BUDAPEST XIII. KERÜLET
TSZT és FRSZ módosítás 4 területre

2. Alátámasztó munkarész

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

314/2012. (XI.8.) kr. szerinti
DOKUMENTÁCIÓ VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE

2022. május
**BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre végős szakmai véleményezési dokumentáció**  
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-őből 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyártás terület)

### GENERÁL TERVEZŐ

<table>
<thead>
<tr>
<th>VÁROSRENDEZÉS</th>
<th>URBAN-LIS STUDIO KFT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Liszkay Krisztina</td>
<td>vezető településtervező, oklevéles építészmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Szuszka Levente</td>
<td>oklevéles településmérnök, oklevéles tervező építészmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Vásárhelyi Kinga</td>
<td>oklevéles építészmérnök, városépítési-városgazdálkodási szakmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Fintha Mátéyás</td>
<td>oklevéles településmérnök, tájrendező és képtároló mérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Krébesz András</td>
<td>G1S</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A jóváhagyandó munkarészeket az Urban-Lis Studio Kft. adatszolgáltatása alapján összeállította: a BFVT Kft.

### SZAKÁGI TERVEZŐK

<table>
<thead>
<tr>
<th>ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ÁRVIZVÉDELEM</th>
<th>TÉR-TEAM KFT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Szabó Gábor</td>
<td>oklevéles kert és tájépítészmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Rédy László</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Győre Viola</td>
<td>oklevéles tájépítészmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Móczár Móricz Jobbágy Réka</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>KÖRNYEZETVÉDELEM - ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</th>
<th>PERSOL BT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Sólyom Rudolf</td>
<td>oklevéles kert- és tájépítészmérnök</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>KÖZLEKEDÉS</th>
<th>KÖZLEKEDÉS KFT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Szegö János</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Vincze Andrea</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Bősze Sándor</td>
<td>oklevéles építőmérnök, Eur Ing</td>
</tr>
<tr>
<td>Laufer Péter</td>
<td>oklevéles közlekedésmérnök</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>KÖZMŰVEK</th>
<th>KÉSZ KÖZMŰ KFT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hanczár Zsoltné</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Bíró Attila</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Csima-Takács Judit</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Ziman Gergely</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
<tr>
<td>Bíró Előd</td>
<td>oklevéles építőmérnök</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>KÖRNYEZETVÉDELEM</th>
<th>LAWAND Mérnöki Iroda Kft.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Dr. Bera József</td>
<td>SZKV-1.4. Zaj és rezgés elleni védelem szakértő</td>
</tr>
<tr>
<td>Nagy László</td>
<td>SZKV-1.4. Zaj és rezgés elleni védelem szakértő</td>
</tr>
<tr>
<td>Sólyom Rudolf</td>
<td>oklevéles kert- és tájépítészmérnök</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>LÁNG terület</th>
<th>BFVT KFT.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Városrendezés, építészet</td>
<td>András István</td>
</tr>
<tr>
<td>Közlekedés</td>
<td>Tóth Péter</td>
</tr>
<tr>
<td>Közműellátás</td>
<td>Pethő Zoltán</td>
</tr>
<tr>
<td>Zöldfelület és környezetvédelem</td>
<td>Szabó Krisztián</td>
</tr>
<tr>
<td>Ügyvezető</td>
<td>Niedetzky Andrea</td>
</tr>
</tbody>
</table>

TERVEZŐK  
a volt LÁNG terület vonatkozásában

<table>
<thead>
<tr>
<th>TERVEZŐK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Dr. Bera József</td>
</tr>
<tr>
<td>Nagy László</td>
</tr>
<tr>
<td>Sólyom Rudolf</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Közműellátás</th>
<th>Szabó Krisztián</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zöldfelület és környezetvédelem</td>
<td>Niedetzky Andrea</td>
</tr>
<tr>
<td>Ügyvezető</td>
<td>Albrecht Ute</td>
</tr>
</tbody>
</table>
TARTALOM

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ........................................................................... 4
  1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK .............. 4
  2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE .......................... 5
  3. A FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMA ................................ 8
  4. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁSI ÉS TARTALMI KÉRDÉSEI .............. 11
  1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI .................................................. 14

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ........................................................................... 17
  I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET ....................................................... 17
    1. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER ..................................................... 17
    2. A MÓDOSÍTÁSOK VÁLTOZTATÁSI JELLEMZŐI .............................................. 18
    3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZFÜGGÉSEI ................................................................. 19
    4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK EGYÉB JOGSZABÁLYAL VALÓ ÖSSZFÜGGÉSEI ................................................................. 20
    5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK VÁROSI ÖSSZFÜGGÉSRENDSZERE ................................................................. 21
  II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK ............................................ 22
    1. A TERÜLET A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOköMENToMOKBAN .... 22
  III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA ...................... 29
    1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS – TSZT ÉS FRSZ ............................................... 29
    2. FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS – DÉSZ ............................................. 35
    3. A TERÜLETEK BARNAMEZŐS JELLEGÉNEK MEGJELENÉSE AZ EGYES DOköMENToMOKBAN .................................................. 35
    4. TELEPÜLÉSÉPÉI SZABÁLYOZÁS .................................................................. 36
    5. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ................................................................. 37

III. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA .......................... 38
  IV. A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERY ............................................................... 38
    1. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS ÖVEZETEI ....................................... 38
    2. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI SZABÁLYOZÁSI TEREI .................. 41
  V. TÁJ, ZÖLDfelület, ÉPÍTÉTI KÖRNYEZET ....................................................... 47
    1. AZ 1. TERÜLET MARINA CITY ................................................................... 47
    2. A 2. TERÜLET – FOka ÖBÖL MENti TERÜLET ........................................ 53
    3. A 3. TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FÜTŐMŰ .................................... 56
    4. A 4. TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR .................................................. 58
    5. AZ ÉPÍTÉTT KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI ..................................... 59
  VI. KÖZLEKEDÉS - KÖZMŰVEK ........................................................................ 60
    1. A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA .................................................................... 60
    2. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA ........................................................................... 62
  VII. KÖRNYEZETI ELEMEN ............................................................................. 65
    1. KÖRNYEZETI ELEMEN ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA ................................. 65
    2. KÖRNYEZETI VESZÉLYEZETETTÉS – KATASZTRÓFÁVÉDELEM ................. 67

IV. HELYZETELMÉRZÉS ÉS -ÉRTÉKELÉS ............................................................... 70
  1. HELYZETELMÉRZÉS ...................................................................................... 70
  2. HELYZETÉRTÉKELÉS .................................................................................... 72
V. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERJVJAVASLATAI .......................... 73
  1. A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLET SZERKEZETI KAPCSOLATAI ........................................ 73

1. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY ................................. 74
  I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA ......................................................... 74
    1. A KONCEPCIÓ LEGFONTOSABB MEGÁLLAPÍTÁSAI ........................................ 74
    2. BEÉPÍTÉSI TERV (KIVONAT) ........................................................................ 76
    3. A TERÜLET SZERKEZETI STRUKTÚRÁJÁNAK MEGHATÁROZÁSA ......................... 77
    4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI ................................. 82
    5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ .................................................................. 83
    6. ÁRVÍZVÉDELMI MEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK .............................................. 84
    7. KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK, MEGOLDÁSOK ........................................ 85

II. VÁLTOZÁSOK ............................................................................................... 87
    1. SZABÁLYÁSOK VÁLTOZÁSOK ...................................................................... 87
    2. VÁLTOZÁSOK – A TSZT SZERKEZETI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA .............. 88
    3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETI VÁLTOZÁSAINEK RÉSZLETEZÉSE ......................................................... 91

III. A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK VÁLTOZÁSAI .................................. 95
    1. A SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS C. TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA ........................................ 95
    2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1.MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA ........................................ 96
    3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN .......................... 97
    4. A GYALLOGOS-KERÉKPÁROS HÍD KIJELÖLÉSE .......................................... 98
    5. A JELÖLT ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL MÓDOSTÁSA ............................ 99

IV. VÁROSKÉPI VIZSGÁLAT ........................................................................... 100

2. SZÁMÚ TERÜLET - FOCA ÖBÖL MENTI TERÜLET ....................... 108
  I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA ......................................................... 108
    1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK .................................................................. 108
    2. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA ......................................................... 108
    3. A TERÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBŐL ÉS BELSEJÉBŐL FELTÁRULÓ LÁTVÁNYOK ......................................................................... 110
    4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI ................................. 111
    5. KÖZMŰFEJLESZTÉS ..................................................................................... 112
    6. ÁRVÍZVÉDELEM ......................................................................................... 113
    7. KÖRNYEZETVÉDELEM ............................................................................. 113

II. VÁLTOZÁSOK ............................................................................................... 114
    1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ELEMEI ................................ 114
    2. MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ............................................................................... 115
    3. TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATÁ ................................................................ 116
    4. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA TÉRKÉPEN ......................................... 116

III. VÁROSKÉPI HATÁSOK ............................................................................. 118
    1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT ................................ 118

3. SZÁMÚ TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FÜTŐMŰ ......................... 120
  I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA ......................................................... 120
    1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA ......................................................... 120
    2. KÖZMŰFEJLESZTÉS ..................................................................................... 128
    3. ÁRVÍZVÉDELEM ......................................................................................... 128
    4. KÖRNYEZETVÉDELEM ............................................................................. 129

II. VÁLTOZÁSOK ............................................................................................... 130
    1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK .................................................................. 130
    2. TSZT MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMEK ......................................................... 130
3. MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN .......................... 131

III. VÁROSKÉPI HATÁSOK........................................................................................................................................ 132
  1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT ............................................................................ 132

4. SZÁMÚ TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR .......................................................... 139

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA ........................................................................................................ 139
  1. A BÉÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA ..................... 139
  2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ................................................................................................. 142
  3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ........................................................................................................... 142
  4. ZÖLFELÜLET-FEJLESZTÉS ......................................................................................................................... 142
  5. ÖSSZEGZŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK....................................................................................... 143

II. VÁLTOZÁSOK.................................................................................................................................................... 144
  1. MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN .......... 144
  1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT ............................................................................ 145

VI. ÖSSZEHANG A MAGASABB RENDŰ TERVEK KEL .................................................. 153

1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ..................................................................................................................... 153

V. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI ................................................................. 154

1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA ........................................... 154
  2. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A XIII. KERÜLETBEN ........................................................................ 155

VI. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE ....................... 157

1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ............................................................................................. 157
  2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZEBUDAPEST TEKINTETÉBEN .................................................. 157

VII. TSZT JÓVÁHAGYANDÓ TERVLAPJAI ............................................................ 158

I. HATÁROZAT A TSZT MÓDOSÍTÁSRÓL - TERVEZET .................................................................................. 158
  2. A TSZT Szerkezeti TERVE ....................................................................................................................... 159

VIII. FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA ................................................................. 163

AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA ........................................................................................................ 164
AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA ........................................................................................................ 165
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre végő szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-öböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

A négy terület a következő:

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

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

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

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

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

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

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

3. RENO udvar és a volt fűtőmű: Csavargyár utca – Váci út – Rákos –patak – Cserhalom utca által határolt terület

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

A déli tömbben a módosítás a 45 méteres területi lehatárolást jelenti a terület keleti oldalán.


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

Az északi tömbben a módosítás a 45 méteres területi lehatárolást helyett 65 méteres legmagasabb pontot céloz meg.
## 2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

### XIII. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ


### Az KÉSZ területei hatálya

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

### DÉSZ és DKÉSZ

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

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

beépült az új KÉSZ elfogadásakor a helyi szabályzatba.

A DÉSZ-ben a fejlesztésekkel kapcsolatban nincs módosítási igény.

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

### 2.1. A KÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

#### KÉSZ 1.0 - 22/2017. (K.17.) rendelet

A KÉSZ módosítására először 2017 novemberében került sor, melynek során állami főépítési eljárás keretében az alaprendeletet a 22/2017. (K.17.) rendelettel módosította az önkormányzat.

#### KÉSZ 2.0 - 10/2018. (V.4.) rendelet


#### KÉSZ 3.0 - 8/2019. (VI. 4.) rendelet

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

#### KÉSZ 4.0 - 19/2020. (V. 28.) rendelet

A KÉSZ 2020. évi módosítás az előzőhöz hasonlóan egyes területek fejlesztői igényeinek értékelése alapján hozott módosításokat, amellett, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte.

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

#### ÚJ KÉSZ - 14/2021. (VI. 29.) rendelet

A 2021. évi módosítás az előzőhöz hasonlóan egyes területek fejlesztői igényeinek értékelése alapján hozott módosításokat, amellett, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre
végző szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-öböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)


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

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

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

A módosítások folyamata
Mind a négy terület esetében a partnerségi kérelmek benyújtásra kerültek, kidolgozott telepítési tanulmánytervek mellékkelésével.

Telepítési tanulmánytervek
Az egyszerűbb lakossági és partneri kérelmekben kívüli a jelentősebb tartalmú és módosítási igényű fejlesztői vagy tulajdonosi kérelmeket telepítési tanulmányterv mellékkelésével kell megalapozni az Útv. figyelembevételel. Ennek része az adott területre vonatkozó megalapozó vizsgálat, aláírható javaslat mellett a fővárosi koncepció kidolgozása, ahogy azt a 314/2012. (XI.8.) és a 2021 évben hatályba lépett új új, de az új 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet vonatkozó melléklete is elrendeli. Ennek ismeretében történik a kérelmek megítélése, és elfogadható szabályozási javaslatainak beemelése a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentumaiba.


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


A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

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


A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

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

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a 12/... mellékletekben rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.
1. Marina City – Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár – Váci út által határolt területen belüli területfelhasználási és magassági módosítások

2. FOKA-Öböl 1-4 tömb területére vonatkozó magassági módosítások

3. RENO udvar és a volt fűtőmű területére vonatkozó magassági módosítások

4. egykori LÁNG Gépgyár területére vonatkozó magassági módosítások

- 1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: gyalogoshíd áthelyezése – helyett egy további a Szekszárdi utca vonalában új gyalogos-kerékpáros híd létesítése a Népszigetre
- 1416/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: magasház kijelölés (Élp: 45 m)
### 3. A FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMA

<table>
<thead>
<tr>
<th>3.1. MARINA CITY</th>
</tr>
</thead>
</table>

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>elindítja</th>
<th>Budapester Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének a 1. Marina City</th>
<th>a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének a 1. Marina City</th>
</tr>
</thead>
</table>

---

**Települési Program és Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének**

- 1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1410/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1412/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1413/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

**Települési Program és Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének**

- 1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1410/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1412/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
- 1413/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
### 3.2. FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

**elutasítja** a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület

**ÚGY DÖNT**, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület **elutasítja** a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>...a) Ln-3 területfelhasználási egysége sorolás” pontra vonatkozóan tekintettel arra, hogy a Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Koncepció szerint „az átszellőzési sávok beépítését korlátozni kell a város légcseréjének érdekében”, és a cél érvényesítése érdekében a területen a beépíthetőség további sűrítése nem javasolt, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendeles rendeles szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.”</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>b) Élp 45 m - magasház létesítésének lehetővé tételének” kérelmének azon vonatkozásában indítsa meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendeles rendeles szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a TSZT 2021 és FRSZ magasház létesítését lehetővé tevő módosítása kizárólag a jelenlegi 25880 hrsz.-ú telekre vonatkozzon</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>c) Ln-3 területfelhasználási egység parkolási sűrűségének emelése 0,25-tel” pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a parkolási sűrűség mértékének megemelése nem javasolt, mert ellentétes a városfejlesztés célrendszereivel és a Budapesti Mobilitási Tervvel, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 3.3. RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ

**“A Fővárosi Közgyűlés**

|----------------------------------------|----------------------------------------|
3.4. VOLT LÁNG GÉPGYÁR TERÜLET

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>a) Beépítési sűrűség emelése** pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a területre vonatkozó beépítési sűrűség a jelenleg hatályos paraméterek mellett is jelentős volumenű, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>b) 65 méteres magasház építési helyének** kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy 65 méter legmagasabb pontú magasház elhelyezését lehetővé tevő terület déli határa a Forgách utca északi oldali szabályozási vonalán megosszobbításába kerül, annak érdekében, hogy a területen áthaladó új szennyvízcsatorna és annak védőtávolsága a magántulajdonú fejlesztés területen ne jelentsen az építési paraméterek vonatkozásában korlátozást.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

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

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

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

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

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

---

** A fővárosi közgyűlés határozatai alapján a négy területre vonatkozóan a partnerségi eljárás keretében az érintettek benyújtották a kerületi önkormányzathoz a határozatot figyelembe vevő, átdolgozott Telepítési tanulmányterveket.

---

** a) Beépítési sűrűség emelése** pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a területre vonatkozó beépítési sűrűség a jelenleg hatályos paraméterek mellett is jelentős volumenű, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.

---

** b) 65 méteres magasház építési helyének** kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy 65 méter legmagasabb pontú magasház elhelyezését lehetővé tevő terület déli határa a Forgách utca északi oldali szabályozási vonalán megosszobbításába kerül, annak érdekében, hogy a területen áthaladó új szennyvízcsatorna és annak védőtávolsága a magántulajdonú fejlesztés területen ne jelentsen az építési paraméterek vonatkozásában korlátozást.
4. A KSZ ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI ÉS TARTALMI KÉRDESEI

4.1. A KÉSZ VÁRHAJTÓ / FOLYAMATBAN LÉVŐ MÓDOSÍTÁSAI

AZ új KÉSZ - 1.0 módosítás célja

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

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

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


4.2. A TÉLEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

Új jogszabályi környezet

A KÉSZ módosítási eljárásba bejelentkezett partner által benyújtott complex – azaz teljes tartalmú – Telepítési tanulmányterveinek elfogadható szabályozási javaslati részben vagy egészben alapját képezik az adott terület módosításának.


4.3. A MÓDOSÍTÁS TARTALMAJÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK


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


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

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

314/2021. (XI. 8.) kormányrendelet


314/2021. (XI. 8.) kormányrendelet

„419/2021. (VII. 15.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy indítsa meg az 1408/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XIII. kerület Kerületi Építési Szabályzata („KÉSZ”) módosításának (KÉSZ 1.0) célja a korábbiakhoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat Főépítési Irodája és a partnerek által tartalma hangsúlyozva figyelembevételével a szükséges módosítások átvezetése mellett a benyújtott telepítési tanulmánytervek elfogadható szabályozási javaslatainak ígéretességeit.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet közvetlenül a kormányrendelettel és a későbbi módosítások eredményeit képes megváltoztatni a tárgyi és jogi rendszereket.”
A 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése alapján:

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

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

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


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

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

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

- az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra- és kultúra- elemeket,
- a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, végdolmat, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értékterkép),
vonatkozóan a magasház kijelölést célozza meg, ezért az előírt témakörök bemutatása a módosítási célnak megfelelő mélységben, részletezettséggel történik.

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

- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek határolását.
- Településhálózati összefüggések, térképi és települési kapcsolatok – nem releváns
- Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések – nem releváns
- Területrendezési követelmények
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- A település demográfiai helyzete – nem releváns
- A település humán infrastruktúrája, köszolgáltatások – nem releváns
- A település gazdasága – nem releváns
- Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés – nem releváns
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálat
- Környezeti állapot-elemzés, csapadékvíz-gazdálkodás
- Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

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

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

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

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

Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés szükségességének megállapítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján


A területre 2008-ban készített önálló szabályozási terv elemeit vette alapul a hatályos TSZT és az FRSZ, amikor a Váci út mellett a Cserhalom utca meghosszabbítása és a Duna között tervezett tömbök területén a területfelhasználási egységeket és a korábbi BVKSZ rendelkezéseinek megfelelő magasházak elhelyezését is lehetővé tette 45 méterrel, bár a korábbi szabály 55 méteres legmagasabb ponttal rendelkező magasházak elhelyezését tette lehetővé. 2020 novemberében több hónapos elemzések során, nemzetközi tervezőcég bevonásával kikristályosodott elképzelések alapján Telepítési tanulmányterv készült. A tervjavaslatot a XIII. Kerület Önkormányzata elfogadta az akkor folyamatban lévő kerületi építési és szabályzati módosításának alapján. A terv olyan magasházas fejlesztést is tartalmaz, ami 65 méteres legmagasabb pontú épület elhelyezésére vonatkozik. Ennek megvalósulása eredekében a fővárosi tervek megelőző módosítására is szükség van.

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

A javasolt beépítési terv alapján a fejlesztési elképzelés egyes területek területfelhasználási egységeinek módosítására is javaslatot tesz a zöldterületek átformálásával, részbeni növelésével, továbbá ennek is eredményeként az Ln-3 terület csökkentését és az Lk-3 terület növelését. Az árvízvédelem megoldásának újraépítésénél a fővárosi tervek megfelelőségéért a Népszígetre.

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

Az elképzelés az 1. számú területre tiltakozik, ahol a következő javaslatok érvényesek:

- az új gyalogoshíd jelölését a Szekszárdi út vonalában;
- az árvízvédelmi védmű vonalának pontosítását a terv szerint.

A fenti módosítások érintik:

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

A módosítással érintett mellékletek

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

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

A fejlesztési szándék, hogy ezen a városszerkezetileg meghatározó, a Rákos-patak és a Cserhalom utca csomópontjával határos, a településszerkezet alakítását befolyó barnamézős terület déli részén, a Cserhalom utca és a Vízafogó utca találkozásánál lehetővé váljon 45 méteres legmagasabb ponttal magasház elhelyezése, a kerületi KÉSZ-ben szabályozott módon.

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


A területet a módosítás:

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

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

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

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

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

A területet a fenti módosítások:

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

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

A hatályos TSZT és FRSZ megengedi az épület legmagasabb pontja (Élp) tekintetében a 45 méter elérését a Váci út menti egy-egy tömb mélységében. A fejlesztési területen csak 45 méteres Élp (épület legmagasabb pontja) magasházat tesz lehetővé a fővárosi...
szabályozás, kivéve egy keskenyedő területsávot a Vizafogó utca mentén, ahol a magasházak elérhetik a 65 méteres értéket.

A területre készített (BFVT KFT. 2021.) módosított beépítési javaslat megtartja a korábban elfogadott beépítési struktúrát és a tervezett Forgách utca meghosszabbításáig javasolja az Élp: 65 méteres magasházak elhelyezését. A módosítást indokolja, hogy telek beépíthető részén átvezetésre kerülő új fővárosi folyóútcsatornának is védősávot szükséges biztosítani, így a fejlesztési telket érintő védőtávolság összesen 20,00 m szélességűre módosul. Ebből kifolyólag a be nem építhető telekrész duplájára növekedik, ami a korábban tervezett beépítési koncepció elképzeléseit jelentősen befolyásolja. Az új beépítési javaslat szerint több 65 méter legmagasabb pontú magasház helyezhető el a Forgách utca vonalág terjedő területén. A javaslat megvalósítása az FRSZ újabb módosítását, majd a KÉSZ módosítását teszi szükségessé.

A módosítással érintett mellékletek:

- A TSZT 3.b mellékletének módosítását a magasházak elhelyezése
- Az FRSZ 3. mellékletének módosítását a magasházas területek módosítása tekintetében érintik.
II. MEGALAPZO VIZSGÁLAT

I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER


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

1.1. ORSZÁGS JOGSZABÁLYOK

- **Új Területrendezés törvény**
  - A módosítási szándékok nem ütköznek a magasabb szintű tervekbe. (lásd megfelelőség igazolás „a módosítások összhangja a magasabb rendű tervekkel” c. Fejezetben).

- **Étv – építési törvény**
  - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv), ami meghatározza a települések építésszabályozást biztosító rendszerét, a terveket, azok kapcsolatait, különös jogintézményeket. A törvény Budapest esetében külön rendelkezéseket tartalmaz a tevék körére, azok fővárosi vagy kerületi kompetenciájára vonatkozóan (TSZT/FRSZ, DÉSZ, KÉSZ).
  - A 2021. évi törvénymódosítás jellemzői nem vonatkoznak még a módosítás tartalmi és eljárási kérdéseire, azt változatlanul a módosítás előtti állapot és vonatkozó kormányrendeletek szerint kell figyelembe venni.
  - A törvény eljárásokra és tartalomra vonatkozó 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.

- **Településképi törvény**
  - 2016-ban a Parlament elfogadta a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. Ennek alapján a fővárosi és kerületi önkormányzatok is rendelkeznek Település Arculati Kézikönyvvel és Településképi rendelettel.
  - A törvény 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.
  - Az országos településrendezési és építési követelményekről, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), ami mind a szabályozások tekintetében, mind pedig az építmények tekintetében rendelkezik az építés országos feltételeiről.
  - Az OTÉK 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.

- **OTÉK - kormányrendelet**
  - A településpolitikai koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet az ún. „Településrendezési Kódex” (TrK), ami az egyes településrendezési eszközök tartalmát, egyeztetésük, elfogadásuk és eljárási szabályait rögzíti, továbbá a településképi dokumentumok (TAK, TKR) tartalmát határozzák meg.

- **Az új 419/2021. (VII.15.) kr. eléggére nincs még hatással a módosítás tartalmára, eljárására.

1.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁRO – KERÜLET)

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

- **TSZT**
  - a fővárosi településszerkezeti terv - jelen módosítás érinti,
1.3. Fővárosi szabályozási keretek

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

- a 4. terület vonatkozásában, melynek északi része már 65 méteres magasháza elhelyezését tért lehetővé, továbbá
- mind a négy terület „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kijelölésre került.

Jelenleg fővárosi szinten hatályban van:


A fővárosi és a kerületi önkormányzat is 2017 szeptemberében fogadta el ezen dokumentumokat. Az önkormányzatok közül a következőket fogalmazták ki:

- a fővárosi TAK és TKR
- a kerületi TAK és TKR
- A DÉSZ hatálya alá tartozó területek

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

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés,
- a zöldterület formájának változatása, területének kismértékű növelése a beépítésre szánt terület csökkentése mellett történik a Zkp javára
- szintterületi nagyságrend növelés nélkül egy esetben változik két beépítésre szánt terület területfelhasználási kategóriája egymás közötti határa és mérete (Vt-M és Ln-3 között);
- közterület határ és geometria változása miatt szükséges technikai módosítás történik,
- a magasépítmények számára igénybe vehető területek határának módosítását jelentik, egy területen a magasház létesítés lehetőségét;
- új gyalogos-kerékpáróshíd kerül feltüntetésre;
3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI

3.1. A TERÜLET VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDESE

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

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái a következők:

- a területeket érinti:
  - települési térség,
  - vízgazdálkodási térség,

- a területeket nem érinti:
  - erdőgazdálkodási térség,
  - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
  - mezőgazdasági térség,
  - kertes mezőgazdasági térség,
  - sajátos területfelhasználású térség.

Az OTrT további mellékletei

2. melléklet: Ökológiai hálózat
3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántó
4. melléklet: Erdők övezete
5. melléklet: Világörökségi és – várományos terület
6. melléklet: Honvédelmi és katonai övezetek

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklet

Az OTrT 2021 részletesen tartalmazza a főváros BATrT szerinti területfelhasználás kategóriáinak megoszlását, melyek jelen módosítás során nem igényelnek változást, a tervezett módosítások annak megfelelnek.
ÉTV. 2. §

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

46. Azonnali rozsdaövezeti akcióterület: olyan rozsdaövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítható kivánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatában vannak vagy végfokon belül elvégzhetők, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építői, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezésekedést eredményezhet.

