrel rendelkező területek közösségi tereinek rehabilitációja az életminőség emelése, és az összetartó közösségek jegyében.

**4.5. Energiatudatosság erősítése** Az energiatudatosság erősítése többértékes feladatcsoport. Az energiafogyasztás legnagyobb hányadát kitevő lakó-és középületek energiahatékonysági megújítása mellett a fogyasztói szokások befolyásolása és a helyi, megújuló energiaforrásokat használó energiatermelés népszerűsítése az átfogó kerületi cél.

**4.6. Környezetvédelem** A környezeti minőség magas szintre emelése az egészséges és kellemes lakókörnyezet érdekében. A környezetminőségre kiható ipari tevékenységek mérséklése, az illegális hulladéklerakás visszaszorítása, a zaj-és légszennyezés kiváltó tényezőinek csökkentése és kerület átszellőzésének elősegítése.

**1.2. A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMÉK  
ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ  
ELEMÉINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-  
FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
VÁLTOZTATÁSOKRA**

A koncepció ebben a fejezetében kifejti azokat az elemeket, amelyek átfogóbb területeket érintenek.

<i>P+R rendszer létesítése</i>	ami a jelentős átmenő, a belső városrészekbe irányuló forgalmat kívánja visszafogni, de konkrét területi megjelölést nem rögzít a koncepció, így nem alkalmas az örökségi értékekkel való összevetésre.
<i>Római –Part</i>	melynek árvízvédelmi megoldása vissza fog hatni a terület további fejlődésére.
<i>Promenád</i>	a korábbi Promenád projekt folytatásaként komplex gyalogos és kerékpáros tengely létrehozása a Kolosy tér és Római part között, érintve egyes Krúdysan kisvárosias megmaradt történeti emléket.
<i>Kertes mezőgazdasági területek</i>	Csúcs-hegy szabályozott átalakulása.
<i>A javasolt területfelhasználási változások</i>	Mocsáros dűlő területének extenzív rekreációs területként való fejlesztése.



6. táblázat - Az egyes településrészek és célok kapcsolata

Érintett területek	ÉLHETŐ ÓBUDA					GONDOSKODÓ ÓBUDA				VÁLLALKOZÓ ÓBUDA				MEGÚJULÓ ÓBUDA					
	1.1. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése	1.2. Környezeti terhelés enyhítése	1.3. Köz- és zöldterületek karbantartása, arányának növelése	1.4. Közbiztonság javítása	1.5. Lakókörnyezet és életminőség javítása	2.1. Oktatási infrastruktúra fejlesztése	2.2. Rekreációs és sport lehetőségek bővítése, fejlesztése	2.3. Igényeknek megfelelő kulturális szolgáltatások	2.4. Lakossági igényeket kielégítő szociális életmódon és megelőzésen alapuló egészségügyi intézkedések	3.1. Vonzó gazdasági környezet megteremtése és innovatív vállalkozói (K+F+) bázis	3.2. Városfejlesztési stratégia	3.3. Egységes arculatú, komplex turisztikai szolgáltatás-bővítés	3.4. Önkormányzati érték- és vagyongazdálkodás optimalizálása	4.1. Táj értékek védelme és hasznosítása	4.2. Történelmi értékek védelme és újratöltése	4.3. Épített értékek védelme	4.4. Épített környezet fejlesztése	4.5. Energetikai tudosság erősítése	4.6. Környezetvédelem
A teljes kerületre kiterjed																			
Azanyh-Úrómh.-Péterhegy																			
Aquincum																			
Békásmegyér																			
Csillaghegy																			
Csúcshegy																			
Hársánytelep																			
Háromszathégy																			
Kaszásdűlő																			
Mocsárosdűlő																			
Óbuda																			
Óbuda hegyvidéke																			
Óbudai-sziget																			
Rómaifürdő																			
Római-part																			
Solymárvölgy																			
Ujjak																			
Ujjaki rakpart																			

**1.3. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELME ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE**

A koncepció hivatkozik az elkészült örökségvédelmi vizsgálatokra és az értékkataszterre, mely 2014 végén készült el.

A római korból fennmaradt emlékek, elsősorban régészeti jellegű bemutatása kapcsán jelzi, hogy „A kerületnek e jelentős örökségi vagyona nehézség és egyben előny is; feltárása és bemutatása kötelezettség is, de egyben városfejlesztési erőt is rejt magában. A lakossági egyeztetések során is megfogalmazódott, hogy a római kori emlékeknek ásatási leletként való bemutatása önmagában már nem vonzó, nem elégséges ennek a lehetőségnek a kiaknázásához.”

„Olyan attrakciókká és élményekké kell fejleszteni az örökségvédelmi emlékek együttesét, melyek képesek megfelelni annak a kihívásnak, hogy különleges kínálatot jelentsenek az „élménypiacon”.

Ha ennek az igénynek nem tud megfelelni az örökségvédelem, akkor Óbuda épített örökségei is jelentős romlásnak lesznek kitéve. Ehhez olyan komplex fejlesztési tevékenységre van szükség, mely során nem csak régészekre, műemlékesekre és építészekre van szükség, hanem sokkal nagyobb arányban marketingesekre és kreatívokra, akik képesek egy tematikus térfejlesztési programmal „fogyaszthatóvá” tenni a római kori helyszíneket.”

A koncepció felveti annak szükségességét, hogy az örökségi értékek akkor tudnak részben szimbiózisban lenni a mai kor emberével, ha nem csak kordokumentumot jelentenek, de egyben valamiféle élménnyel is feltöltődve programok háttérét adhatják.

## 2. ÁTFOGÓ KERÜLETI SZINTŰ VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

### 2.1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK TÉRBELI MEGJELENÉSE



A változás kiemelt helyszínei a kerület MŰEMLEKI térképén

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

A változtatási szándékok a koncepció szintjén nagyon átfogó területeket érintenek. Ezek különösen a következők:

- Római –Part – árvízvédelem fejlesztése
- Promenádnak – folytatása a Római partig
- Kertes mezőgazdasági területek - Csúcshegy
- Mocsárosdűlő – rekreáció.

A P+R területek kijelölését nem rögzíti a koncepció, ezért azokkal a továbbiakban nem érdemes foglalkozni

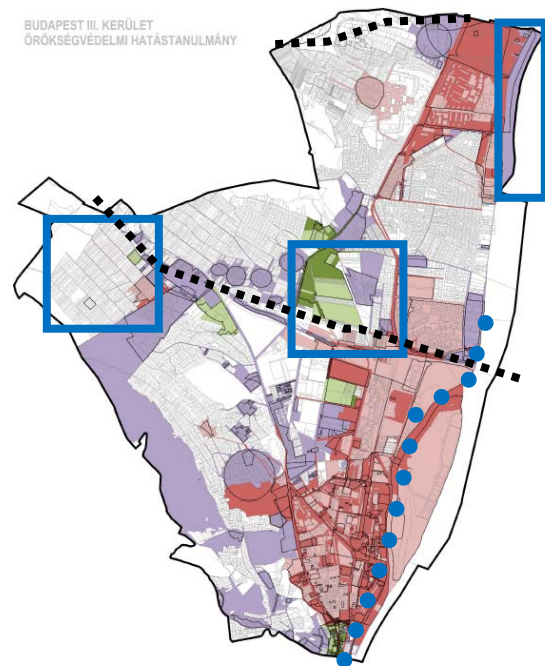
Ezek mellett számos kisebb beavatkozási terület van, melyek közül kiemelendő

- a 10-es út bevezető szakasza, a Körvasút menti körút és Aquincumi híd, és
- az MO gyűrű kerületet érintő szakaszának

kiepitülése, de ezek nem kerületi kompetenciák, ugyanakkor új településszerkezetet befolyásoló elemek.

	műemléki védelemmel érintett telkek		műemlék helye
	fővárosi egyedi védettségű építmény telke		műemléki környezettel és egyéb védelemmel is rendelkező érintett telkek
	fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telke		műemléki környezettel érintett telkek
	fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes		területi lehatárolással kijelölt műemléki környezet határa
	helyi védelemmel érintett telkek		

### 2.2. A MŰEMLEKI ÉS A RÉGÉSZETI TERÜLETEK TÉRKÉPI MEGJELENÍTÉSE



A változás kiemelt helyszínei a kerület RÉGÉSZETI térképén

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

A 2014-ben elkészített I. VIZSGÁLAT és II. ÉRTÉKKATASZTER kötet tartalmazza az összesített védelmi térképeket.

A II. ÉRTÉKKATASZTER KÖTETET a műemléki, fővárosi és helyi (kerületi) védelmi listákból és azok területi megjelöléséből adódó térképet.

Az I. VIZSGÁLATI KÖTET a régészeti értékek különböző koronként és lelőhelyi és védelmi státusz szerint jelöli az egyes térképek összesített eredménytérképét.

	Védelmi kategóriák	Védelmi kategóriával többszörösen érintett telkek
	kiemelten védett (K)	K+F+E  K+F  K+E
	fokozottan védett (F)	F+E
	ex-lege védett (E)	
	védőövezet (V)	
	régészeti lelőhely lehatárolás	

### 2.3. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

Óbuda koncepciója alapvetően az épített és természeti környezet minőségének emelését, és az élhetőséget, fenntarthatóságot szem előtt tartó fejlesztéseket kíván megvalósítani, jövőképeinek elérése céljából.

Településhálózati változtatást ezek nem jelentenek, hiszen Óbuda-Békásmegyér nem akar és nem is tud változtatni a településhálózaton. (vagyis a települések hálózatán).

Tájhasználat tekintetében a részletesebben bemutatott területek azok ahol változást indukálnak a kifejtett célok.

A területi vonatkozású célok között említett területek a Római part, a Mocsáros dűlő, a Csúcshegy, ahol a területhasználat változása végbemehet az elkövetkezőkben. További részletesebb tájhasználati változás lehet az egyébként már tervbe vett területek között a Városkapu kialakítása Békásmegyeren, valamint az M0 és a Körvasút menti körút nyomvonalának tájbaillesztése. A többi cél nem okoz átfogó táji változást, legfeljebb kisebb mikrotérségi beavatkozásokkal jár.

### 2.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A településszerkezet szempontjából meghatározó lesz a M0 belépése a rendszerbe és az Aquincumi híd megépítése a Körvasút menti körútszakasszal. Mindkettő alapvető városszerkezeti beavatkozást jelent, amelyek célja, hogy javítsák a térség egészének átjárhatóságát.

A területhasználat változhat a Római part átalakulását elősegítő árvízvédelem megoldásával, de ez nem törvényszerű.

A Mocsárosdűlő – bármilyen beavatkozással is – előbb utóbb a szándékok szerint átalakul. A Városkapu területe beépítést nyer, már hatályos terv alapján, ezért a továbbiakban ezzel nem foglalkozunk.

Távlati célként került megfogalmazásra a Csúcshegy szabályozott alakítása, melynek még előfeltétele kell, hogy legyen ez irányban a fővárosi TSZT-ben való szerepeltetés.

Az egyes mélyebb programelemek változásainak érzékeltetését a következő fejezet a Stratégia (ITS) akcióterületeinek bemutatásával fogja érzékeltetni.

### 2.5. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Az infrastruktúra tekintetében a már említett két nagy elem, az M0 és az Aquincumi híd a Körvasút menti körút kiépítése lesz. Emellett a külön kiemelt P+R területek kijelölése és megvalósítása is az infrastruktúra részeként értékelhető.

A Római parti árvízvédelem, illetve a környezetvédelem érdekében folytatott további csatornaprogramok is az infrastruktúra változását jelentik a jövőben.

### 2.6. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

Ha a környezet változik, az értelemszerűen visszahat a népességre. Ha jó az irány, a népesség beköltözési szándéka erőteljesebb, ha rossz, akkor az elvándorlás a meghatározó. Óbuda célja, hogy vonzó életkörülményeket teremtsen, ezért fontos a gondoskodás keretében a kulturális szokások megtartása és az ehhez kapcsolódó épített környezet javítása.

### 3. ÁTFOGÓ KERÜLETI SZINTŰ HATÁSELEMZÉS

#### 3.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

Átfogó cél szempontjából A koncepcióban lefektetett célok nem jelentenek történeti településszerkezetet károsan befolyásoló beavatkozásokat.

A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Történeti értékek védelme és újratöltése**, melynek során elsősorban az értékek bemutatása és ahhoz rendelt dinamikus „élménymúzeumok” létrehozása a cél.

Nevesített területi cél szempontjából A Budai Promenádnál gyalogos és kerékpáros tengelyként való megjelenése csupán közterületi átalakítást jelent, ami a jobbítás irányába hat, így a történeti településrészek megmaradt szakaszain a terület javulását, minőségének emelését szolgálják.

#### 3.2. TERMÉSZETI, TÁJ HATÁSOK

Átfogó cél szempontjából A koncepció általános céljai figyelembe veszik a természeti és táji hatásokat, azok erőteljesebb változtatását nem veszik számításba. A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Táji értékek védelme és hasznosítása**.

AZ ÉLHETŐ ÓBUDA átfogó cél **Köz-és zöldterületek karbantartása, arányának növelése** cél is a táji hatások kedvező alakulása érdekében került meghatározásra.

Nevesített területi cél szempontjából Területileg a Mocsáros dűlő fejlesztése során nagyobb hangsúlyt fektet a terület természeti értékeire, így hasznosításában is azt helyezi előtérbe a korábbi lakóterületi fejlesztéssel szemben.

A Római parti árvízvédelem esetében a koncepció kifejti, hogy „A Római-parti árvízvédelmi feladatainak megoldása és annak mikéntje alapvető kihatással van a környék további életére, fejlődésére”.

Az állam beruházásában történő M0 kiépítése jellemzően alagútban történik, így a táji megjelenése kevésbé érinti a kialakult tájképet, a Körvasút menti körút és az Aquincumi híd meghatározó tájképi elemmé fog válni.

#### 3.3. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

Átfogó cél szempontjából A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Történeti értékek védelme és újratöltése**, valamint az **Épített értékek védelme**. Ebből következően az épített környezet településképi feltárulása megfelelő védelmet kap a célok között.

Nevesített területi cél szempontjából Változást jelenthet a Mocsáros dűlő egyes részeinek a rekreáció érdekében történő beépítése, de feltárulás tekintetében ez nem válik negatívvá.

Változást fog még jelenteni az a tény, hogy új szemszögből, a 10-es út bevezető szakaszáról, vagyis a Körvasút menti körút és Aquincumi hídról új rálátás alakul ki pl. Aquincumi rommezőre, vagy a Gázgyár beépítésére, részben a római partra, továbbá Kaszásdűlő, Mocsárd dűlő és a hegyvidék területeire.

### 3.4. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

A kulturális örökségvédelmi elemek között a régészeti emlékeket rejtő lelőhelyek sorsát alapvetően két lehetőség határozza meg.

Tudományos és kulturális szempontból kívánatos, hogy minél több régészeti lelőhely, vagy lelőhely-részlet maradjon az utókorra. Ez biztosíthatja azt, hogy az egymást követő generációk a technika és tudomány fejlődésének köszönhetően az elődök számára még hozzáférhetetlen információkat is ki tudjanak nyerni egy-egy régészeti feltárás során.

Mivel a régészeti lelőhelyen végzett bármely földmunka az eredeti régészeti-történeti rétegeket megsemmisíti, így a lelőhely is elpusztul, ezért törvény által is előírt fő szabály, hogy

- a régészeti-történeti rétegeket rejtő földrészletet földmunkákkal el kell kerülni, vagy,
- ha ez nem lehetséges, megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Az elmúlt évtizedek régészeti kutatásaira jellemző, hogy kizárólag beruházásokhoz köthető feltárások történtek, és ez a jövőben valószínűleg nem fog változni.

A már ismertté vált régészeti emlékek sorában Óbuda-Békásmegyér területén a megőrzés, bemutatás lehetősége a műemléki megtartásra érdemes leletek esetében jöhet számításba. Ki kell emelni, hogy a főváros viszonylatában különösen Óbuda területén sokasodnak a konzervált, vagy visszatemetett, de bemutatásra váró emlékek.

A meghatározott célok általánosan nem befolyásolják negatívan az örökségi értékeket, földmunkával járó beruházások esetén a szükséges megelőző feltárásokat el kell végezni.

Átfogó cél szempontjából

A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Történeti értékek védelme és újratöltése**, valamint az **Épített értékek védelme és az Épített környezet fejlesztése** rész célok megfelelő garanciát nyújtanak az egyébként törvényben is lefektetett régészeti és műemléki értékek megőrzésére.

