



**ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: egyszerű többség (SZMSZ 41. §).*

**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület  
2025. szeptember 25-ei ülésére**

**Tárgy:** A III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35 -37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú telkekre vonatkozó partnerségi egyeztetésének lezárása, településrendezéshez kapcsolódó dokumentumok elfogadása és településfejlesztési döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Zábó Attila alpolgármester

**Készítette:** Szécsi Zsolt főépítész

**Véleményező bizottság:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A fejlesztéssel érintett terület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli – Szentendrei út 35-37., 19250/10 telek és 19250/9, 19250/11 hrsz. magánutak – jelenleg használaton kívüli, eredetileg kereskedelmi hasznosításra szánt barnamezős terület. Korábban az ECE Projektmanagement Budapest Kft. itt bevásárlóközpont létesítését tervezte, de annak megvalósítása a jelentős méretű kereskedelmi egység engedélyezése hiányában nem volt realizálható. 2024. év végén az ingatlanok tulajdonosváltása történt. Az új tulajdonos a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap az óbudai lakótelephez és a Waterfront City fejlesztéséhez kapcsolódó, egyes funkciókat is magába foglaló lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani.

A jelenlegi Budapest fővárosi településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozata (továbbiakban: TSZT) a K-Ker különleges bevásárlóközpont terület területfelhasználási - besorolás kizárólag nagyméretű bevásárlóközpont elhelyezését teszi lehetővé. Ennek következtében a terület hosszú ideje hasznosíthatatlan, miközben városszerkezeti elhelyezkedése és kapcsolódási lehetőségei kiemelkedőek. A terület befejezetlen állapota évek óta emiatt városképi hiátust képez Óbuda egyik meghatározó csomópontjában, közvetlenül az Óbudai lakótelep szomszédságában, a volt harisnyagyár védett épülete mellett. A korábbi épületállomány ebben az évben elbontásra került.

A fejlesztő, 2025. augusztusában az önkormányzatunkhoz benyújtotta a fővárosi és kerületi egyeztetések alapján módosított és már a kerületi szabályozás, azaz az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) módosítására is vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli (Szentendrei út 35-37., 19250/10 telek és 19250/9, 19250/11 hrsz. magánutak – hrsz.) projektterületre. A tanulmányterv illeszkedik a kerület hosszú távú városépítészeti céljaihoz, valamint a fővárosi és kerületi önkormányzattal lefolytatott egyeztetések eredményeit tartalmazza.

A javaslat a terület teljes körű, városias megújítását célozza, lakó-, kereskedelmi és közösségi funkciók egyes elhelyezésével, a Budai Promenádnak folytatásával, közhasználatú sétány és zöldfelületek kialakításával. A több körben tartott egyeztetések eredménye – amelyeken a Fővárosi Önkormányzat, az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat és a Fejlesztő szakemberei közösen alakították ki az elfogadható besorolást és főbb beépítési paramétereket –, figyelembe veszi a városszerkezeti

illeszkedést, a közlekedéssel és zöldfelületekkel kapcsolatos igényeket és integrálja a lakossági elvárásokat.

A a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §- a rendelkezik a településrendezési szerződésről, amelyet a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására céljából köthet. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 56/A § (4) pontja arról rendelkezik, hogy az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legfeljebb 15 napos határidőt kell biztosítani. Az előterjesztés 5. számú melléklete tartalmazza a környezet védelméért felelős szervek véleményét. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (továbbiakban: VKB) augusztus 27-ei ülésén a 95/2025. (VIII. 27.) határozatával döntött a települési tanulmányterv partnerségi véleményezésére történő kiküldéséről. A települési tanulmánytervet véleményezésre bocsátotta az Önkormányzat augusztus 28-án és a partnerségi egyeztetés és véleményezés szeptember 13-án zárult le. A Képviselő testület a jelen ülésén dönt a partnerségi szakasz lezárásáról, valamint a partnerségi véleményezési szakaszban beérkezett véleményekről és az azokra adott tervezői válaszokról. A beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat az előterjesztés 4. melléklete képezi.

Az ÓBÉSZ hatályba lépése óta több részterületre is készült módosítás. Jelen tervezés az Óbuda Szentendrei út 35 -37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú területre készül. A tervezés 3 oldalú szerződésben kerül rögzítésre, melynek finanszírozását a tulajdonosok vállalták magukra. A 3 oldalú szerződés-tervezet az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

## TERVEZÉSI ELJÁRÁS

A Trk. 7.§ (1) bekezdésének figyelembevételével a módosító dokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Ez az előterjesztés 2. mellékletét képezi. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

A Trk. 68.§ (1) bekezdése alapján az ÓBÉSZ módosítása **egyszerűsített eljárás** lefolytatásával kerülhet kidolgozásra, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- c. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (továbbiakban: Skv.) alapján a környezeti értékelés előzetes egyeztetését a felelős közigazgatási szervek (továbbiakban: hivatalok)

megküldik. Itt tudják jelezni a környezet védelméért hivatalok, amennyiben szükséges környezeti hatásvizsgálatot lefolytatni az Skv. 4. mellékletében megadott tematika szerint. A véleményezés időszaka az Skv. 4.§ (4) nyomán 2025. 09. 11 – 19. A beérkezett vélemények az előterjesztés 5. mellékletét képezik.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ÓBÉSZ módosítását támogatni, valamint az ehhez szükséges határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

### **Határozati javaslat:**

A Képviselőtestület úgy határoz, hogy

- elfogadja a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételekre adott tervezői válaszokat és jóváhagyja az III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet.
- Megismerte és elfogadja az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítási terv tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 2. melléklet szerinti tartalommal
- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításának megindítását támogatja, valamint felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetést a 11/2022 (V. 30.) sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően folytassa le.
- Felkéri a polgármestert, hogy Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítására a településrendezési szerződést írja alá azzal, hogy az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni.
- Elfogadja a hivatalok környezeti értékelésre vonatkozó véleményét és dönt a környezeti értékelés készítésének szükségességéről, kivétel, ha ettől minden véleményező hivatal eltekint.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2025. szeptember. 18.



**Zábó Attila**

Mellékletek:

1. Telepítési tanulmányterv
2. Főépítési feljegyzés az ÓBÉSZ módosítás tartalmáról
3. Településrendezési szerződés
4. Partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények és tervezői válaszok
5. Környezet védelméért felelős szervek véleménye a környezeti értékelés szükségességéről

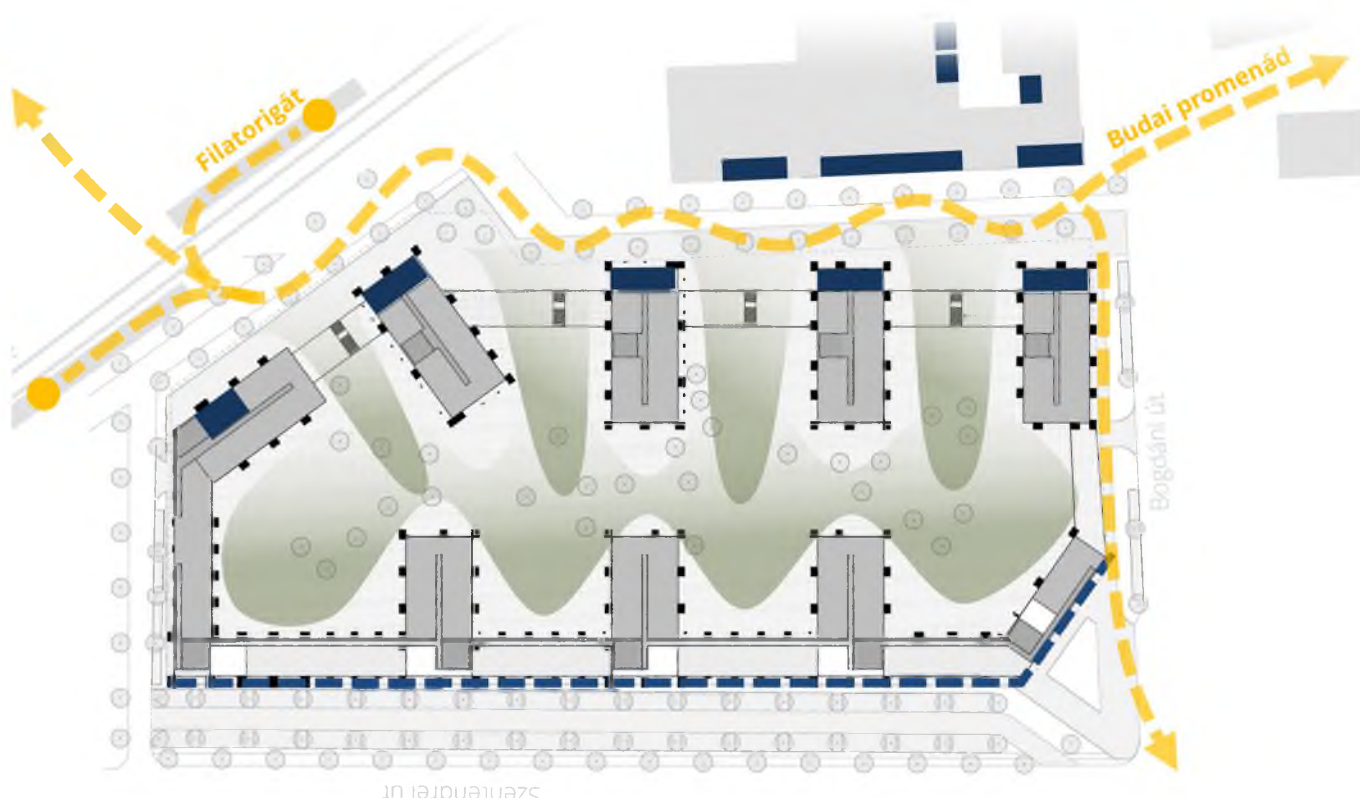
# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A BUDAPEST III. KERÜLET SZENTENDREI ÚT - BOGDÁNI ÚT -  
HÉV VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE

2025. szeptember 16.

URBANSTÚDIO KFT.  
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257



**Telepítési Tanulmányterv  
a TSZT és az FRSZ módosításához  
a Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út –  
HÉV vonal által határolt területre**

---



**Projektterület:**

**III. kerület, Óbuda  
Szentendrei út 35-37.**

**19250/9**

**19250/10**

**19250/11**

**hrsz.-ú telkek**

**2025. szeptember 16.**



MEGBÍZÓ:

**Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

## Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Lisz Kay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETÁLLAPOT		
Tokai Gábor	okleveles tájépítészmérnök	TK 01 – 5623
KÖZLEKEDÉS		KÖZLEKEDÉS KFT.
Szegő János	okleveles építőmérnök	Tk 01-3418
Vincze Andrea	okleveles építőmérnök	Tk 01-8794
KÖZMŰ		KÉSZ TERVEZŐ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Szolóczi Bálint		

### Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A beépítési koncepció bemutatása a **Hajnal Építészroda Kft.** vázlattervei alapján történik, a BIGGEORGE Property megrendelésére.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

## Tartalomjegyzék

<b>SZERZŐK</b>	<b>2</b>
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	<b>3</b>
<b>VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>5</b>
<b>A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>11</b>
<b>I. A TERÜLET MÚLTJA</b>	<b>11</b>
<b>II. A TERÜLET TÁGABB TÉRSÉGE</b>	<b>20</b>
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGE	20
<b>III. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK</b>	<b>26</b>
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI	26
<b>IV. A PROJEKTTERÜLET BEMUTATÁSA</b>	<b>27</b>
1. A PROJEKTTERÜLET FUNKCIONÁLIS ÉS BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐI	27
2. HELYSZÍNI FOTÓK A MÁR ELBONTOTT ÉPÜLETEKRŐL – 2025 JANUÁR	30
<b>HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS – FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK</b>	<b>34</b>
<b>I. ORSZÁGOS SZINTŰ TERVEK</b>	<b>34</b>
<b>II. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK</b>	<b>35</b>
1. BUDAPEST HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA – BUDAPEST 2030	35
2. INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA – OTTHON BUDAPESTEN	36
3. TOVÁBBI RELEVÁNS FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK	36
<b>III. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK</b>	<b>39</b>
1. INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA - ITS	39
2. VÁROSRENDEZÉSI PROGRAM	40
<b>IV. FŐVÁROSI RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK</b>	<b>41</b>
1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - TSZT	41
2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT - FRSZ	44
<b>V. KERÜLETI RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK</b>	<b>45</b>
1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - ÓBÉSZ	45
2. OTÉK VS. TÉKA ALKALMAZÁS	50
<b>VI. TERVI ELŐZMÉNYEK</b>	<b>54</b>
1. ECE BEVÁSÁRLÓKÖZPONT – ÁRKÁD 3	54
<b>FEJLESZTÉSI JAVASLAT</b>	<b>55</b>
<b>I. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ</b>	<b>55</b>
1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, KÖRNYEZŐ FEJLESZTÉSEK HATÁSA A PROJEKTTERÜLETRE	55
<b>II. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓJAVASLAT</b>	<b>58</b>
1. KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉSZET, KARAKTERES MEGJELENÉS	58
<b>MŰSZAKI- ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA</b>	<b>66</b>
<b>I. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA</b>	<b>66</b>
1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS JELENLEGI ÁLLAPOT	66
2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	69
3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	71
4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	71
5. TERVEZETT TÁVLATI KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEK	72
6. A FEJLESZTÉSI TERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEK	73
7. NAGYKIVÁGATÚ KÖZLEKEDÉSI TERVLAPOK	78
<b>II. KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI INFRASTRUKTÚRA</b>	<b>81</b>
1. JELENLEGI KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTTSÁG	81
2. TERVEZETT KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYEK	86
<b>III. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA</b>	<b>89</b>

1.	JELENLEGI HUMÁN INFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTTSÁG	89
2.	TERVEZETT HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS	90
<b>ZÖLDINFRASTRUKTÚRA, TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM</b>		<b>96</b>
<b>I.</b>	<b>ZÖLDINFRASTRUKTÚRA</b>	<b>96</b>
1.	A VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETEK A PROJEKTTERÜLET TÉRSÉGÉBEN	96
2.	A PROJEKTTERÜLET JELENLEGI ZÖLDFELÜLETEI	99
3.	TERVEZETT ÁLLAPOT	99
<b>II.</b>	<b>TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM</b>	<b>100</b>
1.	A PROJEKTTERÜLET KÖRNYEZETÉNEK TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI	100
<b>III.</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	<b>101</b>
1.	A PROJEKTTERÜLETET ÉRINTŐ KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK	101
2.	A PROJEKTTERÜLET VÁLTOZÁSAINAK HATÁSAI	104
<b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 1</b>		<b>105</b>
<b>I.</b>	<b>A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA</b>	<b>105</b>
1.	A RÉSZLETES SZABÁLYOZÁST MEGELŐZŐ TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS	105
2.	A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK MÓDOSÍTÁSA	107
<b>II.</b>	<b>A TSZT ÉS AZ FRSZ ESETI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATAI</b>	<b>110</b>
1.	A TSZT 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	110
2.	A TSZT 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	111
3.	TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA	112
4.	AZ FRSZ 1. MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSAI	113
<b>TSZT/FRSZ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>		<b>114</b>
<b>I.</b>	<b>TSZT MÓDOSÍTÁS</b>	<b>114</b>
1.	A TSZT SZERKEZETI TERVE – 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	115
2.	A TSZT SZERKEZETI TERVE – 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	116
3.	A TSZT SZERKEZETI TERVE – 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME	117
<b>II.</b>	<b>FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>118</b>
1.	AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	119
2.	AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	120
<b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 2</b>		<b>121</b>
<b>I.</b>	<b>AZ ÓBÉSZ SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA</b>	<b>121</b>
1.	A RÉSZLETES SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA - AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA	121
2.	AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	126
3.	AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS NORMASZÖVEGÉNEK JAVASOLT KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI	133
4.	AZ ÓBÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	136
5.	AZ FRSZ PARAMÉTEREK ÉS A JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK MEGFELELÉSE	137
<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS</b>		<b>140</b>
1.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN RÖGZÍTHETŐ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE	140
<b>MELLÉKLET</b>		<b>142</b>
<b>I.</b>	<b>LÁTVÁNYVIZSGÁLAT – VÁROSKÉPI ELEMZÉS</b>	<b>142</b>

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### A TSZT, FRSZ ÉS ÓBÉSZMÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

#### ELŐZMÉNYEK – A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI EGYEZTETÉSEK EREDMÉYNE

**eredeti kérelem** 2025. tavaszán a Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli K-Ker besorolású területfelhasználási egységre, azaz a szabályozás módosítással érintett területre vonatkozóan a Fejlesztő (**Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**) telepítési tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte a Fővárosi Önkormányzatnál a TSZT és FRSZ módosítását. **A kérelem ekkor még a beépítési sűrűség változatlan megtartásával Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ területi besorolást, és 65 méteres magasházas kijelölésről szolt.**

**az egyeztetések eredménye – jelentős nagyságrendi csökkentés** A fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként az eredeti elképzeléstől jelentősen eltérő módosításra van csak lehetőség, így a hatályos K-Ker besorolás helyett Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egység kerülhet meghatározásra. A jelenleg az FRSZ alapján létesíthető 140.205 m<sup>2</sup> helyett 116.838 m<sup>2</sup> általános szintterületre (-17%), 70.103 m<sup>2</sup> helyett 46.735 m<sup>2</sup> parkolási szintterületre való csökkentéssel (-33%) kaphat támogatást az átsorolás.

A kerületi önkormányzati egyeztetések alapján csak olyan magasház létesíthető, ami **nem haladja meg a már meglévő lakótelepi magasházak legmagasabb pontját, így a kérelmezett 65 méteres magasság helyett csak 51,6 méteres magasház lesz elfogadható.** Ezt a fővárosi tervben való 65 méteres magasházak kijelölésre való módosítás teszi lehetővé, melynek korlátozott értéke a **kerületi szabályozás szintjén, azaz az ÓBÉSZ-ben történik meg, alacsonyabb, 51,6 méteres ÉLP meghatározásával.** A TSZT és az FRSZ tematikája szerint csak kettő, azaz 45 vagy 65 méteres magasházak kategória jelölheti ki, ezért szükséges a kategória módosítása.

**a telepítési tanulmányterv célja** A jelen **módosított telepítési tanulmányterv** a fenti előzetes megállapodások figyelembevételével került kidolgozásra. **Célja továbbra is a párhuzamosan kidolgozott TSZT és FRSZ fentiek szerinti módosítását követően a kerületi építési szabályzat, azaz az ÓBÉSZ módosításának előkészítése a területre vonatkozóan.**

**A Fejlesztő és a két önkormányzat a Méptv. alapján településrendezési szerződés (TRSZ) keretében állapodnak meg a módosításhoz kapcsolódó közfejlesztések és a módosítási tervdokumentációk költségeinek Fejlesztő általi átvállalásáról.** A telepítési tanulmányterv a TRSZ mellékletét fogja képezni.

#### A FEJLESZTÉS RÖVID ISMERTETÉSE

##### Barnamezős térség



Óbudán a volt ipari területek lassú, de folyamatos átalakulása tapasztalható. Az egykori ipari területek helyét az elmúlt három évtized során dominánsan lakó (pl. Waterfront city), intézményi-irodai (pl. Graphisoft park), valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. volt házgyár helyén Auchan) vették át. Több jelentősebb volt iparterület ugyanakkor ez idáig nem tudott megújulni, megmaradtak továbbra is barnamezős, fejlesztésre váró területként, így a volt harisnyagyár tömbje is. Míg a keleti tömbrészen a volt Harisnyagyár értékes ipari épületegyüttesében számos, főként kreatív szakmákhoz köthető, színvonalas vállalkozás működik, addig **a projekterület az elmaradt beruházást és a romos épületek elbontását követően elhagyatott területként éktelenkedik a városrész kapujában.**

##### Nagyszabású városfejlesztés – Budai Promenád



A Waterfront City észak-Buda egyik legnagyobb szabású lakófunkciójú fejlesztése, melyhez számos közfejlesztés is kapcsolódik. A városfejlesztés folytatásaként a Bogdáni út túloldalán lévő volt Harisnyagyári területtel együtt kezelve nem csupán új lakóépületek megjelenéséről beszélhetünk, hanem egy komplex városnegyed létrejöttéről. A volt Szeszgyár és Harisnyagyár területe egy városszerkezeti egységként kezelendő, **a városrész értékörző megújításában is nagy hangsúlyt kap a történeti épületek integrálása, a zöld és gyalogos felületekkel való átszővöttség megteremtése.**

A két egykori iparterületet az Óbuda fő kulturális értékeit felfűző **Budai Promenád** (Kolosy tér – Római part) köti össze, mely mentén **az értékes korabeli és új épületek nivós, egyedi karakterű láncolatot alkotnak.** A Waterfront City területén már félig megvalósult új lakónegyed méltó folytatásává, az új városrész központi helyszínévé válik a **Bogdáni út túloldalán létrejövő Waterfront Lofts.** A városfejlesztés második fejlesztési fázisa által a ma lepusztult hangulatot árasztó, elszigetelt Harisnyagyári tömb a városszövet integráns részévé válik. **A Bogdáni út ezáltal már nem az új városrész pereme lesz, hanem annak központi zónájává, Belső-Óbuda kapujává válik.**

**Funkciógazdag,  
zölddel átszőtt új  
városrészközpont**

A Waterfront Lofts fejlesztés során a valós piaci igényekhez és a környék funkcióihoz igazodóan a barnamezős területen **vegyes funkciókat is befogadó lakóépületek létesülnek, mintegy 1.300 – 1.400 lakással, valamint kb. 7.500 m<sup>2</sup> üzlettel, szolgáltatásokkal, vendéglátással és irodával.**

A Waterfront City területén már részben megvalósult Budai Promenádnál menti üzletek sorát a Waterfront Lofts területén létesülő aktív földszinti kereskedelmi sáv teljesíti ki. A Promenádnál új szakaszára az egyik irányból majd az új épületek földszintjein létesülő üzletsor, a másik oldalról a Harisnyagyár védett ipari épületében működő vegyes kereskedelmi, szolgáltató funkciók néznek.

**A Filatorigát HÉV megállótól így egy pezsgő sétálóutcán át lehet majd megközelíteni az új városias területeket és az Óbudai lakótelep északi részét.** A Promenádnál mentén létesülő attraktív zöldfelületekhez szervesen kapcsolódnak a **parkosított új tömbbelső „zöld csápjai”,** részűs terepialakításukkal a publikus és félprivát használatú területrészek között finom átmenetet képezve.

**Változó  
magasságok**

A kortárs európai városépítészeti elveit követve a tömbön belül kompakt sűrűség megteremtése mellett szellős, magasházakkal tűzdelt beépítés jön létre. Az épületek racionális, helyenként mégis „megmozgatott” telepítése, a változatos magassági kialakítás és homlokzati architektúra egyedi karaktert kölcsönöz az óbudai zárt sorú keretes beépítést is megidéző lakóterületnek.

**A tömb a Szentendrei út felé zárt sorú keretes jelleget ölt. A magasabb F+10-12 szintes épületrészeket F+3-F+6 szintes szárnyak kötik össze,** az épületsor nagy méretű zajgátló üveg- és attraktív zöldhomlokzatot kap a zavaró hatásoktól való védelem érdekében. Az épületekben lévő lakások így a nyugodt, parkosított tömbbelső, a Harisnyagyár ipartörténeti épülete és a Duna felé néznek.

**A környezethez  
illeszkedő  
magasház**

**A Budai Promenádnál új szakasza menti pontházak néhány szinttel magasabbak, F+13 – F+15 szintesek, 39-51,6 métereseek.** A legmagasabb épület **sem haladja meg a Bogdáni úttól délre eső négy pontszerű magasház legmagasabb pontját.** Az új városrész szívében, a HÉV megálló mellett kialakításra kerülő teresedésnél legfeljebb **51,6 méter magas, F+13-15 szintes magasházak** mutatják a városrész megújulását és a helyszín városszerkezeti jelentőségét, hangsúlyozva a Budai Promenádnál továbbvezetésének irányát.

**Koncepcionális  
tervi fázis**

**A tervezés koncepcionális szintű fázisban van,** a végleges telekosztás, az építészeti megformálás, az épületek elhelyezése, a tömegek finomítása, a későbbi építészeti tervezés során alakul ki.

**A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA**

**fejlesztésre  
alkalmatlan K-Ker  
besorolás**

A Budapest III. kerület Bogdáni út menti, Szentendrei út és Harisnyagyár közötti szabályozás módosítással érintett terület jelenleg K-Ker területfelhasználási kategóriában van a hatályos TSZT-ben, ennek megfelelően az ÓBÉSZ K-Ker/Sz-1 építési övezetbe sorolja a területet. **A területen a hatályos fővárosi besorolás szerint jelenleg kizárólag bevásárlóközpont lenne megvalósítható.** A 19250/10 hrsz.-ú projekttel a korábban tervezett ECE bevásárlóközpont beruházás nem épülhet meg, ezért tulajdonosváltás okán **olyan kategóriába indokolt sorolni,** ami – szervesen kapcsolódva a szomszédos déli lakóterületekhez – **megfelelő lehetőséget teremt a használaton kívüli barnamezős terület felélesztésére és a városi struktúrába való illesztésre.**

**K-Ker >>> Ln-2**

Ennek érdekében a szabályozás módosítással érintett K-Ker területen **javasolt az Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egység besorolás meghatározása,** ami alkalmas mind lakófunkció elhelyezésére, mind pedig ahhoz is kapcsolódó egyéb városi funkciók megteremtésére. A kiváló közösségi közlekedési ellátottság, így a területhez közeli Filatorigát HÉV megálló és a Bogdáni úti autóbusz végállomás jelenléte is **indokolja a nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező kialakítást, ezzel életet lehelve a „lakótelepszéli” területbe.**

**csökkentett  
beépítési sűrűség**

Kiemelt cél, hogy az előzetes **fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként a beépítési sűrűség értéke a javaslat szerint csökken, ezzel csökken a területen létesíthető szintterületi nagyságrend.**

**magasházak  
terület 45 >> 65**

**(51,6 méteres  
kerületi  
korlátozással)**

Az átsorolással párhuzamosan **javasolt a TSZT/FRSZ magasházak kijelölésének a projektterületre eső keleti részén a 45 méter helyett 65 méteres magasság meghatározása az egyeztetések alapján megállapított 51,6 méteres magasság biztosítása érdekében,** hogy a kerület ezen fontos érkező pontján építészeti hangsúlyképző elemek is megjelenhessenek, nem meghaladva a már meglévő lakótelepi „magasházak” magasságát. **A 65 méteres lehatároláson belül az ÓBÉSZ feladata az épület legmagasabb pontjának meghatározása a meglévő pontházaknak megfelelő ÉLP: 51,6 méteres**

**értékben.** A magasházak építészeti hangsúlyként a Promenádnál mentén helyezkednek el, kiemelve annak szerkezeti szerepét.

**P+R** a TSZT közlekedési tervlapján és az FRSZ térképén és a **P+R parkoló elhelyezési kötelmet meg kell szüntetni**, annak a bevásárlóközponttal együtt volt értelme, az Ln-2 területen és a védett volt Harisnyagyár területén indokolatlan.

hatályos



TSZT

FRSZ

TSZT/FRSZ

módosítási  
javaslat



TSZT

FRSZ

TSZT/FRSZ

A TSZT és FRSZ módosítási javaslat összefoglalóan a szabályozás módosítással érintett területre:

1. A K-Ker területfelhasználási egység területének átsorolása Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába, az általános beépítési sűrűség 17%-kal, a parkolási 33%-kal csökken:  
K-Ker bs: 4.5(3.0+1.5) értékről >>> Ln-2: 3.5 (2.5+1.0) értékre.
2. A TSZT és az FRSZ térképén az átsorolt terület keleti részén a magasházak kijelölés 45 méter helyett 65 méter, ami a kerületi szabályozásban kerül csökkentésre 51,6 méteres értékre.
3. Az FRSZ térképén a P+R jelölés okafogyottsága miatt megszüntetésre kerül, egyben azt a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapján is törölni szükséges.

#### INDOKOLÁS

A megváltozott helyzet a szomszédos nagyvárosias – lakótelepi – területfelhasználás mellett a **Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület** besorolással tudja legjobban szolgálni a terület átalakulását, és a bontás utáni jelenlegi hiátussal rendelkező, a városképet rontó terület helyzetét kedvező irányba fordítani.

A városszéli jelleget **Belső-Óbuda kapuzataként gyalogospreferenciájú városias terület váltja fel.**

## AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

## az ÓBÉSZ feladat



a szabályozás  
módosítással érintett  
terület és a  
projektterület

szabadonálló  
épületelhelyezést  
is lehetővé tevő  
zárt sorú, keretes  
beépítés

a TSZT és FRSZ  
módosítástól  
független paraméterek

A területen jelenleg az **Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzat**áról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) van hatályban. A még hatályos TSZT és FRSZ alapján a terület K-Ker besorolása alapján három építési övezet került meghatározásra. A projektterület K-Ker/SZ-1 építési övezetbe tartozik, 45 méteres épület legmagasabb pontjának meghatározásával.

**Az elmaradt bevásárlóközpont beruházás miatt kerületi szempontból is fontos olyan építési övezet meghatározása, ami lehetővé teszi a terület megújulását, ezért a fővárosi tervek módosítása után az Ln-2 területfelhasználáson belüli projektterületre Ln-2/Z-11 építési övezet meghatározása javasolt. Fontos kiemelni, hogy a projektterülettől északra eső, szintén átsorolásra kerülő két építési övezet paraméterei változatlanok.**

Az építési övezet szabályai lehetővé teszik a lakórendeltetést, a belső óbudai területek zárt sorú keretes beépítési módja idézhető meg a Szentendrei út mellett, a Promenád mellett pedig az épületközökkel tagolt, a lakótelepi szabadonálló épületekhez hasonló beépítési struktúra jöhet létre az egy övezeten belül. Ennek szabályozástechnikai eszközét az ÓBÉSZ-ben kell meghatározni a kiegészítő előírások beiktatásával.

A TSZT és FRSZ Ln-2 területfelhasználási egységbe sorolását és a magasházak kijelölés módosítását követően az **ÓBÉSZ módosítás feladata a területre vonatkozó részletszabályok olyan meghatározása, ami lehetővé teszi a terület megújulását. A hatályos paraméterekhez képest több – a szabályozás tekintetében kedvező irányú – változást jelent a módosítás a projektterület egészére vonatkoztatva, az eredeti Fejlesztői elképzelésekhez és a hatályos nagyságrendhez képest jelentősen csökkentett lehetőségekkel:**

A kerületi szabályozás során a hatályos paraméterekhez képest:

- a létesíthető **általános szintterületi mutató** a projektterület egészére vonatkozóan **3,75 értékről 3,0+0,1 KH m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re** csökken, (KH = közhasználatú terület esetére vonatkozó kedvezmény), azaz a létesíthető **általános szintterület** nagyságrendileg **124.000 m<sup>2</sup>-ről 100.000 m<sup>2</sup>-re csökken**, ami **18,7 %-os csökkentést** jelent,
- a **parkolási szintterületi mutató** **1,875m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ről 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re** csökken, azaz nagyságrendileg **62.000 m<sup>2</sup>-ről 43.000 m<sup>2</sup>-re csökken**, ami **30 %-os csökkentést** jelent,;
- az **épület legmagasabb pontja 51,6 méterben kerül meghatározásra a TSZT-ben módosításra kerülő 65 méterhez képest**, így nem haladja meg a lakótelepi pontházak, mint magasházak jelenlegi legmagasabb pontját.
- az előírt **zöldfelületi arány két és félszeresére, 10 %-ról 25%-ra növekszik**,
- a beépítési mérték **a terepszint alatt és a földszinten 100% lehet teremgarázs létesítése érdekében**, amit az építési hely kijelölése **85-90%-ra korlátoz**, de ez a telekosztás végleges állapotától függ;
- a **hatályos 80%-os terepszint feletti beépítési mérték az emeleti szinteken**, az I. emeletről kezdődően **cca. 40%-ra csökken**, így szellős, kedvező arányú szabadterek jöhetnek létre.

## ÓBÉSZ módosítás

Az ÓBÉSZ nem csak a paramétereiben, de az előírásaiban is változik. Az Ln-2/z-11 jelű építési övezet általános rendelkezései kiegészülnek és részletszabályokkal pontosítják a terület fejlesztésének lehetőségeit. Ebben kiemelt szerepet kapnak a következők:

- az építési hely, irányadó építési vonal meghatározása,
- az épületköz lehetővé tétele,
- az épületek közötti távolságok szabályozása,
- az autómentes terület kialakításához kapcsolódó garázséptmények megfelelő szabályozása,
- magánút lehetőségének megteremtése,
- közhasználatú területek kijelölése,
- a Budai Promenád szerepének hangsúlyozása,
- a megfelelő útkeresztmetszet kialakítása,
- a zöldfelületek szigorú - már a TÉKA előírásait is figyelembe vevő szabályozása,
- a zöldfelületi borítottság mértékének meghatározása,

- a projektterület egészére meghatározott paraméterek alkalmazásának és az eltérő méretű telkek és magasházak függvényében történő paraméterek meghatározása,
- a belső szabad tér arányainak meghatározása,
- az esetlegesen előkerülő régészeti leletek kezelése.

4.		változás					
építési övezet		Fejlesztési terület egészére		TELEK TERÜLETI VÁLTOZÁSA	ÓBÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ ZÖLDFELÜLET
jelenlegi K-ker/Sz-1	hatályos	3,75	1,875	33 039	123 896	61 948	3 304
tervezett Ln-2/Z-11	javasolt	3,10	1,34	32 490	100 719	43 374	8 123
különbség				- 549	-23 177	-18 574	4 819
változás aránya				-1,7%	-18,7%	-30,0%	145,8%

A szintterületi mutatók értékei megfelelnek az FRSZ sűrűségi értékeinek.

A számítás a hatályos OTÉK-on alapul. Az új TÉKA szerinti szabályozás a szintterület számításban eltérő számítási módszert alkalmaz, melynek differenciáját majd a 2027. júniusáig megalkotásra kerülő új kerületi építési szabályzatban kezelni indokolt.

Tárgy*	Tervezett költség (bruttó)
Budai Promenád átvezetése a WFC és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út között, a Projektterületen és a 19250/11 hrsz alatti magánúton legalább 200 m <sup>2</sup> fásított köztér kialakítása a HÉV megálló mellett. A közterületek, illetve a magánút rendezése és kialakítása során a szükséges közművesítés, így a közvilágítás kiépítése is a TRSZ-ben a fejlesztő által vállalt kötelezettség része.	350 000 000 Ft
Budai Promenád 19250/11 hrsz.-ú magánútra és a 19250/10 hrsz.-ú telekterületre eső területének közhasználat céljára történő megnyitása (érték nehezen meghatározható, de jelentős).	- Ft
Belső park: parkosított földszinti teremgarázsok feletti tetőkerti zöldfelületen kialakított belső közhasználatra megnyitott, legalább 2000 m <sup>2</sup> park kialakítása (érték nehezen meghatározható)	- Ft
A telek fejlesztéséhez szükséges gépjárművel való megközelítését biztosító ki- és behajtók kiépítése, közterületi útéptetés, szükségessé váló közműkiváltási munkák elvégzése.	800 000 000 Ft
<ul style="list-style-type: none"> <li>a Bogdáni út Szentendrei út és Folyamőr utca közötti szakaszán szükséges behajtást biztosító kanyarodó/felálló sáv megvalósítása,</li> <li>a BMW szalon mellett kialakuló új Ladik utca és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út átépítése 1 vagy 2 sávos útra, kizárólag a projekt lakóinak célforgalma és a közösségi közlekedés használatára,</li> <li>a 19250/9 hrsz.-ú jelenlegi magánúton (új Ladik utca) a Szentendrei út és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál jelzőlámpás csomópont kiépítése,</li> <li>a (19261/2) hrsz.-ú közterületen a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út felé való átkötés átépítése, amennyiben az szükségessé válik,</li> <li>a terület közösségi közlekedésének kiszolgálása érdekében a Bogdáni úton és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti úton a HÉV megálló környezetében buszmegálló létesítése, amennyiben a Bogdáni út – (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út vonalán a buszjárat megvalósíthatóságát közlekedési hatástanulmány igazolja.</li> </ul>	
Amennyiben a projekt megvalósítása érdekében szükségessé válik az NA 1200 vízvezeték kiváltása és áthelyezése a Szentendrei út és a HÉV keleti oldalán futó nyomvonal között kb 800,000,000 Ft értékben.	- Ft
Szentendrei út közterületének ((19284) hrsz.) keleti oldalán a 19250/10 hrsz.-ú projektterület melletti sávban közcélú fásított közterületi parkoló kiépítése.	80 000 000 Ft
A HÉV megállóhoz kapcsolódóan 30 db B+R kerékpártároló-hely kialakítása közterületen, magánúton vagy saját telken.	25 000 000 Ft
A TÉKA által előírt kötelező parkoló mennyiségen belül legalább 200 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra, min. 3 hónapos időszakokra szóló szerződés esetén a bérleti díjból a helyi lakosok 20 % kedvezményt kapnak.	
A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása. Az érintett közterületi fák gondozását 5 évig a Fejlesztőnek kell biztosítania, beleértve az ezalatt szükségesé váló cseréket is, amikor a cserétől számítandó az 5 év.	100 000 000 Ft
Megállapodás kötése a Fővárosi Önkormányzattal a megépítésre kerülő lakások 10%-nak 10 év határozott időre történő bérbeadásáról, a piaci bérleti díj 20%-kal csökkentett bérleti díjon.	500 000 000 Ft
Gyalogos-híd megvalósítása, 1Md Ft kötbér vállalása mellett, amennyiben a területen az utolsó épület megvalósításáig nem kerül sor a híd megépítésére, a szabályozás és közterületről megközelítést biztosító tulajdonosi hozzájárulások meglétének ellenére.	1 000 000 000 Ft
Bogdáni úti buszvégállomás és környéke felújításához hozzájárulás 50 M Ft értékben,.	50 000 000 Ft
Humán infrastruktúra fejlesztésre, panel felújításra illetve bérlakások építésére átadott összeg az Önkormányzat részére, mely összeg 2 részletben kerül megfizetésre. Az első részlet (500M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított legkésőbb 1 év múlva, leghamarabb az első ütem építési naplójának megnyitását követő 15 munkanapon belül, a 2. részlet (700M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 3 év múlva.	1 200 000 000 Ft
<b>Teljes TRSZ vállalás összege</b>	<b>4 105 000 000 Ft</b>

\* a táblázat a vállalt kötelezettségek tételeit sorolja fel, a TRSZ foglalja ezeket jogi keretbe, pontosított szövegezéssel.

# A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

## I. A TERÜLET MÚLTJA

### történeti áttekintés korabeli térképekkel

1700-AS ÉVEK

A XVIII. század második felében az Óbudai városi mag megjelenésén kívül kevés lakott terület volt. A Bogdáni út környékében már megfigyelhető a Harisnyagyár elődjének épülete – a *Selyemfonó*. Az Első Katonai Felmérésen ez 'Cotton Fabric' néven emlegetett.

A 18. században a Habsburg-birodalom a **selyemgyártást** is igyekezett a határokon belülré szervezni, melyet elősegített a kedvező éghajlati adottság Ausztriával szemben.

A kereskedelmi utak mentén, Óbudán **1776-ban jelentek meg az első selyemszövőök**, ahol **selyemfonó, vagyis filatorium** épült, elsősorban a Szlavóniában termelt selyem feldolgozására.



Magyarország - Első Katonai Felmérés (1783)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/firstsurvey-hungary/>

A területen leghamarabb a **selyemgombolyító és selyemfonó (filatorium)** (1785-1830) épületei jelennek meg. Az **építkezés 1781-ben** el is **indult**, ám a rendszeres termelés csak 1785-ben kezdődhetett el.

A selyemgyártás első fázisa a selyemgombolyítás. A selyemgombolyítóban (deglomeratórium) a selyemhernyók gubóit áztatták, majd letekerték róluk a vékony, de akár száz méter hosszúságot is elérő selyemszálakat, így alakul ki a még sodratlan alapanyag, a nyersselyem. Második lépésként a selyemfonóban, selyemcérnázóban (filatorium) ezt dolgozták fel: a finom selyemszál összesodrásával, vastagabbá fonásával alakult ki a szőhető selyemcérna.

Az ötemeletes, 22 méter magas, egytraktusos tömbje a maga korában a legmagasabb épület volt a városban. Minden emelete egybefüggő belső teret adott. Egy környékbeli patak vizét akarták a hatalmas gépezet meghajtásához használni, ám a víz ereje nem bizonyult teljesen elegendőnek a zökkenőmentes működéshez.

A **filatorium vállalkozás** végül – az azt megelőző anyagi és bérezési nehézségek után – **1789-ben csődbe jutott**, a környéket később németül "*Filatori Felden*" néven emlegették, ami a mai "*Filatorigát*" elnevezés alapja. Egy darabig a hadsereg próbálta hasznosítani, ám a hatalmas gyárat nem lehetett másképp használni. Így a **19. század közepére elbontották**, téglái beépülhettek a régi Óbuda kis házaiba.

A XIX. század elején a terület még üres, a mai Filatorigát HÉV állomás területe mentén húzódó **út** tengelyében még az Aranyhegyi-patak természetes (szabályozás előtti) nyomvonala, és annak dunai torkolata figyelhető meg.

A terület környezetében új beépítés csak a mai Szentendrei út mentén figyelhető meg a Duna felőli, páratlan oldalon, napjaink plébániai hivatalai területén. Óbuda dominánsan beépített területeinek kiterjedése ekkor még a mai Raktár utca magasságáig ért, attól északra vizenyős, természeti illetve művelés alatt álló területek húzódtak.



Pest-Buda és környékének katonai célú várostérképe (1810- 1820)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest1810/>

Az **1870-es évet** követően – időben Pest, Buda és Óbuda egyesítése környékén – már a mai Miklós tér északi oldala is beépítésre került, beleértve a mai Waterfront City területét is.

A térség **jellemző útvonala a mai Bécsi út** hajdani nyomvonala volt.

Az akkortájt ott létesült Szeszgyár, az óbudai kis szeszégetők utódjának otthonaként működött.

Óbuda beépítésbeli kiterjedése a mai Bogdáni út tengelyében húzódó töltésig kúszott.

A terület ekkoriban mocsaras, homokos jellegű, beépítetlen terület volt, miután a filatoriumot korábban elbontották.



Magyar Királyság - Második katonai felmérés (1861)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/>

A **XIX. század második felében** a folyamszabályozás és az ipar előretörésének eredményeként az addig rendezetlen, természetközeli hatású területből rendezett utcastruktúra és parcellázott telkek jöttek létre.

Habár Óbuda beépített területeinek terjeszkedése részben nyomon követhető (pl. a mai Óbudai Rendelőintézet területének és környezetének beépülése), a jelenlegi Waterfront City területe ekkor még mindig beépítetlen maradt.

A térségben csak a **Szentendrei út korabeli kialakítása** jelenik meg, mint meghatározó, épített infrastrukturális elem, valamint megfigyelhető a mai **Bogdáni út nyomvonala**, mint töltéssel rendelkező földút, ettől délre a szeszgyárhoz tartozó munkás **szükségelakások** épültek.



Budapest topográfiai térképsorozata (1882)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1882>

A **Harmadik Katonai Felmérésen (1882)** látható, hogy a terület ismét üresen áll, a filatorium épülete elbontásra került, miután a gyártás leállt.

A térségben lévő árkok és az árvízvédelmi védekezés miatt a térség területe jelentősen felszabdaldott, homokos jelleget öltött.

A területet több patak, köztük az Aranyhegyi-, a Bründl-, a Rádl- és a Filatori-árok szelte át, amelyek **gyakori áradásokat** okoztak. Az árvízvédelem érdekében 1881–1882 telén gátat építettek a Bogdáni út és a Hévízi út mentén, amelyet 1884-re meghosszabbítottak a Duna jobb partján déli irányban a Császárfürdőig.



Habsburg Birodalom - Harmadik Katonai Felmérés (1882)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey25000/>

## 1900-AS ÉVEK

A **XX. század** elején már nem csak a Duna-parton, a Bogdáni úton is megfigyelhető – az Újlaki Téglagyárat, illetve a Honvédség élelmezési raktárát (ma Jazz Loft) is felfűző – **iparvágány**, mely később Óbuda közösségi közlekedését is szolgálta (5. sz. villamos viszonylat).

Az **iparvágányokat** a **Filatori „indóház”** (=pályaudvar) kötötte össze az akkoriban 'Szent Endrei'/Szentendrei helyiérdekű vasút nyomvonalán a belső területekkel a rakpart felől, mely itt tért át a Duna menti oldalra a Bogdáni úton.

A **korábbi Ladik utca** a tömbszabályozás által került kijelölésre, de csak később nevesítik közterületként.



Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1908/>



Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe (1903)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1903>



Budapest és közvetlen környékének várostérképe (1909)

forrás: Kogutowicz Manó (Magyar Földrajzi Intézet Rt.)  
BFL XV.16.e.251/41b

A mai Bogdáni út és a **korábbi Ladik utca** közötti területen 100 évvel ezelőtt – 1923-ban – kezdték el felépíteni több ütemben a Budapesti Harisnyagyár elődjét, amely megalapításakor még a **Filatorigáti Textilművek** nevet viselte, mely **1923 és 1951 között működött**.

Miután megindult a terület kiszabályozása, tömbosztások kijelölése, a terület jelentősen felértékelődött. Az üres terület ugyanis a Dunapart mentén, **vasúti közelségben jelentős potenciállal rendelkezett**.

A projektterületen a Filatorigát mentén először jelenik meg a **textiltermelésen kívül eltérő funkció**, mely **fűrésztelepként** mutatkozik meg.

A **korábbi Ladik utca** **1918 óta** jelenik meg közterületként.



Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1918-46>

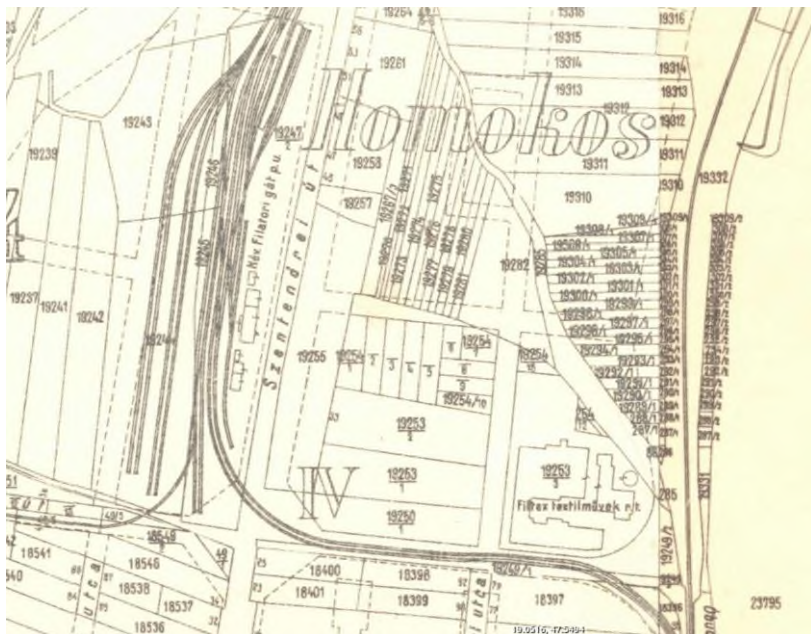
A projektterület térségében egyre jelentősebb szerepkört töltött be a **HÉV Filatorigáti pályaudvara**, mely akkortájt teherpályaudvarként működött. Az iparvágányok az akkori állomáshoz, illetve a Gázgyár területére biztosítottak eljutási lehetőséget. Ekkoriban a gázművek telepét szénrel is a Déli pályaudvar felől látták el. A tehermenetek gyorsítására a BHÉV 1947-ben a szeszgyári elágazástól ide vezető 400 méteres vasúti pályát, valamint az ipartelep négy vágányát 1350 méter hosszban villamosította. A Margit körútról villamos mozdonyokkal továbbított szénszállító tehermenetek mozdonycseré nélkül a gyártelepig haladhattak.



Az ideiglenes RUB felüljáró a Harisnyagyár előtt  
forrás: Antal István Fortepan



Személyvonat a hajógyár mellett,  
háttérben a Szeszgyárral és Harisnyagyárral  
forrás: <https://villamosok.hu>



Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával  
és az újabb utcanevekkel (1937)

forrás: <https://maps.arcnium.com/hu/map/budapest-1937>

A **pályaudvar átalakítására** a 70-es években került sor, amikor a Szentendrei hévvonal gyorsvasúttá fejlesztésén dolgoztak. Ennek keretében a pályát **új nyomvonalra helyezték** a Szeszgyár és a Köles utca (Kaszásdűlő) között, amely **elkerülte Filatorigát teherpályaudvart és a Bogdáni úti kissugarú íveket**. Az építési munkák miatt **megszűnt** a Gázgyári elágazás és ezáltal a jobb parti körvasút innen a gázgyár mellett Óbudára vezető összeköttetése, valamint a **harisnyagyári iparvágányok**.

A Harisnyagyár előtt korábban egy kisebb felüljárót építettek a Rhein-Union-Brücke (RUB) rendszerű, ideiglenes felüljárót 1968-ig keresztezték a HÉV vágányai.

1978 decemberében elkészült az új nyomvonal, és létrehozták a mai Filatorigát megállóhelyet.



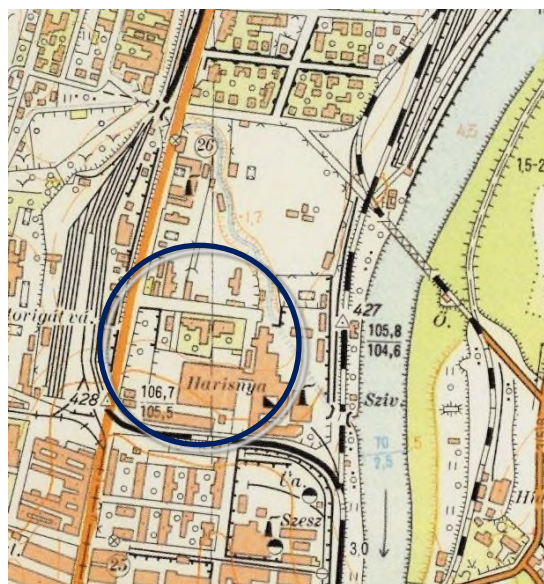
Az elágazás még a nyomvonal-áthelyezés előtt, háttérben a Harisnyagyárral  
forrás: <https://villamosok.hu>

A legtöbb épületet az 1920-as évek végére felhúzták, de még az 1950-es években is emeltek itt néhány tömböt. Később az ipari létesítmény egyesült a pestszentlőrinci fonodával, és az így létrehozott FILTEX nevű vállalat nyomüzeme lett. Ezután a Viktória Kötő- és Szövőgyár egyik telephelyévé vált, majd e telephelyek egyesítésével, **1951-től már Budapesti Harisnyagyár néven folytatta működését egészen 1994-ig.**

A finom termékeket a gyár első emeletén készítették, a durva harisnyagyártás pedig a főépület második szintjén folyt. Az előbb említett részlegen 50, az utóbbin pedig 10-20 munkagépen dolgoztak a kötőnők. Az 1950-es években a főépület padlásán tanműhely működött, de erre a tevékenységre ma már csak néhány színes, szétszóró fonaltkeres és hajdani fonaltartó berendezés emlékeztet, amelyek még ma is láthatóak az üres termekben.



1944-es légifelvétel a térségről  
forrás: fentrol.hu



A korábbi 1937-es kerületi térképen egy mázsalóház is felfedezhető a projektterületen a Szentendrei út felé. A területen az **1950-es kerületi térkép** szerint **épületelemgyár** és **épületfuvarozó vállalat** is működött, mely a '60-as évektől vált keresetté.

A lakótelepi építések idején az egyes földemelemek próbagyártása és kísérletezése a minél olcsóbb és takarékosabb kivitelezésre is itt zajlott. Az Esti Hírlap 1960-ban így nyilatkozik: „Az 1-es számú Épütelelemgyár főmérnökének újítása, az úgynevezett **„feszített dobozpanel”** elnevezésű **födém**, amelyet a telep 81 lakásába építenek be (..) Óbudán.”

forrás: Esti Hírlap, 1960. február (5. évfolyam, 27-50. szám)  
1960-02-05 / 30. szám

Az üzem területén elviselhetetlen volt a páratartalom és a hőség, mivel a benedvesített harisnyákat, zoknikat gőz- és villanyfűtésű, 90–120 °C-os formázógépekre húzták fel, majd szedték le. Így a műhelyekben nyáron akár az 50 °C-ot is elérhette a hőmérséklet.

„Itt készül az új mánia, a masnis harisnya is – számolt be illő lelkesedéssel az 'Ez a divat' magazin 1987-ben.

A gyár aranykora az 1970-es években volt, amikor – három műszakban – körülbelül 800-900 embernek adott munkát a létesítmény. Az üzem ekkor **közel 80 millió pár harisnyát termelt évente.**

1989-ben a Budapesti Harisnyagyár üzemait önállósították. A rendszerváltás utolsó éveiben már **'Viking Harisnyagyár'** néven haladt ütemesen a végállapot felé.

A rendszerváltás után a gyár termelése csökkent, végül **1994-ben a gyár felszámolása mellett döntöttek.**

◀ A környék egy 1961 körüli térképrészleten (1961.)  
forrás: <https://villamosok.hu>



Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata (1944-1986)  
forrás: <https://maps.arcnum.com/hu/map/budapest-1950>

### 1944-es légifelvétel

A légifotóról jól kivehetők a gyárterületek épületei, valamint az Aranyhegyi ároktól északra fekvő beépítetlen terület közti különbség. A mai Kaszásdűlő területén jelentős mezőgazdasági terület is megtalálható, melyek később kerülnek beépítésre. Mindemellett jelentősen elkülönül a Bogdáni út és a Szentendrei út nyomvonala, illetve a Filatorigáti pályaudvar területe. Középen a Hévizi úti sporttelep, ettől jobbra a Bogdáni út felett a Filatorigát vasútállomás látszik. A légifotó felvétel 1944. április 14-én készült.



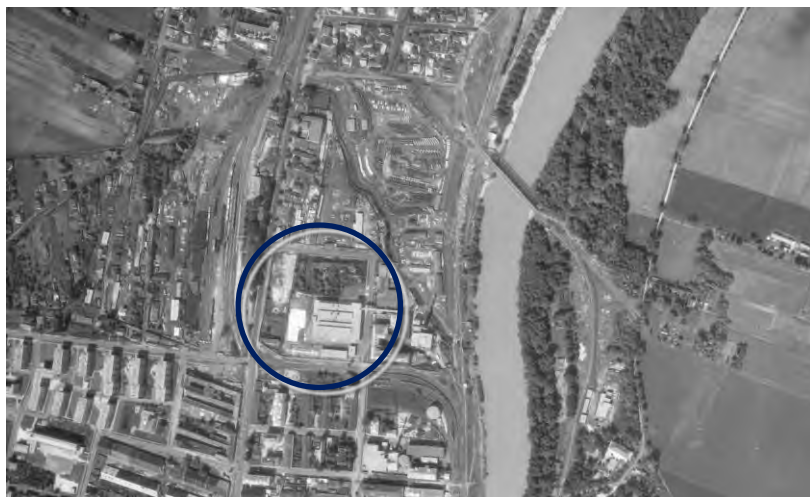
forrás: Fortepan / Magyar Királyi Honvéd Légierő

### 1963-as légifelvétel

A **Harisnyagyár épületét** 1955-56-ban restaurálták, ekkor állították vissza az eredeti homlokzatot is.

**1961-ben** beleolvasztották az Óbudai Harisnyagyárat, amely az államosítás előtt még *Guttmann és Fekete Budapest Harisnyagyár* néven működött a Vihar és Raktár utcák találkozásánál. **Az 1963-as légifelvételen már látható, hogy a projektterületen nagy méretű ipari épület létesült.**

**1975-ben** az épület a közművelődés, többek között a táncházmozgalom egyik népszerű színterévé vált.



### 1996-os légifelvétel

**1994-ben** a gyár **felszámolása** mellett döntöttek. A megszűnés után egyes részlegei önállóvá váltak, és folytatták tevékenységüket, a géppark egy része pedig átkerült ezekhez az új kisvállalkozásokhoz.

**A terület ipari jellege az évtizedek során megszűnt,** és ma már inkább kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatók itt.

Az egykori gyárépületek egy része megmaradt, és új funkciókat kapott.

A tömb keleti oldalán a Harisnyagyár egykori gyárépületeiben ma számos vállalkozás működik, többek között: *bútorszaküzlet, edzőterem, film- és fotóstúdió, műterem, próbaterem, ruhabolt, tánciskola* részére bérelnek itt helyiségeket.

Az utóbbi években hazánkban is népszerűvé vált a „loft” vagy „indusztriális” irodák kialakítása többnyire a peremkerületek egykori ipari létesítményeiben, kihasználva azok adottságait (például hatalmas terek és belmagasságok).



légifelvételek forrása:  
<https://fentrol.hu>

A 2000-es évek elején megfigyelhető a térségben az egykori **Filatorigát pályaudvar elbontásának** helyszíne mely ekkoriban még alulhasznosított, üres területként maradt meg.

A Bogdáni úttól délre még a meglévő BUSZESZ területe látható ipari épületeivel, illetve a lakótelep panelházai.

2000.06. hó légifotó

forrás: Google Earth légifelvételek



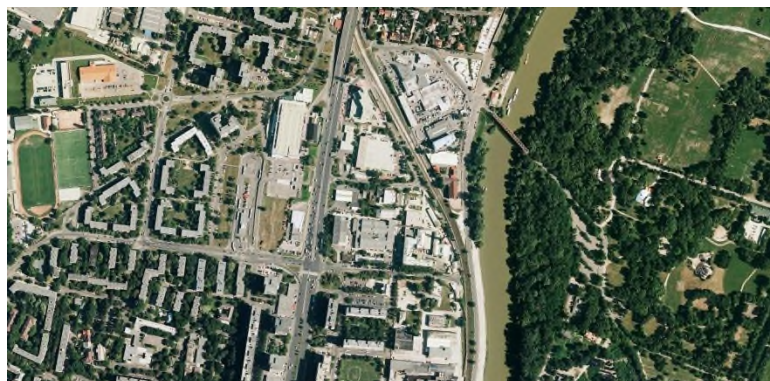
A Mozaik utcánál lévő gazdasági területen kis mértékű átalakulás látható, a HÉV nyomvonalától keletre lévő háromszög telken. Szemközt megépült a mai Mőmax épülete, eredetileg bauMax építőanyag áruházként.

A szomszédos **korábbi** Ladik utcai területen megjelenik a mai BMV szalon beépítése.

A projektterületen néhány épület elbontásra kerül, helyette felszíni parkoló kerül kialakításra.

2009.07. hó légifotó

forrás: Google Earth légifelvételek



2017-re a Szentendrei út túloldalán lévő kereskedelmi-szolgáltató terület tovább bővül egy gyorsétterem kitelepülésével (KFC üzletlánc).

A **projektterületen** belül az egyik kis raktárépület szintén elbontásra került, helyette felszíni parkoló létesült.

A szomszédos **BUSZESZ** területen megindult a régi iparépületek elbontása, és a terület előkészítése a **Waterfront City** ingatlanfejlesztéshez.

2017.07. hó légifotó

forrás: Google Earth légifelvételek



## NAPJAINKBAN

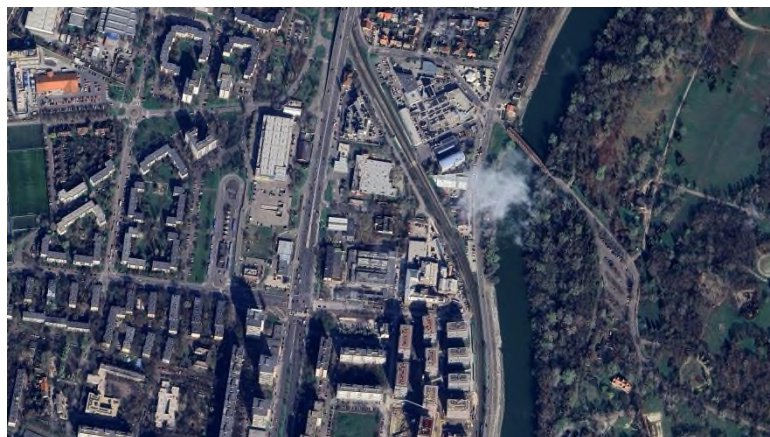
A Waterfront City fejlesztés első ütemei elkészültek, ennek épületei már láthatóak a 2024. márciusi légifelvételen. A közelben lévő Kaszap István park szintén felújításra kerül, mely jelentősen növeli a terület esztétikai értékét.

A **korábbi** Ladik utcai kis raktárépület újabb átalakításon esik keresztül.

A fentiekén túl a térségben – főképp a projektterületen - jelentősebb változás nem történt. A projektterület sok éve használaton kívüli terület.

2024.03. hó légifotó

forrás: Google Earth légifelvételek



ARCHÍV KÉPEK

1944

*légifotó részlet,  
Alul a Bogdáni út, felette a Filatorigát vasútállomás.  
Jobboldalon a Harisnyagyár épülete és mellette a  
projektterület.*

*forrás: Fortepan / Magyar Királyi Honvéd Légierő*

*képszám: 109066*



1963

*Háttérben a Rókahegyi-kőfejtő, és a budai hegyek.  
Előtérben az óbudai Duna-ág, a hajógyár és iparterületek,  
köztük Harisnyagyár és a Szeszgyár kontúrja akkor még  
számos kéménnyel.*

*forrás: Fortepan / Horváth Miklós dr*

*képszám: 129526*



1975

*Szentendrei út, jobbra a Mozaik utca torkolata.*

*forrás: Fortepan / FŐMTERV*

*képszám: 253615*



1979

*A HÉV Filatorigát megállóhelye ~~a Ladik utca mellett~~, dél  
felé nézve. Jobboldalon a Harisnyagyár épülete és  
kéménye, balra a Duna látképe.*

*forrás: Fortepan / FŐMTERV*

*képszám: 253851*



#### Építőipari Örzéskor.

A korszerű építőanyagokról. 1. sz. épületelemgyár. Naponta ezerszámba sorozatban gyártják a több méteres épületelemeket. A gyár az ország legrégibbi és jelenleg is legnagyobb gyára. Az összes épületelemek kb. 40-át itt gyártják. Naponta 60-80 vagon épületelem hagyja el a gyárat az egész ország területén lévő építkezések kiszolgálására és 80 teherautó hordja Bpestre és környékére az épületelemeket. Kavicsból, cementből és acélból készült elemek ezek, óriási tömeg feldolgozandó anyagot. A Dunaparti kavicskotró óránkénti 100 köbméteres tempóban rakja ki a kavicsot, ami majdnem ugyanilyen gyorsan tűnik el a keverőgépekben. A 15 éves lakásépítkezési programban a gyárnak nagy szerepe van. Eddig 10 év alatt kb. 20 millió négyzetméter fűdémpanel gyártottak, ami 40 60 négyzetméteres lakásból kb. 20000 lakást tesz ki. Persze nemcsak lakások számára voltak ezek a fűdémgerendák, a tések részére is gyártották az szükséges fűdémpanel is vannak ezek között. A 15 éves lakásépítkezési program-

1962

Hung. Monitoring, 24.2.60.-d

ban nagy feladat hárul az 1.sz. épületelemgyár kollektívájára. Ezt a jelenlegi berendezéssel nem tudják végrehajtani, ezért a gyár részére kb. 80 millió Ft beruházást irányoztak elő az 5 éves tervben, mely új gépeket és a vállalat rekonstrukciós átalakítását fogja szolgálni. A szakialaknak igen nagy a feladatuk, hogy olcsóbbá tegyék az építkezést. Bán Dezső főmérnöknek nagy jelentőségű tapasztalása van, mely nagy beton-acél megtakarítást jelent, a olcsóbbá teszi a gyártást üzemben belül és kint az építkezésénél. Új gerendagépsort állítanak be. Az automata gép olcsóbbá teszi a termelést, de nagyobb műszaki ismereteket kíván adni a munkásoktól. -

#### Rövid leírás a fővárosi 1. sz.-ú épületelemgyár működéséről 1960-ban

forrás: Hungarian Monitoring, 1960 (11/02 - 20/03) 1960-02-24; 602. oldal



#### ◀ Egy képeslap a gyárról a XX. század elejéről „ Filatorigati Textilművek r.t. „ felirattal

forrás: <https://pestbuda.hu>



#### ◀ Filatorigati teherpályaudvar 1979 forrás: Fortepan 253852

### BIBLIOGRÁFIA

történelmi visszatekintés hivatkozásai:

<https://pestbuda.hu>  
<https://welovebudapest.com>  
<https://adt.arcanum.com/hu>  
<https://egykor.hu>  
<https://epiteszforum.hu>  
<https://obudaianizksz.hu/100-eves-lenne-ha-lenne/>

archív légifelvétel és fotók forrásai:

<https://fortepan.hu/hu/>  
<https://www.fentrol.hu/hu/>  
Google Earth Pro alkalmazás

## II. A TERÜLET TÁGABB TÉRSÉGE

### 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGE

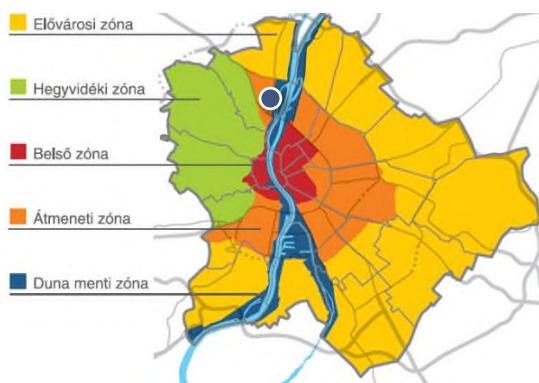
#### 1.1. VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS

##### településszerkezet



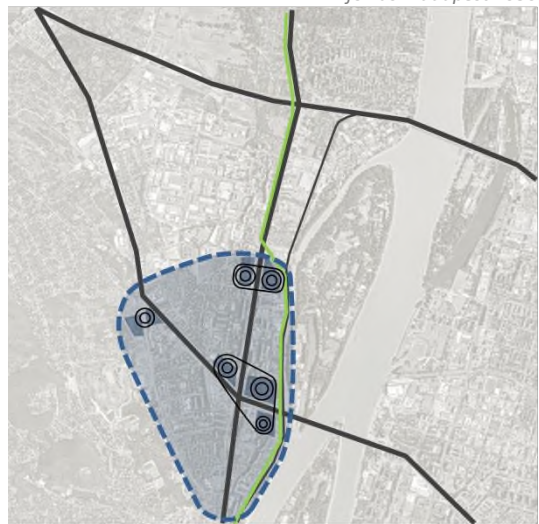
A vizsgált terület budapesti elhelyezkedése

forrás: Budapest 2030



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer

forrás: Budapest 2030



Óbuda belső városrészének központjai

forrás: saját ábra

A vizsgált terület a Budapest III. kerület központi kerületrészben található a Főtértől és a Flórián tértől északra, a Szentendrei út és Bogdáni út találkozásánál, az egykori Harisnyagyár tömbjében.

Budapest zónarendszerében a terület az **átmeneti és Duna menti zóna határán** található, tőle keletre a Duna mellékága jelent markáns határképző elemet. A tervezési terület a belső városmag és a külső lakóövezetek közötti zónában helyezkedik el, amely fontos elosztó és tehermentesítő szerepet tölt be. Fő funkciója, hogy munkalehetőségekkel, intézményekkel és szolgáltatásokkal csökkentse a belső városrész terhelését, miközben vonzó alternatívát nyújt a városlakóknak. A Hungária körgyűrű és távlatban az Körvasúti körút – 10-es út két gyűrűje között elhelyezkedő térség önálló makroszerkezeti egységet képez, amely nagyvárosias központokat és több kerületet ellátó funkciókat koncentrálnak. A Hungária körút és a Körvasúti körút által határolt terület különböző karakterű városrészeket foglal magában, amelyek eltérő szerepeket tölthetnek be.

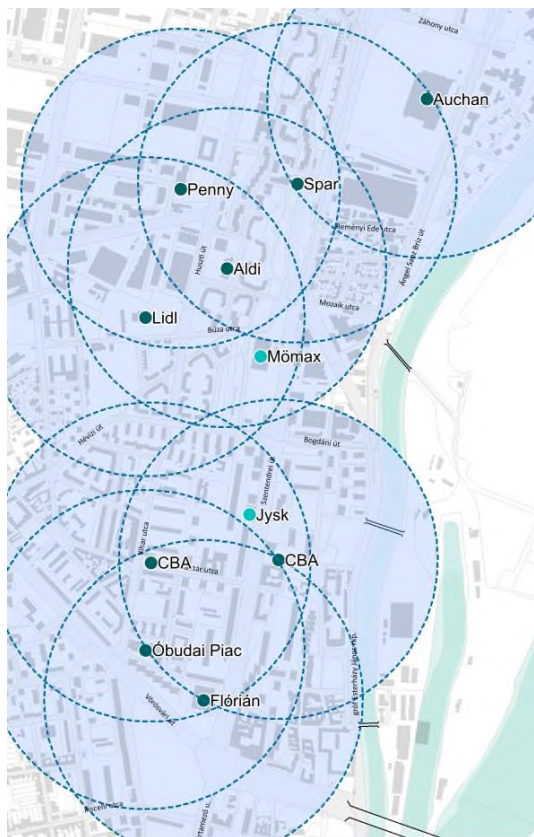
A projektterület mellett halad el Buda észak-dél irányú főközlekedési hálózatának **Szentendrei úti szakasza** – melynek folytatása a belváros felé csatlakozik a Hungária körgyűrűbe –, mely itt az Árpád-híd révén kapcsolódik a pesti oldal főközlekedési hálózatához. A terület megközelítése az Csillaghegy, Békásmegyér és az észak-budai agglomeráció irányából a Szentendrei úton, a **11-es számú főúton**, Solymár felől a **10-es számú főúton** keresztül lehetséges. A Pesti oldalról legkönnyebben a Hungária körút, majd az Árpád-híd által válik elérhetővé. A Batthyány tér felől, valamint a Csillaghegy irányából **tömegközlekedéssel a leggyorsabb kapcsolatot** a Budapest - (Békásmegyér) - Szentendre **H5 HÉV vonal biztosítja**. További tömegközlekedési kapcsolatot tesznek lehetővé az Óbudáról induló buszjáratok is.

A térség az Árpád híd – Újpesti vasúti híd és távlatban az Aquincumi híd – Körvasúti körút közötti szakaszon jellemzően **lakóterület**, mely vegyesen hagyományos beépítésű, lakótelepi, vagy újépítésűek. Ebbe a heterogén környezetbe ékelődnek be a ma már **alulhasznosított egykori gyárterületek**.

A volt Harisnyagyár tömbjében tervezett **Waterfront Lofts** fejlesztés tágabb térsége **Belső-Óbuda** funkciógazdag, kerületközpontjától, cca. 800 méterre található. A közeli Flórián tér – Szentlélek tér – Mókus utca környékén elsősorban **alapellátó intézmények** vannak **kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkcióval** vegyesen, de hangsúlyos közlekedési csomópont is egyben.

A Szentendrei út mentén az Óbudai lakótelep lakó dominanciája a legmeghatározóbb, mely szinte egybefüggő városi szövetet alkot a kerület ezen részén, **további lakófejlesztéseket** indukálva az átalakulás előtt álló barnamezős területek esetében. A markáns jellegzetességekkel bíró szomszédos területek (egykori Hajógyár, korábbi Gázgyár területe, szomszédos Harisnyagyár, BUSZESZ területe, Óbudai lakótelep, Kaszásdűlő ipari területei) karakterükben különböző, mégis funkcionálisan együttműködő egységet alkotnak. Óbuda központjában és az ehhez csatlakozó területeken **vegyes városi funkciók** vannak jelen. **A HÉV menti, egykor összefüggő barnamezős sávot fokozatos átalakulás jellemzi.**

## 1.2. A TERÜLET TÁGABB KÖRNYEZETE



Főbb kereskedelmi létesítmények a terület környezetében  
forrás: saját ábra

A vizsgált terület városszerkezeti és funkcionális szempontból vegyes képet alkot, ahol lakó-, egykori ipari, kereskedelmi és közlekedési funkciók keverednek, jelentős fejlesztési potenciált kínálva.

A városszerkezeti kapcsolatok szempontjából a Szentendrei út az egyik legfontosabb közlekedési tengely, amely összeköti Óbudát a belvárossal és az északi agglomerációval. A közösségi közlekedést a HÉV-vonal biztosítja, amely a Duna-part mentén fut, és a Filatorigát megállónál érhető el. Emellett a térség fontos csomóponti szereppel bír, hiszen több helyi buszjárat is kiszolgálja az itt élőket és dolgozókat.

A térség meghatározó elemei az Óbudai és a Kaszásdűlői lakótelep, melyek a szocialista városfejlesztés eredményei, többszintes panelépületekkel, nagyobb zöldterületekkel, kiterjedt felszíni parkolókkal. A lakótelep viszonylag sűrű beépítésű, de a közparkok és szabadidős terek azt tagolttá, élhetővé teszik.

Az itt élő lakosság számára a Bogdáni út térsége ma is meghatározó közlekedési, kereskedelmi, szolgáltatási központként funkcionál. A közlekedési potenciálból adódó lehetőséget a '90-es években az olajcégek fedezték fel, a Szentendrei út – Bogdáni út csomópontjában három üzemanyagtöltő állomás is létesült, ezekből ma már csak kettő üzemel. A volt Filatorigát vasútállomás helyén felszabadult területen először építőanyag áruházz (bauMax-x) telepedett meg, majd ezt a külvárosi hangulatot mutató funkciót idővel lakberendezési áruházz (Mömax) váltotta fel. A közelben telepedett meg a JYSK, KFC, valamint több kisebb kereskedelmi, vendéglátó létesítmény is a lakótelepi szolgáltatóépületekben és a lakóházak aljában. A terület környezetében számos kereskedelmi lánc nyújt kedvező vásárlási feltételeket a mindennapokban a terület tágabb környezetében (Auchan, Spar, Aldi, Lidl, CBA, piac, stb.).



A terület szűkebb térsége

forrás: Google Maps- 2025 január – saját szerkesztés



Városkaput formáló Szentendrei út menti 48 méteres magasházak – 2025 január

forrás: Google Maps, saját szerkesztés



Bogdáni úti magasházak feltárulása a felüljáróról

forrás: Google streetview



Bogdáni úti magasház a projektterület felől

forrás: saját fotó

A Bogdáni út térsége ma is meghatározó városkapu szerepet tölt be, hiszen a 11-es út irányából érkezők itt érnek be Óbuda nagyvárosias beépítésű területére, a Szentendrei út szerepe is itt vált át igazán belső városi főúttá, levetkőzve külvárosias jellegét.

A lakótelep építéskor erre a városkapu hatásra tudatosan rá is erősítettek. A kerület más kapuhelyzetben lévő területéhez hasonlóan (Békásmegyér, Bécsi út - Vörösvári út) itt is 15 emeletes, kb. 48 méter magas épületek hívják fel a figyelmet a kiemelt lokációra.

A Bogdáni úttól északra lévő tömbök korábban valóban külvárosi szerepet töltöttek be, a Harisnyagyár és maga a projektterület is ipari funkciónak adott helyet. A szemközti területen, ahol ma a Mömax áll, a Filatorigát vasútállomás alapvetően teherpályaudvarként üzemelt. Ezeket a HÉV markánsan elválasztotta a belső városrésztől, hiszen akkor még a Bogdáni út vonalában kanyarodott ki a pályaudvarra, majd a 11-es út mentén haladt Szentendre irányába. A felüljáró megépítésével, majd a pályaudvar megszűnésével ez a szerep megváltozott, már csak egy utca választotta el az ipari területeket a belső városrésztől és az akkor még új, korszerű lakóteleptől.

**A városkapu szerep a tervezett fejlesztés Waterfront Lofts által mind városképileg, mind funkcionálisan tovább fog erősödni.** Távlatban a szemközti terület felértékelődésével lehet számolni, a ma is igencsak külvárosi jelleget sugárzó buszpályaudvar, benzinkút térsége várhatóan Óbuda városkapujának szintén meghatározó, funkciógazdag területévé fogja kinőni magát.

### 1.3. A TÉRSÉG VOLT IPARTERÜLETEINEK ÁTALAKULÁSA

*a korábbi ipari, üzemi, gazdasági, illetve raktározási területek*

Óbuda üzemi, gazdasági, illetve raktározási területeinek kiterjedése is jelentős volt a XX. században. A rendszerváltás és az azt követő időszak jelentős változást hozott Óbuda gazdasági szerkezetében, melynek térbeli lenyomata jól lekövethető. Az egykori ipari területek javarészt elveszítették eredeti funkciójukat, a barnamezős területek átalakulása mind térben, mind időben egyfajta folyamatosságot mutat, mely napjainkban is kitart, megmutatkozik.

Az idő előrehaladtával tapasztalható, folyamatosan fejlődő technológiai, ipari adottságok, valamint a főváros lakott területeinek terjeszkedésével e szóban forgó területek használatbeli átalakulása már a XX. században megkezdődött.

*egyéb intézményi, munkahelyi funkciójú átalakulás*

Egyes ipari, gyári területek átalakulása dominánsan intézményi-irodai funkciók megtelepedését segítette (pl. a korábbi Dohánygyár Flórián udvara vagy a régi Gázgyár területén létrejött Graphisoft Park), míg másutt a kereskedelmi és szolgáltató funkciók térnyerése vált lehetővé (pl. volt Goldberger-gyár, Textilfestőgyár vagy a Selyemkikészítő gyár). Ezek esetében általában folyamatos átalakulás tapasztalható.

A volt hajógyári területek hasznosítására korábban intenzív beépítésű szórakoztató negyed (Álomsziget), később ennél kevésbé intenzív kulturális, sport, rekreációs negyed (Forster központ terve) majd evezős központ létesítésére vonatkozó tervek is születtek (Kovács Katalin Nemzeti Kajak-kenu központ), ám ezek a tervek nem valósultak meg. Az Óbudai-sziget déli részén, a korábban állami tulajdonban lévő, jelenleg a Petőfi Kulturális Ügynökséghez tartozó volt hajógyári területen jelenleg kulturális-rekreációs negyed létesítése van tervben, melynek pontos részletei még nem ismertek, nem nyilvánosak.

#### funkcionális átalakulás állapota

- megtörtént
- folyamatos
- folyamatban van
- távlatban várható

#### a még várható funkcionális átalakulás jellege, használati iránya

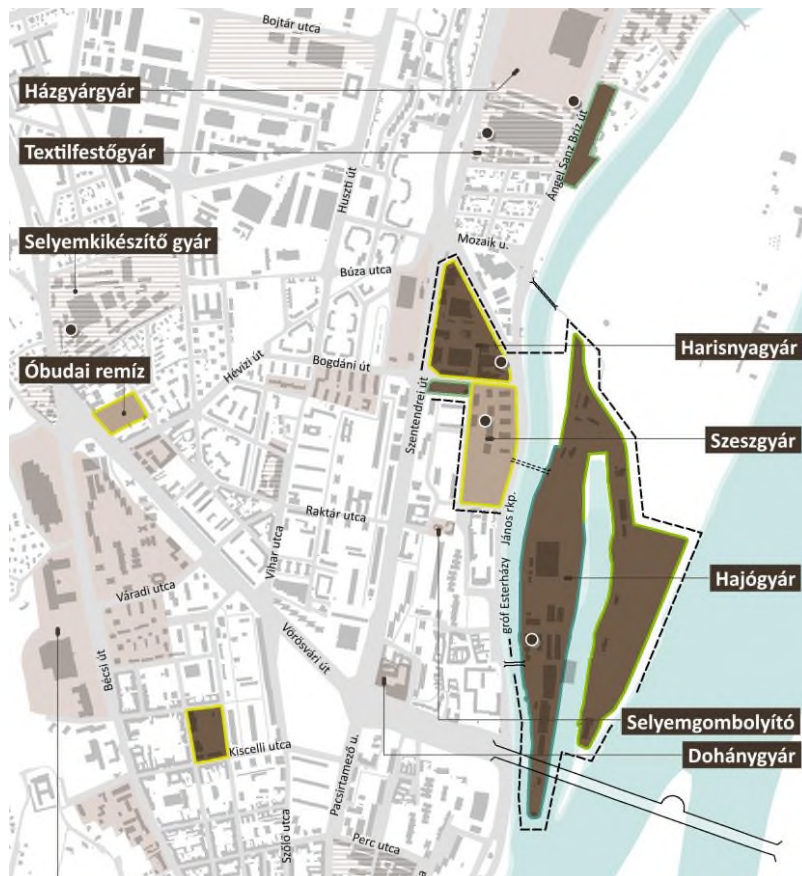
- lakó
- sport és rekreáció
- vegyes
- kulturális

#### alaptérképi elemek

- meglévő / tervezett beépítés
- közterületi úthálózat / egyéb terület
- Duna medre és partja
- ipartörténeti jelentőségű, megőrzött kémény
- térségileg összetartozó barnamezős területek határa
- meglévő / tervezett hidkapcsolat
- távlatban tervezett hidkapcsolat (TSZT-2021 alapján)

#### A feliratok a korábbi gyárakat mutatják be

► A korábbi ipari, üzemi, gazdasági, illetve raktározási területek átalakulása a tervezett hidkapcsolat térségében  
forrás: saját ábra



#### 1.4. A WATERFRONT CITY ÉS A BUDAI PROMENÁD



A Projektterület szomszédságában található egykori ipari területek átalakulóban vannak, és egyre inkább a modern városfejlesztési trendek irányába mozdulnak el. Kiemelkedő projekt a Waterfront City, amely az egykori BUSZESZ szeszgyár helyén létesülő lakódomináns, de szolgáltatásokkal tarkított városrész lesz. A fejlesztés illeszkedik Budapest városszerkezeti átalakulásának folyamatába, amely a barnamezős területek átépülését, funkcióváltását célozza.

A Waterfront City területén 10 db 45 méter magasságú és 7 db középmagas, korszerű, magas minőségű lakóépület létesül ütemezetten. Az első két ütemben négy épület került átadásra, amit a harmadik ütemben további három követett. Jelenleg a IV. és V. ütemek kivitelezése van folyamatban, a VI-VII. ütemek azokat követően realizálható.

A barnamezős városfejlesztésként megvalósuló Waterfront City városnegyed területén összességében megközelítőleg 1 500 db új lakás létesül, nagyságrendileg mintegy 150 000 m<sup>2</sup> szintterületen.

*kapcsolat a környezettel*

A projekt fontos hozadéka, hogy a terület korábbi, sok évtizedes zárvány jellege megszűnik. Már a beépítés tervezésének kezdetekor kiemelt szempontként jelentkezett, hogy az új városnegyed a környezetével, így különösen a szomszédos lakóteleppel ténylegesen kapcsolatot képezzen, a fejlesztés ne zárt világgént, hanem átjárható, mindenki által használható területként illeszkedjen a meglévő, helyi városszövetbe.



Beépítési terv (az elkészült I-III. és folyamatban lévő IV. ütemek jelölésével) és a tervezett hídkapcsolat  
forrás: Hajnal Építész Iroda

*ipartörténeti értékkörzés*

Az egykori Leipziger Szeszgyár legmeghatározóbb épülete a terület közepén elhelyezkedő, a korábbi beépítésből mind magasságban, mind építészeti minőségében kiemelkedő kb. 150 éves szeszgyári központi épület - főépület. A felújítása után központképző kereskedelmi, vendéglátó és irodafunkciót kap majd. Az új lakónegyed másik központi elemét az egykori szeszgyár gyárkéménye képezi, mely III. kerület korábbi, több mint 60 db ipari kéményének egyik, hat fennmaradó társával napjainkra

unikálissá váló ipartörténeti emléke, egyúttal a kerületen belüli tájékozódási pont, hasonlóan, mint a Harisnyagyár területén álló kémény.

#### Budai Promenádnál és új gyalogos híd



Az egykori központi épület feltáruló látványa  
a tervezett gyalogos hídról  
forrás: Hajnal Építész Iroda



A megtartásra és felújításra kerülő – helyi fővárosi védelem alatt álló – korábbi szeszgyár főépületét a Budai Promenádnál hangsúlyos közösségi funkciójú központi teresedése öleli körbe. Innen egy **új gyalogos híd fog átvezetni az Óbudai-szigetre**, szervesen bekapcsolva azt az új városnegyed és a háttér lakótelep vérkeringésébe.

A fenti ipartörténeti értékeket a belső-Óbuda felé és az északra tovább haladó Budai promenád fűzi fel. A Waterfront City a környező lakótelephez kapcsolódva az épületek között teljes mértékben átjárható lesz. A középmagas épületek és magasházak létesítése által szellős, széles, közhasználatra átadott területek jönnek létre attraktív, nagy kiterjedésű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek létesülnek mind a promenád mentén, mind az épületek között. Az így kialakuló, a közhasználat céljára átadott sétány szervesen kapcsolódik Buda II. és III. kerületének ún. Budai Promenádjához, annak részét képezi.

A Budai promenád Óbuda egyik legfontosabb – részben már kialakított, részben még kialakításra váró – gyalogos prioritású folyosója, mely a déli városrészből – a Kolosy tértől – indul, több kulturális emléket érintve eléri a Fő teret, és onnan halad tovább a Római-part irányába, érintve a Harisnyagyár épületegyüttesét is.

A Promenádnál átvezetése a projektterületet is érinti, a Harisnyagyár épületegyüttese és a projektterület között létesülő széles sétányon keresztül vezet majd a Filatorigát hémvállal felé, mely így kiemelt gyalogos tengellyé fog válni a környékbeli lakosság számára.

A Budai Promenádnál összesen kb. 600 méter hosszon valósul meg gyalogos sétányként a Waterfront City és a Waterfront Lofts területén a fejlesztések részeként, a beruházás finanszírozásában. A promenád kiépítése által új összeköttetés létesül a Filatorigát és a Főtér térsége között, felfűzi az itt található ipartörténeti emlékeket, így e két ingatlanfejlesztés kulcsfontosságú szerepet tölt be az új kulturális - gyalogos tengely létrejöttében.



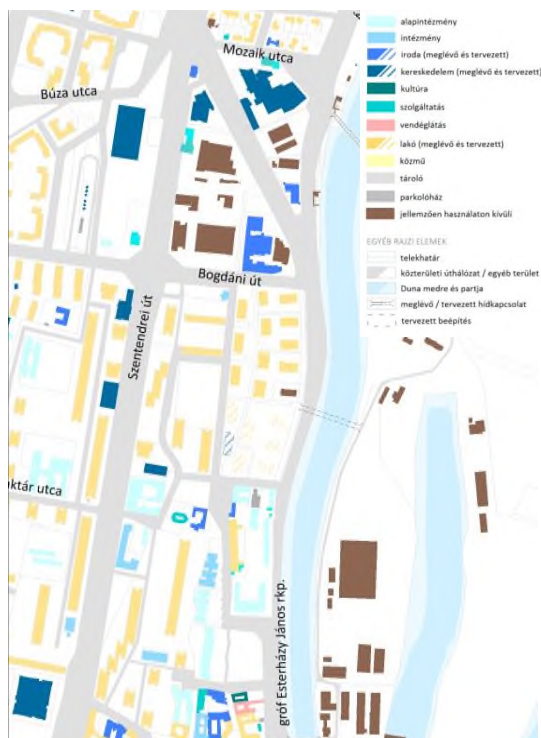
A Budai Promenádnál eddig elkészült szakasza és a hozzá kapcsolódó sétányok a Waterfront City területén  
forrás: saját fotók

### III. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK

#### 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI

##### 1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

#### épületfunkciók



Épületfunkció vizsgálat – 2025. januári állapot  
forrás: saját ábra

A III. kerület történeti belvárosában és annak térségében vegyes funkcionális használat jellemző. A Bogdáni út térségében lévő egykori ipari területeken ma már **kereskedelmi, szolgáltató** funkciók vannak jelen, felváltva az egykori ipari funkciókat. Ebből jelentősen kilóg a projektterület használaton kívüli területe.

Nagy jelentőséggel bírnak még a közeli **lakófunkciót** biztosító paneles technológiával épített lakótelepek, melyek Óbuda itteni karakterét nagyrészt meghatározzák. A szomszédos Waterfront City területe is ütemezetten alakul át, az egykori ipari funkció helyén lakóépületek létesülnek. A projektterülethez szervesen kapcsolódó Waterfront City részben már megépült, nagyrészt **lakófunkciót** foglal magába, valamint az egykori meghagyott ipari csarnoképülete a földszinten **vendéglátás, míg az emeleteken iroda funkciókkal** egészül ki.

A Raktár utca környezetében működik az Alternatív Közgazdasági Gimnázium, CBA, a Szentendrei út túloldalán a Kerék utcai általános iskola és Gimnázium, valamint számos kiskereskedelmi egység, így ez a környék igen aktív funkcionális szempontból.

A lakófunkció mellett a Főtér közelében megjelenik a nevelési, oktatási szociális és az igazgatási funkció, illetve szolgáltatás, vendéglátás, kereskedelem (kerékpár kölcsönző, Trófea Grill Étterem, élelmiszerüzlet) és egyéb igazgatási egységek. A Főtéren található a Polgármesteri Hivatal, de számos önkormányzati egység a környező épületekben működik.

A Fő tér és a Flórián tér környezetében **iroda** funkció (volt dohánygyár épületében lévő Flórián irodaház), valamint jelentősebb **oktatási** (Óbudai Gimnázium) és **kulturális** épületek is (pl. Zichy-kastély: Kobuci Kert, Vasarely Múzeum) – így együttesen elmondható, hogy a fenti területeken **jellemzően az intézményi és alapintézményi funkciók vegyülnek.**

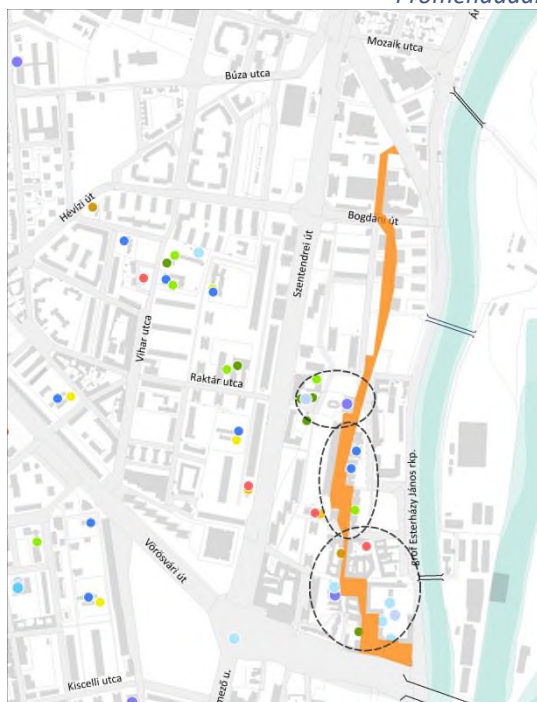
Óbuda, azon belül az Óbudai lakótelep intézmények tekintetében az egyik legjobban ellátott területe Budapestnek.

A lakóterületek mindennapi működéséhez tartozó nevelési, oktatási alapintézmények (bölcsőde, óvoda, általános iskola) a Waterfront Lofts közvetlen 500 méteres környezetében megtalálhatók.

A Szentendrei út és a Duna közti sávban az alapellátó intézmények javarészt a Főtér és a Harrer Pál utca környékén összpontosulnak. A lakótelepet hosszanti irányba feltáró Harrer Pál utca tengelyének folytatásaként alakul ki a Budai Promenád a Waterfront City és a Waterfront Lofts területén, mely így kedvező gyalogos kapcsolatot kínál az itt lakók számára is a nevelési, oktatási intézmények gyalogos elérésére.

ld. bővebben Humán infrastruktúra fejezet

#### alapellátó intézmények a tervezett Budai Promenáddal

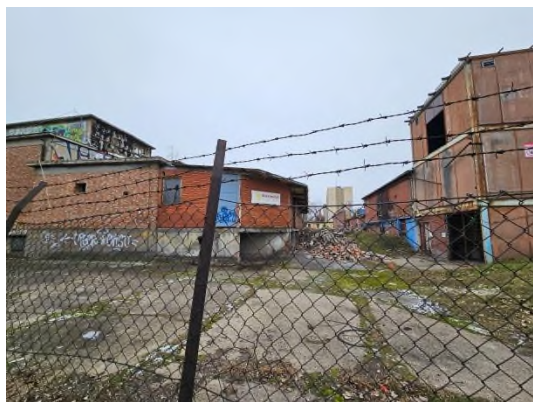


## IV. A PROJEKTERÜLET BEMUTATÁSA

## 1. A PROJEKTERÜLET FUNKCIONÁLIS ÉS BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐI

## 1.1. A PROJEKTERÜLETEN MŰKÖDŐ EGYKORI FUNKCIÓK

## alulhasznosított projekterület



A projekterület telekbelső része – 2025. január  
forrás: saját fotó

A projekterület és közvetlen környezete az átalakulás küszöbén áll. A tágabb térségben a projekterület tömbje tekinthető a legnagyobb kiterjedéssel rendelkező használaton kívüli területnek. A tömb keleti oldalán lévő volt Harisnyagyár értékes épületegyüttesében az egykori ipari tevékenységet felváltó *kereskedelmi-szolgáltató funkciók* költöztek.

A projekterület a **Bogdáni úti egykori Harisnyagyár** tömbjének része. A tömbön belül egyelőre a Harisnyagyár épületének átmeneti hasznosítása indult meg, de a **környezetében zajló nagyobb fejlesztések** húzóerőként hatnak az egész tömb fejlesztésére – mint például a szomszédos tömbben lévő Waterfront City.

A projekterületen belül több korábban itt működő cég is megismerhető a még a fennmaradt cégtáblákból, mint például a CELER, AIRLUCK, a mai is működő OMV és a használaton kívüli egykori Agip benzinkút, a DELTA irodaház és a VIKING Harisnyagyár Rt. telephelye.

## 1.2. A PROJEKTERÜLET JELENLEGI FUNKCIÓJA



Felhagyott benzinkút – 2025. január  
forrás: saját fotó

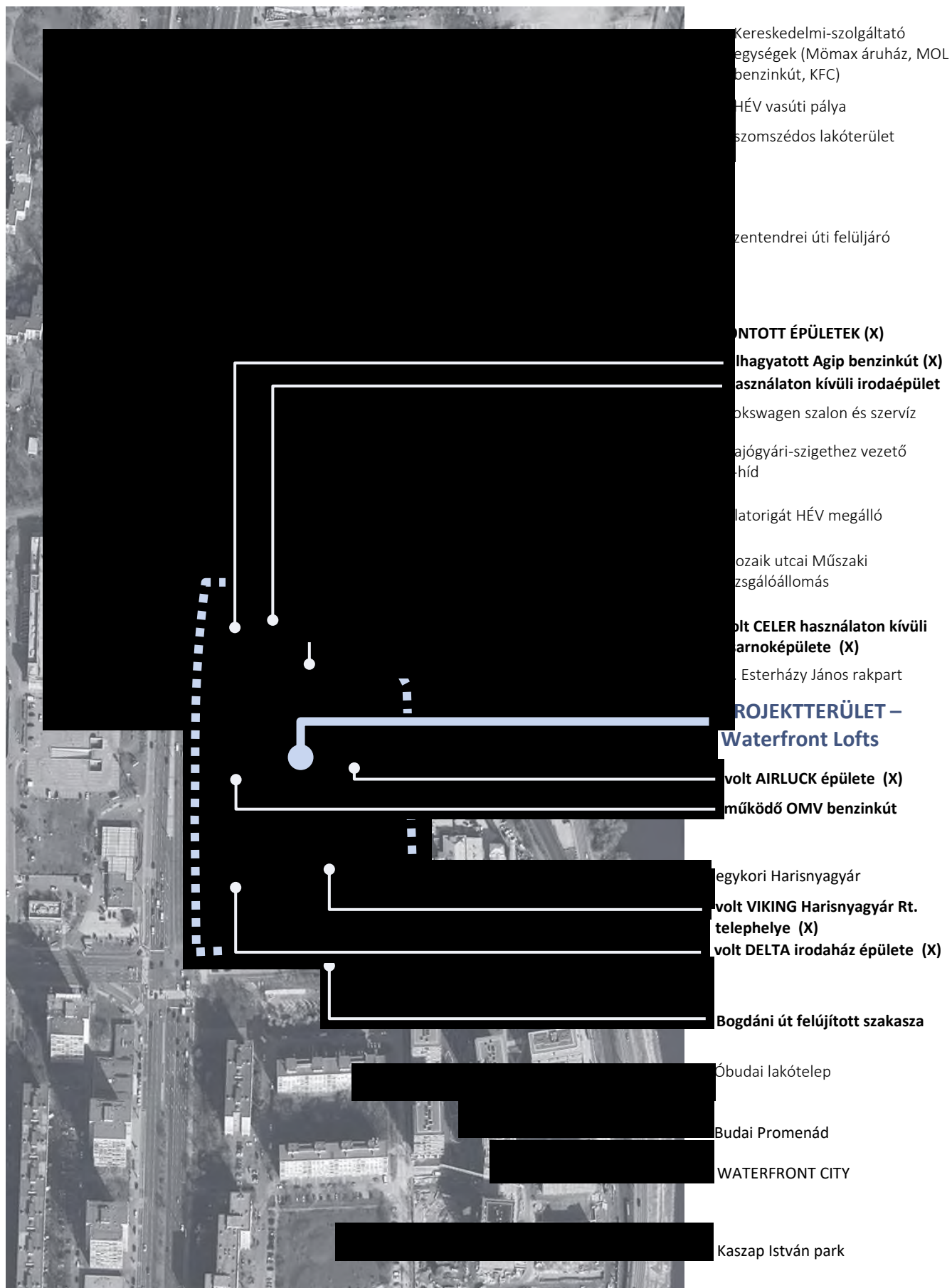
A projekterület **alulhasznosított, használaton kívüli, lepusztult** területe a megújuló környezetben igen kontrasztos képet mutat. A korábbi cégek a területről évekkel ezelőtt kivonultak, a **terület épületei régóta üresen állnak**. Az épületek bontási munkálatai ugyan korábban megkezdődtek, de az ECE beruházás megtorpanásával a bontások abbamaradtak, így romos, életveszélyes állapotok uralkodnak a területen. A Szentendrei út felé néző volt Delta irodaház és a sok éve felhagyatott volt AGIP benzinkút látványa is igen kontrasztos képet mutat a megújuló Waterfront City városnegyed mellett.

A tömböt korábban kettévágó Ladik utca jelenleg nem átjárható, részben magánterület. A kelet nyugati tengelyű egykori utca két vége zsákutcaként kapcsolódik a környező közterületekhez, elhagyatott jellege közbiztonsági problémákkal jár.

A terület fejlesztője 2025. februárjában – tulajdonba kerülése után – a még működő benzinkút kivételével az üres használaton kívüli épületeket elbontotta, a terület előkészítése a régészeti előmunkálatokhoz megkezdődött.



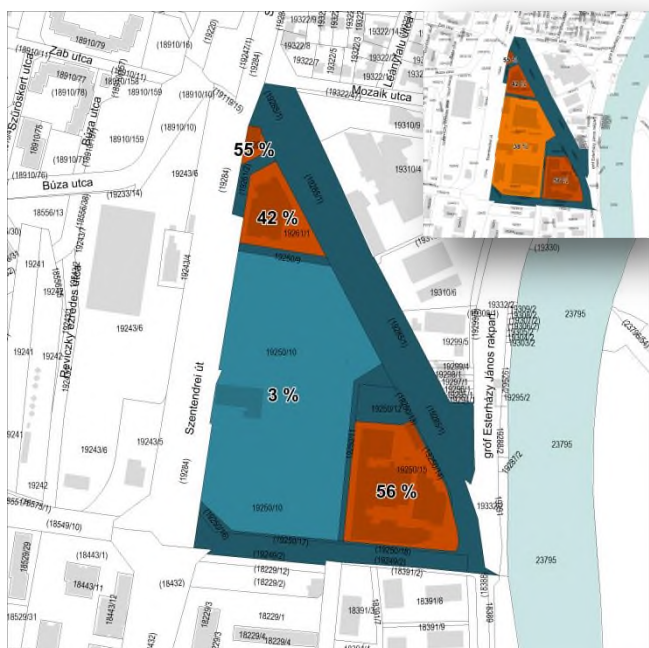
A projekterület bemutatása – 2025. január – az épületek azóta elbontásra kerültek  
forrás: saját ábra, Google Earth felhasználásával



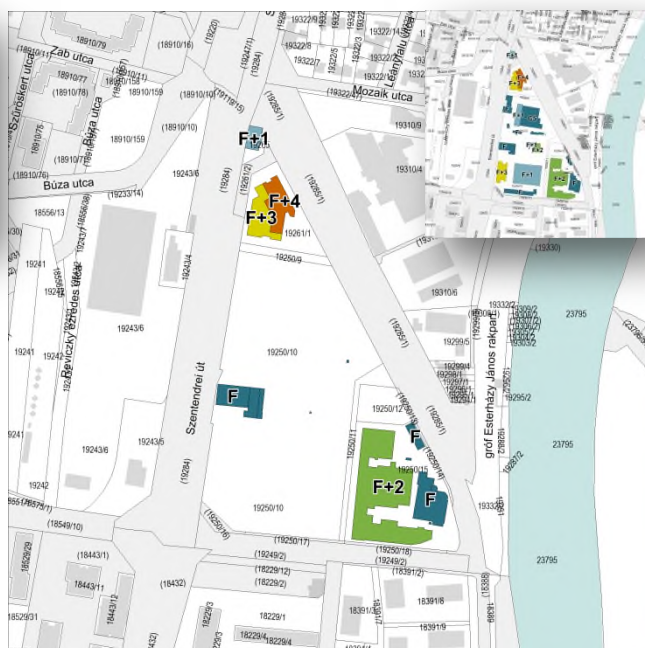
A projektterület és szűk környezete 2025 januárjában

forrás: 2024. márciusi légifelvétel alapján készített saját ábra Google Earth Pro felvétel felhasználásával

### 1.3. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK



beépítési mérték – jelenleg és korábban (2025.01.)



szintszám – jelenleg és korábban (2025.01.)



becsült szintterületi mutató – jelenleg és korábban (2025.01.)

A projektterület tömbje alapvetően magas beépítettséggel rendelkezik. A volt Harisnyagyár épületegyüttese a telek 56%-át fedi le, épületállománya jellemzően magasföldszint+2-3 szintes, valamint földszintes épületrészekből tevődik össze, kb. 1,83 szintterületi mutatójú.

A tőle északra lévő 19250/12 hrsz-ú telek beépítetlen. A tömb északi részén a 2000-es években épült F+3-F+4 szintes BMW szalon és szervíz 42%-os beépítettséggel, közel 2 értékű szintterületi mutatóval rendelkezik, míg a tömb sarkában lévő F+1 szintes téglalapépület, 55%-os beépítettségű, 1,6 szintterületi mutatóval rendelkezik.

A projektterület közel fele beépített volt, néhány kisebb épület, épületrész már korábban elbontásra került, így beépítettsége 2025 év elején 38%-os volt. 2025 márciusában a projektterületen megkezdődött az épületek bontása. A projektterület nem beépített területe jellemzően burkolt, zöldfelületek csak kisebb maradványterületeken fedezhetők fel. Összterületük is csupán kb. 2500 m<sup>2</sup>-t tett ki a telken belül, így nagyjából 7%-os zöldfelületi mérték tapasztalható a projektterületen.



a projektterület

2. HELYSZÍNI FOTÓK A MÁR ELBONTOTT ÉPÜLETEKRŐL – 2025 JANUÁR



Felhagyott benzinkúti terület a Szentendrei út 59/a. szám alatt.



korábbi Ladik utca lezáratlant része - még utcabláával



Bogdáni út menti felhagyott benzinkút



korábbi Ladik utca Szentendrei út felőli szakasza



korábbi Ladik utcai nézet dél felé – előtérben a Harisnyagyár épületei, mögötte az épülő Waterfront City



Az OMV benzinkúttól délre lévő egykori Tüzép telephely; a Bramac Solar épületei



Az OMV benzinkút keleti oldalán lévő szervízútról feltáruuló látvány a szomszédos alulhasznosított területre.



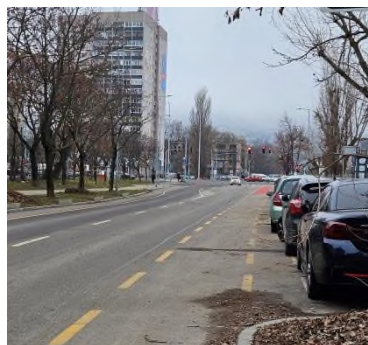
Háttérben a Waterfront City



A korábbi Delta irodaház épülete, elhanyagolt környezetben



A Bogdáni út felé néző egykori kereskedelmi üzletek épülete (balra: telekbelső látványa, jobbra; 'harisnya, zokni' cégérű tábla)



A kiépített Bogdáni út



Korábbi cégér tábla 'Realmax Áruház' néven



19250/11 hrsz.-ú magánút

forrás: saját fotó

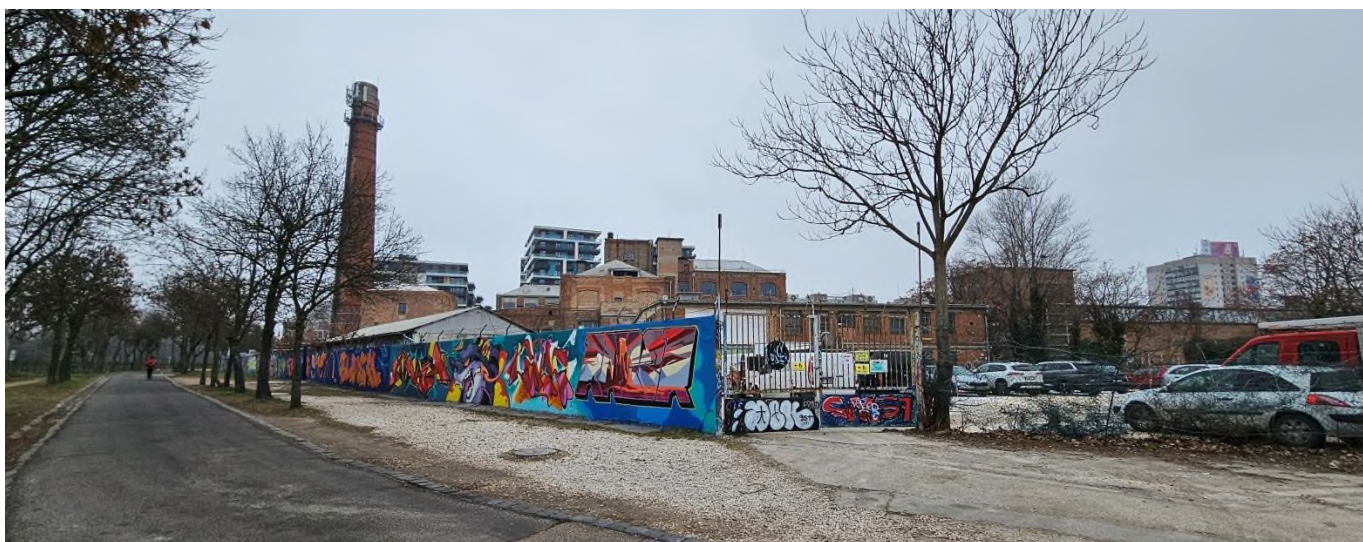
## a projektterület tömbje



*Az egykor Harisnyagyár HÉV felőli oldala,  
a sétány és a HÉV pálya mentén*



*A Filatorigát HÉV állomás, dél felé tekintve, háttérben a Waterfront City*



*A Harisnyagyár épületei, a kémény, és az átmenetileg felszíni parkolóként használt belső udvara a HÉV melletti út felől*



*A felüljáró tövében lévő épület (a BMW mellett)*



*A HÉV Duna felőli oldala, előtérben a HÉV sínekkel*

*forrás: saját fotó*

## a projektterület környezete



A felújított Bogdáni úttól délre eső lakótelep



A Budai Promenádd eddig elkészült szakasza és a hozzá kapcsolódó sétányok a Waterfront City területén



a BUSZESZ egykori területe



A Waterfront City a Bogdáni út felől



A WFC területén lévő kémény a promenád mentén



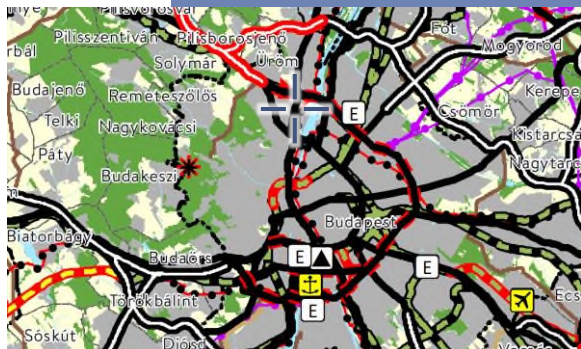
A WFC beruházás keretében felújított Kaszap István park, háttérben a Waterfront City épületeivel  
forrás: saját fotó

# HATÁLYOS TERÜLET-, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI- ÉS FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

## I. ORSZÁGOS SZINTŰ TERVEK

### OTRT

Az országos településrendezést érintő Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkező része a szerkezeti struktúra alapját határozza meg országos szinten.



Az Országos Területrendezési Terv (OTRT) esetében a projektterület kis léptéke miatt nem került kiemelésre meghatározó, országos jelentőségű szerkezeti elemként.

A környezetben nagy területarányú a *települési térségek* területe, a területtől távol esik a budai oldalon jelentős mennyiségben jelölt *erdőgazdálkodási térség*.

▲ Szerkezeti elemek

forrás: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

### BATrT

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, egyúttal az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete tartalmazza.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) az OTRT-nél nagyobb részletezettségű, a **projektterület esetében települési térséget jelöl**. A távoli környezetben lévő erdőgazdálkodási térségnek a Rókahegy, Mocsárosdűlő valamint az Aranyhegyi-Ürömi erdő került kijelölésre.

Az észak-déli irányú 11-es út meglévő főútként jelölt, fontos összekötő útvonal a térség számára, melyet a BATrT tervlapja is jelöl. A környezetben jelölt, a Szentendrei úton futó HÉV-vonal jelölés közösségi közlekedés szempontjából fontos térségi szinten.

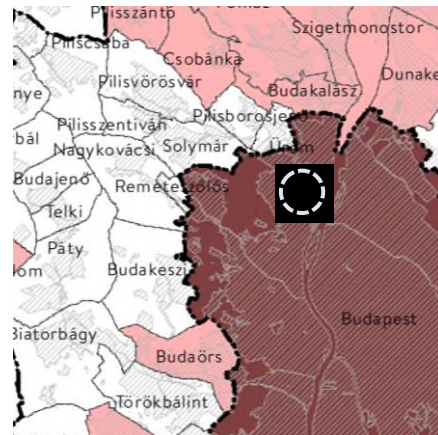
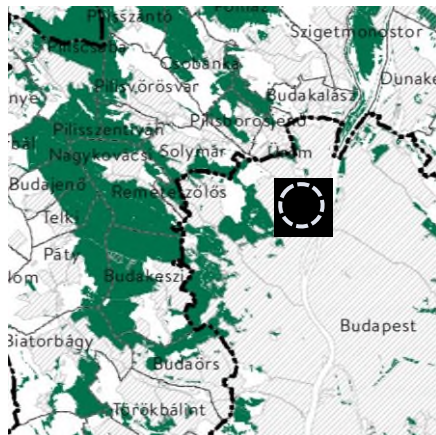
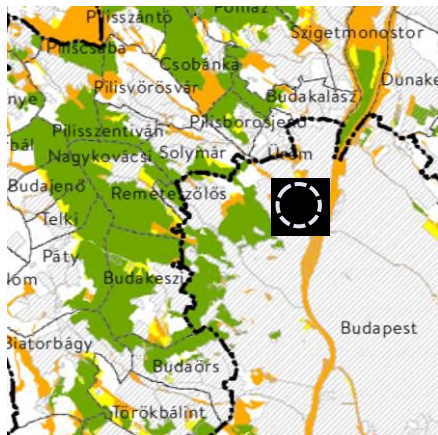
▲ Szerkezeti elemek

forrás: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

A 3/1. és 3/3. mellékletek tervlapjain látható, hogy a projektterület környezete országos ökológia hálózat részét nem képezi, erdők övezetbe nem tartozik.

A BATrT is jelöli a térségi szinten is jelentős Körvasúti körút és Aquincumi híd nyomvonalát.

A világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések fővárosi lehatárolása érinti a projektterület.



3/.... sz. mellékletek

OÖH magterület és ökológiai folyosó övezete / Erdők övezete / Világörökségi és világörökségi várományos területek övezet

forrás: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1, 3/3, 3/4. melléklete

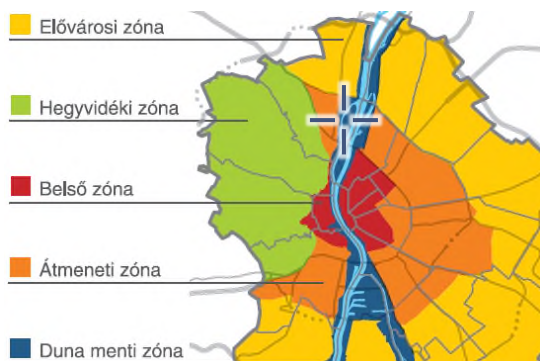
## II. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A fővárosban kétszintű szabályozási rendszer érvényesül, ennek megfelelően a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több fővárosi és kerületi településfejlesztési dokumentum is érvényben van a területen, melyek bemutatása külön történik.

### 1. BUDAPEST HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA – BUDAPEST 2030

#### BUDAPEST 2030

##### Hosszú távú Városfejlesztési Konceptió



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer

forrás: Budapest 2030



Először, jellemzően barnamezős fejlesztési céltér: Meglévő/tervezett gyorsvasúti kiszolgáló; Másodlagos, jelentős barnamezős területtel rendelkező fejlesztési céltér: Átmeneti zóna területe; Belső területek rehabilitációja a használaton kívüli és alulhasznosított területek hasznosításával; Meglévő/tervezett vasúti és/vagy nagykapacitású villamos kiszolgálással; Duna menti zóna területe

Barnamezős területek hasznosítása

forrás: Budapest 2030



Kiemelt célok térbelisége

forrás: Budapest 2030

## 2. INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA - OTTHON BUDAPESTEN

### OTTHON BUDAPESTEN – BP ITS 2027

#### Integrált Településfejlesztési Stratégia

ÁTFOGÓ CEL		ÉLHETŐ BUDAPESTET MINDENKINEK!				
STRATÉGIAI TÁJÉKOZTATÓ	ESÉLYTEREMTŐ BUDAPEST		ZÖLD BUDAPEST	NYITOTT BUDAPEST		
	Elérhető lakhatás, a budapestiek egészségének és életkörülményeinek javítása.		Élhető és egészséges, értékőrző és értéktérítő, klímabarát város	Kezdeményező városkormányzás, ahol kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció.		
	I.A	Megfizethető és jó minőségű lakhatás feltételeinek bővítése	II.A	Kis távolságok városa	III.A	Együttműködésen alapuló városfejlesztés
	I.B	Az egészségmegőrzés feltételeinek javítása	II.B	Fenntartható közlekedés fejlesztése	III.B	Kommunikáció és városmarketing megújítása
	I.C	Minőségi szociális szolgáltatások biztosítása	II.C	Egészséges utcák és városi terek	III.C	Ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés
	I.D	A szegénység és a társadalmi egyenlőtlenség csökkentése	II.D	Természeti értékek megőrzése, zöldfelületek fejlesztése	III.D	Korszerű adatgazdálkodás és digitális átállás gyorsítása
	I.E	A közterek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata	II.E	Energiahatékonyság növelése, klímavédelem	III.E	Innováció és szervesfejlesztés a fővárosi szolgáltatásokban
	I.F	Befogadás és együttműködő budapesti közösség építése	II.F	Fenntartható városüzemeltetés	III.F	Fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások
ALAPÉLVEK	SZOLGÁLTATÁS-FÓKUSZÚ ÉS EMBERLÉPTÉKŰ FEJLESZTÉSEK!					
	EGYMÁST ERŐSÍTŐ, AZ ITT ÉLŐK SZÁMÁRA HASZNOS FEJLESZTÉSEK!					
	RUGALMAS, A TANULÁSOK KIÉRTÉKESÉRE ALAPOZÓ FEJLESZTÉSEK!					

Célrendszer

forrás: Budapest Főváros ITS 2027



- ÉLHETŐ BELVÁROS
- KÉK-ZÖLD HÁLÓZAT
- VÁROSFEJLESZTÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEKEN



A főváros 2027-ig szóló, Otthon Budapest – Integrált Településfejlesztési Stratégia c. dokumentumát Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése a 884/2021. (IV.28.) számú határozatával fogadta el.

Az Önkormányzat három stratégiai fő célon át kívánja érvényesíteni átfogó célját, melyek az esélyteremtés, az egészséges, elérhető (zöld) környezet biztosítása és a nyitott, kezdeményező, együttműködő kormányzás. A terület az *Otthon Budapest – ITS 2027* városfejlesztés a gyári területek megléte miatt a **Városfejlesztés a barnamezős területeken beavatkozások** érvényesülnek leginkább.

A beavatkozások közül a sematikus jelölt *városfejlesztés a barnamezős területeken* foglalja magába a projektterület érintettségét.

A barnamezős akcióterület beavatkozásának céljai között szerepel:

- Az értékes épületek védelme, az identitás megőrzése és erősítése;
- város szempontjából előnyös **vegyes használat** kialakítása;
- barnamezős területek **funkcióváltása**;
- barnamezős területek **zöldfelületi-rekreációs célú hasznosítása**, a zöldfelület-hiányos területek ellátottságának javítása; illetve a
- jelentős mértékű talajszennyezéssel rendelkező területek **szennyezésének megszüntetése**.

▼ A megvalósítást szolgáló beavatkozások

forrás: Budapest Főváros ITS 2027

A tervezett állapot megvalósítását szolgáló, kapcsolódó beavatkozások az egyes akcióterületeken az alábbiak:

- megfizethető és jó minőségű lakhatás feltételeinek bővítése,
- kis távolságok városa,
- fenntartható közlekedés fejlesztése,
- egészséges utcák és városi terek,
- energiahatékonyság növelése, klímavédelem,
- fenntartható városüzemeltetés.

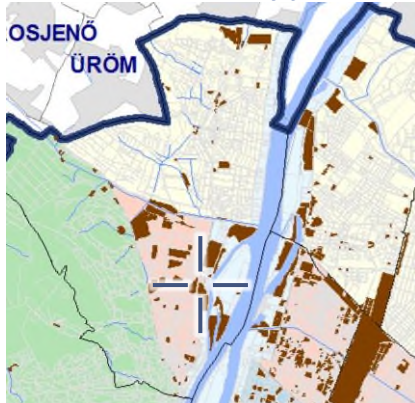
A projektterület jól láthatóan azon – a barnamezős térségeket magába foglaló sematikus ábrázolt – lehatárolást érinti.

