



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTER

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

ELŐTERJESZTÉS

**a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
soron következő ülésére**

Tárgy: Döntés a 232/2025. (VIII. 28.) és 352/2025. (XII. 18.) képviselő-testületi határozatok hatályon kívül helyezéséről, a Graphisoft Park 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanjaira vonatkozó DKÉSZ I. módosítást megrendelő tervezési szerződés közös megegyezésen alapuló felbontásának kezdeményezéséről, valamint a tárgyi ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv társadalmi egyeztetésre bocsátásáról

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előkészítette: Tétényi Éva főépítész

Tisztelt Bizottság!

Mellékelten megküldöm a Képviselő-testület által tárgyalandó előterjesztést.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete 352/2025. (XII. 18.) határozatával döntött a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 6/2019. (II. 8.) rendelet normaszövegének (továbbiakban: **DKÉSZ I. szakasz**) módosításának partnerségi egyeztetésének lefolytatásáról, de az előterjesztés mellékletei között **nem szerepelt** a módosításra vonatkozó **telepítési tanulmányterv**. Ezért a tárgyi DKÉSZ módosításra vonatkozó **232/2025. (VIII. 28.) és 352/2025. (XII. 18.) Képviselő-testületi határozatok**, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 103/2025. (IX. 24.) **határozatának hatályon kívül helyezése, valamint a 2026. március 26-án aláírt, 352/2025. (XII. 18.) testületi határozaton alapuló, DKÉSZ I. módosítására vonatkozó tervezési szerződés közös megegyezésen alapuló felbontása** szükséges.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló **23/2024. (XI.7.) önkormányzati rendelet (SzMSz) 2. mellékletének 5.1.4. pontja** alapján az előterjesztést véleményezni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslatok elfogadására:

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

A Bizottság úgy határoz, hogy

- hatályon kívül helyezi a 103/2025. (IX. 24.) számú határozatát,
- javasolja a Képviselő-testületnek a *"Döntés a 232/2025. (VIII. 28.) és 352/2025. (XII. 18.) képviselő-testületi határozatok hatályon kívül helyezéséről, a Graphisoft Park 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanjaira vonatkozó DKÉSZ I. módosítást megrendelő tervezési szerződés közös megegyezésen alapuló felbontásának kezdeményezéséről, valamint a tárgyi ingatlanokra vonatkozó telepítési*

tanulmányterv társadalmi egyeztetésre bocsátásáról" című előterjesztés megtárgyalását és képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2026. augusztus „27”.


Zábó Attila
alpolgármester

Melléklet:

- a képviselő-testületi előterjesztés másolata

18
2026.08.27.


Dr. Dallos Andrea
2026.08.28.

TKBO érke. 2026.08.28.
Fajér V.



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

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

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
soron következő ülésére**

Tárgy: Döntés a 232/2025. (VIII. 28.) és 352/2025. (XII. 18.) képviselő-testületi határozatok hatályon kívül helyezéséről, a **Graphisoft Park 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanjaira** vonatkozó DKÉSZ I. módosítást megrendelő tervezési szerződés közös megegyezésen alapuló felbontásának kezdeményezéséről, valamint a tárgyi ingatlanokra vonatkozó telepítési **tanulmányterv társadalmi egyeztetésre bocsátásáról**

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Tétényi Éva főépítész

Előterjesztést tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság. Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete 352/2025. (XII. 18.) határozatával döntött a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének *Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról* szóló **6/2019. (II. 8.)** rendelet normaszövegének (továbbiakban: **DKÉSZ I. szakasz**) módosításának partnerségi egyeztetésének lefolytatásáról, de az előterjesztés mellékletei között **nem szerepelt** a módosításra vonatkozó **telepítési tanulmányterv**. Ezért a tárgyi DKÉSZ módosításra vonatkozó **232/2025. (VIII. 28.) és 352/2025. (XII. 18.) Képviselő-testületi határozatok hatályon kívül helyezése, valamint a 2026. március 26-án aláírt, 352/2025. (XII. 18.) testületi határozaton alapuló, DKÉSZ I. módosítására vonatkozó tervezési szerződés közös megegyezésen alapuló felbontása** szükséges.

II.

A Budapest Főváros Városépítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 12257728-2-41; székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.) által az Önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmányterv célja a Budapest, III. kerület, Ripka Ferenc utcával határos **19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok** fejlesztéséhez kapcsolt **közlekedési infrastruktúra fejlesztések felülvizsgálata** céljából készült.

A tárgyi fejlesztés célja a területen, olyan vegyes funkciójú épületek létrehozása, melyek az Ángel Sanz Briz út mentén a földszinten bérterületeket és lobbykat, a földszinti Duna felé eső területeken és az emeleteken pedig többnyire lakásokat, illetve kisebb irodákat tartalmaznak.

Az előterjesztés mellékletét képző telepítési tanulmányterv a *Magyar építészet*ről szóló **2023. évi C. törvény (Méptv.)**, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)** és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, valamint a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről szóló főépítési feljegyzés alapján készült.

A Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének *Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról* szóló **6/2019. (II. 8.)** rendelet normaszövegének (továbbiakban: **DKÉSZ I. szakasz**) módosítása alátámasztásaként készült a benyújtott tanulmányterv és az annak mellékletét képző közlekedési hatástanulmány.

A DKÉSZ I. szakasz 33. § (1) bekezdésének a tanulmánytervben javasolt módosítása:

(Az áthúzott szövegrész a jelenleg hatályos rendelkezés azon részét jelöli, amelynek módosítása a tanulmánytervben javaslatként megfogalmazásra került.)

„33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a **tervezett épület telkétől mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolságban lévő megállóban** a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, **amelybe a mikromobilitási szolgáltatások és a nem önkormányzati üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő és új épület mindenkori használói számára elérhető busz szolgáltatás kapacitása is beleszámítható tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,**
- b) az Angel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, ~~a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel,~~ és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”

Ahogy a tanulmányterv részét képző emlékeztető is taglalja:

„Az ezredforduló fővárosi közúthálózatfejlesztési elképzelései között szerepelt a Budai alsó-rakpart 2x2 sávós keresztmetszetre bővítése, ennek megfelelően a kerületi építési szabályzat infrastruktúra fejlesztési kötelezettségei között is megjelent a rakparthoz csatlakozó Jégtörő út 2x2 sávra történő bővítése. (...) Az elmúlt két évtized során azonban **módosultak a közlekedésfejlesztési elképzelések is, a Budai alsó-rakpart és így a kapcsolódó Jégtörő utca, ma Angel Sanz Briz út keresztmetszeti bővítése már egyáltalán nem cél, ezért a DKÉSZ módosítása során az infrastruktúra fejlesztési feltételek közül javasolt a törlése. A DKÉSZ-ben szereplő egyéb közúti infrastruktúra fejlesztési kötelezettségek nem változnak.**”

A benyújtott tanulmánytervben javasolt DKÉSZ rendeletmódosítás az érintett ingatlanok vonatkozásában *nem növeli a beépíthetőséget, nem emeli az épület legnagyobb magasságát, nem módosítja a megvalósítható funkciók körét és nem változtat a parkolóhely létesítési feltételrendszeren sem.*

Az előterjesztés 6. mellékletében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) előírásai szerint nyilatkozik az önkormányzati főépítész. A feljegyzés alapján a benyújtott tanulmányterv alkalmas arra, hogy annak társadalmi egyeztetésre bocsátását a Képviselő-testület tárgyalja.

Jelen előterjesztés határozati javaslata, hogy a Képviselő-testület kezdeményezi a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) szerinti társadalmi (partnerségi) egyeztetést.**

Jogsabályi környezet bemutatása:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX.** törvény (továbbiakban: **Mötv.**) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A **Méptv.** 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként - meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A **Méptv.** 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el. A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** 19. § (1) a) pontja, valamint a 19. § (2) bekezdésére figyelemmel telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** 56/A. §(1) és (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi és nyilatkozik arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** 56/A. § (3) bekezdése alapján a település polgármestere a telepítési tanulmánytervet véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A 56/A. § (4) bekezdés alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Testületet a következő határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. hatályon kívül helyezi Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2025. (VIII. 28.) határozatát;
2. hatályon kívül helyezi Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 352/2025. (XII. 18.) határozatát;

3. kezdeményezi a 2026. március 26-án aláírt DKÉSZ módosításra vonatkozó tervezési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését;
4. megismerte a Budapest, III. kerület, 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervet és azt társadalmi egyeztetésre bocsátja.

Felelős: 3. és 4. pontért: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2026. augusztus 28.

Mellékletek:

1. Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről
2. 2026. 03. 26-án aláírt DKÉSZ módosításra vonatkozó tervezési szerződés
3. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2025. (VIII. 28.) határozata
4. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 352/2025. (XII. 18.) határozata
5. Benyújtott telepítési tanulmányterv
6. Főépítési feljegyzés a benyújtott telepítési tanulmányterv véleményezéséről

Zábó Attila
alpolgármester

Dr. Dallos Andrea
2026.08.28.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2

Tárgy:

Főépítési feljegyzés a Budapest Főváros
III. kerület, 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú
ingatlanokra vonatkozó telepítési
tanulmányterv tartalmi
követelményeiről

A telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros III. kerület Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezeti területén található (19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú) ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolt közlekedési infrastruktúra fejlesztések felülvizsgálata.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint. A telepítési tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A településrendezési tervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni”. Az érintett telektömbként lehatárolható terület egység az Ángel Sanz Bríz út – 19333/58 hrsz.-ú közterület – Ripka Ferenc utca – Hamvas Béla sétány - 19333/54 hrsz.-ú közpark által határolt terület.

A telepítési tanulmányterv tartalmát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az alábbiakban határozom meg:

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalma
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	A terület és környezetének jelenlegi állapotának áttekintése - Előzmények - Közlekedési vizsgálat - A Fővárosi Településtervezési terv vonatkozásai - A hatályos kerületi rendezéstervezési terv vonatkozásai
b) a fejlesztési cél meghatározása, a változást szemléltető beépítési terv ismertetése	A terület fejlesztésének terve - A beruházni szándékozó által adatszolgáltatásként átadott építési engedélyes tervek ismertetése
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztések felsorolása	Infrastruktúra-igények, szükséges fejlesztések - A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó közlekedési igények meghatározása
d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek tisztázása	Környezeti hatások és követelmények - A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó környezeti hatások és követelmények azonosítása
e) a településtervezési változásának, módosításának tartalmi, szabályozási koncepciójának leírása.	Szabályozási koncepció - A Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetre vonatkozó javaslatok

Budapest, 2026. június 11.

Tétényi Éva
főépítész



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli: **dr. Kiss László polgármester** nevében és megbízásából

Zábó Attila alpolgármester

székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3.

levelezési címe: 1033 Budapest, Fő tér 3.

számlavezető pénzügyintézet: Raiffeisen Bank Zrt.

számlaszáma: 12001008-00131713-00100007

törzsszáma: 735661

adószáma: 15735667-2-41

KSH statisztikai számjel: 15503004-7511-321-01

mint **Megrendelő**, (a továbbiakban: Megrendelő)

másrészről

Graphisoft Park South II. Development Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7.

adószáma: 25743988-2-41

cégjegyzékszáma: 01-09-266800

számlavezető pénzügyintézet: Unicredit Bank

bankszámlaszáma: 10918001-00000090-44810004

képviseli: Szilágyi Csaba ügyvezető

KSH statisztikai számjel: 25743988-6820-113-01.

mint **Költségviselő** (a továbbiakban: Költségviselő),

és harmadrészről a

Budapest Főváros Városépítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11

levelezési címe: 1061 Budapest, Andrássy út 10.

adószáma: 12257728-2-41

cégjegyzékszáma: 01-09-569695

számlavezető pénzügyintézet: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.

bankszámlaszáma: 10200830-32323726-00000000

számlafogadási cím: 1052 Budapest, Városháza u. 9-11

képviseli: Albrecht Ute ügyvezető

mint **Tervező** (továbbiakban: mint Tervező)

együttesen a továbbiakban: Felek, vagy bármelyikük külön-külön nem nevesítve Fél között az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 352/2025. (XII. 18.) határozatával úgy határozott, hogy Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer V. ütem I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: DKESZ) módosításának megindítását támogatja a Graphisoft cégesoport tulajdonában álló Budapest III. kerület, belterület, 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 hrsz. alatti ingatlanjaira vonatkozóan, valamint elfogadta a DKESZ módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Megrendelő megrendeli, tervező elvállalja a Tervező ajánlatában, és jelen szerződés 3.1. pontjában hivatkozott 2. számú mellékletében meghatározottak szerint a Budapest Főváros III. kerület Obuda-Békásmegyer Önkormányzata DKESZ-t érintő településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési munkát a Budapest, III. kerület, belterület 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

(a továbbiakban: **tervezési munka**)

A tervezési munka nem vonatkozik az örökségvédelmi hatástanulmány és környezeti értékes elkészítésére.

2. TERVEZÉSI DÍJ

A Költségviselő az 1. pontban körülírt tevékenység elvégzéséért a tervező részére az alábbi tervezési díjat fizeti meg:

1.495.000,- Ft + 403.650,- Ft ÁFA = 1.898.650,- Ft, azaz Egymilliónyolcszázkilenevennyolcezerhatszázötven Ft.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 2. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére. A módosítási dokumentációk kidolgozásának módjáról és a véleményezési eljárásáról a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet rendelkezik.

3.2. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közműszolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

3.3. **Tervező** köteles, egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal, az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni, továbbá az írásban jelzett kérdéseket írásban megválaszolni.

4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el. A tervező a munkát jelen szerződés hatálybalépését követően azonnal megkezdí. A Tervező köteles tervezéssel tartani a Megrendelő és a Költségviselő részvételével legalább 3 alkalommal, amelyből egy alkalom a munkaközi tervdokumentáció elkészítésének szakasza alatt és két alkalom az egyeztetési eljárás során megtartandó. Az 1. pontban körülírt feladatnak a Megrendelő által kért részleges vagy teljes változása, vagy a Megrendelő, illetve Költségviselő érdeklődése esetén továbbá a tervezési munkák nem a Tervező mulasztásából eredő 15 napon túli elhúzódása esetén jogosult a jelen szerződés módosítását kezdeményezni, megjelölve a módosítás okait, a módosítással érintett tervet, vagy terveket és a módosítás kapcsán szükséges javaslatait. Amennyiben a telek a módosítást nem fogadják el és a módosítást nem jogszabály változás teszi szükségessé, akkor a Tervező köteles jelen szerződés szerint teljesíteni. A Tervező köteles haladéktalanul jelezni, ha a tervezési feladat elvégzésében akadály merült fel és az akadályközlésben jeleznie kell az akadály jellegét, az elhárítás módját és az elhárítás érdekében eljáró szervezetet vagy személyt és az akadályoztatás várható határidejét.

4.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.

4.3. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatának ellátását.

4.4. **Tervező** a tervezési feladathoz megfelelő tervezői jogosultsággal, engedéllyel rendelkező társtervezőket és vagy szakági tervezőket/közreműködőket/alkalmazottakat a megrendelő írásbeli jóváhagyását követően

jogosult igénybe venni, azok magatartásáért, eljárásáért, tevékenységéért úgy felel, mintha saját maga járt volna el. A közreműködőként bevont tervező(ek) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.5. Tervező megfélelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei és a vonatkozó jogszabályi előírások szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat Megrendelő és **Költségviselő** részére átadja, és azokat a Megrendelő és **Költségviselő** hiánytalanul átvette.

4.6. Tervező a Megrendelő által alant teljesítési igazolás birtokában részszámlákat, illetve vég számlát állít ki, amelyet megküld **Költségviselő** részére.

4.7. Tervező szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervekkel kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Megrendelő jelen szerződés szerinti teljes körű jogszerezését, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.