Nevesített területi cél szempontjából

A régészeti értékek érintettsége Aquincum térségében nagyobb, mint másutt, de szórványosan a kerület területén bárhol előfordulhatnak véletlenszerű leletek. A már nyilvántartásba vett és vélt területeken nyilvánvalóan a jogszabályok alapján lehet csak bármilyen beavatkozást végezni.

Kifejezetten műemléki értéket annak elmozdításával, vagy lerombolásával érintő fejlesztési szándék nincs, különben is ellentmondana a rész célokban kifejtett szándékoknak.

### 3.5. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Átfogó cél szempontjából

A történeti térbeli rendszerek - a táji struktúrák kivételével – nem érintettek, nem szűnnek meg, nem változnak meg azon célok esetében, amelyek az épített környezet egyes elemeit érinthetik. A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Történeti értékek védelme és újratöltése**, valamint az **Épített értékek védelme** erre szintén garanciát jelent.

Nevesített területi cél szempontjából A római kor térbeli alakulatait a Promenádnak figyelembe veszi, a többi cél területi vetülete a koncepció szintjén lényegében régészeti emléket alig érint. A műemlékek tekintetében a Körvasút menti körút kiépítése és az Aquincumi híd tervezése során figyelembe kell venni Aquincum régészeti és műemléki értékeit, így azok térbeliségének átalakulásával nem kell számolni, mert jelenlétük elsőbbséget kell, hogy élvezzen a műszaki tervekkel szemben.

### 3.6. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN

Átfogó cél szempontjából A MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel a **Történeti értékek védelme és újratöltése**, valamint az **Épített értékek védelme és az Épített környezet fejlesztése** rész célok megfelelő garanciát nyújtanak az egyébként törvényben is lefektetett régészeti és műemléki értékek megőrzésére.

Nevesített területi cél szempontjából A régészeti értékek érintettsége Aquincum térségében nagyobb, mint másutt, de a kerület területén a jelenleg nyilvántartott lelőhelyeken kívül is bárhol előfordulhatnak véletlenszerű leletek. A már nyilvántartásba vett, vagy régészeti érdekű területeknek minősülő területeken nyilvánvalóan a jogszabályok alapján lehet csak bármilyen beavatkozást elvégezni.

### 3.7. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

Átfogó cél szempontjából A fenntarthatóság megteremtése egyetemes cél, ezért ezt a műemlékek tekintetében is érvényesíteni szükséges. A koncepció a településfejlesztési elvek között rögzíti a rendszerszemlélet, a megelőzés, a fenntarthatóság, és elővigyázatosság elvét, egyben a folytonos fejlődés és az értékmegőrzés elvét. Ezek kohéziója garancia arra, hogy a kerület lehetőségeihez képest a felelősége alá tartozó esetekben megfelelő jó gazdaként jár el.

Nevesített területi cél szempontjából A nevesített területek kiemelt műemléki értéket nem érintenek. A Promenádnak a műemléki környezetet érinti, a műemléki értékek megújulását elősegíti multiplikátor hatásával, a területbe dinamikát hoz, ezzel a gazdasági fenntarthatóság esélyét növeli.

### 3.8. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

Átfogó cél szempontjából MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél rész céljaként külön szerepel az **Épített környezet fejlesztése**. Ennek kapcsán azonban a településkarakter értékes eleminek védelmét a már említett épített értékek védelme cél is biztosítani tudja, különös tekintettel a történeti értékekre.

Nevesített területi cél szempontjából Meglévő értékes karakterrel rendelkező területet jelentős, építészeti szempontú karakterbeli változás nem fogja érinteni. Új építészeti karakter az új beépítésű területen fog kialakulni, a nevesített területek közül a Mocsáros területén.

### 3.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Átfogó cél szempontjából AZ ÉLHETŐ ÓBUDA átfogó cél **Közlekedési infrastruktúra fejlesztése** rész cél fontos eleme a nagyarányú átmenő forgalom csökkentése, közterületek humanizálása, a nem motorizált közlekedés ösztönzése és a közösségi közlekedés fejlesztése. Ezek mind abba az irányba hatnak,



hogyan a környezeti terhelés csökkenjen. Az új településszerkezeti elemek, így az MO és a Körvasút menti körút ugyan nem csökkentik, de jobban elosztja a kerületre zúduló forgalmat, ezáltal egyes mai túlterhelt helyszínek környezeti terhelése csökken, az új nyomvonalak mellettieké pedig a maihoz képest nőni fog.

Nevesített területi cél szempontjából Elsősorban az Aquincumi terület mellett válik örökségvédelmi szempontból érdekessé a környezeti terhelés növekedése, különösen a közúti eredetű rezgések miatt. Ennek megfelelő műszaki megelőzéséről gondoskodni szükséges.

### 3.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

Átfogó cél szempontjából MEGÚJULÓ ÓBUDA átfogó cél részalcéljaként szerepel az Épített környezet fejlesztése, ami elsősorban az alulhasznosított területek minőségi átalakításának szándékát, az életminőség emelésének esélyeit jelzi.

Nevesített területi cél szempontjából Területi igénybevétel esetében az esetleg előkerülő régészeti értékek feltárás során mentésre kerülnek, szükség esetén gondoskodni kell az eredeti helyszínen való bemutatásról.

Műemléki értékek esetében romlást eredményező bármilyen tevékenységet meg kell akadályozni, ezt a koncepció is rögzíti a településfejlesztési elveiben, így itt kisebb annak lehetősége, hogy műemléki érték sérülne.

### 3.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Átfogó cél szempontjából Egyetemes célként került rögzítésre a fenntarthatóság, ami azt is feltételezi, hogy károkat nem okozó fejlesztések számára enged csak utat az önkormányzat a későbbi szabályozása során.

Nevesített területi cél szempontjából Területi szempontból nem értelmezhető, ezt csak konkrét projekt esetében lehet elemezni.

#### 4. AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKET ÉRINTŐ ELEMEINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA



Akcióterületek lehatárolása (forrás ITS 2015)

Tekintettel arra, hogy a kerületfejlesztési koncepcióval párhuzamosan az ITS is kidolgozásra került, és alapvetően a területi érintettség az ITS fejezeteiben érhető tetten, célszerűnek látszik - túllépve a koncepció hatásainak elemzésén - legalább akcióterületi szinten jelezni, hogy a koncepció céljainak elérésére szolgáló stratégiai fejlesztések milyen területeken fejtik ki hatásukat és azok milyen hatást fejthetnek ki az örökségvédelmi értékekre.

Az Óbuda-Békásmegyertelepülésfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép és a kitűzött célok elérése érdekében az integrált településfejlesztési stratégia **7 akcióterületet** határoz meg:

- Békásmegyert-Városkapu akcióterület
- Római part akcióterület
- Mocsárosdűlő-Csillaghegy akcióterület
- Kaszásdűlő akcióterület
- Aquincum akcióterület
- Óbuda-Újlak akcióterület
- Óbudai-sziget akcióterület.

#### 5. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÉS HATÁSELEMZÉS AZ AKCIÓTERÜLETEKEN

Ezek a területek a változtatási szándékok fókuszpontjai, itt sűrűsödnek a beavatkozási igények, a középtávú célokkal összhangban, itt vannak tervbe véve azok a fejlesztési kulcsprojektek, melyek hatásai nem csak az adott akcióterületen lesznek érzékelhetőek, hanem sok esetben, az egész kerületben.

Ezért az örökségvédelmi hatástanulmány egy következő külön fejezetben önállóan tárgyalja az egyes akcióterületekre vonatkozó változtatási szándékokat és a hatáselemzést.

A hatáselemzés belső tartalmi összevonásai

További fontos megjegyzés, hogy a következő fejezetben az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmához előírt alcímek esetenként más csoportosításban kerültek tárgyalásra, vagy összevonásra kerültek a tömörebb és összefogottabb bemutatás érdekében, azok pedig, amelyek nem relevánsak, nem kerültek kifejtésre (pl.: településhálózati változás – mivel a települések hálózatát nem képes megváltoztatni semmilyen egy településhez kötött fejlesztés).

Az akcióterületek rövid bemutatása – területi lehatárolás, átfogó célok, tervezett fejlesztések – az ITS szövegének átvételével történik, ezek a szövegrészek szürke háttérrel jelennek meg így megkülönböztethetők az örökségvédelmi hatáselemzés szövegétől.

## IV. AKCIÓTERÜLETEK HATÁSELEMZÉSE

### I. BÉKÁSMEGYER-VÁROSKAPU AKCIÓTERÜLET

#### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Békásmegyér-Városcapu akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Ország út - Budapest közigazgatási határ - Királyok útja - Pünkösdfürdő utca - Napfény utca - Ármány utca - Margó utca - Pünkösdfürdő utca - Árpád utca - Ipartelep utca - Szent István utca - Batthyány u. - Hollós Korvin Lajos utca - Dózsa György utca - Ezüsthegy utca - Táncsics Mihály utca - Ország út.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

A kerületen belül a békásmegyéri lakótelepen élők életminőségének javítása, és felzárkóztatása a terület legfontosabb feladata. A panelépületek felújítása, a közterületek rendezése, közösségi terek funkcióbővítő kialakítása eredményeként minőségibb élettér jöhet létre. Békásmegyert érinti a kerület P+R fejlesztéseinek egyik súlypontja is, mely az átmenő forgalom csillapítását volna hivatott ellátni.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- P+R rendszer kiépítése
- M0 észak-nyugati szektor megépítése
- Táncsics Mihály park fejlesztése
- Lékai bíboros tér rendezése
- Hatvany Lajos utcai nyugdíjsház bővítése
- Városcapu program
- Heltai Jenő téri piac fejlesztése
- Szociális városrehabilitáció.

(forrás ITS 2015)

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

Az akcióterületen tervezett fejlesztések településhálózati változással nem járnak. A tájhasználatban bekövetkező változást az M0 észak-nyugati szektorának kiépülése eredményez majd. A tájkép feltárulása szempontjából kedvező, hogy a nyomvonal III. kerületi szakaszának döntő része alagútban vezetett.

#### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A közlekedésfejlesztési elemek – az M0 észak-nyugati szektor és a P+R rendszer kiépítése – településszerkezeti és területhasználati változásokkal is járnak:

- P+R parkolók számra kialakított felületek minősége és megközelítése azok környezetében okoz területhasználati változást.
- Az M0 olyan a településszerkezetet átalakító nyomvonal a közlekedési szokásokat a „fő csapás irányokat” változtatja meg.

A Városcapu program nagyívű és komplex fejlesztési program, mely az M0 gyűrű és a lakótelep közötti 45 ha-os területet érinti, az akár önálló HÉV megállóval és további P+R parkolók létesítésével kialakítható többfunkciós kisebb városközpont (kereskedelmi, iroda-, szálloda- és szórakoztató funkciók) a terület beépítettségében alapvető változással jár.

Tekintettel arra, hogy nem önkormányzati finanszírozású elképzelésről van szó, annak időbeli elindulása, ütemezése stb. hordoz bizonytalanságot. A szándék a hatályos fővárosi terveknek megfelelő.



Városcapu program helyszíne (forrás ITS 2015)



NIF ZRT.:Tájékoztató az M0 autótűt északi szektor 11. és 10. sz. főutak közötti szakaszáról (<http://www.nif.hu>)  
(forrás ITS 2015)

### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

A közlekedésfejlesztési elemek – az M0 észak-nyugati szektor és a P+R rendszer kiépítése – jelentős infrastrukturális változásként fognak megjelenni.

Az M0 körgyűrű észak-nyugati szektora Békásmegyér határán fut, összeköti a 10-es és a 11-es utakat az ürömi és a budakalászi csomópont között. Az útszakasz kiépülése a kerületet terhelő átmenő forgalmat jelentősen csökkenteni tudná.

A döntően a HÉV-re épülő P+R rendszer kiépítése már a kerület peremén meg tudja fogni a kerület belsejébe tartó vagy az átmenő gépjárműforgalmat. A 11-es út keleti oldalán 250 férőhely kialakítása, az Országúti parkoló 40 férőhelyes bővítése tervezett. A rendszer akkor járhat a kívánt változással, ha a kulturált eszközváltás (gépkocsi-HÉV) és a közösségi közlekedés feltételei is biztosíthatók, melyet a belső kerületrészekben a parkolási zónák rendszere kell, hogy kiegészítsen.

### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

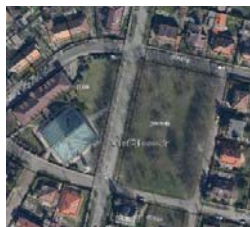
Elsősorban társadalmi, kulturális és életmódbeli változásokkal járnak, vagy azokra reflektálnak az akcióterület eddig még nem részletezett programjai:

- Tánccsis Mihály park fejlesztése
- Lékai bíboros tér rendezése
- Hatvany Lajos utcai nyugdíjsház bővítése
- Heltai Jenő téri piac fejlesztése
- Szociális városrehabilitáció.



(forrás ITS 2015)

**A Tánccsis Mihály park** komplex közösségi térré fejlesztendő, ahol a különböző korosztályok találnak kikapcsolódást.



(forrás ITS 2015)

**A Lékai bíboros téren** 1848-as emlékpark létesülhet, mely a lakótelepet és a kertvárost is gazdagítja.



(forrás ITS 2015)

**A Hatvany Lajos utcai nyugdíjsház** bővítése a növekvő igények kielégítését szolgálja, az idősek aránya a lakótelepen is nő.



(forrás ITS 2015)

**A Heltai Jenő téri piac** fejlesztése a mára elavult infrastruktúra megújításával szolgálja a lakótelep lakóit.

**A szociális városrehabilitáció** a lakótelep alulképzett és alulfoglalkoztatott lakosságának felzárkóztatására fókuszál egy városrehabilitációs társaság létrehozásával, melyet a Polgármesteri Hivatal vezet.

## 2. HATÁSELEMZÉS

A Békásmegyér-Városcapu akcióterületen nyilvántartott épített örökségi érték nincs, régészeti lelőhelyekben viszont gazdag a terület. Így a tervezett fejlesztési elképzelések, amennyiben a terep megbolygatásával járnak, már ismert régészeti értékeket érinthetnek és újak is felszínre kerülhetnek. Ezekre az összefüggésekre fókuszál a hatáselemzés.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Az akcióterület nem történeti területen helyezkedik el, így a fejlesztési beavatkozások nem járnak a történeti településszerkezetet vagy térbeli rendszert érintő következménnyel.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

Jelentős táji hatása az akcióterület két nagyobb fejlesztési javaslatának van:

- Az M0 nyomvonal 10-es és 11-es út közötti szakaszának kiépítésével egy vonalas műszaki infrastruktúra elem jelenik meg a tájban (részben alagútban).
- A Városkapu program egy ma még beépítetlen cca. 45 ha-os terület beépülésével jár, mely a táj megjelenését a lakóteleptől északra átformálja.

A kisebb, a lakótelepen belüli pontszerű köz- és közösségi, terek, parkok fejlesztése - Táncsis Mihály park, Lékai bíboros tér – a mikrokörnyezet klímájának javulását, a természetközeli elemek megjelenését eredményezi, jótékony hatást kifejtve a „betonrengetegben”.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A Városkapu program a III. kerület északi részének többfunkciós városközpontjaként nemcsak új súlypontot hoz létre a kerületben, és talán azon túl is a szomszédság összefüggésében, hanem helyszíne lehet egy új, imázsteremtő településkarakter és településkép megmutatkozásának is a lakótelep mellett a főváros határában. Ezért a komplex programban a funkcionális és műszaki paramétereken túl ennek a dimenzióknak kiemelkedő szerepe van.

A kisebb, a lakótelepen belüli pontszerű köz- és közösségi, terek, parkok fejlesztése - Táncsis Mihály park, Lékai bíboros tér – az intézmény és szolgáltatásfejlesztések – Heltai téri piac, Hatvany utcai nyugdíjsház bővítés – kedvezően változtatják meg a lakótelep arculatát, karakterét, a telep belső struktúrájában feltáruló megújuló látványok a településképet javítják.

### 2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

#### Régészeti emlékek

Az akcióterületen számos őskori és római-kori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, de kisebb kiterjedésben népvándorlás kori és középkori lelőhelyek is előfordulnak az alábbi térképsorozat szerint.



Régészeti lelőhelyek térképsorozat

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

A Városkapu program fejlesztési elképzelés területe őskori és római kori lelőhelyeket érint. Megelőző régészeti feltárásokkal tisztázhatók az építés részletes feltételei.