▼ Városfejlesztés a barnamezős területeken akcióterületek lehatárolása

forrás: Budapest Főváros ITS 2027

## 3. TOVÁBBI RELEVÁNS FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

### Barnamezős területek fejlesztése TFP



A Fővárosi Önkormányzat 2014-2015 folyamán közös tervezési folyamatot koordinált a kerületi önkormányzatok, a kormányzati, illetve gazdasági és civil szereplők részvételével, annak érdekében, hogy az Európai Unió 2014-2020 közötti fejlesztési időszakának budapesti fejlesztései összehangolt módon valósuljanak meg. A munka 4 témakört ölelt fel, melyből egy releváns jelen terület vonatkozásában. A **Barnamezős területek fejlesztése TFP** összhangban van a Budapest 2030-al, mely az összehangolt fejlesztések, kezdeményező és koordináló barnamezős területek átalakulását tűzi ki hosszú távú célként. A TFP középtávú célként meghatározza, hogy a barnamezős területek minél nagyobb részén munkahelyek számának növelését és a gazdasági növekedést eredményező változások jöjjenek létre, mindezt a területek meglévő erőforrásainak, infrastrukturális adottságainak minél teljesebb kihasználásával.

▼ Barnamezős területek Budapest

forrás: Barnamezős területek fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program

#### Középtávú célok:

- funkcióhiányok megszüntetése;
- fenntartható gazdasági növekedést támogató fejlesztés;
- megújulást akadályozó tényezők minimalizálása;
- átmeneti hasznosítás támogatása.

Az átmeneti zónában gyakran szlömösödésre érzékeny alulhasznosított, vagy használaton kívüli területek fekszenek. A dokumentumban az érintett teleknek és környezetének zöldfelület intenzitási vizsgálata során kapott értéke nagyon alacsony, 0-10% közé esik. Általánosságban elmondható, hogy a barnamezős területek zöldfelület-hiányosak, de jelentős fejlesztési lehetőségeket hordoznak magukban.

#### Barnamezős területek katasztere — Buda munkarész



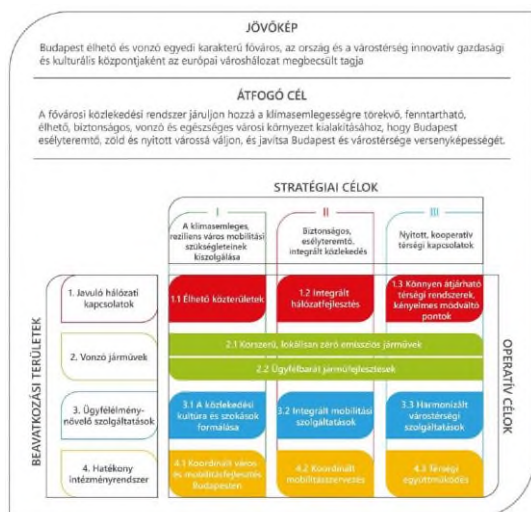
Az évről évre frissítésre kerülő „Barnamezős területek katasztere” a III. kerület esetében sok barnamezős érintettségű területet jelöl, melyek jelentős része a **Filatorigát és Kaszásdűlő**, valamint a **Duna menti tengelyen** helyezkedik el.

A projektterület telke az „ÉTV. szerinti klasszikus barnamezős területként” a kataszter elemei között található, mint **Filatorigát menti gazdasági területek**. A Barnamezős területek katasztere a térségben emellett tartalmazza a Hajógyár és a Gázgyár területeit, mint „ÉTV. szerinti klasszikus barnamezős terület”.



◀ A terület barnamezős érintettsége  
forrás: Barnamezős területek katasztere a  
Buda c. munkarész

#### Budaapesti Mobilitási Terv



#### BMT célrendszere és jövőképe

forrás: BMT-2030

A Budapesti Mobilitási Terv (BMT-2030) aktuális felülvizsgálata 2023 októberében került jóváhagyásra. A felülvizsgálat célja a klímaváltozás, szuburbanizáció, gazdasági válságok és covid-járvány okozta változó körülményekhez való alkalmazkodás a célkitűzések elérhetősége érdekében.

Három fő stratégiai célja ezeket az elveket követve:

- I. **A klímabarát, reziliens város mobilitási szükségleteinek kiszolgálása** – a közlekedési igények és a közlekedésmód-választás befolyásolása, célirányos, klímabarát fejlesztések
- II. **Biztonságos, esélyteremtő, integrált, közlekedés** – a mindenki számára hozzáférhető közlekedési módok együttműködésének elősegítése, hatékony szervezés, stabil finanszírozás, az esélyegyenlőség erősítése
- III. **Nyitott, kooperatív térségi kapcsolatok** – a főváros térségi integrációjának megvalósítása a funkcionális várostest egészén, a várostérségi együttműködést, illetve a társadalmi-gazdasági versenyképességet erősítő közlekedési rendszer kialakítása

#### A dokumentumban megfogalmazott célok:

- az élhető városi környezet feltételeinek megteremtése,
- az átmeneti zónában a fejlesztések célja az úthálózat ésszerű és területileg egyenletesebb terhelése, a lakó-kiszolgáló úthálózat

indokolatlan terhelésének kiváltása, az átmeneti zóna fejlesztési lehetőségeinek megteremtése, illetve a zsúfolt belvároson és városrészközpontokon átvezető főutak tehermentesítése,

városszerkezeti jelentőségű gyalogoskapcsolatok kialakítása, a **gyalogos- és kerékpárbarát közterek** egységes hálózatba, élhető városi szövetbe való rendezése,



BMT Közlekedésmód-választási arányok változása  
Budapesten (utazásszám alapon)

forrás: BMT-2030

- az országos turisztikai kerékpár törzsúthálózat budapesti kerékpár teljes körű kiépítése, a meglévő szakaszok szükség szerinti megújítása, racionalizálása és/vagy kiegészítése,
- a sugár és haránt irányú kötöttpályás közlekedési háló szakadottságának csökkentése,
- a belső zónán átmenő személygépkocsi forgalom csökkentési feltételeinek megteremtése,
- a területi egyenlenségeket megszüntető, centrális jelleget oldó, arányos és kiegyensúlyozott hálózat megteremtése a közúthálózat integrális fejlesztésével, illetve a hálózat hiányzó elemeinek kiépítése,
- a célforgalmi (közterületi) parkolókapacitás csökkentése,
- a forgalmi koncentrátság oldása, az átmenő gépkocsi forgalom folyamatos kivonása, az úthálózat forgalmi terheltségének csökkentése és új kapcsolatok, átkelések biztosítása,
- a kombinált utazási módok ösztönzése, egyéni és közösségi közlekedés összekapcsolása.

Az átmeneti zóna közlekedésfejlesztési dominanciája a városfejlesztési koncepció erre a terület egységre fókuszáló fejlesztési elképzeléseivel jól harmonizál.

#### Budapest Zöldinfrastruktúra Koncepciója Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv



- Erdőterület
- Magas zöldfelületi arányú terület
- Kisvízfolyások revitalizációja és zöldsétány kialakítása
- Duna menti zöldsétány/korzó kialakítása
- Barnamezős területek zöldfelületi fejlesztése
- Potenciális városi park

Budapest Zöldinfrastruktúra Koncepciójáról 2017-ben döntött a Fővárosi Közgyűlés. A koncepció átfogó vizsgálatokon alapul, céljaiban szervesen kapcsolódik a Budapest 2030-ban megfogalmazottakhoz kiemeli a „barnamezős területek zöldfelületi fejlesztését”.

A koncepcióban a projektterület jellegéből adódó alacsony zöldfelületi intenzitás kisléptékű, alternatív zöldfelület fejlesztési módszerekkel növelhető. A fenti koncepción alapul a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 664/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott Radó Dezső Terv – Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv.

A projektterület ugyan külön nem szerepel a koncepció tervlapján, mint „barnamezős területek zöldfelületi fejlesztése”, de a koncepció céljai érvényesíthetők a területen is.



Radó Dezső Terv

A Radó Dezső Tervben szereplő tervlap alapján a Szentendrei út mentén „fasorok, zöldsávok és zöldsétányok” akcióterület szerepel, illetve a szomszédságban megfigyelhető a szomszédos tömbökben a lakótelepek közelsége. A terv ezen felül a projektterületre külön nem terjed ki zöldfelületfejlesztési szempontokból.

### III. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

#### 1. INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA - ITS

##### ITS – Óbuda-Békásmegyer Integrált Településfejlesztési Stratégiája

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének **813/2021. (IX.30.) számú határozatával fogadta** el. A dokumentum a Településfejlesztési Konceptió jövőképét figyelembe véve középtávon – 2027-ig bezárólag – jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit, projekt, ill. projektcsomag szintig konkretizálva azokat, legfőbb célja, hogy stratégiai megalapozást nyújtson **Óbuda-Békásmegyer 2030-ig** tervezett nagyobb léptékű fejlesztési elképzeléseinek.

##### célrendszer



Az ITS-ben a terület az Aquincum akcióterületen belül szerepel. Az ITS kiemeli, hogy „a Harisnyagyár szlömös, vegyes hasznosítású ingatlanának rehabilitációja szükséges.”

Konkrét beavatkozásként említi a „Szentendrei út- Bogdáni út Harisnyagyár rehabilitáció vegyes funkcióval, közvilágítás fejlesztése” fejlesztést.

##### kapcsolódó stratégiai célkitűzések

A terület szempontjából releváns stratégiai célkitűzések közé sorolható:

„ **S22:** A barnamezők hasznosításához elengedhetetlen, hogy az egyes szereplők között fennálljon a megfelelő kommunikáció. Annak érdekében (...), hogy az érdekek egy irányba mutassanak és elkezdődhessen a barnamezős területek fejlesztése.”

- Barnamezős területek felfedése [S22]

„ **S41:** Barnamezős fejlesztések komplex csapatban, gördülékenyebb érdekegyeztetés (tulajdonosok, fejlesztők, városvezetés)”

- Kiemelt területek konzisztens, harmonikus fejlesztése [S41]

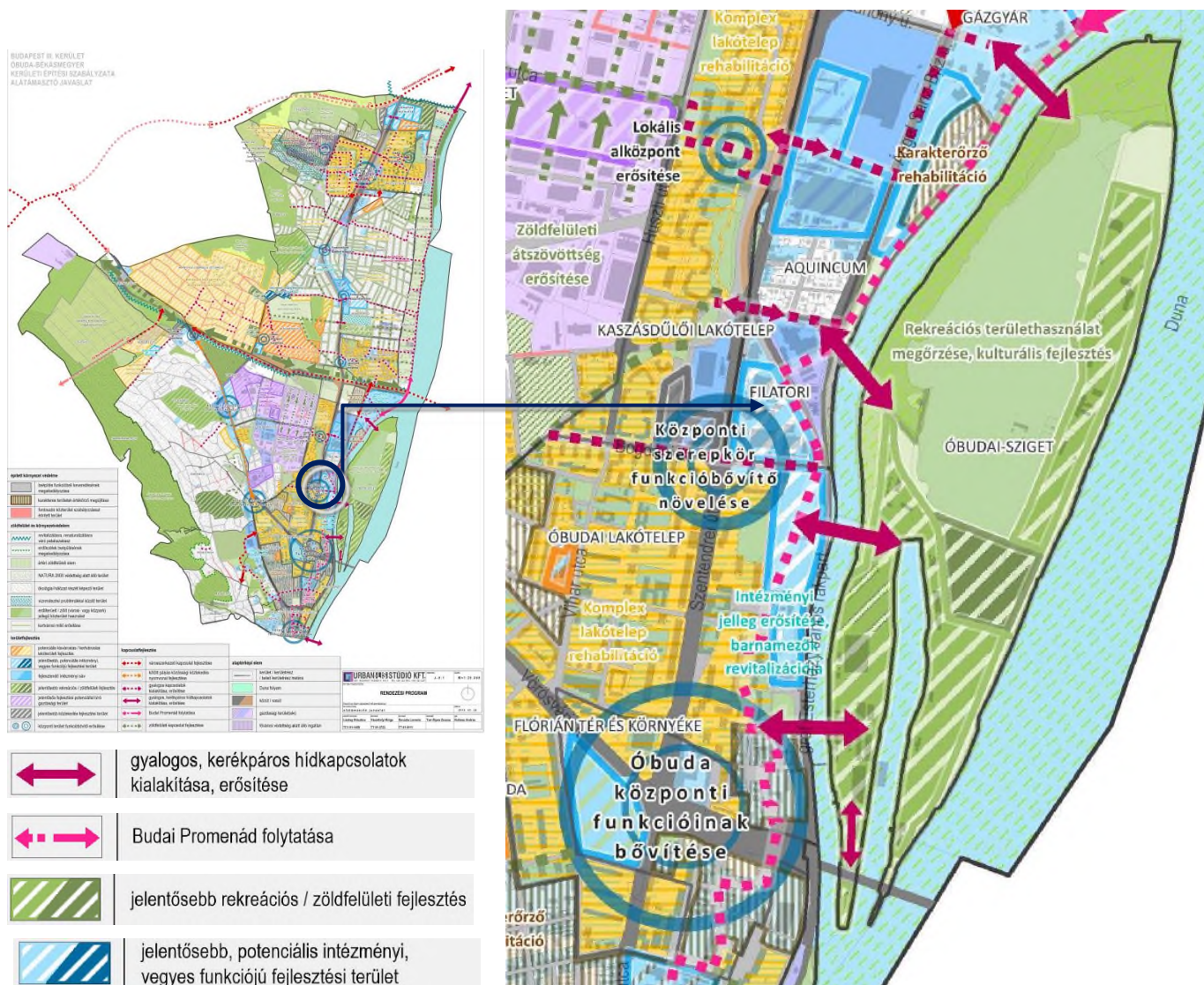
„ **S52:** Budai alsó rakpart meghosszabbítása új nyomvonalon (Angel Sanz Briz út északi irányú meghosszabbítása)”

- Intermodális közlekedési hálózatok fejlesztése [S52];
  - a kötöttpályás közösségi közlekedési eszközök megállóinak fejlesztése az intermodalitásra való tekintettel;
  - a megfelelő számú és szolgáltatási minőségű P+R és B+R parkolók létrehozása;
  - az átszállási távolságok minimalizálása, a meglévő megálló elhelyezés, tárolók helyének optimalizálása által.

## 2. VÁROSRENDEZÉSI PROGRAM

## városrendezési program összefoglaló tervlapja

A Kerületi Építési Szabályzat megalapozásaként 2015-ben Városrendezési Program készült, mely részletesen rámutatott a kerület főbb fejlesztési irányaira.



Városrendezési program összefoglaló tervlap  
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A Waterfront City területén keresztül vezetve jelöli a térkép a *Budai Promenádot*, mely így közvetlen **kapcsolatba kerül** a tervezett fejlesztés területével — a **Waterfront Lofts-al** —, melynek keleti oldalán halad tovább.

A városrendezési program összefoglaló tervlapján szerepel a Waterfront City és az Óbudai-sziget közti új gyalogos híd is, mely a háttér lakóterület számára, így a Waterfront Loft számára is kiemelt kapcsolatot fog biztosítani a szigetre.

A projekterület mint jelentősebb, potenciálisan intézményi, vegyes funkciójú fejlesztési területként jelenik meg a tervlapon. A Bogdáni út és Szentendrei út metszését „központi terület funkcióbővítő erősítése” jelölés szerepel. **A térséget tehát már a 2015-ben készült Városrendezési Program is központi, vegyes funkciójú területként nevesítette.**

## IV. FŐVÁROSI RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

### 1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - TSZT

#### funkcionális szerkezet

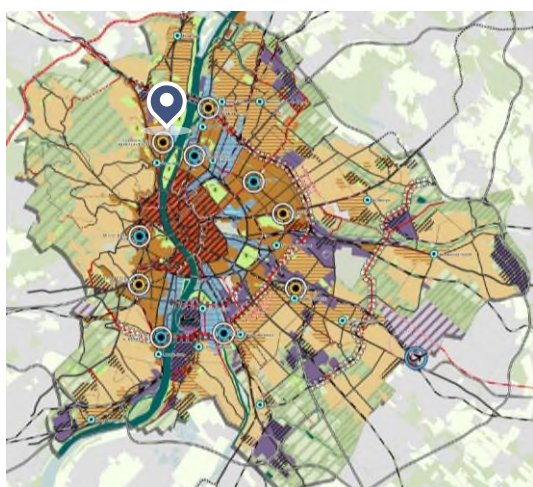
„A vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias területek Budapest magas beépítési sűrűségű történeti városrészei, ahol a lakófunkció a meghatározó, de a területek nagy arányban intézményeket is magukba foglalnak, ugyanakkor a megkülönböztetett szerepkör miatt a hasonló jellemzőkkel rendelkező, országos intézményekben bővelkedő városközponti terület külön kiemelés érdemel a központrendszer meghatározó részeként.”

forrás: TSZT-2021

A TSZT funkcionális szerkezeti tervlapja szerint az érintett terület:

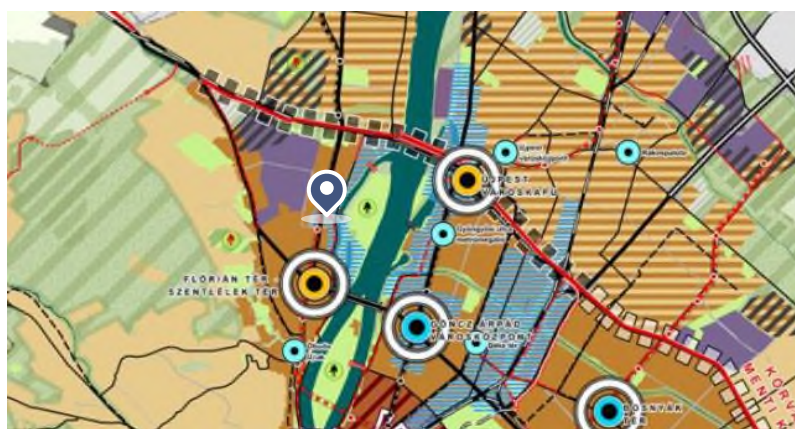
- a nyugati oldalon **vegyes használatú, intenzív városias területbe** tartozik, míg
- a keleti oldalon **szerkezetalkító fejlesztési céltérség** jelenik meg vegyes használattal – melybe javarészt a terület is tartozik.

A területhez legközelebb – annak kényelmes 15 perces rágyalogási távolságában található a fővárosi központrendszer **Flórián tér – Szentlélek tér** megnevezésű intermodális mellékközpontja. Közlekedési megközelíthetősége a meglévő közúti (Szentendrei úti) kapcsolat és kötőpályás elérhetőség okán jelenleg is optimálisnak mondható, annak kiegészítése hosszú távon feszín alatt vezetett gyorsvasúti infrastruktúra formájában tervezett.



SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMÉK

- Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület
- Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület
- Szerkezetalkító fejlesztési céltérség - vegyes használattal
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek
- Városi park (meglévő / tervezett)



KÖZPONTRENDSZER

- Közüti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)
- Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Kiemelt jelentőségű helyi központ

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve Funkcionális szerkezet tervlap

forrás: TSZT-2021



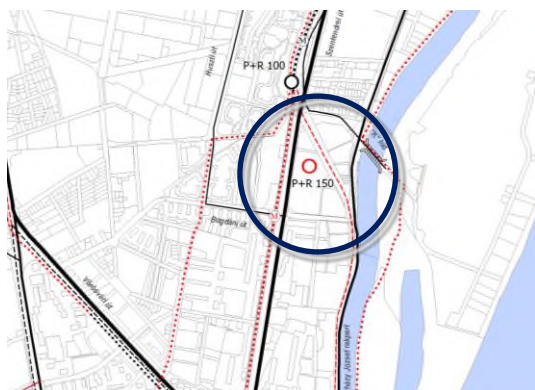
1. szerkezeti tervlap – Területfelhasználás

forrás: TSZT-2022. július

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal **módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)** rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

A **szabályozás módosítással érintett terület**, azon belül a **projektterület is K-Ker különleges beépítésre szánt, bevásárlóközpont területe területfelhasználásba tartozik**. A területfelhasználási egység határait a Szentendrei út – Bogdáni út – 19250/11 hrsz. magánút – Mozaik utca határozza meg. Közeliében számos területfelhasználási kategória megjelenik. Északon a területfelhasználási egységet KÖK területfelhasználású vasúti terület határolja, valamint a tömb nagy részén **jelentős változással érintett terület** található, **maga a projektterület is**. Délről és keletről intézményi, jellemzően zártosított beépítésű terület (Vi-1). **A lakótelep nagyvárosias lakóterületbe sorolt**. A Szentendrei út nyugati oldalán Gksz-1, jellemzően

kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt gazdasági terület, szintén jelentős változással érintett jelzéssel.

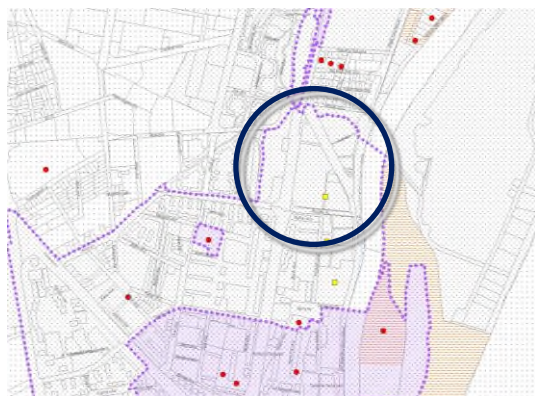
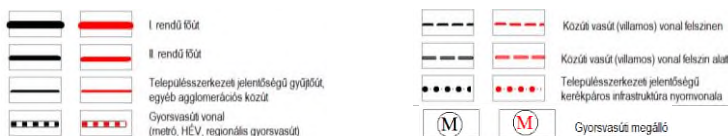


A közlekedési infrastruktúra tervlap (TSZT 2. szerkezeti tervlap) **leghangsúlyosabb eleme a Szentendrei út és a Vörösvári út, mint elsőrendű főútvonalak**. A szabályozás módosítással érintett terület szomszédságában a Mozaik utca és az Ángel Sanz Briz útfolytatásában **másodrendű főútvonal** jelölt. **Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal** jelölt a Búza utca és a Huszti út mentén, valamint **felsőszintű közúti vasút (villamos) vonal** jelölése látható a HÉV vonal helyén.

A meglévő HÉV nyomvonalán a villamos jelölésének oka, hogy távlatban a HÉV nyomvonalát kiváltja majd az észak-déli gyorsvasút (5-ös metró), mely a területtől nyugatra, a Szentendrei út nyomvonalában tervezett. **A távlati 5-ös metró megállója a Bogdáni út – Szentendrei út kereszteződésében, a projekterület sarkánál tervezett.**

A projekterületen a tervlap P+R parkolót jelöl 150 férőhely biztosítására, mely szorosan kapcsolódott a korábban ide tervezett bevásárlóközpont létesítéséhez, és a K-Ker kijelöléshez.

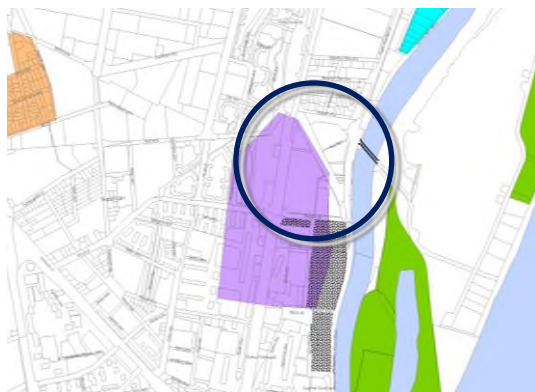
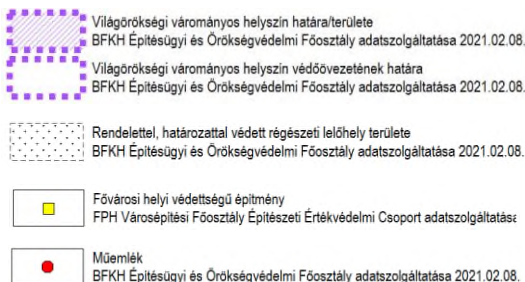
2. szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra  
forrás: TSZT-2022. július



3a. szerkezeti tervlap –  
Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem  
forrás: TSZT-2021

A szabályozás módosítással érintett terület esetében a TSZT 3a. tervlapja értékvédelemmel, örökségvédelemmel kapcsolatos **korlátozást mutat**, mint **világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa/területe**. A telekre (valamint a térségre) vonatkozó jelölés a **nyilvántartott régészeti lelőhely területe** feltüntetés.

Az Óbudai-sziget **műemléki környezet területe**. Emellett a térségben számos **műemlék** előfordul.

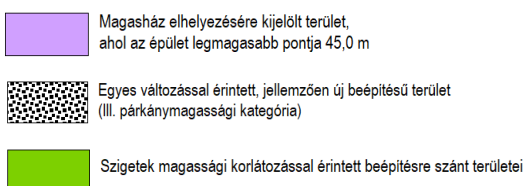


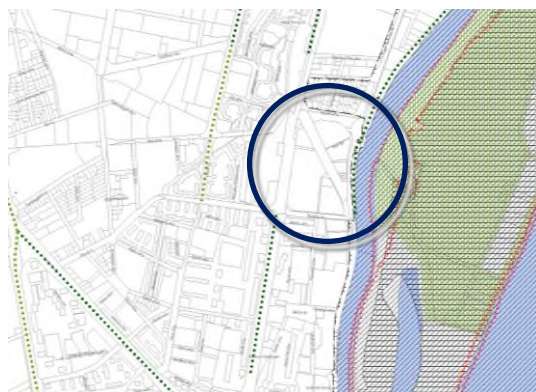
3b. szerkezeti tervlap – Épített környezet  
védelmével kapcsolatos magassági korlátozások  
területi lehatárolása

forrás: TSZT-2021

A TSZT az épített környezet védelmével kapcsolatos **magassági** korlátozások területi lehatárolása alapján (TSZT 3.b szerkezeti tervlap) az érintett területen **magasház elhelyezését** teszi lehetővé a Szentendrei út menti területeken, ahol az elhelyezhető épület legmagasabb pontja **legfeljebb 45 méter lehet**.

A fenti területen ezen felül a 3.b melléklet szerint **egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területbe** sorolt, mely a **III. párkánymagassági kategóriának** felel meg. **A projekterület ilyen érintettséggel nem rendelkezik**, csak a Bogdáni út déli oldalán lévő tömbök.





4. szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem  
forrás: TSZT-2021

A TSZT zöldfelület, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos tervlapján (TSZT 4. szerkezeti tervlap) a vizsgált terület érintettségével nem jelölt.

A környező közterületek esetében Duna partján feltüntetett *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor* jelölése jelentős szerkezeti elem. Hasonló módon jelennek meg egyes főutak mentén *fasorok* – a Szentendrei út egyes szakaszai, a Vörösvári út, illetve Bécsi út esetében, **de az érintett szakaszon ilyen jelölés nincs.**

A közelben lévő Duna folyam medre és környezete *tájképvédelmi övezet* területe. A Duna medre az *ökológiai hálózat folyosójának területét* képezi.



Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /  
Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor



Tájképvédelmi terület övezete  
(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  
(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)



5. szerkezeti tervlap – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényező terület  
forrás: TSZT-2021

A TSZT környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényező területtel kapcsolatos korlátozásainak területi lehatárolása alapján (TSZT 5. szerkezeti tervlap) a vizsgált területet nem érintett.

A projektterületen vízminőség-védelmi terület jelölt.

A potenciális talajszennyezéssel jelölt terület jelölés **a projektterületet nem érinti.**



Vízminőség-védelmi terület övezete  
(KDVI VIZIG adatszolgáltatása)

Korlátozással érintett területek



Potenciálisan talajszennyezett terület



6. szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek  
forrás: TSZT-2021. február

A TSZT 6. sz. szerkezeti tervlapja tartalmazza a védelmi, korlátozási területeket, mely a **projektterületet „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként”** jelöli.

A környezetet leginkább a *vasútvonalak védőtávolsága* és a *gyorsvasúti vonalak térszín alatti védelmi zónája* határozza meg. A Duna menti területek esetében mely a *nagyvízi meder* lehatárolást és a *hullámtér* jelenlétét mutatja.



Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek



Nagyvízi meder  
(KDVI VIZIG adatszolgáltatás 2019)



Hullámtér



Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája



Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága

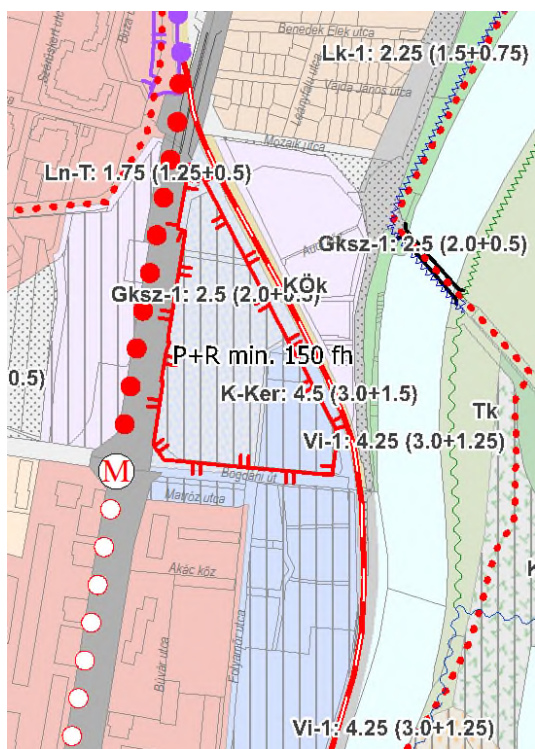
## 2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT - FRSZ

### FRSZ-2021

#### Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek  
forrás: FRSZ-2022. július



A szabályozás módosítással érintett terület vonatkozásában a legutóbb 25/2022.(VII.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott **Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)** határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

A TSZT-nek megfelelően a szabályozás módosítással érintett terület a hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzatban **K-Ker** jelzésű **különleges beépítésre szánt, bevásárlóközpont területe területfelhasználásba** sorolt.

A terület tömbje, a szemközti Gks terület, valamint a Waterfront City területe is jelentős változással érintett területként jelölt.

Az FRSZ is tartalmazza a P+R jelölést, melyhez lehatárolást is társít. E szerint a projektterületet magába foglaló tömbön belül szükséges a kijelölt 150 férőhelynyi P+R parkolót biztosítani. Ez szorosan összefügg a korábban ide tervezett bevásárlóközpont létesítésével, hiszen a tömbön belül lényegében a K-Ker kijelölésen belül létesíthető bevásárlóközpont tudta volna betölteni ezt a funkciót.

A szabályozás módosítással érintett K-Ker besorolású területen a jelenleg meghatározott **beépítési sűrűség (bs)** 4.5 értékű.

Az FRSZ szerint az **általános beépítési sűrűség (bsá)** értéke 3.0, míg a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **parkolási sűrűség (bsp)** 1.5 értékben rögzített.

A szabályozás módosítással érintett terület egészére vonatkozó területfelhasználási egység területe magába foglalja a BMW telkét és a felüljáró mellett lévő irodaházat is, nem csak a projektterületet, melyek külön építési övezetbe soroltak a KÉSZ-ben.

Az FRSZ alapján a teljes területfelhasználási egység területén 140.205 m<sup>2</sup> általános szintterület, és 70.103 m<sup>2</sup> parkolási szintterület létesíthető.

A hatályos KÉSZ övezeti paraméterei szerint a teljes területfelhasználási egység területén összesen 129.356 m<sup>2</sup> általános szintterület és 65.295 m<sup>2</sup> parkolási szintterület létesíthető.

A TSZT-ben a K-Ker területfelhasználási egység területére zöldfelületi átlagérték nem került meghatározásra.

### 1. HATÁLYOS FRSZ

FRSZ ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG		PARKOLÁSI BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK	
FRSZ			HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ
FRSZ-ben és TSZT-ben meghatározott paraméterek			FRSZ Bsá alapján létesíthető általános szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető általános szintterület	FRSZ Bsp alapján létesíthető parkolási szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető parkolási szintterület	TSZT ZFÁ alapján létesítendő zöldfelület	paraméterek alapján létesítendő zöldfelület
K-Ker	területfelhasználási egység terület(m <sup>2</sup> ):	46 735	140 205	129 356	70 103	65 295	-	4 822
	általános beépítési sűrűség (Bsá):	3,0	tartalék:	10 849	tartalék:	4 808	többlet:	
	parkolási beépítési sűrűség (Bsp):	1,50	kihasználtság:	92,3%	kihasználtság:	93,1%	arány:	
	zöldfelületi átlagérték (ZFÁ):	0%	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	NEM ÉRTELMEZETT

## V. KERÜLETI RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

### 1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - ÓBÉSZ

#### KÉSZ – Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási terv előírásai

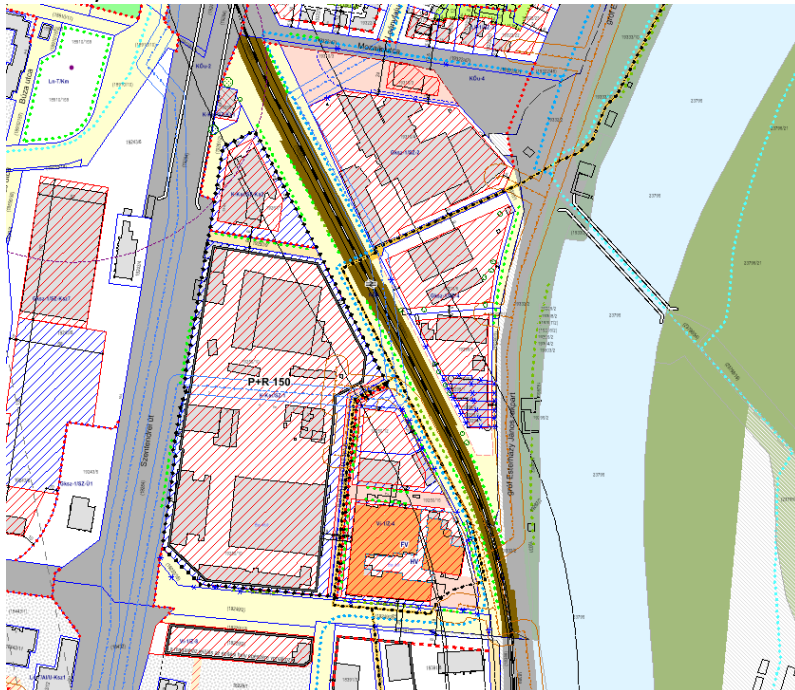
##### jelmagyarázat

<b>Vt-V/2</b>	építési övezet/övezet jele
<b>12</b>	szabályozási szélesség / egyéb méretezés
<b>P+R 100</b>	magassági méretezés
	Hm - homlokzatmagasság
	Em - épületmagasság
	Pm - párkánymagasság
	Pmu - párkánymagasság utcai vonala
	Élp - épület legmagasabb pontja
	jelenlegi telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	építési határvonal
	építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	építési hely magasépület céljára kijelölt része

	szöveges szabályozási elem
	telepítendő fasor
	P+R parkoló és minimális befogadó képessége
	védelemmel érintett épület, épületrész, építmény, műtárgy
	fővárosi helyi védettségű építmény
	kerületi helyi védelemmel érintett telek
	nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték és biztonsági övezete
	ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
	javasolt gyalogoshálózat sétányként kialakított / fenntartandó szakasza
	javasolt közforgalmú magánút
	már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
	Budai Promenádn
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kötőpályás közlekedési terület
	follyóvizek medre és partja

A területen jelenleg az **Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzat**áról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) van hatályban.

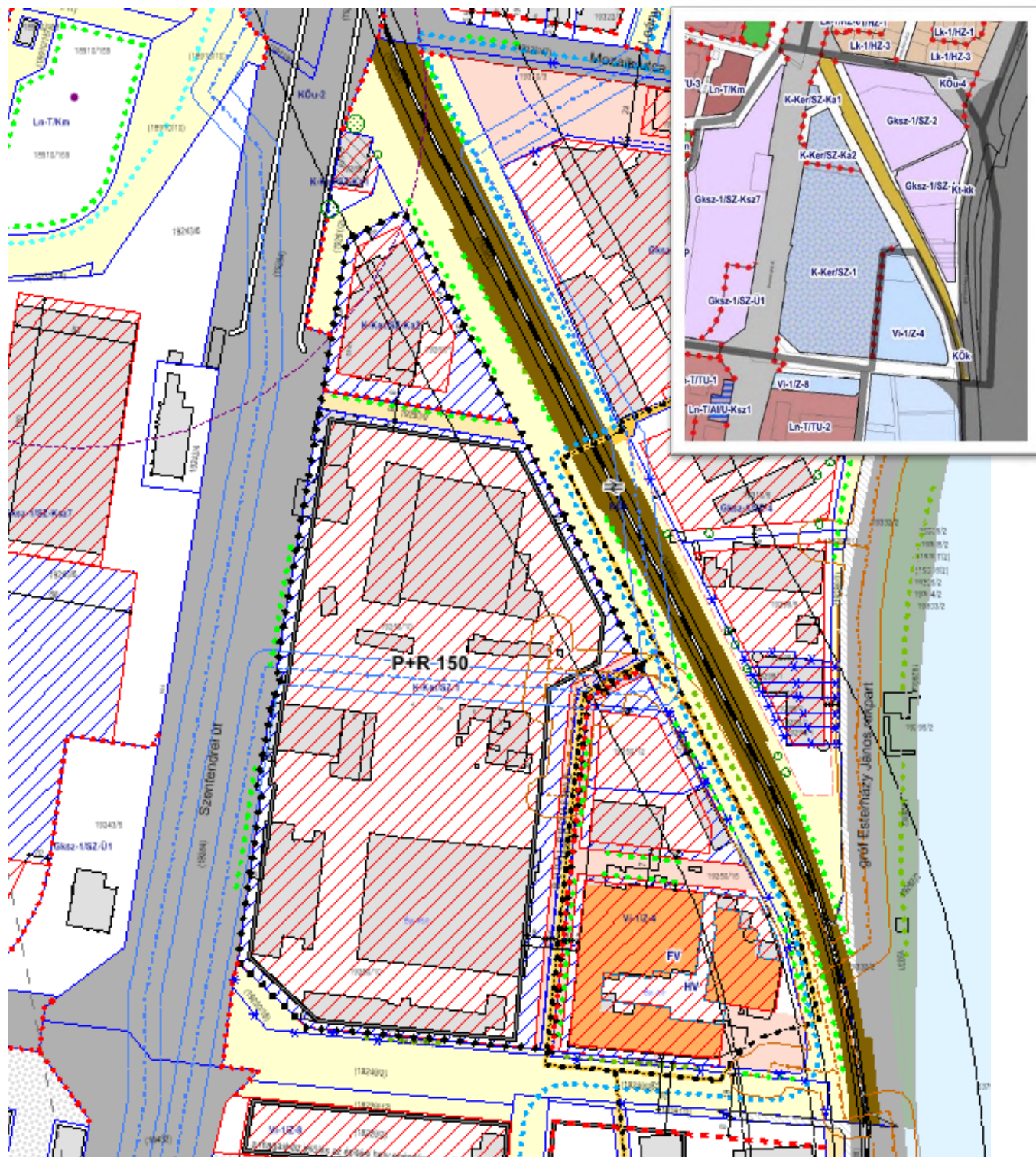
A Szabályozási terv az alábbi elemeket tartalmazza a terület vonatkozásában:



ÓBÉSZ 1. melléklet - Szabályozási terv kivágat

forrás: ÓBÉSZ - 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet | 1. melléklet – 23. szelvény

- Az építési hely a telek szinte egészére kiterjed. Az építési hely terepszint felett is beépíthető része a telekhatártól jellemzően 3-5 méterre elhúzva adódik. A Budai Promenádn felőli telekhatártól 12 méterre esik a terepszint feletti építési hely határa.
- Az építési hely terepszint felett is beépíthető része egyben az építési hely **magasépület céljára kijelölt része**. Magasház esetén az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 45 méter lehet**.
- A projektterületet **közhasználatú terület érinti** a keleti oldalon, illetve a telken belül került kiszabályozásra a *Budai Promenádn* nyomvonalát biztosító **gyalogoshálózati sétány**. Az építési helyeket is figyelembe véve így 23,5 méteres szabad tér alakulhat ki a Promenádn mentén.
- A Budai Promenádn mentén telepítendő fasor jelölt a gyalogos sétány mentén, annak keleti oldalán.
- A 19250/9 hrsz-ú telket javasolt közforgalmú magánútként jelöli.
- A szabályozási terven jelölt P+R parkoló létesítése és 150 férőhelyes minimális befogadóképesség biztosítása tervezett.
- A korábbi Ladik utca nyomvonalában jelöli a szabályozási terv a Ny-K-i irányban áthaladó, **ivóvíz főgerincvezetékét és védőtávolságát**, mely építési lehetőséget korlátozó (vagy kiváltandó) elem.
- A projektterület keleti határán **nagyközépnomású földgáz és gerincelosztó vezeték és biztonsági övezete** jelent további korlátozási (vagy kiváltási) tényezőt.
- A projektterület keleti részét érinti a HÉV vasúti védőtávolsága.



Szabályozási terv kivágat nagy méretben és az övezeti függelék

forrás: ÓBÉSZ - 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet | ÓBÉSZ 1. melléklet – 23. szelvény

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														16.	táblázat
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1.	területfelhasználási kategória:  K-EÜ, K-Ker, K-Közl, K-Gáz	beépítési mód és épület-elhelyezés	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK														ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM	
2.			a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb		az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			beépítési mértéke			szintterületi mutatója				zöldfelületi aránya		az épület legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre
4.			területe	szélessége	mélysége	terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság				
5.			övezetcsoport		felelt		alatt		átlagos		parkolási		%					
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Eh	m²	m	m	%	%	SZTM_á	SZTM_p	%	m	m	m	db	db	db	-	
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	%	Em	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>h</sub> /H <sub>h</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-	
8.	K-Ker/SZ-1	SZ	10000	18	-	80	100	3.75	1.875	10	30	MŠ Élp 45	-	-	-	-	-	
9.	K-Ker/SZ-Ka1	SZ	1000	24	-	65	65	1	0.5	15	9	-	-	-	-	-	-	
10.	K-Ker/SZ-Ka2	SZ	10000	18	-	80	100	2 / KH 0.5 / E 0.5	1.75	20	22	Élp 25	-	-	-	-	-	

Övezeti táblázat részlete a területen érintett övezetekkel

forrás: ÓBÉSZ - 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet | 2. melléklet – 16. táblázat

HATÁLYOS ÓBÉSZ PARAMÉTEREK összefoglalása a 2. melléklet szerint			
	a szabályozás módosítással érintett terület		
	PROJEKTTERÜLET	PLÉBÁNIA ÉPÜLET	BMW SZALON
	19250/10 hrsz.	19265 hrsz.	19250/1 hrsz.
	K-Ker/SZ-1	K-Ker/SZ-Ka1	K-Ker/SZ-Ka2
a beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
a telek legkisebb területe	10 000 m <sup>2</sup>	1000	1000
a telek legkisebb szélessége	18 méter	24 méter	18 méter
a telek legkisebb mélysége	nincs meghatározva	nincs meghatározva	nincs meghatározva
legnagyobb beépítési mérték terepszint felett	80%	65%	80%
legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt	100%	65%	100%
legnagyobb általános szintterületi mutató	3.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.0 / KH0.5 / E 0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
legnagyobb parkolási szintterületi mutató	1.875 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
legkisebb zöldfelületi arány	10 %*	15 %*	20 %*
legnagyobb épületmagasság	30 m / magasházaz épületrész esetén 45 m	9 m	22 m / ÉLP 25

### 3.1. AZ ÓBÉSZ RELEVÁNS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### K-Ker övezetekre vonatkozó előírások

„219. § (1) A **K-Ker jelű területek** a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló **bevásárlóközpontok elhelyezésére** szolgálnak.

220. § (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- kereskedelmi,
- szolgáltatási,
- vendéglátási,
- szállás jellegű,
- kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- egészségügyi,
- iroda,
- sport,
- nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- nem zavaró hatású kézműipar,
- önálló parkolóház, mélygarázs, tetőparkoló, rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

#### (2) Nem létesíthető

- lakófunkció,
- üzemanyagtöltő állomás, kivéve a KÖu övezettel határos telken, más rendeltetésű épületben elhelyezve,
- önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
- üzemi technológiájú termelési tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység. (...) „

### K-Ker/SZ-1 övezetre vonatkozó előírások

„ 24. § (2) Új 300 m<sup>2</sup>-t meghaladó lapostető létesítése esetén minimum a tetőfelület felén legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik. „

Hm/Élp/Pmu : **M\$ Élp 45m**

forrás: 20/2018. (VI. 26.) önk. rendelet  
2. melléklet 16. táblázatában foglalt  
övezeti paramétereket meghatározó táblázat alapján

### kiegészítő előírások

#### szabályozási lapon megjelenő egyéb előírások

#### az építési övezet paraméterei

A **Waterfront Lofts ingatlanfejlesztés** területe egységesen a **K-Ker/SZ-1** jelű építési övezetbe tartozik, ahol a rendelet 221.§ (1) bekezdése szerint:

„a) nyúlványos telek nem alakítható ki;

b) a gépjárművel való megközelítés

ba) közvetlenül a **Szentendrei útról**,

bb) a Szabályozási terven jelölt **magánútról**, továbbá

bc) a Szabályozási terven jelölt magánút mellett kialakítható közhasználat céljára átadott területsáv **együttes keresztmetszetén belül** is biztosítható;

c) az előírt zöldfelületen kívül **legalább 2000 m<sup>2</sup> össz-felületű extenzív zöldtetőt kell kialakítani**, az **24. § (2) bekezdésben** és az 58. § paragrafusban foglaltak helyett;

d) tetőtéri parkoló esetén legalább 300 m<sup>2</sup> össz-felületű árnyékoló szerkezetet kell elhelyezni;

e) a telken kerítés nem létesíthető;

f) az általános szintterület számítása során az általános előírások szerint figyelmen kívül hagyható építményszint részekén túl nem kell beszámítani az épület alapterületének további 10%-áig (összesen az épület alapterületének legfeljebb 15%-a) a gépészeti helyiség bruttó alapterületét, amennyiben az legalább extenzív zöldtetővel fedetten kerül kialakításra, és ez az előírt legkisebb zöldfelület és a c) ponton felüli zöldtetők kialakítását eredményezi.

g) a fejlesztés és beépítés elmaradása esetén az eredeti (2018. január 1-jén meglévő) telekállapot – a 2. mellékletben meghatározott telekméretektől függetlenül – visszaállítható;

h) a területen a **magasház céljára kijelölt helyet a Szabályozási tervlap tartalmazza**, az épület legmagasabb pontját az építési övezet táblázata rögzíti.

i) a telken belül, továbbá a telket közvetlenül körülvevő közterületeken összesen 200 db kerékpártároló férőhely biztosításáról kell gondoskodni a 4.c mellékletben foglaltak helyett. „

A rendelet további kiegészítő előírásokat nem tartalmaz a területre.

- a **magasépület céljára kijelölt területen** építési helyet meghatározó terület;
- a javasolt **magánúti hálózat** kialakítása;
- az ún. *Budai Promenáda* nyomvonalával kapcsolatban külön szabályokat állapít meg, mely projektterület keleti határát is képezi egyben;
- a parkolási kötelezettség biztosítására külön rendelkezéseket rögzít;
- a **határoló közterületek kialakítását** (fásítását, jellegét) is meghatározza.

A rendelet 2. mellékletének vonatkozó tartalma alapján az érintett Vi-1/M-1 jelű építési övezet területén és a projektterületre vonatkoztatva:

K-Ker/SZ-1	hatályos övezeti paraméterek	Projektterületre vonatkoztatott értékek
a beépítési mód	szabadonálló	
a telek legkisebb területe	10 000 m <sup>2</sup>	33.039
a telek legkisebb szélessége	18 méter	nem releváns
a telek legkisebb mélysége	nincs meghatározva	nem releváns
legnagyobb beépítési mérték terepszint felett	80%	26.431 m <sup>2</sup>
legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt	100%	33.039 m <sup>2</sup>
legnagyobb általános szintterületi mutató	3.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	123.896 m <sup>2</sup>
legnagyobb parkolási szintterületi mutató	1.875 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	61.948 m <sup>2</sup>
legkisebb zöldfelületi arány	10 %	3.304 m <sup>2</sup>
legnagyobb épületmagasság	30 m / magasházaz épületrész esetén 45 m	-

A K-Ker-/SZ-1 építési övezet paramétereit és a beépíthetőségének nagyságrendje

### 3.2. AZ ÓBÉSZ 5. MELLÉKLET KORLÁTOZÁSI ÉS VÉDELMI TÉRKÉP

A Projektterület szomszédságában lévő volt harisnyagyári épületegyüttes kettős védelem alatt áll

- fővárosi védelem
- kerületi védelem.



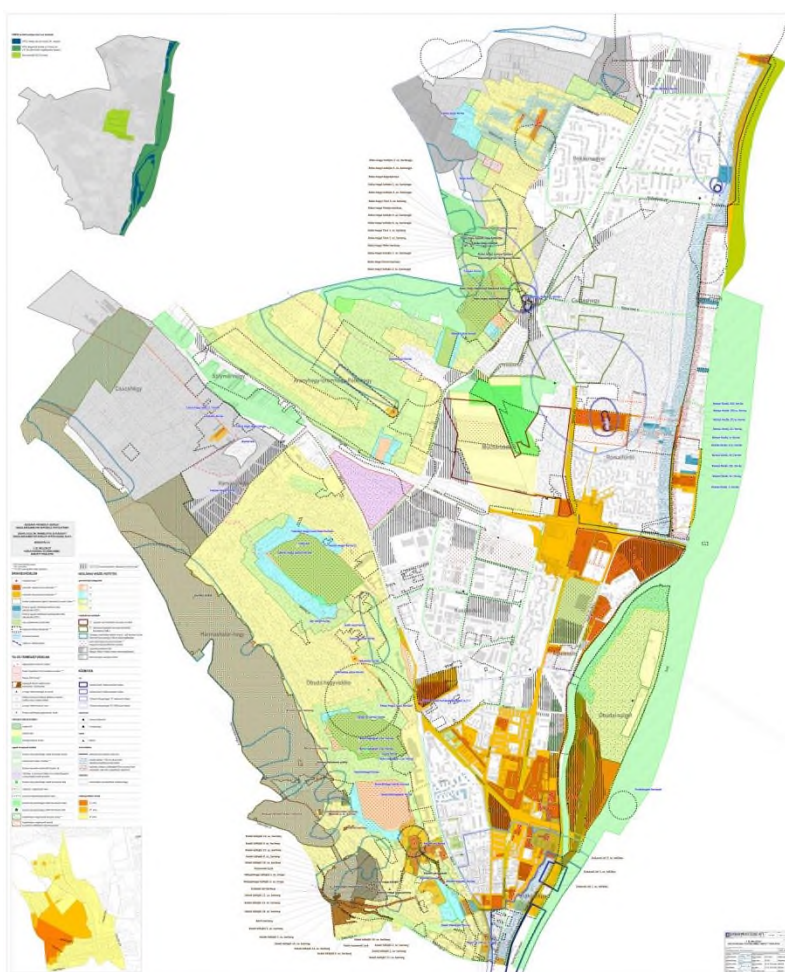
TSZT/FRSZ szerinti jelentős változással érintett terület\*\*

helyi védelemmel érintett telek

A telek Fővárosi (kék sraff) és kerületi védelemmel (zöld háttérszín) is érintett.

5. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁS

ÓBÉSZ 5. melléklet kivágata: korlátozással és védelemmel érintett területek  
forrás: ÓBÉSZ - 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet | 5. melléklet



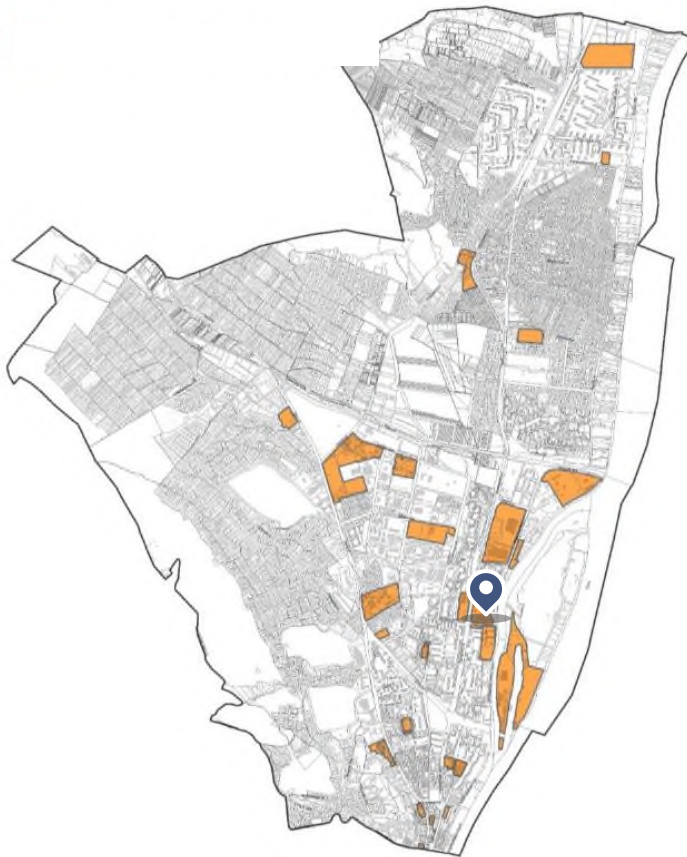
### 3.3. AZ ÓBÉSZ SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETEK

#### *barnamezős területek*

Az ÓBÉSZ az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barnamezős területeit tartalmazó 11. melléklete alapján a tervezett beruházás területe **jelentős változással érintett barnamezős területként** rögzítettek.

jelmagyarázat

 Jelentős változással érintett barnamezős területek



Az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barnamezős területek  
forrás: ÓBÉSZ - 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet | 11. melléklet

#### MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

A **Waterfront Lofts** alapvetően vegyes funkciók, de meghatározóan lakófunkció létesítését célozza, mely számára TSZT-ben, FRSZ-ben és ezáltal az ÓBÉSZ-ben meghatározott funkciók nem megfelelőek, hiszen azok korábban egy nagy méretű bevásárlóközpont létesítését szolgálták.

A fentiek okán a településrendezési tervek módosítása válik szükségessé, elsősorban a TSZT és FRSZ, majd azt követően az ÓBÉSZ módosítása.

## 2. OTÉK VS. TÉKA ALKALKMAZÁS

### 4.1. A TÉKA FIGYELEMBEVÉTELE

#### *TÉKA átmeneti rendelkezések*

2025. január 1-én lépett hatályba a TÉKA, azaz a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról** szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet**. A **135. § átmeneti rendelkezése** alapján a TSZT és FRSZ módosítása még a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi előírásai alapján kell, hogy készüljön. A 136. § -a alapján az **építéshatósági és településképi eljárások esetében** már a TÉKA I. – V. fejezetének bizonyos, és a 136. § (2) bekezdésben meghatározott egyes rendelkezéseit is figyelembe kell venni. Amennyiben ezek a TÉKA szabályok össze nem egyeztethetők a hatályos helyi építési szabályzattal, azaz a III. kerület esetében az ÓBÉSZ rendelkezéseivel, paramétereivel, akkor a TÉKA szabályt kell figyelembe venni, az ÓBÉSZ ezek vonatkozásában nem lesz alkalmazható.

Az alábbiakban az ÓBÉSZ-től eltérő, vagy abban nem szereplő előírások kerülnek bemutatásra. Az ÓBÉSZ építési övezeti paraméterei tekintetében a 136. § rendelkezése csak a zöldfelületi paramétereket érinti.

**A jelen TSZT és FRSZ módosítás javaslatát és az ennek alapján kidolgozásra kerülő ÓBÉSZ módosítás javaslatát a TÉKA tehát nem érinti.**

**TÉKA 10. § (4)** (4) Lakó- vagy iroda rendeltetésű új épület esetében az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8,00 méter lehet, és az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4,00 méter távolságot kell tartani

**TÉKA 49. §** (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.

**TÉKA 49. § (2) c)** c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 százalékának, azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is

Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó Legkisebb zöldfelület (%)		TÉKA 49. § (2) c) pont alapján létesítendő teljes értékű zöldfelület (%)
	OTÉK	építészeti tervezésnél már figyelembe kell venni TÉKA	TÉKA
nagyvárosias lakóterület	10	15	5

TÉKA 1. melléklet 1. táblázat paraméterei  
forrás: TÉKA

**TÉKA 49. §** (3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy

- a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő helyben hasznosítása, és
- b) meg kell akadályozni az ültetőközeg elmozdulását és tartós felületi erózióját.

(4) Ha a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak nem teljesíthetők, a 67. § (2) bekezdése szerint kell gondoskodni a csapadékvíz elvezetéséről.

(5) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup> területű zöldfelületek számíthatók be.

(6) A legalább 100 m<sup>2</sup> területű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15 százalék mértékig beszámítható.

**TÉKA 50. §** (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m<sup>2</sup>-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

- a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
- b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
- c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

(4) A 60. § (1) és (2) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.

**TÉKA 52. §** (1) A telek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.

(2) Meglévő közterületek fásítása érdekében gépjármű várakozóhelyek megszüntethetők, különösen, ha az

59. § (6) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel fennáll.

(3) A közterületi fásítást úgy kell megvalósítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.

(4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.

**TÉKA 59. §** (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. .... Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.

(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha

a) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételével vagy műemlék – ideértve a helyi emléket is – sérelmével lenne kialakítható,

b) az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy

c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.

(7) A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek.

(9) A 4. melléklet 6. és 12. pontjában meghatározott rendeltetési egységek közterületi bejárata előtt a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon gondoskodni kell a közúti közlekedés szabályai szerinti korlátozott várakozási terület biztosításáról.

(10) A személygépjármű tárolók és várakozóhelyek minimális méreteire vonatkozó követelményeket a 6. melléklet tartalmazza.

(11) A személygépjármű álláshelyek kialakítása során a 2. melléklet 11–13. ábráját figyelembe kell venni.

**60. §** (1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

(7) Az ellenérték fejében várakozóhelyet biztosító építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet elektromosgépjármű-töltőponttal kell ellátni.

(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához az 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(13) A települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítani kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok és mikromobilitási eszközök elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.

**67. §** (1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a

**helyi építési szabályzat** rendelkezhet.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is elvezethető.

(3) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

***TÉKA VI-IX. fejezet***

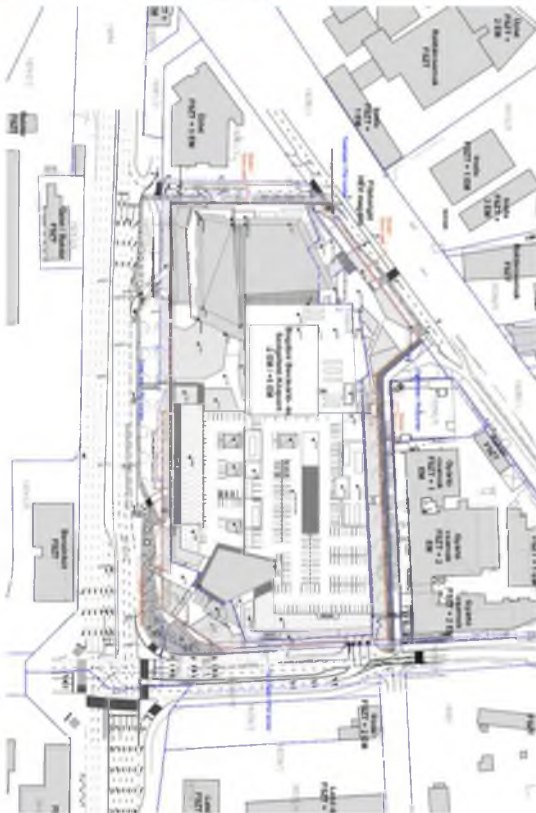
A TÉKA további az építmények építési előírásai, építményszerkezetek, helyiségek általános előírásai, egyes helyiségek, terek, építmények, önálló rendeltetési egységek című fejezeteinek rendelkezéseit be kell tartani.

## VI. TERVI ELŐZMÉNYEK

## 1. ECE BEVÁSÁRLÓKÖZPONT – ÁRKÁD 3



A tervezett pláza korábbi terve  
forrás: telepítési tanulmányterv



A tervezett bevásárlóközpont  
forrás: magyarepitok.hu, portfolio.hu, ÉTDR

A projektterületet a 2000-es évek végén vásárolta meg a német tulajdonú ECE cég, mely több bevásárlóközpontot is létesített már Magyarországon, köztük az Örs vezér téren lévő Árkád-ot.

A projektterületre egy hasonló nagyságrendű új bevásárlóközpontot terveztek, mely folyamat az építési engedélyezésig el is jutott.

Ennek érdekében 2011-ben új kerületi szabályozási terv (KSZT) készült a területre, mely kifejezetten a bevásárlóközpont létesítését célozta (58/2011.(XI.4.) számú önkormányzati rendelet elfogadásával). A hatályos ÓBÉSZ szabályozásának alapján ez a KSZT teremtette meg. A 2017-ben elkészült telepítési tanulmányterv, továbbá a beérkezett beruházói megfontolások okán került meghatározásra a teljes terület vonatkozásában a 45 méteres épület legmagasabb pont és számos egyéb eltérés a korábbi KSZT-től, melyet az ÓBÉSZ befogadott. Időközben az új TSZT és FRSZ is hatályba lépett, melyek már K-Ker – különleges, beépítésre szánt bevásárlóközpont területfelhasználásba sorolták célzottan a területet a korábbi intézményi besorolás helyett és az épület legmagasabb pontja tekintetében a területet a 45 méteres kategóriába sorolták.

Az épület általános szintterülete 103.000 m<sup>2</sup> lett volna, melyhez mintegy 55.600 m<sup>2</sup> parkoló társult volna. Az épületen belüli szolgáltató funkciók három szinten kaptak volna helyet, melyeket további szintek szolgáltak volna ki. A különböző üzletek mellett IMAX mozi is terveztek. Mindez jelentős forgalmat vonzott volna a területre.

A bevásárló- és szolgáltató központ mintegy 260 m hosszú és 110 m szélesre tervezték, a plázák szokványos elrendezését követve egy hosszanti belső mesterséges utcaként, mely a Bogdáni úti csomópont és a HÉV felől kapott volna bejáratot. A beépítés az átmenő DN 1200-as vízfőnyomócső kiváltásával számolt. Így beépített területe cca. 80 %, a terepszint alatt 100 % volt.

Az épület a Budai Promenáddal valós kapcsolatot nem alakított ki, mivel alapvetően egy befelé forduló világot hozott volna létre.

A tervezett létesítményben 1777 parkolót kívántak kialakítani a vásárlói komfort és a kellő rugalmasság biztosítása érdekében. A parkolók legnagyobb része mélygarázsban kapott volna helyet, de az épület tetejét is nyitott parkolósíntként tervezték kialakítani.

A parkolók fő megközelítését és elhagyását a Bogdáni út felől és részben a Szentendrei út felől tervezték. Ennek érdekében a Szentendrei út – Bogdáni út csomópontjában 2 kanyarodó sávot terveztek kialakítani északi irányból érkezők fogadása érdekében. A tervezet számolt egy új utca kikötésével a Szentendrei út irányába. Az áruszállítást az épület keleti oldalán tervezték megoldani. Az OMV benzinkutat az épületen belül integrálták volna.

Az ECE 2019 decemberében jelentette be, hogy nem kaptak „felmentést” a „plázastop” alól, így a beruházás nem tudott megvalósulni.

Az ezt követően vegyes funkciójú városközpont létrehozását határozta el a tulajdonos, de az elmúlt 5-6 évben érdemi előrelépés, elmozdulás ez irányba végül nem történt.

A telket a tulajdonos végül 2024 év végén értékesítette.

# FEJLESZTÉSI JAVASLAT

## I. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

### 1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, KÖRNYEZŐ FEJLESZTÉSEK HATÁSA A PROJEKTTERÜLETRE

#### 1.1. ELŐZMÉNYEK



Barnamezős térség folyamatos megújulása

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A projektterületet magába foglaló tömbben a *Viktória Kötő- és Szövőgyár, illetve a FILTEX Textilgyár és a Filatorigáti Textilművek, majd a Budapesti Harisnyagyár Rt.* működött. **Manapság alulhasznosított, külvárosi jellegű területként** jelenik meg Óbuda szívében, közel a városközponthoz és a Dunaparthoz.

A 2010-es években bevásárlóközpontot terveztek a területre (ECE - ÁRKÁD 3.), de az végül nem tudott megvalósulni. **A projektterület sok éve üresen áll, pusztul,** a megkezdett, de félbemaradt bontási munkálatok miatt romos szellemváros képét keltette 2025 tavaszáig, mikor az épületeket szinte teljes mértékben elbontották.

A Bogdáni út végén elhelyezkedő 19250/10 hrsz.-ú ingatlan területét – a környező tömbökkel ellentétben – **a barnamezős fejlesztések ezidáig nem érintették.** A kiváló közlekedési adottságokkal rendelkező, központi elhelyezkedésű terület környezetéhez képest funkcionálisan és beépítésében is alulhasznosítottnak számít.

Óbudán a volt ipari területek esetében folyamatos átalakulás tapasztalható. Az egykori ipari, gyári területek helyét az elmúlt három évtized során dominánsan lakó, (pl. Waterfront City), intézményi-irodai, (pl. Graphisoft park), valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. volt házygyár helyén Auchan) vették át.

Több jelentősebb volt iparterület ugyanakkor ezidáig nem tudott megújulni, megmaradtak továbbra is barnamezős, fejlesztésre váró területként (Pl. a Hajógyár, Óbudai remíz, a volt Harisnyagyár tömbje).

Míg a tömb rész keleti részén lévő Harisnyagyár értékes ipari épületegyüttesében ma számos, főként a kreatív szakmákhoz köthető, színvonalas vállalkozás működik, (többek között: design bútorszaküzlet, film- és fotóstúdió, rendezvénytér, műterem, próbaterem, ruhabolt, tánciskola, stb.) addig a projektterület nem tudott új funkciókat magába fogadni a korábbi tulajdonosi elképzelések (bevásárlóközpont létesítés) miatt. A projektterület ezért sok éve elhagyatott területként éktelenkedik a városrész kapujában, de legalább a romos épületek eltűntek.

#### 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Egyértelmű célként fogalmazódik meg tehát a tömb megújítása, a város vérkeringésébe való visszacsatolása. A korábbi bevásárlóközpont fejlesztés elképzelés kisiklott, a terület láthatóan **más funkcióra és más típusú megújulásra predestinált.** A 2024 évben végbement tulajdonosváltás új fejlesztési koncepciót hívott életre.

A Waterfront Lofts a Waterfront City fejlesztés szerves folytatásának tekinthető. Fejlesztési célként egy olyan városközponti terület kialakítása fogalmazódott meg, mely:

- a kialakult **városszövethez szervesen kapcsolódik,**
- **funkcionálisan gazdagítja,** de nem uralja le a térséget,
- a valós **társadalmi elvárásokhoz és piaci igényekhez** igazodik,
- **kortárs európai városépítészeti** szemléletet képvisel,
- **zöldfelületekben gazdag, karakteres városrészt** alkot meg, mely belső-Óbuda méltó városkapuja, központi területe lesz.



## 1.3. VÁROSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Waterfront City észak-Buda egyik legnagyobb szabású lakófunkciójú fejlesztése, melyhez számos közfejlesztés is kapcsolódik.

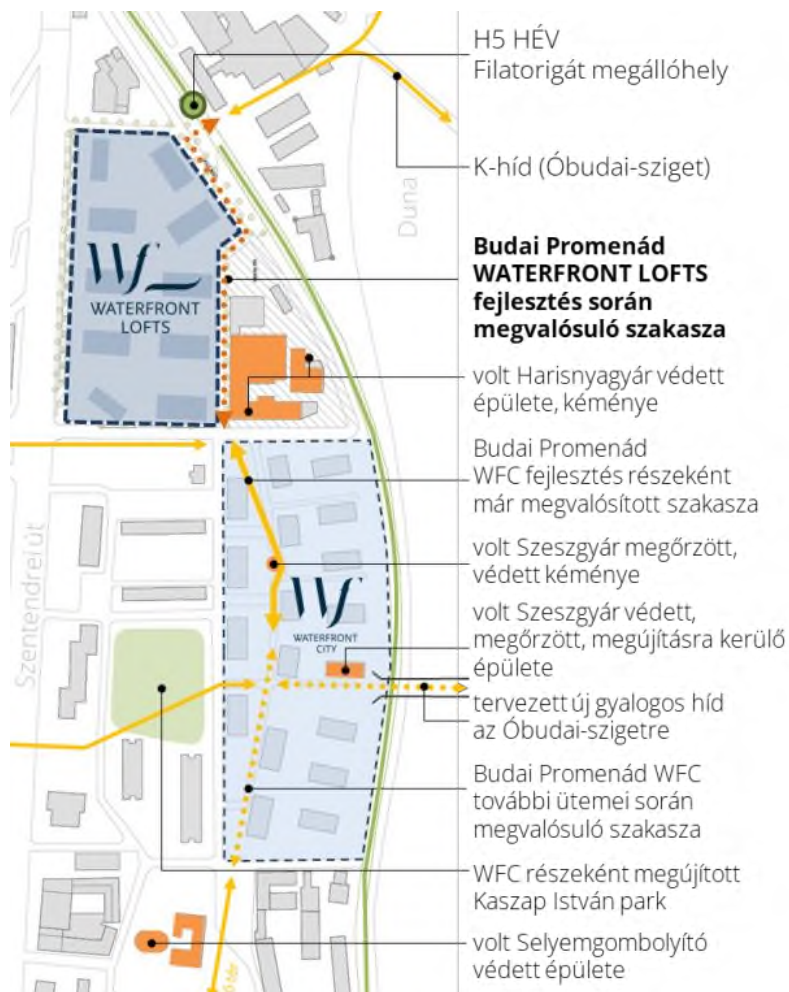
A városfejlesztés folytatásaként a Bogdáni út túloldalán lévő volt Harisnyagyári területtel együtt kezelve nem csupán új lakóépületek megjelenéséről beszélhetünk, hanem egy **komplex városnegyed létrejöttéről. A volt Szeszgyár és Harisnyagyár területe a továbbiakban egy városszerkezeti egységként kezelendő**, a városrész értékőrző megújításában is nagy hangsúlyt kap a történeti épületek integrálása, a zöld és gyalogos felületekkel való átszövötségek megteremtése.

A két egykori iparterületet az Óbuda fő kulturális értékeit felfűző **Budai Promenádköti Össze**, mely mentén az értékes korabeli és új épületek nívós, egyedi karakterű láncolatot alkotnak.

A Waterfront City területén már félig megvalósult új lakónegyed méltó folytatásává, az új városrész központi helyszínévé válik a Bogdáni út túloldalán létrejövő Waterfront Lofts, közvetlen kapcsolattal a közösségi közlekedéshez.

A városfejlesztés második fejlesztési fázisa által a ma lepusztult hangulatot árasztó, elszigetelt Harisnyagyári tömb a városszövet integráns részévé válik.

**A Bogdáni út ezáltal már nem az új városrész „pereme” lesz, hanem annak központi zónájává, Belső-Óbuda kapujává válik.**



A vizsgált terület városszerkezeti kapcsolata  
forrás: saját ábra



A projekterület tágabb térsége  
forrás: Urban-Lis Stúdió, Hajnal Építésziroda Kft.

#### 1.4. FUNKCIÓGAZDAG, ZÖLDDEL ÁTSZÓTT ÚJ VÁROSRESZKÖZPONT

Az egykori Harisnyagyárhoz, majd több ipari vállalathoz tartozó projektterület kitisztításra kerül, az évek óta üresen álló félbehagyott bontás eredményeként ott éktelenkedő értéktelen, romos épületek elbontásra kerültek. A bontási munkálatok 2025 tavaszán befejeződtek.

A területre korábban tervezett bevásárlóközpont építésének megghiúsulása új funkcionális kialakítást hívott életre.

A Waterfront Lofts fejlesztés során a **valós piaci igényekhez és a környék funkcióihoz** igazodóan a **barnamezős területen vegyes közösségi funkciókat befogadó lakóépületek létesülnek mintegy 1.300 – 1.400 lakással, valamint kb. 7500 m<sup>2</sup> üzlettel és irodával.**

A Waterfront City területén már részben megvalósult **Budai Promenád** menti üzletek sorát a Waterfront Lofts területén létesülő aktív földszinti kereskedelmi sáv teljesíti ki.

A Promenád új szakaszára az egyik irányból az új épületek földszintjein létesülő üzletsor, a másik oldalról a Harisnyagyár védett ipari épületében működő vegyes kereskedelmi, szolgáltató funkciók néznek. **A Filatorigát HÉV megállótól így egy pezsgő sétálóutcán át lehet majd megközelíteni az új városrészközpontot.**

A Promenád mentén létesülő **attraktív zöldfelületekhez szervesen kapcsolódnak a parkosított új tömbbelső zöld csápjai**, melyek rézsűs terepkialakításukkal finom átmenetet képeznek a publikus és félprivát használatú területek között.

## II. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓJAVASLAT

### 1. KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉSZET, KARAKTERES MEGJELENÉS

A kortárs európai városépítészet elveit követve a tömbön belül kompakt sűrűség megteremtése mellett **szellős, magasházakkal tűzdelt beépítés jön létre.**

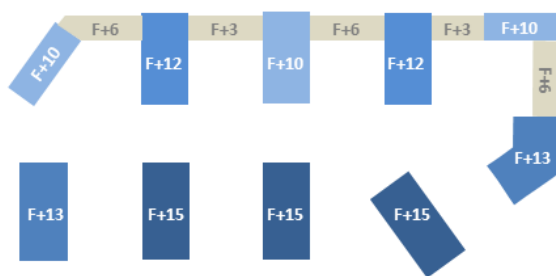
Az épületek racionális, helyenként mégis megmozgatott telepítése, a változatos magassági kialakítás és a homlokzati architektúra játékos kialakítása egyedi karaktert kölcsönöz az új városrészközpontnak.

Az eredeti elképzelés magasabb, akár 65 méteres épületek elhelyezését is lehetővé tette volna. A kerületi önkormányzati egyeztetések alapján azonban az a megállapodás született, hogy az épületek legmagasabb pontja sehol nem lehet magasabb, mint a lakótelep már F+15+szerelőszintes, 51,6 méter legmagasabb pontú épületei. A legnagyobb magasház így csak F+15 szintes lehet, tehát sehol nem lépi túl a szomszédos lakótelepi léptéket.

#### Szentendrei út felé néző épületek

A tömb a Szentendrei út felé zárt sorú jelleget ölt, mely a zajvédelmet is biztosítja a tömbbelső irányába. A magasabb, F+10-F+12 szintes épületrészeket itt F+3-F+6 szintes szárnyak kötik össze, a közlekedőmagok és folyosók itt kerülnek elhelyezésre, valamint nagy méretű zajgátló üveg és attraktív zöldhomlokzatot kap a beépítés annak érdekében, hogy a zavaró hatásoktól védje az épületeket és a lakókat. Az épületekben lévő lakások így a nyugodt, parkosított tömbbelső, a Harisnyagyár ipartörténeti épülete és a Duna felé néznek.

Az alábbi séma a koncepcionális tervezés egy fázisát tükrözi, az alábbi egy lehetséges változat a magassági eltérések bemutatására. A séma csupán egy a lehetséges magassági elképzelések közül, hiszen az építészeti tervezés még nem zárult le, a koncepcionális séma csupán a változatos kialakítás lehetőségére utal.



#### Budai Promenád felé néző épületek

A Budai Promenád új szakasza menti pontházak néhány szinttel magasabbak, F+13-14 legfeljebb F+15 szintesek, 48-51,6 métereseek.

Az új városrészközpont szívében, a Waterfront City és a Waterfront Lofts területének találkozásában a Bogdáni út és a Budai Promenád találkozásánál elhelyezkedő magasház túszerű jelként mutatja a városrész megújulását és a helyszín városszerkezeti jelentőségét, melyre a HÉV megálló előtti teresedéknél válaszol a két hasonló magasságú épület.

**Fontos hangsúlyozni, hogy az építészeti tervezés során folyamatosan készülnek a városképi elemzések a legjobb differenciált kialakítás meghatározása érdekében.**

## 1.1. BEÉPÍTÉSI STRUKTÚRA

A projekt egyik fontos célkitűzése a Budai Promenád továbbvezetése, ami a HÉV gyalogoskapcsolatát jelentősen erősíteni fogja. A gyalogosrendszer szorosan összefügg a tömb egészének átjárhatóságával is, a Promenád és a földszinti teremgarázs felett kialakításra kerülő parkosított platform zöld csápjainak kapcsolódásával. Amennyiben az NA 1200-es vízfőnyomócső nem váltható ki, akkor a kialakuló két garáztömb között még egy szintbeni gyalogoskapcsolat alakítható ki, a Szentendrei úti buszmegálló és a HÉV összekötésével egy szintén parkosított sétánykapcsolattal, amit a kisebbik ábra jelez.

kiváltás esetén

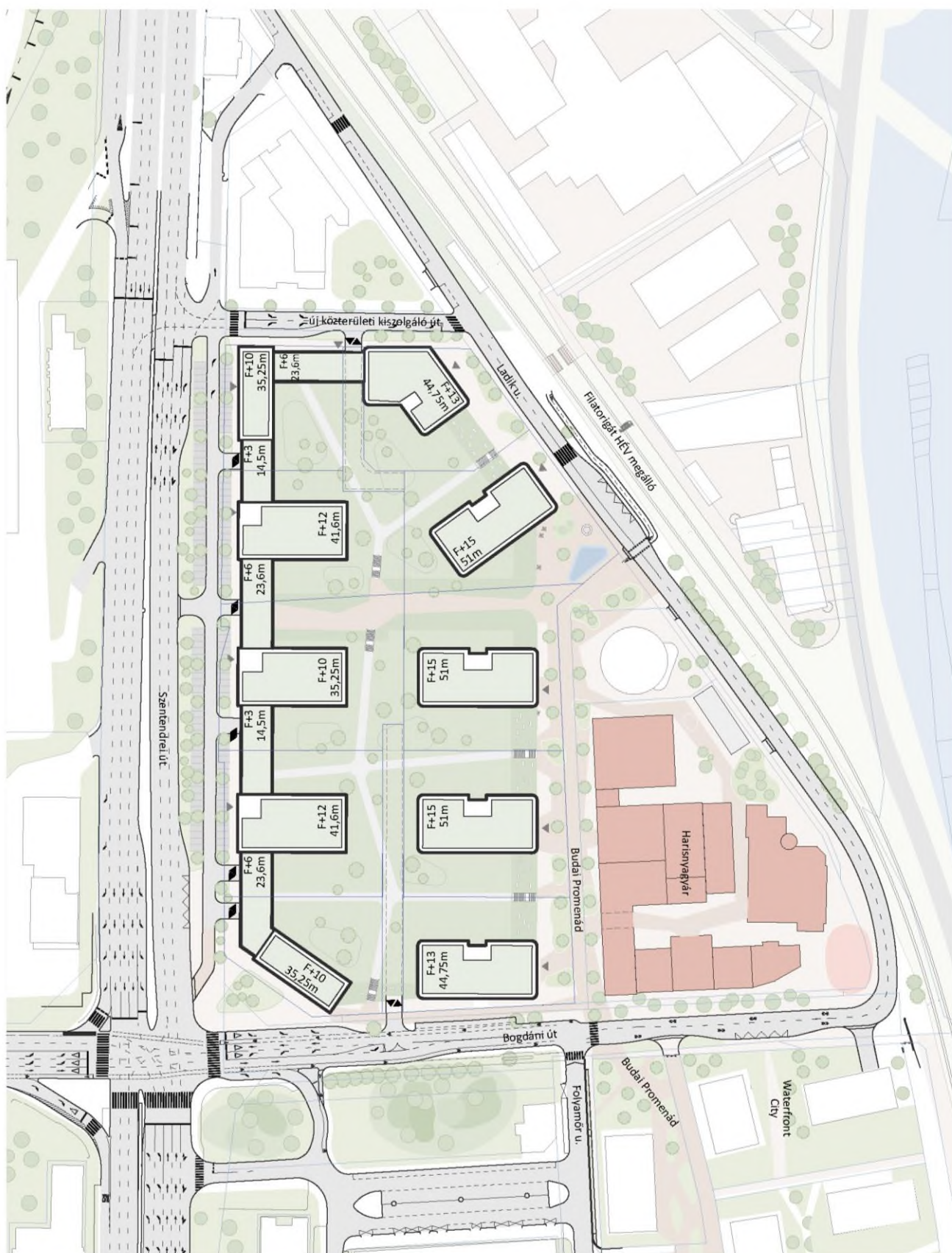


kiváltás nélkül



Gyalogos és infrastruktúra kapcsolatok a projektterület érintettségében  
forrás: saját ábra

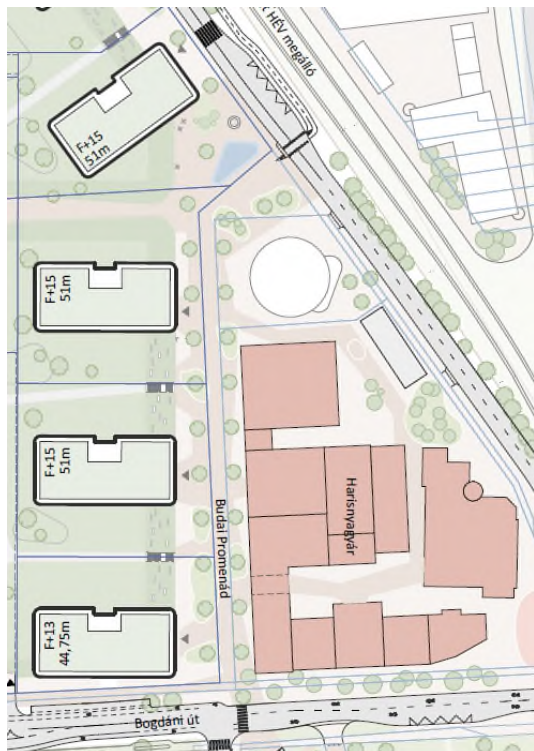
## 1.2. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ



**Beépítési terv**

forrás: Urban-Lis Stúdió, Hajnal Építész Iroda, Közlekedés Kft.

## 1.3. TÖMBSZERKEZETI MŰKÖDÉS

Budai Promenádra szerveződő beépítés,  
megújuló Harisnyagyári tömb rész

Budai Promenádra és a Harisnyagyár

A tömbön belül önálló keretet alkotó beépítés formai kialakítását nagyban meghatározza annak környezete. A beépítés a Szentendrei út felé zárt térfalat ad, míg a terület legfontosabb gyalogos ütőre, a Kolosy teret a Római parttal és a Hajógyári szigettel összekötő – Budai Promenádra felé nyit. A Waterfront Lofts beépítése itt egyrészt jóval szellősebb képet mutat, másrészt végig üzletsor kap helyet, mely élettel tölti majd meg az új sétálóutcat. A Budai Promenádra továbbvezetése a fejlesztés egyik legfontosabb hozadéka lesz. A háttérterületek használói és környező lakosság számára a HÉV és a lakóterületek között egy attraktív gyalogos tengely alakul ki.

A HÉV megállóhoz vezető Budai Promenádra magas színvonalú környezeti kialakításával és a Promenádra menti földszinteken kereskedelmi, vendéglátási, irodai és egyéb szolgáltatások telepítésével hozzájárul a gyalogosforgalom erősödéséhez a HÉV megálló irányába. Mindezzel a közösségi közlekedés használata is várhatóan erősödni fog a térségben.

Az új beépítés erősen kapcsolódik a Harisnyagyár védett épületegyütteséhez, multiplikátor hatásként annak megújulásával lehet számolni. Az itt lévő kreatív iparhoz kapcsolódó funkciók még inkább helyzetbe kerülhetnek a Waterfront Lofts megvalósítása által. Fontos cél, hogy a fejlesztés kapcsán a Harisnyagyár épületegyüttese a tömb szerves részévé váljon, minél inkább megnyitott, átjárható kialakítást kaphasson. Ezt a Waterfront Lofts fejlesztés során megvalósuló a Budai Promenádra átvezetése, az új kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók létesítése és a Harisnyagyár előterében létesítésre kerülő teresedés mozdíthatja igazán elő. Cél, hogy Harisnyagyár ne csak a Promenádra, hanem legalább a HÉV megálló irányába is megnyílhasson. A Filatorigát HÉV megálló felé a projekt kapcsán egy új városi tér kialakítására nyílik lehetőség, mely az Óbudai lakótelep északi fogadóterévé válhat, szervesen becsatornázva a Harisnyagyárt is a gyalogos áramlásba, a város vérkeringésébe.

## 1.4. FUNKCIONÁLIS SOKFÉLESEG, 15 PERCES VÁROS

## 15 perces város

A 15 perces város koncepciójának megvalósítása érdekében a Waterfront Lofts beépítése funkcionális sokféleséget hoz létre, amely részben városközponti jellemzőkkel is felruhazza a környéket.

A lakódomináns fejlesztés mellett vegyes funkciókat is bevonva, mint például kereskedelem, vendéglátás és szolgáltatások, irodák kialakítása, biztosítja a lakosok mindennapi igényeit. A fejlesztés így hozzájárul ahhoz, hogy a lakók gyalogosan vagy kerékpárral könnyen elérhessék az egyes szolgáltatásokat. Az új funkciók mind az itt lakókat, mind a Waterfront City, mind az Óbudai lakótelep lakosságát fogják szolgálni.

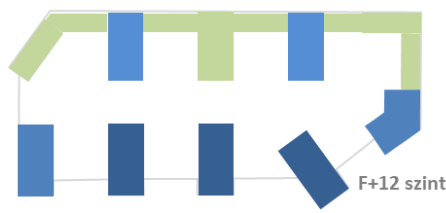
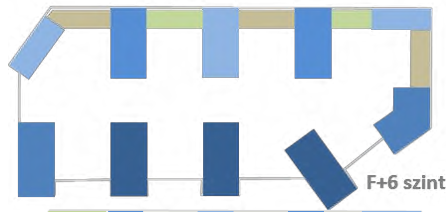
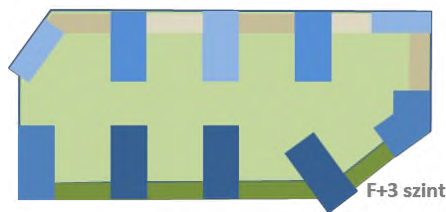
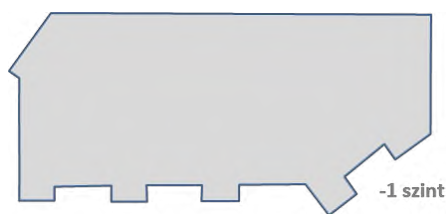
## tervezett funkciók eloszlása

A fejlesztés alapvetően **lakó funkció** elhelyezését szolgálja, **1 300 -1 400 lakás** kialakításával, melyek változatos alaprajzi struktúrával rendelkeznek. Emellett **iroda és kereskedelmi funkciók** kialakítása is tervezett mintegy **7.500 m<sup>2</sup>** területen.

## alaprajzi és funkcionális séma szintenként

## mélygarázs

A pincszinten és a földszinten kerülnek elhelyezésre a **garázsok**, mind a gépjárművek, mind a kerékpárok tárolása céljából az itt lakók, irodák, egyéb funkciók számára. A két szinten összesen bruttó cca. 43.000 m<sup>2</sup> szintterületű parkoló biztosítani tudja az előzetesen kalkulált kb. 1200 parkoló férőhely elhelyezését. A földszinti területek lehetőséget biztosítanak a lakásokhoz előírt kerékpártárolók létesítésére is. A HÉV megálló felé biztonságos B+R parkoló is kialakításra kerülhet. A tömb előtt a Szentendrei út felé tervezett új szervízúton felszíni parkolók kialakítása tervezett. Ezek elsősorban a vendégparkolást, üzletek parkolását, továbbá a futárszolgálatok, költöztetők várakozását szolgálják.



az épületszintek magassági változatosságának  
sémája

forrás: saját ábra a Hajnal Építésziroda Kft. tervei alapján

### Földszinti üzletsor

A földszinten a tömbbelsőben zöldtetővel fedett teremgarázs kerül kialakításra, mely két irányból lesz megközelíthető, szintén zöldtetővel fedett két magánúton keresztül, illetve közvetlenül a Szentendrei út felől. Az utca felé pedig – a garáztömböt közrefogva elhelyezkedve – üzletek, irodák néznek. Az épületek főbejáratánál lobby-porta fogadja majd az érkezőket. A központi közlekedőkön keresztül elérhetőek a különböző, épületeken belül elhelyezett **közös használatú területek**, mint a szertár, raktár egyéb közösségi helyiségek, illetve a maga a lépcsőház. Bogdáni út, valamint a Promenádtól az épületek között **részös** terepplasztika segíti a kiemelt **belső udvar** elérését, mely a teremgarázs felett kerül kialakításra. Ez a kortárs európai építészeti-tájépítészeti kialakítás lehetőséget nyújt a külső és belső terek finom átmenetére, a publikus és félprivát területek között.

### 1.-2. emelet

A Szentendrei út felé eső front az alsóbb szinteken irodák és szolgáltatóegységek elhelyezésére nyújt lehetőséget. A tömbbelső irányába, valamint a felsőbb szinteken, lakások kapnak helyet. A Szentendrei út és Mozaik utca irányába eső, azzal párhuzamos épületrészek esetében az alaprajz szerkesztése az első emeletéhez hasonló, de a középfolyosók helyett **oldalfolyosós elrendezés** váltja fel a struktúrát. A magasabb épületrészekkel rendelkező épületrészeknél a közlekedőmag is a Szentendrei út felé néz.

### 3.- 15. emelet

A harmadik és a hatodik emeletnél kezdődik a **tömeg visszaugratása**, a lakásalaprajzok ehhez igazodnak. Az alacsonyabb épületszintek tetején intenzív zöldtetővel rendelkező, bejárható tetőterek kerülnek kialakításra.

A tömbbelső irányába benyúlóan már minden épület középfolyosós elrendezéssel kerül kialakításra. A lakásokból így a belső zöld udvar és a Duna felé nyílik alapvetően kilátás. A hatodik emelettől már mindenhol a különálló épületszárnyakban a lépcsőházi blokk köré szerveződik az épület.

A sokszínű, minőségi lakhatás megteremtése érdekében változatos lakásstruktúra tervezett. A stúdió lakásoktól az erkélyes, kisebb otthonokon és közepes méretű otthonokon át, a nagyobb alapterületű lakásokig széles lakáspaletta szolgálja a vegyes lakóközösség kialakulását.

Az ábrásor jól mutatja, hogy az egyes épületszintek hogyan „fogynak” el fokozatosan az egyre magasabb szinteken, mígnem eléri a legmagasabb épületszintet a Promenádtól mentén.

Természetesen az épületszintek változása a továbbtervezés során még sokat fog alakulni, ahogy az építészeti tervezés előrehalad. A sémaábra csupán azt kívánja szemléltetni, hogy a földszint felett létrejövő tetőtertként kialakuló parkosított területet körülvevő nyugati irányból zárt épülettömeg fokozatosan szakad fel, míg csak a szabadon álló magasházak szintjei növekednek tovább.

Amennyiben a Dn 1200-es főnyomócső nem kerül kiváltásra, a két garázsszint két önálló tömböt képez, és a vízcső felett sétány alakulhat ki.



## 1.1. ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS NÖVELÉSE

## Zöld tömbbelső



Zöldfelületek a telekbelsőben  
forrás: Hajnal Építésziroda Kft.

## Zöldtetők és zöldhomlokzatok

## A TÉKA figyelembevétele

A tömb belső területén egybefüggő, **attraktív, biodiverz zöldfelület** létesül. A **belső udvar minél intenzívebb zöldítése érdekében többszintes növényállomány** (facsoportok, cserjék, virágágyások, biodiverz zöldfelületek formájában) telepítése tervezett. A beruházás során egybefüggő, alá nem épített zöldfelületek, intenzív és extenzív tetőterek, valamint előkert-i zöldfelületi zónák kialakítása egyaránt tervezett. Az épületek a telekbelsőben kialakításra kerülő nagy zöldfelületek felé néznek.

A fás szárú növényzettel kialakításra kerülő nagyméretű zöldfelület a helyi mikroklima optimalizálásában aktívan részt vesz a jövőben.

A létesítendő zöldfelületek kialakításánál fontos, hogy az épületrészek között jól használható, egységes, összefüggő kertfelületek alakuljanak ki, ezzel minőségi zöldfelületet biztosítva a projekt területén belül.

Az alacsonyabb, Szentendrei út és a Mozaik utca irányába néző épületrészek tetején intenzív zöldtetős kialakítású tetőterek kapnak helyet.

A Szentendrei út felé néző homlokzatokon a zajvédő üvegtáblák előtt és az épületek egyéb homlokzatfelületein is zöldhomlokzatok kialakítása is lehetséges.

A belső udvarban és az alacsonyabb tetőfelületeken így **összességében mintegy 12-13.000 m<sup>2</sup> zöldfelület létesítésére nyílik mód, tehát a telek valós zöldfelületi borítottsága kb. 40-45%-os is lehet.**

A TÉKA 49. § (1) bekezdése alapján a hatályos HÉSZ helyett – amennyiben az összeegyeztethetetlen – a TÉKA 1. mellékletének 15 %-os zöldfelületi értékeit, a zöldtetők tekintetében a 3. mellékletét kell alkalmazni. Ennek alapján a zöldfelületi előírás minimumértéke 15%, melyen belül legalább 5%-nyi teljes értékű zöldfelületet is biztosítani kell.

A kerületi önkormányzati egyeztetés alapján a TÉKA-ban előírt, illetve a hatályos szabályozás szerinti zöldfelületi aránynál magasabb érték kerül majd meghatározásra, ami a beépítési javaslat alapján a zöldtető beszámítással a számított zöldfelületi mérték a projektterület 19250/10 hrsz.-ú telkére vetítve összesítetten kb. 25% lesz. Ezen belül a TÉKA-ban előírt legalább 5 %-nyi teljesértékű zöldfelület elsősorban a Promenáda menti sávban alakítható ki. Ugyanakkor a ténylegesen zöldfelületként megjelenő terület a fentiek szerint ennél sokkal nagyobb 40-45%-ot is eléri.

A Szentendrei út felé eső az útpálya és az épület közötti nagyrészt közterületi, több, mint 20 méter széles területsávban intenzív zöldfelületi kialakítás tervezett a parkolók kialakítása mellett. Szentendrei út menti zöldsávot követően az épület előterében fásított felszíni parkoló létesülhet. A faültetésnél figyelembe kell venni az Na 1200-as főnyomócső nyomvonalának védőtávolságát, és a növényzetet annak függvényében kell majd meghatározni.

## 1.2. VÁROSI MODELL



*madártávlati látvány a lakótelep felől – a meglévő magasházakka  
forrás: Hajnal Építésziroda Kft 2025. 09.*



*a beépítés a Promenádnak irányából - két épület elhelyezési változatban  
képek forrása: Hajnal Építésziroda Kft 2025. 2025. 09..*

### 1.3. BEÉPÍTÉSI TERV SZERINTI PARAMÉTEREK

ALAPADATOK		
cím	Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37.	
helyrajzi szám	19250/9, 19250/10, 19250/11	
FŐ BEÉPÍTÉSI ADATOK nagyságrendileg a beépítési koncepcióváltozatok alapján		
telekméret (m <sup>2</sup> )	projekttelek: 19250/10 hrsz. jelenlegi területe	33 039 m <sup>2</sup>
	projekttelek: északi, új Ladik utca leszabályozása után:	32 490 m <sup>2</sup>
	magánút: 19250/9 hrsz.	689 m <sup>2</sup> +bővítés 549m <sup>2</sup> =1 238 m <sup>2</sup>
	promenád: 19250/11 hrsz. (közhatalmatú terület lesz)	1 201 m <sup>2</sup>
jellemző szintszám	P+F+3-6, P+F+10-12, P+F+13 – 15 (között változó)	
tervezett általános szintterület (m <sup>2</sup> )	max: 100 000 m <sup>2</sup>	
tervezett általános szintterületi mutató	3,0+0,1 KH	
tervezett parkolási szintterület (m <sup>2</sup> )	43 500 m <sup>2</sup>	
tervezett parkolási szintterületi mutató	1,34	
beépítési mérték általános szinten	átlag: 35 % (25% - 40 %)	
beépítési mérték terepszint felett (földszint)	átlag: 80 % (75 - 95 %)	
beépítési mérték terepszint alatt	átlag: 80% (75 - 95 %)	
tervezett zöldfelületi borítottság (m <sup>2</sup> )	14 500 m <sup>2</sup>	
zöldfelületi borítottság (valós)	45 %	
számításnál figyelembe vett zöldfelület	8 000 m <sup>2</sup>	
számított zöldfelületi mérték	átlag: 25 % (25-35%)	
épület legmagasabb pontja	51,6 m	
FUNKCIÓKRA VONATKOZÓ ADATOK		
lakásszám	kb. 1 300 - 1 400 lakás	
tervezett egyéb rendeltetések száma, és mérete (bruttó m <sup>2</sup> )	Üzlethelyiségek és irodahelyiségek	7 500 m <sup>2</sup>
parkolásszám (lakásra* + egyéb rendeltetésre+közcélú)	cca. 1400 - 1500 db, melyből 200 db nyilvános közcélú	

**\*\*TÉKA módosított rendelkezése alapján 1,5 lakásonkénti 1 db parkolóval számolva**

A fenti adatok a jelenleg rendelkezésre álló Beépítési koncepciójavaslatok alapján kalkuláltak, és a hatályos OTÉK szerinti számításokat veszik alapul, kivéve a zöldtetők TÉKA szerinti beszámíthatóságát, mivel azt már figyelembe veendő.

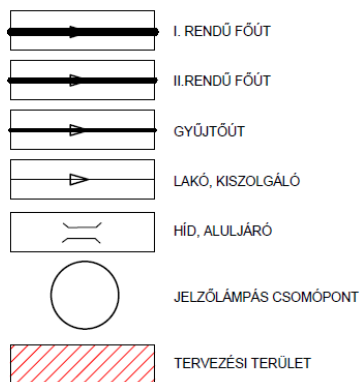
# MŰSZAKI- ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

## I. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

### 1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS JELENLEGI ÁLLAPOT

#### 1.1. JELENLEGI EGYÉNI KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

JELMAGYARÁZAT:



▲ ► Jelenlegi térségi közúthálózati elemek  
forrás: Közlekedés Kft.



#### A térség úthálózatának várható fejlesztése

A vizsgált projektterület Észak-Buda 90-es évek közepén korszerűsített, de ma már kapacitásgondokkal terhelt úthálózatához kapcsolódik. Az úthálózat meghatározó elemei a Szentendrei út (egyben a 11-es sz. főút fővárosi bevezető szakasza), a budai rakpart (Duna-parti út), az Árpád híd.

A térség egyik fontosabb elosztó csomópontja a **Flórián tér**. A főhálózati elemek teljes köre az elmúlt évtizedekben korszerűsítésre, felújításra, átépítésre került, de az elmúlt évek motorizációs fejlődéséből, valamint a térség intenzív fejlődéséből fakadó forgalomnövekmény a megvalósult kapacitásbővítéseket már jórészt túlhaladta.

A Bogdáni úti fejlesztési terület térsége gépjárművel könnyedén elérhető. A terület fő megközelítési iránya a **Szentendrei út (11-es út) felől** adódik, mely egyrészt az Árpád híd, mint pesti kapcsolat, a belső budai kerületek, valamint az **északi és észak-nyugati agglomeráció fő gyűjtőfolyósója**, másrészt a kerületen belüli fő megközelítési nyomvonal is.

A vizsgált térségben jelentősebb változást két nagyobb város/ingatlanfejlesztés jelenthet:

- a Bogdáni út északi oldalán a volt Harisnyagyár helyén realizálódó Waterfront Lofts ingatlanfejlesztés, a valamint
- a folyamatban lévő BUSZESZ terület átalakulása Waterfront City néven.

A volt harisnyagyár régi épületegyüttesének fejlesztési szándéka jelenleg nem ismert.

A Szentendrei útra merőleges **Bogdáni út** ma főként a lakótelep kiszolgálását látja el. A Bogdáni út északi oldalán lévő – korábbi harisnyagyári – tömb fejlesztésével együtt a **Bogdáni út szerepe tovább fog erősödni**, így a HÉV melletti út **forgalmi szerepe is növekedni fog**.

A Waterfront City fejlesztésével párhuzamosan a **Bogdáni út – Szentendrei út csomópont fejlesztése megtörtént, melyre** korábban

több változatot figyelembe vevő közlekedési hatástanulmány készült.

#### *Forgalmi igényeket keltő tényezők*

A forgalmi igényeket keltő tényezők közül, hétköznapiakon meghatározó az északi agglomerációs övezetekből, valamint a kerületi lakótelepekről (Békásmegyer, Pók utca, Kaszásdűlő, Óbuda) kiinduló munkahelyi utazások bonyolítása, hétvégén pedig a pihenő, üdülőforgalom vezetése (Dunakanyar, észak budai strandok, Római part, Óbudai sziget). E funkcióból fakadóan a forgalom összetételekor meghatározó a személygépkocsi forgalom, lefolyásában pedig a csúcsidőszakok lökészerű terhelése.

#### *Kapcsolódó útpályák a térségben*

##### *Szentendrei út*

A Szentendrei út iránnyonként 3+1 forgalmi sávós elsőrendű főút, jellemzően jelzőlámpás szabályozású csomópontokkal. A mértékadó keresztmetszetekben 5000-6000 E/ó/2 irány csúcsórai forgalmi terhelésével igen jelentős részt képvisel, az országrészek közötti átmenő forgalom, illetve az északi agglomerációs településekhez kötődő ingázó forgalom lebonyolításában. A Szentendrei út érintett, nagy forgalmú, jelzőlámpás irányítású csomópontjai csúcsidőszakokban (Bogdáni út, Raktár utca) részben kimerültek. Déli irányba a Bogdáni úttól buszsáv vezet a Flórián térhez. Burkolata megfelelő állapotú aszfaltburkolat.

##### *Bogdáni út*

A Bogdáni út a **Waterfront Lofts** területét délről határolja, míg észak-keletre a HÉV-vel párhuzamosan futó út (egyes budapesti térképek azt helytelenül Ladik utcának nevesítik). A **Bogdáni úti** az egyik legfőbb feltárási útvonala a Waterfront City-nek, a tervezett Waterfront Lofts-nak és a lakótelep keleti oldalának is, ezért Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és a Fejlesztő által 2017-ben megkötött településrendezési szerződésben rögzítettek alapján **a csomópont 2023-ban átalakításra, felbővítésre került.** A korábbi 3 forgalmi sáv 5-re bővült. Keleti irányból, a Bogdáni útról külön-külön forgalmi sávban lehet jobbra és balra is rákanyarodni a Szentendrei útra, továbbá egyenesen áthaladni a csomóponton. A Szentendrei úton délről, illetve a Bogdáni útról, nyugatról érkező forgalmat két forgalmi sáv fogadja. Az egyik sáv tovább halad a Folyamőr utca felé, míg a másik a Matróz utca irányában kanyarodik. A Bogdáni út a Folyamőr utcai csomóponttól keletre két sávban halad tovább a volt harisnyagyár mentén és kapcsolódik a HÉV melletti (19285/1) hrsz. közterületen kialakított úthoz (jelen dokumentumban ez HÉV melletti út néven nevesítődik).

A parkolás a Folyamőr utca és a Ladik utca között az út déli oldalán került újonnan kialakításra, míg a Folyamőr utca – Szentendrei út közötti szakaszon az út északi oldalán párhuzamos beállású parkolóhelyek találhatók.

#### *Új lakótelepi kapcsolatok*

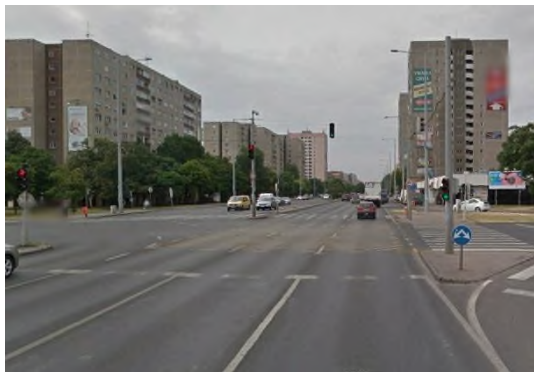
Az elmúlt évben szintén a Waterfront City fejlesztésével kapcsolatos TRSZ megállapodás alapján átépült a Szentendrei út – Raktár utcai csomópont. Ettől északra a lakótelep keleti oldalán egy új behajtási és egy új kihajtási lehetőséget biztosító csomópont épültek ki. A nyugati oldal a Raktár utca és a Bogdáni út között egy ki- és behajtást biztosító lámpás csomóponttal egészült ki. Ezzel a két lakóterület főúti kapcsolata jelentősen javult, csökkentve a Bogdáni úti keresztezés kényszerű terhelését.

#### *Árpád híd*

Az **Árpád-híd** hídfőjében fontos kapcsolatok hiányoznak. Az Árpád fejedelem útról, jelenleg csak igen jelentős többlettúttal, vagy a Pacsirtamező utca érintésével lehet az Árpád hídra feljutni.

#### *a terület jelenlegi megközelítése*

A projektterület fő megközelítése jelenleg a Bogdáni út felől adódik.



Átépített Bogdáni úti csomópont az Árpád híd irányába  
forrás: Google Streetview



Felbővített Bogdáni úti csomópont nyugati irányba, a Hármashegy felé tekintve  
forrás: saját fotó

#### Budai alsó rakpart



Rakparti forgalom délutáni csúcsidőben  
forrás: saját fotó

A **Budai alsó rakpart** III. kerületben haladó szakasza a Slachta Margit rakpart, illetve a gróf Esterházy János rakpart, Budapest meghatározó főútjai közé tartozik. A Budai alsórakpart forgalmát az irányonként egy forgalmi sávos kialakítás, illetve a nagy csomóponti távolságok, és a csomópontokban hiányzó forgalmi irányok korlátozzák. Kapcsolatot biztosít a főváros északi és déli területei között. A gyalogos felületek csak igen korlátozottan kiépítettek.

Budapest főúthálózatához a szentendrei (H5) HÉV elválasztó hatása miatt csak a Margit hídnál és a Mozaik utcánál, valamint a Záhony utcánál csatlakozik. A közúti kapcsolatok sűrítése érdekében a Nagyszombat utca magasságában megadható egy új külön-szintű kapcsolat, melyre korábban több terv is született. A tervet a III. kerületi Önkormányzat korábban támogatta, ugyanakkor a hatályos településrendezési tervek ezzel nem számolnak.

Az út geometriai kialakítása így egyfelől korszerű, akadályoktól mentes, másfelől – elsősorban az Óbudai-sziget térségében – kedvezőtlen kialakítású csomópontokkal (Mozaik utcai csomópont) és mozgásokkal terhelt. Szerepének hatékonyságát ez a kettősség, és délebbi szakaszának rendezetlen kapcsolatai továbbá a Margit híd alatti úrszelvény korlátozottsága nagymértékben lerontja. Nagy teherbírású aszfaltburkolatú útburkolatainak állapota jó minőségű.

A tervezési terület tágabb térségével a Mozaik utca biztosítja a kapcsolatot, melyen keresztül indirekt módon közelíthető meg a Waterfront Lofts, a Waterfront City és az Óbudai valamint a Kaszásdűlő lakótelep. A gróf Esterházy János rakpart és a Mozaik utca az Óbudai-sziget egyetlen közúti megközelítéseként szolgál.

#### 1.2. JELENLEGI ÉS TERVEZETT TEHERFORGALMÚ KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

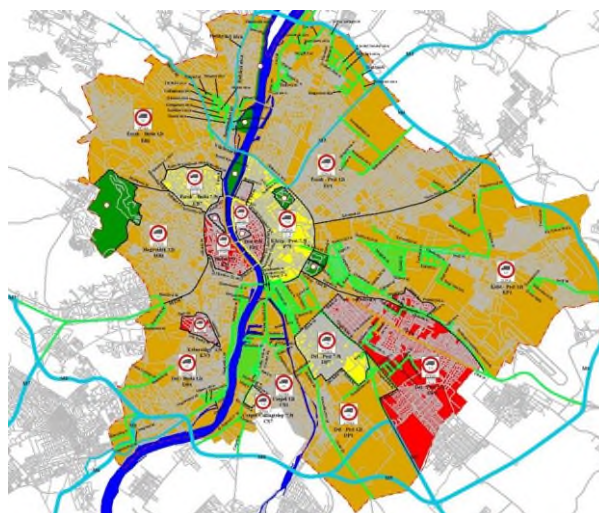
A tervezési terület Észak Buda 12 tonnás össztömeg korlátozott övezetéhez tartozik. A Szentendrei úton nincs teherforgalmi korlátozás. **A Bogdáni út célforgalomban közelíthető meg a tehergépjárművek számára.**

A vizsgált terület környezetében korábban működő Óbudai szeszyár kiszolgáló teherforgalma mára megszűnt és csak a **környező építési forgalommal kell számolni rövid időtávon**, az építkezés befejeztéig.



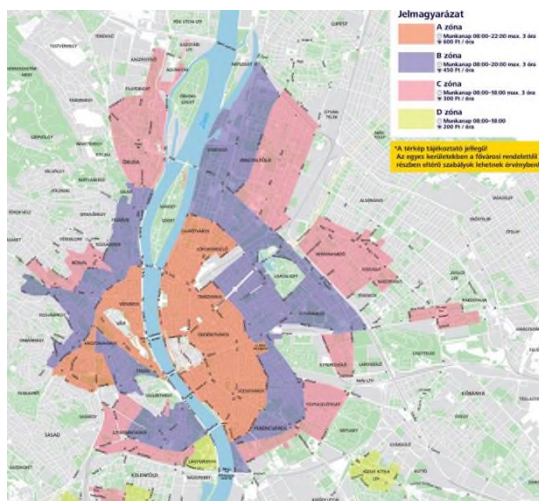
► Budapest teherforgalmi stratégia

(Forrás: <https://bkk.hu/utazasi-informaciok/kozuti-kozlekedes/teherforgalom/>)



### 1.3. JELENLEGI PARKOLÁS

#### parkolási zónák



A tervezési területet határoló utcák közül a Szentendrei úton egy rövid szakasz kivételével (Raktár utca – Akác köz között) a megállás, várakozás, parkolás tiltott.

A Bogdáni út északi oldalán pár kiépített párhuzamos beállású parkolóállás található, a kiépített aszfaltút többi szakaszán a megállás tiltott. A terület többi lakóutcájában a parkolás lehetséges és kijelölt.

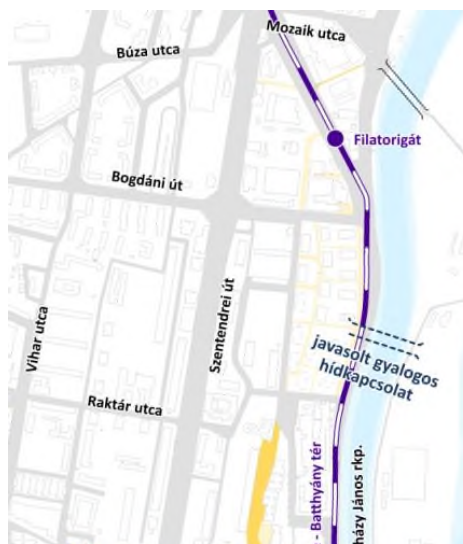
A területen bevezették a fizetős parkolást, mely a kerületben eddig két zónában jelent meg. A díjzóna északon a Bogdáni – Hévízi út – Bécsi út - Nagyszombat utca – HÉV vonal, így a tervezési terület környezete is érintett a parkolási díjszabással.

◀ Parkolási zónák Budapesten, 2022. 12.01-től

(Forrás: <https://archiv.budapest.hu/Lapok/2022/terkepen-az-uj-egyeses-parkolasi-rendszer-ovezetei.aspx>)

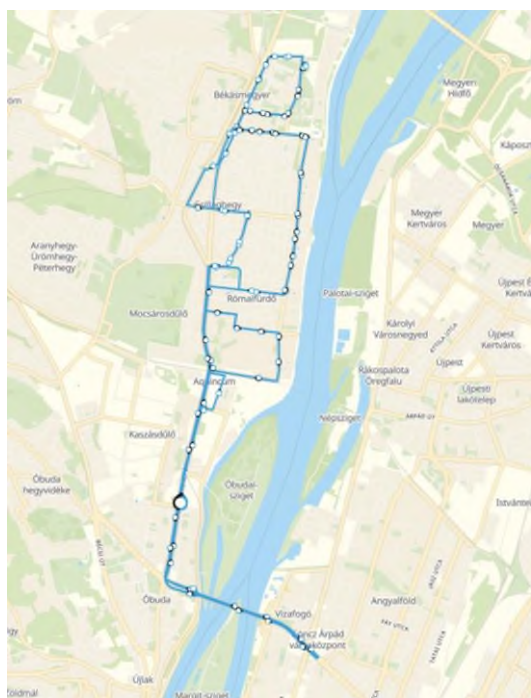
## 2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### 2.1. JELENLEGI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS



A térséget számos autóbusz viszonylat szolgálja ki, melyek kiváló közlekedési kapcsolatot adnak a Waterfront Loft fejlesztés számára. A Waterfront Lofts -hoz a legközelebbi buszmegálló a Szentendrei úton lévő Bogdáni út megállóhely. A térség innen a következő autóbusz járatokkal érhető el:

- |     |                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 9   | Óbuda Bogdáni út - Kőbánya alsó vasútállomás (belvárosi kapcsolat)                    |
| 34  | Árpád híd pesti hídfő M3 – Békásmegyer Újmegyeri tér (M3 metró kapcsolat)             |
| 106 | Árpád híd pesti hídfő M3– Római úti lakótelep (M3 metró kapcsolat)                    |
| 111 | Óbuda Bogdáni út – Batthyány tér (hegyvidéki terület felfűzésével M2 metró kapcsolat) |



▲ **Közösségi közlekedés – a tervezési területet érintő buszviszonylatok a térségben**  
forrás: BKK

118 Szentlélek tér – Óbudai autóbuszgarázs (Kaszásdűlői iparterület)

134 Szentlélek tér – Békásmegyer Újmegyeri tér

◀ **H5 szentendrei HÉV-kapcsolat**

forrás: saját ábra

A vizsgált területet nyugatról határoló Szentendrei úton közlekedik a Szentlélek térről induló Óbudát Békásmegyerrrel összekötő 134-es, a Kaszásdűlőt kiszolgáló 118-as – a Bogdáni út –, valamint az Árpád hídi metróállomástól induló 106-os és 34-es **autóbusz viszonylat**.

A Bogdáni út nyugati részén – a tervezési területtől mintegy 400 m-re – végállomásozik a területet a belvárossal is összekötő 9-es autóbuszviszonylat, mely a Bogdáni út és Kőbánya városközpont között (Kőbánya-alsó vasútállomás) közlekedik és a Nyugati tér és a Deák Ferenc tér érintésével a Bajcsy-Zsilinszky úton halad, továbbá a 11-es autóbusz viszonylat, mely a Batthyány térig jár a Verecke lépcső érintésével, kapcsolatot biztosítva a szomszédos II. kerülettel.

A Szentendrei utat több éjszakai járat is érinti, mely a város más kerületeivel kötik össze Óbudát és Békásmegyert (918,923,934 járatok).

A vizsgált területet keletről határolja a **Budapest - Szentendre HÉV vonal**. A terület megközelítésében a Filatorigát **HÉV** megálló képviseli jelenleg a legnagyobb szerepet, mely **fontos agglomerációs kapcsolatot jelent Szentendre és a Batthyány tér között a budai oldalon**. A megálló legközelebbi pontja kb. 150 m-re van a tervezési terület súlypontjától, így a rágyaloglási távolság kedvező, jó megközelíthetőségéből következően a későbbiekben fontos szerepet tölthet be a terület kiszolgálásában.

Ma a környező jelenlegi funkciókat figyelembe véve csupán a közvetlen közelében lévő lakóterület életében tölt be szerepet, valamint a kaszásdűlői megálló alternatívájaként szolgál, illetve az Óbudai sziget bejárataként funkcionál, melynek látogatottsága főként a nyári időszakban számottevő, azon belül is a Sziget Fesztivál ideje alatt jelentős.



**Közösségi közlekedés –megállóhelyek a környezetben**  
forrás: BKK



**Közösségi közlekedési hálózati ábra**  
forrás: <https://bkk.hu>



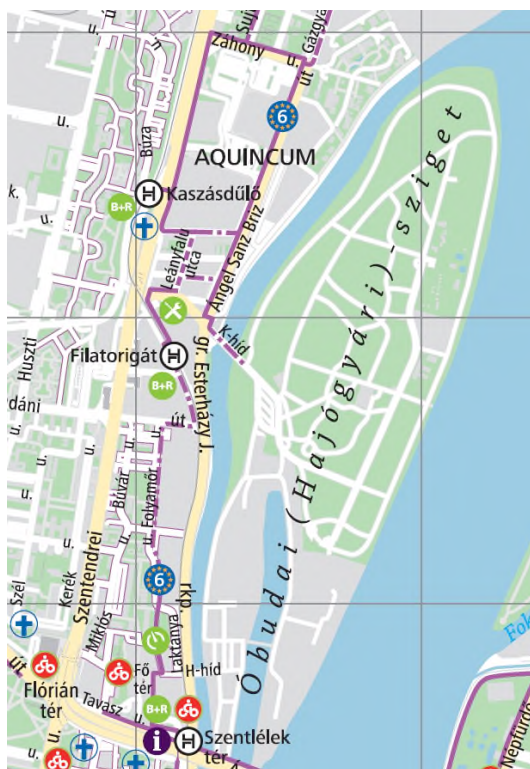
Budapest közösségi közlekedési hálózatának sematikus ábrái

forrás: <https://www.mavcsoport.hu/>

### 3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

#### 3.1. JELENLEGI KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

##### kerékpáros hálózati adottságok



Jelenlegi kerékpáros infrastruktúra

forrás: BKK.hu

A fővárosi és kerületi fejlesztési- és rendezési dokumentumokban a kerékpárutak fejlesztése fontos szempontként jelenik meg, a Budapesti Mobilitási Terv a gyalogos- és kerékpárosbarát közterek egységes hálózatba, élhető városi szövetbe való szervezését, rendezését, a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája pedig a gyalogos, a kerékpáros és a közösségi közlekedés prioritására való hangsúly áthelyezését irányozza elő.

A vizsgált területet is érinti **kerékpáros közlekedési infrastruktúra**, ugyanis a főváros észak-déli irányú egyik kerékpáros nyomvonala e területet érinti.

A kerületben a Duna menti észak-déli kerékpárút (*Eurovelo 6*) kiépült, mely végig vezet egész Budapesten. Kerületi szakasza a Slachta Margit rakpart – Árpád fejedelem útja – Fő tér – Folyamőr utca – HÉV melletti út – Ángel Sanz Briz út – Gázgyár utca – Római-part nyomvonalon található. Emellett meglévő kerékpárút van a Mozaik utcától északra a Szentendrei úton is, ami a Záhony utcán keresztül kapcsolódik a Gázgyár utcai és a Sujtás utcai nyomvonalhoz.

Az elmúlt időszakban az Árpád fejedelem útja és a Gázgyár utcában történt megújítások által tovább erősödött a térség kerékpáros szerepköre.

A Szentlélek tértől a Fő téren keresztül, a Laktanya utca és a Folyamőr utcai kijelölt kerékpáros nyom a Bogdáni úton kiépített kerékpár sávra, majd attól tovább északi irányban vezet Szentendrére és kapcsolatot ad a Hajógyári-szigetre a K hídon keresztül.