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

Az Étv. más jogszabályokkal összhangban bevezeti a

1. rozsdaövezeti akcióterület
2. az azonnali rozsdaövezeti akcióterület
3. a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület


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

Az Étv. más jogszabályokkal összhangban bevezeti a

1. rozsdaövezeti akcióterület
2. az azonnali rozsdaövezeti akcióterület
3. a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület

Emellett a kormányrendelet 6.§ (1) bekezdése sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket is meghatároz, melyek többsége nagyjából követi a hatalmas KÉSZ rendelkezéseit, egyes elemei viszont attól eltérnek. A TSZT módosítása szempontjából releváns eltérés a korábban kérelmezett 65 méteres magasház elhelyezésének lehetősége a terület egészén, tehát nagyobb kiterjedésben, mint ahogy a kérelem, és jelen módosítás tartalmazza.
5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK VÁROSI ÖSSZEFÜGGÉSRENDSZERE

5.1. A TERÜLET VÁROSSHÉSZEKÉZETI ELHELYEZKEDÉSE

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

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

A négy területet magába foglaló barnamezős térség a Váci út és a Gyöngyösi úti, illetve a Forgách utcai metróállomás révén tart kapcsolatot Budapest belső városrészeivel, a belvárossal, és a most fejlesztés alatt álló kerületi mellékközponttal, melyeket részben buszjáratok is kiegészítenek.

Az 1. számú terület északi része az Újpest-Városkapu metróállomás által is kiszolgált, mely közvetlenül az elővárosi vasúti rendszerhez csatlakozik. Az összekötő vasúti híd a kerékpáros és gyalogos kapcsolatot is teremtett Óbuda irányában.

A főváros gyűrűs úthálózata itt egészül majd ki az ún. Körvasúti településfejlesztési koncepció és ITS is kiemelt területként rögzíti.

Kiemelt célok térbelisége

A térség szerepet kapott Budapest 2030 hosszútávú városfejlesztési koncepcióban is, különösen a barnamezős területeket magába foglaló kiemelt térség tekintetében. Emellett a kerületi településfejlesztési koncepció és ITS is kiemelt területként rögzíti.
Számos fővárosi koncepció és stratégia született az elmúlt évtizedben, melyek együtt közvetlenül, vagy közvetetten hatnak egyes területek fejlesztési lehetőségeire. A módosítással érintett fejlesztési területek tekintetében azokra az elemekre kíván a következő összefoglaló rámutatni, melyek a fejlesztések kereteit meghatározzák, erősítik, vagy annak tervezésénél különböző szempontokra hívják fel a figyelmet.

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

- Az Egészséges környezeti feltételek megteremtése c. célkitűzésén belül foglalkozik a koncepció a XIII. kerületet is érintő területspecifikus kérdésekkel, mint a Duna menti zónában a Dunapart revitalizációjának, a Duna-parti zöldfelületek és egyéb recreációs területek fejlesztésének támogatása, a hőszigetelés enyhítése.
- Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás célon belül a gyalogos és kerékpáros-barát kialakítás, a közösségi közlekedés fejlesztése egyaránt szerepel, melynek a térség megfelelő lehetőséget nyújt.
- A Dunával együtt élő város célkitűzés keretében foglalkozik a koncepció a Duna-partok elérhetőségének, közúti hasznosításának megteremtésével, a kapcsolódó infrastruktúra vonatkozásában pedig a Duna menti közlekedési elemek elválasztó hatásának csökkentésével, a Duna szigeteivel való gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével, a szállodahajók kikötésének differenciált szabályozásával, üszöművek elhelyezésével. Kiemeli a barnamezős területek funkcióváltásának fontosságát.
- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei cél tekintetében a koncepció a korábbi barnamezős területek újrahasznosítását irányozza elő., különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráhatású és kialakítását irányozza elő, különö
1.2. OTTHON BUDAPESTEN - ITS

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

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

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

Jelentős fejlesztési tartaléktérületek vannak a város barnamezős területei között, ezért elsősorban ezeket a területeket kell bevonni a fejlesztésbe. A barnamezős területek kiváló lehetőséget teremtnek új zöldfelületek létesítésére, így a városklima javítására is.

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

Dunai Zöldfolyosó Programja:

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

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

Árvíz- és előintésvédelem, kapcsolódó zöldfejlesztések Programja:

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

A fent említett célok mind az 1. számú Marina City, mind a Foka öböl fejlesztési terület esetében is relevánsak.
1.3. BUDAPEST XIII. KERÜLET HOSSZÚ TÁVÚ FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

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

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

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

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

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

A négy területet érintően ezek:

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

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

---

**1.4. XIII. kerület integrált településfejlesztési stratégiája**

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

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

1. Marina-part
2. Újpesti-öböl menti
3. Esztergomi út - Cserhalom utca menti

Ugyanakkor részei egyben az ún. Duna – Rákos-patak – Népsziget ökológiai folyosó, valamint a fővárosi jelentőségű irodangely hálózatos projekteknél is.

Hálózatos projektek:

1. Duna - Rákos-patak - Népsziget ökológiai folyosó
2. Fővárosi jelentőségű irodangely
3. Barnamezős területek fejlesztése

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

- A négy területen létrejövő fejlesztések és a folyamat jól szolgálja az ITS három horizontális célkitűzését, úgymint:
- összhangban áll a stratégiai célok közül:

---

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

- a felelős önkormányzás,
- a rugalmas alkalmazkodás és
- az intelligens város koncepciójával, valamint
- a komplex városfejlesztéssel,
- a fejődő városarculat, magas környezeti minőség igényével, de
- a fenntartható emberközpontú mobilitási rendszerrel is.
Az ITS-ben a terület hangsúlyosan megjelenik a „Barnamezős területek fejlesztési hálózatos projekten” belül is. A bal oldali térképen látható, hogy a területek beleesnek a hálózatos projekt kiterjedésébe, a jelentős változással érintett barnamezős területek pufferterületébe.

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

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

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

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

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

Az elmúlt időszakban jelentős fejlesztések valósultak meg a területen, a közeljövőben várható a 132/10 kV építkezési felkészülés létrehozása, a korábbi tervek lehetővé tettek magasház elhelyezést, ennek esetleges módosítása, a magasság kismértékű növelése nagyobb szabadterek létrehozását tehetik lehetővé, ami az elkeskenyedő területen szakmailag és városképileg is indokolt. Cél egy a monofunkcionális lakóterülethető kepest vegyes terület kialakítása, ahol irodák, lakások és mindezek szolgáltatásai egyaránt helyet kapnak. A terület fejlesztése számos infrastruktúrális és intézményi, közösségi fejlesztéssel kell, hogy számoljon.”

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

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

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

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

1.5. Az ITS akcióterületei

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

Korábban már több terv, elképzelés született a terület hasznosítására, melyek elindulását a gazdasági váltság megakadályozta 2008 után. A terület az Újpesti öbökre támaszkodó természeti környezet kialakítást célzhat meg, ugyanakkor megközelítését alapvetően a főváros egyik legerőteljesebb sugárirányú eleme biztosítja, mind közúti, mind pedig közösségi közlekedés terén (M3). A Duna mentén kialakuló új városrész a Marina part folytatásaként, a részben azzal együttműködő területi egység kialakítása régiója várat magára. A korábbi tervek lehetővé tettek magasház elhelyezést, ennek esetleges módosítása, a magasság kismértékű növelése nagyobb szabadterek létrehozását tehetik lehetővé, ami az elkeskenyedő területen szakmailag és városképileg is indokolt. Cél egy a monofunkcionális lakóterülethető kepest vegyes terület kialakítása, ahol irodák, lakások és mindezek szolgáltatásai egyaránt helyet kapnak. A terület fejlesztése számos infrastruktúrális és intézményi, közösségi fejlesztéssel kell, hogy számoljon.” (ITS)
revitalizációjának területtel való összehangolására, együttal a patakot keresztező kapcsolatok erősítésére,

- a Cserhalom utca – Esztergomi út tengely szerkezet meghatározó voltára és kialakítására,
- az érintett tömbök – optimális esetben lakó funkcióval vegyes – irodafelkészítésére,
- funkcionális iránytól függő a helyi humán infrastrukturális ellátás biztosítására,
- a 2. sz. villamos távlati meghosszabbításának helybiztosítására,
- a kialakult metrókapcsolatok erősítésére,
- a kialakult és várhatóan romló klímahelyzet kezelése érdekében a zöldfelületek mennyiségi és minőségi kialakítására.
A kerület szerkezetére jellemző Váci út és a Róbert Károly körút a fővárosi struktúráknak is meghatározó elemei. Ezek a sávokon alakultak ki a magisztralis közösségi hálózatok kiemelt elemei is, mint az M3 metró és az 1. villamos. Mindkettő szerkezetalkotó tényező. Ezek figyelembevétélésével készült a kerület Városrendezési Programja el 2016-ban.

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

A Programot alapvetően a területiség, a kapcsolat, a szerkezetalkítás tényezői, a környezeteszetétika, városklimatológia, fenntarthatóság személye mentén fejti ki az egyes javaslatokat, feladata a településrendezés irányainak meghatározása, annak előkészítése.

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

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

A dinamikus helyszínek jelentős része a "Váci úti és Duna menti tengelyen" helyezkednek el. A kerület várospolitikájában olyan helyszín, amelynek a jövő fejlődéseinek fő teret fogják kínálni, a jövő ingatlanfejlesztéseinek letétteményeisi.

A kerület szerkezetében a fővárosi struktúrák és az M3 metró rejtélyes egymáshoz közelítnek, többek között a Róbert Károly körút és a Váci út. A kerületen az angolos és angolul szót teremtő Duna menti sáv és a városrendezési projektterület is jelentős dinamikus helyszínek.

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

A dinamikus helyszínek jelentős része a "Váci úti és Duna menti tengelyen" helyezkednek el. A kerület várospolitikájában olyan helyszín, amelynek a jövő fejlődéseinek fő teret fogják kínálni, a jövő ingatlanfejlesztéseinek letétteményeisi.

A kerület várospolitikájában olyan helyszín, amelynek a jövő fejlődéseinek fő teret fogják kínálni, a jövő ingatlanfejlesztéseinek letétteményeisi.
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS – TSZT ÉS FRSZ

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

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

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

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

1.2. A TELEPÜLÉSSLERKEZETI TERV - TSZT SZERKEZETI TERVLAPJA

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

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

(A térképeken piros lehatárolás jelzi a módosítással érintett fejlesztési területeket.)
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre
végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-öböl 1-4 tõmb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Szerkezeti tervlap 4. zöldfelületi rendszer, tőj- és természetvédelem

Szerkezeti tervlap 5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezői területek

Szerkezeti tervlap 6. védelmi, korlátozási területek

Területfelhasználási kategóriák

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

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

1. számú terület

Ln-3

A terület Vt-M

2. számú terület

Vi-2

3.- 4. számú terület

Vi-1

Az egyes területfelhasználási egységek elhelyezkedése

A területen a Cserhalom utca és az új parkolóháza, részben pedig a M3 metró környéke sorolható a teljes terület felhasználásainak szempontjából a Duna telkén „meghatározó terület” jelöléssel folytatódik.

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

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

Az 1. számú területen a Cserhalom utca és az új parkolóháza, részben pedig a M3 metró környéke sorolható a teljes terület felhasználásainak szempontjából a Duna telkén „meghatározó terület” jelöléssel folytatódik.

Az 1. számú területen a Cserhalom utca és az új parkolóháza, részben pedig a M3 metró környéke sorolható a teljes terület felhasználásainak szempontjából a Duna telkén „meghatározó terület” jelöléssel folytatódik.

A terület felhasználásainak szempontjából a Duna telkén „meghatározó terület” jelöléssel folytatódik.
A váci út két oldalán, a Juta utca vonalától északra az ún. Körvasút felhasználásra vonatkozó Vf-M építési övezetben, mely távlatban beleértve a TESCO áruház területének fejlesztését is – a főváros egyik új, a belső városrészhez tehermentesítő területévé, központjával való felépítésének lehetőségére kijelölték. 

A TESCO tömbjében a 25% jelölésű és a TSZT-módosításban megjelent áruháztartalékként felhasználásra került a főváros egyik új, a belső városrészhez tehermentesítő területévé, központjával való felépítésének lehetőségére kijelölték. 

A terület felhasználása a Marina part közelében tanulmányozott, a kerület fő sugárútjának két oldalára terveztek a fővárosi felügyelettel. Az irányon belül a Rákos-patak és a Cserhalom utca vonalában szomszédsági viszonyban vannak egymással, az 1. területet csupán a már kiépült – ezért a jelen módosításban nem megjelenő – Marina part választja el tőlük.

A Rákos-patak két oldalán fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén jelölő terület felügyelettel szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre. A nyugati irányból meghatározó a Duna-folyam, továbbá a FOKA-öblői, valamint az azokhoz kapcsolódó 25% jelű közpark terület felhasználására vonatkozó felügyelettel. 

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

A területeket a Váci út mentén kívül az Árpád hídnál fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre. 

A területeket a Váci út mentén kívül az Árpád hídnál fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre. 

A területeket a Váci út mentén kívül az Árpád hídnál fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre. 

A területeket a Váci út mentén kívül az Árpád hídnál fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre. 

A területeket a Váci út mentén kívül az Árpád hídnál fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezik, mely értelemszerűen Vf folyóvíz medre és park vízgazdálkodási területet fog közre.
<table>
<thead>
<tr>
<th>1. terület</th>
<th>2. terület</th>
<th>3. terület</th>
<th>4. terület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>I. rendő főút - Váci út</td>
<td>I. rendő főút - Váci út</td>
<td>I. rendő főút - Váci út</td>
<td>I. rendő főút - Váci út</td>
</tr>
<tr>
<td>Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca</td>
<td>Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca</td>
<td>Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Váci út</td>
<td>Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Váci út</td>
</tr>
<tr>
<td>gyorsvasút vonal (metró)</td>
<td>gyorsvasút vonal (metró)</td>
<td>Váci út</td>
<td>Váci út</td>
</tr>
<tr>
<td>tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala</td>
<td>meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala</td>
<td>tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra Váci út</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Cserhalom utca és a területen belüli</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>közúti vasút tervezett továbbvezetett 2-es villamos</td>
<td>közúti vasút tervezett továbbvezetett 2-es villamos</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

3. épített környezet védelme

3. a) Más jogszabálytal Apprentice művi, értékvédelemi, örökségvédelemi elemek

nyilvántartott régészteti lelőhely területe (Duna és Váci út között végig)
műemlék (a védelem a telek déli-keleti részén lévő csarnokat, irodaházat illeti)

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

magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja (Élp) 45 méter

4. földfelületi rendszer, táj- és természetvédelem

OTrT - Tájképvédelmi terület övezet

5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztetett tényezőjű területek

potenciálisan talajtőzteszterterület ivóvízváltozattal ellátott, csatornázatlan terület (egy rész)
vízminőségvédelmi terület övezete

6. védelmi, korlátozási területek

magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja (Élp) 45 méter

egyes változóssal érintett, jellemzően új beépítésű terület (II. párkánymagassági kategória)

A Tájképvédelmi terület övezete

Fentről közül a tájképvédelmi terület övezete igényel némi kifejtést.

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

A TSZT leírása alapján:

„A lehatárolás által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fenntarthatására érdekében a településrendezési eszközökből meg kell határozni a területtel használati és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastrukturahálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fenntarthatását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

forrás: TSZT 2021 III. kötet 97. o.
tajképi egység, a hagyományos tájhasználat fenmaradása, 
valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a 
településkép védelméről szóló törvény és annak 
 felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő 
 rendelkezéseinek hiányában – meg kell határozni 
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és 
az építés helyi rendjének egyedi szabályait, 
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 
2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a 
továbbiakban: településképi rendezet) a településképi 
követelményeket.

A tájképvedelmi terület lehatárolásányn kialakult 
ővárosi léseiben 

Az FRSZ a beépítési sűrűséget az egyes területfelhasználási 
egységek teljes területére adj meg, melyek általában a határoló 
közlekedésre szolgáló körgörületek tengelyében találkoznak, 
kivéve a Köv azaz 
közlekedési területfelhasználást.

Az FRSZ két részre bontha az országosan alkalmazott beépítési 
sűrűségeket: 
• általános beépítési sűrűségre és 
• parkolási beépítési sűrűségre,
ezek együtt alkotják a TSZT-ben maximált, vagy től-ig meghatározott be 
– beépítési sűrűség értéket. Az egyes területfelhasználási értégekre az 
FRSZ a TSZT-ben meghatározott keretek között adja meg a konkrét 
helyszínhöz kötve az értékeket. Ezek meghatározásánál a kialakult 
alapterről, és részben a korábbi kerületi szabálysértések kerültek 
együttesen figyelembevételére.

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

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

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

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

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

Az FRSZ terlapján a TSZT 2. szerkezeti tervlapjával összhangban 
tervezett „településszerkezeti jelentőségű kerékpárös infrastruktúra 
yomvonala” jelzést alkalmaz a Cserhalom u. – Juta u. folytatása – Duna 
part nyomvonalon. Ezek helye irányadó jelleggel került meghatározásra, 
a TSZT leírása szerint – melyet az FRSZ lekövet a jelöléseiben – a 
nyomvonal a TSZT és az FRSZ nélkül pontosítható, a lényeg, hogy egy 
területet érintően a hálózati kapcsolatok biztosítottak legyenek.
A TSZT 3. b) melléklete és az FRSZ 3. melléklete meghatározza a területen a létesíthető magasságokat.

- A térképen lilával jelzett területeken lehet magasházat elhelyezni, amennyiben a kerületi szabályzat azt lehetővé teszi. A négy terület vonatkozásában jelenleg az épület legmagasabb pontja 45 méterben van meghatározva, a 4. fejlesztési terület kivételével, ahol az északi részen már a 65 méter megengedett. A 2. területet a lehatárolás nem érinti.

- A tágabb környezetben több helyen is jelöl a TSZT és az FRSZ magasház elhelyezésére kijelölt területet, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter (Göncz Árpád városközpont, volt LÁNG gépgyár, Rákosrendező jelentős része.

- A fekete pöttyözéssel jelölt „jelentős változással érintett területeken” zártsorú beépítés esetén az épületek párkánya nem lehet nagyobb az utca felé, mint a közük lévő távolság 1,25-szöröse. Ennek pontos szabályait a KÉSZ rögzíti.

A magasházak elhelyezhetőségét, tényleges magasságát a kerületi építési szabályzat határozza meg úgy, hogy annak szabályozási tervlapján megjelenik a lehatárolás és az épület legmagasabb pontjának értéke.
DÉSZ XIII.
36/2018. (X.30) Főv Kgy rendelet


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

BARNAMEZŐS TFP
Budapest Főváros 2014-ben készítette el a Barnamezős Területek Fejlesztési programját (Barnamező TFP). A dokumentum alapját a Budapest 2020 valamint a TSZT vizsgálata adta, értelemszerűen azok kiegészítésével, frissítésével, felülbírálatával. A TFP a terület jelentős részét barnamezős területként tünteti fel.

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

2016 és 2017-ben "KLASSZIKUS" BARNAMEZŐS TERÜLETEK
2019 - 2021-BEN: ÉTV. SZERINTI "KLASSZIKUS" BARNAMEZŐS TERÜLETEK

BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” TANULMÁNY

A tanulmányt a BFVT Kft. készítette a Főpolgármesteri Hivatal megbízásából korábbi készített adatbázisok felhasználásával. A tanulmány tájékoztató jellegű, előkészítő szakmai dokumentum. „célja, hogy javaslatot adjon a jövőbeli „rozsdavezeti akcióterületek” budapesti lehatárolásához település-tervezési szempontok alapján.” A BFVT Kft. által 2020. augusztusában készített tanulmányban mind a négy terület területet a XIII. kerület, Váci út és Duna folyam közötti rozsdavezet megnevezésű lehatárolás részeként lehetséges „rozsdavezeti akcióterületként jelölt.
A Kerületi Építési Szabályzat 10. mellékletében külön megjelenítésre kerültek a „jelentős változással érintett barnamezős területek” melyek között mind a négy fejlesztési terület szerepel. A térkép egyben mutatja a TSZT-ben jelentős változással érintett lehatárolásokat is.

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

A TKR főbb témakörei

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

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

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

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

- általános előírások
- övezeti előírások
- egyes területek kiegészítő előírásai

Általános előírások

Az általános előírások az alábbi tematikában kerületek meghatározásra:

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

Övezeti előírások

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

Kiegészítő előírások

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

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

5.1. A NÉGY TERÜLÉTRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSOK JELLEMZŐI

Nem hatályba lépett 12. számú mellékletorszót

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

A területek bemutatása

Az alábbiakban a négy terület településrendezési vonatkozásai és jelenlegi helyzete külön-külön kerül bemutatásra.
III. A fejlesztési területek megalapozó vizsgálata

IV. A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

1. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI

1.1. AZ 1. SZÁMÚ FEJLESZTÉSI TERÜLET HATÁLYOS ÖVEZETEI

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

Ln-3 – Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület

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

- Ln-3/ZSz-1 (A tömb)
- Ln-3/ZSz-2 (B tömb és átmenetileg a C tömb déli része)
- Ln-3/ZSz-2m (magánút – későbbi Zkp közpark helyszíne)

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

Vt-M – Mellékközpont területe

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

- Vt-M/ZSz-9 (C tömb északi része)
- Vt-M/ZSz-9m (magánút – későbbi közkert helyszíne)
- Vt-M/ZSz-8 (D tömb)
- Vt-M/SZ-3 (projektterületen kívüli volt DKÉSZ terület)

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

Vi-1 – Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület

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

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

építési övezetbe sorolja.

Vt-H – Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

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

Ezen övezetbe sorolt területek kizárólag a Cserhalom utca Duna irányú eltolása, és szabályozásának szélesítése miatt indokolnának kisebb technikai változásokat.
Az FRSZ-nek való megfelelését a 2021-ben lefolytatott KÉSZ módosítási eljárás dokumentuma igazolja, a kedvezményes határértékeket is beleértve. A terület és környezete egy övezetbe sorolt, környezetében zöldterület és patak is megjelenik. Az Ln-3 övezet bemutatása nem szükséges, az északról határolja az érintett területet.


A hatályos építési övezeti paraméterekenek FRSZ megfeleletét a KÉSZ 2020 évi módosítása során igazolta annak alátámasztó munkarészé. 2021 évben változás nem érintette az övezeteket.

A KÉSZ a 3. számú fejlesztési terület egészét Vi-1/ZSz-2 jelű, intézményi építési övezetbe sorolja. A KÉSZ 3. melléklete rögzíti az FRSZ-szel összefüggő szintterületi határértékeket, melyek FRSZ-nek való megfelelését a 2020-ban lefolytatott KÉSZ módosítási eljárás dokumentuma igazolt, figyelembe véve a táblázat kedvezményes határértékeit is.


A 619/2021. (XI.8.) kr a hatályos szintterülethez képes jóval magasabb értéket határoz meg, és rögzíti, hogy a KÉSZ ellentétes paraméterét nem kell figyelembe venni. Emellett a terület egészére meghatározza a 65 méteres épületmagasságot.

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

A 619/2021. (XI.8.) kr a hatályos szintterülethez képes jóval magasabb értéket határoz meg, és rögzíti, hogy a KÉSZ ellentétes paraméterét nem kell figyelembe venni. Emellett a terület egészére meghatározza a 65 méteres épületmagasságot.
### 1. MARINA CİTY TERÜLET

<table>
<thead>
<tr>
<th>Területfelhasználási kategória</th>
<th>Az épület elhelyezés módja</th>
<th>A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)</th>
<th>Szélessége (m)</th>
<th>A telek beépítési módja</th>
<th>A telek megengedett legnagyobb beépített sérülési területi alatt (%)</th>
<th>A telek megengedett szintüretüli mutatója (m²/m²)</th>
<th>Parkolási terület (m²)</th>
<th>Az épület megengedett legnagyobb beépítő területi magassága (%)</th>
<th>4. melléklet szerint (m²/m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln-3/ZSZ-1 (A tömb)</td>
<td>Z/SZ</td>
<td>3000</td>
<td>40</td>
<td>50</td>
<td>75</td>
<td>100</td>
<td>2,6/1,6</td>
<td>35</td>
<td>40/L30 § 25k+10% FA</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln-3/ZSZ-2 (8 tömb és C tömb déli része)</td>
<td>Z/SZ</td>
<td>3000</td>
<td>-</td>
<td>40</td>
<td>45</td>
<td>90</td>
<td>1,6</td>
<td>35</td>
<td>25k+10% FA</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln-3/ZSZ-2m</td>
<td>MAGÁNÚT</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>2,6/20</td>
<td>1,75/20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M/ZsS-8 (D tömb)</td>
<td>Z/SZ</td>
<td>3000</td>
<td>40</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
<td>100</td>
<td>0,25</td>
<td>25</td>
<td>25+50% FA</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M/ZsS-9m</td>
<td>MAGÁNÚT</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M/ZsS-9c</td>
<td>Z/SZ</td>
<td>3000</td>
<td>40</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
<td>90</td>
<td>0,25</td>
<td>1,75</td>
<td>20+50% FA</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 2. FOKA MENTI TERÜLET

<table>
<thead>
<tr>
<th>2. RENÓ és VOLT FÜTŐMŰ TERÜLET</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vi-2/ZsS-3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 3. RENO és VOLT FÜTŐMŰ TERÜLET

<table>
<thead>
<tr>
<th>4. VOLT LÁNG GÉPgyár TERÜLET</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vi-1/ZsS-2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### A hatályos övezeti paraméterei

A hatályos övezeti paraméterek már figyelembe veszik a négy fejlesztési területtel kapcsolatos elvárásokat, KÉSZ szintű módosítás minimális lesz, és FRSZ beépítési sűrűségét vagy a TSZT zöldfelületi átlagértékét nem érinti.
Jól látható, hogy a szabályozás számos „bónusz” lehetőséggel él, így különösen ösztönzi

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

Az általános szintterületi mutatóban szereplő érték úgy kerül felhasználhatónak „bónusz” szintterületi mutató kedvezmény is alcsonnyabb mértékben maximálva van, nem lehet minden lehetőséget kihasználni.

A P6-ral jelzett értékek kizárólag parkolási szintterületre fordíthatók.

2. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS SZABÁLYOZÁSI TERVEI

2.1. A KÉSZ ÁLTAL TEREMTETT ÁT MENETI LEHETŐSÉGEK

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

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

2.2. 1. SZÁMŰ TERÜLET – MARINA CITY

KÉSZ módosítás 2021


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

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

2.3. A HATÁLYBAN LÉVŐ „1. FÁZISÚ” ÁT MENETI” SZABÁLYOZÁS

a hatályos szabályozás két fázisa

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

A hatályban lévő szabályozás a 2020-as telepítési tanulmányon alapulóan számol a Cserhalom utca kiszabályozásával, mely a MARINA CITY legfontosabb feltárását adja. A Duna menti közpark sáv teljes egészében még nem a „végleges” Zkp területi kialakítást tükröz, ugyanakkor a Szekszárdi utca végében, valamint a „C” tömb északi részén is átmeneti jelleggel (előzetes
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre
végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tőmb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

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

KÉSZ 78.§
(5) A 77. § d) pont és a 12/D1. melléklet
a) a TSZT és
b) az FRSZ
12/D1. melléklet „D1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.
(6) A 77. § e) pont és a 12/D2. melléklet
a) a TSZT és
b) az FRSZ
12/D2. melléklet „D2” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(…) 
(8) A 77. § g) pont és a 13/B1. melléklet
a) a TSZT és
b) az FRSZ
13/B1. melléklet „B1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.
(9) A 77. § h) pont és a 13/B2. melléklet
a) a TSZT és
b) az FRSZ
(10) A (2)-(9) bekezdés hatálybalépésének naptári napját a jegyző a helyben szokásos módon közzétett egyedi határozatával állapítja meg.