Az M0 tervezett nyomvonala is átvezet régészeti lehatároláson a volt római bánya környezetében, különösen Budakalász határában. Az állami beruházként megvalósuló fejlesztést megelőző régészeti feltárások előzik majd meg.

A P+R rendszer kiépítése, tekintettel arra, hogy még a felszíni parkolók kialakítása is földmunkával jár, érinthet örökségvédelmi elemet.



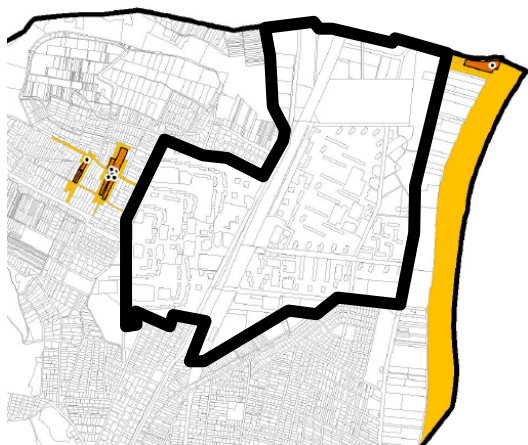
A parkfejlesztések tereprendezési munkálatai érinthetnek örökségi elemet.

A nyugdíjsház bővítésénél szintén nem várható érintettség.

A Heltai téri piac fejlesztése jellemzően beépített területet érint, további régészeti előfordulás nem várható.

#### Műemléki értékek

Az akcióterületen nincs műemléki védelemmel érintett ingatlan.



Műemléki védelem (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

**2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

Az értékkataszter műemléki védelmeket összefoglaló térképe a Békásmegyér-Városcapu akcióterületen nem tüntet fel országosan védett elemet vagy területi lehatárolást.

Műemlékeket a fejlesztési tervek, programok nem érintenek.

**2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

Az akcióterületen nemcsak műemléki védettség nincs, de fővárosi, és kerületi védelem sincs, így épített örökség hiányában, annak műszaki állapotát sem befolyásolják környezeti terhelések.

**2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

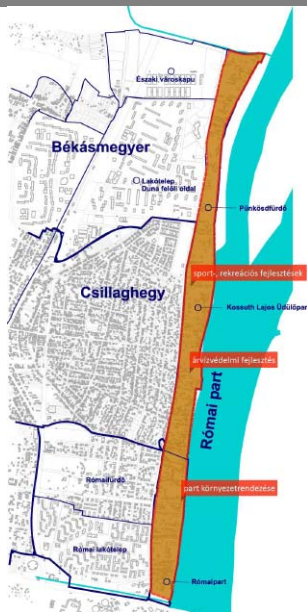
**2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

Az akcióterületen tervezett fejlesztések pozitív irányúak, és alapvetően nem visszafordíthatók. A pozitív irányultság a kárenyhítés, az ellentételezés lehetőségeinek meghatározását nem teszi szükségessé.



## II. RÓMAI PART AKCIÓTERÜLET

### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Római part akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Pók u.- Nánási u.- Királyok útja - Barát-patak - Duna által határolt terület.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

A Római part Budapest emblemikus, közkedvelt szabadidős területe. A város egyik utolsó fővenyes partszakasza, ahová a tavasztól ősziig tartó időszakban sokan jönnek kikapcsolódni: evezni, sétálni, kutyát sétáltatni, vagy betérni a számos vendéglátó létesítmény kerthelységébe. A "Római" ismertsége messze túlmutat a kerület, sőt Budapest határain, ilyen módon meghatározó eleme a kerület arculatának, imázsának. A terület árvízvédelmi rendszere igen gyenge, megújítását nem lehet sokáig halogatni. A terület Budapest teljes Duna-parti szakaszával együtt fővárosi kezelés alatt áll, így a III. kerület csak lobbizni tud az érdekeiért.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- Szabadidős és sportcentrum kialakítása a Kossuth Lajos üdülőparton
- Római part környezetrendezése
- Árvízvédelmi fejlesztés.

(forrás ITS 2015)

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

Az akcióterületen tervezett fejlesztések településhálózati változással nem járnak.

A Duna menti tájhasználat előreláthatólag alapvetően nem fog megváltozni. Egyelőre a part környezetrendezésének és az árvízvédelmi fejlesztésnek számos eleme még nem kristályosodott ki, így ma a változások, hatások sem ítélnél meg teljes körűen.

#### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A területhasználatban bekövetkező változás nem prognosztizálható, mivel a fejlesztési elképzelések a Római part rekreációs, szabadidős használatát erősítik.

Beépítettségi változással a szabadidős és a sportcentrum kialakítása jár, a kerületi fejlesztési elképzelés paraméterei még nincsenek meghatározva, de nyilvánvalóan illeszkednie kell a területre vonatkozó magasabb szintű szabályozáshoz.

#### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Az akcióterület hullámtér, melynek árvízvédelmi problémák megoldása régóta létező igény.

Az árvízvédelmi fejlesztés jelentős infrastrukturális változást jelent. A fővárosi elképzelések szerint a terület mobilgátas technológiával kerülne bevédésre, ennek szükségességéről, mikéntjéről, jogosságáról elhúzódó vita alakult ki az érintettek között.

#### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A Római part egyre intenzívebb használata és a használat módja igényli az ez irányú fejlesztéseket.

### 2. HATÁSELEMZÉS

Az akcióterületen egy műemlék, egy Árpád kori templom és annak műemléki környezete található. A templomrom a Duna-parton a kerület északi határán a Barát-patak mellett áll.

Különböző korokból származó régészeti lelőhelyekben gazdag a terület, ezek a Duna parti sávja és a Nánási út – Királyok útja közötti területen helyezkednek el. Ez a sáv a világörökségi várományos terület, mint a Ripa Pannonica római kori védelmi rendszer egy szakasza.

Az akcióterület fejlesztési tervei elsősorban a parti sávra fókuszálnak, de természetesen kihatnak a műemléki és régészeti értékekre is.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A Római part a város településszerkezetében, térbeli rendjében ma is történeti szerepét tölti be: rekreációs pihenő Duna-part szakasz. A fejlesztési tervek ennek a szerepnek a minél jobb kiterjesztését és északi irányú funkcionális kiterjesztését szolgálják a környezetrendezéssel és a szabadidős sportcentrum kialakításával.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

Az árvízvédelem kialakításához szükséges part menti műszaki beavatkozások negatív természeti és táji hatásokkal járhatnak. Lehetőség szerint a természeti értékek, különösen növényzet pusztulásával, a Duna felőli táj látványának változásával járó megoldásokat el kell kerülni.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

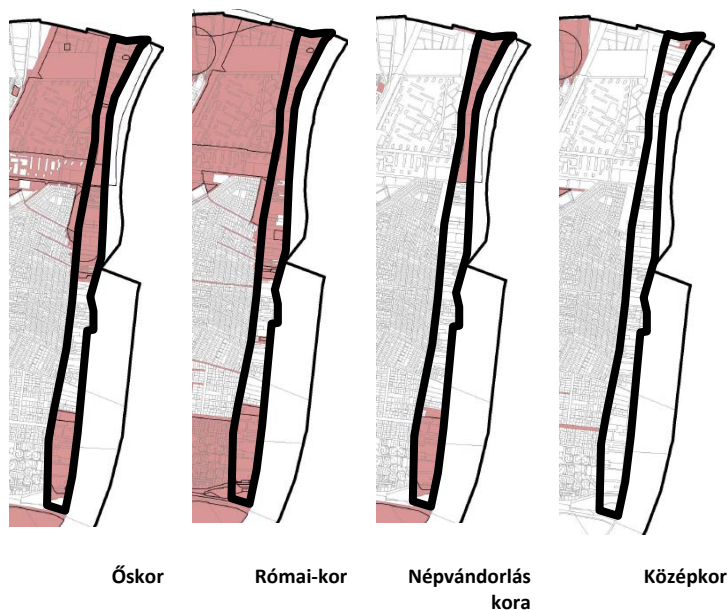
### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A partszakasz komplex fejlesztésének célja kell, hogy legyen a karakter, és a Duna felőli településkép őrzése. Tekintettel arra, hogy a tervezett környezetrendezési és szabadidős fejlesztési beavatkozások tartalmi kidolgozottsága még kezdeti fázisban tart, illetve az árvízvédelem kialakításának tartalmi-műszaki megoldását számos kérdőjel veszi körül egyelőre konkrét hatások sem rögzíthetők.

### 2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLEKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

#### Régészeti emlékek

Az akcióterületen számos őskori, római-kori és népvándorlás kori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, és középkori érintettség is van az alábbi térképsorozat szerint.

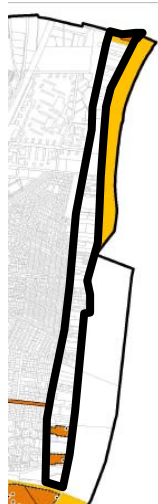


Az ismert régészetileg érintett területek a Nánási út – Királyok útja és a Római part – Kossuth Lajos pihenőpart közötti sávban helyezkednek el. Ennek a területnek az igénybevétele egyre intenzívebb, mely mind a beépítés mértékében, mind a funkciókban megmutatkozik. A különböző tulajdonosi kézben lévő ingatlanokból álló területen pontszerűen várhatók magán fejlesztési beavatkozások, melyek esetén a kötelező megelőző régészeti feltárások keretében lehetőség van a régészeti emlékek feltérképezésére és a feltárás, a bemutatathatóság és a megmaradás kérdéseiben való döntésre. Ezek azonban túlmutatnak az akcióterületen tervezett fejlesztések körén.

Régészeti lelőhelyek térképsorozat

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

### Műemléki értékek



Műemléki védelem  
(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

Az akcióterületen három pontszerűen elhelyezkedő műemlék található / volt található:

- Kissing Árpád-kori templom rom
- Bibic I. csónakház
- Vöcsök II. csónakház.

A két csónakház olyan magán telken belül áll / állt, melyen apartmanházas fejlesztések valósultak meg. Mindkét csónakház elpusztult, a Bibic I-et később újjáépítették. Így ma már eredeti műemléki értékről nem lehet beszélni. A Bibic I. megjelenésében, formájában hangulatában idézi vissza az 1920-as éveket, ugyanakkor a mai partfelőli rálátást egy tömör kerítés, mellvédfal korlátozza.

Az Árpád kori templomrom XIII. századi emlék, a templom falmaradványaira „ráépült” villa nem teremt optimális állapotot a műemléki érték számára.

**2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

A csónakházak a Duna-part történeti sport-rekreációs múltjának tanúi, ezért túl az adott épület esztétikai értékén eszmei jelentőségük is van. Ezért sajnálatos, hogy az egyiket lebontották és a másik sem eredeti már, miközben eredeti funkciójukkal illeszkednek a telek és parthasználathoz.



**Kissing Árpád kori templomrom,  
törzsszám 15300**



**Bibic I. csónakház, elbontott és  
újjáépített  
törzsszám 16074**



**Vöcsök II. csónakház, elpusztult  
törzsszám 16074**



(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

**2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

A rekreációs partszakasz egyre intenzívebb használata, a parti teleksor beépítésének és funkcionális igénybevételének fokozódása növeli a környezeti terhelést az egész akcióterületen. Ez visszahat a terület épített örökségére, melynek a már bemutatott műemléki védettségű elemeken kívül néhány fővárosi védelemben részesülő ingatlan is a részét képezi. A Bibic II. és a Csillag csónakházak, a Külker-vízisporttelep funkciójuk révén a közvetlenül érintettek parthasználat növekedésével. A vízmű gépház speciális, elzárt funkciója miatt kevésbé érintett.

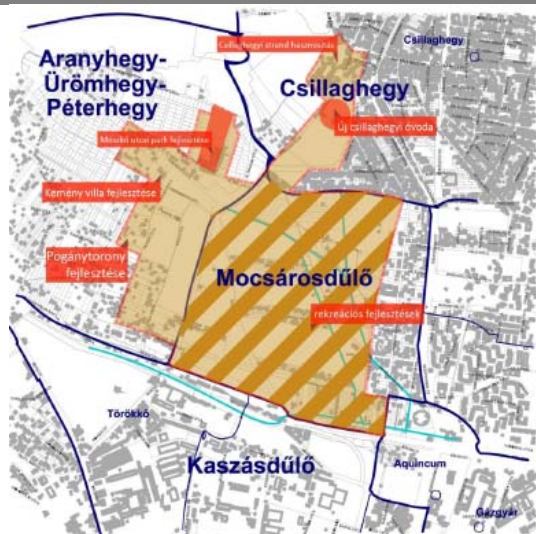
**2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

**2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A Római part akcióterületen a jelenlegi használat erősítését eredményező tervezett fejlesztések pozitív irányú folyamatként értékelhetők. Kárenyhítésre az árvízvédelem kialakításával párhuzamosan lehet szükség, ennek módját, mikéntjét már a tervezés fázisában szükséges meghatározni.

### III. MOCSÁROSDÚLÓ-CSILLAGHEGY AKCIÓTERÜLET

#### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Mocsárosdűlő-Csillaghegy akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Pusztakúti út - Csillaghegyi stand - Ürömi út - Valéria utca - Temes utca - Csermák Antal utca - Tündérliget utca - Határ út - Rozália utca - Gladiátor utca - Zsófia utca - Aquincumi polgárvárosi amfiteátrum - Vonat utca - Aranyhegyi patak - Keled út - Aranyhegyi út - Aranyhegyi lejtő - Taliga utca - Trófea utca - Kilátó utca - Szakóca utca - Iglice utca - Ürömhegyi lejtő - Cserszömörce utca - Saroglya utca - Mészki utca - Csikóvár utca - Apátkút utca - Héthalom utca - Dobogókő utca - Rámhegy utca - Mészki utca - Pusztakúti út által határolt terület.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

**Mocsárosdűlő** mélyfekvésű beépítetlen területein a korábbi tervek lakóterületi fejlesztéseket irányoztak elő. A terület adottságai miatt ilyen fejlesztésekre itt nincs reális lehetőség, ugyanakkor kiválóan alkalmas lenne rekreációs célokra. A jelenleg parlag terület átfogó, funkcióbővítő rendezésével a kerület lakossága sokat nyerhetne.

Tulajdonviszonyok tekintetében a terület vegyesen kerületi és fővárosi részre tagolódik. A fejlesztési elképzelések és szabályozás tekintetében komoly együttműködésre és koordinációra van szükség a Fővárosi Önkormányzattal.

**Csillaghegy** az akcióterület további rekreációs fejlesztésén túl turisztikai kínálatot is bővít, valamint az oktatási területen jelentkező lakossági igények kielégítését célozza meg. Az akcióterület nyugati területrésze, Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy lazább, nagyméretű telkes lankái szerkezeti és tájképi szempontból is kapcsolódnak Mocsárosdűlőhöz, így fejlesztési szempontból azonos akcióterületet alkotnak. Ezeken a területeken a közhasználatú zöldfelületek fejlesztése a cél, valamint a terület értékes épületállományának felújítása.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- Mocsárosdűlő funkcióbővítő zöldfelületi fejlesztése
- Mészki utcai park fejlesztése
- Új csillaghegyi óvodaépület az Ürömi utcai óvoda kiváltására
- Csillaghegyi strand hasznosítása
- Pogánytorony fejlesztése
- Kemény villa és környékének fejlesztése.

(forrás ITS 2015)

A Mocsárosdűlő potenciális távlati – a fővárosi településszerkezeti tervben is rögzítet – lakó funkciójára az akcióterületi beavatkozások egyike sem tesz javaslatot. A terület ilyen irányú aktiválása még nem aktuális, ezért továbbra is „ökológiai pufferterületként”, extenzív rekreációs területként értelmezhető az akcióterületen belül.

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

Az akcióterület beavatkozásai település hálózati változással nem járnak.

A kisebb pontszerű beavatkozások – a csillaghegyi strandhasznosítás, a Pogánytorony, vagy a Kemény villa fejlesztése – kiterjedésüknél fogva nem jelentenek tájhasználati változást.

A léptékükben nagyobb fejlesztési elképzelések, mint a Mocsárosdűlő funkcióbővítő zöldfelületi fejlesztése, vagy a 2,5 ha-os Mészki utcai park fejlesztése már értelmezhető táji összefüggésrendszerben, de funkcionálisan nem jelentenek markáns változást, talán csak abban, hogy a rekreációs funkció tájformáló hatása érvényesülni fog.



