



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

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

FELVÉTELRE JAVASOLT ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Budapest, III. kerület Bécsi út 310. 20007/15 hrsz.-ú ingatlan rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölésének véleményezése

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Budapest, III. kerület Bécsi út 308. 20007/15 hrsz.-ú ingatlan rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölése című előterjesztést a 2025. szeptember 25-ei Képviselő-testületi ülés napirendi pontra történő felvételét.

2025. szeptember 15-én írásban megkereste Kondrik Kornél az Építési és Közlekedési Minisztérium Rozsdáövezeti Bizottság elnöke Dr Kiss László Polgármestert a III. kerület Bécsi út 310. 20007/15 hrsz.-ú ingatlan a rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölésével kapcsolatban.

Az Méptv 18.§ (3) bekezdése alapján az ingatlan rozsdáövezeti akcióterületként történő lehatárolását a Kormány a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével – rendeletben állapítja meg.

A kérelmező BDCSNY PROJEKT Kft. (1138 Budapest Népfürdő utca 3. A.) a terület tulajdonosa kezdeményezte a Bécsi út 310. 20007/15 hrsz.-ú ingatlant a rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről szóló 1107/2021.(III. 10.) Korm. szerinti rozsdáövezeti besorolását.

Fejlesztési terület bemutatása:

A mai Óbuda területén – a Szépvölgyi úttól Békásmegyer északi széléig terjedő területen- tizenkét olyan helyet ismerünk, ahol hosszabb ideig téglát, tetőcserepet és másépítőanyagot készítettek. A téglák készítése mindig jelentős technikai és gazdasági feladat volt, ami gondos helykiválasztást igényelt a megfelelő minőségű és mennyiségű agyag, a feldolgozáshoz szükséges víz, és az égetéshez szükséges tüzelőanyag biztosítását tekintve. Ilyen terület volt az Óbudai Köztemetőhöz tartozó izraelita ravatalozóval szemben, a Külső Bécsi út baloldalán húzódó egykori kisebb téglagyár helyszíne is. Az 1884-ben alapított gyárat az iratok egymástól függetlenül „Molnár féle téglagyár”-nak, illetve „OLGA” gőztéglagyárnak nevezik. A gyárat 1895-ben Renner Venczel és Thym Gyula alapította.

A gyár kézi és sajtolt téglát és cserepet gyártott, később mészégetéssel is foglalkoztak. Az alapító tulajdonosok halálát követően a cég neve 1906-ban „Óbudai Mészégető és Gőztéglagyár Demjén és Társa” lett.

1910-ben újabb tulajdonosváltás történt a cég életében és az új neve „Ó-Budai Mészégető és Gőztéglagyár Leopold és fia” lett. 1918-ban felvásárolta a Magyar Általános Ingatlanbank Rt. Az iratokból úgy tűnik, hogy ekkor már nem működött a gyár. 1949-ben végleg törölték a cégjegyzékből. A 20. század második felében a rekultivációt követően másodlagos használatként az Autóközlekedési Tanintézet telephelye üzemelt, a Bécsi út mentén elhelyezkedő földszintes épülettel. A rekultiváció során több méteres építőanyag törmelék, kavicsos-, kőzettörmelékes feltöltés került elhelyezésre a területen. 6-14 méter közötti rétegvastagságon érhető el az eredeti talajréteg, a lejtőüledék és bányameddő, majd a természetes települési helyén lévő kiscelli agyag. A telek hátsó - hegy felőli – részén a terepet nagymértékben megváltoztatták: a természetes lejtőben bevágást készítettek, így a nyugati és déli hátsó telekhatár mellett meredek rézsú alakult ki. Az így kialakított enyhén emelkedő terepen tanpályákat építettek ki a hallgatók autóvezetői gyakorlathoz. A tanintézet bezárása után a területre kisebb, földszintes acélszerkezetű barakkok, illetve konténerek lettek telepítve főként raktározás céljából. A tanpályák egyes részei parkolóként működnek. A fejlesztési területtől északra nagyobb kiterjedésű lakópark létesült a 2000-es évek elején. A tervezett beruházás az egykori bányaterület helyén illeszkedve a kialakult urbanisztikai mikrokörnyezethez, valamint a szabályozási tervben rögzített előírásokhoz lakófejlesztést irányoz elő.

Az Óbuda-Békásmegyer Építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) 7/2023. (II. 23.) szabályozási termódosítás különös figyelmet fordított a fejlesztési területtel határos Testvérhegyi erdő terület védelmére, valamint a terület fenntartható fejlesztési programjára. A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési koncepciójában meghatározott cél (145. oldal): „A városfejlesztés célterületeinek magját a barnamezős területek kell, hogy képezzék. A város fenntartható fejlesztési pályára állításának és kompaktságának megtartására elengedhetetlen feltétel ezen területek átstrukturálása és újrahasznosítása.” a tervezett fejlesztés tekintetében fennáll. A Városfejlesztési koncepció a Bécsi út 310. 20007/15 hrsz.-ú ingatlant közösségi közlekedési infrastruktúra fejlesztést igénylő fejlesztési céltérséggént és másodlagos jelentős barnamezős területtel rendelkező fejlesztési céltérséggént jelöli. Így mindezek alapján elmondható, hogy a terület a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről törvény barnamezős terület fogalmának megfelel.

A terület ingatlanfejlesztésének következtében a határoló utak forgalma a beépítéshez tartozó járművekkel megnőne. A kereskedelmi létesítmények miatt a telepítési tanulmányterve becslése szerint csúcsidőben a várható maximális forgalom 150 jármű/óra/irány.

A telepítési tanulmányterv a javaslatokat fogalmazott meg a megnövekedett forgalom kiszolgálására:

- A csomópontot, ahonnan a telek megközelíthető, előreláthatólag jelzőlámpás csomópontként kell kialakítani, illetve szükséges a Bécsi út déli irányából balra nagyíves kanyarodó sáv kiépítése.
- „A lakóépületek megközelítését a terület északi határán kiépítendő, telken belüli út biztosítja. Az út 6 – 7%-os emelkedővel éri el a lakóterület közlekedő szintjét.

- Az út Bécsi úti csomópontja a Lestyán utcai jelzőlámpás csomóponttól 35 – 40 méterre kerül. A csomópontban a Bécsi út déli irányából balra kanyarodó sáv kialakítása szükséges.”
- Javasolja ezek mellett távlati célként a Bécsi út 2x2 sávra bővítését.

Összességében a fejlesztéssel kapcsolatban negatív externáliát képezi a megnövekedett forgalom, de ezen kívül jelenleg más negatívumot nem lehet vizionálni. A pozitív externáliák közül a környék felértékelődése várható, a leromlott épületállomány okozta vizuális terhelés megszűnik, a kialakuló magas minőségű zöldfelületek karbantartásával az esetleges invazív és gyomfajok elterjedése kordában tartható.

A telken meglévő zöldfelület helyreállítása és a terület átgondolt lakáscélú hasznosítása egyaránt támogatja az egészséges, természetbe illeszkedő beépítés kialakítását. A magas építészeti minőség és a gondos tervezés eredményeképp egy olyan lakóterület jön létre, mely hosszú távon tudja képviselni mindazt, amit ez a környék jelent a lakosok számára.