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

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

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

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

Zkp céljára fenntartott, jelenleg magánúti övezetbe sorolt terület

2.4. A Hatályba nem lépett „2. Fázisú – Végleges” Szabályozás

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Szabályozási terv fő elemei

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

közterületek és közhasználatú területek kialakítása
- meghatározó a Cserhalom utca folytatása változó. 23,5-25,0 méter szélességben, a Meder utca szabályozási szélessége növelésre került a tervezett forgalomtechnikának megfelelően
- keresztirányú közterületek magánútjának kiválasztása 18 m szélességben, vagy közhasználatú területként a tömbökön belül
- az öböl mentén a közpark övezet jelölő ki a közterület helyét
- a C és D tömb vonalában magánterületen, közhasználatú területként kerül továbbvezetésre a színház
- az építési hely a szabályozási terven jelölt, a Duna Pláza mögött megtartásra kerül a korábban is jelzett felülépítési lehetőség az építési helyen jelölt helyek
- a zöldfelületek pozicionálására szolgál, a lehatárolásban belül meghatározott létesítendő zöldfelület arányával
- külön jelöli a magasházak építési helyét, melynek esetében az épület legmagasabb pontját a hatályos szabályozás 45 méteren a 12/D1 és 12/D2 mellékleten differenciáltan 45-55-65 méter határozza meg.

2.7. Øvezeti és kiegészítő előírások

A területre szabott szabályozásban számos előírás az egyes övezetekre vonatkozik, míg több specifikus rendelkezés a KÉSZ 69.§ kiegészítő előírásaiban került megfogalmazásra. Terjedelme miatt ettől jelen dokumentáció most eltekint.
2.8. 2. számú terület – FOKA öböl menti terület

A területen a hatályos szabályozás és a 12/C melléklet került elfogadásra, hasonlóan úgy, hogy a 12/C melléklet nem lépett hatályba. Nem ismételve az 1. területnél elmondottakat itt csak a terület ezen két szabályozási terv részlete kerül bemutatásra.

3. számú terület – RENO udvar és volt fűtőmű

A területen az 1. melléklet szerinti hatályos szabályozás és a 12/A melléklet került elfogadásra, hasonlóan az előzőekhez.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre végző szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

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

2.1. 4. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY

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

A 12/B melléklet jelzi az eredeti javaslat szerinti magasházas kijelölés területét, melyet a Fővárosi Közgyűlés elfogadott módosítási javaslatként.
A terület déli része feltöltött, részben magasparti kialakítású. Magasabb pontjait alapvetően a korábbi vasúti töltés koronszintje adja. Attól a Duna felé fokozatosan lejt, de helyenként hosszirányban a Dunával párhuzamosan is változók azonban a magasabb és mélyebb területrészek a korábbi feltöltésre koncentráltak. Legmélyebb részei az északi parton találhatók, ahol a növényzet is természeteinként jelölt állapotú.

A zöldfelületek jellegét egyrészt a felhagyott ipari, rozsdázásos jelleg, másrészt a Duna közelsége határozza meg. Az Újpesti-oldal felőli oldala jellegzetes, felhagyott postindustriális terület, megszüntetett hajógyári tevékenységgel, lebontott ipari épületek és az egykori iparvasút töltésével, valamint a néhai hajógyár fuggőleges és részút-parfalas árvízi védőrei. Az ipari épületeket évtizedekkel ezelőtt elbontódtak, de a területen visszamaradtak terepszint alatti, – eddig feltáratlan – mélyégyművek, aknák.

A cserhalom utca folytatásában kiépült út felé eső területrész már végezettek kismértékű tereprendezési, a korábbi szabályozás terv 37. sz. tömb területén – árvízvédelmi munkákat és ezzel kapcsolódóan általános bozótirtást.

A terület nagyobb része mesterségesen bolygatott, általános környezeti szempontokban rendezetlen, felhagyott, nem bemért mélyépítményekkel, építőiparos mesterségesen fedett. A zöldfelületi rendszer 1.3.

V. TÁJ, ZÖLFELÜLET, ÉPÍTETT KÖRNYEZET

1. AZ 1. TERÜLET MARINA CITY

1.1. Táj és természeti adottságok

Domborzat

A terület déli része feltöltött, részben magasparti kialakítású. Magasabb pontjait alapvetően a korábbi vasúti töltés koronszintje adja. Attól a Duna felé fokozatosan lejt, de helyenként hosszirányban a Dunával párhuzamosan is változók azonban a magasabb és mélyebb területrészek a korábbi feltöltésre koncentráltak. Legmélyebb részei az északi parton találhatók, ahol a növényzet is természeteinként jelölt állapotú.

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

A terület déli részén, a már kiépült part menti sétány mellett beült, de gondozatlan gyepes-fűves terület helyezkedik el. Ettől északra a partmenti sávban, a közszórásos rész mellett megfigyelhető a hullámtéri növénytársulások néhány jellemző vezérfaja, faegyede, mint pl. a fehér fűz (Salix alba) vagy a fekete nyár (Populus nigra).

A terület másik fontos jellemzője az elhanyagolt növényállomány jelenlétében, hogy helyenként jelentős mennyiségű kommunális hulladékkal és töredezett, vegyes anyagú térburkolatokkal fedett.
14. ÖBÖLKAPCSOLAT - PARTSZAKASZOK

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

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

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

- árvízvédelmi szempontból jogilag véglegesnek tekinthető, védett magasparti része,
- árvízvédelmi értelemben nem védett, függőleges partfallal kiépített része,
- árvízvédelmi értelemben nem védett, műszaki megépítésű, lábazati köszörúas részben természetszerűen létrejött megközelítési lehetőséggel rendelkező része.

1.5. AZ ÔBÖL JELEMMÔI


Ennek oka egyrészt alapvetően az Újpesti-öböl zárt, mesterségesen alakított és érdemi vízátfolyással nem rendelkező vízterénak mindenkori viszonyai kereshetők, másrészt a fent említett mederiszap véleményezett kedvezőtlen minőségében kereshetők.

A Meder utcához közel a projekt területnek közvetlenül kapcsolódik egy hatályos engedélyekkel rendelkező jachtkikötő, a partközelben pedig evezős és sportegyesületi kishajózás megengedett.

1.6. A MÔDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen.

Korábban kialakított magasparti részen fekszik a déli területrésze. A jelenlegi árvízvédelmi fővédvonalat ennek Dunai határa és a keleti oldalon húzódó, korábbi vasúti töltés jelenti. A területtel szomszédos a Duna Plaza, mely mögött, ma még nem közterületként meghosszabbításra került a Cserhalom utca, mely a Váci út felől több keretszút társulásra kerül a Paduc utcát követő névtelen utcáig. Ezt a nyomvonalat a vasúti töltés Váci útra kanyarodó íve zárja, mely ma a Váci út fölötti korábbi vasúti hidmaradványban folytatódik.

Mindez eleve jelzi a terület korábbi használatát, így ma hasznosítatlan roszdaterület / barnamezőként és általánosan számtalan alakulat vagy iskolat is hasznosít. A mellékeltd fotók jól látszik, hogy a mai elhagyatott ruderalis zöldfelület valamikor intenzív ipari használatban volt.

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

BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre végő szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-őböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

légifelvétel az Újpesti-őböl környékéről 1996
forrás: fentrol.hu; Lechner Nonprofit Kft.

Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevvekkel 1937
forrás: Arcanum Adatbázis

megmaradt kikötőterületek

üzemanyagtöltő állomás
Hajógyár megmaradt épületei a Népszigeten
rézsűs partszakaszon az egykori sójapályák helyén
sariadó spontán növényzet
semmibe vezető iparvágány

épülő irodaház (V188)

Magyar Hajó- és Darugyár egykori székháza
felszámolt Magyar Hajó- és Darugyár üres területe
Duna Plaza felszíni parkolója
Duna Plaza épülete
már elbonott egykori gépműhely

légifelvétel az Újpesti-őböl környékéről 2000
forrás: Google Earth Pro
1.8. A terület jelene

A vasút hídtól északra lévő MAHART hajójavító
forrás: saját fotó

A terület északi határán lévő KDV kikötő

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

A terület déli szakaszán lévő függőleges és rézsű vasbeton partfal, háttérben a megujuló városrész
forrás: saját fotó

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

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

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

A volt hajógyár területe – az átmenetének számtitó felszíni parkolóként való hasznosításon túl – több évtizede üresen áll, használaton kívüli barnamezős területnek tekintendő. A város kozeből körbenötte a kiváló adottságokkal rendelkező fejlesztési területet.
A módosítással érintett terület környezete már a Váci úti irodafolyosóhoz tartozik a keleti oldalon.

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

Ettől északra mai vagy korábbi irodáépületek találhatóak. A Váci úti irodafolyosó eddig kialakult jellemzői csak az északi területrészen nem rendeződték.

1.9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE

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

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

Ettől északra mai vagy korábbi irodáépületek találhatóak. A Váci úti irodafolyosó eddig kialakult jellemzői csak az északi területrészen nem rendeződték.

a délen kapcsolódó Marina parti beépítés

a kialakult bérparkoló és a Duna Plaza parkolója

az öböl és a partfalai valamint a volt vasúti töltés
2. A 2. TÉRÜLET – FOKA Ö’BÖL MENTI TÉRÜLET

2.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

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

2.2. ZÖLDFELÜLETEK JELLEMZÉSE

A projekthelyszín területén védett növény nem található, azok megjelenése a degradált települési környezetben nem is valószínű. A környező települési tájhasználat az eredeti természetközeli növénýtartalmak helyreállítását nem teszi lehetővé. A lombkorona-szintet tünlyomorú rész nyárfajok fehér nyár (Populus alba), fekete nyár (Populus nigra) képezik. Az alsó lombkoronaszint faja a vénicsil (Ulmus laevis).

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

A területet övező közterületei változatos kialakításnak, megjelenésük az adott közterülethez kapcsolódó közlekedési hálózatban betöltött szerepkörrel szoros összefüggésbe hozható. A Cserhalom utca nyugati oldalá dominánsan nyugati ostorfa (Celtis occidentalis) szegélyezett, keleti oldalát inkább burjánzó alj- és gyomnövényzet borítja. Fás szárú növényalománym szakaszosan tapasztalható, olyankor változatos
fajelhozatalával. Az utca képét inkább az azzal szomszédos telkek fás, cserjés növényzete határozza meg (nyár, juhar, stb.).

**Rákos-patak**


---

**2.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A projekthelyszín szorosan kapcsolódik a Duna irányú, Rákos-patakkal kapcsolatba hozható ökológiai folyosóhoz, mely egyúttal városszerkezeti jelentőségi zöldfelületi kapcsolatértéktől is tekintendő, ugyanis magas értékű, intenzív zöldfelületi borítottságú, jelentős kondicionáló képességgel rendelkező parkosított területek fűz fel a kisvízfolyás mentén.

Ennek megtartását a TSZT szerkezeti terve is rögzíti.
A módosítással érintett terület és környezete

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

3.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A zöldfelületek jellegét a fejlesztési területen belül jellemzően a felhagyott ipari, rosszadóvezeti jelleg határozza meg. A területet övező közterületek zöldfelületei változatos kialakításúak, megjelenésük közlekedési hálózatban betöltött szerepükkel, illetve ökológiai jellegükkel szoros összefüggésbe hozható. Tudatos közterületi fásítás főként a Váci úton és a Csavargyár utcában figyelhető meg, utóbbi esetben sok helyen már csak üres fahellyel. A Cserhalom utca kapcsolódó felületei dominánsan gyeppel és aljnövényzettel borítottak. A Rákos-patak mentén összefüggő zöldfelületi sáv húzódik, mely minőségét és kialakítását tekintve a patakban rejlő ökológiai potenciállal és a fővárosi és kerületi kisvízfolyás revitalizációs célkitűzésekkel fejlesztést igényel.

3.2. ZÖLDFELÜLETEK JELLEMMEZÉSE

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

3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A fejlesztési terület szorosan kapcsolódik a Duna irányú, Rákos-patakkal kapcsolatba hozható ökológiai folyosóhoz, mely egyúttal városszerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatként is tekintendő, mely magas értékű, intenzív zöldfelületi borítottságú, jelentős kondicionáló képességgel rendelkező parkosított területeket fű fel a kisvízfolyás mentén.
3.4. Az építtetett környezet

A módosítással érintett terület – tehát a projekthelyszín – ipari épületgyűtései külön időben és célból épültek, eszméi értékük megállapítására korábban külön értékvédelmi szakvélemény készült. Ennek fő megállapítása, hogy a területen nincs olyan építmény, mely olyan értéket képviselne, hogy az a megtartását indokolná.

Az északi telken az 1890-es évek vége épült a csavargyár. Az eredeti épületgyűtesből a gyár egyedi, nagy üzemi épülete és az ahhoz kapcsolódó tornyos bejárat érdemelne figyelmet formái, műszaki megoldásai és méretei okán, de az idők során elvégzett, túlzó átalakítások következtében megtartása, visszaállítása nem releváns. A többi épület és építmény építészeti, esztétikai, történeti vagy ép provizórium jellegéből adódóan nem képvisel olyan, jelentős értéket, mely megtartását indokolná.

A déli tömbbeépítés – a volt Angyalföldi Erőmű – bő fel évszázaddal később, 1961-1963 között épült be. A terület épületállományából az erőmű érdemel figyelmet (a többi lényegében provizórium), de annak helyreállítása előreláthatóan nem lehet racionális elvárás (életveszélyes állapot, korszerűtlen műszaki megoldások, stb.).

3.5. A fejlesztési terület környezete

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

A viszgált tőmb területén jelenleg nem jellemzők a zöldfelületek, ezért a terület nem emele Budapest zöldfelületi rendszerének. A terület erősben bolygatott felületein csak elszórvá található fás szárú növényzet, melyek spontán módon jelentek meg. A főként parkolóként hasznosított terület nagyrészt biológiailag inaktív felületekkel rendelkezik.

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

4.2. ÉPİTE T T Ó R Ź R Ź N Y Ź RŻ E Z E T


BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSSZ módosítás 4 területre végő szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)
5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

5.1. JELLEMZŐ TELEKméRETEK

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

5.2. TÖMBSZINTŰ FUNKCIÓK


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

5.3. BEÉPÍTÉTTÉSég

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

5.4. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

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

1.1. VÁROSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK

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

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

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

A Róbert Károly krt. és a Dráva u. – Dózsgy György út tengely nagy kapacitású harántirányú gerincútvonalak, a Róbert Károly krt. a város legelszakibb városon belüli budai kapcsolatuként, pótolhatatlan jelentőséggel bír.

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

Három területre a Közlekedés Kft készítette a jelenlegi feltáró vizsgálatokat és a javaslati munkára szokat, a 4. területre a Bfvt Kft dolgozta ki a megalapozó munkára szokat.
1.3. JELENLEG KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS HELYZETE

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

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

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

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

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

1.4. VÍZI KÖZLEKEDÉS

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

1.5. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOSKÖZLEKEDÉS

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

Harántirányú önálló kerékpáros infrastruktúra a területek környezetében nem található.

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

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

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

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

Sétányok

A Duna-parton összefüggő gyalogos sétány halad végig, ami a Foka öböl partján és az 1. számú területnél meg nem került továbbvezetésre. A Meder utca végén gyalogoshíd biztosítja az átkelést a Népszigetre.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre
végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

2. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

Vizellátás összefüggései

Gázhálózatok összefüggései

Távhálózatok és megújuló energiaforrások hasznosításának összefüggései

Táv- és hírközlési hálózatok összefüggései

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

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

### 2.1. Jelenlegi közműellátottság

#### Általános értékelés


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

#### ÁZ 1. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY

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

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

![Közlemények](image1.png)

#### A 2. SZÁMÚ TERÜLET – FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

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

![Közlemények](image2.png)
A 3. SZÁMŰ TERÜLET – RENO TÖMB ÉS VOLT FŰTŐMŰ

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

A 4. SZÁMŰ TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR

Ez a terület is teljes közműellátással rendelkezik, az azt biztosító elosztóhálózatok a területet határoló utcákban haladnak, mellettük jelentős gerinchálózati elemek is megfigyelhetők.
Az uralkodó szélirány É-ÉNy-i, azaz a Pilis-hegység és a Dunakanyar erdővel borított vidéke felől szállítja a Duna völgyén keresztül a friss levegőt. Az uralkodó szélirány hátterében forgalmú közlekedési utak (11. sz. főút, Megyeri híd), valamint Észak-Buda, Budakalász családi házas lakóterületei találhatók. Jelenleg a legnagyobb terhelést a közlekedésből származó szennyező anyagok okozzák. A Budapesten északra elterülő agglomeráció közlekedési forgalmát a Váci út bonyolítja le a fejlesztési területtől keletre 4×4 sávon.

A területekhez a legközelebbi imisszió mérő pont a Váci út 172-176. alatt található az ÁNTSZ épületénél. A mérőponton 2007-ig kén-dioxid, nitrogén-dioxid és szálló-por (PM10), azóta csak nitrogén-dioxid koncentráció mérése történik. A mérőhely éves átlagos értéke 2005-2019 között 49-92 μg/m³ között alakult, 2013-ben 49,23 μg/m³ volt, ami még mindig meghaladja az éves határértéket 40 μg/m³. Azonban azóta a szennyezettség újra emelkedett és az értékek 66-78 μg/m³ között alakultak, ami jelent, hogy gyakran itt mérünk a fővárosban a legmagasabb értékeket.

Azonban azóta a szennyezettség újra emelkedett és az értékek 66-78 μg/m³ között alakultak, ami jelent, hogy gyakran itt mérünk a fővárosban a legmagasabb értékeket.

1.2. Zaj és rezgésterhelés

13. FELDTANI KÖZEG

Átláthatósan

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

1. számú terület

Megemlítendő az Újpesti-öböl menti terület, ami az 1800-as évek végére elnyerte jelenlegi területi formáját, melyet a korábbi ártéri, vizenyős terület feltöltésével értek el. Ennek köszönhetően a felszínen 1,0-2,5 m vastagságban található antropogén feltöltés. Ez alatt folyóvízi, eleinte finomabb szemű képződmények (öntésagyag, iszapos homok) 1,0-3,0 m vastagságban, majd durvább szemű homok, homokos kavics, kavics található legfeljebb 6,0-7,0 m felszín alatti mélységig. Váci úttól távolodva a Duna felé jellemzően a felső oligocén homokos, agyagos, míg a Váci út környezetében már a fiatalabb korú közetlisztes agyag, agyagmárga alkotja a feküt.

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

1.4. FELSZÍNI ALATTI VIZEK


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

1.5. FELSZÍNI VIZEK

A Rákos-patak jelenlegi formájában alig tekinthető élő vízfolyásnak, rendszeresek rajta a jelentősebb szennyezés levonulások, ami az épp megjelenő élővilág nagy részének pusztulásával is jár(hat). A több, felsőbb rendű dokumentumban is rögzített revitalizációs szándék teljesítése csak a dunai árvizek hatásainak fokozott figyelembevételével lehetséges.

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

A csapadékvízök a területen beszivárognak a talajba és tovább mobilizálják a feltöltés szennyező anyagait. Mindkét öböl vize jelen állapotában a fürdésre alkalmatlan. A fejlesztés során törekedni kell, hogy a felszíni, szennyezódésmentes csapadékvízek elválasztott rendszeren kerüljenek összegyűjtésre és elvezetésre, amelynek a legkézenfekvőbb befogadója a Duna maga.
1.6. Hulladékkezelés
A vizsgált területek beépített környezetében a keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat köszolgáltatójákat az FKF Zrt. végzi.

1.7. Városi klíma
A területek városi elhelyezkedése révén nagymértékben érvényesül a városi klíma hatása, melynek részbeni oka a jelentős mértékű beépítettség mellett a zöldfelületek hiánya. A városi klíma kedvező alakulását a térségben erőteljesen befolyásolja a nagy forgalmú, széles Váci út. Az út mellett megjelenő beépített területek, épületek, nagy burkolt felületek is jelentős melegítő hatással vannak a térség levegőjére. A terület nagy burkolt, vagy szórt burkolatú parkolóterületeit a terület átszellőzését segíti a Duna, ami hűtőhatással is rendelkezik. A városi klíma kedvező alakulását a térségben azegingroup\textit{É} 
\endgroup D-i irányultsága is az átszellőzést segítik, mivel közel párhuzamos az uralkodó szélirányval. A városi klíma kialakulása azért okoz itt nagyobb problémákat, mint a város más részeiben, mert a Váci út járműforgalma igen jelentős emissziót eredményez az emberi tevékenységben.

2. Környezeti veszélyeztetettség – Katasztrófavédelem

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

2.1. Az 1. számú terület árvízvédelme
A főváros területén 7 önálló árvízvédelmi szakasz található, amelyek teljes hossza 93 km. Ezek jelentős része a Dunából, további része a Dunából. Torkolló kisvízfolyások mentén helyezkedik el. A belvárosi területeken jellemzően árvízvédelmi falak (rakpart) biztosítják a magassági védelmet, míg a külső kerületekben és a vízfolyások mentén találkoznak árvízvédelmi gátakkal.

Azon területek, ahol a terepszintek meghaladták a mértékadó árvízszint szintjét, vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb szintet, magaspartként kerültek nyilvántartásra. Az elmulult évek fejlesztései nyomán megjelentek a fővárosi árvízvédelemben a könnyűszerkezetes mobil szerkezetek, amiket főként a régi betegteréndás, agyatömítőesképen megoldás helyett alkalmaznak a kulisszanyilások elzárására.

A tervezési terület a Pest-Észak árvízvédelmi szakasz része, amely 6 öblözetre és 19 szakaszra oszlik. Ezek közül a fejlesztési terület az Angyalföld-Észak öblözetekhez tartozik és érinti a 38. (Váci út melletti védmű) és 39. (Marina part) védvonal szakaszokat. A Projekt terület jelentős része a Paduc köz vonaláig a védvonal vízfolyó oldalán, a nagyvízi mederben helyezkedik el, árvízi védelme nem biztosított. A Pilisnagykállói település közvetlenül a mesterséges árvízvédelme mellett, és a mesterséges árvízvédelemben szerepel a Duna árvízvédelme is.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre
végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

nyomvonal itt a partvonal mentén halad, a terület magaspart jellegű.
A megemelt mértékkadó árvízszintet a terepszint sok helyen ugyan eléri, de a magassági biztonság ezen a szakaszon sem biztosított, így a jogszabály szerinti védőkepesség biztosításához az árvízvédelem fejlesztése ezen a szakaszon is elengedhetetlen.

Az érintett terület árvízvédelmi vonala a fővárosi 38. és 39. védvonszakaszhoz tartozik. A Pest Észak árvízvédelmi vonalának Duna menti 6+836 szelvénymértől 8+214 szelvénymértőig.

A 38. védvonal szakasz nyomvonalának észak felől a Vasút utcáig, a 7+258 szelvénymértőig a Váci út Duna felől oldalán a kerítések vonalában árvízvédelmi falként halad, majd a Vasút útca mentén a meglévő vasúti tőlésen, ahol magaspartként van nyilvánvaló. A Duna nagy árvizeinek következtében – a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben megemelt – mértékadó árvízszint (MÁSZ) biztonsággal növelt értékét a jelenlegi védvonal a 7+055 szelvénymértő nem éri el, így ott a meglévő nyomvonalon sem biztosított a jogszabály szerinti védelmi szint. A Paduc közelén (7+791.9 szelvénymértő) kezdődik a 39. védvonszakasz, ami itt kifut a partra. Eddig a szelvénymértő tervezi terület a nagyvizi meder részéből kepeződik, leszámítva a Vasút utcá mentén a földrészletetartók számított 8-10 m-t, ahol az árvízvédelmi nyomvonal halad.

A 38. védvonalon a nézőponti árvízvédelem a fővárosi 38. és 39. védvonalon a Duna menti szakaszainál észak felől a Vasút utcáig, a 7+258 szelvénymértőig a Váci út Duna felől oldalán a kerítések vonalában árvízvédelmi falként halad, majd a Vasút útca mentén a meglévő vágánytől a 7+055 szelvénymértőig, ahol magaspartként van nyilvánvaló. A Duna nagy árvizeinek következtében – a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben megemelt – mértékadó árvízszint (MÁSZ) biztonsággal növelt értékét a jelenlegi védvonal a 7+055 szelvénymértő nem éri el, így ott a meglévő nyomvonalon sem biztosított a jogszabály szerinti védelmi szint. A Paduc közelén (7+791.9 szelvénymértő) kezdődik a 39. védvonszakasz, ami itt kifut a partra. Eddig a szelvénymértő tervezi terület a nagyvizi meder részét képező, leszámítva a Vasút utcá mentén a földrészletetartók számított 8-10 m-t, ahol az árvízvédelmi nyomvonal halad.

A Paduc közelén délre eső szakasz a háttér területet a korábbi fejlesztések alkalmával feltöltötték, a megemelkedett mértékkadó árvízszint következtében a védvonal nyomvonalának és a fejlesztéssel érintett területen általánosságban 80 cm – 1,0 m körüli magassági hiány jelentkezik a jogszabályi előíráshoz képest.