A **BUBI** területének kiterjesztésével ma már a Szentlélek tér – Fő tér – Flórián térenél is elérhető a közbringa rendszer.

### 4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

#### 4.1. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

##### gyalogos közlekedés

A fejlesztés területét határoló utcák mentén a kiépített járdákon, valamint a Szentendrei út – Bogdáni út jelzőlámpával szabályozott csomópont gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. **A kiépülő új lakóterület szervesen kapcsolódik a környezetében lévő lakótelepi közterületekhez.**

Az észak-déli irányú gyalogos tengely, a „Budai Promenádn” osztja ketté a Waterfront City, valamint a Harisnyagyár tömbjét, a tervezett Waterfront



◀ Meglévő és tervezett gyalogos kapcsolatok  
forrás: saját ábra

Lofts keleti oldalán.

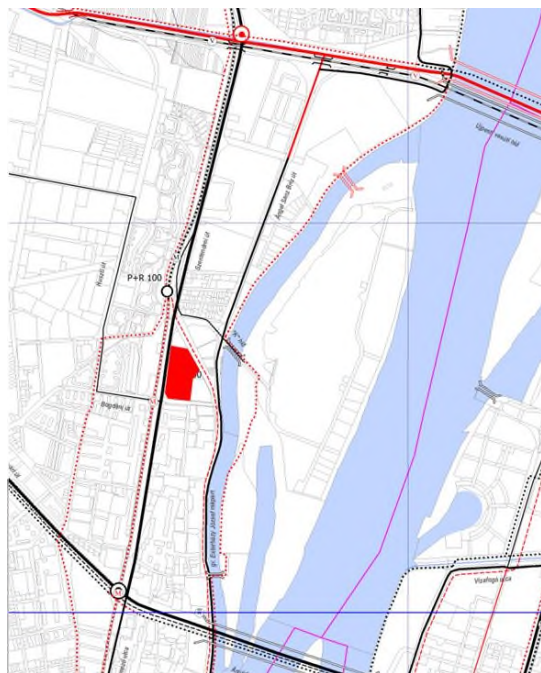
A Budai Promenádnál kapcsolatot biztosít Belső-Óbuda és a volt Harisnyagyár területével is, távlatban a korábbi Óbudai Gázgyár (Graphisoft Park) és Római-part területe irányába fog folytatódni – többek között a fejlesztési területen át.

A területen belül a felfűzött funkciókkal – kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás – mind a terület, mind a lakótelep számára városias **gyalogosfelületet** fog képezni.

Az egykori szeszgyár főépülete mellett haránt irányú gyalogos kapcsolatot is képez az új beépítés a Promenádnál részeként. Az itt létesülő teresedésre fut be a közeljövőben a Szentendrei út túloldaláról irányuló gyalogos forgalom, ami várhatóan kiegészül a teljes lakóterületet a Hajógyári szigettel összekötő gyalogoshíddal, ami a Waterfront City fejlesztés fontos koncepcionális eleme.

## 5. A TERVEZETT TÁVLATI KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEK

### 1.1. TERVEZETT TÁVLATI EGYÉNI KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS



Távlati közúti és kerékpáros fejlesztés  
forrás: TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra

Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve a vizsgált terület tágabb környezetében a további fejlesztéseket irányozza elő:

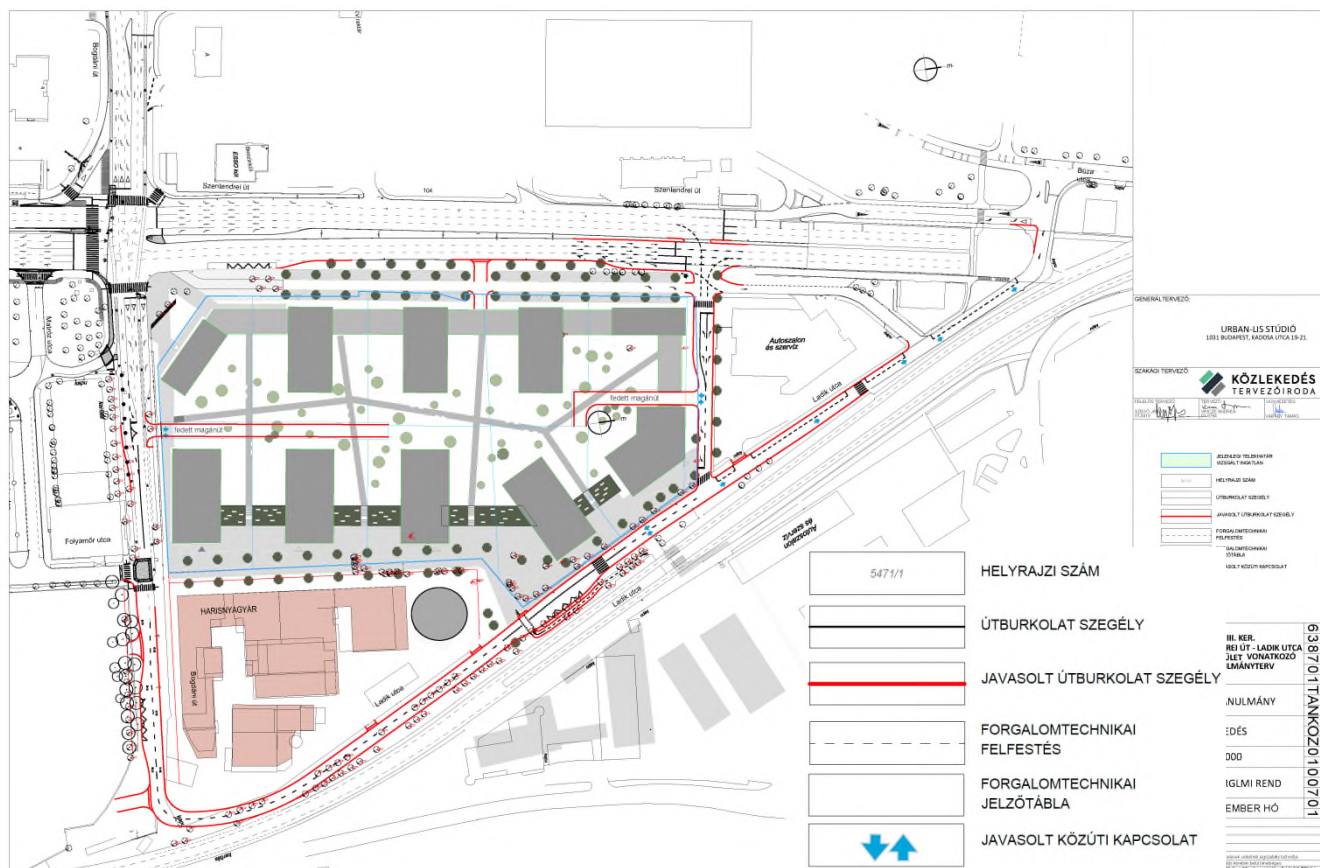
- Aquincumi híd és a 10. sz. főút városi bevezető szakasza
- Ángel Sanz Briz út meghosszabbítása az Aquincumi hídig

A térség 2025 utáni várhatóan **legjelentősebb hálózati fejlesztése az Aquincumi híd kiépítése** (amely az Esztergomi vasútvonal É-i oldalán halad) és csatlakozó útszakaszainak csomópontja lesz a Szentendrei úttal.

A TSZT szerint a távlatban a területet is érintően a HÉV-et kiváltó metrókapcsolat kiépítése várható a Bogdáni úti megállóval, melynek időszakában a mai HÉV-et villamos közlekedés váltja fel.

## 6. A FEJLESZTÉSI TERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKDÉSFEJLESZTÉSEK

- Az építési telkeket kiszolgáló magánút* A későbbi Fejlesztői döntés függvényében egy, vagy két tömbre osztott garázsrendszer kerül kialakításra.
- Amennyiben a jelenlegi 1200-es víznyomócső kiváltásra kerül, akkor a garázsrendszert – a telekosztás függvényében – várhatóan egy magánút tárja fel, mely felett közhasználatú terület alakul ki a földszinti garáztömb zárófödémén. A magánút is lefedésre kerül.
- Amennyiben a víznyomócső kiváltása nem lehetséges, akkor a Bogdáni útról, illetve az új 19250/9 hrsz. Szentendrei úttal csomópontot képező új útról nyílik az északi magánút.
- A magánutak biztosítják a Promenád felé eső telkek gépjárműves megközelíthetőségét a földszinten.
- a Budai Promenád* Az autómentes terület fenti biztosítása mellett fontos tényező a Promenád forgalommentes, gyalogos, kerékpáros kialakítása. A fentiek alapján lehetővé válik, hogy a forgalom a Promenád érintése nélkül bonyolódjék le, ugyanakkor a Promenádon természetesen a megközelítés a megkülönböztetett járművek számára és az áruszállítással kapcsolatos célforgalom lehetséges lesz.
- A garázsok megközelítése és elhagyása Az épületek megvalósítása magában foglalja a jogszabályban előírt jármű- és kerékpártárolók elhelyezését is a telken belül. Erre a célra a tervezett épületekben fognak kialakításra kerülni a parkolók és kerékpártárolók.
- A beépítés a Bogdáni út, az új Ladik utca és a Szentendrei út felől lesz gépjárművel megközelíthető. A földszinti és a -1 garázsszintet kiszolgáló közúti kapcsolatok megadása az új kapubehajtókon keresztül történhet. A Bogdáni út és az új Ladik utca felőli behajtók két forgalmi irányúak, míg a Szentendrei út felől az egyirányú megközelítés tervezett.
- A Szentendrei út felőli oldalon, a beépítés nyugati oldalán javasolt egy szervízút kialakítása, kétoldali parkolással, fasorral a közterületen. A Szentendrei út felőli megközelítés így lehetséges lenne a szervízútról, illetve közvetlenül a Szentendrei útról a városhatár felé haladva jobbra kisíves kapcsolattal történhet az elhagyás.
- A **Bogdáni útról** balra nagyíves kapcsolattal, illetve jobbra kisíves kapcsolattal lehet behajtani az említett déli magánút területére, és arról a Promenád út felőli telkek garázs részébe, a kihajtás is megengedett mindkét irányban. A behajtó helyét a Budai Promenád és a közvetlenül mellette létesülő épület elhelyezése ismeretében lehet majd pontosítani a csomóponti távolság figyelembevételével.
- Az **új Ladik utca** (19250/9 hrsz.), – amely 2 forgalmi irányú kialakítású – felől szintén van ki- és behajtás lehetőség a garázst feltáró magánútra, melyek helye – a csomópont értelemszerű figyelembevételével – külön funkcionális kötöttségek nélkül tervezhető.
- Az **új Ladik utca – Szentendrei út csomópontban** a városközpont felé balra nagyíves kapcsolat megadása történik, illetve jobbra kisívesben a városhatár felé lehet haladni. A Szentendrei úti szervízút egyirányú és itt ebben a csomópontban lehet az új Ladik utcára, jobbra kisívesben kihajtani.



Javasolt forgalmi rend a projektterület környezetében  
forrás: Közlekedés Kft.

## 6.1. TERVEZETT PARKOLÁS

### Parkolás telken belül

A tervezett beépítés földszinti teremgarázs- és pincésintje a lakó és irodai funkcióhoz biztosítandó parkoló férőhelyek elhelyezését szolgálja.

A biztosítandó járműparkolók számát, és geometriai kialakítását a hatályos TÉKA szerint szükséges kialakítani, a tervezett épületek garázs szintjein és a beépítés belső térrésze alatt a földszinti elhelyezéssel ezek biztosíthatók.

A TÉKA a nagyvárosias lakóterületen 1,5 lakásonként ír elő parkolási kötelezettséget, az egyéb funkciók számára is a TÉKA 4. melléklete szerinti parkolókat kell biztosítani. A parkolók nagyságrendje a lakásokra és a br. 7500 m<sup>2</sup> egyéb – iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás stb. – így nagyságrendileg 1.200 parkoló elhelyezését kell lehetővé tenni.

### Közcélú parkolók kialakítása telken belül

A telken belül kialakításra kerülő parkolók egy része (200 pfh.) közcélú bérparkolóként a kerületi lakosok számára is lehetőséget fog nyújtani a környező lakótelepen élők parkolását is támogatva, melynek biztosításáról a kerületi önkormányzat a TRSZ-ben állapodik meg a Fejlesztővel.

### Közterületi parkolás

A tervezési terület környezetében a főutak és a mellékutak mentén a jelenlegi parkolási rend változatlan marad a Bogdáni út párhuzamos parkolók egy része a behajtó miatt megszűnik, a beépítés megvalósulása miatt a közterületi parkolók számát tovább nem szükséges csökkenteni.

A Szentendrei úton a beépítés **nyugati oldalán javasolt egy szervízút kialakítsa egy- vagy kétoldali parkolókkal**, mely a Szentendrei út menti földszinti funkciókat tudja kiszolgálni, egyben a HÉV megállóval való közelség eszközváltásra is lehetőséget nyújthat. A szervízút kezdete a Bogdáni úti csomópontban, **vegyes használatú felület** (gyalogos, autós

forgalom számára. ) A járművek számára a behajtás csak célforgalomban megengedett. A részletes tervezéskor a kialakítás pontosításra kerül.

## 6.2. TERVEZETT GYALOGOSKÖZLEKEDÉS

### gyalogosközlekedés

A fejlesztési terület gyalogos megközelítése közterületen a Szentendrei út irányából a Bogdáni úti járdán történik. Ezen keresztül a buszmegálló és a Bogdáni úti autóbusz végállomás is könnyen elérhető. A Budai Promenád biztosítja a kapcsolatot a déli területekkel és a HÉV megállóval. Ennek kialakítása széles gyalogosfelületként kerül berendezésre a magánút és a telek közhasználatú területeinek igénybevételével.

Mindezek mellett a Fejlesztési terület belső, földszinti garázs feletti parkosított területén közhasználatú átjárás biztosít további gyalogos kapcsolatot. Amennyibe a víznyomócső nem kerülne kiváltásra, akkor a nyomvonala felett terepszinten is kialakul egy további gyalogos kapcsolat a HÉV megálló környékével a Budai Promenádhoz kapcsolódva.

A szomszédos lakóterületekkel a kapcsolat elsődlegesen a Promenád déli szakasza irányában már ma is adott. A Kaszásdűlő irányában a felüljáró és a Plébánia épülete között gyalogosfelület kínál lehetőséget, kapcsolódva a felüljáró alatti meglévő gyalogosátkelő vonalához.

## 6.3. TERVEZETT KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### térségi szinten várható fejlesztések

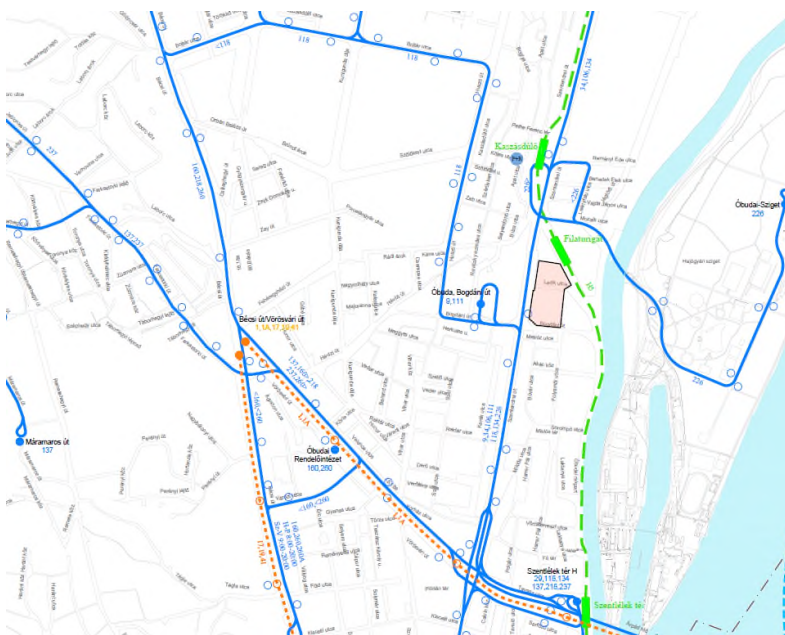
A térség a közösségi közlekedésének fő struktúrájában középtávon jelentős változással nem indokolt számolni, annak gerincét továbbra is a **HÉV, az 1-es villamos és a Szentendrei úton közlekedő buszok** fogják adni. Az Óbudai-sziget fejlesztése során felvethető a **226-os busz útvonalának módosítása**, ahogy az az Óbudai-sziget Stratégiai Tervében is szerepel. Ennek értelmében a K-hídon a szigetre érkező, közlekedő busz a H-hídon hagyhatná el a szigetet, felfűzve a szigeten lévő legfontosabb épített örökségeket.

A volt Harisnyagyár területének fejlesztésével párhuzamosan a **Bogdáni út – HÉV melletti út útvonalon új megálló** létesítése javasolt.

IELMAGYARÁZAT:

	AUTÓBUSZ VONAL MEGÁLLÓVAL, VISZONYLATSZÁMMAL
	TROLIBUSZ VONAL MEGÁLLÓVAL, VISZONYLATSZÁMMAL
	VILLAMOS VONAL MEGÁLLÓVAL, VISZONYLATSZÁMMAL
	METRÓ VONAL ÁLLOMÁSSAL, VISZONYLATSZÁMMAL
	HÉV VONAL MEGÁLLÓVAL, VISZONYLATSZÁMMAL
	TERVEZÉSI TERÜLET

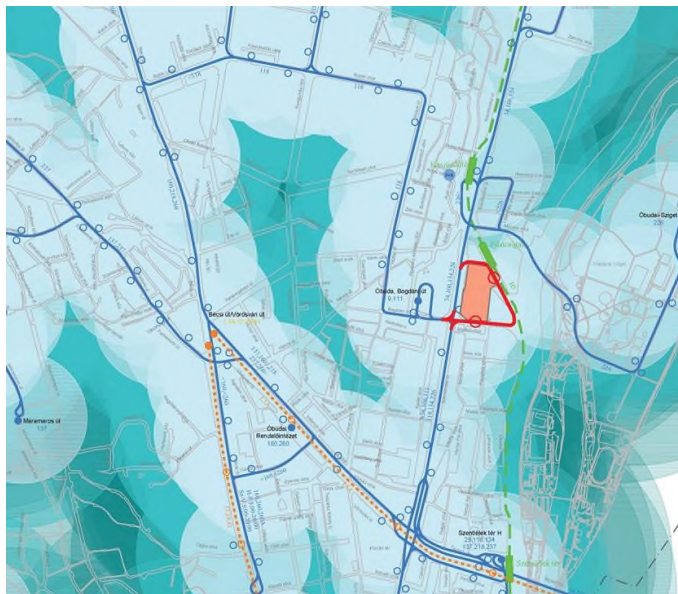
▲ ▶ Jelenlegi térségi közösségi közlekedési elemek  
forrás: Közlekedés Kft.



A fejlesztési terület mellett a **H5 HÉV**-nek ma is van megállóhelye, amely jól megközelíthető lesz a tervezett Budai Promenád széles sétányán keresztül. További közösségi közlekedési alternatíva nyújtható az itt lakók részére egy **ma is közlekedő autóbusz viszonylat meghosszabbításával**, mely útvonalának a Bogdáni út – HÉV melletti út – Búza utca – Bogdáni

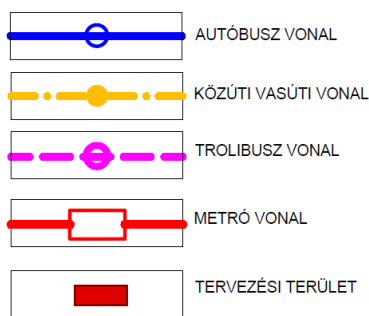
úti végállomás elérése javasolt, vagy az új Ladik utca Szentendrei úti csomópontján keresztül változat is szóba jöhet alternatívaként.

Az elkészült közlekedési hatástanulmány (Közlekedés Kft. 2025. július) az új Ladik utcai csomóponton javasolja az új autóbusz viszonylat Szentendrei útra való visszafordulását. A két javasolt változat közül a megfelelőbb kiválasztása a későbbi részletesebb tervezés feladata.

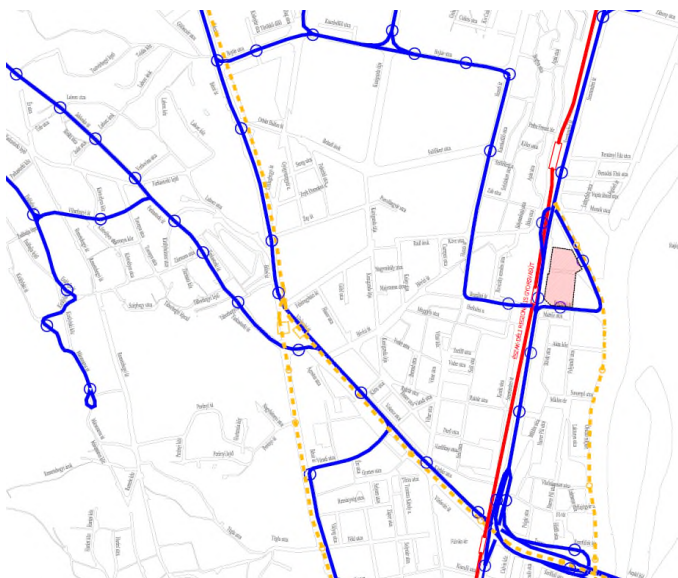


közlekedési hatástanulmány  
forrás: Közlekedés Kft. 2025. július

A távlati közösségi közlekedés a H5 HÉV helyett már metróval számol, a HÉV mai nyomvonalán villamos közlekedhet. Ezt ábrázolja a következő térkép.



▲ ▶ Távlati közösségi közlekedési fejlesztések – a  
forrás: Közlekedés Kft.



#### 6.4. TERVEZETT KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A jelenlegi Folyamőr utcában futó kerékpárút rákapcsolódik a jelenlegi Bogdáni úti és HÉV melletti út nyomvonalakra. A fejlesztés keretében továbbvizsgálandó, hogy a HÉV melletti út keresztmetszetében a kétirányú sáv és a kerékpár nyomvonal számára ténylegesen kialakítható-e a nyomvonal. Ha nem, akkor vizsgálható a Budai Promenádfolytatásában való átvezetés is, de ez nagyon kedvezőtlen változat, mivel a kiemelt gyalogosforgalom, és a későbbi Harisnyagyári épület Promenádfolytatásához kapcsolódó földszintjeinek megközelítését is nehezítené. Ezért elsődlegesen a HÉV melletti nyomvonal elkülönített nyomvonalát

kell preferálni. Az elkülönített kerékpárút a Folyamőr utcától keletre befér a jelenlegi 22 méteres szabályozási szélességbe. A HÉV melletti út keresztmetszetét úgy kell kialakítani, hogy a gépjármű közlekedés mellett egy legalább 4,0 méteres önálló kerékpárút és a Harisnyagyár épület melletti járda is elférjen, melynek az igényelt legkisebb szabályozási szélessége legalább 14,0 méter. Ennek pontosítása a részletes tervezés során, történhet meg.

Az új beépítés megvalósítása során B+R tároló tervezett, cca. 30 férőhellyel. Az épületekben kerékpártárolás az előírásoknak megfelelő számban kerül kialakításra zárt térben cca. 1400-1500 kerékpár számára.

A főváros egészére készített Kerékpárforgalmi főhálózati terv a hálózatos kapcsolatok együttes érvényesítésére helyezi a hangsúlyt. A projektterület közelében jelenleg a **Szentendrei úton fővárosi jelentőségű főhálózatot jelöl (EuroVelo 6)**, mely közvetlen összeköttetést jelent az észak és déli városrészek irányába.

Megközelíthető közvetlenül a rakpart, a nagykörút, valamint a Hajógyári-sziget, mint közeli rekreációs helyszín. Utóbbiak *kerületi főhálózati* nyomvonalak által elérhetőek – a rakpart *kiemelt fővárosi főhálózati* elem. A BKK térképén a HÉV melletti út van kijelölve erre a célra.



Meglévő és tervezett fő kerékpáros infrastruktúra  
forrás: saját ábra

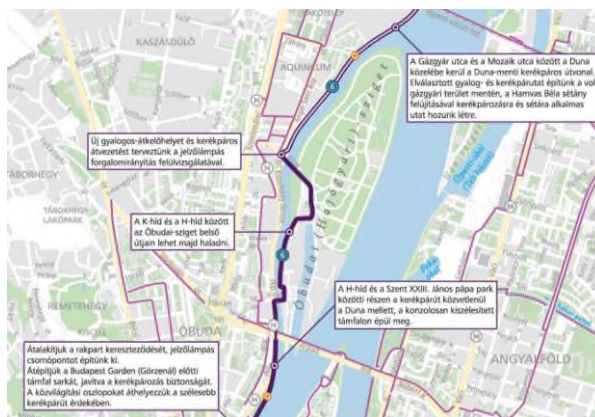


Kerékpárforgalmi főhálózati terv  
forrás: BKK

A BKK tervei között szerepel a **Duna-menti kerékpárút (EuroVelo 6)** észak-budai részének fejlesztése.

A BKK honlapján közzétett információk szerint a vizsgált terület tekintetében az alábbi fejlesztések várhatók:

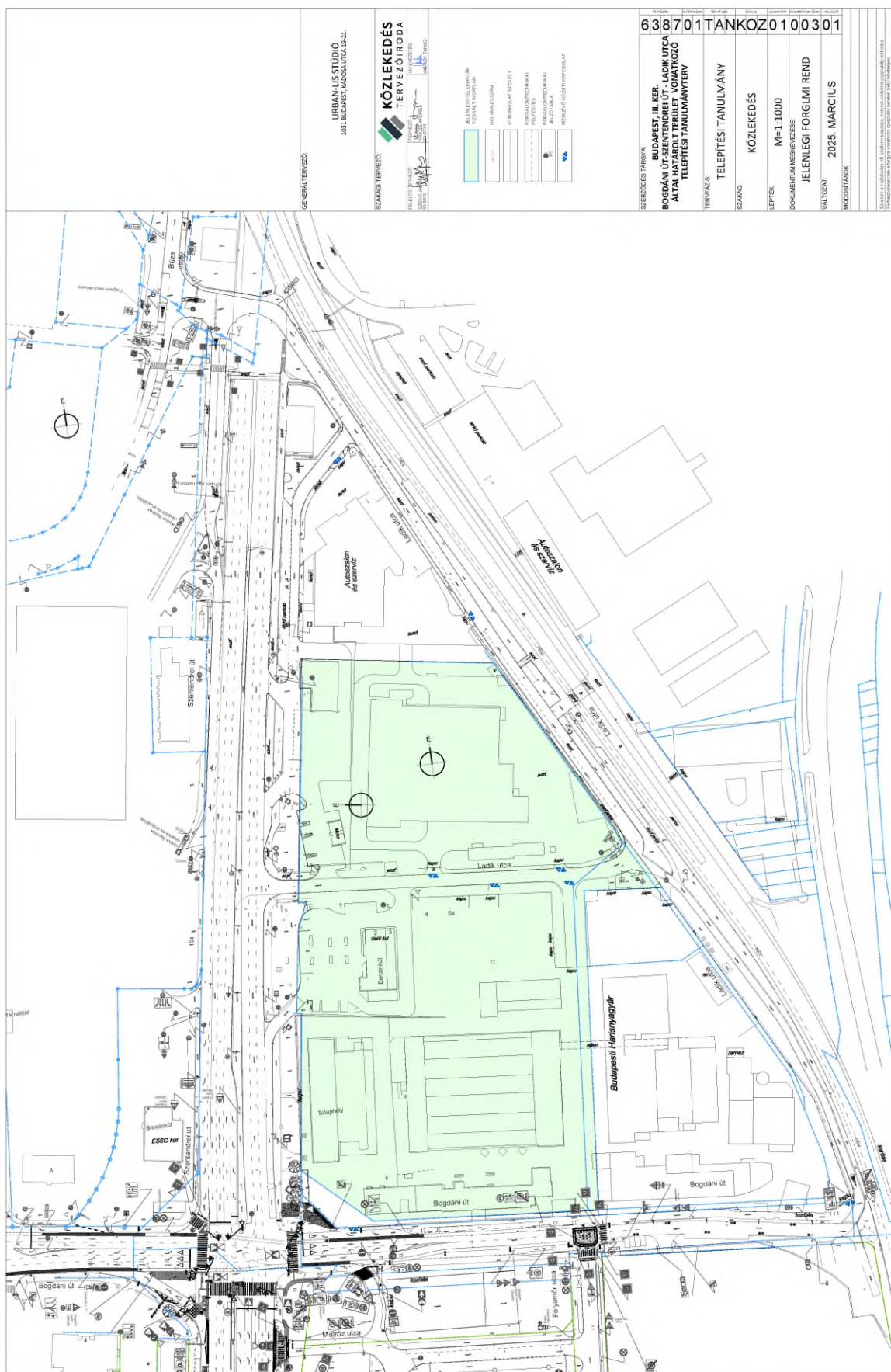
- a Gázgyár utca és a Mozaik utca között a Duna közelébe kerül a Duna-menti kerékpáros útvonal;
- elválasztott gyalog- és kerékpárút épül a volt gázgyári terület mentén, a Hamvas Béla sétány felújításával kerékpározásra és sétára alkalmas utat alakítanak ki;
- a H-híd és a Szent XXIII. János pápa park között is közvetlenül a Duna mellett épül kerékpárút, ehhez mintegy 500 méteres hosszúságban támfal lesz kiépítve.



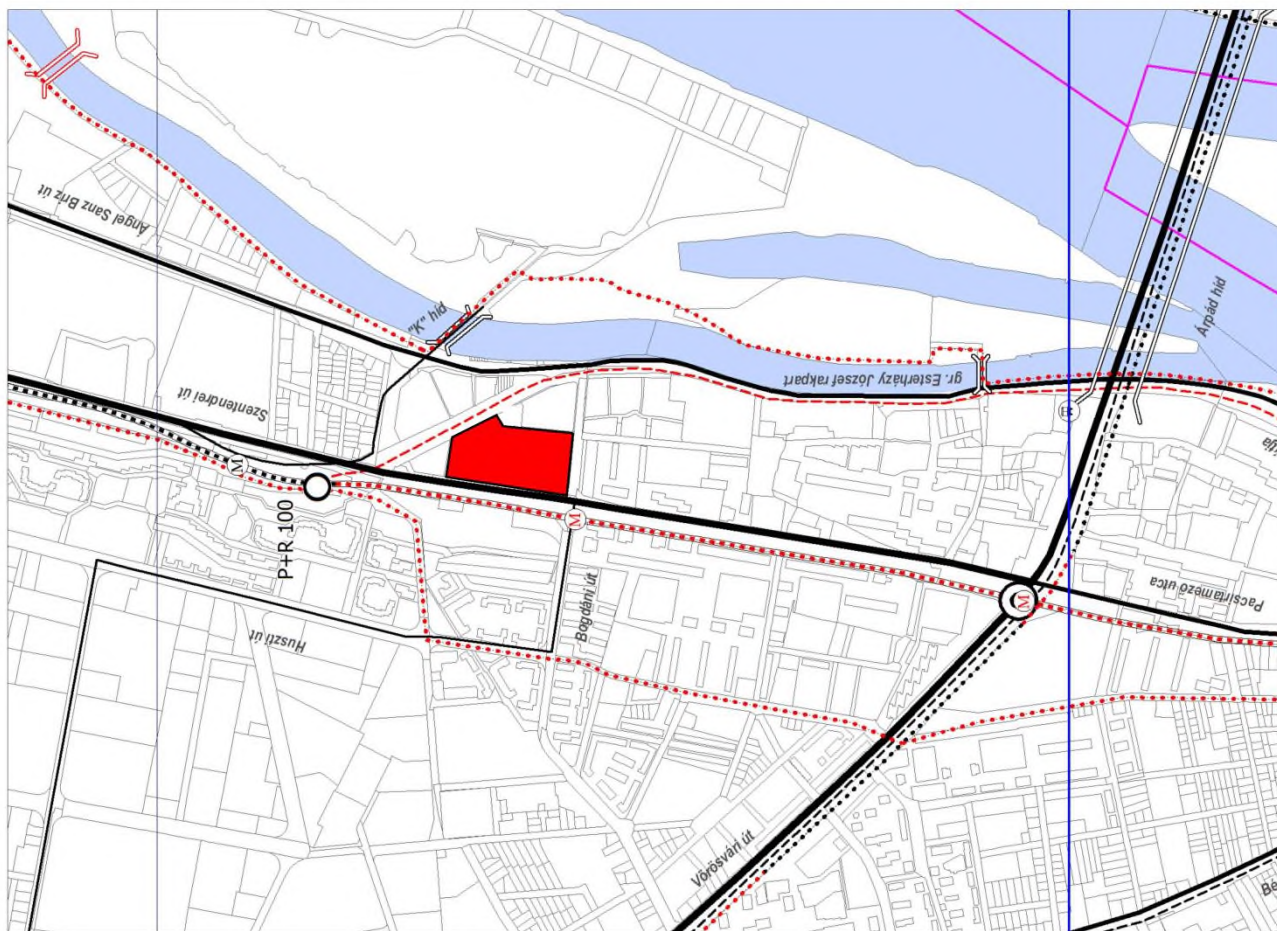
Tervezett kerékpáros barát beavatkozások a vizsgált terület térségében  
forrás: BKK.hu

A Bogdáni úton újonnan kiépített kerékpársávok továbbvitelének vizsgálata szükséges a Szentendrei úton a fejlesztési terület mellett, a szervízút kihasználásával, átkötéssel a Kaszás dűlőre a Búza utcánál a felüljáró alatt, a mai gyalogosátkelő mellett.

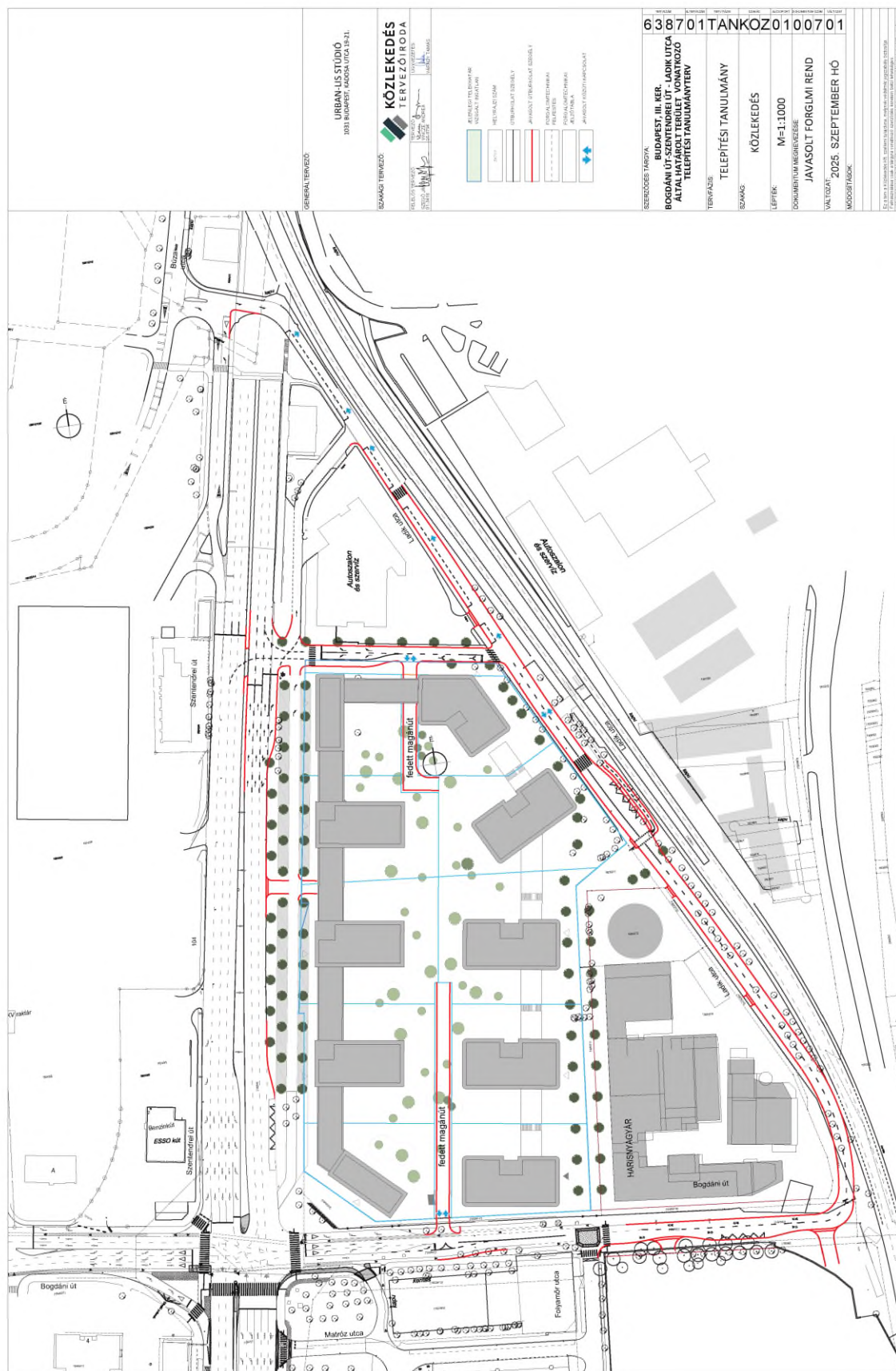
## 7. NAGYKIVÁGATÚ KÖZLEKEDÉSI TERVLAPOK



Jelenlegi forgalmi rend  
forrás: Közlekedés Kft.

[illegible][illegible]

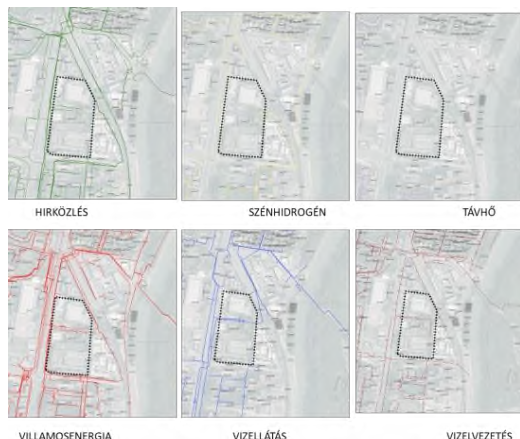
*Távlati közlekedés fejlesztések*  
forrás: Közlekedés Kft



*Javasolt forgalmi rend a projektterület környezetében*  
forrás: Közlekedés Kft

## II. KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI INFRASTRUKTÚRA

### 1. JELENLEGI KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTTSÁG



► **Közmű infrastruktúra jelenlegi állapota**  
forrás: E-Közmű nyilvántartás

Budapest III. kerületében, a Bogdáni út, Szentendrei út, H5-ös HÉV vonala, és a Folyamőr utca folytatásában található a fejlesztéssel érintett terület. A vizsgált tömbtől keletre fekszik az nagy múltú Óbudai Harisnyagyár egykori telephelyének egy része, amelyet az 1920-as években kezdtek el kiépíteni. A gyárkomplexum épületei nagyrészt még ma is állnak, jelenleg több ipari műemlékként fenntartott épületrészt is különböző cégek, vállalkozások használják.

A vizsgált terület tömbje a III. kerület régen beépített részén helyezkedik el. A vizsgált terület és a környék beépített telkei számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A korábbi szabályozás utáni telekrendezés eredményeként a korábbi Ladik utca Szentendrei útra merőleges közterülete megszűnt, ugyanakkor két új magánút jött létre a telekcsoport újrendezése során.

A teljes közműellátásra a vízellátást, a vízelvezetést, a villamosenergia ellátást, földgázellátást és távhőellátást, valamint a vezetékes elektronikus hírközlést is kiépítették. A közműellátást biztosító hálózatok a vizsgált területet határoló utcákban haladnak. A területet kiszolgáló elosztóhálózatok mellett jelentős gerinchálózatok kerültek kiépítésre a Szentendrei úton és a korábbi Ladik utcában, amelyek helyfoglalását védő- és biztonsági övezeteiknek helyigényét az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. A korábbi Ladik utca egy szakaszának a telektestbe integrálásával az ivóvíz főgerincevezeték magánterületen halad át, szolgalmi jog telepítése mellett.

Mivel a terület jelentős hányadának a beépítése és a közműellátása is döntően negyven évvel ezelőtt épült, bár a közműhálózatok teljes közműellátást biztosítanak, viszont műszaki állapotuk változó, az előregedő vezetékek cseréjével számolni kell. Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra, hogy a tervezett ingatlanfejlesztés során a barnamezős területen a korábbi funkciók ellátáshoz kiépített belső közműhálózati elemek találhatóak, amelyek gondos feltárása és felszámolása szükséges az új beépítések kivitelezése folyamán.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

#### 1.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS TÉRSÉGÉNEK TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI

- a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik;
- a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet mellékletében rögzítettek alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik;
- Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónájában helyezkedik el, erre vonatkozóan az egyes kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítetteket és a 123/1997 (VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat kell figyelembe venni;

Ezek a természeti adottságok építési korlátozást nem okoznak, csak a felszín alatti vízkészletek védelmének igényét szigorúbban kell teljesíteni.



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ  
Ladik utcai DN 1200 SENTAB vízvezeték kiváltása DN  
1200 göv. csőből  
forrás: Kő-Pé-Terv Kft. 2011. 09.030.

## 1.2. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS TÉRSÉGÉNEK MŰVI ADOTTSÁGAI

További közműves hálózati érintettségek, művi adottságok, amelyeket a területfelhasználás és beépítések tervezése során figyelembe kell venni:

- a Szentendrei úton halad a Gellért hegyi víztározó egyik NA 1200-as SENTAB anyagú ivóvíz főgerinc vezetéke, amelyre fogyasztók nem csatlakoznak, a vezeték szerepe a víztározó töltése. Ez a vezeték a Szentendrei útról lekanyarodva áthalad a vizsgált tömb területének középső részén a a Hévvél párhuzamos út szakasza irányába, majd a HÉV vonalat keresztezve fut tovább észak felé.

A korábbi ingatlanfejlesztő az érintett NA 1200-as SENTAB anyagú vízvezeték kiváltásával kapcsolatban már előzetes egyeztetést folytatott a Fővárosi Vízművekkel, ahol a vezeték kiváltása is, de emellett annak helyben tartása és csőpalásttól biztosított 7-7 m-es védelemmel biztosított körbeépíthetősége is felmerült. Amennyiben telken belül marad az ivóvízvezeték, arra szolgalmi jog biztosítása szükséges (a tulajdoni lapon szereplő 956 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozó vízvezetési szolgalmi jog a fővárosi önkormányzat számára 2021 évben történő alapításával ez már megtörtént), és az NA 1200-as vízvezetékre való rácsatlakozás nem lehetséges.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

### 1.3. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA – AZ E- KÖZMŰNYILVÁNTARTÁS ALAPJÁN

## Vízellátás

A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja. A területek vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. egységes rendszerébe a Budapesttől főleg északra és délre a Duna-parton üzemelő kútsorokkal kitermelt vízzel biztosítják. Hálózati szempontból a tervezési terület tömbje a Vízművek 1-es számú, ún. Budai alappóna ellátási körzetéhez tartozik.

A Szentendrei úton NA 1200-as SENTAB, NA 800-as öv és 300-as ac vízvezetékeket építettek ki az időközben már megszüntetett Ladik utca érintett területén.

A vizsgált tömb korábbi funkcióját ellátó ivóvízellátását az NA 300-as ac vezetékről a korábbi Ladik utca folytatásában kiépített NA 75-ös öv vezetékről építették ki.





#### Vízvezetés

A vizsgált tömb szenny- és csapadékvizeinek elvezetésére egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része.

A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a területről az adott csatornaszakasztól függően több irányba vezetve, de végső soron a Pók utcai Szivattyútelep segítségével a Duna alatt átvezetve az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre juttatja, ahol megtisztításra kerül.



#### Villamosenergia ellátás

Budapest villamosenergia ellátását szolgáló hálózati rendszerének üzemeltetését az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált tömb villamosenergia ellátását a szolgáltató 10 kV-os középvezetési hálózati rendszeréről biztosítja, amelynek táppontja a kerület ellátását szolgáló alállomások, jelen tömb esetében a Kaszásdűlői 132/10 kV-os alállomás.

Az alállomásról induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kismegfeszítésű elosztóhálózatról nyernek kielégítést. A kismegfeszítésű elosztóhálózat, hasonlóan a középvezetési hálózatokhoz, döntően földalatti kivitelezéssel épültek.



### Földgáz- és távhőellátás

A főváros földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A vizsgált tömböt keletről kisnyomású földgázvezeték hálózat határolja, míg nyugatról nagyközép-nyomású földgázvezeték érinti, amely a Pók utcai gázátadótól került kiépítésre.

A környék távhőellátásának bázisa a Kunigunda utcában üzemelő Kaszásdűlői Fűtőerőmű, üzemeltetője a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. A vizsgált tömböt kiépített távhővezeték hálózat nem érinti, hozzá legközelebb kiépített távhővezeték a Huszti úton érhető el.

A tervezett beruházás energiaellátására elméletileg a földgáz és a távhő is figyelembe vehető, igénybevételenek mérlegelését gazdasági elemzés alapján lehet majd eldönteni.

A távhőbázis rendelkezik szabad kapacitással. A fővárosra egy új hőellátási koncepció terv készítése van folyamatban, amely a hőbázis primer energiaellátásának korszerűsítésével a hőellátás gazdaságosságát alapvetően javítani fogja.

A földgáz beszerzés bizonytalansága és annak várható áringadozása a beruházás gázzal történő energiaellátási megoldást megkérdőjelezi.

A beruházás energiaellátására várhatóan a távhővel való ellátás lenne a gazdaságosabb, annak ellenére, hogy a csatlakozást a Huszti útról kell kiépíteni.

Emellett a hőszivattyús energiaellátás is lehetséges a területen.



### Elektronikus hírközlés

A vizsgált terület és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt., de több szolgáltató is rendelkezik szolgáltatási engedéllyel.

A vizsgált tömb térségének jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

Kiépített hálózatok földkábelként, részben közvetlenül földbe, illetve alépítménybe fektetve haladnak.

## 2. TERVEZETT KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

Az fejlesztéssel érintett terület jelenleg K-Ker területfelhasználási egységbe sorolt kb. 33.000 m<sup>2</sup> nagyságú terület jobb kihasználhatósága, és az ott található barnamezős területek megújításának érdekében a terület Ln-2 zárt sorú, jellemzően keretes beépítésű nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba való átsorolását tervezik.

A területre tervezett bevásárlóközpont építésnek megvalósulása miatt új funkcionális célok kerültek megfogalmazásra. A barnamezős területen vegyes közösségi funkciókat befogadó lakóépületek (kb. 1.300-1.400 lakás) és mintegy 7.500 m<sup>2</sup> üzlet és iroda kerül kialakításra.

A tervezett ingatlanfejlesztés megvalósításhoz a jelenlegi beépítés felszámolása szükséges. A meglévő felépítmények felszámolásával együtt (ami már megtörtént) azok jelenlegi közműellátását is fel kell számolni, funkciót veszített vezetékeket kibontással kell eltávolítani és azok közhálózati csatlakozásait szakszerűen le kell zárni.

Az épületegyüttes igényes és környezetbe illő használatához, valamint a hatályos előírásoknak megfelelően, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsonatnás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás, az elektronikus hírközlési ellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges, a csapadékvizek lehetőség szerinti helyben tartásával és a zöldfelületek locsolási hasznosításával.

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény			
		közhálózat	megújuló	villamosenergia	megújuló	távhő	földgáz
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
540	513	7325	11831	5723	1431	6867	795

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni. A távlati igények pontosítása a továbbtervezés során ahhoz szükséges, hogy a közhálózati csatlakozások olyan paraméterekkel épüljenek ki, hogy az a terület fejlesztése során később átépítést ne igényeljen.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött közmű-kontingenssel és így közműfejlesztési hozzájárulás csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kérhető.

Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra is, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Az új fejlesztésre tervezett területen erre a napenergia, talajhő, szennyvízhő hasznosítása kínál kedvező

lehetőséget, illetve a levegős hőszivattyúk is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a továbbtervezés során meg kell oldani.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a teljes közműellátáshoz szükséges vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy távhő, vagy villamosenergia hasznosításával, mindhárom esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindhárom energiahordozóval kialakítható energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető, erről a beépítés megvalósításakor kell dönteni.

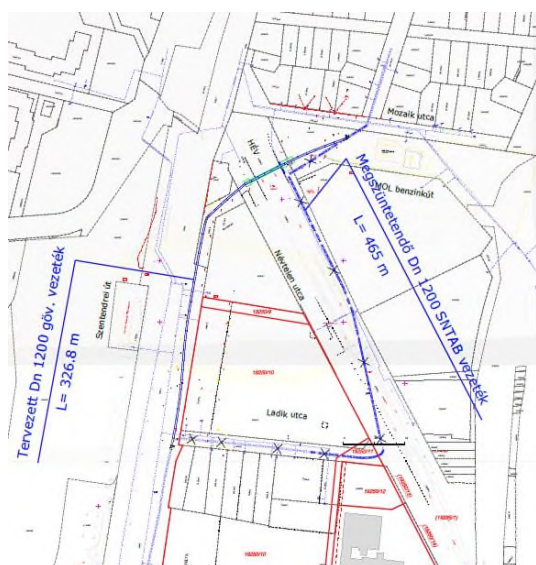
#### 1.4. AZ NA 1200-AS SENTAB ANYAGÚ IVÓVÍZ FŐGERINC VEZETÉK KIVÁLTÁSÁNAK LEHETŐSÉGE

##### Kiváltás esetén:

A javasolt kiváltó új nyomvonal a korábbi Ladik utcai elfordulásnál csatlakozik a megmaradó NA 1200-as SENTAB anyagú vezetékhez a Szentendrei úti járdában, a korábbi Ladik utcai iránytörés előtt, innen egyenesen tovább halad a BMW szerviz előtti (19261/2) hrsz.-ú közterületi út szélén a parkoló területe előtt. A szerviz épület végénél iránytöréssel halad tovább, majd merőlegesen keresztezve átfúrással, ROCLA vasbeton védőcsőben keresztezi a HÉV vágányokat, ezt követően tovább halad a MOL benzinkút előtt, a Mozaik utcáig, ahol visszakötésre kerül a meglévő vezetékre.

A kiváltás vízjogi engedély köteles, az új aktualizált tervek 2025. júniusában a Kó-Pé-Terv Kft. tervezésében elkészültek.

A meglévő NA 1200-as SENTAB anyagú ivóvíz főgerinc vezeték megszüntetése az új nyomvonalon tervezett vezeték üzembe helyezését követően válik lehetségessé.



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

korábbi Ladik utcai DN 1200 SENTAB vízvezeték  
kiváltása DN 1200 göv. csőből  
forrás: Kó-Pé-Terv Kft. 2025. június

##### Kiváltás hiányában:

Amennyiben az NA 1200-as ivóvíz főgerinc vezeték nem kerül kiváltásra, akkor a területet keresztező vezeték csőpalásttól mért 7-7 m-es védőtávolságán belül épület nem létesíthető.

További vizsgálatot igényel a védőtávolságból adódó 15,2 méteres sáv földszint feletti felülépítése, pl. a tervben javasolt két garázstömb feletti parkosított terület gyalogoshidakkal való összekötése, a Szentendrei út felé eső épületsávban a két útra merőleges épület között az alsó 2-3 szint kihagyásával a 2. emelet felett hídjellegű épület összekötés létesítése.

A védőtávolságon belül gyalogosfelület kialakítására van mód.

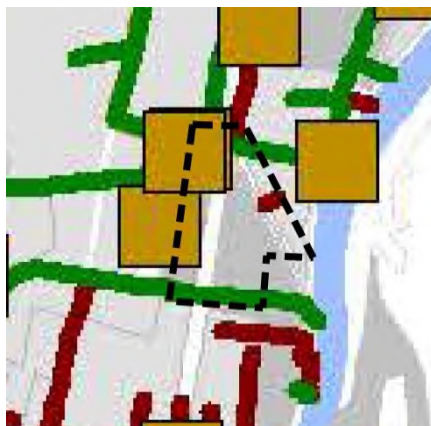
## Közművek TSZT szinten meghatározott elemei

### Vízellátás összefüggései



Meglévő	Tervezett
	Ivóvíz főnyomóvezeték
	Ipari víz főnyomóvezeték
	Medence
	Gépház
	Medence és gépház
	Víztorony
	Ipari víz medence
	Ipari víz gépház

### Csatornázás összefüggései



Meglévő	Tervezett
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
	Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
	Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
	Nyomóvezeték
	Tehermesítő csatorna
	Távlatban megépítendő tehermesítő csatorna
	Átemelő
	Hálózati végátemelő (szivattyútelep)
	Szennyvíztisztító telep területe

### Villamosenergia hálózatok összefüggései



Meglévő	Tervezett
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
	120kV-os átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
	120 kV-os átviteli hálózati földkábel (MAVIR)
	120 kV-os fősorozathálózati szabadvezeték (ELMŰ)
	120 kV-os fősorozathálózati földkábel (ELMŰ)
	20 kV-os légvezeték
	20 kV-os földkábel
	10 kV-os kábel
	10 kV-ról ellátott terület
	20 kV-ról ellátott terület
	Megújuló energiaforrások hasznosítására kijelölt terület
	Erőmű
	Fűtőmű
	Hulladékhasznosító Mű
	Állomás
	Átépítendő távvezeték
	Átépítendő elektromos állomás
	Erőművi fejlesztés
	Megújuló energiaforrások, hulladékok energetikai hasznosítása

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület közműellátottsági adottságai megfelelőek, a fővárosi szinten meghatározó közműrendszerek fejlesztését (pl. új gerincvezetékek) nem igénylik.

A NA 1200-as ivóvíz főgerinc vezeték egy rövid szakaszon való esetleges kiváltása nem bír településszerkezeti jelentőséggel, a TSZT és FRSZ jóváhagyandó munkarészei azt és védőtávolságát nem tartalmazzák.

Gázhálózatok összefüggései

Távhőhálózatok és megújuló  
energiaforrások hasznosításának  
összefüggései

Táv- és hírközlési hálózatok  
összefüggései



Meglévő	Tervezett
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (FGSZ, MGT)
	Nagynyomású földgáz célvezeték
	Nagynyomású földgáz elosztóvezeték (NKM)
	Nagyközépnymású elosztóvezeték (NKM, TIGÁZ)
	Középnymású gázvezeték (NKM, TIGÁZ)
	Kőolajvezeték (MOL)
	Termékvezeték (MOL)
	Gázátadó állomás (FGSZ)
	Szakaszozó állomás (MOL)
	Nagynyomású nyomásszabályzó (NKM)
	Nagy-középnymású nyomásszabályzó (NKM)
	Középnymású nyomásszabályzó (NKM)
	Erőmű
	Fűtőmű
	Hulladékhasznosító Mű (FKF)
	Megszűnő gázátadó állomás
	Erőművi fejlesztés

Meglévő	Tervezett
	Távhő gerincvezeték (magasvezetésű)
	Távhő gerincvezeték (mélyvezetésű)
	Távhő elosztóvezeték
	Gőzvezeték (magasvezetésű)
	Gőzvezeték (mélyvezetésű)
	Erőmű
	Fűtőmű
	Hulladékhasznosító Mű (FKF)
	Átépítendő vezeték
	Távfűtessel ellátott terület
	Megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló terület
	Erőművi fejlesztés
	Megújuló energiaforrások, hulladékok erőművi hasznosítása

Meglévő	Tervezett
	Alépítmény, földkábel (Magyar Telekom)
	Légekábel (Magyar Telekom)
	Alépítmény (NSN Trafficom)
	Légekábel (NSN Trafficom)
	Hírközlési hálózat (CanalCOM)
	Hírközlési légekábel (MVM Net, AH, ELMŰ)
	Hírközlési kábel, alépítmény (MVM Net, AH, ELMŰ)
	Bányászati hírközlőkábel (FGSZ)
	Bázisállomás (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone)
	Központ (Invitel)
	Központ (Magyar Telekom)
	Központ (NSN Trafficom)
	Adótorony
	Mikrohullámú összeköttetés (Antenna Hungária, Magyar Telekom)

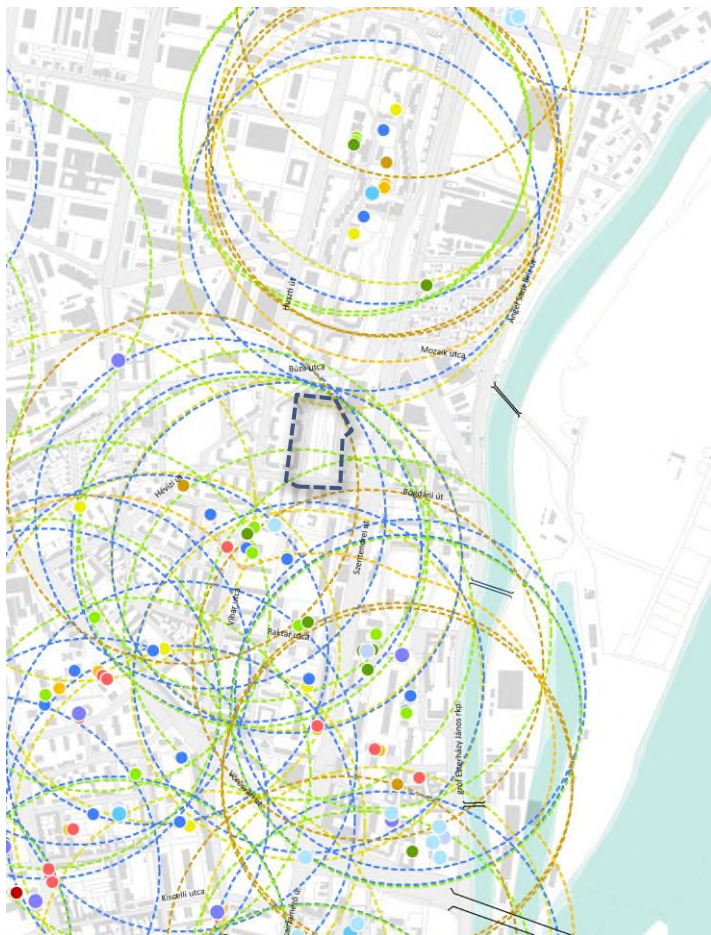
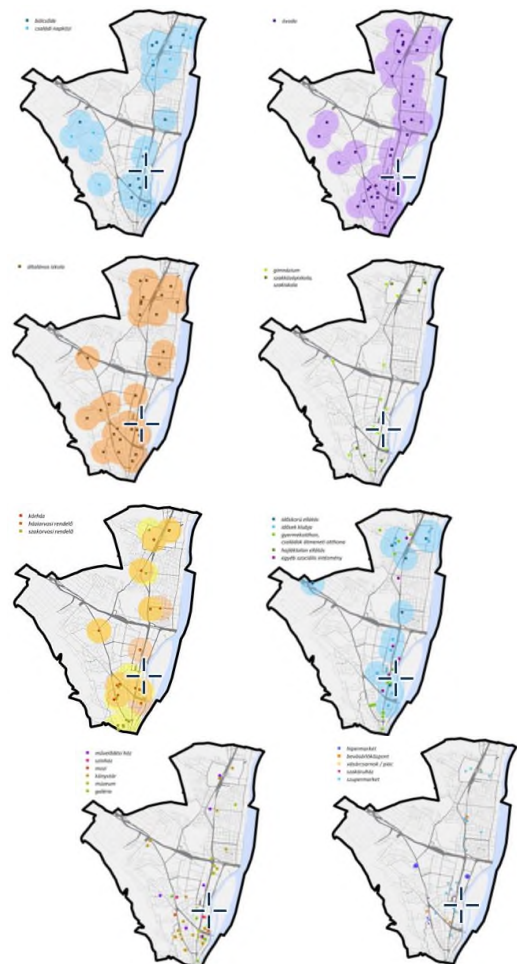
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ II. KÖTET  
forrás: BP TSZT 2021

### III. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

#### 1. JELENLEGI HUMÁN INFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTSÁG

Óbuda, azon belül az Óbudai lakótelep **intézmények tekintetében az egyik legjobban ellátott** területe Budapestnek. A lakóterületek mindennapi működéséhez tartozó **nevelési, oktatási alapintézmények** (bölcsőde, óvoda, általános iskola) a **Waterfront Lofts** közvetlen környezetében megtalálhatók.

Az új városnegyed 1 kilométeres vonzáskörzetén belül négy **gimnázium** is található (Óbudai Gimnázium, Kőrösi Csoma Sándor Gimnázium, Alternatív Közgazdasági Gimnázium, Kerék Általános Iskola és Gimnázium), kicsit távolabb pedig az Óbudai Árpád Gimnázium.



▲ Humán infrastruktúra ellátottság

forrás: saját ábra

#### ▲ A III. kerület és benne a vizsgált terület humán-infrastruktúra ellátottsága

forrás: Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer  
Kerületi Építési Szabályzat - Alátámasztó munkarész

- bölcsőde
- óvoda
- általános iskola
- középiskola, gimnázium
- felsőoktatás
- egészségügy, háziorvosi ellátás
- egészségügy, szakorvosi ellátás
- egészségügy, kórházi ellátás
- kultúra, múzeum
- kultúra, művelődési ház
- kultúra, színház
- kultúra, könyvtár

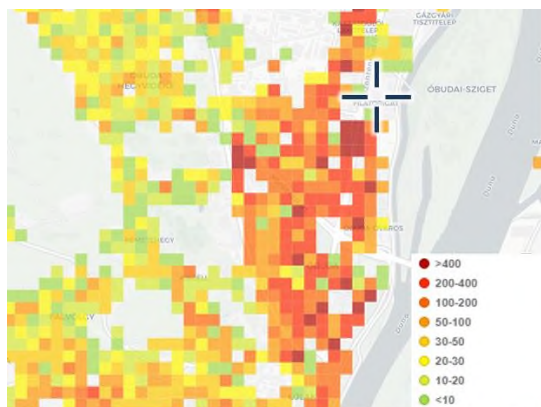
A terület **egészségügyi intézmények** terén is kifejezetten jól ellátottnak tekinthető, a közelben több **házi orvosi rendelő** van, a Szent Margit Rendelőintézet, Vörösvári úti Szakrendelő szintén 1 kilométeren belül található. A kerület fejlett **szociális ellátásának** gócpontja Waterfront City szomszédságában, a Miklós tér - Főtér környezetében összpontosul, ahogy a **kulturális és egyházi intézmények** is főként itt találhatók. A területen és szűk környezetében együttesen elérhetők a **várospolitikai szolgáltatások**, a nyugodt lakóközvetületi feltételek, a kiváló közösségi közlekedési kapcsolatok.

A terület az **alapintézményi funkciókon** túl a kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás terén is gazdagon ellátottnak számít. A lakótelep építésével egyidejűleg a **földszinteken számos üzlethelyiség létesült**.

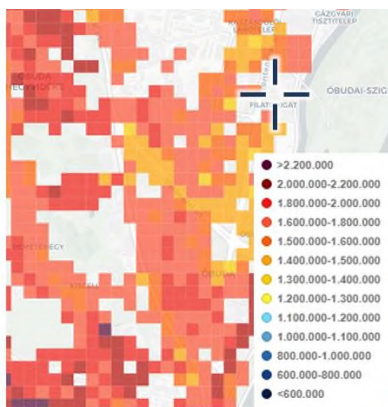
A Waterfront City városnegyed fejlesztése kapcsán az **Óbudai Promenádk mentén**, a földszinteken **további üzletek, irodák, vendéglátóhelyek**, kulturális funkciók létesülnek, melyek az itt lakók, és a környékiek igényét egyaránt szolgálják.

forrás: Budapest Főváros III. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája – Megalapozó munkarész

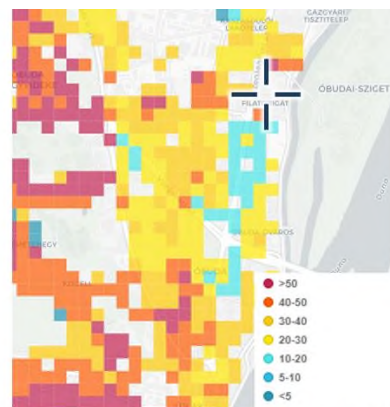
## 2. TERVEZETT HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS



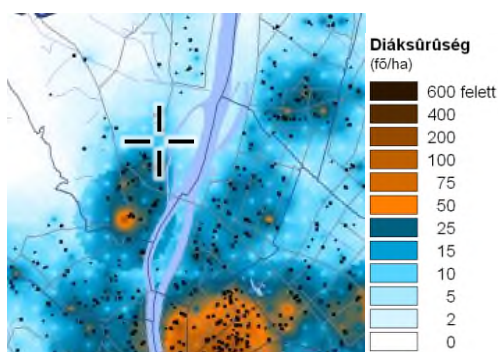
Állandó népesség száma (fő)  
forrás: <https://geoxmap.carto.com/>



Egy főre jutó éves nettó jövedelem (Ft)  
forrás: <https://geoxmap.carto.com/>



Diplomások aránya (%)  
forrás: <https://geoxmap.carto.com/>



vegyes lakásstruktúra  
– kedvező szociológiai helyzet

A beruházás lakásmixe tervezetten rendkívül változatos, sokszínű kialakításának köszönhetően ez könnyen kiszolgálhatja a területben magas arányban jelenlévő, felsőoktatási intézmények diákjainak igényeit, akik a kollégiumi lehetőségek mellett kedvező áron keresnek garzonlakásokat.

A projektterület – lakáelosztását tekintve – ezt a célcsoportot is könnyen kiszolgálja.

▼ Oktatás meghatározó térségei

forrás: Budapest 2030 helyzetelemzés

A **Waterfront Lofts** ingatlanfejlesztés a tervek szerint változatos alaprajzú, méretű és árfekvésű lakásaival **vegyes társadalmi státuszú lakóközösség** létrejöttének kedvez. Mindemellett a térségben a környező oktatási intézmények megléte miatt általánosan elmondható, hogy **magas a diákok aránya**.

A lakások egy része **kertkapcsolatos**, mely **alternatívát nyújthat az agglomerációba kiköltözéssel szemben**.

A **Waterfront Lofts** ingatlanfejlesztés a fővárosi lakáspiac szempontjából kiváló adottságokkal rendelkezik elsősorban lokációja által.

A fejlesztési terület **Óbuda központi térségének határában található, ahol továbbra is nagy a lakások iránti kereslet** a területi lakásállomány dinamikus bővülése mellett is.

A terület hagyományos központi térségeihez (Flórián tér, Szentlélek tér) közel helyezkedik el, melyek közösségi közlekedéssel, kerékpárral, illetve gyalog is könnyedén megközelíthetők.

A nagyvárosias jellegű környezetben **számos oktatási intézmény** található, melyek közösségi közlekedéssel vagy mikromobilitási eszközökkel könnyedén elérhetők projektterületről.

A projektterület elhelyezkedéséből adódóan, **a humáninfrastruktúra és más városi szolgáltatások** a projekt környezetében elérhetők Óbuda hagyományos és lakótelepi, központi jellegű területein.

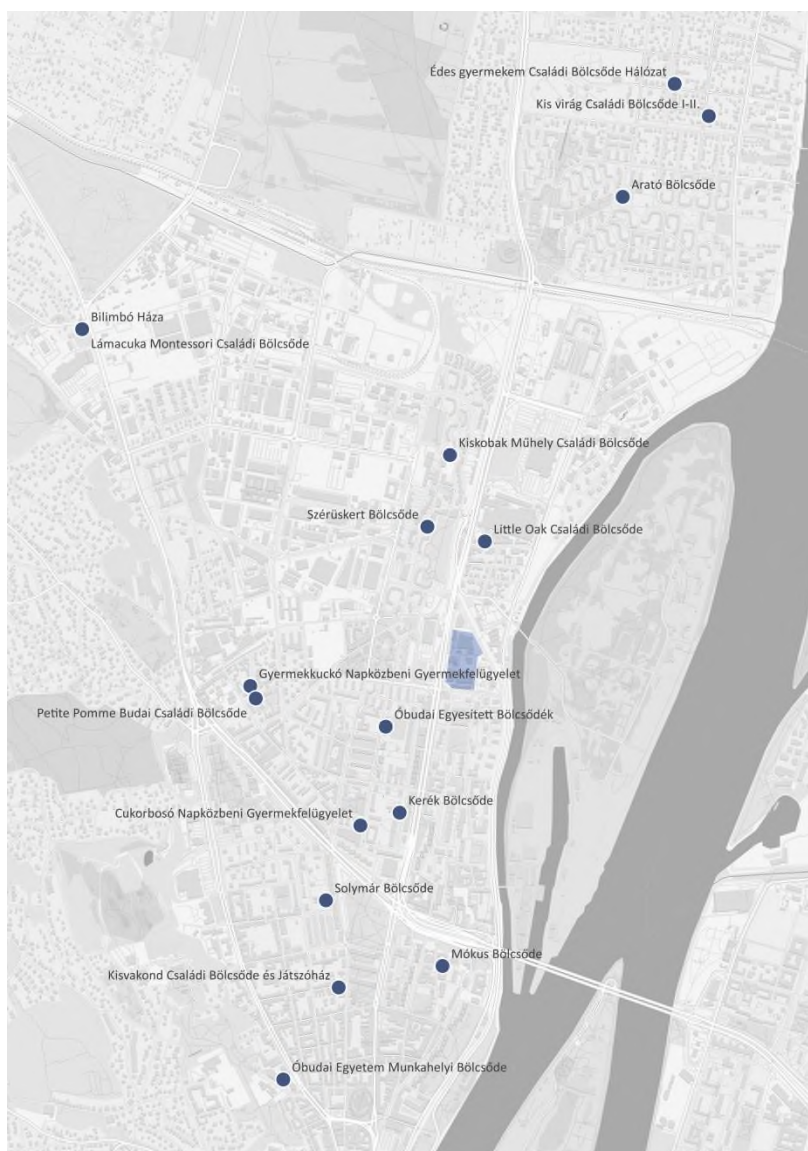
## 2.1.A PROJEKTHELYSÍN ÉS KÖRNYEZETÉNEK HUMÁN INFRASTRUKTÚRA ADOTTSÁGAI

### bölcsődei férőhelyek száma a projekthelysín környezetében

A projekthelysín 15 perc alatt gyalog kényelmesen elérhető környezetébe mintegy 10 darab gyermeknevelő és gyermekgondozó intézmény esik, melyből öt kerületi önkormányzati fenntartásban van.

A kerületi önkormányzati fenntartású bölcsődék összesen 510 férőhellyel rendelkeznek, míg a további, a projekthelysín szempontjából releváns távolságba eső egyéb (alapítványi, egyházi, stb.) fenntartású intézmények további 118 férőhellyel rendelkeznek.

Az intézmény lista és a hozzá tartozó férőhely adatok a Szociális Ágazati Portálról származnak, ahol a létszámadatok rendre megegyeznek a maximális intézményi férőhelyszámmal. Ebből adódóan az intézmények valós létszám és kapacitás adatai sem állapíthatók meg az egyes intézményekre vonatkozóan, ezért a bölcsődék szabad kapacitására, telítettségére vonatkozó adat sem becsülhető.



bölcsődei férőhelyek száma a projekthelysín környezetében				
megnevezés	típus	fenntartó	helyszín, cím	férőhely
<b>kerületi önkormányzati fenntartásban</b>				
Óbudai Egyesített Bölcsődék	bölcsőde	kerületi önkormányzat	Szél utca 23-25.	112
Szerűskert Bölcsőde	bölcsőde	kerületi önkormányzat	Szerűskert utca 35.	84
Solymár Bölcsőde	bölcsőde	kerületi önkormányzat	Solymár utca 12.	112
Mókus Bölcsőde	bölcsőde	kerületi önkormányzat	Mókus utca 1-3.	112
Kerek Bölcsőde	bölcsőde	kerületi önkormányzat	Kerek utca 12-14.	90
<b>összesen</b>				<b>510</b>
<b>egyéb (alapítványi, nonprofit szervezet, stb.) fenntartásban</b>				
Billimbó Háza	alternatív napközbeni ellátás	n.a.	Bécsi út 268.	n.a.
Cukorborsó Napközbeni Gyermekfelügyelet	napközbeni gyermekfelügyelet	n.a.	Verőfény utca 1.	7
Dédelgető Családi Bölcsőde	családi bölcsőde	n.a.	Kékfestő köz 5.	7
Gyermekkuckó Napközbeni Gyermekfelügyelet	napközbeni gyermekfelügyelet	n.a.	Góbé utca 14/a	5
Kiskobak Műhely Családi Bölcsőde	családi bölcsőde	n.a.	Boglya utca 1.	5
Kisvakond Családi Bölcsőde és Játszóház	családi bölcsőde	n.a.	Kenyeres utca 10.	7
Kis virág Családi Bölcsőde I-II.	családi bölcsőde	n.a.	Zaránd utca 17/b	10
Little Oak Családi Bölcsőde	családi bölcsőde	n.a.	Szentendrei út 89-95.	12
Lámacuka Montessori Családi Bölcsőde	családi bölcsőde	n.a.	Bécsi út 268.	23
Petite Pomme Budai Családi Bölcsőde	családi bölcsőde	n.a.	Góbé utca 11/2.	16
Édes gyermekem Családi Bölcsőde Hálózat	családi bölcsőde	n.a.	Rozgonyi Piroska utca 12.	18
Óbudai Egyetem Munkahelyi Bölcsőde	munkahelyi bölcsőde	n.a.	Bécsi út 96/b	8
<b>összesen</b>				<b>118</b>

forrás: a férőhelyadatok Szociális Ágazati Portálról származnak | <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>

## óvodai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében

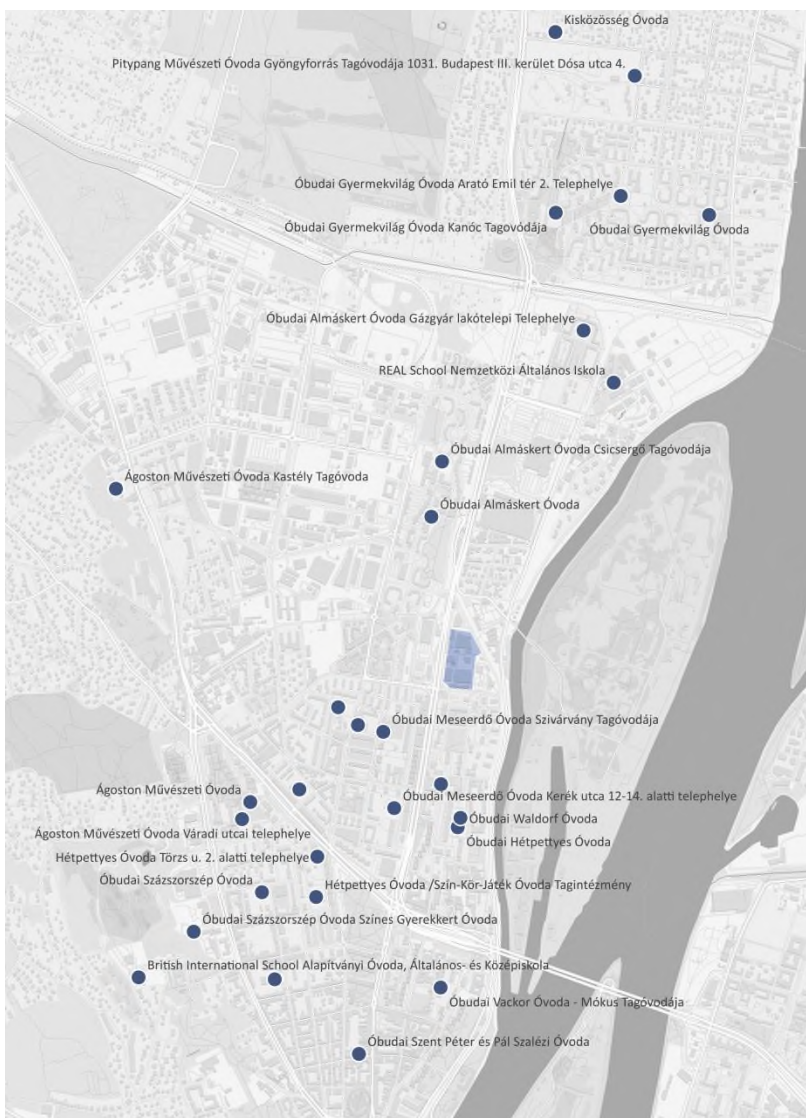
A projekthelyszín térségében 13 db gyalog kényelmesen, 15 perc alatt megközelíthető óvodai ellátást nyújtó intézmény található. A kerületi önkormányzati fenntartásban lévő óvodák közül

- az Óbudai Meseerdő Óvoda Meggyfa utcai, Szél utcai, Kerék utcai és Váradi utcai telephelyei,
- az Óbudai Hétpettyes Óvoda a Harrer Pál utcán, továbbá
- a Szérűskert utcai Óbudai Almáskert Óvodák

esnek a projekthelyszín releváns távolságába.

A releváns távolságba eső kerületi önkormányzati fenntartású óvodákban összesen 2 607 férőhely áll rendelkezésre, mely további 455 férőhellyel egészül ki egyéb fenntartásban.

Az óvodai létszámadatok az Oktatási Hivatal *Működő köznevelési intézmények feladatellátási helyei (aktuális adatokkal)* című táblázatából származnak, melyből az óvodai csoport, illetve iskolai osztály szintű bontásban követhető legfrissebb (2024. év októberi) gyermeklétszám adatok összesített értékei kerültek a táblázatba. A férőhelyadatok a *Gyermekek, tanulók száma feladatellátási helyenként, a feladat típusa szerint, évfolyam szintű bontásban* című táblázatból származnak, melyből az óvodai csoportszobákra, illetve iskolai osztálytermekre megadott értékek kerültek feltüntetésre. A telítettség a hivatkozott két adat alapján számított érték.



óvodai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében						
megnevezés	típus	fenntartó	helyszín, cím	létszám	férőhely	telítettség
kerületi önkormányzati fenntartásban						
Ágoston Művészeti Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Ágoston utca 2/a	122	180	68%
Óbudai Gyermekvilág Óvoda Arató Emil tér 2. Telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Arató Emil tér 2.	40	100	40%
Óbudai Vackor Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Árpád fejedelem útja 60.	130	150	87%
Ágoston Művészeti Óvoda Kastély Tagóvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Bécsi út 236.	73	125	58%
Pitypang Művészeti Óvoda Gyöngyforrás Tagóvodája	óvoda	kerületi önkormányzat	Dósa utca 4.	87	110	79%
Óbudai Almáskert Óvoda Gázgyár lakótelepi Telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Gázgyár lakótelep	64	75	85%
Óbudai Százszorszép Óvoda Színes Gyerekkert Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Gelléri Andor Endre utca 6-8.	89	100	89%
Óvoda Hétpettyes Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Harrer Pál utca 7.	132	175	75%
Óbudai Gyermekvilág Óvoda Kanóc Tagóvodája	óvoda	kerületi önkormányzat	Kanóc utca 3.	112	155	72%
Óbudai Meseerdő Óvoda Telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Kerék utca 12-14.	60	100	60%
Óbudai Meseerdő Óvoda Szivárvány Tagóvodájának Telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Meggyfa utca 14.	61	75	81%
Óbudai Vackor Óvoda - Mókus Tagóvodája	óvoda	kerületi önkormányzat	Mókus utca 1.	135	230	59%
Óbudai Százszorszép Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Reménység utca 6.	116	130	89%
Hétpettyes Óvoda /Szin-Kör-Játék Óvoda Tagintézmény	óvoda	kerületi önkormányzat	Solymár utca 12-14.	74	100	74%
Óbudai Meseerdő Óvoda Szivárvány Tagóvodája	óvoda	kerületi önkormányzat	Szél utca 23-25.	64	135	47%
Óbudai Almáskert Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Szérűskert utca 37.	86	100	86%
Óbudai Almáskert Óvoda Csicsergő Tagóvodája	óvoda	kerületi önkormányzat	Szérűskert utca 41.	95	125	76%
Hétpettyes Óvoda Telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Törzs utca 2.	68	75	91%
Ágoston Művészeti Óvoda Váradi utcai telephelye	óvoda	kerületi önkormányzat	Váradi utca 15/a	75	95	79%
Óbudai Meseerdő Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Váradi utca 9-11.	98	167	59%
Óbudai Gyermekvilág Óvoda	óvoda	kerületi önkormányzat	Vitorla utca 6.	89	105	85%
összesen					2607	
egyéb (alapítványi, nonprofit szervezet, stb.) fenntartásban						
Kisközösség Óvoda	óvoda	alapítvány	Emőd utca 12.	24	25	96%
Óbudai Waldorf Óvoda	óvoda	alapítvány	Harrer Pál utca 9-11.	50	50	100%
British International School Alapítványi Óvoda, Általános- és Középiskola	óvoda	alapítvány	Kiscelli köz 17.	111	150	74%
Szent Miklós Óvoda, Ált. Isk., Egységes Gyógyped. M. Int., Koll. és Gyermeko.	óvoda	tankerületi központok	Miklós tér 5.	8	8	100%
Music House Óvoda	óvoda	nonprofit kft.	Remetehgyi út 183.	40	42	95%
Csalogány Óvoda, Ált. Isk., Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógyped. M. Int.,	óvoda	tankerületi központok	San Marco utca 48-50.	25	40	63%
Budapest III. kerületi Óvoda, Általános Iskola, Egységes Gyógyped. M. Int.	óvoda	tankerületi központok	Szellő utca 9-11.	17	20	85%
Óbudai Szent Péter és Pál Szalézi Óvoda	óvoda	egyházi jogi személy	Tímár utca 13/b.	100	110	91%
REAL School Nemzetközi Általános Iskola	óvoda	nonprofit kft.	Záhony utca 7.	9	10	90%
összesen					455	

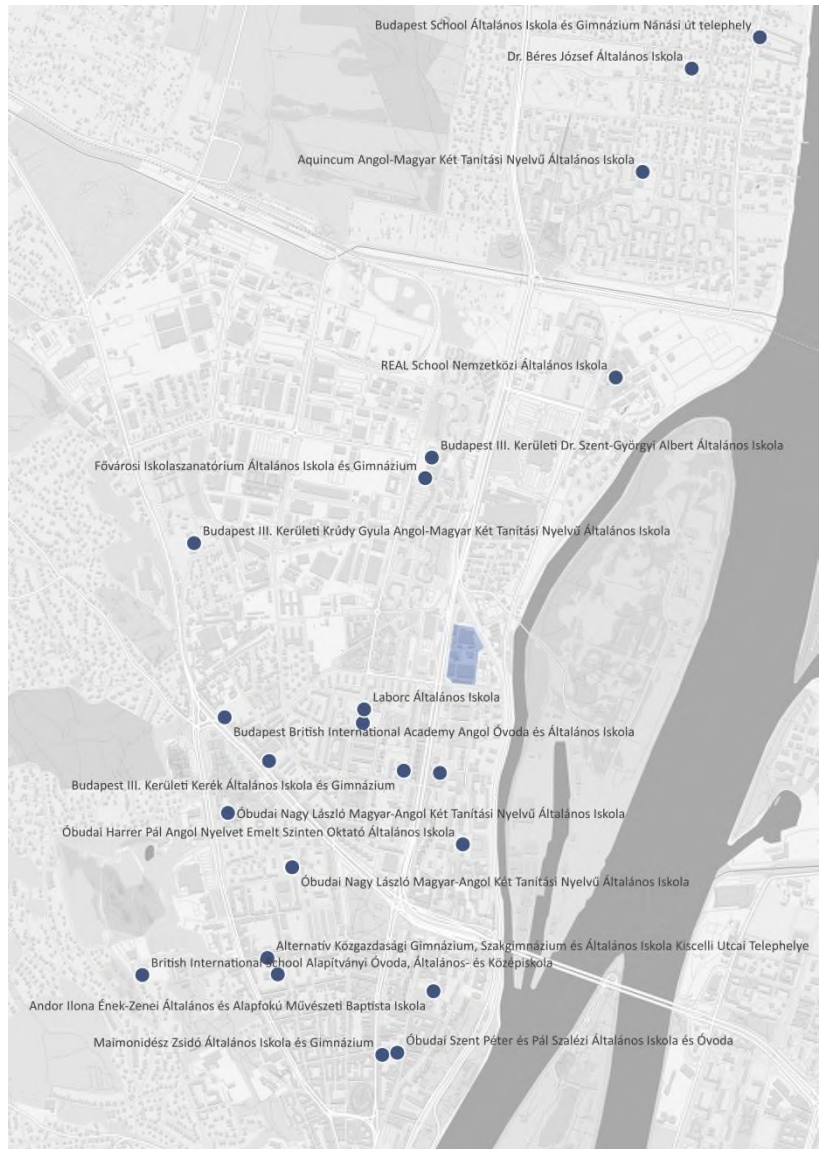
forrás: az oktatási létszám és férőhely adatok az Oktatási Hivatal honlapjáról származnak |  
[https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_stat2024\\_a04t18\\_gyermekek\\_tanulok\\_szama.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_stat2024_a04t18_gyermekek_tanulok_szama.xlsx)  
és [https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_mukodo\\_feladatellatasi\\_helyek\\_2025\\_05\\_07.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_mukodo_feladatellatasi_helyek_2025_05_07.xlsx)

## általános iskolai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében

Az általános iskolák szempontjából a projekthelyszín térségében a területi ellátottság megfelelőnek mondható. A III. kerület közigazgatási területén lévő iskolák (önkormányzati) fenntartását és működtetését az Észak-Budai Tankerületi Központ végzi, mely Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén túlmenően az újpesti iskolák esetében is a fenntartói és működtetési, illetve a jogszabályban meghatározott oktatásirányítási és tanügyigazgatási feladatokat lát el. Központja a Fő tér 1. szám alatt található. A központi fenntartásban lévő általános iskolák közül a vizsgált helyszínhez képest:

- legközelebb a Budapest III. kerületi Óvoda, Általános Iskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, valamint a Kerék Általános Iskola esik,
- a fentieknél távolabb, de még mindig 15 percre gyalog található az Első Óbudai Német Nyelvoktató Nemzetiségi Általános Iskola és az Óbudai Harrer Pál Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola.

A fent említett intézmények átlagos telítettsége 64%. A tankerületi központ fenntartásában tavaly 1 861 szabad férőhely állt rendelkezésre az általános iskoláskorúak számára, mely további 1 059 férőhellyel egészült ki egyéb fenntartásban. Az oktatási létszám és férőhely adatok 2024. év októberiek, hasonlóan az óvodai adatokhoz az Oktatási Hivatal honlapjáról származnak, a szabad kapacitás az azok alapján számított érték.



általános iskolai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében						
megnevezés	típus	fenntartó	helyszín, cím	létszám	férőhely	telítettség
<b>tanterületi központi fenntartásban</b>						
Aquincum Angol-Magyar Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Arató Emil tér 1.	561	992	57%
Óbudai II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Erdőfalja út 5.	225	310	73%
Budapest III. Kerületi Krúdy Gyula Angol-Magyar Két Tanítási Nyelvű Ált. Isk.	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Gyógyszergyár utca 22-24.	661	766	86%
Óbudai Harrer Pál Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Harrer Pál utca 7.	392	695	56%
Budapest III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Kerek utca 18-20.	396	905	44%
Dr. Béres József Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Keve utca 41.	392	348	113%
Szent Miklós Óvoda, Ált. Isk., Egységes Gyógyped. M. Int., Koll. és Gyermeko.	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Miklós tér 5.	82	110	75%
Csalogány Óvoda, Ált. Isk., Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógyped. M. In	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	San Marco utca 48-50.	87	110	79%
Budapest III. Kerületi Óvoda, Ált. Isk., Egységes Gyógyped. M. Int.	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Szellő utca 9-11.	96	120	80%
Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Szerűskert utca 40.	288	288	100%
Budapest III. Kerületi Dr. Szent-Györgyi Albert Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Szerűskert utca 40-42.	310	552	56%
Óbudai Nagy László Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Váradi utca 15/b.	556	535	104%
Első Óbudai Német Nyelvoktató Nemzetiségi Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Vörösvári út 93.	424	564	75%
Óbudai Nagy László Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	általános iskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Zápor utca 90.	335	371	90%
<b>összesen</b>					<b>6666</b>	
<b>egyéb (alapítványi, nonprofit szervezet, stb.) fenntartásban</b>						
Óbudai Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola	általános iskola	alapítvány	Bécsi út 324.	126	186	68%
Óbudai Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola	általános iskola	alapítvány	Bécsi út 375.	321	492	65%
MOA Magán Általános Iskola	általános iskola	alapítvány	Kalászi utca 5-7.	213	315	68%
British International School Alapítványi Óvoda, Általános- és Középiskola	általános iskola	alapítvány	Kiscelli köz 17.	610	770	79%
Alternatív Közgazdasági Gimnázium, Szakgimnázium és Általános Iskola Kisc	általános iskola	alapítvány	Kiscelli utca 78-82.	296	393	75%
Andor Ilona Ének-Zenei Általános és Alapfokú Művészeti Baptista Iskola	általános iskola	egyházi jogi személy	Mókus utca 2.	367	400	92%
Budapest School Általános Iskola és Gimnázium Nánási út telephely	általános iskola	nonprofit kft.	Nánási út 97.	43	85	51%
Maimonidész Zsidó Általános Iskola és Gimnázium	általános iskola	egyházi jogi személy	Pacsirtamező utca 21.	5	14	36%
Óbudai Szent Péter és Pál Szalézi Általános Iskola és Óvoda	általános iskola	egyházi jogi személy	Tímár utca 10-16.	218	494	44%
Laborc Általános Iskola	általános iskola	alapítvány	Vihar utca 31.	189	256	74%
Budapest British International Academy Angol Óvoda és Általános Iskola	általános iskola	alapítvány	Vörösvári út 194-196.	18	35	51%
REAL School Nemzetközi Általános Iskola	általános iskola	nonprofit kft.	Záhony utca 7.	75	100	75%
<b>összesen</b>					<b>3540</b>	

forrás: az oktatási létszám és férőhely adatok az Oktatási Hivatal honlapjáról származnak /  
[https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_stat2024\\_a0418\\_gyermekek\\_tanulok\\_szama.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_stat2024_a0418_gyermekek_tanulok_szama.xlsx)  
és [https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_mukodo\\_feladatellatasi\\_helyek\\_2025\\_05\\_07.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_mukodo_feladatellatasi_helyek_2025_05_07.xlsx)

### középiskolai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében

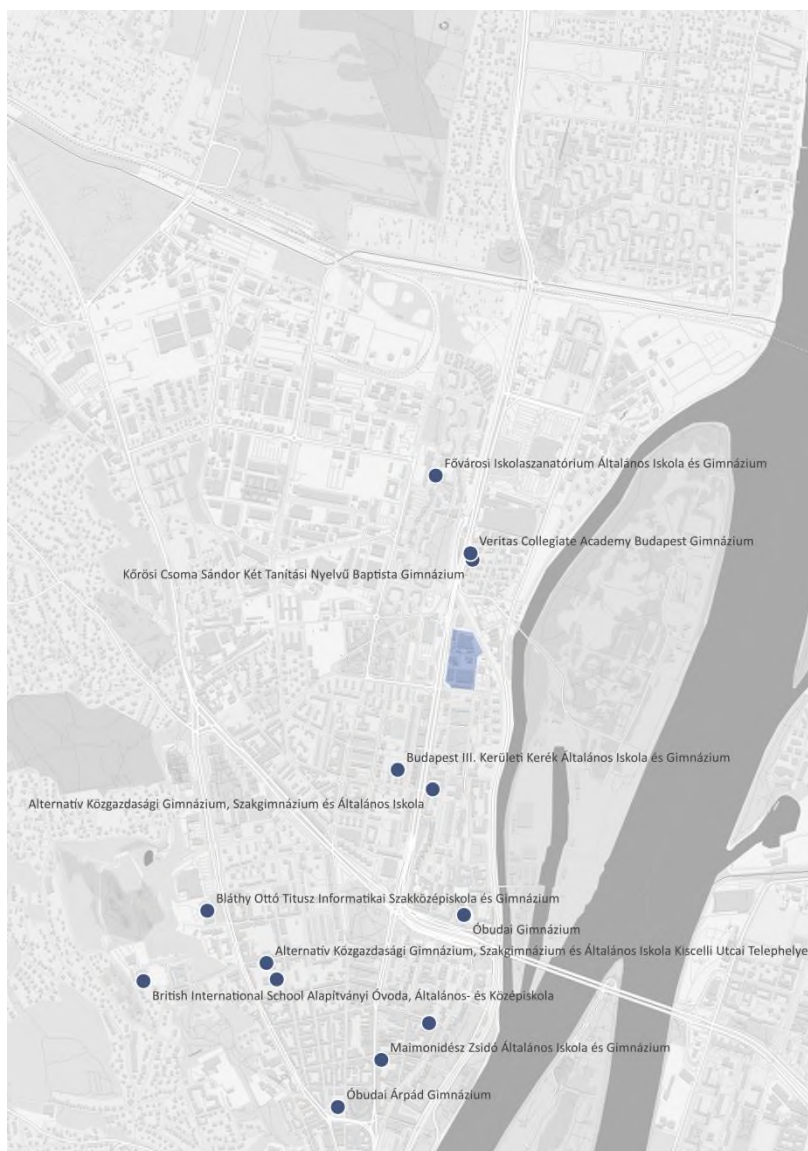
A kerületben található gimnáziumok közül a vizsgált helyszínről legfeljebb 15 perces, kényelmes gyalog távolságra elérhető:

- az Észak-Budapesti Tankerületi Központ fenntartásában lévő
  - Kerék Általános Iskola és Gimnázium, illetve
  - Óbudai Gimnázium
- az egyházi fenntartású
  - Kőrösi Csoma Sándor Két Tanítási Nyelvű Baptista Gimnázium,
  - Veritas Collegiate Academy Budapest Gimnázium, illetve
- az alapítványi fenntartású
  - Alternatív Közgazdasági Gimnázium, Szakgimnázium és Általános Iskola.

Közösségi közlekedéssel kényelmesen elérhető távolságba esik a fővárosi fenntartású Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola és Gimnázium.

A tankerületi / fővárosi önkormányzati fenntartású középiskolák esetében több mint 2 000 férőhely, míg az egyéb fenntartású intézményekben további 3 100 férőhely áll rendelkezésre.

Az összes releváns, adattal is rendelkező középiskolai intézmény kihasználtsága, telítettsége átlagosan 72%-os.



középiskolai férőhelyek száma a projekthelyszín környezetében						
megnevezés	típus	fenntartó	helyszín, cím	létszám	férőhely	telítettség
<b>tankerületi központi fenntartásban</b>						
Budapest III. kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium	középiskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Kerek utca 18-20.	257	375	69%
Óbudai Árpád Gimnázium	középiskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Nagyszombat utca 19.	674	1064	63%
Csalóány Óvoda, Ált. Isk., Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógyped. M. Int.,	középiskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	San Marco utca 48-50.	n.a.	n.a.	n.a.
Óbudai Gimnázium	középiskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Szentlélek tér 10.	621	660	94%
Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium	középiskola	Észak-Budapesti Tanker. Kzp.	Szerűskert utca 40.	123	123	100%
<b>fővárosi önkormányzati fenntartásban</b>						
Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola és Gimnázium	középiskola	fővárosi önkormányzat	Bécsi út 134.	696	n.a.	n.a.
<b>összesen</b>					<b>2222</b>	
<b>egyéb (alapítványi, egyházi, stb.) fenntartásban</b>						
Óbudai Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola tel	középiskola	alapítvány	Bécsi út 324.	309	435	71%
British International School Alapítványi Óvoda, Általános- és Középiskola	középiskola	alapítvány	Kiscelli köz 17.	301	440	68%
Alternatív Közgazdasági Gimnázium, Szakgimnázium és Általános Iskola Kiscel	középiskola	alapítvány	Kiscelli utca 78-82.	235	300	78%
Maimonidész Zsidó Általános Iskola és Gimnázium	középiskola	egyházi jogi személy	Pacsirtamező utca 21.	112	278	40%
Alternatív Közgazdasági Gimnázium, Szakgimnázium és Általános Iskola	középiskola	alapítvány	Raktár utca 1.	607	914	66%
Kőrösi Csoma Sándor Két Tanítási Nyelvű Baptista Gimnázium	középiskola	egyházi jogi személy	Szentendrei út 83.	564	683	83%
Veritas Collegiate Academy Budapest Gimnázium	középiskola	egyházi jogi személy	Szentendrei út 85.	31	50	62%
Budapest Táncművészeti Szakközépiskola és Alapfokú Művészeti Intézmény	középiskola	alapítvány	Perc utca 2.	20	n.a.	n.a.
<b>összesen</b>					<b>3100</b>	

forrás: az oktatási létszám és férőhely adatok az Oktatási Hivatal honlapjáról származnak /  
[https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_stat2024\\_a04t18\\_gyermekek\\_tanulok\\_szama.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_stat2024_a04t18_gyermekek_tanulok_szama.xlsx)  
 és [https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir\\_mukodo\\_feladatellatasi\\_helyek\\_2025\\_05\\_07.xlsx](https://dari.oktatas.hu/download/kozerdeku/kir_mukodo_feladatellatasi_helyek_2025_05_07.xlsx)

## 2.2.A PROJEKTHELYSZÍN ÉS KÖRNYEZETÉNEK VÁRHATÓ HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEI

### a tervezett fejlesztés révén beköltöző lakosság

A projekthelyszínen tervezett fejlesztés eredményeként 1300-1400 db lakás kialakítása várható. A tervezés jelen fázisában a lakásmix – alapterület szerinti megoszlás – alapján még nincs lehetőség a beruházás generálta lélekszám növekmény számítására, ezért a Központi Statisztikai Hivatal 2022. évi censusos adatai alapján becsülhető a területre jövőben beköltöző lakosság mértéke. Az állandó népesség és a nyilvántartott lakások hányadosaként képzett népességsűrűség Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén 1,9 fő / lakás értékben rögzíthető a KSH adatai alapján. Ezzel az értékkel számolva **a tervezett fejlesztés eredményeként várhatóan realizálható 1300-1400 db lakással 2400-2500 főre becsülhető a fejlesztés révén újonnan megjelenő lakosság száma.**

### a várhatóan betelepülő lakosság korcsoportos megoszlása

A tervezett fejlesztés révén beköltözők közül a 14 év alatti lakosok korösszetétele az alábbiak szerint becsülhető:

- 0-2 év között (bölcsődés korcsoport): 59 fő,
- 3-5 év között (óvodás korcsoport): 57 fő,
- 6-14 év között (általános iskolás korcsoport): 197 fő.

A középiskolás, 15-18 év közötti korcsoport megoszlásának számítása a középiskolai tanulmányok kötetlenebb választathatósága okán (nem kötelező a lakcím szerinti körzetbe járni) nem releváns.

### az oktatási és nevelési humán infrastruktúra igények meghatározása

A humán infrastruktúra igények meghatározásánál a tervezett Fővárosi Településfejlesztési Terv partnerségi dokumentációjában\* szereplő nagyságrendek kerültek figyelembevételre. Ez alapján az óvodás és általános iskolás korú új betelepülő gyermekek 100%-a számára, a bölcsődés korú új betelepülő gyermekek 30%-a számára kell férőhelyet biztosítani az ellátórendszerben. (Gimnáziumi férőhelyekre vonatkozó elvárás a már leírtak okán nincs.) Ezek alapján **a működő oktatási-nevelési intézményhálózat biztonsággal el tudja látni a tervezett lakások által vonzott új gyereknépesség igényeit. A bölcsődei kapacitás meghatározására a Szociális Ágazati Portál adatainak hiányossága okán nincs mód.**

\* forrás: Városház Otthon - Budapest Főváros Településterve / Fővárosi Településfejlesztési Terv - <https://file.budapest.hu/FTT/FTT.zip>

#### A projekthelyszínen a jövőben várhatóan betelepülő 0-14 éves korcsoportok oktatása-nevelése

korosztálynak megfelelő intézmény típus	új gyerekszám / férőhelyigény	a tervezett lakások tágabb környezetében az állami / önkormányzati intézményi		megfelelőség
		férőhelyek száma**	szabad férőhelyek száma**	
bölcsőde	cca. 59 fő	510 férőhely	n.a.	n.a.
óvoda	cca. 57 fő	2 607 férőhely	737 férőhely	MEGFELEL
általános iskola	cca. 197 fő	6 666 férőhely	1 861 férőhely	MEGFELEL

\*\* jelen fejezet 2.1. alpontjának kimutatásai szerinti – önkormányzati, tankerületi, ill. állami fenntartású intézményekre vonatkozó – adatok

forrás: saját összesítés

### egészségügyi ellátási igények meghatározása gyermek házi-/szakorvosi ellátás

1 000 fő 0-14 éves új betelepülő gyermek után szükséges egy gyermekorvosi munkahely / praxis kialakítása, így **a becsült 313 főnyi 0-14 éves korú gyermeklétszám nem igényli a helyi gyermekorvosi létszám növelését.**

### felnőtt házi-/szakorvosi ellátás

2 000 fő új betelepülő lakosságszám után szükséges egy általános háziorvosi munkahely / praxis kialakítása, így **a lakások által vonzott cca. 2 087 fő felnőtt házi-/szakorvosi ellátásra jogosult új lakos várhatóan igényelheti a háziorvosi / szakorvosi ellátás kapacitásbővítését.**

### időskorú ellátást biztosító nappali intézményi igények meghatározása

1 000 fő új betelepülő lakosságszám után 6 férőhely – azaz 167 fő után egy férőhely – biztosítása szükséges az időskorúak számára nappali intézményben. A tervezett lakások által vonzott cca. 544 fő 65 év fölötti lakos után **várhatóan 3-4 db új férőhelyet kellhet létesíteni időskorú ellátást biztosító nappali intézményben.**

# ZÖLDINFRASTRUKTÚRA, TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

## I. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

### 1. A VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETEK A PROJEKTTERÜLET TÉRSÉGÉBEN

#### 1.1. A VIZSGÁLT TERÜLET SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS, VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ TÉRSÉGI ZÖLDFELÜLETEK

A tervezési terület Aquincum városrész déli határán fekszik. A beépített terület itt elkeskenyedik, az Óbudai- (más néven Hajógyári-) sziget és a Budai hegység erdős hegyvonulata (Látó-hegy – Hármashatár-hegy – Testvér-hegy) között kb. 1,5 km széles nagyvárosias-ipari, és nagyjából 1 km széles kertvárosias területek foglalnak helyet. Ennek köszönhetően a vizsgált területen a nagy, térségi jelentőségű zöldfelületek elérhető távolságban vannak, hatásai jól érzékelhetők.

#### erdőterületek

Az erdőterületek városi jelentősége klimatikus, élőhely és rekreációs szempontból is kiemelkedő. Környezeti értékük kimagasló. Jelentőségük elsősorban a levegőtisztaság javításában, a tágabb környezet hőmérsékleti jellemzőinek kiegyenlítésében, egyúttal az egyéb előnytelen, antropogén hatások – pl. zaj- és rezgésterhelés – mérséklésében kiemelkedő. A vizsgált terület közelében elsősorban Hármashatár-hegyi erdőterületek dominánsak mind rekreációs, mind városklimatikus szempontból, melyet erősít a területtől mindössze 250 méterre lévő Óbudai-sziget galériaerdejének hatása is.

#### közparkok, közterek



A megújult Kaszap István park  
forrás: saját fotó

A közparkok és közterek jelentősége főként az emberi egészség és az ahhoz szükséges egészséges környezet megteremtése szempontjából meghatározó. Ezek a zöldfelületek már inkább a lokális, mikroklimatikus adottságok jó karban tartásában járnak élen, szabadtéri eszközeikkel, utcabútoraikkal a lakosság számára részben aktív (szabadtéri fitnessparkok, játszóterek, labdapályák), részben passzív pihenés helyszíneiként is szolgálnak.

A tervezési terület környezetében több szempontból kiemelkedő az Óbudai-szigeten található Május 9. park. Mérete és faállománya mellett aktív rekreációs szolgáltatások tekintetében is nagy vertikummal rendelkezik: több szabadtéri edzőpark, több játszótér, röplabdapálya, pingpongasztalok, kajak-kenu sportegyesület, korábban golfpálya is üzemelt a területen. A Waterfront City beruházás kapcsán megvalósításra kerülő új gyalogoshíd jelentősen növeli majd az Óbudai-sziget megközelíthetőségét a teljes háttér lakóterület, azaz az az egész Óbudai lakótelep irányából.

A lakótelepi épületek közötti lévő Kaszap István park egyben a Waterfront City és Waterfront Lofts szerves részévé is válik. A közpark zöldfelületi minőségének javítása, kondicionáló zöldfelületeinek megújítása és bővítése, az ott meglévő szabadidős, rekreációs és pihenő felületek térben is differenciált fejlesztése és bővítése (pl. „pumptrack” kerékpáros pálya építése, kutya-futtató és játszótér kialakítása, stb.) a WFC projekt keretében két ütemben valósult meg. A közpark végső formájának kivitelezése a WFC beruházás keretében, annak finanszírozásában, a III. kerületi önkormányzattal közösen kialakított koncepcióterv alapján készült el 2023-ban.

A projektterülettől északra, Kaszásdűlőn lévő Bud Spencer park szerepe is meghatározó. A parkban szabadtéri edzőpark támogatja az aktív kikapcsolódást, nyáron pedig kertmozit is felállítanak.

A **lakótelepi zöldfelületek** alapvetően a helyi közösség számára nyújtanak zöldfelületi szolgáltatásokat: javítják a helyi klímát, javítják a városképet, helyet adnak rekreációnak és aktív kikapcsolódásnak is. Ugyanakkor kiterjedésük és az összefüggő zöldfelület (városon belül) kiemelkedő (30-40 %-os) arányával az adott városrész zöldfelületi rendszerének fontos zöldfelületi magterületei.

## kertvárosias területek

Magánkertek számottevő mennyiségben a Testvérhegy oldalában és a vasúttól északra fekvő Rómaifürdő és Csillaghegy területén jelennek meg. Az egyre intenzívebb beépítés miatt a teljesértékű zöldfelület aránya lassan, de folyamatosan csökken. A zöldfelület rekreációs funkcióját csak a tulajdonosok tudják kihasználni, de a nagyvárosiasnál nagyobb zöldfelületi arány (helyi) klimatikus hatásai érzékelhetők.

## 1.2. SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

### alaptérképi elemek

- természetközeli területek
- parkok
- erdőterületek
- mezőgazdasági célú területek
- sport és rekreációs célú zöldfelületek
- Duna és mellékágai
- kisvízfolyások
- fővárosi / kerületi közigazgatáshatár
- meglévő / tervezett hidkapcsolatok
- tervezett gyalogos hidkapcsolat

### fővárosi zöldinfrastruktúra hálózat kapcsolódó elemei

- városi parkláncolat
- Népliget városi parkláncolat elemének megnevezése
- Duna menti zöldtengely
- Népsziget Duna menti zöldtengely elemének megnevezése
- mellékközpont szerepkörű Flórián tér városi parkja

A fővárosi zöldinfrastruktúra hálózat – a vizsgált terület szempontjából releváns elemekkel  
forrás: saját ábra



## releváns hálózati elemek

A korábban leírt, városszerkezeti jelentőségű, egymástól eltérő használatú zöldfelületeket egyfajta zöldtengelyként fűzik föl a fővárosi zöldinfrastruktúra hálózat egyes meghatározó elemei, melyek észak-déli, illetve többnyire sugárirányban szerveződve jelennek meg Budapesten.

### Duna menti zöldtengely

Az észak-déli irányú, hosszanti zöldláncolat a Duna menti zöldtengely, mely a Főváros területén csaknem 30 kilométer hosszan nyúlik el a folyam mentén. Az itt található zöldfelületek nem alkotnak összefüggő felületet, inkább különböző jellegű és használatú zöldfelületek sűrűsödéséért értelmezhető a tengely.

A zöldtengely kiemelt jelentőségű része az Óbudai Hajógyári-sziget, mely összefüggő zöldfolyosóként az Árpád hídtól egészen az Újpesti vasúti hídig tart. A szigeten található Május 9. park jellemzése fentebb található. A terület északkeleti részéről a Hajógyári-sziget mintegy 10 perces gyalogút megtételével érhető el a K hídon keresztül. Több fejlesztési koncepcióban szerepel egy, a szigetre vezető új gyalogoshíd ötlete. Amennyiben ez megvalósul, a fejlesztési terület déli részéről is kb. 10 perc gyalogtávolságra lesz a sziget.

### természetközeli területek

A vizsgált terület esetében természetközeli területek már a sétatávolságot meghaladó eléréssel közelíthetők meg, mint például a Hármashatárhegy értékes erdőterületei.

### 1.3. KAPCSOLÓDÓ, A HELYI KLIMATIKUS ADOTTSÁGOKAT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB TERMÉSZETI TÉNYEZŐK

#### Duna közelsége

Dunához közeli városszerkezeti pozíciójából adódóan a vizsgált terület klimatikus adottságai a fővárosi átlaghoz képest jobbnak mondhatók. A domináns észak-nyugat – dél-keleti szélirány, az azzal szinte párhuzamos folyammeder és annak beépítetlen puffer területe (sziget) mind segítik a vizsgált terület optimális átszellőzőtségét.

#### lakótelepi zöldfelületi rendszer

Az általános lakótelepi struktúrába illeszkedő, a beépítés „hézagait” kitöltő lakótelepi zöldfelületek jelentős része kondicionáló hatású, jellemzően gyeppel és cserjeszinttel gazdagított zöldfelület, melyben néhol megjelennek nagyobb facsoportok. Az Óbudai lakótelep (lakótelepek között) átlagos zöldfelületi intenzitással rendelkezik.

#### NDVI számítás – értékelési módszer



A projektterület NDVI térképe

forrás: Lechner – Copernicus böngésző

A projektterület térségében a zöldfelületi ellátottság jelenleg alacsonynak mondható. A projektterületen és a tömbsor középső részén a normalizált vegetációs index nagyon alacsony értéket mutat. A főváros Zöldinfrastruktúra Konceptiójában fellelhető vizsgálatok alapján a zöldfelület-intenzitás változása ezt alátámasztva 1992 és 2015 között átlagosan helyenként növekedés, máshol csökkenést mutat 10-25% eltéréssel a terület tágabb környezetében. Ettől nem függetlenül Budapest felszínhőmérséklet térképe 2016. augusztus 31-én 35-45 °C közötti hőmérsékletet mutatott a környéken.

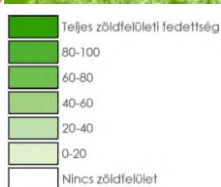
A térségben jelentősebb zöldfelületek a környező lakótelepek közterületein, illetve a vasúti területek mentén kialakult puffer területként megjelenő zöldfelületek jellemzőek.



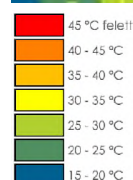
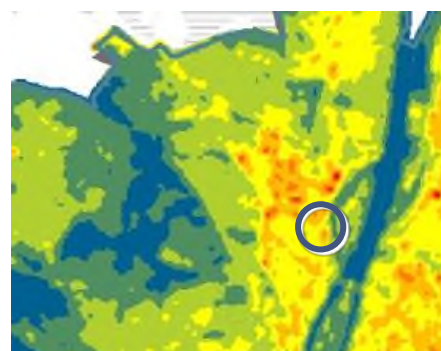
Zöldfelület-intenzitás változás 1992-2015



Zöldterület-intenzitás változása 1992 és 2015 között



Budapest fás és nem fás vegetációjának térképe (zöldfelület-intenzitása) 2015-ben



Budapest felszínhő térképe 2016. augusztus 31-én

forrás: Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiója - Megalapozó munkarész

## 2. A PROJEKTTERÜLET JELENLEGI ZÖLDFELÜLETEI



### előzmények

A korábban „Homokos” néven jelölt, az Aranyhegyi-patak korábbi ága (ma HÉV vonal) és a Szentendrei út közé ékelődő terület gazdasági célú fejlesztését a HÉV Filatorigát teherpályaudvar megjelenése indította el.

A terület felhasználása-beépítettsége folyamatosan változott, tudatos növénytelepítés nyomai kevés helyen fedezhetők fel.

▼ Tervezési terület 1977-ben: befedett Aranyhegyi-patak korábbi ága, épülő HÉV, bontás előtt álló pályaudvar

forrás: fentrol.hu

### növényállomány



volt AGIP benzinkút zöldfelülete

forrás: saját fotó

A tervezési területen az uralkodó fafaj az adventív bálványfa (I). Emellett található néhány hegyi juhar (I), több adventív zöld juhar (*Acer negundo*), nyár (I.), vadgesztenye (*Aesculus hyppocastanum*) és kőris (I.) egyed is.

A fellelt lucfenyő példányok (*Picea abies*) mindegyike jórészt kiszáradt.

A bezárt benzinkút melletti zöldfelület kiemelkedő látványeleme egy koros kéttörzsű vérszilva (*Prunus cerasifera* 'Nigra') szoliter példánya.

A HÉV melletti kerítés mentén hárs (*Tilia sp*) egyedek is találhatók egy vegyes fasorban. A cserjeszint karakteres elemei a leyland ciprus (*Cupressocyparis leylandii*) és fagyal (*Ligustrum vulgare*) sövények.

## 3. TERVEZETT ÁLLAPOT

### Előzetes beépítési koncepció



Előzetes beépítési koncepció

A beépítési koncepció – műfajából fakadóan – nem alkalmas arra, hogy a később kialakítandó zöldfelületet nagy részletességgel be lehessen mutatni.

Az előzetes tervek alapján a Fejlesztő – ahogy egy ilyen kvalitású beruházáshoz illik – autómentes belső területben gondolkodik.

A tervek alapján növekszik a zöldfelület nagysága, minősége pedig minden bizonnyal emelni fogja a terület használati és környezeti komfortját, tehát a jelenlegihez képest alapvető minőségi ugrást tud képviselni.

A Fejlesztői szándék és program szerint a Waterfront City területén már részben megvalósult Budai Promenádnál mentő üzletek sorát a Waterfront City területén létesülő aktív földszinti kereskedelmi sáv teljesíti ki. A Promenádnál folytatása mentén létesülő attraktív zöldfelületekhez szervesen kapcsolódnak a parkosított tömbbelső zöld csápjai, amik részsűs terepkialakításukkal finom átmenetet képeznek a publikus és félprivát használatú területrészek között.

A beépítési koncepció a meglévő telekhatár menti sávban lehetőséget biztosít a meglévő fák, alapos vizsgálat alapján eldönthető megőrzésére. Így elméleti lehetőség van az északi oldalon egy nyárfa és egy nagyméretű vadgesztenye, a HÉV felőli út oldalán pedig számos kőris és hárs megőrzésére.

A tömb belső részében a terepszint alatti beépítés, és a kapcsolódó feltöltés kizárja a jelenlegi növényállomány megtartását. Ugyanakkor itt létrejön egy nagyméretű, értékes belsőkert, ami jól szolgálhatja a lakók rekreációs igényeit.

Megjegyzendő, hogy a korábbi elképzelés szerinti ECE fejlesztés bevásárlóközpontjának terve a területen csak kisméretű zöldfelületekkel is alig biztosította az előírt 10%-os arányt. A kereskedelmi létesítmény tetőzetén parkoló került volna kialakításra, így egybefüggő zöldfelületi kialakítás sem a terepfelületen, sem az épület tetején nem került volna kialakításra. Ezzel szemben a Projekt során mintegy 40-45 % zöldfelületi borítottság jön létre.

## II. TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

### 1. A PROJEKTTERÜLET KÖRNYEZETÉNEK TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI

#### 1.1. TÁJI-, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület a Vác – Budai Duna-völgy kistáj déli részén található. A kistáj a Visegrádi-szorosból kilépő Duna hordalékkúpjának szigetekkel tagolt szakasza, amelyet ártéri és alacsony ármentes folyóhátak, ill. teraszfelszínek alkotnak. A triász kori karbonátos alapkőzetet dunai hordalékkúp (folyami kavics) borítja, melyet néhány méter magas öntésiszap, beépített területen ezen felül mesterséges feltöltés fed.

A terület éghajlata meleg száraz, napsütés évi összege 1900-1930 óra körüli. Ebből a nyári évnegyedben 770-780, a téli évnegyedben mintegy 180 órán át süt a Nap. Az évi középhőmérséklet a városi hatás következtében 10,6-11,2 °C. A csapadék évi összege 550-600 mm, a tenyészidőszakié 300-350 mm. Az uralkodó szélirány általában az É-i, ÉNy-i, de a változatos domborzati viszonyok miatt helyenként a Ny-i. Az átlagos szélesség 2-2,5 m/s.

A tájban előforduló hét talajtípus közül öt a Duna üledékanyagain alakult ki. A futó- (9%) és a humuszos homoktalajok (10%) talajvízhatás mentesek, és igen gyenge természetes termékenységűek.

A vízhatás alatt álló talajképződmények közül a vályog mechanikai összetételű réti és réti öntéstalajok kiterjedése 3% és 14%. A nyers öntéstalajok (7%) homokos-vályog mechanikai összetételű változatainak termékenységi besorolása 50-65 (int.), a homokoké pedig a 25-40 (int.).

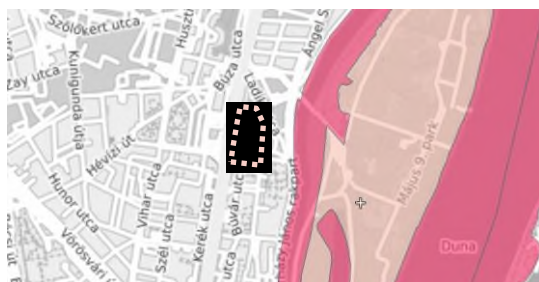
(Dövényi et al. (2010). Magyarország kistájainak katasztere, Csorba Péter. (2021). Magyarország kistjai.)

#### 1.2. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezési terület nem érintett védett természeti területtel, vagy védett terület védőövezetével.

A területen nem található ex lege (a természet védelméről szóló törvény erejénél fogva védelem alatt álló) védett természeti érték. A tervezett fejlesztés környezetében Natura 2000 terület nincs kijelölve.

A Duna medre (főág és mellékág is) az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területére, az Óbudai-sziget pedig puffer területbe tartozik.



Országos Ökológiai Hálózat elemei a tervezési terület környezetében. forrás: OKIR

## III. KÖRNYEZETVÉDELME

## 1. A PROJEKTERÜLETET ÉRINTŐ KÖRNYEZTVÉDELMI HATÁSOK

## 1.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ZAJTERHELÉS



2014; Google Streetview



2024; Google Streetview

Sebességcsökkentő tábla kihelyezésével 70-ről 50 km/h-ra csökkent a megengedett legnagyobb sebesség

Forrás: Google Streetview

A **közüti zajterhelés** a terület tágabb környezetében nem elhanyagolható, a Szentendrei út mentén figyelhető meg jelentős a zajszenyezés. A Duna felől a Szentendrei útig terjedő sávban **nappal 65-70 dB, míg éjjel 55-60 dB zajterhelési érték** mérhető. A hatás enyhítésére a tömb a Szentendrei út felé zártosú jelleget ölt. A közlekedőmagok és folyosók itt kerülnek elhelyezésre, valamint nagy méretű zajgátló üveg és attraktív zöldhomlokzatot kap a beépítés annak érdekében, hogy a zavaró hatásoktól védje az épületeket és a lakókat.