A hatályos ÓBÉSZ 11. melléklete összhangban Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési koncepciójában meghatározottakkal a Bécsi út 310. 20007/15 hrsz. alatti ingatlant jelentős változással érintett barnamezős területeként jelöli.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Képviselő-testületet a következő döntési javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- támogatja a Bécsi út 310. 20007/15 hrsz.-ú telek 1107/2021.(III.10.) Korm. határozatban foglaltak szerint lefolytatott előzetes és részletes vizsgálat alapján történő rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölését.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2025. szeptember 23.



Zábó Attila

Melléklet:

1. Rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölése iránti kérelem

1. melléklet: Rozsdaövezeti akcióterületként történő kijelölése iránti kérelem

BERUHÁZÓ

BDCSNY PROJEKT Kft.

KAPCSOLAT

1138 Budapest Népfürdő utca 3.
A.



BUDAPEST III. KERÜLET

BÉCSI ÚT 310.

20007/15 hrsz

**ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETKÉNT
TÖRTÉNŐ KIJELÖLÉS IRÁNTI KÉRELEM**

2025. február

J) A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ÁLLAMI ÉS ÖNKORMÁNYZATI TERVEKKEL, A VÁROSZÖLDÍTÉSRE IRÁNYULÓ TERVEKKEL ÉS CÉLKITŰZÉSEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA	29
K) A TERÜLET KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ- ÉS INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRÁJÁNAK ÉRTÉKELÉSE, EZEK FEJLESZTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE	30
L) A TERÜLET FEJLESZTÉSRE ALKALMASSÁ TÉTELÉNEK EGYÉB FELTÉTELEI ÉS AZ EHHEZ SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEK	31
M) A TERÜLET TÁRSADALMI KÖRNYEZETE.....	31
N) A FEJLESZTÉSEK TÁRSADALMI CÉLCSOPORTJAI	32
O) A TERÜLET GAZDASÁGI POTENCIÁLJA ÉS A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ALAPJÁN A GAZDASÁGI LEHETŐSÉGEK KIHASZNÁLÁSÁNAK ESZKÖZEI.....	32
P) A FEJLESZTÉSEK POZITÍV ÉS NEGATÍV HATÁSAI, EXTERNÁLIÁI.....	32
Q) A TERÜLETRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS JOGI SZABÁLYOZÁS SZÜKSÉGESSÉGE, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A SAJÁTOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOKRA, EZEN BELÜL IS A KÖTELEZŐEN MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKÉRE, A TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEMRE, A TELEKALAKÍTÁSRA, AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE, ILLETVE A KÁRMENTESÍTÉSRE	33
R) EGYÉB, A ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI LEHATÁROLÁST ÉRDEMBEN BEFOLYÁSOLÓ KÖRÜLMÉNYEK ÉS SZEMPONTOK	33
MELLÉKLETEK.....	34
TERVI ILLESZKEDÉS	34
Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	34
A Településkép Védelméről Szóló Rendelet	38
Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata- ÓBÉSZ- 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet	39

II. MEGFELELÉS AZ MÉPTV. SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLET FOGALMÁNAK

A barnamezős terület, olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi

vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdavezeti akcióterületeket is”

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

2016. január 27-én a Fővárosi Közgyűlés a 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozatával támogatta a barnamezős kataszter készítésének szükségességét, és jóváhagyta a Barnamezős területek katasztere című dokumentumot.

BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE TFP

A takarékos és átgondolt területhasználat elősegítésére Budapest Főváros Önkormányzata 2014-ben létrehozta a Barnamezős területek fejlesztése tematikus fejlesztési programot (továbbiakban: TFP).

“A Tematikus Fejlesztési Program alapvető célja, hogy meghatározza a barnamezős területek jövőbeni fejlesztésének irányait és koordinált, egységes keretbe rendezze a stratégiai célok megvalósítását, a térségi potenciál kiaknázását leginkább segítő fejlesztéseket.”

A barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten anyag évente felülvizsgálatra kerül, melynek alapja kerületi adatszolgáltatás. Jelenlegi dokumentációban az elérhető legfrissebb, 2023. decemberben készült PEST BELSŐ KÖTET-2 anyagot használtuk fel forrásként.

A kérelem hivatkozási alapidokumentuma 6 típust határoz meg.

Barnamezős területek TFP szerinti tipizálása:

I. Felhagyott volt ipari, honvédelmi, valamint városüzemeltetési és közlekedési területek

II. Alulhasznosított volt ipari, valamint városüzemeltetési és közlekedési területek

III. Alulhasznosított raktározási, szállítmányozási célú területek (telephelyek)

IV. Alulhasznosított különleges rendeltetésű területek

V. Mezőgazdasági üzemi területek (egykori TSZ területek)

VI. Foghíjtelkek, üresen álló/használaton kívüli épületek, alulhasznosított telkek fejlett, intenzíven beépített környezetben

Bécsi út 308

III. 10

EGYÉB "KLASSZIKUS" BARNAMEZŐS TERÜLET

Hrsz: 20007/14, 20007/15

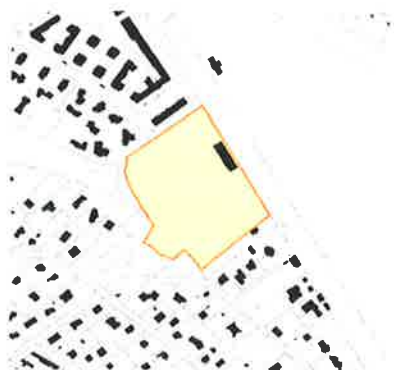


A HELYSZÍN



Budapesti III. kerület, Óbuda - Békásmegyér, Bécsi út - Forrás utca - 20023/26 hrsz-ú közterület által határolt alulhasznosított klasszikus barnamezős terület.

Az ingatlanon jelenleg két cég működik: egy építőipari vállalat telephelye a déli részen, egy autósiskola területe az északi részen. A terület városzerkezeti pozíciója miatt intenzívebb hasznosítási lehetőséggel rendelkezik. Északról csatlakozik hozzá a lakóterület jelenlegi fejlesztése, nyugatról és délről beült kertvárosias lakóterület határolja. Nyugatról a Bécsi út határolja, mely által a megfelelő közlekedési kapcsolatok és felláthatóság biztosított.



1. kép: Telephely a Bécsi út felől



2. kép: Telephely



3. kép: Üres telek



4. kép: Üres telek
Képek készítése: 2023. 08.

