

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. építészmérnök
TT 01- 4620



Hugauf Marcell
okl. településmérnök



INFRASTRUKTÚRA:

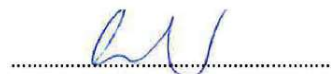
Pető Zoltán
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-2321



Szabó Krisztián
okl. építőmérnök
TV 01-16166



Orosz István
okl. villamosmérnök,
mérnök-közgazdász
TE, TH 01-67717



**TERMÉSZETI
KÖRNYEZET:**

Tatai Zsombor
okl. tájépítészmérnök
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 településtervezési 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
Főépítész feljegyzés	19
Emlékeztető	21
Közlekedési hatástanulmány	23

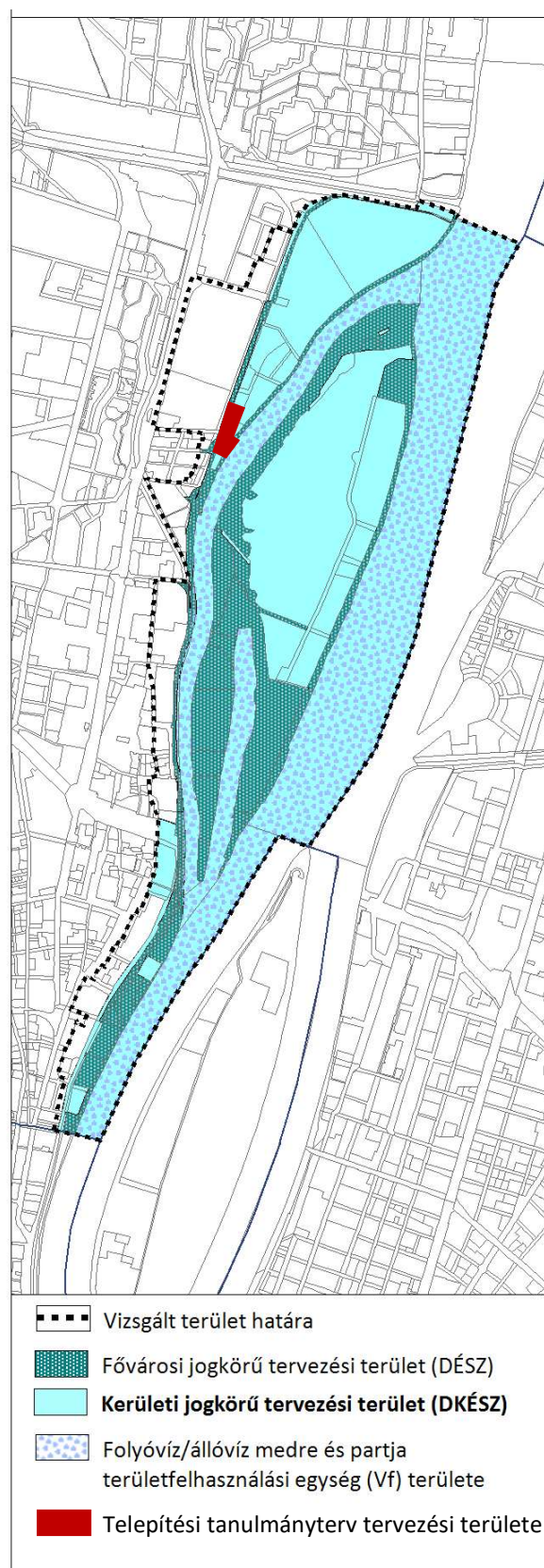
BEVEZETŐ

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.

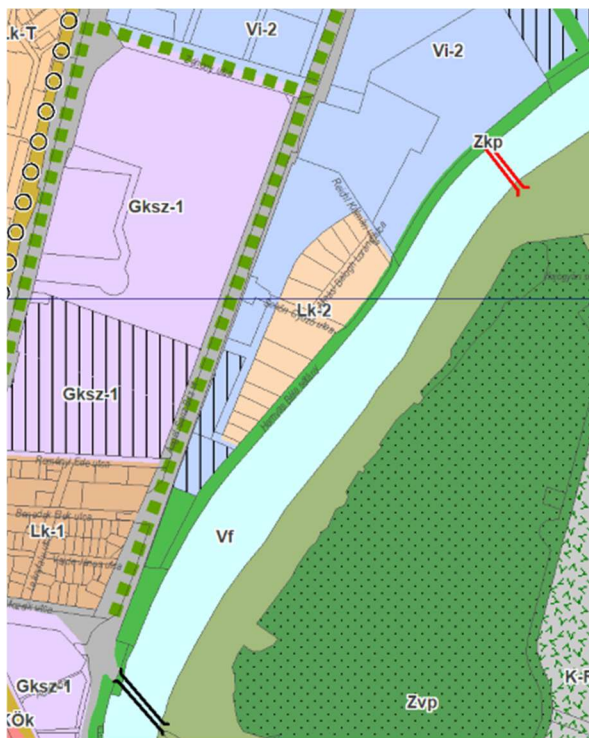
1.3. Fővárosi településterv vonatkozásai

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).

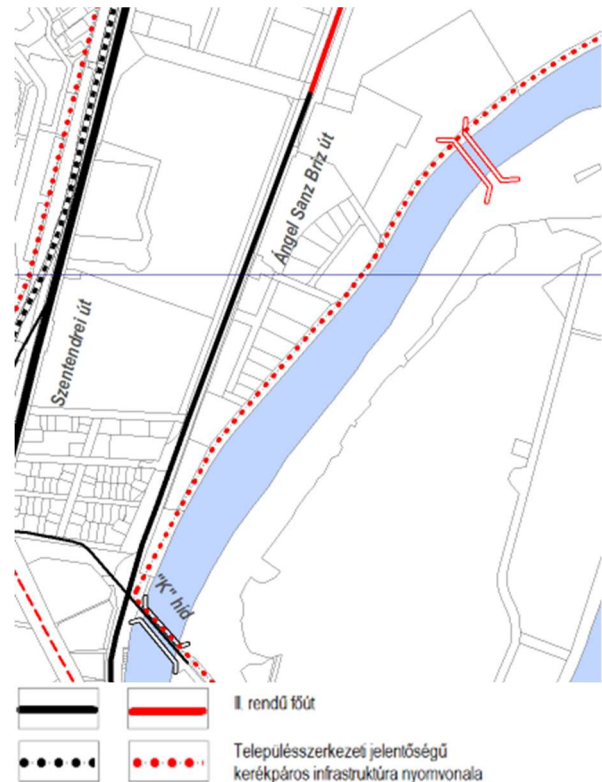
A korábban (2024.XII.314.-ig) hatályos azépített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/A. § (2) bekezdése határozta meg a fővárosi településrendezés eszközeit:

- 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 építésjogi 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

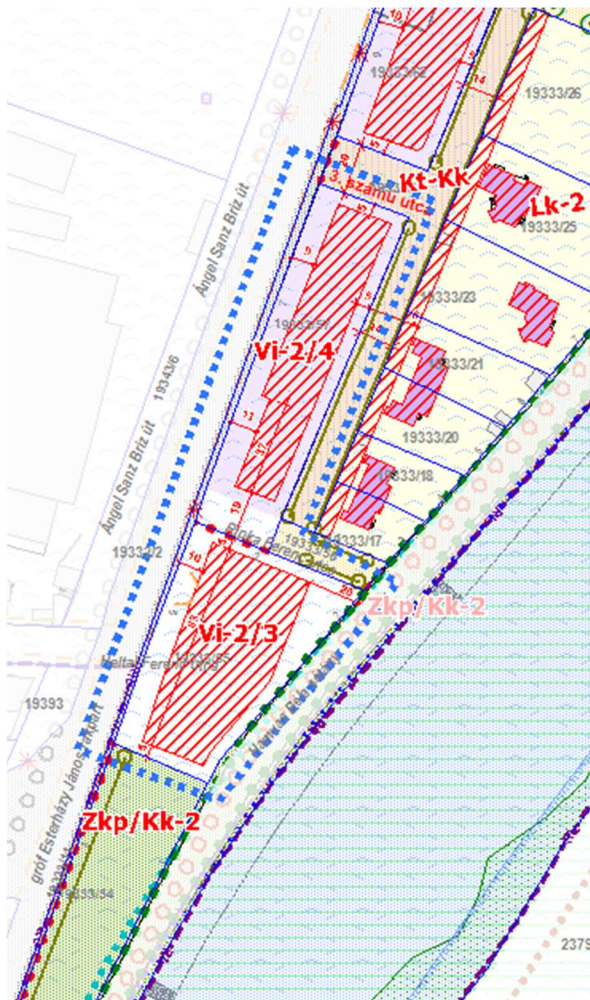
c) az egyes építési telkek megközelítését biztosító gyűjtő és kiszolgáló utak megléte.”