Mocsárosdűlő helyszíne  
(forrás ITS 2015)



Mészki utcai park helyszíne  
(forrás ITS 2015)



### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A lokális fejlesztések nem településszerkezeti jelentőségűek, de mikrokörnyezetükben a területhasználatot, és adott esetben a beépítettséget is megváltoztathatják.

A parkfejlesztés, illetve az extenzív rekreációs hasznosítások a Mocsárosdűlőn átmeneti jellegűek, a már ismertett végleges hasznosítás fogja majd tartósan megváltoztatni a területhasználatot, a beépítettséget, de ez a jelenlegi koncepcionális, illetve stratégiai időtávon túl várható csak.

### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Önálló infrastruktúrális fejlesztési beavatkozás az akcióterületen nincs tervbe véve.

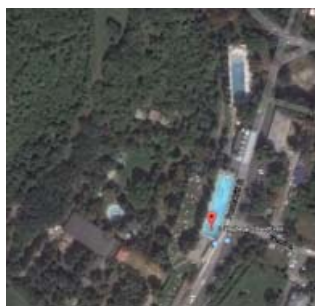
A lokális fejlesztések adott esetben megkívánják a hiányzó közmű infrastruktúra kiépítését, mint pl. a Kemény villa esetében.

A zöldfelületi fejlesztések infrastruktúrafejlesztéssel nem járnak. Természetesen távlatban a Mocsárosdűlő végleges fejlesztése közlekedési és közmű infrastruktúra fejlesztése nélkül nem képzelhető el.

### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

Elsősorban társadalmi, kulturális és életmódbeli változásokkal járnak, vagy azokra reflektálnak az akcióterület lokális fejlesztései. A közösségi terek létrehozása hat magára a közösségre, a közösség artikulálódó igényei elvárásai a téralakításra.

A szolgáltatásfejlesztések a helyi lakosság komfortnövelést célozzák.



(forrás ITS 2015)

A **Csillaghegyi strand** ma is üzemel, de nem a kívánt és elvárt színvonalú. A létesítmény fenntartása és fejlesztése érdekében első lépésként átfogó program kidolgozása szükséges



(forrás ITS 2015)

A **Pogánytorony** helyi védettség alatt álló építményének fejlesztési célja az Aranyhegyi lakosság számára közösségi tér létrehozása. Előkészítés még nem történt.



(forrás ITS 2015)

**Kemény villa fejlesztése** civil kezdeményezés. A helyi lakosság részéről mutatkozik igény a kulturális közösségi központ kialakítására. (Kapcsolható a Mészkö utcai parkfejlesztéshez.)



**Új csillaghegyi óvodaépület** kialakítása szükséges a leromlott állapotú és kis kapacitású Ürömi utcai óvoda kiváltására. Az ideális helyszín egyelőre még nincs meg.

## 2. HATÁSELEMZÉS

Az Mocsárosdűlő – Csillaghegy akcióterületen gyakorlatilag csak különböző korokból származó régészeti lehatárolások találhatók, műemléki értékek nincsenek. A hatáselemzés a régészeti emlékek érintettségét helyezi központba.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Az akcióterületen történeti településszerkezet, térbeli struktúra nincs, így érintettségükről sem beszélhetünk.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJ HATÁSOK

Természeti hatásokkal a Mocsárosdűlő fejlesztése és a Mészkö utcai parkfejlesztés jár, melynek eredményeként rekreációs, közösségi funkciók számára kialakított területek jelennek meg a tájban.

A Csillaghegyi strandfejlesztés táji természeti szempontból érzékeny, olyan fejlesztési program megalkotására van szükség, mely a strandterülethez tartozó erdővel borított hegyoldal megőrzését is integrálja.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

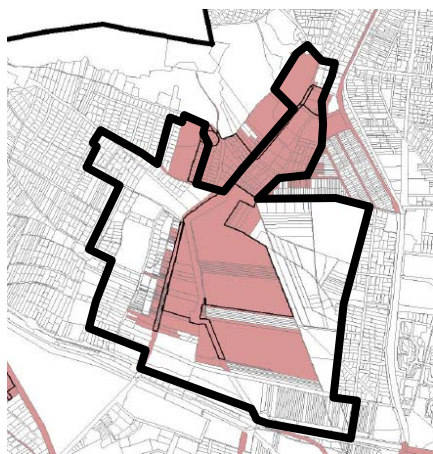
### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A rekreációs extenzív zöldfelületi fejlesztések településkép és karakter szempontjából markáns változással nem járnak.

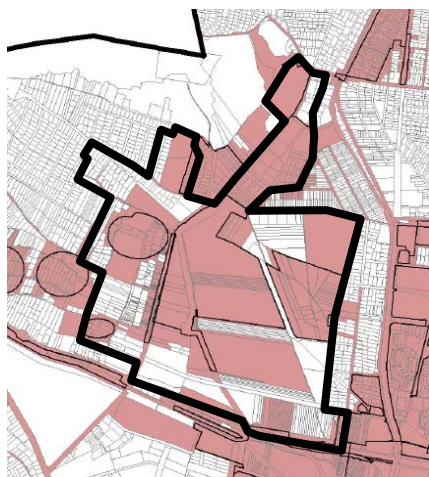
A lokális beavatkozások pontszerű kiterjedésük okán a mikrokörnyezetükben jelenthetnek karakteres minőségi megújulást, mely nem független funkcióbővülésüktől sem.

### 2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

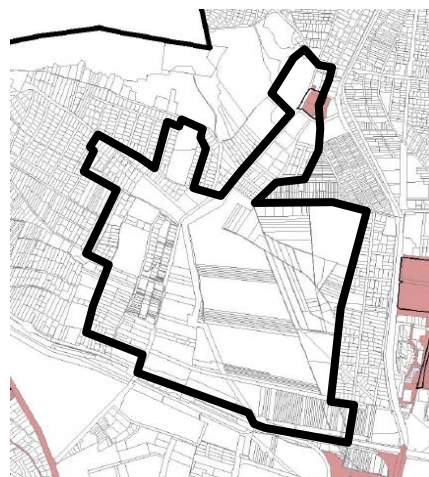
**Régészeti emlékek** Az akcióterületen számos őskori és római-kori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, és középkori érintettség is van.



Őskor



Római-kor



Középkor

Régészeti lelőhelyek térképsorozat (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

Mindkét nagyobb kiterjedésű zöldfelületfejlesztés olyan területen jelent beavatkozást, mely őskori és római kori lelőhelyekben gazdag. Akár átmeneti (Mocsárosdűlő), akár végleges (Mészkö utcai erdő) fejlesztésről is van szó, a földmunkával járó beavatkozások az eredeti régészeti-történeti rétegek megsemmisülésével járhatnak, ezért a megelőző régészeti feltárás elengedhetetlen.

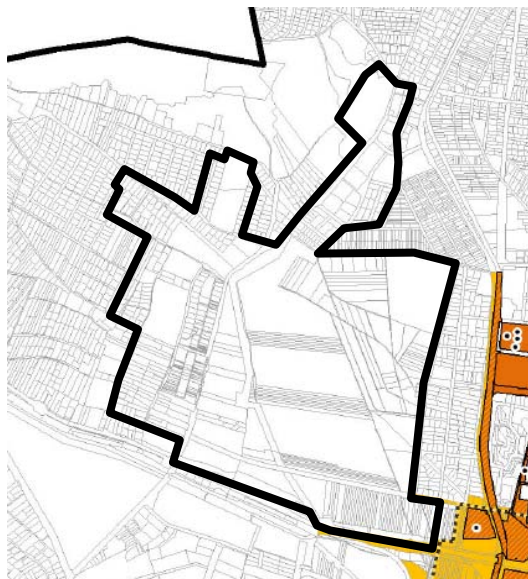
A Mocsárosdűlő távlatos, végleges használat szerinti igénybevétele várhatóan további megelőző feltárásokat tesz majd szükségessé, melynek során eldönthetők a megmaradás és a bemutatthatóság kérdései is.

A Csillaghegyi strandfejlesztést is befolyásolja a régészeti érintettség, melyet már a fejlesztési program kidolgozásakor figyelembe lehet venni, tekintettel arra, hogy a programalakító, előkészítő munkák fázisa még nem indult el.



### Műemléki értékek

Az akcióterületen nincs műemléki védelemmel érintett ingatlan.



Műemléki védelem

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány  
ÉRTÉKKATASZTER)

**2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

Az értékkataszter műemléki védelmeket összefoglaló térképe a Mocsárosdűlő - Csillaghegy akcióterületen nem tüntet fel országosan védett elemet vagy területi lehatárolást, de egy hrsz alapján kijelölt műemléki környezeti lehatárolás „benyúlik” az akcióterületbe. Ennek a közterületi jellegű műemléki környezet részletnek nincs eszmei, esztétikai jelentősége.

Műemlékeket a fejlesztési tervek, programok nem érintenek, így nem merülnek fel a megújulás és a fenntarthatóság kérdései sem.

**2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

Az akcióterületen sem műemléki, sem fővárosi védettségű elem nincs. Helyi kerületi védelemben részesül a Pogánytorony, melynek fejlesztési terve korábban már ismertetésre került. A fejlesztés várható eredményeként az építmény műszaki állapota megújul.

Az akcióterületen a környezeti terhelés a fejlesztési beavatkozások eredményeként nem fog növekedni.

**2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

**2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A tervezett beavatkozások nem visszafordíthatóak, a Mocsárosdűlőt érintő fejlesztés nem végleges.

A fejlesztési beavatkozások pozitív társadalmi természeti célokat szolgálnak, károkozással nem járnak.

## IV. KASZÁSDÚLÓ AKCIÓTERÜLET

### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Kaszásdűlő akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Pomázi út - Keled út - Huszti út - Kéve utca - Rádl árok - Kunigunda útja - Fehéregyházi út - Bécsi út - Pomázi út által határolt terület.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

Kaszásdűlőn található a III. kerület legnagyobb gazdasági területe. Ilyen értelemben a terület Óbuda-Békásmegyér gazdasági versenyképességének egyik fő letéteményese. A gazdasági terület fejlődése, az alacsony emissziójú, illetve tudás-intenzív ipari ágazatok megtelepedése és megerősödése a lakosok számára munkát és stabil jövőképet, a kerület számára gazdasági stabilitást és kevesebb szociális problémát jelent. A kerület vezetése jórészt közvetett eszközökkel tud a gazdasági terület fejlődéséhez, fejlesztéséhez hozzájárulni. Erre vonatkozóan külön stratégiai tervet kell készíteni, hogy milyen gazdasági, és politikai eszközökkel lehet a kerület gazdasági területeit fejleszteni.

A gazdasági területen túl Kaszásdűlő lakótelepei sok ember otthonául szolgálnak. A panelprogram folytatásával, a közösségi terek megújításával a környezet-, és életminőség emelésére van szükség.

A terület felértékelődéséhez nagyban hozzájárul a folyamatban lévő és 2015-ben be is fejeződő Esztergom-Budapest vasútvonal megújítása. A fejlesztés révén a térség megközelíthetősége jelentősen javul és a megépülő P+R-ek révén pedig a terület forgalomterhelése is csökkenhet.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- Sportcsarnok építés Kaszásdűlőn
- Uszodaépítés a Szőlőkert utcában
- Iparterületi fejlesztés Kaszásdűlőn

(forrás ITS 2015)

A Kaszásdűlő akcióterületet érintő három tervezett fejlesztés nem egyenértékű. A sportcsarnok és az uszoda két lokális egy-egy telket érintő beruházás, melyek a lakosság sport igényeinek kielégítését szolgálják. A kézilabdacsarnok, már jogerős építési engedéllyel bíró projekt, az uszoda azonban inkább ötletszerű elképzelés. Mindkét fejlesztés feltételes szerepet játszik az ITS-ben, a Gázgyári beavatkozásoktól függ, és döntést igényel a megvalósításuk.

Az iparterületi fejlesztés Kaszásdűlő gazdasági területének egészére vonatkozó elképzelés. A Pomázi út- Aranyhegyi patak- Huszti út- Kéve utca- Rádl árok- Fehéregyházi út- Bécsi út- Zay út- Fehéritő út- Csillaghegyi út- Magnólia út- Pomázi köz által határolt terület gazdasági potenciáljának kihasználása érdekében gazdasági stratégia kidolgozása szükséges. Az ezen alapuló komplex fejlesztési program várhatóan településszerkezeti, infrastrukturális, területhasználati változásokat is indukálni fog. Ennek a gazdasági stratégiának és fejlesztési programnak a kidolgozása még nem indult el.

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

A beavatkozási tervek településhálózati változással nem járnak.

Az akcióterület jellegéből következően tájhasználati összefüggő fogalmak nem értelmezhetők.

### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A sportcsarnok és az uszodafejlesztés két lokális beavatkozás az akcióterületen, melyeknek településszerkezeti jelentősége nincs. Az iparterületi fejlesztés gazdasági stratégián alapuló komplex programjának kidolgozása járhat településszerkezeti változással, strukturális átrendeződéssel. A területhasználati, beépítettségi változások is csak ebben a fejlesztési elképzelésben értelmezhetők a komplex program alapján, melynek kidolgozása még nem indult el.

### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

A két sportcélú szolgáltatásfejlesztés helyszíne a infrastruktúráisan ellátott, az uszoda és a sportcsarnok létesítésének ilyen akadálya nincs.

Az iparterületi fejlesztés komplex programja a kerület gazdasági központjaként is értelmezhető területen infrastrukturális változásokat is megfogalmazhat majd.

### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A kerület egészének gazdasági prosperitása szempontjából kiemelkedő iparterületi fejlesztés társadalmi céljai a foglalkoztatottságra, a munkahelyteremtésre kell, hogy fókuszáljanak.

A két lokális sportfunkciójú beavatkozás társadalmi igényekre reflektál.



Sportcsarnok helyszíne  
(forrás ITS 2015)



Uszoda helyszíne  
(forrás ITS 2015)

## 2. HATÁSELEMZÉS

Az akcióterületen műemléki értékek és régészeti emlékek is találhatóak. A fejlesztések ezekre gyakorolt hatása egyelőre nehezen ítéltető meg, tekintettel arra, hogy az iparterületi fejlesztés programja még nem kristályosodott ki, és az azt megalapozni képes gazdasági stratégiái sem került még kidolgozásra.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Az iparterületi fejlesztés a gazdasági területet érinti, a két sport projekt pedig csak egy-egy telket érint, így ezek a beavatkozások történeti településszerkezetet, térbeli rendszert nem érintenek.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJ HATÁSOK

Az akcióterület jellegéből következően természeti, táji hatások nem relevánsak.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

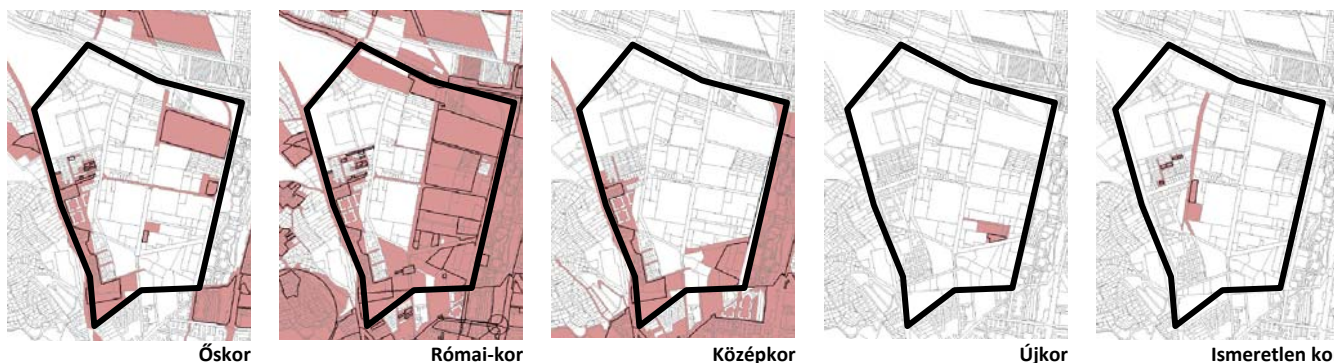
### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

Az iparterületi fejlesztés a gazdasági funkció megerősítését célozza, így a program részleteinek ismerete nélkül is rögzíthető, hogy a gazdasági funkcióból következő településkarakterben, településképben sem várható jelentős változás.