A TERÜLET ADATAI

TELEKCSOPORT TERÜLETE

TELKEK SZÁMA

29154 m²

2 db

ALULHASZNOSÍTOTT

HASZNÁLATON KÍVÜL

MEGTERVEZETT

25164 m²

3990 m²

0 m²



BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET

EBBŐLVÉDETT

682 m²

0 m²

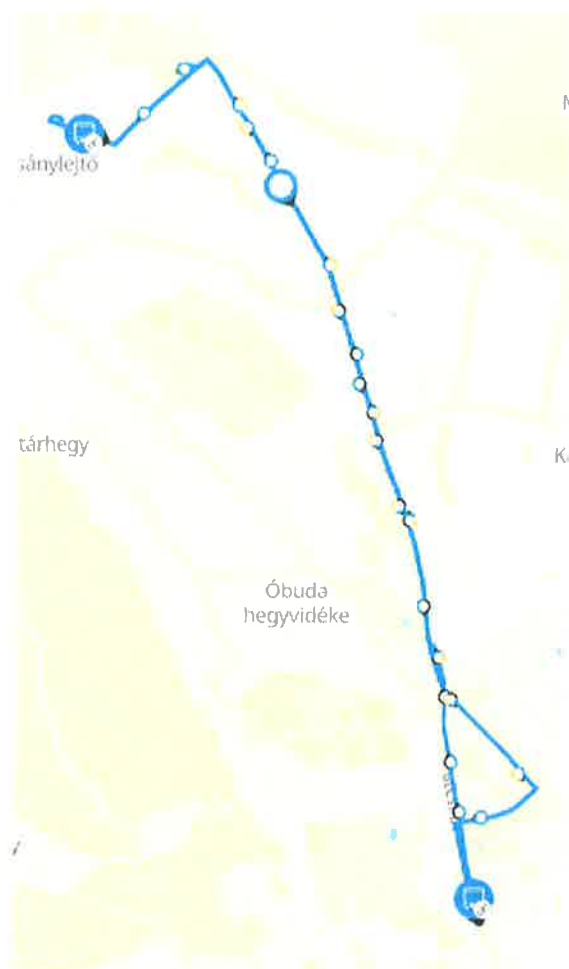
TULAJDONVISZONYOK



BUDAPEST 2030 HOSSZÚTÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

“A városfejlesztés célterületeinek magját a barnamezős területek kell, hogy képezzék. A város fenntartható fejlesztési pályára állításának és kompaktságának megtartására elengedhetetlen feltétel ezen területek átstrukturálása és újrahasznosítása.”

Mindezek alapján elmondható, hogy a terület a 2023. évi C. törvény a magyar építészetről törvény barnamezős terület fogalmának megfelel.

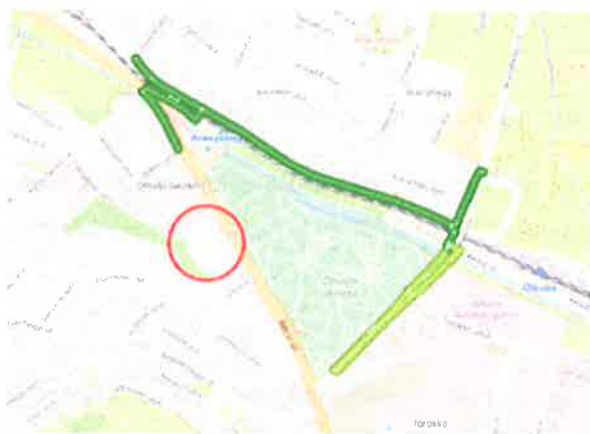


A 260-as busz útvonala



A 160-as busz útvonala

KERÉKPÁR, MIKROMOBILITÁS:



A vizsgált területtől északra a Bécsi út mellett található önálló kerékpárút, illetve délre a Pomázi úton kerékpársáv. Ezek a kerékpáros útvonalak viszont csak az Óbudai temető körül kapcsolódnak egymáshoz, viszont nem biztosítanak összeköttetést például az Aquincum mellett elhaladó, Budapest belvárosával is kapcsolatot biztosító kerékpárúttal.

Egészségügy:

A telekhez közel, nagyjából 300m-re található gyógyszerár és állatpatika, egy kilométeren belül fogorvosi rendelő. Házi orvosi rendelő, illetve szakrendelők az Óbudai rendelőintézetben és annak közvetlen környezetében találhatóak, ami projekt területétől 1,5 km-re helyezkedik el. Az intézmény tömegközlekedéssel 15 percen belül, gépjárművel 10 percen belül elérhető.

Egészségügyi intézmények:

Fresh24Dental-Buda, Fogászati központ-0-24 Gyógyszertár és Állatpatika (Harsánylejtő), Óbudai rendelőintézet, Podologia Medical Center

Oktatás:

A projekt területétől 1-1,5 kilométerre találhatóak magánóvodák és magán bölcsődék. A telek közvetlen közelében 500 méteren belül elérhető egyetem, és két általános iskola, amelyek közül az egyik Waldorf iskola a másik egy angol-magyar két tanítási nyelvű iskola.

Oktatási intézmények:

Károli Gáspár Református Egyetem BTK Pszichológiai Intézet- Krúdy Gyula Angol-Magyar Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola- Óbudai Waldorf Iskola, Csodavilág Gyermekbirodalom Magánóvoda és Bölcsőde, Budapesti KristályCseppek Családi Bölcsőde és Fejlesztő Tér

Rekreáció:

Rekreációs területek tekintetében beltéri sportolási lehetőségre nyújt lehetőséget a GoodVibes Budapest, amely 500 méterre helyezkedik el a projekt területétől, valamint az Óbudai Jégcsarnok, amely 1,3 kilométerre található. Kültéri rekreációra a testvérhegy csúcsán lévő erdőben van lehetőség, ahol freeride park is található.

Rekreációra alkalmas helyek:

Bro' Hill Freeride park, Testvérhegyi-erdő, GoodVibes Budapest, Óbudai Jégcsarnok

Kereskedelem/vendéglátás:

Kereskedelmi és vendéglátó egységek közül a telek közvetlen környezetében, 500 méteren belül megtalálható lottózó, nemzeti dohánybolt és cukrászda. A projekt területétől délre nagyjából 1 kilométerre található kereskedelmi központ, ahol hipermarket, bútorbolt és egyéb szakáruházak. Ezek könnyedén elérhetőek gépjárművel 3 perc alatt, tömegközlekedéssel 15 percen belül.

Tesco, Artizán Óbuda, pékség, Nemzeti Dohánybolt és Lottózó - Corso Trafik & Café, Testvérhegy Lottózó, Nemzeti Dohánybolt, ÉPVA Építőanyag és Vasanyag Kereskedés Kft., Burkoland, Emil Cukrászda

IV. MEGFELELÉS AZ MÉPTV. SZERINTI AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET FOGALMÁNAK

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

Azonnali rozsdáövezeti akcióterület: olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;

Az ingatlanon az 1980-as évektől kezdve az Autóközlekedési Tanintézet (ATI autósiskola) működött. Az autósiskola mára már elköltözött innen, így a terület használaton kívül áll.

A területen jelentős károsító tevékenység nem történt, a területi igénybevétel ilyen jellegű megkötésekkel nem néz szembe. A meglévő leromlott épületállomány bontásra javasolt. A szerkezeti kialakítása és a viszonylag kis méreteknek köszönhetően a bontás sem okoz jelentős környezeti terhelést.

A TSZT és a hatályos KÉSZ egyaránt lehetőséget biztosít lakó és más rendeltetések kialakítására.

A terület előkészítéséhez szükséges beavatkozások komoly kihívásokkal nem nehezítettek, a beruházáshoz gyors építkezéskezdés párosulhat.

Mindezek alapján a projekt megfelel az 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről azonnali rozsdáövezeti akcióterület feltételeinek

Ennek értelmében a területen 7 758 m² alapterület áll rendelkezésre lakó ingatlanok számára.

Ezek alapján 5,5 szint lakófunkció számára
létesíthető szintterület alakítható ki a területen, mely
43 593m²-t jelent.