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.



Módosítással érintett terület

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.

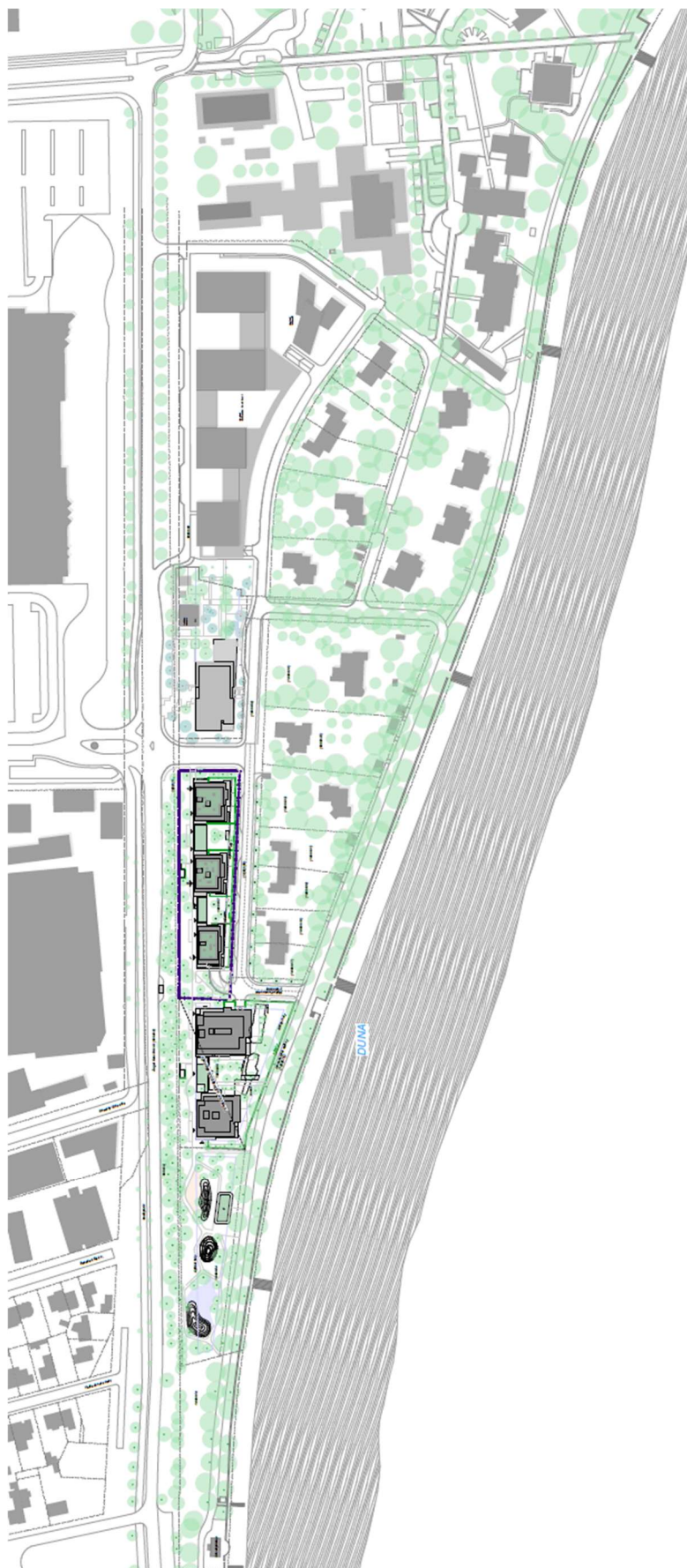


Látványterv a tervezett beépítésről

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.



JELMAGYARÁZAT	
	tervezett magasság
	eredeti magasság
	telekhatár
	tervezett épület telekhatára
	m2 közhasználat céljára átadott terület
	gyalogos főbejárat
	vészkijárat
	gk. bejárat gépkocsi bejárat mélygarázsba
	villanyoszlop
	lámpaoszlop
	tűzcsap
	vízlezáró
	sővény, 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

Okleveles építészmérnök munkatársak:
 Fodor Zita, Horváth Dániel, Polereczki Tamara

Tartószervezet:
 Lapidárium Mérnöki Kft.
 V. Nagy Zoltán, T, SZÉS-1, 01-7397

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

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

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

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

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

Akusztika:
 95 Apszis Bt.
 Csott Róbert, SZKV 1.4., 13-12813

TÖBBLAKÁSOS, VEGYES FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET
ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 1033 Budapest, Angel 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 DÉSЗ felülvizsgálni javasolt, releváns rendelkezése a tervezett fejlesztés vonatkozásában:

„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 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 sávös 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 Schön 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 Schön 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 változatlan 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 használatbavételekor:

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 Záhony utcai csomópontig 2x2 sávos 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 övezetei 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 építészettről 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 Településterv vonatkozásai - A hatályos kerületi rendzesisiterv 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 betagolódott 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:

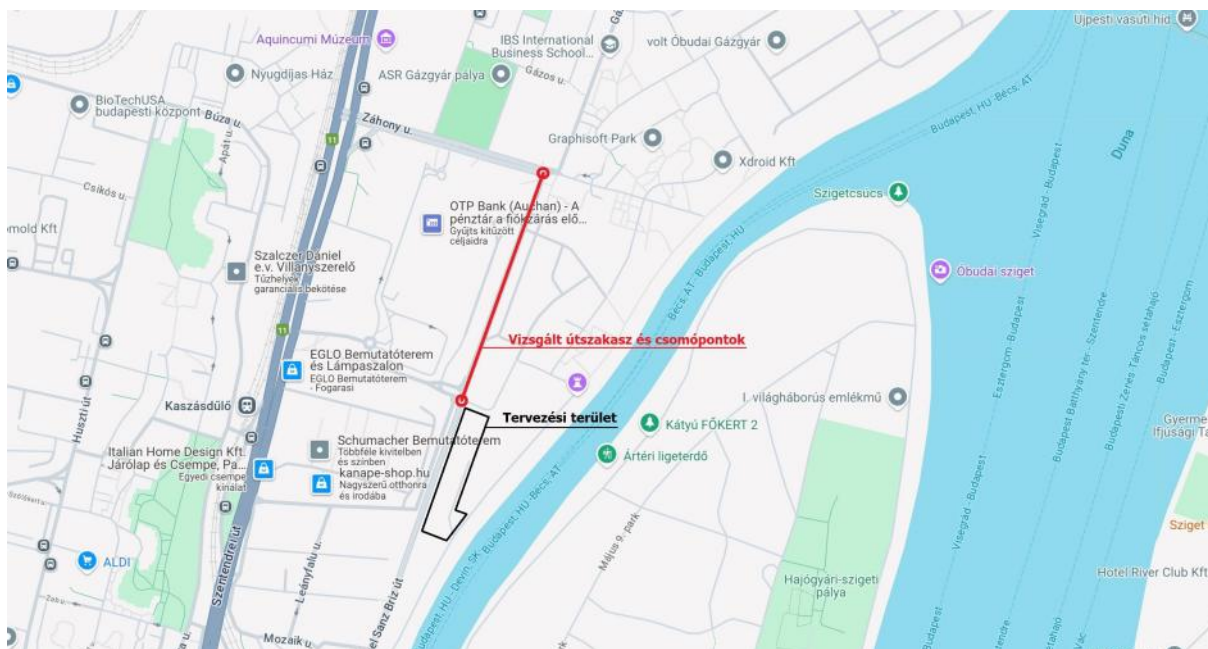
Pető Zoltán

BFVT Kft.