4.8. A tervező, saját felelősségre és kockázataira jogosult előteljesítésre.

5. KÖLTSÉGVISELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. A 2. pontban meghatározott tervezési díj a tervező teljesítésével válik esedékessé. A tervezői díjat **Költségviselő** a Tervező által a Megrendelő teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák, illetve vég számla alapján, a számla átvételétől számított 15 napon belül a Tervező bankszámlájára köteles átutalással teljesíteni. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén a **Költségviselő** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48 § szerinti késedelmi kamatot köteles a Tervezőnek fizetni.

5.2. **Költségviselő** kötelezettsége, hogy a tervezéssel kapcsolatos eljárásról **Tervezőt** és **Megrendelőt** teljeskörűen tájékoztassa.

5.3. **Költségviselő** és **Megrendelő** vállalják, hogy a tervezéshez, tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges adatigény információ felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat/információkat írásban **Tervező** rendelkezésére bocsátják. A **Költségviselő** adatszolgáltatási kötelezettségének elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Költségviselőt** terheli.

5.4. **Költségviselő** vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során Megrendelővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal. **Tervező** részére utasítást ad.

5.5. **Költségviselő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

5.6. **Költségviselő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat. Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Költségviselő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni felé. Felek ezt követően köleszőnösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben **Költségviselő** az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.7. **Költségviselő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Fejlesztési szándékok,
- Vonatkozó tervek, tanulmánytervek (amennyiben rendelkezésre állnak)

5.8. **Költségviselő** részéről meghatalmazott Kapcsolattartó: Szilágyi Csaba, aki a **Költségviselő** helyett és nevében jogosult a szerződéssel kapcsolatban nyilatkozni és adatokat szolgáltatni. A kijelölt képviselő eljárásáért, magatartásáért Megrendelőt semmilyen felelősség nem terheli.

6. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Tervezési terület digitális alaptérképe, digitális szintvonalállomány átadása,
- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés átadása,

4. Hatályos településrendezési eszközök megjelölése és átadása.

6.2 **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tényi, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

6.3. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. A Megrendelő adatszolgáltatási kötelezettségének elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.

6.4 **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet) alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során Költségviselővel és Tervezővel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, a Tervező részére utasítást ad. A Megrendelő képviselőjében eljárni jogosult vállalja továbbá, hogy a Képviselő-testület döntésének szükségessége esetén gondoskodik a döntés meghozatala érdekében Budapest I. öváros III. kerület Obuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 23/2024. (XI.7.) rendeletében meghatározottak szerinti szükséges intézkedések mielőbbi, de legkésőbb a Tervező tájékoztatását követő 14 napon belüli megtételéről.

6.5 **Megrendelő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

6.6. **Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a Tervező csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben Megrendelő szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni Megrendelő felé. Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben Megrendelő az általa adott utasítást Tervező tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért Megrendelő teljes körű felelősséggel tartozik. Tervező ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

6.7. Megrendelő vállalja, hogy a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és megfélelőség esetén teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződesszerű teljesítést, vagy indokolja annak elmaradását.

6.8. Megrendelő által kapcsolattartásra kijelölt személy: Szécsi Zsolt főépítész

7. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

7.1 **Felek** megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** és **Költségviselő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik. A Megrendelő vállalja továbbá a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 65 §-a szerinti partneri vélemény levelek Tervező részére történő megküldését.

7.2 A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. melléklet tartalmazza.

7.3. A mellékletben rögzítetteken felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult leszámítani.

8. A DÍJ ESEDEKESSÉGE, FIZETÉS MÓDJA

8.1. A tervezési díj kifizetése az 1. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. **Megrendelő** a terv átvételét követő 15 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződesszerű teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a 15. napon a szerződés 4.6. pontban foglaltak alapján a Tervező részszámlákat, illetve vég számlát állít ki, amelyet megküld Költségviselő részére, aki a számla összegét a számla átvételétől számított 15 napon belül köteles Tervező Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10200830-32323726-00000000 számú számlájára átutalni.

8.2. A tervdokumentációt **Megrendelő** és **Költségviselő** mindaddig nem használhatja, amíg Költségviselő a tervezési díj összegét ki nem egyenlíti.

8.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a tervezési tevékenység teljesítése szüneteltethető, amennyiben a szerződesszerű teljesítést a Tervező érdekkörén kívül eső, neki fel nem róható ok, előre nem látható

körülmény akadályozza, így különösen, de nem kizárólagosan: eljárás elhúzódása, a partnerségi egyeztetés megismétlése, jogszabályváltozás, a Megrendelő döntéshozatalának elmaradása, a tervezéshez szükséges alapadatok hiánya esetén.

8.3.1. A szüneteltetést bármely Fel írásban kezdeményezheti, és elfogadásához a Felek dokumentált egyetértése szükséges. A szüneteltetés időtartama alatt a Tervező nem esik késedelembe, a szerződésben rögzített teljesítési határidők a szüneteltetés időtartamával automatikusan meghosszabbodnak.

8.3.2. A szüneteltetés az arra okot adó körülmény megszűnéseig, de legfeljebb hat hónapig tarthat.

8.3.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítés a 8.3.2. pontban meghatározottak szerinti hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, Tervező jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) Megrendelővel történő észszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása a Felek között a 8.3.2. pontban meghatározott idő leteltét követő 60 napon belül nem vezet eredményre, a Tervező jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk. 6:140.§ felmondani.

8.3.4. A szüneteltetés megszűnését követően a teljesítési határidők a Felek írásbeli értesítésétől számítva indulnak újra.

8.3.5. A szüneteltetés 8.3.1. pontban meghatározottak szerinti megkezdéséig igazoltan elvégzett tervezési munkák díjazása a Tervezőt megilleti tételes elszámolás szerint, a teljes tervezési munkához képest a teljesített munkarészek százalékos arányában.

9. SZERZODÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

9.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén **Költségviselő** a késedelmes napok után késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis nettó tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis nettó **tervezési díjának 10%-a**. Tervező hozzájárul, hogy **Költségviselő** a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

9.2. **Költségviselő** fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén **Tervezőt** késedelmi kamat illeti. A késedelmi kamat megfizetésére a **Költségviselő** köteles, az 5.1. pontban meghatározottak szerint.

9.3. Amennyiben **Tervező** teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel **Tervezőnek**, vagy ha az **Megrendelő** vagy **Költségviselő** érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve valamely mulasztásuk következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők **Tervezőt** nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik. Ilyen esetben a Tervező köteles akadályt közölni, illetve a tervezés rajta kívül álló okból bekövetkező késedelmet kimenteni.

10. SZERZŐI JOG

10.1. A **Tervező** a jelen szerződés alapján létrejött szerzői jogi védelem alá eső műre vonatkozóan a 2. pontban foglalt díj megfizetésével egyidőben a jelen szerződésben foglalt feltételekkel, területi, időbeli, felhasználási módbeli és mértékbeli korlátozás nélküli, továbbadható felhasználási engedélyt ad a **Megrendelő** számára.

10.1.1. A szerződő Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok díját is – jelen szerződés 2. pontjában rögzített tervezési díj tartalmazza.

10.2. A felhasználási engedély magában foglalja a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szt.) 17. §-ában nevesített minden felhasználási jogot, különösen a többszörözésre, módosításra, változtatásra, továbbtervezésre, átdolgozásra és nyilvánosságra hozatalra vonatkozó rendelkezés jogát, azaz a Megrendelőt ezen jogok, jelen szerződés alapján megilletik. A tervdokumentációban foglalt szellemi alkotás a Tervező tulajdona. A tervdokumentációt a Megrendelő mindaddig nem használhatja, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét nem egyenlítette ki. A teljesítéssel egyidejűleg Tervező, a Vállalkozási szerződés tárgyaként létrejött eredményeken fennálló felhasználói jogait Megrendelőre szállnak. Megrendelő a szerződés tárgyát képező terméket korlátozás nélkül használhatja. A Művek fennmaradása, vagy azon túlmenő többszörözésére, terjesztésére, átdolgozására Megrendelő a Tervező hozzájárulásával jogosult. Felek rögzítik, hogy Tervező a jelen Szerződésben foglalt felhasználási jogok átruházásának fejében díjra jogosult. Felek rögzítik, hogy jelen pont szerint hivatkozott díjat a Szerződés alapján kifizetett tervezési díj magába foglalja.

10.2.1. A Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Megrendelő a szellemi alkotást nem csak saját belső tevékenységéhez, illetve nem csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át -, illetve tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.

10.2.2. A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az Szt. 9 § (6) bekezdése és hivatkozott törvény V. fejezete alapján a Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá a Tervező kifejezetten engedélyt ad arra, hogy a Megrendelő a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.

10.3. A Megrendelőnek biztosított felhasználási engedély alapján a tervdokumentációt kizárólag a Megrendelő vagy az általa feljogosított harmadik személy használhatja fel, a Tervező további felhasználási engedélyt nem adhat és maga sem jogosult a tervdokumentáció felhasználására.

10.4. A Tervező szavatol azért, hogy az általa szolgáltatott tervdokumentációra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Megrendelő jelen szerződés szerinti jogszerzesét, illetve felhasználási jogai gyakorlását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.

10.5. A Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy bármely harmadik személy által a Megrendelővel szemben a tervdokumentációval kapcsolatban támasztott bármilyen igény esetén a Megrendelőt minden, az igénnyel fellépő harmadik személy által támasztott követelés alól mentesíti.

11. A Tervező szavatossági felelőssége

11.1. A Tervező a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

11.2. A Tervező az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a tervet elfogadta. A Tervező szavatosságát nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a feladat elvégzése során, illetve a tervek átadásakor a Megrendelő nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeivel kapcsolatban.

12. FEGYEBEK

12.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

12.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

12.3. **Megrendelő** a tervezési ütemezésen és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvételrel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével **Szécsi Zsolt főépítésszel** bízza meg (telefon: +36 1 437 89 61, e-mail: szecsi.zsolt@obuda.hu). **Költségviselő** reszéről a kapcsolattartó Szilágyi Csaba (e-mail: info@graphisoftpark.com), illetve **Tervező** részéről a kapcsolattartó **Albrecht Ute ügyvezető, vezető településrendező tervező** (telefon: +36 1 317 5318, e-mail: albrecht.ute@bvt.hu) biztosítja.

12.4. A Tervező és Költségviselő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az Európai Parlament és a Tanács természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletét (GDPR) és az abban foglaltaknak megfelelően kötelesek eljárni.

Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkeivel összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott adatok kezelése jelen szerződés megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. Törlesztés akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésben szereplő kapcsolattartók személyében vagy adataiban történt változásokról haladéktalanul írásban értesítik egymást. A kapcsolattartók személyének vagy adatainak változása nem minősül jelen szerződés módosításának. Felek rögzítik, hogy a másik fél

kapcsolattartójához intézett minden nyilatkozatot mindaddig érvényesnek és hatályosnak ismernek el, amíg az adott fél be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezeti változást.

12.5 A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így - különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Ptk. rendelkezései, míg a szerzői jogot érintő kérdésekben az Szt. rendelkezései irányadók.

12.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben az egyeztető tárgyalások a vita kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a per tárgyatól, illetve a pertárgy értékétől függően a Megrendelő székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét kötik ki.

12.7. Jelen szerződés az 1-3. mellékletekkel együtt érvényes.

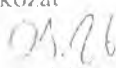
Jelen szerződés 11 példányban készült, amelyből 3 példány Megrendelőt, 2 példány Költségviselőt és 1 példány a Tervezőt illeti. Amennyiben az egyes példányok szövegezése között eltérés lenne, a Felek a Megrendelő szerződéstárában lévő példány szövegét tekintik hatályosnak és hitelesnek.

12.8. A szerződés az azt utolsóként aláíró fél aláírásának napjával lép hatályba.

Mellékletek:

1. Pénzügyi ütemezés
2. Tartalmi részletezés és határidők
3. Tervező átláthatósági nyilatkozata
4. Szándéknyilatkozat

Budapest, 2026



Dr. Kiss László polgármester
nevében és megbízásából
Zábó Attila alpolgármester

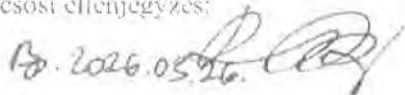
Megrendelő

Budapest, 2026. március 23.

Albrecht Ute
ügyvezető
Budapest Főváros
Városcépi Tervező Kft.
Tervező

Szilágyi Csaba
ügyvezető
Graphisoft Park
South II. Development
Költségviselő

Jogtanácsosi ellenjegyzés:



Pénzügyi ellenjegyzés:

1. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ		
Kerületi építési szabályzat módosítása	1.035.000,- + ÁFA	4 hét
Megalapozó vizsgálat – Alátámasztó munkarészek	1. részszámra	
II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS		
Partnerségi egyeztetés		
Véleményezési anyag készítése	345.000,- + ÁFA	1 hét
	2. részszámra	
Egyeztetési, egyeztetési eredményeknek átvétele		1 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		1 hét
III. JÓVÁHAGYÁS		
Jóváhagyás előkészítése		
Jóváhagyott tervdokumentáció	115.000,- + ÁFA	1 hét

2. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

1. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér V. ütem I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: DKÉSZ) módosítása

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135 § (2) bekezdése szerint „...I 2012. augusztus 6-án 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.”, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Közlekedési javaslat
- c) Környezeti hatások

Határidő: az adatszolgáltatástól, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. szerinti előzetes levelek beérkezésétől számított **4 hét**

Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag az önkormányzat és a Költségviselő véleményezése céljából

II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. Véleményezési anyag készítése

Határidő: az önkormányzat véleményezését követő **2 hét**

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány + a partnerségi egyeztetési eljárashoz szükséges formátumú példány

2. Egyeztetés (véleményezési szakasz)

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: lakossági fórum, partnerek észrevételeire, tervezői válasz készítése

3. Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés (záró szakasz)

Önkormányzati egyeztetés lezárása, egyeztető tárgyalás az állami főépítész meghívására a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 64. § (1) bekezdése szerinti szervekkel és érintett kerületi önkormányzatokkal.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján véglegesített tervdokumentáció összeállítás az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

Határidő: a véleményezési szakasz lezárását követő **1 hét**

Dokumentálás: 1 nyomtatott + 1 elektronikus példány

III. JÓVÁHAGYÁS

1. Jóváhagyás előkészítése

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

2. Jóváhagyott tervdokumentáció

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a képviselő-testület jóváhagyását követő 1 het

Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

+ 1 elektronikus szerkeszthető formátum a térképi munkarészekből

Mapinfo programmal készítve, oly módon, hogy a végszállításkor, a tervezési területet a hatályos térképi mellékletekkel egybeszerkesztve kerül leszállításra.

A szabályozási terv módosításánál a tervezési terület vonatkozásában teljes szelvény is szállításra kerül.

3. MELLÉKLET TERVEZŐ ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZATA

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

1. A 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerinti átlátható szervezetek:

Alulírott **Albrecht Ute**, mint a **Budapest Főváros Városházai Kereskedelmi és Szolgáltató Társaság** (adószám: 12257728-2-41, székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.) képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint *(aláhúzendő)*:

- állam,
- költségvetési szerv,
- köztisztviselő,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a Budapest Főváros Önkormányzata külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik.
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam ... (az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

Kelt: Budapest, 2026. március 23.

.....
egyszerű aláírás

Szándéknnyilatkozat

Alulírott Graphisoft Park South II. Development Kft. (székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7 , cg. 01-09-266800, adószám: 25743988-2-41), visszavonhatatlanul kijelentjük, hogy a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (Megrendelő) és a Budapest Főváros Városhépítési Tervező Kft. (Tervező), valamint a Graphisoft Park South II. Development Kft. (Költségviselő) között ...-én létrejött **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS** 2. pontjában meghatározott tervezési díjat, a szerződés 5.1. pontja alapján, a Tervező által a Megrendelő teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák illetve végszámla alapján, a számla átvételétől számított 15 napon belül a Tervező bankszámlájára átutalással teljesítjük.