A HÉV melletti út **felől mérhető HÉV által kibocsátott vasúti zaj** napközben elérheti a **65-70 dB-t, míg éjjel 50-60 dB zajterhelési értéket**.

**Üzemi zajterhelést** tekintve a projekterület az erőműtől lévő jelentős távolsága miatt mérsékelten érintett, a projekterület északi határán **nappal a zajterhelés 40-45 dB, éjjel 35 dB alatti értéket mutat**.

A nyilvánosan elérhető zajtérkép vizsgálati eredmények némi eltérést mutathatnak az időbeliség tekintetében – a 2017-es adatokhoz képest. Érdemes figyelembe venni, hogy a Szentendrei úton 2018 óta a Bogdáni úti csomópont előtt 50-es sebességhatárt vezetnek be a délfelé közlekedők számára az egykori MOL (korábban Agip) benzinkút vonalától.

Ez megfigyelhető a kereszteződés déli oldalán is, ahol az észak felé közlekedőnek 60-ról 50-re csökkent a sebességhatár 2024 júniusától.

A **sebességhatár csökkenése a közúti forgalomból keletkezett zajhatás mértékét is csökkentette a belső lakóterületek felé – ezáltal kedvező hatást eredményezve a tervezett lakó és egyes funkciójú fejlesztések számára.**

A tervezési területtől 300 méterre délre, a Raktár utca vonalában 2024-ben fix sebességmérő kamera került elhelyezésre, illetve elindult a területtől északra (Kaszásdűlőnél, azaz maximum 800 méterre) egy újabb fix kamera telepítése. Ezek valószínűleg növelik a szabálykövetési hajlandóságot, ezáltal csökkentik a jellemző haladási sebességet, így a várható zajhatást is.

A fejlesztés életciklusát figyelembe véve fontos kiemelni a hazai járműpark elektrifikációját is. Tavaly nyáron a teljes hazai gépjármű állomány 2,5 %-a elektromos volt. Az elektromos járművek optimális használati modellje és az egy főre eső GDP területi eloszlása alapján feltételezhető, hogy ez az arány a Fővárosban nagyobb, és a következő időszakban tovább fog nőni. Ha azzal számolunk, hogy az uniós 2035-ös elektromos átállási határidő megmarad, és nem nő a hazai járműállomány 16 éves átlagéletkora, akkor 2050-re a járművek többsége motorhangot nem, csak szélzajt és a kerekek zaját fogja kibocsátani. Ekkor a tervezett épületek még kevesebb, mint 25 évesek lesznek, azaz a várható 50-100 éves élettartamuk jelentős része még hátra lesz.

A közlekedési utakon a tervezett beépítés által generált többlet forgalom kapcsán az alábbiak állapíthatók meg:

## 1.2. A TERÜLET BEÉPÍTÉSÉBŐL ADÓDÓ ZAJTERHELÉS

A terület beépítése során kétféle hatást lehet vizsgálni. Az egyik az építés, kivitelezés alatti időszak zajhatása, a másik a beépítés végállapotában, annak üzemeltetése időszakában állapítható meg.

## A kivitelezés időszakában

Az érintett útszakaszok mentén alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést az elvégzett számítások szerint *(forrás: EY Denkstatt Kft. 2025.03.)* nem módosítja érzékelhető mértékben.

## A beépítés utáni üzemeltetés időszakában, illetve a távlati időszakban

Az érintett Szentendrei út mentén található védendő vonatkozásában (déli és északi szakasznál egyaránt) **alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető**. Az épületegyüttes üzemelése során, valamint a távlati

időszakban generálódó forgalom ezen terhelést számítások szerint érzékelhető mértékben nem módosítja.

**A generálódó fogalomhoz kapcsolódóan zajterhelés-növekmény nem várható.**

A tervezési területen gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pontszerű források, illetve felületi forrásként jelentkező mélygarázs ajtók.

kivitelezés alatt meghatározott zajvédelmi szempontú hatásterület

A létesítmény a vizsgált pontok többségénél a háttérterheléssel együttesen sem okozza a határérték túllépését. A Mozaik utca 10.-nél található vizsgálati helyszín esetében az alapállapotú zajterhelés is határértéket meghaladó terhelést eredményez. Azonban ezen a ponton a létesítmény üzemelése a számítási eredmények alapján várhatóan nem okoz zajterhelési növekményt a védendő esetében.

A kivitelezési tevékenység várhatóan **1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de az éjszakai időszakban kivitelezés nem tervezett.** Erre tekintettel a **zajvédelmi határérték a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában 60 dB.** A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján a létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés 10 dB-lel kisebb, mint a zajterhelési határérték, ha a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték.

A legtöbb mérési pont esetében a háttérterhelés maximális mértéke 50 dB, tehát a kormányrendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján szükséges meghatározni a hatásterület, amennyiben ezen területen belül védendő található.

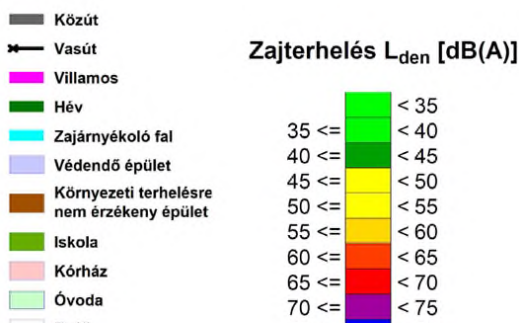
A Mozaik utca 10. (107-es mérési pont) esetében a háttérterhelés 46,5 dB, így a hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontjának előírásai alapján került meghatározásra.

Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény **kivitelezés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 263 méterben határozható meg.**

üzemeltetés alatt meghatározott zajvédelmi szempontú hatásterület

Az **üzemeltetés** időszakában a Mozaik utcai mérési pont esetében a háttérterhelés minimálisan nagyobb, mint a határérték, így a hatásterület meghatározása ezen pont irányában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § c) pontjának előírásai szerint történt. A többi mérési pontra, mivel a háttérterhelés kisebb a zajterhelési határértéknél, de ez az eltérés nem nagyobb, mint 10 dB, a hatásterület meghatározása ezen pontok irányában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontjának előírásai szerint történt.

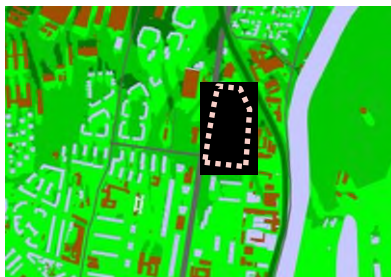
Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény **üzemelés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 66 méterben határozható meg, mely a területtől nyugati irányba terjed ki.**



Közúti zajtérkép nappal  
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Közúti zajtérkép éjjel  
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Üzemi zajtérkép nappal

forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Üzemi zajtérkép éjjel

forrás: <https://zajterkepek.hu/>

### 1.3. A LEGVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

#### Levegőtisztaság-védelem alakulása

A létesítményben bejelentésre kötelezett levegőtisztaságvédelmi pontforrások telepítése nem tervezett, mivel a fűtési igények kielégítése hőszivattyúk alkalmazásával tervezett.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

Közvetlen hatásterület a kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaságvédelmi hatásterület, mely munkavégzéssel érintett munkaterületek középpontjától számítva 28 méternek adódott.

Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók. A forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében a közvetlen hatásterületen felüli növekmény nem adódik.

### 1.4. A EGYÉB KÖRNYEZETI TÉNYEZŐK

#### Természet és tájvédelem

A tervezési terület és a tervezett beavatkozások (településrendezési terv módosítások) hatásterülete urbanizált környezetben helyezkedik el. A teljes környezet jelenleg is erősen zavart ruderalis élőhelyekkel jellemezhető. A beépítésre szánt helyszín teljes egészében mentes mindenféle természetes vagy természetközeli élőhelytől. A létesítmény környezetében sem fordulnak elő stabilizálódott, vagy legalább értékesebb fajokat magukba foglaló ruderalis elemekkel rendelkező területek.

A tervezési terület tágabb környezetében – az Óbudai-sziget jelentős zöldfelületei kivételével – sem találhatók meg a magas természetességű élőhelyek.

A tervezési terület és a hatásterület urbanizált és közlekedési területekkel érintkező jellegzetes ipari jellegű, urbanizált táj. A tervezett létesítés és a későbbi üzemelés élővilág-védelmi szempontból becsült hatásterülete nagyjából megegyezik.

A tervezési terület és környékének, illetve az élővilág-védelmi becsült hatásterület növény- és állatvilágát leginkább az adekvát élőhelyeken a térségben általánosan elterjedt tág tűrésű, euriök fajok képezik. A területhez szorosan kötődő, arra egyedileg jellemző, illetve különösen értékes vagy fokozottan védett növény és állatfaj tartós megtelepedése az érintett területen kizárható. Tekintettel jelenlegi állapotukra és környezetükre, a tervezési területen és annak környezetében előforduló élőhelyeknek a természetvédelmi értéke igen csekély.

A tág térségben található országos jelentőségű védett természeti területekre, helyi jelentőségű védett természeti területekre és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (Natura 2000) a jelentős távolságnak köszönhetően, a tervezett létesítés és az üzem későbbi működtetése értékelhető természetvédelmi hatással nem lesz. A térségben kijelölt nemzeti ökológiai hálózat elemeire várhatóan semlegesek lesznek a létesítéssel és az üzemeltetéssel együtt járó olyan hatások, mint a várhatóan jelentős fényszennyezés.

#### Klímaadaptáció

A jelenlegi nagyarányú beépítés és burkolt felületek helyén létesülő intenzív zöldtetők és a további zöldfelületek, valamint az ott telepítendő fa- és cserjeállomány csökkenti a hősziget hatást: növeli a páratartalmat, csökkenti a nappali felmelegedést, este pedig segíti a terület lehűlését.

A létesítményt magát tekintve a tervezett beépítés eredményeként a jelenlegi, korszerűtlen és korszerűtlenül üzemeltetett korábbi épületek helyén létesített házak hőszigetelése a jelenleginél nagyságrendekkel jobb, gépészete pedig sokkal hatékonyabb lesz. Így az épületek a várhatóan szélsőségesebb időjárási körülményeket a korábbi épületállománynál sokkal alacsonyabb energetikai szükségletek és kedvezőbb üzemeltetési költségek mellett tudják a bent tartózkodók számára elviselhetővé, kellemessé tenni.

#### Hulladékgazdálkodás

A létesítményben keletkező hulladékok gyűjtése, megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító, vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadása biztosított lesz. Az üzemeltető be fogja tartani a vonatkozó jogszabály szerinti előírásokat, teljesíti a kötelezettségeket.

## 2. A PROJEKTTERÜLET VÁLTOZÁSAINAK HATÁSAI

### 2.1. A TERVEZETT TSZT / FRSZ MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

#### Területfelhasználási egység módosítása

A jelenlegi területfelhasználási egység által támogatott kereskedelmi funkció, a telek egyéb adottságait, városi pozícióját, a kijelölt P+R parkolót, bevásárlóközpont fejlesztését predesztinálja, mely elsősorban a kerület távolabbi területein, vagy az észak-budai agglomerációból ingázókat szolgálja ki. A tervezett módosítás ezzel szemben elsősorban lakó funkciót, kisebb arányban egyéb, irodai, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási funkciók telepítését teszi lehetővé. A lakó funkció által generált gépjárműforgalom a jelentős részben autós megközelítésre alapozott kereskedelmi forgalomnál várhatóan kisebb lesz. Ez a várható légszennyezettségi, zaj- és rezgésterhelési hatásokat is csökkenti.

#### Beépítési sűrűség csökkentése

A beépítési sűrűség megengedett értéke a módosítás révén csökken, így az önmagában a hatályoshoz képest az elhelyezhető épület(ek) alapterületének csökkentését eredményezi. A fejlesztő célja jelen esetben a beépítési sűrűség csökkentése mellett a beépítés belső térárányainak kedvező kialakítása, az átszellőzés és a nagy zöldfelületi arány biztosítása.

#### P+R jelölés megszüntetése

A hatályos területfelhasználási egység által indukált kereskedelmi funkcióhoz jól illeszkedne egy P+R parkoló, de a módosítás révén a tervezett lakóterületi területfelhasználáshoz, illetve a tervezett beépítéshez ez a funkció nem kapcsolható.

#### Magasház kijelölés módosítása

A tervezet szerint a tervezési terület nagy részén nőni fog az elérhető legmagasabb pont: ahol jelenleg 45 m a megengedett, ott 51,6 m lenne a maximális érték a két önkormányzattal való megállapodás alapján, az FRSZ 65 méteres kategóriába való sorolás ellenére. Alacsonyabb tömbök helyett az Óbudai lakótelepen is már megtalálható, azok méretét nem meghaladó magasház létesítése támogatja a zöldfelületi arány növelését, javíthatja a tömb szellősségét, ugyanakkor hatása lehet a tájképre-városképre. Amennyiben a fejlesztő él a magasház építésének lehetőségével, a városképe, a várossziluett bizonyos nézőpontokból meg fog változni. A változás mértékét és értékelését külön fejezet tartalmazza.

### 2.2. A VÁLTOZÁSOK HATÁSAI AZ EMBERI ÉLETMINŐSÉGRE

#### A környezeti állapotváltozások által érintett emberek egészségi állapotában, életminőségében és életmódjában várható változások

Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a létesítmény által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása kizárható.

#### A környezet és az emberi egészség védelmére foganatosítandó intézkedések

Az emberi egészség védelmére külön intézkedések kidolgozása és alkalmazása nem szükséges.

# SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

## I. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

### 1. A RÉSZLETES SZABÁLYOZÁST MEGELŐZŐ TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

#### 1.1. A SZABÁLYOZÁS CÉLJAI



a szabályozás  
módosítással érintett  
terület és a  
projektterület

barnamezős  
területfejlesztési cél:  
helyzetbe hozás

városszerkezeti cél:  
a Budai Promenád -  
megvalósítása

városépítészeti cél:  
Óbuda „északi  
kapuja”

funkcionális cél:  
vegyes funkciójú  
lakóterület

környezetalakítási  
célok:

autómentes felszín

zöldfelületi  
borítottság emelése:  
parkosított  
közhasználatú  
tetőkertek

jelentős kiterjedésű  
közhasználat és

A tervezési terület hatályos szabályozását a TSZT és FRSZ, valamint a hatályos ÓBÉSZ rögzíti. A TSZT a szabályozás módosítással érintett területet K-ker különleges kereskedelmi terület területfelhasználási egységbe sorolja, az FRSZ szerinti beépítési sűrűsége 4.5(3.0+1.5). A hatályos ÓBÉSZ ennek megfelelően a 19250/10 hrsz.-ú telekre vonatkozóan K-Ker/SZ-1 építési övezetet állapít meg. A projekttelek a korábbi szabályozás eredményeként leszabályozott, új szabályozási vonal a hatályos ÓBÉSZ szerint nem érinti. (részletesen a hatályos tervek bemutatató fejezet tartalmazza.)

A szabályozás módosítással érintett terület a korábbi nagybevásárló központ – mint elmaradt beruházás – helyén, barnamezős beruházásként a fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként a korábban javasolt a hatályos K-Ker **besorolás helyett Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületi besorolást kap.**

Az **Ln-2 területbe való átsorolás** a következő városfejlesztési célokat tudja szolgálni:

- a **barnamezős terület „helyzetbe” hozása**, a jelenlegi hasznosítatlan terület felszámolása, a terület városszerkezeti helyzetéhez méltó átalakítása,
- a III. kerület terveiben célként szereplő – a Kolosy teret a Római parttal és a Hajógyári szigettel összekötő – **Budai Promenád továbbvezetése**, melynek a területtől délre eső szakasza a Waterfront City beruházás területén már részben megvalósult, részben déli irányban is kiépítés alatt áll;
- a háttérterületek használói és környező lakosság számára a **HÉV és a lakóterületek közötti gyalogos-kerékpáros átjárhatóság** biztosítása és a **kapcsolat megteremtése** a Budai Promenádon keresztül;
- a HÉV megállóhoz vezető Budai Promenád magas színvonalú környezeti kialakításával és a Promenád menti földszinteken kereskedelmi, vendéglátási, irodai és egyéb szolgáltatások telepítésével a **gyalogosforgalom erősítése a HÉV megálló irányába, ezzel a közösségi közlekedés használatának növelése;**
- a környező beépítésekhez – az Óbudai lakótelep 45 méter magas pontházaihoz és a Waterfront City magasházak beépítéséhez – igazodó módon az **Óbudai lakótelep „északi kapujának” létrehozása városépítészeti hangsúlyok révén;**
- a **domináns lakófunkció mellett a terület értékévé válik a funkcionális sokféleség megteremtése, ami a nagyvárosias kialakítást fontos kiegészítő elemekkel gazdagítja, ezzel nem csak az új beépítésre, de a déli szomszédos lakótelepi területre is pozitív hatással lesz, mivel itt a lakófunkció mellett vegyes funkciók telepítése is lehetővé válik: kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatások, irodák kialakításával;**
- **autómentes belső terület** kialakítása, különös tekintettel a Promenád teljes forgalommentességére;
- **attraktív zöldfelületek létrehozása**, a hatályos szabályozástól eltérő (korábbi cca. 2,5 hektáros tetőkert nélküli tetőparkolói helyett), attól jelentősen **nagyobb, a terület mintegy 40-45 %-án belső zöldfelületi borítottság** létrehozása jelentős talajvastagságú, parkosítható tetőkerttel, teljes értékű rézsúkkal kifutva a Promenádig;
- a 19250/10 projekttelek keleti sávjának a magánúttól az épületekig, illetve a zöldtetős platformra felvezető tájépítészeti eszközökkel kialakított rézsúk, rámpák, lépcsők vonaláig

## átjárhatóság biztosítása

tartó, közhasználattal kiszélesedő, zöldfelületekkel gazdagított, étellel teli sétány alakul ki;

- a **sétány** mind a déli továbbvezetésével a Waterfront City promenádszakasza irányába, mind a Bogdáni út és HÉV kapcsolat révén a **környező lakótelepen élőket is szolgálja**, míg a Szentendrei út és a Promenád közötti gyalogosforgalmat a Bogdáni úti északi járda biztosítja, szintén üzletek sora előtt;
- a terephez képest kiemelt garázsszint – mint zöldtetős platform – térben elválasztja a telek publikus és privát használatú részeit egymástól, kerítések helyett izgalmasan berendezett módon, üzlet és részsűs térépítészeti elemek váltakozásával, mellyel a **vonzóvá tett HÉV kapcsolattal rendelkező promenádszakasz** várhatóan a **HÉV használatát is nagymértékben növelni tudja**, így a **közösségi közlekedés preferálásában** nyújt támogatást;

## sűrűségi csökkenés: nem növekvő általános szintterület

- a TSZT/FRSZ módosítás tekintetében fontos tényező továbbá, hogy a **hatályos beépítési sűrűségi értékek csökkentésre kerülnek**, így a jelenlegi 140.205 m<sup>2</sup> helyett csak 116.838 m<sup>2</sup> **általános szintterület** jön létre;
- a **parkolási szintterület mértéke is csökkentésre kerül**, a jelenlegi 70.103 m<sup>2</sup> helyett csak 46.735 m<sup>2</sup> **parkolási szintterület** mely nagyságrendileg éppen elegendő a parkolási kötelezettség garázsban történő biztosítására az augusztusban módosított TÉKA előírásainak figyelembevételével;

## lazább beépítettség: alacsonyabb beépítési arány

- az **Ln-2** besorolás lehetővé teszi a **zártosorú keretes beépítés létrehozását**, melynek az emeleti szintekre vonatkozó beépítési mértéke jelentősen alacsonyabb lesz a korábban tervezett egybefüggően 80 %-ban teljes magasságban elképzelt kereskedelmi épületétől, ami az egybefüggő zöldfelület kialakítását is lehetővé teszi;

## változatos magasságok: középmagasházak és ún. magasházak együttése

- a **beépítettség mértékének lazulása**, az **egybefüggően kialakítható 40 % arányú zöldfelületi borítottság** úgy érhető el, hogy az **épületek magassága** a lakótelepi épületekhez hasonló, helyenként annál magasabb, de **nem haladná meg a Bogdáni úttól délre elhelyezkedő 51,6 méteres pontházak magasságát**, ezzel illeszkedve a szomszédos környezethez;
- magasháznak nevezzük a 30 méteres legfelső padlószintet meghaladó épületeket, melyek arányait az FRSZ a magasságuk függvényében az épületszintek kiterjedésének korlátozásával szabályozza;
- a területen jelenleg megengedett a **hatályos TSZT / FRSZ alapján a legfeljebb 45 méteres legmagasabb pontú épületek** elhelyezése, ami kisebb, mint a déli pontházak magassága, ezért **javasolt a Promenád mentén, főként annak északi szakaszán megnyíló teresedésnél ennél kismértékben magasabb épületek** elhelyezése, és egyáltalán az egyforma magasságok helyett az **épületek magassági játéka**nak lehetővé tétele;
- a **TSZT és az FRSZ tematikája szerint csak kettő, azaz 45 vagy 65 méteres magasházak kategória jelölheti ki, ezért** – a kerületi és fővárosi egyeztetések szerint legfeljebb 51,6 méteres pontházak magasságú épületek elhelyezhetősége érdekében – a **hatályos kategória módosítása szükséges**, hogy 45 méternél magasabb épületek elhelyezése is lehetővé váljon, vagyis, a **65 méteres ÉLP meghatározása válik szükségessé**, melyet a kerületi szabályozás szintjén lehet tovább differenciálni;

## 1.2. KIEMELT CÉLOK

### AUTÓMENTES TERÜLET – NAGYKITERJEDÉSŰ TETŐKERTEK

#### Budai Promenád kiemelt gyalogoskapcsolat

A kiemelt gyalogoskapcsolat biztosítása alapvetően a már kiépített **Budai Promenád továbbvezetését és folytatását jelenti**, mely a Folyamőr utca vonalában lévő 19250/11 hrsz.-ú magánúton a Bogdáni útnál indul és egészen a HÉV megállóig vezet.

#### autómentes belső terület

Az **autómentes belső terület** a **fejlesztés egyik kiemelt célja**. Ezt az előzetes beépítési koncepcióban szereplő **garázsrendszert felfűző garázsrendszeren belüli belső út** teszi majd lehetővé.

A garázsszint megközelítése **három oldalról, a Bogdáni út, a Szentendrei út és az új Ladik utca felől történhet, a Promenád érintése nélkül**, ahol természetesen a megközelítés a megkülönböztetett járművek számára és az áruszállítással kapcsolatos célforgalom lehetséges lesz.

**tetőkertek** A garázsszintek tetőkerttel gazdagítva kerülnek kialakításra, melyek helyenként vastagabb földfeltöltéssel, vagy parkolóhely kihagyásával teljesértékű zöldfelületet is biztosíthatnak fák telepítésére is. A Promenádnak felé néző részsíknél teljesértékű zöldfelület létesül.

#### A MAGASHÁZAS TERÜLET – MINT ÓBUDA ÉSZAKI KAPUJA

**magasházak környezete** A térségben már ma is dominánsan megjelennek a magasházak. Ennek alapját már a 70-es években megépült Óbudai lakótelep négy 45 méter magasságú pontháza megteremtette, melyek az F+10 szintes hosszú panelépületek mellett az Bogdáni út és a Raktár út közötti területen szintén hangsúlyképző elemként jelennek meg. Ezekhez is kapcsolódva jött létre a volt szeszgyár területének barnamezős fejlesztéseként a Duna felé csökkentett magasságú, de 45 méteres magasházakkal is rendelkező beépítés.

A városrész ezen északi területén kívüli barnamezős területek felélesztése kiváló alkalmat teremt arra, hogy a jelenlegi térbeli hiátust méltó, vegyes városias beépítéssel Óbuda kapujaként egy nagyvárosias beépítés váltsa fel. Ennek egyik városépítészeti eszközül szolgál a változó magasságú magasházak telepítése, további hangsúlyt kölcsönözve a területen átvezető Budai Promenádnak. Ezek a szerkezeti és városépítészeti hangsúlyok együtt tudják a területet méltó módon integrálni a már beálltnak tekinthető délre eső városrészbe.

A magasházak beépítés egyben lehetővé teszi a szellős beépítést, az átláthatóságot, a belső védett parkosított területek kialakítását. A magasházakra vonatkozó kerületi szabályozás tovább pontosító szabályokat fog alkotni, a fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként legfeljebb 51,6 méteres legmagasabb pontú épület kialakításának meghatározásával, ami csupán 6,6 méterrel haladja meg a jelenlegi 45 méteres magassági kijelölést.

## 2. A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK MÓDOSÍTÁSA

A jelen **módosított telepítési tanulmányterv** a fővárosi és kerületi egyeztetések eredményét tükrözi, **célja a fővárosi TSZT és az FRSZ módosításának megalapozása.** Ezzel párhuzamosan elkészült a kerületi építési szabályzat (ÓBÉSZ) módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv is, mely – összhangban a jelen dokumentációval – részletes szabályozási koncepción keresztül mutatja be a továbbbrazsálatzó helyi építési övezetek meghatározását és „finomszabályozását”. Értelmszerűen a két szabályozási koncepció egymásnak megfelel.

### 2.1. AZ TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**K-Ker különleges kereskedelmi terület besorolás helyett**

**>>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület**



hatályos TSZT: K-Ker >> javasolt TSZT: Ln-2

A fenti szándékok megvalósítása érdekében olyan **Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület** területfelhasználási egység besorolás meghatározása javasolt a fővárosi tervekben (Budapest Településszerkezeti terve – TSZT és a Fővárosi rendezési szabályzat – FRSZ), ami **alkalmas a vegyes, elsősorban lakó, irodai, egyéb szolgáltató funkciók** (vendéglátás, kereskedelem, stb.) megteremtésére, ellentétben a hatályos K-Ker különleges kereskedelmi területtel, ami kifejezetten bevásárló központ elhelyezését tudja csak szolgálni és lakófunkciót nem tesz lehetővé.

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztési javaslat és az előzőekben meghatározott fejlesztési és egyben szabályozási célok tehát a **K-Ker területfelhasználási egység módosítását igénylik Ln-2 besorolásba.**

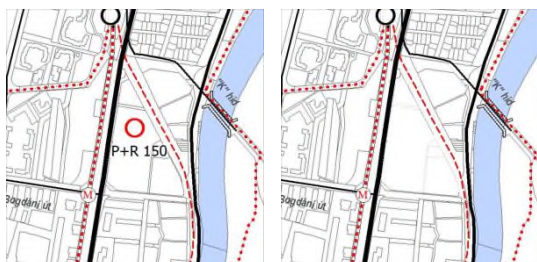
Fontos hangsúlyozni, hogy a módosítási javaslat **nagy figyelmet fordít arra, hogy az előzetes fővárosi és kerületi egyeztetések alapján**

- a jelenleg hatályos K-Ker területfelhasználási egységre vonatkozó **beépítési sűrűség értéke csökken**, ezzel együtt **az építési övezetek által lehetővé tett általános és parkolási szintterületi nagyságrend is csökkenni fog**, ugyanakkor
- a szabályozás módosítással érintett területen a projektterületen kívüli két építési övezet paramétereinek csökkentését nem okozza az ÓBÉSZ szintjén,

így a **módosítás a terület tervezett szintterületi terhelését csökkenti.**

## 2.2. AZ TSZT KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### P+R parkoló jelölés megszüntetése



hatályos TSZT P+R >> javasolt TSZT P+R törlése

A hatályos FRSZ – a K-Ker különleges kereskedelmi területhez kapcsolódva – 150 férőhelyes P+R területlehatárolást is tartalmaz. Ez az alapvető területhasználati változás miatt már nem látszik indokoltnak, mert

- P+R parkolóként nem kötődik jelentős bevásárlási lehetőséget adó területhez,
- P+R parkoló létesítése ebben a városszerkezeti pozícióban – mivel már belső területről van szó, ahol parkolási zónák kerültek kialakításra a környezetben – a vonzott gépjárműforgalom növelését jelentenék.

A P+R kialakítás a fővárosi és kerületi önkormányzati egyeztetések alapján elvetésre került, ezért a **TSZT közlekedési tervlapját is módosítani szükséges.** (A területen a folyamatban lévő Településtervezet tervezete sem számol már P+R kijelöléssel).

## 2.3. AZ FRSZ 1. MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az FRSZ 1. melléklete rögzíti a területfelhasználási egységek területére vonatkozó **beépítési sűrűségi** értékeket. A TSZT módosításnak megfelelően ezen a tervlapon is **módosításra kell, hogy kerüljön a K-Ker helyett a Ln-2 besorolás.**

A beépítési sűrűség értéke jelentősen csökken:

a hatályos bs: **4.5(3.0 + 1.5)** érték helyett >>>> bs: **3.5(2.5 + 1.0)** értékre.

Ezzel a területen a létesíthető **szintterület nagyságrendje csökken** az előzetes egyeztetéseknek megfelelően, ebből adódóan a kerületi beépítési paraméterek csökkentése is be fog következni. **Az általános beépítési sűrűség 17%-kal, a parkolási 33%-kal csökken.**

Az TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapja mellett az **FRSZ 1. mellékletén is törölni szükséges a P+R jelölést.**

területfelhasználási egység	beépítési sűrűség	általános	parkolási
		sűrűség	
K-Ker	4.5	3.0	1.5
Ln-2	3.5	2.5	1.0

## 2.4. A TSZT 3.B ÉS AZ FRSZ 3. MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### 45 méteres magasházak terület kiegészítése 65 méteres jelöléssel



hatályos FRSZ Ép45 >> javasolt FRSZ Ép 45 és 65

A hatályos TSZT és az FRSZ a területen 45 méteres magasházak számára ma is ad telepítési lehetőséget. A korábban leírtak szerint ezen a barnamezős területen a Szentendrei út és a Bogdáni út keresztezése, mint az északi irányból való érkezés első nagyvárosias pontja indokolja, hogy – a környezetben lévő magasházakhoz igazodva –, mint Óbuda kapuja kiemeltebb figyelmet kapjon.

Az érkezési pont melletti területen ezért a **hatályos 45 méteres kijelöléshez képest – az egyeztetések során csökkentett és a lakótelepi magasházak legmagasabb pontjánál nem nagyobb –, legfeljebb 51,6 méteres magasház telepítése indokolt.** Ennek érdekében a maihoz képeset a **következő 65 méteres magassági kategóriába sorolás szükséges,** amit mind a TSZT 3. b tervlapján, mind az FRSZ 3. mellékletén jelölni indokolt, ezért módosításuk szükséges. Ez a projektterület nyugati részén kerül csak módosításra.

Ennek további részletezett differenciált szabályozását az ÓBÉSZ keretein belül kell meghatározni, azaz rögzíteni, hogy az épületek legmagasabb pontja az 51,6 métert nem haladhatja meg.

## 2.5. A VÁLTOZÁSOK SZÁMOKBAN

Az előzőekben bemutatott módosítások az FRSZ-ben a következő számszaki változásokat eredményezi.

- A területfelhasználási egység területe **nem változik**.
- A beépítési sűrűség **csökkentése**:
  - általános szintterület esetében **17 %**
  - a parkolási szintterület esetében: **33 %**

	<b>VÁLTOZÁS</b>			
	<b>HATÁLYOS FRSZ</b>			
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TSZT / FRSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS	FRSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET	FRSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET	TSZT-BEN ELVÁRT ZÖLDFELÜLET
	hatályos	hatályos	hatályos	hatályos
		<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	-
<b>jelenlegi K-ker</b>	<b>46 735</b>	<b>140 205</b>	<b>70 103</b>	-
	<b>FRSZ MÓDOSÍTÁS UTÁN</b>			
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	módosított	módosított	módosított	módosított
	nincs változás	<b>2,5</b>	<b>1,0</b>	-
<b>tervezett Ln-2</b>	<b>46 735</b>	<b>116 838</b>	<b>46 735</b>	-
<b>különbözet</b>	-	<b>-17%</b>	<b>-33%</b>	-

## II. A TSZT ÉS AZ FRSZ ESETI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATAI

### 1. A TSZT 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A területfelhasználási egységek változása  
65-231 szelvényen

## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### Beépítésre szánt területek

##### VEGYES TERÜLETEK

**Vi-1** Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

**Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület

##### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**K-Ker** Bevásárlóközpont területe

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

**KÖk** Kötőpályás közlekedési terület

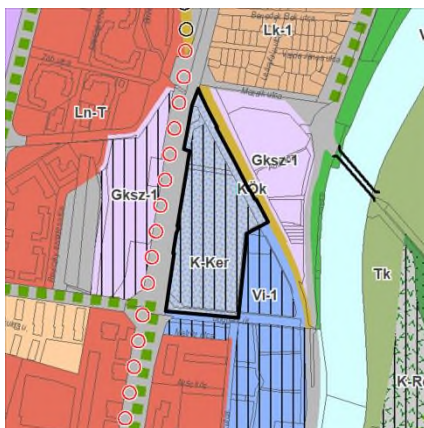
##### EGYÉB ELEMEK

**Jelentős változással érintett terület**



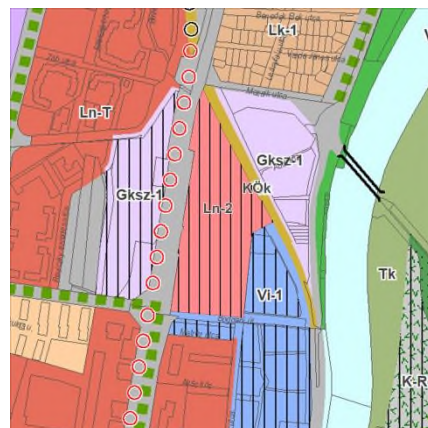
#### K-Ker

az érintett terület a hatályos terveken



#### K-Ker

a szabályozás módosítással érintett terület



#### Ln-2

a módosított terület

## 2. A TSZT 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A területfelhasználási egységek változása  
65-231 szelvényen

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

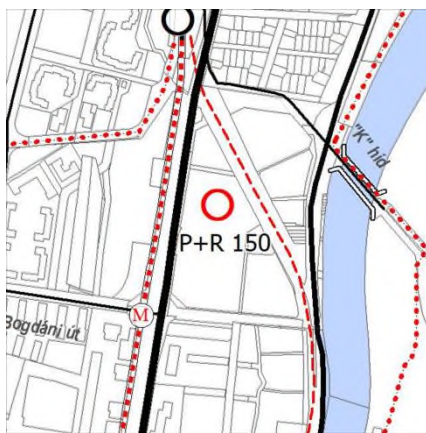
524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

#### SZERKEZETI TERVLAP

#### 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

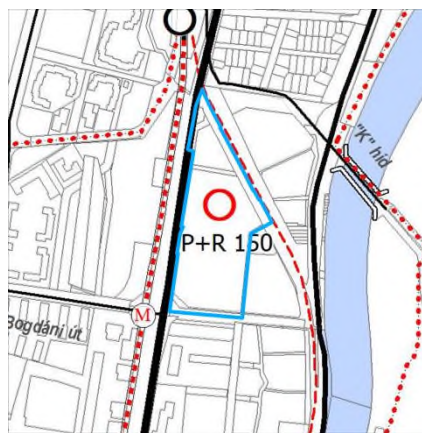


P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is



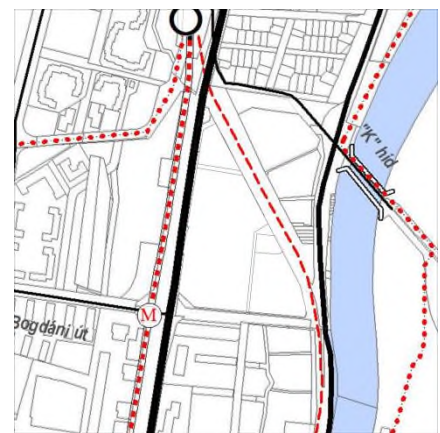
#### P+R 150

az érintett terület a hatályos terveken



#### P+R 150

a szabályozás módosítással érintett terület



-

a módosított terület

### 3. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A „magasépítmények számára igénybe vehető terület” kijelölés módosítása 65 Élp értékkel, ami

- a TSZT 3/b térképét és
- az FRSZ 3. mellékletét

érinti az alábbiak szerint.

## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos  
magassági korlátozások területi lehatárolása

65-231 szelvény

## BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

23/2023. (X. 6.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

### 3. MELLÉKLET

#### EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

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



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági kategória)

#### 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

#### II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági kategória)

#### V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK



Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter

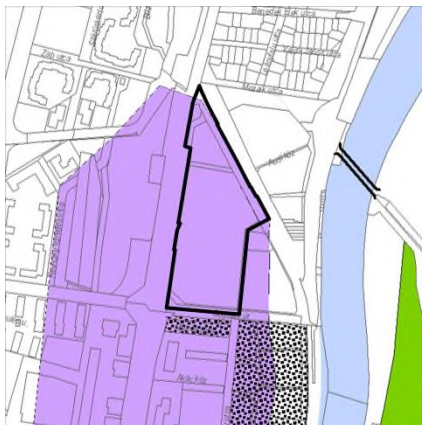


Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter



**Élp 45**

az érintett terület a hatályos terveken



**Élp 45**

a szabályozás módosítással érintett  
terület



**Élp 65**

a módosított terület

#### 4. AZ FRSZ 1. MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSAI

A területfelhasználási egységek változása  
a 65-231 szelvényen

## BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

25/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

### 1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

#### Beépítésre szánt területek

  Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

  Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

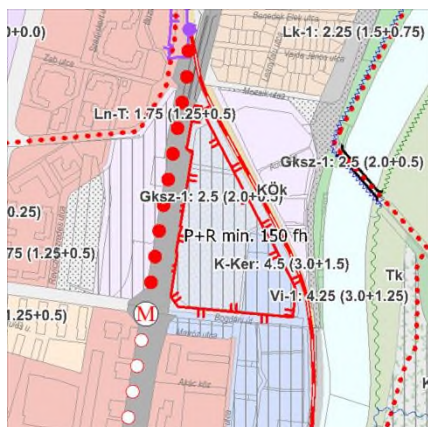
  Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

  **KÖk** Kötőpályás közlekedési terület

#### EGYÉB ELEMEEK

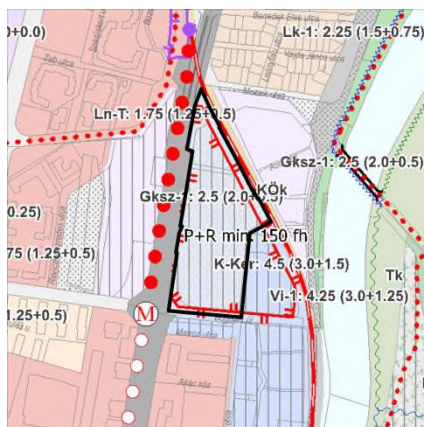
  Jelentős változással érintett terület



**K-Ker: 4.5 (3.0+1.5)**

**P+R min. 150 fh**

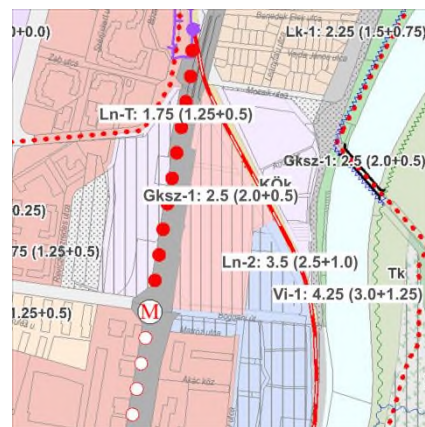
az érintett terület a hatályos terveken



**K-Ker: 4.5 (3.0+1.5)**

**P+R min. 150 fh**

a szabályozás módosítással érintett terület



**Ln-2: 3.5 (2.5+1.0)**

-

a módosított terület

# TSZT/FRSZ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## I. TSZT MÓDOSÍTÁS

### HATÁROZAT TERVEZET A TSZT MÓDOSÍTÁSRÓL

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja BUDAPEST, III. KERÜLET – Szentendrei út – HÉV – Bogdáni út által határolt területre vonatkozó tárgyi módosítási javaslatot, amely szerint az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy határozattal elfogadott Budapest főváros települsszerkezeti terv szöveges leírása az előterjesztői kiegészítés mellékletében, a Fővárosi települsszerkezeti terv mellékletét képező 1:10.000 méretarányú Szerkezeti tervlap

- 1. Területfelhasználás 65-231 szelvénye
- 2. Közlekedési infrastruktúra 65-231 szelvénye
- 3.b Épített környezet védelme 65-231 szelvénye

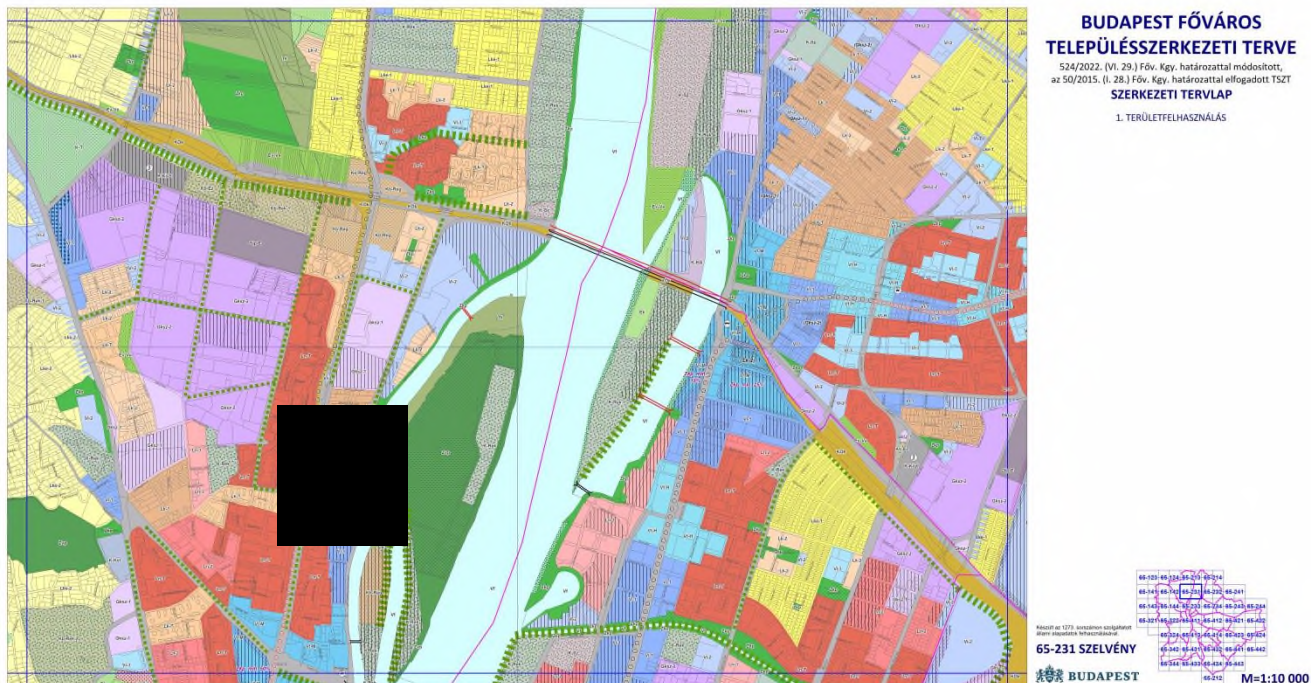
az előterjesztés xxx\* mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

*\* a végleges határozati javaslat által meghatározott mellékletszám helye*

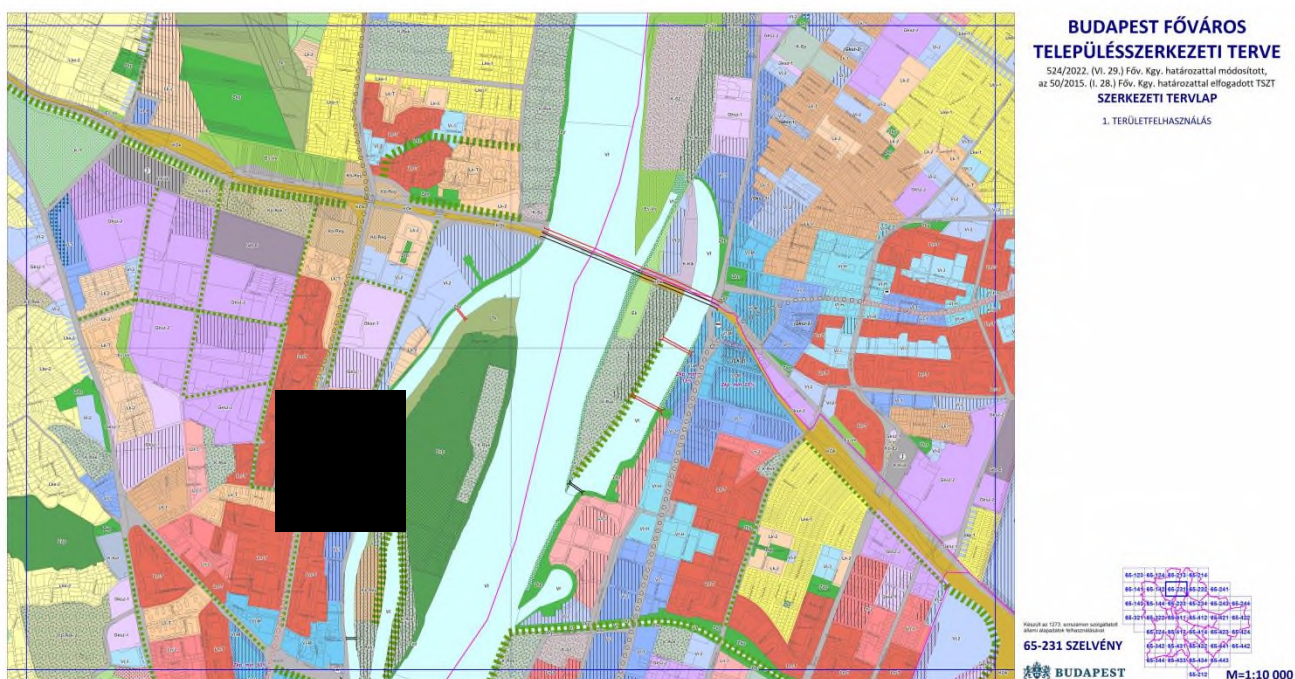
## 1. A TSZT SZERKEZETI TERVE – 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni

### A TSZT 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS tervének HATÁLYOS 65-231 számú térképszelvénye



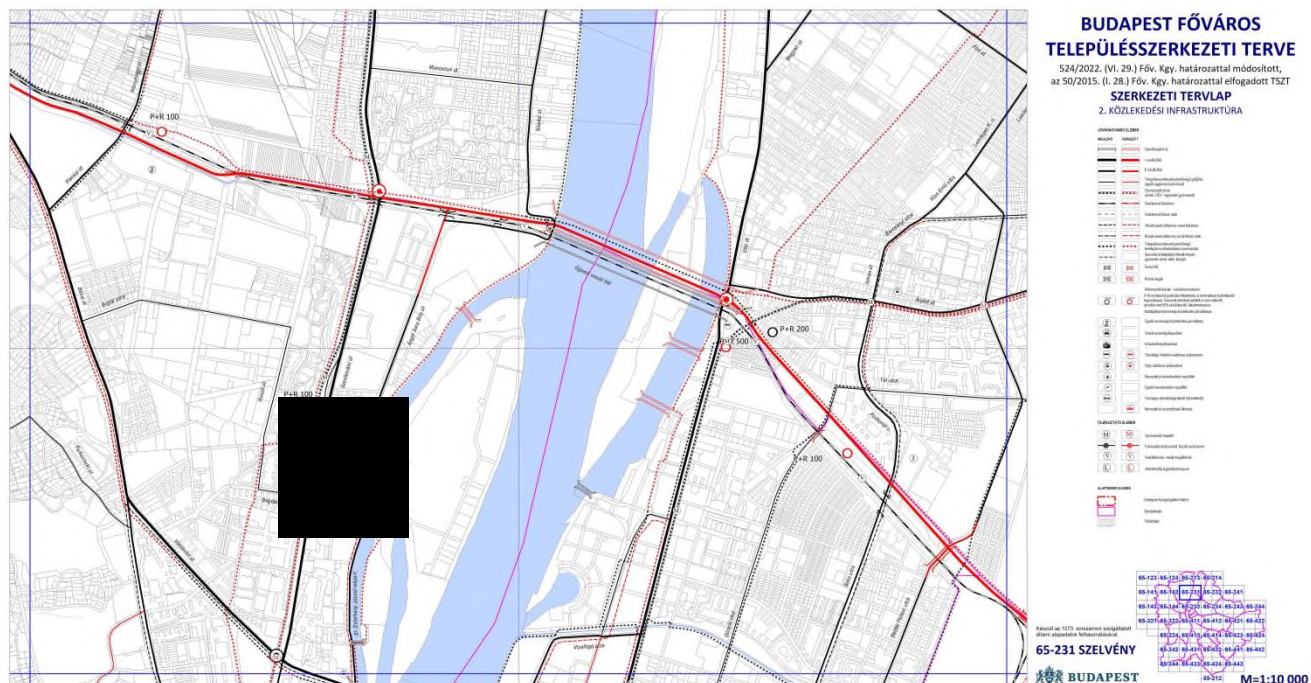
### A TSZT 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS tervének MÓDOSÍTOTT 65-231 számú térképszelvénye



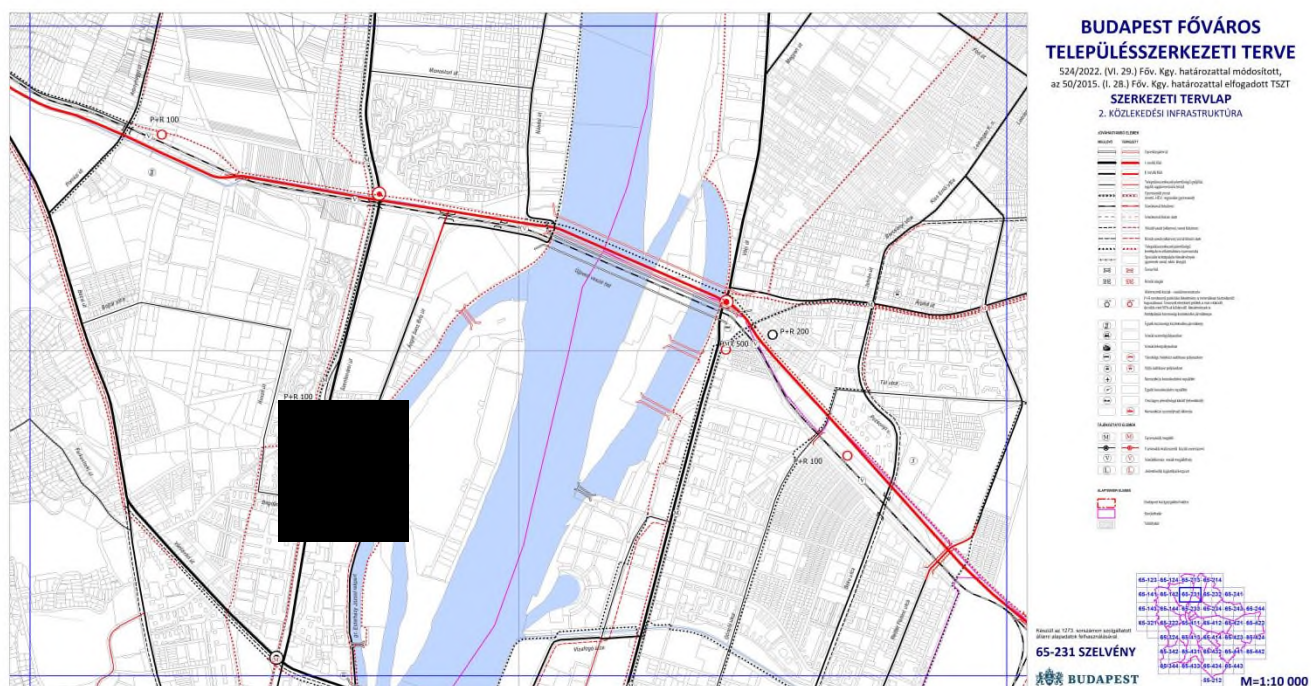
## 2. A TSZT SZERKEZETI TERVE – 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

*a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni*

**A TSZT 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének HATÁLYOS 65-231 számú térképszelvénye**



**A TSZT 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének MÓDOSÍTOTT 65-231 számú térképszelvénye**



### 3. A TSZT SZERKEZETI TERVE – 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

*a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni*

**A TSZT 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME** tervének **HATÁLYOS 65-231** számú térképszelvénye



**A TSZT 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME *tervének* MÓDOSÍTOTT 65-231 számú térképszelvénye**



### III. FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA

#### **31/2019. (VI.19. ) önkormányzati rendelete**

**a**

#### **Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló**

#### **5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdésének 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (4) bekezdése és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

#### **1. §**

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### **2. §**

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### **3. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő xxxx\* napon lép hatályba.

Dr. Számadó Tamás s. k.  
főjegyző

Karácsony Gergely  
főpolgármester

*\* a végleges rendeletalkotáskor meghatározott dátum helye*

## 1. AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni

### FRSZ 1. melléklet HATÁLYOS 65-231 számú térképszelvénye



### AZ FRSZ 1. melléklet MÓDOSÍTOTT 65-231 számú térképszelvénye



## 2. AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni

### FRSZ 3. melléklet HATÁLYOS



A TSZT változás lekötése:

### AZ FRSZ 3. melléklet MÓDOSÍTOTT



## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - 2

### I. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

#### 1. A RÉSZLETES SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA - AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA



a szabályozás  
módosítással érintett  
terület és a projektterület

#### AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁS CÉLJAI

A TSZT / FRSZ módosítási javaslat szabályozási koncepciójánál bemutatásra kerültek a szabályozási célok. Jelen fejezet a fővárosi tervek módosítását követő és azt feltételező helyi szabályozás módosításának továbbbrazslettezett elemeit mutatja be.

A szabályozás módosítással érintett, fejlesztésre szánt terület olyan fővárosi módosított területfelhasználási egységbe kerül, melyben a lakófunkció elhelyezhetővé válik, ugyanis a jelenlegi besorolás a bevásárlóközpont létesítésén – és az ahhoz tartozó funkciókörökön – kívül más rendeltetések elhelyezését nem teszi lehetővé.

#### alapvetés és cél

Cél tehát, hogy a TSZT / FRSZ módosítást követően az ÓBÉSZ módosítása a fővárosi új keretek között az **Ln-2/Z-11 építési övezeti** besorolás révén a következő városfejlesztési célokat szolgálja a mikrokörnyezet léptékében:

#### barnamezős területfejlesztés

- területfejlesztési cél is
  - a jelenlegi **hasznosítatlan terület felszámolása**, rendezése,
  - a szomszédos lakóterületekhez **szervesen kapcsolódó új beépítés** létrehozása,
  - ezzel az **Óbudai lakótelep nagyvárosias jellegéhez is igazodó lakóterületként a terület városszerkezeti helyzetéhez méltó átalakítása**;

#### Budai Promenád - kiemelt gyalogoskapcsolat

- a már említett **Budai Promenád továbbvezetése** az e célból kialakított magánúton és a mellette lévő teleksávval együtt **széles sétánnyá válják a volt harisnyagyár védett épületének feltárásával**, így a Promenád Főtértől a HÉV megállóig tartó szakasza mintegy 200 méteres hosszban a két WFC beruházás eredményeként létre jöjjön, amit **a szabályozás eszközeivel is támogatni kell**;
- a **Promenád megvalósítása** nem csak észak-déli irányú gyalogoskapcsolatot hozza létre, de a **tervezett beépítés belső zöldfelületei is kapcsolódhatnak hozzá**, közhasználatú **gyalogos átjárás biztosításával**;
- a HÉV megállóhoz vezető Budai Promenádhoz a földszint feletti, kiemelt szintű belső parkosított területre **zöldfelülettel gazdagított részüket kapcsolódjanak** a Promenád környezeti minőségét emelve;

#### vonzó városias közösségi terek és környezet létrehozása

- az épületek földszintjei és részben a részüket megszakító vendéglátási, kereskedelmi egységek vonzó hatására a terület **igazi városias szinttérré válják**, ami megerősíti a **HÉV megálló irányába vezető gyalogosfelületek vonzó környezetét**, ezzel a **közösségi közlekedésre való „átszokás” is erősödni tud**, ami az Óbudai lakótelep északi részén élők érdekeit is szolgálja;

#### városépítészeti

- a Bogdáni út és a tőle északra eső területek jelenleg az Óbudai lakótelep rendezetlen „hátsókertjének” tekinthetők, ezért az új beépítés fel kell, hogy vállalja a **„kapu szerepet” mind léptékében, mind megjelenésében**;
- a környező beépítésekhez – az **Óbudai lakótelep 51,6 méter magas pontházaihoz** és a Waterfront City magasházak beépítéséhez – igazodva, ezért szükséges meghatározni azokat a **„helyeket”, ahol a több irányból feltáruló látvány városképi fogódzókat, „hangsúlypontokat” kap**;

#### funkcionális sokféleség

- a **lakóterületi funkcióváltás** mellett cél a **funkcionális sokféleség megteremtése is**, éppen azért, hogy a HÉV megálló, a Promenád és a szomszédos lakótelep viszonyában is **egy modern városiasodási folyamat induljon el** a monofunkciós és zárt, át nem járható, a környezettel nem kommunikáló lakóparkokhoz képest, ezért **fontos a földszintek, a Szentendrei út mellett az első emeleti szintek rendeltetéseinek megfelelő irányba terelése**;

autómentes felszín	<ul style="list-style-type: none"> <li>a <b>projektterület egésze autómentessé kell, hogy váljon</b> annak érdekében, hogy egy valóban nyugodt, <b>forgalommentes sétány és belső parkosított zöldfelület</b> kerüljön a fókuszba, melynek érdekében az épületek alatt és a terepszinten egy <b>átjárható garázsrendszer</b> jön létre, aminek forgalmi kapcsolatát a Szentendrei út, a Bogdáni út és az <b>19250/9</b> hrsz. magánútból kialakuló közterület adja a Szentendrei útról közvetlenül is megközelíthetően, a legrövidebb garázzselérés biztosításával;</li> </ul>
zöldfelületi borítottság emelése	<ul style="list-style-type: none"> <li>a projektterületen a korábban elképzelt bevásárlóközpont csak a terület szélein javasolt zöldfelületeket, a kereskedelmi komplexum tetőszintjén a parkolóigény jelentős részét biztosító tetőparkoló volt tervezve, ami így egy cca. 2,5 hektáros hőszigetet eredményezett volna;</li> <li>a korábbi kereskedelmi fejlesztés ilyen kedvezőtlen jellemzői helyett <b>attraktív zöldfelületek létrehozása is cél</b> – a hatályos szabályozástól eltérően (a tetőparkolói helyett) –, jelentős kiterjedésű egybefüggő <b>belső zöldfelületi borítottság</b> létrehozásával;</li> <li>a szabad átjárást biztosító lakókörnyezeti kialakítás <b>fő eleme az épületek által körülvett tetőkerti kialakítású parkosított terület</b>, mely olyan tájépítészeti elemekkel gazdagítható, ahol átlagos méretű fák ültetése is lehetővé válik;</li> <li>az általánosan előírható zöldfelületi minimum mellett – amit már a TÉKA szerint kell számítani – fontos szabályozási eszköz kell, hogy legyen a <b>projektterület egészére vonatkozó „zöldfelületi borítottsági érték” meghatározása</b>;</li> <li>biztosítani kell továbbá a TÉKA szabályainak megfelelően – a tetőkerti zöldfelületek beszámítható területén túlmenően – <b>legalább 5%-os teljes értékű zöldfelület</b> kialakítását, melynek <b>helyszíne elsősorban a Promenád melletti teleksávban és rézsűkön</b> lesz biztosítható;</li> </ul>
csökkentett szintterület	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>nem cél a területen a szintterületi nagyságrend növelése</b>, sőt <b>ehelyett csökkentett érték kerül meghatározása</b>, az általános és a parkolási szintterületben egyaránt, ami kedvező a lakóterület szempontjából;</li> </ul>
a keretes beépítések visszaemlése Óbuda építészetébe	<ul style="list-style-type: none"> <li>a <b>zárt sorú keretes jellegű beépítés</b> az 1900-as évek elejének tipikus beépítési formája, mely jelen van a városias beépítésű belső Óbudai területen is a Kiscelli utcától délre és a Vihar utcától nyugatra;</li> <li>a hatályos előírások a korabeli keretes beépítésekkel szemben megkövetelik a parkoló garázsban történő elhelyezését, ezért – különös tekintettel a régészeti előfordulásokra – a mélygarázs felett a <b>terezsinten is garázsszint kerülhet kialakításra</b>, ami egyben a szint kiemelésével és tetőkerti kialakításával a lakók számára egy <b>intimebb belső parkosított környezetet</b> biztosítanak, annak ellenére, hogy annak átjárhatósága is biztosított lesz;</li> </ul>
a jelenleginél kisebb beépítettség	<ul style="list-style-type: none"> <li>a <b>beépítési mérték vizuálisan érzékelhető mértéke</b> ezért az I. emeleti szinttől felfelé már csak <b>35 % lesz átlagosan, sarokteleknél, vagy kisebb méretű teleknél 40-45%, nagyobb közbelső teleknél 25-30%;</b></li> </ul>
jelentős méretű egybefüggő belső tér kialakítása	<ul style="list-style-type: none"> <li>az alacsony szintszámmal épülő keretező épületsávokból be-benyúló magasabb épületrészek <b>oldják a belső nagy cca. 14.500 m<sup>2</sup>-es egybefüggő tér merevségét</b>, egyben telkenként egy zavartalanabb, intimebb „semi-public” tereket alkotnak a gyalogos átjárástól függetlenül;</li> </ul>
a belső tér továbbtagolása	<ul style="list-style-type: none"> <li>a belső tér a fentiek eredményeként egy <b>„pulzáló”, azaz táguló és szűkülő térrendszer</b> eredményeként <b>tagoltságot, játékoságot is eredményez</b>.</li> <li>a parkosított belső tér <b>Promenád felé való felnyitásával</b> – ahhoz szakaszosan zöldfelülettel gazdagított rézsűkkel kapcsolódva –, már csak a „szatelit” épületek adnak ritumust, részben tükrözve a Szentendrei úti társaikat;</li> </ul>
változatos magasság kialakítása	<ul style="list-style-type: none"> <li>a beépítés morfológiája magassági arányaiban illeszkedni kíván a környező Óbudai lakótelep magasságaihoz, emellett az <b>építészeti hangsúly tekintetében a Promenád melletti épületekre koncentrálni</b>,</li> </ul>

- így a Szentendrei út felőli zárt sorúan csatlakozó, váltakozó szintszámú épületek létesülnek, a **F+10-12 szintes épületrészeket F+3-F+6 szintes szárnyak kötik össze, legmagasabb pontjuk legfeljebb 45 m. ;**
- a Promenádnál pedig már szabad – egymáshoz emeleti szintekkel nem kapcsolódó – elrendezéssel kerülhetnek a magasházak elhelyezésre, melyek legmagasabb pontja nem haladja meg a Bogdáni úttól délre eső magasháznak számító pontházak magasságát, az 51,6 métert.

#### AUTÓMENTES TERÜLET – NAGYKITERJEDÉSŰ TETŐKERTEK – SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁS IGÉNYE

##### Budai Promenádnál kiemelt gyalogoskapcsolat

A kiemelt gyalogoskapcsolat biztosítása alapvetően a Budai Promenádnál átvezetését és kialakítását jelenti, mely részben a 19250/11 hrsz.-ú magánúton a **Bogdáni útnál indul és egészen a HÉV megállóig vezet.**

##### közhasználatú terület

Emellett a 19250/10 projekttelek keleti sávjának a magánúttól az épületekig, illetve a zöldtetős platformra felvezető tájépítészeti eszközökkel kialakított részsík, rámpák, lépcsők vonaláig tartó, közhasználatú kiszélesedő, zöldfelületekkel gazdagított, étellel teli sétány alakul ki.

Ez a sétány – a déli irányú kapcsolódással a Waterfront City Promenádszakasza irányába – nem csak az itt lakókat, de a **Bogdáni út és HÉV kapcsolat révén a környező lakótelepen élőknek is szolgálja.** A Szentendrei út és a Promenádnál közötti gyalogosforgalmat a Bogdáni úti északi járda biztosítja, szintén üzletek sora előtt.

A terephez képest kiemelt garázsszint – mint zöldtetős platform – térben elválasztja a telek publikus és privát használatú részeit egymástól, kerítések helyett kertépítészeti izgalmasan berendezett módon, üzlet és részsík tájépítészeti elemek váltakozásával. Ez a vonzóvá tett HÉV kapcsolattal rendelkező **Promenádszakasz várhatóan a HÉV használatát is nagymértékben növelni tudja, így a közösségi közlekedés preferálásában nyújt támogatást.**

##### parkolás közterületen

A Szentendrei út és a Bogdáni út felé ez a terepszint történő garázsszint elhelyezése a közterületek menti sávban üzletsor kialakítását teszi lehetővé. A Szentendrei úti közterületi parkolósáv mentén a napjainkban tapasztalható „garázshomlokzatok” helyett a gyalogosok számára a „**városi utca**” **minőséget** tudják nyújtani az épületek megközelítésekor.

#### A SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁS IGÉNYE

A projektterület fejlesztésének céljai okán egyes elemei az egyszerű, hagyományos szabályozástól eltérő, speciális szabályok meghozatalát igénylik a következőkben:

1. **autómentes terület** kialakítását a telekhatároktól akár függetlenül, **egybefüggő teremgarázsszisztemmel** lehet megoldani, ami az **OTÉK eltérést igényel;**
2. az autómentességet szolgálják továbbá a belső telkeket feltáró magánutak a Promenádnál forgalommentessége érdekében, melyek külön előírást igényelnek, várhatóan OTÉK eltéréssel együtt;
3. az egy projektként megvalósuló épületegyüttes a keretes és szabadonálló épületelhelyezés, a terület belső parkosított terének kialakítása érdekében és az építészeti hangsúlypontok megfelelő elhelyezése céljából **csökkentett telepítési távolság** meghatározását igénylik, ami **OTÉK eltérést igényel.**

#### 1. AUTÓMENTES TERÜLET

##### autómentes belső terület – speciális szabályozással

A **telekhatároktól független teremgarázs** az egyik kulcsa az autómentes terület kialakításának, ami a fejlesztés egyik kiemelt célja. Ezt az előzetes beépítési koncepcióban szereplő garázsszisztemet felfűző belső magánutak teszik majd lehetővé. Az ÓBÉSZ módosítása során kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy ez a garázsszisztem a telekosztás során is megállja a helyét, tehát speciális szabályokat kell megalkotni ennek érdekében, melyhez az OTÉK eltérést is meg kell kérni. **A terepszint alatti és a földszinti teremgarázs belső tereinek összekapcsolását a telekhatáron a megfelelő tűzvédelmi intézkedések és épületszerkezetek alkalmazása esetén lehetővé kell tehát tenni.**

## 2. ÓBUDA KAPUJA – A MAGASHÁZAS TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE

### kialakult részben magasházak környezete

Az Óbudai lakótelep az F+11 szintes hosszú panelépületek mellett a Bogdáni út és a Raktár út közötti területen domináns elemek az ott lévő a magasházak, azaz már ma is négy pontház is jelzi a nagyvárosias beépítés igényét.

A 70-es években megépült a Bogdáni út – Szentendrei út sarkán lévő F+15+1szerelőszintes, 51,60 méter magasságú pontház, dél felé pedig a Szentendrei út nyugati oldalán további két ugyanilyen magasságú pontház, és egy további az út keleti oldalán. Ezek a hangsúlypontok változatosabbá teszik a főút mentén megépült hosszú homlokzattal rendelkező F+11 szintes hosszú panelépületek utcai térfalát.

### Lakótelep jellemző szintszámai és a magasház fogalmi értelmezése

Megállapítható tehát, hogy az Óbudai lakótelep északi szomszédságában egyáltalán nem idegen az ún. magasházak létrehozása, hiszen léptékükben igazodnak a már kialakult beépítéshez.

A „magasház elnevezés” egy építészeti fogalom, melyek körébe az OTÉK szerint a **30 méter legfelső építményszint magasságát meghaladó épületek tartoznak**. Lényegében az Óbudai lakótelep épületei is majdnem magasházaknak tekinthetők, hiszen az F+11 szintszámmal a legfelső padlószintjük a 30 métert majdnem eléri, esetenként meghaladja. A legmagasabb pontjuk – épülettípustól függően – jellemzően 33-34 méter körüli. (Egy ilyen F+11 szintszámú épület a mai elvart – és a TÉKA alapján növelt – belmagasságok figyelembevételével már magasháznak számítanak, mivel legfelső padlószintje 30 méter fölé kerülne.)

### Városépítészeti igazodás igénye

Az Óbudai lakóteleppel közvetlenül szomszédos barnamezős területek átalakulása során kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy annak beépítése, városépítészeti megformálása megszüntesse a jelenlegi térbeli hiátust és a korszerű városias beépítéssel **Óbuda kapujaként egy nagyvárosias beépítéssel tegye „befejezetté” a korábbi ipari és lakóterületi zónák mai kedvezőtlen találkozását.**

Városépítészeti célként egy **változatos, eltérő magasságú épületegyüttes** hozhat új szint a térségbe, melynek a magasháznak számító épületek a környezethez igazodni tudnak a **legfeljebb 51,6 méteres legmagasabb pontjukkal, így nem lesznek magasabbak, mint a ma már meglévő 4 pontház.**

A beépítési javaslat szerint ezek a tervezett legmagasabb épületek a meglévő F+11 szintes lakótelepi épületektől 200, a Bogdáni út sarkán lévő F+15+1 szintes pontházról 230 méteres távolságban kerülnek elhelyezésre. A távolság érzékeltetésére: ez akkora távolság, mint a Bogdáni úti sarkon lévő pontház és a Szentendrei út keleti oldalán lévő első panelház távolságának több mint 2-szerese!

A korábbi telepítési tanulmány még 65 méteres magasságú, azaz F+19 szintes épületekkel is számolt, ami csupán 4 szinttel lett volna magasabb, mint a lakótelepi pontházak, jelentős távolságra a lakótelepi épületektől.

A kerületi önkormányzattal folytatott egyeztetések alapján közös nevezőként meghatározásra került, hogy a **tervezett épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 45 métert, tehát a hatályos szabályozás módosítható, de nem haladhatja meg a már említett 4 magasház legmagasabb pontjának értékét, azaz az 51,6 métert.**

Az első építészeti elképzelések a legmagasabb épületet a Promenád és a Bogdáni úti sarokra javasolták, de az egyeztetések eredményeként az egy térben is kedvezőbb helyszínre, azaz a Promenád északi részénél, a HÉV állomással szemköztí térhez kerülne. Ezzel a Bogdáni út – Promenád sarki menti épület is alacsonyabb, ami a legközelebbi lakóépülettől 90-100 méterre kerül. Magasházak tehát F+1 – F+15 szintszámmal épülhetnek, melyek a Szentendrei út mentén F+12 szintszámmal vegyülnek F+3 – F+6 szintszámú összekötő épületrészekkel.

Fentiek és a megállapodás tehát **indokolja, hogy a TSZT/FRSZ módosításra kerüljön a következő kategória szerint, de a kerületi szabályozás a 65 métere értéket nem engedi meg elérni, tehát a legnagyobb ÉLP max 51,6 méter lesz.**

### A szellős beépítés és az épületek magassága

A részben magasházak beépítés másik előnye, hogy ezáltal – az egyébként a maihoz képest csökkentett szintterületi lehetőség mellett – **szellősebb beépítésre van mód, az épületek között nagyobb zöldfelületi kialakításra nyílik lehetőség.**

## 4. A CSÖKKENTETT TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁG MEGHATÁROZÁSÁNAK IGÉNYE

A terület geometriai kötöttségei mellett az épületekkel való „berendezése” során az OTÉK-ban előírt telepítési távolságot nem lehet tartani. Nem cél, hogy különböző átlagoló geometriai és matematikai ügyességekkel egy alacsony épületmagasság mellett jöjjenek létre ugyanezek az épületek, melyet a

beépítési koncepció tartalmaz. Ezért célszerűbb egyértelmű szabályokat meghatározni a telepítési távolságra vonatkozóan.

Az OTÉK azt írja elő, hogy a beépítési magasságnak megfelelő távolságot kell tartani a huzamos használatú helyiséget tartalmazó homlokzatok között. Ez a távolság nem azonos az ÉLP, azaz az épület legmagasabb pontja értékével, hanem az övezeti épületmagasság paraméternek kell megfelelni. Ez kijátszható pl. egy 50 méter magas épület és hozzá tartozó földszintes épületrész átlagolásával is, melynek átlagértéke lehet, hogy csak 25 méter lenne. Ehelyett a bizonytalan szabályalkalmazás helyett az épületek egymással szemközti átfedésének mértékétől kell függővé tenni az épületek egymástól való távolságát. Értelmszerűen a tűzvédelmi távolságot ez esetben is be kell tartani.

A javaslat szerint: ha a homlokzatok egymással **átfedésben lévő mérete nagyobb, mint 22 méter, akkor legalább 30 m, ha kisebb, mint 22 méter, akkor legalább 25 m távolságot kell tartani az épületek homlokzatai között.** Ez OTÉK eltérést igényel, de van már rá precedens.

Tekintettel arra, hogy az épületek között a belső parkosított térbe gyalogossétányok vezetnek, melyek részben közhasználatra átadhatók, ezt további feltételként az épületek szabályainak alkalmazásával is össze lehet kötni.

### 3. AZ ÓBÉSZ FRSZ VONATKOZÁSAI

Az ÓBÉSZ-be úgy kell az építési övezetek szintterületi mutatóinak értékét meghatározni, hogy az azok figyelembevételével létesíthető **maximális általános és parkolási szintterület összesen ne haladja meg azt a szintterületi nagyságrendet,** ami az átsorolás révén az Ln-2 területfelhasználási egység területének egészére vonatkozik, megtartva a másik két terület jelenlegi szintterületi nagyságát.

A jelen dokumentáció a Szabályozási koncepció bemutatása mellett, az új építési övezeti paraméter javaslatokat „megfelelteti” az FRSZ maximális értékeinek a jelen fejezet végén.

Az ÓBÉSZ szerint létesíthető magasházak tekintetében az FRSZ 11. § -ában rögzített szabályokat kell betartani, melyek a magasházak 30 méter feletti épületrészeire, azaz a magasház részekre vonatkoznak. Ebben a tekintetben az ÓBÉSZ-t tehát ezekkel a szabályokkal együtt kell alkalmazni.

Az FRSZ a zöldfelületi átlagérték vonatkozásában nem határoz meg értéket az Ln-2 területfelhasználási kategóriára, így ebben nincs igazolási kényszer.

## 2. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A jelen telepítési tanulmányterv célja a fővárosi TSZT és az FRSZ módosítása és egyben az ÓBÉSZ módosítása. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi TSZT / FRSZ szerinti K-KER besorolás nem csak a projektterületet, hanem azon túl még két építési telket és így két további építési övezetet is érint a szabályozás módosítással érintett területen belül, így három új Ln-2 jelű építési övezet bevezetése válik szükségessé a következők szerint, követve az ÓBÉSZ 2. melléklet övezeti kódjainak számozását:

- 9250/10 –**projektterület: Ln-2/Z-11** Zárt sorú beépítési módú nagyvárosias lakóterület
- 19261/1 hrsz. – **BMW szalon: Ln-2/SZ-6** Szabadonálló beépítési módú nagyvárosias lakóterület
- 19265 hrsz. – **Plébánia épülete: Ln-2/SZ-7** Szabadonálló beépítési módú nagyvárosias lakóterület.

Tekintettel arra, hogy a projektterületen kívüli két telek beállnak tekinthető, az általános övezeti előírásokon túl nem igényelnek kiegészítő rendelkezést.

A projektterületre vonatkozóan azonban számos külön szabály meghozatalára van szükség a fent már előadottak alapján.

## 3. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

A jelen Telepítési tanulmánytervnek nem feladata még a részletes szabályozás meghatározása, azonban már most több szabályozási kérdés, irány és cél rögzíthető, mint a szabályozás koncepciója. A végleges módosítási dokumentáció kidolgozása során kell majd meghatározni a konkrét normaszöveget, kapcsolódva a szabályozási terv szabályozási elemeihez és a beépítést meghatározó paraméterekhez. Jelen dokumentáció egy első megközelítése a normaszöveg meghatározásának.

A hatályos ÓBÉSZ számos szabályozási elemet alkalmaz az egyes területek és telkek megfelelő szabályozása érdekében. Ezek részben a normaszövegben, részben paraméterekben, részben pedig rajzi formában kerülnek meghatározásra a szabályozási tervlapon. Ezek esetenkénti kiegészítését az ÓBÉSZ XXI. Fejezete tartalmazza, melyre vonatkozóan az ÓBÉSZ 1. § (7) bekezdése rögzíti, hogy ha az általános előírásoktól eltérő szabályokat határoznak meg a Kiegészítő előírások, akkor azokat kell alkalmazni.

### A JAVASOLT PARAMÉTEREK

FRSZ paraméterek  
figyelembevétele  
Ln-2 >>>  
3.5 (2.5+1.0)

projektterületen  
kívüli két építési  
övezet  
paramétereinek  
figyelembevétele  
(Plébánia és BMW  
szalon)

OTÉK és TÉKA  
együttes  
figyelembevétele a  
paraméterek  
képzésénél

Ami már egzaktan meghatározható és meghatározandó, azok a jelen átdolgozott Telepítési tanulmányterv által javasolt paraméterek. Mivel az elmúlt közel fél évben több egyeztetés zajlott a fővárosi és a kerületi önkormányzattal, melynek során körvonalazódott a projektterületen megvalósítható nagyságrend, ennek rögzítése mindenképpen szükségessé válik.

Az FRSZ hatályos beépítési sűrűségi mutatói csökkentésre kerülnek a K-Ker területfelhasználási egység Ln-2 területfelhasználási kategóriába való átsoroláskor. Ez a hatályos ÓBÉSZ beépítési paramétereiben is csökkentést igényel az új építési övezet meghatározásakor. Javasolt az előző fejezetben már bemutatott Ln-2 >>> 3.5 (2.5+1.0) fővárosi besorolás.

A mai K-Ker területfelhasználási egység egésze átsorolásra kerül. Rögzíteni kell koncepcionálisan, hogy a projektterületen kívüli két építési övezetbe sorolt telek hatályos paraméterei nem változhatnak meg, azok építési jogai nem sérülhetnek.

A paraméterek változását bemutató táblázat igazolja, hogy ezekben az övezetekben változtatási szándék nincs.

A TÉKA I-V. fejezetét tekintve a helyi építési szabályzat, azaz az ÓBÉSZ módosításának kidolgozása még az OTÉK-ot kell, hogy alkalmazza. Ugyanakkor célszerű figyelembe venni a TÉKA egyes építészeti tervezésre vonatkozó előírásait is – így a TÉKA 1. mellékletének ezzel kapcsolatos egyes paramétereit –, hogy a 2027. június 30-ig megalkotásra kerülő új ÓBÉSZ ne kényszerüljön később jogelvonásra.

A hatályos terveknel már bemutatásra kerültek az időközben – 2025. július 1-jével – hatályba lépett azon TÉKA szabályok, melyeket figyelembe kell venni az építészeti tervezés során, és ha a helyi építési szabályzat, azaz az ÓBÉSZ azzal nem összeegyeztethető, akkor a TÉKA előírását vagy paraméterét kell alkalmazni. Célszerű ezért az építészeti tervezésnél közvetlenül alkalmazandó elemeknél az alábbiakat is figyelembevevő paramétereket meghatározni.

A paraméterek tekintetében az Ln-2 jelű építési övezetekben tehát az építészeti tervezés során

- a TÉKA zöldfelületek kialakítására, nagyságára vonatkozó 49 §-át is alkalmazni kell,
- a TÉKA 1. mellékletének D oszlopa szerinti legkisebb zöldfelület arányát is be kell tartani, és

- a 49. § (2) c) pontja szerint a TÉKA 1. melléklet D oszlopában meghatározott legkisebb zöldfelület arány **legalább 30%-át – ami jelen esetben legalább 5% – teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani**, azzal, „*hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is*”.

Bár az ÓBÉSZ módosítás még a 2021. július 15-én hatályos OTÉK alapján kell, hogy készüljön, ennek előírása az egyértelműsítés miatt szükségessé válhat.

#### szintterületi mutatók a projektterület egészére vonatkoztatva

A beépítési javaslat egy lehetséges telekrendezést és épület elhelyezést mutat be, a végleges beépítés még változhat. A szabályozás ezért – a még figyelembe veendő hatályos OTÉK és ÓBÉSZ szabályok szerint – a fővárosi és kerületi önkormányzattal való megállapodás tükrében nagyságrendileg a következő – az előzetes megállapodásban rögzített – nagyságrendeket és paramétereket biztosítani tudja:

- általános szintterületként cca. 100.000 m<sup>2</sup>
- parkolási szintterületként cca. 43.500 m<sup>2</sup> parkolási kötelezettség.

Jelenleg még OTÉK alapú a hatályos FRSZ és az ÓBÉSZ, tehát a szintterület számítás is OTÉK alapú kell, hogy legyen az ÓBÉSZ szabályainak együttes figyelembevételével.

Az FRSZ csökkentett általános sűrűségi értékei alapján a projektterület egészére (19250/10 hrsz. telek) számolva ez 3,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> általános szintterületi (3,0+0,1KH) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mutatót jelent.

A csökkentett FRSZ szerinti parkolási sűrűség alapján a parkolási szintterületi mutató 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet. Ez az időközben augusztus 28-án módosított TÉKA parkolási előírásainak megfeleltethető.

A kerületi szinten meghatározott szintterületi mutatók módosított FRSZ beépítési sűrűségének való megfelelését az „5. Az FRSZ paraméterek és a javasolt építési övezeti paraméterek megfelelése” című fejezet mutatja be.

#### OTÉK és TÉKA alapú szintterület számítás differenciájának kezelése

Alapvetés, hogy a későbbi – 2027. június 30. utáni – TÉKA szerinti szintterületi számítás ugyanazt a fizikailag megépíthető szintterületi eredményt adja, mint az OTÉK alapú megállapodás időpontjában, ezért a beszámítandó, és a nem beszámítható építményrészek differenciáját a későbbiekben az új kerületi építési szabályzat megalkotásakor kezelni szükséges.

Az OTÉK és TÉKA számítási eltérése 7,5-10% közötti különbséget eredményez pl. lépcsőház ma egyszerűen, TÉKA szerint minden szinten számítandó, az erkélyek ma nem, a loggiák csak 50%-ban számítandók be, míg a TÉKA ezeket rendeltetési egységenként maximálisan 6-6 m<sup>2</sup>-nyi be nem számításával szabályozza, ami már lényeges eltérés. Ezért az OTÉK alapján nagyságrendileg megállapított 100.000 m<sup>2</sup> a TÉKA szerint 100-110.000 m<sup>2</sup> közötti általános szintterületi eredményt adhat, melyre vonatkozóan az új kerületi szabályozás során ezt az új szintterületi mutatókban majd kezelni kell. (Javasolt ennek kezelése a TRSZ-ben.)

#### telkenkénti szintterületi mutatók

Az egyes telkekre vonatkozóan javasolt az ÉLP és a telekméret együttes figyelembevétele is, melynek alapján Élp 40 alatti épület esetében az általános szintterületi mutató 3,5+0,3 KH, de ha ez esetben a telek 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, akkor 4,0+0,3KH lehet. A parkolási szintterületi mutató pedig a garázsszintek figyelembevételével kerülhet meghatározásra, de nem lehet nagyobb 3,5-nél. Az Élp 40-nél magasabb épületek esetében az érték 5,0+0,3 KH lehet, 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetében 5,0+0,5. Az ÓBÉSZ-ben alkalmazott „KH” jelzés azt jelenti, hogy az a plusz érték akkor érvényesíthető, ha a telekre vonatkozóan közhasználatú terület is kialakításra kerül, melyet a TRSZ is rögzít. Ez a „bónusz” metodika tehát érdekeltté teszi a Fejlesztőt a közhasználatú területek kialakításában.

#### paraméter érvényesítés a teljes projektterületre

Mindezek mellett minden egyes telek esetében monitoringozni szükséges, hogy a projektterület egészére meghatározott mutatóból adódó összes szintterületet ne haladja meg a telkek összességén létesülő beépítés. Ez a normaszövegben is rögzítésre kerül.

JAVASOLT ÓBÉSZ PARAMÉTEREK				
	szabályozás módosítással érintett terület – hatályos szabályozás		szabályozás módosítási javaslat	
	PLÉBÁNIA	BMW SZALON	projektterület	
	19265 hrsz.	19261/1 hrsz.	19250/10 hrsz.	
	Ln-2/SZ-7	Ln-2/SZ-6	Ln-2/Z-11	
a beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	<b>zárt sorú</b>
a telek legkisebb területe	1000	1000	10 000 m <sup>2</sup>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>
a telek legkisebb szélessége	24 méter	18 méter	18 méter	<b>35 méter</b>
a telek legkisebb mélysége	nincs meghatározva	nincs meghatározva	nincs meghatározva	nincs meghatározva
legnagyobb beépítési mérték terepszint felett	65%	80%	80%	<b>F 100% emeleti szint 40% + telkenként normaszöveg szerint (§)</b>
legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt	65%	100%	100%	<b>100%</b>
legnagyobb általános szintterületi mutató telkenként	1.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.0 / KH0.5 / E 0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>ÉLP &lt;40 esetében: 3,5+0,3KH, telekméret &lt;3000 m<sup>2</sup>: 4,0+0,3KH</b>
legnagyobb általános szintterületi mutató teljes projektterületre			3.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>ÉLP &gt;=40 esetében: 5,0+0,3KH telekméret &lt;3000 m<sup>2</sup>: 5,0+0,5KH teljes területre: 3,0+0,1KH m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 3,1 + telkenként a normaszöveg szerint (§)</b>
parkolási szintterületi mutató telkenként	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>TA beépített x 4, de max. 3,5</b>
legnagyobb parkolási szintterületi mutató teljes projektterületre			1.875 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>teljes területre: 1,34 + telkenként a normaszöveg szerint (§)</b>
legkisebb zöldfelületi arány	15 %	20 %	10 %*	<b>25 % + telkenként a normaszöveg szerint (§)</b>
legnagyobb épületmagasság	9 m	22 m / ÉLP 25	30 m / magasházaz épületrész esetén 45 m	<b>zárt sorúan csatlakozó: Ém=30 m és ÉLP 45 m zárt sorúan nem csatlakozó Ém = ÉLP: 51.6 + normaszöveg szerint (§)</b>

KH – közhasználatú terület kialakítása esetén

(§) az ÓBÉSZ 2. melléklete szerinti jelzés, mely a normaszövegben való további előírásokra utal

#### A projektterületre számított szintterület

A fenti paraméterek alapján a konkrét **projektterület** egészére vonatkozó szintterületi nagyságrend a következők szerint változik a hatályos állapothoz képest.

					változás		
építési övezet		Fejlesztési terület egészére		TELEK TERÜLETI VÁLTOZÁSA	ÓBÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ ZÖLDFELÜLET
jelenlegi K-ker/Sz-1	hatályos	3,75	1,875	33 039	123 896	61 948	3 304
tervezett Ln-2/Z-11	javasolt	3,10	1,34	32 490	100 719	43 374	8 123
különbség				- 549	-23 177	-18 574	4 819
változás aránya				-1,7%	-18,7%	-30,0%	145,8%

## OTÉK eltérések igénye

az OTÉK 2024.  
december 31-én  
hatályos 111. § (2)  
bekezdésében felsorolt  
feltételek teljesítése  
esetén

A jövőre is kitekintő szabályozás módosítás során figyelembe lehet venni azt, hogy a TÉKA 8. § (6) bekezdése azt rögzíti, hogy a TÉKA beépítési határértékeit a helyi építési szabályzat szigoríthatja, „megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az **állami főépítész** az eltérési igénytel megegyező **záró szakmai vélemény** állít ki.” Ugyanez a szabály vonatkozik a még OTÉK alapon készülő módosítások esetére is.

Jelen esetben az OTÉK táblázatát figyelembe véve is szükséges az OTÉK eltérést kérni azon a paraméterek vonatkozásában, melyek azt igénylik. Erre tehát továbbra is lehetőség van / lesz.

Az OTÉK, majd a későbbi új, TÉKA alapú ÓBÉSZ kidolgozása során a következő paraméterek esetében **szükséges eltérést kérni**:

- **A földszinti beépítési mérték esetében a 80% helyett 100 % javasolt.**

Ennek indokolása, hogy a várható telekosztás során több telek esetében a terepszint alatti és a földszinti garázs létrehozása miatt a beépítettség meg fogja haladni a mindkét rendelet (OTÉK és TÉKA) szerint a nagyvárosias lakóterületekre meghatározott 80%-ot.

- **A magasházak esetében a telepítési távolság tekintetében válhat szükségessé az OTÉK eltérés.**

Mivel mind az OTÉK, mind a TÉKA alapvetően az általános épületmagasságokra és szomszédsági viszonyokra alapozva alkot rendelkezéseket, az ettől eltérő övezeti paraméterek esetében nem nyújt megfelelő kezelési módot a telepítési távolságok esetében, indokolt tehát a „csökkentett telepítési távolság” fogalmának bevezetése, ami már más kerületi szabályozás során OTÉK alóli felmentést kapott.

- Az OTÉK esetében nincs szükség az épületmagasságtól való eltérésre, mivel nem határoz meg felső határértéket, ez majd a későbbi TÉKA szabályok esetében válhat szükségessé, ahol teljesen más fogalmi renden és előírásokon alapulva a párkánymagasság van meghatározva.

## Magasházak paraméterei

A magasházak telepítésének szabályait sem az OTÉK sem a TÉKA nem kezeli. Ezért a Kiegészítő előírások fejezetben ezekről rendelkezni célszerű.

- Egyrészt az ÓBÉSZ magasházakra vonatkozó általános szabályait ki kell egészíteni, vagy nem kell figyelembe venni, mivel az csak a 45 méteres legnagyobb ÉLP-re vonatkozhatott eddig.
- Meg kell különböztetni a csak magasházként értelmezhető épületet attól, ha az épület nem magasházzrészeket és magasházzrészeket együttesen tartalmaz, így az egy telken létesülő pl.: F+6 szintes épületrészhez csatlakozó (tehát egy épületnek számító) 51,6 m legmagasabb pontú épület esetét.
- Jelen szabályozási koncepció arra tesz javaslatot, hogy
  - a több, eltérő építményszinttel rendelkező épületeknél meghatározásra kerülhet az épületmagasság (Ém), és az épület legmagasabb pontja (ÉLP),
  - az önmagában csak magasháznak számító építményszinteket tartalmazó épület esetében pedig az épületmagasság azonos az épület legmagasabb pontjával (ÉLP).

## Magasházak FRSZ szabályai

Már említésre került, hogy az **ÓBÉSZ kihivatkozással rendelkezik az FRSZ magasházak szabályaira**, ami jelen módosítás esetében **nem módosul**, vagyis:

*FRSZ „11. § (1) A 3. mellékletben magasépítmények számára kijelölt területeken **magasház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők:***

- épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket;*
- épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti **bruttó alapterületek átlagértéke** nem haladhatja meg különálló épületrészenként*

***ba) 65 méternél alacsonyabb magasház esetén a 900 m<sup>2</sup>-t,”***

*„c) a külső homlokzatok által határolt **egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből** (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként*

***ca) 65 méternél alacsonyabb magasház esetén 50 méternél,”***

## AZ EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ÉS ELŐÍRÁSOK

### Az építési hely



Az építési hely meghatározása esetében az egyes telkekre vonatkozóan meghatározó lesz, hogy a Szentendrei út mentén és a Promenád, valamint a HÉV felé eső területek kivételével az adott telek egésze építési helyet igényel. Ebből adódóan az egységes szabályrendszer megköveteli, hogy a hatályos szabályozási tervi meghatározáshoz hasonlóan az építési hely is feltüntetésre kerüljön. Ez a projektterület jelenleg is építési helyként feltüntetett részeit határozza meg a kontinuitás érdekében. Tekintettel azonban arra, hogy a korábbi bevásárlóközponttól eltérően lakófunkcióra is lehetőséget adó építési övezet meghatározása a cél, az építési hely határát célszerű a (19285/1) hrsz. (HÉV és a mellett futó út telke) telekhatártól visszahúzával meghatározni annak érdekében, hogy a Budai Promenád számára megfelelő teresedés alakulhasson ki, és a lakófunkció is távolabb essen a közlekedési területektől.

Az ábrán a hatályos építési hely késsel, a javasolt építési hely drapp színnel van jelölve, nem elválasztva egymástól a terepszint alatti és feletti építési hely jelöléseket.

A hatályos szabályozás szerinti építési hely elfoglalja az eredeti telekméret (33.039 m<sup>2</sup>) 98%-át, a javaslat szerinti pedig csak a 85 %-át. A Szentendrei útra kikötő közterületi leszabályozás miatt ez a visszamaradó 32.490 m<sup>2</sup> telekméretre vonatkozóan 87 %.

### Építési vonal – irányadó építési vonal

A terület zárt sorú beépítési módja alapján kiegészítő előírást kell meghatározni az építési vonalon álló homlokzatok tekintetében. Mivel az építési hely határa egyben építési vonal – ha a szabályozás irányadó építési vonalat nem határoz meg –, akkor a homlokzat 75%-ban az építési vonalon kell, hogy álljon.

A Szentendrei úti fronton – tekintettel annak hosszára – ez túl merevvé tenné a homlokzatok zárt sorát, ezért ott javasolt az irányadó építési vonalat meghatározni, és az 50% helyett legalább 25%-ban megkötni a vonalon álló épülethomlokzat hosszát.

A Promenád felé eső részen – ahol a szabadon álló jelleg a meghatározó a terepszint feletti épületrészek esetében – eltérő szabályt kell rögzíteni. Ennek eszköze a javasolt sávon belül beépíthető terület rész arányának rögzítése. Itt ugyanis a szellősebb, lazább beépítés nem indokolja az irányadó építési vonal rögzítését.

### Zöldfelületi elemek és szabadterek



Cél a terület beépítése során egy zölddel átszőtt terület kialakítása. A területen létesíteni kívánt beépítés jellemzői, hogy

- zárt sorú, keretes beépítés, ami
- a Promenád felé épületekkel felszakított, így szabadon álló jellegűvé válik.

E kettősség lényege, hogy egy olyan „védehető” tömbbelső alakuljon ki, ami átjárható, nagy egybefüggő teret eredményez, és amely a földszinten létesülő garázsrendszer felett intenzív zöldtetőként parkosított területté válik.

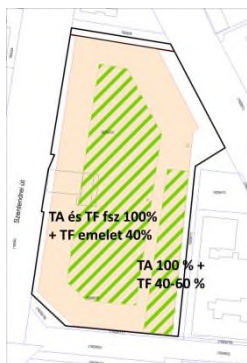
A Promenád felé már lazultabb beépítés jöhet létre, itt már jellemzően a 45 méteres magasságot meghaladó magasházakkal, a belső zöldbe való betekintést nyújtó épületekkel, szervesen kapcsolódva a Promenádhoz. Ebben a sávban a terepszint és zöldtető közötti magasságot részsíkkal áthidaló sáv jön létre, szintén kapcsolódva a Promenád melletti teleksáv nem beépített területeihez.

A zöld sraffozással jelzett terület, mint az építési hely része

- 100%-ban beépíthető a terepszint alatt
- a belső területen a földszinten is beépíthető 100%-ban a garázs létesítés céljából,
- az emeleti szinteken viszont már csak 40%-nyi épületterület nyúlhat be az adott sávba
- a Promenád melletti sávban már a földszinten is és az emeleti szinteken is jellemzően 40% lehet ez az érték, de a végleges szabályzásnál célszerű a 60%-ot meghatározni, hiszen az egyes telkek méretei és az épületek ritmusa ezt igényelheti.

A beépítési javaslat bemutatásánál sematikus megjelenített beépítési koncepcióval így válik konformmá a szabályozási koncepció térképi megjelenítése.

Az ÓBÉSZ végleges rendelkezéseinek kidolgozása során ezek az értékek természetesen még pontosodhatnak.



### Közhasználatú terület



Az ÓBÉSZ tartalmazza a 14. §-ában a közhasználatú területek kialakíthatóságát és azok számára szintterületi kedvezmények ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) érvényesítését. A közhasználatú terület főbb szabályai a következők, melyek további kiegészítést nem igényelnek:

- a közhasználatú terület a TRSZ alapján jöhet létre
- közvetlenül a közterülethez vagy magánúthoz kell, hogy csatlakozzon
- az építési helyen belül terepszint alatt beépíthető, fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész, kialakítható árkádként, passzázsként, azok szerkezeti elemeivel (fal, oszlop) együtt
- az építési helyen kívül a terepszint alatt beépíthető
- gyalogos úrszelvényének legkisebb mérete 3,5 méter
- területén vendéglátó terasz, kiosk elhelyezhető.

Ahol a közhasználatú terület az építési helyen belül kerül jelzésre, ott értelemszerűen ez egy lehetőség, iránymutatás a környezet végleges kialakításához, a Promenádhhoz való kapcsolat megteremtéséhez. Ezt a kitételezt a ma még nem ismerhető pontos épületbenyúlások szabadon való kezelése érdekében a normaszövegben majd kezelni szükséges.

### Magánút létesíthetősége

A beépítési koncepció azzal számol, hogy a tömbbelsőbe való gyalogos bevezetésekhez magánutakat alakít ki. A magánutakra vonatkozó szabályokat az ÓBÉSZ is tartalmazza, jellemzően az építési telek megközelítése érdekében. Jelen javaslat nem ezzel számol, de nem is zárja ki egy eltérő telekosztás esetén magánút kialakítását.

- A gyalogos célú magánutak legkisebb szélessége 4,0 méter lehet az ÓBÉSZ 13. §-a alapján és a TÉKA is ezt a méretet rögzíti.
- Az építési telek megközelíthetőségét biztosító magánutakra vonatkozó szabályozást már a TÉKA határozza meg, ami annak módosítása után (2025.08.28) már alkalmazandó, kisebb kiegészítések szükségessé válnak.

A magánút olyan kialakítására, mely a garázsszint megközelítését szolgálja, külön előírásokat lehet érvényesíteni. Ennek lehetőségét már a TÉKA is felveti a 29. §-ban. A TÉKA figyelembevétele azért is szükséges, mert a TÉKA módosítás (2025. augusztus vége) a magánútra vonatkozó rendelkezések szintén alkalmazandókká váltak telekalakítások során a TÉKA módosítása után, tehát az ÓBÉSZ-szel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet majd alkalmazni.

Fontos tényező, hogy kezelni szükséges azt is, hogy a magánút a terepszint alatt beépíthető legyen. Erre külön szabályt kell majd meghatározni.

Mivel a magánutat úgy kell tekinteni, kialakítani, a mellette lévő telkeket beépíteni, mintha az közterület lenne, ezért az OTÉK 40. § (4) bekezdése alapján terepszint alatti része beépíthető, a gyalogos magánút esetében elő kell írni, hogy a teremgarázs is átfuthat alatta akár a földszinten is:

*„40. § (4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.”*

A TÉKA 29. § -a alapján

*„(12) Ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.”*

Ebből adódik, hogy nem tiltott a magánút építményen belüli kialakítása, vagyis indirekt módon lehetővé teszi a felszín közhasználat esetén – jelen esetben a belső zöldtetős parkosított felület – aláépítését. Ez egy speciális helyzet, tehát mind az OTÉK, mint majd a TÉKA rendelkezéseitől való esetleges eltérést meg kell majd kérni. Kezelni kell, hogy ezt a földszinti garázsrendszer esetén is alkalmazni lehessen.

### Garázsszintek kialakítása

A beépítési javaslat azzal számol, hogy a terepszint alatt és a földszinten teremgarázs jön létre. A cél alapvetően a belső autómentes beépítés kialakítása, tehát a közterületek felőli megközelítés három oldalról való lehetővé tétele annak érdekében, hogy

- a Promenádh felől gépjárműforgalom ne keletkezzék
- telekosztás se indukáljon belső kiszolgáló útfelületeket.

Ennek érdekében olyan speciális szabályt kell meghatározni, ami lehetővé teszi vagy a telkenként kialakított garázsszintek egymással való összekötését, mely lehetőséget már az ÓBÉSZ is lehetővé teszi az 55. § -ban:

*„(3) Mélygarázs*

*a) a zárt sorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók”*

Ezt megerősíti a TÉKA is az 59. § (7) bekezdésében

*„(7) A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek.”*

Ezt a TÉKA szabályt már az építészeti tervezésnél figyelembe lehet venni, bár TÉKA alapú HÉSZ még nem áll rendelkezésre, ugyanakkor az ÓBÉSZ 55.§ (3) bekezdésével együtt alkalmazva a kiegészítő előírások ezt pontosítva megerősíthetik.

Ebben a tekintetben fontos azt is rögzíteni, hogy a terepszint alatt és a földszinten kialakításra kerülő – akár egybefüggő – teremgarázs a telekhatároktól akár függetlenül is megvalósítható legyen.

#### Csökkentett telepítési távolság

A szomszédos telkeken lévő épületeket egymástól a telepítési távolság figyelembevételével kell elhelyezni. Ez a magasházak telepítésénél feloldandó azzal, hogy az épülethomlokzati átfedések méretéhez kötve lehet meghatározni az eltéréseket, az ún. „csökkentett telepítési távolságot”. A méreteket illetően olyan szabály megalkotása szükséges, amely szerint az egymással szomszédos telkeken, vagy a magánút két oldalán egymással szemben álló két magasház homlokzata között legalább

- 30 méter távolságot kell tartani, ha a homlokzatok átfedése nagyobb, mint 22 méter,
- 25 méter távolságot kell tartani, ha a homlokzatok átfedése kisebb, vagy egyenlő mint 22 méter.

Ezeket a távolságokat kell betartani épületek közti kialakítása esetén is, melybe akár magánút telke is beleeshet. Ehhez meg lehet kérni az OTÉK eltérést, hasonlóan a más területben már lehetővé tett eltérésekhez.

#### Lakások kialakítása

A lakások méretére és az azokhoz kapcsolódó tárolók kialakítására a TÉKA már alkalmazandó szabályai miatt az ÓBÉSZ 55/A. § alkalmazása oka fogott, és inkább zavart okoz az együttes alkalmazás során, ezért célszerű kimondani, hogy ez nem alkalmazható a területen.

### 3. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS NORMASZÖVEGÉNEK JAVASOLT KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

## 110/B. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV pálya (19285/1) hrsz. közterülete által határolt terület

(Az alábbi normaszövegszerűen összeállított javasolt előírások ajánlások, az építési szabályzat kidolgozása során pontosításra kerülhetnek az államigazgatási vagy hatósági egyeztetések során.)

**253/B. § (1) A Szabályozási Terv egyes lehatárolásainak, és szabályozási elemeinek rendelkezései:**

- a) a „meghatározott arányú zöldfelület” lehatároláson belül meghatározott
  - aa) „TA” jelzés a terepszint alatt beépíthető építményszint arányát,
  - ab) „TF” jelzés a földszinten beépíthető építményszint arányát,
  - ac) „TF emelet” jelzés az emeleteken beépíthető építményszint arányát rögzíti,
- b) az ac) pont szerint emeleti épületrésszel el nem foglalt területeken a zöldfelület kialakítása tetőkerti zöldtetővel is biztosítható;
- c) a meghatározott eltéréssel szabályozott irányadó építési vonalon
  - ca) a homlokzat – az erkélyek kivételével – legalább 20%-ban az építési vonalon kell, hogy álljon,
  - cb) a homlokzat további szakaszai legfeljebb 10 méterrel lehetnek hátrébb.

**(2) Szabályozási Terven jelölt Budai Promenádnak kialakítása során a 19250/11 hrsz. magánút**

- a) korlátozás nélküli közhasználatát biztosítani kell,
- b) területéről nem nyílhat garázsbehajtó, önálló – nem a közvetlenül kiszolgált rendeltetési egységhez tartozó – raktárhelyiség,
- c) gyalogosfelülete a határoló telkek közhasználatú területével bővíthető.

**(3) A Bogdáni út – a 19250/11 hrsz. magánút – (19285/1) hrsz.-ú közterület – a 19250/9 hrsz. magánút által határolt területen, a 19250/10 hrsz.-ú telek (a továbbiakban: Projektterület) megosztása esetén az egyes telkek gépjárművel való megközelítését**

- a) a Szentendrei út (19284) hrsz. közterületének keleti oldalán kialakítható szerviz-útról,
- b) a Bogdánit útról, valamint
- c) a – (19285/1) hrsz.-ú közterületéhez kapcsolódó 19250/9 hrsz. magánút legalább 14,0 méter szélességre való bővítésével lehet biztosítani.

**(4) a Projektterületen belül a magánútra vonatkozó előírások:**

- a) az építési telek gépjárműves megközelítését szolgáló magánút esetében annak szélessége legalább 8,0 méter, függetlenül az általa megközelített telken létesülő lakások számától;;
- b) ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút telkén a gépjárművel való megközelítés a terepszint alatt, vagy a terepszinten, de épületszerkezettel fedetten kerül kialakításra, és az így kialakított magánút feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút;
- c) a kizárólag gyalogosforgalom céljára szolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m, mely a közforgalom elől el nem zárható;
- d) a magánút területe alá az épület alapteste vagy részal legfeljebb 1,0 méterig benyúlhat, továbbá a telkeket összekötő építményként teremgarázs létesíthető a terepszinten vagy a terepszint alatt.

**(5) Közhasználatú területekre vonatkozó előírások a Projektterületen belül**

- a) a 19250/10 hrsz. Projektterület nyugati sávjában jelölt közhasználatú területsávon belül a terepszint felett nem beépített területrészt a Promenádnak kialakításához illeszkedően kell kialakítani, és amelynek
  - aa) területén vendéglátó terasz létesíthető,
  - ab) be nem épített területe fölé épület emeleti építményszintje vagy épületrésze benyúlhat;
- b) a meghatározott arányú zöldfelület lehatárolással érintett területen belül közhasználatú gyalogos átjárás céljából magánút létesíthető, mely kerítéssel nem elhatárolható, de kertépítészeti eszközökkel a lakóépületek privát zónáitól megfelelően elhatárolható.

**(6) Az építési hely előírásai**

- a) a Szabályozási terven feltüntetett építési helyen belül az (1) bekezdésben meghatározott szabályozási elemeknek megfelelően szabad az épületeket és építményszinteket elhelyezni,
- b) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható akár a terepszinttől számítva, akár a földszint vagy emeleti szintek felett,
- c) az egyes telkek terepszint alatti és földszinti építményszintjeinek, garázsainak összekapcsolása, összenyitása a telekhatáron a megfelelő tűzvédelmi intézkedések és épületszerkezetek alkalmazása esetén megengedett.

**(7) Az épületek közötti távolságok meghatározása során**

- a) az építési helyen belül kialakított magánút melletti telken a magánút határától az épületek földszint feletti részének legkisebb távolsága legalább 8,0 méter,
  - b) a szomszédos telkeken, vagy magánút két oldalán lévő telken létesülő épülethomlokzatok között a c)-e) pont szerinti csökkentett telepítési távolságot kell figyelembe venni (az állami főépítész ..... számú záró véleményében adott OTÉK eltérés alapján),
  - c) amennyiben a két szomszédos telken, vagy a magánút két oldalán lévő telken egymással szemben álló két épület földszint feletti homlokzatainak egymással átfedésben lévő mérete
    - ca) nagyobb mint 22 méter, akkor legalább 30 m,
    - cb) kisebb, mint 22 méter, akkor legalább 25 m
- távolságot kell tartani az épületek homlokzatai között;
- d) épületköz kialakítása esetén az c) bekezdés szerinti távolságokat kell betartani, függetlenül attól, hogy az épületköz egy része magánútra esik vagy nem.

**(8) Az épületek magasságának megállapítás során**

- a) a magasházazs épületrészre vonatkozó 72.§ (2) a) pontot figyelmen kívül kell hagyni;
- b) az épületek legmagasabb pontja nem lehet magasabb a Szabályozási tervi lehatároláson szereplő ÉLP 45 m és ÉLP 51,6 méteres értéknél, melyet a Projektterület legmagasabb pontja + 1,5 magassági értéktől kell mérni.

- (9) A Projektterület megosztása esetén a településrendezési szerződésben, mint közigazgatási szerződésben rögzített feltételekkel úgy kell az egyes telkekre vonatkozó (11)-(12) bekezdés szerinti szabályozási határértékeket figyelembe venni, hogy a Projektterület egészére igazoltan teljesüljenek a (10) bekezdésben előírt feltételek, amelyet az egyes telkek beépítésének tervezésekor a Projektterület egészére vonatkozó beépítési tervi kimutatással – a már beépített telkek, vagy engedélyezett tervek megfelelő adataival és a még tervezés előtt vagy alatt álló épületek telkeinek megfelelő beépítési paramétereivel együtt bemutatva kell igazolni.

**(10) A Projektterület telkeinek – beleértve a Projektterületen belül a telkek megközelítését szolgáló magánutak telkét is –, összesített területére vonatkozóan**

- a) az általános szintterület nagysága együttesen sem haladhatja meg  $3,0+0,1 \text{ KH m}^2/\text{m}^2$  általános szintterületi mutatót,
- b) a **parkolási szintterület** nagysága együttesen sem haladhatja meg  **$1,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$  parkolási szintterületi** mutatót, ,
- c) az I. emelet feletti beépítési mérték 40%,
- d) a terepszint feletti (földszinti) és a terepszint alatti beépítési mérték 85%,
- e) a legkisebb zöldfelületi arány 25%.

**(11) Az egyes telkekre vonatkozó szintterületi mutató mértéke a (10) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével:**

- a) a 40 méternél kisebb (ÉLP 40) magasházzal beépülő telek esetében az általános szintterületi mutató  **$3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2+0,3\text{KH}$** , 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetében  **$4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2+0,3\text{KH}$** ,
- b) a 40 méteres, vagy annál nagyobb (ÉLP 40-51,6 m között) magasházzal beépülő telek esetében az általános szintterületi mutató,  **$5,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 0,3\text{KH}$** , 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetében  **$5,0 \text{ m}^2/\text{m}^2+0,5\text{KH}$** ,
- c) az egyes telkekre vonatkozó parkolási szintterületi mutató mértéke nem haladhatja meg a terepszint alatti beépített terület négyzetszeresét meghaladó bruttó szintterületet, de legfeljebb  **$3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$** .

**(12) Az egyes telkekre vonatkozóan:**

- a) az I. emelet feletti beépítési mérték 40%, a 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek vagy a saroktelek esetében 45%,
- b) az I. emeleti beépítési mérték 45%,
- c) a földszinti beépítési mérték 90%,
- d) a terepszint alatti beépítési mérték 95%,
- e) a legkisebb zöldfelületi arány 25%, a 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek vagy a saroktelek esetében 20%.

**(13) Lakások**

- a) a Szentendrei út felé nyílóan csak a II. emeleten és afelett,
- b) a további közterület vagy magánút felé nyílóan csak az I. emeleten és afelett létesíthetők, továbbá
- c) a méreteikre és a hozzájuk tartozó tárolókra vonatkozó 55/A. § előírásait figyelmen kívül kell hagyni.

(14) **A parkolási kötelezettség teljesítése során**

- a) a gépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének biztosítását a TÉKA 4.-5 melléklete szerint kell teljesíteni ,
- b) teremgarázs a terepszint alatt és a terepszint felett a földszinten is létesíthető,
- c) a szomszédos telkeken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerülhetnek, vagy több telket érintően egyterű teremgarázként is megvalósíthatók, a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett,
- d) az előírt parkolási kötelezettség a Projektterületen belüli más telken, vagy telkeken is teljesíthető.

(15) A Szentendrei út (19284) hrsz. közterületének keleti oldalán a telkek megközelítését biztosító szervízút mellett felszíni parkoló létesíthető, melynek fásítása nem kötelező, amennyiben a meglévő vagy elhelyezendő közművek azt műszakilag nem teszik lehetővé;

(16) **Zöldfelületek és tereprendezés előírásai a Projektterületen belül**

- a) az egyes telkeken
  - aa) legalább 5% teljesértékű zöldfelületet kell biztosítani, ami beszámít a telekre vonatkozó előírt legkisebb zöldfelületi arányba,
  - ab) a tetőkertek és zöldtetők zöldfelületeit az ÓBÉSZ 24. § (6) bekezdése helyett a TÉKA 3. melléklete alapján kell számítani,
- b) a Szentendrei út felőli közhasználatú területen az érintett telkek beépítését követően egységes fasort kell ültetni a (15) bekezdés b) pontjának figyelembevételével,
- c) a Projektterület Budai Promenádnál melletti közhasználatra kijelölt, be nem épített területsávjának kertépítészeti terveit a TKR iránymutatásai alapján kell megvalósítani,
- d) a terepszinten vagy a földszinten létesülő garázs zárófödémén legalább a TÉKA szerinti közepes vagy kis lombkoronájú fák telepítését is lehetővé tevő intenzív zöldtetőt kell létesíteni,
- e) a Projektterület Promenádnál felőli sávjában a terepszinten létesítésre kerülő garázsszint zöldtetővel együtt figyelembe vett szintmagasságáig lépcső- és rámparendszer, rézsűfeltöltés, kaszkád vagy egyéb tájépítészeti elem létesíthető, melynek során a **6. §** rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni,
- f) a Projektterület zöldfelületi borítottsága legalább 45 %, melybe a teljesértékű zöldfelületek és a tetőkerti zöldfelületek ténylegesen kialakuló (nem a számított) összes területét be kell számítani.

(17) **Zöldfelületek előírásai a közterületen és a magánutak telkein**

- a) új fásor telepítésénél, és meglévő fásor kiegészítésénél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők, és az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell.
- b) a Szentendrei út közterületén a telkek megközelítését szolgáló szervíz út mentén létesíthető parkoló fásítását, vagy zöldsáv kialakítását a meglévő közművek figyelembevételével kell megvalósítani, amennyiben azok az ültetést lehetővé teszik
- c) a Promenádnál 19250/11 hrsz. telkén fasort kell ültetni.

(18) **Zajvédelmi rendelkezések**

- a) az épületek, épületrészek között a Szentendrei út és a Bogdáni út felé zajvédő üveggel létesíthető, mely üvegfelületek a beépítési magasság számítása során figyelmen kívül hagyhatók,
- b) a – **(19285/1)** hrsz.-ú közterület HÉV melletti sávjában zajvédelmi létesítmény létesíthető.

(19) **Régészeti értékek figyelembevétele**

- a) a régészeti emlék bemutatása épületen belül is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével,
- b) a régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak úgy szabad elhelyezni az örökségvédelmi eljárásban meghatározott régészeti szempontok figyelembevételével, hogy az új építéssel rongálódás a régészeti emléket ne érje.

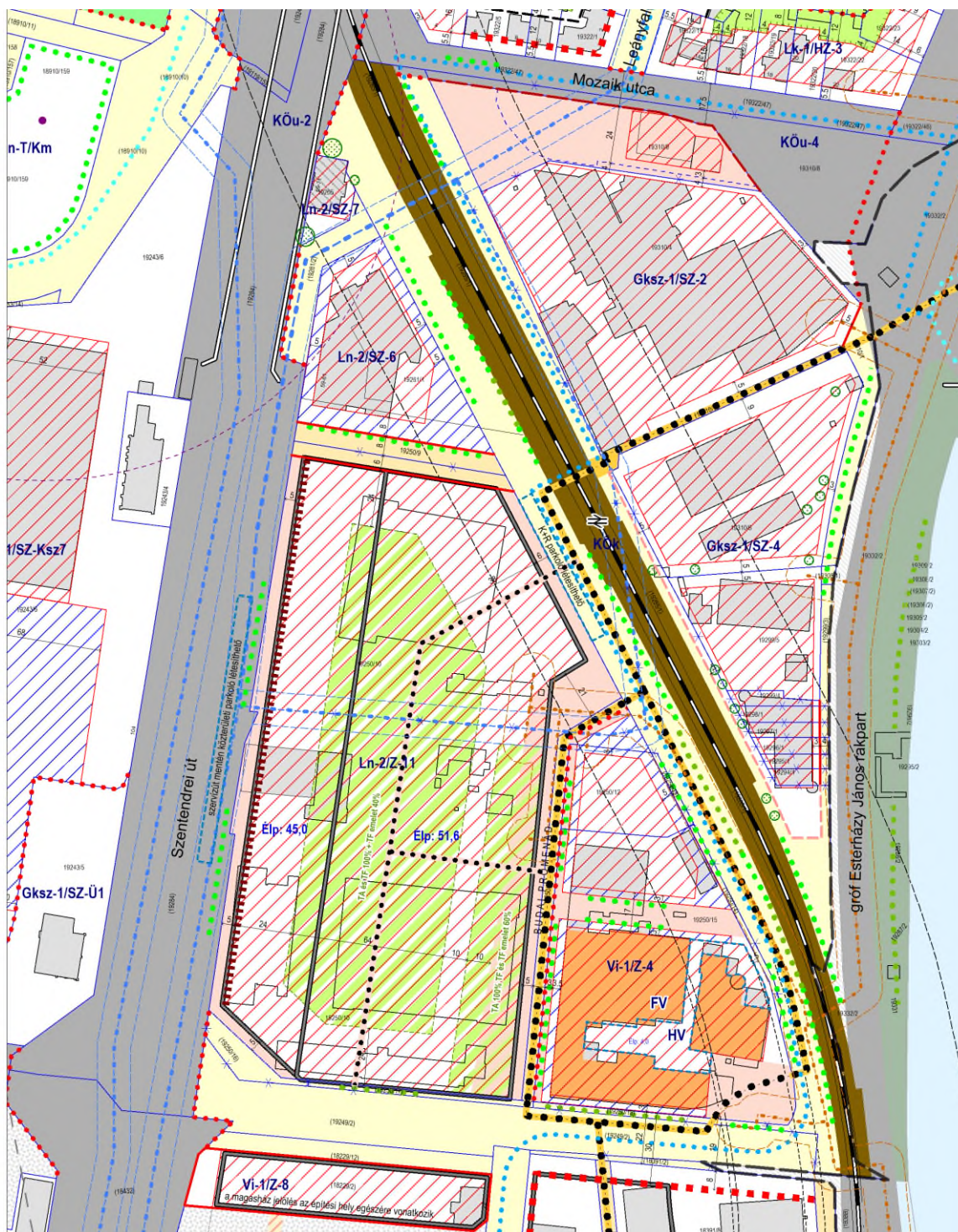
(20) **Kerítésre, támfalra vonatkozó rendelkezések**

- a) régészeti feltárás és építési terület elhatárolását szolgáló kerítés létesíthető,
- b) a Budai Promenádnál mentén kerítés nem létesíthető – a Projektterület építkezés alatti időszakban való átmeneti elkerítése kivételével,
- c) a Projektterületen a közhasználatú területen belül kerítés nem létesíthető.

(21) A beépítés előkészítése és az építés időszakában mobil építmény, konténer és egyéb, az építkezéshez kapcsolódó létesítmény (pl. raktár, iroda, szociális blokk, szálláshely) csak a régészeti feltárás és az építkezés céljából létesíthető az építéssel érintett telken, vagy a Projektterületen belüli más telken.

(22) A terület beépítésének infrastrukturális feltételeit a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító településrendezési szerződés határozza meg..

