



Tématerület: Városfejlesztés
Altéma: területhasználát,
területgazdálkodás, területfejlesztés
Altémán belül: speciális téma: Rozsdaövezet



BP Műhely

Rozsdaövezeti területek fővárosi tulajdonban



Alapdokumentum

Háttérdokumentum

1 Bevezető, a dokumentum célja

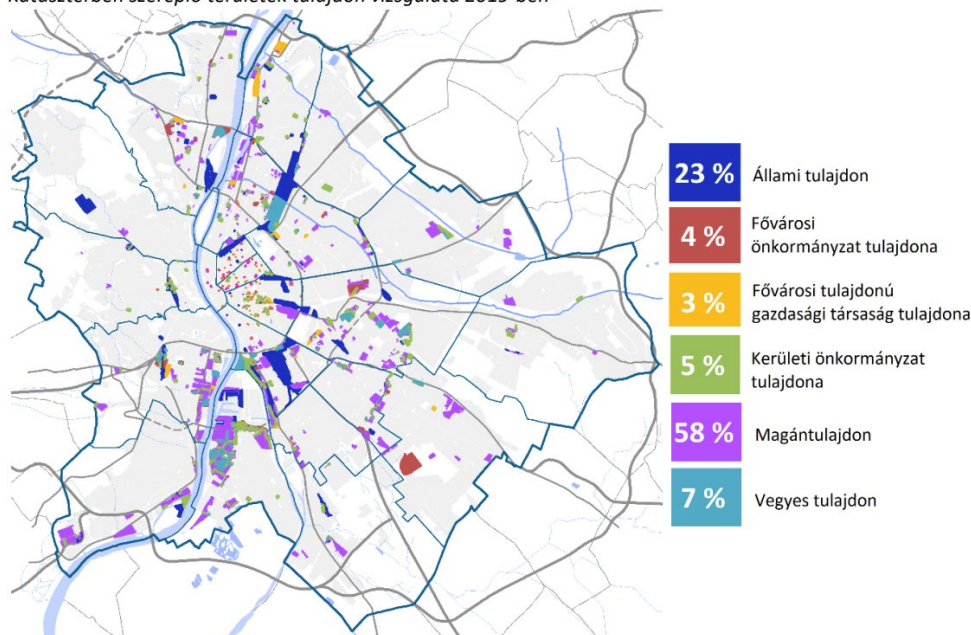
Miért foglalkozunk a fővárosi tulajdonú rozsdáövezetekkel? A barnamezős (rozsdáövezeti) területek a városszövet belső „aranytartalékai”: fejlesztési kínálatot biztosítanak ott, ahol az infrastruktúra adott, így a beépítési nyomás nem a külső zöldmezők felé tolódik. Ugyanakkor a rozsdáövezetek vizsgálata, a fejlesztési lehetőségek bemutatása a Budapest Műhely tevékenységének is fontos részét alkotják, így többek között kerekasztal-beszélgetés is történt a témában, valamint javaslatként kidolgozásra került egy „rozsdáövezeti ügynökség”, ami ezeket a területeket hatékonyan képes menedzselni. Mindezért érdemes áttekinteni, hogy Budapesten mik a rozsdáövezetek általános tulajdonviszonyai, milyen arányban állnak ezek a területek fővárosi tulajdonban. Az alábbiakban a legjelentősebb fővárosi tulajdonú rozsdáövezeteket mutatjuk be.

2 Általános helyzetkép

Budapest barnamezős állománya elsősorban magán (58%) és állami (23%) tulajdonban van; a fővárosi tulajdon aránya mindössze 4% a 2019-es rozsdáövezeti kataszter adatai szerint. Ez erősen korlátozza a Főváros közvetlen, tulajdonosi eszközökkel történő beavatkozási mozgásterét, és intézményes együttműködést (állam, kerületek, magántőke) tesz szükségessé.

A rozsdáövezetekre egyébként jellemző a sokszor szinte átláthatatlan, szó szerint mozaikos tulajdonviszony, ami sokszor a területek hasznosítását is megnehezíti. A Főváros ugyanakkor nem jó gazdája a tulajdonában álló barnamezős területeknek, különösen a Cséry-telep esetén a súlyos szennyezés kezelésében van mulasztása.

Kataszterben szereplő területek tulajdon vizsgálata 2019-ben



1. ábra: a Kataszterben szereplő területek vizsgálata 2019-ben

Jelenhelyzet – tények röviden: a kataszter 2024. évi frissítése 2712,5 ha alulhasznosított/használaton kívüli területet tart nyilván (311 telekcsoport), a 2016–2024 közötti időszakban fokozatos csökkenéssel, ami a hasznosítás élénkülésére utal. Ugyanakkor a tulajdonmozaik és a kármentesítési kockázatok több kulcsterületen (pl. Óbudai gázgyár, Cséry-telep) érdemi akadályt jelentenek.