Tervszám: 2463/H

**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 építése**

**KÖZLEKEDÉSI HATÁSTANULMÁNY AZ ÁNGEL SANZ BRIZ ÚTRA
VONATKOZÓAN**



Megbízó: Graphisoft Park South II. Development 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 közeledési 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 további 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:

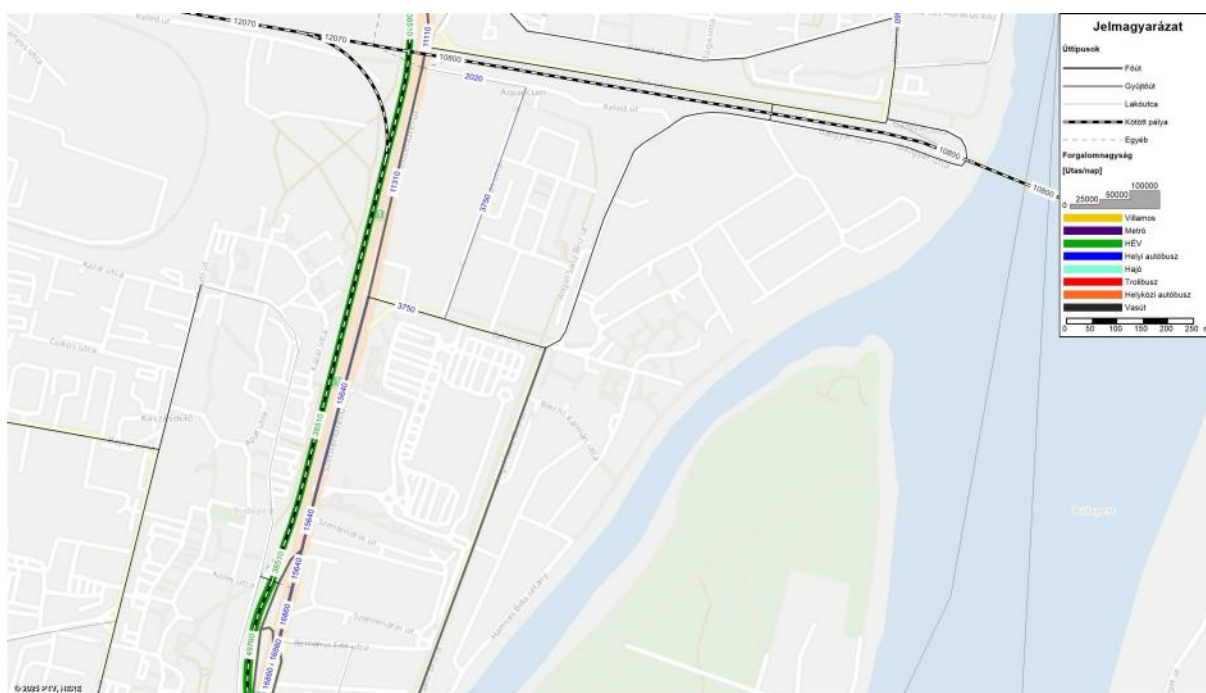
Tömegközlekedési kapcsolatok:

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.

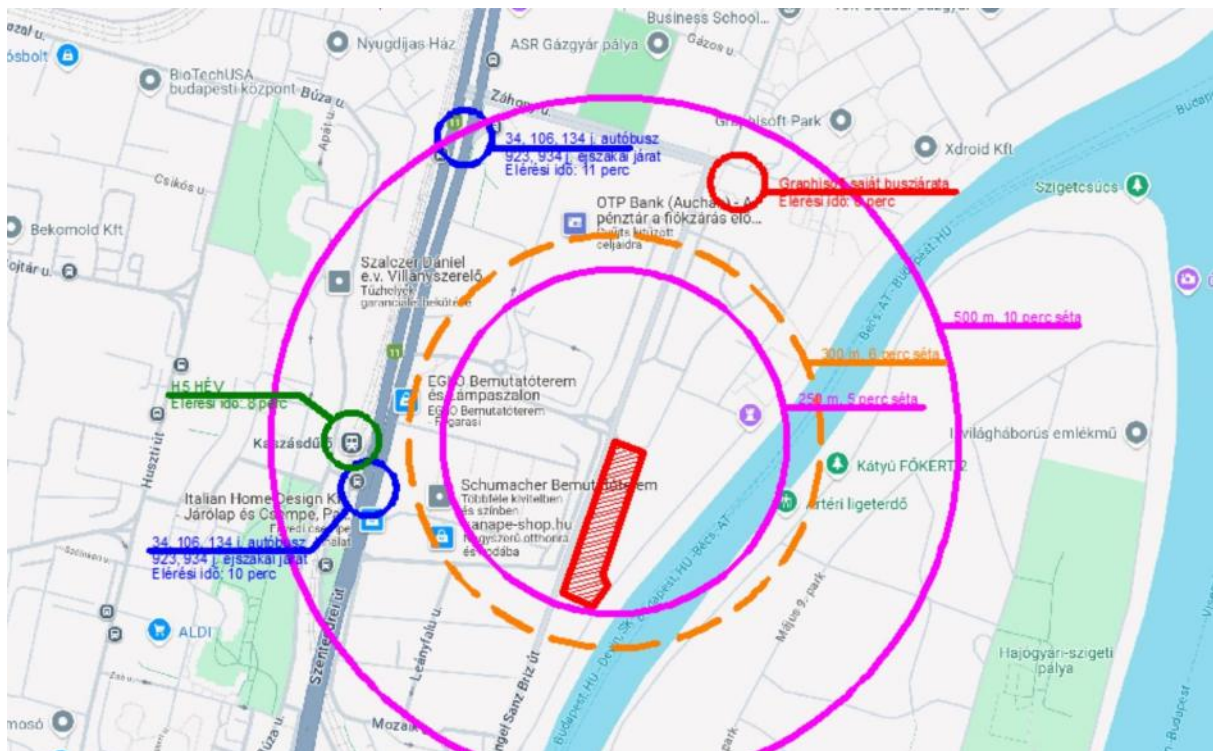
Ezen kívül a Szentendrei úton található Záhony utca megállóhelyen szintén megáll a 34, 106, 134, 923 valamint 934 j. autóbuszjárat. Innen cca. 550 m-es sétával lehet eljutni a tervezési területre a Záhony utca – Ángel Sanz Briz út menti járdákon keresztül, akadálymentesen.

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 utasszámain, 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 rendelkeznek.



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 autóbuszjáratok is igénybe vehetők.