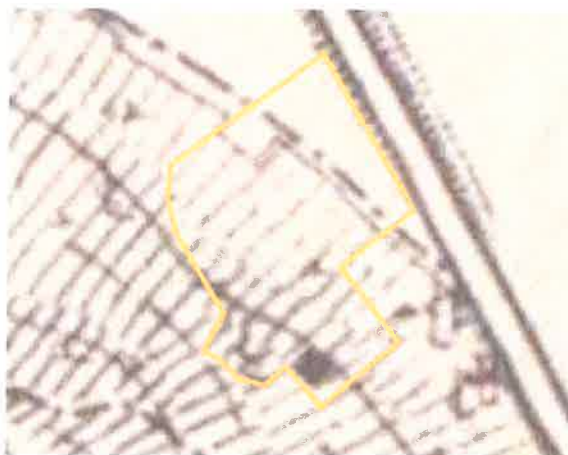
A lakófunkció számára kialakítható bruttó szintterület várhatóan ~31 000 m²

A fejlesztési beruházás értéke a 10Md Ft értéket is meghaladó építési beruházás, így megfelel az elvárásnak, miszerint a fejlesztési elképzelések megvalósítása magában foglalja legalább egymilliárd forint teljes költségigényű építési beruházást.



A projektterületre készült telepítési vázlat

alatt lévő Újlaki Tégl- és Mészégető helyén pedig üzletek létesültek. A példákából is látszik, hogy mennyiféle új hasznosítással láthatóak el ezek a területek és mekkora fejlesztési potenciál rejlik bennük.



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



Budapest topográfiai térképsorozata (1882)



Budapest közigazgatási térképsorozata (1895)



Légifotó (1944)



Légifotó (1970)



Légifotó (2000)

funkciót töltenek be. A Bécsi út felé néző 697 m² alapterületű földszintes épületben kereskedelmi egységek működnek (például a Nikonen Hidraulika Bt.). A többi helyiség többségében üresen áll.

Az egész épületről elmondható, hogy leromlott állapotú és építészeti szempontból értéket nem képvisel.

Az épület mögött több, raktárként és műhelyként funkcionáló építmény helyezkedik el, amelyek szintén nem hordoznak építészeti értéket, állaguk jelentősen leromlott. Ezek főként acél konténerépületek, valamint acélvázaz fedett-nyitott és acélvázaz épületek.

VIII. A TERÜLET JELENE

Az ingatlanon 2020-ban megszűnt az ATI autósiskola működése, azóta az épületállomány jelentős romlásnak indult, nagy része kihasználatlanul áll, belső elrendezése is javarészt megmaradt. Jelenleg kereskedelmi funkció található a leromlott épületállomány egy részében. Az autósiskolák továbbra is hoznak a kertben egykor kialakított tanpályára diákokat gyakorolni, viszont a terület mára már elhanyagolt állapotba került.



A tanpálya jelentősen elhanyagolt 'felső szakasza'

A telket északi és déli irányból beton kerítés határolja, belül a korábbi autósiskola tanpályája főleg aszfalt burkolattal rendelkezik. A burkolat a legtöbb helyen repedezett, rossz állapotú. A burkolt felületek között többnyire elburjánzott cserjés és fás növényállomány található. Értékes növényegyedek a területen nem találhatóak. A kezeletlenül maradt növényzet az elmúlt években elkezdte a szabad területeket birtokba venni. A telken feljebb haladva egy részen sárga kerámit burkolat található, amely a tanpálya részét képezte, napjainkra viszont ez is leromlott állapotba került. Ettől déli irányba egy nagyjából 1 100 m²-es területen található hulladék lerakat.

A telek Bécsi úttól legtávolabb eső részén meredek rézsű helyezkedik el, amely a felhagyott agyagbánya maradványa. Mintegy 35 méteren 20 méteres szintemelkedés figyelhető meg a geodéziai felmérés alapján. Ennek a környezete szintén elhanyagolt, elburjánzott növényállománnyal van benőve.

D) A KEZDEMÉNYEZÉS ELBÍRÁLÁSA IDŐPONTJÁBAN A KÖRNYEZETI ÁLLAPOTOK, KÖRNYEZETHASZNÁLATOK VIZSGÁLATA, AZOK JELLEMZŐI

A terület korábbi hasznosítása megszűnt. Az itt működő autósiskola elköltözött, a kertet ugyan tanpályaként még mindig szokták használni, de ez csak a szabad bejárásnak köszönhető, nem a terület célzott felhasználása.

A meglévő épületállomány egy részén kereskedelmi funkció működik, egy része pedig üresen áll és folyamatosan romló állapotban van. Az udvarban lévő burkolatok is romló állapotban vannak, repedezettek, a repedésekből gyomok nőnek ki. A növényállomány a kezelés hiányában elburjánzott, az inváziós fajok is megjelentek, illetve a cserjék ágai a burkolt felületekre rálógnak, lehulló leveleik pedig beterítik azt. A bozotos, elhanyagolt zöldfelületeken erdei pionír fajok magoncai (juharok, kőrisek, akácok) találhatóak. A borostyán az erdei iszalag és a vadszőlő nőtte be a cserjéket, fákat, illetve az épületek, építmények egy részét is. Az északi telekhatáron található értékeesebb növényállomány, ahol egy nyárfasor húzódik végig.

E) A TERÜLETEN HÁTRAHAGYOTT KÖRNYEZETI TERHEK VAGY KÖRNYEZETKÁROSODÁSOK ÉRTÉKELÉSE, A TERÜLETET JELLEMZŐ TARTÓS KÖRNYEZETI KÁR INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSE, KIVIZSGÁLÁS VAGY KÁRMENTESÍTÉS FOLYAMATBAN LÉTE VAGY SZÜKSÉGESSÉGE

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének Környezetvédelem és veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket bemutató szerkezeti tervlapja alapján a terület nincsen megjelölve potenciális talajszennyezettséggel.

A tervezési terület telkén 2022 májusában készült talajvizsgálat. Ekkor 8 helyen vettek fúrással talajmintát.

A feltöltés vastagsága a vizsgált nyolc ponton 1,5 – 11,4 méter között változott. A talaj felszínét a legtöbb esetben építőanyag törmelékes vegyes feltöltés jellemzi. Ezek alatt pedig túlnyomórészt különböző agyagos talajok találhatóak, például a természetes települési helyén lévő kiscelli agyag.

A 2022-es fúrások alapján a következő vélemény került kiállításra:

„A vegyes feltöltésben helyenként fémhulladékok (drótok, fémlemezek) és növényi gyökerek ismerhetők fel. Kifejezetten szerves – kommunális – hulladék nem ismerhető fel, de ha volt is, az már bizonyára lebomlott. A vegyes feltöltésben a salak egyéb anyagokkal keveredett, nem „tisztán” salak. A salak mennyisége a feltöltésben alárendelt, jóval több benne az „idegen” anyag. A salakból a vízzel oldható szennyezőanyagok a lerakás óta eltelt sok évtized alatt már vélhetően kioldódtak, legfeljebb a vízzel oldhatatlan részek maradhettek benne. Ezek viszont éppen emiatt nem szennyeznek tovább a környezetet, a kioldódott szennyezőanyagok a Duna felé áramló talajvízzel elhagyták a vizsgált területet. A salakban visszamaradt szennyezőanyagok csak akkor relevánsak, ha a salakos feltöltés kikerül a vizsgált területről, mert ebben az esetben csak annak befogadására jogosult hulladék lerakó helyre szállítható. Amennyiben a munkagödörökből kikerülő salakot is tartalmazó földfeltöltés helyben marad – tereprendezés, további feltöltések készítése céljából –, akkor nem szükséges aktív kármentesítést végezni”

A talajvizsgálat és a jelenleg ismert információk alapján kármentesítésre helyben nincsen szükség. Amennyiben a kivitelezés során bármilyen szennyező anyag megjelenik a beruházó vállalja annak kezelését.