#### 4. AZ ÓBÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



	szabályozási vonal		meghatározott arányú zöldfelület		már használatú, vagy használatra javasolt telekrész
	építési övezet/övezet határa		telepítendő fasor		már használatú, vagy használatra javasolt telekrész zöldfelületen
	építési övezet/övezet jele		védelemmel érintett épület, épületrész, építmény, műtárgy		gyalogoshálózat / Budai Promenádnál telken átvezető szakasza javasolt használatával
	szabályozási szélesség / egyéb méretezés		fővárosi helyi védettségű építmény		gyalogoshálózat sétányként kialakított / fenntartandó szakasza
	szöveges szabályozási elem		kerületi helyi védelemmel érintett telek		javasolt közforgalmú magánút
	építési hely, vagy terepszint felátjárás beépíthető része		irányadó építési vonal (meghatározott eltéréssel szabályozott)		kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték és biztonsági övezete		
	építési hely magasépület céljára kijelölt része		meglévő/tervezett ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága		

## 5. AZ FRSZ PARAMÉTEREK ÉS A JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK MEGFELELÉSE

A hatályos FRSZ beépítési sűrűségi értékei (bs=bsá+bsp): 4.5 (3.0+1.5), melyet az FRSZ térképi melléklete rögzít.

A fővárosi egyeztetések alapján a terület akkor kerülhet átsorolásra más, lakásrendeltetést is lehetővé tevő területfelhasználási kategóriába, amennyiben a beépítési sűrűség értékei csökkennek.

A fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként a **javasolt beépítési sűrűség értéke: 3.5 (2.5+1.0)**,

Az alábbi táblázatok összevetik a hatályos FRSZ és a hatályos OBÉSZ építési övezeteit a jelenlegi K-Ker területfelhasználási egységen belüli adatokkal. Fontos megjegyezni, hogy ezek a számítások nem csak a Projektterület, de a tovább két építési övezet területével együtt kerülnek kimutatásra.

Az **1.1. táblázat** mutatja, hogy a **hatályos K-Ker** területén mekkora általános és parkolási szintterületi nagyságrend lenne létesíthető, egyben megmutatja, hogy az 1.2 táblázat alapján a **kerületi paraméterek megfelelnek** az FRSZ értékeinek.

Az **1.2. táblázat** mutatja, hogy a **hatályos K-Ker jelű építési övezetek területén az OBÉSZ szintterületi mutatóival** számolva mekkora általános és parkolási szintterületi nagyságrend lenne létesíthető az egyes építési övezetekben. A számítás csak az építési övezetek területére vonatkozik, a két jelenlegi magánút nem kerül beszámításra, mivel ott építeni nem lehet.

A **2.1. táblázat** már a **javasolt Ln-2 területfelhasználási egységre az új sűrűségi értékekkel** számolva mutatja a létesíthető szintterületi nagyságrendet. Ez a táblázat már a **javasolt építési övezetek szerint számolt összevetést mutatja**, jelezve, hogy a **javasolt OBÉSZ paraméterek meg tudnak felelni az új FRSZ Ln-2 besorolás sűrűségi értékeinek**.

A **2.2. táblázat** a javasolt szabályozás szerinti telekméret változással és az **új építési övezeti paraméterekkel** mutatja be, hogy az Ln-2 jelű egyes építési övezetekben mekkora szintterületi nagyságrend létesíthető. Külön jelezve van az általános szintterületből kizárólag parkolási szintterületre fordítható érték.

A hatályos TSZT az Ln-2 területfelhasználási egységre nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így igazolása szükségtelen.

A hatályos FRSZ mutatók kihasználtsága a kerületi övezeti paraméterek révén 93 % körüli.

A javasolt FRSZ mutatók kihasználtsága 90,9% és 100% lesz.

A számításnál figyelembe lett véve, hogy a 19250/9 hrsz. magánút déli irányban bővül, melynek eredményeként a Projektterület mérete csökken.

A **javasolt Ln-2/Z-11 építési övezet** paraméterei a Projektterület egészére vonatkoznak, telekosztás nélküli állapotban.

A javasolt szabályozás ennek a maximális értéknek a betartásával eltérő mutatók meghatározását adja, melyek folyamatos kontrollját a terület egészének követésével előírja. A részletes tervezés jelen stádiumában egy végleges telekosztás hiányában ennél pontosabb értékek jelenleg nem határozhatók meg. Így az egyes kialakuló telkek szintterületi mutatója esetenként a táblázatban meghatározottól eltérhet, ahogy azt a javasolt normaszöveg és a településrendezési szerződés is rögzíti.

### 1.1. HATÁLYOS FRSZ

FRSZ ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG		PARKOLÁSI BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK	
FRSZ	FRSZ-ben és TSZT-ben meghatározott paraméterek		HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ
			FRSZ Bsá alapján létesíthető általános szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető általános szintterület	FRSZ Bsp alapján létesíthető parkolási szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető parkolási szintterület	TSZT ZFÁ alapján létesítendő zöldfelület	KÉSZ paraméterek alapján létesítendő zöldfelület
K-Ker	területfelhasználási egység terület(m <sup>2</sup> ):	46 735	140 205	129 356	70 103	65 295	-	4 822
	általános beépítési sűrűség (Bsá):	3,00	tartalék:	10 849	tartalék:	4 808	többlet:	
	parkolási beépítési sűrűség (Bsp):	1,50	kihasználtság:	92,3%	kihasználtság:	93,1%	arány:	
	zöldfelületi átlagérték (ZFÁ):	0%	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	NEM ÉRTELMEZETT

### 1.2. HATÁLYOS KÉSZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDFELÜLETI ARÁNY	
Megnevezés	Építési övezet	övezet területe	általános SZTM alapértéke	általános SZTM kedvezmény	általános SZTM összesen	létesíthető általános szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	parkolási SZTM összesen	létesíthető parkolási szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	előírt zöldfelület aránya	létesítendő zöldfelület (m <sup>2</sup> )
19250/10 hrsz WFC II	K-Ker/SZ-1	33 039	3,75		3,75	123 896	1,875	61 948	10%	3 304
19265 hrsz. Plébánia	K-Ker/SZ-Ka1	527	1,00		1,00	527	0,50	264	15%	79
19261/1 hrsz BMW	K-Ker/SZ-Ka2	4 111	1,20		1,20	4 933	0,75	3 083	35%	1 439
		37 677				129 356		65 295		4 822
19250/11	magánút	1 201								
19250/9	terv. közterület	689								
		39 567				129 356		65 295		4 822

## 2.1. JAVASOLT FRSZ

FRSZ ALAPADATOK				ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG		PARKOLÁSI BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK	
FRSZ				JAVASOLT FRSZ	JAVASOLT KÉSZ	JAVASOLT FRSZ	JAVASOLT KÉSZ	JAVASOLT FRSZ	JAVASOLT KÉSZ
FRSZ-ben és TSZT-ben meghatározott paraméterek				FRSZ Bsa alapján létesíthető általános szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető általános szintterület	FRSZ Bsp alapján létesíthető parkolási szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesíthető parkolási szintterület	TSZT ZFÁ alapján létesítendő zöldfelület	KÉSZ paraméterek alapján létesítendő zöldfelület
Ln-2 3.5 (2.5+1.0)	területfelhasználási egység terület(m <sup>2</sup> ):	46 735		116 838	106 179	46 735	46 721	-	9 640
	általános beépítési sűrűség (Bsa):	2,50		tartalék:	10 658	tartalék:	14	többlet:	9 640
	parkolási beépítési sűrűség (BSp):	1,00		kihasználtság:	90,9%	kihasználtság:	100,0%	arány:	
	zöldfelületi átlagérték (ZFÁ):	0%		megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	NEM ÉRTELMEZETT

## 2.2. JAVASOLT KÉSZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDFELÜLETI ARÁNY	
Megnevezés	Építési övezet	övezet területe	általános SZTM alapértéke	általános SZTM kedvezmény	általános SZTM összesen	létesíthető általános szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	parkolási SZTM összesen	létesíthető parkolási szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	előírt zöldfelület aránya	létesítendő zöldfelület (m <sup>2</sup> )
19250/10 hrsz	Ln-2/Z-11	32 490	3,00	0,10	3,10	100 719	1,34	43 374	25,0%	8 123
19265 hrsz. Plébánia	Ln-2/SZ-7	527	1,00		1,00	527	0,50	264	15%	79
19261/1 hrsz BMW	Ln-2/SZ-6	4 111	1,20		1,20	4 933	0,75	3 083	35%	1 439
		37 128				106 179		46 721		9 640
19250/11	magánút	1 201								
19250/9	növelt magánút	1 238								
		39 567				106 179		46 721		9 640

A 2.2. táblázat mutatja, hogy a Projektterület paramétersora hogyan változik az FRSZ függvényében.

A 3.1. táblázat mutatja, hogy a hatályos K-Ker és a tervezett Ln-2 területfelhasználási egység területén mik a változások az FRSZ-ben. Ennek alapján látható, hogy a sűrűségi értékek csökkentésével a tervezett állapotban összesen **17 %-kal kevesebb általános szintterület és 33%-kal kevesebb parkolási szintterület** lesz létesíthető.

Az 3.2. táblázat mutatja, hogy a hatályos ÓBÉSZ építési övezetei és a javasolt módosítás szerinti új építési övezetek vonatkozásában milyen változások következnek be. Ennek alapján megállapítható, hogy az általános szintterület **18%-kal, a parkolási szintterület 28 %-kal csökken.**

A zöldfelületi minimum értéke a hatályos besoroláshoz képest a két és félszeres paraméter értékkel **100%-kal** növekszik a területfelhasználási egység területén.

		VÁLTOZÁS							
3.1.		HATÁLYOS FRSZ SZERINT							
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		FRSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS		FRSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		FRSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		TSZT-BEN ELVÁRT ZÖLDFELÜLET	
		hatályos	összesen	hatályos	összesen	hatályos	összesen	hatályos	összesen
jelenlegi K-ker		46 735	46 735	140 205	140 205	70 103	70 103	-	-
		JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS UTÁN							
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		módosított	összesen	módosított	összesen	módosított	összesen	módosított	összesen
		FRSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS		FRSZ-BEN MAXIMÁLT SZINTTERÜLETEK				TSZT-BEN ELVÁRT ZÖLDFELÜLET	
tervezett Ln-2		46 735	46 735	116 838	116 838	46 735	46 735	-	-
különbözet		-		- 23 368		- 23 368		-	
		változás	0%	változás	-17%	változás	-33%	változás	
		VÁLTOZÁS							
3.2.		HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SZERINT (mindhárom építési övezet területére együtt)							
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		ÓBÉSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS		ÓBÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		ÓBÉSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ÓBÉSZ ZÖLDFELÜLET	
		hatályos	összesen	hatályos	összesen	hatályos	összesen	hatályos	összesen
jelenlegi K-ker		37 677	37 677	129 356	129 356	65 295	65 295	4 822	4 822
		JAVASOLT ÖVEZETMÓDOSÍTÁS UTÁN							
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		módosított	összesen	módosított	összesen	módosított	összesen	módosított	összesen
		ÓBÉSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS		ÓBÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		ÓBÉSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ÓBÉSZ ZÖLDFELÜLET	
tervezett Ln-2		37 128	37 128	106 179	106 179	46 721	46 721	9 640	9 640
különbözet		- 549		- 23 177		- 18 574		4 819	
		változás		-1%		változás		változás	
				-18%		-28%		100%	

A **4. táblázat mutatja, hogy** a Projektterületen a csökkentett paraméterek alapján hogyan alakul a szintterületek és a zöldfelületek nagysága az **ÓBÉSZ paraméterek függvényében**.

A Projektterület területi csökkenése 1,7%. Az általános szintterületi mutató 18,7 %-kal, a parkolási szintterületi mutató 30%-kal csökken. A zöldfelületi arány pedig 145,8-% os növekedést mutat.

4.				változás			
építési övezet		Fejlesztési terület egészére		TELEK TERÜLETI VÁLTOZÁSA	ÓBÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET	ÓBÉSZ ZÖLDFELÜLET
jelenlegi K-ker/Sz-1	hatályos	3,75	1,875	33 039	123 896	61 948	3 304
tervezett Ln-2/Z-11	javasolt	3,10	1,34	32 490	100 719	43 374	8 123
különbség				- 549	-23 177	-18 574	4 819
változás aránya				-1,7%	-18,7%	-30,0%	145,8%

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

## 1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN RÖGZÍTHETŐ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE

### 1.1. JOGSZABÁLYI ÉRTELMEZÉS

- a TRSZ „köthető”** A Méptv. 92. § rendelkezik arról, hogy a települési önkormányzat **egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet, továbbiakban TRSZ)** az érintett telek tulajdonosával vagy a **telken beruházni szándékozóval.**
- TRSZ tárgya lehet** A törvény szerint a TRSZ-nek településrendezési szerződés tárgya lehet a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és **a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, vagy azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Fejlesztő általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.**
- Telepítési tanulmányterv** A Méptv. szerint a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbeclését, amelyek **kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.** Jelen esetben a **TSZT és FRSZ módosítása tekintetében** bemutatásra kerülnek a beruházással összefüggésbe hozható és a módosítás jellegének megfelelő arányú közfejlesztések, melyek az előzetes fővárosi és kerületi egyeztetések eredményét mutatják.
- 419/2021. (VII.15.) kr.** **Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.**

### 1.2. A TRSZ –BEN ELŐZETESEN JAVASOLT VÁLLALÁSOK

**A TRSZ tárgyaként a közfejlesztések tekintetében a Fejlesztő vállalja**

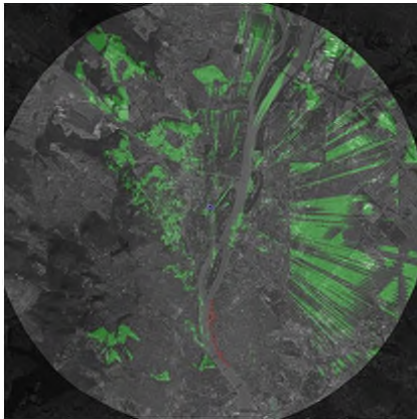
- terveztetés költségei (Méptv. (4) a) pont szerint**
- A településrendezési **tervek módosításával** kapcsolatosan felmerülő **költségek átvállalását** (TSZT, FRSZ, KÉSZ).
- közfejlesztések, melyek a módosítással összefüggésbe hozhatók (Méptv. (4) c) pont szerint**
- A következő táblázatban kerülnek bemutatásra azok a közfejlesztések, melyek a beruházással összefüggésbe hozhatók és amelyekre vonatkozóan a Fejlesztő kötelezettségeket vállalhat a TRSZ keretében, amennyiben a TSZT és FRSZ, valamint az ÓBÉSZ módosítás megtörténik. A felsoroltakat a TRSZ értelemszerűen jogi formában jeleníti meg.

Tárgy*	Tervezett költség (bruttó)
Budai Promenád átvezetése a WFC és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út között, a Projektterületen és a 19250/11 hrsz alatti magánúton legalább 200 m <sup>2</sup> fásított köztér kialakítása a HÉV megálló mellett. A közterületek, illetve a magánút rendezése és kialakítása során a szükséges közművesítés, így a közvilágítás kiépítése is a TRSZ-ben a fejlesztő által vállalt kötelezettség része.	350 000 000 Ft
Budai Promenád 19250/11 hrsz.-ú magánútra és a 19250/10 hrsz.-ú telekterületre eső területének közhasználat céljára történő megnyitása (érték nehezen meghatározható, de jelentős).	- Ft
Belső park: parkosított földszinti teremgarázsok feletti tetőkerti zöldfelületen kialakított belső közhasználatra megnyitott, legalább 2000 m <sup>2</sup> park kialakítása (érték nehezen meghatározható)	- Ft
A telek fejlesztéséhez szükséges gépjárművel való megközelítését biztosító ki- és behajtók kiépítése, közterületi útépítés, szükségessé váló közműkiváltási munkák elvégzése.	800 000 000 Ft
<ul style="list-style-type: none"> <li>a Bogdáni út Szentendrei út és Folyamőr utca közötti szakaszán szükséges behajtást biztosító kanyarodó/felálló sáv megvalósítása,</li> <li>a BMW szalon mellett kialakuló új Ladik utca és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út átépítése 1 vagy 2 sávos útra, kizárólag a projekt lakóinak célforgalma és a közösségi közlekedés használatára,</li> <li>a 19250/9 hrsz.-ú jelenlegi magánúton (új Ladik utca) a Szentendrei út és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál jelzőlámpás csomópont kiépítése,</li> <li>a (19261/2) hrsz.-ú közterületen a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út felé való átkötés átépítése, amennyiben az szükségessé válik,</li> <li>a terület közösségi közlekedésének kiszolgálása érdekében a Bogdáni úton és a (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti úton a HÉV megálló környezetében buszmegálló létesítése, amennyiben a Bogdáni út – (19285/1) hrsz.-ú HÉV melletti út vonalán a buszjárat megvalósíthatóságát közlekedési hatástanulmány igazolja.</li> </ul>	
Amennyiben a projekt megvalósítása érdekében szükségessé válik az NA 1200 vízvezeték kiváltása és áthelyezése a Szentendrei út és a HÉV keleti oldalán futó nyomvonal között kb 800,000,000 Ft értékben.	- Ft
Szentendrei út közterületének ((19284) hrsz.) keleti oldalán a 19250/10 hrsz.-ú projektterület melletti sávban közcélú fásított közterületi parkoló kiépítése.	80 000 000 Ft
A HÉV megállóhoz kapcsolódóan 30 db B+R kerékpártároló-hely kialakítása közterületen, magánúton vagy saját telken.	25 000 000 Ft
A TÉKA által előírt kötelező parkoló mennyiségen belül legalább 200 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra, min. 3 hónapos időszakokra szóló szerződés esetén a bérleti díjból a helyi lakosok 20 % kedvezményt kapnak.	
A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása. Az érintett közterületi fák gondozását 5 évig a Fejlesztőnek kell biztosítania, beleértve az ezalatt szükségesé váló cseréket is, amikor a cserétől számítandó az 5 év.	100 000 000 Ft
Megállapodás kötése a Fővárosi Önkormányzattal a megépítésre kerülő lakások 10%-nak 10 év határozott időre történő bérbeadásáról, a piaci bérleti díj 20%-kal csökkentett bérleti díjon.	500 000 000 Ft
Gyalogos-híd megvalósítása, 1Md Ft kötbér vállalása mellett, amennyiben a területen az utolsó épület megvalósításáig nem kerül sor a híd megépítésére, a szabályozás és közterületről megközelítést biztosító tulajdonosi hozzájárulások meglétének ellenére.	1 000 000 000 Ft
Bogdáni úti buszvégállomás és környéke felújításához hozzájárulás 50 M Ft értékben,.	50 000 000 Ft
Humán infrastruktúra fejlesztésre, panel felújításra illetve bérlakások építésére átadott összeg az Önkormányzat részére, mely összeg 2 részletben kerül megfizetésre. Az első részlet (500M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított legkésőbb 1 év múlva, leghamarabb az első ütem építési naplójának megnyitását követő 15 munkanapon belül, a 2. részlet (700M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 3 év múlva.	1 200 000 000 Ft
<b>Teljes TRSZ vállalás összege</b>	<b>4 105 000 000 Ft</b>

\* a táblázat a vállalt kötelezettségek tételeit sorolja fel, a TRSZ foglalja ezeket jogi keretbe, pontosított szövegezéssel.

## MELLÉKLET

## LÁTVÁNYVIZSGÁLAT – VÁROSKÉPI ELEMZÉS



Egyes területek láthatósága, feltárulása  
forrás: Google Earth Pro felvétel, saját átdolgozással

Vizsgált nézőpontok  
forrás: Google Earth Pro felvétel, saját átdolgozással

### 1. VIZSGÁLATI METODIKA

#### vizsgálat célja

A látványvizsgálat - városképi elemzés célja, hogy támpontot adjon a hatályos tervekben szereplő magassági korlát meghatározásához. Az FRSZ esetében ez annak metodikájának megfelelően 65 méter, mely kerületi szinten szigorításra kerül és 51,6 méterben kerül meghatározásra.

#### távoli nézőpontokból feltároló látvány

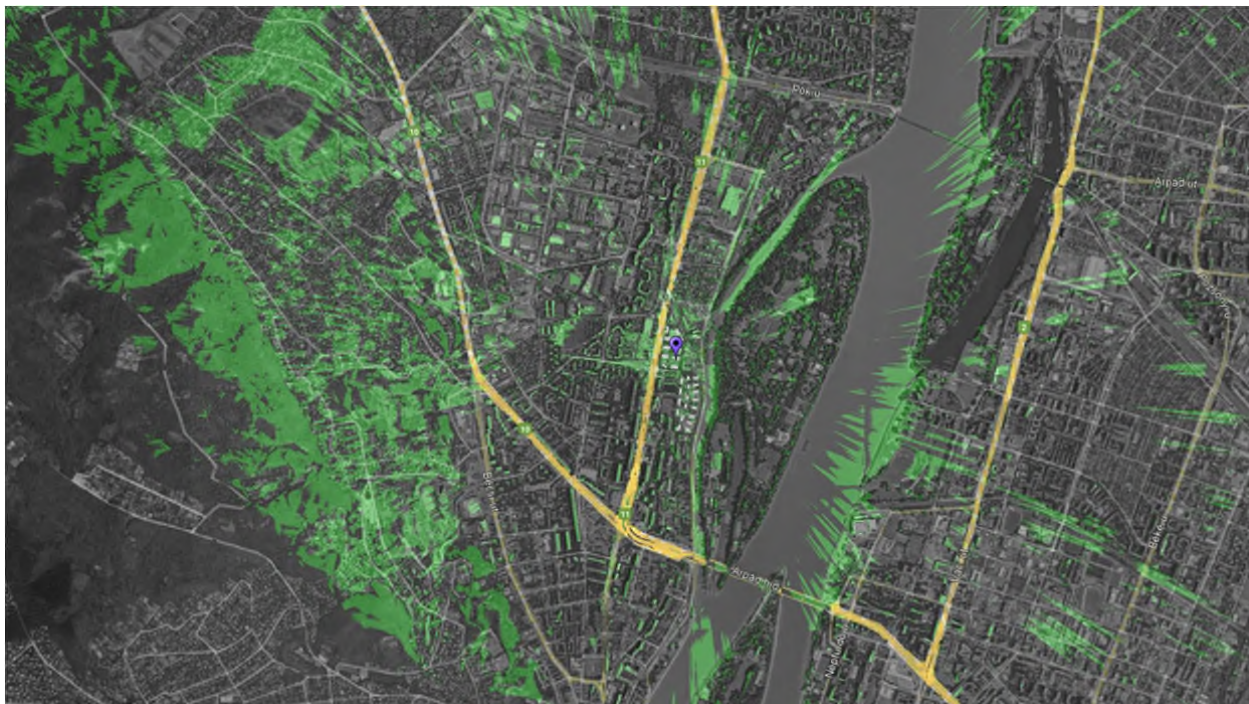
A távoli nézőpontok analízise a terület jövőképeinek városszövetbe helyezése, a lokális és nagyobb léptékben értelmezett, kialakult városarculat megőrzése érdekében indokolt.

#### 3d modellekben a várható környezet ábrázolása

A tervezés során kiemelt szempont a javasolt új beépítés látványvizsgálata, azaz a Waterfront Lofts tervezett épületeinek a Duna-parti épített környezet városképi arculatába, továbbá a fővárosi települési táj megjelenésébe, városi sziluettjébe való illesztése. A látványfeltárulás elemzését szolgáló ábrák a Google Earth Pro háromdimenziós modelljének kialakult állapot szerint frissített épületállományába illesztett látványterv alapján készültek. A modell a már megvalósult és építés alatt álló új beépítéseken túl a környező ismert fejlesztésekkel is kiegészítésre került (pl. Waterfront City stb.) melyek rövid-középtávon a városkép szerves részévé fognak válni, ezért a tervezett beépítés ezekkel együttesen értelmezendő.

A képek tehát a vizsgált terület tágabb környezetében található, meglévő tervekkel rendelkező, eddig be nem épített tömbök lépték helyes épületeit, valamint a tágabb környezet egyelőre alulhasznosított területeinek településrendezési eszközben szabályozott legnagyobb lehetséges beépítési magassággal ábrázolt tömbjeit is tartalmazzák.

## 2. BELÁTHATÓSÁG VIZSGÁLATA



▲ A terület beláthatósága térségi szinten  
forrás: Google Earth Pro, saját szerkesztéssel

**látótávolság** A vizsgálatok előkészítéseként **beláthatóság vizsgálat** készült, mely alapján megállapíthatóvá válik a vizsgálati terület láthatósága, feltárulása a domborzati viszonyok figyelembevételével. Ez segít meghatározni, hogy honnan érdemes vizsgálatot készíteni.

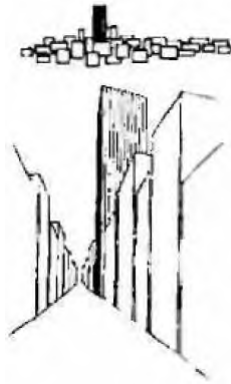
A *Waterfront Lofts* területe 10 km-es látótávolságban a fővárosi domborzati adottságok mellett a zölddel jelölt területeken válik láthatóvá. A fenti ábrásor mutatja ezen vizsgálat eredményét.

A **zölddel jelölt sávokról** nyílik rálátás a projekterület épületeire, bemutatva az egyes feltárulási képeket.

Szintén fontos feltárulási helyszíneknek számítanak a *hidak* is, amelyek láthatóság szempontjából releváns vizsgálati helyszínek a projekterület rálátását illetően, sárgával kerültek kiemelésre.

## 3. ELMÉLETI HÁTTÉR

## városképhez való illeszkedés



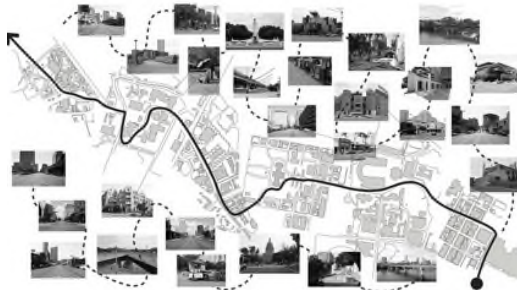
Kevin Lynch ábrája a landmark-okról  
forrás: 'The Image of the City' (Kevin Lynch)

A magasépületek létesítésénél a városképi megjelenés elsőrendű kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a településrendezési tervek készítésénél külön vizsgálatot igényel. A városi megjelenés szempontjából két alapvető szempontot indokolt mindenképp mérlegelni a távoli rálátások tekintetében:

- horizonthoz, várossziluetthez való viszony
- jelentős történeti „landmark” épületekhez való viszony.

A III. kerületre elsősorban a Budai Vár és a Gellért hegy felől adódnak vizsgálandó távoli rálátások, kiemelt nézőpontok. A fő kilátópontokból más és más feltárulás adódik. Ezekben belül a fő kilátópontok a Sightsmap.com és Eric Fischer Flickr adatbázisa alapján készített elemzése alapján kerültek meghatározásra. E két elemzés alapján – melyek a fényképek készítésének sűrűsödését mutatják – jól azonosíthatók azok a helyszínek, ahonnan látványvizsgálatot célszerű végezni, hiszen ezek azok a helyek, ahonnan sokan szemlélik a várost.

## új landmark képzés



Gordon Cullen elméletét bemutató ábra,  
mely a szekvenciaelemzés lényegét szemlélteti  
forrás: 'The concise townscape' (Gordon Cullen)

A fenti elemzések alapján a III. kerület esetében a Budai vár esetében a Halászbástyától, a Sándor Palotától, Karmelita kolostortól, Siklótól, a Palota előterétől, a Várkert-bazártól, továbbá a Gellért-hegyen a Citadellától indokolt látványvizsgálatot készíteni a magasépületek elhelyezésének függvényében. Ezek a helyszínek mind turisztikai, városimázs, mind identitás szempontból kiemelt nézőpontnak számítanak.

A vizsgálat szempontjából előképként tekinthető

- **Gordon Cullen** építész 'The concise townscape' c. műve, mely kifejezetten a feltárulásokat, az emberi perspektívából való látványokat és azok egymáshoz való kapcsolatait, összefüggéseit elemzi, valamint
- **Kevin Lynch** várostervező, 'The Image of the City' c. könyvében szereplő landmark-ok, azonosítási jelek, útvonalak, csomópontok megjelenésére a környezetben, valamint ezek kapcsolatára, hálózatban való működésére vonatkozó tanulmánya.

A fenti tanulmányok felhívják a figyelmet a magas ponttal rendelkező landmark jellegű azonosítási pontok szerepére, melyek segítik a városban közlekedőket a városban való tájékozódásukban.

A részletes elemzések során a fenti elvek alapján kerül elemzésre a projektterület tervezett beépítése és környezete.

#### 4. MADÁRTÁVLATI NÉZŐPONTOK

##### madártávlatból feltároló látvány

Nyugati madártávlati irányból nézve megjelenik a Szentendrei út menti, tengelyirányú lakótelepi területek többsége, mely többnyire egy magasságú „masszaként” jelentkezik.

A tervezett beépítés épületei némi mozgalmasságot adnak a Szentendrei út tengelye mentén – csatlakozva már épülő *Waterfront City* épületeihez.

Az új épületek fontos hangsúlypontként jelennek meg a már meglévő és megszokott magasépületek sorában, kifejezve a helyszín városzerkezeti fontosságát, kapu szerepét.

A tervezett 35-51,6 méteres épületek észak felől felvett madártávlati nézetében általánosan belesimulnak a városképi megjelenésbe, láthatóvá válnak a Szentendrei út tengelye mentén, ezzel mintegy jelként megjelenve a térségben az Óbudai lakótelep kapuját az agglomeráció irányából érkező.

A nagy összképet nézve - magasságuk tekintetében - a *Waterfront City* a *Waterfront Lofts* épületei hasonlatosak az Óbudai lakótelep, vagy épp a Kaszásdűlői lakótelep épületeihez.

Déli irányból madárperspektívából nézve a projektterület éppen csak láthatóvá válik a belső városrész határában.

Sokkal inkább szembeűnő ebből a perspektívából a belvárost érintő, a világörökségi területen (piros sáv) lévő kiemelt épületek jelenléte mint az Országház, az MTA épülete, a Vigadó, illetve kicsit beljebb a Bazilika. A fókusz itt egyértelműen ezekre belső városrészekre irányul.

A projektterület térségének jelentős átalakulása madártávlatból érzékelhető igazán. Az alábbi képek jól mutatják, a III. és a szemközti XIII. kerület dinamikusan megújuló térségeit, melyek esetében az új beépítések közül számos 35-45 méteres, vagy még magasabb épületekkel létesül a jövőben.

1



Madártávlat nyugat felől (1,85 km légvonalban)

2

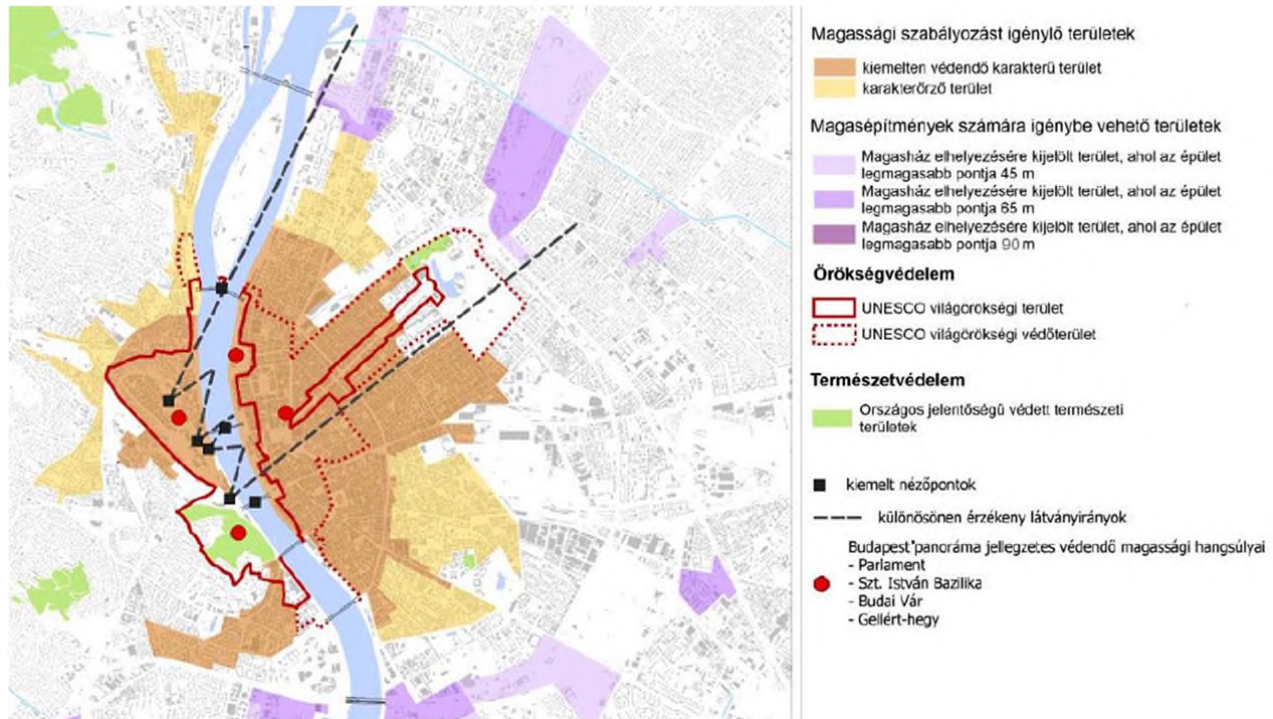


Madártávlat észak felől (1,87 km légvonalban)

3



Madártávlat dél felől (8,32 km légvonalban)



FRSZ magassági szabályozását és együttlítások befolyásolását összegző térképe

forrás: FRSZ

## FRSZ vonatkozás

## FRSZ 20. § (2b)

Magasházak helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa - forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Dunapartokról és a hidakról) feltáruuló nézetekből - nem veszélyeztetni Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlítászódást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István-bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).

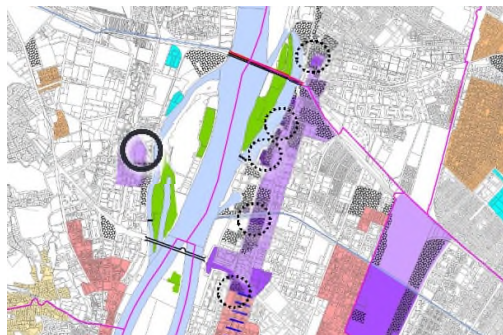
A hatályos FRSZ alapján Budapest számos területén, így a térségben a Váci út mentén is több helyszínen van lehetőség végig magasépületek elhelyezésére, melyek legmagasabb pontját az FRSZ maximum 45, vagy 65 méterben határozta meg. A budai oldal esetében erre csak kevesebb helyen van lehetőség, de a **projektterület tömbjét is magába foglalóan a Bogdáni út térségében a hatályos FRSZ magasépületek létesítésére szolgáló ulatszint jelölt ki, ahol az épület megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter lehet. A tervezett 51,6 méteres beépítés biztosítása a hatályos FRSZ-hez képest tehát 6,6 méter (kb. 2 épületszint) magasság növelést jelent.**

A projektterület nem látható az FRSZ „magassági szabályozását és együttlítások befolyásolását összegző térképén”, tekintve, hogy a **belső területekre koncentrálna** a látványvizsgálati tényezők meghatározásánál.

Az FRSZ 3. sz. tervlapja világos lila színnel jelöli a 45, míg sötét lila színnel a 65 méter magas épületek elhelyezését lehetővé tevő területeket. Az ábrán kék kör jelöli a projektterületet.

Az FRSZ rendeletének 20.§ (2b) bekezdése alapján igazolni szükséges a tervezett beépítés látványának Budapest városképével való harmóniáját.

Az **FRSZ 20. § (2b) pontjának rendelkezése** meghatározza azokat a látványpontokat, melyekből a vizsgálatot el kell végezni. A látványvizsgálatban elemzett nézőpontok ennek figyelembevételével kerültek kijelölésre.

FRSZ 3. sz. melléklet  
(részlet a 23/2023. rendeleti módosításból)

Fontos megjegyezni, hogy az elemzés modellezésen alapul, melynek alapvető célja a tervezett beépítés jó láthatóságának bemutatása, ezért az élénk színnel kerül megjelenítésre, míg a modellkörnyezet szürkébb tónussal.

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 a valóságban.

Jelen elemzés a hatályos szabályozások alapján létesíthető, vagy előkészítés fázisában lévő más magasházakat is tartalmaz (így különösen a Waterfront City területén még meg nem épült épületeket is).

Ezen felül fontos megjegyezni, hogy a bemutatott képek helyenként elavult, korábbi állapotot mutathatnak, mivel a Google Earth Pro alkalmazás a 2016-os felmérésen alapuló 3D környezettel dolgozik — mely jelenleg már 9 éves adatnak tekinthető. Így kifejezetten a projekterület környezetében, ahol jelenleg is nagymértékű átalakulások zajlanak, a valóságtól eltérhetnek, ezért ezek a képek pontosításra kerültek.

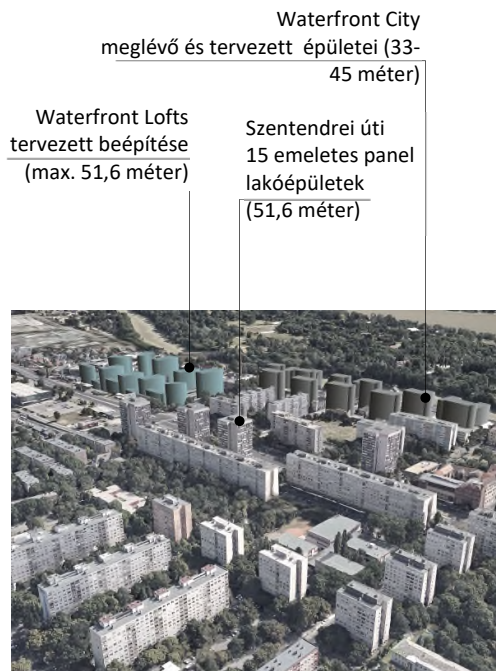
A látványvizsgálatok a terület és a város léptékviszonyainak megfelelő ábrázolással készültek.

Az Árpád híd tágabb térségében jól megfigyelhető, hogy az **FRSZ-ben meghatározott magasház elhelyezésre alkalmas területeken** megindulnak olyan volumenű fejlesztések, melyek az építési lehetőségeket igyekeznek kihasználni. Ez elsődlegesen a XIII. kerületet érinti, ahol számos jelentősebb ingatlanfejlesztés is meghaladja a középmagas épületek magasságát.

A III. kerületben már az 1970-es években az Óbudai lakótelep építésekor több, jogszabályilag magasháznak számító épület létesült. Ezek jellemzően fontosabb csomópontok, vagy városszerkezeti fontos helyszínek környékén létesültek. Ilyen 15 emeletes, 51,6 méteres lakóházak létesültek a Bécsi út - Vörösvári út találkozásánál, Békásmegyeren a 11-es út és a Szentendrei út mentén, valamint az Óbudai lakótelepen a Bogdáni út – Szentendrei út csomópontjának közelében is.

A lakótelep építését követően ezt követően sok ideig nem létesültek 35 méternél magasabb épületek a III. kerületben. Az elmúlt években a **Waterfront City fejlesztés** keretén belül, annak Folyamőr utca felé eső részén létesültek **45 méteres épületek**, valamint továbbiak épülnek illetve rendelkeznek építési engedéllyel.

Ezzel együtt továbbra is a Szentendrei út mentén álló 51,6 méteres (**15 emeletes**) panelházak számítanak a városrész legmagasabb épületeinek.



Tervezett és meglévő magasházak a terület szűk és tágabb környezetében  
forrás: saját ábra



*Tervezett és meglévő magasházak a terület szűk és tágabb környezetében  
forrás: saját ábra*

A fenti ábra a környék magasházak beépítéseit mutatja, sötét kék színnel kiemelve a 45 métert meghaladó magasházakat.

## 5. ELEMZÉS ALÁ VONT NÉZŐPONTOK

### KIEMELT NÉZŐPONTOK

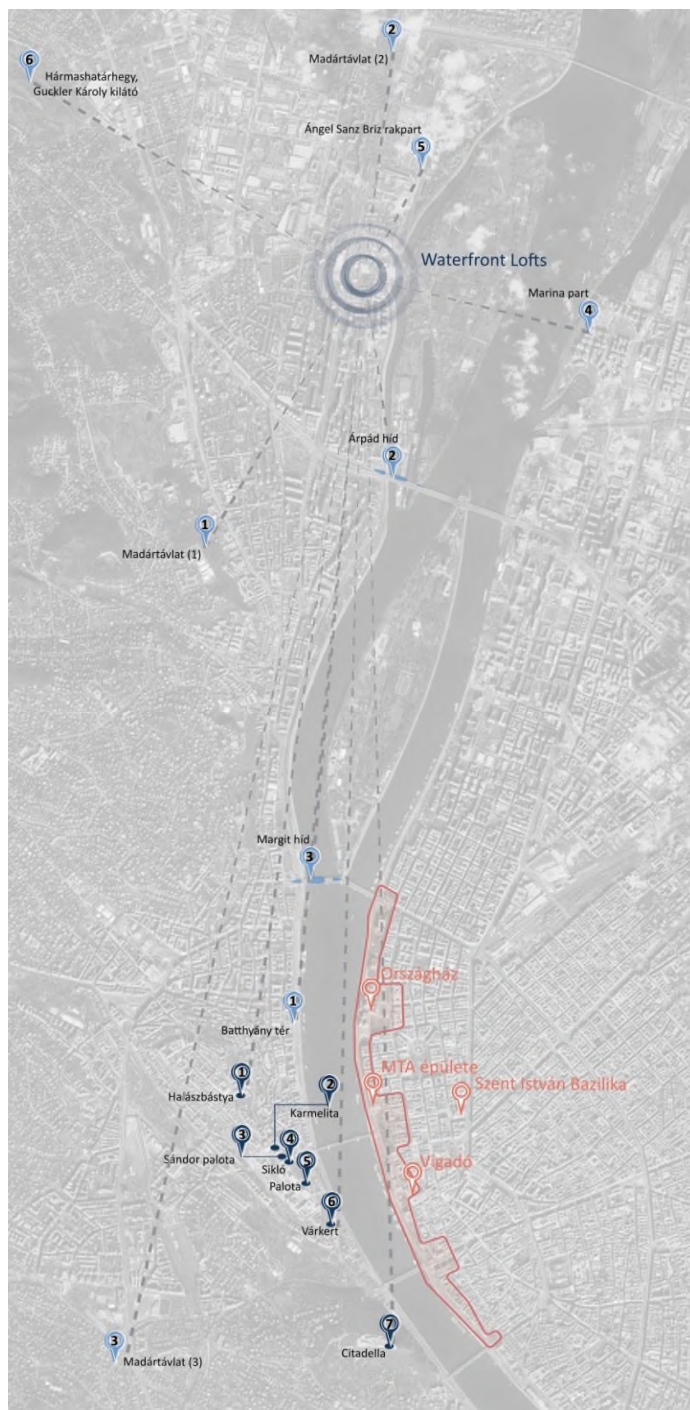
#### I.A. — Budai vár és Gellért hegy kilátópontjai

A látványfeltárulás Budapest kiemelt helyszíneiről való elemzése a területre vonatkozó szabályok módosítása szempontjából is szükséges. Ennek során a legkiemeltebb, turisztikailag is frekvenciát, vagy a városimázs szempontjából meghatározó pontokból készült a vizsgálat.

#### I.B. — Duna-partok és hidak

A Budai vár és Gellért hegy mellett a mindennapokban a városlakók által frekvenciát helyszíneket adják a vizsgálat következő lépcsőfokát. A rakpartok, illetve a hidakról feltáruló látvány szempontjából olyan releváns, turisztikai értelemben is jelentős városi helyszínek kerültek vizsgálatra, mint

- a környező Duna hidak, rakpartok melyekről rálátás nyílik a területre (Árpád híd, Margit híd, Batthyány tér, stb.), továbbá
- a gyakran látogatott, aktív és passzív pihenésre, rekreációra is alkalmas területek, kirándulóhelyek (Marina-part, Hármashatárhegy.)



Átnézeti térkép a nézőpontok, védett területek, tengelyek ábrázolásával  
forrás: saját ábra

## I. KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK

- A. — Budai vár és Gellért hegy kilátópontjai
  1. Halászbástya
  2. Karmelita
  3. Sándor palota
  4. Sikló
  5. Savoyai terasz
  6. Várkert bazár
  7. Citadella
  
- B. — Duna-partok és hidak
  1. Batthyány tér
  2. Árpád híd
  3. Margit-híd
  4. Marina part
  5. Ángel Sanz Briz rakpart
  6. Hármashatárhegy, Guckler K. kilátó

## 6. KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK

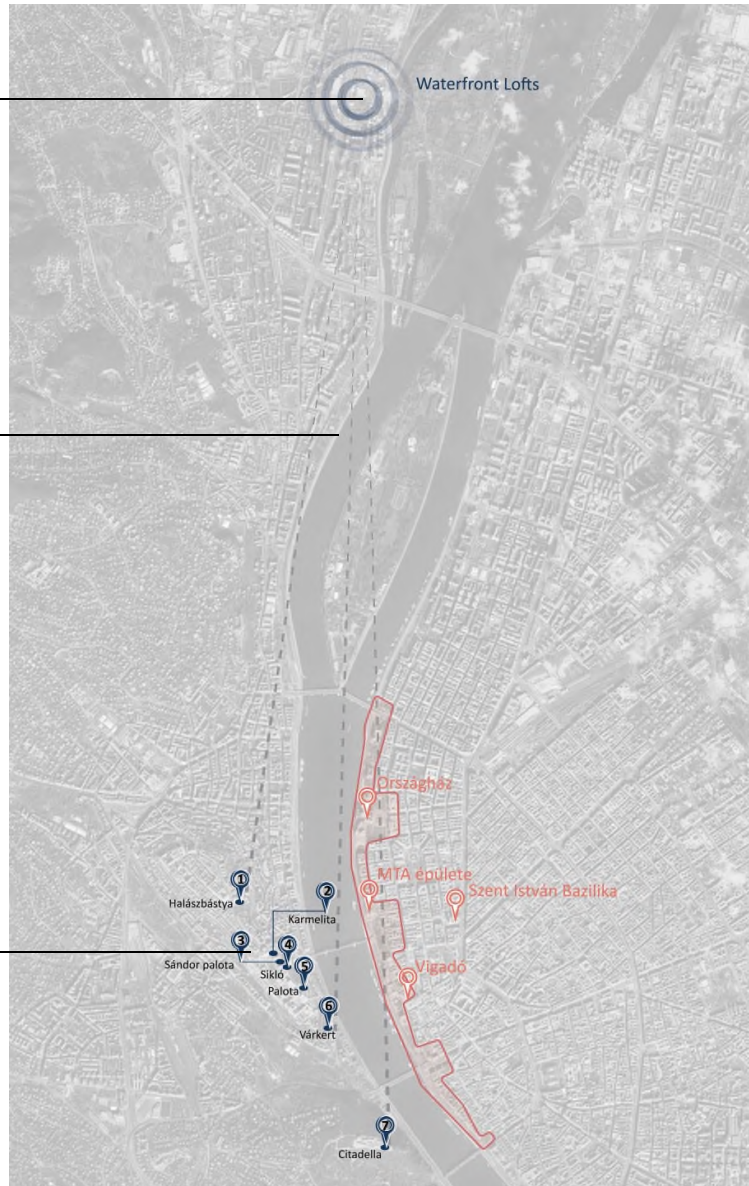
### I.A.

### BUDAI VÁR ÉS GELLÉRT HEGY KILÁTÓPONTJAI

Projektterület

kiemelt nézőpontok  
látványtengelyei

kiemelt nézőpontok



Kiemelt távoli nézőpontok bemutatása  
forrás: saját ábra

A Projektterület esetében **ezeket a kiemelt távoli nézőpontokat** érdemes megvizsgálni, mert olyan (elsősorban turisztikai szempontból) frekvenciát, gyakran látogatott helyszínek esetében, mint a Budai vár és a Gellért hegy, alapvetően meghatározó látkép tárul elének — melyet örökségvédelmi szempontból az UNESCO ki is jelölt világörökségi területnek. E látkép védelme kiemelt fontosságú a város kialakult imázsának, identitásának megőrzése szempontjából.

Ezen elméleti szabályozáshoz igazodik az FRSZ által meghatározott magasházak elhelyezhetőségének lehetősége is, melyek ezen elvek szem előtt tartása szerint kerültek javarészt kijelölésre a főváros egyes részein.

Az alábbiakban a Budai várban és a Gellért-hegyen felvett kiemelt látványpontokból való feltárulás részletes elemzésére kerül sor.

A Halászbástya felől nézve jól látható, hogy a projektterület periferiára kerül, hiszen a fókusz alapvetően az Országház épülete irányában van. A projektterület tehát a kép bal szélén helyezkedik el, alig látható.

A tervezett beépítés nagy részét kitakarják az Óbudai lakótelep épületei. **Az előtérben a Waterfront City épületei tűnnek ki, ezektől balra látható 2-3 szintnyi kilógás a lakótelep mögött. A tervezett beépítés periferián van, nagyrészt takart, így alig látható, nem lóg túl a város sziluettén, nem kelt zavaró hatást.**

A Karmelita kolostor teraszától nézve a projektterületen létesíteni kívánt beépítés hasonlóan csak kis mértékben válik láthatóvá, enyhén belesimul a várossziluetttbe.

A kép jobb oldalán látható az Országház épülete, mely meghatározza a látványt. Fókuszban a világörökségi terület épületsora áll a Duna mentén a belváros területén, melyet piros szín jelöl.

**A tervezett beépítés periferián van, nagyrészt takart, így alig látható, nem lóg túl a város sziluettén, nem kelt zavaró hatást.**

A Sándor Palotától nézve a projektterület éppen csak látható elemként jelenik meg a háttérben, a feltároló látótér periferiáján van, nagyrészt az Árpád fejedelem út menti panel épületek takarásában. **A tervezett beépítés nem nyúlik túl sem a horizonton, sem a város beépített területének sziluettjén.**

Megjelenik az előtérben a budai rakpart oldala, illetve a pesti rakpart, középtájon az Országház épülete határozza meg a látványt.

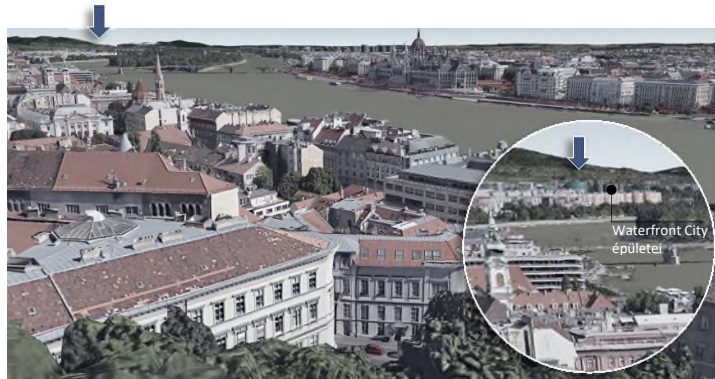
A Siklótól nézve a projektterület nagyrészt a növényzet takarásában van, ahonnan látszik, ott is a periferián jelenik meg. **Az előző képekhez hasonlóan nagyrészt besimul a lakótelep által már meghatározott tömegbe.**

1



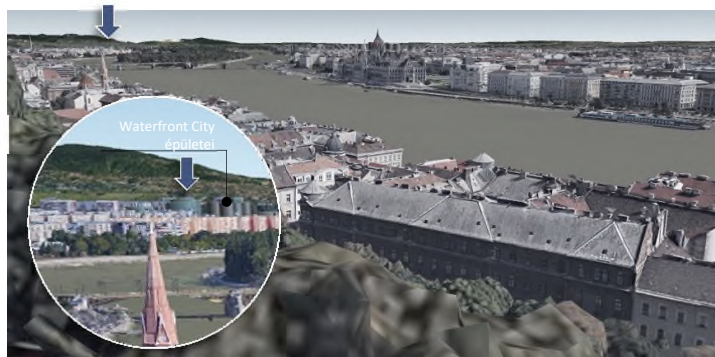
▲ Halászbástya (5,5 km légvonalban)

2



▲ Karmelita (5,7 km légvonalban)

3



▲ Sándor palota (5,8 km légvonalban)

4



▲ Sikló (5,9 km légvonalban)

A Savoyai terasz irányából, – mely turisztikailag a Budai vár kiemelt területe – kiváló rálátás nyílik a pesti oldalra, turisták ezrei fotózzák az Országháztól a Szabadság hídig tartó szakaszt. **A projektterület ebből a nézőpontból sem kerül be bele a fő látómezőbe, egyáltalán nincs fókuszban, hiszen az ide látogatók alapvetően nem ebbe az irányba néznek, hanem a pesti belváros felé.**

**A Margit-szigettől balra, a távoli háttérben látható a projektterület, melynek épületei csak kis mértékben bukkannak elő. A várossziluettben a tervezett beépítés ebből a nézetből sem nyúlik túl, nem hat zavaróan.**

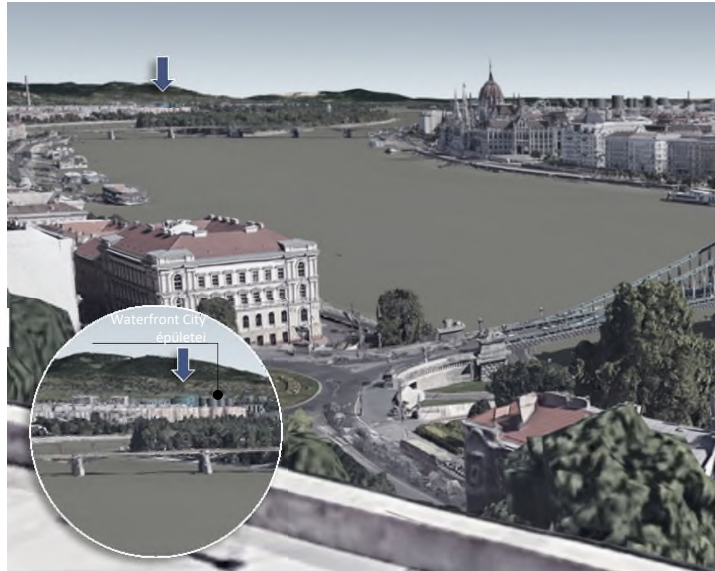
A Várkert Bazár az eddigi nézőpontoktól alacsonyabban helyezkedik el, így innen nézve a távoli látóhatár látványát már sok helyen épületek benyúlása tagolja főként a pesti oldalon. **A Várkert Bazár hosszan elnyúló területének igen kevés nézőpontjából válik csak láthatóvá egyáltalán a projektterület,** de a felvett nézőpontból éppen látható az Margit-sziget mögött elnyúló egybefüggő épületsáv részeként.

**A Várkert bazár területéről a tervezett épületeknek legteteje minimálisan látszik csak ki a panelházak mögül, hasonlóan, ahogy a meglévő 15 emeletes panel épületek is némi dinamikát adnak a monoton térfalnak.**

A Citadella felől csodásan széles panorama nyílik az onnan szemlélődők elé. Ebben meghatározó fókuszpontok a Budai vár, a Duna, a Lánchíd és az Erzsébet híd látványa, valamint a Belgrád rakpart környéke. Az Országház és Bazilika innen már távolabb esik, kevésbé uralják a képet. **Ebből a nézetből a projektterület már az Országháztól jobbra jelenik meg a messzi távolban, 7,1 kilométerre a nézőponttól.**

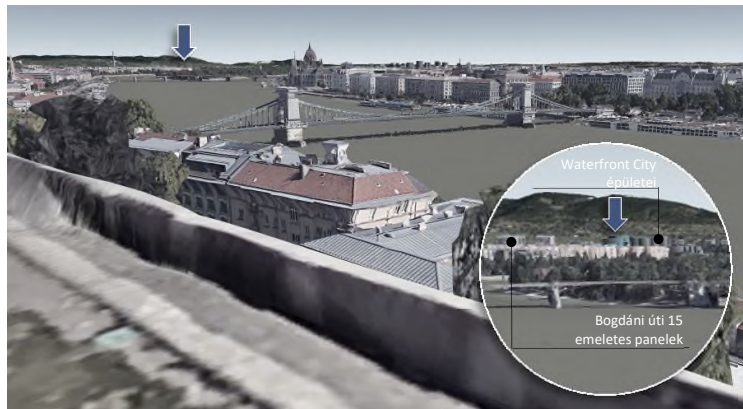
A tervezett beépítés bár ebből a nézetből kissé kilép az Óbudai lakótelep meglévő épületei mögül, de **az új beépítést a Waterfront City már megvalósult és létesítendő épületei nagyrészt eltakarják, ezért az új beépítés épületeiből csak minimális részek látszódnak ki a Waterfront City épületei mögött.**

5



▲ Palota - Savoyai terasz (6,0 km légvonalban)

6



▲ Várkert Bazár (6,2 km légvonalban)

7



▲ Citadella (7,1 km légvonalban)

I.B.

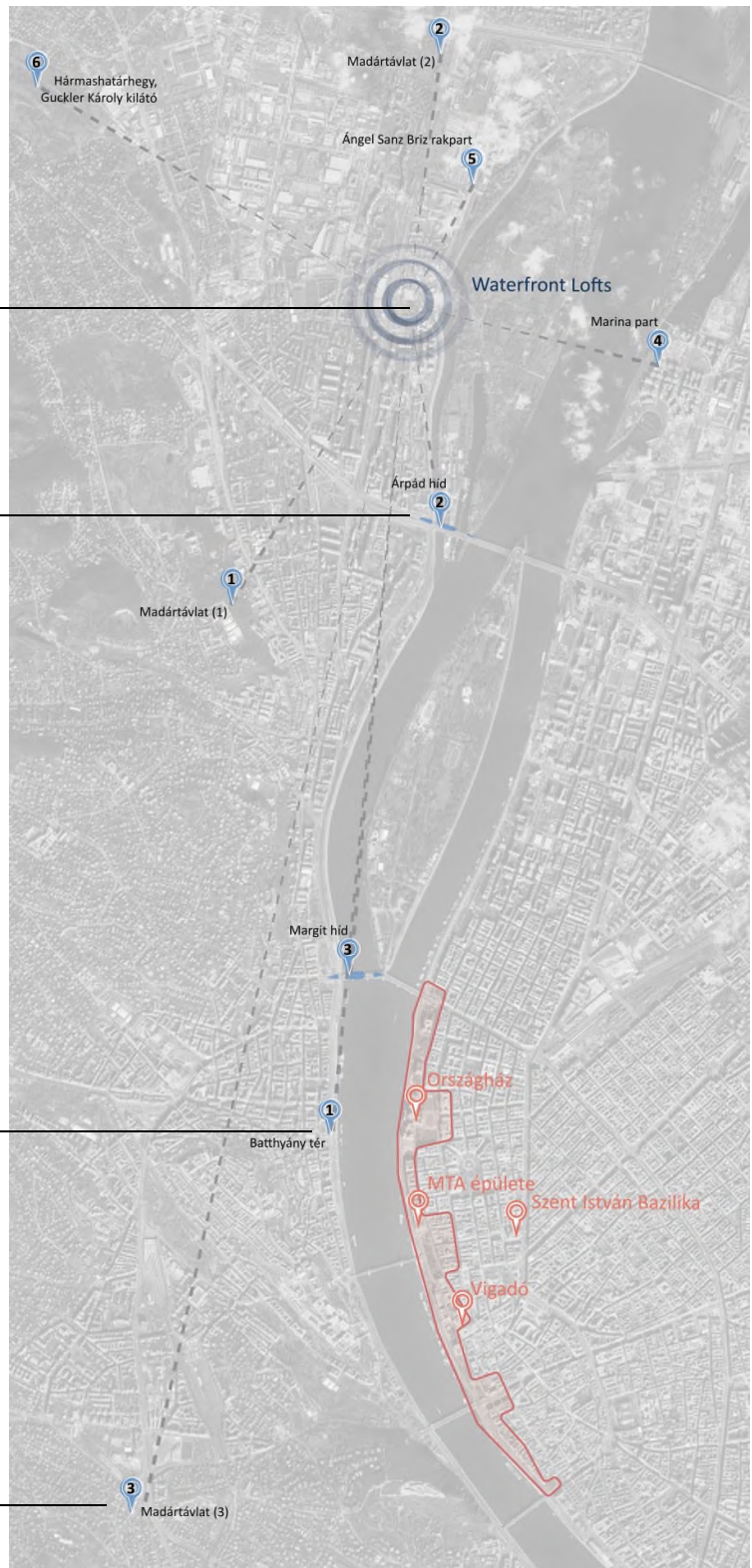
DUNA-PARTOK ÉS HIDAK

Projektterület

Hidakon felvett nézőpontok

Duna-parti nézőpontok

madártávlati képek



Egyéb fontos távoli nézőpontok bemutatása  
forrás: saját ábra

A Projektterület esetében a lejjebb lévő nézőpontokat is érdemes megvizsgálni, melyek szintén frekvenciált, gyakran látogatott helyszínek. Ezen helyek mind a turisták, de főképp a helyi lakosok által látogatott történelmi helyek, kirándulóhelyek, rekreáció területek.

Ezek közé tartozik a Margit híd, az Árpád híd, a Hármashatárhegy, a Batthyány tér, valamint a Marina part környéke is.

Turisztikai szempontból ugyan kevésbé jelentős az *Ángel Sanz Briz rakpart* környéke, de a helyi lakosság számára sűrűn használt közlekedési helyszínnek számít, illetve a projektterület feltárulása tekintetében fontos rálátással bíró terület.

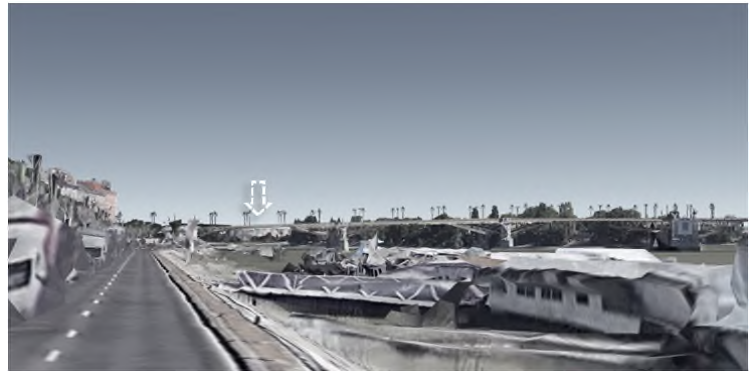
Az UNESCO által kijelölt világörökségi terület nagy része ilyen szempontból nem jelent érintettséget, ugyanis a Duna kanyarulata miatt, és a belváros sűrű beépítettsége okán jellemzően nem látszódik a tervezett beépítés.

Az alábbiakban e látványpontok részletes elemzésére kerül sor.

Batthyány tér  
(4,95 km légvonalban) ▶

1

A Batthyány térről nézve **a tervezett beépítés érdemben nem látszik**, mivel az előtérben lévő Margit-híd javarészt eltakarja a beépítést, de az **amúgy is csupán 1-2 méterrel nyúlik túl ebből az alsó nézetből az Árpád fejedelem útja menti panel épületeken**.



Árpád híd – Hajógyári-sziget menti oldal  
(1,35 km légvonalban) ▶

2

Az Árpád-hídról észak felé nézve **a tervezett beépítés épületei nem látszódnak**, mivel a **Waterfront City, 45 méter magas épületei teljes mértékben kitakarják azokat**.

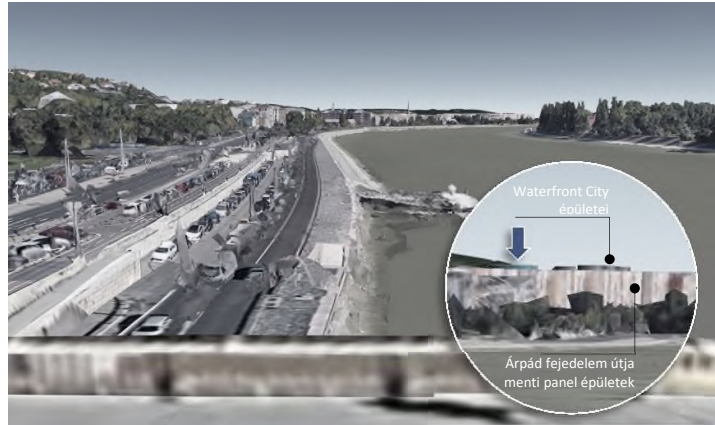


*Margit híd — budai hídfő oldala  
(4 km légvonalban) ▶*

A Margit híd budai hídfőjében felvett nézetből a tervezett beépítés legmagasabb épületei is csak 3-4 méterrel lógnak túl az Óbudai lakótelep Árpád fejedelem útjánál lévő épületeken.

**A tervezett beépítés a Margit-hídról érdeemben nem látható.**

3

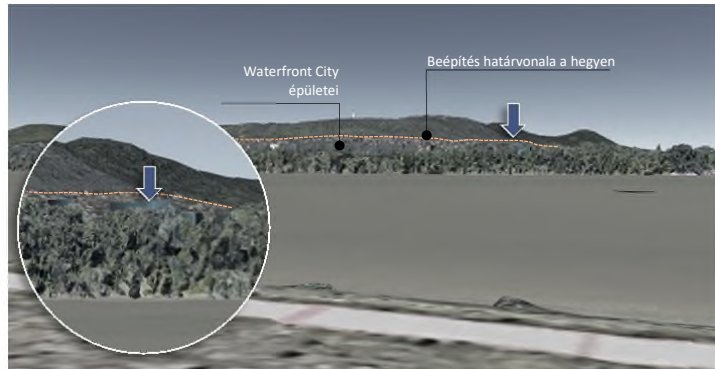


*Marina parti látvány  
(1,44 km légvonalban) ▶*

A projektterülettel szemközti Marina partról kedvező feltárulás nyílik budai hegyek előterében lévő a projektterületre.

A tervezett beépítés legmagasabb épületeinek legfelső 1-2 szintje a fák lombjai közt helyenként láthatóvá válik, látványa azonban nem hivatkozódó, **nem lóg túl sem a város sziluettjén, sem a város már beépített területeinek határvonalán.**

4



*Ángel Sanz Briz rakpart  
(750 m légvonalban) ▶*

A budai oldalon az Ángel Sanz Briz rakpart felől közelítve a belvárost, **a tervezett épületekre is rálátás nyílik.** A felvett nézőpontok közül egyik legközelebbi helyszínről nézve a beépítés fel-feltűnik a fák, raktáráépületek és zajvédő fal mögött.

5



*Hármashatárhegy – Guckler Károly kilátó  
(3,80 km légvonalban) ▶*

A Hármashatár-hegy, főként a helyiek által látogatott kirándulóhely a környéken, jóval a térség fölé magasodik, ezáltal **jó rálátást biztosít területre.**

**A tervezett beépítés épületei innen nézve nincsenek takarásban, de nem is hivatkozódó jelenlétük, hiszen belesimulnak a környező magasházak és 10-15 emeletes panelépületek által meghatározott épület masszába.** Ahogy a Duna túloldalán lévő magasépületek is, úgy a Bogdáni útnál megvalósuló beépítés is fontos azonosítási pontként szolgálhat majd a szemlélődők számára.

6



7. KIEMELT LÁTVÁNPONTOK - BUDAI VÁR ÉS GELLÉRT HEGY KILÁTÓPONTJAI - NAGY MÉRETBEN



*Halászbástya*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*



*Karmelita*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*



Sándor-palota

forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program



Sikló

forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program



*Palota - Savoyai terasz*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*



*Várkert Bazár*

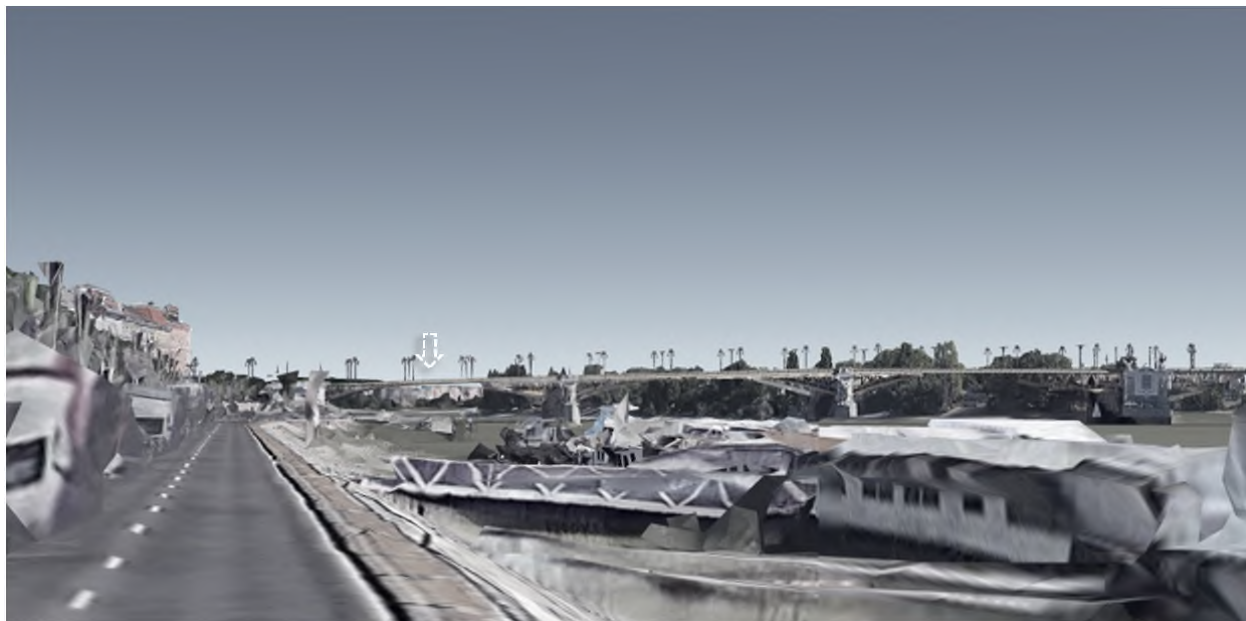
*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*



*Citadella*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*

## 8. KIEMELT LÁTVÁNPONTOK – DUNA PARTOK ÉS HIDAK - NAGY MÉRETBEN



*Batthyány tér*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*

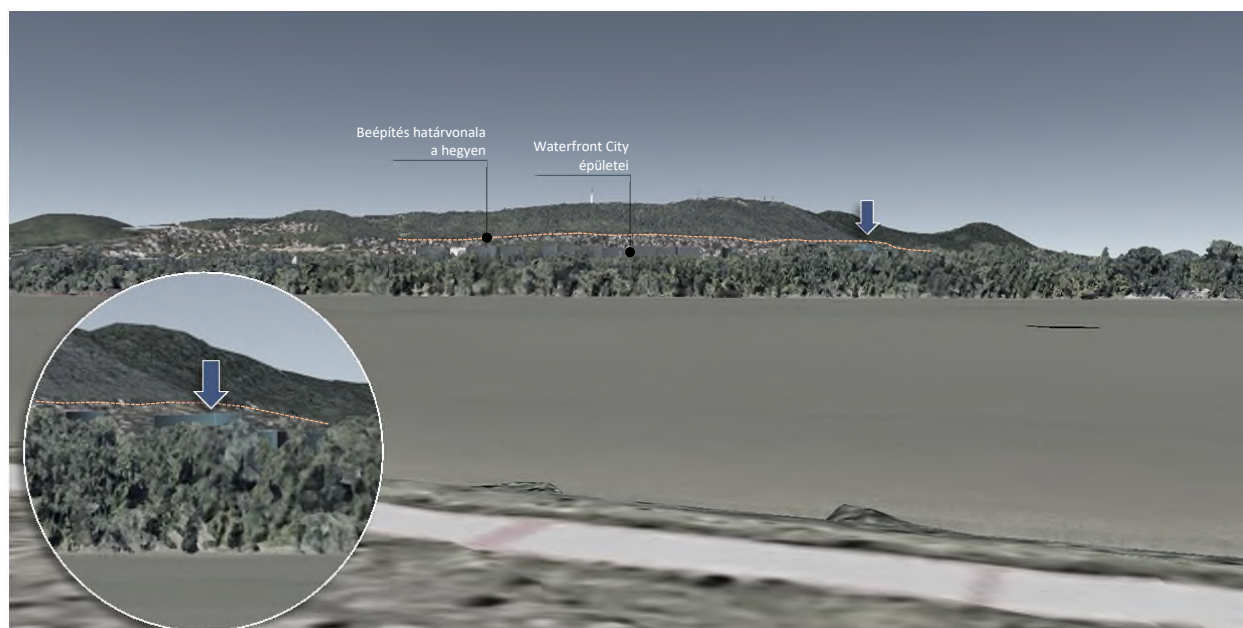


*Árpád híd – Hajógyári-sziget menti oldal*

*forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program*



*Margit híd — budai hídfő oldala*  
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program

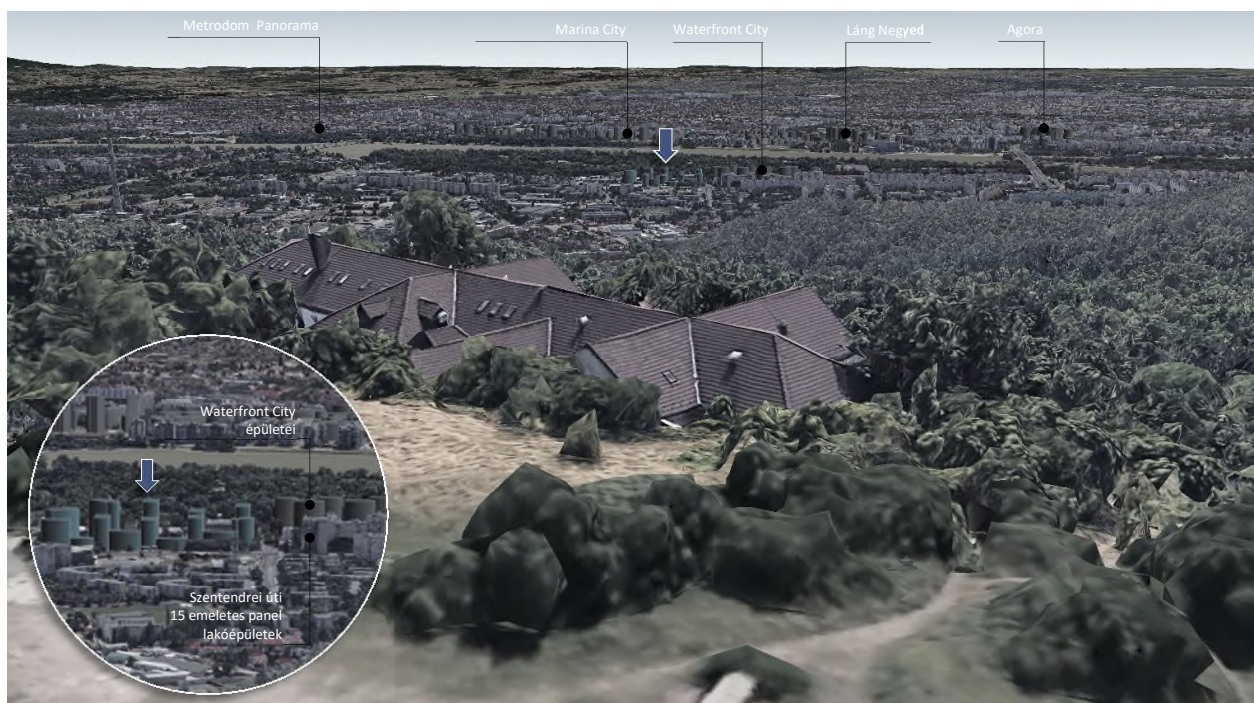


*Marina parti látvány*  
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program



Ángel Sanz Briz rakpart

forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program



Hármashatárhegy – Guckler Károly kilátó

forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. 2025, Google Earth Pro program

## 2. melléklet: főépítési feljegyzés

A tervi tartalom – tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a Trk. szerint a következő:

### 1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- a. normaszöveg tervezet,
- b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

### 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT vagy annak aktualizálása csak a vizsgált területre készül.

### 3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
  - a változások bemutatását,
  - ahol szükséges azok rövid indokolásával,
- b. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezett szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,

az új övezeti besorolás miatt az FRSZ szintterületi sűrűségének és a TSZT zöldfelületi átlagértékének való megfelelést is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében.

2025. 09. 11.



Szécsi Zsolt  
Főépítész

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### **Budapest Főváros Önkormányzata**

székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.  
képviselésében: Karácsony Gergely főpolgármester  
törzskönyvi azonosító szám: 735638  
adószám: 15735636-2-41  
számlavezető bank-neve: OTP Bank Nyrt.  
bankszámla száma: 11784009-15490012-00000000  
(a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**)

másrészről a

### **Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28.-32.  
levelezési cím: 1023 Budapest, Lajos utca 28.-32.  
lajstromszám: 1211-109  
adószám: 19399504-2-41  
képviselésében: alapkezelőként eljár a Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
..... igazgatósági tagok  
számlavezető bank-neve: ERSTE Bank Hungary Zrt  
számlaszám: HU57 11600006-00000002-01364598  
(a továbbiakban: **Alap** vagy **Fejlesztő**)

valamint

### **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**

székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.  
képviselésében: Kiss László polgármester  
törzskönyvi azonosító szám: 735661  
adószám: 15735667-2-41  
statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01  
számlavezető bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.  
bankszámla száma: 12001008-00131713-00100007

(a továbbiakban: **III. kerületi Önkormányzat**), a Fővárosi Önkormányzat és a III. kerületi Önkormányzat a továbbiakban együttesen: **Önkormányzatok**

(a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

### **Preambulum**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 74. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. Felek rögzítik, hogy jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) tárgya a Méptv. 74. § (1) bekezdésben meghatározott településrendezési tevékenység előkészítése és a szükséges településrendezési eljárás lefolytatása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) rendelkezéseinek megfelelően, az ezzel kapcsolatos együttműködés rendjének meghatározása a Felek között, továbbá a Felek főbb kötelezettségvállalásainak és jogainak, az együttműködésük kereteinek rögzítése a jelen

Szerződés szerinti településrendezési eszközök elfogadását követően az alábbiakban definiált Fejlesztéshez kapcsolódóan, illetve azzal összefüggésben.

A Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (együtt: a cél megvalósítója) a Méptv.-ben és a Korm. rendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Korm. rendelet 56/A. § (6) bekezdése szerint, ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Fentiekre figyelemmel Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen Szerződés a Méptv. 92. §-a és a Korm. rendelet 56/A. §-a szerinti anyagi és eljárási szabályok maradéktalan betartása mellett és az abban foglaltak alapján jön létre, az alábbi feltételekkel.

## **1. A Szerződés megkötésének előzményei**

**1.1.** Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő tulajdonában áll a Budapest, III. kerület, belterület, 19250/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1033 Budapest III. kerület, Bogdáni út 1/C. és a 1033 Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-57. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3 hektár 3.039 m<sup>2</sup> területű, "*Kivett lakóház, udvar és ipartelep, üzem és benzinkút*" megnevezésű ingatlan (az **Ingtatlan1**), amely Ingatlan1 a továbbiakban jelenti az ezen ingatlanból telekalakítás folytán kialakuló ingatlanokat együttesen, továbbá a Budapest, III. kerület, belterület, 19250/9 hrsz. alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 689 m<sup>2</sup> területű, "*Kivett magánút*" megnevezésű ingatlan (az **Ingtatlan2**) és a Budapest, III. kerület, belterület, 19250/11 hrsz. alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.201 m<sup>2</sup> területű, "*Kivett magánút*" megnevezésű ingatlan (az **Ingtatlan3**) (az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együttesen: **Fejlesztési Terület**). Az Ingatlan2 és az Ingatlan3 együtt: **Fejlesztői Magánutak**, külön-külön: **Fejlesztői Magánút**.

**1.2.** A Fejlesztő célja az Ingatlan1-en (ideértve az abból telekalakítás folytán kialakuló ingatlanokat együttesen) vegyes (elsősorban lakás, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda és egyéb) funkciójú ingatlanfejlesztési beruházás ütemezett megvalósítása összesen OTÉK számítás alapján 100,000 m<sup>2</sup> általános szintterülettel (kb. 1300-1400 lakással és kb. bruttó 7500 m<sup>2</sup> egyéb cca. szolgáltatásokkal), a Szentendrei út mellett legfeljebb az Ingatlan1 legmagasabb pontjának Balti magassága (beépítési koncepció szerinti parkosítás miatti kiemelés) + 45 m, az Ingatlan1 egyéb részein legfeljebb az Ingatlan1 legmagasabb pontjának a Balti magassága + 1,5 méter (beépítési koncepció szerinti parkosítás miatti kiemelés)+ 51,6 méter legmagasabb ponttal rendelkező épületek elhelyezésével (a továbbiakban: **Fejlesztés**). A Fejlesztés alatt értendők a Fejlesztői Magánutakon megvalósított beruházások is.

**1.3.** A Fejlesztési Terület a jelenleg hatályos 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervében (a továbbiakban: **TSZT**) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletének (a továbbiakban: **FRSZ**) 1. mellékletében K-Ker területfelhasználási egységbe sorolt, és ennek megfelelően a III. Kerületi Önkormányzat által 20/2018. (VI. 26.) ÖK rendelettel jóváhagyott, hatályos Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) a Fejlesztési Területet K-Ker/Sz-1 építési övezetbe sorolja. A hatályos jogszabályok alapján a Fejlesztési Terület besorolása nem teszi lehetővé, hogy azon lakórendeltetés kerüljön elhelyezésre, ezért ahhoz, hogy a Fejlesztés a Fejlesztési Területen megvalósítható legyen, elengedhetetlenül szükséges az 1. sz. mellékletben ábrázolt, lehatárolt területek tekintetében a jelenleg hatályos településrendezési eszközök, nevezetesen, a jelenleg hatályos **a) TSZT b) FRSZ**, valamint **c) ÓBÉSZ** módosítása és a TSZT és az FRSZ módosítással érintett terület jelen Szerződés 2. sz. melléklete szerinti Telepítési tanulmánytervben javasolt Ln-2 területfelhasználási egységbe sorolása, a Fejlesztési Területre vonatkozó sűrűségi és magassági paraméterek módosítása, majd az ÓBÉSZ-ben ennek megfelelő építési övezet meghatározása

a 3. sz. melléklet szerinti Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint, ami a Fejlesztés lehetőségét megteremti.

**1.4.** A Méptv. 16. § 51. és 124. pontja, valamint 79-81. §-a szerinti fogalommeghatározások és rendelkezések alapján, továbbá a már nem hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) vonatkozó rendelkezései alapján:

- **településrendezési eszköz:** a jelen Szerződés tárgyát érintően az Étv.-ben meghatározott és jelenleg hatályos településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat, amelyek módosítása a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik, továbbá a hatályos ÓBÉSZ, amelynek módosítása a III. Kerületi Önkormányzat hatáskörébe tartozik.
- **településszerkezeti terv:** az Étv. alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.
- **Fővárosi rendezési szabályzat:** a Méptv. szerint a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.
- **Kerületi építési szabályzat („ÓBÉSZ”):** a Fejlesztési Területet magában foglaló Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területre vonatkozóan hatályban lévő, az Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet.

Továbbá:

- **Településterv:** a Méptv. szerint a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint a „2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.”

**1.5.** A Méptv. 79. § (3) bekezdésében, a 80. §-ban és a 225. § (10) bekezdés 1. pontban foglaltak alapján, a Fővárosi Önkormányzat felhatalmazást kapott arra, hogy rendeletben állapítsa meg a fővárosi rendezési szabályzatát. Budapest főváros településrendezési eszközeinek módosítására közgyűlési határozat meghozatala keretében kerül sor. A Méptv. 79. (2) bekezdésében, a 80. §-ban és a 225. § (8) bekezdés 1. pontban foglaltak alapján, a III. Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatát.

**1.6.** A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78. §-ában foglalt átmeneti rendelkezések meghatározzák azokat a szabályokat, amelyek a jelen Szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkoznak. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. § (2) bekezdése szerint a „2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

**1.7.** 1.7.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: *Mötv.*) 23. § (1) - (3) bekezdésében foglaltak szerint:

(1) A fővárosi önkormányzat az e törvényben meghatározottak szerint ellátja mindazokat a terület- és településfejlesztési, valamint területrendezési, településrendezési és településüzemeltetési feladatokat, amelyek a főváros egészét érintik, vagy amelyek a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódnak,

(2) A fővárosi önkormányzat látja el – az *Mötv.* 23. § (4) és (5) bekezdésben szabályozott feladatmegosztás szerint - a főváros egészét, több kerületét, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott Margitszigetet érintő helyi önkormányzati feladatokat.

(3) A fővárosi kerületi önkormányzatok – törvény keretei között – önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe, valamint ellátják az (1) bekezdésbe nem tartozó településfejlesztési, valamint településrendezési és településüzemeltetési feladatokat.

1.7.2. Az Mötv. 23. § (4) bekezdés 7. pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

1.8. Felek rögzítik, hogy az 1.3-1.7.1. pontban hivatkozott jogszabályi rendelkezések, továbbá az Mötv. 23. § (1) és (4) bekezdés 2. pontja alapján, a Fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítása az FRSZ és a TSZT tekintetében a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe, míg az Mötv. 23. § (3) bekezdése és az (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi építési szabályzat, azaz az ÓBÉSZ tekintetében a III. Kerületi Önkormányzat hatáskörébe tartozik.

1.9. A Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a fentiekben hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a jelen Szerződéssel érintett egyes településrendezési eszközök, azaz az FRSZ és a TSZT módosítására a Fővárosi Önkormányzat közhatalmi tevékenységének gyakorlása körében kerülhet sor.

1.10. A III. Kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy a fentiekben hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a jelen Szerződéssel érintett egyes településrendezési eszköz, azaz az ÓBÉSZ módosítására a III. Kerületi Önkormányzat közhatalmi tevékenységének gyakorlása körében kerülhet sor.

## **2. A Szerződés tárgya és a Szerződéshez kapcsolódó, a későbbiekben létrehozandó egyéb szerződések**

### **2.1. Jelen Szerződés tárgya**

- a) a Fejlesztés Fejlesztési Területen történő megvalósítását lehetővé tévő TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosításával kapcsolatos feladatok elvégzésének, valamint a költségek viselésének meghatározása és rendezése, továbbá az,
- b) hogy a Felek a Fejlesztés városfejlesztési és infrastrukturális feltételeinek megvalósítása tekintetében rögzítsék jövőbeni kötelezettségeiket az alábbiakban definiált További Megállapodások megkötésére-figyelemmel a 2.2 pont rendelkezéseire.

2.2. A Felek jelen Szerződés 8. sz. és 9. sz. mellékletében rögzítik a Fejlesztés városfejlesztési, infrastrukturális és lakásgazdálkodási feltételeinek megvalósítása tekintetében kötendő megállapodásaik főbb feltételeit, amely főbb feltételek mentén - de minden esetben azzal a feltétellel, hogy a Felek a lenti a)-c) pontokban említett szerződések valamennyi részletszabálya tekintetében megállapodásra jutnak, azzal, hogy a További Megállapodások megkötésekor a Feleknek a jelen Szerződés alapelveit figyelembe kell, hogy vegyék - **a)** a Fejlesztő és a Fővárosi Önkormányzat bérleti keretszerződést (a továbbiakban: **Bérleti Keretszerződés**), míg **b)** a Fejlesztő a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat háromoldalú, mindkét önkormányzat feladatellátását érintő Közlekedési-, közterületi- és egyéb, közcélú vállalkozások részleteit rögzítő településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Infrastruktúra TRSZ**), **c)** továbbá a Fejlesztő és a Kerületi Önkormányzat között, kizárólag a Kerületi Önkormányzat közfeladatellátási körébe tartozó közcélú vállalkozások részletes meghatározására irányuló településrendezési szerződést (a továbbiakban: **III. Kerületi TRSZ**) kívánnak egymással kötni, amelyekben rögzítik az együttműködésükhöz kapcsolódó valamennyi részletszabályt, jogot és kötelezettséget. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Keretszerződést, a III. Kerületi TRSZ-t és az Infrastruktúra TRSZ-t (a továbbiakban együttesen: **További Megállapodások**). A További Megállapodások összességében tartalmazzák azok felei közötti megállapodásokat a településrendezési kötelezettségekkel kapcsolatban. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a További Megállapodások megkötése nem képezi a feltételét annak, hogy az Önkormányzatok elindítsák a hatáskörükbe tartozó településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásokat, illetve megtegyék az ezek előkészítéséhez szükséges intézkedéseket (ideértve e körben különösen, de nem kizárólagosan a tervezők megbízását), ugyanakkor a 3.2.4 pont szerinti

kötelezettségek teljesítésére azzal a feltétellel kötelesek, hogy a További Megállapodások megkötésre kerültek.

A További Megállapodásokat a Felek legkésőbb 2025. december 8-ig tervezik megkötni, azt megelőzően, hogy a szabályozások elfogadását az Önkormányzatok a közgyűlésük/képviselő-testületük elé terjesztenék. A További Megállapodások többek között azzal a feltétellel lépnek hatályba, hogy rendelkezésre áll és hatályba lépett a TSZT, FRSZ és az ÓBÉSZ olyan tartalmú módosítása, amely teljeskörűen megfelel a jelen Szerződés feltételeinek.

### **3. Településrendezési eszközök módosításának előkészítése, az előkészítéssel kapcsolatos költségek átvállalása, Felek jogai és kötelezettségei a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan**

Felek rögzítik, hogy a közhatalmi tevékenység (ezen belül különösen, de nem kizárólagosan a jogszabályalkotási tevékenység) az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA-törvény) 7. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján nem minősül gazdasági tevékenységnek és ezáltal nem eredményez adóalanyiságot, így a településrendezési eszközök módosításának előkészítésével kapcsolatos, 3.1.2.b) szerinti költségek Fővárosi Önkormányzat részére való megfizetése tekintetében a Fejlesztőt ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

#### **3.1. A településrendezési eszközök módosításának előkészítésével kapcsolatos költségek megfizetése**

3.1.1. A Fejlesztő a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztés megvalósításához szükséges TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ, mint településrendezési eszközök módosításának jelen Szerződés 2. számú és 3. számú melléklete szerinti Telepítési tanulmánytervekben foglalt tartalommal történő, a vonatkozó jogszabályok szerinti településrendezési eljárás jogszabályi kereteinek és a jelen Szerződés által meghatározottaknak megfelelő, Fővárosi Közgyűlési, valamint kerületi képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozását saját költségére finanszírozza.

3.1.2. A Fejlesztő kijelenti, hogy viseli a Szerződés 3.1.1 pontja szerinti költségek 100%-át, az alábbiak szerint

- a) A TSZT és az FRSZ módosítás véleményezési dokumentációjának elkészítése tárgyában a Fejlesztő közvetlenül szerződik a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervezővel, az Urban-Lis Stúdió Kft.-vel. A TSZT és az FRSZ módosítás véleményezési dokumentációja elkészítésének ellenértékét a Fejlesztő az általa megbízott tervezőnek közvetlenül fizeti meg. A Felek megállapodnak, hogy a véleményezési dokumentáció a Fővárosi Közgyűlés elé terjesztendő jóváhagyandó munkarészeket nem tartalmazza.
- b) A TSZT és FRSZ módosítási dokumentációjának jóváhagyandó munkarésze a 3.2.1 pontban szabályozott megállapodás alapján készül el, annak költsége 1.200.000,- Ft, amely összeget a Fejlesztő a jelen Szerződés hatálybalépését követő 20 napon belül köteles átutalni Budapest Főváros Önkormányzatának a Szerződés bevezető részében megjelölt bankszámlájára.
- c) Az ÓBÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjának és képviselőtestületi előterjesztéshez szükséges jóváhagyandó munkarészeinek elkészítése tárgyában a Fejlesztő, a III. Kerületi Önkormányzat és a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező, az Urban-Lis Stúdió Kft. háromoldalú megállapodást kötnek. A jelen pont szerinti dokumentáció tervezési díját a Fejlesztő közvetlenül fizeti meg a tervező részére.
- d) Az államigazgatási eljárás során – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányulóan – a TSZT és FRSZ, valamint az ÓBÉSZ módosításához elengedhetetlenül szükséges a környezeti értékelés dokumentációjának kidolgozása, ezért Fejlesztő vállalja, hogy a környezeti értékelés dokumentációját legkésőbb a módosítási dokumentációk 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakasz megkezdéséhez mindkét önkormányzat rendelkezésére bocsátja 2025. szeptember 26. napjáig, a dokumentáció elkészítésének költségeit saját maga viseli akként, hogy azt a környezeti értékelés dokumentációja készítője részére közvetlenül megfizeti.

- 3.1.3. A Fővárosi Önkormányzat a 3.1.2 b). pont szerint átutalt összegről annak bankszámlájára történő beérkezését követő 8 (nyolc) munkanapon belül számviteli bizonylatot állít ki és küld meg a Fejlesztő részére.
- 3.1.4. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen Szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításához szükséges, a Fejlesztéssel összefüggő, ésszerűen kért és a településrendezési eszközök módosításához közvetlenül szükséges tervezési- és beépítési tervkonceptiót, részletes adatszolgáltatást és kapcsolódó dokumentációt a Fővárosi Önkormányzat, a III. kerületi Önkormányzat, illetve az általuk megbízott közreműködő tervezők részére igazoltan megadja. Amennyiben a megadott adatokon túlmenően további adatszolgáltatás vagy intézkedés válik szükségessé a Fejlesztő részéről, akkor az erre vonatkozó, a Fővárosi Önkormányzat, a III. Kerületi Önkormányzat vagy ezek közreműködő tervezője által tett írásbeli kérés kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül az adatokat a Fővárosi Önkormányzat, a III. kerületi Önkormányzat vagy azok közreműködő tervezője rendelkezésére bocsátja, illetőleg az intézkedéseket megteszi – amennyiben azok rendelkezésére állnak vagy végrehajthatók. Amennyiben az adatok nem állnak rendelkezésre, akkor a kért adatok előállítására a Fejlesztő az általa megjelölt ésszerű határidőben, de legkésőbb 15 napon belül köteles. Amennyiben a kért intézkedés végrehajtása akadályba ütközik, akkor a Fejlesztő ésszerű határidőben, de legkésőbb 15 napon belül köteles írásban részletesen kifejteni az intézkedés akadályát és az akadály elhárításához szükséges intézkedéseket és az intézkedéssel érintett, hatáskörrel rendelkező személyeket vagy intézményeket.
- 3.1.5. A Fejlesztő jogosult a tervszközök módosításának folyamatát figyelemmel kísérni, a tervdokumentációk elkészítése során a tervezői kooperációkon, konzultációkon részt venni, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban állást foglalni.
- 3.1.6. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.2.3 pont szerinti esetleges tervmódosítás során a Fővárosi Önkormányzattal és a III. kerületi Önkormányzattal együttműködik.
- 3.2. A Fejlesztő, a Fővárosi Önkormányzat és a III. kerületi Önkormányzat jogai és kötelezettségei a településrendezési eszközök módosítása tárgyában**
- 3.2.1. A Fővárosi Önkormányzat rögzíti, hogy a TSZT és az FRSZ módosítást érintő, a 3.1.2 b) pont szerinti feladatoknak a Budapest Főváros Városhépítési Tervező Kft. (a továbbiakban: *BFVT Kft.*), mint a Fővárosi Önkormányzat közfeladat-ellátással megbízott társaságának közreműködésével tesz eleget, a közöttük 2024. április 10. napján létrejött közfeladat-ellátás feltételeiről szóló megállapodás (továbbiakban: Keretszerződés) rendelkezései alapján (a TSZT, FRSZ eseti módosításáról a Keretszerződés 6.2.b.) pontja rendelkezik).
- 3.2.2. A Fővárosi Önkormányzat vállalja, hogy a TSZT és az FRSZ módosítás Fővárosi Közgyűlés elé terjesztéséhez és testületi ülésen történő megtárgyalásához szükséges, a Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési (településrendezési) eljárást a jogszabályban meghatározott módon és határidők betartásával lefolytatja. A III. kerületi Önkormányzat vállalja, hogy az ÓBÉSZ módosítás képviselő-testület elé terjesztéséhez szükséges, a Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési (településrendezési) eljárást a jogszabályban meghatározott módon és határidők betartásával megkezdi és amennyiben lehetséges lefolytatja.
- 3.2.3. A településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 68. § (1) bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra. Felek rögzítik, hogy a Korm. rendelet szerinti partnerségi eljárás során összehívott lakossági fórumon (Korm. rendelet 65. § (3) bekezdés) az Önkormányzatok mellett a Fejlesztő és az általa megbízott tervező részt vesz, és a fórumon felmerült, Fejlesztéssel kapcsolatos kérdésekre választ ad. A lakossági fórumon túlmenő, partnerek részéről érkező észrevételek kapcsán, a Fővárosi Önkormányzat és III. kerületi Önkormányzat kötelezettséget vállal a beérkezett vélemények megválaszolására a tervező részéről adott javaslatok alapján. A véleményezési eljárás során szükségessé válhat a Fejlesztő és a Fővárosi Önkormányzat, valamint a III. kerületi Önkormányzat részéről előzetesen

egyeztetett tervek módosítása, továbbá a módosítások miatt ismételt véleményezési eljárás lefolytatása, melyre a Fővárosi Önkormányzat és a III. kerületi Önkormányzat szintén kötelezettséget vállal. A Felek vállalják, hogy a tervek e pont szerinti esetleges módosítása során a beérkezett észrevételekre figyelemmel együttműködnek. Az államigazgatási szervek a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyaláson fejtik ki véleményüket. A Fővárosi Önkormányzat részéről ismételt véleményezési eljárás lefolytatásának akkor van relevanciája, ha a Méptv. vonatkozó 229. § (3) bekezdésében rögzített fővárosi településrendezési eszköz 2025. december 31-ig való hatályban maradásának határideje módosul.

- 3.2.4. A Fővárosi Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő, a TSZT és az FRSZ jelen Szerződés 2. sz. mellékletét képező Telepítési tanulmányterven alapuló, a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott és a Fejlesztő számára is elfogadható Telepítési tanulmánytervnek megfelelő módosításának tervezete 2025. december 31-ig megtartandó Fővárosi Közgyűlés ülésére megtárgyalás és döntéshozatal céljából előterjesztésre kerül, feltéve, hogy az érintett Felek között a 2.2 pontban foglalt az időpontig megkötésre kerülnek a További Megállapodások, valamint lezárásra kerül a Korm.rendelet 66 § (7b) bekezdése szerinti véleményezési szakasz. A III. kerületi Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő ÓBÉSZ jelen Szerződés 3. sz. mellékletét képező Telepítési tanulmányterven alapuló, a kerületi képviselő testület által elfogadott és a Fejlesztő számára is elfogadható Telepítési tanulmánytervnek megfelelő módosításának tervezete 2025. december 31-ig megtartandó képviselő-testületi ülésére megtárgyalás és döntéshozatal céljából előterjesztésre kerül, feltéve, hogy az érintett Felek között a 2.2 pontban foglalt időpontig megkötésre kerülnek a További Megállapodások és azzal, hogy a Korm. rendelet 71. § (4) bekezdése alapján a TSZT és az FRSZ elfogadására vonatkozó döntés meg kell, hogy előzze az ÓBÉSZ elfogadását. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatok kötelezettsége a döntésre jogosult szerv vagy testület elé történő beterjesztésre terjed ki, az adott szerv, vagy testület döntéshozatalának eredménye nem az Önkormányzat felelősségi körébe tartozik, az Önkormányzatok tekintetében nem felróható.
- 3.2.5. A Fejlesztő vállalja, hogy a 3.1.2 a) pont szerinti, a TSZT és az FRSZ módosítás véleményezési dokumentációját az azt követő 2 munkanapon belül átadja a Fővárosi Önkormányzat részére, hogy a Fővárosi Közgyűlés döntött a TSZT és FRSZ módosítás indításáról.
- 3.2.6. A Fejlesztő vállalja, hogy a 3.1.2 c) pont szerinti, az ÓBÉSZ módosítás véleményezési dokumentációját az azt követő 3 munkanapon belül átadja a III. Kerületi Önkormányzat részére, hogy a képviselő testület döntött az ÓBÉSZ módosítás indításáról.
- 3.2.7. A településrendezési eszközök módosításának elfogadására vonatkozó döntéseket követően, a Fővárosi Önkormányzat és a III. kerületi Önkormányzat gondoskodik minden olyan szükséges intézkedés megtételéről, amely a településrendezési eszközök módosításának hatályba lépéséhez szükséges.
- 3.2.8. Felek vállalják, hogy tekintettel a Méptv. 229. § (3) bekezdésében meghatározott időkorlátra, azaz, hogy *2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban*, a TSZT és az FRSZ jelen Szerződés szerinti, 2025. december 31-ig megvalósuló módosításának és azt követően az ÓBÉSZ jelen Szerződés szerinti, 2025. december 31-ig megvalósuló módosítása és a módosítások hatálybalépése érdekében az ezekre vonatkozó döntések megfelelő időben való meghozatala érdekében szükséges intézkedéseket haladéktalanul megteszik.
- 3.2.9. A Felek rögzítik, hogy a 3. sz. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek a teljes Ingatlan1-re vonatkozó (átlag)értékek, melyek az OTÉK szintterület számítási szabályrendszere alapján kerültek meghatározásra. A Fejlesztés ütemezése érdekében az Ingatlan1 felosztásra kerül, az Ingatlan1 egészére vonatkozó paraméterektől az egyes, felosztást követően létrejövő ingatlanok tekintetében eltérő paraméter értékek kerülhetnek meghatározásra az ÓBÉSZ módosítás során. A Felek rögzítik, hogy a 4.

mellékletben szereplő értékek az Ingatlan1 teljes területére vonatkoznak, és az építési engedélyezési tervek benyújtásakor a megosztás során létrejövő egyes telkekre vonatkozó eltérő paraméterek alapján a telkenként számított értékek összesen nem haladhatják meg az Ingatlan1-re vonatkozó összesített értéket. Fejlesztő az építési engedélyezési kérelem benyújtásakor erre vonatkozó igazoló számítást mutat be az építési hatóság számára minden egyes telekre vonatkozó építési engedélyezési eljárás során. Felek rögzítik továbbá, hogy a 2027. június 30-áig elfogadásra kerülő új TÉKA alapú kerületi szabályozásban (új ÓBÉSZ) figyelembevételre kerül az OTÉK és TÉKA közötti szintterület számítási különbség, azaz az OTÉK szerint számolt és jelen Szerződésben maximált megépíthető szintterület lesz az irányadó, a Budapest Főváros Településterve szerinti beépítési sűrűség változtatása nélkül. A Fejlesztő köteles az ÓBÉSZ módosítását akként előkészíteni, hogy megfeleljen a jelen Szerződés 4. sz. mellékletében foglalt maximális paramétereknek. A Fejlesztő köteles a beépítési értékek alakulását folyamatosan figyelemmel kísérni és az értékek alakulásáról kérés esetén 8 napon belül írásban tájékoztatni az Önkormányzatokat.

3.2.10. Felek tudomással bírnak arról, hogy folyamatban van az új fővárosi településterv, azaz Budapest Főváros Településtervének (az előzőekben és a továbbiakban: Budapest Főváros Településterve) kidolgozása, melynek elfogadása 2025. év végén várható. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Budapest Főváros Településterve alapján az Önkormányzat új ÓBÉSZ kidolgozását kezdi meg 2027. június 30-ai jóváhagyási határidővel a Méptv. alapján. Felek közös akarata és szándéka, hogy mind a jelen Szerződés szerint módosítandó ÓBÉSZ, mind pedig a későbbi új ÓBÉSZ (illetve a kerületi településterv részeként elfogadandó kerületi építési szabályzat) egyöntetűen és azonosan szolgálja a jelen Szerződésben lefektetett célokat és azonosan tartalmazza a jelen Szerződés mellékletét képező Telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési és egyéb paramétereket. A III. Kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződésben a Szerződés szerint módosítandó ÓBÉSZ tekintetében tett kötelezettségvállalásai az új ÓBÉSZ tekintetében tett kötelezettségvállalásoknak is minősülnek, ezen kötelezettségeit az új ÓBÉSZ tekintetében is teljesíteni vállalja azzal, hogy a TÉKA szintterületre vonatkozó OTÉK-tól eltérő számításánál a szükséges korrekciókat figyelembe veszi. Amennyiben a hatályos TSZT és FRSZ jelen Szerződés szerinti módosítására nem kerül sor 2025. december 31. napjáig (amikor a TSZT és FRSZ hatályát veszti), és nem módosul a Méptv. 229. § (3) bekezdésében meghatározott határidő, úgy a jelen Szerződés egyik félnek sem felróható okból megszűnik és a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támaszthatnak. Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul megkezdik az egyeztetéseket az új településterv módosításának lehetőségéről. Amennyiben módosul a Méptv. 229. § (3) bekezdésében meghatározott határidő, a Felek kölcsönösen egyeztetik a közgyűlési előterjesztés ütemezését.

3.2.11. Fejlesztő vállalja, hogy az Infrastruktúra TRSZ-ben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a jelen Szerződés 1.1 pontjában rögzített Budapest, III. kerület, belterület, 19250/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37. és Bogdáni út 1/C alatti ingatlanra (Ingatlan1) és az Ingatlan1-ből a telekalakítást követően létrejövő ingatlanokra – a Méptv. 92.§ (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontja szerinti, Infrastruktúra TRSZ-ben meghatározott településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzatok javára történő bejegyzéséhez. Fejlesztő jelen pont szerinti, az Infrastruktúra TRSZ-ben megtett nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. Az Önkormányzatok kötelezettséget vállalnak, hogy a Fejlesztés azon üteme tekintetében, amelyre vonatkozóan a végleges használatbavételi engedély kiadásra került, a kiadást követő 8 napon belül kibocsátják a településrendezési kötelezettség tényének törlésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan törlési engedélyüket, feltéve, hogy a közhasználatot lehetővé tevő szolgalmi jog bejegyzésre került a belső park és a promenád érintett részei tekintetében az Ingatlan1-en megvalósított adott ütem vonatkozásában és az Infrastruktúra TRSZ-ben foglaltak szerint, az abban meghatározott ütemeknek megfelelően a vonatkozó közcélú vállalkozások teljesültek vagy a gyalogoshíd tekintetében a kötbér megfizetésre került (a félreértések elkerülése érdekében a gyalogoshíd létesítése 2033. december 31-ig teljesítendő, a vonatkozó előfeltételek teljesülése esetén). A Felek kötelezettséget vállalnak arra,

hogy az Infrastruktúra TRSZ melléklete szerinti minta alapján a Fejlesztő felszólítására a szolgalmi jogot alapító megállapodást 15 napon belül megkötik. Ezen megállapodásban rögzítésre kerül, hogy az érintett területek fenntartására az adott ingatlanrész tulajdonosa köteles. A Fejlesztő kötelezettséget vállal, hogy a társasházak alapító okirataiban a szolgalmi jogot rögzíti.

3.2.12. Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Magyar Bence ügyvédet (Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda, 1124 Budapest, Fürj utca 2., KASZ: 36064866) jelen szerződés ellenjegyzésére. Az Infrastruktúra TRSZ-ben az illetékes Önkormányzat tekintetében a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzése körében külön rendelkeznek a felek az ügyvédi megbízásról. A jelen pontban meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az Infrastruktúra TRSZ alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő költségeket a Fejlesztő viseli. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Önkormányzatokat arról, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az eljáró ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta a felek képviselőinek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, kártya formátumú vezetői engedély) és azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a felek képviselői hozzájárultak. Felek képviselői hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-aiban foglaltak, illetve a 73-76. §-aiban foglaltak teljesítése érdekében, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint a felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében és a személyazonosság és lakcím igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és a személyazonosság igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány és tartózkodásra jogosító okmány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresse a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot, továbbá jelen szerződéses üggyel összefüggésben a személyes adataikat kezelje.

3.2.13. Fejlesztő vállalja, hogy a További Megállapodások hatálybalépése esetén azok tartalmáról az Ingatlan1 vagy az Ingatlan1-ből kialakuló beépítésre váró telekingatlanok eladása esetén esetleges jogutódját, vevőjét tájékoztatja a További Megállapodások megküldésével és a jelen Szerződésben érintett ingatlanok eladása esetén az új tulajdonos részéről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kötelezettségvállalást (továbbiakban: Kötelezettségvállalás) kér a További Megállapodásokban foglaltak maradéktalan elfogadására. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a településrendezési szerződésbe foglalt kötelezettségek az Ingatlan1, illetve az abból kialakuló, beépítésre váró telekingatlanok mindenkori tulajdonosát kötelezik. A Fejlesztő köteles az Önkormányzatok felé a Kötelezettségvállalás megtörténtét írásban igazolni az adásvételi szerződés megkötését követően haladéktalanul. Amennyiben az Önkormányzatok írásbeli felszólítására, annak kézhezvételét követő 30 napon belül sem tesz eleget ezen kötelezettségének, 1.000.000.000,-Ft kötbérfizetési kötelezettség terheli a Fejlesztőt, amely összeg az Önkormányzatokat egyenlő (50%-50%) arányban illeti meg.

#### **4. Meghiúsulás, akadályozás, szerződésszegés és jogkövetkezményei a 3. pontban foglalt kötelezettségekhez kapcsolódóan**

##### **4.1. A Fővárosi Önkormányzat szerződésszegésének jogkövetkezményei**

4.1.1. Amennyiben a TSZT vagy az FRSZ módosításának a Fővárosi Közgyűlés számára döntés érdekében történő előkészítése a Fővárosi Önkormányzatnak fel nem róható okból meghiúsul, vagy tartós akadályba ütközik, a Fővárosi Önkormányzatnak a meghiúsulásról vagy tartós akadályról való tudomásszerzésének időpontjától kezdődően a Fejlesztő által előre megfizetett költségtérítés még igénybe nem vett része a Fővárosi Önkormányzatot nem illeti meg, és azt a Fejlesztő részére vissza kell fizetnie a 4.1.4 pont szerint.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítés Fővárosi Önkormányzat önhibáján kívül való meghiúsulása vagy tartós akadályba ütközése esetén tárgyalásokat folytatnak a jelen Szerződés módosításáról.

4.1.2. Ha a Fővárosi Önkormányzat neki felróható okból nem teljesíti a jelen Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Ebben az esetben a Fejlesztő a kötelezettség teljesítésére határidő tűzésével felszólítja a Fővárosi Önkormányzatot, melynek eredménytelen eltelte esetén jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, és jogosult visszakövetelni a Fővárosi Önkormányzat részére megfizetett, 3.1.2. b) pont szerinti költségeket.

4.1.3. A Fővárosi Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy – amennyiben ennek szerződéses feltételei a 4.1.1. pont szerint fennállnak – a 3.1.2. b) pontban meghatározott költségtérítés jogszerűen fel nem használt részét, valamint a 4.1.2. pontban meghatározottak szerint visszakövetelt költségtérítésre jutó – az átutalás napjától a visszafizetés napjáig számított jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamattal növelt összegét visszafizeti a Fejlesztő ERSTE Bank Hungary Zrt.-nélvezetett, HU57 11600006-00000002-01364598 számú HUF bankszámlájára történő átutalással.

4.1.4. A Fővárosi Önkormányzat a visszafizetési kötelezettség teljesítésére a Fejlesztő által a Fővárosi Önkormányzathoz intézett, erre vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles.

#### **4.2. A Fejlesztő szerződésszegésének jogkövetkezményei**

4.2.1. Amennyiben a Fejlesztő a 3.1.2 b) pont szerinti fizetési kötelezettségét annak ellenére nem teljesíti, hogy az esedékessé vált, köteles a meg nem fizetett összeg után a jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatot, maximum 45 (negyvenöt) nap időtartamig fizetni a Fővárosi Önkormányzat részére.

4.2.2. Fizetési késedelem esetén a Fővárosi Önkormányzat köteles a Fejlesztőt a teljesítésre felszólítani, legalább 15 napos póthatáridő tűzése mellett. A Fővárosi Önkormányzat jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Fejlesztő a fizetési kötelezettségének – a teljesítésre vonatkozó fizetési felszólításban megjelölt határidőben – nem tesz eleget.

4.2.3. A Fővárosi Önkormányzat jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a Fejlesztő a 3.1.4 pont szerinti kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti.

4.2.4. Amennyiben a Fejlesztő a Szerződésben foglalt bármely kötelezettségét felróható okból 15 napos teljesítési határidővel közölt felszólítás ellenére nem teljesíti, akkor az súlyos szerződésszegésnek minősül. Ebben az esetben az Önkormányzatok jogosultak a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

#### **4.3. A III. kerületi Önkormányzat szerződésszegésének jogkövetkezményei**

4.3.1. Ha a III. kerületi Önkormányzat neki felróható okból nem teljesíti a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét, az súlyos szerződésszegésnek minősül. Ebben az esetben a Fejlesztő a kötelezettség teljesítésére határidő tűzésével felszólítja a III. kerületi Önkormányzatot, melynek eredménytelen eltelte esetén a Fővárosi Önkormányzat és a Fejlesztő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

4.3.2. Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítés III. kerületi Önkormányzat önhibáján kívül való meghiúsulása vagy tartós akadályba ütközése esetén tárgyalásokat folytatnak a jelen Szerződés módosításáról.

#### **4.4. A Szerződés megszűnésének közös szabályai**

4.4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a További Megállapodások bármely oknál fogva 2025. december 8. napjáig nem jönnek létre, úgy a Szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés megszűnése esetén a Felek semmilyen igényt nem

támasztanak egymással szemben a jelen Szerződésből eredően vagy azzal összefüggésben, a jelen Szerződésben kifejezetten nevesített jogkövetkezményeken túlmenően.

4.4.2. A Felek megállapodnak, hogy bármely fél által történő felmondás esetén a Szerződés valamennyi félre kiterjedő hatállyal megszűnik.

4.4.3. A Felek megállapodnak, hogy a További Megállapodásokban rendelkeznek a jelen Szerződés megszüntetéséről és a jelen Szerződésbe foglalt egyes rendelkezések További Megállapodásokba történő átemeléséről arra az esetre, amennyiben a TSZT, az FRSZ és az ÓBÉSZ a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően módosításra kerül és hatályba lép.

## **5. Együttműködés**

5.1. Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzatok a szükséges eljárásokat lefolytatják.

5.2. Önkormányzatok kötelezettséget vállalnak arra, hogy teljeskörűen támogatják a Fejlesztést, valamint a jelen Szerződés szerinti beruházások megvalósítását és a Fejlesztési Terület jelen Szerződés és annak mellékletei szerinti hasznosítását és vállalják, hogy a Fejlesztés, valamint a jelen Szerződés szerinti beruházások tekintetében a Fejlesztő által megindítandó építési engedélyezési és egyéb kapcsolódó engedélyezési, hatósági és egyéb eljárások során, az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében esetlegesen szükséges nyilatkozatokat és cselekményeket határidőben megteszik, az engedélyek kapcsán a vonatkozó jogszabályok által meghatározott lehetséges mértékben segítik a Fejlesztőt.

5.3. A Fővárosi Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésben rögzítetteknek megfelelő TSZT, FRSZ módosítások hatálybalépése esetén a folyamatban lévő Budapest Főváros Településterve, azaz a Fővárosi Településfejlesztési Terv és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat tervezetének eljárásában kifejezetten képviseli a jelen Szerződésben foglaltakat abból a célból, hogy az előreláthatóan a Méptv. alapján 2026. év elején hatályba lépő Budapest Főváros Településterve területhasználata és szintterületi átlagértéke, valamint a magasházakra vonatkozó területi kijelölések a Fejlesztési Terület tekintetében a jelen Szerződés 2. sz. mellékletében foglalt tartalommal kerüljenek elfogadásra. Amennyiben a Budapest Főváros Településterv folyamatban lévő településrendezési eljárásában ez már nem érvényesíthető, úgy a Fővárosi Önkormányzat vállalja a Budapest Főváros Településterv Fejlesztési Területet érintő módosítása során a jelen Szerződés 2. sz. mellékletében foglalt tartalommal történő kiegészítését. A III. Kerületi Önkormányzat vállalja, hogy a fentieknek megfelelően jár el, annak érdekében, hogy a Fejlesztési Területre vonatkozóan a Méptv. alapján 2027. június 30-ig kidolgozandó új ÓBÉSZ a jelen Szerződésben részletezett, 3. sz. melléklet szerinti tartalomnak megfelelően kerüljön elfogadásra.

5.4. A Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik a Fejlesztés megvalósítása során a jogszabályokban előírt zajvédelemmel összefüggő intézkedések megtételéről és vállalja, hogy az illetékes hatóság által előírt kötelezettségeket teljesíti, azzal, hogy a Fejlesztéssel összefüggő további zajvédelmi beavatkozások megfelelősségével kapcsolatban az Önkormányzatokat semmilyen felelősség nem terheli.

5.5. A Fővárosi Önkormányzat vállalja, hogy a közfeladatellátását érintő, a Fejlesztés során indokolt közműkiváltás, áthelyezés esetén a Fejlesztővel együttműködik és az érintett fővárosi szakcég bevonásával gondoskodik és megtesz minden szükséges intézkedést a közműkiváltás, áthelyezés elősegítése érdekében.

## **6. Adatszolgáltatási és tájékoztatási kötelezettség**

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Szerződésben megjelölt adataikban változás következik be, kötelesek azt a változás bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban bejelenteni a másik

Fél részére. A bejelentés megtételéig a Szerződésben feltüntetett adatokat kell hatályosnak tekinteni, amely esetben Felek egymás részére továbbítandó küldeményeit a Szerződésben megjelölt címre jogosultak megküldeni.

## **7. Adatkezelés**

- 7.1.** Felek a Szerződés aláírásával kölcsönösen tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: *Infó törvény*) 27. § (3) bekezdése értelmében nem minősül üzleti titoknak a Szerződésben foglalt összeg felhasználásával kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el. A III. kerületi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://obuda.hu/adatkezelesi-tajekoztato/> linken érhető el. A Fejlesztő adatkezelési tájékoztatója a <https://bgalapkezezo.hu/hu/adatkezelesiszabalyzat> weboldalon található.

## **8. Kapcsolattartás:**

- 8.1.** Felek a Szerződés teljesítésének elősegítése érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek meg a következők szerint:
- 8.2.** Felek megállapodnak abban, hogy a 8.1 pontban megjelölt kapcsolattartók személyében vagy adataikban történt változásról a másik felet haladéktalanul írásban értesítik. A változás a másik félhez szabályszerűen megküldött értesítéssel lép hatályba és a Szerződés részévé válik. A kapcsolattartók személyében vagy adataiban bekövetkezett változás nem minősül a Szerződés módosításának.

## **9. Egyéb rendelkezések**

- 9.1.** Jelen Szerződés az utolsóként aláíró Szerződő Fél aláírásának napján lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.
- 9.2.** A Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag a Felek közös megegyezésével, cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.
- 9.3.** A Szerződésre a magyar jog az irányadó. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, az Méptv. és a Korm. rendelet, előírásai az irányadóak.
- 9.4.** Felek a Szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni, ennek eredménytelenség esetén, a megfelelő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak.
- 9.5.** Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírása során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésének alkalmazásával a 43. § (2) bekezdésének b) pontja mellőzésre kerül.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegzők szerinti időpontban.