Gyalogos kapcsolatok:

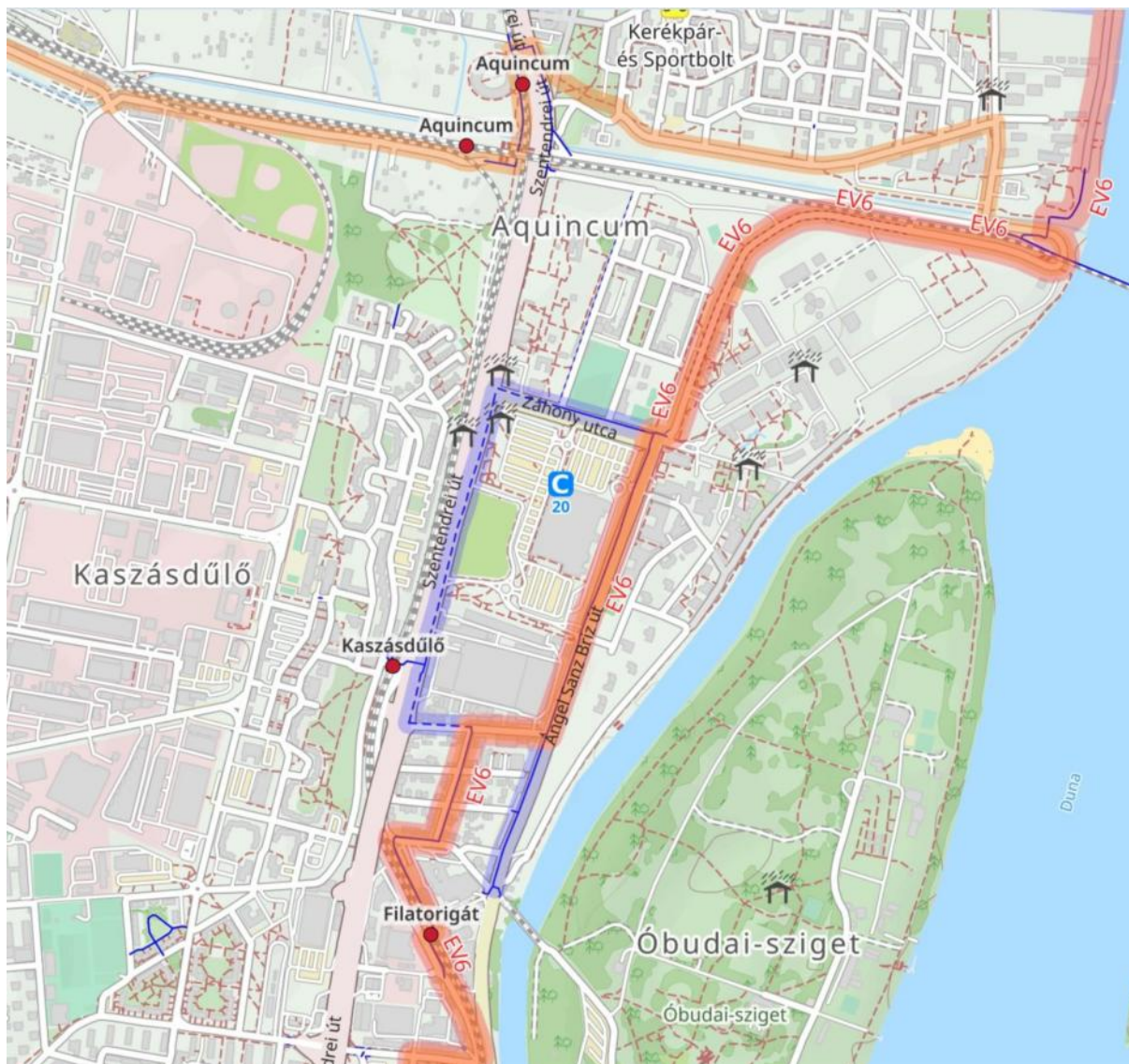
A tervezési terület környezetében megfelelő szélességű, jól kiépített gyalogos kapcsolatok találhatók, a Szentendrei úton és Záhony utcában mindkét oldalon, az Ángel Sanz Briz úton és a Schön Győző utcában az egyik oldalon található jellemzően aszfalt burkolatú, megfelelő szélességű járdaburkolat, a 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 Schön 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 Schön 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.



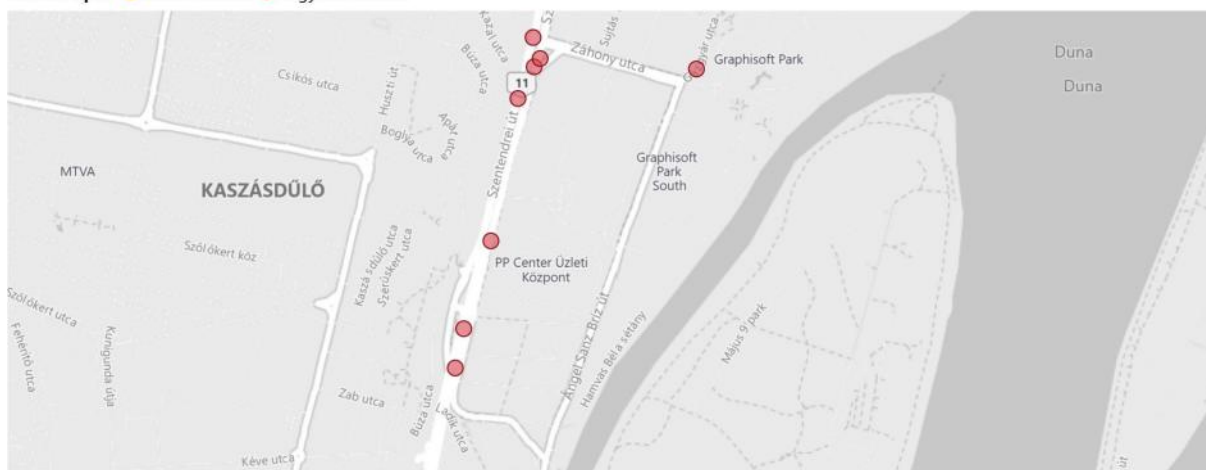
Tervezési terület környezetének kerékpáros infrastruktúrája

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:

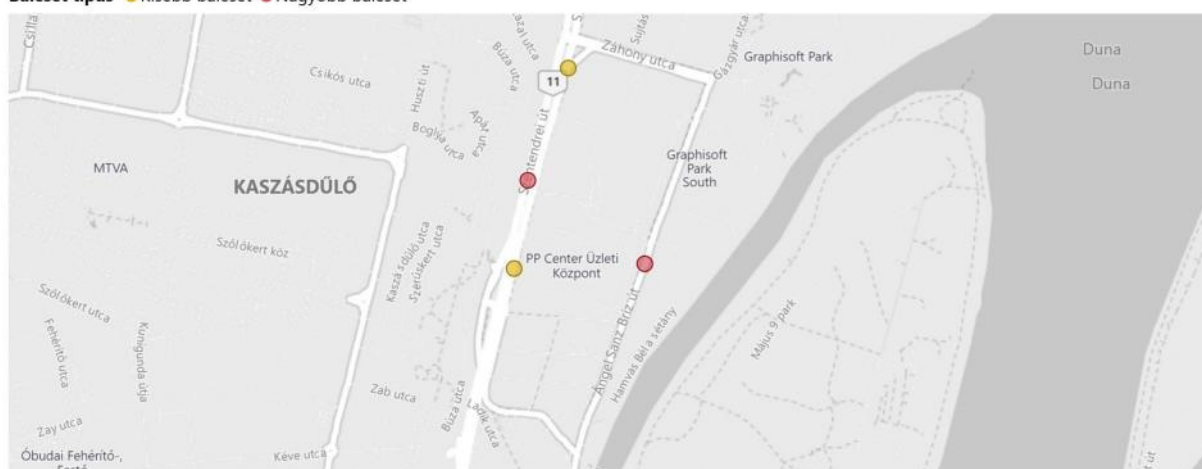
- A balesetek jellemzően a két környező jelzőlámpás csomópontban történtek, azaz az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utca valamint az Ángel Sanz Briz út – Záhony úti csomópontban. Utóbbi csomópont közelmúltban történt jelzőlámpás forgalomirányítással történő kiépítése nagy mértékben csökkentette a balesetek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