VII. A TERÜLET JÖVŐJE

G) A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT ÉS A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATBAN JELENLEG BETÖLTÖTT ÉS TERVEZETT SZEREPÉRE VONATKOZÓ ELKÉPZELÉSEKET IS

A területre a beépítési koncepcióterveket a Korényi és Társai építész iroda készítette. A telepítési tanulmányterv 2022. februárjára készült el a hatályos Helyi Építési Szabályzatban, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzatban (továbbiakban: FRSZ) előírt beépítési paramétereknek megfelelően.

A telek a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és FRSZ területfelhasználási besorolásának megfelelően Vi-2-es Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület besorolást kapta.

A területen hatályos Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról című dokumentumában megtalálható szabályozási terv alapján a terület a Vi-2/Sz-3-as építési övezeti besorolásba tartozik.

A telek beépítési tanulmánytervében a következő javaslatok szerepelnek:

„A Szabályozási előírásokban szereplő 191.§ (3) bekezdése, aa.) pontja szerint nem létesíthető önálló lakóépület, továbbá a földszinten és az 1. emeleten lakás. Ezt az előírást javasoljuk módosítani az alábbiak szerint: „Nem létesíthető önálló lakóépület, továbbá a földszinten lakás” A Szabályozási előírásokban szereplő 191.§ (3) bekezdése, c.) pontja szerint: kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1 000 m² általános szintterülettel létesíthető. Ezt az előírást javasoljuk módosítani az alábbiak szerint: „Kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 5 000 m² általános szintterülettel létesíthető.”

A telek délnyugati része a TSZT szerint Ek azaz Közjóléti erdő besorolású egy sávban. Az Ek besorolású terület rész mellett egy nem számottevő részen az Lk-2 besorolás is szerepel.

A HÉSZ szerint a telek délnyugati része ezt lekövetve közjóléti erdőövezeti besorolást kapta.



ÓBÉSZ (kivágat)

A terv a meglévő épületállomány bontásával számol. Az építészeti koncepció alapja, hogy a területen a beépítés illeszkedjen a terep adottságaihoz és a hegyvidéki alapadottságokhoz illeszkedő zöldfelületeket hozzon létre.

A beépítés a Bécsi úttól távolabb helyezkedik el a telken belül, hogy annak zaja ne legyen zavaró az ide költözők számára. Ezzel az előkertben létrejön egy nagyobb kiterjedésű zöldfelület, fasorok, valamint egy felszíni parkoló. A telek feltárása két irányból történik. A Bécsi út felől a jelenlegi bejárat kibővítésre kerül és innen lesz megközelíthető gépjárművel a felszíni és a terepszint alatti parkoló. Gyalogos megközelítés a Bécsi út felől és a Lángliliom utca felől is lehetséges.

A tervezett beépítés lakó, kereskedelmi és iroda funkcióval rendelkezik. Összesen 6 db új épület kerül megépítésre, amelyek közül a Bécsi út felőli oldalon lévők terepszint alatti beépítésénél kereskedelmi funkció került elhelyezésre, továbbá az iroda funkció is megjelenik ezeknél az épületeknél. A többi épület kifejezetten lakó funkciójú. Ezek az épületek F+3+T beépítéssel, egy közülük pedig F+4+T szinttel rendelkezik. Belső építészetiüket tekintve, fogatolt elrendezésűek és egy szekció szintenként 3 db lakást tartalmaz. Összesen 131 db új lakás, 686 m² iroda, illetve a hatályos szabályozás szerint maximum 5000 m² üzlettér létesülhet a terv megvalósításával.

A zöldfelületek is fejlesztésre kerülnek a beruházással együtt. A tervezett zöldfelületek közül három különböztethető meg, melyek a termett talajon létesül, teljes értékű zöldfelület; első emeleten kialakított, jellemzően 25 cm tetőkerti talajkeveréket tartalmazó tetőkertek és az épületek tetején kialakított extenzív tetőkertek. A telek Bécsi út felőli oldalán fásítható, termett talajon létesülő zöldfelület kerülne kialakításra. A terv alapján az északi oldalon húzódó fasor idősebb, jó állapotban lévő fái megtartásra kerülnek. A telek Lestyán utca felőli oldalán gyalogos úttal feltárt pihenőpark létesülne, a Bécsi út felőli oldalán fásítás menne végbe a kialakított felszíni parkolót is beleértve. A telek hátsó felében szintén nagyobb kiterjedésű teljes értékű zöldfelület kerülne kialakításra. Itt a jelenleg rendkívül meredek rézsű megmarad, de a játszótér melletti részén támfal, a rézsű lábánál pedig játszótér kerülne kialakításra.

Az ÓBÉSZ-ben a telek nagyját lefedő Vi-2/SZ-3 övezetre meghatározott paraméterek alapján a telken minimum 35%-os zöldfelületi arány szükséges.

Telekterület:	24 629,0 m ²
---------------	-------------------------

Kialakítandó zöldfelület területe:	8 620 m ²
------------------------------------	----------------------

A zöldfelületbe amennyiben tetőkert is létesül, ha 25 cm-es földréteggel rendelkezik 25%-ban, ha 12 cm vastag földréteggel rendelkezik 15%-ban számít bele a zöldfelületi mértékbe.

A telek nyugati oldalán elhelyezkedő közjóléti erdő szervesen kapcsolódik Óbuda zöldfelületi rendszeréhez. A projekt területén újonnan kialakított minőségi zöldfelületek szintén részét képezik a környék zöldfelületi rendszerének.

Tervezett zöldfelületi borítottság: 35 %, azaz a szabályozási tervben az övezetre előírt mennyiség biztosítható.

A tervezési terület környezetében a területfelhasználás átalakulása során általában megvalósultak mindazok az infrastrukturális - út és közmű - alapfejlesztések, melyek a még módosításra nem került területek fejlődését is megteremtették. Általánosságban megállapítható, hogy a fejlesztési terület és tágabb környezete hagyományos rendszerű közműhálózattal a jelenlegi és a nagyrészt a fejlesztési igény szintnek megfelelő összközműves formában ellátott.

A beépítés szabadonálló elrendezéssel valósul meg, biztosítva a levegős, átlátható térszerkezetet és a tájra nyíló kilátást. A Bécsi út felé eső oldalon felszíni parkoló kerül kialakításra, amelyet intenzív fásítással egészítünk ki, ezzel is erősítve a zöld karaktert. Az építési vonalra szerkesztett épülettömegek egységes, rendezett utcaképet alkotnak, miközben a belső tér felé egy körbezárt, tágas kert jön létre, amely közösségi és pihenési célokat is szolgál.