Kelt: Budapest, 2026. március 23



Graphisoft Park South II. Development Kft.
Képv.: Szilágyi Csaba
ügyvezető



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

K I V O N A T

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Képviselő-testületének 2025. augusztus 28-án
megtartott **rendkívüli nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

11. napirendi pont: **Megállapodás kötése a Graphisoft Park ingatlanaira vonatkozó DKÉSZ módosítás eljárásához szükséges tervdokumentációik elkészítésével kapcsolatban**

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének
232/2025. (VIII. 28.) Határozata**

A Képviselő-testület

úgy határoz, hogy

- a Budapest III. kerület 19333/54, 19333/55, 19333/56, 19333/57 és 19333/58 hrsz. által határolt terület kerületi építési szabályzatához kapcsolódó megállapodás az előterjesztés melléklete szerinti tartalmát megismerte és az abban foglaltakat elfogadja.
- A Képviselőtestület felkéri a polgármestert, hogy a megállapodást az önkormányzat képviselőjében írja alá - az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni -, *amennyiben a megállapodás tartalmazza az ott lakók kiszolgáltatására szolgáló busz üzemeltetését, továbbá azt a vállalat, amelyet Kocsányi János úr az előterjesztés melléklete szerinti e-mailben leírt.*
- Megismerte és elfogadja a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 2. melléklet szerinti tartalommal
- Elindítja a 6/2019. (II. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítását, valamint felkéri a polgármestert, hogy az DKÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le a partnerségi egyeztetést.

Felelős: Polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

(Szavazott 19 képviselő: 13 igen, 3 nem, 2 tartózkodás)


Dr. Bots Dénes
jegyző

K.m.f.


Dr. Kiss László
polgármester



Elkészítve: 2025. augusztus 29.



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

K I V O N A T

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Képviselő-testületének 2025. december 18-án
megtartott *rendkívüli nyílt* ülésének jegyzőkönyvéből.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

9. napirendi pont: **A Graphisoft ingatlanjai tárgyában, DKÉSZ I. módosítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, a főépítész feljegyzés elfogadása, valamint a megállapodás megkötése**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

352/2025. (XII. 18.) Határozata

A Képviselő-testület

úgy határoz, hogy

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet módosításának megindítását támogatja a Graphisoft ingatlanjaira vonatkozóan, valamint felkéri a polgármestert, hogy a módosítás során a partnerségi egyeztetést a DKÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le.
- Megismerte és elfogadja az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelet módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítész feljegyzést az 2. melléklet szerinti tartalommal
- Felkéri a polgármestert, hogy a tervezési szerződést az önkormányzat képviseletében írja alá azzal, hogy az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni.

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 1 hét

(Szavazott 21 képviselő: 15 igen, 6 tartózkodás)

K.m.f.



Elkészítve:

2025. december 19.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
19333/55 ÉS 19333/57 HRSZ.-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. június hó

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
19333/55 ÉS 19333/57 HRSZ.-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Balla Mariann

okl. építésmérnök
TT 01- 4620



Hugauf Marcell

okl. településmérnök



INFRASTRUKTÚRA:

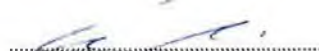
Pető Zoltán

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-2321



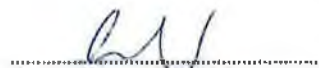
Szabó Krisztián

okl. építőmérnök
TV 01-16166



Orosz István

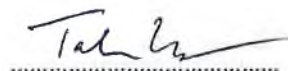
okl. villamosmérnök,
mérnök-közigazdász
TE, TH 01-67717



**TERMÉSZETI
KÖRNYEZET:**

Tatai Zsombor

okl. tájépítésmérnök
TK 13-1430



ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



2026. június hó

Tartalom

BEVEZETŐ.....	4
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA	5
1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid áttekintése.	5
1.2. Közlekedési vizsgálat	5
1.3. Fővárosi településterv vonatkozásai	7
1.4. Hatályos kerületi rendezési terv (DKÉSZ) vonatkozásai	8
2. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK TERVE.....	9
3. INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK	12
3.1. Hálózati kapcsolatok (közúti, vasúti, kerékpározás, hajózás).....	12
3.2. Közúti közlekedés	12
3.3. Partoldali közösségi közlekedés	12
3.4. Víz oldali közösségi közlekedés, hajózás	13
3.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	13
3.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	13
3.7. Közművek	14
3.8. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat.....	14
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK	14
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	15
MELLÉKLETEK	16
 Főépítési feljegyzés	 19
Emlékeztető	21
Közlekedési hatástanulmány	23

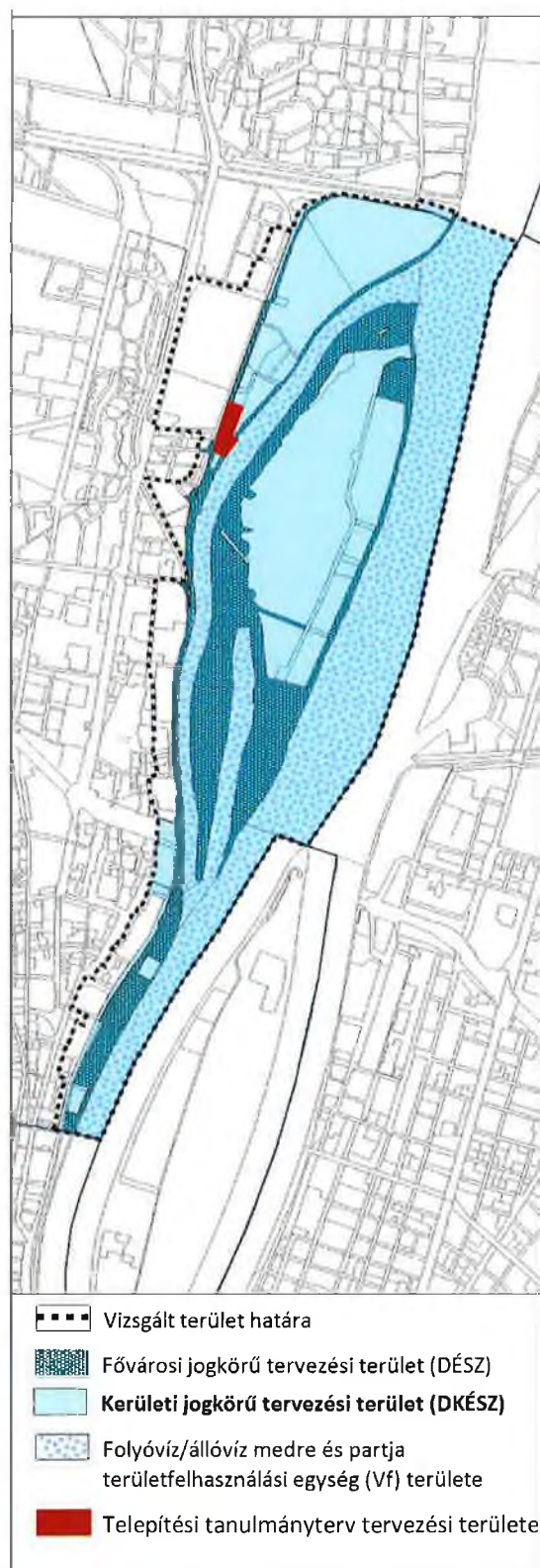
BEVEZETŐ

Jelen Telepítési tanulmányterv a Budapest, III. kerület, Ripka Ferenc utcával határos 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolt közlekedési infrastruktúra fejlesztések felülvizsgálata céljából készült.

A telepítési tanulmányterv a tervezett településrendezési szerződés mellékletéhez készül a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint. Jelen dokumentum a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készült.

A fejlesztés célja a területen, olyan vegyes funkciójú épületek létrehozása, melyek az Ángel Sanz Briz út mentén a földszinten bérterületeket és lobbykat, a földszinti Duna felé eső területeken és az emeleteken pedig többnyire lakásokat tartalmaznak. Az első emeleten az Ángel Sanz Briz út felőli oldalon kisebb méretű irodák is tervezettek.

A javasolt DKÉSZ módosítás megalapozásához az Eternum Design Kft. által készített „Közlekedési hatástanulmány az Ángel Sanz Briz útra vonatkozóan” című dokumentum is felhasználásra került, mely tanulmány jelen dokumentum mellékletét képezi.



DÉSZ / DKÉSZ területi hatálya
Forrás: DKÉSZ Megalapozó munkarész

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid áttekintése.

A tanulmányterv tárgyát képező két ingatlan (19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú), Budapest, III. kerület, Angel Sanz Briz út mentén található. Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a Schön Győző utca felől, a kiszabályozott, de még kiépítetlen Ripka Ferenc utcáról (19333/58 és 19333/56 hrsz.) közelíthetők meg.

A területen, a tervezett park szomszédságában jellemzően lakó rendeltetésű épületek tervezettek.



Légifotó a területről

Forrás: <https://www.google.com/maps>



19337/55 hrsz.-ú telek



19337/57 hrsz.-ú telek

1.2. Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés

Az egykori Gázgyári terület nyugati határát a budai Alsórakpart északi folytatását jelentő Angel Sanz Briz út alkotja, amely 2x1 forgalmi sávós közútként került kiépítésre mintegy két évtizede. A főútvonal területbiztosítását 2x2 sávós távlati keresztmetszet figyelembevételével valósították meg, azonban az eddig megépült 2x1 sávós útpálya melletti fasor telepítésekre nem ennek figyelembevételével került sor, a bővítés környezetvédelmi szempontból ma már problematikus lenne.

Az egykori Gázgyári terület déli részének megközelítését az Angel Sanz Briz út Auchan áruház, minden forgalmi irány lebonyolódását lehetővé tevő jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontja biztosítja.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területét határoló mellékúthálózati elemek, a Schön Győző és Ripka Ferenc utca érintett szakaszai jelenleg kiépítetlenek.



Schön Győző utca területe

Forrás: <https://www.google.com/maps>



Ripka Ferenc utca területe

Forrás: <https://www.google.com/maps>

A fentiek alapján a két ingatlan beépítése a közúthálózat fejlesztését igényli.

Közösségi közlekedés

Az egykori Gázgyári barnamezős terület folyamatban levő funkcióváltása során a BKV üzemeltetésű fővárosi hálózat nem került kiterjesztésre, hanem a Graphisoft Park saját autóbuszos rendszert alakított ki, amelytől a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok mintegy 400 m gyaloglási távolságra találhatók.

A III. kerület meghatározó közösségi közlekedési eszközétől, a H5 Budapest-Szentendre HÉV vonal Kaszásdűlő megállójától közel 550 m, a Filatorigát megállójáról több, mint 550 m távolságra található a két ingatlan.

A Nyugati pályaudvar – Óbudai-sziget között közlekedő 226-os autóbuszjárat is figyelembe vehető, de érdemben csak a Flórián tér elérésére.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a használaton kívüliségükből adódóan közösségi közlekedési

igényt sem keletkeztetnek. A fentiek alapján a két ingatlan beépítése a közösségi közlekedés fejlesztését igényli a fővárosi átlag biztosításához.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

Az Ángel Sanz Briz út nyugati oldalán gyalogos járda és kerékpáros infrastruktúra is üzemel (jelenleg ez tölti be az EuroVelo 6 nyomvonal szerepét a Hamvas Béla sétány megnyílásáig). A terület gyalogos elérését a főútvonal Auchan áruházi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontjában létesített kijelölt gyalogosátkelő biztosítja.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területét határoló mellékúthálózati elemek, a Schön Győző és Ripka Ferenc utca érintett szakaszai jelenleg még kiépítetlenek, így ott gyalogos infrastruktúra sem áll rendelkezésre, amely az építési telkek beépítéséig problémát nem okoz. A fentiek alapján a két ingatlan beépítése a gyalogos közlekedés fejlesztését igényli.

A Hamvas Béla sétány jelenleg nem járható végig a Duna-parton, az északi vasúti összekötő híd környezetében lévő szakasza még hiányzik. A sétány kialakítása nem szükséges az egykori Gázgyári terület egyes részeinek funkcióváltásához, az a fővárosi gyalogos rendszer részeként funkcionál majd.

Gépjárműelhelyezés

Az egykori Gázgyár barnamezős területének funkcióváltása részlegesen már megvalósult. Az ennek keretében kialakított Graphisoft park beépítésének rendeltetésszerű használatát tervszerűen létesített telken belüli mélygarázsok és felszíni parkolók együttesen biztosítják.

A Gázgyári terület déli részén lévő 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok közelében lévő (egykori vállalatvezetői) villaépületi lakások parkolása telken belül biztosított, jellemzően a Hamvas Béla sétányról nyíló önálló garázsépületekkel. a sétány területén megjelenő parkolás kényelmi okokból jelentkezik.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a használaton kívüliségükből adódóan parkolási igényt sem keletkeztetnek.

1.3. Fővárosi településterv vonatkozásai

2026. február 13-tól a hatályos fővárosi településterv a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BFRSZ) és a 10/2026. (I. 28.) határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT).

A korábban (2024.XII.314.-ig) hatályos azépített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/A. § (2) bekezdése határozta meg a fővárosi településrendezés eszközeit:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT),
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ).

Az Étv. 2. § alapján a településszerkezeti terv „a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv”.



TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlap kivonat



TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

A fővárosi rendezési szabályzat pedig „a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építészeti szabályozási elemeket nem tartalmaz”.

A fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján készült a kerületi építési szabályzat, amely „az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területére Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelete hatályos. (DKÉSZ)

1.4. Hatályos kerületi rendezési terv (DKÉSZ) vonatkozásai

A hatályos DKÉSZ releváns rendelkezései a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területére az alábbiak:

„23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6)

31. § (1) Az építési övezetek területén

- a) hitéleti,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális,
- d) igazgatási,
- e) iroda,
- f) szállás,
- g) nem zavaró hatású szolgáltató,
- v) vendéglátó,
- i) közösségi szórakoztató,
- j) sport,
- k) nem üzemi technológiájú kutatás - fejlesztés,
- l) parkolóház, mélygarázs és
- m) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetek területén a (1) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt rendeltetéseken kívül önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetek területén önálló gyermekintézmény nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben legfeljebb 100 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(5) A Vi-2/3 és a Vi-2/4 jelű építési övezetek területén lakórendeltetés is elhelyezhető, az Angel Sanz Briz út felőli épületraktus földszinti és első emelete kivételével.”

„33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő

képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”



Területre vonatkozó hatályos DKÉSZ 11. melléklet
Szabályozási tervlap kivonat

2. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK TERVE

A nevezett két ingatlan a Ripka Ferenc utcától északra és délre elhelyezkedő, beépítetlen telkek, melyek **VI-2/3** és **VI-2/4** építési övezetekbe soroltak.



Hatályos DKÉSZ kivonat

Forrás: njt.hu

A Graphisoft Parktól délre lévő területen, az Ángel Sanz Briz út mentén, a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanokon egy parkkal szomszédos – lakófunkció fókuszú (4 és 6 emeletes lakóházak, összesen mintegy 110 lakással és kisebb irodákkal, valamint park kis kerékpáros pihenővel) – vegyes használatú épületcsoport tervezett, figyelembe véve a területet körbevevő környezetet, beleértve a műemlékvédelem alatt álló szomszédos épületeket, az Ángel Sanz Briz utat, valamint a

beruházás keretében megvalósuló, a 19333/54 hrsz.-ú telken a közösség számára megnyitott parkot.

A magas esztétikai minőség, a környezettudatosság, a megvalósíthatóság és a minden közeledési móddal történő könnyű megközelíthetőség elsődleges szempont volt az épületek tervezése, a környezet alakítása során.