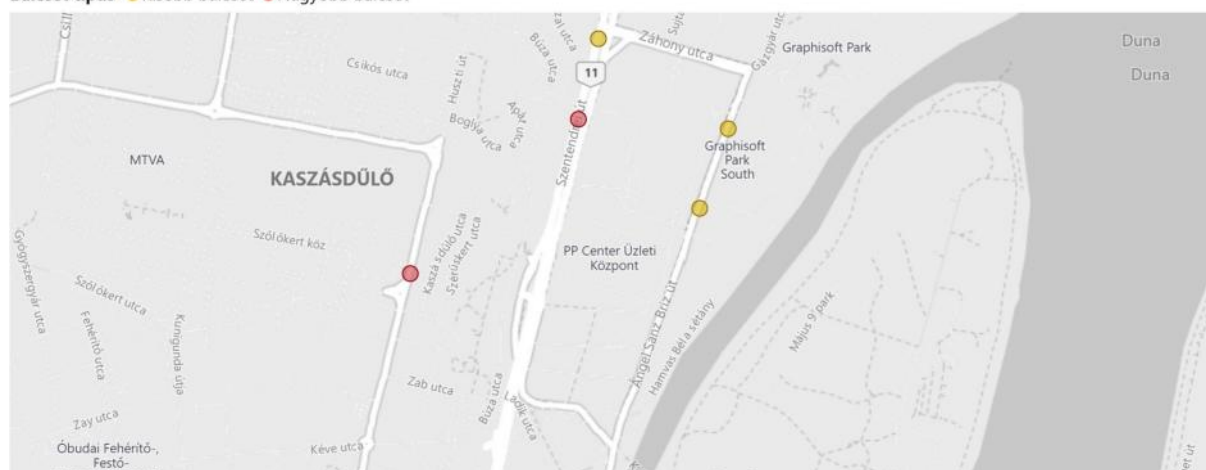
Baleseti adatok 2022.03.

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



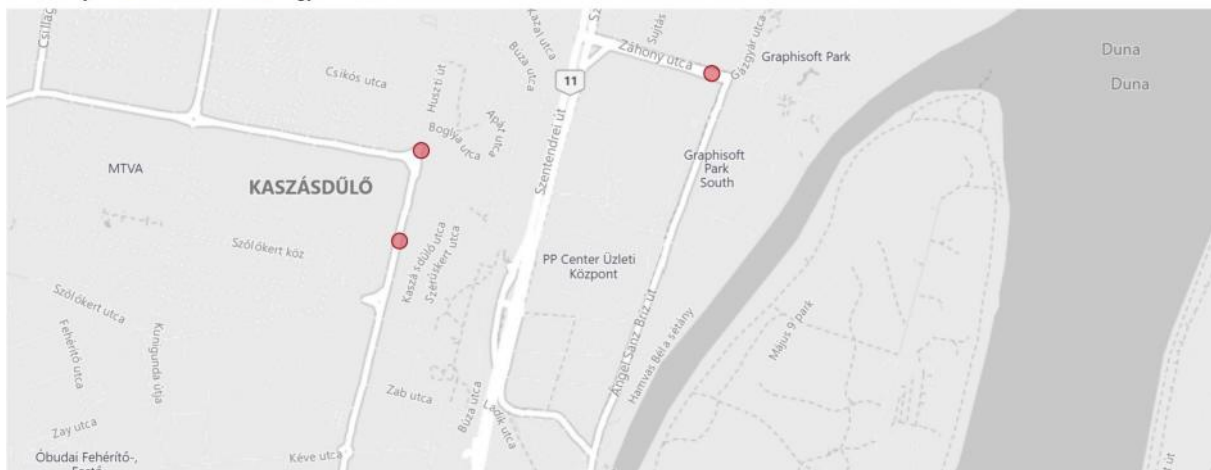
Baleseti adatok 2022.04.

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



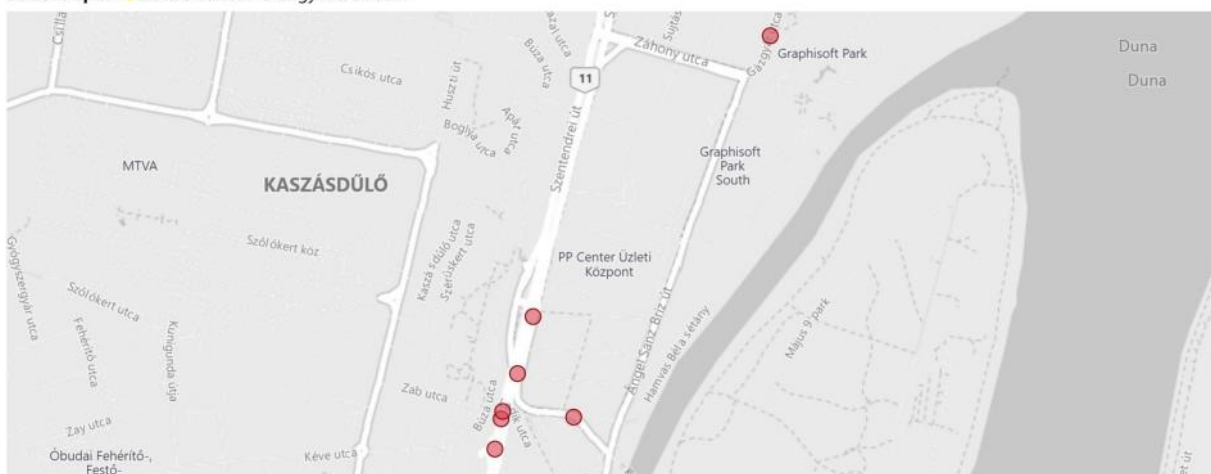
Baleseti adatok 2023.03.

Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



Baleseti adatok 2024.04.

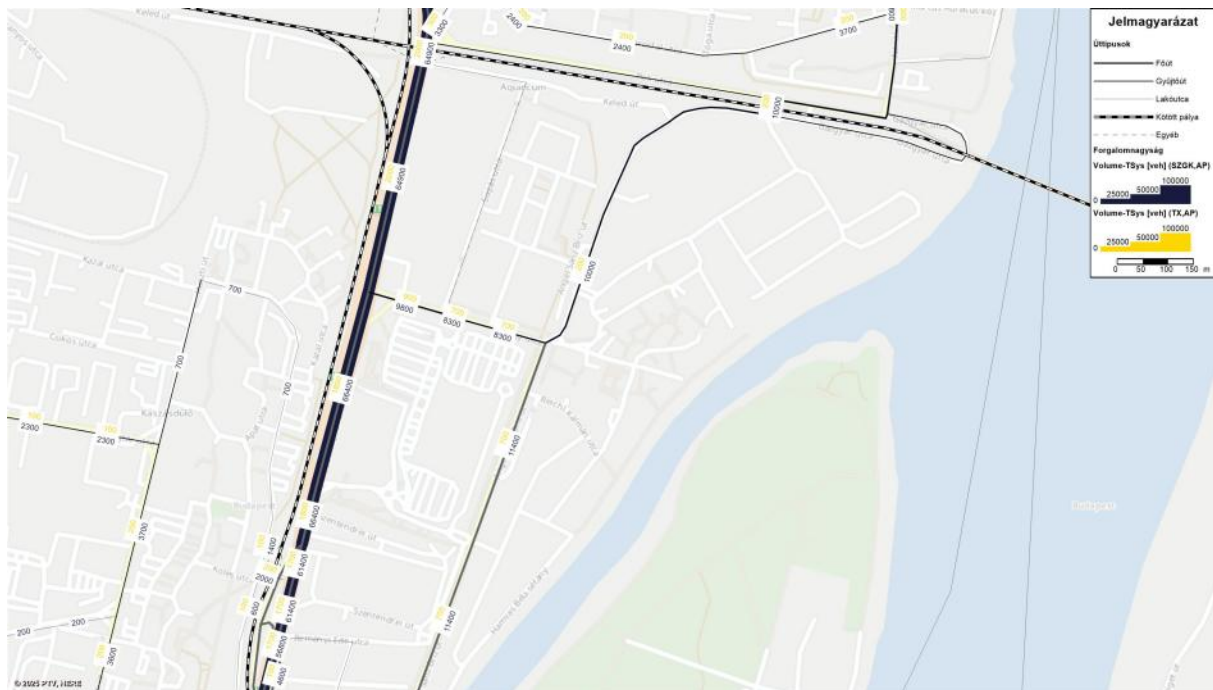
Baleset típus ● Kisebb baleset ● Nagyobb baleset