A telepítés során fontos szempont volt a környező táj vizuális bekapcsolása: az épületek elhelyezésével és tájolásával rálátás biztosított az erdős, dombos környezetre. Az épülettömbök tagolása, valamint a tömegek mozgatása változatos, emberléptékű formálást eredményez, amely vizuálisan is gazdag, ugyanakkor jól illeszkedik a természetes környezetbe. A lakások kialakításánál elsődleges szempont volt a benapozás és átszellőzés: ennek megfelelően minden lakás legalább két, esetenként több homlokzattal rendelkezik, ezáltal magas lakásminőség valósul meg.

I) A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK TÁGABB KÖRNYEZETBE, AZ OTTANI TERÜLETHASZNÁLATOKHOZ, FEJLESZTÉSEKHEZ ILLESZKEDÉSE

A fejlesztés közvetlen szomszédságában található az Óbudai lakóker, valamint amellet a Testvérhegyi erdő. A telek határában található Bécsi út keleti oldalán az Óbudai temető, délre autószaon, valamint egy épületszobrász cég bemutató kertje található. A fejlesztési területhez közel található az Óbudai Waldorf Iskola, a Waldorfia Oktatási Központ, Károli Gáspár Református Egyetem BTK Pszichológiai Intézet, valamint a Magyar Nemzeti Levéltár. Tágabb környezetét tekintve pedig a lakó beépítés a jellemző a környékre, a Testvérhegyen a kertvárosias és a kisvárosias beépítés dominál, de lakópark fejlesztések is megvalósultak.

A legközelebbi helyi kereskedelmi központ körülbelül 1 km-re található délre a telektől, a Testvérhegyi út és a Bécsi út kereszteződésétől délre fekvő területen. Itt található Burger King, Tesco, JYSK, használtautó kereskedés, szaküzletek, valamint az Óbudai Jécsarnok. A területtől elérhető távolságra van a Testvérhegy tetején található nagyobb kiterjedésű rekreációs jelleggel bíró erdő, ahol FreeRide kerékpáros park is található. Kissé távolabb, de szintén elérhető távolságban található a Hármashatár-hegy, amely kedvelt kirándulóhelye a budapesti lakosoknak.

J) A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ÁLLAMI ÉS ÖNKORMÁNYZATI TERVEKKEL, A VÁROSZÖLDÍTÉSRE IRÁNYULÓ TERVEKKEL ÉS CÉLKITŰZÉSEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA

A területen megvalósításra kerülő beruházás a felettes terveknek megfelel. A TSZT-ben a terület Vi-2 területfelhasználásba sorolt. A besorolásnak megfelelő funkciók elhelyezését tartalmazza a koncepció.

A terület közlekedési infrastruktúrája kiépült. A térségben meghatározó közlekedési útvonal az I. rendű főútnak minősülő Bécsi út, amely az Árpád híddal, illetve Pilisvörösvárral létesít közvetlen kapcsolatot. A 10-es út, amely Komárom felől érkezik Pilisvörösvár felől csatlakozik a Bécsi útba.

Budapest Főváros TSZT-ének a közlekedési infrastruktúra szerkezeti tervlapján a Bécsi út ezen szakaszán tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonalat jelöl ki, valamint felszíni közúti vasút(villamos) vonalat.

L) A TERÜLET FEJLESZTÉSRE ALKALMASSÁ TÉTELÉNEK EGYÉB FELTÉTELEI ÉS AZ EHHEZ SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEK

A területen megvalósításra kerülő beruházás a felettes terveknek megfelelően kerül tervezésre.

A területen egyéb olyan fizikai korlátozó tényező nem ismert, ami a munkálatok megkezdését akadályozná, ugyanakkor a fejlesztés jelen dokumentum alapján történő rozsdadévesítési besorolása nagyban hozzájárulna a fejlesztés végrehajtásához.

M) A TERÜLET TÁRSADALMI KÖRNYEZETE

Óbuda történelme a Római korig nyúlik vissza. A tervezési területtől keletre a Duna irányába elhelyezkedő Aquincum katonai tábor és polgári település virágkora a 2-3. század közöttre tehető. A város ezen része fejlett infrastruktúrával rendelkezett ekkoriban, fürdőekkel, vízvezetékkel voltak a lakosok kiszolgálva. A honfoglalás utáni időszakban szintén fontos szerepe volt Óbudának és az itt elhelyezkedő Bécsi útnak, amely Esztergommal (az akkori királyi székhely) nyújtott kapcsolatot. A török hódoltság alatt a Buda hanyatlásnak indult, és elnéptelenedett. Az 1700-as években Óbuda ismét fejlődésnek indult, a tervezési terület környékén ekkoriban az Óbudai hegyek lejtőin szőlőtermesztés folyt a hegy lábánál pedig legelők voltak találhatóak. A filoxériavész után a szőlőtermesztés elkezdett visszaszorulni. Az 1800-as évek végére a Testvérhegy már felparcellázásra került, de még nem lakták. Ekkoriban létesült a téglagyár a hegy lábánál. Az 1900-as évek közepére a hegy valamelyest benépesült. Az itt lakók leginkább mezőgazdasággal foglalkoztak. Ekkorra az Óbudai temető is a maihoz hasonló képet mutatott. A 70-es, illetve 80-as évekre egyre többen költöztek a Testvérhegyre, valamint itt volt található a volt szovjet Budai Nagy Antal laktanya. A 2000-es évekre a projekt területétől feljebb lévő kertvárosias beépítés tovább sűrűsödött a telkek tovább osztásával. Az északra elhelyezkedő, volt laktanya területének egy részén. 2004-ben megkezdődött az Óbudai Lakókert névre keresztelt lakópark építése, ahol 104 új lakás épült meg az első ütemben. A lakópark koncepciója az volt, hogy nagyvárosias jellegű és kisvárosias jellegű társasházakat is, valamint családi házakat is építenek. Ezzel változatos lakáskínálatot biztosítottak az ideköltözőknek. A testvérhegyen a fejlődés a 2010-es években is folytatódott, amikor további lakóparkok épültek, például az Óbuda-Testvérhegy lakókert. Ekkoriban kezdődött el a kertvárosias beépítésű területeken a telkek felaprózódása is, ahol az újonnan kialakult telkekre lakó családházak épültek. A lakásépítések eredményeképpen az ingatlanárak ekkoriban az egész kerületben emelkedtek, köztük a Testvérhegyen is, illetve szintén kerületi szinten a lakosságszám is növekedésnek indult. Napjainkra a még mindig fejlődő Testvérhegy a III. kerület egyébként is

A beruházás az üresen álló épületek bontását és azok helyett magas minőségű, a kerület ezen részéhez illő lakóberuházást tervez megvalósítani. A zöldfelületek minősége szintén javulna a jelenlegihez képest.

A terület ingatlanfejlesztésének következtében a határoló utak forgalma a beépítéshez tartozó járművekkel megnőne. A kereskedelmi létesítmények miatt a telepítési tanulmányterve becslése szerint csúcsidőben a várható maximális forgalom 150 jármű/óra/irány.