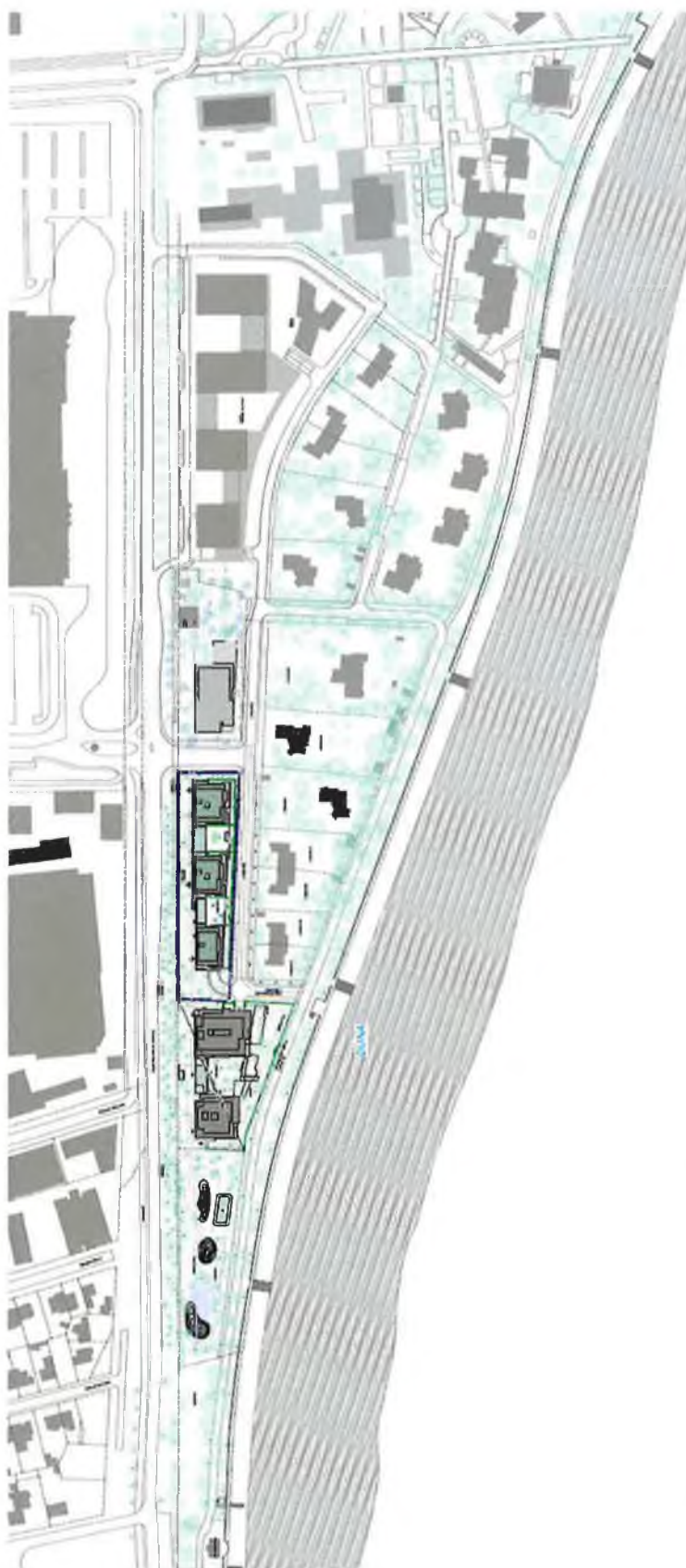


Látványterv a tervezett beépítésről

Forrás: Graphisoft Park South II. Development Kft.

A területen olyan vegyes funkciójú épületek tervezettek, melyek az Ángel Sanz Briz út mentén a földszinten bérbe adható kereskedelem / szolgáltatás rendeltetés céljára alakítható területeket és lobbykat, a földszinti Duna felé eső területeken és az emeleteken pedig többnyire nappali plusz két-három hálós lakásokat tartalmaznak. Az első emeleten az Ángel Sanz Briz út felőli oldalon kisebb méretű irodák kialakítása is tervezett.

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a volt Óbudai Gázgyár kármentesítéssel nem érintett területeinek fejlesztése befejeződik, és az Óbudai sziget elérését biztosító K hídtól északra egységes és rendezett területi egység alakul ki. Az ingatlanfejlesztés lehetőséget biztosít, hogy a Graphisoft Parkban dolgozó, magasan képzett munkaerő - hasonlóan az egykori Óbudai Gázgyár dolgozóihoz és vezetőihez - munkahelyük közvetlen közelében lakhasson, csökkentve így a kerület közlekedési infrastruktúrájának terhelését.



JELMAGYARAZAT	
	tervezett magasság
	eredeti magasság
	telekhatár
	tervezett épület telekhatára
	m2 közhasználat céljára átadott terület
	gyalogos bejárati
	vészkijárati
	gépkocsis bejárati mélygarázsba
	villanyoszlop
	lámpaoszlop
	tűzcsap
	vizeztározó
	sövény, kertterv szerint
	fa, kertterv szerint

Generáltervező: Radius B+S Kft.
 Székhely: 1011 Budapest, Markovits Iván utca 4., 1/6
 Web: www.radiusbs.hu
 E-mail: office.radiusbs@gmail.com

Építész vezető tervező:
 Sugár Péter DLA, É/1 01-1920

Építész tervezők:
 Ilyés Zsuzsa, É 01-6261
 Kun Tamás, É 01-0388

Oktleveles építészmérnökök munkatársak:
 Fodor Zita, Horváth Dániel, Polereczki Tamara

Tartószerkezet:
 Lapidárium Mémóki Kft.
 V. Nagy Zoltán, T. SZÉK-1, 01-7397

Épületgépészet:
 G&B Plan Épületgépész Kft.
 Bukovics János, G 01-8942

Épületvillamosság:
 Kelevöl Kft., Kelemen Ferenc, V, Vn, TUJ, 01-6122

Tűzvédelem:
 Fireong Kft.
 Decsi György, TUÉ, TUJ, TUO 01-11689

Kert- és tájépítészet:
 Garten Studio Kft.
 Szloszár György K/1 01-5061

Út- és forgalomtechnika:
 Eternum Design Kft.
 Pach Dániel, KÉ-K 13-14583

Akustika:
 95 Apszls Bt.
 Csolt Róbert, SZKV 1.4., 13-12813

TÖBBLAKÁSOS, VEGYES FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET

ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 1033 Budapest, Ángel Sanz Briz út 7.
 HRSZ.: 19333/57

Helyszínrajz

Átnézeti helyszínrajz a tervezett beépítésekkel
 Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció

A tervezett fejlesztés a DKÉSZ-ben meghatározott beépítési paramétereknek és egyéb építészeti kialakításra vonatkozó rendelkezéseknek teljeskörűen megfelel, mindösszesen a tervezett épületek használatbavételéhez kötött infrastruktúra feltételek felülvizsgálata indokolt.

A hatályos DÉSZ felülvizsgálni javasolt, releváns rendelkezése a tervezett fejlesztés vonatkozásában:

„33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezeti területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjárműforgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”



*Látványterv a tervezett beépítésről
Forrás: Graphisoft Park South II. Development Kft.*

3. INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK

3.1. Hálózati kapcsolatok (közúti, vasúti, kerékpározás, hajózás)

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területének a tágabb térségét az egykori Gázgyár területe jelenti, amely több meglévő vagy tervezett hálózati jelentőségű közlekedési elemmel határos, ezek

- Slachta Margit rkp. – gróf Eszterházy János rkp. – Ángel Sanz Briz út,
- H6 Duna menti EuroVelo kerékpárút,

vagy azok hatása érinti:

- meglévő Hungária gyűrű az Árpád híddal
- tervezett Körvasút menti körút az Újpest-Aquincum Duna-híddal,
- 2 sz. Budapest-Esztergom vasútvonal,
- H5 Bp. – Szentendre HÉV vonal

A DKÉSZ-ben a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok beépítéséhez kapcsolt közlekedési infrastruktúra fejlesztések aktualizálása kizárólag a Slachta Margit rkp. – gróf Eszterházy János rkp. – Ángel Sanz Briz út jelentette útvonallal kapcsolatos.

3.2. Közúti közlekedés

A közlekedési rendszer városi jelentőségű elemei közül a közúthálózat esetében a Slachta Margit rakpart – gróf Esterházy János rakpart – Ángel Sanz Briz út hosszú távon, mint II. rendű főút továbbra is biztosítja a fővárosi közlekedésben betöltött feladatán túl az egykori Gázgyár területének és azon belül a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területének megközelítését.

Az ezredforduló fővárosi fejlesztési tervei között szerepelt a Budai alsó-rakpart 2x2 sávós keresztmetszetre bővítése. Az elmúlt két évtized során azonban módosultak a városfejlesztési elképzelések: a Budai alsó-rakpart bővítésére a csepeli szennyvíz főgyűjtő építésével együtt nem került sor és már nem is tervezett, így a kapcsolódó Jégtörő utca – ma Ángel Sanz Briz út – keresztmetszeti bővítése sem cél már, ezért a hatályos DKÉSZ

infrastruktúra fejlesztési feltételei közül is javasolt ennek a mára meghaladottá vált feltételnek a törlése, összefüggésben a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével.

A korábban tervezett közúti kapacitásbővítés elhagyása a főútvonal területében nem eredményez változást, a közúti infrastruktúrának szánt helyet gyalogos és zöldfelületi elemek foglalhatják majd el.

A módosítás nyomán az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópont – Záhony utcai csomópont közötti szakasza 2x2 sávra történő bővítésének elhagyása fejlesztési költséget nem generál.

Természetesen a DKÉSZ-ben szereplő egyéb közúti infrastruktúra fejlesztési kötelezettség módosítása nem javasolt. Vagyis a terület 110 lakással, kisebb irodákkal és a földszinten kereskedelemmel történő beépítéséhez feltételként kapcsolódó közúti közlekedési infrastruktúra fejlesztése:

- az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése,
- terület belső közúthálózatának (Schön Győző és Ripka Ferenc utca érintett szakaszának kiépítése).

3.3. Partoldali közösségi közlekedés

Az egykori Gázgyár területének közforgalmú közlekedési ellátását a H5 Budapest-Szentendre HÉV, az autóbusz hálózat és a Graphisoft Park magán finanszírozású busz közlekedése együttesen alkotja a jövőben is.

A H5 HÉV-vonal Aquincum, Kaszásdűlő és Filatorigát megállóhelyei az egykori Gázgyár és azon belül a tervezési területtől is több mint 300 m-re helyezkednek el, amely a fővárosi átlagnál kedvezőtlenebb ellátást jelent.

Hosszú távon, a tervezett Észak-déli regionális gyorsvasút (ÉDR) létrejöttével a megállók elérhetősége érdemben nem változik majd, csak a szolgáltatás színvonala emelkedik a

jelentős mértékben bővülő hálózati kapcsolatok révén.

A HÉV közlekedés mellett, az egykori Gázgyári terület középső részén kialakult Graphisoft parki magán finanszírozású közösségi közlekedésének a terület déli részére történő kiterjesztése, valamint a Filatorigát HÉV megállóhoz kapcsolódóan a Waterfront City folytatódó lakóterület fejlesztéséhez csatlakozó autóbusz közlekedés átszervezése is lehetőséget nyújt, egy a fővárosi átlagot meghaladó ellátás megteremtéséhez (lásd BKK Zrt. egyeztetésről készült emlékeztetőt).

A tervezési terület beépítéséhez feltételként kapcsolódó, a közösségi közlekedési infrastruktúra 300 m-es gyaloglási távolságon belüli meglétét előíró rendelkezés továbbra is érvényben marad, azonban az előírás a tágabb területen meglévő magán üzemeltetésű rendszert egyértelműen nevesíti a jövőben, mint lehetőséget.

Az előírás pontosítása fejlesztési költséget nem generál.

3.4. Víz oldali közösségi közlekedés, hajózás

A kikötő létesítés partoldali feltételrendszerére egyrészt a korábban hatályban lévő Fővárosi településszerkezeti terv Védelmi, korlátozási területek tervlapja, másrészt a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatáról szóló 34/2018. (X.30.) Főv. Kgy. rendelet 6. melléklete vonatkozik.

A TSZT-ben tájékoztató jelleggel lehatárolt – hidak, öböl bejáratok, vízfolyás torkolatok, és egyéb feltételek szerinti szakaszok – ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek, az egykori Gázgyári terület mentén levő Duna - mellékág szempontjából nem relevánsak.

A Duna-mellékág partvonalán – a természeti értékek védelme miatt – kizárólag a csónak kikötői osztály és a közhasználatú rekreációs létesítmény kikötői osztály számára megengedett a parthasználat, egyéb hajók számára nem. A jelenlegi szabályozáson, a tervezett módosítás nem változtat.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok területe nem határos a Duna-parttal – ezért tartozik a DKÉSZ és nem a DÉSZ hatálya alá – a kikötő létesítés szabályozása közvetlenül nem érinti.

3.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

Az egykori Gázgyár területének és azon belül a 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok gyalogos és kerékpáros elérhetőségét szolgáló közlekedési kapcsolatok hiányosak, fejlesztésre szorulnak. Jelenleg azok csak az Ángel Sanz Briz úton adottak, az építési telkekkel határos Schőn Győző és Ripka Ferenc utca érintett szakaszán nem, továbbá a Duna-mellékág partját jelentő Hamvas Béla sétány sem járható vég.

A tervezési terület beépítéséhez feltételként kapcsolódó előírások módosítása a Schőn Győző és Ripka Ferenc utca érintett szakaszának kiépítésének keretében az ingatlanfejlesztés részeként megvalósítani tervezett gyalogos infrastruktúrát nem érinti. A Hamvas Béla sétányon tervezett ún. Szerkezeti jelentőségű városias sétány, valamint az EuroVelo 6 nyomvonal kiépítését változtatlan formában továbbra is lehetővé teszik.

3.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Az egyes létesítmények rendeltetésszerű használatához kapcsolódóan biztosítandó személygépkocsi-várakozóhelyek DKÉSZ-ben meghatározott előírásaiban nem történik változás. A DKÉSZ szerinti Árpád híd – Aranyhegyi patak közötti zónába tartozó terület tervezett fejlesztése során létesülő vegyes rendeltetésű épületek esetében továbbra a hatályos DKÉSZ szerinti normák az alábbiak:

- lakó rendeltetés: 1 lakás / 1 parkoló
- iroda rendeltetés 40 m² nettó / 1 parkoló
- kereskedelmi rendeltetés: 20 m² nettó alapterület / 1 parkoló (100 m² bruttó szintterületig).

A főváros P+R rendszerű parkolási létesítményeinek hálózatát nem érinti a terület, ezért ebből a szempontból a módosítás nem releváns.

3.7. Közművek

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában tervezett DKÉSZ módosítás az egyes közmű hálózatok elhelyezésére, valamint a közműigényekre érdemben nem gyakorol hatást.

3.8. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

A tervezett módosításnak tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési vonatkozása nincsen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet értelmében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Mivel nincs értékelhető környezeti hatása a módosításnak, ezért várhatóan nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó környezeti hatások és követelmények azonosítása.

A 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztési területe védett, vagy védelemre érdemes táji, természeti értéket nem érint. Ugyanakkor fontos szempont a tervezett épületegyüttes, valamint az azt kiszolgáló infrastruktúra létesítmények várható környezeti hatásainak mérséklése, a tervezett létesítmények környezetbe illesztése.

A tervezett területhasználatnak megfelelő beépítés várhatóan nem eredményez jelentős környezetminőség romlást.

Az egykori Gázgyári terület szélén tervezett fejlesztés következtében a terület belső részén lévő lakóterület közúti forgalma nem változik. A fejlesztés következtében a környező úthálózaton többletterhelés ugyan megjelenik, – hasonlóan a kerület több pontján folyamatban lévő vagy tervezett ingatlan fejlesztésekhez – azonban annak mértéke nem számottevő. Továbbá a forgalomnövekedés hatását a közösségi közlekedés fejlesztése és a közúthálózat fejlesztésének csökkentése próbálja kedvező irányba befolyásolni.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A DKÉSZ 33. § (1) bekezdésének javasolt **módosítása:**

„33. § (1) A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie ~~az~~ új épület használatbavételkor:

a) a közösségi közlekedés biztosítása a **tervezett épület telkétől mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolságban lévő megállóknak** a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, **melybe a mikromobilitási szolgáltatások és a nem önkormányzati üzemeltetésű, menetrend szerint közlekedő és új épület mindenkori használói számára elérhető busz szolgáltatás kapacitása is beleszámítható**~~tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,~~

b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, ~~a Záhonny utcai csomópontig 2x2-sávós keresztmetszettel,~~ és

c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”

A DKÉSZ egyéb elemeinek módosítása nem javasolt.