### 2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLEKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

#### Régészeti emlékek

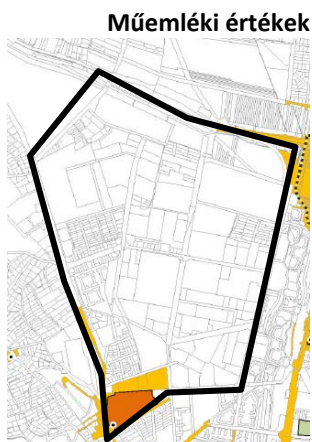
Az akcióterületen számos őskori és római-kori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, valamint több kiterjedésben kisebb középkori, újkori és ismeretlen kori lelőhelyek is előfordulnak az alábbi térképsorozat szerint.



Régészeti lelőhelyek térképsorozat (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

Az iparterületi fejlesztés célja, hogy vonzó gazdasági környezetet teremtsen a kis emissziójú termelő és tudásalapú gazdasági szereplők számára. Eredményként pontszerűen várhatók magán fejlesztési beavatkozások, melyek esetén a kötelező megelőző régészeti feltárások keretében lehetőség van a régészeti emlékek feltérképezésére és a feltárás a bemutatathatóság és a megmaradás kérdéseiben való döntésre. Ezek azonban túlmutatnak az akcióterületen tervezett fejlesztések körén.

A tervezett sportcsarnok helyszínét jelenleg ismert régészeti lelőhely nem érinti, az uszoda helyszíne azonban beavatkozást megelőzően igényli az előzetes régészeti feltárást.



Az akcióterületen egy műemlék található, a középkori Bécsi úti Radl (Frankl) malom és ex lege műemléki környezete. Az akcióterület jelenleg ismert fejlesztési beavatkozásai nem érintik a műemléki értékeket. Ennek közelében található a tervezett sportcsarnok helyszíne.

**2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

Az értékkataszter műemléki védelmeket összefoglaló térképe a Kaszásdűlő akcióterületen Radl malom és műemléki környezetén kívül országosan védett elemet vagy területi lehatárolást nem rögzít. Eszmei jelentősége nincs, de egy hrsz alapján kijelölt műemléki környezeti lehatárolás is „benyúlik” az akcióterületbe Aquincum magasságában. Ennek a műemléki környezet részletnek azonban eszmei esztétikai jelentősége nincs.

A műemléket konkrét beavatkozás nem érinti. Fenntarthatóságát jól szolgálja, hogy jelenleg is használatban van a Bécsi út menti gazdasági területen.

**2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

Az akcióterületen az ismertett műemléki védettségen kívül nincs fővárosi vagy kerületi védelemben részesülő elem.

A gazdasági terület emissziója várhatóan csökkenni fog a preferált funkcióknak (K+F, tudásalapú gazdasági egységek) köszönhetően, így a környezeti terhelés is csökken nem csak az épített örökség elemein, hanem az épületállomány egészén.



**Bécsi úti Radl (Frankl) malom törzsszám 15225**

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

**2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA,  
VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

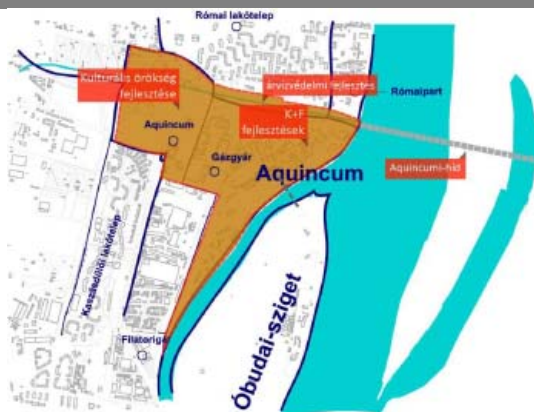
**2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE  
ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A iparterületi fejlesztés elinduló folyamatai nem visszafordíthatók. Az iparterületi fejlesztés keretében később várhatóan megvalósuló pontszerű projektek régészeti emlékek elvesztésének veszélyét is hordozzák így az ellentételezés szükségessé válhat.



## V. AQUINCUM AKCIÓTERÜLET

### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Aquincum akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Aquincumi polgárvárosi amfiteátrum - Zsófia utca - Városhal utca - Aranyhegyi patak - Duna part - Almási Balogh Lóránd utca - Jégtörő út - Záhony utca - Szentendrei út - Kazal utca - Huszti út - Aquincumi polgárvárosi amfiteátrum által határolt terület.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

A legkisebb kiterjedésű, ugyanakkor a legnagyobb potenciállal bíró akcióterület. A kerület meghatározó célkitűzése a turisztikai iparág fejlesztése, aminek fő hajtóerejét a III. kerületi római emlékek adják.

A gazdaságfejlesztés mintaterületeként jelen lévő Graphisoft park mellett, annak folytatásaként a gázgyár területének sokfunkciós revitalizációja van soron.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- Aquincum híd
- Aquincum múzeumi negyed, interaktív múzeum létrehozása
- Gázgyári revitalizáció, Sience Park és üzleti rendezvényközpont

(forrás ITS 2015)

Mindhárom akcióterületi beavatkozás túlmutat a került kompetenciáján és jelentőségüknél fogva tágabb fővárosi összefüggésben értelmezhetők.

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

A tervezett beavatkozások településhálózati változással nem járnak.

A tájhasználatban új elem lesz a Dunán átívelő Aquincumi híd. A tájban megjelenő látvány szempontjából a vasúti híd melletti kialakítás kevésbé hat majd az újdonság erejével.

#### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A híd fővárosi összefüggésben is kiemelkedő településszerkezeti jelentősége nem kíván magyarázatot.

Az Aquincumi múzeum és a Gázgyár két önálló, területileg is lehatárolt entitás, melyek fejlesztése elsősorban azok belső területhasználatára és adott esetben beépítettségére lesznek hatással.

A múzeumi területhasználat a tervezett fejlesztéssel megerősödik. A Gázgyári revitalizáció két funkcionális irányba is elmozdulhat, így a kulturális, illetve a munkahelyi területhasználat is megjelenhet, megerősödhet.

#### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Fővárosi jelentőségű tervezett közlekedési infrastruktúrális elem az Aquincumi híd, mely a fővárosi településszerkezeti terv szerinti Körvasútsor része. Az új híd Óbuda és Újpest összekötésével tehermentesítheti az Árpád hidat.

Kerületfejlesztési jelentősége, hogy segítheti az óbudai önkormányzat kezében lévő Mocsárosdűlő, valamint az óbudai gázgyár környékének fejlesztését is.

#### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

Társadalmi összefüggésben is értelmezhető a múzeumfejlesztés és a gázgyári revitalizáció, hiszen kulturális és /vagy munkahelyteremtő céljaik vannak.



Aquincumi múzeumi negyed  
(forrás ITS 2015)



Gázgyári revitalizáció  
(forrás ITS 2015)



Aquincumi híd (forrás ITS 2015)

## 2. HATÁSELEMZÉS

Az akcióterületen a műemléki értékek és régészeti emlékek száma, mértéke és jelentősége kiemelkedő. A két területi fejlesztés – múzeum és gázgyár – valójában az örökségi értékekre épül, a XXI. századi használatát vagy bemutatását célozza.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A Gázgyár önálló történeti térbeli rendszerként értelmezhető, mint XIX. század végi – XX. század eleji ipari terület. A területen belüli műemlék épületek megtartása és az önálló térbeli egység fenntartása mellett alakulhat át a terület.

Az Aquincumi múzeum területét a római kori polgárváros kompakt szerkezetének térbeli rendje rajzolja ki, melynek megőrzése biztosított a tervezett funkcionális fejlesztések – interaktív, élményközpontú múzeum – megvalósítása során is.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

A tervezett fejlesztések esetében a természeti, táji hatások, összefüggések nem relevánsak: a volt ipari terület és a régészeti bemutató terület speciális urbánus egységek.

Az Aquincumi híd új mérnöki létesítmény, melynek tájba illesztése jár táji hatásokkal.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

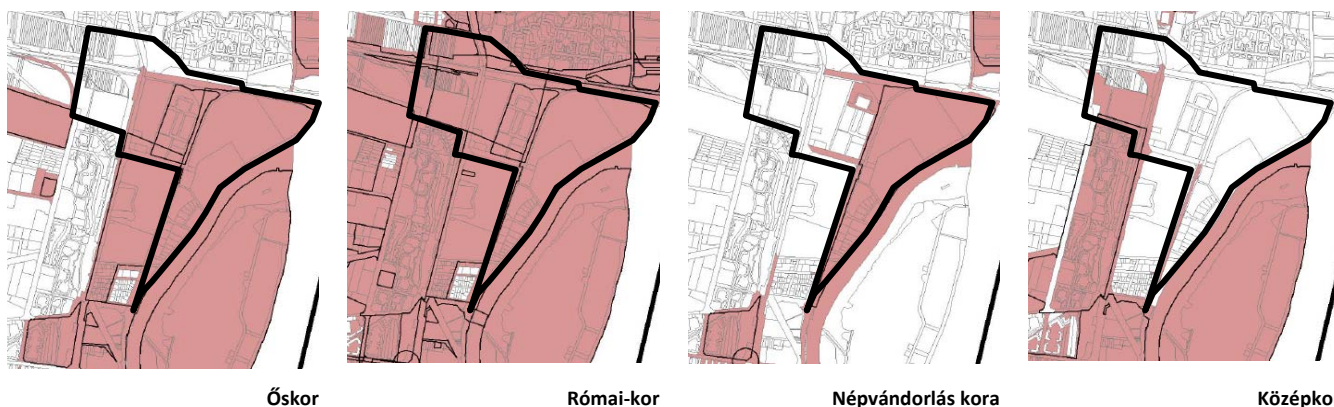
### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A településképet meghatározó karakterelemek megőrzését a védettségek biztosítják, a fejlesztések meg is erősítik, hiszen lényegük, hogy a meglévő értékekre reflektálnak.

### 2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

#### Régészeti emlékek

Az akcióterületen számos őskori és római-kori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, de kisebb kiterjedésben népvándorlás kori és középkori lelőhelyek is előfordulnak az alábbi térképsorozat szerint.



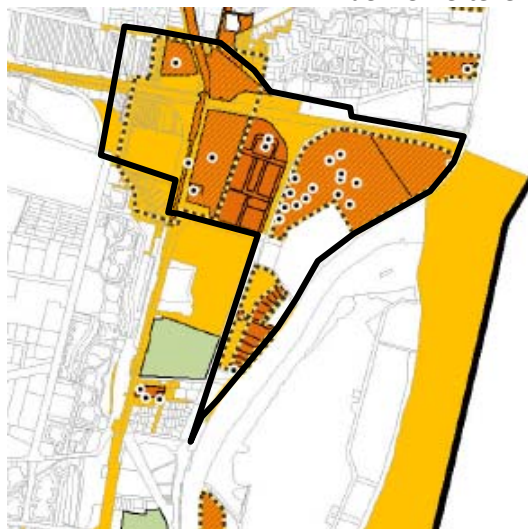
Régészeti lelőhelyek térképsorozat (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

A múzeumi fejlesztés célja, hogy a római kori régészeti emlékeket XXI. századi módon mutassa be, ennek során természetesen a maguk a régészeti emlékek nem csorbulhatnak.

A Gázgyár revitalizációja során a mindenkor betartandó szabályok szerint a földmunkával járó beavatkozásokat meg kell, hogy előzze a régészeti feltárás.



### Műemléki értékek



Műemléki védelem (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

Az akcióterületen négy nagy műemléket magába foglaló területegység található:

- Aquincum polgárváros műemlékei
- Óbudai gázgyár épületegyüttese
- Óbudai gázgyár lakótelepe és óvodája
- Óbudai gázgyár tisztviselő lakótelepe és vasútállomása.

Ezek közül a római kori polgárvárost és a gázgyár épületegyüttesét érintik a fejlesztési beavatkozások, melyek során az országos védelem biztosítja az értékek fennmaradását. A múzeum funkció célja maga a bemutatás, a Gázgyár esetében az új használatok, funkciók

A Gázgyár épületegyütteséhez kapcsolódik a külső munkás lakótelep és a tisztviselőtelep. Ezeket az akcióterület fejlesztési elképzelései nem érintik, ugyanakkor csak ezekkel együtt komplett a Gázgyár és teljes a műemléki érték. Ezért a műemléki értékek elemzése, megújulásuknak, fenntarthatóságuknak értékelése a gázgyári lakótelepre és a tisztviselő telepre kitér.

**2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

### Aquincum

A római légiótábor körül, katonai területen jött létre a polgárváros, ami iparosok, kereskedők által lakott városias település volt, Hadrianus császár idején nyerte el a városi rangot a II. század elején. A ma is látható romok csak egy részét képezik az egykor mintegy 30 hektáron elhelyezkedő településnek. A várost fal övezte, szögletes illetve a sarkoknál kör alakú tornyokkal. Az egymásra merőleges úthálózatok mentén a házak szorosan egymás mellett helyezkedtek el. A házak általában 2-3 emeletesek voltak, s verandával, oszlopcsarnokos előterekkel bővítették őket. A szobák falait színes festés borította, a padlót kő- vagy márványlapokkal, terrazzóval vagy színes mozaikképekkel burkolták. A fűtést hordozható kályhával, kemencével oldották meg. Központi fűtés (hypocaustum) nyomait találták meg a közfürdőkben, középületekben illetve a tehetősebb polgárok házaiban.

A múzeumi funkció az aquincumi műemléki érték megőrzésének és a folyamatos megújulásának záloga.



Aquincum polgári városrész  
törzsszám: 15222



Óbudai gázgyár  
épületegyüttese  
törzsszám: 19093



Óbudai gázgyár lakótelepe  
és óvodája  
törzsszám: 15241



Óbudai gázgyár tisztviselő  
lakótelepe és  
vasútállomása  
törzsszám: 16164

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

**Gázgyár** Magyarországon 1855-ben kezdték el az első pesti gázgyár építését. A főváros az 1900-as évek elején megszervezte a Fővárosi Gázműveket, és ezzel saját kezelésébe vett az addig részvénytársasági tulajdonú gázgyártást. Az óbudai Duna-parti terület kiválasztását az akkori lakott területen kívüli elhelyezkedése és a vasúti sínek közelsége indokolta. Az építészeti tervek 1910-re készültek el, az átadásra 1913-ban került sor. Az Óbudai Gázgyár Európa egyik legmodernebb ilyen típusú gyára volt. Az épületegyüttes víztornyokat, kátránytornyokat egyéb az ipari technológiát egykor magába foglaló építményekből, valamint jóléti és iroda épületekből áll.

A Gázgyár revitalizációja során a védett elemek a projektbe integrálódnak, műszakilag megújulnak és hosszú távú fennmaradásuk is biztosított lesz.

**Lakótelep** A Gázgyár külső, munkás lakótelepének épült lakóterületen az eredeti tervek csak részben valósultak meg, a mai sportpálya területén tervezett lakóházak csak tervszinten készültek el. A park két oldalán a lakóházak U-alakban épültek meg. A védelem elrendelése után építési tömbre és közterületekre osztották a lakótelepet.

Eredeti lakófunkciója szerinti használatban van a terület, mely a fennmaradás, a fenntarthatóság szempontjából döntő fontosságú.

**Tisztviselő telep** A gázgyári lakótelep tisztviselő telepén a kor divatját követő magyar szecesszió motívumait, anyaghasználatát, tömegformálását alkalmazó családi házas, ikres és kétlakásos emeletes lakóépületek vannak jelen. Az egyes tömbök egységes megjelenésű kerítéssel rendelkeznek az utcai frontokon. A homlokzatok mindegyike eredeti állapotukat megőrizte – az eredeti anyaghasználattal, pl. kettős hódfarkú cserép tetőfedését.

Eredeti lakófunkciója szerinti használatban van a terület, melynek köszönhetően a fennmaradás biztosított.

## 2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

A fejlesztési beavatkozásoknak az értékörzés integráns része, hatásukra olyan környezeti terhelések nem várhatók, melyek az örökségi értékek műszaki állapotát negatívan befolyásolnák. Miközben maguk a fejlesztések az épített örökség egyes elemeinek műszaki megújulással is járnak.