A telepítési tanulmányterv a javaslatokat fogalmazott meg a megnövekedett forgalom kiszolgálására:

- A csomópontot, ahonnan a telek megközelíthető, előreláthatólag jelzőlámpás csomópontként kell kialakítani, illetve szükséges a Bécsi út déli irányából balra nagyíves kanyarodó sáv kiépítése.
- „A lakóépületek megközelítését a terület északi határán kiépítendő, telken belüli út biztosítja. Az út 6 – 7%-os emelkedővel éri el a lakóterület közlekedő szintjét.
- Az út Bécsi úti csomópontja a Lestyán utcai jelzőlámpás csomóponttól 35 – 40 méterre kerül. A csomópontban a Bécsi út déli irányából balra kanyarodó sáv kialakítása szükséges.”
- Javasolja ezek mellett távlati célként a Bécsi út 2x2 sávra bővítését.

Összességében a fejlesztéssel kapcsolatban negatív externáliát képezi a megnövekedett forgalom, de ezen kívül jelenleg más negatívumot nem lehet vizionálni. A pozitív externáliák közül a környék felértékelődése várható, a leromlott épületállomány okozta vizuális terhelés megszűnik, a kialakuló magas minőségű zöldfelületek karbantartásával az esetleges invazív és gyomfajok elterjedése kordában tartható.

Q) A TERÜLETRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS JOGI SZABÁLYOZÁS SZÜKSÉGESSÉGE, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A SAJÁTOS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOKRA, EZEN BELÜL IS A KÖTELEZŐEN MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKÉRE, A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEMRE, A TELEKALKAKÍTÁSRA, AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE, ILLETVE A KÁRMENTESÍTÉSRE

A kerület hatályos, a területre vonatkozó Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete, Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról megkötései vonatkoznak a területre. A rendelet mellékletét képző Szabályozási terv erre a területre vonatkozó részét a mellékletek tartalmazzák, speciális szabályokra nincs szükség.

R) EGYÉB, A ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI LEHATÁROLÁST ÉRDEMBEN BEFOLYÁSOLÓ KÖRÜLMÉNYEK ÉS SZEMPONTOK

A Bécsi út 310. projektterülete megfelel a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről meghatározási szerinti barnamezős terület fogalmának.

A terület megfelel emellett, a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről meghatározásai szerinti rozsdáövezeti akcióterület” feltételeinek és a 1107/2021. (III. 10.) Korm. határozat a rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről szerinti „azonnali rozsdáövezeti akcióterület” feltételeinek egyaránt.

A jelenleg hatályban lévő 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, ami az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szól, az alábbiak vonatkoznak a vegyes intézményi területekre:

Intézményi vegyes terület

17. §

(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lakás a (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben kizárólag a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

A 2025. január 1-én hatályba lépő településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 2024. évi kormányrendelet (280/2024 kormányrendelet) hatályba lépésével, a következők fognak vonatkozni a vegyes intézményi területekre:

19. Intézményi vegyes terület

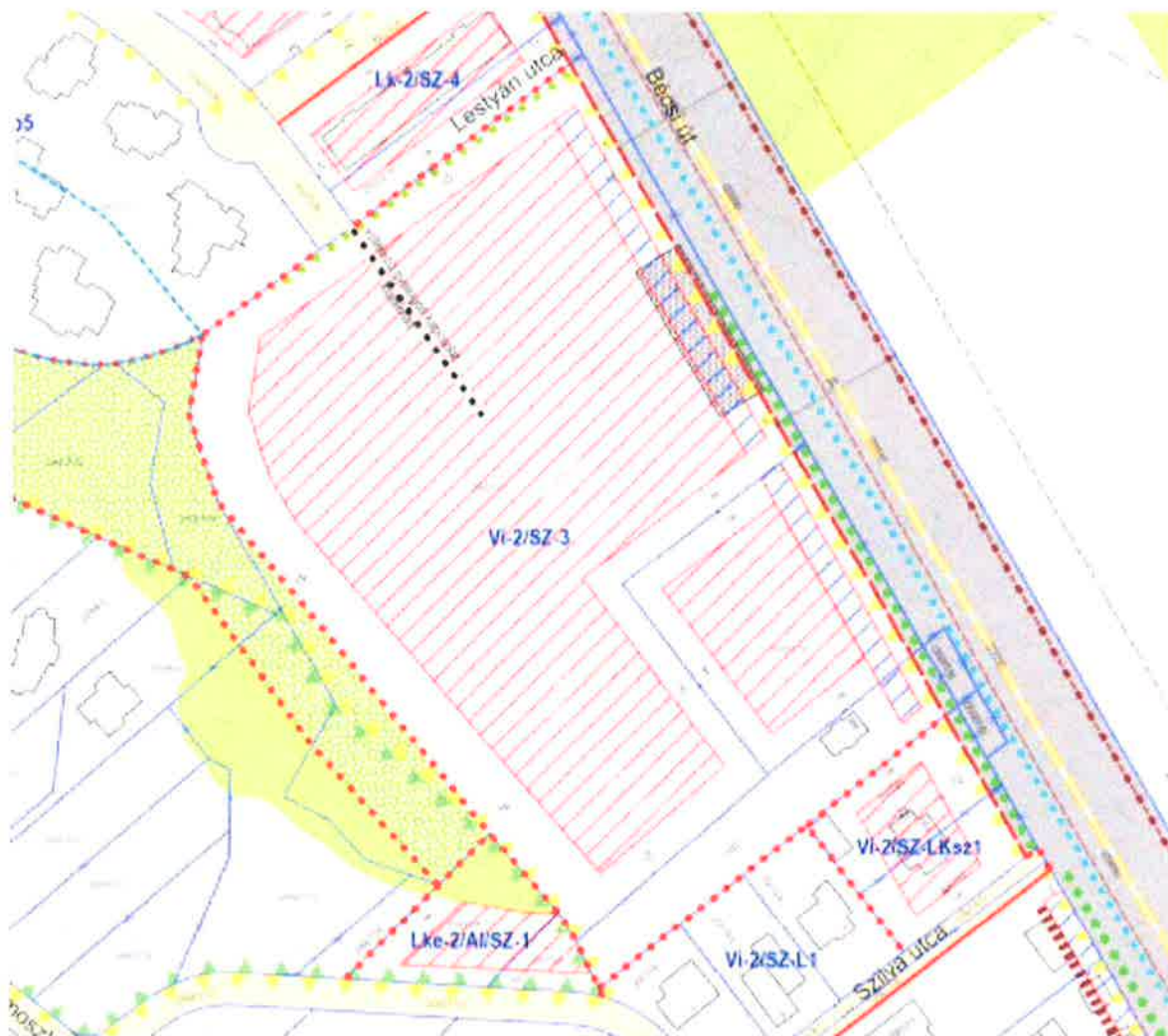
20. §

(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen: a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- b) iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti,
- f) sport,
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és
- h) parkolóház rendeltetést tartalmazhat.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról (továbbiakban ÓBÉSZ)