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

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

2.2. 2. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

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

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

2.3. 3. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

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

2.4. A 4. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

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

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

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

A területtől északra található a Rákos-patak. A Rákos-patak visszatoltésezett szakaszára jellemző, hogy nem felel meg a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek, a magassághihyany mintegy 1,0 méterre tehető. Nagyobb árvizek esetén figyelembe kell venni, hogy a Dunán levonuló árvíz esetlegesen visszaduzzasztást okozhat, különösen abban az esetben, ha a Rákos-patak a vízgyűjtő területéről nagyobb esős eseten megövedezett csapadékvízét szállít. Emiatt szükségessé válik a Rákos-patak visszatoltszervezésének magasítása.
IV. HELYZETELEMEZÉS ÉS -ÉRTÉKELÉS

1. HELYZETELEMEZÉS

1.1. MEGÁLLAPÍTÁSOK

ELHELYEZKEDÉS,
KÖRNYEZŐ
BEÉPÍTÉS

A területek vizsgálata alapján az alábbi fő megállapítások tehetők

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

KÖZLEKEDÉSI
RENSZER

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

KÖZMŰVEK

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

KÖRNYEZETI
ÁLLAPOT

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

ZÖLDFELÜLETEK

- az 1. és a 2. terület növényállományára általában a ruderális jelző (elhanyagolt, gyomos, széles ökológiai túrőképességű) a legmegfelelőbb,
- az 1. területen elsősorban „előfutár”, vagyis pionír- és/vagy özönfajok egyedei alkotják az elmúlt közel három év alatt természetesre felnőtt növényzetet,
- az 1. és 2. terület nagyobb része mesterségesen bolygatott, általános környezeti szempontból rendezetlen, felhagyott,
- az 1. terület nem bemért mélyépítményekkel, építési törmelékekkel, helyenként kommunális hulladékkal és töredésekkel fedett,
- a Duna menti elhelyezkedés jelentős értéket hordoz az 1. és 2. terület esetében, a másik két területnél a Rákos-patak mellettiség válhat értékekre,
- a Duna menti parkok részletes rendezetlenek,
- az 1. terület potenciálisan alkalmazott terület arra, hogy a későbbiekben a zöldterületi hálózat részét tudja képezní, az öböllel és a Népsziget zöldfelületeivel a zöldfelületi rendszer részeként,
- a 3. terület déli részén található némi vegetáció,
- a 4. területen szinte nincs alig akad zöldfelület

KÖRNYEZETI VESZÉLYEZETTETTSÉG

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

1.2. A HELYEZETELEMEZÉS

- Az egyes tényezők egymásra hatása a területen nem adekvát az elemzés szempontjából, mivel a jelenleg üres terület egy korábbi ipari terület megszűnésének eredményeként jött létre. Ez az oka annak, hogy jelenlegi kihasználatságára a ruderális növényzet, a helyenkénti illegális hulladéklerakások jellemzőek.
- Az 1. számú terület környezete ugyanakkor szinte végleges állapotban kihúzulhat, mindvégét egy kétségben kívánt felhasználásra, a 2. számú területet még fejlesztésre váró, vagy építés alatt álló területeket övezik. A 3. terület még épületálománytól rendelkezik, a 4. területen már csak a műemléki épületek és a meghatározó irodáépület áll. Mindez a terület időszkerőt átalakulásának igényét vetíti előre.
- A már megépült terület tekintetében jelentős közlekedésfejlesztési elmaradások érzékelhetők, elsősorban a Marina lakóterülete szempontjából, melynek kiépítése nyilvánvalóan a fejlesztési területre is pozitív hatással fog bírni, egyes ütemeinél már elengedhetetlennek vált.
- Az árvízi helyzet és a terület közmű és közúti kiépítése értelemszerűen összeüg, mivel a jelenlegi védvonalat jövőbeli a Cserhalom utca tervezett nyomvonalában lévő volt vasúti tőltés képezi.
2. HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1. A TERÜLETEK ELŐNYEI, ÉRTÉKEI

helyzeti potenciáll
- A fejlesztési területek kiváló helyzeti potenciállal rendelkeznek, mind a Duna menti elhelyezkedés, mind a jelenlegi és a várható főhálózati kapcsolati lehetőségek miatt. Erősítő hatású a Váci úton keresztüli kapcsolat mind a belső városrészekkel, mind az agglomerációnál. A közösségi közlekedés tekintetében a metró meghatározó pozitív előnyökét rejt magában. A közművekkel való ellátottság, illetve annak lehetőségei szintén erősítenek az előnyöket.

kapcsolatrendszer,
környező területek
- A szomszédos lakókörnyezet, a Duna Plaza központi helye, a metró közelsége a terület déli részét központibb helyszínként determinálja. Ennek kapcsolatrendszerére alakítható ki a leginkább multiplikált módon. A 3. és 4. terület Váci úti menti elhelyezkedése okán részévé válhat az „írodafolyosónak”.

Duna és öböl
- Az Újpesti öböl és a Foka öböl használati lehetőségei is kiaknázhatók, részben üszóművek telepítésével exkluzív és újserű területévé választják a fővárosnak, részben a fürdés kivételével a vízi sportok terét is szélesítheti.

tervezhető kortárs beépítés
- A területeken kevés az a kötöttség, ami az építészeti kialakítás tekintetében korlátozóan a az építészeti megjelenést. Nagy távolságban fekszik a főváros látvány szempontjából meghatározó pontjaitól, így a magasházas telepítés megerősítése lehetséges.

2.1. A TERÜLETEK PROBLÉMAI

az elhelyezkedés árvízi kérdései
- Az 1. terület Duna menti elhelyezkedés kiváló helyzeteivel együtt jár, hogy a terület nem teljes mértékben védett az árvízektől. A déli területéről a Meder utca mentén a korábbi jogszabályok szerinti magaspart, azonban az új MÁSZ értékek alapján ez sem teljesértékű.

- A Rákos-patakallal szomszédos területek esetében is előfordulhatnak villámárvízvek.

közlekedés fejlesztésének korlátai
- A területek kedvezőbb megközelíthetősége érdekében a Cserhalom utcától délre ki kell építeni az Esztergomi utat, északra végleges állapotúval kell tenni a Cserhalom utcát és folytatását. Ezek nélkül a fejlesztések nélkül a területek nem képesek fogadni a keltett forgalmat.

közművek akadályozó tényező
- Használati és vizuális problémát is jelent a jelenlegi távvezeték és távvezetékeket jelenléte, melyek föld alá helyezése régtára várhat magára.

a fejlesztések elmaradása
- A fejlesztések elmaradása a területek további lepusztulásával járhat.
V. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERVJAVASLATAI

1. A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLET SZERKEZETI KAPCSOLATAI

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

Mehatározó, hogy mind a négy terület alapvetően a Váci út – Esztergomi út – Cserhalom utca közötti vagy melletti területen helyezkedik el, kapcsolódásuk a város főhálózati rendszeréhez ezeken az észak déli irányú nyomvonalakon történik. Míg a terület közműellátása alapvetően biztosíthatónak tekinthető, addig a négy terület közlekedési kapocsrendszerének fejlesztése elengedhetetlen, melynek során nem csupán a fejlesztési területek, hanem a teljes térség távlati kapocsrendszerének átalakulásával, átalakításával is számolni kell, abba illeszve a tervezett további közlekedési fejlesztéseket. A fő kapcsolódásukat a következő szerkezeti modell mutatja a térségben tervezett hálózatfejlesztések tekintetében. A hálózatfejlesztések alapvetően építkezések mellett a fővárosi és kerületi tervekben megjelenő közútrendszerek átalakulásával és újításával is a terület közlekedési infrastruktúrájának átalakulását határozzák meg.

1.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLOZATFEJLESZTÉSEK

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

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

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

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

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

A fejlesztési terület kapocsrendszerének tehát ebben a rendszerbe kell illeszkednie.
1. számú terület – MARINA CITY

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A KONCEPCIÓ LEGFONTOSABB MEGÁLLAPÍTÁSAI

BEÉPÍTÉSRE ALKALMASSÁ TÉTEL - ÁRVÍZVÉDELEM

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


2021-ben megkezdődött a terület árvízvédelmi célú fejlesztésének engedélyezését előkészítő, az egyes területrészeket a gyalogos hídfők előterében zöldterületi bővülések tagolják.

KOMPLEX VÁROSFEJLESZTÉS

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

A terület feltárása a Cserhalom utca kiépítése révén történik a jellemzőkben eltérő három területrészen.

KOMPLEX VÁROSFEJLESZTÉS

A három részre tagolt új beépítési terület Déli része válik a terület központjává, iroda-domínáns és központi funkciókkal, lakásokkal vegyesen. A középső részén lakóházak jönnek létre, ami alkalmas gyermekezmények (magánbólcsőde, magánóvoda) befogadására is. Az északi rész a későbbi mellék központ területe, irodai, szállási és lakófunkcióval vegyesen.

A terület földszintjei a fő tagoláshoz illeszkedő mértékben szolgálnak a vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás számára mind a parti sétány, mind a Cserhalom utca felé.

A FONTOS HEYEK KIJELÖLÉSE

A KAPUTÉR a Meder utcai gyalogosirány fő fogadási pontja, a terület déli részének a meghatározó elosztótere, mely integrálja a Meder sétányt és a fejlesztés első ütemeként létesítendő tőmbön átvezető passzázsrendszer.

A FŐTÉR a Meder utcai kikötőnégy, olyan reprezentatív, térfalakkal határolt tér, mely a teljes Duna-parti (Rákos-patakó) városrész eseménytereként, főtereként szolgál.

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

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

A KILÁTÓ TERASZ a meglévő épített vasbetton támfal és a Szekszárdi utca továbbvezetésénél kialakítandó kilátópont, mely gyalogos kapcsolatot biztosíthat a Népzigettel is, és melynek előterét Zkp közpark teredezése övezi.

A KILÁTÓ TERASZ a meglévő épített vasbetton támfal és a Szekszárdi utca továbbvezetésénél kialakítandó kilátópont, mely gyalogos kapcsolatot biztosíthat a Népzigettel is, és melynek előterét Zkp közpark teredezése övezi.

KORTÁRS EUROPÁI VÁROSÉPÍTÉSZET

Az új városrész a kortárs európai városépítészeti elveknek és trendeknek megfelelően a hagyományos tömbstruktúrára és a felnyitott, átjárható tőmbök vegyes rendszerén alapul. Az épületek magassága változatos, átlagosan 30 méter körüli beépítési magassággal, komponált rend szerint 45 - 65 méterig nyúló magasházakkal, mely kiegészül az emberi léptékhez közel alacsonyabb épülettömegekkel is.

KORTÁRS TÁJÉPÍTÉSZET

Az árvízvédelem és a part tájépítészeti kialakításának együttes megtervezése szükségszerű.

Az árvízvédelmi magaspárt kialakítása mértéktartó módon az öböl mai partalakulatait figyelembe véve történik, a függőleges partfalak megtartásával és megerősítésével, a rézsűs szakaszokon kedvező hajlású részükkel, tereplépcsőkkel, vízhez való lejutást erősítő kortárs tájépítészeti elemek alkalmazásával. Az északi szakaszon a magaspartikialakítás a kedvező terep kialakításához
szükséges mértékben történik, partszélesítés vagy árvízvédelem érdekében az öbölbe való jelentős betöltés nem indokolt, a természetközeli partszakasz megharagudik.

ÖSSZEFÜGGŐ GYALOGOS-RENDSZER

A gyalogoshálózat alapját a metró állomás szerinti irányok adják.

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


KÖZÚTI KAPCSCOLATOK

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési terület autómentesességét a Cserhalom utcára szervezett garázsokkal biztosítja, esetenként telken átmenő „logisztikai folyosó” nyomvonalak kijelölésével, ami közvetlenül kapcsolódik a függőleges közlekedőhöz.

PARKOLÁS

A parkolási kapacitás a Cserhalom utcára történhet, felszínen legfeljebb csak a Cserhalom utca mentén az áruszállítás, futárszolgálat számára alakítható ki kellő számú, rövid idejű váradóhely.

SMART ALKALMAZÁSOK

KÖZMŰVEK

KÖRNYEZET- VÉDELEM

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

A területen találhatók valóban a feladatot a változó évente változó igényekhez kijelölt „logisztikai folyosó” nyomvonalak.

KÖRNYEZET- VÉDELEM

A területen változó kármentesítést igényelnek.

A TERÜLET SZÁMOKBAN

- A terület nagyságrendileg a funkciók a következőképpen alakulnak:
  - Az irodai nagyságrend cca. 7000–8000 fővel számolható.
  - Az irodai férfiak részben idejövő, részben itt lakók körülteken tevőhely össze (80–20%).
  - A kereskedelmi rendeltetéseket alapvetően a napi használók és az itt lakók veszik igénybe, így az nem jelent többletlethez.
  - A vendéglátás várhatóan más városrészekről is idevez vendégeket.
  - Fentiek alapján a parkolási igény becsült nagysága cca. 5000 főhely.
A koncepcióban megfogalmazott célokból és a terület adottságairól kiinduló, a kerület, illetve a főváros városfejlesztési irányait figyelembe vevő beépítési terv számos lehetőség mérlegelésével került kidolgozásra. A lehetőségek tekintetében a koncepció során kidolgozott magasházas elképzelés gondolata a fővárosi egyeztetések alapján formálódott, a legmagasabb pontok pozíciója változott a korábbi tervezethez képest. A terület jövőképét is azonban továbbra is ez a városépítészeti karakter kívánja meghatározni.

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

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

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

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

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

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

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

működés, működtetés
- komplex működési sémák
- előremutató közlekedési megoldások
- „automatizált” felszín
- ütemezhető megvalósíthatóság

árvízvédelem
- alapvetően magasparti kialakítás
- ütemezhető megvalósítás

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

kapcsolatók
- gyűjtőút szüksége
- környező fejlesztések figyelembevétele

környezet
- környezeti ártalmakra reagálás, attól való védelem.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás a területre - végő szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA 1. öbl. 1.4.4. sorkorú)
Urbanisztikai szempontból – a kortárs európai városfejlesztési elveket is követve – alapvetően a vegyes területhasználat felé kell fordítani a területet. A tágabb térséget nézve a Marina City déli része a Rákos-patakől az Északi-vasúti összekötő hídig tartó Duna-parti sáv közepén helyezkedik el, közösségi közlekedési ellátottsága meglehetősen jó, (Gyöngyösi úti metróállomás, buszmegállók) közüti megközelítése kedvez (Váci út, Meder utca, Cserhalom utca), így adekvátt helyszínként szolgál a környék központjáktól, mely csirájában (Duna Plaza) már ma is tetten érhető. Mindemellett a part használatának mai legkötöttebb része, a kikötő is itt található.

**URBÁNUS NYÜSZGŐ TERÜLET: A Marina City déli részén** mindezentől olyan, közösségi funkciókban gazdag területfejlesztés indokolt, mely meg tudja törni a Duna parti sávban kialakult funkciós homogenitást, ezáltal annak vonzó, nyüszgő, élettel teli helyi városközpontjává tud válni.

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

**NYUGODT, VEGYES LÁKÓDOMINÁNS MELLÉKKÖZPONT:** Az Újpest Városkapuhoz közel eső Északi terület részén napjainkban bár a kerület peremterületeként azonosítható, a metró és a vasút közlekedési lehetőségek ugyanakkor kiváló közlekedési kapcsolatot kínál, a terület környezetében közép- és hosszútávon várható infrastrukturális és területfejlesztések (Körvasúti körút, Aquincumi híd, Újpesti városközponti fejlesztések) pedig a jövőben egészen más, új városi kontextusba helyezik a terület megítélését.

Az északi területén távoli kapcsolatukkal (Körvasúti körút, Aquincumi híd, újpesti városközponti fejlesztések) pedig a jövőben később azokat az útvonalakat használhatók, amelyek az Északi területen az északi körút és a vasút középpontjától és a városközponttól közel eső területi csomópontokkal rendelkezésre állnak. Az Újpest Városkapuhoz közel eső része a nagyterületi közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, így folyamatosan megközelíthető és megbízható közlekedési lehetőségek biztosítása mellett lehet járható.

Az Északi területen a Duna Plaza épületjének alatt (a bevásárlóközpont és a hozzá tartozó lakóházak alatt) lakófunkciók elterjedt, ezáltal azonosítható a terület nagyterületi funkcziós homogenitása.

**3.3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET FŐ KÖZÜTI KAPCSOLATAI**

A fejlesztési terület környezetét érintően a megjelenő közúti kapcsolatok jelentősége és jelentősége szükséges a terület megfelelő feltárhatóságára érdekében. Ennek legfontosabb eleme a Cserhalom utca továbbfejlesztése a Meder utcától a Juta utcáig.

A terület környezetében a Meder utcai és a Juta utcai csomópont látja el a legfontosabb utakat, ezek esetében az útvonalak és a vasút közlekedési lehetőségei jelentőségüket mutatják. A fő feltérképezés és a közlekedési kapcsolatok fejlesztésének során kialakult megkölcsönzési jelenségek, amelyek a terület környezetében jelentős szerepet játszanak.

Az Újpest Városkapuhoz közel eső részen a közösségi közlekedési lehetőségek jelentősége megbízható, így a terület feltárhatósága érdekében szükséges az útvonalak fejlesztése.

**3.4. TÖMBÖK FELTÁRÁSA, PARKOLÁSI RENDSZER**

A Marina City tömbjeinek feltárása a Cserhalom utca irányából kézenfekvő. Tekintve, hogy a terület egészén az egyik legfontosabb kitűződött cél a gépjárműfutó felszín kialakítása, így a terület gépjárművel való kiszolgálása (parkolás, citylogisztika, stb.) alapvetően a járható felszín alatt, az épületek garázsokhoz keresztül oldandó meg.
3.5. GYALOGOS TERÜLETEK ÉS KAPCSOLATOK RENDSZERE

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

A városrész fő gyalogos kapcsolódási pontját jelenleg és távolban is várhatóan a Meder utca adja, mivel a Gyöngyösi utca metrómegállótól, mint fő közösségi közlekedési központtól ezen az utcán keresztül közeli megjelenés szerűen a terület. Fontos ezért, hogy a terület déli részén kialakulhasson egy olyan tervezés „KAPU TÉR”, mely megfelelő érkezési és elosztópontként tud szolgálni mind a FOKA öböltől menti lakóterületek, mind pedig az újonnan létesült városrész írása területén.

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

3.6. FŐ ÜTEMEK

A terület ütemezhetősége tekintetében az ingatlanfejlesztési, árvízvédelmi, tájépítészeti, közlekedésfejlesztési, közúthálózati kialakítás kérdései összehangolása szükséges.

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

MEGÁLLAPÍTÁS:

A TERUVÁJASLATBAN FOGLALTA A TSZT SZERKEZETI TERVEK:

„1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV” C. tervét (Vt-M, Ln-3, Zkp, gyalogos híd)

„2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C” tervlapját – (gyalogos híd)

„3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKÉINEK VÉDELME – B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME VÉDELME KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA” C. TERVLAPJÁT (magasházas lehatárolás)

„6. VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERVLAPJÁT” (árvízvédelmi fővédvonal)

ÉRINTIK.
4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

4.1. TÁVLATI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK

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

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

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

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

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

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

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

Elvárások

- A projekt várható nagyszággrendjével összefüggésben biztosítani kell
- a terület egésze megközelítését, kiszolgálását
- a közösségi közlekedési ellátását
- az új közlekedési szokások megtelepedésének lehetőségét.

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

4.2. AUTÓBUSZHÁLÓZAT KITERJESZTÉSE

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

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

Az M3 metrókapcsolat mellett, az alternatívák belvízi, XIII. kerületi, újpesti relációkat nyújtanak, azaz kombinálhatóak. Külön vizsgálóan a térség ütemezett átadásával lépést tartó hálózatfejlesztés.

MEGÁLLAPÍTÁS: A KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK A TSZT KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C. TERVLAPJÁT CSAK A GYALOGOSHÍD FELÜNTETÉSE ÉRDEKÉBEN ÉRINTIK.
A terület új hatékonyabb hasznosításához a terület árvízmentesítésének megoldásán kívül, a tervezett funkcióhoz szükséges közműellátás megoldása is szükséges, amelynél a terület természeti, topográfiai, geológiai, hidrológiai és hidrogeológiai adottságait is figyelembe venni.

teljes közműellátás követelménye

A környezet teljes közműellátással rendelkezik, aminek igényét erősíti, hogy a terület hidrogeológiai adottsága alapján vízminőség-védelmi területen fekszik, ami szigorúbb vízkezelési igények teljesítésére követelni kéri a szennyeződés megelőzését és csapadékvíz elvezetésére a vonatkozásában is.

A környező beépített területek teljes közműellátására a városi közhasználati rendszer részeként kialakított vízrendszerek elhelyezése, a területen a közműalkatok által kialakított vízvezetési hálózatok megfelelően és folyamatosan működnek. A terület számos különböző közhasználási célra van felhasznált.

Vízellátás
Vízelvezetés
Villamosenergia ellátás
Távhőellátás
Hírközlés

Vízgazdálkodási szempontból új beépítésre tervezett területen a víztakarékos megoldások keletkezésének és lehetőségének felhasználása fennáll az energiaellátási kérdésben is. A megújuló energiahordozók alkalmazása a területbe tartozik, és a közműalkatok kihasználása nagyrészt megfelelően a terület vizeinek kezelésére törekedik.

MEGÁLLAPÍTÁS: A KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK A TSZT TERVLAPJAIT NEM ÉRINTIK.
A terület jelenlegi adottságait és a fejlesztési igényeit is figyelembe véve globálisan a magasparti kialakítás javasolt az árvízvédelem biztosítására. Ez segíti a parti kapcsolatok erősítését, fenntartási igénye minimális, a háttér területek zöldfelületeihez és közlekedési területeihez leginkább illeszthető.

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

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

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

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

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

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

Az árvízvédelemet biztosító jellemző partszakaszok akkor vannak természetesen a fejlesztési terület szegélyén a projekt integrált részévé, ha tájépítészeti megoldásai illeszkednek a háttérterületek jellemzőihez, hozzáállítsuk a lineáris közparkság adta lehetőségekhez, egyben biztosítsuk tudják a terület рекреációs használatát úgy, hogy az öböl menti feltáruló látvány, a helyenként fellelhető értékesebb növényzet megmaradjon, és folyamatos zöld szegély képezse a terület legizgalmasabb peremén.
Figyelembe veendő tényezők

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

MEGAÁLLAPÍTÁS:

7. KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK, MEGOLDÁSOK

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

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

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

Földtani közeg
Az építési földmunkák során kiszoruló anyag, amennyiben a területről kiszállításra kerül, hulladéknak minősül. Minősítését és esetleges hulladéktájékozódási szabályok szerint kell elvégzni.

Felszín alatti vizek
A talajvíz szennyezőanyag tartalma, ha nem is jelent közvetlen humánégészségügyi kockázatot a majdani területhasználat során, feltétlenül figyelembe veendő körülmény az építési vízterelítési munkák és a mélyalapozási anyagok megvásárlása során.
A talajvíz áramlási viszonyait a Duna vízjárása határozza meg. Ennek megfelelően az év jelentős részében a talajvíz jellemző áramlási iránya Ny-DNy-i orientáltságú. Magas dunai vízállás esetén ez megfordul és a „szárazföld” irányába hat. A mélysúti épületrészek ezt a vízmozgást befolyásolhatják, akár jelentős torlasztó hatást is generálva.

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

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

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

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

A partmenti sáv látvány, illetve rekreációs célú használata mellett a meder kotrása időszerű lenne.

Ennek során keletkező iszapot a munkaterületről történő kiszállítás előtt minősíteni és szennyezettsége és elhelyezési célja függvényében kell besorolni a hulladékok jegyzéke szerint.

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

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

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

1. SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

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

1.1. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI ELEMENK

Közterületi szabályozás

A területet határoló Cserhalom utca tengelye a Duna Plázával való megállapodás alapján nyugatra tolódik, szabályozási szélessége kismértékben növekszik a korábban meghatározott módon. Ez a TSZT területfelhasználási egységek egymás közötti technikai jellegű módosítását igényli, mivel a határok az új közterületi szélesség középtengelyére igazítandók.

Zkp - közparkterület

A közparkként kijelölt terület geometriai formája megváltozik, területe kismértékben növekszik, ezáltal a Marina parttól induló zöldséggel két további öblösodéssel bővül a javasolt híd főközépén. Ez a TSZT Zkp területfelhasználási egységének módosítását vonja maga után.

Építési övezetek szabályozása

A terület északi részén a Vt-M területfelhasználási egység és L3-határa megszűnik, és ezeket a Szekszárdi utca vonalában létrejövő Zkp választja el egymástól. Így a későbbi telekhozítások nem függnek a Fővárosi területfelhasználási egységek korábbi szabályozását követő határától. Ez a TSZT területfelhasználási egységének módosítását jelenti.

Magassági szabályozás

A területen a korábban hatályos KÉSZ a BVKSZ alapján létesíthető 55 méter legmagasabb pontú épülete elhelyezését is lehetővé tette. A hatályos KÉSZ a TSZT és FRM korlátozottabb magasságát teszi csak lehetővé, ami 45 méter. A tervezett beépítés a 65 méteres legmagasabb ponttal is számol, a Fővárosi Közgyűlés által meghatározott lokációval. Ez a TSZT területfelhasználási egységének módosítását jelenti.

Gyalogoshíd

A terület jelenleg két gyalagos átkelési lehetőség között terül el, a déli gyalogoshíd és az Északi vasúti összekötő híd között. A hatályos tervek gyalogoshídja Gács utca vonalában javasolt, viszont abban a vonalban nem szolgálja a kerület nagy lakóterületeinek kapcsolatát a Népszigettel, amely vonal és tervezett kapcsolat a fejlesztési terület súlypontjából indulhat ki. Az új gyalogoshíd az a Szekszárdi utca vonalában a Zkp közparki terüleiről indul és a Népsziget partján, az erdőterület értékes nélkül hoz létre kapcsolatot a rekreációs területekkel. Ez a TSZT közlekedési infrastruktúra módosítását jelenti, illetve érinti azokat a tervlapokat, mely tervlapokon tervezett hidak másutt is megjelennek.

Árvízvédelem

A területen a részben már kialakított magaspart emelése a déli részen, illetve a magaspart kialakítása attól délre a beépítés megvalósításának alapfeltétele. Az árvízvédelmi koncepció és elvi vízjogi engedély figyelembevételével a fővédvonat a TSZT szerinti nyomvonalhoz kerest a Duna telekhatárától keleti irányban kerül kialakításra, főként az északi területérsz jelentős részének természetközeli megőrzése céljából, szemben a régi KÉSZ szabályozási javaslatával, mely teljes mértékben a Duna telkén jelölte ki a védvonalat. Ez a TSZT védelmi és korlátozási terülapjának módosítását igényli.

A fentiek szerint a TSZT és FRSZ módosítási igényeinek kifejtését a következő fejezet tartalmazza.
2. VÁLTOZÁSOK – A TSZT SZEKERZETI TERVŁAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

A két Zkp közparkot a part mentén településrendezési szerződéses rögzített közhasználható terület zöldsávja és sétánya köti össze. Ezzel az Újpesti-óból mentén a part zöldsávként végigjárhatóvá válik.

Delen, a fejlesztési terület és az Újpesti-óból között elhelyezkedő 25990/1 hrsz-ú telek egy része az Ln-3 területfelhasználási egységéhez kerül át. Az így kieső zöldterület a fenti módon kerül pontosításra 2557 m2 zöldterületi többlettel. Ezzel a terület egészére kerül a zöldfelületekkel és közhasználatú területek.

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

Módosításra kerül tehát

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

Mindez együtt a Meder utcától északra, a projektterület előtti szakaszon 7 %-os Zkp növekményt jelent.
Technikai jellegű területfelhasználási egység határmódosítások

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

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

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

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

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

A terv a Duna Plaza parkolási lehetőségeinek megoldása érdekében javaslatot tesz a Cserhalom utca csekély mértékű, Duna irányába történő eltolására, mely a fejlesztési területtel szomszédos zöldterületi kialakítás kötelezettségének megfelelően a kerületi szabályozás is a lehetőségnél kisebb szintterületet enged meg a paramétereire és az épület felében kialakuló sétányt.

A két területfelhasználási egység FRSZ beépítési sűrűségeinek alapján létesíthető szintterületek már így is eleve csökkentett értéket ad, emellett a kerületi szabályzás is a lehetőségnél kisebb szintterületet enged meg a paramétereik által, ahogy azt a 1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat rögzíti.

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

Új gyalogoshíd

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

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

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

A Vt-M területe ugyan növekszik, viszont a területén belül kijelölt 15% zöldterületi kialakítás kötelezettsége miatt csak 85% a tényleges tömítésben vehető területe. A két területfelhasználási egység FRSZ beépítési sűrűségeinek alapján létesíthető szintterületek már így is eleve csökkentett értéket ad, emellett a kerületi szabályzás is a lehetőségnél kisebb szintterületet enged meg a paramétereire és az épület felében kialakuló sétányt.