MELLÉKLETEK

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy:

Főépítési feljegyzés a Budapest Főváros III. kerület, 19333/55 és 19333/57 hrsz -ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről

A telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros III. kerület Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezeti területén található (19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú) ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolt közlekedési infrastruktúra fejlesztések felülvizsgálata.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint. A telepítési tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A településrendezési tervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni”. Az érintett telektömbként lehatárolható terület egység az **Ángel Sanz Briz út – 19333/58 hrsz.-ú közterület – Ripka Ferenc utca – Hamvas Béla sétány - 19333/54 hrsz.-ú közpark** által határolt terület.

A telepítési tanulmányterv tartalmát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az alábbiakban határozom meg:

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalma
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	A terület és környezetének jelenlegi állapotának áttekintése - Előzmények - Közlekedési vizsgálat - A Fővárosi Településterv vonatkozásai - A hatályos kerületi rendezésterv vonatkozásai
b) a fejlesztési cél meghatározása, a változást szemléltető beépítési terv ismertetése	A terület fejlesztésének terve - A beruházni szándékozó által adatszolgáltatásként átadott építési engedélyes tervek ismertetése
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztések felsorolása	Infrastruktúra-igények, szükséges fejlesztések - A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó közlekedési igények meghatározása
d) a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeinek tisztázása	Környezeti hatások és követelmények - A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó környezeti hatások és követelmények azonosítása
e) a településterv változásának, módosításának tartalmi, szabályozási koncepciójának leírása.	Szabályozási koncepció - A Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetre vonatkozó javaslatok

Budapest, 2026. június 11.

Tétényi Éva
főépítész



EMLÉKEZTETŐ

<u>Készült:</u>	Budapesti Közlekedési Központ Zrt. tárgyaló termében 2026. 04. 27-én tartott egyeztető tárgyalásról	
<u>Jelen voltak:</u>	Rab Judit	Budapesti Közlekedési Központ Zrt.
	Földi Gábor	Synergy Construction Hungary Kft.
	Pető Zoltán	BFVT Kft.
<u>Tárgy:</u>	Dunaparti kerületi építési szabályzat módosítása a 19333/54-58 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.	

Az egykor a Fővárosi önkormányzat tulajdonát képező Óbudai Gázgyár területére, annak megszűnése után 2002 évben készült kerületi építési szabályzat, amely területegységenként részletes infrastruktúra feltételeket is meghatározott. Az ezredforduló fővárosi közúthálózatfejlesztési elképzelései között szerepelt a Budai alsó-rakpart 2x2 sávós keresztmetszetre bővítése, ennek megfelelően a kerületi építési szabályzat infrastruktúra fejlesztési kötelezettségei között is megjelent a rakparthoz csatlakozó Jégtörő út 2x2 sávra történő bővítése.

A Gázgyár területére készült kerületi építési szabályzat tartalma az országos jogszabályi feltételrendszerhez igazodva később betagozódott a Fővárosi Önkormányzat által jóváhagyott Dunaparti építési szabályzatba (DÉSZ) és a III. kerületi Önkormányzat által jóváhagyott Dunaparti kerületi építési szabályzatba (DKÉSZ).

Az elmúlt két évtized során azonban módosultak a közlekedésfejlesztési elképzelések is, a Budai alsó-rakpart és így a kapcsolódó Jégtörő utca, ma Angel Sanz Briz út keresztmetszeti bővítése már egyáltalán nem cél, ezért a DKÉSZ módosítása során az infrastruktúra fejlesztési feltételek közül javasolt a törlése. A DKÉSZ-ben szereplő egyéb közúti infrastruktúra fejlesztési kötelezettségek nem változnak.

Az Óbudai Gázgyár területére vonatkozóan az infrastruktúra fejlesztési feltételrendszer markáns eleme volt a megfelelő közösségi közlekedés megvalósítása, amely a terület északi részét elfoglaló Graphisoft park területén nem a Fővárosi önkormányzati rendszer keretein belül működik.

A hatályos DKÉSZ a terület déli részét jelentő tárgyi telkek esetében is infrastruktúra fejlesztési feltételként előírja a közösségi közlekedés megteremtését, amely esetében javasolt az előírás egyértelműsítésével az önkormányzati közösségi közlekedés mellett a nem önkormányzati szolgáltatás (a Graphisoft park közösségi közlekedésének) figyelembe vehetőségét, mint lehetőséget szerepeltetni.

A hatályos Dunaparti kerületi építési szabályzat módosítása az érintett telkek vonatkozásában egyébiránt nem növeli a beépíthetőséget, nem emeli az épület legnagyobb magasságát, nem módosítja a megvalósítható funkciók körét és nem változtat a parkolóhely létesítési feltételrendszeren sem.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. munkatársa a javasolt módosítások ellen kifogást nem emelt, egyúttal felhívta a figyelmet a Filatorigát HÉV megálló téregében előkészítés alatt álló közösségi közlekedési változásokra, melyek a tervezési terület kiszolgálására akár a legelőnyösebb feltételeket biztosíthatják a jövőben.

Az emlékeztetőt összeállította:

Pető Zoltán

BFVT Kft.

Dátum: 2025.04.

1. Előzmények, a tervezési feladat leírása.....	3
2. Meglévő állapotok felmérése, ismertetése valamint az építéssel érintett telekkel határos közutak leírása.....	3
3. A tervezett létesítmény által generált forgalom	18
4. A tervezett létesítmények által igényelt közlekedésfejlesztések.....	23
5. Építésügyi hatóságot érintő beavatkozások.....	25
6. Mellékletek.....	25
7. Tervezői Nyilatkozat	25

1. Előzmények, a tervezési feladat leírása

A Graphisoft Park South II. Development Kft (1031 Budapest, Záhony u. 7.) megbízásából készítettük a 1033 Budapest, III. kerület, Ángel Sanz Briz út 3-5-7. sz. alatti 19333/54, 19333/55 és 19333/57 hrsz-ú ingatlanokon többfunkciós lakóház építéséhez kapcsolódóan az Ángel Sanz Briz útra vonatkozóan közlekedési hatástanulmányt.

A tervezett beruházásra vonatkozóan beszerzésre került a Budapest Közút Zrt. forgalomtechnikai kezelői hozzájárulása, valamint a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának közútkezelői hozzájárulása továbbá az engedélyezés során kiadásra került a Budapest Főváros Kormányhivatal Utügyi Osztályának utügyi szakkérdésben hozott döntése, melyekben a tervezett létesítmény engedélyének kiadásához hozzájárultak kisebb feltételekkel, egyik sem említette, hogy az Ángel Sanz Briz úton bármilyen további beavatkozás szükséges lenne.

A Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály által BP/ETDR-2601/1347-1/2025 valamint BP/ETDR-2601/1354-1/2025 ügyiratszámokon kiadott építési engedélyének 2. oldalán az alábbi feltételek szerepelnek, hivatkozva a HÉSZ vonatkozó rendelkezésére:

A Ripka Ferenc utcával határos **Vi-2/3 és a Vi-2/4** építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

Megbízónk kérésére a hatástanulmány kiterjed a meglévő állapotok felmérésére, közmű-, forgalmi- és baleseti adatok beszerzésére és elemzésére valamint a tervezett beruházás miatt a környező közterületeken várható hatásokra, szükséges beavatkozások részletezésére, a fenti feltételek indokoltságának felülvizsgálatára.

2. Meglévő állapotok felmérése, ismertetése valamint az építéssel érintett telekkel határos közutak leírása

Beruházási terület bemutatása:

A beruházással érintett ingatlan a 1033 Budapest, III. kerület, Ángel Sanz Briz út 19333/55 hrsz-ú telken található. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, a Schön Győző utca felől, a kiszabályozott, de még kiépítetlen Ripka Ferenc utcáról (19333/58 és 19333/56 hrsz.) közelíthető meg.

A területen egy parkkal körbevetett – lakófunkció fókuszú - vegyes használatú épületcsoport valósul meg a Graphisoft Parktól Délre lévő területen, az Ángel Sanz Briz út mentén a főváros budai oldalán, egy egyedülálló, pihenőparkkal körbevett lakás projekt létrehozásával. A magas esztétikai minőség, a környezettudatosság, a megvalósíthatóság és a minden közlekedési móddal történő könnyű megközelíthetőség alapvető elvárás.

A Schön Győző utca északi irányban 2x1 sávós kialakítású. A közút 6,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű

csapadécsatornával megoldott, mindkét oldalán min. 1,50 – 1,50 m széles járdával és zöldfelülettel.

A Schön Győző utca az Ángel Sanz Briz úti csomópontja előtt 1+2 sávossal kialakítású. A közút 11,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, északi oldalán 2,00 m széles járdával és zöldfelülettel, déli oldalán zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út és Schön Győző utca csomópontja jelzőlámpás forgalomirányítású, nyugati, északi és keleti oldalán kijelölt gyalogátkelőhellyel.

A közutak érintett szakaszán menetrend szerinti autóbuszjárat nem közlekedik.

A közutak teljes szélességben a III. kerületi önkormányzat tulajdonában és kezelésében található a 432/2012 (XII.29.) Korm. rendelet alapján. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt., a csapadécsatorna kezelője az FCSM Zrt.



1. Tervezési terület (Schön Győző utca felől)

Projekt célja:

A projekt célja, hogy elemezzük több szempontból a környező területet, a gépjárművel és a fenntartható közlekedési módokkal (tömegközlekedés, gyalogos közlekedés, kerékpáros- és egyéb mikromobilitási eszközökkel történő közlekedés) történő megközelíthetőséget annak érdekében, hogy koncepciótervi szinten a fontosabb feladatok ismertek legyenek, a tovább tervezés során pedig az ide költözők számára egy élhető, a városközponttal megfelelő kapcsolatokkal rendelkező terület alakuljon ki figyelembevéve a helyi sajátosságokat.

Tervezési terület fenntartható közlekedési módokkal (tömegközlekedés, kerékpáros közlekedés, gyalogos közlekedés) történő elérhetősége:

Tömegközlekedési kapcsolatok:

A tervezési terület közelében található a Kaszásdűlő megállóhely, ahol a H5 HÉV és a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat közlekedik. Innen cca. 510 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre az Auchan átkötőútja menti járdákon keresztül, akadálymentesen.

Ezen kívül a Szentendrei úton található Záhony utca megállóhelyen szintén megáll a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat. Innen cca. 550 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre a Záhony utca – Ángel Sanz Briz út menti járdákon keresztül, akadálymentesen.

A Graphisoft Park területén továbbá közlekedtetnek egy szerződéses járatot (midibusz), mely csúcsidőben 10 percenként jár (amennyiben megtelik, rögtön indítják a következő járatot), naponta 600-700 főt szállítanak a fő közlekedési csomópontokba. Ezen buszjáratot Megbízó igénye szerint alakították ki és Megbízói tájékoztatás alapján a tervezett beruházás során megvalósuló lakóingatlanokba költözők kiszolgálását is biztosítani fogja igény szerint.

A BKK Zrt. rendelkezésünkre bocsátotta 2025.03.25-én a környéken lévő közösségi közlekedési eszközök utasszámaikat, mely az alább lévő ábrán lett szemléltetve. Ez alapján a H5 HÉV járaton naponta átlagosan 38.510 utas közlekedik, a Szentendrei út menti autóbuszjáratokon pedig 15.640 utas közlekedik. Ez soknak tűnhet, azonban a tömegközlekedési eszközök átlagos kapacitáskihasználtsága 50-60 % körül mozog átlagosan (reggeli csúcsidőszakban ez 70-80 %-os, esetenként 90% fölötti érték is lehet, pl.: járatkimaradás esetén), tehát kapacitástartalékkal rendelkezik.



Tömegközlekedési járatokon tapasztalt utasszámok



Tömegközlekedési kapcsolatok elérhetősége

Fentiekből látható, hogy a tervezési terület tömegközlekedési eszközökkel történő elérése biztosítva van, további megálló betervezése nem indokolt, igény esetén a Graphisoft park által üzemeltetett autóbusszjáratok is igénybe vehetők.

Gyalogos kapcsolatok:

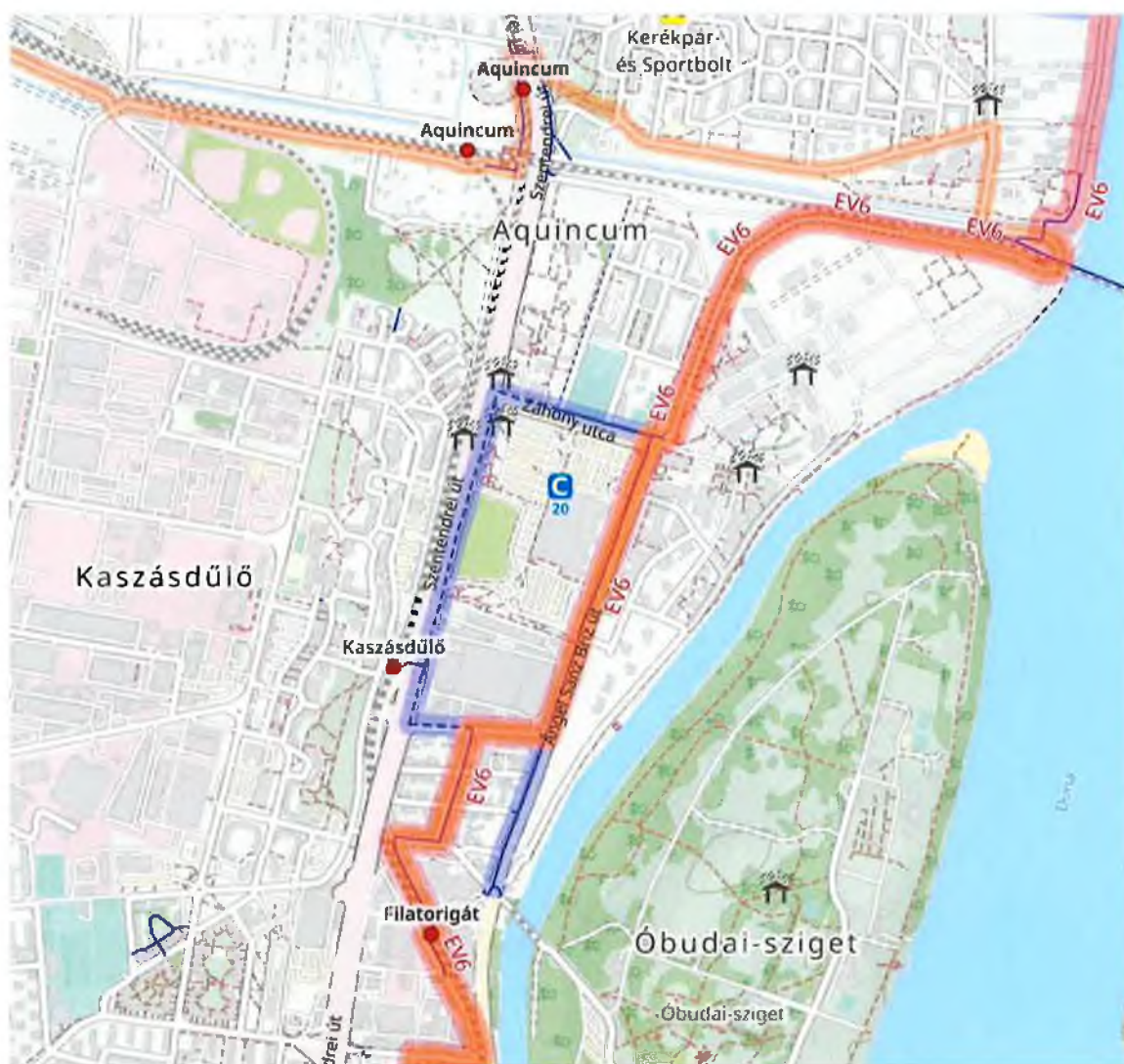
A tervezési terület környezetében megfelelő szélességű, jól kiépített gyalogos kapcsolatok találhatók, a Szentendrei úton és Záhony utcában mindkét oldalon, az Ángel Sanz Briz úton és a Schöner Győző utcában az egyik oldalon található jellemzően aszfalt burkolatú, megfelelő szélességű járdaburkolat, a jelzőlámpás csomópontokban akadálymentes, taktilis vezetősávokkal kiépített gyalogátkelőhelyekkel. Ezeken keresztül a tömegközlekedési eszközök is kényelmesen elérhetők, javasolt a meglévő járdákhoz a belső területen kialakításra kerülő gyalogos nyomvonalakat akadálymentesen bekötni.