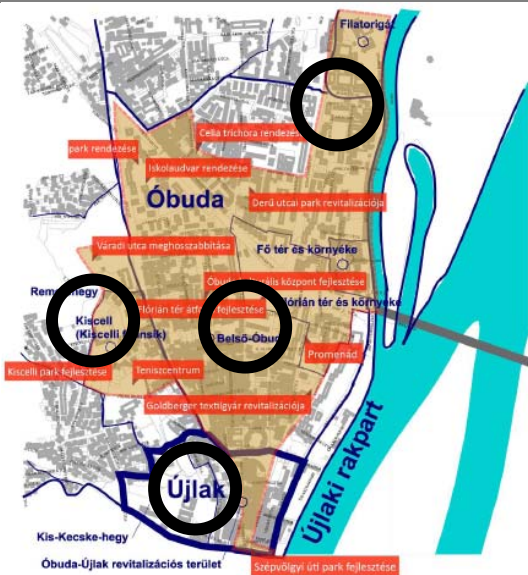
## 2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

## 2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Az értékörző és megújító beavatkozások során nincs szükség a ellentételezésre, kárenyhítésre, hiszen lényegük az örökségi értékek bemutatása vagy új használata ezért problémát nem jelent, hogy a fejlesztési folyamat vissza nem fordítható.

## VI. ÓBUDA-ÚJLAK AKCIÓTERÜLET

### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Óbuda-Újpest akcióterület (forrás ITS 2015)

Az akcióterület lehatárolása:

Bécsi út - Vörösvári út - Hévíz út - Kunigunda útja - Raktár utca - Szentendrei út - Mozaik utca - Slachta Margit rakpart - Serfőző utca - Lajos utca - Szépvölgyi út - Kolosy tér - Bécsi út - Podolin utca - Folyondár utca - Mátyáshegyi út - Toboz utca - Remetehegyi út - Kiscelli köz - Váradi utca - Bécsi út által határolt terület.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

A kerület fizikai és infrastrukturális magját képező területen, városrészekben átívelően alakítottuk ki ezt az akcióterületet. Az akcióterületet észak-déli irányban a Promenád már megvalósult (I. üteme) és megvalósítani tervezett további szakaszai fogják össze. A központ élhetőségének és fenntarthatóságának egyaránt szimbóluma ez a sáv, hiszen az egymásra fűződő sokfunkciós közösségi terek gazdasági erőteret is generálnak. A kerületközpont (Fő tér és Flórián tér) fizikai és szellemi felfrsítése ugyanennek a gondolatmenetnek a soron következő állomása. Az alulhasznosított, vagy lerobbant ipari területek megújítása szintén napirendre kell kerüljön. A közterületi parkolási helyzet rendezése, az átmenő forgalom visszaszorítása, és a közterületek használhatósága érdekében elsőrendű feladat.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

1. Váradi utca meghosszabbítása
2. Flórián tér átfogó fejlesztés
3. Szépvölgyi úti park fejlesztése
4. Az Óbudai Szent Péter és Pál Főplébániától északra fekvő terület parkosítása
5. Kiscelli park fejlesztése
6. Óbuda-Újpest Budapest Promenád folytatása: Promenád II.
7. Derú utcai park revitalizációja
8. Pacsirtamező utca és a Kis Korona utca közötti területen, a gyalogosok által használt közterületi rész rendezése
9. Teniszcentrum fejlesztése a Mikovinyi utcában
10. Óbudai kulturális központ fejlesztése
11. Barnamezők rendezése
12. Goldberger textilgyár revitalizációja.

(forrás ITS 2015)

Eltérő előkészítettségi fokú és eltérő nagyságrendű fejlesztési javaslatok kerültek egymás mellé a nagyterjedésű akcióterületen. Ezért a hatáselemzést eltérő struktúrában kell kifejteni, mely a megadott területesség további bontásával a következők szerint alakul. A kezelhetőség érdekében elválasztásra került még a közterületi fejlesztés és az ingatlanfejlesztési projekt, mivel jelentősége, hatása, az örökségi értékeket érintő beavatkozás nagyságrendje eltérő.

#### 1.1. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK TERÜLETEGYSÉGENKÉNT

##### ÚJLAK területe

##### KISCELL – területe, a Bécsi úttól keletre

közterületfejlesztés

- 3. Szépvölgyi úti park fejlesztése

közterületfejlesztés

- 1. Váradi utca meghosszabbítása: a Bécsi út és a Kolosy tér közötti szakaszon a hegyvidéki kapcsolati hiány pótlása – fővárosi tervekben is szereplő nyomvonalon.



Váradi utca  
hosszabbítása

Kiscelli park fejlesztése

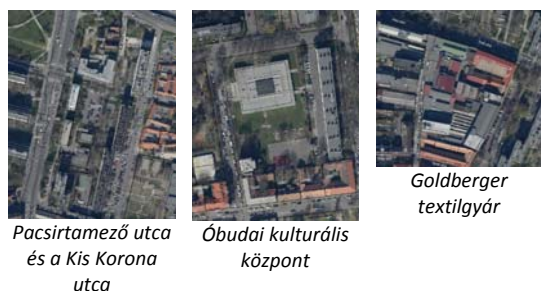
**Belső ÓBUDA – az akcióterület  
Vörösvári út – Árpád híd voanáltól DÉLRE eső  
része**



Flórián tér átfogó  
fejlesztése

Szent Péter és Pál  
templom északi  
parkosítása

Promenád  
folytatása



Pacsirtamező utca  
és a Kis Korona  
utca

Óbudai kulturális  
központ

Goldberger  
textilgyár

**ÓBUDA külső része – az akcióterület Vörösvári  
út – Árpád híd voanáltól ÉSZAKRA eső része**



Derű utcai park

Barnamezők rendezése: BUSZESZ

- 5. *Kiscelli park fejlesztése*: 12 hektáros történetileg kialakult park rendezése, melyen belül szakrális útvonal, geológiai értékvédelem, gyermekpark és historizáló történeti kert alakul ki, kiegészülve vendéglátási funkciókkal.

*ingatlanfejlesztés*

- 9. *Teniszcentrum fejlesztése* a Mikovinyi utcában – a már kialakult pályák átépítésével, funkcionális bővítéssel.

*közterület és ingatlanfejlesztés lehetősége*

- *Flórián tér átfogó fejlesztés*: a funkció nélküli terület átfogó rendezést igényel, a fővárosi tervek szerint meghatározó mellékközponti terület, távlatban (5. méter) intermodális központi funkciókkal. A terület átfogó rendezése nem halogatható tovább.

*közterületfejlesztés*

- 4. *Az Óbudai Szent Péter és Pál Főplébániától északra fekvő terület parkosítása*
- 6. *Óbuda-Újlak Budai Promenád folytatása: Promenád II.* – a Kis Korona utca – Korona tér - Tanuló utca – Mókus utca kiépítése a Promenád második szakaszaként az I-es ütemmel harmonizáló fejlesztés, a *kerületi közterület-fejlesztések kiemelt eleme.*
- 8. *Pacsirtamező utca és a Kis Korona utca közötti területen, a gyalogosok által használt közterületi rész rendezése*

*ingatlanfejlesztés*

- 10. *Óbudai kulturális központ fejlesztése*: Az Óbudai Kulturális Központ épülete idén lesz 50 éves. A kerület kulturális életében jelentős szerepet betöltő intézmény homlokzata, belső tereinek és kertjének korszerűsítése időszerű.
- 12. *Goldberger textilgyár revitalizációja*: Hosszú távú cél, hogy az egykori Goldberger Textilgyár területe ismét jelentős hozzáadott értéket termelő és munkahelyeket teremtő tudás-intenzív ágazatnak valamint korszerű lakásoknak adjon helyet, valamint a 1,8 ha-t meghaladó, lakosságtól teljesen elzárt területen zöldfelület létesüljön, gyalogos átjárhatósága kialakuljon.

*közterületfejlesztés*

- 7. *Derű utcai park revitalizációja: 0,7 ha parkfelújítás*

*ingatlanfejlesztés*

- 11. *Barnamezők rendezése*: BUSZESZ terület intézményi és lakóterületi fejlesztése, ami magába foglalja a Promenád északi szakaszának egy részét.

A hatáselemzés a fenti területi bontásban és azon belül a beavatkozási területek jellege és jelentősége szerint folytatódik.

**1.2. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS**

A javasolt beavatkozások továbbra sem jelentenek településhálózati beavatkozást.

A tájhasználat szempontjából a Flórián tér átfogó fejlesztése esetén változhat meg a lakótelepi környezet, ami nyilvánvalóan a javára válik.

A tájhasználatot nem változtatja meg, de jelentős felértékelést fog eredményezni a Kiscelli park fejlesztése, hatása egyértelműen pozitív.



A BUSZESZ és a Goldberger barnamezős területeinek átstrukturálása, funkcióinak változása és átépítése jelentősebb városi tájhasználati változással fog járni, szintén pozitív értelemben.

### 1.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

Az akcióterület változásai közül egyedül a Váradi utca meghosszabbításának van kapcsolatai értelemben településszerkezeti hatása, hiszen a hegyvidék és Óbuda „egérútját” hozza létre, a mai nagyon kiskapacitású kapcsolatokat kiegészítve.

Területhasználati változás a barnamezőkön valósul meg, így a BUSZESZ és a Goldberger gyár területén. A BUSZESZ területén a beépítési változás jelentősebb, a Goldberger gyár területén inkább a meglévő épületek hasznosítása és újak építése együtt várható.

A Flórián tér mellékközponti átalakulása során a mai nem közparkként kiépített zöldfelület egy része válhat beépítésre alkalmas területté.

Kiscellben a Teniszközpont terület érintett még új beépítéssel.

A többi projektnek nincs új beépítéssel kapcsolatos szándéka, többségében közterületi felújítások.

### 1.4. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Az infrastruktúra terén a Váradi utca meghosszabbítása jelentős fejlesztés a területen a már említett kapcsolati hiány pótlásaként.

A közterületek tekintetében azok megújítása jár, vagy járhat infrastruktúra fejlesztéssel, inkább azok rekonstrukciójával.

Az új ingatlanfejlesztések igényelhetnek közműfejlesztést.

### 1.5. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A változtatások többsége kihat az életmódra, különösen a közterületek megváltozása. A Promenád – amely végállapotában a Kolosy teret köti össze a Római parti sétánnyal – alapvetően jó és új szabadidő-eltöltés lehetőségét rejti magába, melyre további kulturális élmények fűzhetők fel a szándékok szerint.

A népesség növekedésével lehet számolni a BUSZESZ és a Goldberger gyár funkcióváltása esetén történő lakásépítések során.

A kultúra szempontjából meghatározóvá válik a Promenád, ami Óbuda különböző történeti helyszíneit mutatja be egy tematikus vonalra fűzve.

## 2. HATÁSELEMZÉS

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

A történeti településszerkezet döntő része sajnálatosan az óbudai lakótelep építésekor lényegében elpusztult. Ami megmaradt belőle azok pl. a Promenád és az ahhoz kapcsolható gyalogsterületek részeivé válnak, így értékőrzésük ebben a formában történik. Jellemzően a közterületek gyalogosítása vagy vegyes használatúvá alakítása során a már Óbuda újjak III. kerületi területén jellemző nagykokakó és kiskockakó burkolása várható, mivel ezt a hatályos szabályozás előírja a történeti közterülteken, ami egy külön kategória a III. kerületi közterületek körében.

Más, a történeti településszerkezetet érintő beavatkozás nem várható.

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Az akcióterületen több történeti térbeli elem illetve elemcsoport található. Ezek közül a Kiscell és környezete a kastély és kertje, illetve az azzal kapcsolatos közparkfejlesztés pozitív hatású lesz és a történeti



jelleget erősíteni tudja, mind a szakrális vonalon a Kálvária miatt, mind a történeti kert tekintetében.

A Belső óbudai területen a Szent Péter és Pál templom és környékének kisvárosias, műemléki épületeket is magába foglaló, illetve régészeti emlékeket is őrző területe olyan egység, amelyet a Promenáád kialakítása és a gyalogospreferenciájú területek fejlesztése érinteni fog, ami hatásában feltétlenül pozitív, kiegészülve az ún. Tanuló utcai volt sportpálya helyén létrejövő közpark területtel.

A kerület két régi gyárterülete a BUSZESZ és a Goldberger gyár területének funkcionális változása időszerű, épületállományában a már védett műemlék, illetve helyi védelem alatt álló épület, épületrész, kémény területei fontos mementói a múltnak, megőrzésük feltétlenül figyelemmel kísérendő. Az átalakulás ezen értékek mentését is lehetővé teszi.

A római kori alapokon nyugvó Flórián tér átalakításának alapvető igénye, hogy a római emlékek bemutatása, leletmentése megtörténjen. Bármilyen területhasználati és beépítéssel járó koncepciónak Óbuda ezen fontos helyszínén ez kell, hogy a kiindulási alapját képezze. Ahogy a 70-es években is figyelmet fordítottak erre, ennek követése mára még evidensebbé vált.

A kisebb közterületek nem igénylik az e témakörön belüli részletezést.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

A természeti környezet tekintetében elsőrendű a Kiscelli kastély és parkjának rendezése. Ennek egyrészt természetvédelmi szerepe is van, de táji hatásában egyértelműen pozitív, hogy a mára elvadult terület újra régi fényében pompázzon, de magába foglalja a mai kor rekreációs igényeit is.

A Parktól délre terülnek el a mai tenispályák, amelyek teniszcentrummá alakításakor a létrejövő épületek, csarnokok táji hatásaival is foglalkozni szükséges.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

#### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A településkép feltárulása három helyen érhető tetten: egyrészt a Flórián tér és környezetének átalakulása, ami ma még nem prognosztizálható sem helyszínében, sem pedig léptékében, mivel erre vonatkozóan nincs megfelelő tervi koncepció előkészítve.

A két volt gyárterület táji megjelenésében kevésbé várható változás a Goldberger gyár esetében, mivel az épületállományának hasznosíthatósága meghatározó, de új építések ettől függetlenül várhatóak, meglévő egységek bontása esetén.

A BUSZESZ területén alapvetően megtartandó értéként a legrégebbi üzemépületek és a kémény tekinthető, átalakulása inkább a nagyvárosias lépték irányába fordulhat az eddig megismert koncepciók szerint. A projekt előzetes szándéka volt a HÉV lefedésével egy látványterasz létrehozása, ami egész belső Óbuda számára egy új látványt tudna nyújtani a Duna és a Sziget irányába.

Alapvető karakterbeli változás a fentiekén túl nem várható, mivel Óbuda akcióterületének fenti részén várható csak új beépítés, átépítés.

**2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK  
FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK,  
BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK  
LEHETŐSÉGEI**

Óbuda belső részén is jelentős régészeti emlékek kerültek elő, ezek közül több védelmet is élvez.

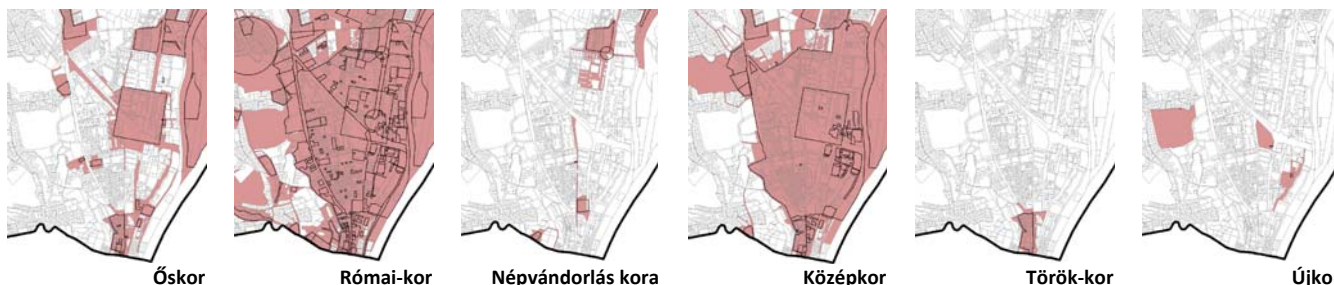
Ezért szinte minden egyes terület esetében lehet még további előfordulásra számítani, a közterületek esetében az esetleges közmű rekonstrukciók, eseteleges közterületi építmények alapozásakor, az ingatlanfejlesztéssel járó esetekben pedig az új épületek alapozásakor, esetleg mélygarázs építéskor, mivel ezek régészeti nem teljes egészében, vagy nem teljes mélységében megkutatott területek.

A legalapvetőbb ingatlanfejlesztések esetében várható újabb leletek előkerülése. A BUSZESZ területen még a korabeli feltárás nem jutott el az ún. kultúrrétegig, a Goldberger gyár területének beépítése fokozatos volt, vélhetően sok emlék pusztulásával járhatott. A Flórián tér átfogó fejlesztése során várható, hogy a tér közlekedési területének kialakításával párhuzamos már ismert és bemutatott feltáráson túl további régészeti leletek előkerülhetnek.