A két területfelhasználási egység FRSZ beépítési sűrűségeinek alapján létesíthető szintterületek már így is eleve csökkentett értéket ad, emellett a kerületi szabályzás is a lehetőségnél kisebb szintterületet enged meg a paramétereire és az épület felében kialakuló sétányt.
A fejlesztési területen cél volt a szellősebb, zöldfelülettel átszőtt, eltérő épületmagasságokkal változatos városképet adó urbánus beépítés kialakítása. Ennek biztosítása érdekében indokolt a hatályos 45 méter legmagasabb pontú magasház jelölés magashági kiterjesztése, hogy 65 méter legmagasabb pontú épületek is elhelyezhetők legyenek. A területen tehát nem új a magasházak lehetősége, hanem azok magasságának változása igényli csak a TSZT módosítását. A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve jelentős távolságuk miatt nem hatnak zavaróan. A nagy Duna ágtól távol esik, így a Duna menti városkép t sem befolyásolja különösebben (lásd: városképi elemzés).

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

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

A közgyűlési előterjesztés mellékletében szereplő szakvélemény javaslata a 65 méteres magasságra

forrás: BFVT 2021 évi szakmai vélemény 10. o.
3. A TERÜLETELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETI VÁLTOZÁSAINAK RÉSZLETEZÉSE

3.1. A ZKP KÖZPARK TERÜLET MEGHOSSZABÍTÁSA AZ ÖBŐL MENTÉN

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

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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>területfelhasználási egység</th>
<th>hatályos területe</th>
<th>tervezett területe</th>
<th>különbözet</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln-3</td>
<td>261 910</td>
<td>252 675</td>
<td>- 9 235</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M</td>
<td>33 658</td>
<td>42 241</td>
<td>8 583</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M* Zkp 15% kijelöléssel</td>
<td></td>
<td>30 624</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zkp a Vt-M 15%-aként kijelölve</td>
<td></td>
<td>4 594</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M figyelembe vehető terület</td>
<td>33 658</td>
<td>37 647</td>
<td>3 989</td>
</tr>
<tr>
<td>Zkp-ként kijelölt</td>
<td>103 441</td>
<td>101 131</td>
<td>- 2 310</td>
</tr>
<tr>
<td>Zkp összesen</td>
<td>103 441</td>
<td>105 725</td>
<td>2 284</td>
</tr>
<tr>
<td>A Cserhalom utca szabályozásváltozása alapján</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-H</td>
<td>37 882</td>
<td>42 574</td>
<td>4 692</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1</td>
<td>36 128</td>
<td>34 398</td>
<td>- 1 730</td>
</tr>
</tbody>
</table>

egyenleg: 473 019

* Vt-M terület 85%-a
A területfelhasználási egységek területi változása részben a direkt tervi módosításokból adódik, részben a Cserhalom utca nyomvonalvezetésének változása, és a tervezett közterület tengelyéhez való igazítása okoz kisebb területi eltéréseket, melyek technikai jellegű módosításnak számítanak.

A hatályos és a tervezett területfelhasználási egységek határváltozásai alapján létrejövő területi növekmények és csökkentések a térképeken sraffozzással jelöltek.

### 3.2. A beépítésre szánt területfelhasználási egységek változásai

#### „A” tömb - déli területrész

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

- Ennek eredményeként az Ln-3 ezen a szakaszon 6.668 m²-rel nő, a zöldterület ugyanannyivel csökken.
- Az Ln-3 a Cserhalom utca eltolása eredményeként 4.692 m²-rel csökken, a Vt-H ugyanaz azért, mert ezen a szakaszon csökkent, a Duna Plaza parkolóház létesítésének következtében.

#### „B” tömb - középső területrész

- A középső „B” tömbben északi határáig lefut a Vt-M területnek az Ln-3 területét átjárva, a Vt-M terület ugyanannyivel növekszik az Ln-3 területen.
- Ezzel együtt a telekhatár egyenes vonalvezetése miatt a Cserhalom utca fél oldalán, ugyanennyivel csökkent az Ln-3 területét.
- Az Ln-3 terület a Cserhalom utca nyomvonal pontosítása miatt növekszik 1.116 m²-rel és ugyanannyivel csökkent az Ln-3 területen.

#### „C” tömb - északi területrész

- A Szekszárdi utcai gyalogos-kerékpáros híd főjének indulópontjáként hoz létre a parti zöldterülethez kapcsolódó közparkot. Ennek változásai a következők:
  - A központi „C” tömbben északon a Szekszárdi utcai hidnál Zkp terület jön létre 4.245 m²-rel, vagyis itt ennyivel nő a Zkp, és ugyanannyivel csökkenti az Ln-3 területen.
  - Ezzel együtt a telekhatár egyenes vonalvezetése miatt a Zkp terület 85 m²-rel növekszik a Duna felőli oldalon, ugyanannyivel csökkentve az Ln-3 területét.

#### „D” tömb - északi területrész

- A Szekszárdi utcai gyalogos-kerékpáros híd főjének kialakított Zkp terület északi határának lefelé a VT-M terület az Ln-3 területét módosítva, mellyel ezen a szakaszon a VT-M terület 7.997 m²-rel növekszik, az Ln-3 terület ugyanannyivel csökkenti.
- A Cserhalom utca nyomvonal pontosítása itt is igénylő a VT-M területfelhasználási egység határváltozását, a Cserhalom utca tervezett középvonalába, így itt a VT-M terület 586 m²-rel csökkent, ugyanakkor az immáron VT-M területe ugyanannyivel növekszik.

Ezen a szakaszon nincs módosítási igény.
A projektterületen lévő fejlesztésre szánt területfelhasználási egységek egymás közötti változását és a területi egyenleget a következő táblázat mutatja be.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Területfelhasználási egység</th>
<th>Zkp</th>
<th>Ln-3</th>
<th>Vt-M</th>
<th>Vt-H</th>
<th>Vi-1</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>-2338</td>
<td>2338</td>
<td>7997</td>
<td>4692</td>
<td>-1116</td>
</tr>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>-9235</td>
<td>8583</td>
<td>4692</td>
<td>-1731</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zkp csere Ln-3 egyenleg</td>
<td>2338</td>
<td>-7997</td>
<td>7997</td>
<td>4692</td>
<td>-1116</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln-3 csere Vt-M egyenleg</td>
<td>-4692</td>
<td>1116</td>
<td>586</td>
<td>-586</td>
<td>-29</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln-3 csere Vt-H egyenleg</td>
<td>-29</td>
<td>-29</td>
<td>-29</td>
<td>-29</td>
<td>-29</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M csere Vi-1 egyenleg</td>
<td>30 625</td>
<td>8583</td>
<td>4692</td>
<td>-1731</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1 csere Zkp egyenleg</td>
<td>30 625</td>
<td>8583</td>
<td>4692</td>
<td>-1731</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>2 285</td>
<td>9 235</td>
<td>3 989</td>
<td>4 692</td>
<td>1 731</td>
</tr>
<tr>
<td>területméret változás (%)</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>-2309</td>
<td>-9235</td>
<td>8583</td>
<td>4692</td>
<td>-1731</td>
</tr>
<tr>
<td>területfelhasználási egység terület hatályos (%)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zkp</td>
<td>103 441</td>
<td>261 910</td>
<td>33 658</td>
<td>37 882</td>
<td>36 128</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln-3</td>
<td>101 131</td>
<td>42 241</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M</td>
<td>105 726</td>
<td>252 675</td>
<td>37 647</td>
<td>42 574</td>
<td>34 397</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-H</td>
<td>34 041</td>
<td>63 211</td>
<td>37 647</td>
<td>42 574</td>
<td>34 397</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1</td>
<td>37 647</td>
<td>42 574</td>
<td>34 397</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>tervezett Zkp és Vt-M terület felhasználás (%)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>3%</td>
<td>-4%</td>
<td>11%</td>
<td>11%</td>
<td>-5%</td>
</tr>
<tr>
<td>tervezett (figyelembe vehető)</td>
<td>101 131</td>
<td>42 241</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Változás (%)</td>
<td>3%</td>
<td>-4%</td>
<td>11%</td>
<td>11%</td>
<td>-5%</td>
</tr>
<tr>
<td>csak a Meder utcától északra</td>
<td>34 041</td>
<td>63 211</td>
<td>37 647</td>
<td>42 574</td>
<td>34 397</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A területfelhasználási egységek egymás közötti változásának mérlege területfelhasználási egység terület

csak a Meder utcától északra
A területfelhasználási egységek egyéb közötti változtatásához a Fővárosi Közgyűlés feltételekkel járult hozzá az eljárás megindításánál.

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

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

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

- Az Ln-3 terület csökkenése 9.235 m². Ennek szintterületi mérete 9.235 x 3,0 = 27.705 m² általános szintterület.
- A Vt-M terület figyelembe vehető növekménye: 3.989 m², melynek általános szintterülete 3.989 x 3,75 = 14.960 m².

Tehát már a TSZT és FRSZ számítás is az általános szintterületben 12.745 m² csökkentést jelent.

- Parkolási szintterület esetében, az Ln-3 terület csökkenése miatt 9.235 x 1,25 = 11.544 m² csökkenéssel kell számlolni.
- A Vt-M területén pedig 3.989 x 1,5 m² = 5.984 növekedéssel lehet számlolni.
- A kettő egyenleg 11.544 – 5.560 m² csökkenés.

Fentiekből levonásra kerül az 3 közötti változtatás tehát már az FRSZ alapján történő számítás igaz.

A kettő egyenlő mértékben szintterületi csökkenés megjelenik.

Főv. Kgy. hat. alapján nem felhasználható szintterület -6437 -2146

<table>
<thead>
<tr>
<th>terület</th>
<th>változás</th>
<th>bsá</th>
<th>bsp</th>
<th>általános szintterület</th>
<th>parkolási szintterület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln-3 csökkenés</td>
<td>- 9 235</td>
<td>3,00</td>
<td>1,25</td>
<td>- 27 705</td>
<td>- 11 544</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M növelés</td>
<td>3 989</td>
<td>3,75</td>
<td>1,50</td>
<td>14 960</td>
<td>5 984</td>
</tr>
<tr>
<td>változás</td>
<td>- 12 745</td>
<td>- 5 560</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

686

<table>
<thead>
<tr>
<th>terület</th>
<th>változás</th>
<th>bsá</th>
<th>bsp</th>
<th>általános szintterület</th>
<th>parkolási szintterület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln-3 csökkenés</td>
<td>- 9 235</td>
<td>3,00</td>
<td>1,25</td>
<td>- 27 705</td>
<td>- 11 544</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M növelés</td>
<td>3 989</td>
<td>3,75</td>
<td>1,50</td>
<td>14 960</td>
<td>5 984</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-H növelés</td>
<td>4 692</td>
<td>3,5</td>
<td>1,5</td>
<td>16 422</td>
<td>7 038</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1</td>
<td>- 1 731</td>
<td>2,75</td>
<td>1,25</td>
<td>- 4 760</td>
<td>- 2 164</td>
</tr>
<tr>
<td>változás</td>
<td>- 1 084</td>
<td>- 686</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

832

<table>
<thead>
<tr>
<th>terület</th>
<th>változás</th>
<th>bsá</th>
<th>bsp</th>
<th>általános szintterület</th>
<th>parkolási szintterület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln-3 csökkenés</td>
<td>- 9 235</td>
<td>3,00</td>
<td>1,25</td>
<td>- 27 705</td>
<td>- 11 544</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-M növelés</td>
<td>3 989</td>
<td>3,75</td>
<td>1,50</td>
<td>14 960</td>
<td>5 984</td>
</tr>
<tr>
<td>Vt-H növelés</td>
<td>4 692</td>
<td>3,5</td>
<td>1,5</td>
<td>16 422</td>
<td>7 038</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1</td>
<td>- 1 731</td>
<td>2,75</td>
<td>1,25</td>
<td>- 4 760</td>
<td>- 2 164</td>
</tr>
<tr>
<td>változás</td>
<td>- 1 084</td>
<td>- 686</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

3.4. A Fővárosi Közgyűlési Határozatoknak való megfelelés

A Marina city projekt területén kívüli, de változó Vt-H és Vi-1 területfelhasználási egység területét tekintve is megállapítható, hogy a Cserhalom uca tervezett új középtengelyébe igazított területmérők alapján az eredmény már az FRSZ szintjén csökkentést mutat. Az általános szintterület így -7.521 m², a parkolási -2.832 m².
III. A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK VÁLTOZÁSAI

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

TSZT MÓDOSÍTÁS

Az TSZT területfelhasználási egységeinek változása több helyen érinti a Zkp területét. Délen csökken, északabbra növekszik a területe. A Vt-M területfelhasználási egység meghatározott területén belül 15% Zkp kerül feltüntetésre.

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

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

VEGES TERÜLETEK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLETEK

EGYÉB ELEMEK

hatályos terv

a tervezett módosítás
2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1. MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

FRSZ MÓDOSÍTÁS

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

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA


1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTURA ELEMEK

2.1. AZ 1. MELLÉKLET: A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA MÓDOSÍTÁSA

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

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

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

VEGES TERÜLETEK

Melékképző pont terület (V-M)

Intézményi, jellemzően zárt soros beépítésű terület (V-1)

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (V-2)

hatályos terv

a tervezett módosítás
3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

3.1. TSZT 3. MELLÉKLET
8) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME VÉDELME VÉDELME VÉDELME VÉDELME KAPELSZÁMOS KAPELSZÁMOS KAPELSZÁMOS KAPELSZÁMOS KAPELSZÁMOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

3.2. FRSZ 3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

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

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZEKZEZETI TERVELAP
3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) Építtet környezet védelmével kapcsolatos
magasság korlátzások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ
3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

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

A kijelölés alapja a közgyűlési határozat és a BFVT Kft. szakvéleményeink térképe, volt, mely a véglegesítés során a jóváhagyó munkarészben a TSZT tematikája szerint pontosításra került a változással érintett terület jelölés fennmaradása miatt.

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45.0 m
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65.0 m
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90.0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45.0 méter
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65.0 méter
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90.0 méter

hatályos terv
a tervezett módosítás
4. A GYALOGOS-KERÉKPÁROS HÍD KIJELÖLÉSE

**TSZT MÓDOSÍTÁS**


A híd több terlapot érint, így a TSZT Szerkezeti tervének 1.; 2.; és 3.b tervlapját, valamint az FRSZ 1. mellékletét. Az 1.; és 3b melléklet már bemutatásra került a hiddal együtt.

A javasolt új gyalogoshíd megjelenítése és a kerékpáros infrastruktúra pontosítása a Cserhalom szabályozási változása miatt. (A Népszigeti érkeztetés esetében a KÉSZ biztosítja, hogy az erdőterületet ne érintsen a híd).

**BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

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

**SZERKEZETI TERVLAP**

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Hatályos terv

A tervezett módosítás
5. A JELÖLT ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL MÓDOSTÁSA


Ennek lényege, hogy kismértékben a parti oldal felé tér el a védvonal jelölése, így a védvonal nem érinti a Duna telkét. Ezzel kedvezőbb a vízparti kialakítás, és az árvízvédelem szempontjából kisebb vízkiszerősítés eredményeződik, szemben a hatályos nyomvonal szerinti jelöléssel.

A feltüntetés a TSZT szerkezeti terv 6. Védelmi korlátozási területek c. tervlapját érinti.

A térképi jelölés jobb láthatósága érdekében a jelölés grafikailag kielégítő esetekben a következők szerint mindkét korlát kontúrázódik (a módosítás természetesen az eredeti jelölési módszer történik):
IV. VÁROSKÉPI VIZSGÁLAT

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

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

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


A fenti elemzések alapján a XIII. kerületre a Halázbástyától, a Sándor Palotától, Karmelita kolostortól, Siklótól, a Palota előterétől, a Várkert-Bazártól, továbbá a Gellért-hegyen a Citadellától indokolt látványválasztást készítenek a magasépületek elhelyezésére. A terület egészére a környéken meghatározott rálátások a Margit híd, Árpád híd felől adódóak. Mindtezen megerősíti az FRSZ 20. § (2b) pontjának rendelkezése is.

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

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

A fejlesztési területre vonatkozó beépítés két szinten kerül megjelenítésre, a sziluett vonala narancs színben, az Országház és a Bazilika sárga színben.

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

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

Jelen elemzés nem tartalmazza a hatályos szabályozások alapján létesíthető, vagy előkészítés fázisában lévő más magasházakat.
A Halászbástya felől nézve a területet, a Váci út ezen szakasza egyáltalán nem kerül fedésbe az Országház kupolájával.

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

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

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

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

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

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

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

A Savoyai terasz irányából, már a Kupola jobb oldalán jelenik meg a Marina City terület magasházas sávja, a terület ebből a nézetből kerül legközelebb az Országház kupolájához. A 45-65 méteres magasság mindemellett innen nézve is besímul a várossziluettbe, a beépítés nem tekinthető kirívónak.
A többi látványpontból tekintve az Országház kupolájának látványától már kellőképpen távol esik a Marina City területe.

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

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

A Marina City területe a Bazilika fölött fűtőmű, a nagyvárosias massza szélén.

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

### KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK

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

Az Árpád hídról nézve a terület a Marina City területét, a Marina City a védett régió közé tartozik. A Margit-szigeti lejáró környékéről nézve a terület déli része a Marina-parti beépítés mögött nyílik láthatóvá, a terület északi részének beépítése kis szakaszon látható az öbölbe tekintve. Tovább haladva a pesti oldal irányába a beépítés szinte teljesen beküszik a Marina-parti beépítés mögé, még tovább haladva pedig lényegében teljes egészében takarja a Dagály területén létesült kb. 45 méter magas Duna Arénát.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN

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

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végző szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba

Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.
forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.
BUDAPEST, XII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-őböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

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

KÖRNYÉK BELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETFÉN

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.
Árpád híd 1.
forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.

Árpád híd 2.
forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.

Árpád híd 3.
forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.
2. számú terület - FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

1. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

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

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

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

2. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

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

A területen a tömbök mérete alapján egyre nagyobb belső szabadterek jönnek létre dél felé haladva, így az érintett tömbben is. A tervezett beépítés részeként a nagyobb belső kert kialakítása érdekében és változatos grúztípusokkal való megteremtésénél is, valamint a földszintes területek közvetlen vízkapcsolatának fenntartásának érdekében a szomszédos lakókhoz igazodó gyalogos összeköttetésekhez is kerül alakításra a terület.

A beépítési terv – a Marina-part már kialkult lakóterületeihez hasonlóan – nagyvárosias beépítés részeként létrejövő lakóközpontok kialakításával szambol, melyek a földszinten, dominánánsan az olyan forgalmas közterületek irányából, mint a FOKA-öböl vagy a Cserhalom utca csomópontjának környezetében az épületgyűjtés utolsó szakaszában való 45 méteres legmagasabb pontú kialakítása indokolt.

A beépítési terv olyan minőségi lakóterület kialakítását célozza meg, mely

- eredményeként magas színvonalú, a súlyponti helyen magasházak megjelenésének is kedvező kortárs beépítés jöhet létre, ami
- kedvez a helyi, nyugodt, vízparti kapcsolattal rendelkező, különösen értékes környezetekhez, ezzel úgy a környezet, szomszédos területekkel való optimális kapcsolat megteremtésének,
- biztosítja a terület átmenetét a forgalomtól való védettségét,
- lakó rendeltetéstezű eltérő változatos földszinti funkcióival, a FOKA-öböl, a Cserhalom utcában és a Duna-part FOKA-öböl – Rákos-patak – Moszkva sétány egységes rendszerbe szervezését.

Vízparti kapcsolatok

A Rákos-patak és az öböl közvetlen vízkapcsolata az akkori céljára vizsgálata az akkori szomszédosnak attraktív, minőségi, intenzív fásított zöldséglemezésének biztosítását. A FOKA-öböl part menti sétányának funkcionális értesítése, az ahhoz kapcsolódó közterületek elfogadásának növelése érdekében az öböl partvonalával határos beépítések földszinti helyiségei közhasználatú feladatok kialakítására is alkalmasak.

Gyalogos és kerékpáros felvétel

A koncepcióban felvázolt gyalogos összeköttetések, nyomvonalak a hatályos településrendezési eszközökben rögzített elképzelésekhez igazodva a nyugati irányban határos FOKA-öböl és a déli irányban határos Rákos-patak vízpartjain előirányzott sétányok kialakításához indulhatnak, az öböl belső felületen a távolabb találhatóak és a fedélzeti alagútban.

A terület gépjárművel

A gépkocsik tárolására térszint alatt, kisebb hányadának földszinti garázsban lesz lehetőség. A
való megközelítése Cserhalom utca felől közvetlen gépjárműves megközelítés nem alakítható ki. A projekthelyszín együttesen mintegy 660-700 férőhely számára alakítandó ki parkoló, megközelítésük a Fedélkóz utca felől fog történni.

A projekthelyszínén tervezett beépítés által körülvét belső teresedés zöldfelületekben gazdag kialakítása előirányzott, olyan, intenzíven fásított, többszintes növényállománnyal, mely a projekthelyszín életességét, környezetének kondicionálását egyaránt szolgálja. Az épületek tetőzetén intenzív és féléltintzív zöldfelületeknek helyet adó tetőkerti zöldfelületek létesítése tervezett. Mindezeket kiegészítik az előkertek, melyek mérete a Rákos-patak felé az átlagosnál nagyobb, 10 méteres sávban csatlakozik a patak közterületéhez.

A tervezés további – építészeti és környezetalkotási – fázisaihoz számít csalódások és megközelítések is tűnik. A tervezés teljesítményét és életességét körülvevő zöldfelületek és természetes árnyékok javítását szolgálja.

NAGY SZABAD TEREK, ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK A projekthelyszínre tervezett beépítés által körülvét belső teresedés zöldfelületekben gazdag kialakítása előirányzott, olyan, intenzíven fásított, többszintes növényállománnyal, mely a projekthelyszín életességét, környezetének kondicionálását egyaránt szolgálja. Az épületek tetőzetén intenzív és féléltintzív zöldfelületeknek helyet adó tetőkerti zöldfelületek létesítése tervezett. Mindezeket kiegészítik az előkertek, melyek mérete a Rákos-patak felé az átlagosnál nagyobb, 10 méteres sávban csatlakozik a patak közterületéhez.

A tervezés további – építészeti és környezetalkotási – fázisaihoz számít csalódások és megközelítések is tűnik. A tervezés teljesítményét és életességét körülvevő zöldfelületek és természetes árnyékok javítását szolgálja.

NAGY SZABAD TEREK, ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK A projekthelyszínre tervezett beépítés által körülvét belső teresedés zöldfelületekben gazdag kialakítása előirányzott, olyan, intenzíven fásított, többszintes növényállománnyal, mely a projekthelyszín életességét, környezetének kondicionálását egyaránt szolgálja. Az épületek tetőzetén intenzív és féléltintzív zöldfelületeknek helyet adó tetőkerti zöldfelületek létesítése tervezett. Mindezeket kiegészítik az előkertek, melyek mérete a Rákos-patak felé az átlagosnál nagyobb, 10 méteres sávban csatlakozik a patak közterületéhez.

A tervezés további – építészeti és környezetalkotási – fázisaihoz számít csalódások és megközelítések is tűnik. A tervezés teljesítményét és életességét körülvevő zöldfelületek és természetes árnyékok javítását szolgálja.

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

- építészeti hangsúly képzése céljából a Rákos-patak menti épülettömegek vertikális kiterjedése a Danubio Budapest lakópark irányában folyamatos átmenetet képeze lépcsőzik le. Az épülettömegeket földszintes szárnyrészek kötik össze,
- az előzetes Fővárosi Közgyűlési határozat a 25880/6 hrsz. telek kijelölésével határozta meg a lehetséges magasházas helyszínt, így a korábbi beépítési koncepciótól eltérő végső megoldást kellett kidolgozni. A projekthelyszín e telkére javasolt magasházas telepítési lehetőség a Váci út felől az ott várhatóan 65 méteresre felemelt magasságok Duna irányú lelőptetését továbbra is biztosítja, de jellegében más térbeliséggel.

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

- építészeti hangsúly képzése céljából a Rákos-patak menti épülettömegek vertikális kiterjedése a Danubio Budapest lakópark irányában folyamatos átmenetet képeze lépcsőzik le. Az épülettömegeket földszintes szárnyrészek kötik össze,
- az előzetes Fővárosi Közgyűlési határozat a 25880/6 hrsz. telek kijelölésével határozta meg a lehetséges magasházas helyszínt, így a korábbi beépítési koncepciótól eltérő végső megoldást kellett kidolgozni. A projekthelyszín e telkére javasolt magasházas telepítési lehetőség a Váci út felől az ott várhatóan 65 méteresre felemelt magasságok Duna irányú lelőptetését továbbra is biztosítja, de jellegében más térbeliséggel.

A beépítési modell a szomszédos tervezett állapottal együtt

forrás: saját ábra
MAGASHÁZ KIALAKÍTÁS

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

VÁROSKÉPI HATÁSOK

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

A TÉRÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBŐL ÉS BELSEJÉBŐL FELTÁRULÓ LÁTVÁNYOK
4. Közlekedési hálózatok fejlesztési lehetőségei

4.1. Térségi hálózatfejlesztések

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

4.2. Közúti közlekedés

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

A Cserhalom utca szabályozási szélessége elegendő lesz a javasolt keresztkoncentrális elrendezések számára, kisebb bővítéssel legfeljebb a körkörözők száma, melyek a fejlődési területet nem érintik. A tervezési területet feltáró útkapcsolat mindegyik változatban biztosított.

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

Projekthelyszín közvetlen környezete

Megközelítés

A tőmb a Fedélköz utca felől válik feltárhatóvá, a Rákos-patak felől nem szabad megközelíteni, annak elsődleges célja továbbra is a rekreációs terület kialakítása. A projektterület való megközelítése két irányból történik

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

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

Parkolás

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

2. sz. villamos meghosszabbítása

A 2-es villamos járatai tartó meghosszabbítása távlati fejlesztésként tervezett, északi irányú vonalvezetéssel, a Duna – Váci út közötti lakóterületi új új közötti napjainkban kialakításra is beiktatottak, a Duna – Váci út közötti lakóterületi új új közötti körforgalom körforgalom kialakítására, a közlekedés kapacitásának javítására és északi vonalvezetéssel való kapcsolatát is megvalósítható.

Kerékpáros közlekedés

A Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztése a Cserhalom utcától keletre a környezet rendezésével egyidejűleg a Főváros beruházásában várható. Ehhez kapcsolódik a Cserhalom utca menti kerékpárút továbbfejlesztése a Fedélköz utcának.

Gyalogos közlekedés

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

A jelentős ingatlanfejlesztések új gyalogos irányokat is megnyitottak a térségben.
Belső kapcsolatok a Marina-parti lakóterületekkel

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

5. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Teljes közműellátás biztosítandó

Az ivóvízellátás, továbbá tűz- és locsolóvíz ellátás

A tervezett új beépítés teljes közműellátását kell megoldani, ahogy azt a hatályos helyi építési szabályzat is előírja.

Vízelvezetés, szennyvízelvezetés

A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Energiaközművek

A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Villamosenergia ellátás

A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Távvezetékek főd ala helyezése

A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Földgázellátás

A tervezett új beépítés termikus energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Távhőellátás

A tervezett új beépítés termikus energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

A termikus energiaellátás alternatívái

A tervezett új beépítés termikus energiaellátása a közhalózat jelenlegi kiépítettességét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható.