.....  
Kiss László  
polgármester  
**III. kerületi Önkormányzat**

.....  
Karácsony Gergely  
főpolgármester  
**Budapest Főváros Önkormányzata**

.....  
Szuda János Pál és Szegedi Zoltán  
igazgatósági tagok  
**a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap nevében eljáró Biggeorge Alapkezelő Zrt.  
képviselésében**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....

.....  
Bakó Alíz  
gazdasági igazgató

Jogi ellenjegyzést végezte:

.....

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. ....napján:

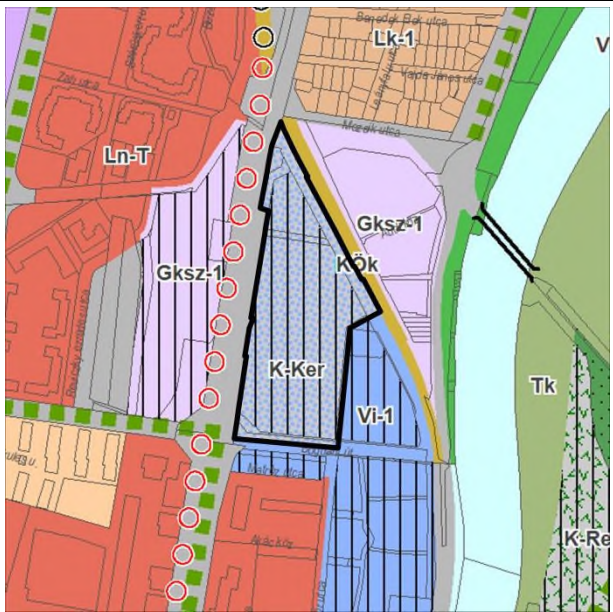
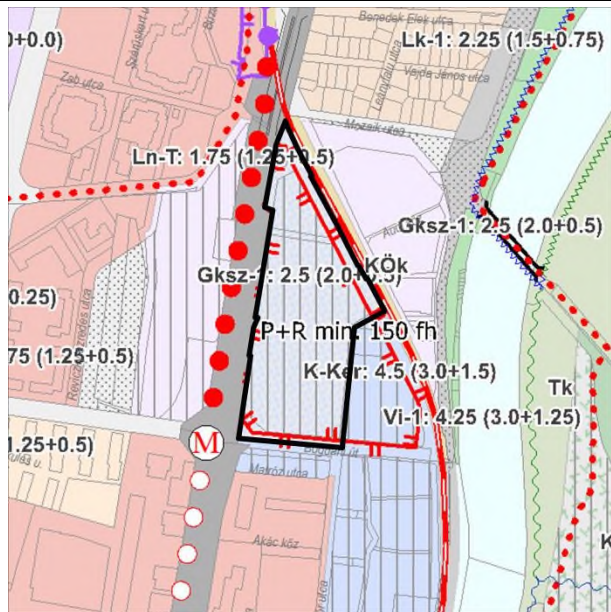
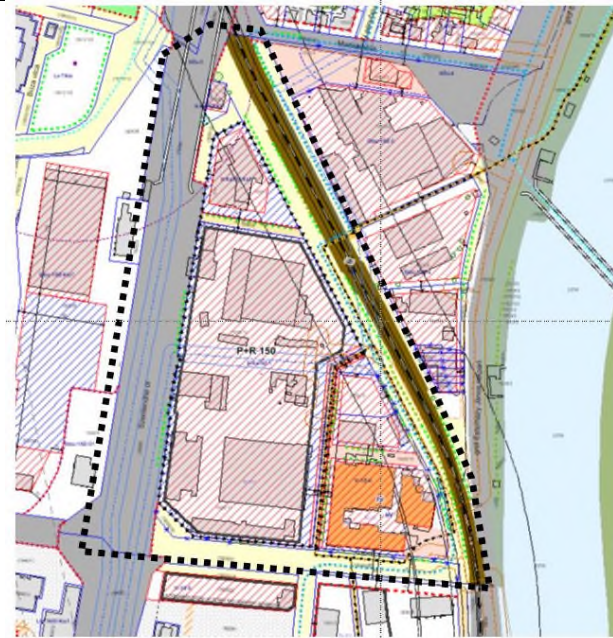
Dr. Magyarai Bence  
ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36064866

Mellékletek:

1. számú melléklet - TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ eseti módosításával érintett területek
2. számú melléklet - TSZT, FRSZ módosítását kezdeményező, véglegesített, 2025. szeptember 16. napján lezárt telepítési tanulmányterv – digitális formában
3. számú melléklet - ÓBÉSZ módosítását kezdeményező véglegesített, 2025. szeptember 16. napján lezárt telepítési tanulmányterv – digitális formában
4. számú melléklet - Beépítési paraméterek az ÓBÉSZ módosításhoz
5. számú melléklet - Főépítési nyilatkozat - Fővárosi Önkormányzat
6. számú melléklet - Főépítési nyilatkozat - Kerületi Önkormányzat
7. számú melléklet - Tervezési feladat
8. számú melléklet - Bérleti Keretszerződés főbb keretei
9. számú melléklet - Infrastruktúra TRSZ és a III. Kerületi TRSZ tárgyát képező Közlekedési, közterületi és egyéb közcélú vállalkozások keretei

1. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ eseti módosításával érintett területek

TSZT módosítás területe a hatályos tervlapon	FRSZ módosítás területe a hatályos tervlapon
 <p>A map showing the TSZT modification area. The area is outlined in black and includes labels: Ln-T, Gksz-1, K-Ker, Vi-1, K-Ker, and Tk. The map shows a residential area with various colored zones and a river on the right.</p>	 <p>A map showing the FRSZ modification area. The area is outlined in black and includes labels: Ln-T: 1.75 (1.25+0.5), Lk-1: 2.25 (1.5+0.75), Gksz-1: 2.5 (2.0+0.5), K-Ker: 4.5 (3.0+1.5), Vi-1: 4.25 (3.0+1.25), and Tk. The map shows a residential area with various colored zones and a river on the right. A red dotted line indicates a boundary or path.</p>
ÓBÉSZ módosítás területe a hatályos tervlapon	
 <p>A map showing the ÓBÉSZ modification area. The area is outlined in black and includes labels: P+R 150. The map shows a residential area with various colored zones and a river on the right.</p>	

**2. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez**

***TSZT, FRSZ módosítását kezdeményező, véglegesített, 2025. szeptember 16. napján lezárt telepítési tanulmányterv***

elérhető:

<https://file.budapest.hu/VEF/TRSZ-2-melleklet-TSZT-FRSZ-mod-telepitesi-tanulmany.pdf>

**3. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez**

***ÓBÉSZ módosítását kezdeményező, véglegesített, 2025. szeptember 16. napján lezárt telepítési tanulmányterv***

elérhető:

<https://file.budapest.hu/VEF/TRSZ-3-melleklet-OBESZ-mod-telepitesi-tanulmany.pdf>

**4. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez**

**Beépítési paraméterek az ÓBÉSZ módosításhoz**

INGATLAN1-RE VONATKOZTATOTT ADATOK *		
<b>Ingatlan1 (telekterület)</b>	<b>33.000 m<sup>2</sup> (csökken cca. 32.500 m<sup>2</sup>-re)**</b>	
	<b>beépítési változatok szerinti legnagyobb adatok</b>	<b>összesített paraméter</b>
<b>1. emelet feletti beépítés</b>	<b>13.000 m<sup>2</sup></b>	<b>max. 40%</b>
<b>terepszint feletti beépítés</b>	<b>-26.500 m<sup>2</sup></b>	<b>max. 85%</b>
<b>terepszint alatti beépítés</b>	<b>27.500 m<sup>2</sup></b>	<b>max. 85%</b>
<b>általános szintterület</b>	<b>max. 100.000 m<sup>2</sup></b>	<b>max. 3,1</b>
<b>parkolási szintterület</b>	<b>43.500 m<sup>2</sup></b>	<b>max. 1,34</b>
<b>szolgáltató, üzlet, iroda, vendéglátó és egyéb, építményadó-köteles terület</b>	<b>legalább nettó 7.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>valós zöldfelületi borítottság</b>	<b>14.500</b>	<b>min. 45%</b>
<b>számított zöldfelületi mérték***</b>	<b>8.000</b>	<b>min. 25%</b>
<b>épület legmagasabb pontja</b>	<b>a Szentendrei út mellett legfeljebb az Ingatlan1 legmagasabb pontjának Balti magassága (beépítési koncepció szerinti parkosítás miatti kiemelés) + 45 m, az Ingatlan1 egyéb részein legfeljebb az Ingatlan1 legmagasabb pontjának a Balti magassága + 1,5 méter (beépítési koncepció szerinti parkosítás miatti kiemelés) + 51,6 m</b>	

A tervezett lakásszám 1400 db, amely maximum 15%-kal bármely további hozzájárulás nélkül túlléphető, tekintettel arra, hogy a kereslet összetétele a jövőben változhat. A fenti 15%-ot meghaladó túllépéshez a III. Kerületi Önkormányzat hozzájárulása és külön megállapodás megkötése szükséges, mivel a lakásszám növekedése a III. Kerületi Önkormányzatot további, elsősorban a humán infrastruktúra fejlesztésével és működtetésével kapcsolatos feladatokkal terheli.

\*A fenti adatok a teljes Ingatlan1-re vonatkozó (átlag)értékek, melyek a hatályos OTÉK számítási előírásai alapján kalkuláltak, TÉKA miatti számítási különbséget a végleges paraméterekben szükséges megjeleníteni. A fejlesztés ütemezése érdekében az Ingatlan1 felosztásra kerül, a tömb egészére vonatkozó összesített paraméterek nem térhetnek el az Ingatlan1-re vonatkozó maximális értékektől, de a telkekre vonatkozó értékek az átlagos értéktől lehetnek eltérőek.

\*\* 19250/9 hrsz. magánút szélességi növelése miatti telekméret csökkenés

\*\*\*kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel számolva

## 5. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

### Főépítési nyilatkozat - Fővárosi Önkormányzat



**BUDAPEST**

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal  
Várostervezési Főosztály



\*1000304609067\*

ikt. szám: FPH059 /951 - 31 /2025

#### Főépítési feljegyzés telepítési tanulmánytervről

Tárgy: Budapest III. kerületi Waterfront City II. ingatlanfejlesztés telepítési tanulmányterv – TSZT, FRSZ módosítás kezdeményezéséhez

A telepítési tanulmányterv szerinti beruházás a Budapest III. kerületében található a Waterfront City „folytatásaként”, a Bogdáni út mentén tervezett Waterfront City II. (Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37.) ingatlanfejlesztést alapozza meg. A területre vonatkozóan a fejlesztői szándék az ingatlan „helyzetbe hozása”, kaputérsként való kialakítása, új helyi központ kijelölésével, ahol a meglévő HÉV megállóra szervezett domináns lakófunkció mellett (kb. 1300-1400 lakás) kereskedelmi és szolgáltató egységek tervezettek. A telepítési tanulmányterv vizsgálta a megvalósítást befolyásoló tényezőket, beleértve a hatályos településrendezési tervek vonatkozó szabályait.

#### I. A 2025 márciusában készült első változatú telepítési tanulmányterv javaslat

A 2025 márciusában készült (első változatú) telepítési tanulmányterv (továbbiakban: *Tanulmányterv\_v1*) beépítési terve szerint, a Szentendrei út felé zárt sorú jellegű öltve, a magasabb (35-38 méteres) épületrészeket F+3 – F+6 szintes szárnyak kötnék össze, míg a terület keleti felén, az ún. Budai Promenádnál új szakasza mentén 45, 48 és 65 méteres épület tervezett. A terület központi elemét a Bogdáni út mentén létesülő 65 méteres magasház adná.

A Tanulmányterv\_v1 a megvalósítást befolyásoló tényezőket, beleértve az egyes hatályos településrendezési tervek szabályozási elemeit vizsgálja, a fejlesztés szándéka szerint javaslatot adva azok módosítására:

- a területfelhasználási egység átsorolására,
- a magassági szabályozás módosítására, valamint
- az FRSZ beépítési sűrűségének módosítása.

A *Tanulmányterv\_v1* a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-a alapján a Fővárosi Önkormányzat részéről 2025. április 1. – 2025. április 15. között véleményezés érdekében kifüggesztésre került.

A Tanulmányterv\_v1-ben foglalt ingatlanfejlesztői javaslatok:

##### A) TSZT módosítás vonatkozásában

- 1) Javaslat a terület jelenlegi, Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységből, Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) jelű területfelhasználási egységbe történő átsorolása, továbbá
- 2) a TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet módosítása a 45 m maximális épületmagasság helyett 65 méteres magasház elhelyezésnek lehetőségére.

#### B) FRSZ módosítás vonatkozásában

- 3) Javaslat a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egység beépítési sűrűsége  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) helyett, a Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) területfelhasználási egység keretében  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) érték megtartása, továbbá
- 4) a területen tervezett P+R parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelelem törlése a tervezett átsorolás okán, az eredeti (bevásárlóközponti) funkció megszűnése miatt.

### II. Főépítési vélemény a 2025 márciusában készült telepítési tanulmánytervre (Tanulmányterv\_v1) vonatkozóan

A telepítési tanulmányterv *Tanulmányterv\_v1* változata megfelelő mélységű, alapos és részletes vizsgálatokat tartalmazott, a TSZT és FRSZ módosításhoz szükséges minden vizsgálatra kiterjedt, amelyekhez részletezett javaslatok is megfogalmazásra kerültek. Ugyanakkor a tanulmánytervben foglalt, TSZT, FRSZ módosítás javasolt paraméterei tekintetében szükségessé vált a tervezett beruházás átgondolása, a kerületi önkormányzattal folytatott közös egyeztetése és a tanulmányterv átdolgozása az alábbiak mentén:

#### A) TSZT módosítás vonatkozásában

1) A hatályos TSZT alapján, a *Tanulmányterv\_v1* változata szerint javasolt új területfelhasználási egységbe, a „Kiemelt jelentőségű helyi központ területbe (Vt-H) tartoznak azok „a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célját is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja.” Ezen definícióban foglaltakat a tervezett beruházás elemei *Tanulmányterv\_v1* változata alapján nem teljesítik, és a Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Koncepcióban foglaltak szerint sem szükséges új fejlesztéssel biztosítani, pótolni azokat (a területtől 1 km távolságra elhelyezkedő Flórián tér közelsége miatt).

A helyi központ (Vt-H) helyett a *Tanulmányterv\_v1* változatában megjelenített fejlesztési szándék sokkal inkább nagyvárosias lakóterületet és az azt ellátó szolgáltatásokat vázolt fel. Ezért a tárgyi ingatlanon a jelenlegi K-Ker területfelhasználási egység területének Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártosorú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába való átsorolása javasolt.

2) A térségben ma is dominánsan megjelennek a magasházak. Ennek alapját már a 70-es években megépült Óbudai lakótelep három 45 méter magasságú pontháza megteremtette, amelyekhez kapcsolódva jött létre a volt szeszgyár területének baramezős fejlesztéseként a Duna felé csökkentett magasságú, de 45 méteres magasházakkal is rendelkező beépítése. Az északi irányból való érkezés első nagyvárosias pontjaként indokolt lehet, hogy – a környezetben lévő magasházakhoz igazodva – kiemeltebb figyelmet kapjon a terület. A TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet 65 méteres magasház elhelyezés lehetőségének megadásához való módosítása támogatható úgy, hogy annak maximális értéke a kerületi szabályozásban csökkentésre kerül 51,6 méteres értékre, továbbá, hogy ezen kiemelkedő épületrészek a Bogdáni úttól távolabb, a Filatorigát HÉV megállóhoz közelebb kerülnek elhelyezésre.

#### B) FRSZ módosítás vonatkozásában

3) A terület lakóterületként való hasznosítása esetén a hatályos sűrűség érték csökkentése indokolt 3.5 (2.5+1.0) értékre, mivel a hatályos érték egy intenzív beépítettségű, kereskedelmi rendeltetéshez került meghatározásra. Így a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységben  $bs = 4.5$  (bsá 3.0 + bsp 1.5) beépítési sűrűség megtartása helyett, Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártosorú, keretes beépítésű lakóterület kategória  $bs = 3.5$  (bsá 2.5 + bsp 1.0) sűrűségi érték javasolt.

4) A kis befogadóképességű (min. 150 férőhelyes) P+R parkoló kialakítás kötelezettségének megszüntetése elfogadható az eredeti (bevásárlóközponti) funkció okafogyottá válása miatt, valamint a terület jelenlegi településszerkezeti pozíciója okán is, mivel ez a helyszín már nem kedvező ezen célra, a város -folyamatos szétterülése miatt annak - belsőbb részén való elhelyezkedése okán.

**III. A 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmányterv (Tanulmányterv\_v2)**

Fenti szempontok és az önkormányzatok közötti egyeztetések alapján a *Tanulmányterv\_v1* átdolgozásra és 2025. szeptemberi dátummal ismételt benyújtásra került a Fővárosi Önkormányzat felé (továbbiakban: *Tanulmányterv\_v2*) a fejlesztési területre vonatkozó településrendezési szerződés tervezetével.

A *Tanulmányterv\_v2*-ben foglalt ingatlanfejlesztői javaslatok:

**A) TSZT módosítás vonatkozásában**

- 1) Javaslat a terület jelenlegi, Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységből, Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület kategóriába való átsorolása, továbbá
- 2) a TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet módosítása a 45 m maximális épületmagasság helyett a fejlesztési terület keleti sávjában 65 méteres magasház elhelyezésnek lehetőségével, ami a kerületi szabályozásban 51,6 méterrel maximalizálendő.

**B) FRSZ módosítás vonatkozásában**

- 3) Javaslat a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egység beépítési sűrűsége  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) helyett, a Ln-2 területfelhasználási egység  $bs = 3.5$  (bsá 2.5, bsp 1.0) értékre történő módosítása, továbbá
- 4) a területen tervezett P+R parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelelem törlése a tervezett átsorolás okán, az eredeti (bevásárlóközponti) funkció megszűnése miatt.

**IV. Főépítési vélemény a 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmánytervről (Tanulmányterv\_v2) és településrendezési szerződés tervezetre vonatkozóan**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) szerint nyilatkozom, hogy a 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmánytervben (*Tanulmányterv\_v2*) meghatározott fejlesztési elemek összhangban állnak a főváros településfejlesztési céljaival és településrendezési szándékaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Budapest, 2025. szeptember 18.

Erő Zoltán  
főépítész

**Főépítési nyilatkozat - Kerületi Önkormányzat**

**Főépítési feljegyzés – Waterfront Lofts fejlesztési javaslatról  
a benyújtott (2025.09.16.) módosított telepítési tanulmányterv értékelése**

A Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő által az Önkormányzathoz benyújtott módosított telepítési tanulmányterv célja a Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli, – Szentendrei út 35-37., 19250/10 telek és 19250/9, 19250/11 hrsz. magánutak – jelenleg használaton kívüli barnamezős terület teljes körű, városias megújítása. A fejlesztési javaslat a Fővárosi Önkormányzattal és a Kerületi Önkormányzattal folytatott egyeztetések eredményeként nyerte el jelenlegi formáját és illeszkedik a kerület hosszú távú városfejlesztési célkitűzéseihez. A Telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 28.-án indított partnerségi egyeztetési időszakában a beérkezett vélemények és a Fővárosi és Kerületi Önkormányzattal történt egyeztetések eredményeként az FRSZ parkolási sűrűsége csökkentésre került. Időközben 2025.08.28-án módosult a TÉKA, ami a parkolás tekintetében szintén változást hozott. A TRSZ tervezetének egyeztetésével összhangban a 2025. 08. 26-ai Telepítési tanulmányterv módosításra került ezeknek megfelelően 2025.09.16-án, melyre vonatkozóan a következő véleményt adom.

**1. Az önkormányzati egyeztetések eredményeként módosított javaslat**

Az eredeti fejlesztői elképzelés magasabb beépítési sűrűséggel, intenzívebb beépítéssel és magasabb épületek telepítésével számolt. A fővárosi és kerületi önkormányzati egyeztetések során azonban számos, a városszerkezethez és a környezet teherbíró képességéhez jobban illeszkedő változtatás történt, amit a módosított Telepítési tanulmányterv már figyelembe vesz a következők szerint:

- az eredetileg Vt-H kért átsorolás és magas beépítési sűrűség helyett a fővárosi egyeztetés eredményeként Ln-2 besorolást kapott,
- az eredetileg kért beépítési sűrűséghez képest 17%-os csökkentés történt a létesíthető szintterület és 33 %-os csökkentés történt a parkolási szintterület nagyságában, ami a végleges ÖBÉSZ paraméterekben is megmutatkozik, a csökkentés mértéke 10 %, valamint 13%.
- a tervezett épületek magassága az eredetileg javasolt 65 méterről – a kerületi önkormányzat és a lakosság igényeinek figyelembevételével – igazodva a környező lakótelepi pontházak legmagasabb pontjához, 51,6 méterre csökkent a tanulmányterven meghatározott helyeken, azonban a TSZT és FRSZ magasházak módosítására továbbra is szükség van;
- a zöldfelületi arány legkisebb mértéke a jelenlegi 10%-ról 25%-ra nőtt, ezzel biztosítva a minőségi, emberléptékű környezet kialakulását.

Ezek a főbb változtatások jól mutatják a lakossági elvárásokat is képviselő, önkormányzati érdekeket figyelembe vevő egyeztetések eredményét.

**2. Szükséges településrendezési tervi módosítások – TSZT, FRSZ, ÖBÉSZ**

A terület jelenlegi K-Ker (kereskedelmi) besorolása kizárólag nagy kereskedelmi létesítmények, azaz jelentős méretű bevásárlóközpont megvalósítását tenné csak lehetővé, ami ma már nem szolgálná a barnamezős terület megújítását. A javasolt átalakítás három egymásra épülő településrendezési terv módosítását igényli:

## Fővárosi szintű módosítások

- **TSZT** (Településszerkezeti Terv): a **K-Ker** kategória **Ln-2** nagyvárosias, jellemzően zártosorú, keretes beépítésű lakóterület besorolásra változik. Ez biztosítja a lakófunkció és kapcsolódó szolgáltatások elhelyezését, illeszkedve a környező városi szövethez.
- **FRSZ** (Fővárosi Rendezési Szabályzat):
  - a **TSZT** módosításnak megfelelő **Ln-2 területfelhasználás módosítása** **bs 3.5 (2.5+1.0) értékkel**,
  - a **magasházak kijelölés módosítása** **45 méterről 65 méterre** – amelyet a kerületi szabályozásban **51,6 méterre** korlátozunk a kijelölt helyeken,
  - a **korábbi P+R parkoló kijelölés megszüntetése**.

A fővárosi tervek módosítását a Méptv. alapján még 2025. év végéig el kell fogadni.

## Kerületi szintű módosítás

A fővárosi módosítások elfogadása után a kerületi önkormányzat az **ÖBÉSZ** (Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzata) módosításával alakítja ki a konkrét beépítési feltételeket. A javasolt új **Ln-2/Z-11** építési övezet a terület adottságaihoz és a Budai Promenádnak szerepéhez igazított részletszabályokat és csökkentett beépítési paramétereket határoz meg. A javaslat a módosítás során nem változtatja meg a Projektterülettől északra eső két telek hatályos mutatóit, a larisnyagyár védett épületére nem vonatkozik.

## 3. Az ÖBÉSZ módosításának főbb ismérvei

A kerületi szabályozás átalakítása biztosítja, hogy a fejlesztés összhangban legyen a környező beépítéssel és a közösségi elvárásokkal. A legfontosabb elemek:

- **Beépítési mód:** a Szentendrei út mentén zártosorú, keretes beépítés, a Promenádnak mentén lazább, pontszerű beépítéssel.
- **Autómentes terület:** a garázsok közvetlen megközelítése, a Budai Promenádnak érintése nélkül, az épületek alatt és a tömbbelsőben átjárható teremgarázs kialakítással.
- a **Budai Promenádnak** kiépítésének folytatása a **HÉV megállóig** (új közterület kiépítésével) biztosítva ezzel a lakótelepi kapcsolat megerősítését,
- **Közhasználatú és gyalogosbarát területek:** közhasználatú területek, parkosított tömbbelső és autómentes gyalogos sétányok létrehozása.
- **Parkolási megoldások:** a telken belüli parkolási kötelezettség mellett 200 db nyilvános parkoló kialakítása, amely a szomszédos lakótelep igényeit is szolgálja, emellett a Szentendrei út felől fásított közterületi parkoló létesítése.

A hatályos paraméterekhez képest több – a szabályozás tekintetében kedvező irányú – változást jelent a módosítási javaslat a Projektterület egészére vonatkoztatva, az **eredeti fejlesztői elképzelésekhez és a hatályos nagyságrendhez képest csökkentett lehetőségekkel:**

- a beépítési mérték a terepszint alatt és a földszinten **100% lehet teremgarázs létesítése érdekében**, de ezt az építési hely csökkentett területi kijelölése jellemzően **85-90%-ra** korlátozza, ami a telekosztás végleges állapotától függ;
- a minden terepszint feletti építményszintre vonatkozó hatályos **80%-os terepszint feletti beépítési mérték az emeleti szinteken, az I. emeletről kezdődően 40%-ra** csökken, így szellős, áttekinthető, kedvező arányú szabadterek jöhetnek létre;

- a létesíthető általános szintterület mértéke a Fejlesztési terület egészére vonatkozóan 3,75 értékről 3,0+0,1 KH m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re (KH = közhasználati terület esetére vonatkozó kedvezmény) csökken, a parkolási szintterület 1,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékről 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> -re;
- az előírt zöldfelületi arány két és félszeresére, 10 %-ról 25%-ra növekszik,
- az épületek magassága az FRSZ-ben módosításra kerülő 65 méterhez képest csökken, az épület legmagasabb pontja a jelenlegi 51,6 méterben kerül meghatározásra, így nem haladja meg a lakótelepi pontházak, mint meglévő magasházak jelenlegi legmagasabb pontját;
- a telken belüli parkolási kötelezettség mellett a TRSZ megállapodásban vállalásra kerülő – a szomszédos lakótelepet is szolgáló – további 200 db nyilvános parkoló is elhelyezésre kerül.

#### 4. Urbanisztikai szempontok

A tervezett fejlesztés a kortárs európai városépítészeti elvek mentén valósul meg:

- **Kompakt, mégis szellős tömbszerkezet** változó épületmagasságokkal, a Szentendrei út felé zajvédett épületsorral.
- **Építészeti hangsúly:** a Budai Promenádnál mentén tervezett, legfeljebb 51,6 méteres (F+15 szint) magasházak a városrész megújulásának építészeti hangsúlyát emelik ki.
- **Funkciógazdagság:** 1.300–1.400 lakás mellett mintegy 7.500 m<sup>2</sup> kereskedelmi és irodaterület jön létre, erősítve a városrész kompakt megújulását.
- **Közterületi minőség:** a Promenádnál menti aktív földszinti funkciók, attraktív zöldfelületek és közösségi terek magas színvonalú, élhető városrészközpontot eredményeznek.
- **Gyalogos átjárhatóság:** a Budai Promenádnál mellett a tömbbelső is szabad átjárást biztosít a zöldterületek parkosított részein.

#### 5. Közcéli fejlesztések rövid összefoglalása

A projekt keretében, a Fővárosi Önkormányzattal és a Kerületi Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés részeként a Fejlesztő az alábbi jelentős közcéli beruházásokat vállalja:

- Budai Promenádnál folytatása a Waterfront City és a Filatorai HÉV megálló között, fásított térrel a HÉV-megálló mellett.
- Korlátozás nélküli közhasználatra bocsátása a Promenádnál magánútján és a projektterületre eső egyes szakaszain.
- Belső park közcéli használatra bocsátása.
- Út- és közműfejlesztések: ki- és behajtók, kanyardó/felálló sáv, Ladik utca átépítése, Szentendrei útnál új lámpás csomópont, szükség esetén NA 1200 vízvezeték kiváltása.
- Községi közlekedés támogatása: a forgalmi hatástanulmány lehetővé teszi, buszmegálló létesítése – ha közlekedési hatástanulmány igazolja – a Bogdáni út–Ladik utca vonalon.
- Közcéli parkolók: fásított közterületi parkoló kiépítése a Szentendrei út mentén, valamint 200 db nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra.
- Kerékpáros infrastruktúra: 30 db B+R kerékpártároló a HÉV-megállónál és környezetükben, valamint a csatlakozó területen áthaladó Eurovelo kerékpárút kiépítése
- Zöldfelületi fejlesztés: közterületi zóldsáv, fasor telepítése tájépítészeti terv szerint.

- **Bérlakás program:** a lakások 10%-ának 10 évre történő bérbeadása kedvezményes díjon a Fővárosi Önkormányzat részére.
- **Gyalogoshíd megépítése** a Waterfront City és a Hajógyári-sziget között, külön megállapodás keretén belül (kőbér megfizetéssel)
- **Humán infrastruktúra támogatás:** 1,2 milliárd Ft átadása két részletben az önkormányzat részére, panel felújításra, bérlakás építésre vagy egyéb közösségi célokra.

A közfejlesztések fent felsorolt nagyságrendje 4 105 000 000 Ft, melyből 1 200 000 000 Ft pénzeszköz átadás a kerületi önkormányzatnak.

## 6. Összegzés – főépítési értékelés

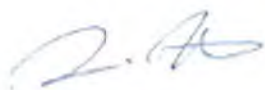
A módosított javaslat egyszerre szolgálja a fejlesztői célokat és a városrész hosszú távú érdekeit. Az egyeztetések során elért szintterületi, beépítési, magassági csökkentések és zöldfelületi növelés a Budai Promenádnak folytatásának kiépítésével és annak mentén kialakított közösséget is szolgáló földszinti funkciókkal, várhatóan egy magas színvonalú, az Óbudai lakótelep „kapujához” méltó városrész létrehozását eredményezi.

A közcélú vállalások – úgymint a Budai Promenádnak kiépítésének folytatása, a HÉV melletti út megfelelő kiépítése, új kapcsolat létesítése a Szentendrei úttal, a közcélú parkolók, közhasználatú területek, bérlakás támogatási konstrukció, a humán infrastruktúra támogatása stb. valamint az Óbudai lakótelepet a Hajógyárral közvetlenül összekötő gyalogoshíd megvalósítása – a településrendezési szerződés szerves részét fogják képezni. Ezek a beruházások nemcsak a fejlesztési terület, hanem a tágabb városrész élhetőségét, kapcsolatait, továbbá közlekedési és zöldfelületi minőségét is javítják.

A TRSZ keretében vállalásra kerülő elemek összhangban vannak az önkormányzatok és a fejlesztő közös céljaival és az előzetes egyeztetések eredményeit tükrözik.

A benyújtott Telepítési tanulmányterv mind a TSZT és FRSZ, mind az ÓBÉSZ módosításának megfelelő alapjául szolgál, tartalma a vonatkozó jogszabálynak megfelel, ennek alapján a Fővárosi Önkormányzat, a kerületi Önkormányzat és a Fejlesztő között megkötendő településrendezési szerződés (TRSZ) mellékletévé tud válni. A jelenleg rendezetlen, városképi hiátussal bíró terület helyén így egy integrált, zöldfelületekkel átszőtt, gyalogosbarát városrész alakul ki, ami erősíti a Budai Promenádnak kulturális és közösségi szerepét, továbbá méltó érkezési pontot képez az Óbudai lakótelep kapujában. A projekt városépítészeti szempontból támogatható.

Budapest, 2025. szeptember 17.



Szécsi Zsolt  
főépítész

## 7. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

### Tervezési feladat




**Budapest, III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli K-Ker területfelhasználási egységbe sorolt terület módosítása**


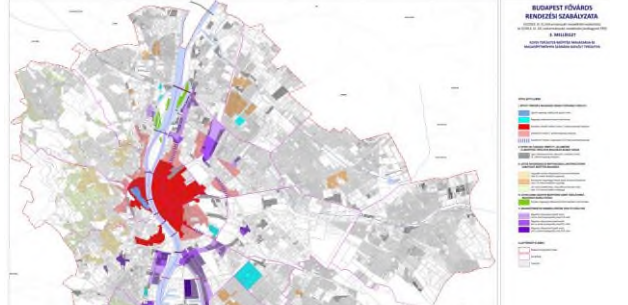
#### Tervezési feladat: a TSZT ÉS FRSZ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEINEK MÓDOSÍTÁSA

- a TSZT és az FRSZ 1. mellékletén a K-Ker területfelhasználási egység módosítása Ln-2 területfelhasználási egységre,
- az FRSZ 1. mellékletén a beépítési sűrűség módosítása 3.5 (2.5+1.0) értékekre
- az FRSZ 1. mellékletén és a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapján a P+R kijelölés törlése
- a TSZT 3b. és FRSZ 3. mellékletén az adott területen 65 méteres magasház kijelölése a hatályos 45 méteres kijelölés helyett.

A feladat a **TSZT és az FRSZ módosításához** a Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területre c. telepítési tanulmányterv alapján elkészítésre kerülő véleményezési dokumentáció záróvéleménye kézhezvételét követő Fővárosi Közgazdálkodási elöterjesztéshez szükséges jóváhagyandó munkarészek előállítása.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.

Tervezési terület lehatárolása (A 65-231 sorszámú TSZT szelvény módosítása)	
<b>1. Területfelhasználás</b> 	<b>2. Közlekedési infrastruktúra</b> 
	<b>3.B Épített környezet védelme</b> 

FRSZ 1. melléklet (a 65-231 sorszámú FRSZ szelvény tervlapok módosítása)	FRSZ 3. melléklet módosítása
	

### Jóváhagyandó munkarész - (TSZT, FRSZ módosítása)

A Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) módosítással érintett fejezeteinek és térképi mellékleteinek kidolgozása a tervezési területre vonatkozóan a Korm. rendelet 1-3. melléklet tartalmi követelmények figyelembevételével.

#### TSZT módosítása:

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervének módosítása.

#### Szöveges munkarészek

változások bemutatása területi mérleg

#### Tervi munkarészek

változások térképi bemutatása

Szerkezeti tervlap -valamennyi a módosítással érintett tervlap

- 1. Területfelhasználás,
- 2. Közlekedési Infrastruktúra,
- 3.b. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

#### FRSZ módosítása:

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosítása

#### Szöveges munkarészek

rendelettervezet a tervezési területre vonatkozóan szükséges módosításhoz

#### Tervi munkarészek

az 1. (térképi) mellékletét képező tervlap sorozat **65-231** szelvényének módosítása

a 3. (térképi) mellékletét képező térkép módosítása

**A TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ módosítások tervezése és véleményezési eljárása egymással párhuzamosan történhet, azonban az ÓBÉSZ módosítás elfogadását mindenképp meg kell előznie a TSZT és FRSZ módosítások elfogadásának.**

**ÜTEMEZÉS:**

Munkaszakasz	Min. időszükséglet		
	TSZT, FRSZ	ÓBÉSZ	
1. ütem: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjának elkészítése	2025. szeptember 26.	2025. szeptember 26.	
Partnerségi eljárás/ Véleményezési szakasz	Lakossági fórum + Vélemények beérkezése október 15-ig bezárólag	Lakossági fórum + Vélemények beérkezése október 15-ig bezárólag	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 68. § (1) a)
2. ütem: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosításhoz a véleményezést követően a beérkezett véleményekre tervezői válasz megfogalmazása	2025. október 20.	2025. október 20.	
A véleményezési szakasz lezárásáról döntés (fővárosi és kerületi illetékes bizottsági döntés szükséges)	~ 2025. október 27.	~ 2025. október 29.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 66. § (8)
3. ütem: A véleményezési szakasz lezárását követő döntés alapján a TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosítás záró szakmai véleményezési dokumentációjának elkészítése	2025. október 30.	2025. október 30.	
Főpolgármester/ Polgármester a tervek az E-TÉR felületre feltölti az állami főépítészeknek	2025. október 31.	2025. október 31.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 67. § (1)
Állami főépítész záró véleménye	min. 3 hét	min. 3 hét	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 68. § (2) d)
Szükséges módosítások átvezetése	3 munkanap	3 munkanap	
4. ütem: A záró szakmai vélemény alapján jóváhagyási dokumentum elkészítése	2025. december 1.	2025. december 1.	
Fővárosi Közgyűlés és a kerületi Képviselőtestület jóváhagyja a településrendezési eszközöket	legkésőbb 2025. december 31.	legkésőbb 2025. december 18.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 72. §
5. ütem: A Képviselő-testületi elfogadás utáni példányok elkészítése	2 hét	2 hét	

**Bérleti keretszerződés főbb keretei**

A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Keretszerződés alábbi főbb feltételeken túlmenő egyéb részletszabályai a Fejlesztő és a Fővárosi Önkormányzat közötti további egyeztetések során kerülnek kidolgozásra és végleges tartalommal elfogadásra.

- 1. Bérleti Keretszerződés tárgya:** megállapodás a Fejlesztés keretében, a Fejlesztés Bérleti Keretszerződésben meghatározott tervezett, indikatív (nem kötelező) ütemezése szerint megvalósuló lakások 10%-ának (a továbbiakban: **Bérlakások**) a Fővárosi Önkormányzat (vagy az általa kijelölt lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezet, mint Harmadik Személy) részére, 10 éves határozott időtartamra történő bérbeadásáról
- 2.** Az egyes lakások tekintetében külön-külön bérleti szerződések kerülnek megkötésre a Bérleti Keretszerződés szerinti tartalommal (a továbbiakban: **Egyedi Bérleti Szerződés**).
- 3. Bérleti Idő:** a bérleti idő az egyes lakások tekintetében a Birtokbaadás napján kezdődik és 10 éves határozott időtartamig tart.
- 4. Bérbeadás ütemezése:** A Fejlesztő jogosult arra, hogy egy adott ütemben lévő lakások kevesebb, mint 10%-át adja bérbe, azzal, hogy a 3. ütem megvalósításakor és azt követően a bérbeadottság mértéke el kell, hogy érje az addig megvalósított ütemekben lévő lakások össz-számának 10%-át. A bérbeadás - így az Egyedi Bérleti Szerződések megkötése - ütemezetten történik, akként, hogy a Fejlesztő (ideértve a helyébe lépő bármely Biggeorge entitást) legkésőbb a 3. ütem megvalósítását (azaz az első 3 ütem használatbavételi engedélyének véglegessé válását és a műszaki átadás-átvételek során feltárt, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítását) követően az első 3 ütem lakásainak legalább 10%-át (a bérbeadott lakások kijelölésére a Fejlesztő egyoldalúan jogosult) köteles a Fővárosi Önkormányzat részére bérbe adni.  
A Fejlesztő az adott ütem várható megvalósítását legalább 2 évvel megelőzően köteles előzetes felhívást (a továbbiakban: **Előzetes Felhívás**) intézni a Fővárosi Önkormányzathoz, amelyben megjelöli az adott ütemben bérbeadásra szánt Bérlakásokat. A Fővárosi Önkormányzat az Előzetes Felhívás kézhezvételét követően 60 napos jogvesztő határidőn belül jogosult nyilatkozni, amennyiben a Fejlesztő által felkínált Bérlakásokat vagy azok egy – lakások darabszáma szerint meghatározott - részét nem kívánja bérbe venni. Ezen, igénybevételtől elállásnak minősülő „visszautasított” lakásokat – ide nem értve a Bérleti Keretszerződésben meghatározott lakások paraméterének nem megfelelő lakások visszautasítását, - (darabszám szerint meghatározva) illetően úgy kell tekinteni, hogy a Fejlesztő teljesítette a bérbeadási kötelezettségét, és ezen darabszám vonatkozásában a Fejlesztőt a továbbiakban bérbeadási kötelezettség nem terheli. Az egyes Egyedi Bérleti Szerződések megkötésére a Felek között az adott ütemre vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtását követően, a Fejlesztő végleges felhívására, a felhívást követő 60 napon belül kerül sor, azzal, hogy az Egyedi Bérleti Szerződések hatálybalépésének feltétele a használatbavételi engedély véglegessé válása. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat ezen 60 napon belül valamely Bérlakás tekintetében nem köt Egyedi Bérleti Szerződést a bérbeadóval, köteles a bérbeadó részére 1 éves bérleti díjnak megfelelő kötbért megfizetni és a Bérbeadót a továbbiakban szerződéskötési kötelezettség nem terheli és úgy kell tekinteni, hogy a Fejlesztő ezen Bérlakások tekintetében teljesítette a bérbeadási kötelezettségét. A végleges felhívás csak azt követően küldhető el a Fővárosi Önkormányzat részére, hogy az adott ütem használatbavételi engedélye véglegessé vált és megtörtént a műszaki átadás-átvételek során feltárt, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítása. A Fejlesztő ugyanakkor jogosult arra is, hogy egy ütem megvalósulásakor az adott ütemben megvalósított lakások több, mint 10%-ának, de legfeljebb 20%-nak bérletére vonatkozó Egyedi Bérleti Szerződések megkötésére hívja fel a Fővárosi Önkormányzatot, amely

felhívásnak a Fővárosi Önkormányzat köteles eleget tenni és az Egyedi Bérleti Szerződéseket a jelen pontban foglalt határidőn belül megkötni.

A Fejlesztő kötbér fizetésére köteles

- a) amennyiben a 3. ütem megvalósításakor és azt követően a szerződésszerűen felkínált Bérlekások mértéke nem éri el az addig megvalósított ütemekben lévő lakások össz-számának 10%-át,
- b) amennyiben az Egyedi Bérleti Szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségét az Előzetes Felhívásra adott Fővárosi Önkormányzati elfogadó nyilatkozat ellenére nem teljesíti.

A kötbér mértéke az a) pont szerinti esetben a bérbeadási (felkínálási) kötelezettség elmulasztásával érintett lakások számának (10 %-os felajánlási kötelezettséggel számítva) és az 1 éves bérleti díj mértékének szorzata, a b) pont szerinti esetben az Előzetes Felhívásban foglalt, a Fővárosi Önkormányzati által elfogadott, ennek ellenére bérbe nem adott lakások 1 éves bérleti díjának megfelelő összeg.

5. **Birtokbaadás:** az Egyedi Bérleti Szerződés hatályba lépését és az Óvadék bérbeadó bankszámláján történt jóváírását és a Közjegyzői Okirat átadását követő 5 munkanapon belül.

#### 6. **Bérleti Díj és megfizetésének ütemezése**

Minden Egyedi Bérleti Szerződésnél a kezdő bérleti díj az Előzetes Felhívás megküldése napján a környék hasonló, új építésű ingatlanjaira vonatkozó piaci bérleti díj 20 %-kal csökkentett összegének (a továbbiakban: **Kedvezményes bérleti díj** vagy **KBD**) alapulvételével kerül meghatározásra, a jelen pont szerint. A piaci bérleti díjat a Felek közösen állapítják meg, azzal, hogy annak vitatása esetén a Felek külső, közjegyző által kirendelt igazságügyi szakértő bevonásával határozzák meg annak mértékét azzal, hogy a tényleges birtokbaadás évében alkalmazandó kezdő bérleti díj akként kerül kiszámításra, hogy a Kedvezményes bérleti díj kiigazításra kerül a KSH fogyasztói árindexértéke alapján akként, hogy a Kedvezményes bérleti díj felszorozásra kerül a birtokbaadás hónapjára vonatkozó index és az Előzetes Felhívás megküldésének hónapjára vonatkozó index hányadosával; azzal, hogy ez a százalékos érték 100-nál nem lehet kevesebb, azaz összességében a negatív kiigazítás (bérleti díjcsökkenés) kizárt.

A bérleti díj havonta fizetendő, a tárgyhónap 5. napjáig, a bérbeadó számlája alapján. A bérleti díj tekintetében az alkalmazandó és mindekor hatályos jogszabályok szerinti áfa is felszámítandó és fizetendő, amennyiben a bérbeadó áfa fizetésére köteles.

#### 7. **Indexálás a Bérleti Szerződés időszakában**

Első alkalommal a birtokbaadást követő január 1. napjától, illetve minden naptári év első napjától kezdődően a bérbeadó minden egyes naptári év tekintetében jogosult a Bérleti Díj összegét megnövelni a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a tárgyévben közzétett, a tárgyévet megelőző naptári év decemberére kiadott, 12 havi változást tartalmazó fogyasztói árindex mértékével.

#### 8. **Bérbeadásra kerülő Lakások**

Lakásoknak a nettó alapterületük (terasz terület nélkül számítva) szerint az alábbi megoszlásúnak kell lenniük:

- legalább 50%-a 50-65 m2 nettó alapterület közötti (nappali + minimum 2 fél szoba) lakás
- legalább 50%-a 35-50 m2 nettó alapterület közötti (nappali + 1 szoba) lakás.

#### 9. **A bérlet biztosítása**

A Fővárosi Önkormányzat 3 havi bruttó Bérleti Díj összegével megegyező óvadékot (a továbbiakban: **Óvadék**) köteles a bérbeadó részére annak bankszámlájára átutalás útján megfizetni, az Egyedi Bérleti Szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül. Az Óvadék a bérbeadó Egyedi Bérleti Szerződésből eredő, azzal összefüggő követeléseit biztosítésként szolgál. A Fővárosi Önkormányzat az Óvadék összege után kamatra nem jogosult, ennek megfelelően a bérbeadó a bérlet megszűnése folytán a Fővárosi Önkormányzat által Óvadék címén átutalt összeggel köteles elszámolni. Az Óvadék

(vagy annak egy része) felhasználása esetén a Fővárosi Önkormányzat köteles az Óvadék összegét az eredeti összegre kiegészíteni. A Bérleti Díj Indexálás folytán történő emelkedése esetén Fővárosi Önkormányzat köteles az Óvadék összegét a megnövekedett Bérleti Díj alapulvételével számított, megnövekedett összegre kiegészíteni.

**10. Közjegyzői Okirat**

A Fővárosi Önkormányzategyoldalú, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot (továbbiakban: **Közjegyzői Okirat**) köteles tenni, valamint vállalja, hogy az albérlő egyoldalú közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát beszerzi. A Fővárosi Önkormányzat az általa tett Közjegyzői Okirat egy hiteles kiadmányát köteles a bérbeadó részére az 5. pont szerinti határidőben átadni. A közjegyzői okiratok elkészíttetése a Fővárosi Önkormányzat költségére történik. A Közjegyzői Okirat a Fővárosi Önkormányzat minden további feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy az Egyedi Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig az ingóságaitól a teljes Bérlakást kiüríti, kitakarítja és a bérbeadó birtokába az Egyedi Bérleti Szerződés vonatkozó rendelkezései szerint visszaadja (kiürítési nyilatkozat).

**11. Üzemeltetés, fenntartás költségei:**

A Bérlakás megfelelő fenntartásával, működtetésével kapcsolatban felmerülő üzemeltetési, karbantartási, fenntartási, (a kivitelezőket terhelő garanciális kötelezettség körén kívül eső) javítási, illetve Bérlakáson belüli felújítási költségeket, közös költséget a Fővárosi Önkormányzat köteles viselni.

**12. A közüzemi költségek viselése**

Fővárosi Önkormányzat kötelezettsége, akként, hogy az egyes mérőórákat a saját nevére íratja és a közüzemi költségeket közvetlenül fizeti meg a közműszolgáltatók részére vagy akként, hogy a mérőórákat az albérlő nevére íratja. Amennyiben az albérlő nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérbeadót kármentesen tartani, a Bérlakás működését biztosítani.

**13. Átalakítási vagy egyéb munkálatok a Bérlakásban**

A Fővárosi Önkormányzat kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségén végezhet a Bérlakáson átalakítási vagy egyéb munkálatokat.

**14. Az Egyedi Bérleti Szerződések megszüntetése**

Az Egyedi Bérleti Szerződések azok határozott idejűkre tekintettel rendes felmondással nem szüntethetők meg. Az Egyedi Bérleti Szerződéseket a Felek közös megegyezéssel megszüntethetik.

Ha a Fővárosi Önkormányzat a bérfizetésre megállapított időpontig a Bérleti Díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Fővárosi Önkormányzat a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A Fővárosi Önkormányzat vagy az Albérlő szerződésszegése esetén a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a szerződésszegés megszüntetésére a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. Ha a Fővárosi Önkormányzat a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a Fővárosi Önkormányzat vagy az Albérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Bérbeadó felmondási joga nem terjed ki arra az esetre, ha az általa kifogásolt körülmény olyan albérlő magatartására vezethető vissza, akinek az albérlői jogviszonyát a Fővárosi Önkormányzat a Bérbeadó felszólítását követően 30 napon belül megszüntette és az Albérlő kiköltözött és a Fővárosi Önkormányzat az Albérlő által okozott károkat 90 napon belül maradéktalanul helyreállította.

A Fővárosi Önkormányzat cserehelyiség biztosítására semmilyen körülmények között nem tarthat igényt.

Az Egyedi Bérleti Szerződés megszűnésének napján a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérlet birtokát a bérbeadó részére visszaadni, a Fővárosi Önkormányzat vagy albérlője ingóságaitól kiürített, kitakarított, kifestett, újszerű, bérbeadásra alkalmas állapotban és köteles a Fővárosi Önkormányzat vagy az albérlője általi károkozásokat kijavítani.

**15. A Bérlet tulajdonjogának átruházása**

A Bérlet tulajdonjogának bérbeadó általi átruházása az Egyedi Bérleti Szerződések fennálltát, érvényességét és hatályát nem érintik, azok változatlan tartalommal fennmaradnak.

- 16.** A Felek megállapodnak, hogy a fenti főbb feltételeken kívüli bérleti feltételek is meg kell, hogy feleljenek a piaci sztenderdeknek. A Fővárosi Önkormányzat az albérlője és a vele együtt lakó személyek magatartásáért teljeskörű felelősséget vállal.

- 17.** Fejlesztő köteles a Bérletekre vonatkozó Egyedi Bérleti Szerződéseket, a Bérletek esetleges értékesítését megelőzően megkötni, továbbá Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Egyedi Bérleti Szerződésből fakadó kötelezettségeit és annak biztosítékait megfelelően a Bérlet tulajdonjogát megszerző vevővel kötendő adásvételi szerződés részévé teszi.

- 18.** A Bérletekre megkötött Egyedi Bérleti Szerződések vonatkozásában a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésének szabályai szerint a Bérletek tulajdonjogának átruházása esetén az Egyedi Bérleti Szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Fejlesztő, mint Bérbeadó helyébe a Bérlet vevője lép.

- 19.** Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Fővárosi Önkormányzat a lakásgazdálkodási feladataival összhangban az Egyedi Bérleti Szerződést Budapest Főváros Önkormányzata által kijelölt lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezetre (és kizárólag ezen szervezetre), mint harmadik félre (a továbbiakban: **Harmadik Személy**) átruházza. Bérbeadó ezen nyilatkozatát a Ptk. 6:209. § (1) bek. szerinti hozzájárulásként teszi meg előzetesen, így a szerződésátruházás hatályossá válásához csak (i) az értesítése, valamint a (ii) Garancianyilatkozat szükséges. Bérbeadó ezen nyilatkozatát visszavonhatatlanul teszi meg. A fenti szerződésátruházás esetén vagy abban az esetben, ha a Fővárosi Önkormányzat bérlelőként a Harmadik Személyt jelöli ki, a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérleti Keretszerződés mellékleteként megtett jognyilatkozatban a Harmadik Személy fizetési kötelezettségeiért foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan, az Egyedi Bérleti Szerződés szerinti bérleti időtartamára vonatkozó garanciát vállalni (a továbbiakban: **Garancianyilatkozat**).

- 20.** Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a Bérleti Keretszerződés és Egyedi Bérleti Szerződések szerinti célja a Bérletek tovább-hasznosítása a fővárosi lakhatás válság enyhítésének céljával összhangban. Ennek keretében Bérlelő jogosult a Bérletet harmadik személy(ek) (Albérlő) részére bérbe adni.

**Az Infrastruktúra TRSZ és a III. Kerületi TRSZ tárgyát képező Közlekedési, közterületi és egyéb közcélú vállalkozások keretei**

A Felek rögzítik, hogy az Infrastruktúra TRSZ és a III. Kerületi TRSZ részletszabályai a Fejlesztő, a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat közötti további egyeztetések során kerülnek kidolgozásra és végleges tartalommal elfogadásra.

A jelen mellékletben az egyes fejlesztések mellett meghatározott becsült költség kizárólag az egyes vállalkozások 2025. évi árszinten történt előzetesen kalkulált, becsült költségét jelenti, nem értelmezhető az egyes vállalkozások műszaki tartalmának felső összeghatáraként. Ebből következően Fejlesztő az egyes közcélú vállalkozások megvalósítására köteles, a jelen mellékletben meghatározott műszaki keretek szerint.

1. A Budai Promenád átvezetése a Water Front City I. és a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út között a 19250/11 hrsz alatti Fejlesztői Magánúton, valamint az Ingatlan1 meghatározott területén, fásított köztér kialakítása a Filatorigát HÉV megálló mellett, összesen legalább 200 m<sup>2</sup> területen. A közterületek, illetve a magánút rendezése és kialakítása során a szükséges közművesítés, közvilágításkiépítése. (Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)  
**Becsült költség:** 2025. évi árszinten **bruttó 350.000.000 Ft (háromszázötvenmillió forint).**
2. Budai Promenád 19250/11 hrsz-ú Fejlesztői Magánútra és az Ingatlan1-re eső területének közhasználat céljára történő megnyitása  
**Érték: 1. pont beruházási költsége részének minősül**
3. Az Ingatlan1-en (illetve az abból létrejövő ingatlanokon) kialakítandó belső, parkosított földszinti teremgarázsok feletti tetőkerti zöldfelületen kialakított belső közhasználatra megnyitott, legalább 2000 m<sup>2</sup> park kialakítása – amely nem foglalja magában az ezen szinten elhelyezkedő albetétekhez tartozó, az albetét tulajdonosának kizárólagos használati jogával érintett zöldfelületeket – és közhasználat céljára történő megnyitása (Beruházói feladatállás, beruházói, illetve tulajdonosi üzemeltetés mellett)  
**Érték: nem releváns, figyelemmel, hogy a magánberuházás része**
4. Az Ingatlan1 gépjárművel való megközelítését biztosító ki- és behajtók kiépítése, közterületi útépítés, szükségessé váló közműkiváltási munkák elvégzése:
  - a) a Bogdáni út, Szentendrei út és Folyamőr utca közötti szakaszán szükséges, behajtást biztosító kanyarodó/felálló sáv megvalósítása, (kerületi és fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - b) a BMW szalon mellett kialakuló új Ladik utca és a HÉV mellett meglévő nyomvonal átépítése, 1 vagy 2 sávos útra, a Fejlesztés lakóinak célforgalma és közösségi közlekedés használatára, (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - c) a Budapest, belterület, 19250/9 hrsz alatti Fejlesztői Magánúton a Szentendrei út és a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál jelzőlámpás csomópont kiépítése, (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - d) a Budapest, belterület 19261/2 hrsz alatti közterületen a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út felé való átkötés átépítése, amennyiben az szükségessé válik (kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - e) a terület közösségi közlekedésének kiszolgálása érdekében a fejlesztési terület térségében buszmegálló(k), gyalogátkelőhely(ek) létesítése, a Bogdáni úti buszvégállomáshoz vezető, Szentendrei úti gyalogátkelők kialakítása, valamint a térségi kerékpáros infrastruktúra kialakítása

az erre elkészítendő közlekedési hatástanulmány alapján; (fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 800.000.000 Ft (nyolcszázmillió forint).**

5. Szentendrei út közterületének – 19284 hrsz. – keleti oldalán az Ingatlan1 melletti sávban közcélú, lehetőség szerint fásított közterületi 30 db parkolóhely kiépítése szervízúttal. (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 80.000.000 Ft (nyolcvanmillió forint).**

6. A Filatorigát HÉV megállóhoz kapcsolódóan 30 db B+R kerékpártároló-hely kialakítása közterületen, magánúton vagy a Fejlesztési Terület Fejlesztő által meghatározott részén kerékpáros infrastruktúrába való integrálással. (fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 25.000.000 Ft (huszonötmillió forint).**

7. Az Ingatlan1-en a TÉKA által előírt, kötelezően létrehozandó parkolóhelyek közül legalább 200 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkolóhely ütemezett kialakítása és fenntartása, azzal, hogy a parkolóhelyek hasznosítására a Fejlesztő, illetve az általa szerződött entitás jogosult, továbbá azzal, hogy a III. kerületi lakosok a legalább 3 hónapra kötött bérleti szerződések esetén az egyébként fizetendő bérleti díj 80%-ával megegyező bérleti díj ellenében jogosultak a parkolóhelyek használatára, illetve a parkoló rövid távú (óra, vagy nap időtartamban) közparkolásra, tartós bérleti szerződés nélkül is igénybe vehető. (kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

8. A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása. Az érintett közterületi fák gondozását és az azokkal kapcsolatos kárveszélyt 5 évig a Fejlesztőnek kell biztosítania, illetve viselnie, beleértve az ezalatt szükségessé váló cseréket is, ez esetben a cserétől számítandó az 5 év. (kerületi és fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 100.000.000 Ft (százmillió forint).**

9. Egyéb településfejlesztési beruházások (pl. humán infrastruktúra fejlesztése, panelházak felújítása, bérlakások építése) megvalósításának elősegítése érdekében bruttó **1.200.000.000 Ft (egymilliárd-kétszázmillió forint)** pénzügyi fedezet III. Kerületi Önkormányzat rendelkezésére bocsátása, 2 részletben az alábbiak szerint:

a) **Első részlet: 500.000.000 Ft (ötszázmillió forint)**

Fizetési határidő: az Ingatlan1-en megvalósítandó első ütem építési naplójának megnyitását követő 15 munkanapon belül, legkésőbb a 3. sz. melléklet szerinti Telepítési tanulmánytervnek megfelelően módosított ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 1 éven belül.

b) **Második részlet: 700.000.000 Ft (hétsszázmillió forint)**

Fizetési határidő: a 3. sz. melléklet szerinti Telepítési tanulmánytervnek megfelelően módosított ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 3 éven belül.

(Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

Fizetési késedelem esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamat és egy összegű, 20.000.000 Ft késedelmi kötbér fizetendő. Késedelmi kötbér fizetésére a Fejlesztő mindkét fizetés kapcsán egy-egy alkalommal kötelezhető.

10. Gyalogos híd megvalósítása a Fővárosi és Kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződés teljesítéseként Waterfront City Komplexum és az Óbudai Sziget között legkésőbb addig az időpontig, ameddig az Ingatlan1-en az utolsó épület is megvalósításra kerül és a használatbavételi engedélye rendelkezésre áll, feltéve, hogy (i) 2026. december 31-ig elfogadásra kerül a gyalogos híd létesítését lehetővé tevő teljes szabályozási csomag módosítása (ideértve különösen Budapest főváros településszerkezeti tervét, Budapest főváros rendezési szabályzatát, III. kerületi Duna-parti

építési szabályzatot, és a III. kerületi Duna-parti kerületi építési szabályzatot), amely módosítás a jelenleg hatályban lévő szabályozást érdemben változtatja, valamint, hogy (ii) 2028. december 31-ig teljeskörűen rendelkezésre állnak a gyalogos híd létesítéséhez szükséges kerületi és fővárosi önkormányzati, tulajdonosi és (szak)hatósági hozzájárulások és Önkormányzati engedélyek.

A Fejlesztő a ii) pont szerinti hozzájárulások és engedélyek kézhezvételétől számított 1 éven belül köteles nyilatkozni, hogy a gyalogos hidat meg kívánja-e valósítani vagy sem. Amennyiben a Fejlesztő úgy nyilatkozik, hogy a gyalogos hidat nem építi meg, 1.000.000.000 Ft összegű kötbér fizetésére köteles a III. Kerületi Önkormányzat részére, 60 napon belül.

Amennyiben a Fejlesztő a ii) pont szerinti hozzájárulások és engedélyek kézhezvételétől számított 1 éven belül úgy nyilatkozik, hogy a gyalogos hidat megépíti és annak ellenére, hogy a megvalósítás feltételei a jelen 10. pontban foglalt határidőig bekövetkeznek, a gyalogos híd műszaki átadás-átvételére az Ingatlan1-en lévő utolsó épület használatbavételi engedélyének megszerzéséig, de legkésőbb a híd megépítéséhez szükséges feltételek teljeskörű teljesülésének bekövetkeztétől számított 5 éven belül, de legkésőbb 2033. december 31-ig nem kerül sor, a Fejlesztő kötbér fizetésére köteles a III. Kerületi Önkormányzat részére, amelynek bázisösszege Az 1.000.000.000 Ft és amely kiigazításra kerül a Fejlesztő nyilatkozatának időpontja és a kötbér megfizetésének időpontja közötti, a KSH által közzétett fogyasztói árindex-szel.

(Fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés, teljesítés hiányában Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztésre fordítandó)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 1.000.000.000 Ft (egymilliárd forint).**

11. Arra az esetre, ha a Fejlesztő a beépítetlen Ingatlan1-et, illetve az abból telekalakítás folytán kialakuló beépítetlen ingatlan(ok) valamelyikét értékesíteni kívánja, az értékesítési szándékáról elsőként a III. Kerületi Önkormányzatot köteles értesíteni, megjelölve azt a legalacsonyabb árat, amelyen az értékesítési szándéka fennáll. A III. Kerületi Önkormányzat a Fejlesztő értesítésének kézhezvételét követő 30 napos jogvesztő határidőn belül jogosult és köteles nyilatkozni, hogy a felajánlott ingatlant a Fejlesztő által megjelölt áron meg kívánja-e vásárolni, és amennyiben vásárlási szándéka fennáll, úgy a 30 napos határidő leteltét követő 15 napon belül a Felek kötelesek ingatlan adásvételi szerződést kötni, azzal, hogy a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidő a szerződés megkötését követő 15 nap. Amennyiben a III. Kerületi Önkormányzat a fenti határidőn belül nem nyilatkozik, vagy nemleges nyilatkozatot tesz, úgy a Fejlesztő jogosult (de nem köteles) a szóban forgó ingatlant bármely személy részére az általa megjelölt vagy annál magasabb áron értékesíteni. Amennyiben a III. Kerületi Önkormányzat nem tesz eleget a vételár fizetési kötelezettségének, a Fejlesztő jogosult a megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni. A fenti rendelkezés nem alkalmazandó abban az esetben, amennyiben a Fejlesztő a szóban forgó ingatlant a Biggeorge Alapkezelő Zrt., illetve az általa jelenleg vagy a jövőben kezelt bármely ingatlanalap vagy annak részvételével működő bármely ingatlantársaság, vagy a Biggeorge Property Nyrt., vagy a Biggeorge REIT Nyrt. vagy annak bármely projektársasága vagy Nagygyörgy Tibor János közvetlen vagy közvetett tulajdonába tartozó jogi személy részére kívánja értékesíteni. A fenti rendelkezés nem alkalmazandó a szóban forgó ingatlanon beépített állapotú értékesítésére, továbbá az azon létesítendő/létesített bármely felépítmény (ideértve a társasházi albetétek és egyéb társasházi ingatlanegységek) bármely elő- vagy végleges szerződés útján történő értékesítésre.

12. A Bogdáni úti buszállomás és környéke felújítási költségeihez történő hozzájárulás bruttó 50 millió forint összegben, azzal, hogy a felújítással kapcsolatos ütemezést, költségviselést az Infrastruktúra TRSZ-ben szabályozzák a Felek. (Fővárosi közfeladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Költsége:** maximum **50.000.000 Ft (ötvenmillió forint).**

## 5. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

### Főépítési nyilatkozat - Fővárosi Önkormányzat



**BUDAPEST**

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal  
Városrendezési Főosztály



\*1000304609067\*

lkt. szám: FPH059 /951 - 31 /2025

#### Főépítési feljegyzés telepítési tanulmánytervről

Tárgy: Budapest III. kerületi Waterfront City II. ingatlanfejlesztés telepítési tanulmányterv – TSZT, FRSZ módosítás kezdeményezéséhez

A telepítési tanulmányterv szerinti beruházás a Budapest III. kerületében található a Waterfront City „folytatásaként”, a Bogdáni út mentén tervezett Waterfront City II. (Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37.) ingatlanfejlesztést alapozza meg. A területre vonatkozóan a fejlesztői szándék az ingatlan „helyzetbe hozása”, kaputérségként való kialakítása, új helyi központ kijelölésével, ahol a meglévő HÉV megállóra szervezett domináns lakófunkció mellett (kb. 1300-1400 lakás) kereskedelmi és szolgáltató egységek tervezettek. A telepítési tanulmányterv vizsgálta a megvalósítást befolyásoló tényezőket, beleértve a hatályos településrendezési tervek vonatkozó szabályait.

#### I. A 2025 márciusában készült első változatú telepítési tanulmányterv javaslat

A 2025 márciusában készült (első változatú) telepítési tanulmányterv (továbbiakban: *Tanulmányterv\_v1*) beépítési terve szerint, a Szentendrei út felé zártsorú jellegű, a magasabb (35-38 méteres) épületrészeket F+3 – F+6 szintes szárnyak kötnék össze, míg a terület keleti felén, az ún. Budai Promenádnál új szakasza mentén 45, 48 és 65 méteres épület tervezett. A terület központi elemét a Bogdáni út mentén létesülő 65 méteres magasház adná.

A Tanulmányterv\_v1 a megvalósítást befolyásoló tényezőket, beleértve az egyes hatályos településrendezési tervek szabályozási elemeit vizsgálja, a fejlesztés szándéka szerint javaslatot adva azok módosítására:

- a területfelhasználási egység átsorolására,
- a magassági szabályozás módosítására, valamint
- az FRSZ beépítési sűrűségének módosítása.

A *Tanulmányterv\_v1* a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-a alapján a Fővárosi Önkormányzat részéről 2025. április 1. – 2025. április 15. között véleményezés érdekében kifüggesztésre került.

A Tanulmányterv\_v1-ben foglalt ingatlanfejlesztői javaslatok:

##### A) TSZT módosítás vonatkozásában

- 1) Javaslat a terület jelenlegi, Különleges beépítésre szánt Bevásártóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységből, Kiemelt jelentőségű helyi központi területe (VI-H) jelű területfelhasználási egységbe történő átsorolása, továbbá
- 2) a TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet módosítása a 45 m maximális épületmagasság helyett 65 méteres magasház elhelyezésnek lehetőségére.

#### B) FRSZ módosítás vonatkozásában

- 3) Javaslat a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egység beépítési sűrűsége  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) helyett, a Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) területfelhasználási egység keretében  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) érték megtartása, továbbá
- 4) a területen tervezett P+R parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelelem törlése a tervezett átsorolás okán, az eredeti (bevásárlóközponti) funkció megszűnése miatt.

#### II. Főépítési vélemény a 2025 márciusában készült telepítési tanulmánytervre (Tanulmányterv\_v1) vonatkozóan

A telepítési tanulmányterv *Tanulmányterv\_v1* változata megfelelő mélységű, alapos és részletes vizsgálatokat tartalmazott, a TSZT és FRSZ módosításhoz szükséges minden vizsgálatra kiterjedt, amelyekhez részletezett javaslatok is megfogalmazásra kerültek. Ugyanakkor a tanulmánytervben foglalt, TSZT, FRSZ módosítás javasolt paramétereit tekintetében szükségessé vált a tervezett beruházás átgondolása, a kerületi önkormányzattal folytatott közös egyeztetése és a tanulmányterv átdolgozása az alábbiak mentén:

#### A) TSZT módosítás vonatkozásában

1) A hatályos TSZT alapján, a *Tanulmányterv\_v1* változata szerint javasolt új területfelhasználási egységbe, a „Kiemelt jelentőségű helyi központ területbe (Vt-H) tartoznak azok „a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja.” Ezen definícióban foglaltakat a tervezett beruházás elemei *Tanulmányterv\_v1* változata alapján nem teljesítik, és a Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Koncepcióban foglaltak szerint sem szükséges új fejlesztéssel biztosítani, pótolni azokat (a területtől 1 km távolságra elhelyezkedő Flórián tér közelsége miatt).

A helyi központ (Vt-H) helyett a *Tanulmányterv\_v1* változatában megjelenített fejlesztési szándék sokkal inkább nagyvárosias lakóterületet és az azt ellátó szolgáltatásokat vázolt fel. Ezért a tárgyi ingatlanon a jelenlegi K-Ker területfelhasználási egység területének Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület kategóriába való átsorolása javasolt.

2) A térségben ma is dominánsan megjelennek a magasházak. Ennek alapját már a 70-es években megépült Óbudai lakótelep három 45 méter magasságú pontháza megteremtette, amelyekhez kapcsolódva jött létre a volt szeszgyár területének bamezős fejlesztéseként a Duna felé csökkentett magasságú, de 45 méteres magasházakkal is rendelkező beépítése. Az északi irányból való érkezés első nagyvárosias pontjaként indokolt lehet, hogy – a környezetben lévő magasházakhoz igazodva – kiemeltebb figyelmet kapjon a terület. A TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet 65 méteres magasház elhelyezés lehetőségének megadásához való módosítása támogatható úgy, hogy annak maximális értéke a kerületi szabályozásban csökkentésre kerül 51,6 méteres értékre, továbbá, hogy ezen kiemelkedő épületrészek a Bogdáni úttól távolabb, a Filatorigát HEV megállóhoz közelebb kerülnek elhelyezésre.

#### B) FRSZ módosítás vonatkozásában

3) A terület lakóterületként való hasznosítása esetén a hatályos sűrűség érték csökkentése indokolt 3.5 (2.5+1.0) értékre, mivel a hatályos érték egy intenzív beépítettségű, kereskedelmi rendeltetéshez került meghatározásra. Így a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységben  $bs = 4.5$  (bsá 3.0 + bsp 1.5) beépítési sűrűség megtartása helyett; Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület kategória  $bs = 3.5$  (bsá 2.5 + bsp 1.0) sűrűségi érték javasolt.

4) A kis befogadóképességű (min. 150 férőhelyes) P+R parkoló kialakítás kötelezettségének megszüntetése elfogadható az eredeti (bevásárlóközponti) funkció okafogyottá válása miatt, valamint a terület jelenlegi településszerkezeti pozíciója okán is, mivel ez a helyszín már nem kedvező ezen célra, a város -folyamatos szétterülése miatt annak - belsőbb részén való elhelyezkedése okán.

**III. A 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmányterv (Tanulmányterv\_v2)**

Fenti szempontok és az önkormányzatok közötti egyeztetések alapján a *Tanulmányterv\_v1* átdolgozásra és 2025. szeptemberi dátummal ismételt benyújtásra került a Fővárosi Önkormányzat felé (továbbiakban: *Tanulmányterv\_v2*) a fejlesztési területre vonatkozó településrendezési szerződés tervezetével.

A *Tanulmányterv\_v2*-ben foglalt ingatlanfejlesztői javaslatok:

**A) TSZT módosítás vonatkozásában**

- 1) Javaslat a terület jelenlegi, Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egységből, Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártsortú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába való átsorolása, továbbá
- 2) a TSZT 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása melléklet módosítása a 45 m maximális épületmagasság helyett a fejlesztési terület keleti sávjában 65 méteres magasház elhelyezésnek lehetőségével, ami a kerületi szabályozásban 51,6 méterrel maximalizálendő.

**B) FRSZ módosítás vonatkozásában**

- 3) Javaslat a hatályos FRSZ szerinti Különleges beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egység beépítési sűrűsége  $bs = 4.5$  (bsá 3.0, bsp 1.5) helyett, a Ln-2 területfelhasználási egység  $bs = 3.5$  (bsá 2.5, bsp 1.0) értékre történő módosítása, továbbá
- 4) a területen tervezett P+R parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelelem törlése a tervezett átsorolás okán, az eredeti (bevásárlóközponti) funkció megszűnése miatt.

**IV. Főépítési vélemény a 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmánytervre (Tanulmányterv\_v2) és településrendezési szerződés tervezetre vonatkozóan**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) szerint nyilatkozom, hogy a 2025. szeptemberben készült telepítési tanulmánytervben (*Tanulmányterv\_v2*) meghatározott fejlesztési elemek összhangban állnak a főváros településfejlesztési céljaival és településrendezési szándékaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Budapest, 2025. szeptember 18.



Erő Zoltán  
főépítész

**Főépítési nyilatkozat - Kerületi Önkormányzat**

**Főépítési feljegyzés – Waterfront Lofts fejlesztési javaslatról  
a benyújtott (2025.09.16.) módosított telepítési tanulmányterv értékelése**

A Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő által az Önkormányzathoz benyújtott módosított telepítési tanulmányterv célja a Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli, – Szentendrei út 35-37., 19250/10 telek és 19250/9, 19250/11 hrsz. magánutak – jelenleg használaton kívüli barnamezős terület teljes körű, városias megújítása. A fejlesztési javaslat a Fővárosi Önkormányzattal és a Kerületi Önkormányzattal folytatott egyeztetések eredményeként nyerte el jelenlegi formáját és illeszkedik a kerület hosszú távú városfejlesztési célkitűzéseire. A Telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 28.-án indított partnerségi egyeztetési időszakában a beérkezett vélemények és a Fővárosi és Kerületi Önkormányzattal történt egyeztetések eredményeként az FRSZ parkolási sűrűsége csökkentésre került. Időközben 2025.08.28-án módosult a TÉKA, ami a parkolás tekintetében szintén változást hozott. A TRSZ tervezetének egyeztetésével összhangban a 2025. 08. 26-ai Telepítési tanulmányterv módosításra került ezeknek megfelelően 2025.09.16-án, melyre vonatkozóan a következő véleményt adom.

**1. Az önkormányzati egyeztetések eredményeként módosított javaslat**

Az eredeti fejlesztői elképzelés magasabb beépítési sűrűséggel, intenzívebb beépítéssel és magasabb épületek telepítésével számolt. A fővárosi és kerületi önkormányzati egyeztetések során azonban számos, a városszerkezethez és a környezet teherbíró képességéhez jobban illeszkedő változtatás történt, amit a módosított Telepítési tanulmányterv már figyelembe vesz a következők szerint:

- az eredetileg VI-H kért átsorolás és magas beépítési sűrűség helyett a fővárosi egyeztetés eredményeként Ln-2 besorolást kapott,
- az eredetileg kért beépítési sűrűséghez képest 17%-os csökkentés történt a létesíthető színterület és 33 %-os csökkentés történt a parkolási színterület nagyságában, ami a végleges ÓBÉSZ paraméterekben is megmutatkozik, a csökkentés mértéke 10 %, valamint 13%.
- a tervezett épületek magassága az eredetileg javasolt 65 méterről – a kerületi önkormányzat és a lakosság igényeinek figyelembevételével – igazodva a környező lakótelepi pontházak legmagasabb pontjához, 51,6 méterre csökkent a tanulmányterven meghatározott helyeken, azonban a TSZT és FRSZ magasházak módosítására továbbra is szükség van;
- a zöldfelületi arány legkisebb mértéke a jelenlegi 10%-ról 25%-ra nőtt, ezzel biztosítva a minőségi, emberléptékű környezet kialakulását.

Ezek a főbb változtatások jól mutatják a lakossági elvárásokat is képviselő, önkormányzati érdekeket figyelembe vevő egyeztetések eredményét.

**2. Szükséges településrendezési tervi módosítások – TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ**

A terület jelenlegi K-Ker (kereskedelmi) besorolása kizárólag nagy kereskedelmi létesítmények, azaz jelentős méretű bevásárlóközpont megvalósítását tenné csak lehetővé, ami ma már nem szolgálná a barnamezős terület megújítását. A javasolt átalakítás három egymásra épülő településrendezési terv módosítását igényli:

### Fővárosi szintű módosítások

- **TSZT (Településszerkezeti Terv):** a K-Ker kategória Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület besorolásra változik. Ez biztosítja a lakófunkció és kapcsolódó szolgáltatások elhelyezését, illeszkedve a környező városi szövethez.
- **FRSZ (Fővárosi Rendezési Szabályzat):**
  - a TSZT módosításnak megfelelő Ln-2 területfelhasználás módosítása bs 3.5 (2.5+1.0) értékkel,
  - a magasházak kijelölés módosítása 45 méterről 65 méterre – amelyet a kerületi szabályozásban 51,6 méterre korlátozunk a kijelölt helyeken,
  - a korábbi P+R parkoló kijelölés megszüntetése.

A fővárosi tervek módosítását a Méptv. alapján még 2025. év végéig el kell fogadni.

### Kerületi szintű módosítás

A fővárosi módosítások elfogadása után a kerületi önkormányzat az ÓBÉSZ (Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzata) módosításával alakítja ki a konkrét beépítési feltételeket. A javasolt új Ln-2/Z-11 építési övezet a terület adottságaihoz és a Budai Promenádnak szerepéhez igazított részletszabályokat és csökkentett beépítési paramétereket határoz meg. A javaslat a módosítás során nem változtatja meg a Projektterülettől északra eső két telek hatályos mutatóit, a harisnyagyár védett épületére nem vonatkozik.

### 3. Az ÓBÉSZ módosításának főbb ismérvei

A kerületi szabályozás átalakítása biztosítja, hogy a fejlesztés összhangban legyen a környező beépítéssel és a közösségi elvárásokkal. A legfontosabb elemek:

- **Beépítési mód:** a Szentendrei út mentén zártos, keretes beépítés, a Promenádnak mentén lazább, pontszerű beépítéssel.
- **Autómentes terület:** a garázsok közvetlen megközelítése, a Budai Promenádnak érintése nélkül, az épületek alatt és a tömbbelsőben átjárható teremgarázs kialakítással.
- **a Budai Promenádnak kiépítésének folytatása a HÉV megállóig** (új közterület kiépítésével) biztosítva ezzel a lakótelepi kapcsolat megerősítését,
- **Közhasználatú és gyalogosbarát területek:** közhasználatú területek, parkosított tömbbelső és autómentes gyalogos sétányok létrehozása.
- **Parkolási megoldások:** a telken belüli parkolási kötelezettség mellett 200 db nyilvános parkoló kialakítása, amely a szomszédos lakótelep igényeit is szolgálja, emellett a Szentendrei út felől fásított közterületi parkoló létesítése.

A hatályos paraméterekhez képest több – a szabályozás tekintetében kedvező irányú – változást jelent a módosítási javaslat a Projektterület egészére vonatkoztatva, az eredeti fejlesztői elképzelésekhez és a hatályos nagyságrendhez képest csökkentett lehetőségekkel:

- a beépítési mérték a terepszint alatt és a földszinten 100% lehet teremgarázs létesítése érdekében, de ezt az építési hely csökkentett területi kijelölése jellemzően 85-90%-ra korlátozza, ami a telekosztás végleges állapotától függ;
- a minden terepszint feletti építményszintre vonatkozó hatályos 80%-os terepszint feletti beépítési mérték az emeleti szinteken, az I. emeletről kezdődően 40%-ra csökken, így szellős, áttekinthető, kedvező arányú szabadterek jöhetnek létre;

- a létesíthető általános szintterület mértéke a Fejlesztési terület egészére vonatkozóan 3,75 értékről 3,0+0,1 KH m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re (KH = közhasználatú terület esetére vonatkozó kedvezmény) csökken, a parkolási szintterület 1,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékről 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> -re;
- az előírt zöldfelületi arány két és félszeresére, 10 %-ról 25%-ra növekszik,
- az épületek magassága az FRSZ-ben módosításra kerülő 65 méterhez képest csökken, az épület legmagasabb pontja a jelenlegi 51,6 méterben kerül meghatározásra, így nem haladja meg a lakótelepi pontházak, mint meglévő magasházak jelenlegi legmagasabb pontját;
- a telken belüli parkolási kötelezettség mellett a TRSZ megállapodásban vállalásra kerülő – a szomszédos lakótelepet is szolgáló – további 200 db nyilvános parkoló is elhelyezésre kerül.

#### 4. Urbanisztikai szempontok

A tervezett fejlesztés a kortárs európai városépítészeti elvek mentén valósul meg:

- **Kompakt, mégis szellős tömbszerkezet** változó épületmagasságokkal, a Szentendrei út felé zajvédett épületsorral.
- **Építészeti hangsúly:** a Budai Promenád mentén tervezett, legfeljebb 51,6 méteres (F+15 szint) magasházak a városrész megújulásának építészeti hangsúlyát emelik ki.
- **Funkciógazdagság:** 1.300–1.400 lakás mellett mintegy 7.500 m<sup>2</sup> kereskedelmi és irodaterület jön létre, erősítve a városrész kompakt megújulását.
- **Közterületi minőség:** a Promenád menti aktív földszinti funkciók, attraktív zöldfelületek és közösségi terek magas színvonalú, élhető városrészközpontot eredményeznek.
- **Gyalogos átjárhatóság:** a Budai Promenád mellett a tömbbelső is szabad átjárást biztosít a zöldtetők parkosított részein.

#### 5. Közcéli fejlesztések rövid összefoglalása

A projekt keretében, a Fővárosi Önkormányzattal és a Kerületi Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés részeként a Fejlesztő az alábbi jelentős közcéli beruházásokat vállalja:

- **Budai Promenád folytatása** a Waterfront City és a Filatorai HÉV megálló között, fásított térrel a HÉV-megálló mellett.
- **Korlátozás nélküli közhasználatra bocsátása** a Promenád magánútján és a projektterületre eső egyes szakaszain.
- **Belső park közcéli használatra bocsátása.**
- **Út- és közműfejlesztések:** ki- és behajtók, kanyardó/felálló sáv, Ladik utca átépítése, Szentendrei útnál új lámpás csomópont, szükség esetén NA 1200 vízvezeték kiváltása.
- **Közösségi közlekedés támogatása:** a forgalmi hatástanulmány lehetővé teszi, buszmegálló létesítése – ha közlekedési hatástanulmány igazolja – a Bogdáni út–Ladik utca vonalon.
- **Közcéli parkolók:** fásított közterületi parkoló kiépítése a Szentendrei út mentén, valamint 200 db nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra.
- **Kerékpáros infrastruktúra:** 30 db B+R kerékpártároló a HÉV-megállónál és környezetükben, valamint a csatlakozó területen átahladó Eurovelo kerékpárút kiépítése
- **Zöldfelületi fejlesztés:** közterületi zöldsáv, fasor telepítése tájépítészeti terv szerint.

- **Bérlakás program:** a lakások 10%-ának 10 évre történő bérbeadása kedvezményes díjon a Fővárosi Önkormányzat részére.
- **Gyalogoshíd megépítése** a Waterfront City és a Hajógyári-sziget között, külön megállapodás keretén belül (kötér megfizetéssel)
- **Humán infrastruktúra támogatás:** 1,2 milliárd Ft átadása két részletben az önkormányzat részére, panel felújításra, bérlakás építésre vagy egyéb közösségi célokra.

A közfejlesztések fent felsorolt nagyságrendje 4 105 000 000 Ft, melyből 1 200 000 000 Ft pénzeszköz átadás a kerületi önkormányzatnak.

## 6. Összegzés – főépítési értékelés

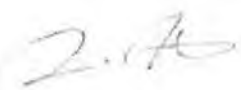
A módosított javaslat egyszerre szolgálja a fejlesztői célokat és a városrész hosszú távú érdekeit. Az egyeztetések során elért szintterületi, beépítési, magassági csökkentések és zöldfelületi növelés a Budai Promenádnak folytatásának kiépítésével és annak mentén kialakított közösséget is szolgáló földszinti funkciókkal, várhatóan egy magas színvonalú, az Óbudai lakótelep „kapujához” méltó városrész létrehozását eredményezi.

A közcélú vállalkozások – úgymint a Budai Promenádnak kiépítésének folytatása, a HÉV melletti út megfelelő kiépítése, új kapcsolat létesítése a Szentendrei úttal, a közcélú parkolók, közhasználatú területek, bérlakás támogatási konstrukció, a humán infrastruktúra támogatása stb. valamint az Óbudai lakótelepet a Hajógyárral közvetlenül összekötő gyalogoshíd megvalósítása – a településrendezési szerződés szerves részét fogják képezni. Ezek a beruházások nemcsak a fejlesztési terület, hanem a tágabb városrész életképességét, kapcsolatait, továbbá közlekedési és zöldfelületi minőségét is javítják.

A TRSZ keretében vállalkozásra kerülő elemek összhangban vannak az önkormányzatok és a fejlesztő közös céljaival és az előzetes egyeztetések eredményeit tükrözik.

A benyújtott Telepítési tanulmányterv mind a TSZT és FRSZ, mind az ÓBÉSZ módosításának megfelelő alapjául szolgál. tartalmazza a vonatkozó jogszabálynak megfelelő, ennek alapján a Fővárosi Önkormányzat, a kerületi Önkormányzat és a Fejlesztő között megkötendő településrendezési szerződés (TRSZ) mellékletévé tud válni. A jelenleg rendezetlen, városképi hiánussal bíró terület helyén így egy integrált, zöldfelületekkel átszőtt, gyalogosbarát városrész alakul ki, ami erősíti a Budai Promenádnak kulturális és közösségi szerepét, továbbá méltó érkezési pontot képez az Óbudai lakótelep kapujában. A projekt városépítészeti szempontból támogatható.

Budapest, 2025. szeptember 17.



Szécsi Zsolt  
főépítész

**7. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez**

**Tervezési feladat**



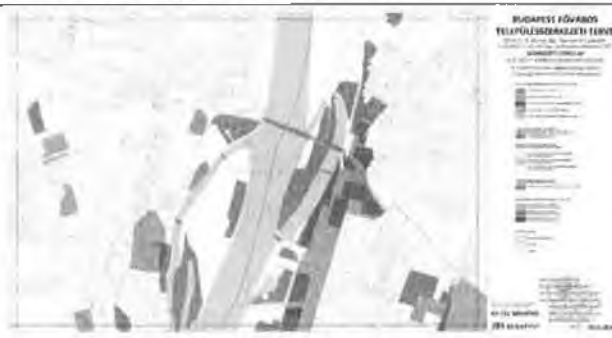
**Budapest, III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területen belüli K-Ker területfelhasználási egységbe sorolt terület módosítása**



**Tervezési feladat: a TSZT ÉS FRSZ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

- a TSZT és az FRSZ 1. mellékletén a K-Ker területfelhasználási egység módosítása Ln-2 területfelhasználási egységre,
- az FRSZ 1. mellékletén a beépítési sűrűség módosítása 3.5 (2.5+1.0) értékekre
- az FRSZ 1. mellékletén és a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapján a P+R kijelölés törlése
- a TSZT 3b. és FRSZ 3. mellékletén az adott területen 65 méteres magasház kijelölése a hatályos 45 méteres kijelölés helyett.

A feladat a **TSZT és az FRSZ módosításához** a Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területre c. telepítési tanulmányterv alapján elkészítésre kerülő véleményezési dokumentáció záróvéleménye kézhezvételét követő Fővárosi Közgyűlési előterjesztéshez szükséges jóváhagyandó munkarészek előállítása.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.

Tervezési terület lehatárolása (A 65-231 sorszámú TSZT szelvény módosítása)	
<b>1. Területfelhasználás</b>	<b>2. Közlekedési infrastruktúra</b>
	
	<b>3.B Épített környezet védelme</b>
	

FRSZ 1. melléklet (a 65-231 sorszámú FRSZ szelvény tervlapok módosítása)	FRSZ 3. melléklet módosítása
	

#### **Jóváhagyandó munkarész - (TSZT, FRSZ módosítása)**

A Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) módosítással érintett fejezeteinek és térképi mellékleteinek kidolgozása a tervezési területre vonatkozóan a Korm. rendelet 1-3. melléklet tartalmi követelmények figyelembevételével.

#### **TSZT módosítása:**

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervének módosítása.

#### **Szöveges munkarészek**

változások bemutatása területi mérleg

#### **Tervi munkarészek**

változások térképi bemutatása

Szerkezeti tervlap -valamennyi a módosítással érintett tervlap

- 1. Területfelhasználás,
- 2. Közlekedési Infrastruktúra,
- 3.b. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

#### **FRSZ módosítása:**

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosítása

#### **Szöveges munkarészek**

rendelettervezet a tervezési területre vonatkozóan szükséges módosításhoz

#### **Tervi munkarészek**

az 1. (térképi) mellékletét képező tervlap sorozat **65-231** szelvényének módosítása

a 3. (térképi) mellékletét képező térkép módosítása

**A TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ módosítások tervezése és véleményezési eljárása egymással párhuzamosan történhet, azonban az ÓBÉSZ módosítás elfogadását mindenképp meg kell előznie a TSZT és FRSZ módosítások elfogadásának.**

**ÜTEMEZÉS:**

Munkaszakasz	Min. időszükséglet		
	TSZT, FRSZ	ÓBÉSZ	
1. ütem: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjának elkészítése	2025. szeptember 26.	2025. szeptember 26.	
Partnerségi eljárás/ Véleményezési szakasz	Lakossági fórum + Vélemények beérkezése október 15-ig bezárólag	Lakossági fórum + Vélemények beérkezése október 15-ig bezárólag	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 68. § (1) a)
2. ütem: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosításhoz a véleményezést követően a beérkezett véleményekre tervezői válasz megfogalmazása	2025. október 20.	2025. október 20.	
A véleményezési szakasz lezárásáról döntés (fővárosi és kerületi illetékes bizottsági döntés szükséges)	~ 2025. október 27.	~ 2025. október 29.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 66. § (8)
3. ütem: A véleményezési szakasz lezárását követő döntés alapján a TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ módosítás záró szakmai véleményezési dokumentációjának elkészítése	2025. október 30.	2025. október 30.	
Főpolgármester/ Polgármester a terveket az E-TÉR felületre feltölti az állami főépítésznek	2025. október 31.	2025. október 31.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 67. § (1)
Állami főépítész záró véleménye	min. 3 hét	min. 3 hét	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 68. § (2) d)
Szükséges módosítások átvezetése	3 munkanap	3 munkanap	
4. ütem: A záró szakmai vélemény alapján jóváhagyási dokumentum elkészítése	2025. december 1.	2025. december 1.	
Fővárosi Közgyűlés és a kerületi Képviselőtestület jóváhagyja a településrendezési eszközöket	legkésőbb 2025. december 31.	legkésőbb 2025. december 18.	419/2021. {VII. 15.) Korm. r. 72. §
5. ütem: A Képviselő-testületi elfogadás utáni példányok elkészítése	2 hét	2 hét	

## 8. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

### Bérleti keretszerződés főbb keretei

A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Keretszerződés alábbi főbb feltételeken túlmenő egyéb részletszabályai a Fejlesztő és a Fővárosi Önkormányzat közötti további egyeztetések során kerülnek kidolgozásra és végleges tartalommal elfogadásra.

- 1. Bérleti Keretszerződés tárgya:** megállapodás a Fejlesztés keretében, a Fejlesztés Bérleti Keretszerződésben meghatározott tervezett, indikatív (nem kötelező) ütemezése szerint megvalósuló lakások 10%-ának (a továbbiakban: **Bérlakások**) a Fővárosi Önkormányzat (vagy az általa kijelölt lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezet, mint Harmadik Személy) részére, 10 éves határozott időtartamra történő bérbeadásáról
- 2.** Az egyes lakások tekintetében külön-külön bérleti szerződések kerülnek megkötésre a Bérleti Keretszerződés szerinti tartalommal (a továbbiakban: **Egyedi Bérleti Szerződés**).
- 3. Bérleti Idő:** a bérleti idő az egyes lakások tekintetében a Birtokbaadás napján kezdődik és 10 éves határozott időtartamig tart.
- 4. Bérbeadás ütemezése:** A Fejlesztő jogosult arra, hogy egy adott ütemben lévő lakások kevesebb, mint 10%-át adja bérbe, azzal, hogy a 3. ütem megvalósításakor és azt követően a bérbeadottság mértéke el kell, hogy érje az addig megvalósított ütemekben lévő lakások össz-számának 10%-át.  
A bérbeadás - így az Egyedi Bérleti Szerződések megkötése - ütemezetten történik, akként, hogy a Fejlesztő (ideértve a helyébe lépő bármely Biggeorge entitást) legkésőbb a 3. ütem megvalósítását (azaz az első 3 ütem használatbavételi engedélyének véglegessé válását és a műszaki átadás-átvételek során feltárt, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítását) követően az első 3 ütem lakásainak legalább 10%-át (a bérbeadott lakások kijelölésére a Fejlesztő egyoldalúan jogosult) köteles a Fővárosi Önkormányzat részére bérbe adni.  
A Fejlesztő az adott ütem várható megvalósítását legalább 2 évvel megelőzően köteles előzetes felhívást (a továbbiakban: **Előzetes Felhívás**) intézni a Fővárosi Önkormányzathoz, amelyben megjelöli az adott ütemben bérbeadásra szánt Bérlakásokat. A Fővárosi Önkormányzat az Előzetes Felhívás kézhezvételét követően 60 napos jogvesztő határidőn belül jogosult nyilatkozni, amennyiben a Fejlesztő által felkínált Bérlakásokat vagy azok egy – lakások darabszáma szerint meghatározott - részét nem kívánja bérbe venni. Ezen, igénybevételtől elállásnak minősülő „*visszautasított*” lakásokat – ide nem értve a Bérleti Keretszerződésben meghatározott lakások paraméterének nem megfelelő lakások visszautasítását, - (darabszám szerint meghatározva) illetően úgy kell tekinteni, hogy a Fejlesztő teljesítette a bérbeadási kötelezettségét, és ezen darabszám vonatkozásában a Fejlesztőt a továbbiakban bérbeadási kötelezettség nem terheli. Az egyes Egyedi Bérleti Szerződések megkötésére a Felek között az adott ütemre vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtását követően, a Fejlesztő végleges felhívására, a felhívást követő 60 napon belül kerül sor, azzal, hogy az Egyedi Bérleti Szerződések hatálybalépésének feltétele a használatbavételi engedély véglegessé válása. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat ezen 60 napon belül valamely Bérlakás tekintetében nem köt Egyedi Bérleti Szerződést a bérbeadóval, köteles a bérbeadó részére 1 éves bérleti díjnak megfelelő kötbért megfizetni és a Bérbeadót a továbbiakban szerződéskötési kötelezettség nem terheli és úgy kell tekinteni, hogy a Fejlesztő ezen Bérlakások tekintetében teljesítette a bérbeadási kötelezettségét. A végleges felhívás csak azt követően küldhető el a Fővárosi Önkormányzat részére, hogy az adott ütem használatbavételi engedélye véglegessé vált és megtörtént a műszaki átadás-átvételek során feltárt, rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítása. A Fejlesztő ugyanakkor jogosult arra is, hogy egy ütem megvalósulásakor az adott ütemben megvalósított lakások több, mint 10%-ának, de legfeljebb 20%-nak bérletére vonatkozó Egyedi Bérleti Szerződések megkötésére hívja fel a Fővárosi Önkormányzatot, amely

felhívásnak a Fővárosi Önkormányzat köteles eleget tenni és az Egyedi Bérleti Szerződéseket a jelen pontban foglalt határidőn belül megkötöni.

A Fejlesztő kötbér fizetésére köteles

- a) amennyiben a 3. ütem megvalósításakor és azt követően a szerződösszerűen felkínált Bérlakások mértéke nem éri el az addig megvalósított ütemekben lévő lakások össz-számának 10%-át,
- b) amennyiben az Egyedi Bérleti Szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségét az Előzetes Felhívásra adott Fővárosi Önkormányzati elfogadó nyilatkozat ellenére nem teljesíti.

A kötbér mértéke az a) pont szerinti esetben a bérbeadási (felkínálási) kötelezettség elmulasztásával érintett lakások számának (10 %-os felajánlási kötelezettséggel számítva) és az 1 éves bérleti díj mértékének szorzata, a b) pont szerinti esetben az Előzetes Felhívásban foglalt, a Fővárosi Önkormányzati által elfogadott, ennek ellenére bérbe nem adott lakások 1 éves bérleti díjának megfelelő összeg.

5. **Birtokbaadás:** az Egyedi Bérleti Szerződés hatályba lépését és az Óvadék bérbeadó bankszámláján történt jóváírását és a Közjegyzői Okirat átadását követő 5 munkanapon belül.

6. **Bérleti Díj és megfizetésének ütemezése**

Minden Egyedi Bérleti Szerződésnél a kezdő bérleti díj az Előzetes Felhívás megküldése napján a környék hasonló, új építésű ingatlanjaira vonatkozó piaci bérleti díj 20 %-kal csökkentett összegének (a továbbiakban: **Kedvezményes bérleti díj** vagy **KBD**) alapulvételével kerül meghatározásra, a jelen pont szerint. A piaci bérleti díjat a Felek közösen állapítják meg, azzal, hogy annak vitatása esetén a Felek külső, közjegyző által kirendelt igazságügyi szakértő bevonásával határozzák meg annak mértékét azzal, hogy a tényleges birtokbaadás évében alkalmazandó kezdő bérleti díj akként kerül kiszámításra, hogy a Kedvezményes bérleti díj kiigazításra kerül a KSH fogyasztói árindexértéke alapján akként, hogy a Kedvezményes bérleti díj felszorozásra kerül a birtokbaadás hónapjára vonatkozó index és az Előzetes Felhívás megküldésének hónapjára vonatkozó index hányadosával; azzal, hogy ez a százalékos érték 100-nál nem lehet kevesebb, azaz összességében a negatív kiigazítás (bérleti díjcsökkenés) kizárt.

A bérleti díj havonta fizetendő, a tárgyhónap 5. napjáig, a bérbeadó számlája alapján. A bérleti díj tekintetében az alkalmazandó és mindekor hatályos jogszabályok szerinti áfa is felszámítandó és fizetendő, amennyiben a bérbeadó áfa fizetésére köteles.

7. **Indexálás a Bérleti Szerződés időszakában**

Első alkalommal a birtokbaadást követő január 1. napjától, illetve minden naptári év első napjától kezdődően a bérbeadó minden egyes naptári év tekintetében jogosult a Bérleti Díj összegét megnövelni a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a tárgyévben közzétett, a tárgyévet megelőző naptári év decemberére kiadott, 12 havi változást tartalmazó fogyasztói árindex mértékével.

8. **Bérbeadásra kerülő Lakások**

Lakásoknak a nettó alapterületük (terasz terület nélkül számítva) szerint az alábbi megoszlásúnak kell lenniük:

- legalább 50%-a 50-65 m<sup>2</sup> nettó alapterület közötti (nappali + minimum 2 fél szoba) lakás
- legalább 50%-a 35-50 m<sup>2</sup> nettó alapterület közötti (nappali + 1 szoba) lakás.

9. **A bérlet biztosítéka**

A Fővárosi Önkormányzat 3 havi bruttó Bérleti Díj összegével megegyező óvadékot (a továbbiakban: **Óvadék**) köteles a bérbeadó részére annak bankszámlájára átutalás útján megfizetni, az Egyedi Bérleti Szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül. Az Óvadék a bérbeadó Egyedi Bérleti Szerződésből eredő, azzal összefüggő követeléseit biztosítékaul szolgál. A Fővárosi Önkormányzat az Óvadék összege után kamatra nem jogosult, ennek megfelelően a bérbeadó a bérlet megszűnése folytán a Fővárosi Önkormányzat által Óvadék címén átutalt összeggel köteles elszámolni. Az Óvadék

(vagy annak egy része) felhasználása esetén a Fővárosi Önkormányzat köteles az Óvadék összegét az eredeti összegre kiegészíteni. A Bérleti Díj Indexálás folytán történő emelkedése esetén Fővárosi Önkormányzat köteles az Óvadék összegét a megnövekedett Bérleti Díj alapulvételével számított, megnövekedett összegre kiegészíteni.

**10. Közjegyzői Okirat**

A Fővárosi Önkormányzategyoldalú, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot (továbbiakban: **Közjegyzői Okirat**) köteles tenni, valamint vállalja, hogy az albérlő egyoldalú közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát beszerzi. A Fővárosi Önkormányzat az általa tett Közjegyzői Okirat egy hiteles kiadmányát köteles a bérbeadó részére az 5. pont szerinti határidőben átadni. A közjegyzői okiratok elkészíttetése a Fővárosi Önkormányzat költségére történik. A Közjegyzői Okirat a Fővárosi Önkormányzat minden további feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy az Egyedi Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig az ingóságaitól a teljes Bérlakást kiüríti, kitakarítja és a bérbeadó birtokába az Egyedi Bérleti Szerződés vonatkozó rendelkezései szerint visszaadja (kiürítési nyilatkozat).

**11. Üzemeltetés, fenntartás költségei:**

A Bérlakás megfelelő fenntartásával, működtetésével kapcsolatban felmerülő üzemeltetési, karbantartási, fenntartási, (a kivitelezőket terhelő garanciális kötelezettség körén kívül eső) javítási, illetve Bérlakáson belüli felújítási költségeket, közös költséget a Fővárosi Önkormányzat köteles viselni.

**12. A közüzemi költségek viselése**

Fővárosi Önkormányzat kötelezettsége, akként, hogy az egyes mérőórákat a saját nevére íratja és a közüzemi költségeket közvetlenül fizeti meg a közmuhszolgáltatók részére vagy akként, hogy a mérőórákat az albérlő nevére íratja. Amennyiben az albérlő nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérbeadót kármentesen tartani, a Bérlakás működését biztosítani.

**13. Átalakítási vagy egyéb munkálatok a Bérlakásban**

A Fővárosi Önkormányzat kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségén végezhet a Bérlakáson átalakítási vagy egyéb munkálatokat.

**14. Az Egyedi Bérleti Szerződések megszüntetése**

Az Egyedi Bérleti Szerződések azok határozott idejűkre tekintettel rendes felmondással nem szüntethetőek meg. Az Egyedi Bérleti Szerződéseket a Felek közös megegyezéssel megszüntethetik.

Ha a Fővárosi Önkormányzat a bérfizetésre megállapított időpontig a Bérleti Díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Fővárosi Önkormányzat a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A Fővárosi Önkormányzat vagy az Albérlő szerződésszegése esetén a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a szerződésszegés megszüntetésére a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. Ha a Fővárosi Önkormányzat a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a Fővárosi Önkormányzat vagy az Albérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a Fővárosi Önkormányzatot – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Bérbeadó felmondási joga nem terjed ki arra az esetre, ha az általa kifogásolt körülmény olyan albérlő magatartására vezethető vissza, akinek az albérlői jogviszonyát a Fővárosi Önkormányzat a Bérbeadó felszólítását követően 30 napon belül megszüntette és az Albérlő kiköltözött és a Fővárosi Önkormányzat az Albérlő által okozott károkat 90 napon belül maradéktalanul helyreállította.

A Fővárosi Önkormányzat cserehelyiség biztosítására semmilyen körülmények között nem tarthat igényt.

Az Egyedi Bérleti Szerződés megszűnésének napján a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérlakás birtokát a bérbeadó részére visszaadni, a Fővárosi Önkormányzat vagy albérlője ingóságaitól kiürített, kitakarított, kifestett, újszerű, bérbeadásra alkalmas állapotban és köteles a Fővárosi Önkormányzat vagy az albérlője általi károkozásokat kijavítani.

**15. A Bérlakás tulajdonjogának átruházása**

A Bérlakás tulajdonjogának bérbeadó általi átruházása az Egyedi Bérleti Szerződések fennálltát, érvényességét és hatályát nem érintik, azok változatlan tartalommal fennmaradnak.

- 16.** A Felek megállapodnak, hogy a fenti főbb feltételeken kívüli bérleti feltételek is meg kell, hogy feleljenek a piaci sztenderdeknek. A Fővárosi Önkormányzat az albérlője és a vele együtt lakó személyek magatartásáért teljeskörű felelősséget vállal.

- 17.** Fejlesztő köteles a Bérlakásokra vonatkozó Egyedi Bérleti Szerződéseket, a Bérlakások esetleges értékesítését megelőzően megkötni, továbbá Fejlesztő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Egyedi Bérleti Szerződésből fakadó kötelezettségeit és annak biztosítékait megfelelően a Bérlakás tulajdonjogát megszerző vevővel kötendő adásvételi szerződés részévé teszi.

- 18.** A Bérlakásokra megkötött Egyedi Bérleti Szerződések vonatkozásában a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésének szabályai szerint a Bérlakások tulajdonjogának átruházása esetén az Egyedi Bérleti Szerződésekből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Fejlesztő, mint Bérbeadó helyébe a Bérlakás vevője lép.

- 19.** Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Fővárosi Önkormányzat a lakásgazdálkodási feladataival összhangban az Egyedi Bérleti Szerződést Budapest Főváros Önkormányzata által kijelölt lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezetre (és kizárólag ezen szervezetre), mint harmadik félre (a továbbiakban: **Harmadik Személy**) átruházza. Bérbeadó ezen nyilatkozatát a Ptk. 6:209. § (1) bek. szerinti hozzájárulásként teszi meg előzetesen, így a szerződésátruházás hatályossá válásához csak (i) az értesítése, valamint a (ii) Garancianyilatkozat szükséges. Bérbeadó ezen nyilatkozatát visszavonhatatlanul teszi meg. A fenti szerződésátruházás esetén vagy abban az esetben, ha a Fővárosi Önkormányzat bérliként a Harmadik Személyt jelöli ki, a Fővárosi Önkormányzat köteles a Bérleti Keretszerződés mellékleteként megtett jognyilatkozatban a Harmadik Személy fizetési kötelezettségeiért foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan, az Egyedi Bérleti Szerződés szerinti bérleti időtartamára vonatkozó garanciát vállalni (a továbbiakban: **Garancianyilatkozat**).

- 20.** Bérbeadó tudomással bír arról, hogy a Bérleti Bérleti Keretszerződés és Egyedi Bérleti Szerződések szerinti célja a Bérlakások tovább-hasznosítása a fővárosi lakhatás válság enyhítésének céljával összhangban. Ennek keretében Bérleti jogosult a Bérlakást harmadik személy(ek) (Albérlő) részére bérbe adni.

## 9. számú melléklet a Településrendezési Szerződéshez

### **Az Infrastruktúra TRSZ és a III. Kerületi TRSZ tárgyát képező Közlekedési, közterületi és egyéb közcélú vállalkozások keretei**

A Felek rögzítik, hogy az Infrastruktúra TRSZ és a III. Kerületi TRSZ részletszabályai a Fejlesztő, a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat közötti további egyeztetések során kerülnek kidolgozásra és végleges tartalommal elfogadásra.

A jelen mellékletben az egyes fejlesztések mellett meghatározott becsült költség kizárólag az egyes vállalkozások 2025. évi árszinten történt előzetesen kalkulált, becsült költségét jelenti, nem értelmezhető az egyes vállalkozások műszaki tartalmának felső összeghatáraként. Ebből következően Fejlesztő az egyes közcélú vállalkozások megvalósítására köteles, a jelen mellékletben meghatározott műszaki keretek szerint.

1. A Budai Promenád átvezetése a Water Front City I. és a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út között a 19250/11 hrsz alatti Fejlesztői Magánúton, valamint az Ingatlan1 meghatározott területén, fásított köztér kialakítása a Filatorigát HÉV megálló mellett, összesen legalább 200 m<sup>2</sup> területen. A közterületek, illetve a magánút rendezése és kialakítása során a szükséges közművesítés, közvilágítási kiépítése. (Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)  
**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 350.000.000 Ft (háromszázötvenmillió forint).**
2. Budai Promenád 19250/11 hrsz-ú Fejlesztői Magánútra és az Ingatlan1-re eső területének közhasználat céljára történő megnyitása  
**Érték: 1. pont beruházási költsége részének minősül**
3. Az Ingatlan1-en (illetve az abból létrejövő ingatlanokon) kialakítandó belső, parkosított földszinti teremgarázsok feletti tetőkerti zöldfelületen kialakított belső közhasználatra megnyitott, legalább 2000 m<sup>2</sup> park kialakítása – amely nem foglalja magában az ezen szinten elhelyezkedő albetétekhez tartozó, az albetét tulajdonosának kizárólagos használati jogával érintett zöldfelületeket – és közhasználat céljára történő megnyitása (Beruházói feladatellátás, beruházói, illetve tulajdonosi üzemeltetés mellett)  
**Érték: nem releváns, figyelemmel, hogy a magánberuházás része**
4. Az Ingatlan1 gépjárművel való megközelítését biztosító ki- és behajtók kiépítése, közterületi útépítés, szükségessé váló közműkiváltási munkák elvégzése:
  - a) a Bogdáni út, Szentendrei út és Folyamőr utca közötti szakaszán szükséges, behajtást biztosító kanyarodó/felálló sáv megvalósítása, (kerületi és fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - b) a BMW szalon mellett kialakuló új Ladik utca és a HÉV mellett meglévő nyomvonal átépítése, 1 vagy 2 sávos útra, a Fejlesztés lakóinak célforgalma és közösségi közlekedés használatára, (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - c) a Budapest, belterület, 19250/9 hrsz alatti Fejlesztői Magánúton a Szentendrei út és a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál jelzőlámpás csomópont kiépítése, (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - d) a Budapest, belterület 19261/2 hrsz alatti közterületen a (19285/1) hrsz-ú HÉV melletti út felé való átkötés átépítése, amennyiben az szükségessé válik (kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)
  - e) a terület közösségi közlekedésének kiszolgálása érdekében a fejlesztési terület térségében buszmegálló(k), gyalogátkelőhely(ek) létesítése, a Bogdáni úti buszvégállomáshoz vezető, Szentendrei úti gyalogátkelők kialakítása, valamint a térségi kerékpáros infrastruktúra kialakítása

az erre elkészítendő közlekedési hatástanulmány alapján; (fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 800.000.000 Ft (nyolcszázmillió forint).**

5. Szentendrei út közterületének – 19284 hrsz. – keleti oldalán az Ingatlan1 melletti sávban közcélú, lehetőség szerint fásított közterületi 30 db parkolóhely kiépítése szervízúttal. (fővárosi és kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 80.000.000 Ft (nyolcvanmillió forint).**

6. A Filatorigát HÉV megállóhoz kapcsolódóan 30 db B+R kerékpártároló-hely kialakítása közterületen, magánúton vagy a Fejlesztési Terület Fejlesztő által meghatározott részén kerékpáros infrastruktúrába való integrálással. (fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 25.000.000 Ft (huszonötmillió forint).**

7. Az Ingatlan1-en a TÉKA által előírt, kötelezően létrehozandó parkolóhelyek közül legalább 200 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkolóhely ütemezett kialakítása és fenntartása, azzal, hogy a parkolóhelyek hasznosítására a Fejlesztő, illetve az általa szerződött entitás jogosult, továbbá azzal, hogy a III. kerületi lakosok a legalább 3 hónapra kötött bérleti szerződések esetén az egyébként fizetendő bérleti díj 80%-ával megegyező bérleti díj ellenében jogosultak a parkolóhelyek használatára, illetve a parkoló rövid távú (óra, vagy nap időtartamban) közparkolásra, tartós bérleti szerződés nélkül is igénybe vehető. (kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

8. A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása. Az érintett közterületi fák gondozását és az azokkal kapcsolatos kárveszélyt 5 évig a Fejlesztőnek kell biztosítania, illetve viselnie, beleértve az ezalatt szükségessé váló cseréket is, ez esetben a cserétől számítandó az 5 év. (kerületi és fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 100.000.000 Ft (százmillió forint).**

9. Egyéb településfejlesztési beruházások (pl. humán infrastruktúra fejlesztése, panelházak felújítása, bérlakások építése) megvalósításának elősegítése érdekében bruttó **1.200.000.000 Ft (egymilliárd-kétszázmillió forint)** pénzügyi fedezet III. Kerületi Önkormányzat rendelkezésére bocsátása, 2 részletben az alábbiak szerint:

a) **Első részlet: 500.000.000 Ft (ötszázmillió forint)**

Fizetési határidő: az Ingatlan1-en megvalósítandó első ütem építési naplójának megnyitását követő 15 munkanapon belül, legkésőbb a 3. sz. melléklet szerinti Telepítési tanulmánytervnek megfelelően módosított ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 1 éven belül.

b) **Második részlet: 700.000.000 Ft (hétszázmillió forint)**

Fizetési határidő: a 3. sz. melléklet szerinti Telepítési tanulmánytervnek megfelelően módosított ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 3 éven belül.

(Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

Fizetési késedelem esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamat és egy összegű, 20.000.000 Ft késedelmi kötbér fizetendő. Késedelmi kötbér fizetésére a Fejlesztő mindkét fizetés kapcsán egy-egy alkalommal kötelezhető.

10. Gyalogos híd megvalósítása a Fővárosi és Kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződés teljesítéseként Waterfront City Komplexum és az Óbudai Sziget között legkésőbb addig az időpontig, ameddig az Ingatlan1-en az utolsó épület is megvalósításra kerül és a használatbavételi engedélye rendelkezésre áll, feltéve, hogy (i) 2026. december 31-ig elfogadásra kerül a gyalogos híd létesítését lehetővé tevő teljes szabályozási csomag módosítása (ideértve különösen Budapest főváros településszerkezeti tervét, Budapest főváros rendezési szabályzatát, III. kerületi Duna-parti

építési szabályzatot, és a III. kerületi Duna-parti kerületi építési szabályzatot), amely módosítás a jelenleg hatályban lévő szabályozást érdemben változtatja, valamint, hogy (ii) 2028. december 31-ig teljeskörűen rendelkezésre állnak a gyalogos híd létesítéséhez szükséges kerületi és fővárosi önkormányzati, tulajdonosi és (szak)hatósági hozzájárulások és Önkormányzati engedélyek.

A Fejlesztő a ii) pont szerinti hozzájárulások és engedélyek kézhezvételétől számított 1 éven belül köteles nyilatkozni, hogy a gyalogos hidat meg kívánja-e valósítani vagy sem. Amennyiben a Fejlesztő úgy nyilatkozik, hogy a gyalogos hidat nem építi meg, 1.000.000.000 Ft összegű kötbér fizetésére köteles a III. Kerületi Önkormányzat részére, 60 napon belül.

Amennyiben a Fejlesztő a ii) pont szerinti hozzájárulások és engedélyek kézhezvételétől számított 1 éven belül úgy nyilatkozik, hogy a gyalogos hidat megépíti és annak ellenére, hogy a megvalósítás feltételei a jelen 10. pontban foglalt határidőig bekövetkeznek, a gyalogos híd műszaki átadás-átvételére az Ingatlan1-en lévő utolsó épület használatbavételi engedélyének megszerzéséig, de legkésőbb a híd megépítéséhez szükséges feltételek teljeskörű teljesülésének bekövetkeztétől számított 5 éven belül, de legkésőbb 2033. december 31-ig nem kerül sor, a Fejlesztő kötbér fizetésére köteles a III. Kerületi Önkormányzat részére, amelynek bázisösszege Az 1.000.000.000 Ft és amely kiigazításra kerül a Fejlesztő nyilatkozatának időpontja és a kötbér megfizetésének időpontja közötti, a KSH által közzétett fogyasztói árindex-szel.

(Fővárosi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés, teljesítés hiányában Kerületi feladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztésre fordítandó)

**Becsült költsége:** 2025. évi árszinten **bruttó 1.000.000.000 Ft (egymilliárd forint).**

11. Arra az esetre, ha a Fejlesztő a beépítetlen Ingatlan1-et, illetve az abból telekalakítás folytán kialakuló beépítetlen ingatlan(ok) valamelyikét értékesíteni kívánja, az értékesítési szándékaról elsőként a III. Kerületi Önkormányzatot köteles értesíteni, megjelölve azt a legalacsonyab árat, amelyen az értékesítési szándéka fennáll. A III. Kerületi Önkormányzat a Fejlesztő értesítésének kézhezvételét követő 30 napos jogvesztő határidőn belül jogosult és köteles nyilatkozni, hogy a felajánlott ingatlant a Fejlesztő által megjelölt áron meg kívánja-e vásárolni, és amennyiben vásárlási szándéka fennáll, úgy a 30 napos határidő leteltét követő 15 napon belül a Felek kötelesek ingatlan adásvételi szerződést kötni, azzal, hogy a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidő a szerződés megkötését követő 15 nap. Amennyiben a III. Kerületi Önkormányzat a fenti határidőn belül nem nyilatkozik, vagy nemleges nyilatkozatot tesz, úgy a Fejlesztő jogosult (de nem köteles) a szóban forgó ingatlant bármely személy részére az általa megjelölt vagy annál magasabb áron értékesíteni. Amennyiben a III. Kerületi Önkormányzat nem tesz eleget a vételár fizetési kötelezettségének, a Fejlesztő jogosult a megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni. A fenti rendelkezés nem alkalmazandó abban az esetben, amennyiben a Fejlesztő a szóban forgó ingatlant a Biggeorge Alapkezelő Zrt., illetve az általa jelenleg vagy a jövőben kezelt bármely ingatlanalap vagy annak részvételével működő bármely ingatlantársaság, vagy a Biggeorge Property Nyrt., vagy a Biggeorge REIT Nyrt. vagy annak bármely projektársasága vagy Nagygyörgy Tibor János közvetlen vagy közvetett tulajdonába tartozó jogi személy részére kívánja értékesíteni. A fenti rendelkezés nem alkalmazandó a szóban forgó ingatlanon beépített állapotú értékesítésére, továbbá az azon létesítendő/létesített bármely felépítmény (ideértve a társasházi albetétek és egyéb társasházi ingatlanegységek) bármely elő- vagy végleges szerződés útján történő értékesítésre.

12. A Bogdáni úti buszállomás és környéke felújítási költségeihez történő hozzájárulás bruttó 50 millió forint összegben, azzal, hogy a felújítással kapcsolatos ütemezést, költségviselést az Infrastruktúra TRSZ-ben szabályozzák a Felek. (Fővárosi közfeladatellátási körbe tartozó közcélú fejlesztés)

**Költsége:** maximum **50.000.000 Ft (ötvenmillió forint).**

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS						
Telepítési Tanulmányterv a TSZT és az FRSZ módosításához, valamint az ÓBÉSZ módosításához Waterfront Lofts - III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9, 19250/10, 19250/11						
tervező	év	hó	nap		partnerség kezdő dátuma:	2025. 08.28.
Urban-Lis Stúdió Kft.	2025	08	26		partnerség kezdő dátuma:	2025. 08.28.
					partnerség véghatárideje:	2025. 09. 13.


