

# BARNAMEZŐ-KATASZTER

INGATLANFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK ADATBÁZISA





BARNAMEZŐ-KATASZTER

# A KATASZTER CÉLJA ÉS HÁTTERE

Budapest fenntartható térbeli rendszerének alapját, a város kompaktságát biztosító városfejlesztés célterületeinek magját a belső tartalékterületek, a barnamezős területek fejlesztése jelenti, melyek által a hiányzó funkciók a városszövetbe integrálhatók a meglévő infrastruktúra felhasználásával.

2014-ben a Fővárosi Önkormányzat koordinálásával és a kerületi önkormányzatok közreműködésével elkészült egy új megközelítésű városfejlesztési dokumentum, a Barnamezős területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program. Célja, hogy a vegyes területhasználat preferálásával megszüntesse a funkcióhiányokat, támogassa a fenntartható növekedést és a területek fejlesztését segítő átmeneti hasznosítást. Ez alapján szükségessé vált a főváros teljes területére vonatkozóan a barnamezős területek megismerése és bemutatása.

A kataszter célja, hogy:

- rendszerbe foglalja a város barnamezős területeit,
- előírányozza a területek hasznosíthatóságát és fejleszthetőségét, és
- egy interaktív információs rendszer kidolgozásához képezzen alapot.





# FUNKCIÓVÁLTÁS

A piacgazdasági átmenet drasztikus változásokat generált a hagyományos iparterületeken, egyre több üzemerület váltott funkciót, vagy maradt stagnáló állapotban. Az érintett területek nagy része elavult infrastruktúrával és leromlott állapottal jellemezhető, komoly terhelést, szennyezettséget jelentve környezetére. A rendszerváltás idején a privatizáció által a korábbi állami vagyon teljesen felaprózódott, így a hasznosítás akadályá gyakran a máig rendezetlen tulajdonviszony-rendszer.

Az utóbbi évek új trendjei alapján jellemző tendencia, hogy egy-egy korábbi gyárterületet egy-egy ingatlanfejlesztő cég vásárol fel, mely azt jelentős beruházás és állagjavítás nélkül adja bérbe különböző vállalkozások számára.

A barnaövezeti rehabilitáció gazdasági, környezeti és társadalmi vonatkozású komplex kérdéskör, ahol a területek eltérő helyzete eltérő beavatkozási jelleget igényel. Vannak térségek, ahol a funkcióváltást kell elősegíteni a jelenlegi városszöveti kontextus alapján. Léteznek olyan területek, ahol a környezeti kármentesítés az elsődleges feladat, míg más helyzetekben az új munkahelyek teremtése, a munkakörnyezet fejlesztése a kijelölt cél. Mindhárom esetben további fontos cél a vonzó piaci körülmények megteremtése.





# KORSZERŰ HASZNOSÍTÁSI MODELL

Az eltérő helyzet és beavatkozási igény miatt az egyes területekre testreszabott programokat és differenciált eszközrendszert kell kidolgozni, a végrehajtáshoz pedig megfelelő koordináló egységet kell létrehozni.

A korszerű hasznosítási modell lehetséges általános eszközei a Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptió alapján:

- területmanagement rendszerének működtetése,
- partnerségi viszonyok kialakítása,
- átmeneti hasznosítás ösztönzése, valamint a
- kármentesítés és értékvédelem támogatása.

A rendezetlen jogi és tulajdonosi háttér, a forráshiány és a folyamatos degradáció miatt a területek átmeneti hasznosításáról is gondoskodni kell. Ennek során olyan kreatív, alacsony beruházási igénnyel működtethető ideiglenes funkciók befogadására nyílik lehetőség, melyek hosszútávon nem alkalmazhatók, de a helyi társadalom igényli és támogatja jelenlétüket (pl.: közösségi kert, parkoló, inkubátor szerep).







# A KATASZTER SZEREPE

A dokumentum útmutatóként szolgál a barnamezős területek használatában érintett összes résztvevő számára. A jelenlegi településrendezési jogszabályok ismertetésével bemutatja a területek adottságait és fejlesztési kereteit, azonos szempontrendszert alkalmazva elemzi a városszövetben rejlő fejlesztési lehetőségeket, mindemellett ismerteti a területeket városszerkezeti, elhelyezkedési, infrastrukturális és környezeti szempontból egyaránt.

Az adatbázisban összegyűjtött elemek alapján a területmenedzsmenthez nélkülözhetetlen információs rendszer kidolgozására nyílik lehetőség, amely interaktív módon nyújt támogatást az üresen álló ingatlanok hasznosításának elősegítésére. A beruházók könnyebben találhatják meg a céljaiknak megfelelő helyszíneket a kombinált keresési lehetőségek által. Ennek megvalósítására az egyik legkézenfekvőbb módszer egy interaktív honlap kiépítése és üzemeltetése.