Elektronikus hírközlés

A termikus energiaellátás alternatívái

Mikrohullámú összeköttetés

A fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások tervalapja alapján a terület felett áthalad a 30 m-es magassági korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonal, melyről azonban a nyomvonalat nyilvántartó Antenna Hungária és a Telekom Nyrt. is úgy nyilatkozott, hogy ott a magassági korlátozás fenntartása már nem indokolt.
A haladó fővárosi TSZT alapján a kerületi szabályozási terv is tartalmazza a 30 méteres magassági korlátozást. A TSZT 2021 évi módosítása már csak tájékoztató elemként tünteti fel, azonban ez is arra utal, hogy a szolgáltatóktól, illetve a mikrohullámú összeköttetésben érintett további szervekkel kell egyeztetni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e a fenntartása, és ha igen, akkor mi lehet a kiváltás módja.

A közelmúltban történt egyeztetések alapján a nyomvonal fenntartása vélelmezhetően ma már indokolatlan, az ágazati nyilatkozatok szerint korábban sem volt valós a 30 m magassági korlátozás rögzítése, mert korábban is lényegesen magasabban haladt a mikrohullámú összeköttetés, törlési lehetősége rendelkezésre áll, ezt a főváros kezdeményezheti. A tényleges törles rendezéséig a tájékoztató fenntartása továbbra is szükséges.

6. ÁRVÍZVÉDELEM

A megvalósított árvízvédelmi vonal magassága a tervezési területen FOKA-öblől előterében magassághányos, ill. a jogi védvonal mögött feltöltött területszint helyen nem éri el a 106,20 mB magasságot, de a tervezési területi jogi értelemben védett. Célzóterv szerint az ingatlanfejlesztési területen olyan magassági szintet kialakítani, ami a jelenleg hatályos MÁSZ + 1,30 m, azaz 106,20 mB szint felett van – megfelelően veve a már kialakult 105,40 mB tényleges védvonal magasságához való csatlakozás műszaki és tereprendezési megoldandó feladatait.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség

A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni a terület beépítése révén megnövekvő célforgalom, mely a terület határát jelentő Cserhalom és Vízafogó utcának mentén is meg fog jelenni. Elsősorban a Nitrogén oxidok és a szálló por koncentráció növekedésére lehet számítani. Hosszú távon, (15-20 év) várhatóan elterjedt elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulhat. A létesítmények hőellátási igénye várhatóan távhővel kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni. A levegőminőség javulását fogja viszont okozni a jelenlegi szálló por mennyiségének csökkenése.

Zaj-és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közüti forgalom növekedése fogja okozni. Várhatóan a zajterhelés a zajvédelmi rendeletben meghatározott épületfogalak alapján mértéke lesz. A városi klíma hatása a helyi légszennyezettség keletkezésének mélyebben és rétegebben tájékoztató fenntartása továbbra is szükséges.

Talajszennyezettség

Az alapvető feladat a kialakuló zöldfelület és melyek csak a helyi légszennyezettség keletkezése nélkül fog megvalósulni. A levegőadottság fokozata viszont okozni a jelenlegi szálló por mennyiségének csökkenésére.

Felszíni és felszín alatti vizek terhelése

A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat, de a terület korábbi használata alapján, alapvetően a talajszennyezettség tekintetében leírhatók a szálló por mennyiségének csökkenése. A teljes területen belül fog megvalósulni, a jelleggyakrabban mértékű alkalmazására. A teljes területen belül fog megvalósulni, a fővárosi környezetvédelmi intézkedés, amelyek közül a jelleggyakrabban mértékű alkalmazására, visszatartására, ahogy az a KÉSZ-ben is előírt.

Hulladékekezelés

A területen keletkező kommunális hulladékok mennyiségére növekedni fog, ezt elsődlegesen az FKFV feladatai következtében a területen esetlegesen meglévő talajszennyezettség felmérését fogja eltolni.

A települési táj vizuális és használati konfliktusai

A területen a jelenlegi visualizálási terhelést okozó létesítmények közül a barnamazós területek, és nagyfeszültségű létesítmények várhatóan 10 éven belül megszűnik. A barnamazós területeken a kor színvonalának megfelelő beépítés és körülötte intenzív zöldfelületek alakulnak ki.

Városi klima

A növekvő burkolt felületek révén a területen belül a városi klima hatásainak növekedése várható. Ilyen hatású lesz a terület többségét alkotó nyárfa egyedek miatti leváltásának hatása is, ami a jelenlegi nagymértékű lombtömeg levesztését fogja a területen okozni. Ezeket a hatásokat csak kisebb mértékben fogja kompenzálni az épületek körül kialakuló fiatal, de intenzív zöldfelületek, melyek csak a megvalósítás után 5-10 évvel fognak olyan mérettel lombtömeget növeszteni, hogy az érdemi kompenzációt hatást tudjonn kifejteni a területen.
1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ELEMEI

1.2. A szabályozási elemei változása a KÉSZ-ben

A szabályozás változatlan elemei

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat bemutatása jelen dokumentáció

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT fejezetében megtörtént. A területen ennek megfelelően már rögzített:

- a tóbomb kiszabályozása, egyben a Kelén utca egy szakaszának megszüntetése
- az építési hely, az ahhoz kapcsolódóan eltérő mélységű előkerti sávok kialakításának előírása, mely részben közhasználatú kialakítást igényel,
- az építési övezet, mely paraméterei csak kismértékben, FRSZ-t nem érintően módosulnak,
- a területet és környezetét, valamint a szomszédos vízparti területeket feltáró gyalogoskapcsolatok (sétányok) és kerékpárhálózat biztosítása,
- a KÉSZ 9.§ (9) bekezdése szerinti, a 9. mellékletben grafikusan is rögzített tájékoztató elem, a 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai figyelembevétele.

A szabályozás módosuló elemei

A jelen módosítási javaslat a hatályba nem léptetett 12/C melléklet magasházás lehatárolásának módosításával jár.

Az elfogadott 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet 12/C melléklete nem léphetett még hatályba a TSZT / FRGZ módosítás hiánya miatt.

A Fővárosi Közgyűlési határozat értelmében módosítást igényel, mivel a magasházás kijelölés helyszíneként csak a 25880/6 hrsz. telek jelölhető ki. Így ezt tartalmazza a folyamatban lévő KÉSZ módosítás, egyelőre meg mindig mint 12/C mellékletként, ami a fővárosi terv elfogadása után automatikusan vállik az 1. melléklet Szabályozási tervének részvévé.

Amennyiben a TSZT módosítás nem előzi meg a KÉSZ tervezett júniusi módosítását, úgy a 12/C melléklet egymarad az alábbi változásokkal. Ha megelőzi, akkor ugyanez a magasházás lehatárolás kerül az 1. mellékletű szabályozási tervbe.

forrás: hatályos KÉSZ

jelenlegi 12/C melléklet

tervezett 12/C melléklet

forrás: saját ábra
Magassági szabályozás

Jelen módosítási dokumentáció célja a 45 méter méteres Élp kijelölés hatályba léptetése oly módon, hogy az csak a 25880/6 hrsz. telek területére vonatkozzon.

Ennek érdekében szükséges módosítani a TSZT és az FRSZ megfelelő terülapjait és azzal együtt a KÉSZ 12/C mellékletét. A jelen dokumentum alátámasztó munkárészei igazolják ennek megalapozottságát.
TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

3. TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

3.1. TSZT 3B. MELLÉKLET: B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVÉL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETÉRI LEHATÁROLÁSA

3.2. FRSZ 3. MELLÉKLET EGYES TERÜLETEK BÉBÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

A fejlesztési területen cél a szellősebb, jelentős zöldfelületi aránnyal rendelkező, magas színvonalú, kortárs, a Rákos-patak és a Cserhalom utca súlypontú csomópontjánál városszerkezeti hangszőnyékének is kedvező magasházas beépítés kialakítása. Ennek biztosítása érdekében indokolt a hatályos 45 méter legmagasabb pontú magasház kategória területi lehatárolásának projekthelyszínre való kiterjesztése a Cserhalom utca Rákos-patak keresztezéséhez kapcsolódó telken (25880/6 hrsz.). A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve távolságuk miatt nem hatnak zavaróan.

4. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA TÉRKÉPEN

A magasház elhelyezésére kijelölt területi lehatárolás – ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m - kiterjesztése a TSZT 3/b Szerkezeti Tervlapját és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint (csak a projektterületet érintően)

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE


Szerkezeti Tervlap

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS RENDELÉSI SZABÁLYZATA


3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BÉBÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

az érintett terület a hatályos terveken

a változással érintett terület

a módosított terület
Összefüggésben a Cserhalom utca és Váci út, valamint az Esztergomi út és Váci út közötti kiemelt fejlesztési területek várható magassági változásaira, a volt Fűtőmű és a volt LÁNG területtel együtt a fővárosi közgyűlési határozatokat is figyelembe véve, a mellékelt térkép szerinti változás várható, melybe jól illeszkedik a Cserhalom utca és Rákos-patak sarkán létrejövő magasabb beépítés, ami fordítópontnak is tekinthető a Váci úti irodatengely és a Duna irányában fejlődő városrészek között.

A végleges állapot szerint: a Rákos-patak két oldalán lévő 1-1 tömbméretű területen 65 méteres, a Váci út menti sáv mindkét oldalán 45 méteres magasházas telepítésre lesz lehetőség.

Ehhez illeszkedni tud a jelen módosítás tárgyát képező projektterület Cserhalom utca – Rákos-patak találkozási pontján lévő saraktelek emelt magassági értéke, mely kapuzati elemként reflektálni tud a Váci út – Cserhalom utca közötti sáv magasabb beépítési kubaturáira.
**III. VÁROSKÉPI HATÁSOK**

A magasépületek létesítésénél a városképi megjelenés kiemelt kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a beépítési terv készítésénél külön vizsgálatot igényelt. Az elemzés részletes alapját az 1. számú terület azonos fejezete mutatja be.

**1. forrás: saját ábrák (Google Earth Pro alapján)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>meglévő állapot</th>
<th>tervezett állapot</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Budai Várhegy, Halászbástya</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Budai Várhegy, Sándor-palota</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Budai Várhegy, Karmelita-kolostor</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Budai Várhegy, Sikló</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Budai Várhegy, Palota</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gellért-hegy, Citadella</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

A főváros kiemelt nézőpontjaiból feltáruló látvány elemzése alapján a tervezési terület beépítése nem konkurál Budapest épített örökségének kiemelt, hangsúlyos magas elemeivel.

A várossziluett – a közvetlen és tágabb környezet fővárosi, illetve kerületi településrendezési eszközökben meghatározott, lehetséges vertikális tömegformálásával is számolva – nem sérül.

A tervezett beépítés a kialakult települési táj horizontja fölé egyik nézőpontból tekintve sem emelkedik.

**Átnézeti térkép**
Az egyéb távoli nézőpontokból vizsgálva a tervezett beépítés a Duna-parti területek látványfeltárulásában az Óbudai-szigetről, az Árpád hídról, illetve a Hármashatár-hegyről jelent változást.

Az Óbudai-szigetről nézve a szomszédos, Marina-parti beépítésekhez viszonyítva a terület tervezett magassága nem jelent domináns eltérést a perspektikus rövidülésnek köszönhetően.

Az Árpád hídról főként a beépítés környezete látszódik, a tervezett beépítést a Duna Aréna szintén minden nézőpontból takarja.

A Glück Frigyes kilátóból tekintve a legjelentősebb a városképi változás, de a környező területek tervezett beépítéseinek magasságát is figyelembe véve (45 méteres és 65 méteres magasházak) kirívónak az sem mondható. Megjegyzendő, hogy magasházak beépítés nélkül is változást jelentene a területek beépülése a ma beépítetlen, vagy alulhasznosított területeken.

A bemutatott meghatározó látványképek nagyobb méretben a tanulmány mellékletében szerepelnek.
3. számú terület – RENO UDVAR ÉS VOLT FŐTŐMŰ

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 2020 évben kidolgozott Telepítési tanulmányterv átdolgozott 3D modellje nem konkrét építészeti masterplan, elsődleges célja az elképzelt működési modell, a volumen és a diverz magasságok bemutatása.

1.1. A KONCEPCIONÁLIS ALAPELVEKRE ALAPOZÁS

A FEJLESZTÉS CÉLJA

A beépítési terv megalkotásánál a fő szempontok a következők voltak:
- a városi egységen belül a vegyes városi funkciók létrehozása,
- a magas színvonalú kortárs beépítés megvalósítása, magasházak diverz megjelenése,
- a zöld átszövőtség biztosítása,
- környezettel való optimális kapcsolódások megteremtése,
- a Rákos-patakotól délre eső területtel és a patakkal való kapcsolat kialakítása,
- autómentes felszín, rejtett logisztikai rendszer létrehozása,
- a fenntartható városi mobilitásra való szervezés.

Mindezeket a beépítési terv javaslatának az alábbi témacsoportba szervezett leírása mutatja be.

1.2. AKTÍV KAPCSOLATOK KIALAKÍTÁSA

TÖMBÖK ÖSSZEFŰZÉSE – EMELT GYALLOGOS SZABADTÉRRENDSZER

A fejlesztés célja, hogy a Csavargyár utca és a Rákos-patak közötti két tömböt egy – a környezettel is kommunikáló – városi egységgé kezelje. Ennek érdekében nem számol a jogilag kialakult két tömb megosztásával, sőt beépítési jellemzői a két tömb minél erőteljesebb kapcsolatát kívánják biztosítani, telekosztási szándék sincs.

A jelenlegi tömbstruktúra alapvetően tehát megmarad, mégis egy egybefüggő, kompakt beépítés jön létre. Ezt a törekvést támogatja az a lehetőség is, hogy a KÉSZ a Csele utcát – mely ma sem funkcionál utcaként – közforgalmú magánút képviseli. Ez egyben azt is jelenti, hogy a minimáisan meghatározott 22 méteres szélességű magánút nem lesz megszüntethető.

Az alapvetően két nagyméretű telken megvalósuló fejlesztés egységes megjelenése a telkek összefűzése által érhető el. A kapcsolatot a Csele utca fölött létesülő egybefüggő, zöldfelületben gazdag gyalogos térrendszer teremti meg. A kiemelt Platform több tervben megjelent már, utoljára a ZDA tervtanács terve hozta ezt a megoldást. Ennek számos előnye van mind a terület, mind a kapcsolódó területek és közterületek tekintetében.

Mindkét telek a földszinten nagyrészt beépített, a mélygarázsokhoz kapcsolódóan teremgarázként funkcionál. A Csavargyár és a Váci út felé szakaszonként megnyitott, a többi földszinti szakaszok alkalmazsak kereskedelem szolgáltatás elhelyezésére.

A Csele utca a terület fő megközelítése, köldőke, jelentős gépjárműforgalommal, így itt a gyalogos átközlésedés sem különösebben támogatott. Erről a közforgalmú magánutról lehet megközelíteni a földszinten és a mélyszinteken elhelyezett garázsinteket. A Csele utca kapcsolódik a Váci út és a Cserhalom utca új csomópontjával, de a Csele utca alapvetően a két tömb kiszolgálását szolgálja, és nem része a közúti hálózatnak. Az utcacsinten létrejövő garáżsszint alkalmaz a szállítási és gépjárműforgalom elkülönített, nem koveredő kialakítására is.
AZ EMELT SZINT: A PLATFORM

Az utcaszinti teremgarázsok feletti zárófödémen intenzív zöldtetős kialakítás mellett egybefüggő szabadterek rendszere jön létre. Az emelt szintű platform járószintje cca. 4,5 m magasságban van, a környező utcaszintekhez képest, ami lehetőséget biztosít arra, hogy a két telek szabadterei a Csele utca fölött felülépődjenek összekapcsolódják úgy, hogy közben az utca szintjéről mindkét telek kizsolgálható gépjárművel.

Az így kialakuló emelt szintű, egybefüggő attraktiv szabadterérszerrendszer a Csavargyár utca, a Cserhalom utca és a Rákos-patak terepszintjéhez enyhé lejtős tereprendezéssel, vagy lépcsőkkel kapcsolódik, biztosítva az akadálymentességet.

A beépítés „lelkét adó” emelt, zöldfelületekben és gyalogos felületekben gazdag térrendszert közhasználatú területként kerül kialakításra. Az emelt sétányrendszer a forgalomtól védett, kizárólag gyalogos használatú belső terekkel rendelkezik, így az itt dolgozók, itt lakók és a területre látogatók a hat és félhektáros terület szabadterein gépjárműforgalomtól elzáratott lehetnek.

A beépítés fő kapcsolati rendszere a gyalogos, közösségi közlekedési és az egyéni gépjármű-közlekedés együtté szervezésére épül. A terület gyűjtőpontjából indulva mind a Gyöngyösi úti, mind pedig a Forgách utcai metróállomás elérhető távolságban van. Kapcsolatait tovább javíthatják a szomszédos tömbök bevonásával (északon a Csavargyár utcától északra lévő tömbön át, délen a volt Láng területén keresztül).

A beépítés és a belső gyalogos rendszer idomul a Cserhalom utca túloldalán távlatban megvalósuló lakótömbök struktúrájához. A Duna elérése a Rákos-patak menti sétányon át, és a Csele utca folytatásában a legegyszerűbb. Míg a patak mentén indulva a hosszabb sétára is alkalmas urbánus kialakítású Moszkva sétány jelenti a Duna-partot, addig a Csele utca felől az egyedi hangulatú FOKA-öblől szolgálhat kiemelt rekreációs helyszíneként. A beépítés mindkettő fő útvonalhoz aktívan kapcsolódik.

MEGKÖZELÍTÉS A RÁKOS-PATAK FELŐL

A gyalogos rendszert elsősorban az emelt platformon történik, melynek zárófödémeinek tetőkertekkel gazdagított szabadterek összekapcsolódó rendszere alakulhat ki. Mindez kiegészítheti további két gyalogos „réteg” is, melyek a két tömb épületeinek felső szintjeit foga össze, tetőkerti kialakítással, féliintenzív, intenzív zöldtetőkkel övezve.
A Cserhalom utca kialakításánál kerékpárút építendő ki, mely délen bekapcsolódik a Rákos-patak menti kerékpárútba. A Rákos-patak északi oldalán lévő kerékpárút a patakon átívelő gyalogoshíd alatt halad, ugyanakkor a platformra is lehetséges két helyen is a feljutás.

A terület gépjárművel való megközelítése három fő irányból adódik.

Mindkét telek közvetlen megközelítését szolgálja a közforgalmú magánút ként kialakított Csele utca, mely alapvetően a tőmb kiszolgálására szolgál, hálózati szerepe nincs. A Csele utca Váci úti csomópontja fogadni tudja a déli és az északi irányból a területre irányuló forgalmat, és mindkét irányba el is lehet hagyni a területet. A Csele utca és Cserhalom utca közforgalmú csomópontja szintén mindkét irányú megközelítést és elhagyást is lehetővé tesz, a kibehatások nem hoznak létre kedvezőtlen torlódásokat a balra nagyvizes kanyarodások elhagyása miatt.

Az északi tőmb mindemellett a 2x2 sávos Csavgaryár utca felől is feltárást kap. A Csavgaryár utca -Váci úti csomópont átalakításával szintén megadhatók az északi és déli irányú megközelítések, továbbá a Fiastyúk utca irányába a kelet-nyugat irány is biztosítható a terület kapcsolódása érdekében.

A fejlesztés alapvetően a Váci úton kialakult irodafolyosó hiányzó részt és az irodák közvetlen kapcsolatot kínál, de mindkét irányba el is lehet hagyni a területet. A Cserhalom utca kialakításával a terület termekei hozzáférése, illetőleg a területi erőforrások használata legnagyobb mértékben növekszik.

A fejlesztés alapvető célja a terület jelentős gazdasági és közösségi megfelelő struktúrájának kialakítása. A projekt ezzel nagyban megfelel a napjaink európai városfejlesztési trendjeihez, elvárásaihoz.

A fejlesztés alapvető célja a terület jelentős gazdasági és közösségi megfelelő struktúrájának kialakítása. A projekt ezzel nagyban megfelel a napjaink európai városfejlesztési trendjeihez, elvárásaihoz.

A terület kifejlesztése felkészülésében a következő célok vannak.

- Az új irodai funkciók megépítése
- A lakóváros megfejlesztése
- A közösségi infrastruktúra modernizálása
- A közforgalmi rendszerek modernizálása
- A közösségi közlekedési rendszerek modernizálása

Az új irodai funkciók megépítése centralizált és egytartású területi közösségekhez. A területi infrastruktúra modernizálása érdekében a következő célok vannak.

- Az új irodai funkciók megépítése
- A lakóváros megfejlesztése
- A közösségi infrastruktúra modernizálása
- A közösségi közlekedési rendszerek modernizálása
- A közösségi közlekedési rendszerek modernizálása

Mindkét irányban a terület struktúrájának és megfelelőségének növekedése viszonylagos és célja.

Az új irodai funkciók megépítése centralizált és egytartású területi közösségekhez. A területi infrastruktúra modernizálása érdekében a következő célok vannak.

- Az új irodai funkciók megépítése
- A lakóváros megfejlesztése
- A közösségi infrastruktúra modernizálása
- A közösségi közlekedési rendszerek modernizálása
- A közösségi közlekedési rendszerek modernizálása

Mindkét irányban a terület struktúrájának és megfelelőségének növekedése viszonylagos és célja.
A városépítészeti és tájépítészeti tervek központi kérdési tényezői közvetlenül hatnak azı következményekre. A közterek és közösségek kialakítása, minden szakaszban fontos szerepet játszik az átszervezés kezelésében.

A városállományban világosan látható következmény, hogy a területen lévő szabadtérségeket és közterek megvalósítása fontos szempont.

A városépítés és tájépítés alapelveinek megfelelően, a területen kialakított közterek és közösségek fontosnak minősülnek az életkörülmények fenntartására. Ezért a területen lévő közterek és közösségek megfelelő, funkciós kialakítása fontos.

A területen kialakított közterek és közösségek hatékonyan használhatók az életkörülmények fenntartására. Ezért a területen lévő közterek és közösségek megfelelő, funkciós kialakítása fontos.

A városállományban világosan látható következmény, hogy a területen lévő szabadtérségeket és közterek megvalósítása fontos szempont. A területen megvalósított közterek és közösségek hatékonyan használhatók az életkörülmények fenntartására.

A városállományban világosan látható következmény, hogy a területen lévő szabadtérségeket és közterek megvalósítása fontos szempont. A területen megvalósított közterek és közösségek hatékonyan használhatók az életkörülmények fenntartására.

A városállományban világosan látható következmény, hogy a területen lévő szabadtérségeket és közterek megvalósítása fontos szempont. A területen megvalósított közterek és közösségek hatékonyan használhatók az életkörülmények fenntartására.

A városállományban világosan látható következmény, hogy a területen lévő szabadtérségeket és közterek megvalósítása fontos szempont. A területen megvalósított közterek és közösségek hatékonyan használhatók az életkörülmények fenntartására.
szakító nyitott jelleg. Az így kialakuló felnyitott tömbök („open blocks”) lehetővé teszik a tömbökön való gyalogos átjárást, átszeliőzést, kedvező benapozási feltételeket biztosítanak. 

A déli tömb területén a beépítési tervben szereplő épületek az általános magyar sztenderdektől eltérően nagyobb szintmagasságokkal rendelkeznek. A tisztán irodai funkcióra tervezett szintek 4,20, míg a lakófunkció számára szolgáló szintek 3,2 m szintmagassággal szerepelnek a tervben. 

Az északi tömb területén a sztenderd magyar szintmagasságokat teszi csak lehetővé a 45 méterre visszavett magasság.

Váci út menti épületek elvi metszete

forrás: saját ábra

 egyes korszakak városépítészeti trendjeinek morfológiai elemzése

UNIKÁLIS MAGASHÁZAK VÁLTOZATOS MAGASSÁGOKKAL

KEDVEZŐ TÉRARÁNYOK

FEJLESZTÉS A BARNAMÉZŐS TERÜLETEN

Az általánosan érvényesülő 3-4, esetenként 6-8 szintes nagyvárosias beépítést az északi tömbben 45 méter, a déli tömberben pedig 45-65 méter magasáptanknak teszik változatosabbnak. E magasépületemek nem öncélúak, hasznos a szintterület egy-egy fókuszpontra koncentrálással a tömbelsők terienek tágasabb, kedvezőbb kialakítását is eredményezik. A magasházak megjelenése kapcsán fontos, hogy a terület diverz épületmagasságsok létrehozásával kíván kapcsolódni a környezethez. Ez mind a közvetlen kapcsolódó területek tekintetében, mind a város egészé tekintetében jelentkezik.

A belső térrányaik az eltérő magasságú épületek mellett változatosan alakulnak, a nagyvárosias környezetben megszokott arányú, mégis fenyülő utcaterek, egymásból folyó teresedések váltják egymást. A beépítés szabad térerakítása, vonalvezetése által nem alakulnak ki hosszú szűk utcák, sőtét, átszeliőzetlen, elhetetlen terek. A belső terek változó szélességet adnak, keresztirányban kízkísélesítéssel tagolva az észak-déli irányú utcajellegű kialakítást.

A területen jelenleg az épület legmagasabb pontja szerint 45 méteres magassággal lehet magasházat elhelyezni, melyek magasságát az utcaszinttől kell méretni.

A telepítési tanulmányterv egyik feladata volt, hogy a lehetséges szintterületi nagyságrend keretein belül 45 méteres magasházak telepítését is tartalmazza az északi tömbrészen, míg 65 méteres magasházak jelenjenek meg a déli tömberen. Ennek akkor van reális esélye az FRSZ módosítás során megnyiló jogi lehetőségen túl, ha a két tömb nem kizárólag magasházakkal épül be, hanem egy tervezett városi egység részeként hoz létre meghatározó pontokon magasházakat.

1.7. MAGASHÁZAK LÁTVÁNYA
A terv törekszik arra, hogy az egyes nézetekből meg-megszakított terfalak legyenek láthatók, és így az épületek kismértékű egymástól való eltolásával vagy pedig hangsúlyosabb terek kialakításával ígyeszik a magasház és térrendszere egyensúlyát létrehozni.

A korábbi tervek azt igazolták, hogy van keresnivalójára a terület több pontján is magasháznak. Nyilván minden beépítési elképzelés más és más hangsúlyokat fedez fel. Vannak azonban evidens pontok, melyek esetében az is fontos, hogy a magasházak viszonya, épületvonalak, dülleskedésük, vagy visszahúzódásuk, milyen egymáshoz való összetartozást és összképet mutat. A magasabb épületek ennek figyelembevételével kerültek telepítésre az alábbiak alapján:

- Evidencia a legnagyobb szabadtér felé való felnyílások – mint pl. a Rákos-patak, vagy Váci út – felé való magasházhas elhelyezés, ami összegyen egy patak déli oldalán időközben kormányrendeleti szintre emelkedett rozsdázőövezeti fejlesztés szintén 65 méteres magasságaival (volt Láng gépgyár területe).
- A beépítési terv a déli tömbben számol csak 65 méteres magassággal. Az északi tömb esetében a Fővárosi Közgyűlés vonatkozó 2021 ősz történetének figyelembevételével legfeljebb 45 méter magas épületek kerülhetnek elhelyezésre, a beépítési terv ezért – a korábbi telepítési tanulmánytervek ellentétében – ezzel a magassággal számol.
- A terület kiemelt pontja a Váci út - Csavargyár utca sarka, ahol kellően visszahúzott épületelhelyezéssel megfelelő teresedés alakulhat ki egy magasépület elhelyezésére, a gyalogosok fogadására.