Kerékpáros kapcsolatok:

A tervezési területen a Schöner Győző utcában nem tilos a kerékpározás, Ángel Sanz Briz út nyugati oldalán pedig van kiépített elválasztott rendszerű gyalog- és kerékpárút, a Ripka Ferenc utca pedig kerékpárosok számára megfelelő útburkolattal rendelkező közút lesz, így a tervezési terület a közúti forgalommal együtt érhető el.

A Schöner Győző utcában tapasztalt alacsony forgalomnagyság miatt külön kerékpáros infrastruktúra kiépítése nem indokolt.

Az Ángel Sanz Briz út menti kerékpárút része az EuroVelo 6 kerékpáros nyomvonalnak, főhálózati elemnek minősül, ennek megfelelő tervezési paraméterekkel, biztosítva a kapcsolatot a városközponttal valamint Szentendre felé a regionális igényeket is kiszolgálja.



Tervezési terület környezetének kerékpáros infrastruktúrája

Baleseti adatok a tervezési terület környezetében:

A tervezési terület környezetében a BKK által közzétett (waze applikáció adatsorain alapuló) adatsorban 2022. március óta (azaz az elmúlt 3 évben) az alábbi balesetek voltak tapasztalhatók:

- A balesetek jellemzően a két környező jelzőlámpás csomópontban történtek, azaz az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utca valamint az Ángel Sanz Briz út – Záhony úti csomópontban. Utóbbi csomópont közelmúltban történt jelzőlámpás forgalomirányítással történő kiépítése nagy mértékben csökkentette a balesetek számát.
- Az Ángel Sanz Briz út – Záhony úti csomópontban 3 nagyobb és 1 kisebb baleset történt
- Az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utca csomópontban 1 nagyobb és 3 kisebb baleset történt

Baleset típus ● Kisebb baleset ■ Nagyobb baleset



Baleseti adatok 2022.03.

Baleset típus ● Kisebb baleset ■ Nagyobb baleset



Baleseti adatok 2022.04.

Baleset típus ● Kisebb baleset ■ Nagyobb baleset



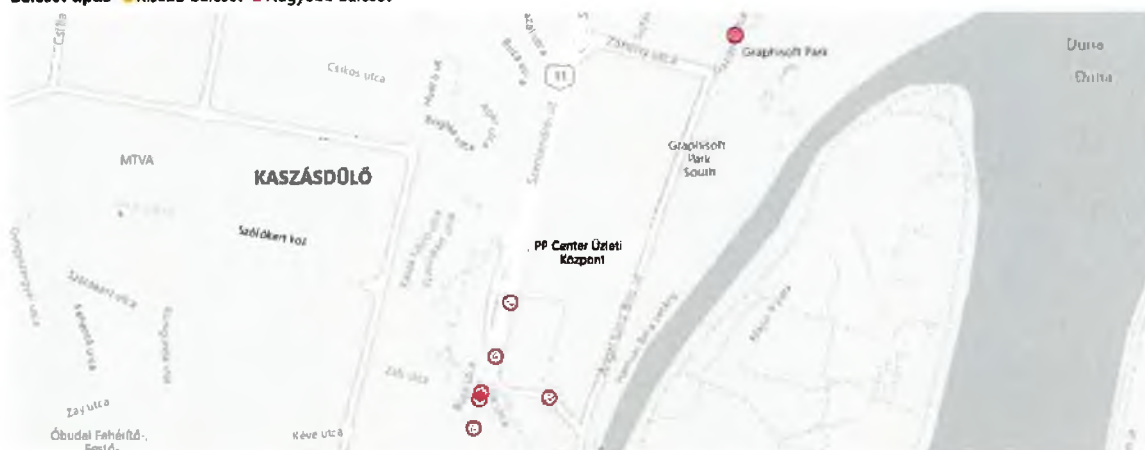
Baleseti adatok 2023.03.

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



Baleseti adatok 2024.04.

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



Baleseti adatok 2024.07.

Meglévő forgalomnagyságok bemutatása:

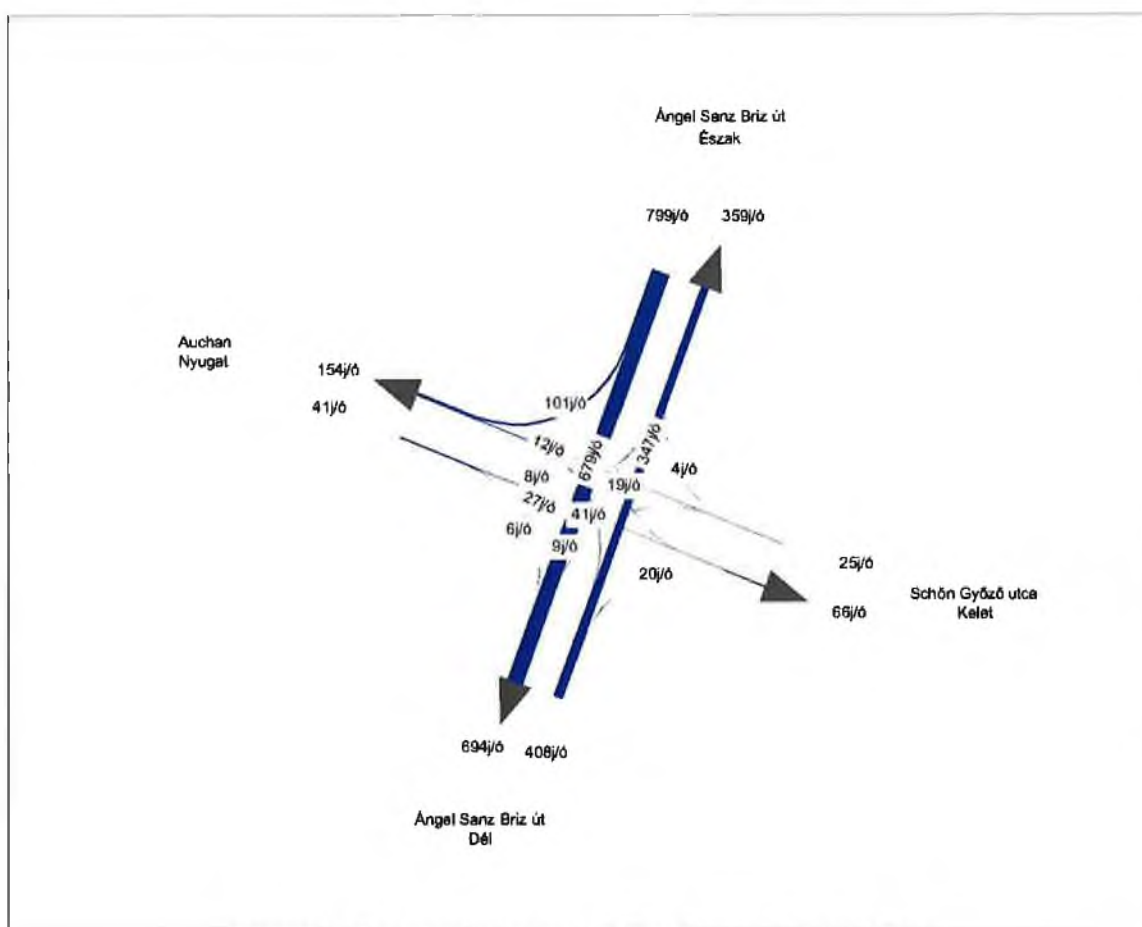
Az alábbi képen bemutatásra kerül a BKK Zrt. forgalmi modelljének kivonata. Az adatok a jelenlegi állapotokat mutatják, azonban a gépjármű forgalom csökkenése, a fenntartható közlekedési módok növekedése várható a jövőben a Balázs Mór Terv megvalósításának és egyéb városfejlesztési beruházásnak köszönhetően.



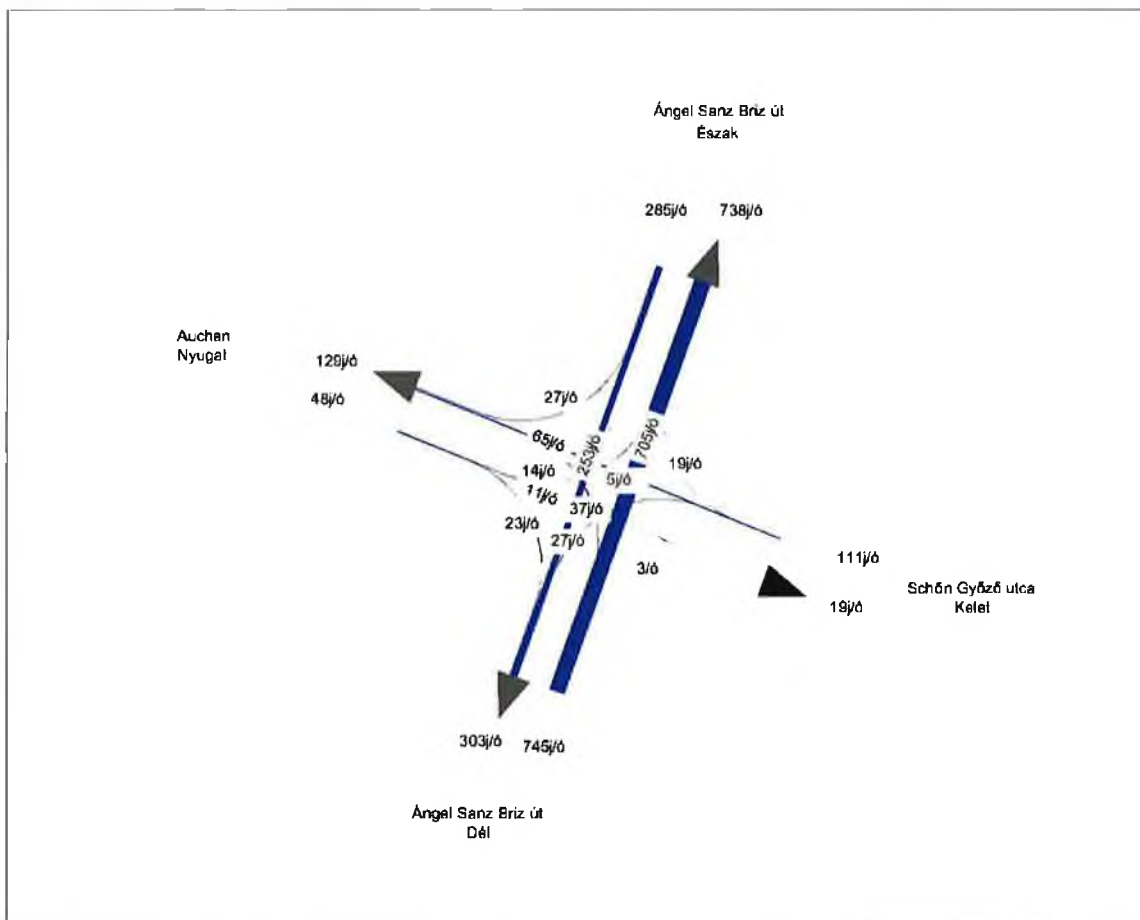
A tervezési területen 2025.04.01-én, keddi napon végeztünk forgalomszámlálást is a délelőtti és délutáni csúcsidőszakokban hétköznapi, melynek eredményeképpen az alábbi jelenlegi csúcsórai forgalomáramlási ábra jön létre a tervezési terület előtt az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópontban. A forgalomáramlási ábrán a MÓF értékek kerültek megjelenítésre a reggeli és délutáni csúcsidőszakban.

A forgalomszámláláskor az alábbiakat állapítottuk meg:

- Bár a koratavaszi időpont miatt a kerékpáros és motorkerékpáros forgalom csekélyebb számban volt jelen, így is többször számottevő kerékpáros forgalom volt tapasztalható.
- A közeli Flórián téri felüljáró lezárása miatt kis mértékben nagyobb forgalom volt tapasztalható, általánosságban ennél kisebb forgalom várható.
- A tervezési terület környezetében nem volt nagyobb torlódás tapasztalható, a Záhony utcai csomópontban előfordult, hogy nem tudott egy-egy zöldidő alatt a teljes sor áthaladni, azonban visszaduzzasztó hatása elenyésző volt.



Forgalomáramlási ábra, reggeli csúcs, meglévő állapot



Forgalomáramlási ábra, délutáni csúcs, meglévő állapot

A fentiek alapján az Ángel Sanz Briz úton a csúcsórátényező 8%.

Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont kapacitása:

A Budapest Közút Zrt. részéről 2025.04.02-án beszerzésre került a jelzőlámpás csomópont szabályozástechnikai munkarésze, mely az 1.1. mellékletben található.

A munkarészből az alábbi információk szűrhetők le:

- A tervezési területre történő behajtást a városközpont felől a 41m, az Auchan felől az 61m, a városhatár felől a 31B j. jelzőlámpa szabályozza.
- A tervezési területől történő kihajtást a 71m és 72M j. jelzőlámpa szabályozza.
- 2. sz. program, behaladás:
 - A városhatár felőli, 31B j. jelzőlámpával szabályozott irány (balra kanyarodás) kapacitása 5 s-os zöldidővel 100 j/óra
 - Az Auchan utca felőli, 61m j. jelzőlámpával szabályozott irány (egyenesen haladás) kapacitása 11 s-os zöldidővel 440 j/óra, mellyel a városközpont irányába haladókon osztoznak
 - A városközpont felől 41m j. jelzőlámpával szabályozott irány (jobbra kanyarodás) kapacitása 79 s-os zöldidővel 1580 j/óra, 1 sávon, az egyenesen haladókkal osztozva.
- 2. sz. program, kihaladás:
 - A kihajtást 71m és 72M j. jelzőlámpával szabályozott irány kapacitása 9 s-os zöldidővel 360 j/óra

Tervezési területtel határos közutak leírása:

Schön Győző utca:

A Schön Győző utca északi irányban 2x1 sávossal kialakítású. A közút 6,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, mindkét oldalán min. 1,50 – 1,50 m széles járdával és zöldfelülettel.

A Schön Győző utca a Ángel Sanz Briz útcsomópontja előtt 1+2 sávossal kialakítású. A közút 11,00 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, északi oldalán 2,00 m széles járdával és zöldfelülettel, déli oldalán zöldfelülettel.

A csapadékvíz elvezetése a szegélyek mentén víznyelőkön keresztül a meglévő egyesített csatornával történik. A csatorna üzemeltetője az FCSM Zrt.

Az utca teljes szélességben kerületi önkormányzati tulajdonban és közútkezelésben található. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt.

Ángel Sanz Briz út:

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, vízelvezetése zárt rendszerű csapadécsatornával megoldott, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

Az Ángel Sanz Briz út az ingatlan előtt 2x1 forgalmi sávossal (a Schön Győző utcai csomópont előtt balra kanyarodó sávval), 7,00 – 10,50 m széles, jó állapotú aszfalt burkolatú, kiemelt szegéllyel határolt, az ingatlan előtt zöldfelülettel.

A csapadékvíz elvezetése a szegélyek mentén víznyelőkön keresztül a meglévő egyesített csatornával történik. A csatorna üzemeltetője az FCSM Zrt.

Az utca teljes szélességben kerületi önkormányzati tulajdonban és közútkezelésben található. A forgalomtechnikai jelzések kezelője a Budapest Közút Zrt.