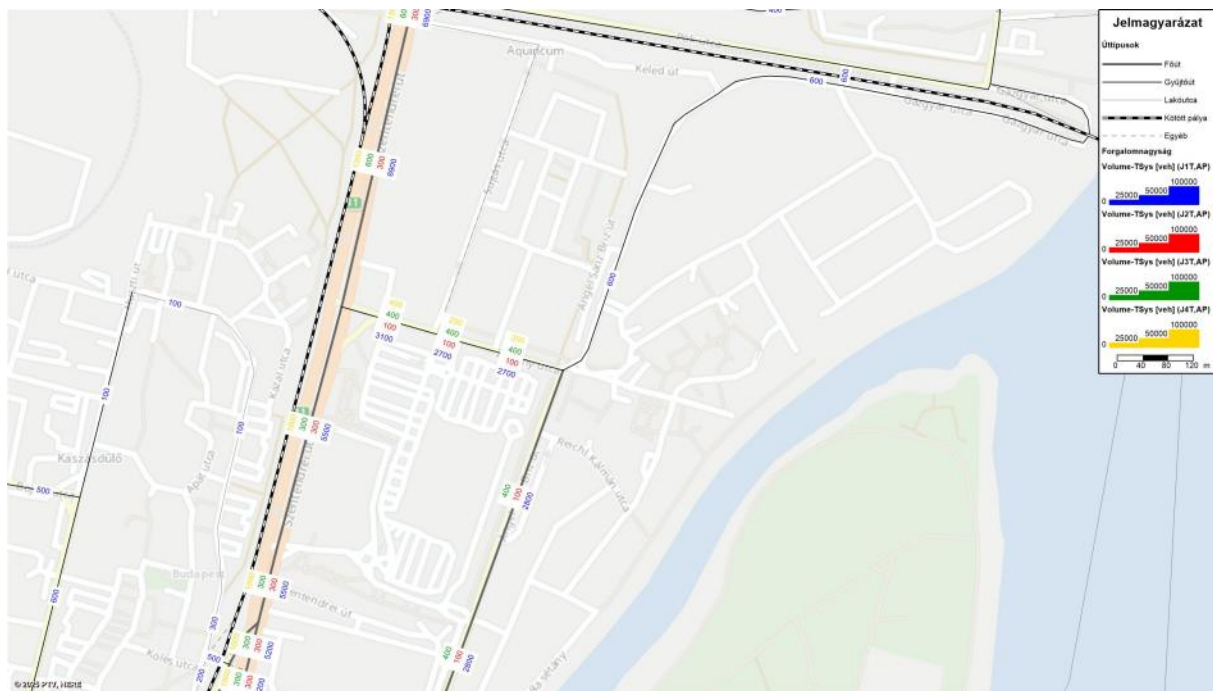
Baleseti adatok 2024.07.

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.



Ángel Sanz Briz út személygépkocsi és taxi forgalma



Ángel Sanz Briz út tehergépjármű forgalma

Az adatok irányhelyesen értelmezendők és ÁNF [jármű/nap] dimenzióban értendők. A teherforgalomra vonatkozóan a kategorizálás a következők szerint történt:

- J1T: < 3,5 t
- J2T: 3,5 t - 7,5 t
- J3T: 7,5 t - 12 t
- J4T: > 12 t

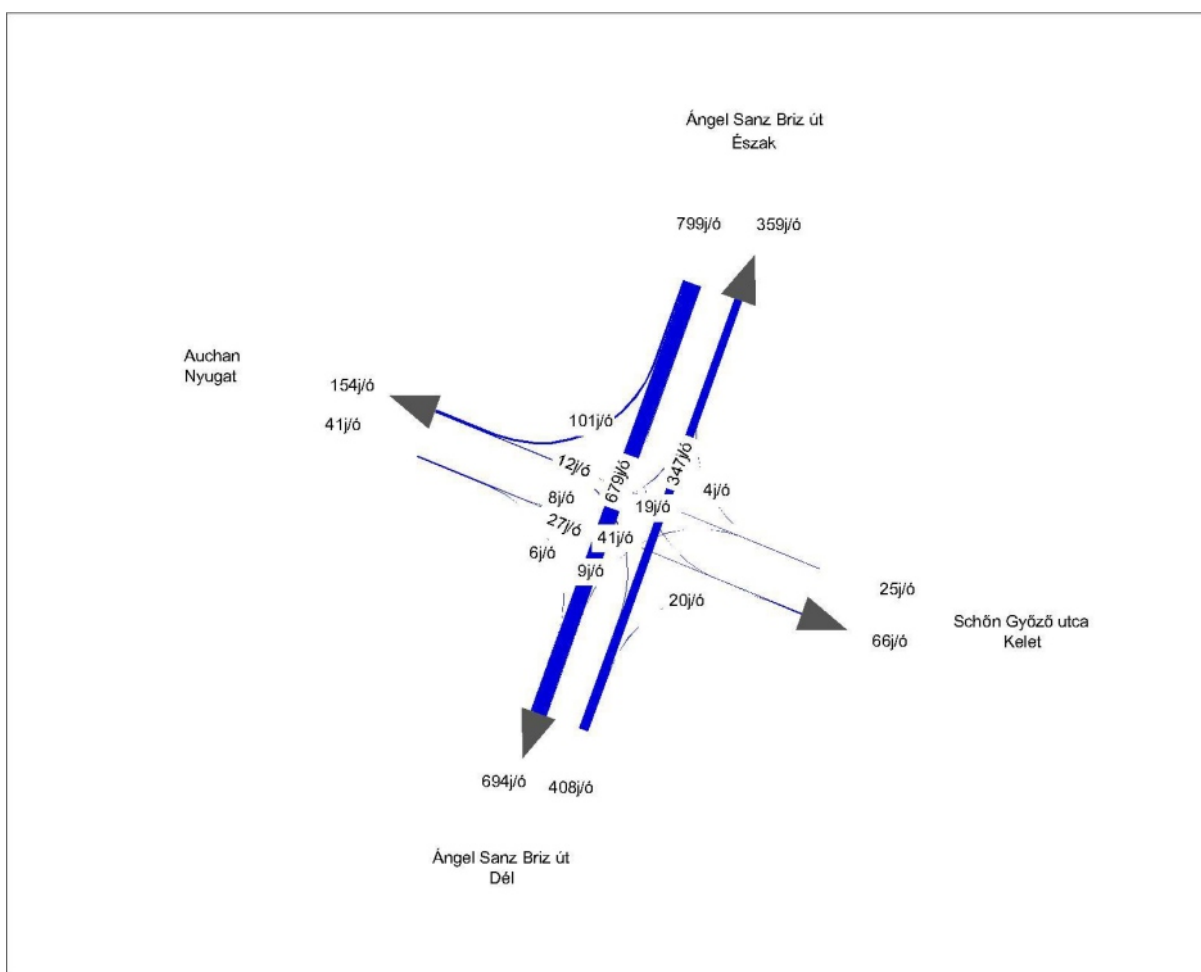
Ez alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- Ángel Sanz Briz út (Schön Győző utca - Záhony utca közötti szakasz):
 - ÁNF érték 15400 j/nap.
 - A teljes tehergépjármű forgalom ebből 3300 j/nap, ami 21%-os arányt jelent.
 - A nehéz-tehergépjármű forgalom (7,5 t – 12 t között, tehát közép-nehez) ebből 400 j/nap.