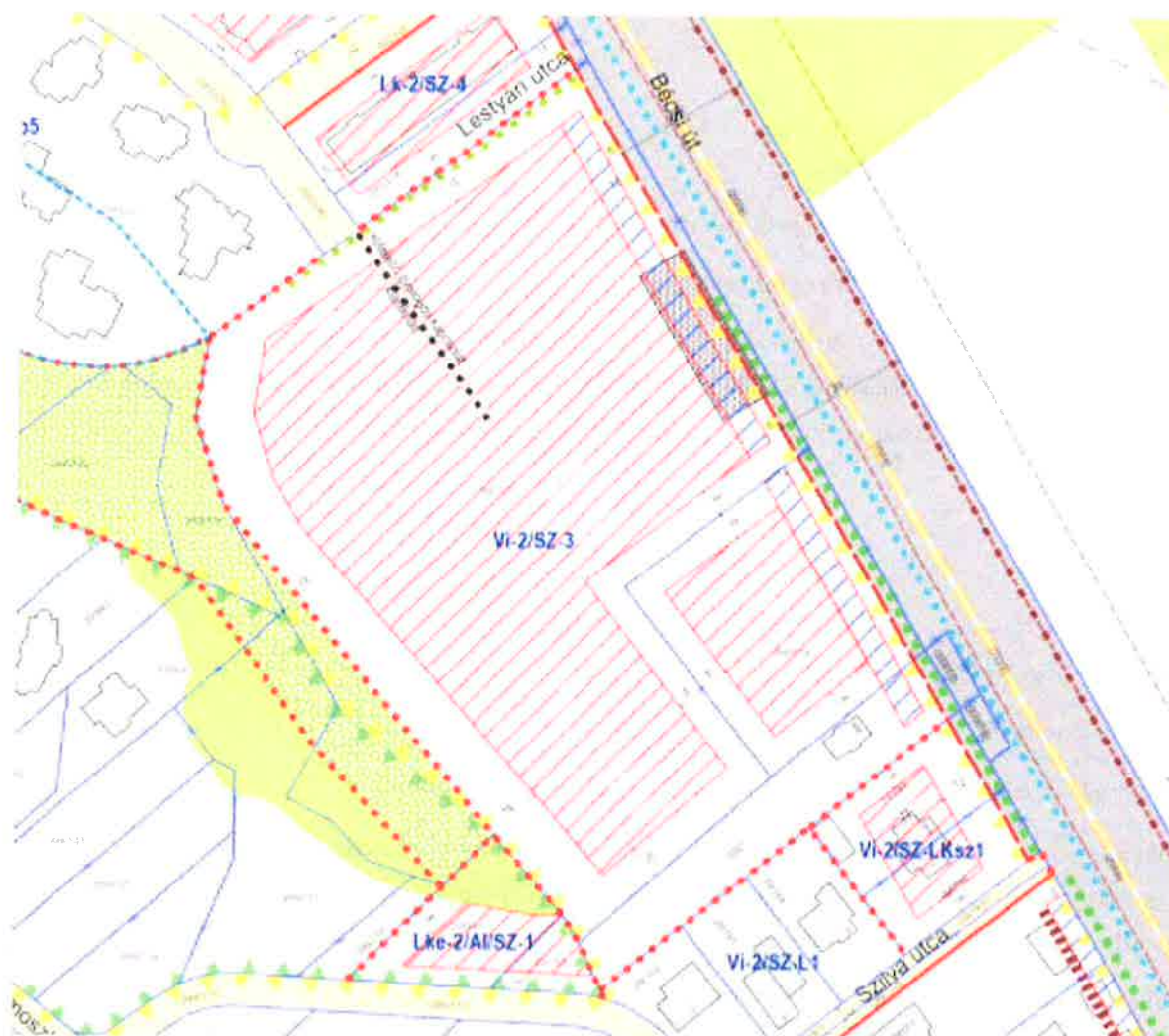
*Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testületének 20/18 (VI.26.)
önkormányzati rendeletének 1. számú melléklete:*

Szabályozási terv (kivágat)

MEGHATÁROZÓ KARAKTERŰ TERÜLETEK

	Óbuda Fő tér és környezete		kertvárosi lakóterületek		rehabilitációs területek
	Békásmegyer Ófalja		hegyvidéki lakóterületek		Óbudai-sziget
	hátrányos területek		gazdasági-üzemi területek		temető
	új típusú lakógyűlések		Róma-parti területek		átalakuló területek / átalakuló közterületi fejlesztési területek

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA- ÓBÉSZ- 20/2018. (VI. 26.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**



179. § (1) A Vi-1, a Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi területek jellemzően zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(...)

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

eb) az építési telken minden épület – a [176/2008.\(VI.30.\) Korm. Rendelet 3. számú melléklete](#) szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül;

f)³⁸⁶ a Bécsi út felől új ingatlan kiszolgálása nem megengedett;

g)³⁸⁷ Figyelmen kívül hagyható a [6. § \(2\)-\(8\) bekezdése](#) a geotechnikai és talajmechanikai szakvéleményekben foglalt indokoltság esetén, valamint 20 000 m²-t meghaladó építési telken a [191. § \(3\) bekezdés a\) pont aa\) alpontja](#)³⁸⁸.

(...)

93. Az Ek - közjóléti és az Ev védelmi erdőterületek övezeti előírásai

d) az **Ek-2** övezetbe tartoznak – a belterületi – oltalom alatt nem álló – jellemzően közjóléti célú erdőterületek;

(11)⁵¹¹ Az **Ek-2** jelű övezetben a közjóléti rendeltetésnek megfelelően elsődlegesen közjóléti, sportolási és egyéb rekreációs célú területek alakíthatók ki, amelyeken elhelyezhetők – a terület geotechnikai besorolásának megfelelő geotechnikai jelentés figyelembevételével -

a) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,

b) nem versenyszerű sportoláshoz kialakított sportpálya,

c) kerti építmény – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével,

d) gyalogos létesítmények építményei, továbbá gyalogút, kerékpárút, fásított felszíni parkoló,

e) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,

f)⁵¹²

g) nyilvános illemhely,

h) a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek, továbbá

i) az övezet területén közpark jellegű területrendezés történhet, sportkert, játszótér létesíthető, amelyeken az ahhoz tartozó építmények, a használók kiszolgálását szolgáló épületek létesíthető.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														12.(1).		többször				
A		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q						
1		ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK														ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM						
2		a telkek legkisebb mérete			a telkek legnagyobb mérete				a telkek legkisebb mérete			a telkek legnagyobb mérete			az épületek legmagasabb magassága		épület-sűrűség		lakosság-sűrűség		autók-sűrűsége	
3		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
4		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
5		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
6		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
7		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
8		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
9		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
10		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
11		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
12		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
13		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
14		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
15		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
16		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
17		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
18		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
19		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
20		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
21		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
22		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
23		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
24		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
25		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
26		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
27		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
28		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
29		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
30		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
31		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
32		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
33		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
34		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
35		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
36		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
37		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
38		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
39		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
40		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
41		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
42		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
43		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
44		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
45		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
46		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
47		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
48		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
49		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
50		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
51		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
52		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
53		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
54		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
55		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
56		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
57		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
58		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
59		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
60		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
61		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
62		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
63		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
64		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
65		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
66		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
67		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
68		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
69		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
70		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
71		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
72		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
73		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
74		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
75		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
76		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
77		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
78		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
79		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
80		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
81		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
82		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
83		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
84		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
85		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
86		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
87		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
88		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
89		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
90		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
91		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
92		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
93		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
94		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
95		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
96		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
97		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
98		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
99		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	
100		VI-2			teljes terület				szelvényelt terület				szelvényelt terület			teljes terület			teljes terület		teljes terület	

A tervezett beépítés a hatályos, Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletébe foglaltaknak megfelel.