- A Cserhalom utca menti magasházak a meghatározó felnyílások mentén kerülnek kialakításra.
- Az utcák túloldaláról is ügyelni kell arra, hogy ne jöjjenek létre falszerű elemek a magasházak révén. Az FRSZ által meghatározott 30 méter magasság feletti atlagos geometriai szabályok, vagyis a legfeljebb 900m² külső legnagyobb kiterjedés, illetve a legfeljebb 50 méteres kiterjedés garancia arra, hogy nagy magasságban nem jöhetnek létre meghatározóan falszerű képződmények.

A hatályos szabályozás ma is lehetővé teszi megteremtette magasházak létesítésének a lehetőségét 45 méteres maximum legmagasabb ponttal. A területen célként fogalmazódik meg, hogy a húszos tervben fogalmazott nem kizár 65 méteres magasság is realizálható legyen a déli tömb esetében, hogy a feltáruló látvány minél nagyobb arányban legyen elérhető.

Korábban a BVKSZ a magasházak tekintetében 55 méteres legmagasabb pontot határozott meg, mely lehetőséggel élt is a korábbi kerületi szabályozás (KSZT), ami csupán három szinttel alacsonyabb a javasolt 65 méteres Élp-nél.

A megemelt magasság a városképi elemzések szerint előreláthatóan nem zavar be olyan városképi megjelenésekbe, mint pl. az Országház sziluettbeni látványába. A meghatározó magaspontokról (a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól) a beépítés 65 méteres épületekkel sem emelkedik a horizont felé, a Duna-partokról jelenleg megfelelnek. Van és csak a közeli hidakról látszik ami már a történeti városrészeken kívüli látványt mutatja észak felé. Mindezent külön fejezetben kerül bemutatásra.
1.8. TÖMEGMODELLEK

BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre – végző szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

126

Váci út felőli nézet

Cserhalom utca felőli nézet

Csavargyár utcai nézet

Rákos-patak felőli nézet

A megújuló barnamezős terület új gyalogos kapcsolatai a Rákos-patak irányába

közhasználható zöldfelületek szerves kapcsolódása a Rákos-patak menti közparkhoz
Cél a térségen átmenő közúti forgalom csökkentése, valamint a térségéből induló utazások mind nagyobb részének közösségi közlekedési eszközökre való irányítása.

A térségre számításba vehető fejlesztések közül kiemelendő a projekterületet közvetlenül is érintő Cserhalom utca szerkezeti jelentőségének megfelelő kiépítése. A 2-es villamos nyomvonalának helybiztosítása hosszú távon – mind a közúti egyéni közlekedés, mind a közösségi közlekedés terén – jelentős viszonyítási pontot jelent a térség közlekedési ellátottságában.

A projekterület környezetét érintő közlekedéstechnikai megfontolások a következők:

- a Cserhalom utca távlatban a közúti forgalom mellett a 2-es villamos nyomvonalának is helyet kell, hogy biztosítson, a hatályos KÉSZ szerint a tervezett szabályozási szélessége a terület mentén 53 – 58 méter;
- a Váci út változatlan szabályozási szélességű keresztmetszeti elrendezése változik, a szervizut a kedvezőbb megközelítés céljából meg kell, hogy szűnjön;
- a Csele utca, mint közforgalmú magánút válík a parkolószintek elsődleges megközelítési megfontolások szintjére, így a Föveny u. vonalában szeli át a területet.

A várható forgalom akadálytalan lebonyolódása érdekében meg kell erősíteni a Marina Part győjtőútját jelentő Cserhalom utcát, valamint annak jelenlegi Váci úti kapcsolatait, így a Meder utcát és a Csavargyár utcát. A tervezési terület megközelítését jelentősen segíti a Csele u. tervezett kiépítése, amely a Föveny u. vonalában szeli át a területet.

A Cserhalom u. átépítésével a Vizafogó utcával kollektív csomópontjának jelentős bővítése is szükséges. A jelenlegi választás nagyobb kapacitásokat kell biztosítani a Népfürdő u., a Váci út, valamint az eddigre hiányzó szakaszán is kiépülő Esztergomi út irányában.

A fenntartható közlekedés elveinek megfelelően, a terület kiszolgálásában meghatározó szerepet kell kapnia a közösségi közlekedésnek. Az M3 metró legközelebbi megállóhelyeinek (Gyöngyösi u., Forgách u.) elhelyezkedése jó alapot jelent a terület kiszolgálásában, emellett azonban a közösségi közlekedési szolgáltatások színvonalas bővítése elengedhetetlenül szükséges.

A megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítása érdekében korszerű, alacsonypadlós, környezetbarát járművek működtetése képzelhető el.

A Cserhalom utca tervezett kialakítása alapján 2 autóbusz megállóhely-pár is elhelyezhető a tervezési terület közvetlen környezetében.

A fővárosi tevékenység, mind a Budapest Mobilitási terve tartalmazza a 2-es villamos távlati – 2030 után realizálható – megosszabítását Meder utcai végállomással. Jelen fejlesztésnek távlatban számlolja a villamos jelenlétével, melyet a szabályozási szélességgel biztosít is a KÉSZ.

A meglévő közösségi közlekedési lehetőségek a zéroemissziós alaphálózat és kapcsolatrendszerének fejlesztésével tovább fejleszthetők, továbbá a közösségi közlekedést kiegészítő shuttle járatok is szerepet tudnak vállalni a terület megfelelő ellátásában.
11. KERÉKPAROS, GYALOGOS KÖZLEKEDÉS, ESZKÖZVÁLTÁS

A területen alapvető elvárásáént fogalmadók meg az autómentes felszín és a területen a gyalogos szerekpör elsődlegességé (ld. beépítési terv). A terv fontos eleme az eszközváltás minél egyszerűbb lehetősége, így a gyalogos prioritási útvonalak mellett a mikromobilitási eszközök és a dedikált car-sharing parkolóhelyek is a fejszéf részét képezhetik.

A terület déli és nyugati oldalán egyaránt jelenleg is a Fővárosi Kerékpáró Főhálózat elemei találhatók, a Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztése a környezet rendezésével egyidejűleg a Főváros beruházásában várható. A beépítés kapcsán a kerékpáró hálózat fejlesztése nem szükséges, az útépítéssel érintett szakaszok átépítése a célforgalmi kapcsolatok biztosítása a feladat.

A Cserhalom utcán javasolt a kerékpárút továbbvezetése a Meder utcáig.

2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

ivóvizellátás,
továbbá tűzi- és
locsolóvíz ellátás

Korábban a területre készültetett tervek alapján a terület lekötött víz-kontingense várhatóan a ténylegesen jelentkező igényeket meghaladja, így a terület ivóvíz ellátása jelentősebben külső hálózat és bázis kapacitás fejlesztési igény nélkül megoldható lehet. A vizsgált terület részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebben locsolóvíz igényű.

vizelvezetés,
szenyvízelvezetés

A fejlesztési területen elválasztott rendszerű vizelvezetést kell kiipíteni, amelynek szennyvíz befogadójaként az egyesített rendszerű hálózat, csapadékvizek befogadójaként a Rákos-patak rendelkezésre áll. A terület mentén haladó gőzöld fővíztápipek vízfelhasználása változóan jelentősebben külső hálózat és bázis-fejlesztési igény nélkül a többlet szennyvizeket fogadni fogja. A helyi záporációkból a vízet késleltetve és fékezetlen szabad kivezethetni.

energiaközművek

A Cserhalom utcánál a területen belül oszlopokra fektetve végighaladó 3 rendszerű 132 kV-os főelsősítő hálózat nyomvonalának és biztonsági üzemanyagának helyfoglalása korlátozódott, melynek kiváltása tervezett részben a beruházás terhére, a kiváltás megvalósításával a korlátozás megszűnik. A vizsgált útterületen javasolt rendszerű energetikai ellátást a környezet komfortjához veszélyeztetett, a környezet fenntartása és ha igen, akkor mi lehet a kiváltás móda. Meg kell jegyezni, hogy a közelmúltban több cég kiváltását tervezett az érdeklődés miatt közvetlenül az energiaellátási hálózatokat, a kétfős központosítás ellenére, hogy az energiaellátás biztosítása lehetetlen.

A vizsgált terület részben jelentős területi környezetvédelmi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebben locsolóvíz igényű.

elektronikus
hírközlés

A fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások terülapja alapján a terület felett áthalad a 30 m-es magasságú korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonal, melyről azonban a nyomvonat nyilvántartó Antenna Hungária úgy nyilatkozott, hogy ott a magassági korlátozás fenntartása már nem indokolt.

A hatályos fővárosi TSZT alapján a kerületi szabályozási terv is tartalmazza a 30 méteres magassági korlátozást. A TSZT módosítás tervezete már csak tájékoztató elemként tünteteti fel, azonban ezt az arra utal, hogy a szolgáltatóktól, illetve a megrendezési felületek belső részében éri el az értékelést, hogy szükséges-e a fenntartása és ha igen, akkor mi lehet a kiváltás móda. Meg kell jegyezni, hogy a közelmúltban több cég kiváltását tervezett az érdeklődés miatt közvetlenül az energiaellátási hálózatokat, a kétfős központosítás ellenére, hogy az energiaellátás biztosítása lehetetlen.

3. ÁRVÍZVÉDELEM

árvízvédelem

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

A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni a terület beépítése révén megnövekedő célforgalom, mely a terület határait jelentő Cserhalom, Vizafogó és Csavargyár utcák mentén is meg fog jelenni. Elsősorban a Nitrogén oxidok és a szálló por koncentráció növekedésére lehet számítani. A légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulhat hosszú távon, (15-20 év) várhatón elterjedésével meghatározó távú következmények miatt. A létesítmények hőellátása és akusztikai tervezése révén, így helyi légszennyezettség keletkezése nélkül fog megvalósulni.

Zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A forgalom átrendeződésének elemezése alapján megállapítható, hogy a fejlesztés hatására a Váci út és a Vizafogó utca tervezési terület melletti szakaszán forgalom csökkenés fog bekövetkezni, ami értelmesszerű a Cserhalom utca kiépülésétől kezdve hatásaként. A forgalom csökkenés a zajterhelés csökkenésében is megnyilvánul, ami a Váci út az ott meglévő jelentős forgalmi terhelés miatt csak minimális mértékű lesz (0,1-0,2 dB), míg a Vizafogó utcában is csak kis mértékű zajszint csökkenést eredményezhet (1,5 dB).

A Cserhalom utcán a jelenlegi forgalomhoz képest (megduplázódó, helyenként közel triplázódó forgalom a jelenlegihez képest) jelentősebb zajterhelés változóval fog járni. Ezen az úton a zajterhelés növekedése 5,1-5,8 dB körüli mértékű lesz. A Csavargyár utcában is kisebb mértékű forgalom növekedéssel kell számolni, ami 2-2,5 dB-es már érzékelhető mértékű zajterhelést jelent. A számított zajterhelési értékek az utcaszintre és a tömbhatárra vonatkozó értékek. A magasabb szinteken, illetve a tömbköbein a tavolság és az épületi árnyékoltság mértékétől függően nagyobb mértékű zajterhelés csökkenik is lehetségesek, melyek a beépítési tervek részletei megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkeret felületek révén felállított növényzet megfelelő lombozatot tudjon nevelni, ami már képes lesz az alakulását (párologtatás, árnyékolás biztosítja, szennyezőanyagok megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkeret felületek az alábbiakban is megvannak és megvalósulnak, melyeket a lombozat a későbbiekben megerősíti. Ezek intenzív fenntartást igényelnek, melynél elsősorban a rendszeres és folyamatos üregöldésen van a legnagyobb hangsúly.

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség

A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni a terület beépítése révén megnövekedő célforgalom, mely a terület határait jelentő Cserhalom, Vizafogó és Csavargyár utcák mentén is meg fog jelenni. Elsősorban a Nitrogén oxidok és a szálló por koncentráció növekedésére lehet számítani. A légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulhat hosszú távon, (15-20 év) várhatón elterjedésével meghatározó távú következmények miatt. A létesítmények hőellátása és akusztikai tervezése révén, így helyi légszennyezettség keletkezése nélkül fog megvalósulni.

Zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A forgalom átrendeződésének elemezése alapján megállapítható, hogy a fejlesztés hatására a Váci út és a Vizafogó utca tervezési terület melletti szakaszán forgalom csökkenés fog bekövetkezni, ami értelmesszerű a Cserhalom utca kiépülésétől kezdve hatásaként. A forgalom csökkenés a zajterhelés csökkenésében is megnyilvánul, ami a Váci út az ott meglévő jelentős forgalmi terhelés miatt csak minimális mértékű lesz (0,1-0,2 dB), míg a Vizafogó utcában is csak kis mértékű zajszint csökkenést eredményezhet (1,5 dB).

A Cserhalom utcán a jelenlegi forgalomhoz képest (megduplázódó, helyenként közel triplázódó forgalom a jelenlegihez képest) jelentősebb zajterhelés változóval fog járni. Ezen az úton a zajterhelés növekedése 5,1-5,8 dB körüli mértékű lesz. A Csavargyár utcában is kisebb mértékű forgalom növekedéssel kell számolni, ami 2-2,5 dB-es már érzékelhető mértékű zajterhelést jelent. A számított zajterhelési értékek az utcaszintre és a tömbhatárra vonatkozó értékek. A magasabb szinteken, illetve a tömbköbein a tavolság és az épületi árnyékoltság mértékétől függően nagyobb mértékű zajterhelés csökkenik is lehetségesek, melyek a beépítési tervek részletei megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkeret felületek révén felállított növényzet megfelelő lombozatot tudjon nevelni, ami már képes lesz az alakulását (párologtatás, árnyékolás biztosítja, szennyezőanyagok megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkeret felületek az alábbiakban is megvannak és megvalósulnak, melyeket a lombozat a későbbiekben megerősíti. Ezek intenzív fenntartást igényelnek, melynél elsősorban a rendszeres és folyamatos üregöldésen van a legnagyobb hangsúly.
A tervezett új beépítés koncepcionális elképzelései, paraméterei – a magasság kivételével – nem igénylik a KÉSZ módosítását. A magasházak elhelyezését lehetővé tevő szabályozás 45 méteres épület legmagasabb pontjával került meghatározásra. A 2020-ban történt KÉSZ módosítás azon melléklete, mely 65 méteres Élp meghatározását rögzíti, nem lépett hatályba, majd a 2021-ben készült KÉSZ 12/A melléklete sem, ami a 65 méteres magasságot rögzítette. A Fővárosi Közgyűlési döntés alapján a fejlesztési terület északi részén csak 45 méteres lehet az Élp, ezért a KÉSZ vonatkozó mellékletét is módosítani szükséges, továbbá a TSZT/FRSZ módosítási kezdeményezés is csak a Főváros utca vonaláig, azaz a Csele utcától délre eső tömbre javasolja a 65 méteres legmagasabb pontú épületek elhelyezési lehetőségét.

1. ÁLTALÁNOS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMek A KÉSZ-bEN

A hatályos szabályozás bemutatása a Megalapozó vizsgálat fejeztében megtörtént. A terület ennek megfelelően rendelkezik:

- a Cserhalom utca és a Csavargyár utca közterületi szabályozásával
- építési hely meghatározással és eltérő előkert meghatározással
- magasházak helykijelölésével (hatályos KÉSZ 1. mellékletén: 45 méter Élp)
- Csele utca lefedhetetőségével
- az övezeti szabályozással, ami nem módosul
- terület belső részén külön másodrendű zöldfelület kijelöléssel
- gyalogoskapcsolatok biztosításának rögzítésével
- a mikrohullámú sáv figyelembevételével.

2. TSZT MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMek

Magasház kategória módosítás
1418/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat


A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve távolságuk miatt nem hatnak zavaróan.

A határozat a szemközti oldal konkrét vonalával határozza meg, hogy a módosítás lehetőségét a déli tömbben támogatja.
3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

Magasház kijelölés

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

A magasház módosítása az Élp 45 m értékről az Élp 65 m értékre a TSZT 3/b térképét és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint.

BUDapest főváros

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE


Szerkezeti tervlap

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

Budapest főváros

RENDEZÉSI SZABÁLYZATA


3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BÉEBÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉEBÉPÍTÉSI MAGASSÁGOSZT IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Egyes változásokkal érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkány/magassági kategória)

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉEBÉPÍTÉSI TERÜLETEK MAGASSÁGISZABÁLYOZÁSA

Egyes változásokkal érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkány/magassági kategória)

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

az érintett terület a hatályos terveken

a változással érintett terület

a módosított terület

(Függetlenül a volt LÁNG gépgyár területet érintő közgyűlés által elfogadott kérelemre).
III. VÁROSÉPÍTÉSI HATÁSOK

A magasépületek létesítésénél a városépíti megjelenés kiemelt kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a beépítési terv készítésénél külön vizsgálatot igényelt. Az elemzés részletes technikai alapját a 101. oldal mutatja be.

Összességében a városépíti elemzésekéből az alábbiak állapíthatók meg:

- az érintett nézőpontokból az ismert magasázhakhoz képest a terület cca. 1 km távolabb kerül elhelyezésre, ami csökkenti a magasságban egyébként megjelenő látvány erősségét;
- a területen a 45-65 méteres magasság a kiemelt távoli nézőpontokból tekintve nem okoz a várossziluettetben jelentős változást;
- a kiemelt távoli nézőpontokból a beépítés a Siklótól nézve mutat jelentősebb egybeesést az Országházal, a Baziliká látványát nem séríti, de a horizont fölé sehol nem emelkedik;
- közeli nézetben elsődleges hangsúlypontként a Rákos-patak felőli területsáv adódik, itt közel 100 méter távolság adódik a hangsúlyt adó szemközti volt Láng gépgyár területére előíranyzott 65 méteres beépítéséért;
- a Váci út – Cservargyár utca sarokponton indokolt lehet 45 méteres magasház létesítése, ugyanakkor a szemközti épületektől kellő távolságot javasolt tartani egy teresedés kialakításával;
- a Váci út mentén a magasház részek tagolt kialakítása javasolt a „falhatás” kialakulása ellen;
- a Cserhalom utca a Marina városnegyed legfontosabb új útját definiálható, a terület magasághaként megjelenő területére előíranyzott 65 méteres épületek számára is;
- a Cserhalom utca – Cservargyár utca sarka fontos erőkészítő pont, melynek távolságis „megjelenése” indokolt lehet, ugyanakkor a visszahúzás, teresedés kialakítása csak úgy, mint a Váci úti sarok esetén, itt is javasolt 45 méteres magasház létesítése esetén.

A fentiek alapján tehát elmondható, hogy a vizsgált terület déli részén előíranyzott területen a 65 méteres magasság tájképi, városépíti szempontból nem okoz jelentős változást. A közeli feltárulások azt mutatják, hogy egyes helyszínek evidens helyszínt adódnak a 45 métert meghaladó magasázhak elhelyezésére, ugyanakkor a terület egészén a kellő körületkeintés mellett hozhat jó eredményt, ezért a beépítés tagolása, a differenciált magasságok kialakítása szükségszerű.

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

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

A Halászbástya felől nézve a területet, a Váci út ezen szakasza egyáltalán nem kerül fedésbe az Országház kupolájával, attól jóval távolabb esik. A terület 65 méteres beépítésű része legfeljebb a horizont síkjáig emelkedik, azon nem nyúlik túl.

A Sándor Palotától a Savoyai teraszig terjedő nézőpontok fontosabbak a Váci út menti magasházak elemzése szempontjából, hiszen innen nézve a terület magassági kivetítése megközelíti az Országház kupolájának látványát (mint kiemelt „landmark” épületet”).

A Sándor Palotától nézve a vizsgált terület magasházas beépítése a horizont alatt marad, az Országház kupolától még jelentősen balra esik, nem zavarva annak sziluettjét.

A további nézőpontok esetében folyamatosan „halad át” a kupola mögött a következők szerint.

A Karmelita-kolostor teraszáról nézve a beépítés már az Országház kiterjedésével egybe esik, de még nem éri el a tornyokat és a kupolát.

A beépítés magassága a sziluett alatt marad.

A fő egybeesés Sikló környékén felvett nézőpontból adódik, innen nézve a magasházak csoportja az Országház kupolájával egybe esnek, de jól láthatóan a kupola még így is meghaladja a város általános sziluettjét, miközben a vizsgált terület beépítése nem nyúlik túl a sziluetten.
A Savoyai terasz irányából, már az Országház túloldalán jelenik meg a vizsgált terület magasházas beépítése.

A 65 méteres magasság mindemellett még itt is éppen besimul a városi sziluettbe a horizont alatt.

A Citadella felőli nézetben már a Bazilika kupolája az érintett ikonikus épület, mely innen nézve a horizont alatt marad. A vizsgált terület a Bazilikától távolabb esik, jórészt beolvad kialakult városi „masszába”.

1.2. KÖRNYÉKBELI NÉZÖPONTOK

A Margit híd átmenetet képez a kiemelt távoli és a környékbeli nézőpontok között.

Innen nézve a vizsgált terület beépítése a Vízafogó lakótelep közelebb eső homogén tömege mögött alig látható, az Árpád híd két oldalán létesült magasházak kissé túlnyúlnak a tervezett magasságon, így az új beépítés jelentős befolyással nincs a terület látképére.

Az Árpád hídról nézve a terület a Dagály területén létesült Úszópalotától jobbra bukkan elő, alsó részei nagyrészt az épületkomplexum és a fák takarásban maradnak.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre – végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

KIELMELT TÁVOLI NÉZÖPONTOK NAGY MÉRETBEN

Budai Várhegy, Halászbástya

Budai Várhegy, Sándor-palota
BUDAPEST, XIII. TSZT és FR SZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Budai Várhegy, Karmelita-kolostor

Budai Várhegy, Síkló
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Budai Várhegy, Palota - Savoyai terasz

Gellért-hegy Citadella
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN

Margit híd

Árpád híd
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-őböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

4. számú terület – VOLT LÁNG GÉPGYÁR

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

A KÖVETKEZŐ FEJEZETEK FORRÁSA: a Budapest XIII. kerület, az egykori Láng gépgyár területére vonatkozó, Budapest főváros településszerkezeti terv (TSZT) és fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft. 2021

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

„A BFVT Kft. 2019-ben készített koncepciótervet az egykori Láng gépgyár Váci út menti 25896/2 hrsz.-ú területére, amelyben megvizsgálta a helyszín hasznosítási lehetőségeit, az elemzések és értékelések alapján telepítési és beépítési javaslatot fogalmazott meg.

A terv javaslatot tartalmazott a vonatkozó településrendezési eszközöknek a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges módosítására is. A fejlesztésre vonatkozó koncepciótervet a XIII. kerület Tertanácsa elfogadta, így az alapját képezte az Önkormányzat és a Megbízó között zajló fejlesztést előkészítő egyeztetéseknek és megállapodásnak.

A tervezés és az egyeztetések alatt eltelő időben:

- 2020. június 15-én a XIII. kerületi Önkormányzat új, módosított kerületi építési szabályzatot (KÉSZ-t) fogadott el, amely a törvényi előírás szerint, még az elfogadásakor hatályos TSZT–vel és FRSZ-szel összhangban rendelkezett.
- 2021. februárjában és márciusában a Fővárosi Önkormányzat elfogadta Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítását. A módosított fővárosi TSZT és FRSZ a fejlesztési területre vonatkozóan is változott, módosult a magasházak elhelyezését lehetővé tevő területrendszerek lehatárolása: eddig a teljes vizsgált területre kiterjedően 45 m magasabb pontú magasházak elhelyezését biztosító terület volt kijelölve, ez a lehatárolás úgy módosult, hogy a terület északi részében – az ÉNy-i telekarsóktól 5 méterrel délebbre húzódó határvonalig – 65 m magasabb pontú magasházak létesítését is lehetővé tevő terület került kijelölésre. Az FRSZ a területfelhasználati egységre korábban is hatályban lévő beépítési sűrűség-értékekkel került jóváhagyásra.”

„A fejlesztés előkészítésének legutóbbi szakaszában új, a telket érintő műszaki-fejlesztési igény merült fel a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részéről. A XIII. kerület, Béke utcai (Rákosvölgyi Főgyűjtő) közcsatorna kapacitáshánia miatt előíranyzott csatornafelépítések III. üteme érinti a tárgyi ingatlan területét is. A tervek szerint, egy ø215-es méretű gravitációs üzemű, tehermentesítő főgyűjtőcsatorna kiépítése van előirányzott, tehertestesítő főgyűjtőcsatorna kiépítése van előíranyozva, párhuzamosan a területen meglévő ø310-es méretű közcsatornával, amelyet sajtolásos technológiával terveznek kivitelezni. Az új főgyűjtőcsatornának is védősávot szükséges biztosítani, így a fejlesztési telket érintő védőtávolság összesen 20,00 m szélességűre módosulna: déli irányba a meglévő ø310-es méretű főgyűjtőcsatorna tengelyétől 5,00 m, északi irányba 15,00 m. Ebből kifolyólag a be nem építhető telekrész duplájára növekedik, ami a tervezett területfejlesztési koncepció jelenlegi elképzeléseit jelentősen befolyásolhatja.

A tervezett területfejlesztési koncepció jelenlegi elképzeléseit jelentősen befolyásolhatja. Jelen dokumentációban szereplő módosított javaslat a projekt-előkészítés utáni időszakában, a fenti közműfejlesztési igény ismertté válását követően készült, annak figyelembevételével, hogy a tervezett
A terület beépítésére a BFVT Kft. korábban beépítési koncepciótervet készített, amely egyrészt a terület beépítésének struktúrájára, másrészről az épített szintterület elosztására, továbbá az épületmagasságok kialakítására fogalmazott meg javaslatot.

A tervjavaslat szerint a területen elhelyezhető a hatályos FRSZ sűrűségi értékei alapján megállapított, a KÉSZ övezeti paraméterek értékeinek megfelelő nagyságú beépítés.

A vizsgálat számításai során figyelembe vett, eltérő építési övezetbe sorolt területegységek és beépíthetőségi mutatóik:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hatályos építési övezet</th>
<th>Terület (m²)</th>
<th>Hatályos KÉSZ szintterületi mutató (m²/m²)*</th>
<th>Építhető szintterület (m²)</th>
<th>Hatályos KÉSZ parkolási szintterületi mutató (m²/m²)*</th>
<th>Építhető pakoló-szintterület (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vi-1/Z-39</td>
<td>41.868</td>
<td>4.0</td>
<td>167.472</td>
<td>2.0</td>
<td>83.736</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1/Z-39/a</td>
<td>24.516</td>
<td>2.75</td>
<td>49.032</td>
<td>1.0</td>
<td>24.516</td>
</tr>
<tr>
<td>Vi-1/Z-39/b</td>
<td>10.068</td>
<td>2.0</td>
<td>20.136</td>
<td>0.35</td>
<td>3.524</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen</td>
<td>76.452</td>
<td>236.640</td>
<td>236.640</td>
<td>111.776</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

*Az ellenőrző számítás során minden KÉSZ-ben meghatározott feltétel teljesülését feltételezve az elérhető legnagyobb szintterületi mutató

Overview of the feasibility of the development of the non-adjacent areas of the development area of the refinery terrier in the context of the A13 road network extension.