Meglévő közművezetékek:

A meglévő közművekről készült térképes adatokat a 3. sz. melléklet tartalmazza. A közműadatokat az e-közmű rendszerén keresztül 2025.02.27-én 343904869 sz-on töltöttük le, mely adatok alapján kerültek a tervlapon feltüntetésre a nyomvonalak.

A tervezési területen az alábbi szolgáltatók vannak jelen, mindegyik földben vezetett vezetékkel:

- Invitech ICT Infrastructure Korlátolt Felelősségű Társaság (távközlés)
- Nokia Solutions and Networks TrafficOM Kft. (távközlés)
- Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (távközlés)
- ELMŰ Hálózati Kft. (elektromos és távközlés)
- BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. (közvilágítás, elektromos)
- Fővárosi Vízművek Zrt. (vízellátás)
- Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (vízelvezetés)
- MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (szénhidrogén)

A tervezési területről az alábbi fotódokumentáció készült:



Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont



Auchan bejárat



Schön Győző utca



Ángel Sanz Briz út városközpont felől



Ángel Sanz Briz út Graphisoft park felé egyirányú lehajtóval



Ángel Sanz Briz út városközpont felől



Ángel Sanz Briz úti felhagyott Auchan lehajtó



Ángel Sanz Briz úti meglévő középszigetes gyalogátkelő, Graphisoft park egyirányú kihajtóval



Ángel Sanz Briz út – Záhony utcai jelzőlámpás csomópont városközpont felől

Tervezési területen található meglévő parkolási helyzet:

A tervezési területen az Ángel Sanz Briz úton és a Schön Győző utcában tilos a parkolás. A közeli Auchan területén még csúcsidőben is mindig van szabad hely, kihasználtsága max. 70%-os, a környékre érkezők ezen parkolóhelyeket valamint a Graphisoft park belső parkolóit használják. Ezen kívül az Almási Balogh Lóránt utcában található párhuzamos parkolók továbbá az Ángel Sanz Briz út Dunai felőli oldalán a Mozaik utcai csomópont után található néhány parkoló.

3. A tervezett létesítmény által generált forgalom

A tervezett területfejlesztés ütemezése:

A tervezési feladat egy parkkal körbevetett – lakófunkció fókuszú - vegyes használatú épületcsoport tervezése a Graphisoft Parktól Délre lévő területen, az Ángel Sanz Briz út mentén a főváros budai oldalán, egy egyedülálló, pihenőparkkal körbevett luxuslakás projekt létrehozása. A magas esztétikai minőség, a környezettudatosság, a megvalósíthatóság és a minden közeledési móddal történő könnyű megközelíthetőség alapvető elvárás.

A beruzálás során a 19333/54 hrsz-ú területen egy park, a 19333/55 hrsz-ú területen egy 2 épülettömbből álló épületegyüttes (2 pinceszinten közös mélygarázs, földszint + 6 szint), a 19333/57 hrsz-ú területen pedig egy 3 épülettömbből álló épületegyüttes (1 pinceszinten közös mélygarázs, földszint + 4 szint) fog megvalósulni.

Az építést az alábbi ütemezésben megvalósítani a terület megtisztítását követően:

- I. ütem: Szükséges közműbekötések kiépítése, belső területeken közművek lefektetése, Schön Győző utcai közművek kiépítése, csapadékvíz elvezetés biztosítása, közlekedő felületek megvalósítása stabilizált burkolatból.
- II. Az egyes épülettömbök megvalósítása a beközelkedő útvonaltól indulva, a hozzá kapcsolódó szükséges infrastruktúra (út- és járdaburkolatok, felszíni parkolók és garázsok) kiépítésével.
- III. Befejezési, tereprendezési, növénytelepítési munkálatok elvégzése.

A fenti ütemezés során figyelembe veendő az önkormányzattal esetlegesen megkötendő településrendezési szerződésben foglaltak is, melynek során javasolt a Budapest Közút Zrt. valamint a BKK Zrt. bevonása.

A tervezési terület környezetében tervezett egyéb területfejlesztések:

A tervezési terület közelében csak a Flórián téri felüljáró felújítása zajlik. A tervezési terület és a Duna között a Hamvas Béla sétányt kerékpározásra és gyalogos közlekedésre alkalmas kialakításra kívánják a jövőben átépíteni, melyhez az engedélyezési tervek 2023-ba elkészültek. Egyéb beruházás a közeljövőben nem valószínű, a környező területeken többnyire közelmúltban megvalósult létesítmények (infrastrukturális, közmű valamint épületek) találhatók.

A tervezett létesítmények várható gépjármű forgalma és annak eloszlása:

A keltett és vonzott forgalmak számításánál alkalmaztuk a korábbi fővárosi lakóterület fejlesztéseknél alkalmazott modellt, mely a megvalósult lakóterületi fejlesztések által ténylegesen keltett és a KÖZLEKEDÉS Kft. méréseivel korrigált forgalmi arányokkal került felhasználásra.

A budapesti lakóterületi vizsgálatok alapján az új építésű magasabb presztízsű lakóterületeken megvalósult parkológarázsokban lévő gépkocsik min. naponta egyszer elhagyják a garázst.

Ez lényegesen nagyobb gyakoriságú, mint a korábbi lakótelepi parkolók és egyéb parkoló területek használói által végzett mozgások, ahol is a gépkocsik 20-40 %-a nem hagyja el a parkolót.

Az újonnan épült lakóterületi parkológarázsok forgalmának jellemzői a KÖZLEKEDÉS Kft. 2019. évi felmérései alapján az alábbiak:

IX. Vágóhid utca 490 lakás (kb. 490 parkoló)

napi forgalom 500 személygépkocsi /irány
csúcsórai forgalom 70-80 személygépkocsi/irány
csúcsóra tényező: 15 %

XIII. Túroc utca – Danubius utca XVII. tömb Marina Part környezete 275 lakás (kb. 275 parkoló)

napi forgalom 260-300 személygépkocsi /irány
csúcsórai forgalom 40-50 személygépkocsi/irány
csúcsóra tényező: 15 %

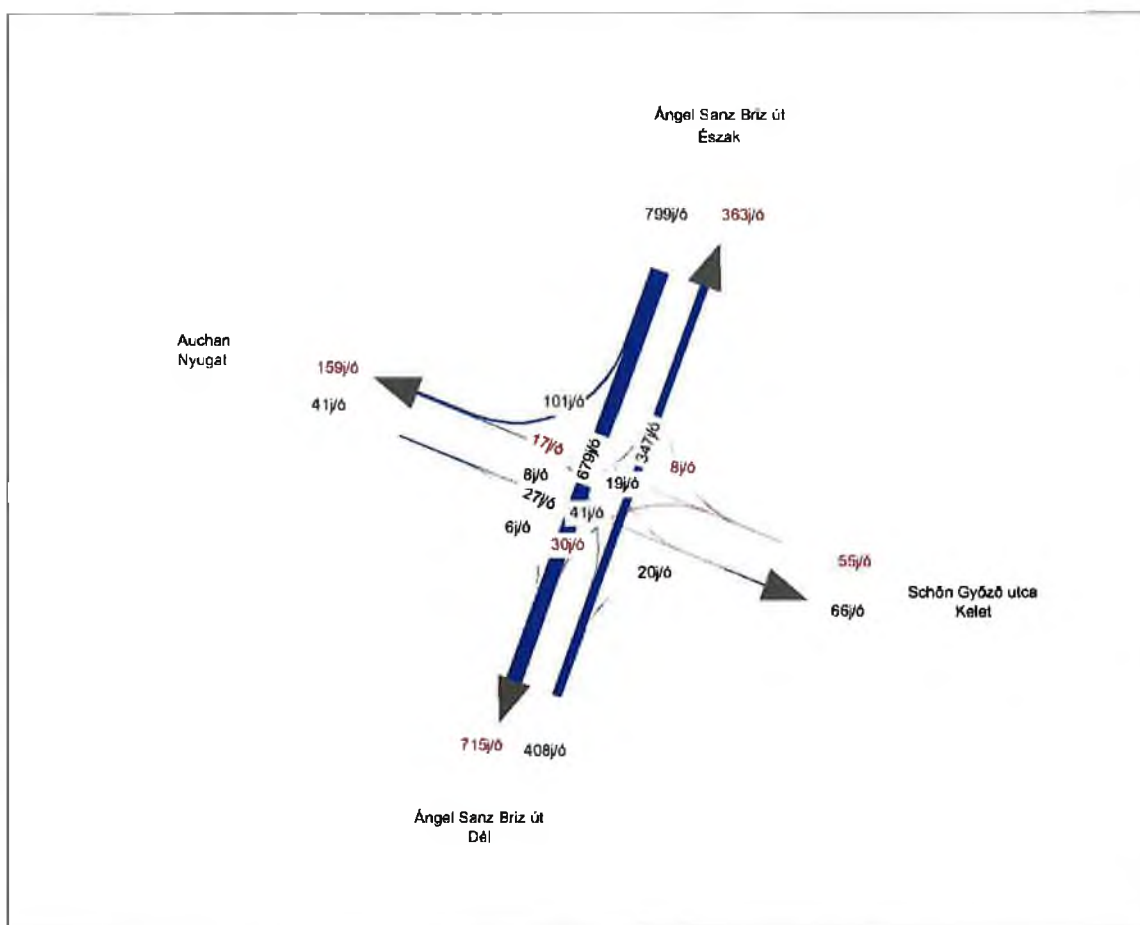
A forgalmi méretezésnél - bár a jelenlegi előrejelzések a személygépkocsi forgalom csökkenésével és alternatív közlekedési eszközök növekedésével számolnak, melyet alátámasztanak a helyváltoztatások csökkentésére irányuló tendenciák (home-office, stb.) - mivel a méretezéseket max. biztonsággal kell készíteni, ezért a biztonság javára a megemelt kb. 20 %-os csúcsóra tényezővel számoltunk a parkolószámhoz viszonyítva.

Az engedélyezési tervek alapján a 19333/55 hrsz-ú ingatlanon 71 db lakás és néhány iroda valósul meg, összesen 78 db parkolóhellyel, a 19333/57 hrsz-ú ingatlanon 43 db lakás és néhány iroda valósul meg, összesen 62 db parkolóhellyel, így összességében 140 db férőhely kerül kialakításra, közterületen további 9 db parkolóhellyel, mely alapján MÓF (mértékadó óraforgalom) = 30 j/óra adódik. Az irodaház forgalmával, mivel az a jellemző járműmozgással ellentétes irányú (azaz reggeli csúcsidőszakban inkább a városközpont felől érkezik), nem számolunk, mivel a meglévő kapacitások alapján bőven megfelelő a csomóponti kialakítás.

A csúcsidőszakot először a reggeli időtartamra vonatkoztatjuk, melynek során lakófunkció miatt a terület elhagyása a jellemző. A forgalom eloszlása az alábbiak szerint oszlik meg várhatóan:

- Az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópontban:
 - Az egyenesen és jobbra kanyarodó sávban 15+15 %-nyi forgalomnagyság jelenik meg, azaz 9 j/óra
 - A balra kanyarodó sávban (azaz városközpont irányába) 70%-os forgalmi arány jelenik meg, azaz 21 j/óra.

Ez alapján az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont jelenlegi kialakítása megfelelő, mivel a kihajtás során (reggel) 360 j/óra kapacitással rendelkezik, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 25 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 30 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 15%-os kapacitáskihasználás és 305 j/óra kapacitástartalék adódik.



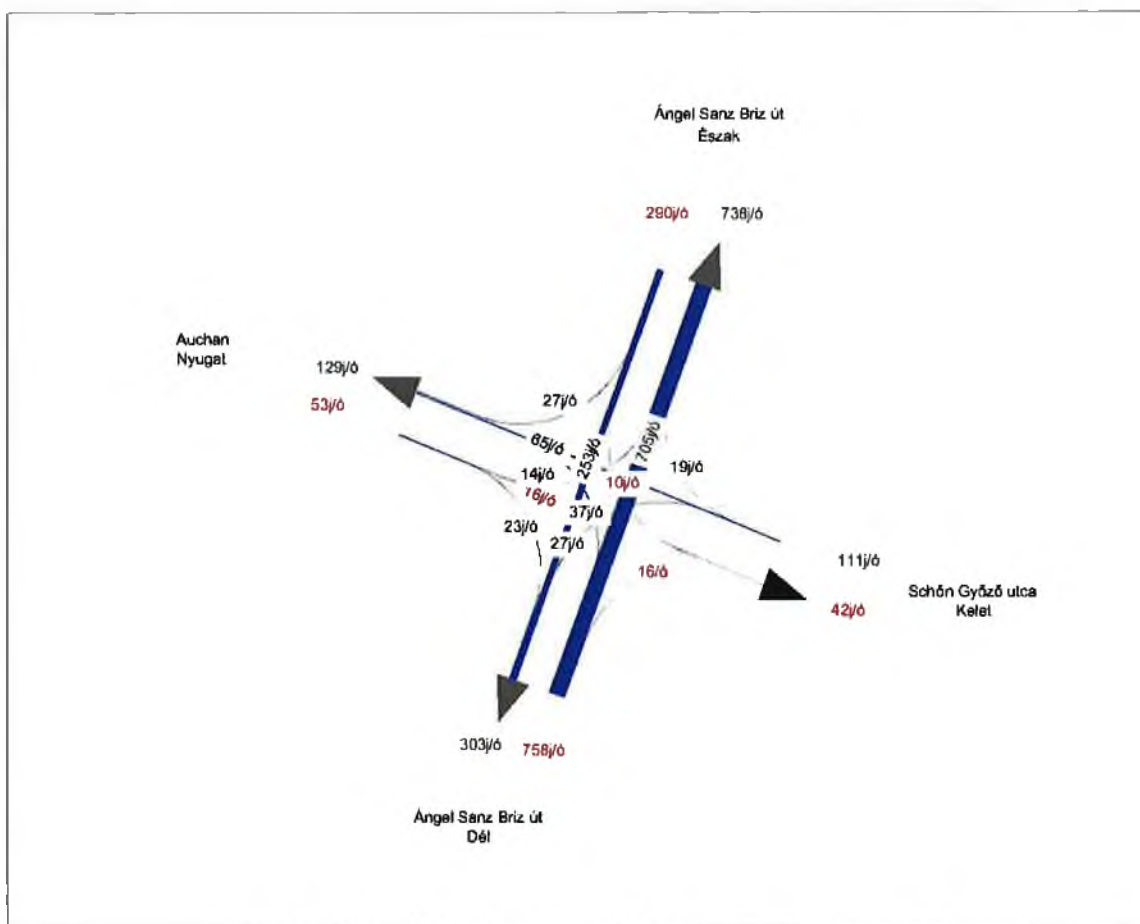
Forgalomáramlási ábra, reggeli csúcs, tervezett állapot

A délutáni, jobban elnyúló csúcsidőszakban 15%-os tényezővel számolhatunk, a fentiek alapján ez 23 j/óra forgalmat tesz ki. A délutáni csúcsidőszakban a területre érkező forgalom a jellemző, melynek eloszlása várhatóan az alábbiak szerint fog megoszlani:

- Az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópontban:
 - Északi irányból, városhatár felől várhatóan 20% lesz a balra kanyarodók száma, azaz 5 j/óra.
 - Az Auchan felől, nyugati irányból várható forgalomnagyság 20%, azaz 5 j/óra.
 - Déli irányból, a városközpont felől érkezik várhatóan a maradék 60%-nyi forgalom, azaz 13 j/óra.