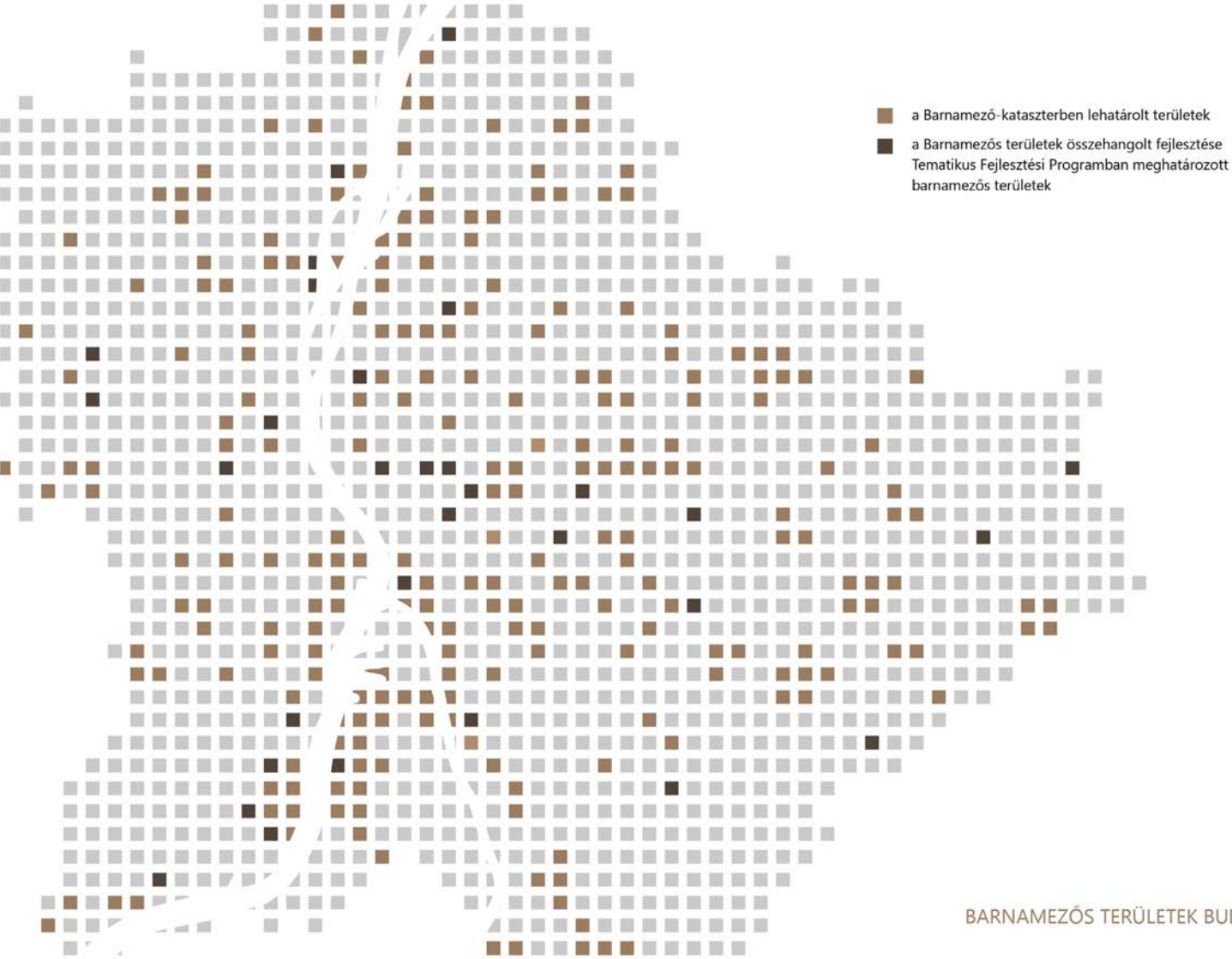
# A KATASZTER FELÉPÍTÉSE

A kataszterben tartalma alapvetően a városszövetben lévő használaton kívüli és alulhasznosított területekre tejed ki. A területek vizsgálata során kiemelt szempont a városszerkezeti pozíció, az épített és természeti értékek jelenléte, az infrastrukturális ellátottság, a környező területek funkciója, a környezetterhelés és a tervi környezetből eredő hasznosítási lehetőségek.

A kataszter összesen 417 barnamezős lehatárolást tartalmaz, ezek területe körülbelül 2 800 hektár. Az érintett telkek száma 3 863.

A jelenlegi állapot számszerű bemutatásának, a jogi háttérből fakadó követelményeknek, valamint a fejlesztési szándékok ismertetésének alapja a telek szintű adatbázis. A klasszikus barnamezős területek mellett a kataszter részét képezik az üres épületek és a belvárosi foghíjtelkek is. A kataszter mindhárom csoportra vonatkozóan rögzíti a hatályos jogszabályi környezetből adódó releváns elemeket.













# ADATLAPOK FELÉPÍTÉSE ÉS TARTALMA

HELYSZÍN	Az érintett terület lehatárolásának térképi bemutatása, rövid, általános leírása, valamint fényképes dokumentációja.
TERÜLET ADATAI	Az érintett telkek előreláthatóan fejlesztésre alkalmas részeinek és adatainak meghatározása.
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG	A területek meglévő és tervezett közúti, illetve kötöttpályás közlekedési kapcsolatainak bemutatása.
KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK	A területek hasznosíthatóságát leginkább befolyásoló talaj- és talajvíz állapotának, a zajterhelés és a levegőszennyezés mértékének, valamint a zöldfelületek intenzitásának ismertetése.
KÖZMŰ ADOTTSÁGOK	A területeken meglévő közműhálózatok és azok szabványos védelmi korlátozásainak összefoglalása.
ÉRTÉKEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	A hasznosíthatóságot befolyásoló zöldfelület-, táj-, és természetvédelmi értékek, valamint a különböző környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások bemutatása.
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	A területre vonatkozó hatályos kerületi rendelet száma és elnevezése, azok térképi ábrázolása.

# KAPCSOLAT

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

1052 Budapest, Városház utca 9-11.

[budapest.hu](http://budapest.hu)

**BUDA**  **PEST**