**Régészeti emlékek**

Az akcióterületen jelentős őskori, római-kori és középkori régészeti lelőhely és/vagy régészeti lehatárolás található, valamint több kiterjedésben kisebb népvándorlás kori és újkori lelőhelyek is előfordulnak az alábbi térképsorozat szerint.

Mivel minden régészeti érték megmaradását és előkerülés esetén azok védelmét már ex – lege állapotban is védi, így nem várható az értékek megsemmisülése. Fontos az is, hogy a fejlesztéssel való érintettség esetén – különösen a Flórián tér esetében – mindent meg kell előzőn Óbuda unikális értékeinek védelme, minden koncepciót ennek függvényében kell kialakítani, módosítani szükség esetén.



Régészeti lelőhelyek térképsorozat Örökségvédelmi hatástanulmány (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

**Műemléki értékek**



Műemléki védelem (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

Óbuda akcióterületre eső részén szinte felsorolhatatlan számú műemlék található, melyek egy része épületben manifesztálódik, más részük régészeti emlék és műemléki érték is egyben.

Műemléki környezetbe tartozik a Flórián tér és környezete, a Promenádtól érintett területek nagy része, a Goldberger gyár illetve annak egy része maga is műemlék. Külön ki kell emelni a Kiscelli régi trinitárius kolostor és templom épületének együttesét a kastélykert műemléki környezetével.

A javasolt fejlesztési projektek fővárosi védelmet nem érintenek, viszont a BUSZESZ Területen helyi védelem érvényesül (üzemépület és gyárkémény).

Új műemléki érték előkerülése esetleg régészeti feltárás eredményeként várható, helyben való bemutatást elő kell írni a szabályozások során.

## 2.7. MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN

Az akcióterület műemlékekben rendkívül gazdag.

- A Kiscelli kolostor és kastély és környezete műemléki védettségei
- Bécsi út menti barokk épületek
- Goldberger gyár, Harisnyagyár
- Lajos utcai épületek
- Szent Péter és Pál templom és tágabb környezete
- Fő tér és tágabb környezete
- Selyemgombolyító
- Óbudai királynői vár maradványai
- Római katonai amfiteátrum

Ennek ellenére, az akcióterületen az ITS által szerepeltetett projektek többsége elkerüli, vagy nem érinti a legtöbb műemléket, műemléki környezetet.

Ami érintettség előfordulhat, az minden esetben a műemléki környezet javára válik, hiszen

- részben a közterületi átalakulás hoz változást, ami általában a funkciók finomhangolásával követhető, melynek eredményeként a műemlékek folyamatos karbantartása, megújítása is elvárható.
- a konkrét ingatlanfejlesztési projektek esetében pedig a műemléki épület megtartása evidencia, a hozzá való alkalmazkodás pedig jogos elvárás. Az ilyen területeken előfordulhat, hogy még értékes épületrész előkerülése indokolhatja a műemléki védelmet is.

Ezen területek településszerkezetileg nem lesznek érintettek változással, táji alakulásuk sem változik meg alapvetően.

Az épített környezet fejlesztése a koncepció egyik fontos célja, ezért a régmúlt és a jelen idők építészeti összeviszsgálása fontos szempont, az illeszkedés mellett ugyanakkor a kortárs építészeti elemek jelenléte is fontos, különösen ott, ahol az értéktelen épületek helyére kerülne.

## 2.8. MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

Az akcióterületen az esetelegesen műemlékeket érintő ingatlanfejlesztés nyilvánvalóan a műemlékek megújulásával is jár.

Jelen esetben elsősorban a Goldberger gyár területén lévő műemlék épületegyüttes esetén válik ez fontossá. A fejlesztés tehát a műemléki fenntarthatóság gazdasági esélyeit is növeli.

A BUSZESZ területén jelenleg műemléki érték nincs, ugyanakkor a kerületi védettség szintén fontos eszköze az értékes épületállomány megtartásának.

A Flórián tér estében a műemléki környezet egyes régészeti elemei válhatnak részeivé egy esetleges ingatlanfejlesztésnek, de lehatárolása és koncepciója jó, ha az emlékek megtartásából indul ki, azt valamilyen módon bármely projekt fókuszába emelve.

### 2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Az akcióterületen a jelenlegi környezeti terhelés, ami elsősorban a nagy utak forgalmából ered várhatóan távlatban is megmarad, némi enyhülést a P+R parkolók kiépítése, az esetleges dugódíj bevezetése során lehet várni. Jelentősebb enyhülés a Körvasút menti körút kiépítése és az Aquincumi híd megépülése után várható, ahogy az Árpád híd terhelése is jelentősen megváltozott az M0 kiépülése után.

Mivel a forgalmi eredetű terhelés csökkenése fentiek alapján távlatosan várható, így a régészeti és műemléki értékeket terhelő rezgések csökkenése is. Ezt tovább terhelő elem nincs, a Váradi utcai meghosszabbítás távol esik a Kiscelli védett területtől, így hatása nem lesz problémás, bár a kastély melletti kapcsolat estén erre is figyelni kell.

### 2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

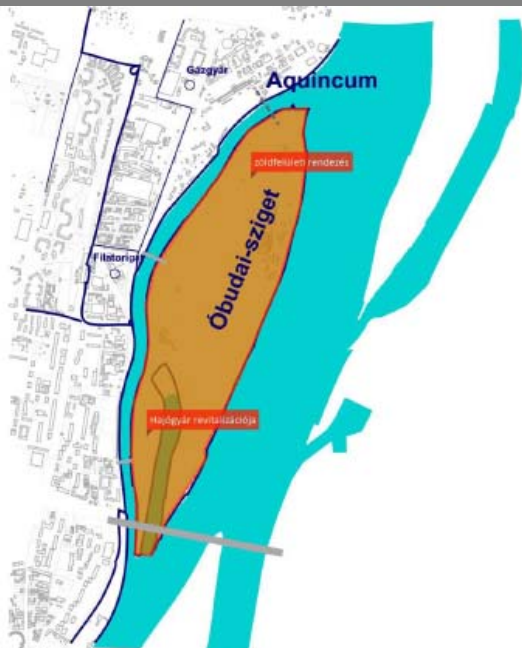
### 2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Az akcióterületet érintő folyamatok iránya mindenképpen kedvezőnek mondható, mivel a régi emlékek fontos részét képezik a legtöbb területi átalakulásnak. Emiatt kijelenthető, hogy a folyamatok iránya egyértelműen pozitív, így visszafordíthatóságának lehetőségétől el is kell tekinteni.

A kárenyhítés kérdésköre fel sem merülhet, az esetlegese előkerülő régészeti emlékek feltárását a jogszabályok megfelelően védik, eseti műszaki megoldásokkal a helyben történő bemutatást is lehetővé kell tenni.

## VII. ÓBUDAI-SZIGET AKCIÓTERÜLET

### 1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK



Óbudai-sziget akcióterület (forrás ITS 2015)

#### JövőSziget fejlesztési koncepció

készítette: Város-Teampannon Kft.



JövőSziget koncepció (forrás: <http://nol.hu>; <http://hvg.hu>)

Az akcióterület lehatárolása:

Az Óbudai-sziget egyrészt a kerület egyik legnagyobb összefüggő zöldje, mely a vízi sportok, a pihenés és szórakozás helyéül szolgálnak. Déli oldala azonban ipari terület, mely részben funkcióváltáson esett keresztül; jelenleg vegyes hasznosításban éli második életét. Több elképzelés is született a sziget komplex fejlesztésére, de ez idáig egyik sem valósult meg. Az Óbudai-sziget egy részének a Főváros a vagyonkezelője.

Az akcióterületre vonatkozó átfogó célok:

Az Óbudai-sziget egyrészt a kerület egyik legnagyobb összefüggő zöldje, mely a vízi sportok, a pihenés és szórakozás helyéül szolgál. Déli oldala azonban ipari terület, mely részben funkcióváltáson esett keresztül, és most vegyes hasznosításban éli második életét. Több elképzelés is volt a sziget komplex fejlesztésére, de ez idáig egyik sem valósult meg. A sziget egy részének a Főváros a vagyonkezelője.

Az akcióterületen tervezett fejlesztések:

- Hajógyár revitalizációja és zöldfelületi fejlesztése.

Az akcióterület egésze egy beavatkozási, fejlesztési elképzelés helyszíne.

(forrás ITS 2015)

A kormány az Óbudai-sziget déli részén 4 milliárd forintért visszazerezte az ingatlanokat, ezzel gyakorlatilag köztulajdonba került a sziget minden négyzetmétere. Az ingatlanvásárlást elrendelő kormányhatározat (1663/2013.) egy „széleskörű aktív és passzív rekreációt elősegítő – elsődlegesen kulturális és sportcélú –” közösségi tér létrehozásáról rendelkezett.

A „JövőSziget” munkanévre hallgató koncepció nemcsak a kormányhatározatban szereplő, újonnan visszavásárolt területek hasznosítására tesz javaslatot, hanem megtervezi a teljes, 108 hektáros sziget rekreációs, nevelési és sportparkként elképzelt jövőjét is.

#### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

#### 1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

#### 1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

#### 1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A JövőSziget fejlesztési koncepcióban foglalt változtatási szándékok összefoglalóan kerülnek bemutatásra.

A sziget 108 ha-os területét két nagy szerkezeti egységre a városiasabb, intenzívebb használatú déli és a parkos, ligetes erdős, extenzívebb használatú északi részre osztja. A 37 ha-os déli terület három funkcionálisan elkülönülő része:

1. a múzeumok (hajógyár története, vízgazdálkodás bemutatása, reformkori Pest-Buda)
2. a római emlékekre szervezett régészeti park
3. étterem, szórakozóhelyek, irodák.

A belső öböl dél-keleti szigetcsúcsán a sport és rekreációs negyed kerül kialakításra 12,2 ha területen, melynek része egy 250 méteres kajakkenu sprintpálya is., az öböl északi végén egy vízi színpad. A belső öböl fölé a bejáró hid folytatásaként gyalogos híd létesülne, mely bevezetne



a fedett sportlétesítmények közé (uszoda, wellness központ, sportegyesületi csarnokok, sportszimulátorok, labdajáték-komplexum, sportakadémiák és egészségközpont)

A sziget 71 ha-os északi területrésze szintén három egységre osztott:

4. Május 9. park
5. Nagy-Duna menti park
6. Északi szigetcsúcs.

A Május 9. park 46 ha-os területe többé-kevésbé megőrizné jelenlegi karakterét, a létesítményei megújulnának, kiegészülnek, part menti zónájába új kalandpark és extrém sportok úzására alkalmas gyakorlópályák települnek.

A Nagy –Duna menti szakaszon elhelyezkedő parkrészek bérbe adhatók lennének rendezvények számára.

Az sziget északi csücskében egy 5,5 ha-os szabad strand tervezett.

Közlekedésfejlesztési elemek:

A megújuló szigetet a terv szerint egy új építésű Árpád híd lejáróról is meg lehetne közelíteni, a mostani Kis-szigetre vezető híd helyett az óbudai Fő térről egy új, kerékpáros-gyalogos híd vezetne a Vasarely Múzeum északi homlokzata magasságában a területre. A tervezet kalkulál még egy másik gyalogos-kerékpáros szárazföldi összeköttetéssel is, a nyugati, kisebb Duna-ág fölött a Graphisoft park, Záhony utca közelében.

## 2. HATÁSELEMZÉS

Az ismertetett fejlesztési koncepció, ugyan nem tekinthető kőbevésett javaslatnak, a hatáselemzés az ebben rögzített elemekre tud fókuszálni.

### 2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSSZERKEZETET ÉRINTŐ KÖVETKEZMÉNYEK

### 2.2. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Az Óbudai-sziget szigetvoltának köszönhetően önálló kompakt és térbeli egységet alkot a városon belül, történeti térbeli egységként a déli volt hajógyári terület rész értelmezhető, mely a tervek szerint funkcionálisan megújul és bővül.

### 2.3. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

Természeti, táji összefüggésben a sziget északi része értelmezhető. A koncepció javaslatai a területe megújítják, funkcionálisan bővítik, de alapvetően megőrzik a természeti karaktert.

### 2.4. A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

### 2.5. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A sziget egyes területrészeinek karaktere a tervezett változtatások függvényében letérő. Az északi szigetcsúcson az új szabad strand a feltároló látványban jelentős változással jár. A múzeumok és a régészeti park a meglévő örökségi értékeket megőrzi, így karakteres változás kevésbé mutatkozik majd. A szórakozó és a sportközpont épületei, létesítményei markáns karakterváltást eredményeznek.

**2.6. RÉGÉSZETI EMLÉKEK, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK  
FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK,  
BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK  
LEHETŐSÉGEI**

**Régészeti emlékek**

Az Óbudai sziget akcióterület teljes kiterjedésében érintet jelentős őskori, római-kori és középkori régészeti lelőhelyekkel és/vagy régészeti lehatárolásokkal, továbbá népvándorlás kori régészeti lehatárolással szomszédos az alábbi térképsorozat szerint.



Őskor

Római-kor

Népvándorlás kora

Középkor

Régészeti lelőhelyek térképsorozat (forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány VIZSGÁLAT)

A sziget régészeti szempontból legértékesebb emléke a Hadriánus palota, melynek bemutatása a fejlesztési koncepcióba integrált programpont. Ennek köszönhetően megmaradása illetve feltárhatósága hosszú távon is biztosított.

A fejlesztési koncepció egyéb elemeinek földmunkával járó megvalósítása során az általános régészeti előírások szerint kell eljárni. Előzetes régészeti feltárás szükséges, melynek során a feltárhatóság, a megmaradás, bemutatathatóság kérdéseit el lehet dönteni.

**Műemléki értékek**



A sziget déli részének kiemelkedő műemléki értékei:

- Hadriánus palota
- Egykori hajógyár épületegyüttese

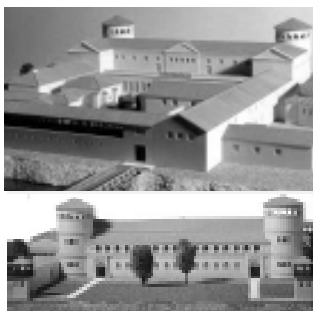
A fejlesztési koncepció javaslatai a műemlékek megőrzését, bemutatását adott esetben funkcionális megújulását szolgálják így a hosszú távú fennmaradásuk biztosított.

**2.7. MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK, MŰEMLÉKI  
KÖRNYEZETEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS  
ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN,  
TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A  
TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

**2.8. MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS  
FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

A szigetfejlesztés komplex koncepciója a záloga a műemléki értékek megújulásának. A kellő megalapozottságú gazdasági, működtetési koncepció kidolgozása biztosíthatja a fenntarthatóság gazdasági alapjait.

Műemléki védelem  
(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány  
ÉRTÉKKATASZTER)



**Hadriánus palota**  
törzsszám: 15242

**Egykori hajógyár épületegyüttese**  
törzsszám: 15929, 15930, 15931, 15932, 16165

(forrás: Urban-Lis Stúdió: Örökségvédelmi hatástanulmány ÉRTÉKKATASZTER)

## 2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Az épített örökség elemeinek műszaki megújulása a sziget komplex fejlesztési koncepciójában foglaltak megvalósításával válhat valóra. A funkcióbővülés, az új területhasználatok a sziget egésze számára többlet forgalmi terhelést jelentenek, de ez nincs összefüggésben a műszaki állapottal. Olyan fejlesztési javaslat pedig nincs amely káros környezeti kibocsátással járna.

## 2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

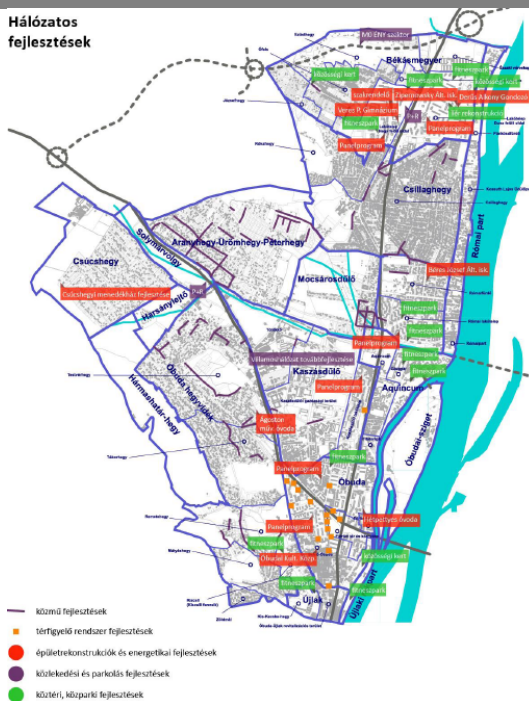
## 2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A komplex fejlesztési koncepció az értékmegőrzést szem előtt tartja, így várhatóan kárenyhítésre nem lesz szükség. Az elinduló fejlesztés folyamatai nem visszafordíthatóak.