A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.						
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ		
Partner 1				2025.08.28.		
1.	Jó napot!				1.	A Waterfront Lofts projekt részeként a Fejlesztő vállalja a Bogdáni úttól északra futó HÉVmelléti út nyomvonalának autóbusz közlekedésre is alkalmas kiépítését. Az elkülönített kerékpáros nyomvonal is itt kerül kialakításra. A gyalogos és kerékpáros közlekedés fókuszra tehát a mai védett gyárépület és az új beépítés között, a Budai Promenádnál széles sétáló és kerékpáros felületre kerül, a HÉV mellett út pedig csak kiszolgáló út lesz. A Fejlesztő az utak és a szükséges közművek kiépítése mellett az útszéli fasorok ültetését is vállalja és a közvilágítás megfelelő megteremtését.
2.	A szembeni terület is, a 9es busz végállomása szegény, ahogy kinéz. Ócska üres bódék, nagy betonfelületek, össze vissza parkló autók végig a bútórúháznál mellett is.  Ez a helyszín meg van jelölve hozzájárulási igényként, de akkor tényleg az egész nagy részt rendezzék, legjobb lenne egy jól kinéző zöldfelület, padokkal.  Kérem, ezeket is vegyék fel a hozzájárulási listára és ha lehet, tájékoztassanak a végső állapotról. Ezt a 2 helyszínt jó lenne mielőbb rendezni, erre szólítani fel a beruházót. Ne 5 év múlva legyen bármi előrelépés is.				2.	A Bogdáni úti autóbusz végállomás rendezése nincs közvetlen összefüggésben a Waterfront Lofts projekttel, azonban a fővárosi és kerület megállapodás alapján a Fejlesztő pénzügyi hozzájárulást vállal annak rendezéséhez is. (Ezt a véleményezhető telepítési tanulmányterv még nem tartalmazta.) A fejlesztés során megvalósuló új lakóterület szempontjából is fontos a jó környezeti állapot megteremtése, így a végleges rendezés során ezek a területek is részben meg tudnak újulni.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2		2025.08.28.		
1.	<p>Tisztelt Hölgyem/Uram!</p> <p>Az Óbudai Önkormányzat honlapján megjelent tájékoztató hír és a belinkelt telepítési tanulmányterv alapján szeretném megosztani észrevételeimet, feltenni kérdéseimet. A hivatkozott tanulmányt a következő címen értem el:</p> <p><a href="https://obuda.hu/wp-content/uploads/2025/08/III.-ker_BOGD_NI-Waterfront-loft-Telepitesi-tanulm_ny_PARTNERSEGI_DOK_20250826_BIZ.pdf">https://obuda.hu/wp-content/uploads/2025/08/III.-ker_BOGD_NI-Waterfront-loft-Telepitesi-tanulm_ny_PARTNERSEGI_DOK_20250826_BIZ.pdf</a></p> <p>Azt gondolom, nagyon jók a beruházó és az önkormányzat közötti egyezség körvonalai, kifejezetten jó vállalásokat sikerült elérni. Nagyon tetszik a Filatorigát HÉV megálló melletti tér kialakításának kötelezettség és a Budai Promenád fontosságának és használhatóságának kihangsúlyozása. Külön örömmre szolgál, hogy a Budapesti Harisnyagyár műemléki védettség mellett is hangsúlyos szerepet fog játszani a környezetben, mind funkcionális, mind esztétikai téren.</p> <p>Az alábbi pontok kapcsán azonban úgy érzem, azok nem teljesen illeszkednek a koncepcióba, hovatovább akár ellent is mondanak a tervek mögötti átfogó városfejlesztési koncepciónak.</p>	2025.08.28.	1.	<p>A véleményező a projekttel kapcsolatban kiemeli a beruházó és az önkormányzat közötti megállapodás megfelelőségét, továbbá tetszését feje ki a Budai Promenád folytatásáról.</p> <p>Egyes pontokra vonatkozóan azonban vannak kérdései.</p>
2.	<p><u>1. Ladik utca HÉV felőli oldalával kapcsolatos változtatások</u></p> <p>A Ladik utca HÉV felőli oldala ad helyet jelenleg a szabadon használható graffiti falnak, amely mentén meglehetősen rossz körülmények között lehet elsétálni jelenleg a HÉV megálló felé: jelenleg még ritka szembeirányú autóforgalom, ugyanazon úton gyalogos és biciklisforgalom jellemzi, amely során a kerítés mellett természetes úton kialakult "vadcsapáson" próbálnak a gyalogosok eljutni a HÉV megállóig. Pozitívumként azonban megemlítendő az utcában található fák sokasága, a Harisnyagyár épületei mellett kellemes, jó hangulatot biztosítanak.</p> <p>A telepítési tanulmánytervből én az alábbi változtatásokat olvasom ki, amelyeket nem teljesen tudok hova tenni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Ladik utca említette szakasz kétirányú járműforgalomra alkalmas kerül kialakításra, amely során tervezetten egy busz is járna (Bogdáni út - Ladik utca - Búza utca - Bogdáni út útvonalon). A buszmegálló kialakításának költségét a beruházó állná.</li> </ul>		2.	<p>Várhatóan – a későbbi közlekedési egyeztetések figyelembevételével – a HÉV melletti út az átépítés után a Bogdáni úttól északra, a tervezett új Szentendrei úti kikötésig lenne kétirányú, attól északra csak egyirányú forgalom tervezett a Búza utca irányában az átdolgozott tanulmánytervben.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	<p>- A Bogdáni út a Ladik utcákkal kapcsolatban a várakozások egyértelműen a forgalom, az utcák közlekedésben betöltött szerepének növekedésével számolnak.- Az Eurovelo 6-os bicikliút a későbbiekben továbbra is a Folyamőr utcából jobbra fordulással a Bogdáni útra, majd onnan a jelenlegi útvonalon a Ladik utcára terelődne.</p> <p>Nem teljesen látom, hogy tud a fenti három tétel egyszerre megvalósulni, ezzel kapcsolatos kérdéseim-észrevételeim:</p>	<p>3. A kerékpárút nyomvonala elkülönítve a HÉV melletti úton vezet a HÉV megállóig az elképzelés szerint, majd halad tovább az eredeti nyomvonalán. Ez pontosításra került a tanulmánytervben. Ez a lehetőség további részletes vizsgálatot igényel új keresztmetszeti lehetőség függvényében.</p>
4.	<p>#1. A Ladik utca alkalmas lesz a kétirányú járműforgalomra amellet, hogy a biciklisek is használhassák? Gyalogosforgalom számára is elérhető lesz, terveznek járdát is a kivitelezés során?</p>	<p>4. Értelemszerűen nem a mai útkeresztmetszettel kell számolni, hanem a Hév melletti út teljes átépítésével, amit a Fejlesztő vállal. Az átépítéssel együtt a lehetőségekhez mérten legalább az egyik oldali fasor – részben vagy majdnem egészben – megmarad, illetve a kialakítható keresztmetszet függvényében. A keresztmetszetben 2 sávós út, elkülönített kerékpárút és egyoldali járda kialakítása javasolt, a továbbtervezés során részletezésre kerülnek a kialakítási lehetőségek.</p>
5.	<p>#2. A Ladik utcában található graffiti fal értésem szerint része a műemléki védettséggel bíró Harisnyagyárnak (nyilván nem funkcionalitásban, mint graffiti fal)? Ha igen, akkor ez a szakasz értésem szerint mindenféleképpen meg fog maradni. El fog férni két sáv és biciklisáv a Ladik utcában a graffiti faltól a HÉV kerítésig (amely már MÁV-terület és ahhoz nincs köze az önkormányzatnak)?</p>	<p>5. A graffiti fal, mint a régi Harisnyagyári kerítés már ma is közterületen áll, így értelemszerűen meg kell majd szüntetni.</p> <p>A kerékpáros forgalom a itt marad, a keresztmetszet teljesen átépül, a további tervezéskor a részletek is tisztázhatók.</p>
6.	<p>#3. Tudom, hogy a HÉV-megállók a MÁV kezelésében vannak, de esetleg felmerült az, hogy, hogy a HÉV-megálló rendbetételére, szintemelésére, akadálymentesítésére is kössön egyezséget az önkormányzat, a MÁV és a beruházó?</p>	<p>6. A HÉV megálló kérdése nem tartozik a beruházás körébe.</p>
7.	<p><u>2. Bogdáni út forgalmával kapcsolatos növekedési várakozások</u></p> <p>A tanulmány külön ki is emeli a Bogdáni út pár évvel ezelőtti felbővítését, amely során érte el a jelenlegi többsávós működését és a továbbiakban dinamikus forgalomnövekedéssel számol a tanulmányterv.</p> <p>A 83. oldalon található forgalmi rend javaslat az alábbiakkal számol:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a Bogdáni útról még a Folyamőr utca - Bogdáni út kereszteződés előtt lehetőség nyílik balra kanyarodni a tervezett mélygarázsba, ahonnan természetesen jobbra kis ívben és balra nagy ívben ki lehet majd kanyarodni. Így várhatóan a Ladik utca felé is lesz valamekkora forgalom.</li> <li>- a Bogdáni úton menne a Ladik utca felé a tervezett busz.</li> <li>- a Folyamőr utcáról jobbra kanyarodó biciklisek (és visszafelé a Ladik utcáról balra nagyívben a Folyamőr utcára kanyarodók) is szintén a Bogdáni utat használnák.</li> <li>- a Folyamőr utcáról a lakótelepi és a Waterfront City forgalma balra nagy ívben kanyarodik ki a Szentendrei út felé</li> </ul>	<p>7. A forgalmi jelzőlámpás gyalogátkelő kialakítása a Folyamőr utcában felvetésre került a BKK oldaláról is, ami a továbbtervezés során vizsgálatra kerül.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
		<p>- a tanulmányterv egyik fő ígérete, a Budai Promenád pedig a gyalogosokat a Bogdáni úton vinni át, mindkét irányba.</p> <p>Ezzel kapcsolatos kérdésem:</p> <p><b>#3.</b> Nem lenne indokolt a Bogdáni úton legalább egy stratégiai ponton (jellemzően a Folyamőr - Bogdáni kereszteződésnél) forgalmi jelzőlámpás gyalogátkelő kialakítására, amely mind az autók, mind a gyalogosok/biciklisek haladását segítené?</p>		
	8.	<p><u>Összefoglalás</u></p> <p>Röviden összefoglalva, az észrevételeim mind ugyanarra a koncepcionális kérdésre irányulnak: <b>a Bogdáni út jelentős forgalomnövekedése mellett milyen módon lehet biztosítani, hogy az út két oldalát átszelő Budai Promenád valóban átvezesse, szolgálja a Promenádot bejáró gyalogosokat valamint a Ladik utca kétirányú forgalma milyen módon lesz képes a biciklivel közlekedők biztonságos kiszolgálására annak érdekében, hogy a tervezett irányokba (akár csak a Hajógyári szigetre) eljussanak.</b></p>	8.	<p>A gyalogos forgalom egyértelműen a Promenádra fókuszál, a kerékpáros forgalom a HÉV melletti út átépítésével helyben ugyanazon a nyomvonalon marad. Tovább vizsgálendő annak keresztmetszeti elrendezése a részletesebb tervek kidolgozása során.</p>
Partner 3			2025.08.28.	
	1.	<p>Tisztelt Főépítész!</p> <p>Örömmel olvasom, hogy tárgyalásokkal módosításra készítették a Harisnyagyár befektetőit és tervezőit. Kérem ne álljanak meg!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A zöldfelület helyett a zöldterületi mutató javítására törekedjenek, hiszen ami az ábrákon laikus szemnek most szép zöld, a házak között valójában csupán tető zöldítés. Greenwashing.</li> <li>Hely szelleme: A tervben ugyan jópár oldalt szenteltek a hely történetének, sem a mostani sem az eredeti funkció nem köszön vissza a terveken és más módon sem is illeszkedik a környezetéhez.</li> </ul>	1.	<p>A fejlesztői előzetes javaslathoz képest a zöldfelületi mutató növekedett. A hatályos tervekhez képest pedig az előírt zöldfelület két és félszeresére nő.</p> <p>A hely szellemét egy fontos gondolat idézi meg, ez pedig a Budai Promenád kialakítása, ami mindkét projektet érinti, azaz a Waterfront City és a Waterfront Lofts beruházásnál is kötelezően átvezetendő a fejlesztési magánterületen.</p> <p>A Budai Promenád célja éppen az, hogy kerületi szinten a Kolossy tér és a Római part között feltűzze azokat a történeti helyszíneket, melyek jelen esetben a műemlékek és a korabeli gyáregépületek védett együtteseit jelentik: az óbudai Szeszgyár, a Harisnyagyár, a Gázgyár, hogy csak egy párat említsünk a Fő tértől északra a Promenádhhoz kapcsolt ipartörténeti épületek közül.</p> <p>A Budai Promenád gondolata – mint a hely szelleme – nélkül, a kapcsolat történeti felfűzésének ezen térbeli vonala nélkül a mára már védett épületek csupán egy-egy telek beépült részei lennének, a köz számára megközelíthetőség és elérhetőség nélkül. A hely szellemét éppen ez a felfűzés és bemutatás jeleníti meg.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
2.	A gyárépületek egyedül az elnevezésben "loft" köszönnek vissza, valószínűleg a zoldfelulet hez hasonlóan marketing célokkal.		2.	Az elnevezésnek a projekt megítélése szempontjából nincs jelentősége, bármilyen elnevezés lehetne. Az, hogy építészetileg pl. egyfajta visszaidézés pl. téglaburkolatos kialakítás megjelenhet, már a részleteképzések építészeti feladata lesz.
3.	<p>Átfutva a brossúrát, a tervezést mintha csak és kizárólag a szabályok maximális kihasználása mentén a lakások es üzlethelyiségek számának a maximalizálása inspirálta volna. Az élıhetőség, az időbeliség és a környezetre való reagálás nem befolyásolta a tervezőket. Igénytelen, nem időtlen, egymás lábszagába szagolós, zsúfolt lakónegyedre hoznak létre.</p> <p>Köszönjük, ebből nem kérünk Óbudán, további jó munkát kívánunk ugyanakkor egy harmadik verzió előállításához, ami az emberi lépték, a hely és a zöldTerület szempontjából JELENTŐS áttervezést demonstrál!!</p>		3.	<p>A szabályok maximális kihasználása tekintetében meg kell azt jegyezni, hogy a hatályos szabályozási paraméterek nagyságrendi csökkentésre kerülnek, amit a telepítési tanulmány („brossura”) részletesen ki is fejt. A tanulmány célja éppen az, hogy meg lehessen állapítani, hogy mi lehet paraméterek felső határa, zöldfelületben az alsó határa, milyen környezet alakulhat ki azok mentén.</p> <p>A jelentős közhasználatú terület, így pl. a Budai Promenád, a tömbbelső átjárhatósága, a mintegy 45% os zöldfelületi borítottság, az autómentes terület kialakítása a szokványos lakóparki megvalósításokhoz képest jelentős eltérést mutat.</p> <p>Vagyis: jelentősen csökkentésre kerülnek a beépíthető nagyságrendek és növelésre kerül a zöldfelületi arány.</p>
Partner 4		2025.08.29.		
1.	<p>Tisztelt Szécsi Zsolt Gyula Úr!</p> <p>Levelemet, mint a Waterfront City egyik lakástulajdonosa írom, a Waterfront Lofts tervezett beruházással kapcsolatos megjelent hírükben felvetett, észrevételi lehetőségre hivatkozva.</p> <p>A tervezett beruházásnak mi itt élők különösen örülünk, hogy a terület megújul, azonban szeretnénk kérni, legyenek szívesek egyeztetni beruházóval, hogy a már meglévő Waterfront City, F+13 emeletes épületekhez közel eső új épületek alacsonyabbak legyenek.</p> <p>Ez akár megoldható a csatolt dokumentumban jelölt 2 épület magasságának felcserélésével. Ebben az esetben az új épületek körvonala szemből nézve nem egy szabálytalan hullámot, hanem egy dombot fognak leírni, a legmagasabb épület felé szabályos emelkedést mutatnának.</p> <p>Köszönöm, ha a felvetésem alapján egyeztetnek erről, mert így nem csak a már meglévő épület magasemeleteitől lesznek távolabb a megépítésre kerülő épületek azonos</p>		1.	<p>A telepítési tanulmányban szereplő beépítés, az épületek magassági szempontú elhelyezése még koncepció szintű, ugyanakkor a beruházás nagyságrendjéről előzetesen megállapodott a főváros és a kerületi önkormányzat, ami a hatályos szabályozás nagyságrendnél jóval kisebb. A koncepció szerinti jelentős zöldfelületi fedettség elérése érdekében a zöldtetős, tetőkertként kialakított parkosított belső átjárható terület kialakítása érdekében a magasabb épületek elhelyezésével lehet megteremteni a jó környezet kialakítás és a beruházás rentabilitása közötti egyensúlyt.</p> <p>A megállapodás értelmében a magasabb épületek a Promenád mentén létesíthetők, ott a további városképi elemzések, későbbi tervtanácsi állásfoglalások, településképi megfontolások révén alakulhat ki az épületek elhelyezése és azok végleges magasságainak meghatározása. A Promenád menti épületek esetében még nem született döntés, hogy a saroképület magasabb, vagy alacsonyabb legyen a következő épületeknél. Városképi szempontból mindkettő lehetőségnek van létjogosultsága, mind a déli szomszédos lakóterületek, mind a beépítés egésze morfológiájának szempontjából.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		szintjei, hanem több fény jutna be a már meglévő alacsonyabb emeletekre is. 		A saroképület távolsága a meglévő Waterfront City legközelebbi épületeitől 55-65 méter. Emellett a meglévő épületekről való elhelyezkedés északi irányú, vagyis a benapozás szempontjából nem lesz kedvezőtlen hatással a délebbre fekvő beépítésre. Összehasonlításképp a hasonló magasságú, a Szentendrei út nyugati oldalán álló 51,6 méteres pontházak egymástól való távolsága ehhez képest csak 43 méter.
Partner 5			2025.08.29.	
1.	<p>Tisztelt Főépítész Úr, Tisztelt Hölgyem/ Uram!</p> <p>Nagy érdeklődéssel olvastam, különösen mivel a közvetlen lakóköznyezetemben helyezkedik el, a Szentendrei út 35.-37.szám allati terület (Waterfront Lofts) Telepítési tanulmánytervét. Alapvetően üdvözlöm a meglévő beépítési terv teljes átgondolását, és a tanulmányterv fő irányait. Számomra viszont kicsit érthetetlen módon, bizonyos témákban szándékoltan figyelmen kívül hagyja a tény, hogy a Waterfront City fejlesztései még messze nem zárultak le, és nem von le következtetéseket ennek a projektnek a megvalósulásából. A következő megjegyzéseim lennének a közzétett Telepítési Tanulmányterv 2025.08.26-ai verziójához:</p> <p>1. A Waterfront City tényleges infrastruktúráis hatásairól (közlekedési, humán, közmű) csak a projekt befejezése után lehet végleges képet alkotni. Ez alapján lehetne csak az új fejlesztés infrastruktúráis hatástanulmányait kiértékelni, és a koncepciókat kidolgozni. Egy példaként említem a már jelenleg megnehezedett közlekedést a Bogdáni út keleti szakaszán. A humán infrastruktúrára való való hatásokat még sokkal nehezebb előre prognosztizálni.</p>			1. A városfejlesztés, az előre való gondolkodás nyilvánvalóan nem várhatja be minden egyes projekt befejeződését, hiszen akkor hosszú 10 évekig kellene várni egy-egy következő területet érintő projekt megkezdéséig, a város kihasználatlan barnamezőinek hasznosításával és a tájsebek megszüntetésével. A tanulmányok, hatástanulmányok szerepe éppen az, hogy figyelembe véve a jelenlegi állapotot a jövőbeli infrastrukturális igények meghatározását is előre vetítse. A tervezett beépítés éppen ezért több oldalról válik megközelíthetővé és elhagyhatóvá pl. a gépjárművek forgalmát tekintve. A humán infrastruktúra tekintetében a kerületi intézmények még ma is rendelkeznek szabad kapacitással.
2.	<p>2. A gyalogos hídra maximalizált 1.000 Mio HUF brutto befektetési hozzájárulás, illetve az abból levezetett ugyanilyen összegű kötbér egyszerűen nevetséges. A gyalogos híd valószínű költsége ennek nyilvánvalóan többszöröse lenne. Mindenkinek egyértelmű ez alapján, hogy a gyalogos híd megépítésére nincs valószínű szándék a befektetőnek, ez csak tiszta megtévesztése a közvéleménynek. Vélemény szerint, csak a híd elkészülte után szabadna építési jogot adni a beruházónak a Waterfront Loftra.</p>			2. A gyalogos híd fejlesztési gondolata már a Waterfront City beruházás megkezdésekor megjelent, a 2008-as előzetes koncepciók és a 2017-es szabályozás is tartalmazta annak igényét. Jelentősége nem csak a Waterfront City szempontjából érdekes, de a háttér lakóterületek, mint vonzásterületek számára is megkönnyíti a ma meglehetősen komplikált sziget-megközelítést. Ebben a tekintetben a lakossági, fejlesztői, önkormányzati érdekek azonosak.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	<p>3. A tervezett 7.500 m<sup>2</sup> iroda és üzlet, borzasztóan kevés a lakófunkciókhoz képest. Itt is figyelembe vevendő a szomszédos Waterfront City fejlesztés, ahol szintén túl kevés a nem lakófunkció. Félő hogy egy a Marina parthoz hasonló "lakógettó" fog kialakulni, szemben például a funkcionálisan sokkal összetettebb és ezáltal valós városrészként működni tudó Corvin negyed fejlesztéssel.</p>	<p>3. A közvetlen metrókapcsolattal és városközponti elhelyezkedéssel rendelkező Corvin negyed nem lehet azonosként összevetni az Óbudai lakótelep szélén megvalósuló barnamezős fejlesztésekkel. Sajnos az a tapasztalat, hogy a belváros turisztikailag nem kiemelt térségeiben is az utcák menti földszinteken a funkciók megtelepedése egyre szűkülő, és kiüresedésük tapasztalható. Már a Waterfront City beruházás során is fontos kerületi érdeké vált a Budai Promenád átvezetése, éppen abból a célból, hogy a terület bekapcsolható legyen a kerület vérkeringésébe, tehát egy – a lakótelepi területek használatához hasonlóan – nem zárt lakópark létesül, a Fejlesztő éppenhogy ettől eltérő koncepcióban gondolkodik, melynek fontos eleme az „átjárhatóság”, mind a Budai Promenád átvezetésével, mind a belső zöldfelületek egy jelentős részének közhasználatú átjárási lehetőségével.</p> <p>A Promenád menti üzlethelyiségek, vendéglátó egységek, a Szentendrei út menti épületsávban irodák kialakítása, a közeli HÉV megálló, a tervezett buszmegálló miatt várható, hogy nagyobb arányban fognak jelentkezni ezen földszinti rendeltetési egységek funkcióval való betöltésére vállalkozások, melyek élettel tölthetik meg az új városrészt.</p>
4.	<p>4. A hÉvvonal illetve különösen a hÉv megálló (fékező hÉv!) megfelelő hanggátlására nincs a tanulmányban kellő figyelem fektetve, ezáltal a lakások nem tudnak egészséges lakókörnyezetet biztosítani. Tapasztalatból mondhatom a Waterfront Citynél épített hanggátló falak nem nyújtanak elégséges zajvédelmet, és az épületszerkezetekkel (ablakok) műszakilag nem megoldható a szükséges szintű zajvédelem.</p>	<p>4. A telepítési tanulmánytervnek még nem feladata a nagyobb mélységű tervezés, tehát ez nem várható el a tervezés jelenlegi fázisában. Célja alapvetően a területfelhasználási egység módosítása, tehát az, hogy a csak kereskedelmi rendeltetést lehetővé tevő funkció helyett más, így lakófunkció is létesíthető legyen. Ez mind a fővárosi, mind a kerületi településrendezési tervek módosítását igényli, ezért a véleményezett dokumentáció ebben az „első körben” ezek megalapozását szolgáló előzetes tanulmányt jelent a külön meghatározott kormányrendeleti tartalommal.</p> <p>A tervezés következő fázisaiban lehet mélyebb elemzéseket végezni, és a fejlesztés érdeke is a megfelelő zajvédelmi kérdések kezelése.</p>
5.	<p>5. Nem tudom értelmezni, hogy a maximális épületmagasságok meghatározásához miért az átellenes pontházak lettek referenciaként felvéve, mikor a Bogdáni út túloldalán fekvő panelek illetve a Waterfront city F+13 épületei lennének a relevánsak. Ezáltal egy max 45 m-es magasság.</p> <p>Remélem észrevételeimet figyelembe veszik, és különösen, hogy nem lesznek elhamarkodott engedélyezések, mielőtt a Waterfont City beruházás befejeződné, és ennek valós hatásait megismerhetnénk a lakókörnyezetünkre.</p>	<p>5. A fejlesztési szándék 65 méteres magasházak beépítés lehetőségét körvonalazta 2025 tavaszán. A fővárosi és a kerületi önkormányzati egyeztetések eredményeként alakult ki az ennél jóval alacsonyabb értékben meghatározott, legfeljebb 51,6 méteres legmagasabb pontú épületek létesítésének lehetősége, az is csak a terület keleti oldalán. Ez városképi szempontból nem kifogásolható, hiszen a változatos magasságok a beépítést városképileg izgalmasabbá teszik, a monotonitását ellensúlyozzák. Nem véltetlen az Óbudai lakótelepnél</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
				sem, hogy a monoton F+10-11 szintes épületek mellett a hangsúlyt képző elemekké vált a Szentendrei út menti négy pontház a már említett magassággal. Tegyük hozzá azt is, hogy a 45 méteres magasságnál ez csupán két szinttel magasabb épületeket tesz lehetővé, tehát az arányosság szempontjából az eltérés mértéke is alacsony. A magasság 51,6 méterben került maximalizálásra, ami legfeljebb F+15 szintes épület elhelyezését teszi lehetővé.
Partner 6			2025.09.04.	
1.	Tisztelt Főépítész úr! Az Fabookon, illetve <a href="https://www.obuda.hu">obuda.hu</a> oldalon értesültem a filatorigáti beruházás véleményezhetőségéről, amellyel az alábbiak szerint élni kívánok. Előljáróban annyit, hogy Kaszásdűlőn laktam a lakótelep átadását követő 22 évig, testvérem még most is ott lakik. Én napi szinten érintem a területperemét jellemzően HÉV-vel, illetve autóval a rakparton. Tavasztól őszig pedig gyakran kerékpárral szelem át az érintett területet a dél-budai munkahelyem felé. Szakmámat tekintve közlekedéssel foglalkozom, de várostervezés, környezetvédelem témákban is nagy az érdeklődésem.		1.	Bevezető szövegrész, választ nem igényel.
2.	Teljes mértékben támogatom a honlapon közzétett stratégiát, miszerint - csapadékvíz kezelés helyben történjen - eredeti tervhez képes növelt zöldfelület (bár jobb lenne még több) - az ingatlanon legyen üzlethelyiség (15 perces város koncepció). Célszerű lenne, ha ez nem csak egy kis éjjel-nappali lenne, hanem egy Tesco-expressz méretű bolt. A HÉV megálló közelébe, a lakóövezet felé vezető gyalogos megközelítő úthoz kapcsolódóan célszerű telepíteni a boltot, esetleg gyógyszertárat, kultúráltan elhelyezett csomagautomatákat, stb, hogy a közösségi közlekedést igénybe vevők legyenek leginkább kényelmesen kiszolgálva a hazaérkezés során. - Jó ötlet a buszos ráhordás felvetése (pl. Ladik - Búza - Huszti - Vihar - Raktár - Bogdáni vagy Ladik - Búza - Bogdáni irányú körjáráttal). Nagyobb kört nem célszerű tenni, mert növekszik a menetidő és az 1-es villamos hatásterülete miatt az utasszám nem lesz érdemben több.)		2.	A vélemény további ötletekkel szolgál a 15 perces város koncepció erősítése érdekében, így a kereskedelmi mixre tesz javaslatot. Jó ötletnek tartja a buszos ráhordás javaslatát. Javaslatot tesz a körjárat vonalára, melyet a szaktervezők megvizsgálhatnak. Ugyanakkor jelezni kell, hogy a busz üzemeltetésének, így a járat nyomvonalának kérdése, a részletek kidolgozása a BKK-BKV-vel való későbbi egyeztetések tárgya lehet.
3.	Parkolóhelyek: A lakóparkhoz (lakásokhoz, irodákhoz) nyilván tartoznia kell gépkocsi és kerékpár parkolási lehetőségnek. Ezt felszín alatt vagy épületen belül kell megoldani. Felszíni gépkocsi parkolást csak vendég parkolóhelyek részére szabad létesíteni fizetős vagy időkorlátos rendszerben. Nem teljesen világos, hogy a 150 parkoló kinek a részére és hol		3.	A fővárosi és kerület egyeztetések során megállapítást nyert, hogy a jogszabály szerint (TÉKA) létesülő parkolási kötelezettségen belül kerül kialakításra már nem 150, hanem 200 bérparkoló, tehát nem többletparkolóként jelenik meg, és a garázsokban kapnak helyet.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>lenne telepítve, de amennyiben ez a lakások / irodák tartozékán túli kapacitás lenne, akkor ez tévút, nem szabad ilyen csinálni!</p> <p>Most már számos hazai példa is található arra vonatkozólag (pl. Szombathely, Eger), hogy közterületen értelmesen, sűrűn elszórva, boltok, hivatalok, lakások előtt legyen kerékpár támasz. Ennek lényege, hogy nem kell fedett legyen, egy-egy helyen csak néhány támaszt kell telepíteni, de a számosság miatt a célhoz nagyon közel talál a kerékpáros lakatolási lehetőséget. A támaszok könnyen arculatba illeszthetők, tető nélkül üzemeltetésük egyszerű.</p>		<p>Felszíni parkoló csak a Szentendrei úti földszinti funkciók kiszolgálására (vendégparkolók) létesülnek, mivel az telken kívüli, közterületi parkolásáv lenne.</p> <p>A későbbi részletes közterület rendezési tervek és a Promenádk kiépítésére vonatkozó részletes tervek nyilván foglalkozni fognak a kerékpártámaszok kérdésével is a B+R kialakításán túlmenően.</p>
4.		<p>Kerékpáros sztráda.</p> <p>Nagyon jelentős a kerékpáros forgalom az Árpád Fejedelem út - Polgár - Miklós- Búvár / Folyamőr - Búvár - Ladik utca útvonalon tovább a Búza utca, illetve a Ágnes Sanz út (rakpart) irányában. Ezt a kerékpáros forgalmat, áramlatot a terület peremén továbbra is akadálytalanul, át kell tudni vezetni. Tervben van egy észak-déli bringasztráda is, aminek terveit figyelembe kell venni.</p>	4.	<p>A nyomvonal a HÉV melletti útvonalon marad, a keresztmetszet átépül ennek is megfelelően.</p>
5.		<p>Új csomópont:</p> <p>Az új lámpás teljes keresztezés kialakítását alaposan át kell gondolni. A gyorsulási verseny zöld lámpánál (néha pirosnál) is megtörténik. Ez ellen olyan traffibox lehet az egyik megoldás, ami minden sávot lát. A lámpás csomópont papíron sokszor mindet tud, életben viszont gyakran csak torlódást generál, ráadásul a kanyarodó sávoknak jelentős a helyigénye. A terület feltárását természetesen meg kell oldani. A Mömax déli végének vonalában gyalogos átkelési lehetőséget kell biztosítani. Meg kell fontolni a Ladik - Búza - Szentendrei útvonal szerepét a felüljáró alatt (a kerékpáros forgalom biztosítása mellett): forgalomcsillapított szakasz vagy gerincút.</p> <p>Bízom benne, hogy észrevételeimmel hozzájárultam egy elérhető területfejlesztés kialakításához!</p>	5.	<p>A lámpás csomópont részletes terveinél lehet majd a technikai kontroll lehetőségek tervezéséről beszélni.</p> <p>A Mömax déli vonalára javasolt gyalogos átkelés kérdéses, a Bogdáni út északi oldalán kialakítható új átkelő.</p> <p>A Hév melletti útvonal – Búza – Szentendrei út útvonal szerepe további vizsgálatra és értékelésre kerül.</p>
Partner 7	BKK Budapesti Közlekedési Központ	2025.09.05.		
1.		<p>Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó magasépítési engedélyezési eljárás sikeres lebonyolításának feltétele, hogy megfelelő, a Budapest Közút és Társaságunk által elfogadható közlekedési alátámasztó munkarésszel rendelkezzen, melyet meg kell, hogy előzzön egy közlekedési hatástanulmány készítése.</p>	1.	<p>Közlekedési hatástanulmány elkészült, háttéranyagként benyújtásra kerül az ÓBÉSZ módosítási dokumentációhoz.</p>

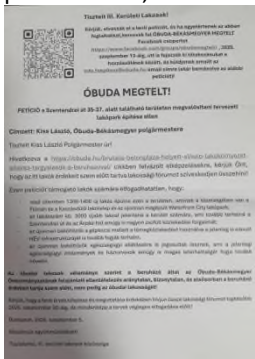
A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
2.	<p>A tervezett beruházás volumenéhez szükséges közcélú, elsősorban közlekedési célú beavatkozások ezek alapján, Társaságainkkal és célszerűen az érintett önkormányzatokkal (Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal) együttműködve határozhatók meg, ennek kimenetele jellemzően nem egyezik meg az előzetesen telepítési tanulmányban megfogalmazott fejlesztési szükségletekkel.</p> <p>Javaslatunk szerint az ingatlanfejlesztővel a településrendezési szerződést megkötni, illetve az abban szereplő közcélú vállalkozásokat a fent említett egyeztetések lefolytatását követően, háromoldalú, Beruházó, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal körben célszerű megkötni, miután a megvalósítandó fejlesztési elemekkel valamennyi érintett fél egyetért. Ennek hiányában a későbbi egyeztetések során várhatóan olyan igények is felmerülhetnek, melyek a már megkötött szerződések tartalmán túlmutathatnak, azok módosítását igényelhetik.</p>	<p>2.</p> <p>3 oldalú településrendezési szerződést köt a Fejlesztő – Fővárosi Önkormányzat és a Kerületi Önkormányzat.</p> <p>A tervezés jelen fázisában minden egyes közlekedési kritérium még nem tárható fel, a TRSZ-t tehát kell úgy megkötni, hogy abban azok szerepeljenek, amikről, mint fejlesztési elemekről a fővárossal és a kerülettel megegyezés születik. Ezek a ténylegesen szerződésileg kötött elemek, a részletek kidolgozása a további tervezés keretében történik meg.</p>
3.	<p>A telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban, az elérhető információk birtokában, előzetesen a következő észrevételeket tesszük:</p> <p>1. Ahhoz, hogy az ide költözők és ide látogatók a Budapesti Mobilitási Terv célrendszerével összefüggésben elsősorban ne az egyéni gépjárműközlekedést válasszák útjuk megtételéhez, ahhoz a közösségi közlekedés, gyaloglás és kerékpározás infrastruktúrájának kellő mértékű fejlesztése szükséges. Ennek meghatározása a későbbi egyeztetések során lehetséges, azonban az alábbiakban a már most megfogalmazható szükségleteket bemutatjuk.</p>	<p>3.</p> <p>A javaslatok értékelésre kerülnek, egyes elemei már a módosított telepítési tanulmánytervben is szerepeltethetők, továbbiak az ÓBÉSZ módosítási dokumentációban kerülnek kezelésre. Egyes részletek a későbbi részletes tervek egyeztetése során tisztázandók.</p>
4.	<p>2. A fejlesztési terület autóbuzsos kiszolgálásával egyetértünk és szükségesnek is tartjuk. Az autóbuzsos kiszolgálás bevezetéséhez szükséges műszaki létesítmények meghatározásánál azonban elengedhetetlen Társaságunk bevonása. A tervezett buszközlekedés bevezetéséhez szükséges infrastruktúra kialakítása az előzetesen elképzelt fejlesztési terület határain túlmutathat.</p>	<p>4.</p> <p>A tovább tervezés során szükséges egyeztetések megtörténnek. A tervezési terület határain túlmutató közösségi közlekedési fejlesztési igények összessége nem terhelhető a Projektre. A Projekt a kapcsolódási lehetőség megteremtését vállalhatja csak fel.</p>
5.	<p>3. A Bogdáni úti autóbuzs végállomás fejlesztése, felülvizsgálata Társaságunk és a Budapesti Közlekedési Vállalat bevonásával történjen. A BKK tervei között szerepel a 9-es autóbuszvonal elektrifikációja (elektromos autóbuszokkal vagy önjárársra képes trolibuszokkal), melyhez a Bogdáni úti végállomáson ehhez szükséges infrastruktúra létesítését tervezzük.</p>	<p>5.</p> <p>Ennek vizsgálata és fejlesztése nem a vonatkozó területfejlesztés része. A Bogdáni úti autóbuzs végállomás fejlesztése nem a Fejlesztő feladata, de amennyiben ott fejlesztés történik, ahhoz a TRSZ –ben meghatározott költségvállalással hozzájárul. A komplex fejlesztés megterveztetése nem a Fejlesztő feladata, de abból a Fejlesztői TRSZ-ben vállalt 50 M Ft költség hozzájárulásnak megfelelő – esetleg a Fejlesztő által kivitelezett – konkrét fejlesztésrész meghatározása értelemszerűen egyeztetéseket igényel majd.</p>

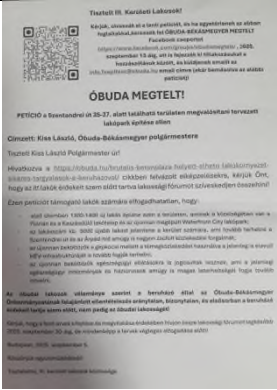
A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
6.	4. A Bogdáni út-Ladik utca útszakasz tervezet szerinti kétirányú gyűjtőúttá alakításának feltétele a Folyamőr utcai csomópont jelzőlámpás, esetleg körforgalmú csomóponttá történő átalakítása.	6. A továbbtervezés során vizsgálatra és szükséges esetén tervezésre kerül. A Bogdáni út-HÉV melletti útszakasz nem válik gyűjtőúttá a közlekedési hálózat egésze tekintetében, az kiszolgáló út kell, hogy legyen. A jelzőlámpás csomópont kialakítás vizsgálható a továbbtervezéskor.
7.	5. A Bogdáni út-Ladik utca útszakasz tervezet szerinti kétirányú gyűjtőúttá alakításának feltétele az észak-déli (EuroVelo) kerékpáros útvonal kiváltása erről a nyomvonalról. A Folyamőr utca folytatásában („Budai promenád”) EuroVelo paramétereknek is megfelelő önálló, a gyalogos forgalomtól elválasztott kerékpárút alakítandó ki.	7. A tovább tervezés során részletesen megtervezésre kerül. A Promenádon való kerékpárnyomvonal kialakítás jelentősen rontaná a sétálóutca használatát. Továbbra is a HÉV melletti út átépítése során kell biztosítani az elkülönített nyomvonalú kerékpárutat. A részletes tervezésnél kerül pontosításra, a közterületi keresztmetszet e célra való kialakítását a korábbi szabályozás rendezte.
8.	6. A Szentendrei út és Bogdáni út csomópontjában gyalogos-átkelőhely kialakítása szükséges a csomópont északi oldalán is, ehhez kapcsolódóan a csomópontban építéssel járó geometriai korrekciók elvégzése is szükséges.	8. A csomópont teljes átépítése 2024. évben megtörtént, ilyen igény nem merült fel, szükségességéről egyeztetés javasolt. A Szentendrei út és Bogdáni út csomópontjában gyalogos-átkelőhely kialakítása elvileg lehetséges, kedvezőbb kapcsolat biztosítható a HÉV és a Bogdáni úti autóbusz végállomás között. Más szempontból a gyalogos átközlekedés ma is megoldott.
9.	7. A tervezett ingatlanfejlesztést követően, illetve az új közúti kapcsolatok létrejötte nyomán a Búza utca és Ladik utca csomópontja forgalmi és közlekedésbiztonsági szempontból is kritikussá válhat, hiszen északi irányból ez a fejlesztéssel érintett terület megközelítési útvonalának kritikus pontja. Elengedhetetlennek tartjuk ennek a csomópontnak a fejlesztését, elsősorban körforgalmú csomópont kialakításával.	9. Javasolt a HÉV melletti út – Búza utca közötti szakasz északi irányba történő egyirányúsítása.
10.	8. A Szentendrei úton a hangolt jelzőlámpás üzem biztosítandó mindkét irányban. Az új közúti csomópont csak ennek figyelembevételével illeszthető a rendszerbe. Az új jelzőlámpás csomópontban a Szentendrei utat keresztező gyalogos-átkelőhely kialakítása is szükséges.	10. Észrevétel elfogadva, tovább tervezés során figyelembevételre kerül. Nyilvánvaló a Szentendrei úton a hangolt jelzőlámpás üzem biztosítása. Az új jelzőlámpás csomópontnál gyalogátkelő létesítése ugyanakkor kétséges, a Szentendrei út nyugati oldalán legfeljebb a Möbel-X parkolója közelíthető meg általa, onnan a Bogdáni úti autóbusz végállomás nem közelíthető meg közvetlenül. Gyalogos kapcsolat inkább a Kaszásdűlői lakótelep irányában válhat fontossá az intézmények elérése érdekében. Ezért a gyalogos kapcsolat a felüljáró alatt, a HÉV melletti út – Búza utca csomópontjában javasolható a meglévő gyalogosátkelő ezt már ma is biztosítja, a gyalogosok számára is védettebb helyszínen.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
11.	9.	A tervezett fejlesztés keretében a közúti átalakításokkal párhuzamosan elengedhetetlen a Bogdáni út és a Búza utca között, a Szentendrei út mentén, illetve a felüljáró alatt a kétirányú kerékpárút kialakítása, illetve ennek összekapcsolása a Bogdáni úti kerékpársávokkal, illetve a Bogdáni úttól délre található utcákkal. Ehhez a Szentendrei út és Bogdáni út csomópontjában – a gyalogos-átkelőhelyet is figyelembe véve – korrekciós beavatkozások szükségesek, illetve biztosítandó ennek az útvonalnak elérése az EuroVelo kerékpárút felől.	11.	A javasolt kerékpáros infrastruktúra a további tervezés során vizsgálatra és egyeztetésre kerül. A kerékpárút a felüljáró keleti oldala és a meglévő plébániaépület közötti sávban is továbbvezethető úgy, hogy az gyalogos és kerékpáros felület egyben. Ott már kiépített járda biztosítja ma is a gyalogos forgalmat, egyben a felüljáróra is onnan vezet fel egy lépcső. A Szentendrei úti közterületi parkoló és zöldsáv terhére alakítható csak ki kerékpáros nyomvonal, amit a továbbtervezés során lehet vizsgálni.
12.	10.	Az Óbudai-szigetre tervezett gyalogos-kerékpáros híd esetében biztosítandó az akadálymentes használat lehetősége. A híd kerékpáros hídként akkor működhet, amennyiben kerékpárral valóban használható, ezért biztosítandó a híd és a hídfők kerékpárral történő elérhetősége.	12.	Értelemszerű az akadálymentes kialakítás már a gyalogosforgalom tekintetében is. Ugyanakkor ez egy külön projektelem, ezért ennek vizsgálata és fejlesztése nem a vonatkozó területfejlesztés része, attól függetlenül történik meg a tervezetése és egyeztetése.
13.	11.	A tervezett beruházás jelentette forgalmi növekedés ellensúlyozása és a környék élhetőségének javítása érdekében szükségesnek tartjuk a beruházás keretében a Bogdáni út megújítását a Huszti út és a Szentendrei út között, a járdák és zöldsávok megújításával, a hiányzó kerékpársávok kialakításával, illetve a Huszti úti jelzőlámpás csomópont körforgalmú csomóponttá történő átalakításával.	13.	Ennek vizsgálata és fejlesztése nem a vonatkozó területfejlesztés része. A Fejlesztésre nem terhelhető rá a Kaszásdűlői lakótelep és a teljes gazdasági terület egészének problémája.
PARTNER 8.			2025.09.08.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
1.	<p>Tisztelt III. Kerületi Lakosok! Kérjük, olvassák el a lenti petíciót, és ha egyetértenek az abban foglaltakkal, keressék fel ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER-MEGTELT Facebook csoportot: <a href="https://www.facebook.com/groups/obudamegelt/">https://www.facebook.com/groups/obudamegelt/</a>, 2025. szeptember 13-áig, ott is fejezzék ki tiltakozásukat a hozzászólások között, és küldjenek emailt az: <a href="mailto:info.foepitesz@obuda.hu">info.foepitesz@obuda.hu</a> email címre (akár bemásolva az alábbi petíciót)! ÓBUDA-MEGTELT! PETÍCIÓ a Szentendrei út 35-37. alatt található területen megvalósítani tervezett lakópark építése ellen! Címzett: Kiss László, Óbuda-Békásmegyer polgármestere Tisztelt Kiss László Polgármester úr! Hivatkozva a: <a href="https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto-lakokornyezet-sikeres-targyalasok-a-beruhazoval/">https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto-lakokornyezet-sikeres-targyalasok-a-beruhazoval/</a> cikkben felvázolt elképzelésekre, kérjük Önt, hogy Óbuda-Békásmegyer lakosainak érdekeit szem előtt tartva lakossági fórumot hirdessen meg ezen téma megtárgyalására és az ott elhangzott érveket figyelembe véve a tervek felülvizsgálati szíveskedjen!</p>	1. Az „Óbuda-Békásmegyer megtelt” – facebook csoport felhívása
2.	<p>Ezen petíciót támogató lakók számára elfogadhatatlan, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ első ütemben 1300-1400 új lakás épülne ezen a területen, aminek a közelségében van a Flórián és a Kaszásdűlő lakótelep és az újonnan megépült Waterfront City lakópark;</li> </ul>	2. A vélemény megfogalmazása pontosítást igényel, mert kissé félrevezető, mivel úgy fogalmaz, hogy az 1300-1400 lakás első ütemben épülne, vagyis további ütemet feltételez. Ezzel ellentétben összesen létesül ez a lakásszám, további lakásszám nem jön létre, nincs további ütem.
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ ez lakásszám kb. 3000 újabb lakost jelentene a kerület számára, ami tovább terhelné a Szentendrei út és az Árpád híd amúgy is nagyon zsúfolt közlekedési forgalmát;</li> </ul>	3. A jelenlegi népességtrendek alapján 3000-nél kevesebb új lakos megjelenése várható.
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ az újonnan beköltözők a gépkocsi mellett a tömegközlekedést használva a jelenleg is elavult HÉV infrastruktúráját is tovább fogják terhelni;</li> </ul>	4. Bármilyen fejlesztés, így a korábbi bevásárlóközpont, vagy egy irodapark fejlesztés során létrejövő épületegyüttest használó hivatásforgalom és kereskedelmi forgalom is ugyanúgy a jelenlegi közúti úthálózatot, vagy a közösségi közlekedést használná. A beruházás éppen ezért hangsúlyt fektet a közösségi közlekedés komfortosabb elérhetősége céljából az autóbusz forgalom - HÉV kapcsolati fejlesztésére, ami a közösségi közlekedés előtérbe helyezésével a közúthálózatról vesz le forgalmat. Meg kell jegyezni, hogy a társadalmi egyeztetésre bocsátott ÉKM tervezet 651. sorában szerepel a HÉV vonalak felújítása H5 (szentendrei) HÉV teljeskörű korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése (kivitelezés) 2030. január 1. - 2035. december 31. időtávlatban, tehát nagyjából a projekt átadási időpontjának megfelelően, „az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti ágazati beruházási tervek és a 2035. december 31. napjáig szóló állami beruházási keretprogram elfogadásáról” c. kormányhatározat tervezete szerint.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
5.	- → az újonnan beköltözők egészségügyi ellátásokra is jogosultak lesznek, ami a jelenlegi egészségügyi intézmények és háziorvosok amúgy is magas leterheltségét fogja tovább növelni.☒		5.	Az újonnan beköltözők nem Budapest népességét fogják növelni, hanem a lakosság térségi elhelyezkedésében történik változás, tehát az orvosi ellátás tekintetében minden bizonnyal előtérbe helyeződik annak kezelése, ami viszont nem csak kerületi kérdés.
6.	Az Óbudai lakosok véleménye szerint a beruházó által az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának felajánlott ellentételezés aránytalan, bizonytalan, és elsősorban a beruházó érdekeit tartja szem előtt, nem pedig az Óbudai lakosságét!☒ Kérjük, hogy a fenti érvek kifejtése és megvitatása érdekében hívjon össze lakossági fórumot legkésőbb 2025. szeptember 30-áig, de mindenképp a tervek végleges elfogadása előtt!☒ Budapest, 2025. szeptember 5.☒ Köszönjük együttműködését!☒ Tisztelettel, III. kerületi lakosok közössége ☒		6.	Az ellentételezés „bizonytalanságának” felvetése nem állja meg a helyét, mivel arról településrendezési szerződést köt a Fejlesztő és a két önkormányzat, ami közigazgatási szerződésnek számít a törvény szerint. A beruházó azért olyan közfejlesztéseket valósít meg, melyek kedvezően alakítják a környezet felélesztését is, pl. a gyalogosinfrastruktúráját a Budai Promenád kiépítésével, folytatásával, a terület átjárhatóságát, a közhasználatú területek kialakítását. Nem beszélve arról, hogy a változás a lepusztult barnamezős terület felélesztését fogja jelenteni.
Partner 9		2025.09.09.		
1.	Tisztelt Cím! Az alábbi véleményt szeretném tenni a Bogdáni út (régi harisnyagyár) területén tervezett Bogdáni Waterfront Loft lakópark kapcsán:  1. A lakóházak engedélyezett magassága - még az önkormányzat által engedélyezett magasság is - az adott környezetbe nem illek bele A jelenleg elkészült lakóházak is igen magasak és emiatt erősen tájidegenek.		1.	Az Óbudai lakótelep, mint a környező városi táj F+10-11 szintes, hosszan elnyúló 60-200 méter közötti lakótelepi épületegyüttes, melyet csak a Szentendrei út felől élénkít négy db. magasház, 51,6 méteres magassággal. Ez az a városi táj, melyhez képest a szoliter, legfeljebb 45-50 méter hosszúságú, és legfeljebb 51,6 , de többségében ennél alacsonyabb épületeket jelentő épületegyüttes tájidegen minősítése nem adekvát. A Szentendrei úti zártosur beépítés pedig Belső-Óbuda beépítési hagyományait idézi.
2.	2. A tervezett 1500 db új lakás jelentős terhet róna a közutakra, a közszolgáltatásokra és a tömegközlekedésre. A BKV és MÁV jelenlegi nehéz anyagi helyzete miatt nem látok reálisnak egy eseteleges járatsűrítést. A közutakat illetően hasonlóan látom a jelenlegi közúthálózat bővítését. A projektben tervezett 150 db új parkolóhely pedig vélhetően nem lesz elegendő az új lakók számára.  Harmadik kerületi lakosként a terület tervezett beépítését ebben a formában nem támogatom.		2.	A véleményt kicsit pontosítani szükséges. A lakások száma 1300-1400, azaz nem 1500. Az említett 150 db parkolóhely nem az új lakókat szolgálja, ez félreértés. A lakók számára a garázsok az előírtaknak megfelelően azaz jogszabályok szerinti lesz, 1,5 lakásonkénti egy parkolót fognak biztosítani. A telepítési tanulmánytervben jelzett 150 parkolóhely az a szám, mely külső, tehát nem az ottlakók számára kínál majd parkoló bérleti lehetőséget, így a környéken lakók számára is. Egyebekben ez a szám az önkormányzati megállapodásban már 200-ra emelkedett, a módosított tanulmányterv és a településrendezési szerződés ezt fogja rögzíteni.
Partner 10		2025.09.09.		

A GDPR figyelembevételével a véleményezőzők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
1.	<p><b>Tisztelt Főépítész !</b></p> <p>Ezúton szeretném kifejezni tiltakozásomat az Óbudán zajló, illetve tervezett új lakóház-építések és nagy volumenű beruházások ellen. Meggyőződésem, hogy kerületünk elérte azt a pontot, ahol az infrastruktúra már nem képes biztonságosan és élhetően befogadni további több ezer új lakót.</p>		1.	
2.	<p>A jelenlegi közlekedési helyzet, a parkolási gondok, az egészségügyi és oktatási intézmények leterheltsége, valamint a zöldterületek fokozatos eltűnése is egyértelműen mutatja, hogy Óbuda <b>megtelt</b>. A tervezett építkezések több mint 3000 új lakó betelepülését jelenthetik, ami drámaian tovább súlyosbítaná a mindennapi problémákat, és visszafordíthatatlanul rontaná a kerület élıhetőségét.</p> 		2.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog. Óbudát elsősorban az agglomerációs forgalom terheli, ami ugyanakkor a közösségi közlekedési eszközök nagyobb arányú kihasználásával enyhülésre vezet.</p> <p><b>A csatolmány szövege megegyezik a <u>Partner 8. vélemény</u> szerinti szöveggel.</b></p> <p><b>Az arra adott válaszokat lásd ott.</b></p>
3.	<p>Tisztelettel kérem, hogy a jövőbeli döntések során vegyék figyelembe a helyi lakosság érdekeit, és álljanak ki Óbuda megőrzése mellett. Kerületünk értéke nem a még több betonban, hanem a közösség összetartó erejében, a meglévő épített és természeti környezet megőrásában rejlik.</p> <p>Kérem, hogy a petícióban megfogalmazott lakossági aggályokat komolyan mérlegeljék, és ne támogassák a túlzó mértékű beépítéseket.</p> <p>(Mellékelem a petíciót) Köszönettel és tisztelettel:</p>		3.	<p>A projekt a meglévő – értéket képviselő – környezetre különös gondossággal reagál, így a Promenádk kialakítása is ezek térbeli összefűzését, és így a jövőnek való megőrzését szolgálja.</p> <p>A jelenlegi terület egy volt, immáron évtizedek óta nem működő gyárterület nagyobb része, ami a beruházással rendezett környezetet fog eredményezni.</p>
Partner 11		2025.09.10.		
1.	Óbuda megtelt !!!		1.	<p>A véleményező csak a petíciót küldte meg, önálló észrevételt, véleményt nem adott.</p> <p><b>A csatolmány szövege megegyezik a <u>Partner 8. vélemény</u> szerinti szöveggel.</b></p> <p><b>Az arra adott válaszokat lásd ott.</b></p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
				
Partner 12			2025.09.10.	
1.	<p>T. Főépítész Úr !</p> <p>Megdöbbenéssel fogadtuk a hírt, hogy lakópark építése szerepel a terveik között ? Kérjük Önt, hogy segítse a lakóssági fórum összehívását.</p>		1.	A telepítési tanulmány után következik a kerületi építési szabályzat partnerségi egyeztetése, melynek keretében lesz lakossági fórum.
Partner 13			2025.09.12.	
1.	<p>Tisztelt Főépítész úr!</p> <p>A Szentendrei út 35-37 Waterfront Lofts települési tanulmánytervhez az alábbi észrevételeket teszem.</p> <p>Aggasztónak gondolom, hogy a tervezett hatalmas fejlesztés, a tervező állításaival szemben igenis nagymértékű többlet terhelést fog jelenteni mind a Szentendrei út autóforgalmában, mind a kerületi humán infrastruktúra igénybevételében.</p> <p>Ezért az alábbi javaslatokat teszem:</p>		1.	Bevezető, nem igényel választ.
2.	<p>- <b>Meg kell előzni, hogy az új lakásokhoz lakásonként több autó is kapcsolódjon.</b></p> <p>Ezért az új lakástulajdonosok által elérhető parkolóhelyek számát a jogszabályi minimum szintjére, azaz az 1 lakás – 1 autó szintre kell leszorítani. Ehhez két dolog szükséges: egyrészt a fejlesztésben épített parkolóhelyek száma ne haladja meg a lakások számát, azaz a tervezett 1800-ról 1400-ra kellene csökkenteni.</p> <p>Másrészt az új lakásokhoz ne adjanak semmilyen kedvezményt a közterületi parkoláshoz! Ha ezt előre bejelentik és a leendő lakástulajdonosok már ennek ismeretében veszik meg az új lakásokat, akkor nem történik diszkrimináció!</p>		2.	Az új lakásokhoz tartozóan figyelembevételre kerül a TÉKA azon módosítása (2025.08.28.) ami nem teszi lehetővé a lakásonkénti több gépkocsi elhelyezését. Ennek alapján a területen 1,5 lakásonként létesülhet 1 parkolóférőhely. Ezt még alátámasztja az is, hogy a fővárosi önkormányzattal való egyeztetés eredményeként a parkolási sűrűség, így a parkolási szintterületi mutató is csökkentésre kerül a területen. A telepítési tanulmányterv vélemények szerinti és a megállapodás szerinti átdolgozása során tehát a véleményezett dokumentumhoz képeset csökkentett parkolóférőhelyekkel lehet majd számolni.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>Ilyen szabályozásra már van példa más budapesti kerületekben. Így pl. a VIII. kerületben külön kategóriába esnek 2023. január 1-től az újonnan épített lakóépületekbe költözők. Így míg a legdrágább A zónában a Józsefvárosi kedvezményes engedély évi 30 ezer forint (szemben ugyebár az óbudai évi 3 ezer forinttal!), addig az új beköltözők éves engedélye 150 ezer forint. Itt találhatóak a részletek:</p> <p><a href="https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2022/10/lakossagi-varakozasi-engedelyekre-vonatkozo-szabalyok-jozsefvarosban-2023-januar-1-tol/">https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2022/10/lakossagi-varakozasi-engedelyekre-vonatkozo-szabalyok-jozsefvarosban-2023-januar-1-tol/</a></p> <p>Kérem, vezessenek be egy ilyen rendszert Óbudán is annak érdekében, hogy az új fejlesztésekbe költözők ne 2 autót tartsanak lakásonként!</p>		<p>A közterületi parkolást már a TÉKA már alkalmazandó szabálya sem teszi lehetővé, így a kerületi szabályozás sem, különösen nem új beépítés esetén.</p>
3.		<p>- Másrészt úgy vélem, hogy <b>a fejlesztő által vállalt úgymond közcélú közterület fejlesztések nagy része</b> (lényegében a Filatorigáti HÉV megálló BKK buszos elérhetőségét javító fejlesztés kivételével) <b>valójában nem igazán közcélúak</b>, azokat szinte csak az új fejlesztésbe költözők fogják rendszeresen használni. (Pl. „promenád” vagy belső kert az új „lakópark” közepén). Ezek a fejlesztések valójában az új lakások vonzerejét növelik, eladhatóságát javítják, azaz végeredményben a beruházó üzleti érdekeit szolgálják, azaz nem közcélúak. Ezzel szemben <b>a szabályozói engedményekért cserébe kérhetne a kerület olyan fejlesztéseket, amelyek legalább egy kis részben kompenzálnák azokat a többlet terheket, amelyek a környéken élőket sújtják majd.</b> Ilyenek lehetne például a Flórián tér környékének belső kerékpárútjainak, kerékpáros infrastruktúrájának fejlesztése, a Vörösvári úti szakrendelő fejlesztése, a köz számára megnyitott jelentősebb játszótér fejlesztés, stb. Természetesen a legjobban annak örülnék, ha jóval kisebb léptékű fejlesztés készülne erre a telekre, ha emberibb léptékű, szerethetőbb városrész alakulna ki annál, mint amit a súlyosan túlépített Waterfront Citynél láthatunk.</p>	3.	<p>A Budai Promenádnak kiépítése már a Waterfront City esetében is a kerületi önkormányzat elvárása alapján került a fejlesztésnél figyelembevételre, mivel azt a különböző kerületi dokumentumok már korábban is tartalmazták. Ez tehát egy elvárás a fejlesztő felé.</p> <p>A Budai Promenádnak lehetővé teszi az Óbudai lakótelep északi részén lakók számára – beleértve a Szentendrei út túloldalán élőket is – hogy komfortos környezetben közelíthessék meg a HÉV megállót, ami a mai megközelítésben nagyon kedvezőtlen, nem komfortos, nem vonzó.</p> <p>A buszjáráttal együtt ez az elképzelés igenis a közérdeket szolgálja. Az önkormányzat által képviselt közérdek tehát érvényesül a területnek ilyen módon való fejlesztésével a beruházó vállalásai során.</p> <p>Ez városszerkezeti lépés szemben egy játszótér fejlesztésével.</p>
Partner 14-24	AZONOS TARTALMÚ e-mailben érkezett vélemények		2025.09.12.	
1.		<p>Tisztelt Főépítész!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nem rég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni.</p> <p>A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az autósforgalom a Szentendrei úton</li> <li>- a Szentendrei út leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlzsúfoltak</li> <li>- a családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté</li> <li>- az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterhelése</li> </ul>	1.	<p>- A Szentendrei úti autósforgalmat jelentősen megkönnyítené a több évtizede, de már az 1940-es években tervbe vett körvasúti körút és az azzal kapcsolatos Aquincumi híd megépítése. Ezzel lehetne az elsősorban az agglomerációból érkező forgalmat minél hamarabb szétoszlatni.</p> <p>Fontos cél a közösségi közlekedés megerősítése, ami az autósforgalom csökkentését jelentheti.</p> <p>Meg kell jegyezni, hogy a társadalmi egyeztetésre bocsátott ÉKM tervezet 651. sorában szerepel a HÉV vonalak felújítása H5 (szentendrei) HÉV teljeskörű korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése (kivitelezés) 2030.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében telessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p> <p>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!</p>		<p>január 1. - 2035. december 31. időtávlatban, tehát nagyjából a projekt átadási időpontjának megfelelően, „az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti ágazati beruházási tervek és a 2035. december 31. napjáig szóló állami beruházási keretprogram elfogadásáról” c. kormányhatározat tervezete szerint.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A családi házas területek társasházas átalakulását jelentősen visszafogja a kerületi önkormányzat 2024 szeptember végi döntése az ilyen területek lakás számának csökkentésével. Erről nem szólnak a vélemények.</li> <li>Hozzá kell tenni, hogy a Mocsáros dűlő korábbi fejlesztési területén a zöldterületi és természetközeli besorolás jelentős lakásnagyságrend megépíthetőségét törölte. Ezek a visszalépések sajnálatosan soha nem jelennek meg a különböző lakossági véleményekben.</li> <li>- Az egészségügyi ellátás fejlesztésében alapvetően az orvoshiány játszik szerepet, ami nem kerületi, fővárosi, hanem országosan megjelenő probléma, amit azon a megfelelő szinten kell kezelni tudni.</li> </ul>
		<p><b>A fenti azonos szövegezésű véleményhez csatlakozott aláírásával még további 10 kerületi lakos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. F....</li> <li>2. SZ....</li> <li>3. A....</li> <li>4. H....</li> <li>5. K...</li> <li>6. K...</li> <li>7. P....</li> <li>8. G....</li> <li>9. G...</li> <li>10. CS ...</li> <li>11. L....</li> </ol>		
Partner 25			2025.09.12.	
1.		<p>Tisztelt Főépítész úr!</p> <p>III. kerületi, .... lakosként tiltakozom a Waterfront Lofts néven futó, a Szentendrei út 35-37-re tervezett gigantikus lakótelep-fejlesztés ellen. Nem elfogadható, hogy az a telepítési tanulmánytervben foglalt módon kerüljön engedélyezésre és, hogy ezt a beruházást Óbuda önkormányzata, szabályozói lehetőségei ellenére, a javasolt formában támogassa.</p>	1.	A vélemény bevezető része általános tényközléseket tartalmaz.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
2.	Már jó ideje aggódva figyelem, hogy annak ellenére, hogy Kiss László polgármester mind 2019-ben, mind 2024-ben a kerület lakóparkosodásának megállításaival kampányolt, most sorra nem csak lakóparkokat, hanem új lakótelepeket engedélyeznek a környéken. Ráadásul úgy, hogy azokhoz sem érdemi közlekedési sem egészségügyi vagy oktatási intézményfejlesztés nem kapcsolódik.	2.
3.	A Waterfront City, a Pünkösdfürdő utcában épülő kb. félezer új lakás és most az újabb 1400 lakással fenyegető Waterfront Lofts már nem lakóparkosodást, hanem egyenesen lakótelepesedést jelent. Ezek a beruházások a korábbi lakóparkoknál jóval túlépítettebbek. Hatalmas, egymást és a szomszédaikat beárnyékoló toronyházakkal nyomasztóvá teszik környezetüket. Ráadásul a 80-as évek lakótelep építései óta nem látott léptékben növelik a kerület lakosságát.	3. Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel. A kerület lakosság az elmúlt években csökkenő tendenciát mutat.
4.	Ezek az ingatlanok luxus áron kerülnek értékesítésre, azaz a kerület már meglévő családainak lakhatási nehézségein lényegében nem javítanak. A közelmúltban láttam a Waterfront City egyik átlagosnak tűnő (nem tetőteraszos!) lakásának hirdetését: a négyzetméter ára kb. 2,5 millió forint volt. Ráadásul, ellentétben a szocialista lakótelep építésekkel, ezekhez nem épül új orvosi rendelő, iskola, óvoda vagy sportközpont, azaz a kerület meglévő intézményeinek zsúfoltságát fogják tovább növelni. A közlekedési infrastruktúra fejlesztéséhez sem járulnak hozzá érdemben. A HÉV már így is zsúfolt és felújítására rövid távon esély sincs. A reggeli csúcsidőszakban arra nem tud még több ezer ember felszállni. Ezek a fejlesztések a Szentendrei út autóforgalmát is tovább fogják növelni. Ez a beruházás ellentétes a kerület valódi igényeivel, minden szempontból csak terheket jelentenek a már itt élőknek.	4. Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel.
5.	Ha új lakásokra igény van akkor: - Legyen kisebb a teljes beépítettség mértéke és nagyobb a zöldfelület. Azaz egy emberibb léptékű legyen az új beépítés és egyben kisebb a kerületre zúdított plusz lakószám.	5. Természetesen minden relatív. Különösen a barnamezős területek esetében fontos megtalálni azt az egyensúlyt, ahol arányban van a beépítés volumene és a közfejlesztések aránya, amit nem csak a ténylegesen megépülő infrastruktúrák jelentenek, hanem az a tény, hogy a terület átalakulása, az Óbudai lakótelephez való kapcsolódása, a kerület koncepcionális elemének, a Budai Promenádnak a megvalósulása nem csak m2-ekben mérhető, hanem városszerkezeti jelentőséggel is bír.
6.	- Az épületmagasság semmiképpen ne haladja meg a régi 10 emeletes panelek magasságát!	6. Ahogy az Óbudai lakótelepen 10-11 emeletes panelházak magasságát is meghaladja a Szentendrei út mentén négy 15 emeletes magasház, a változatos magasság kialakítása érdekében ezen a területen is indokolt hangsúlypontok kialakítása. A javaslat szerinti a Szentendrei út felől változatosan F+3-F+12 szintes épületek jönnek létre, hullámszerűen folytatva a déli területek beépítését. Csak a Promenádnak mentén létesülnek az említett 15 emeletes házak magasságát nem meghaladó méretű

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
				épületek. Ez teszi lehetővé a tömbbelső lazább, parkosított területének kialakítását.
7.	<p>- A túlzott zsúfoltság elkerülése érdekében a beruházásban csökkentsék a lakások számát és inkább a kereskedelmi és iroda célú ingatlanokét növeljék. A Waterfront City úgy jött létre, hogy még egy kis közért sem épült mellé. Lenne bőven ügyfele néhány nagyobb üzletnek és a régi lakótelepről is sokan járnának oda. Így kevesebben ülnének autóba a vásárlásaik intézéséhez. (Most pl. a Huszti úton van a legközelebbi Aldi és az óbudai piacot sem lehet BKV-val elérni, azaz evidens az autós bevásárlás.)</p>		7.	A lakófunkció nélküli kereskedelmi és irodai funkciók forgalmi igényei nagyobbak lennének. A Promenádnál mellett lesznek kereskedelmi, vendéglátási egységek is. Nem cél ugyanakkor itt ezen a ponton is még egy Aldi, Lidl stb. méretű és jellegű kereskedelmi egység megtelepedése, annak nagyméretű felszíni parkolóival és forgalmával.
8.	<p>- A tanulmányterv hazugságaival szemben reálisan mérjék fel a többlet egészségügyi, oktatási és sportolási infrastruktúra igényt és ezekhez való hozzájárulást írjanak elő a befektetőnek. Ne higgyék a tanulmányterv készítői hogy bolondnak nézhetnek mindenki mást, amikor azt állítják, hogy a plusz 1400 lakás ellátása nem jelent majd gondot a meglévő intézmények számára.</p>		8.	A Fejlesztő külön pénzeszközt ad át a kerületnek ilyen célú felhasználásra, mint pl. humán infrastruktúra fejlesztése.
9.	<p>- Parkolás: a fejlesztés melletti egyik sokat hangoztatott érv, hogy közel van a HÉV megállóhoz, mégis 1800+150 parkolót építenek 1300-1400 lakáshoz. Ez lakásonként másfél autó parkolását teszi lehetővé! Azaz valójában a tervező is azzal számol, hogy az új lakosok nagy része autóval fogja napi ügyeit, munkába járását intézni! Ehelyett a parkolók számát a jogszabályban előírt minimumra, azaz 1 lakás – 1 parkolóhelyre kellene leszorítani. Emellett az új lakásokhoz nem lenne szabad megadni az óbudai parkolási kedvezményt. Hiszen ha még az évente mindössze pár ezer forintos utcai parkolást is lehetővé teszik az új lakók számára, akkor drága teremgarázs vásárlása helyett közülük sokan a lakótelephez tartozó 150 közterületi parkolóban fogják közel ingyen tartani a második autójukat. Így a beharangozott 150 új parkoló valójában nem P+R lesz, azaz nem csökkenni, hanem akár növekedni fog a környéken a parkolási és közlekedési káosz.</p> <p>Kérem, hogy a fejlesztésről szóló döntésnél legyenek tekintettel az egész.</p>		9.	A vélemény elfogadható. A parkolás mértéke a fővárosi és kerületi egyeztetések eredményeként a partnerségre bocsátott telepítési tanulmánytervhez képest csökkent. A lakásokhoz nem 1-1 parkoló létesül, hanem a legújabb országos előírások szerint az ilyen nagyvárosias lakóterületeken 1,5 lakásonként létesülhet 1 parkoló. A többi parkoló az irodai és egyéb funkciók számára létesül, a nyilvános parkoló nem többletként jelenik meg, hanem a létesülő parkoló egy része lenne nyilvánosan igénybe vehető. A nyilvános parkoló nem azonos a P+R parkolóval, hiszen nem is cél, hogy pl. az agglomerációból érkezők szinte a város közepén tegyék le a gépkocsit a közlekedési eszközváltás során.
Partner 30			2025.09.12.	
1.	<p>Tisztelt Illetékes!</p> <p>Az észrevételeimet és tiltakozásomat szeretném röviden jelezni a tervezett beruházással kapcsolatban.</p> <p>A várhatóan megemelkedő autó forgalommal kapcsolatban megjegyezném, hogy a tervezett 150 férőhelyes közösségi parkolót a beköltöző családok autója, illetve második</p>		1.	<p><b>NEM IGÉNYEL DÖNTÉST</b></p> <p>Az 1400 lakás nagyságrendre kidolgozott közlekedési hatástanulmány szerint, a vizsgálatok alapján megállapítható, hogy <b>a tervezett beépítés által keltett forgalom a Szentendrei út - Bogdáni út meglévő jelzőlámpás csomóponton, valamint a tervezett Szentendrei út – új Ladik utca új jelzőlámpás csomóponton csúcsórákban, illetve a reggeli és délutáni csúcsidekban is biztonságosan lebonyolódik. A</b></p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>autója fogja azonnal megtölteni, tekintve, hogy ilyen építkezéseknél jó, ha lakásonként egy autóval számol az építető. A kerületben látványos, hogy a Kocsis Sándor utca mentén megépített társasházi terület mekkora terhet rótt a Jablonka út forgalmára, pedig ott ennél jóval kisebb léptékű beköltözés történt. Nem erre tervezték a kerület útjait, fejlesztés ilyen tekintetben nincs, borzalmas állapotban vannak az utak. Parkoló terület továbbra sem lesz megfelelő mértékben bővítve, az óbudai parkoló társaság csak nyereszkedik a közterületeken, forgalomszabályozás a parkolódíj bevezetésével nem történt, ez évek óta világos. Erre a területre P+R parkolót legyenek szívesek építeni inkább, fásítással egybekötve, ne társasházat vagy bérlakást.</p> <p>A lakhatási válság a mesterséges gazdasági és támogatási rendszernek köszönhető, melyen nem a további lakóhely létesítés fog segíteni. A III. kerületben már olyan magas a lakások négyzetméter ára, hogy itt nem az fog vásárolni, aki jelenleg lakhatási gondokkal küzd. A környék ingatlanjainak értékét pedig legyenek szívesek ne növeljél tovább, mert már így is lehetetlen fizetésből lakáshoz segíteni a gyerekeinket.</p>		<p>forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján látható, hogy a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek. A fentiek alapján a megállapítható, hogy a Szentendrei út - Bogdáni út csomópont további fejlesztése nem indokolt, a megépült geometriai adottságok sem teszik lehetővé a további sávbővítést. <b>Az érintett csomóponton az új beépítés által keltett forgalom többlettel megnövekedett közúti forgalom biztonsággal le tud bonyolódni a jelenlegi fázistervek alkalmazásával.</b></p>
	2.	A Szentendrei út illegális gyorsulási versenyének megszűnését tényleg bárki is a lámpás kereszteződéstől várja? Próbálkoztak már rendőri jelenléttel?	2.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel.
	3.	Az Önkormányzat 1,2 milliárd forintért akarja beengedni a beruházót a területre. Ennyiért már nem probléma a zaj-, tömeg- és környezetszennyezés megugrása?	3.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel.
	4.	Mindegy, hogy milyen ütemben tervezik betelepíteni a területet. Ekkora embertömeg mellé infrastruktúra fejlesztés is szükséges. Tanulmányozták (a híd felújítási munkái előtt) a Szentendrei út forgalmát mondjuk 7-9 óra között? És a Vörösvári útét? A beköltözések után vajon csökkenni fog az autóforgalom? Nem valószínű.	4.	lásd. 1. pontra adott választ
	5.	Egészségügyi ellátás hogyan fogja követni ennek a növekedésnek az ütemét? A Vörösvári úti rendelőben a gyermekorvosok átlagos életkora 70 év felett van! Van, aki két praxist visz. Építhetnek annyi rendelőt, amennyit akarnak, ha nem lesz, aki dolgozzon benne. Vajon új iskolák is épülnek? Ki fog tanítani bennük?	5.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel.
	6.	Ha a beruházó nem tartja be az ígéretét, milyen eszközzel kérik ezt számon? A GoBuda építésénél tetőkerti játszóteret ígértek. Azóta is várjuk. EZT A TERTVET IDE A LEGÚJABB FORMÁBAN SEM ENGEDHETIK BE!	6.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó észrevétel.
Partner 31			2025.09.12.	
	1.	<p><b>Tisztelt Főépítész Úr!</b></p> <p>Ezúton továbbítom Önnek a Waterfront Loft telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan beérkezett lakossági vélemények összefoglalóját.</p>	1.	Tájékoztató, nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Mint a III. kerület megválasztott önkormányzati képviselője, kötelességemnek tartottam, hogy a körzetemben élők véleményét megismerjem és dokumentált formában közvetítsem. A mellékelt anyag tartalmazza az általam közzétett videók és egyéb tájékoztatók nyomán beérkezett reakciók számszerű megközelítő összegzését, valamint a leggyakoribb lakossági észrevételek tematikus összefoglalóját. Kérem, hogy a mellékelt dokumentumban szereplő észrevételek a telepítési tanulmányterv véleményezési eljárása során figyelembe vételre kerüljenek.		
2.	2. Lakossági észrevételek tartalmilag	<p>A kommentek és visszajelzések leggyakoribb üzenetei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Túlzott beépítés, toronyházak tájidegensége.</li> <li>• Közlekedési túlterhelés, parkolóhely-hiány.</li> <li>• Árnyékolás és kilátás elvesztése: a magas épületek miatt a környéken élők kevesebb természetes fényhez jutnának, illetve elveszíthetnék a kilátást (pl. a Dunára).</li> <li>• Zaj- és porterhelés: a több éves építési munkálatok jelentős életminőségromlással járnának (folyamatos zaj, por, közlekedési akadályok), a későbbiekben pedig a lakosság szám növekedése tartós zajterhelést okozna.</li> <li>• Levegőminőség és környezeti hatások: sokan attól tartanak, hogy az újabb beépítés rontja a kerület levegőjét és tovább csökkenti a zöldfelületek arányát.</li> </ul> <p>3. Összegzés</p> <p>A dokumentált kutatás alapján a lakosság többsége egyértelműen elutasító álláspontot fogalmazott meg a Waterfront Loft telepítési tanulmánytervben szereplő 1.400 lakásos beruházással kapcsolatban.</p> <p>A válaszadások túlnyomó része szerint a fejlesztés aránytalan terhet róna a környékre, és az élıhetőséget jelentősen rontaná.</p> <p>Kérem, hogy a fenti adatok és észrevételek a telepítési tanulmányterv véleményezési eljárása során figyelembevételre kerüljenek.</p>	2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nem épül toronyház, csak a Bogdáni úti 15 emeletes épülettel azonos magasságú épület. (A toronyház 90 méter felett kezdődik, a megnevezés félrevezető.) A korábbi elképzelés szerinti 65 méteres magasház elképzelés már csökkent magasságú épületre vonatkozik a tervben.</li> <li>• A magasház a paneles lakótelepi környezetben nem tájidegen, a beépítési javaslat jellemző szintszáma F+3-F+6 és F+10 a Szentendrei úti oldalon. A magasabb épületek – akkorák, mint a Szentendrei út melletti négy pontház – csak a Budai Promenád mentén helyezkednének el.</li> <li>• A közlekedést tekintetében a közlekedési forgalmi elemzése alapján a közlekedési hatástanulmány összegzése szerint a beruházás által keltett többletforgalom le tud bonyolódni a jelenlegi csomóponton.</li> <li>• A meglévő lakóházak távolsága 80-100 méter, itt a természetes fény csökkenése nem kimutatható. A kilátás kérdése pedig minden egyes építési telek beépítésénél előfordul, hiszen ez egy város.</li> <li>• Egy beruházás nem akadályozható meg az építés alatti zaj és porterhelés alapján, de nyilván meg kell követelni a gondos kivitelezést, de ezt a különböző kormányrendeletek is előírják.</li> <li>• A kerület levegőjére nincs általánosan hatással a beruházás.</li> <li>• A zöldfelület aránya nem csökken, a jelenlegi előírásokhoz és a terület korábbi iparterületi jellegéhez képest növekedni fog.</li> </ul> <p>A facebook kutatás problémája, hogy akit nem érdekel, az nem foglalkozik vele, tehát nem ad tiszta láttelepet.</p>
Partner 32			2025.09.14.	
3.	3.	Tisztelt Főépítész Úr! Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nemrég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni. A	3.	A vélemény azonos a <b>Partner 14-24</b> véleménnyel, válaszokat lásd ott.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz az autós forgalom a Szentendrei úton. Ennek leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV már most is alig tudja ellátni az utasforgalmat.</p> <p>A családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté, az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterheltsége lassan megoldhatatlan problémává válik. <b>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</b></p> <p>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!</p>		
			2025.09.12.	
1.		<p>Tisztelt Szécsi Zsolt főépítész!</p> <p>Küldöm véleményemet a Waterfront Loft projekt Telepítési Tanulmánytervével kapcsolatban:</p> <p>A 2019-ben dr. Kiss László polgármesterjelölt választási ígérete volt, hogy megállítja a lakóparkok terjedését. Mottója a sokunk által hivatkozott és támogatott „Óbuda megtelt” mondat volt. Az utóbbi hónapokban éles irányváltás figyelhető meg a kerület döntéshozói körében, amit se lakossági egyeztetés, se szakmai vita nem előzött meg. Parkokról, játszóterekről, apró fejlesztésekről is közösségi tervezés útján hoznak döntést. Érthetetlen számomra, hogy ilyen nagyberuházások esetében, ami ekkora hatást gyakorol a kerületben élőkre (sőt kihat az egész dunakanyari kistérségre) hogy fordulhat elő a képviseleti demokráciában, hogy néhány tucat ember érdeke, álláspontja és feltételezése alapján születnek ekkora horderejű döntések.</p>	1.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.
2.		<p>A lakosság most elmondhatja, leírhatja a véleményét, amire választ fog kapni, de ez nem egyenlő a társadalmi vitával és egyeztetéssel. Dr. Kiss László, Karácsony Gergely és a képviselő testület többi tagja nem újabb 15 emeletes lakóházak építésére lett felhatalmazva Óbuda-Békásmegyer területén. A Biggeorge Property-vel mind a főváros, mind a kerület háttértárgyalási folyamatai átláthatatlanok. Június óta több alkalommal is eredménytelenül kértem közérdekű adatigénylésként fővárosi szakmai állásfoglalásokat a Biggeorge fejlesztéssel kapcsolatban. Kérelmemet háromszor utasították el azzal az indokkal, hogy „döntéselőkészítő adatnak” számít a BVFT szakmai véleménye. Mégis mit akarnak megint eldönteni rólunk, nélkülünk?</p> <p>Óbuda jövőjéről nem dönthetnek politikusok, ingatlanberuházók. Független szakértői véleményekre, jó gyakorlatokra, innovatív megoldásokra és társadalmi vitára van szükség. A kiemelt kormány beruházás kockázata valóban fennáll, de ennek erkölcsi felelőssége nem az önkormányzatoké. Ha tisztességtelen haszonhoz juttatnak beruházókat és aránytalan alkukat kötnek az itt élő óbudai lakosság életminőségének romlása árán, az viszont már a kerületi és fővárosi döntéshozók felelőssége.</p>	2.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	Nem értek egyet a terület átminősítésével. Véleményem szerint a Waterfront Loft projekt a 95% (100.000 m2) lakófunkciójával és a magas szintterületi mutatójával nem felel meg a főváros által korábban megfogalmazott élhető város feltételeinek és fenntartható város koncepciójának.	3.	
4.	<p>1. Javaslatom a Waterfront Loft projekttel kapcsolatban: választott képviselőink tartsák magukat ígéreteikhez, ne minősítsék át lakóövezetté a területet. Ne fogadják el a tanulmánytervet.</p> <p>Ajánlom figyelmükbe Budapest Fenntartható Új Városrészei Kézikönyvet, ahol részletesen kitérnek a funkciómix és a kompakt város kritériumaira. Néhány részt kiemelnék és megfontolásra javaslok: „A különböző funkciók integrálásával erősíthető a városrész sokszínűsége, a társadalmi fenntarthatóság és az általános biztonságérzet. A jól kombinált funkciómix folyamatos használatot ad a területnek (munkahely – ellátás – lakás mixe), a nap folyamán többféle aktivitást biztosít, így a hosszabb ott tartózkodás erősíti a városi életet. Az épületek és környezetük legalább 60-80-100 évre épülnek, ezért a tervezés során a jelenlegi és a jövőbeli használók változatos és változó igényeit is figyelembe kell venni. A hosszú távú fenntartáshoz olyan építészeti minőséget és kialakítást kell megvalósítani, amely a társadalmi igények változására rugalmasan és könnyen reagálni tud, ezzel is erősítve a körkörös gazdálkodást.” továbbá fontos rész „Az új beépítési struktúrák és építészeti megoldások ne erősítsék a meglévő rossz szerkezetű, kellemetlen hatású beépítéseket, inkább ellensúlyozzák azokat jobb, új minőség és karakter létrehozásával. Heterogén karakterű települési környezetben a tervezett változásokat elsősorban a koncepciókban kijelölt és várható településfejlődési irányokhoz szükséges illeszteni.”</p> <p>Amennyiben lakossági konszenzus születik arról, hogy a területen ne csak kereskedelmi, hanem például lakófunkció is lehessen, fontosnak tartom, hogy megőrizték a harmonikus, emberi léptékű városi környezetet.</p>	4.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.
5.	2. Javaslatom: teljes tabula rasa. Biztosítsák a teljes átláthatóságot. A folyamatba már az elejétől vonják be érdemben a lakosságot és független szakértőket.	5.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.
6.	3. Javaslatom, hogy az önkormányzat csökkentse a 95% lakófunkciót 30%-ra és színes, változatos területhasznosítást ösztönözzön. Növelje a teljesértékű zöldfelületeket indirekt szabályozókkal és kötelezzék a csapadékvíz megtartására, helyben hasznosítására.	6.	<p>Sajnálatosan az irodai fejlesztések sorra funkciótlanokká válnak, a kihasználatlan irodaháza Budapesten egyre nagyobb arányban váltanak át lakófunkcióra. A városi szövetben is meglehetősen sok a bezárt üzlet, kihasználatlan földszinti helyiségekkel lehet találkozni. Ennek nem csak az üzlethelyiség ára vagy bérleti díja az oka, hanem a megváltozott kereskedelmi szokások is.</p> <p>A zöldfelület aránya a hatályos szabályozáshoz képest, ami 10%, 25%-ra növekszik, ami a javaslatban újdonság emellett, hogy előírná a zöldfelületi borítottság 45%-os arányát a projektterületen.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
7.	A TRSZ-t aránytalannak tartom és semmiféle garanciát nem látok a vállalások betartására. Amennyiben van garancia, kérem térjenek ki rá a tervezői válaszban.		7.	A TRSZ értékelése nem a településtervezői válaszok feladata. Egy szerződés az szerződés, azt a feleknek be kell tartaniuk, ez nem kérdés.
8.	4. Javaslatom, az önkormányzat ne kösse meg ezt a TRSZ-t. Újabb 1400 lakás jelentősen túlterhelné a Bogdáni és Szentendrei úti csomópont közlekedését - mind zaj terhelés, mind levegőtminőség szempontjából.		8.	Az 1400 lakás nagyságrendre kidolgozott közlekedési hatástanulmány szerint, a vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítés által keltett forgalom a Szentendrei út - Bogdáni út meglévő jelzőlámpás csomóponton, valamint a tervezett Szentendrei út – új Ladik utca új jelzőlámpás csomóponton csúcsórákban, illetve a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban is biztonsággal lebonyolódik. A forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján látható, hogy a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek. A fentiek alapján a megállapítható, hogy a Szentendrei út - Bogdáni út csomópont további fejlesztése nem indokolt, a megépült geometriai adottságok sem teszik lehetővé a további sávbővítést. Az érintett csomóponton az új beépítés által keltett forgalom többlettel megnövekedett közúti forgalom biztonsággal le tud bonyolódni a jelenlegi fázistervek alkalmazásával.
9.	5. Javaslatom, korlátozzák a parkolóhelyek számát 1 db / lakásra.		9.	A parkolóhelyek száma csökkentésre került a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsátása óta, 1,5 lakásonként kell 1 parkolót biztosítani, egyben a fővárosi parkolási sűrűség is csökkentésre került.
Partner 34		2025.09.12.		
1.	<p><b>Észrevételeim</b></p> <p><b>a Biggeorge Waterfront Loft "Telepítési tanulmányterv" kapcsán – általánosak és a konkrét ingatlanfejlesztésre vonatkozók</b></p> <p>A konkrét beépítendő terület: hrsz: 19250/10. Budapest III., Szentendrei út 35-37. A tanulmányterv: <a href="https://obuda.hu/wp-content/uploads/2025/08/III.-ker_BOGD_NI-Waterfront-loft-Telepitesi-tanulm_ny_PARTNERSEGI_DOK_20250826_BIZ.pdf">https://obuda.hu/wp-content/uploads/2025/08/III.-ker_BOGD_NI-Waterfront-loft- Telepitesi-tanulm_ny_PARTNERSEGI_DOK_20250826_BIZ.pdf</a>.</p> <p>Kapják:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Budapest és a III. kerület főépítésze</li> <li>– a III. kerület polgármestere</li> <li>– a Főváros Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottságának elnöke</li> <li>– a III. kerületi VKB elnöke.</li> </ul>		1.	
2.	Tisztelt Főépítész Úr, tisztelt Döntéshozó!		2.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>Köszönöm a hozzászólási lehetőséget, de jelenlegi formájában nem tartom elegendőnek; <b>párbeszédre volna szükség a Főváros és a Kerület lakáspolitikájáról, legalább a következő hiányosságok kiküszöbölésével:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A jelenlegi lehetőség csak egyszeri hozzászólásra ad lehetőséget, nem pedig többfordulós egyeztetésre, konszenzus elérésére az érintettek (a kerület, a főváros lakosai) nagy többségével.</li> <li>A publikus dokumentum csak az építéssel kapcsolatos megállapodás tervezetét részletezi; a lakás és irodapolitika pénzügyi/gazdasági része hiányzik; csak a következménye szerepel: a tervezet pénzügyi tételei kb. 1 oldal terjedelemben, tételenként 1-2 sorban megnevezve (a vezetői összefoglaló végén), kifejtés és diszkusszió nélkül vannak felsorolva. Ez így – a jelenlegi helyzet, a jelenlegi kilátások (pl. Rákosrendező példája, állam/bankok által támogatott hitel konstrukciók) vázolója, háttérismeretek nélkül, illetve a két önkormányzat hiányzó lakáspolitikája nélkül – értékelhetetlen.</li> <li>A kerületi építészeti szabályozások társadalmasítása eddig kimerült abban, hogy pár hetes időszakban észrevételezni lehetett a tervezeteket. Sem a valamennyire anonimizált észrevételeket, sem a válaszokat nem publikálták, holott ezt sem tiltja jogszabály. A válaszok minőségére, ill. a párbeszéd folytatására is jó hatással lenne, ha az észrevételeket és a válaszokat publikálnák – lépés lenne a részvételi demokrácia felé!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A telepítési tanulmányterv után kidolgozása kerülő ÓBÉSZ módosítási dokumentum véleményezése körében még lesz partnerségi egyeztetése és lakossági fórumot is lehet tartani, amennyiben ilyen döntés születik.</li> <li>A telepítési tanulmányterv tartalmát kormányrendelet határozza meg, mely nem megvalósíthatósági tanulmány, nem a gazdasági kérdések elemzésére való.</li> <li>A válaszok megjelenítésre kerülhetnek az önkormányzat honlapján.</li> </ul>
3.	<p>A lakhatási válság annak ellenére jött létre, hogy Budapest lakossága 1990-2020 között 13%-kal csökkent (<a href="https://www.youtube.com/watch?v=si8JSjFfHYg">https://www.youtube.com/watch?v=si8JSjFfHYg</a>, 2:45; 6:45). A kerület lakosainak a száma ingadozik, nem nő számottevően - ha egyáltalán; a gyermekek száma jelentősen csökken, a lakosság öregszik (<a href="https://statinfo.ksh.hu/Statinfo/">https://statinfo.ksh.hu/Statinfo/</a>). Ebből a szempontból érthető, de el nem fogadható a Kerület – itt, és a sok többi nagyingalan-fejlesztéssel kapcsolatos – válasza e problémákra.</p>	<p>3. A kerületi lakosság fogyásának egyik oldala a születések számának csökkenése, másik oldala viszont az agglomerációba való kitelepülés. A kerület lakásfejlesztése messze elmarad más kerületekétől.</p>
4.	<p>Nagyobb utas, ill. autóforgalommal járó építkezések mindenütt a kertvárosiak. Ezekén kívül a</p> <p>III. kerületben nagy egyedi épületek, ill. lakóparkok jönnek létre pl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A BIGGEORGE Waterfront City 4-5. szakasz; Waterfront Loft építkezései;</li> <li>Az MVM új irodaépülete a meglévő K-re;</li> <li>Az Északi Városkapu építkezései;</li> <li>A Hatvani Lajos utca, a Pütkösdfürdő utca, az Ipartelep utca környéki építkezések;</li> <li>A Csillaghegyi út - Pusztakúti út menti lakópark építkezések.</li> </ul> <p><b>Ez, és a többi építkezés tovább terheli a már eddig is túlsúlyfolt, fejlesztéshiányos</b></p>	<p>4. Az 1400 lakás nagyságrendre kidolgozott közlekedési hatástanulmány szerint, a vizsgálatok alapján megállapítható, hogy <b>a tervezett beépítés által keltett forgalom a Szentendrei út - Bogdáni út meglévő jelzőlámpás csomóponton, valamint a tervezett Szentendrei út – új Ladik utca új jelzőlámpás csomóponton csúcsórákban, illetve a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban is biztonságosan lebonyolódik.</b> A forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján látható, hogy a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek. A fentiek alapján a megállapítható, hogy a Szentendrei út - Bogdáni út csomópont további fejlesztése nem indokolt, a megépült geometriai</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p><i>közlekedési infrastruktúrát (mind a H5-ös HÉV, mind a főutak tekintetében). A Kerület mégsem tett közzé nyilvános állásfoglalást a kormányhoz a beruházásokat felsoroló, az Észak-Buda és az agglomeráció közlekedése fejlesztésére is vonatkozó, minden ilyen fejlesztést 2030 utánra toló szándéka ellen. (Ez publikusan észrevételezhető volt; pl. Budakalász és Szentendre polgármestere nyilvánosságra hozta észrevételeit; az előbbi még a hozzászólási időszak lejártá előtt jóval – így lehetővé téve, hogy a lakosság is felfigyeljen a lehetőségre, és mind a Kormány, mind saját önkormányzata felé megnyilvánuljon.)</i></p>	<p>adottságok sem teszik lehetővé a további sávbővítést. <b>Az érintett csomóponton az új beépítés által keltett forgalom többlettel megnövekedett közúti forgalom biztonsággal le tud bonyolódni a jelenlegi fázistervek alkalmazásával.</b></p>
5.		<p>Korábban ígért főút fejlesztések vs. „Ágazati beruházási tervek és a 2035. december 31. napjáig szóló állami beruházási keretprogram” (<a href="https://kormany.hu/dokumentumtar/agazati-beruhazasi-tervek-2035-december-31-ig-szolo-all-i-beruhazasi-k-progr">https://kormany.hu/dokumentumtar/agazati-beruhazasi-tervek-2035-december-31-ig-szolo-all-i-beruhazasi-k-progr</a>, 2025. 08. 14.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– M0 észak 11-10. sz. főutak közötti szakasz</li> <li>– M10 gyorsforgalmi út Budapest – Keszthely közötti szakaszának ütemezett fejlesztése</li> <li>– Budakalász elkerülő út, és a 11.sz. főút rekonstrukció Budakalász-Szentendre között</li> <li>– Szentendre nyugati tehermentesítő út.</li> </ul>	<p>5. Mindemellett a 2035-ig terjedő beruházások felsorolásában szerepel a Szentendrei HÉV vonal felújítása, ami nagyban elősegítheti közösségi közlekedésre való áttérést. Ezt célozza meg az is, hogy a HÉV –vel közvetlenül kapcsolódó, tehát a legjobb kötőpályás közlekedési eszköz felé irányuló gyalogosfejlesztés a projekt egyik fő vezérfonala. Ez jelentősen csökkenteni tudja már a területről kiinduló gépjárműves forgalmat, hiszen ha könnyen elérhető, mert közel van, a megközelítése színvonalas gyalogos sétányon, mint a Budai Promenádon keresztül történik, akkor a terület fejlesztésének ez a többlete a kerület ezen térségének, mind az új beépítés, mind a lakótelep és a Waterfront City I lakóinak is jelentős könnyebbséget fog jelenteni.</p>
6.		<p>A Biggeorge, és a többi piaci nagyingatlan-fejlesztő tevékenysége a lakásválságot meglovagoló, árfelhajtó, a vásárlókat/családokat a nettó jövedelmük aránytalanul magas részét kitevő kölcsön törlesztésére kényszeríti sok évtizedig. De még ezen az áron is közvetlen zöld környezet nélküli, az 50-60 éves paneleknél sokkal zsúfoltabb lakótelepek jönnek létre, amelyek kikapcsolódásra is az eddigi közterületekre, közterületi infrastruktúrára (rekreáció, sport, pihenés, szórakozás, művelődés, oktatás, egészségügy) támaszkodnak, azokat terhelik tovább.</p>	<p>6. Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.</p>
7.		<p>A fentiek mutatják, hogy a döntéshozók az építészre hárítják a beruházás szabályozásának a publikálását, kezelését, holott ők csak szakszerű, az egyeztetési lehetőséget, a folyamat átláthatóságát egyfordulósra minimalizáló végrehajtói a döntéshozók akaratának. A jelenlegi tanulmány szerzői kb. 40 éves kerületi tevékenységükkel a választóikkal nem egyeztető politikusok mindenkor akaratának kénytelenül hűségese kiszolgálói.</p>	<p>7. Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevétel.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
8.	<p><b>Észrevételek a TRSZ tervezet egyes pénzügyi tételeivel (10. o.) kapcsolatban</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Biciklitároló helyek Mit jelent ez pontosan? A 30 biciklitároló hely létesítési költsége. 1 tároló helyé &gt; 800eFt. Reális ez?</li> </ul> <p><b>Elég ennyi tároló a Filatorigát HÉV és buszmegállójához, ill. a boltok épületéhez? (A 85. o.-on: Az épületekben kerékpártárolásra zárt térben 1400-1600 kerékpár számára lesz biztosítva terület az 1400 lakás számának megfelelően.)</b></p> <p>9. KSH index nincs figyelembe véve a 3 év múlva fizetendő összegnél (2. részlet (700M Ft)). Másutt figyelembe veszik.</p> <p>10. Az egy lakásra eső költség a megállapodás pénzügyi vállalásai következtében? Kb. a lakás árának 3%-a? Összehasonlításul: a Biggeorge Waterfront City 4-5. ütem <a href="https://www.biggeorge.hu/hu/kinalatunk/waterfront-city/lakaskinalat">https://www.biggeorge.hu/hu/kinalatunk/waterfront-city/lakaskinalat</a>, 2025. 09. 13.: az 50-60m<sup>2</sup> körüli "1 szobás" (nappali + 1-2 háló) lakások m<sup>2</sup> ára (bruttó, alulról) 2mFt körüli.</p> <p>11. A bérletek: A megadott bérleti árak reálisak? Miért csak 10 évre vonatkozik a vállalás – mi lesz utána?</p>	8.	Nem a tanulmánytervre vonatkozó konkrét észrevételek.
12.	<p>13. A [gyalogos] hidat mintha már a Waterfront Cityhez is beígérte volna a Biggeorge: <a href="https://enbudapestem.hu/2025/04/07/gyalogos-es-kerekparos-hid-epul-az-obudai-szigetre">https://enbudapestem.hu/2025/04/07/gyalogos-es-kerekparos-hid-epul-az-obudai-szigetre</a>.</p>	9.	A gyalogoshíd a Waterfront City I. beruházás során megfogalmazott javaslat volt, de a beruházó annak kötelezettségét nem vállalta. Megépítését 6 éve kezdeményezi már, és most adódik olyan lehetőség, hogy a szükséges tervi módosítások is az engedélyezhetőség érdekében megtörténjenek a fővárosi tervekben.
14.	<p><b>Környezetvédelmi témák</b></p> <p>103. o.: a terület mintegy 40-45 %-án belső zöldfelületi borítottság létrehozása jelentős talajvastagságú, parkosítható tetőkerttel, teljes értékű rézsúkkal kifizetve a Promenádig - ez a későbbi részletezésnél már csak 40%, és ott sincs pontosan meghatározva – v. ö. az ÓBÉSZ zöldtető, tetőkert, [fél]intenzív zöldtető fogalmaival, a 24. és a 66. §-sal.</p>	10.	Az általános leírás – mivel tanulmánytervről van szó – nagyságrendileg jelzi, hogy mekkora lenne a zöldfelületi borítottság a területen. Ezt a normaszöveg javaslat is tartalmazza, de mivel ott már telekszinten kell meghatározni értékeket ez a telek jellemzőitől, méretétől is függ. Saroktelek esetében mindig nagyobb beépítettség és kisebb zöldfelület eredményeződik, de lesznek olyan telkek is, ahol az elérheti az 50-55%-ot is. A terv még koncepcionális, hiszen csak a szabályozási keretek meghatározását hivatott szolgálni.
15.	<p>A talajvíz minőségének és áramlási viszonyainak megőrzése a majdnem az egész telek alá (kb. egy tömbben) tervezett többszintes mélygarázs ellenére? V. ö.: Korábbi felszíni vízfolyások maradék folyóágyainak jelentősége a Duna magas vízállása, vagy a</p>	11.	A felvetések a mélygarázsoknál általában előjövő problémát jeleznek, amit a beruházás során meg kell tudni oldani. Ezért sem javasolt a két

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
		környéket érő nagy mennyiségű csapadék esetén - a talajvizet átöblítő hatás? Figyelmüket megköszönve, válaszukat várva, üdvözléssel		pincszinti garázs létesítése, hanem inkább a földszinti garázzsal kombinált autómentes megoldás lesz a célravezető. A parkolási szintterület csökkentésre került, így nagyságrendileg kevesebb parkolószintre van szükség.
Partner 35			2025.09.12.	
1.	<p>Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nemrég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni. A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz az autós forgalom a Szentendrei úton. Ennek leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV már most is alig tudja ellátni az utasforgalmat.</p> <p>A családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté, az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterheltsége lassan megoldhatatlan problémává válik. <b>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</b></p> <p>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakópark rengeteget!</p>		1.	A vélemény azonos a <b>Partner 14-24</b> véleménnyel, válaszokat lásd ott.
Partner 36		Fák a Rómain civil csoport nevében	2025.09.13.	
1.	<p>Tisztelt Szécsi Zsolt Főépítész!</p> <p>Alábbiakban küldjük a Waterfront Loft projekt tanulmánytervével kapcsolatos észrevételeinket:</p> <p>Újabb 1400 lakást és túlterhelt közszolgáltatások helyett élhető, zöld és változatos Óbudát!</p> <p>Budapest Fenntartható Új Városrészek kézikönyve szerinti korszerű kompakt városrészeket kell kialakítani, ahol a gazdasági, lakó, rekreációs, oktatási, kulturális és egyéb funkciók keverednek. Ehhez olyan kerületi vezetőkre van szükség, akik a lakosság érdekeit, a már itt élők életminőségét tartják szem előtt, nem pedig az ingatlanfejlesztői érdekeit.</p>		1.	A telepítési tanulmányterv nem mond ennek ellent, megítélés kérdése, hogy mi az ami nem tekinthető élhetőnek. Figyelembe kell venni a projekt terheit, barnamezős mivoltát.
2.	<p>Véleményünk szerint a terület lakóövezetté minősítésével a Biggeorge Property nem tisztességes haszonhoz jut az itt élők életminőségének romlása árán. Mekkora ingatlan érték növekedést jelent is ez pontosan? És ebből mennyit kapna vissza kerület 4.055.000 forintot? Az alku aránytalannak és elfogadhatatlannak tartjuk. Javasoljuk, hogy ne kösse meg a tanulmánytervben szereplő TRSZt az önkormányzat.</p>		2.	Nem a telepítési tanulmánytervre, hanem a beruházóra vonatkozó észrevétel.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	<p>Nincs társadalmi konszenzus a fejlesztést illetően!</p> <p>Ilyen horderejű döntéshez a lakosság aktív bevonása, átláthatóság és a kritikus kérdésekben független szakértői hatástanulmányok készítése elengedhetetlen, ezért kérjük az önkormányzatot, hogy állítsa le a projektet. Javasoljuk, hogy tegye átláthatóvá Óbuda lakossága számára a folyamatot, végezzenek lakossági felmérést a valós igényekkel kapcsolatban és kezdje az elejéről a gondolkodást a terület jövőjéről bevonva a lakosságot és szakértőket.</p> <p>Az aránytalanul sűrű beépítés és túlzott 15 emelet magasságú épületek mellett csak 5% a teljes értékű zöldfelület. A tanulmány készítője „funkcionális sokféleség megteremtését” a 95% lakó és 5% kereskedelmi egységgel gondolja? Javasoljuk, hogy csökkentsék a lakófunkciót 30%-ra.</p> <p>Az agglomerációba kiköltözött családok számára nem lesz vonzó egy 50 m<sup>2</sup>-es, zajos, 15 emeletes ház, a fiataloknak a 2 milliós m<sup>2</sup> ár pedig megfizethetetlen. Így a lakhatási válság megoldását ilyen „bérletprogramtól” nem lehet várni. Javasoljuk, hogy a meglévő lakásállomány felülvizsgálatával, karbantartásával, intenzifikálásával kezdjék a bérletprogramot.</p>	3. A folyamatra, nem a telepítési tanulmánytervre vonatkozó vélemény.
4.	<p>A tanulmányban többször említett „attraktív zöldfelület” csak látszat!</p> <p>A tanulmány a zöldfelületekkel kapcsolatban túl általános, semmit nem lehet megtudni, hogy milyen fás szárú növényekkel tervezik kialakítani a „teljesértékű zöldfelületeket”. Lesznek-e vizes élőhelyeket imitáló felületek? A szárazságtűrő évelők hogyan viselkednek a „szellős” térben? Javasoljuk, hogy növeljék a teljesértékű zöldfelületeket és tartsák helyben a csapadékvizet.</p>	4. A telepítési tanulmánytervnek nem feladata tájépítészeti terv kidolgozása. Az autómentes terület érdekében létesíthető garázs földemen megfelelő talajtakarású zöldfelület jön létre, melynek talajvastagsága fásszárú növények telepítését is lehetővé teszi. A csapadék helybentartását éppen ezen tetőkerti felületek locsolása, visszatartott csapadékvízzel való locsolás tudja megteremteni.
5.	<p>JELENTŐ HATÁSTANULMÁNY SZEMBEMEGY A FŐVÁROS ÁLTAL MEGFOGALMAZOTT ÉLHETŐ VÁROS, FENNTARTHATÓ VÁROS STRATÉGIÁVAL. A Duna-parton tájidegen magasházak helyett sétányt kellene kialakítani, mint ahogy évtizedekkel ezelőtt a Gázgyár megtette. Ez a terv méltó társa a Waterfront projektnek, de szégyenfoltja Óbudának.</p>	5. A telepítési tanulmányterv nem hatástanulmány, így annak kormányrendeletben előírt tartalma nem ír elő olyan mélységet, ami egy hatástanulmánytól várható el. A Gázgyár mellett nincs HÉV és rakpart. A Waterfront sajnálatosan nem Duna parti elhelyezkedésű, sem az I. sem a II. tervezett fejlesztése nem tud ilyen megvalósítani. Azonban a területéből közhasználatú sétányként alakította ki a kerület által már régóta tervezett Budai Promenádot és annak folytatása a tanulmánytervben is szerepel.
6.	<p>Az alábbi kérdésünk van a projekttel kapcsolatban:</p> <p>1. Mikor és ki kezdte meg a háttértárgyalásokat az önkormányzat részéről a Biggeorge Property-vel?</p> <p>2. Az önkormányzat részéről név szerint kik vállalják a felelősséget a tervezett beruházás által okozott társadalmi, gazdasági és környezeti következményekért?</p>	6. VÁLASZOK 1-3. Nem adható szakmai válasz.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>3. Volt-e lakossági felmérés a fejlesztéssel kapcsolatban? Hány %-ban támogatta a lakosság?</p> <p>4. A gyalogos híd megépítése a Waterfront City terveiben is szerepelt, de nem valósult meg. Milyen garanciát kap az önkormányzat/lakosság, hogy a mostani TRSZ-ben vállaltak teljesíteni fogja a fejlesztő?</p> <p>5. Név szerint milyen urbanistákat, szakértőket vont be az önkormányzat a duna-parti terület fejlesztésének tervezésébe?</p> <p>6. Milyen szakmai alátámasztó dokumentumai, információ vannak az önkormányzatnak a tanulmányban említett „társadalmi elvárásokról és piaci igényekről” amihez igazodik a fejlesztés</p> <p>7. Milyen adatai vannak az önkormányzatnak a Waterfront projekt eddig megvalósult ütemeinek lakáseladásáról, összetételről (magyar/külföldi).</p> <p>8. Milyen „kortárs európai városépítészeti szemléletet képvisel” a 2 m2/m2 szintterületi mutatóval elképzelt fejlesztés?</p> <p>9. Hogy kívánják kezelni, biztosítani a tanulmányban felsorolt érzékeny területeket?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik;</li> <li>• a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet mellékletében rögzítettek alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik;</li> <li>• Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónájában helyezkedik el, erre vonatkozóan az egyes kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában rögzítetteket és a 123/1997 (VI. 18.) Kormányrendeletben előírtakat kell figyelembe venni;</li> </ul> <p>10. Csapadékvíz elvezetésére miért csak az egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózatot látják megoldásnak? Miért nem dolgoztak ki tervet a csapadékvíz helyben tartására?</p> <p>11. Hány kertkapcsolatos lakás lesz az épületekben, ami „alternatívát nyújthat az agglomerációba kiköltözéssel szemben”?</p> <p>Mellékelten csatoljuk B. É. okl. .... mérnök szakvéleményét, kérjük az ő megjegyzéseire külön pontban válaszoljanak.</p>		<p>4. A Gyalogoshíd a terveken szerepelt, de erre nem vállalt kötelezettséget a fejlesztő, tehát a létesítése eddig nem volt elvárható, és a településrendezési terv sem tette lehetővé ezidáig.</p> <p>5. Ez nem a tervvel kapcsolatos kérdés, a szerző neve szerepel a dokumentációban</p> <p>6. ez egy telepítési tanulmány és nem megvalósíthatósági tanulmány</p> <p>7. ennek nincs köze a fejlesztés megítéléséhez</p> <p>8. a szétterülő város helyetti kompakt városét, ami eszközöket kínál fel pl. az autómentes lakóterület kialakítására, a gyalogosrendszer fejlesztésére, a közösségi közlekedés preferálásának megkönnyítése érdekében.</p> <p>9 Az idézett miniszteri rendeletek nem tiltásokat határoznak meg a beruházás tekintetében, az abban foglalt elvárásokat be kell tartani. .</p> <p>10. Az ÓBÉSZ előírja a helybentartást, melyet a részletes tervek kidolgozása során figyelembe kell venni.</p> <p>11. A tervezés koncepcionális fázisában erre vonatkozó konkrét adat még nem áll rendelkezésre.</p>
Partner 37			2025.09.12.	
1.	Budapest Főváros III. kerület Szentendre út 35-37- Waterfront Lofts TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV partnerségi folyamatban benyújtott vélemény		1.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p><b>Általános vélemény:</b></p> <p>A projekt kapcsán sajnos nehezen lehetett érdemi információhoz jutni. A fővárosi önkormányzattól nem lehetett az építkezéssel kapcsolatos információkat kikérni, a kerületi önkormányzat részéről történő lakossági tájékoztatás „vérszegény”. Nincs transzparens, átlátható, nyomomonkövethető tájékoztatás, a folyamatban lévő tárgyalásokról érdemi tájékoztatás nincs.</p> <p>Már a Waterfront City (továbbiakban WF) megépítése is a lakosság érdemi bevonása nélkül zajlott, az eredmény enyhén szólva is vitatott. A házak túl magasak, túl közel vannak egymáshoz. Az épület együttes építéseket a látványtervekben szereplő gyalogos híd központi szerepet kapott, de annak megépítése nem történt meg, jelenleg a Waterfront Loft beruházáshoz kötik a megépülését. Magánvéleményem, hogy a híd megépítése helyett inkább a sziget két végén lévő bejutási lehetőségeket kellene felújítani, átépíteni az új gyalogoshíd építése helyett.</p> <p>Az új megépítendő Waterfront Loft (továbbiakban WFL) megépítésekor nem lehet hivatkozási alap, hogy a majd megépítésre kerülő Loftot eltakarja a WF-t. A városkép rendezése, nem épülhet arra, hogy egyik magas épületet eltakarja egy másik magas épület, így az nem rontja tovább a látképet.</p> <p>A 161 oldalas tanulmánytervben olyan információk vannak, melyek egy laikus számára is sok kérdést vetnek fel. Például a zöldterületi mutatók, „attraktív zöldfelület”.</p>	<p>A Gyalogoshíd a terveken szerepelt, de erre nem vállalt kötelezettséget a fejlesztő, tehát a létesítése eddig nem volt elvárható, és a településrendezési terv sem tette lehetővé ezidáig.</p> <p>A híd a gyalogosrendszerben és a sziget elérhetőségében tapasztalható szerkezeti hiányt tud pótolni, mivel könnyen elérhető, míg a K híd és a H híd is csak a HÉV és a rakpart keresztezésével, és ott is igen körülményesen érhető el.</p> <p>A Budai várból és a Citadellából feltároló látványokban igen is számít, ha valami teljesen új tényezőként jelenik meg a városképben, vagy ha „új tömegként takartan”. Ez egy elemzés egy mondata csupán.</p> <p>A zöldfelületi mutatók javaslatát tartalmazza a dokumentáció, sőt a szabályozási koncepció külön kiemeli ennek fontosságát.</p>
2.	<p><b>Ami teljeskörűen hiányzik</b> a tanulmányterv általános környezeti bemutatásából, az az a tény, hogy az elmúlt 5 évben és jelenleg a kerületben folyamatban illetve tervben lévő nagyszámú lakásépítések és ezek kumulált hatása, illetve a szükséges infrastrukturális megoldásai (átfogó közlekedési elképzelés, megoldás) hogyan befolyásolják a kerület képét, szerkezetét. A településtervből nem derül ki. Egy ilyen horderejű, a kerület képét és szerkezetét is meghatározó beruházás esetében <b>a komplex és kumulált hatás vizsgálata</b> elengedhetetlen. Addig a beruházóval bármilyen megegyezés felelőtlenlenség.</p> <p>Ahhoz, hogy a fogvatkozó lakosságszámot megtudják növelni vonzóvá kell tenni a kerületet és valós zöldkörnyezeti alternatívát kell nyújtani a fiataloknak.</p>	2.	<p>Nem a telepítési tanulmány feladata ennek vizsgálata. Az új, 2027-ig elfogadásra kerülő településtervben kell meghatározni azt az irányt, hogy mi jó Óbudának, hagyja egy a fejlesztéseket, vagy pangó barnamezős területekkel akar számolni továbbra is.</p>
3.	<p><b>ZAJVÉDELEM</b></p> <p>A zajvédelemmel kapcsolatosan 2017 adatokkal dolgozik a tanulmány. <b>Miért nem készült friss tanulmány</b>, hiszen azóta beépült az Aranyhegy, megépítésre került a WF, sok családi ház helyén a zöldövezetben 4-6 lakásos társasház épült. A tanulmánytervben nem teljesen érthető, hogy az épületek zajvédelme, hogyan fog megvalósulni, mert írnak üvegtábla építésről, 20 méter széles zöldsávról is.</p>	3.	<p>A zajvédelem megoldására vonatkozó konkrét építészeti tervek értelemszerűen még nem állnak rendelkezésre, hiszen előbb a terület beépítési lehetőségeit kell tisztázni. A vonatkozó kormányrendeleti határértékeket nyilván be kell majd tartani, ez alapvető elvárás lesz az építési engedélyezési tervek során. Az azokra vonatkozó konkrét</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
				épületszerkezeteket kell majd úgy méretezni, hogy megfeleljenek, egyben városképileg is kedvező látványt eredményezzenek.
4.	<p><b>KÖZLEKEDÉS</b></p> <p>A közösségi közlekedéssel ellátottnak mondja a tanulmány a környezetet, de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A HÉV nem akadálymentes, sőt, a legnehezebb a felszállás az összes megálló közül.</li> <li>- Jelenleg is van buszmegálló a Szentendrei úton, a Ladik utca megnyitásával nem lenne szükséges beljebb új buszmegálló létesítése, mert innen pár perces gyaloglással elérhető lenne a HÉV megálló. Miért szükséges még közelebb buszmegálló létrehozása? Ezzel kívánunk még több pénzt kidobni az ablakon és az embereket még jobban leszoktatni a gyaloglásról? Véleményem szerint 150 méter gyaloglás senkinek nem lehet teher.</li> <li>- Hogyan kívánják felmérni, hogy a közösségi közlekedésre milyen terhet ró a min. 2500-2800 ember beköltözése.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aquincum híd: miért hivatkozik a tanulmány tényként a híd megépítésére, amikor a XIII. Kerületi beépítések miatt ez lehetetlen, ennek alternatívája sem szerepel a kormány által kiadott várható 10 éves fejlesztési listán. Ez egyértelmű torzítása a tényeknek, és teljesen félrevezető, miért nem kérték ennek korrigálását a tanulmányban? Hogyan kívánják ennek korrigálását?</li> <li>- Bogdáni úti buszvégállomás: mit jelent a rendbetétel? Tisztáztak a tulajdoni viszonyok? Hogyan kívánják a buszvégállomást beintegrálni a közösség közlekedés folyamatossági vonalába? Amennyiben áthelyezik a buszvégállomást a HÉV vonalához közel, hogy az átszállási kapcsolat meglegyen, nagyon időszerű lenne megvizsgálni még az építkezések megkezdése előtt, hogy ez hogyan lehet a legésszerűbben kivitelezni. Mikor kívánja ezt az önkormányzat megtenni? Be lehet e vonni az építettőt? Lehet kérni a hozzájárulását ehhez? Hogyan illeszkedik a beruházó eddig vállalt kötelezettségei közé?</li> <li>- 5 metró, hogyan érinti a tervet? Van tudomása az önkormányzatnak, hogy a közeljövőben ez megvalósul? Ha nem várható a következő 10 év fejlesztésében, hogyan számolhat ezzel a tanulmány?</li> <li>- Az autósforgalom megállapításait egy 2017 adatahalmazra alapozni enyhén szólva is felelőtlenység. A covid alatt az agglomerációba költözők száma</li> </ul>		4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A társadalmi egyeztetésre bocsátott ÉKM tervezet 651. sorában szerepel a HÉV vonalak felújítása H5 (szentendrei) HÉV teljeskörű korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése (kivitelezés) 2030. január 1. - 2035. december 31. időtávlatban, tehát nagyjából a projekt átadási időpontjának megfelelően, „az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti ágazati beruházási tervek és a 2035. december 31. napjáig szóló állami beruházási keretprogram elfogadásáról” c. kormányhatározat tervezete szerint.</li> <li>- A településrendezési szerződés már a Szentendrei úton az épületek előtt tervezi a 9-es busz megállóját, így közvetlen belvárosi kapcsolatú közeli megálló, és ahogy a véleményben szerepel, onnan könnyen elérhető a HÉV megálló. A kidolgozásra kerülő ÓBÉSZ dokumentációjában már ez fog szerepelni.</li> <li>- A közlekedési hatástanulmány szerint „A közforgalmú közlekedés esetében a meglévő autóbusz útvonal módosításával és megállóhelyek kijelölésével, valamint a szentendrei HÉV meglévő megállóhelyének korszerűsített gyalogos kapcsolatának kialakítása mellett a keltett közforgalmú közlekedési eszközökön megjelenő forgalom a jelen hálózaton mind csúcsidőszakokban, mind napközben biztonsággal le tud bonyolódni”</li> <li>- Az Aquincumi híd minden fővárosi tervben szerepel, ezt a tanulmányterv sem hagyhatja figyelmen kívül. Nagy szerepe lenne a forgalom elosztásában.</li> </ul> <p>A módosított TRSZ alapján a Bogdáni úti végállomás helyett a fejlesztő az arra szánt összeg 7szerezésével a Pacsirtamező utcai villamosnyomvonal kiépítésének tervezését fogja finanszírozni, így ez a pont okafogyottá vált.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az 5 metró minden fővárosi tervben szerepel, ezt a tanulmányterv sem hagyhatja figyelmen kívül.</li> <li>- Téves információ, ilyen dátum nem szerepel a telepítési tanulmánytervben. Ugyanakkor a kidolgozott közlekedési</li> </ul>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>megemelkedett, a kerületben több lakópark is megépült és tudjuk, hogy sok folyamatban vagy tervben lévő építkezés is van.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P+R parkolók: milyen információk alapján vetette el az önkormányzat a parkolók építését és miért került mégis javaslatként be a 150 parkoló megépítése?</li> <li>- A kerékpáros utat érdemes lenne a promenád részeként kialakítani, a gyalogos forgalommal összehangolva. Aki valaha biciklizett, tudja, hogy a kerület egyetlen kerékpáros sem fogja megtenni. A Kapcsolódó BUSZESZ előírások a Budai Promenádra vonatkozóan előírják, hogy időben nem korlátozott közhasználatú magánútként kell biztosítani a területen, és a legkisebb szélessége legalább 6,0 méter. Minimum ezeket a feltételeket kövesse ez a terület is. Ezek fényében kívánják-e és hogyan fejleszteni a kerületi kerékpáros útvonalát?</li> </ul>	<p>hatástanulmány rögzíti, hogy „A jelenlegi forgalmi helyzet megismerésére és a hivatkozott, megépült csomópontok kapacitásvizsgálatainak meghatározására, a csomóponti többletkapacitások számszerűsítése 2025. 02. hó 15-én és 18-án 16 óras 6:00-tól 22:00-ig irányonként és járműfajtánként. forgalomszámlálást végeztünk.”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A kerékpáros forgalom és a gyalogos forgalom elkülönítése külön cél, hiszen az Euroveló nyomvonalán a kerékpározók sebessége nagy, össze nem egyeztethető a sétálóutcával.</li> <li>- A Budai promenád magánúti szélessége 5 méter, de a projekttelek további 10-12 méteres sávjában közhasználatú területet javasol rögzíteni a szabályozási terv tervezete a dokumentum részeként.</li> </ul>
5.		<p><b>BEÉPÍTÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A volt harisnyagyár akár egy lakásfejlesztésre alkalmas terület, de nem indokolja semmi, hogy magas házak épüljenek ott, például barátságos és zöld kisebb terhelést jelentő kistársasházak helyett. A kerület szempontjából semmi nem indokolja, hogy ázsiai típusú gigapolisz típusú építkezésnek állítson emlékhelyet Óbudán. Számoltak-e a magas épületek által okozott plusz hőmérsékleti terheléssel? Hogyan és hol lehet ezt a számítást megtekinteni? Hogyan összeegyeztethető ez az élhető város koncepcióval?</li> <li>- A tömb ilyen beépítése nem kívánatos, mert a körbezárt tömb robosztus és teljes mértékben elnyomja a műemlék épületet, másrészt az átszellőzési csatornákat blokkolja („szellős terület”).</li> </ul>	<p>5. A barnamezős területek átalakulását nem tudja rentábilissá tenni a kisvárosias beépítés.</p> <p>A magasépületek közötti jelentős méretű zöldfelület célja éppen a klimatikus viszonyok megfelelő kialakítása, ami éppen a hőszigetelés ellenében valósul meg. A korábbi beépítéskor esetében a tetőparkolókkal együtt kb. 80-85 % burkolt felület lett volna megvalósítva, a javasolt beépítés esetében mintegy 40-45% zöldfelületi borítottság lesz előírva.</p> <p>A beépítés egyik célja a Szentendrei út felőli zaj- és légszennyezés megfogása és csendesebb belső zóna létrehozása, éppen ezért a tömb keleti oldalán már szabadon álló épületek kerülnek elhelyezésre az átszellőzés érdekében.</p>
6.		<p><b>ZÖLDFELÜLETEK</b></p> <p>Az extrém időjárási körülmények egyre inkább indokolják a vízmegtartást, zöldfelületek növelését, burkolt felületek csökkentését, amelyben Óbuda számos jó példát mutatott fel az elmúlt időszakban (esőkertek, parkok). E terhek nemcsak a közterületeken jelentkeznek, hanem a magánterületeken is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A tanulmány a zöldfelületekkel kapcsolatban túl általános, semmit nem lehet megtudni, hogy milyen fás szárú növényekkel tervezik kialakítani a „teljesértékű zöldfelületeket”. Lesznek-e vizes élőhelyeket imitáló felületek? A szárazságtűrő évelők hogyan viselkednek a „szellős” térben? Hogyan kívánják fenntartani hosszútávon?</li> <li>- Hogyan veszi figyelembe a tanulmány a zöldfelületekkel kapcsolatosan a kerület és a főváros ezirányú előírásait és Óbuda zöld stratégiáját?</li> </ul>	<p>6. A telepítési tanulmánytervnek nem feladata tájépítészeti terv kidolgozása. Az autómentes terület érdekében létesíthető garázs földemen megfelelő talajtakarású zöldfelület jön létre, melynek talajvastagsága fásszárú növények telepítését is lehetővé teszi. A csapadék helybentartását éppen ezen tetőkerti felületek locsolása, visszatartott csapadékvízzel való locsolás tudja megteremteni.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
7.	<b>HUMÁN INFRASTRUKTÚRA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A helyi építési rendeletben azért fontos a feltételeket rögzíteni, mert a rendelet elfogadásával a beépítéshez tartozó környezeti, műszaki és humán feladatokat az önkormányzat felvállalja, <b>AMIVEL ÚJABB TERHEKET RÓ SAJÁT MAGÁRA ÍGY A KERÜLET LAKÓIRA IS.</b></li> <li>- A fejlesztések, minél inkább lakásépítéssel járnak, a helyi önkormányzat közfeladat ellátását érintő humán infrastruktúra fejlesztést fog igényelni. A fejlesztések által keletkezett lakosságszámhoz/lakásszámhoz az intézményi hálózat bővítésére is szükség lesz. Budapest Településtervezési iránymutatása és számítási módszertana szerint.</li> </ul>		7.	<p>A TRSZ külön pénzügyi hozzájárulása a humáninfrastruktúra fejlesztésére is fordítható.</p> <p>Az óvodák esetében a kapacitás nagyobb az igényeknél, számos intézmény az agglomeráció lakosait szolgálja. Ezt a kapacitástöbbletet a tanulmány is kimutatja.</p>
8.	<b>KONKLÚZIÓ</b> A beépítés nagysága és sűrűsége nem felelhet meg az élhető városi elvárásoknak, a már meglévő problémákkal, fajsúlyos kérdéskörökkel a tanulmányterv nem kellő alaposítással foglalkozik (közlekedés, zajterhelés, humán infrastruktúra, zöldterület), ezért ezek tisztázásának hiányában a tanulmányterv elutasítását kérem az Önkormányzattól és a Fővárostól egyaránt. Kérem a projekthez kapcsolódó vállalkozások átgondolását is egyben, hogy a valóban szükséges, a helyi lakosságnak is kedvező, valóban fejlesztések kerüljenek bele.		8.	<p>A telepítési tanulmányterv koncepcionálisan mutatja be a terület fejlesztési lehetőségeit a korlátai figyelembevételével együtt. Nem megvalósíthatósági hatástanulmány, nem környezetvédelmi hatástanulmány. A tartalmát kormányrendelet határozza meg. Ennél mélyebben nem szükséges kidolgozni, de sok olyan kérdésre választ ad, ami ahhoz a döntéshez, hogy itt egy ilyen beépítési koncepció elképzelhető-e, megfelelő választ ad.</p>
Partner 38		2025.09.12.		
1.	<p>Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>Megdöbbenve olvastuk a 2025. augusztus 28-án az Óbuda Békásmegyer hivatalos elektronikus felületén megjelent hírt arról, hogy a Szentendrei út 35-37 alatt a volt Harisnyagyár területén folytatni kívánják azt az értelmetlen környezetpusztítást, amit az irdatlan méretű és zsúfoltságú Waterfront City lakópark építésével megkezdtek. Felelősen gondolkodó Óbudai lakosok számára elfogadhatatlan a múlt században megépített lakótelepekkel összemérhető nagyságú lakóparkok építése. Amint a Waterfront City-t bezsúfolták a HÉV és a korábbi lakótelep közé, az újabban ismertett tervek szerint további 1400 lakást terveznek építeni a 11-es főút mellett! A kiírásban szereplő kedvezőnek ítélt 51,6 m épületmagasság inkább elrettentő, mint kecsgetető. Ezt a lépést már a környéken élők véleményének meghallgatása nélkül nem tehetik meg!</p> <p>Azon túl, hogy Szentendrei út az autós forgalma és a tömegközlekedése is túlterhelt, csúcsidőben a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV-re már alig lehet felszállni, menetsűrűsége már nem fokozható, sőt időről időre járatritkásokkal fenyegetnek.</p>		1.	<p>Általános véleményt fogalmaz meg.</p> <p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p> <p>A közforgalmú közlekedés esetében a meglévő autóbusz útvonal módosításával és megállóhelyek kijelölésével, valamint a szentendrei HÉV meglévő megállóhelyének korszerűsített gyalogos kapcsolatának kialakítása mellett a keltett közforgalmú közlekedési eszközökön megjelenő forgalom a jelen hálózaton mind csúcsidőszakokban, mind napközben biztonsággal le tud bonyolódni.</p> <p>Tudomásul kell venni, hogy a terület építési telek, parkok építéséhez a területet meg kellene vásárolni, mivel park csak közterület lehet.</p>