The development of the plant area is based on the demand analysis and the results of the environmental impact assessment of the existing infrastructure and developments in the vicinity of the development area.

The development is planned to be realized in phases, with a minimum of 5 years, and it is expected that the first phase of the development will be completed by 2025. The development area will be characterized by high density, with a maximum of 250 inhabitants per hectare, and it will be equipped with modern infrastructure, including road networks, public transport services, and utility networks.

The development area is located in the center of the city, close to the existing development areas, and it will be integrated into the existing urban fabric. The development area will have a mixed-use character, with a balance between residential, commercial, and industrial uses.

The development area will be designed to comply with the relevant national and international standards, and it will be equipped with modern technology and equipment. The development area will be designed to be energy-efficient, with a high degree of renewable energy utilization.

The development area will be designed to be environmentally friendly, with a minimum of 5% green spaces, and it will be equipped with modern waste management and sewage systems. The development area will be designed to be socially inclusive, with a minimum of 5% of the development area designated for affordable housing.

The development area will be designed to be culturally inclusive, with a minimum of 5% of the development area designated for cultural and recreational uses. The development area will be designed to be economically viable, with a minimum of 5% of the development area designated for commercial and industrial uses.

The development area will be designed to be technologically advanced, with a minimum of 5% of the development area designated for research and development activities. The development area will be designed to be technologically advanced, with a minimum of 5% of the development area designated for research and development activities.

The development area will be designed to be technologically advanced, with a minimum of 5% of the development area designated for research and development activities.
számítása szerinti parkolószám az északi területsávban csak 4 szintes mélygarázsban fér el.”

„A jelen módosított beépítési javaslat megtartja a korábban elfogadott beépítési struktúrát. A fejlesztés fő szervező eleme továbbra is a Karikás Frigyes utca meghosszabbításában elhelyezkedő, és északi irányú folytatást igénylő belső zöld tengely. A terület déli részén álló, védelem alatt lévő épületegyüttes felhasználásával a metró kijáratokra szervezett főútvonal vátoztatlanul kialakítható. Az épületegyüttes itt könnyen átjárható belső udvarokat tartalmazna. A védett épületek jellege miatt ezen a terület részén kisebb a beépítés intenzitása, alacsonyabb az új beépítés. A javasolt beépítés a Váci út mentén zártabb térfalat alkot, az Esztergomi út felől tagoltabb a beépítés. A tömbbelsőben kialakult közhasználatú zöld tengelyt magasépület tömegei kísérik, azt a Vizafogó utca menti épületek kapuszerűen zárják le. A hatályos paraméterek által lehetővé tett sűrű beépítés során az épületek között szűk, kellemetlen arányú közterek alakulhatnak ki, e miatt a terv, elhétőbb környezet kialakítása érdekében, az épületmagasságok további emelésére és a beépítettség csökkentésére tesz javaslatot, miáltal növelhetőek az épületek között terek és a zöldfelületek is.

Az új beépítési javaslat szerint több 65 méter legmagasabb pontú magasház helyezhető el a Forgách utca vonalág terjedő területén. A javaslat megvalósítása az FRSZ újabb módosítását, majd a KÉSZ módosítását teszi szükségessé.”
2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

„A Váci úti iroda folyosó bővíthetősége és az egyenletes sűrűségű várososszövet kialakulása érdekében figyelembe kell venni a Váci út, mint főútvonal véges terhelhetőségét. A Váci út a mainál nagyobb forgalomerhetőségéről már nem képes lebonyolítani. Ezért a térségben egyesrész az építési paraméterek emelése nem kívánatos, másrészt a közlekedési rendszer fejlesztése szükséges. Utóbbi feltételt szolgálja az Esztergomi út – Cserhalom utca régióta tervezett, településszerkezeti jelentőségű győjtőút ként történő kiépítése, amely a Váci út és a Duna közötti területet szolgálja majd, de ehhez indokolt a rendelkezésre álló közterület szélesítése.

A területen tervezett jelentős iroda és lakás rendeltetésű beépítés akár 6.000-8.000 új munkavállaló és 2.000 új lakó megjelenését is eredményezheti. A javasolt beépítés parkolási igénye összességében 3.400 – 3.500 férőhelyre becsülhető, az iroda esetében érvennyes kerületi (1 parkoló/ 50 m2 nettó terület) és a lakás esetén jelenleg érvennyes országos (1,5 parkoló/ 1 lakás) előírások alapján.

A csatornahálózattal elválasztott, a terület északi részét képező helyszín is megfelelően beépíthető, mivel 4 szintes mélygarázsban 500 parkoló biztosítható, amely mintegy 40.000 m2 bruttó szintterületű iroda létrehozását teszi lehetővé a jelenlegi építési paraméterek mellett.

A terület megközelíthetősége, kiszolgálhatósága szükségessé teszi a kiszolgálóút hálózat kiterjesztését. A Váci út és az Esztergomi út között, a Forgács utca – Jakob József utca vonalában megvalósítható, a területet kettőosztó kiszolgálóút szükséges szélessége 22 m, a fenntartható város célkitűzéseit szolgáló kerékpáros infrastruktúra és érdemi zöldfelületet létesítsének helyigénye miatt. A tervezett beépítés mélygarázsait, parkolóházait elsősorban ehhez a tervezett mellékúthoz kell kapcsolni, de a létrehozható telekstruktúra kötöttségei miatt valósíntűleg szükségessé válik majd az Esztergomi úti és Vizafogó úti gépjármű ingatlankiszolgálás is.”

3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

„A területen áthaladó Ø310-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatornát adottágként szükséges kezelni. A főgyűjtőcsatorna célépeknél való mindenki megközelíthetőségét, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőségét az üzemeltetés miatt biztosítani szükséges. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása alapján a cég célépei számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 3,8 méter magasságú ürszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilanat eredményezhet utat kell biztosítani. A nem közterületi ingatlannon haladó főgyűjtőcsatornákra és közcsatornákra vezetőkötést, szolgalmi jogot kell bejegyezni.

A XIII. kerület Béke utcai közcsatorna kapacitáshiányát miatt előíranyzott csatornafelépítéseket is érintik a területet. A Rozsnyai utca felől érkező főgyűjtőcsatorna keresztezi a Váci út alatt az M3-as metróvonalat, mely keresztülzés miatt a közcsatornához szubvastagságú használatot található a közcsatornán, emiatt a vízgyűjtő területen (csapadékos időben) elöntéseket okoz. Ezért a csatornafelépítés során egy ø215-ös méretű tehervégszárú főgyűjtőcsatorna kiépítése, alaposan rögzítésének és belülről a vízkiövezés és elvezetésének megvalósítása szükséges. A területen áthaladó Ø310-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna kiszolgálható, a területen tervezetével kapcsolatban a következőképpen foglalkozunk:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása alapján a cég célépei számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 3,8 méter magasságú ürszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilanat eredményezhet utat kell biztosítani. A nem közterületi ingatlannon haladó főgyűjtőcsatornákra és közcsatornákra vezetőkötést, szolgalmi jogot kell bejegyezni.

A csatornahálózattal elválasztott, a terület északi részét képező helyszín is megfelelően beépíthető, mivel 4 szintes mélygarázsban 500 parkoló biztosítható, amely mintegy 40.000 m2 bruttó szintterületű iroda létrehozását teszi lehetővé a jelenlegi építési paraméterek mellett.

A terület megközelíthetősége, kiszolgálhatósága szükségessé teszi a kiszolgálóút hálózat kiterjesztését. A Váci út és az Esztergomi út között, a Forgács utca – Jakob József utca vonalában megvalósítható, a területet kettőosztó kiszolgálóút szükséges szélessége 22 m, a fenntartható város célkitűzéseit szolgáló kerékpáros infrastruktúra és érdemi zöldfelületet létesítsének helyigénye miatt. A tervezett beépítés mélygarázsait, parkolóházait elsősorban ehhez a tervezett mellékúthoz kell kapcsolni, de a létrehozható telekstruktúra kötöttségei miatt valósíntűleg szükségessé válik majd az Esztergomi úti és Vizafogó úti gépjármű ingatlankiszolgálás is.”

4. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉS

„A csatorna védőtoválságába eső telekrészen szervizutat kell kialakítani, de területének legnagyobb része zöldfelületként hasznosítható. Bár a területsávban teljes értékű, aláépített zöldfelületek létesíthetők, fás szárú növényzet telepítésére nincs lehetőség. A többszintes növényalkamlyom hiánya miatt a területsávban kialakított zöldfelületek ökológiai szempontból csökkentett értékűek, azok kedvező, a környezetet kondicionáló hatása kevésbé érvényesül. A több egyéb részein, figyelembe véve a szabályozási tervben a megengedett beépítési és az előírt legkisebb zöldfelületi mértéket, a sűrű beépítés főként zöldetető kialakítását teszi lehetővé, ahol a termőrétegen vastagságának növelésével telepíthető intenzívebb növényalkamlyom.”
• „A tervezési területen a csatornafeljlesztést követően is elhelyezhető a hatályos FRSZ sűrűségi értékei alapján a KÉSZ-ben építési övezeti paraméterek-értékeknek megfelelő nagyságú beépítés, de a korábbiaknál kedvezőtlenebb feltételek mellett. A vegyes funkciókat tartalmazó beépítés megvalósítható, a területen. Az új szennyvízcsatorna létesítésével járó védőtávolság-szálesítés az építhető szintterület összességét elvben nem korlátozza, de az épületek telepítésének módját befolyásolja. A csatorna védősávja és az északi telekhatár közötti beépíthető területsáv, mintegy 8400 m²-re csökken. Ebben a KÉSZ-ben meghatározott általános szintterületi szükséges épület szintterület (mintegy bruttó 34.000 m²) két magas tömegbe alakítható elhelyezhető, de az épület funkciói alapján szükséges – a KÉSZ által biztosított kedvezmény alapján számított – parkolók, csak négy mélyszinten férnek el. A kényszerű kialakítás rontja a beruházás gazdaságosságát.

• Az egykori telephely teljes területén megépíthető összes szintterület az elfogadott beépítési struktúra szerint 7-10 emeletes épülettömegekbe rendezve, sűrű épület-elhelyezést feltételez, ami kedvezőtlen az együttes élhető környezeti minőségét. Ennek enyhítése érdekében tartalmaz a javaslat beépítettség mértékének csökkentését és az épületek közötti távolságok növelését ösztönző épületmagasság növelését.

• Lazább beépítés, több zöldfelület kialakíthatósága érdekében több 65 m legmagasabb pontú magasházat tartalmaz a javasolt beépítés. Ezek elhelyezhetőségének határát a Forgách utca vonaláig javasolt kiterjeszteni.

• A javasolt új magasház-elhelyezés az FRSZ és a XIII. KÉSZ módosítása esetén válalk lehetségesse.”
1. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

MAGASHÁZ KIJELölés MÓDOSÍTÁSA

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
364/2021. (II. 24.) Fv. Kgy. határozattal módosított,
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP
3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTEKEINEK VÉDELME
b) Épített környezet védélmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
13/2021. (III. 4.) Fv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Fv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BÉBÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

1.1. TSZT 3B. MELLÉKLET
B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELméVEL KAPCSOLatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

1.2. FRSZ 3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BÉBÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

A magasház módosítása 45 Élp értékéről 65 Élp értékre a TSZT 3/b térképét és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint.

Egyes változásokkal érintett, jellemezően
új beépítésű magassági szabályozást igénylő területek

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

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

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter

Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

az érintett terület a hatályos terveken
a változással érintett terület
a módosított terület

(figyelemmel a volt fűtőmű területet érintő közgyűlés által elfogadott kérelemre).
1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT

1.1. KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK

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

A terület 65 méteres beépítésű része legfeljebb a horizont síkjáig emelkedik, azon nem nyúlik túl.

A Sándor-palotától a Savoyai teraszig terjedő nézőpontok fontosabbak a magasházak elemzése szempontjából, hiszen innen nézve a terület magassági kivetítése megközelíti az Országház kupolájának látványát (mint kiemelt „landmark” épület).

A Sándor-palotától nézve a vizsgált terület magasházas beépítése a horizont alatt marad, az Országház kupolától még jelentősen balra esik, nem zavarva annak sziluettjét.

A további nézőpontok esetében folyamatosan „halad át” a kupola mögött a következők szerint.

A Karmelita-kolostor teraszáról nézve a beépítés már az Országház kiterjedésével egybe esik, a tornyokat és a kupolát épp csak érinti.

A beépítés magassága a horizont alatt marad.
A fő egybeesés a Sikló környékén felvett nézőpontból adódik, innen nézve a magasházak csoportja az Országház kupolájával egybe esnek, de jól láthatóan a kupola még így is meghaladja a város általános sziluettjét, miközben a vizsgált terület beépítése nem nyúlik túl azon.

A Savoyai terasz és a Várkert Bazár irányából, már az Országház túloldalán jelenik meg a vizsgált terület magasházas beépítése.

A 65 méteres magasság mindemellett még itt is besimul a városi sziluettbe a horizont alatt, csupán a Várkert Bazár felőli nézet esetében nyúlik kis mértékben túl azon.

A Citadella felőli nézetben már a Bazilikakupolája az érintett ikonikus épület, mely innen nézve a horizont alatt marad. A vizsgált terület a Bazilikától távolabb esik, jórészt beolvad kialakult városi „masszába”.

A Savoyai terasz és a Palota – Savoyai terasz

A Savoyai teresz és a Várkert Bazár irányából, már az Országház túloldalán jelenik meg a vizsgált terület magasházas beépítése.

A 65 méteres magasság mindemellett még itt is besimul a városi sziluettbe a horizont alatt, csupán a Várkert Bazár felőli nézet esetében nyúlik kis mértékben túl azon.
A Margit híd átmenetet képez a kiemelt távoli és a környékbéli nézőpontok között.

Innen nézve a vizsgált terület beépítése a Vízafogó lakótelep közelebb eső, homogén tömege mögött tünik fel, az Árpád híd két oldalán létesült magasházak a perspektíva miatt kissé túlnyúlnak a tervezett magasságon, így az új beépítés jelentős befolyással nincs a terület látképére.

Az Árpád hídról nézve a terület a Dagály területén létesült Úszópalotától jobbra bukkan elő, alsó részei nagyrészt az épületkomplexum és a fák takarásban maradnak.

Az Óbudai-szigetről tekintve az épületegyüttes Váci út felőli része a Marina part beépítésein nem nyúlik túl vertikális értelemben, míg az Esztergomi út tengelye felőli épületsáv a Duna Arénával szinte azonos magasságú.
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN

Budai Várhegy, Halászbástya

Budai Várhegy, Sándor-palota
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Budai Várhegy, Karmelita-kolostor

Budai Várhegy, Sikló
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végző szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Budai Várhegy, Palota – Savoyai terasz

Budai Várhegy, Várkertbázár
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óből 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN

Gellért-hegy, Citadella

Margit híd
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

Árpád híd

Óbudai-sziget
VI. Összhang a magasabb rendű tervekkel

1. TERÜLETRENDELETESI TERVEK

MEGÁLLAPÍTÁS A TSZT javasolt változásai a területrendezési tervek módosítását nem igényli, abban mindennek megfelelnek, összhangjuk biztosított.

Az ország Szerkezeti Terve forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklete

Az OTiT további mellékletei

2. melléklet: Ökológiai hálózat
3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók
4. melléklet: Erdők övezete
5. melléklet: Világörökségi és – várományos terület
6. melléklet: Honvédelmi és katonai övezetek

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklet

a jelen módosítással érintett területet:

* nem érint    * nem érint    * nem érint    * nem érint    * nem érint

* A jóváhagyandó munkarészeket a jelen Alátámasztó dokumentáció alapján a BFVT Kft. állítja össze, integrálva az igazolásokat és számításokat a TSZT 2021 és FRSZ 2021. tervanyagába a jóváhagyáshoz.
V. A területi mérleg változásai

1. Az egyes területfelhasználási egységek területi mérlegének változása

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a település területi mérlegére vonatkozó 9. § (8) bekezdése szerint a mérleg számítása során:

- a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútánál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,
- eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,
- vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.

A jelen dokumentációban szereplő 1. számú területen belül jelentkezik csak területfelhasználási egység területi változás. Ezeket az érintett területek bemutatása jelezte.

A TSZT 2021 tekintetében a főváros közigazgatás területére vonatkozó különböző mérlegek készültek. Ezek közül legfontosabb a területfelhasználási egységek változása a TSZT 2021 terminológiája szerint, mely – a változásokat tekintve – a következő eredménnyel jár:

<table>
<thead>
<tr>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>0,92</td>
<td>56,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A jelen dokumentációban szereplő 1. számú területen belül a változás nem számottevő, és alapvetően jelentős változással érintett, üres területet érint.

*Megállapítás* Budapest közigazgatási területe: 52 512,17 ha. A fentiek elején a változás nem számottevő, és alapvetően jelentős változással érintett, üres területet érint.
## 2. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A XIII. KERÜLETBEN

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

<table>
<thead>
<tr>
<th>Lakó területfelhasználási egység</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Lakó területfelhasználási egység</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaras beépítésű lakóterület</td>
<td>Ln-1 15,31</td>
<td>15,31</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület</td>
<td>Ln-2 184,96</td>
<td>184,96</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nagyvárosias teleszerű lakóterület</td>
<td>Ln-T 156,84</td>
<td>156,84</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kiszávsorias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület</td>
<td>Lk-1 4,15</td>
<td>4,15</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kiszávsorias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</td>
<td>Lk-2 5,89</td>
<td>5,89</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kiszávsorias, teleszerű lakóterület</td>
<td>Lk-T 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, intenzíven beépítésű lakóterület</td>
<td>Lke-1 41,65</td>
<td>41,65</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, faza beépítésű lakóterület</td>
<td>Lke-2 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, szállülettervezetési, hegyvidéki lakóterület</td>
<td>Lke-3 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Lakó területfelhasználási egység összesen: 442,57 -0,92 441,65

### Véges területfelhasználási egység

<table>
<thead>
<tr>
<th>Véges területfelhasználási egység</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Várkörkéntfelelős területe</td>
<td>Vt-V 31,47</td>
<td>31,47</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Mellettek közúti szigetelési területe</td>
<td>Vt-M 45,2</td>
<td>0,40</td>
<td>45,60</td>
</tr>
<tr>
<td>Kiemelt jelentőségű közeli területe</td>
<td>Vt-H 23,97</td>
<td>0,47</td>
<td>24,44</td>
</tr>
<tr>
<td>Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület</td>
<td>Vi-1 135,42</td>
<td>-0,17</td>
<td>135,25</td>
</tr>
<tr>
<td>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület</td>
<td>Vi-2 52,49</td>
<td>52,49</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Intézményi, helyi lakosság szolgálatának felügyeletére szolgáló terület</td>
<td>Vi-3 5,71</td>
<td>5,71</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Véges területfelhasználási egység összesen: 294,26 0,695 294,96

### Gazdasági területek területfelhasználási egység

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gazdasági területek területfelhasználási egység</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület</td>
<td>Gksz-1 4,49</td>
<td>4,49</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gazdasági, jellemzően raktározási, termelési és gazdasági terület</td>
<td>Gksz-2 29,2</td>
<td>29,20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ipari terület</td>
<td>Gip 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Energияtermelési területe</td>
<td>Gip-E 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen: 33,7 33,70

### Üdülőterületek területfelhasználási egység

<table>
<thead>
<tr>
<th>Üdülőterületek területfelhasználási egység</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület</td>
<td>K-Hon 23,64</td>
<td>23,64</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hulladékgyűjtési, -előállítási területe</td>
<td>K-Hull 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Komplex vízparti terület</td>
<td>K-Vp 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Üdülőterületek területfelhasználási egység összesen: 33,7 33,70

### Különleges területek területfelhasználási egység

<table>
<thead>
<tr>
<th>Különleges területek területfelhasználási egység</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bevásárlóközpont területe</td>
<td>K.Ker 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, jellemzően sportolási célú terület</td>
<td>K-Sp 9,99</td>
<td>9,99</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kertvárosias, jellemzően rekreációs és szabadidős terület</td>
<td>K-Rek 46</td>
<td>46,00</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Komplex vízparti terület</td>
<td>K-Kv 0</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Különleges területek területfelhasználási egység összesen: 91,55 91,55

### Beépítésre szánt területek összesen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Beépítésre szánt területek összesen</th>
<th>TSZT 2021</th>
<th>VÁLTOZÁS</th>
<th>ÚJ ÉRTÉK</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Beépítésre szánt területek összesen</td>
<td>862,08</td>
<td>-0,23</td>
<td>861,85</td>
</tr>
</tbody>
</table>
## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### ÖSSZESÍTÉS

| Beépítésre nem szánt területek összesen: | 316,57 | 0,23 | 316,80 |

### ÖSSZESÍTÉS

| Beépítésre szánt területek összesen | 862,08 | -0,23 | 861,85 |

| Beépítésre nem szánt területek összesen: | 316,57 | 0,23 | 316,80 |

A területi mérleg változás egyenlege a beépítésre szánt és nem szánt területek tekintetében nulla, tehát a számítás megfelelő. A beépítésre szánt terület 0,23 hektárral csökkent, a beépítésre nem szánt terület pedig ugyanennyivel nőtt, ami a Zkp területfelhasználási egység növekményét jelenti.

### MEGÁLLAPÍTÁS

A módosítás tehát nem jár jelenlegi vagy tervezett zöldterület csökkénessel, mivel a Zkp területe 0,23 hektárral nő.

*A jóváhagyandó munkarészeket a jelen Alátámasztó dokumentáció alapján a BFVT Kft. állítja össze, integrálva az igazolásokat és számításokat a TSZT 2021 és FRSZ 2021. terveryagába a jóváhagyáshoz.*

---

**BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció**

(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-őböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)
VI. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

1. BIOLOGIÁI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

MEGÁLLAPÍTÁS

Az 1. számú területen a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya kismértékben változik a Zkp zöldterület javára, mely 2.285 m²-rel nő. Ezzel a beépítésre szánt terület csökkenésével egyértelmű a biológiai aktivitásérték megfelelősége. A számítás alapján az 1. számú területen a BAÉ számítása 1,16 értékű növekményt eredményez a következők szerint.

IGAZOLÁS

<table>
<thead>
<tr>
<th>területfelhasználási egység</th>
<th>Zkp</th>
<th>Ln-3</th>
<th>Vt-M</th>
<th>Vt-H</th>
<th>VI-1</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>VÁLTOZÁS m²</td>
<td>2.285</td>
<td>-</td>
<td>3.989</td>
<td>4.692</td>
<td>1.731</td>
</tr>
<tr>
<td>változás (ha)</td>
<td>0,23</td>
<td>-0,92</td>
<td>0,40</td>
<td>0,47</td>
<td>-0,17</td>
</tr>
<tr>
<td>Baé értékek</td>
<td>6</td>
<td>0,6</td>
<td>0,5</td>
<td>0,5</td>
<td>0,5</td>
</tr>
<tr>
<td>BAÉ számítás *</td>
<td>1,37</td>
<td>-0,55</td>
<td>0,20</td>
<td>0,23</td>
<td>-0,09</td>
</tr>
</tbody>
</table>

a módosítás eredménye 1,16 pozitív, tehát biológiai aktivitásérték növekmény van

* Az OTÉK-ban előírt zöldfelületi arányokkal számolva.

2. BIOLOGIÁI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZBUDAPEST TEKINTETÉBEN

A TSZT 2021 rendszerébe illesztve a számítást és eredményét a változással érintett területfelhasználási egységek értékei a következők szerint alakulnak:

<table>
<thead>
<tr>
<th>VÁLTOZÁS A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET EGÉSZÉRE VONATKOZÓAN</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tervezett területfelhasználási egységek</td>
</tr>
<tr>
<td>-----------------------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS Mellékközpont területe</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS Kiemelt jelentőségű helyi központ területe</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS Intézményterület városias, intenzív beépítésű része</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS Közkert, közpark (3 ha alatt)</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS ÖSSZESEN</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
<tr>
<td>ÖSSZESEN MÓDOSÍTÁS</td>
</tr>
<tr>
<td>TSZT 2021</td>
</tr>
<tr>
<td>MÓDOSÍTÁS BUDAPEST ÖSSZESEN</td>
</tr>
<tr>
<td>ÚJ ÉRTÉK</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Budapest TSZT 2021 jóváhagyásakor a BAÉ értéke: 182 789,60

változás: növekmény: 1,16

módosítás után: 182 790,76

MEGÁLLAPÍTÁS

Összefoglalásképpen megállapítható, hogy a változások pozitívak, mivel BAÉ érték növekménnyel járnak. A biológiai aktivitásérték változása +1,16 értékű, tehát a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökken.

*Az jöváhagyandó munkarészeket a jelen Alátámasztó dokumentáció alapján a BFVT Kft. állítja össze, integrálva az igazolásokat és számításokat a TSZT 2021 és FRSZ 2021. tervanyagába a jóváhagyáshoz.
VII. TSZT Jóváhagyandó tervlapjai

I. HATÁROZAT A TSZT MÓDOSÍTÁSRÓL - TERVEZET


- 1. Területfelhasználás 65-231 szelvény
- 2. Közlekedési infrastruktúra 65-231 szelvény
- 3.b Épített környezet védelme 65-231 szelvénye
- 6. Védelmi, korlátozási területek 65-231 szelvény

az előterjesztés xxx mellékletében foglaltaknak megfelelő módosul.

*A jóváhagyandó munkarészket a jelen Alátámasztó dokumentáció alapján a BFVT Kft. állítja össze, integrálva az igazolásokat és számításokat a TSZT 2021 és FRSZ 2021. tervanyagába a jóváhagyáshoz.
II. A TSZT SZERKEZETI TERVE

1. TERÜLETFELHASZNALÁS C. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS tervének hatályos 65-231 számú térképszelvénye
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékletének

A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének hatályos 65-231 számú térképszelvénye

A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye
3. Az épített környezet értékeinek védelem
B) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárólása
C. Terület módosítása
a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképselvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékletereként
A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének hatályos 65-231 számú térképselvénye
BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végső szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK
c. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszervények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK hatályos
65-231 számú térképszervénye

A TSZT SZERKEZETI TERV 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK hatályos
65-231 számú térképszervénye
VIII. FRSZ rendelet módosítása

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
xx/2022. (x.x.) önkormányzati rendelete
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

TERVEZET


1. §

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő xxxx. napon lép hatályba.

Számadó Tamás dr. s. k. főjegyző
Karácsony Gergely főpolgármester

*A jóváhagyandó munkarészeket a jelen Alátámasztó dokumentáció alapján a BFVT Kft. állítja össze, integrálva az igazolásokat és számításokat a TSZT 2021 és FRSZ 2021. tervanyagába a jóváhagyáshoz.
AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

AZ FRSZ 1 mellékletének hatályos
65-231 számú térképszelvénye

A TSZT 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye

BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre - végző szakmai véleményezési dokumentáció
(Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű, FOKA-óból 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)
AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

AZ FRSZ 3. melléklet hatályos térképrészlete

AZ FRSZ 3. melléklet módosított térképrészlete

velléklet a xx/2022. (XX.XX.) önkormányzati rendelethez (teljes térképszelvény lesz)