## VIII. AKCIÓTERÜLETEN KÍVÜLI FEJLESZTÉSEK

### 1. HÁLÓZATOS FEJLESZTÉSEK AZ ITS-BEN

#### Hálózatos fejlesztések



Hálózatos fejlesztések (forrás ITS 2015)

A stratégia megalkotása során, illetve a specifikus célok kijelölésekor meghatároztunk olyan fejlesztési elemeket is, amelyek nem köthetőek a kerület egy konkrétan lehatárolható területi egységéhez. Ezeket a projekteket hálózatos fejlesztéseknek neveztük és magvalósulásuk egy előzetes ütemezés alapján a kerület több pontját is érinti, kapcsolódhat továbbá nagyobb léptékű megyei-, járási-, vagy éppen országos hálózatokhoz is.

A következő hálózatos projekteket azonosítottuk a kerületben:

- panel felújítás
- csatornázásfolytatása
- intézmények energiahatékonysági korszerűsítése
- egészségügyi fejlesztések, prevenció
- közbiztonság fejlesztése
- fitness parkok létesítése
- közösségi kertek létesítése
- parkolási rendszer megújítása.

(forrás ITS 2015)

### 2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTELMEZÉS

Az ITS által hálózatos fejlesztésként meghatározott beavatkozások részben az épített környezet minőségének javítására fókuszálnak esztétikai, funkcionális infrastrukturális területen. Másik részük társadalmi összefüggésrendszerben értelmezve a közösségépítést, a kohéziót és a társadalmi szereplők közötti bizalom erősítését szolgálják.

Ugyanakkor ezek a hálózatos projektek nem kapcsolódnak konkrét területhez, így régészeti emlékek, műemléki értékek érintettsége nem azonosítható be. Így esetükben az örökségvédelmi hatáselemzés nem releváns.

## V. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉIS KONCEPCIÓ

#### ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKET ÉRINTŐ ELEMINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

##### 1.1. JÖVŐKÉP, EGYETEMES CÉLOK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK ÖRÖKSÉGVÉDELMI SZEMPONTJAI

#### J Ö V Ő K É P Óbuda

egy olyan kerület, amely képes a helyi lakosok igényeit kielégíteni és az újonnan beköltözők (lakóhelyet keresők) és a gazdasági szereplők számára is vonzó maradni. Önmagát fenntartani képes, a környezettel szimbiózisban élő, az adottságait és a lehetőségeket kihasználni tudó város, amely a főváros kerületei és az agglomeráció környező településeivel szemben rugalmasságából fakadóan az élet minden területén versenyelőnyt élvez. Az egyetemes célok megvalósulásával Óbuda egy olyan márkává válhat, amely mind a lakosok, mind a gazdasági szereplők számára a magas minőséget jelenti

#### EGYETEMES CÉLOK

- I. Versenyképesség
- II. Fenntarthatóság
- III. Élhetőség

#### ÁTFOGÓ CÉLOK

1. ÉLHETŐ ÓBUDA
2. GONDOSKODÓ ÓBUDA
3. VÁLLALKOZÓ ÓBUDA
4. MEGÚJULÓ ÓBUDA

#### 1. ÉLHETŐ ÓBUDA

#### 4. MEGÚJULÓ ÓBUDA

Óbuda-Békásmegyery kerületfejlesztési koncepciója nagy hangsúlyt fektet a kétezzer éves múltira visszatekintő kerület, városrész történeti múltjára, épített környezetének fejlesztésére.

A jövőkép külön kiemeli, hogy a **környezetével szimbiózisban élő kerület** irányába kell haladni. Óbudát **magas minőséget jelentő területté** kívánja fejleszteni.

Ennek részét képezik *mind az egyetemes célok – versenyképesség, fenntarthatóság és élhetőség –*, mind pedig azok a *településfejlesztési elvek*, amelyek a rendszerszemlélet, a megelőzés, a fenntarthatóság, az elővigyázatosság, valamint a folytonos fejlődés és **az értékmegőrzés elvét tekintve az örökségvédelem általános és törvényben előírt céljaival egybevág**nak.

Az örökségvédelmi hatástanulmány kidolgozása során a **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ** és az **INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA** változtatási szándékai is értékelésre kerültek, összefüggésben az átfogó célokkal. Ebben a tekintetben elsősorban az **ÉLHETŐ ÓBUDA** és a **MEGÚJULÓ ÓBUDA** következő céljai a meghatározóak:

1.1. Közlekedési infrastruktúra *fejlesztése*

1.3. Köz-és zöldterületek *karbantartása, arányának növelése*

4.1. Táj értékek *védelme és hasznosítása*

4.2. Történelmi értékek *védelme és újratöltése*

4.3. Épített értékek *védelme*

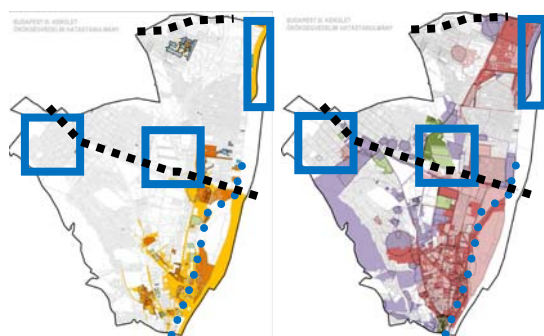
4.4. Épített környezet *fejlesztése*

#### 1.2. A KONCEPCIÓBAN MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMELK

A koncepció kifejti azokat az elemeket, amelyek átfogóbb területeket érintenek. Ezek a következők:

- P+R rendszer létesítése - konkrét területi megjelölés nélkül
- Római –Part árvízvédelme
- Promenádnád - a korábbi Promenádnád projekt folytatásaként komplex gyalogos és kerékpáros tengely létrehozása
- Kertes mezőgazdasági területek - Csúcs-hegy szabályozott átalakulásának elősegítése
- A javasolt területfelhasználási változások - Mocsáros dűlő területének extenzív rekreációs területként való fejlesztése

A koncepció felveti annak szükségességét, hogy az örökségi értékek akkor tudnak szimbiózisban lenni a mai kor emberével, ha nem csak kordokumentumot jelentenek, de egyben valamiféle élménnyel is feltöltődve programok háttérét adhatják.

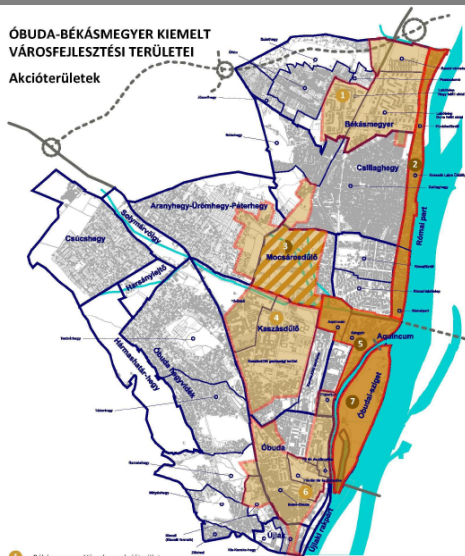


A változás kiemelt helyszínei a kerület MŰEMLÉKI térképén

A változás kiemelt helyszínei a kerület RÉGÉSZETI térképén



## 2. AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKET ÉRINTŐ ELEMEINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA



Akcióterületek lehatárolása (forrás ITS 2015)

A rövidebb távú területi érintettség az ITS fejezeteiben érhető tetten, ezért túllépve a koncepció hatásainak elemzésén, akcióterületi szinten elemzésre kerültek az egyes javaslatok, hogy azok milyen hatást fejthetnek ki az örökségvédelmi értékekre.

Az Óbuda-Békásmegyer településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép és a kitűzött célok elérése érdekében az integrált településfejlesztési stratégia **7 akcióterületet** határoz meg:

- Békásmegyer-Városkapu akcióterület
- Római part akcióterület
- Mocsárosdűlő-Csillaghegy akcióterület
- Kaszásdűlő akcióterület
- Aquincum akcióterület
- Óbuda-Újlak akcióterület
- Óbudai-sziget akcióterület.

## 3. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK HATÁSAI AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEKRE

### 3.1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK TÉRBELI MEGJELENÉSE

#### KONCEPCIÓ TERÜLETI VONZATAI

Óbuda koncepcionális változtatási igényei nem jelentenek alapvető veszélyt az épített örökség értékeire.

A kerület jelentős *régészeti* érintettségű, mind védett, mind nyilvántartásba vett területek egyaránt előfordulnak, amelyek a kerület több, mint felét valamilyen formában érintik.

Jelentős a *műemlékek* száma, sok esetben régészeti értékek is rendelkeznek műemléki védelemmel is, továbbá jelentős *műemléki környezettel*.

Településszerkezeti szempontból jelentős az M0 és a Körvasút menti körút kiépítése. Az Aquincumi területet érintő nyomvonal különös elővigyázatosságot és megelőző feltárás igényét hordozza magában, amelyet a jogszabályok szerint el kell majd végezni.

A koncepció területi elemei között a Mocsáros dűlő beépítési lehetőségeit vagy a Csúcshegy szabályozott keretbe terelését építés esetén várhatóan legalább próbafeltárás kell, hogy megelőzze, de műemléki értékeket nem érintenek.

A római parti árvízvédelem esetén csak régészeti előfordulással kell számolni, a Promenádt területe meg örökségi értékeket nem veszélyeztet.

#### STRATÉGIA AKCIÓTERÜLETEI

A Stratégia területi beavatkozásai közül a közterületeket érintő gyalogosrendszerek – pl. Promenádt folytatása - , közparkok és közterek rendezése kifejezetten pozitív hatású mind a régészeti emlékek bemutatási környezetének fejlesztésében, mind a gyalogosrendszer kialakításában, történeti közterületi burkolattal való ellátásában, ami pozitív hatású a környezetük műemléki értékeit tekintve.

Az ITS-ben nevesített ingatlanfejlesztések, részben barnamezőket érintenek, így átalakulásuk támogatandó cél, értékvédelmi rendelkezések (műemlék, vagy helyi rendelet) biztosítják, hogy ne menjen veszendőbe történeti érték, sőt azt helyreállítva és új funkcióval megtöltve azok fennmaradását teszik lehetővé.

A Flórián tér átfogó fejlesztésénél biztosítani kell, hogy a régészeti feltárás során esetleg előkerülő emlékek helyben való bemutatása a projektek fontos fókuszpontjaivá váljanak.

#### 4. ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

##### ÁLTALÁNOS (RÉGÉSZETI) ÖSSZEFOGLALÓ

Óbuda területének őskortól a középkor végéig vizsgált történetéből, az utóbbi kétszáz év régészeti feltárásainak eredményei alapján megállapítható, hogy Európában is kivételnek számító módon és mennyiségben maradt meg itt a múlt emlékei. A kerület városszerkezete ugyanarra a római korból ránk maradt úthálózatra támaszkodik, mely a középkor folyamán is végig használatban volt. Az ismert régészeti lelőhelyek, valamint a még számba veendő topográfiai adatok alapján a kerület nagy része régészeti lelőhelynek tekintendő.

A kerület egyedi sajátossága az, hogy itt van a főváros legrégebbi történelmi városmagja és itt található Közép-Európában a legtöbb felszínen látható és potenciálisan bemutatható római kori emlék.

A főváros legrégebbi városmagjaként ismert és nemzetközi hírnévvel is övezett romterület és tágabb környezete ugyanakkor egyfajta régészeti rezervátum, amely egyedülállóan hordoz magában a későbbi korok számára átmentendő régészeti forrásértéket, melyet ilyen egységben Európában csak igen kevés helyen lehet felfedezni. A terület kiemelt értékét tovább növeli, környezeti adottságként is, a Duna part és a Duna vízi útja, amely természetes kapcsolatot jelent a főváros másik, ugyancsak exkluzív római kori emlékével, az Óbudai szigeten lévő helytartói palota épületegyüttesével is. A római kori táborok területére települt középkori város maradványainak egy részét feltárták, de nagy valószínűséggel, különösen a Szentlélek teret övező területen, valamint a Zichy kastély területén még tekintélyes régészeti emlékek előkerülésére lehet számítani.

*A műemlékek* Óbuda fent említett emlékeire települt XVIII-XIX. századi és XX. század elején létrejött műemléki értékei kisebb egységeket képeznek, védelem tekintetében elsősorban a római- és középkori régészeti értékek, a szakrális épületek és a valamikori Óbuda és Békásmegyer egy-két fennmaradt épített emlék meghatározó. Ezekon kívül a volt Gázgyár és lakó-együttese, a Hajógyár és a Goldberger gyár egyes épületei, valamint a Kiscell területén lévő kolostor épületegyüttes jelenti az eltérő múltú és rendeltetésű épületek, építmények megőrzését.

*KONCEPCIÓ* Óbuda településfejlesztési koncepciójának alapját képezi az *örökségvédelmi értékekkel való együttélés, különös tekintettel azok fenntarthatóságára, környezetük fejlesztésére*. Ezért javaslati e téren mindenképpen pozitívak.

*STRATÉGIA* A stratégiában megjelenített akcióterületek jelentősebb része *közterületi rendezést* rögzít, így kevésbé érint örökségvédelmi értéket, de a környezet rendezése - akár gyalogosrendszer kialakítása, akár zöldterület rekonstrukciója -, mindenképpen a mellette fekvő területek értékét növeli, nagyobb esélyt teremt azok megújulására, fenntarthatóságukra, így a különböző örökségi értékekre kifejezetten pozitív hatású lesz.

*Az ingatlanfejlesztéssel érintett területek* magukba foglalják a műemléki értékek megőrzésének kötelezettségét, a helyi – fővárosi vagy kerületi - védettségek figyelembevételét.

*A fejlesztések tehát hozzájárulnak az értékek fenntartásához.*

## VI. NYILATKOZATOK

### RÉGÉSZET

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy

a 395/2012. (XII. 20.) Korm. Rendelet előírásai, illetve az annak helyébe lépett a **39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet** előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete **megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak**, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére **jogosultsággal rendelkezem**: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2015. április 30.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna  
régész

LLTK azonosító: B5COGJ

### MŰEMLÉK – TELEPÜLÉSTERVEZÉS GENERÁL

Liszkay Krisztina  
vezető településtervező, okl. építészmérnök  
TT/1 01 – 1455  
É 01 – 1455

Alulírottak egybehangzóan nyilatkozunk, hogy

a településfejlesztési koncepcióhoz és az integrált településfejlesztési stratégiához készített **örökségvédelmi hatástanulmány megfelel** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben és az annak végrehajtását szabályozó, 2015. március 12-től hatályos, a **régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet előírásainak, készítésénél a kormányrendelet 80.§-a figyelembevételre került<sup>1</sup>.**

A településrendezési eszközök készítésére **jogosultsággal**, a jogosultsághoz nem kötött településfejlesztési dokumentumok készítésére szakmai felkészültséggel **rendelkezünk**, így az örökségvédelmi hatástanulmány műemléki szakterületi munkarészének készítésére a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. § b) pontja alapján **jogosultak voltunk** és a **39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 69. § (2) b) pontja** szerint továbbra is **jogosultak vagyunk**.

Vásárhelyi Kinga  
településtervező, okl. építészmérnök  
TT 01 – 3723  
É 01 – 3723

Szcuka Levente  
településtervező, okl. településmérnök, okl. építészmérnök  
Budapest, 2015. április 30.

TT 01 – 6111

<sup>1</sup> „**80. § A 68. § (1)–(3) és (5) bekezdés és a 69. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni az e rendelet hatálybalépése előtt megkötött tervezési szerződéssel rendelkező településfejlesztési koncepció vagy településrendezési eszköz készítésénél.**”

(A településfejlesztési koncepció, az ITS és az örökségvédelmi hatástanulmány tervezési szerződésai 2014. évben kerültek megkötésre. A szerződés az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint készült, de a dokumentum csomag tartalmazza az értékleltárnak megfelelő értékatasztert.)