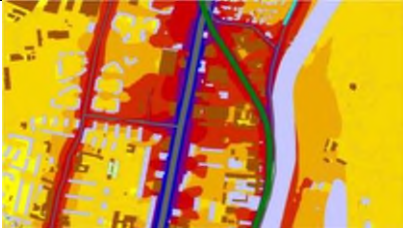
A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>A korábban ipari, most rozsdás övezetek felszámolásával sokkal inkább parkokra, alacsony beépítettségű lakóövezetek kialakítására, mint óriási lakótelepekre van szüksége a kerület lakosságának. Annál is inkább, mert a mértéktelen beépítéssel nem tart lépést a már említett közlekedésen túl az egyéb infrastruktúra sem, mint pl. az egészségügyi ellátás sem.</p> <p><b>A környék lakosai nevében kérjük hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</b></p> <p>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem gigantikus háztömböket!</p>		<p>Lakossági fórum minden bizonnyal megtartásra kerül majd az ÓBÉSZ módosítás eljárási folyamatában.</p>
Partner 39			2025.09.12.	
1.		<p>Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nemrég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni. A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz az autós forgalom a Szentendrei úton. Ennek leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlzsúfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV már most is alig tudja ellátni az utasforgalmat.</p> <p>A családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté, az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterheltsége lassan megoldhatatlan problémává válik. Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p>	1.	A vélemény azonos a <b>Partner 14-24</b> véleménnyel, válaszokat lásd ott.
Partner 40		Civilek a Római Partért Egyesület nevében	2025.09.12.	
1.		<p><b>Budapest Főváros III. kerület Szentendre út 35-37- Waterfront Lofts TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b></p> <p><b>partnerségi folyamatban benyújtott vélemény</b></p> <p><u>Előzmények:</u></p> <p>Meg kell állapítanunk, hogy a jelen projekt kapcsán <b>a valódi partnerségi egyeztetés elmaradt:</b> a lakosság megfelelő tájékoztatására, egy lakossági fórum összehívására kérés ellenére sem került sor. Ráadásul mind a Főváros, mind a kerület részéről párhuzamosan, folyamatos tárgyalásokra került sor a beruházóval a beépíthetőségi, vállalási feltételek tekintetében, így a lakosság azokat véleményezni egyáltalán nem tudja. Így jelen partnerségi véleményt jogfenntartással kívánjuk benyújtani, a várható módosításokkal kapcsolatos észrevételek benyújtására történő lehetőség egyértelmű kérelme mellett.</p> <p>A fővárosi folyamatról többszörös levelezések, kérelmek, bizottsági üléseken történő</p>	1.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény. Nem ismert, hogy milyen elkészült „anyag” lenne titkosnak minősítve.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		felszólalások ellenére sem kaptunk információt, a fővárosi folyamat egyáltalán nem átlátható, minden közbenső anyag titkosnak van minősítve	
2.	Általános észrevételek: Fontos kiemelni, hogy ez a beruházás nem csak egyszerűen egy lakásépítési projekt, hanem egy fontos mérföldköve Óbuda szerkezeti átalakításának (sajnálatos módon a korábbi Waterfront beruházás már jelentős korlátokat állít ekörben). Miközben a tanulmányterv pozitívnak és követendőnek szerepelteti a WF beruházást, addig az a félkész projekt a lakosság körében leginkább elrettentő képként szolgál, főként a beépítési sűrűség, a beépített magasság tekintetében. Idéze a tanulmánytervből: az új beépítést a Waterfront City már megvalósult és létesítendő épületei nagyrészt eltakarják, ezért az új beépítés épületeiből csak minimális részek látszódnak ki a Waterfront City épületei mögött. (149 o.)	2.	Az idézett mondat a Budai várból és a Citadella felőli védett városi látványt vizsgálja, és ebben a vonatkozásban a megállapítása helytálló.
3.	Nincs ismeretünk arról, hogy a korábbi beruházás kapcsán a Biggeorge cég és a III. kerületi Önkormányzat között kötött TRSZ feltételei mennyire teljesültek. <u>Ekörben mindenképpen kérjük a T. Önkormányzat tájékoztatását a lakosság felé.</u> Ez a – álláspontunk szerint elengedhetetlen - beszámoló segítheti megteremteni azt a bizalmat, mely feltétlenül szükséges a kerületi lakosság pozitív hozzáállásának megteremtése érdekében. A monumentális látványtervek, az elrettentő számok, és leginkább az Önkormányzat szerencsétlen kommunikációja az, amelyek mind hozzájárultak ahhoz, hogy a kerületi lakosok eleve bizalmatlanul tekintenek a beruházásra. Ennek feloldása szükségszerű lenne a további lépések tekintetében.	3.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
4.	Álláspontunk szerint a WF első projektre való követendő mintaként való hivatkozás legtöbbször nem szerencsés. Egy dologra viszont pontosan rámutat a jelenleg 5. üteménél tartott WF beruházás: egy már megvalósult vagy folyamatban lévő építkezés a jelen adottsága, épp ezért nem mindegy, hogy a jelenben tervezett nagy léptékű projekttel milyen jövőbeli adottságokat kínálunk a gyerekeinknek. A beruházással meghatározzuk a jövő óbudai városrészének a jövőbeli alakulását.	4.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
5.	Az egész tanulmányterv kicsit félkésznek tűnik, számos pont kidolgozatlan (csapadékvízvezetés, zöld területek kérdése). Sokszor elavult adatokkal dolgozik, nem ismertek a jelenlegi felmérések, adatok (pl.: 2017-es zajtérkép)	5.	A telepítési tanulmányterv kidolgozási mélysége nem azonos egy megvalósíthatósági tanulmánnyal. A fővárosi zajtérkép elkészíttetése a főváros feladata, jelenleg ez áll rendelkezésre.
6.	A fővárosi elvárások és a beruházótól kért vállalások teljeskörűen nem megismerhetők, sőt a tárgyalások, még tudomásunk szerint, folyamatban vannak. A tanulmányterv egyes elemei valóban összhangban vannak a jelenlegi fővárosi tervekkel, elképzeléseivel (pl.: barnamezős területek hasznosítása, lakhatási válság megoldásaként a lakásépítések támogatása), viszont egyidejűleg szembemegy számos kérdésben pl.: a	6.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény. A telepítési tanulmányterv alapvető feladata az egyéb megismerhető koncepciók kapcsolódó témakörei mellett a fővárosi településrendezési tervhez való igazodás, annak vizsgálata. Olyan javasolt elemhez, melyet a

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Budapesti Mobilitási Tervvel, a Budapest Városfejlesztési Stratégiájával.	szerkezeti terv hálózati szinten nem tartalmaz, nem tud érdemben igazodni.
7.		<p>Ami teljes körűen hiányzik a tanulmányterv általános környezeti bemutatásából, az az a tény, hogy jelenleg a kerületben folyamatban (Pünkösdfürdő utcánál lévő ún. Római Park projekt, Volt Remíz területén szintén a Biggeorge beruházóval szembeni), illetve tervben vannak (pl.: Graphisoft) más nagyszámú lakásépítések. Ezek kumulált hatása, illetve a szükséges infrastrukturális megoldásai (átfogó közlekedési elképzelés, megoldás) a településtervből nem derül ki. Egy ilyen horderejű, a kerület képét és szerkezetét is meghatározó beruházás esetében a komplex és kumulált hatás vizsgálata elengedhetetlen.</p> <p><b>ÖSSZESEGÉBEN ÁLLÁSPONTUNK SZERINT EZ A TANULMÁNYTERV NEM ALKALMAS ARRA, HOGY ANNAK ALAPJÁN FELELŐS DÖNTÉST LEHESSEN HOZNI, VAGY AKÁR TRSZ-T ELŐ LEHESSEN KÉSZÍTENI.</b></p>	7. Nem a telepítési tanulmányterv egy területre vonatkozó tervének feladata a kerület fejlesztési koncepciójának vagy stratégiájának kidolgozása.
8.		<p>A következőkben részletesen kitérünk a tanulmányterv egyes kritikus kérdéseire:</p> <p><i>Lakhatási válság megoldása a projektterületen</i></p> <p>Budapest egyik fő stratégiai célkitűzése a Budapest Városfejlesztési stratégia keretében egy élhető város kialakítása. A cél, hogy a folyamatosan fogyatkozó fővárost vonzóvá tegyük, és valós alternatívát jelentsen az agglomerációba való költözéssel szemben. Ennek keretében a Lakásügynökség létrehozásával új lakhatási modellben gondolkodik a Főváros, ezen belül is leginkább egy új lakásbérleti modellben (30%-kal olcsóbb bérleti díjért lakások kiadása, magáningatlanok bevonása a lakásállományban). Ennek sikeressége mindeddig megkérdőjelezhető volt.</p> <p>A megfizethető lakhatást célzó program többek között a barnamezős területek lakás célú beépítését is szorgalmazza. Így jelen esetben a volt óbudai harisnyagyár területén is támogathatónak ítéli a Főváros a lakás célú hasznosítást.</p> <p><u>333/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozatában</u> a Fővárosi Közgyűlés úgy döntött, hogy</p> <p>a) Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzatának az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 4 területére vonatkozóan tett módosítása javaslatát az előterjesztésben részletezett indokok alapján elutasítja</p> <p>a) kinyilvánítja konstruktív együttműködési szándékát egy olyan területrendezési szerződés megkötése iránt, amely a Bogdáni út menti, Szentendrei út és Harisnyagyár közötti területen a <u>lakófunkciót lehetővé teszi, azzal, hogy a szerződés előkészítése során a megfizethető lakhatás érvényesítését szolgáló,</u></p>	8. Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<u>legjobb nemzetközi gyakorlatok</u> figyelembevételével szükséges eljárni, Üdvözlendő a Főváros és a Kerület azon célja, hogy élére áll a lakhatási válság megoldásának, viszont nem mindegy hogyan, milyen eszközzel, módon és milyen áron.	
9.	<p>A tanulmányterv 1300-1400 lakás építését tervezi, 1,9 fő/lakás értékkel számolva, 2400-2500 főre becsülhető a beköltöző lakosok száma.</p> <p>A megfizethető lakhatási modellből a tanulmánytervben csak a Lakásügynökség nem túl sikeres modelljének alkalmazására kerül sor, a beruházó vállalásaként.</p> <p>Megállapodás kötése a Fővárosi Önkormányzattal a megépítésre kerülő lakások 10%-nak 10 év határozott időre történő bérbeadásáról a jelenlegi piaci bérleti díj (7000 Ft/nm) 20%-kal csökkentett (5600 Ft/nm) bérleti díjon (+KSH index) +ingatlanok egyéb költsége történő bérbeadásáról (mely értékcsökkentő tényező) 500.000.000 Ft nagyságban</p>	9.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény, a tanulmány csupán beidézte az előkészítés alatt álló TRSZ fejlesztő által vállalt pontjait tájékoztatásul. A felsoroltak azóta tovább pontosodtak, annak eredményét tükrözi a TRSZ.
10.	<p>A fentiekkel kapcsolatban a következő kritikai észrevételeink vannak: Teljesen elégtelen és elfogadhatatlan a Főváros által kért konstrukció. A 20%-kal csökkentett ár 5600 Ft/nm már a mostani piaci ár felett van, nem derül ki a településtervből, hogy mi történik 10 év után, esetleg megveheti-e kedvezményesen a Főváros a lakásokat? Ráadásul a 7.000 Ft/nm/hó bérleti díj mire elkészül a beruházás felmehet 10.000+ Ft/nm/hó bérleti díjra is és az infláció miatt, amit figyelembe vesz az ajánlat. Ez bizony egy igen súlyos teher lehet az önkormányzatnak. Tehát a gazdasági kockázatokat a Biggeorge teljes mértékben a bérlőre, az önkormányzatra terheli: 10 év minden kockázatot + az építkezés ideje alatt várható minden gazdasági kockázatot és árnövekedést. 10 éves kockázatos és drága bérlemény helyett sokkal inkább az önkormányzat saját tulajdonú lakásokat vegyen, újítsa fel, stb. de <u>ne béreljen új lakást, mert az csak ablakon kidobott pénz.</u> Az egy albérlet, nem önkormányzati bérlakás!</p>	10.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
11.	<p>A TANULMÁNYTERVBŐL KIDERÜLT, HOGY EZ A KONSTRUKCIÓ NEM FELELTETHETŐ MEG A KÖZGYŰLÉS ÁLTAL IS MEGFOGALMAZOTT: <u>A MEGFIZETHETŐ LAKHATÁS ÉRVÉNYESÍTÉSÉT SZOLGÁLÓ, LEGJOBB NEMZETKÖZI GYAKORLATNAK.</u> EZÉRT A LAKHATÁSI VÁLSÁG ENYHÍTÉSÉRE HIVATOTT PONTOS MODELL KIDOLGOZÁSA SZÜKSÉGES, A NEVESÍTETT NEMZETKÖZI GYAKORLATRA HIVATKOZVA.</p>	11.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
12.	<p><i>Rozsdazóna fejlesztés</i> A Fővárosi Közgyűlés Budapest rozsdazónájának fejlesztésével kapcsolatban a következőket fogalmazta meg elvárásaként <u>(2025.05.12-i KKVV ülésen konzultáció)</u> a beadványból idézettek:</p>	12.	Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény. A felsoroltak nem a projekt léptékének feleltethetők meg a terület kiterjedés okán, mivel az csak 3 ha..

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>zöldfelület növelése mellett lakások</b> kialakítására alkalmas ingatlanberuházás megvalósítása</li> <li>- A városfejlesztésnek és – üzemeltetésnek a <b>jövőbeni lehetséges terhelésekre kell készülnie az infrastruktúra</b> fejlesztési lehetőségek feltárával a működéshez szükséges infrastruktúra kapacitásokkal összhangban lehetséges (humán, zöld, szürke infrastruktúra egyaránt).</li> <li>- a lakásszám és a zöldfelületek méretének maximalizálása során számolni kell az egyes területeken belül <b>összefüggő közparkok kialakításával</b></li> <li>- a városi zöldhálózat megfelelő kialakítása kulcskérdés a <b>fenntarthatóság és a város élhetősége szempontjából</b></li> <li>- a belső területeken a <b>túlzott beépítés a zöldfelületek elégtelen nagysága</b> okozza a városi hőszigetelést</li> <li>- a rozsdazónában az aktuális, <b>legfőbb környezeti problémákat a közlekedés okozta zajterhelés</b>, valamint a közlekedés és ipari-lakossági kibocsátásokból fakadó <b>légszennyezés</b> okozza</li> <li>- az újonnan beépülő területeket a klímaadaptációs szempontok szerint kell kialakítani, biztosítva az épületek, műszaki infrastruktúrák klímahatásokkal szembeni ellenállóképességét, a körülmények mellett is komfortos városi környezetet létrehozva.</li> </ul> <p>A projektterület esetében megállapítható, hogy a legkritikusabb érintett kérdések:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>a jövőbeni lehetséges terhelésekre kell készülnie az infrastruktúra fejlesztésnek</b></li> <li>• <b>legfőbb környezeti problémákat a közlekedés okozta zajterhelés</b></li> <li>• <b>a túlzott beépítés a zöldfelületek elégtelen nagysága</b> okozza a városi hőszigetelést</li> </ul>	
13.	<p><b>Zajterhelés</b></p> <p>A Tanulmányterv szükségszerűen foglalkozik a várható zajterheléssel:</p> <p>A <b>közúti zajterhelés</b> a terület tágabb környezetében nem elhanyagolható, a Szentendrei út mentén figyelhető meg jelentős a zajszennyezés. A Duna felől a Szentendrei útig terjedő sávban <b>nappal 65-70 dB, míg éjjel 55-60 dB zajterhelési érték</b> mérhető.</p> <p><b>A sebességhatár csökkenése a közúti forgalomból keletkezett zajhatás mértékét is csökkentette a belső lakóterületek felé – ezáltal kedvező hatást eredményezve a tervezett lakó és vegyes funkciójú fejlesztések számára.</b> (37.o)</p> <p><b>A generálódó fogalomhoz kapcsolódóan zajterhelés-növekmény nem várható.</b></p> <p>A zajterhelésre vonatkozó megállapítások túlzottan jó képet mutatnak. A 2017-es zajtérkép (nappali) áttanulmányozása során viszont a helyzet tragikus.</p>	13.	A fővárosi zajtérkép elkészítése a főváros feladata, jelenleg ez áll rendelkezésre.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		 <p>A 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján: Lakóterület (nagyvárosias beépítésű) , vegyes terület esetében nappal a <b>határérték: 55 dB</b> Közvetlenül a Szentendrei út mellett a tanulmányterv adatai szerint is a <b>zajterhelés 75 dB körül</b> mutatja a 2017-es zajtérkép, AZAZ <u>jóval a megengedhető határ felett volt már akkor is.</u> Bár a tanulmány utal arra, hogy álláspontja szerint a 2017 óta bevezetett lassítás (sebességkorlát bevezetése) a zajterhelést csökkenti, ennek alátámasztásával adós marad. <u>Mindenképpen elmaradt egy jelenlegi zajtérkép elkészítése. Mivel ez különösen kritikus a Szentendrei úton már ott lakók, valamint a jövőbeli ott beköltözők érdekében, kérjük elvégzését a tanulmányterv elfogadását megelőzően.</u> Megjegyzendő, hogy a tanulmányterv maga is zajvédő fal kialakításával számol az oda beköltözők védelmében. <i>A Szentendrei út felé néző homlokzatokon a zajvédő üvegtáblák előtt és az épületek egyéb homlokzatfelületein is zöldhomlokzatok kialakítása tervezett. (72.o.)</i> Az már nem derül ki, hogy ezt hogyan kell elképzelni, mennyire monumentális, mennyi lakót véd, egyáltalán mennyire alkalmas a Szentendrei útra néző lakásokban az élhető lakhatásra. A ZAJVÉDELEM TÉMÁBAN A TANULMÁNYTERVBEN NAGY HIÁNYOSSÁGOK VANNAK: MIND A KÖRNYÉKEN LAKÓK MIND AZ ÚJONNAN BEKÖLTÖZŐK ZAJVÉDELME NEK VIZSGÁLATA ÉS A MEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK MEGVIZSGÁLÁSA SZÜKSÉGES. A TANULMÁNYTERVI ÁLLAPOT SZERINT A FŐVÁROS ÁLTAL IS MEGFOGALMAZOTT EGYIK ROZSDAÖVEZETI PROBLÉMAKÖR NEM KAPOTT KELLŐ HANGSÚLYT, ÍGY A JELEN HATÁSTANULMÁNY SZEMBEMEGY A FŐVÁROS ÁLTAL MEGFOGALMAZOTT ÉLHETŐ VÁROS, FENNTARTHATÓ VÁROS STRATÉGIÁVAL.</p>	<p>A fővárosi zajtérkép elkészítése a főváros feladata, jelenleg ez áll rendelkezésre. A területre készített EVD-hez készültek zajmérések. Ennek függvényében került meghatározásra a Szentendrei út felé eső zárt sorú kialakítás azzal, hogy lakások csak a tömbbelső felé néznek, és az alacsonyabb épületek felett zajvédő homlokzatként zajvédő szerkezetek készülnek.</p>
14.	<p><i>Közösségi közlekedés</i> Egy tudatos ingatlanfejlesztés mindenképpen feltételezi a közlekedés tudatos alakítását is. Egy nagyléptékű magánberuházás esetén fontos elvárás, hogy a befektető</p>	14.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>hozzájáruljon a közösségi közlekedéshez, és egyáltalán a közlekedés fejlesztéséhez. Ez jelen beruházásnál csupán töredékében és nem kellően előkészítve teljesül (a későbbiekben a vállalatoknál kifejtve)</p> <p>A projektterület közösségi közlekedéssel való ellátottságáról pozitívan ír a tanulmány: <i>A kiváló közösségi közlekedési ellátottság, így a területhez közeli Filatorigát HÉV megálló és a Bogdáni úti autóbusz végállomás jelenléte is <b>indokolja a nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező kialakítást, ezzel életet lehelve a „lakótelepszerű” területbe. (6.o.)</b></i></p> <p>További közösségi közlekedési alternatíva nyújtható az itt lakók részére egy <b>ma is közlekedő autóbusz viszonylat meghosszabbításával</b>, mely útvonalának a Bogdáni út – Ladik utca – Búza utca – Bogdáni úti végállomás elérése javasolt. (84.o.)</p> <p>Valóban igaz a projektterületre, hogy a közösségi közlekedéssel jól ellátott barmezős ingatlan. Ezt viszont nem használja ki teljesen, illetve a beruházót nem szorítja rá valóban előremutató fejlesztésekre.</p> <p>Bár a tanulmányterv azt említi, hogy „a közösségi közlekedés használata is várhatóan erősödni fog a térségben”, ennek a módjáról, mértékéről nem ad tájékoztatást.</p>	<p>A telepítési tanulmányterv műfaja nem terjedhet ki egy teljeskörű hatástanulmány kidolgozására.</p>
15.	<p><b>HÉV</b></p> <p>A tanulmányterv fogalmazása szerint:</p> <p><i>A terület megközelítésében a Filatorigát HÉV megálló képviseli jelenleg a legnagyobb szerepet, mely <b>fontos agglomerációs kapcsolatot jelent Szentendre és a Batthyány tér között a budai oldalon.</b></i></p> <p>Valóban a H5-ös HÉV Óbuda és a projektterület legfontosabb közlekedési eszköze, mely napjainkra erősen amortizálódott, teljes átalakítása (akadálymentes kialakítás) és járműbeszerzések szükségesek. A Kormány terveiben 2030-tól veszik számba egyáltalán a H5-ös HÉV fejlesztését, de figyelemmel az átfutási időkre 10 éven belül nem várható megújulás. Ezért Óbuda teljes közösségi közlekedése a következő 10 évben kritikus szintre juthat, ha nem indul el a beszerzési folyamat.</p> <p>A tervezett kapacitás függvényében megvizsgálandó, hogy a Hév és buszjáratok mennyi új utast tud elszállítani (akár a projektterületről), azaz mekkora kapacitástartalék van benne.</p> <p>A tanulmányterv a problémák tekintetében erősen hiányos, így nem ad valós képet a döntéshez.</p> <p>Mindemellett a tanulmányterv megemlíti, hogy a Filatorigát HÉV megálló 150 méterre van a projektterülettől, ez viszont a Főváros Gyalogos-stratégiájának megfelelően a gyaloglással való közlekedési eszköz elérhetőségére és preferálására mutat rá.</p>	<p><b>15.</b> Tekintettel arra, hogy a fejlesztés megvalósulása is több mint 5-6, inkább 10 évben mérhető, a várható közösségi közlekedésre való „átszokás”, a 9-es busszal való közvetlenebb kapcsolat kialakítása vonzóbbá teszi valóban a közösségi közlekedés használatot.</p> <p>A telepítési tanulmányterv műfaja nem terjedhet ki egy teljeskörű hatástanulmány kidolgozására a BKV forgalmi és kapacitási kérdéseire. Azért dolgozzák ki szakemberek, hogy ezeknek az ismereteknek a birtokában közelítsenek a helye megoldás felé.</p> <p>Az eddig leírtak túlmutatnak a telepítési tanulmányterv feladatán.</p>
16.	<p><b>Aquincumi-híd</b></p> <p>Tervezett projektek között a tanulmányterv több helyen is megemlíti az Aquincum</p>	<p><b>16.</b> A tanulmánytervnek figyelembe kell vennie kötelezően a magasabb rendű terveket, akár egyetért azzal, akár nem. Ezidáig az Aquincumi híd</p>

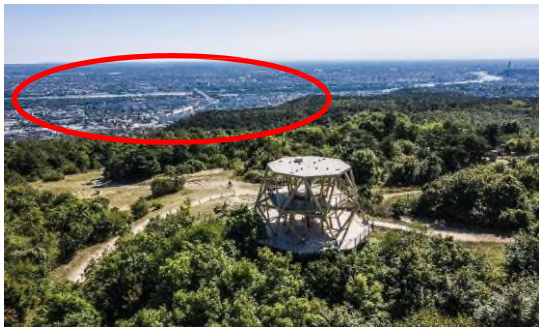
A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>hidat, valamint a rakpart meghosszabbítását.</p> <p>A térség az Árpád híd — Újpesti vasúti híd és távlatban az Aquincumi híd – Körvasúti körút közötti szakaszon jellemzően <b>lakóterület</b>, 20. oldalon</p> <p>A BATrT is jelöli a térségi szinten is jelentős Körvasúti körút és <b>Aquincumi híd</b> nyomvonalát. 43. o.</p> <p>A <b>térség</b> 2025 utáni várhatóan <b>legjelentősebb hálózati fejlesztése az Aquincumi híd kiépítése</b> (82. oldalon)</p> <p>Az Aquincum-i híd úgy szerepel a fővárosi fejlesztések között, hogy közben közismert az a tény, hogy a XIII. kerületi beépítések miatt a híd megépítése megvalósíthatatlan.</p> <p>Az Aquincumi-híd megépítése még a Kormány következő tíz évére (2035-ig) tervezetten támogatandó projektjei között sem szerepel.</p> <p>A kósza híresztelésekkel szemben szükséges lenne a tanulmánytervben valóban a realitásoknak megfelelően a közeljövőben, a projekt szempontjából releváns kérdésekben részletes leírást kapni, így ebben a kérdésben a BKK megkeresése is szükséges lenne. Ugyanis a híd közeljövőbeni elkészülte jelentősen befolyásolja a legfontosabb közlekedési megoldásokat.</p> <p><u>A közlekedésre vonatkozó értékelés ekörben ezáltal elfogadhatatlan, torzít.</u></p>	<p>mindig is szerepelt a településszerkezeti tervekben, figyelembevétele és a jövő közlekedési hálózatára való kitékintés kötelező a tanulmánytervben, elvárt tartalom a jelenlegi és a távlati közlekedés bemutatása.</p>
17.	<p><b>Bogdáni úti buszvégállomás</b></p> <p>A tanulmányterv a közösségi közlekedés témájában több alkalommal is említi az ún. Bogdáni úti buszvégállomást:</p> <p>A kiváló közösségi közlekedési ellátottság, így a területhez közeli Filatorigát HÉV megálló és a Bogdáni úti autóbusz végállomás jelenléte is <b>indokolja a nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező kialakítást, ezzel életet lehelve a „lakótelepszéli” területbe. (6.o.)</b></p> <p>További közösségi közlekedési alternatíva nyújtható az itt lakók részére egy <b>ma is közlekedő autóbusz viszonylat meghosszabbításával</b>, mely útvonalának a Bogdáni út – Ladik utca – Búza utca – Bogdáni úti végállomás elérése javasolt. (84.o.)</p>	17.	
18.	<p>A Bogdáni úti buszvégállomás egy a fejlesztéshez szervesen kapcsolódó közlekedési tényezőként nevesíthető.</p> <p>Önkormányzat partnerségi kezdeményezés kísérő szövegében szerepel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a beruházó járuljon hozzá a Bogdáni úti BKV állomás rendbetételéhez.</li> <li>• a projekt tegyen lehetővé egy olyan BKV fejlesztést, amely közvetlen busz összeköttetést biztosít a Filatorigát megállója felé.</li> </ul> <p>A beruházói vállalások során a tanulmányterv kizárólag az utóbbit tartalmazza:</p>	18.	<p>A partnerségi egyeztetés időszakában született ez a javaslat, a TRSZ –hez átdolgozott tanulmány ezért szerepelteti. Azóta ehelyett a Fejlesztő a Pacsirtamező utcai villamos terveztetési költségeinek egy részét kell, hogy finanszírozza.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p><i>a Bogdáni úton és a Ladik utcában a HÉV megálló környezetében buszmegálló létesítése, amennyiben a Bogdáni út – Ladik utca vonalon a buszjárat megvalósíthatóságát közlekedési hatástanulmány igazolja;(10.o.)</i></p> <p>A Bogdáni úti buszvégállomás rendbetétele még nem szerepel a tanulmánytervben. A rendbetétel egyébként elég tág megfogalmazás, az egyszerű kitakarítást is magába foglalhatja.</p>	
19.		<p>A Bogdáni úti buszvégállomás kapcsán fontos kiemelni a következőket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nem tisztázott tulajdonosi helyzet áll fenn a buszvégállomással kapcsolatban</li> <li>- a Bogdáni úti buszvégállomás valóban lerobbant, rossz kihasználtsággal, alulreprezentált</li> </ul> <p>A BKK/Főváros eredeti terveiben úgy szerepelt, hogy a buszvégállomást közvetlenül a HÉV mellé célszerű kialakítani (Filatorigát vagy Kaszásdűlő). Egyébként ennek felelne meg az a közlekedési koncepció is, hogy ráhordás legyen a kötöttpályás közlekedési módra, jelen esetben a HÉV-re. A Bogdáni úti buszvégállomás esetében most tehát rossz a kapcsolódás, így áttétele egy HÉV megállóhoz már időszerű is lenne. Tekintettel a beépítési tervekre, most került a két Önkormányzat abba a helyzetbe, hogy megvizsgálja az áthelyezés lehetőségét. (a TRSZ aláírását követően erre már nincs lehetőség). Az áthelyezéssel együtt pedig a BKK Zrt. közreműködésével megvizsgálendő a jelenlegi buszvonalak átszervezése, újragondolása, figyelemmel a folyamatban lévő más lakóparképítéseket.</p> <p>KÉRJÜK AZ ELŐZMÉNYEK ALAPJÁN A T. ÖNKORMÁNYZATOT, HOGY A PARTNERSÉGI ELJÁRÁS RÉSZÉKÉNT, A VÉGSŐ DÖNTÉS MEGHOZATALA ELŐTT VIZSGÁLTASSA MEG A BOGDÁNI ÚTI BUSZVÉGÁLLOMÁS ÁTHELYEZÉSÉT A BKK ZRT.-VEL A FILATORIGÁT HÉV MEGÁLLÓ MELLÉ.</p> <p>Mindezek alapján teljesen átgondolandó a beruházó közlekedési infrastruktúrát érintő vállalásai. A jelenlegi buszvégállomás felújítása a tulajdonosi helyzet miatt sem optimális.</p>	19. Nem a telepítési tanulmányterv kompetenciája.
20.		<p><b>5-ös metró</b></p> <p>A településtervezés vakmerő módon pozitívan tekint az 5-ös metró megvalósításra:</p> <p><i>A meglévő HÉV nyomvonalán a villamos jelölésének oka, hogy távlatban a HÉV nyomvonalát kiváltja majd az észak-déli gyorsvasút (5-ös metró), mely a területtől nyugatra, a Szentendrei út nyomvonalában tervezett. <b>A távlati 5-ös metró megállója a Bogdáni út – Szentendrei út kereszteződésében, a projektterület sarkánál tervezett.</b></i></p> <p>Nem ismert, hogy milyen kontextusban és mire alapozva került az anyagba távlatként az 5-ös metró, de álláspontom szerint ezzel a közlekedési móddal számolni nem lehet jelen projekt során, vagy pedig jobban kidolgozandó ez a pont.</p>	20. A tanulmánytervnek figyelembe kell vennie kötelezően a magasabb rendű terveket, akár egyetért azzal, akár nem. A jövő közlekedési hálózatára való kitekintés kötelező a tanulmánytervben, elvárt tartalom a jelenlegi és a távlati közlekedés bemutatása.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
21.	<p><i>Autóforgalom és parkolás</i></p> <p>A lakosság részéről a legérzékenyebb pont a Szentendrei utat érintő autósforgalom, Óbuda egyik fő útvonala hírhedt a reggeli dugóiról.</p> <p>Vita témája lehet, hogy ez a beruházás valójában mekkora plusz autóforgalmat fog generálni a környéken.</p> <p>Ezekre vonatkozóan a következőket írja a tanulmányterv:</p> <p><i>Az érintett útszakaszok mentén alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést az elvégzett számítások szerint (forrás: <b>EY Denkstatt Kft. 2025.03.)</b> nem módosítja érzékelhető mértékben</i></p> <p>Sajnálatos módon nem ismert a forrás: EZ Denkstatt Kft. 2025.03.</p> <p><b><u>Kérjük a T. Önkormányzatot, hogy tegye lehetővé ennek megismerését a lakosság felé, tekintettel, hogy ez az egyik a legérzékenyebb része a beruházásnak.</u></b></p> <p>Információink szerint a Szentendrei útra a következő forgalmi adatok vonatkoznak:</p> <p><i>2017-ben kb. 69.000-70.000 elhaladás volt nappali időszakban (06:00-22:00 között), éjszaka (22:00-06:00) 5.200-5300. Ez nagyságrendileg nappal 35.000 db autót jelent, éjszaka 2.600db-ot.</i></p> <p><i>Tehát ebben a "tengerben" valóban elenyészik a +1000-2000 (vagy több) autó.</i></p>	21.	<p>Az EVD –re való utalás éppen a hiányzó zajmérések miatt került beemelésre a tanulmányba.</p>
22.	<p>Az, hogy valójában mennyi plusz autóforgalommal lehet kumuláltan a WF City és a WF Lofst, majd a Graphisoft lakótelep, a Római park beruházás kapcsán, az már lehet, hogy nem csak elenyésző mennyiség lesz.</p> <p>A legfőbb gond a jelenleg is fennálló forgalmi helyzet, melyre megoldási lehetőséget jelen projekt sem kínál, tekintettel arra, hogy nem érzi érdeminek a növekményt.</p> <p>Ráadásul ezek az ismert adatok 2017-ben képződtek, a covid időszak előtt, a nagy agglomerációs</p> <p>„kivándorlási” hullámot megelőzően.</p> <p>Egyedül a közösségi közlekedés jelentős átalakítása enyhíthetne némileg a közúti forgalmon. (Isd. Bogdáni úti buszvégállomás áthelyezés).</p> <p>A FENTIEK ALAPJÁN JELEN TANULMÁNYTERV ELFOGADÁSÁT MEGELŐZŐEN KIEMELTEN FONTOS MEGISMERNI A KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSRE KÉSZÜLT TANULMÁNYT, ILLETVE A JELENLEGI FORGALMI HELYZETRE IS MEGOLDÁST KÍNÁLÓ FORGALOMSZERVEZÉS / VÁROSTERVEZÉS SZÜKSÉGES.</p> <p><i>P+ R</i></p> <p>A P+R kialakítása az önkormányzati egyeztetések alapján elvetésre került, ennek törlését kéri a tanulmánytervben.</p> <p>Ennek egyik okaként a „vonzott gépjárműforgalom növelését” említették (106 o.). Ennek ellenére a beruházói vállalások között újra megjelenik a parkolás:</p>	22.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p> <p>A forgalomszámlálás, melyre a Közlekedési hatástanulmány kiutal 2025. tavaszán készült.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>A TÉKA által előírt kötelező parkoló mennyiségen kívül legalább 150 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra, a P+R parkoló megvalósítása helyett</p> <p><u>Kérjük tisztázását annak, hogy a kialakításra tervezett 150 db közparkolásra alkalmas parkoló nem vonzza-e oda a gépjárműforgalmat.</u></p>	<p>A P+R parkoló működése eltér attól, hogy pl. a környéken élők parkolót bérelnék a létesítményben. A P+R napi többszöri forgást feltételez, a bérelt parkoló nem, így a forgalom gerjesztése is más.</p>
23.	<p>A projekt tervezett közlekedési megoldását érintő részletes kifogások:</p> <p>„Szentendrei út és a Ladik utca közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál lámpás csomópont kiépítése”</p> <p>Probléma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nincs megadva a Ladik utcából a Szentendrei útra felkanyarodó sávok száma</li> <li>2. nincs részletezve a csomóponti zöldidők hossza, így az átbocsátóképesség nem kalkulálható</li> <li>3. továbbá a Szentendrei úton a kétirányban is kialakítható zöldhullám lehetősége lényegesen megtörne azáltal, ha beiktatásra kerül egy újabb csomópont a Ladik utcánál, ez forgalomlebonyolítás szempontjából összességében kisebb hosszirányú áteresztőképességet indukálna.</li> </ol> <p>„A TÉKA által előírt kötelező parkoló mennyiségen kívül legalább 150 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra”</p> <p>Probléma: ezeknek a parkolóhelyeknek a megközelítése, illetve a parkolóhelyek elhagyása esetén a főutak irányába való fonódás megvalósítása nem került részletezésre az anyagban.</p>	23.	<p>A közlekedési hatástanulmány részletesen foglalkozik ezekkel a kérdésekkel, forgalmi ábrák és számítások alapján.</p> <p>A telepítési tanulmánytervnek nem feladata az átbocsátó képesség számítása, de megállapításai támaszkodnak az elkészült hatástanulmány információira.</p> <p>A közlekedést bemutató ábráról ezek az információk leolvashatók.</p>
24.	<p>„A mélygarázsokat kiszolgáló közúti kapcsolatok - Szentendrei út felől az egyirányú megközelítés tervezett”</p> <p>Probléma: ha csak egyirányú a megközelítés, akkor a mélygarászból történő távozás csak a Bogdáni vagy a Ladik utca felé történhet, vagyis csak kerülővel nem lehet visszajutni a Szentendrei útra!</p>	24.	<p>A garázsok belső terei összekapcsolhatók, a terepszint alatti magánúton keresztül több irányú elhagyás is lehetséges, így pl. az új Ladik utcai kapcsolaton keresztül.</p>
25.	<p>„Szentendrei út felőli oldalon, a beépítés nyugati oldalán javasolt egy szervízút kialakítása, kétoldali parkolással, fasorral.”</p> <p>Probléma: a kétoldali parkolás nem támogatott, több baleset forrása lehet. Vagy csak egyoldali parkolást, vagy halszálkás parkolást lenne célszerű betervezni</p>	25.	<p>A javaslat megfontolásra érdemes.</p>
26.	<p>„A Szentendrei út felőli megközelítés így lehetséges lenne a szervízútról, illetve közvetlenül a Szentendrei útról a városhatár felé haladva jobbra kisíves kapcsolattal.”</p> <p>Kérdés: a jobbra kisíves kapcsolat keresztül menne a szervízúton? Ez balesetveszélyt jelenthet!</p>	26.	<p>A szervízút a garázs megközelítését szolgálja, miért ne lehetne kihajtani jobbra kisívből a Szentendrei útra?</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőzők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Továbbá ha valaki tévedésből letér a szervízútra, hogy fog visszajutni a Szentendrei útra – át kell mennie a teremgarázson, úgy hogy oda nincs engedélye bejutni? Vagy körbe kell mennie az épülettömb körül? Teljesen logikátlan így, egy szervízútnak nem ez a funkciója!	A szervízút végén, illetve ha csak eltévedt, akkor kénytelen megkerülni a tömböt a HÉV melletti úton keresztül.
27.	„A <b>Bogdáni útról</b> balra nagyíves kapcsolattal, illetve jobbra kisíves kapcsolattal lehet behajtani a területre, a kihajtás is megengedett mindkét irányban. A behajtó helyét a Budai Promenádnál és a közvetlenül mellette létesülő magasház földszinti üzlethelyiségeinek ismeretében lehet majd pontosítani.” Probléma: forgalomtechnikailag nincs átgondolva, kalkulációt szükséges végezni, hogy kell-e közúti jelzőlámpa, elsősorban abból a célból, hogy a balesetek elkerülhetővé váljanak a balra nagyíves kapcsolat miatt	27.	A továbbtervezés során ez vizsgálható, bár mivel nem egy nagybevásárlóközpontól van szó, feltehetőleg lámpa nélkül is megoldható.
28.	„Az <b>új Ladik utca – Szentendrei út csomópontban</b> a városközpont felé balra nagyíves kapcsolat megadása történik, illetve jobbra kisívben a városhatár felé lehet haladni.” Probléma: nincs meghatározva, hogy balra nagy ívben hány sávban történik a kanyarodási lehetőség biztosítása! Továbbá megtöri a zöldhullámot, lásd fent.	28.	A rajzról leolvasható, hogy egy sávban tud kanyarodni, de vizsgálható a továbbtervezés során a két sávban történő kihajtás.
29.	„A Szentendrei úton a beépítés <b>nyugati oldalán javasolt egy szervízút kialakítsa kétoldali parkolókkal</b> , mely a Szentendrei út menti földszinti funkciókat tudja kiszolgálni, egyben a HÉV megállóval való közelség eszközváltásra is lehetőséget nyújthat.” Probléma: 1. a kétoldali parkolás lehetősége fokozott balesetveszélyt rejt magában 2. a szervízút csatornázásáról nem történik említés, nagyobb eső esetén innen leáramlik a csapadék a teremgarázsba? Nincs részletezve, hogy ennek megakadályozása érdekében mi lenne a megoldás.	29.	A telepítési tanulmányterv még nem engedélyezési és főként nem kiviteli terv. Nyilvánvaló, hogy a csapadékvíz elvezetés megoldásra fog kerülni.
30.	A közlekedést érintő beruházói vállalatokat is a fenti problémák figyelembevételével kérjük újragondolni.	30.	
31.	<i>Építkezési paraméterek</i> <i>Látkép</i> Óbuda látképe a Hármashatár-hegy irányából már így is elég szörnyű látványt nyújt. Feltehetően ezen a még épülő és tervezett projektek ( a WFC és ez a WFC LOFTs) kicsit rontanának még tovább, de az biztos, hogy folytatja azt a „ronda dominó sort” a fotón. A Filatorigátnál már családi házas övezet van, e WFC LOFTs meg elmenne odáig,	31.	Valóban egy új beépítés általában megjelenik a látképben. De ez így van akkor is, ha pl. a korábbi bevásárlóközpont épült volna meg, vagy funkcióváltás hiányában egy vagy több csarnoképület létesült volna, mivel akkor a Kaszásdűlői ipari park városlátvány látképe tárulna elé.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				
		<p>Árnyékot vetve arra a területre. Az ottlakók nem tudom mennyire lehetnek ezzel tisztában, hogy ez a projekt milyen változást idézhet elő a környék látképében. Látkép a Hármashatár felől:</p> 		<p>Budapest szempontjából a belső zóna az, ahol külön kitüntetett figyelmet igényel a városkép alakítása, hogy a történeti városkép látványát az ne törje meg, ne rivalizáljon azok sziluettjével. Itt ilyen eset nem fordul elő a jelentős több kilométeres távolság miatt.</p>
32.	<p><i>Beépítés</i></p> <p>A volt harisnyagyár akár egy lakásfejlesztésre alkalmas terület, de <b>nem indokolja semmi, hogy magas házak épüljenek ott</b>, például <b>barátságos és zöld kisebb terhelést jelentő kistársasházak</b> helyett. A kerület szempontjából semmi nem indokolja, hogy ázsiai típusú gigapolisz típusú építkezésnek állítson emlékhelyet Óbudán. Ezzel a WF LOfts beruházással egy összefüggő nagy lakótelepet akar a BigGeorge Óbudára, amit fel lehet úgy is fogni, mint egy nagy radiátort is, ami miatt a környéken nyáron sokkal melegebb lesz. Ezek az épületek fűtőtestként működnek és még – figyelemmel az egyre kiszámíthatatlanabb klímahatásokra - elképzelni sem tudják a tervezők milyen hatást válthatnak majd ki a 40-50 fokok budapesti nyarakban. Az a környék sok fokkal melegebb lehet a nyári forróságban nappal és éjjel is, terhelve ezzel a már évtizedek óta ott élőket.</p> <p>Ez semmiképpen nem egyeztethető össze a lakható és fenntartható város koncepcióval.</p>		32.	<p>Megítélés kérdése, hogy egy történeti épülettől megfelelő távolságban létrehozott új, színvonalas, zölddel átszőtt beépítés esetében a jelen és a múlt ütköztetése, vagy a szigorú azonosság a megfelelőbb.</p>
33.	<p><i>Beruházó vállalásai újragondolandók:</i></p> <p>A tanulmánytervben is fel van sorolva néhány összességében beárazott vállalat, melyen kívül a Óbudai Önkormányzat megemlíttette még a partnerségi levelében a Bogdáni úti buszpályaudvar rendbetételét, valamint jelezték, hogy a 150 köztéri parkoló helyett 200 parkolóhelybe beleegyezett a beruházó.</p> <p>Biggeorge beruházó a vállalásai a következők (pirossal jelölve az újragondolandó részek, kritikák)</p>		33.	<p>Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény. Nyilvánvaló, hogy későbbi – a szabályozást követő részletes közlekedésfejlesztési tervek más léptékű kidolgozása során a felmerült kérdések továbbtervezést igényelnek.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>Budai Promenád folytatása a WFC és a Ladik utca között, fásított köztér kialakítása a HÉV megálló mellett</p> <p>350 000 000 Ft</p> <p>A Bogdáni úti buszvégállomás áthelyezésével újragondolandó Budai Promenád 19250/11 hrsz.-ú magánútra és a 19250/10 hrsz.-ú telekterületre eső területének korlátozás nélküli közhasználat céljára történő átadása (érték nehezen meghatározható, de jelentős)</p> <p>- Ft</p> <p>Belső park közcélú használatra történő lehetővé tétele (érték nehezen meghatározható) - Ft</p> <p>A telek fejlesztéshez szükséges gépjárművel való megközelítését biztosító ki- és behajtók kiépítése, közterületi útépítés, szükségessé váló közműkiváltási munkák elvégzése 800 000 000 Ft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a Bogdáni út Szentendrei út és Folyamőr utca közötti szakaszán szükséges behajtást biztosító kanyarodó/felálló sáv megvalósítása,</li> <li>• a Ladik utca átépítése,</li> <li>• a 19250/9 hrsz.-ú jelenlegi magánúton a Szentendrei út és a Ladik utca közötti kapcsolat megteremtése és a Szentendrei úti csatlakozásnál lámpás csomópont kiépítése, A részletes közlekedési problémák miatt átgondolandó.</li> <li>• a (19261/2) hrsz.-ú közterületen a Ladik utca felé való átkötés átépítése, amennyiben az szükségessé válik,</li> <li>• a Bogdáni úton és a Ladik utcában a HÉV megálló környezetében buszmegálló létesítése,</li> </ul> <p>amennyiben a Bogdáni út – Ladik utca vonalon a buszjárat megvalósíthatóságát közlekedési hatástanulmány igazolja;</p> <p>A buszvégállomás áthelyezésének megvizsgálása ezt megelőzően, ezt valójában kiváltja. Amennyiben a projekt megvalósítása érdekében szükségessé válik az NA 1200 vízvezeték kiváltása és áthelyezése a Szentendrei út és a HÉV keleti oldalán futó nyomvonal között kb 800,000,000 Ft értékben - Ft</p>	

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>Szentendrei út közterületének ((19284) hrsz.) keleti oldalán a 19250/10 hrsz.-ú projektterület melletti sávban közcélú fásított közterületi parkoló kiépítése 80 000 000 Ft</p> <p>A HÉV megállóhoz kapcsolódóan 30 db B+R kerékpártároló-hely kialakítása közterületen, magánúton vagy saját telken 25 000 000 Ft</p> <p>A buszvégállomás áthelyezésének megvizsgálása ezt megelőzően, ahhoz igazítható vállalás.</p> <p>A TÉKA által előírt kötelező parkoló mennyiségen kívül legalább 150 db közparkolásra alkalmas, nyilvános parkoló kerül kialakításra és fenntartásra, a P+R parkoló megvalósítása helyett</p> <p>A pontos konstrukció átgondolandó, tekintettel a felvetésekre, ne vonzzuk oda a gépjárműforgalmat, ami mellett a környék járműparkolását is meg tudjuk oldani (Ennek alapos felmérése szükséges.)</p>	
34.	<p>A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása 100 000 000 Ft</p> <p>Megállapodás kötése a Fővárosi Önkormányzattal a megépítésre kerülő lakások 10%-nak 10 év</p> <p>határozott időre történő bérbeadásáról a jelenlegi piaci bérleti díj (7000 Ft/nm) 20%kal csökkentett (5600 Ft/nm) bérleti díjon (+KSH index) +ingatlanok egyéb költsége történő bérbeadásáról (mely értékcsökkentő tényező)</p> <p>500 000 000 Ft</p> <p>A korábban kifejtettek szerint ez a konstrukció rendkívül hátrányos a Fővárosnak, átgondolandó.</p> <p>Gyalogos-híd megvalósítása, 1Md Ft kötbér vállalása mellett, amennyiben a területen az utolsó épület megvalósításáig nem kerül sor a híd megépítésére, a szabályozás és közterületről megközelítést biztosító tulajdonosi hozzájárulások meglétének ellenére</p> <p>1 000 000 000 Ft</p>	34. Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
35.	<p>A gyalogoshíd inkább csak egy extra vállalás lehet, ha már minden feltétlenül szükséges beruházásnak eleget tud tenni a Biggeorge. Ráadásul ismereteink szerint ez a gyalogoshíd a WF City beruházáshoz kapcsolódik.</p> <p>A teljes híd költsége várhatóan 1,4 mrd Ft, és nem ismert, hogy a hiányzó részt kinek kell fizetnie. Mindez tisztázandó, és előfordulhat, hogy a</p>	35. A gyalogoshíd valóban „extravállalás” a fejlesztőtől, ami nem csak a saját fejlesztésének érdeke, hanem a teljes Óbudai lakótelep lakosságát fogja tudni szolgálni. Budapesten még nem épített fejlesztő Duna hidat, ezt erősen értékelni illik.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		beruházó ezen vállalása inkább többletköltséget generál az önkormányzatoknak, vagy pedig teljesen elmarad.	
36.		<p>Humán infrastruktúra fejlesztésre, panel felújításra illetve bérlakások építésére átadott összeg az Önkormányzat részére, mely összeg 2 részletben kerül megfizetésre. Az első részlet (500M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított legkésőbb 1 év múlva, leghamarabb az első ütem építési naplójának megnyitását követő 15 munkanapon belül, a 2. részlet (700M Ft) az ÓBÉSZ hatálybalépésétől számított 3 év múlva. 1 200 000 000 Ft</p> <p>Ez az egyetlen kézzel fogható és értelmezhető vállalás, a világos és ésszerű ütemezés (teljesítésigazolás) tisztázása a TRSZ-ben feltétlenül szükséges. A vállalások teljes körére problémaként jelentkezik, hogy nem látjuk biztosítékát annak, hogy a beruházó vállalásai egyáltalán megvalósulnak-e a vállalt módon. ÖSSZESEN MEGÁLLAPÍTHATÓ, HOGY A BERUHÁZÓ TANULMÁNYTERVBEN MEGHATÁROZOTT VÁLLALÁSAI, TÖBBSÉGÉBEN NEM MEGFELELŐEK, AZOK ÚJRAGONDOLANDÓK, RÉSZBEN EGYOLDALÚAN A BERUHÁZÓNAK KEDVEZŐ, ÖSSZESEN A 4 MRD ÖSSZEG PEDIG A TELJES FEJLESZTÉSHEZ KÉPEST ARÁNYTALANUL KIS ÖSSZEGŰ.</p>	36. Nem a telepítési tanulmányra tett konkrét vélemény.
37.		<p><i>Humán infrastruktúra fejlesztés</i></p> <p>Bár üdvözlendő lenne, de erősen megkérdőjelezhető a tanulmánytervben említett célcsoport (97.o.) ez könnyen kiszorgálhatja a területben magas arányban jelenlévő, felsőoktatási intézmények diákjainak igényeit, akik a kollégiumi lehetőségek mellett kedvező áron keresnek garzonlakásokat.</p> <p>Mindemellett a térségben a környező oktatási intézmények megléte miatt általánosan elmondható, hogy magas a diákok aránya.</p> <p>Nem ismert, hogy a 2-3 millió Ft/m<sup>2</sup> áron milyen megfizethető lakásokról lehet szó, különösen a diákok körében, a bérleti díj 5400 Ft/m<sup>2</sup> sem tűnik megfizethetőnek a célcsoport esetében.</p> <p>A humán infrastruktúra igények tekintetében nagy a bizonytalanság: az intézmények valós létszám és kapacitás adatai sem állapíthatók meg az egyes intézményekre vonatkozóan, ezért a bölcsődék szabad kapacitására, telítettségére vonatkozó adat sem becsülhető. (98.o.)</p> <p>Az egyes óvodai, oktatási intézmények esetében kizárólag a jelenlegi kapacitásállománnyal számol a tanulmány, nem pedig a jövőbeli, várható adatokkal.</p> <p>A jelenleg is túlterhelt felnőtt és gyerek háziorvosi szolgálat biztosítása erősen</p>	37. A vizsgálatok alapján többletkapacitással rendelkeznek az intézmények. A bölcsődei ellátásra nem volt elérhető adat.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		megkérdőjelezhető, nem ismert, hogy a WF City esetében történt-e ilyen jellegű bővítés. <u>Kérjük a Beruházó tisztázó válaszát, az említett célcsoport (diákság) realitása, illetve a WF City humán infrastruktúra helyzetére vonatkozóan.</u>	
38.	<p><i>Brutális betonpláza helyett brutális lakópark</i></p> <p>A tanulmányterv így foglalja össze az új projekt jövőbeli elképzelését (64.o.) A Waterfront Lofts a Waterfront City fejlesztés szerves folytatásaként tekinthető. Fejlesztési célként egy olyan városközponti terület kialakítása fogalmazódott meg, mely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a kialakult városszövethez szervesen kapcsolódik,</li> <li>• funkcionálisan gazdagítja, de nem uralja le a térséget,</li> <li>• a valós társadalmi elvárásokhoz és piaci igényekhez igazodik,</li> <li>• kortárs európai városépítészeti szemléletet képvisel,</li> <li>• zöldfelületekben gazdag, karakteres városrészt alkot meg, mely belső-Óbuda méltó városkapuja, központi területe lesz.</li> </ul> <p>Megállapítható, hogy jelen fejlesztésben nem találjuk a karakteres városrészt, a valós társadalmi elvárást, és erősen megkérdőjelezhető a zöldfelületekben gazdag jelző, a központi terület jelleg is.</p>	38.	A karakteres városrész alapvetően a beépítésből formálódik. Az összevisszaság helyett rendezett épületek sora ön maga karaktere. Azok homlokzati kialakítása további karakterelemeket hoz magával.
39.	<p>A tanulmányterv és az önkormányzati kommunikáció arról szól, hogy néhány paraméter csökkentésével (beépíthetőség, zöldterület, magasság) a tanulmánytervben megfogalmazottak egy szellős....lakónegyednek fognak jelenteni a jövőben. Sőt a Biggeorge beruházó még áprilisban elkészített Vt besorolást tervező tanulmánytervéhez képest is sokat nyerünk mi itt lakók, itt közlekedők ezzel a beruházással.</p> <p>A valóság ezzel szemben az, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bár jelenleg pláza építésre alkalmas most a fővárosi és kerületi szabályozás szerint a terület, senki nem akar plázát építeni. Pláza esetében egyébként a kerület jelentős éves bevétellel számolhatna.</li> <li>- Jelenleg a területen a még álló és működő benzinkúton kívül semmilyen felépítmény nem található ( a korábbi harisnyagyári épületek lebontásra kerültek). Ebben az állapotában szembesülhetnek az itt lakók, hogy milyen szellős élettér alakulhatna ki ezen a területen. Ezzel szemben a déli 10 és 15 emeletes épületek folytatásaként monumentális beépítés várható.</li> <li>- "az Óbudai lakótelep nagyvárosias jellegéhez is igazodó lakóterületként a terület városszerkezeti helyzetéhez méltó átalakítása" – valójában azt jelenti,</li> </ul>	39.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A jelentős kerületi bevétel mellett a jelentős forgalmi hatással is számolni kellene.</li> <li>- Nem lehet összevetni egy éppen még beépítetlen telket azzal, ami ott majd létrejön. Ez igaz minden foghíjtelekre a belső városrészben, de a családi házas területeken is.</li> <li>- Itt nem a lakótelepi jelleg folytatására utal a szöveg, hanem arra, hogy ez egy nagyvárosias terület, megdöbbenő és igen aránytalan lenne mellette pl. egy földszintes sorházas beépítés.</li> </ul>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>hogyan akkor folytatni szeretnénk az Óbudai lakótelep építését. Fel lehet tenni a kérdést, hogy Óbudának szüksége-e van a lakótelep folytatására vagy inkább másra lenne szüksége így a 21. század elején? A 125- ön oldalon az az összefoglaló táblázat, hogy mit szeretne elérni a módosításokkal.</p>		
40.	<p><i>Budai Promenádot</i></p> <p>A 15 emeletes házak melletti Promenádon történő andalgás talán felvet némi kételyt. A területet két agglomerációs régió közlekedése "fojtogatja", a Dunától pedig a HÉV vágja el. Az átmenő autós és tömegközlekedési forgalom miatt ez a sétány ember nélkül marad. Vagy az autók, vagy a HÉV és buszok miatt az emberek a Promenádot ki fogják kerülni.</p>	40.	<p>Miért kerülnék ki a Promenádot az emberek, ha az vezet a HÉV megállóhoz? Nem értelmezhető ez a vélemény.</p>	
41.	<p><i>Kisebbségi elírások</i></p> <p>42. oldalon: <i>adventív bálványfa</i>, feltehetően <i>invazív bálványfa</i></p> <p>Egyszer 6500 m2 üzlettel és irodával számol a terv (66.o.) más helyeken pedig 7500 m2 van említve (75, 92. oldalon)</p> <p>Az első településtervezési besorolása benne maradt (92.o.) az ott található barnamezős területek megújításának érdekében a terület <b><u>Vt-H helyi településközponti terület</u></b> övezeti átsorolását tervezik.</p>	41.	<p>az adventív faj jövevény fajt jelent, vagyis nem honos, szemben az invazívval, ami erőszakosan terjeszkedik.</p> <p>Köszönjük, javítjuk.</p>	
42.	<p><b>KONKLÚZIÓ</b></p> <p>A beépítés nagysága és sűrűsége nem felelhet meg az élhető városi elvárásoknak, a már meglévő problémákkal, fajsúlyos kérdéskörökkel a tanulmányterv nem kellő alaposan foglalkozik (közlekedés, zajterhelés, humán infrastruktúra), ezért ezek tisztázásának hiányában <b><u>a tanulmányterv elutasítását kérjük az Önkormányzattól és a Fővárostól egyaránt.</u></b> Kérjük a projekthez kapcsolódó vállalkozások átgondolását is egyben, hogy a valóban szükséges, a helyi lakosságnak is kedvező, valóban fejlesztések kerüljenek bele.</p>	42.	<p>A telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a javasolt beépítés jellemzőit, a működésének lehetőségeit, de nem feladata a részletek kidolgozása. Egy fejlesztés egymásra épülő tervfajta sorozata, aminek a nevében is benne van, hogy tanulmányterv.</p>	
Partner 41		2025.09.12.		
1.	<p>Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>A Szentendrei út 35-37. szám alatt megvalósuló Waterfront Lofts beruházással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem.</p> <p>A telepítési tanulmányterv a szemközti, bogdáni úti buszállomást körülvéő területek funkcióváltását prognosztizálja, megnyitva a további beépítések előtt az utat. A bogdáni úti buszállomás környéke egy alapvetően város-szerkezetileg nyitott terület, amellyel szemben egy zárt sorú utcafronttal rendelkező épületegyüttes jönne létre, ezzel lényegében megbontaná a Szentendrei út két oldalának városképi egyensúlyát. A bogdáni úti buszállomás környéke alapvetően zöld felületekkel, valamint alacsonyabb építésű szolgáltató ingatlanokkal rendelkező környék, amely magas közlekedési nyomás</p>	1.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p>	

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>alatt áll. A Bogdáni út és a Szentendrei út lámpás kereszteződése csúcsforgalmi időszakban komoly közlekedési fennakadások helyszíne. A Waterfront City fejlesztéssel kapcsolatban átalakult a Bogdáni út Duna felőli része, kiszorgálandó a Waterfront City által generált többlet forgalmat. A Waterfront Lofts fejlesztés ezt a helyzetet jelentősen súlyosbítaná.</p> <p>A változással érintett teljes terület lakóövezeti besorolást kap, ideértve a BMW szalon és a plébánia is, melyek esetében nem merül föl funkcióváltás, valamint az építési paraméterek sem változnának. A projektterület viszont teljes körű funkcióváltást fog kapni, ami egyrészt a meg nem valósult plázaberuházás miatt indokolt lehet, másrészt viszont a telekegyüttes funkcióját teljesen vegyessé teszi. A projektterületen létesítendő kereskedelmi célú egységek a projektterület esetében indokolják csak a funkcióváltást, a BMW szalon valamint a plébánia esetében nem.</p> <p>A BMW Szalon és a plébánia megmaradnak szabadonálló beépítési módú telkeknek, azonban a projekttelek zárt sorú építési módot kap, ami változással érintett területen belül további városképi aránytalanságokat fog okozni. A Szentendrei út szemben lévő oldala egy alapvetően nyitott meglévő városszerkezettel rendelkezik, a projektterület zárt sorú beépítése ezt a városképi egyensúlyt rombolja. A Bogdáni úttól délre eső lakónegyedek a projektterület közvetlen szomszédságában is hasonlóan szellős városszerkezetet alakítanak ki, így a projektterület zárt sorú beépítési módja egy indokolatlanul nagy városias tömböt fog kialakítani egy nem zárt sorú beépítési módú környezetben. Lényegében erődszerűen fog rátelepülni a Szentendrei út szellősebb környezetű városképebe. A Bogdáni út és a Raktár utca közötti, Szentendrei úttal párhuzamosan felépült panelházas sor sem teljes zárt sorú beépítéssel épült, a hosszú paneltömböt szabadonálló, magasabb lakóépületek, szolgáltatóházak valamint egy park teszi szellőssé, a telepítési tanulmányterv ilyen irányú érvelése nem állja meg a helyét. A Szentendrei út két oldalán, a projektterület közvetlen környezetében található lakótelepek változatos utcafronti elosztása teszi szellőssé a Szentendrei út környezetét. Ez a változatosság a Bogdáni úti csomópont irányába növekszik, amelyet a projektterületen megvalósuló fejlesztés teljesen megtörne. Javasolt figyelembe venni ezt a változatosságot, javasolt a zárt soros beépítési mód elhagyása.</p> <p>A városképi aránytalanságot tetézi a változással érintett területtől északi irányba, a projekttelek Ladik utcai szélétől számítva 170 méterre található családi házas lakónegyed jelenléte, a H5-ös HÉV másik oldalán. Lényegében az 1-2 szintes családi házak egy sarokra lennének a projektterület magasházaitól. A városkép egyensúlyának megőrzése érdekében javasolom az ÓBÉSZ 2. melléklete szerinti Ln-3 építési övezet szerinti, nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületre vonatkozó szabályok alkalmazását, legfeljebb 45 méteres épületmagasság megtartása mellett.</p>	<p>A BMW szalon és a plébánia épülete sem tekinthető a Különleges bevásárlóközponti területnek, így a besorolása sem volt megfelelő, viszont mint meglévő állapot nem jelentett problémát.</p> <p>A K-Ker jelentése a TSZT-ben: <b>Bevásárlóközpont területe (K-Ker)</b> területfelhasználási egységbe a 20 000 m2 bruttó szintterületűnél nagyobb kereskedelmi létesítmények tartoznak, amelyek nem a városközpont vagy a mellékközpont területén helyezkednek el.</p> <p>A zárt sorú beépítési mód alapvetően nem az épületek zárt sorára utal az OTÉK szerint, hanem a telken az építési hely elhelyezkedésére. Itt a garázsok miatt erre szükség van. A városban nem jelent problémát az épületek zárt sorának és a szabadonálló jellegnek a váltakozása, különösen nem, ha azokat utca választja el egymástól.</p> <p>A Raktár utcától délre viszont a panelház hossza vetekszik a tervezett beépítés zárt sorú oldalának hosszával. Míg a panelház F+10 szintjével hatalmas épülettömeg, addig az új beépítés váltakozó szintszámmal bír, F+3 –F+6 és F+10-es szintszámok ritmusa oldja a kifogásolt zárt sorúságot.</p> <p>Az Ln-3-ban ugyanúgy lehet zárt sorú beépítést biztosítani, hiszen csak „jellemzően” szabadon álló.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		A Duna-parti területeken kifejezetten fontos a sziluett látványa, városkarakter szempontjából érzékeny. Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében.” A III. kerület területén nincs 45 méternél magasabb magasház számára kijelölt hely, és nem is javasolt a beépítési magasság növelése. A fentiek értelmében, a terület nagyvárosias lakóterület általános használatba való sorolása esetén sem indokolt 45 méternél magasabb magasház megengedése a területen.		Mint már megállapításra került, a létesíthető magasság két szinttel haladja csak meg a 45 méteres jelenleg megengedett magasságot.
Partner 42			2025.09.12.	
1.	Tisztelt Főépítész Úr! Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nemrég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni. A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz az autós forgalom a Szentendrei úton. Ennek leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV már most is alig tudja ellátni az utasforgalmat. A családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté, az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterheltsége lassan megoldhatatlan problémává válik. <b>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</b> Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!	1. A vélemény szövege megegyezik a <a href="#">Partner 14-24. vélemény szerinti szöveggel.</a> Az arra adott válaszokat lásd ott.		
Partner 43			2025.09.12.	
1.	Tisztelt Óbudai Főépítész! Aggodalommal figyelem Óbudán az újabban épített lakóparkok megjelenését. Most nemrég pedig olvastam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni. A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz az autós forgalom a Szentendrei úton. Ennek leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak. Csúcsforgalmi időben a HÉV és a buszok már most is alig tudják ellátni az utasforgalmat. A családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté, az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterheltsége lassan megoldhatatlan problémává válik.	1. A vélemény szövege megegyezik a <a href="#">Partner 14-24. vélemény szerinti szöveggel.</a> Az arra adott válaszokat lásd ott.		

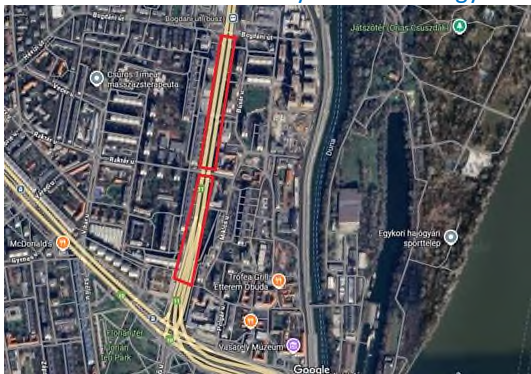
A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.					
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
		<p>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket és hallgassák meg az óbudai lakosok véleményét az ügygel kapcsolatban! Ezeket megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p> <p>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett, amíg a fenti problémák megoldására nem került sor! Élhető Óbudát szeretnénk, nem lakóparkrengeteget!</p>			
Partner 44		Csúcshegy Egyesület nevében ..	2025.09.12.		
1.		<p>Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>Tisztelt Városvezetés!</p> <p>A Csúcshegy Egyesület nevében ezúton fejezzük ki tiltakozásunkat a Waterfront City bővítésére és a Filatorigátra tervezett, 51 méteres, 1400 lakásos toronyházak megépítésére vonatkozó beruházással kapcsolatban.</p> <p>Aggodalommal tapasztaljuk, hogy az önkormányzat honlapján „Brutális betonpláza helyett élhető lakókönyezet” címmel megjelent közlemény olyan képet próbál festeni a projektről, mintha az valóban a kerület lakhatási válságának megoldását szolgálná. A valóság ezzel szemben az, hogy az itt megépülő lakások többsége megfizethetetlen lesz az átlag kerületi családok számára, miközben a fejlesztés tovább terheli a már most is túlterhelt közlekedési infrastruktúrát.</p> <p>Különösen visszásnak tartjuk, hogy mindez akkor történik, amikor Csúcshegyen több mint <b>1000 család él alapvető infrastruktúra – elsősorban ivóvíz – nélkül</b>, rendezetlen építési szabályozási környezetben. A katasztrófavédelem évek óta sürgeti a tűzvíz-csapok kialakítását, ennek ellenére az önkormányzat ez ügyben semmilyen előrelépést nem tett. Úgy érezzük, hogy a kerület vezetése a valós és égető problémák megoldása helyett a nagyléptékű ingatlanfejlesztések mellé áll, amelyek sem a kerület élhetőségét, sem a lakosság valódi érdekeit nem szolgálják.</p> <p>Tiltakozunk a beruházás ellen, és arra kérjük a városvezetést, hogy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Állítsa le a projekt jelenlegi formáját</b>, és ne engedélyezze a lakópark bővítését toronyházak formájában.</li> <li><b>A csúcshegyi lakosság alapvető infrastrukturális problémáinak rendezését</b> tekintse prioritásnak a további nagyléptékű beruházásokkal szemben.</li> </ol> <p>Felszólítjuk a városvezetést, hogy vegye figyelembe: egy valóban élhető kerületet nem a toronyházak és a lakhatási válságot tovább mélyítő luxuslakások eredményeznek, hanem az átgondolt infrastruktúra-fejlesztés, az ivóvízellátás és a közszolgáltatások biztosítása minden itt élő számára!</p> <p>Bízunk abban, hogy véleményünket figyelembe veszik, és a kerület jövője nem válik</p>		1.	<p>Csúcshegy problémája nem oldódna meg akkor, ha a beruházás elmaradna. Itt a szükséges közmű és közlekedésfejlesztéseket a Fejlesztő maga végzi el, így az nem terheli sem a fővárosi sem a kerületi önkormányzatot.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőzők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		ingatlanbefektetők rövid távú érdekeinek áldozatává.		
Partner 45			2025.09.12.	
1.	<p>Üdvözlöm!</p> <p>Az óbudai tervezett beépítésekhez szeretnék hozzászólni néhány mondatot. Véleményem szerint a tervezett lakóépületeket nem szabad megépíteni, bőven túlterhelt a kerületünk már így is.</p> <p>Rengeteg az autó, kevés a parkolóhely, élehetetlen lassan a kerület.</p> <p>Rengeteg zöldfelület eltűnt, eltűnik ezek miatt a beruházások miatt (pl a Pünkösdfürdő utcánál most épülő "okos" otthonok miatt is szép, egészséges fákat vágtak ki).</p> <p>És ami fontos, egyáltalán nem illik a kerülethez. Az ilyen területeken inkább valami értelmeset kellene létrehozni, mint pl valamilyen közösségi tér, rengeteg zöldfelülettel, padokkal.</p> <p>Szerintem sok harmadik kerületi lakos nevében kijelenthetem, hogy nem kérünk több lakóparkot, fairtást.</p> <p>Ne tegyék még élehetlenebbé a kerületet!</p>		1.	<p>Nem várható el, hogy egy építési telken a tulajdonos ne éljen az építési jogával, így a közösségi tér kialakítása kisajátítást feltételez.</p> <p>Mindemellett a fejlesztésnek a Budai Promenádra vonatkozó elképzelése éppen ilyen közösségi teret hoz létre, egy közösségi közlekedési megállóra szerveződve.</p>
Partner 46			2025.09.12.	
1.	<p>Tisztelt Főépítész! Tisztelt Képviselő-testület!</p> <p><b>Nem értek egyet újabb lakóparkok építésével a kerületben!</b></p> <p>A jelenlegi infrastruktúra már most sem bírja el a további népességnövekedést. Ha a városvezetés mindenképp elkötelezi magát a lakásépítés mellett, <b>nem ilyen formában</b> kellene megvalósítani azt: a mostani tervek kizárólag az ingatlanfejlesztők érdekeit szolgálják, nem pedig a leendő vagy a jelenlegi lakók javát.</p> <p>Az újabb lakóparkok <b>rontják az óbudaiak életminőségét és a városképet</b>, tönkreteszik a Duna-part látványát. A Waterfront City mintegy falat emel, amely elzárja a Duna völgyének tisztító hatású légmozgását, és a volt Harisnyagyár területére tervezett újabb beruházás csak tovább súlyosbítaná a helyzetet.</p> <p>A 11-es főút forgalmának további növekedése <b>ellehetetlenítené a közlekedést</b>, egészen Szentendrét tartó dugókat, jelentős légszennyezést és zajterhelést okozva.</p> <p>Nem Budapest III. kerületének feladata a lakhatási válság megoldása – különösen nem olyan áron, mint amilyenek például a Waterfront Cityben jellemzők, ahol a lakások többsége amúgy sem elérhető az első lakásuk megvásárlására vágyók népes tábora számára.</p>		1.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Ez a városvezetés megígérte, hogy nem épül több lakópark a kerületben – kérem, tartsák magukat ehhez az ígérethez!		
Partner 47			2025.09.12.	
1.	<p><b>Tisztelt Főépítész Úr!</b></p> <p>A volt Harisnyagyár területét érintő beruházásra vonatkozó tervezet kapcsán kerületi lakosként az alábbi észrevételeket teszem.</p> <p><b>Épületmagasság, beépítettség</b></p> <p>Alapvetően üdvözlendő és támogatandó, hogy a médiában beharangozott 65 m magas lakóépületek magasságát sikerül maximalizálni 51,6 m magasságban. A legmagasabb panelházak mérete is már túlzó Óbuda területén, de ami ennél magasabbra épülne, egyenesen elüt a városképtől, "sebet üt" a városrészen, kerületen. Ennél magasabbra történő építést a kerületben nem szabad engedni. Nem véletlen, hogy a kerületi lakosok lázadoznak mind az utcai beszélgetések során, mind a fb-csoportokban. A Duna partján - igen sűrűn - megépült új lakóházak (vö. Waterfront City) magassága is megdöbbenítő, érthetetlen, miért hiányzik egyfajta átmenetiség a Búvár és Folyamőr utcai panelházakig. Mindazonáltal az 51,6 m magasság csak 1-2 épületrészénél (ahogy a tervezetben is szerepel) kívánatos, viszont a többi esetben a szomszédos lakótelep F+10 emeletes lakóházai kellene, hogy irányadók legyenek.</p> <p>Ugyanis támogatandó lenne az olyan nyomasztó zsúfoltság elkerülése, mint amely Budapest más kerületeire (pl. Angyalföld) jellemző. Világos, hogy a beruházói érdek az, hogy minél több emeleten, minél több lakást tudjon eladni, de figyelembe kellene azt is vennie, hogy hosszú távon is élhető legyen egy ilyen épületegyüttes, ne legyen "átmenőforgalom" a rövidebb távon bérlők miatt.</p> <p>Mindemellett a beruházásból hiányzik az a magasságbeli átmenetiség a Szentendrei út ezen oldalán a Bogdáni úti lakótelep és a Benedek Elek utca környéke között, amit korábban a Harisnyagyár teremtett meg: egy magasházakkal beépített nagyobb területből hirtelen jön egy kertes övezet és egy alacsonyabb ipari-szolgáltató övezet...</p> <p><b>Infrastruktúra, közlekedés</b></p> <p>Az 1970-es, 1980-as években a mai nagy, sokszor lesajnált lakótelepek részeként tervszerűen (!) épültek óvodák, általános iskolák, orvosi rendelők is, így elvárható lenne (ha már egy fejlesztésről beszélünk), hogy a beruházó/önkormányzat legalább ezek egy részéről (pl. orvosi rendelő) gondoskodjon, ha ilyen léptékben kíván "fejleszteni", s akkor még nem hoztam szóba a már épülő Duna parti Waterfront City-t. A kettő új típusú lakótelep (véletlenül sem lakópark) együtt már nagyon sok.</p>		1.	<p>A magasság két emelettel lehet magasabb csupán, mint a hatályos tervben megengedett.</p> <p>Ez a változatosság szerepel a tervben is.</p> <p>A váltakozó magasság megteremtése kiemelt célja a fejlesztésnek.</p> <p>A szentendrei út felől F+3-F+6 és F+12-es épületek tervezettek, tehát a látvány változatos.</p> <p>A Benedek Elek utcai tömbök városszerkezetileg eltérőek, elválasztja őket a HÉV, és a látképben még ott van a felüljáró is. Nem értelmezhető semmiféle szomszédsági viszony.</p> <p>A humáninfrastruktúra fejlesztéshez is hozzájárul a fejlesztő.</p> <p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőik nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>A felsorolt óvodák és iskolák közül (Tervezet 99-100. o.) a környékbeli intézmények terheltsége jelen állás szerint valóban nem nagy, de a felsoroltak között egyes intézmények (pl. Gyógyszergyár u., Váradi u., Keve u., Arató Emil tér) számításba vétele nem tűnik a nagy távolság miatt életszerűnek (a nagy forgalom miatt autóval is csak hosszabb menetidővel megközelíthető, gyalog egyáltalán nem). Jó, hogy nem írtak bele a listába békásmegyeri oktatási intézményeket is....</p> <p>Kérdés továbbá, hogy az így is elég forgalmas csomópontnál a közlekedés (utak, tömegközlekedés) el fogja-e bírni a beáramló új lakók igényeit (különös tekintettel a fent említett óvodákba, iskolákba, orvosi rendelőkbe eljutást)?</p>		<p>forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p>
Partner 48			2025.09.12.	
1.		<p>ÓBUDA MEGTELT!</p> <p>PETÍCIÓ a Szentendrei út 35-37. alatt található területen megvalósítani tervezett lakópark építése ellen</p> <p>Címzett: Kiss László, Óbuda-Békásmegyer polgármestere</p> <p>Tisztelt Kiss László Polgármester úr!</p> <p>Hivatkozva a <a href="https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto.../">[https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto.../]</a>(<a href="https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto.../">https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto.../</a>) cikkben felvázolt elképzelésekre, kérjük Önt, hogy az itt lakók érdekeit szem előtt tartva lakossági fórumot szíveskedjen összehíni!</p> <p>Ezen petíciót támogató lakók számára elfogadhatatlan, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- első ütemben 1300-1400 új lakás épülne ezen a területen, aminek a közelségében van a Flórián és a Kaszásdűlő lakótelep és az újonnan megépült Waterfront City lakópark;</li> <li>- ez lakásszám kb. 3000 újabb lakost jelentene a kerület számára, ami tovább terhelné a Szentendrei út és az Árpád-híd amúgy is nagyon zsúfolt közlekedési forgalmát;</li> <li>- az újonnan beköltözők a gépkocsi mellett a tömegközlekedést használva a jelenleg is elavult HÉV-infrastruktúráját is tovább fogják terhelni;</li> <li>- az újonnan beköltözők egészségügyi ellátásokra is jogosultak lesznek, ami a jelenlegi egészségügyi intézmények és háziorvosok amúgy is magas leterheltségét fogja tovább növelni.</li> </ul> <p>Az óbudai lakosok véleménye szerint a beruházó által az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának felajánlott ellentételezés aránytalan, bizonytalan, és elsősorban a beruházó érdekeit tartja szem előtt, nem pedig az óbudai lakosságét!</p> <p>Kérjük, hogy a fenti érvek kifejtése és megvitatása érdekében hívjon össze lakossági fórumot legkésőbb 2025. szeptember 30-áig, de mindenképp a tervek végleges elfogadása előtt!</p> <p>Budapest, 2025. szeptember 5.</p>	1.	<p>A Petíció azonos a Partner 8. nál lévővel, a válaszokat lásd ott.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
		<p>Köszönjük együttműködését!</p> <p>Tisztelettel, III. kerületi lakosok közössége</p> <p>U.i. Különösen érthetetlen számomra a véleményezésre adott rendkívül rövid idő. Az Óbuda újságban hivatkozott dokumentumot a Biggeorge készítette, így az szükségképpen az építő cég álláspontját támasztja alá. A lakosság érdekeit ki fogja képviselni?</p>		
Partner 50			2025.09.12.	
1.	<p>Tisztelt Cím!</p> <p><a href="https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto-lakokornyezet-siker-es-targyalasok-a-beruhazoval">https://obuda.hu/brutalis-betonplaza-helyett-elheto-lakokornyezet-siker-es-targyalasok-a-beruhazoval</a></p> <p>Először a témát érintő cikkben leírtak számomra kritizálható pontjaira reagálnék/kérdeznék:</p> <p>"Ezen kívül az önkormányzat két részletben összesen 1,2 milliárd forintot kap a beruházótól, amelyet teljes mértékben bérlet építésre kíván fordítani."</p> <p>Miért pénzt kapjon az önkormányzat? Miért nem 1,2 milliárd értékben lakásokat egyből, ha már úgys épül? Teljesen logikátlan.</p> <p>"a Szentendrei út e szakaszán nem lesz lehetőség a terület lakóit jogosan felháborító illegális „gyorsulási versenyek” rendezésére éjszakánként."</p> <p>A lámpa nem old meg semmit. Ezek a barmok lámpától-lámpáig is gyorsulnak, egy újabb lámpa csak újabb "rajtpozíciót" ad nekik. A megoldás csakis a fix - kétirányú</p> <p>- traffipaxok telepítése lehet és nem csak az említett szakaszra, ezeknek/ezeknek is. a telepítését kellene a beruházóval abszolváztatni. Ugyanúgy a Szentendrei út -&gt; Árpád-hídi felüljáró és Raktár utca, illetve a Raktár utca és Bogdáni út közötti szakaszára.</p> <p>Ezek a szakaszokon is folyamatosan megy a "veretés" épp azért is mert lámpa van.</p>		1.	Nem a telepítési tanulmánytervre ad véleményt.



A cikkben mellékelt Telepítési tanulmánytervre reagálva:

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
2.	<u>37. oldal</u> "A tervezési területtől 300 méterre délre, a Raktár utca vonalában 2024-ben fix sebességmérő kamera került elhelyezésre..." Egy irányban mér, ráadásul nem igazán a legjobb helyen.. nyilván ez a hely csak adott volt, mert ott van a közúti kijelzős tábla amire rá lehetett "aggatni". "Az érintett útszakaszok mentén alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést nem módosítja érzékelhető mértékben." Ha már úgyis rossz valami mindegy ha még rosszabb lesz? Ez mégis milyen hozzáállás, ez hogy elfogadható? Egyébként a leírtak fals infok a forgalommal kapcsolatban, hiszen a waterfront city 1000+ lakása közül 4 vagy 5 tömbnyi még kész sincs, illetve a megépítetteknek is maximum 50%-a lakott (esténként jól látható), így még a waterfront city forgalma sincs jelen, fals és elfogadhatatlan eszerint vizsgálni a forgalmat. Fel sem merül a szentendrei úti forgalom ezen szakaszának föld alá vitele... nehogy már a megoldásra törekedjünk.. hely az lenne hozzá bőven. "jólván az úgy, már mindegy neki..."		2.	Nem a telepítési tanulmánytervre ad véleményt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          <

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>a tervezett beépítések ellen mert a környékem így is élhetetlen parkolás dugok büz stb miatt is</p> <p>Ezen petíciót támogató lakók számára elfogadhatatlan, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- első ütemben 1300-1400 új lakás épülne ezen a területen, aminek a közelségében van a Flórián és a Kaszásdűlő lakótelep és az újonnan megépült Waterfront City lakópark;</li> <li>- ez lakásszám kb. 3000 újabb lakost jelentene a kerület számára, ami tovább terhelné a Szentendrei út és az Árpád-híd amúgy is nagyon zsúfolt közlekedési forgalmát;</li> <li>- az újonnan beköltözők a gépkocsi mellett a tömegközlekedést használva a jelenleg is elavult HÉV-infrastruktúráját is tovább fogják terhelni;</li> <li>- az újonnan beköltözők egészségügyi ellátásokra is jogosultak lesznek, ami a jelenlegi egészségügyi intézmények és házi orvosok amúgy is magas leterheltségét fogja tovább növelni.</li> </ul> <p>Az óbudai lakosok véleménye szerint a beruházó által az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának felajánlott ellentételezés aránytalan, bizonytalan, és elsősorban a beruházó érdekeit tartja szem előtt, nem pedig az óbudai lakosságot!</p> <p>Kérjük, hogy a fenti érvek kifejtése és megvitatása érdekében hívjon össze lakossági fórumot legkésőbb 2025. szeptember 30-áig, de mindenképp a tervek végleges elfogadása előtt!</p> <p>köszönöm</p>		
Partner 54			2025.09.10.	
1.	<p>Tisztelt Főépítész!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nem rég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni.</p> <p>Miközben a kerületben egyre nagyobb gondot okoz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az autósforgalom a Szentendrei úton</li> <li>- a Szentendrei út leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlzsúfoltak</li> <li>- a családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté</li> <li>- az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a házi orvosok túlterhelése</li> </ul> <p>Elfogadhatatlannak tartom, hogy a volt Harisnyagyár területét teljes mértékben és annyi lakás megépítését lehetővé tévő lakóövezetté kívánják átminősíteni, mintegy 1400 új lakás építését engedélyezve.</p> <p>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében hallgasság meg a lakosságot, tehessünk fel kérdéseket. Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p>	1.	<p>A vélemény szövege megegyezik a <u>Partner 14-24. vélemény szerinti szöveggel.</u></p> <p>Az arra adott válaszokat lásd ott.</p>	

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Ilyen horderejű döntéshez a lakosság aktív bevonása és független szakértői hatástanulmány elkészítése elengedhetetlen. A Waterfront Loft beruházás a további tervezett 1400 lakással: – közlekedési káoszt okozna, amely nemcsak az óbudaiaikat, hanem a dunakanyari agglomeráció lakóit is súlyosan érintené, – a 11-es főút forgalmának további növekedése jelentős légszennyezéssel járna, – túlterhelné a közszolgáltatásokat a lakosság ilyen mértékű növekedése, – aránytalanul sűrű beépítést és túlzott magasságú épületeket eredményezne, Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!		
Partner 56			2025.09.12.	
1.	Tisztelt Főépítész! Alapvetően nem értek egyet újabb lakások építésével Óbudán. Túlterhelt már így is a közlekedési és humán infrastruktúra. Javaslom, hogy ne minősítsék át lakóterületté a Harisnyagyár területét. A 15 perces kompakt város modellt támogatom, változatos és vegyes funkciókkal. Lakótelep már így is van éppen elég a kerületben! Az alábbi kérdések merültek fel bennem a projekttel kapcsolatban: - Van-e társadalmi konszenzus a projekttel kapcsolatban? - Mekkora költséget jelent az önkormányzatnak az 1400 lakás humán infrastruktúrája egy évre. - Mekkora a tervezett fejlesztés pontos szintterület mutatója? - Mekkora a homlokzatok közötti távolság (légtérarány)? - Milyen megoldást jelentene ez a beruházás a fővárosi bérlakásprogramra nézve? - A Biggeorge Property tanulmánytervének készítői (Urban-Lis Stúdió) évtizedeken keresztül kapott megbízásokat Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatától is, ez nem összeférhetetlenség?		1.	Nem javasolja a lakóterületi átminősítést, mely javaslt a kerület számára nem volna előnyös. A pláza megépítése ellehetetlenült, így a terület hosszú évekre is gazdátlannak lesz tekinthető. A kompakt városhoz hozzátartozik a lakófunkció, a <ul style="list-style-type: none"><li>- Társadalmi konszenzus még nem alakult ki.</li><li>- A humán infrastruktúra költségének becslése nem a Telepítési tanulmányterv feladata.</li><li>- Az általános szintterület 3,35, a parkolás 1,34.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- A légtérarány az átfedő homlokzatok hosszától függően 30 méterre tervezett, kisebb (22 méternél kisebb) átfedés esetén 25 méter.</li><li>-</li><li>- Nem összeférhetetlen, hiszen a továbbtervezés, azaz a szabályozást már nem e fejlesztő rendeli meg, hanem az önkormányzat. Miért lenne összeférhetetlen egy olyan dokumentum előkészítése, ami egy további tervezési fázist alapoz meg? A cég szakterülete és a kerület ismerete egy tanulmány kidolgozásánál előnyt jelent minden résztvevő számára.</li></ul>
Partner 57			2025.09.12.	
1.	Tisztelt Főépítész! Születésem óta a kerület lakója vagyok gyerekorom egy részét a tervezet beruházás közelében töltöttem családi házas övezetben. jelenlegi terv megalomán semmi mást nem szolgál mint a beruházó profit maximalizálását. A kerület érdeké:		1.	A vélemény sokkal kisebb, fele, vagy kevesebb beépítést szeretne látni. Extrém vállalásokkal terheltetné meg a beköltözőket.  A barnamezős területen való beruházás jelentős többletterheléssel jár, a projekt rentabilitása ilyen mértékű nagyságrendi csökkentéseket nem tudna elviselni. Az emeleti szintek beépítési mértéke 40-45 %.

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)				TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>- sokkal kisebb beépítési százalék (max 50% a felszín alatt és felett)</p> <p>- sokkal alacsonyabb beépítési magasság (max 5 emelet extrém mértékű közérdekű kötelezettség vállalás esetén 6 emelet)</p> <p>- sokkal több zöld felület (valós nem a felszín alatti beépítés tetején 20 cm földbe lévő bokrok hanem 20-30 méteres fák )</p> <p>- és sokkal több közcélú beruházás előzetes megvalósítása (orvosi rendelő, bölcsőde, óvoda, iskola stb....) lenne.</p> <p>A beruházó előélete és az ingatlan mostani állapota (szálló por, szemét) sem indokol semmi pozitív hozzáállást a beruházással kapcsolatban.</p> <p>Hál istennek a helyi önazonosságvédelmi törvény lehetőséget biztosít a beruházáshoz kapcsolódó új lakók (akár a jelenleg építés alatt álló I. ütemre is kiterjesztve) akár 10.000.000 Ft/lakó vagy magasabb összeg rendeletbe foglalásával a beruházó céljainak a kerület érdekeihez igazítására.</p> <p>Összefoglalva a tervezet elfogadhatatlan a kerületi lakosság szempontjából előnyök nincsenek azonban a hosszú távú károk hatalmasak.</p> <p>Remélem a további tárgyalások pozitív változások irányában történnek</p>		<p>Az aláépített területek miatti kompenzálást a 45%-os zöldfelületi borítottság biztosítja, emellett lesz teljesértékű zöldfelület is kialakítva.</p> <p>A humán infrastruktúrában kapacitástöbblet van.</p> <p>A továbbiak nem a telepítési tanulmánytervre vonatkozó vélemények.</p>
Partner 58			2025.09.12.	
1.	Szécsi Zsolt Gyula úrnak főépítész Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatala Tisztelt Főépítész Úr! Az alábbi levelet több olyan címzettnek küldtem meg korábban, akik közreműködhetnek abban, tehetnek azért hogy Óbuda, szűkebben a Kaszásdűlői lakótelep lakóinak életkörülményei javuljanak, de legalábbis ne romoljanak tovább. Leveletem július 2-án tájékoztatásul - emailben - megküldtem Dr. Kiss László polgármester úrnak is, akitől/hivatalától semminemű reakció nem érkezett, ezért most megküldöm Önnek is, mint Óbuda-Békásmegyer felelős főépítészének.		1.	
2.	"H L úr részére beruházási igazgató BKK Tisztelt Igazgató Úr! A napokban jelent meg a hír, miszerint a Szentendrei út-Mozaik u felüljárót a nyár folyamán teljesen felújítják (a munkák azóta már el is kezdődtek).		2.	Nem a telepítési tanulmánytervvel összefüggő vélemény.

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>Óbudai, Kaszásdűlői lakosként - lakótársaimmal együtt örülünk a régóta várt felújításnak!</p> <p>Örülünk, mert a felüljárótól helyenként mindössze 150-200m távolságban lévő lakótelep lakásaiban olykor szinte elviselhetetlen az évek óta folyamatos dübörgés.</p> <p>A megnövekedett forgalom, de különösen a járműszállító és konténerszállító tehergépkocsik reggeltől estig tartó csattogása, dübörgése - ahogyan áthaladnak a megsüllyedt, nyomvályús szakaszokon - komoly zajterhelést, környezeti ártalmat jelent az itt élőknek, de nem használ a felüljáró melletti iskola tanulóinak sem.</p> <p>Reméljük, a felújítás tartósabb javulást jelent majd az itt élők számára.</p> <p>A Szentendrei út mellett új lakótelepek épültek, épülnek, ezek forgalmának jelentős része szintén a Szentendrei utat, illetve a felüljárót terheli.</p> <p>A megnövekedett és bizonyosan tovább emelkedő forgalom azonban az útpálya felújításán felül egy zajvédő rendszer kialakításának szükségességét is felveti, ami egyaránt védené a lakótelepet, a felüljáró melletti iskolát, és a szintén közeli családi házas övezetet.</p> <p>A terület zajszennyezettsége a közúti forgalom nélkül is magas: az évről évre növekvő légiforgalom légifolyosója pontosan az említett lakótelep fölött húzódik. A gépek 1000-1050m magasan kétpercenként követik egymást, gyakran éjszaka és hajnalban is.</p> <p>A turizmus fejlesztésével a Liszt Ferenc repülőtér forgalma tervezetten tovább emelkedik.</p> <p>A leírtak mellett már éppen hogy "csak" érdemel említést a HÉV, valamint a házak mellett húzódó Huszti út zaja, melyek hozzáadódnak a már leírtakhoz.</p> <p>A lakótelepet mára minden oldalról zaj keríti be, Budapest zajtérképén erős pirossal szerepel.</p> <p>Évekkel ezelőtt, amikor még egy pláza építését tervezték a Mozaik utcától délre eső területen, ígéretet kaptunk a zajvédelem kiépítésére; a pláza helyén jelenleg többbezzres lakópark szerepel a tervekben, de a zajvédelemről szó sem esik, holott az épülő lakások jó részét is érinti majd a felüljáró zaja.</p> <p>Tisztelt Igazgató Úr!</p> <p>A fentiek miatt kérem, kérjük, hogy a felüljáró lakóteleppel határos, magasan fekvő szakaszát szíveskedjenek a folyamatban lévő felújítás kapcsán hatásos zajvédelemmel ellátni.</p> <p>UI.</p> <p>Ezt megelőzően levelemmel megkerestem a Budapest Közút Zrt-t, ahol Társaságukat jelölték meg illetékesként.</p> <p>Leveletem tájékoztatásul megküldöm Óbuda-Békásmegyer polgármesterének is."</p>	

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.		
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - (E-MAILEN ÉRKEZETT)		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	<p>Levellem kiegészítéseként:</p> <p>A Huszti úttól nyugatra eső területen az elmúlt években egymás után épültek irodaházak, raktáregyületek, egyéb vállalkozások. Kaszásdűlőn van az MTVA, a Market Építőipari Zrt központja, az APEH, jelentős létszámokkal és mégjelentősebb gépjárműforgalmat generálva.</p> <p>A csúcsforgalmi időszakokban a Huszti út "beáll" a gépkocsik egy része konvojokban rövidíti le az utat a Szentendrei úthoz a Kaszásdűlői lakótelep szűk utcáin keresztül, azokat menekülő útként használva, figyelmen kívül hagyva a terület lakó-pihenőövezeti besorolását - minden eddigi "intézkedés" ellenére.</p> <p>Az ipari övezetben lévő betonkeverő telepek mixerjei egyre gyakrabban láthatók a Huszti úton, aminek előbb-utóbb hatása lesz az utak állapotára is. (A területre 3,5tonnas járművek nem hajthatnak be, csak külön engedéllyel, amit az önkormányzat ad ki!)</p> <p>A leírtakból kitűnik, hogy a környék környezetvédelmi helyzete súlyos, amit az épülő lakópark tovább súlyosbít, ezért TILTAKOZOM a megépítése ellen, helyette a fentiek terén várok el lakótársaimmal együtt sürgős beavatkozást az élhetőbb környezetért! UI.</p> <p>(A Mozaik utcai felüljáró zajcsillapítását Bús Balázs korábbi polgármester helyezte kilátásba válaszelevelében.)</p>	3. <p>Alapvetően a Kaszás dűlői iparterülettel kapcsolatos közlekedési problémákról ír, emiatt tiltakozik a lakópark építése ellen. Beavatkozást kér a mai állapot kezelésére.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - AZ ÜGYFÉLSZOLGÁLATRA LEADOTT VÉLEMÉNYEK				TERVEZŐI – ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 26-46	Több aláíró által beadott vélemények	2025.09.07.		
1.	<p style="text-align: center;"><u>Waterfront Lofts telepítési tanulmányterv</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(Szentendrei út 35-37.)</u></p> <p>Tisztelt Főépítész!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nem rég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni.</p> <p>A kerületben közben egyre nagyobb gondot okoz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az autósforgalom a Szentendrei úton</li> <li>- a Szentendrei út leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak</li> <li>- a családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté</li> <li>- az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterhelése</li> </ul> <p>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében tehessünk fel kérdéseket! Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p> <p><b>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!</b></p> <p>Kelt, Budapest, 2025. 09. 07.</p>		1.	<p>A vélemény szövege megegyezik a <u>Partner 14-24. vélemény</u> szerinti szöveggel.</p> <p>Az arra adott válaszokat lásd ott.</p>
2.	<p><b>A fenti azonos szövegezésű véleményhez csatlakozott aláírásával még további 15 kerületi lakos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P....</li> <li>2. K...</li> <li>3. H....</li> <li>4. xxxx (nem olvasható név) – 1039. Bp.</li> <li>5. V....</li> <li>6. B....</li> <li>7. G....</li> <li>8. M....</li> <li>9. M.....</li> <li>10. F ...</li> <li>11. F ...</li> <li>12. K ...</li> </ol>		2.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezőkhöz nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - AZ ÜGYFÉLSZOLGÁLATRA LEADOTT VÉLEMÉNYEK			TERVEZŐI – ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		<p>13. xxx nem olvasható aláírás és cím</p> <p>14. xxxx 1039. Bp.</p> <p>15. . C....</p> <p><b>A fenti azonos szövegezésű véleményhez csatlakozott aláírásával még további 5 nem kerületi lakos:</b></p> <p>1. S....</p> <p>2. Z....</p> <p>3. A....</p> <p>4. V....</p> <p>5. V....</p>	
Partner 47-55	AZ ELŐZŐ PARTNERI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTETT VÁLTOZATA - több véleményező által aláírva		
1.	<p style="text-align: center;"><b><u>Waterfront Lofts telepítési tanulmányterv</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>(Szentendrei út 35-37.)</u></b></p> <p>Tisztelt Főépítész!</p> <p>Aggodalommal figyelem az Óbudán egyre inkább megjelenő lakóparkok építését. Most nem rég pedig hallottam, hogy a Harisnyagyár területére egy 1400 lakásos lakóparkot kívánnak építeni.</p> <p>Miközben a kerületben egyre nagyobb gondot okoz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az autósforgalom a Szentendrei úton</li> <li>- a Szentendrei út leterheltsége miatt a környező „menekülőutak” is túlszűfoltak</li> <li>- a családi házas övezetek átalakulása társasházi övezetté</li> <li>- az egészségügyi ellátás egyre nehezebb elérése, a háziorvosok túlterhelése</li> </ul>		<p>1. A vélemény 1. pont szerinti szövegrésze megegyezik a <b><u>14-24. vélemény</u></b> szerinti szöveggel.</p> <p>Az arra adott válaszokat lásd ott.</p>
2.	<p>Elfogadhatatlannak tartom, hogy a volt Harisnyagyár területét teljes mértékben és annyi lakás megépítését lehetővé tévő lakóövezetté kívánják átmínósítani, mintegy 1400 új lakás építését engedélyezve.</p> <p>Kérem, hogy a döntés előtt lakossági fórum keretében hallgasság meg a lakosságot, tehessünk fel kérdéseket. Ezt megelőzően ne hozzanak döntést a hatalmas beruházás elfogadásáról.</p> <p>Ilyen horderejű döntéshez a lakosság aktív bevonása és független szakértői hatástanulmány elkészítése elengedhetetlen.</p>		<p>2. A <b><u>14-24. vélemény</u></b> kiegészítő részére vonatkozó válasz:</p> <p>A partnerségi egyeztetés jelenleg a telepítési tanulmányterv véleményezését jelenti. A következő tervezési fázisban lesz mód a településrendezési tervek véleményezésére és annak partnerségi egyeztetési folyamatában a lakossági fórum megtartására.</p>

A GDPR figyelembevételével a véleményezők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.			
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - AZ ÜGYFÉLSZOLGÁLATRA LEADOTT VÉLEMÉNYEK			TERVEZŐI – ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	<p>A Waterfront Loft beruházás a további tervezett 1400 lakással:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– közlekedési káoszt okozna, amely nemcsak az óbudaiakat, hanem a dunakanyari agglomeráció lakóit is súlyosan érintené,</li> <li>– a 11-es főút forgalmának további növekedése jelentős légszennyezéssel járna,</li> <li>– túlterhelné a közszolgáltatásokat a lakosság ilyen mértékű növekedése,</li> <li>– aránytalanul sűrű beépítést és túlzott magasságú épületeket eredményezne,</li> </ul> <p><b>Ne épüljön újabb 1400 lakás a 11-es főút mellett! Élhető Óbudát, nem lakóparkrengeteget!</b></p> <p>Kelt, Budapest, 2015. 09. 09. [Signature]</p>	3.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p> <p>A közlekedési szokások tekintetében a projekt megvalósításának távlatában várhatóak változások, a közösségi közlekedés előtérbe kerülésével. A korábbi bevásárlóközpont fejlesztése ennél nagyobb forgalmat generált volna, de egy iroda negyed is jelentősen túlhaladná az ebből adódó forgalmi értékeket.</p> <p>A légszennyezés kérdésében a gépjárműállomány fokozatos átalakulásával csökkenéssel lehet majd számolni a projekt megvalósulásának időtávlatában.</p> <p>A közszolgáltatások tekintetében még vannak szabad kapacitások a megismert férőhelyhiány vonatkozásában.</p> <p>A beépítés nem tekinthető sűrűnek, a belsőbb városrészek hagyományos beépítésű területei ennél sokkal sűrűbbek. A terület egészére vonatkozóan 2,5-ös beépítési sűrűség került meghatározásra a hatályos 3,0-as értékhez képest. A magasság a Szentendrei út menti oldalon nagyjából követi a déli területek magasságát, ugyanakkor a váltakozó F+3-F+6 szintszámú részei oldják annak tömegét. A legmagasabb épületek fogják meghaladni a lakótelepi magasházakat, mint pl. a Bogdáni úti sarkon lévő pontházét.</p>
4.	<p>A fenti azonos szövegezésű véleményhez csatlakozott aláírásával még további 7 <u>kerületi</u> lakos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. H....</li> <li>2. L....</li> <li>3. F. ..</li> <li>4. N....</li> <li>5. V....</li> <li>6. B....</li> <li>7. S....</li> <li>8. A...</li> </ol>	4.	

A GDPR figyelembevételével a véleményezőők nevének kezdőbetűje és az irányítószám, utcanév kerül csak feltüntetésre.				
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY - AZ ÜGYFÉLSZOLGÁLATRA LEADOTT VÉLEMÉNYEK				TERVEZŐI – ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 56	.	2025.09.12.		
1.	<p>2025.09.12.</p> <p>OBUDA-Békásmegyer Önkormányzati Hivatal Budapest M. E. Tóti</p> <p><u>Vélemény</u></p> <p>Tárgy: Budapesti Értékesítés</p> <p>A fenti tárgyban röviden befejeztem a véleményemet. Nagyon nagy értéket van kiszármaztatni az az a környék his területen. Meglátásom szerint és sokkal jobb gépkocsival jár. Nagyon nagy forgalom zúdul a környékre, ami eddig is elviselhe- telen. Közlekedési szempontjából forrásból kiindulva van szükség. És a projekt van a helyen van elégős.</p> <p>2025.09.12.</p> <p>Köszönettel: 1</p>		1.	<p>A terület beépítésére vonatkozóan készített közlekedési hatástanulmány a jelenlegi és a jövőbeli forgalomtechnikai megoldásokkal és várható forgalmakkal megvalósíthatónak ítéli meg a beruházást, amihez számos közlekedésfejlesztési beruházás is emiatt társulni fog.</p> <p>A közlekedési szokások tekintetében a projekt megvalósításának távlatában várhatóak változások, a közösségi közlekedés előtérbe kerülésével. A korábbi bevásárlóközpont fejlesztése ennél nagyobb forgalmat generált volna, de egy iroda negyed is jelentősen túlhaladná az ebből adódó forgalmi értékeket.</p>



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.09.16. 15:52:38)



5. Melléklet

## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/5667-2/2025**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Budapest III. kerület településrendezési terve  
módosítása –környezeti hatás vizsgálata  
Hivatkozási szám: I/226-12/2025

Ügyintéző: Gaál Máté Benedek

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Szécsi Zsolt**

Főépítész

**Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal**

**Főépítészei és Várostervezési Iroda**

Budapest

Fő tér 2.

1033

### Tisztelt Főépítész Asszony!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

[www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kapják:

- |    |                                                  |           |    |
|----|--------------------------------------------------|-----------|----|
| 1. | Budapest Főváros Kispesti polgármesteri Hivatala | 506036967 | HK |
| 2. | Irattár                                          |           |    |



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**  
részére

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítész és Várostervezési Iroda

Iktatószám: BP/FNEF/05038-3/2025.  
Ügyintéző: Orosz Éva  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37.  
19250/9-11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó  
TSZT-FRSZ módosítás – véleményezés  
környezeti vizsgálat készítésének  
szükségességéről **környezet- és település-  
egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: I/226-12/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi feltételekkel:**

A beruházás során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az *ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Budapest III. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**  
részére

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti és Várostervezési Iroda

Iktatószám:	BP/FNEF/05038-4/2025.
Ügyintéző:	Orosz Éva
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37. 19250/9-11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó TSZT-FRSZ módosítás – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről <b>természetes gyógytényező érintettsége szem-pontjából</b>
Hiv. szám:	I/226-12/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi véleményt adja.

**Budapest III. kerületében az alábbi természetes gyógytényezők találhatók, illetve területe az alábbi természetes gyógytényezők hidrogeológiai „B” védőidomainak felszíni vetülete által érintett:**

- **Budapest III. kerület B-5 OKK** (ásványvíz belső (ivási és palackozási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/1948-9/2022. (ivási célú)  
BP/FNEF-TKI/1951-9/2022 (palackozási célú)

- **Budapest III. kerület B-6 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: KEF-3459-9/2014
- **Budapest III. kerület B-3 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: KEF-3460/2014
- **Budapest Margitsziget B-14 OKK** (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/01972-8/2018.
- **Budapest Margitsziget B-14 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/06285-3/2018.
- **Budapest Margitsziget B-18 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0954-2/2020. (ivási célú),  
OTH-GYÓGYF 170-3/2011 (fürdési célú)
- **Budapest Margitsziget B-47 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0852-11/2020. (ivási célú),  
314/OTH/2011 (fürdési célú)

A módosítás alá eső terület (Budapest III. kerület, Szentendrei út 35-37. 19250/9-11 hrsz.-ú ingatlanok) a Margitsziget B-14, a B-18 és a B-47 OKK számú kutak (a továbbiakban: Kutak) közös hidrogeológiai „B” védőidomainak felszíni vetülete által érintett.

A BFKH rendelkezésére álló, a Kutakra vonatkozó törzskönyvi nyilvántartásban fellelhető a B-18 és B-47 OKK számú kutakra vonatkozóan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Bp/B/42 Vízikönyvi számú Határozata, mely alapján hidrogeológiai „A” és „B” védőidom került kijelölésre. Fellelhető továbbá a Kutakra vonatkozóan a Kútfej Vízkutató és Fúró Tervező KKT által készített B-14 OKK számú kút Védettségvizsgálati dokumentációja, melyben foglaltak alapján a vízbázis védett, az 50 éves elérési időhöz tartozó védőidomának nincs felszíni metszete. A B-20 OKK számú kút védőidom kijelölése a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 25100/18252-1/2020.ált. Hatósági igazolása alapján folyamatban van.

**A BFKH fentiek alapján a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a módosítások során a kutak kijelölt belső védőterületét, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási mélyek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben foglaltakat, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.**

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a fenti kutak védőidomait ábrázoló térképet, illetve a Pest Vármegyei Kormányhivatal Bp/B/42 Vízikönyvi számú védőidom kijelölő Határozatának kivonatát.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözzel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: 2 db pdf dokumentáció

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Dr. Kiss László polgármester úr  
részére

Budapest Főváros III. kerület  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata  
1033 Budapest, Fő tér 3.

Iktatószám: BP/1701/00479-2/2025  
Ügyintéző: Daróczy Mátyás  
Telefonszám: 06-1/896-61-69  
E-mail: daroczy.matyas@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-  
Békásmegyer 20/2018.(VI.26.) ök.  
rendeletének módosítása a Szentendrei  
út menti 19250/9, 19250/10, 19250/11  
hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan  
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat  
szükségességéről**

Hiv. szám: I/226-12/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018.(VI.26.) számú önkormányzati rendeletének a Szentendrei út menti 19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításához kapcsolódó – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti – környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A változással érintett ingatlanok szomszédságában található 19250/15 hrsz alatti ingatlan építményei (egykori Harisnyagyár épületei és kéménye) fővárosi helyi egyedi védettség alatt állnak. **A környezeti vizsgálat elkészítését az építészeti örökség tekintetében nem tartom szükségesnek, ugyanakkor a területet érintő várható beruházásokra tekintettel kérem, hogy a véleményezési dokumentáció**

**alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett módosítás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására, a hatások értékelésére.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni, függetlenül attól, hogy a konkrét változás adott esetben csak egy telket érint. Kérem, a módosítási dokumentáció ennek megfelelően készüljön. Megjegyzem, hogy a megkeresésben rögzített „Szentendrei út 35-37.” cím a rendelkezésemre álló térképes adatbázis (Óbudai Térinformatikai Rendszer) alapján Szentendrei út 35-57.-nek felel meg.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testület (vagy az általa átruházott hatáskörrel rendelkező szerv) által – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

*Dátum: az elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából

iványi

Gyöngyvér

Digitálisan aláírta:  
Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2025.09.16  
15:42:14 +02'00'

Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész úr**  
részére

**Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal**  
Főépítési és Várostervezési Iroda

KRID azonosító: 506 036 967

Iktatószám: 15169/1/2024  
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető  
Telefonszám: 354-2963  
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu  
Tárgy: környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

I/226-12/2025. számú megkeresésében kérte a környezeti értékelés szükségességének megállapítását a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban.

Megkeresésére Budapest Főváros Kormányhivatala (Kormányhivatal) a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

**A Kormányhivatal megállapítja, hogy a Tfvt. termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.**

**A településrendezési eszköz módosítása a Budapest III. kerület, belterület 19250/9, 19250/10, 19250/11 helyrajzi számú, belterületi fekvésű, kivett megnevezésű (magánút, benzinkút, üzemi épület, udvar) ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen nem található a Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld.**

A földvédelmi vélemény a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

**Földügyi Osztály**

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963  
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A földvédelmi vélemény kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 226.1 pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri  
Zoltán

Digitálisan aláírta:  
Cseri Zoltán  
Dátum: 2025.09.15  
13:49:47 +02'00'

Cseri Zoltán  
osztályvezető

**Földügyi Osztály**

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963  
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu – Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01228-3/2025  
Ügyintéző: Simon-Csete Eszter  
Telefon: 06 1 236 3952

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: I/226-12/2025  
Melléklet: -

**Szécsi Zsolt**  
főépítész

**Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítési és Várostervezési Iroda**

Budapest  
Budapest, Fő tér 2.  
1033

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Hivatkozott számú, a Budapest Főváros III. kerület Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó megkeresése (Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának, továbbiak: ÓBÉSZ módosítása) kapcsán tájékoztatom, hogy a talajvédelmi hatóság a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján csak mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken rendelkezik hatáskörrel a talajvédelmi feladatok ellátására.

Tekintettel arra, hogy a megküldött dokumentációk alapján a tervezett módosítás mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeket nem érint, az eljárásban nem rendelkezünk hatáskörrel.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**  
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irrattár



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám:	<b>SZTFH-BANYASZ/8731-2/2025</b>	Azonosító szám:	
Tárgy:	<b>Óbuda-Békásmegyer 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott építési szabályzatának módosításával kapcsolatosan – környezeti vizsgálat készítésének szükségessége, tájékoztatás</b>	Hivatkozási szám:	<b>I/226-12/2025</b>
		Ügyintéző:	<b>Németh Károly</b>
		Telefon:	<b>+36-1-550-4263</b>
		E-mail:	<b>karoly.nemeth@sztfh.hu</b>
		Mellékletek:	

**Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal**

**Főépítési és Várostervezési Iroda**

**hivatali kapun**

**TISZTELT CÍMZETT!**

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) környezeti értékelés előzetes egyeztetésével kapcsolatosan, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. melléklet II. fejezet, II/2. pont f) alpontját, ezért a tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-vel megszűnt.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Németh Károly György**

Digitálisan aláírta: Németh Károly  
György

Dátum: 2025.09.15 14:16:06 +02'00'

Németh Károly

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

**Erről értesülnek:**

1. Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

hivatali kapun