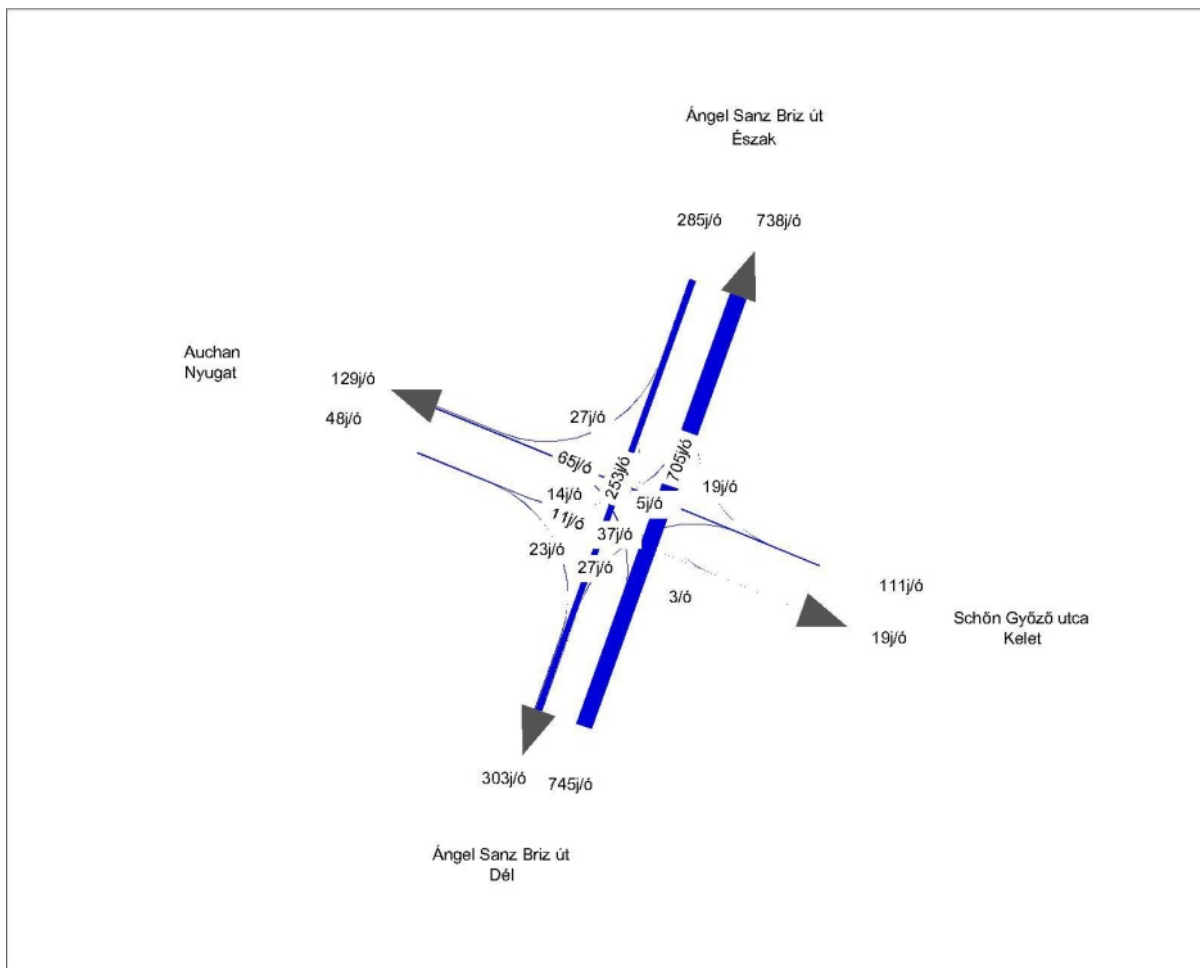
A tervezési területen 2025.04.01-én, keddi napon végeztünk forgalomszámlálást is a délelőtti és délutáni csúcsidőszakokban hétköznap, melynek eredményeképpen az alábbi jelenlegi csúcsórai forgalomáramlási ábra jön létre a tervezési terület előtt az Ángel Sanz Briz út – Schön Győző utcai jelzőlámpás csomópontban. 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 csúcsóratényező 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 területről 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 csapadékcatornával 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 csapadékcatornával 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 vezetékekkel:

- 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 pincszinten közös mélygarázs, földszint + 6 szint), a 19333/57 hrsz-ú területen pedig egy 3 épülettömbből álló épületegyüttes (1 pincszinten 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 kialakításúra 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 %

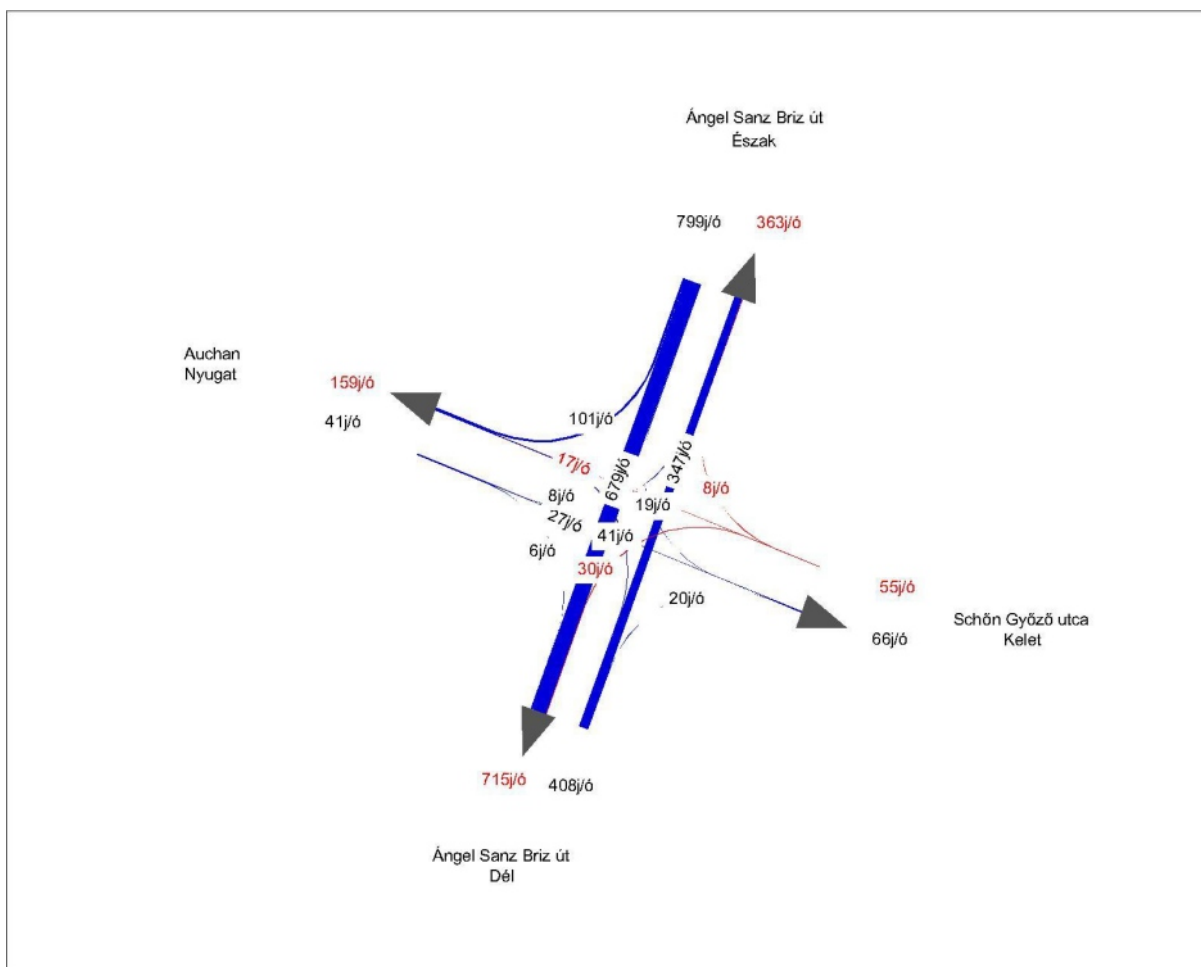
A forgalmi méretezésnél - bár a jelenlegi előrejelzések a személygépkocsi forgalom csökkenésével és alternatív közlekedési eszközök növekedésével számolnak, melyet alátámasztanak a helyváltoztatások csökkentésére irányuló tendenciák (home-office, stb.) - mivel a méretezéseket max. biztonsággal kell készíteni,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