Ez alapján az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópont jelenlegi kialakítása megfelelő, mivel a behajtás során (délután) az alábbi forgalomnagyságok adódnak:

- A városhatár felőli, 31B j. jelzőlámpával szabályozott irány (balra kanyarodás) kapacitása 5 s-os zöldidővel 100 j/óra, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 5 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 5 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 10%-os kapacitáskihasználás és 90 j/óra kapacitástartalék adódik.
- Az Auchan utca felőli, 61m j. jelzőlámpával szabályozott irány (egyenesen haladás) kapacitása 11 s-os zöldidővel 440 j/óra, mellyel a városközpont irányába haladókon osztoznak, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 11 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 5 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 4%-os kapacitáskihasználás és 424 j/óra kapacitástartalék adódik.
- A városközpont felől 41m j. jelzőlámpával szabályozott irány (jobbra kanyarodás) kapacitása 79 s-os zöldidővel 1580 j/óra, 1 sávon, az egyenesen haladókkal osztozva, a jelenleg tapasztalt forgalomnagyság pedig 708 j/óra, tehát a beruházás során jelentkező többlet 13 j/óra forgalomnagyság esetén is mindössze 46%-os kapacitáskihasználás és 859 j/óra kapacitástartalék adódik.



Forgalomáramlási ábra, délutáni csúcs, tervezett állapot

A rendszerben lévő kapacitástartalékok alapján nem szükséges kapacitásbővítő beavatkozás az érintett területen.

Megjegyzés: az ismert közlekedési szokások alapján amennyiben egy útszakasz csúcsórában kedvezőtlenül telítődik, az út használók jellemzően a kevésbé kihasznált időtartamokat keresik.

A tervezett létesítmények várható tömegközlekedési, kerékpáros és gyalogos forgalma:

Az előző fejezetben kifejtettük a várható gépjármű közlekedés forgalomnagyságát. Jelen fejezetben az egyéb, fenntartható közlekedési módok vizsgálatát végezzük el.

A fenti lakásszám teljes kihasználtság esetén átlag 2,5 lakos / lakás aránnyal lehet számolni, tehát a teljes lakosság 114 lakással számolva 285 lakos.

Budapesten a 2014-es adatok alapján a közlekedések 45 %-a tömegközlekedéssel, 18 %-a gyalogosan, 2 %-a kerékpárral történt. A Balázs Mór Terv alapján ezen értékeket 2030-ra 50 %-os tömegközlekedési, 20 %-a gyalogos, 10 %-a kerékpáros arányra tornászandó fel. A gépjárműforgalmat eltüntetve a képletből, a fenntartható közlekedési módok teljes volumenét 100%-ra véve az alábbi arányszámok jönnek ki:

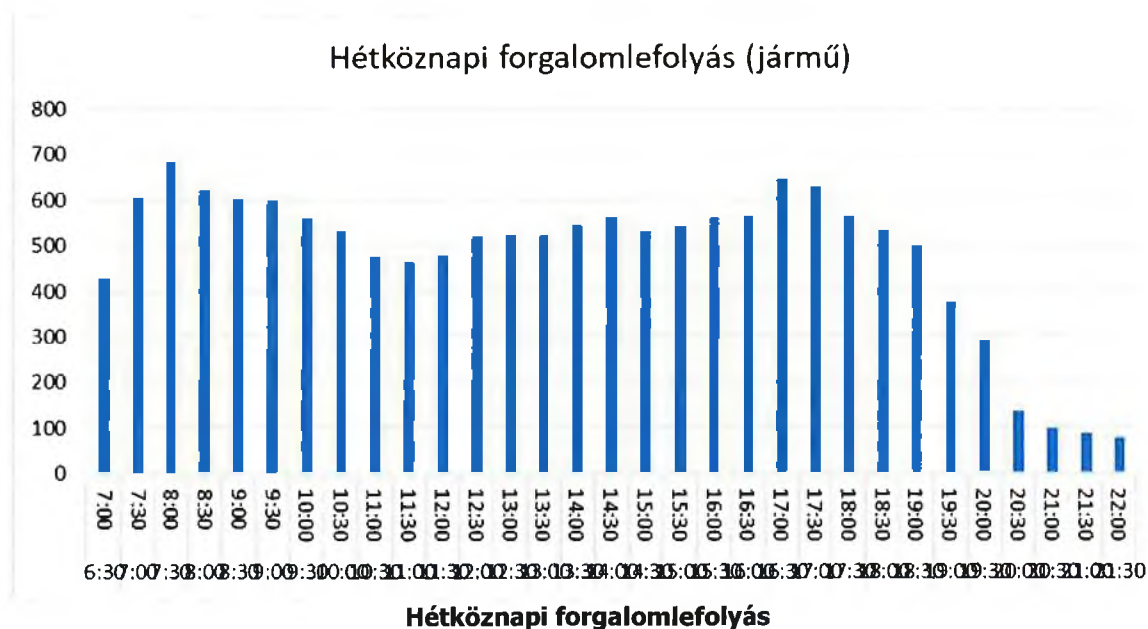
- Tömegközlekedés: 60%
- Gyalogos közlekedés: 25%
- Kerékpáros közlekedés: 15%

Tekintettel a terület külvárosi jellegére valamint figyelembe véve a várható gépjármű forgalmat, a gépjárművekben átlag 1,5 személy közlekedésével (így a fenntartható közlekedési módokat 114 lakos használja), így az alábbi forgalmak várhatók naponta, figyelembe véve, hogy a teljes lakosság 80%-a közlekedik naponta (azaz 92 lakos):

Közlekedési mód	Arány	Forgalom (fő)
Tömegközlekedés	60 %	55
Gyalogos közlekedés	25 %	23
Kerékpáros közlekedés	15 %	14
Összesen	100 %	92

A forgalom időbeni lefolyása

Az előző fejezetekben részben kifejtettük, hogy mekkora forgalmak várhatók csúcsórában, ezeket most összefoglalva valamint egy hétköznapi napra kivetítve az alábbi várható forgalomnagyságok adódnak:



4. A tervezett létesítmények által igényelt közlekedésfejlesztések

A magánterületen történő beavatkozásokat a Megbízó által megküldött koncepcióterv alapján feltüntettük, melyek az alábbiak:

- A területeken mélygarázsok létesülnek, melyekhez a beközeledést a TÉKA és a vonatkozó ÜME alapján szabványos rámpák fogják biztosítani. A garázsok bejáratánál garázskapu lesz kialakítva, közforgalom elől elzárva a belső parkolókat.
- A kerékpárosok számára telken belül külön infrastruktúra kialakítása nem szükséges, a tárolókhoz szilárd burkolaton kell tudni eljutni.
- A gyalogosok számára külön járda és gyalogos felületek alakítandók ki, melyből akadálymentesen közelíthetők meg az épületek. A gyalogos kapcsolatokat a közterületi járdával valamint a mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhelyekkel szintén akadálymentesen szükséges kialakítani, szabványos szélességgel. A gyalogosokat szintben szükséges telken belül átvezetni.

A tervezési terület környezetében várható közlekedési infrastruktúra fejlesztések:

- A tervezési terület és a Duna között a Hamvas Béla sétányt kerékpározásra és gyalogos közlekedésre alkalmas kialakításúra kívánják a jövőben átépíteni, melyhez az engedélyezési tervek 2023-ba elkészültek.
- A Flórián téri felüljáró felújítása jelenleg is zajlik.

A közúti hálózat fejlesztésének javaslata, létesítmény közúti kapcsolatai:

- A Schön Győző utca mentén a teljes hosszon járda építendő a meglévő gyalogátkelőhely érintésével, itt a szükséges taktilis jelzések kialakításával.
- A Schön Győző tervezési terület előtti szakaszán min. 5,50 m széles, kétirányú forgalomra alkalmas szilárd burkolat alakítandó ki kiemelt szegéllyel és megfelelő vízelvezetéssel. A szakaszon Zóna30 övezet alakítandó ki, a szakasz elején térkő burkolatú menetdinamikai küszöbvel.
- Amennyiben nem biztosítható a tűzoltó járművek megfordulása, úgy a Hamvas Béla sétány irányába javasolt a tűzoltóautók számára az átjárás biztosítása, mely a kerékpáros átközeledést is biztosítani tudja.
- A tervezett mélygarázsok rámpáinak közúti kapcsolatait oly módon kell kialakítani, hogy a személygépjárművek sávon belül ki tudjanak kanyarodni.

- A teljes tervezési terület előtt a zöldfelület felújítandó, a parkolóknál min. a szükséges mennyiségű fák telepítését el kell végezni.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

Parkolás:

- A Schön Győző utca nyugati oldalán 3x3 db szabványos, párhuzamos parkoló alakítandó ki eltérő burkolatból, legalább 1 mozgáskorlátozottak számára fenntartva, biztosítva a vendégforgalom, futárcégek parkolási lehetőségét.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

Gyalogos és kerékpáros forgalom, tömegközlekedés

- A Schön Győző utca mentén a teljes hosszon járda építendő a meglévő gyalogátkelőhely érintésével, itt a szükséges taktilis jelzések kialakításával.
- A gyalogosok átvezetésénél a kiemelt szegélyek 0-2 cm-es fellépőmagasságúra süllyesztendő.
- A Schön Győző utcai csekély mértékű forgalom miatt külön kerékpáros infrastruktúra kialakítása nem indokolt. A kerékpárosok a közúti forgalommal együtt, a jelzőlámpás csomópontban tudnak áthaladni az Ángel Sanz Briz úti meglévő kerékpárútra.
- A Hamvas Béla sétány felújítása után a kerékpáros és gyalogos kapcsolat a sétány irányába nagyobb hangsúlyt kap, így az akadálymentes kapcsolatot biztosítani szükséges.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.
- A tervezési terület közelében található a Kaszásdűlő megállóhely, ahol a H5 HÉV és a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat közlekedik. Innen cca. 510 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre az Auchan átkötőútja menti járdákon keresztül, akadálymentesen. Ezen kívül a Szentendrei úton található Záhony utca megállóhelyen szintén megáll a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat. Innen cca. 550 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre a Záhony utca – Ángel Sanz Briz út menti járdákon keresztül, akadálymentesen.
- A Graphisoft park területén továbbá közlekedtetnek egy szerződéses járatot (midibusz), mely csúcsidőben 10 percenként jár (amennyiben megtelik, rögtön indítják a következő járatot), 15 fős kapacitással. Ezen buszjáratot Megbízó igénye szerint alakították ki és Megbízói tájékoztatás alapján a tervezett beruházás során megvalósuló lakóingatlanokba költözők kiszolgálását is biztosítani fogja igény szerint.
- Az Ángel Sanz Briz úton nem szükséges beavatkozás a tervezett beruházás miatt, a meglévő kialakítás megfelelő.

Teherforgalmi kiszolgálás:

- A tervezési területen jelenleg sincs és a beruházás után, annak jellege miatt sem lesz, csak személyszállítás miatt várható rendszeres teherforgalom, eseti jelleggel költözés, tűzoltás illetve futárszolgálat tehergépjárműveinek megjelenésére lehet még számítani.
- A személyszállításához heti 2 alkalommal szükséges szállító járműveknek érkezni. A szeméttároló edényeket a Schön Győző utca mentén szükséges ideiglenes jelleggel kihelyezni, melyhez megfelelő méretű szilárd burkolatú felületek alakítandók ki.
- A személyszállító járművek a fő közlekedő folyosón történő közlekedése és ideiglenes megállása miatt a kikerülési lehetőséget mindenhol biztosítani kell, emiatt a minimális szélesség mindenhol 5,50 m kell, hogy legyen.

Összegzés:

A Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály által BP/ETDR-2601/1347-1/2025 valamint BP/ETDR-2601/1354-1/2025 ügyiratszámokon kiadott építési engedélyének 2. oldalán az alábbi feltételek szerepelnek, hivatkozva a HÉSZ vonatkozó rendelkezésére:

A Ripka Ferenc utcával határos Vi-2/3 és a Vi-2/4 építési övezetei területén új épület építésének feltétele, hogy a közlekedési rendszernek legalább az alábbiaknak kell megfelelnie az új épület használatbavételekor:

- a) a közösségi közlekedés biztosítása a várható utasforgalmi igényeknek megfelelő teljesítő képességgel, a tervezett épület telke és a megállóhely között mért legfeljebb 300 m-es gyaloglási távolsággal,
- b) az Ángel Sanz Briz út Auchan áruházi csomópontjának bővítése a várható gépjármű forgalmi igényeknek megfelelően, jelzőlámpás forgalomirányítással, a Záhony utcai csomópontig 2x2 sávós keresztmetszettel, és
- c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.

A kért kialakítások (c) pontban részletezett feladatok) részben indokoltak, de az Angel Sanz Briz útnak a tervezett fejlesztéstől északra fekvő szakaszának 2x2 sávós bővítése véleményünk szerint nem indokolt, mivel a jelenlegihez képest várhatóan csekély mértékű forgalomnövekedés is csúcsidőben inkább csak déli irányban, a belváros felé várható. Ugyanakkor ez a bővítés számtalan közmű kiváltása, rengeteg fa kivágása és zöldterület megszüntetés mellett hosszas forgalomtereléssel is járna, nem utolsósorban pedig a fogadófelületek hiánya miatt érdemi többlet kapacitást nem generálna a területen. A beruházásnak akkor lenne haszna, ha a meglévő északi vasúti összekötőhíd mentén egy újabb Duna híd valósulna meg, mely középtávon sincs tervbe véve.

Az előzőekben megállapítottak alapján a fenti előírások megvalósítása nem indokolt, az Ángel Sanz Briz úton többlet beavatkozás a tervezett beruházás okán nem szükséges.

5. Építésügyi hatóságot érintő beavatkozások

A tervezett beavatkozás miatt az alábbi szervezetek hozzájárulásainak, engedélyeinek beszerzése szükséges:

- Budapest Főváros III. Kerület Újbuda Önkormányzata, mint tulajdonos és közútkezelő
- Budapest Közút Zrt., mint forgalomtechnikai kezelő
- Érintett közművek üzemeltetői (közterületi beavatkozások miatt).
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Útügyi Osztály, mint útépítési engedélyező hatóság.

6. Mellékletek

1. Ángel Sanz Briz út – Auchan (Scőn Győző utca) valamint Ángel Sanz Briz út – Záhony utca szabályozástechnikai munkarésze
2. Forgalomszámlálási eredmények
3. Forgalomtechnikai helyszínrajz - meglévő állapot M=1:500
4. Közmű helyszínrajz - meglévő állapot M=1:500
5. Forgalomtechnikai helyszínrajz - tervezett állapot M=1:500
6. Építési engedélyek

7. Tervezői Nyilatkozat

A vonatkozó rendeleteknek megfelelően

- az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak,
- A tervdokumentáció az érintett útkezelőkkel, tulajdonosokkal és közmű üzemeltetőkkel egyeztetésre kerültek,
- megfelelnek a megelőző tűzvédelmi követelmények kielégítéséről szóló rendeletek, szabályzatok, az országos (MSZ) és ágazati szabványok, a műszaki előírások, illetve az engedélyezett eltérések követelményeinek,
- a tárgyi dokumentáció a létesítmény (létesítmény- csoport) telepítésére, tervezésére és üzemeltetésére vonatkozó munkavédelmi, biztonságtechnikai szabályok, továbbá egyéb hatósági egészségvédelmi és környezetvédelmi előírások betartásával készült, valamint
- ezek érvényesítésének módját, adatait a műszaki leírás megfelelő fejezetei tartalmazzák.
- A tervekkel kapcsolatos mindennemű egyeztetést, hozzájárulások beszerzését lefolytattuk.

Szentendre, 2025.04.07.



Pach Dániel
okl. építőmérnök
Budapesti és Pest Megyei
Mérnöki Kamara nytsz.: 13-14583

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL**Főépítési és Várostervezési Iroda**

1033 Budapest, Fő tér 2.

**Tárgy: Főépítési feljegyzés a DKÉSZ I.
módosítására vonatkozó telepítési
tanulmánytervről**

A Budapest Főváros Városépítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 12257728-2-41; székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.) által az Önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmányterv célja a Budapest, III. kerület, Ripka Ferenc utcával határos 19333/55 és 19333/57 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolt közlekedési infrastruktúra fejlesztések felülvizsgálata céljából készült.

Nyilatkozom, hogy az előterjesztés 5. mellékletét képző telepítési tanulmányterv alkalmas arra, hogy a Képviselő-testület tárgyalja annak társadalmi egyeztetésre bocsátását.

Tisztelettel,

Budapest, 2026. 08. 27.


Tétényi Éva
főépítész