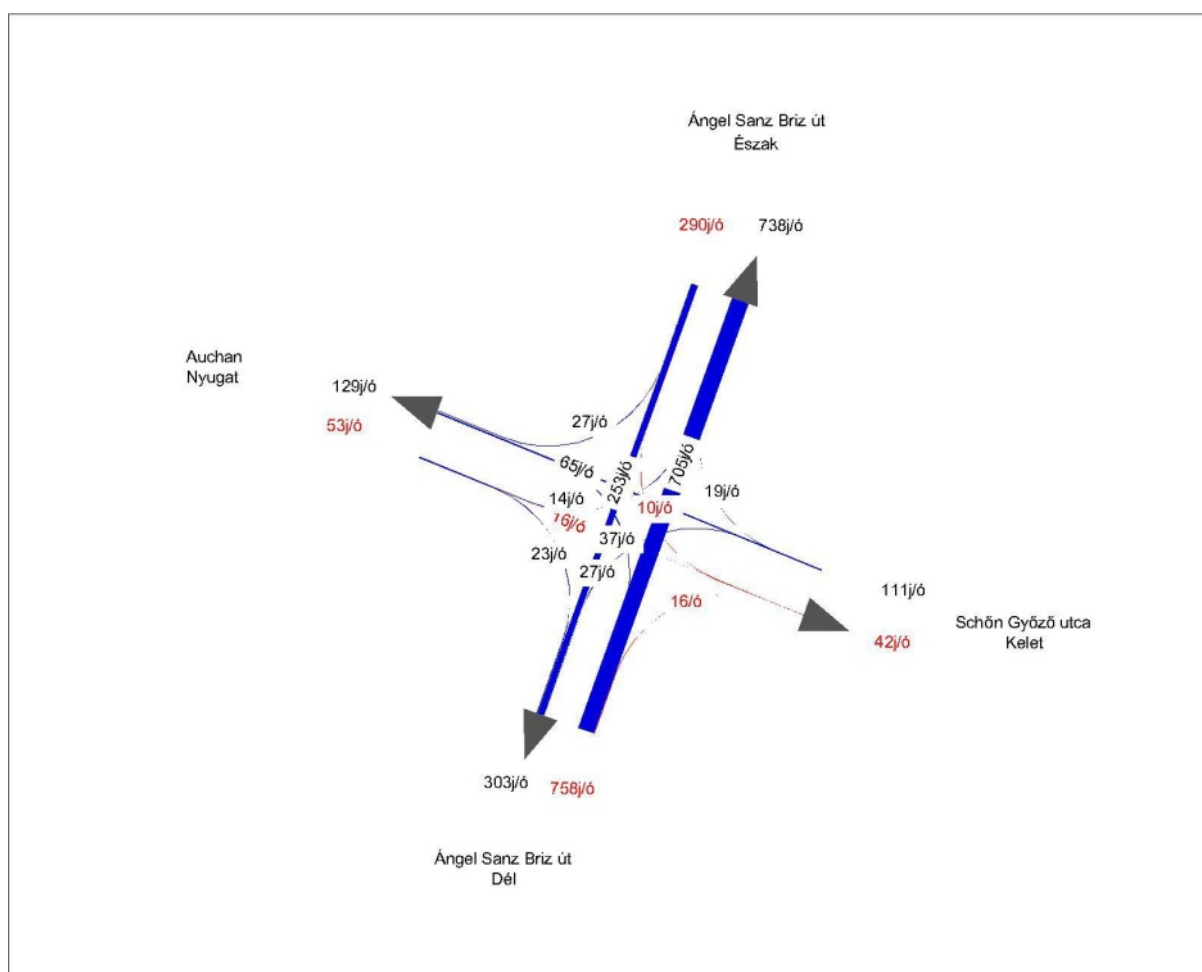
Forgalomáramlási ábra, reggeli csúcs, tervezett állapot

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 – Schőn 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:

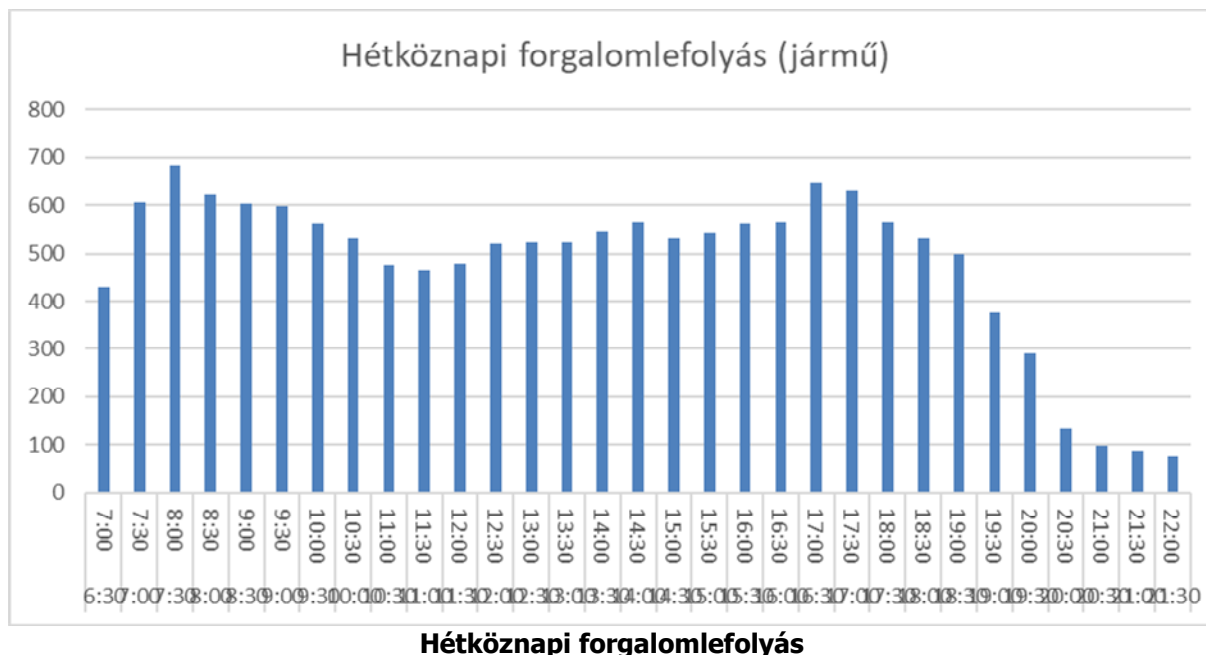
- Tömegközlekedés: 60%
- Gyalogos közlekedés: 25%
- Kerékpáros közlekedés: 15%

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 beközlekedést a TÉKA és a vonatkozó ÚME 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 szélességekkel. 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 átközlekedést 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 szemétszállítás miatt várható rendszeres teherforgalom, eseti jelleggel költözés, tűzoltás illetve futárszolgálat tehergépjárműveinek megjelenésére lehet még számítani.
- A szemétszállításhoz 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 szemétszállító 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 (Scön 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