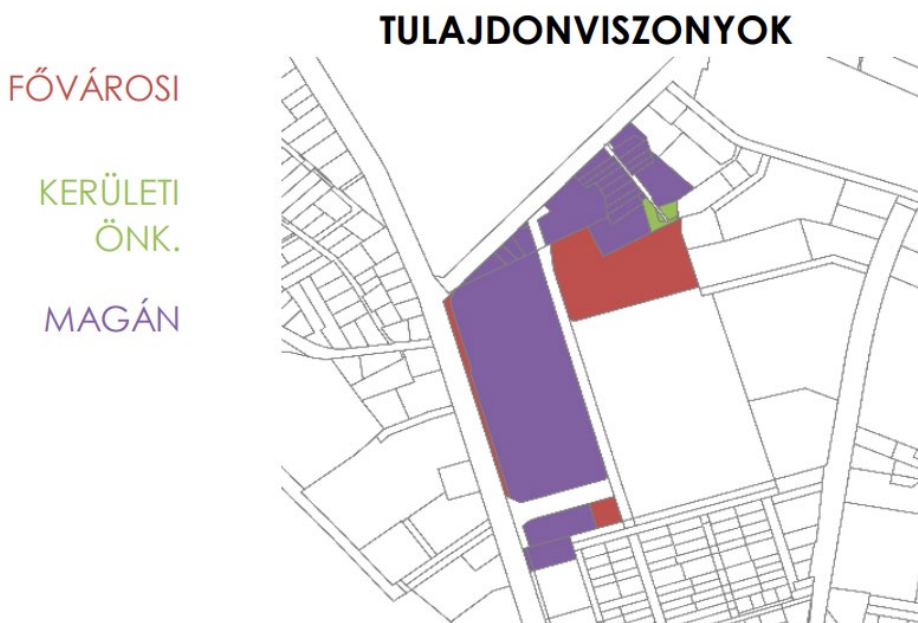
A dokumentum célja a főbb, fővárosi tulajdonú rozsdáövezeti területek fejlesztési szempontú bemutatása, a kockázatok és lehetőségek gyors feltárásával, az intézményes kezelés (pl. „rozsdáövezeti ügynökség”) megalapozásával. A dokumentum célja továbbá a döntés-előkészítés támogatása (területpriorizálás, kármentesítési lépések ütemezése, jogi-szabályozási eszközök kiválasztása), valamint a nyilvánosság tájékoztatása azzal, hogy rámutat néhány fejlesztési szempontból érdekes területre.

3 A Főbb fővárosi tulajdonú rozsdáövezeti területek

3.1 Bécsi 343

Kataszteri azonosító: III_L01

A Bécsi út 343 szám alatti egykori téglagyár jelenleg szinte teljesen üres, az egykori épületeket elbontották, azóta gyomfák, özönnövények nőtt fel a területen. A telekcsoport csak mintegy ötöde fővárosi tulajdon, a többi jellemzően magántulajdonban áll (lásd mellékelt ábra).



2. ábra: a „Bécsi 343” rozsdáövezeti terület tulajdonviszonyai, kivágat BP. barnamezős kataszterből

3.2 Óbudai gázgyár

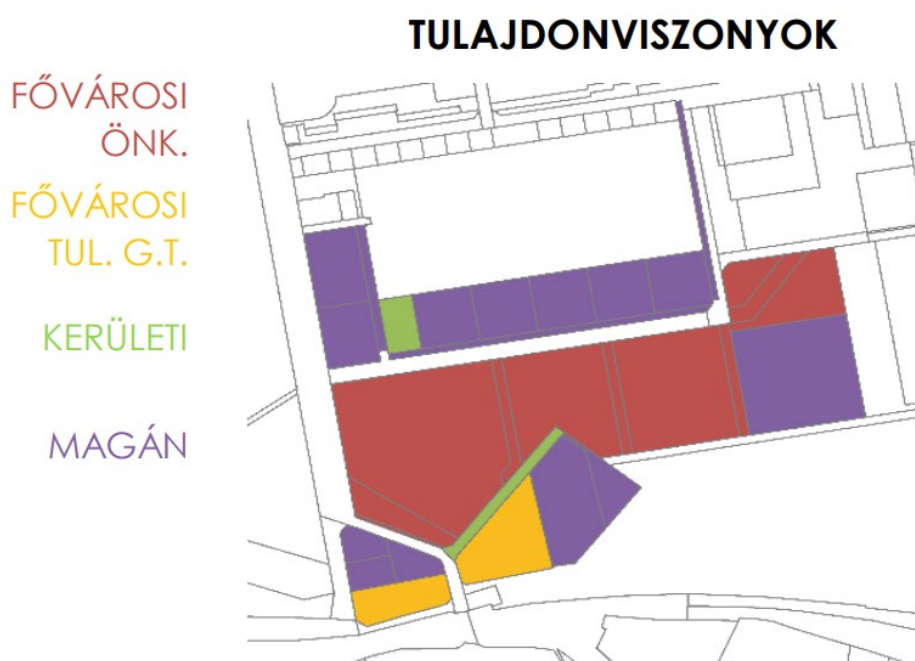
Kataszteri azonosító: III_02

A 16 hektáros terület jelenleg fővárosi tulajdonban van, alulhasznosított, elhanyagolt állapotú. Az ezzel kapcsolatos kommunikációt viszont megnehezíti, hogy a területen meglévő szennyezés kezeléséért az MVM Next Zrt., tehát közvetetten a Magyar Állam felelős a „szennyező fizet” elv alapján.

3.3 Élessarok

Kataszteri azonosító: X_27

A terület alulhasznosított, nagyrészt beépítetlen, a helyszínen gyomfák és özönnövények találhatók. A terület tulajdonviszonyai mozaikosak, de a Főváros jelentős számú és viszonylag nagy telkekkel rendelkezik (lásd mellékelt ábra).



3. ábra: az „Élessarok” rozsdaovezeti terület tulajdonviszonyai, kivágtat BP. barnamezős kataszterből

3.4 Cséry-telep

Kataszteri azonosító: XVIII_01

A XVIII. kerületben található egykori hulladéklerakó 60 hektáros területe teljes egészében fővárosi tulajdon. Egykori funkciójából adódóan a terület rendkívül szennyezett, erről 2020-as cikkében az Átlátszó hírportál is beszámolt, nyilvánvalóan az akkor frissen távozott városvezetést felelőssé téve a helyzetért. Az azóta eltelt időszakban alig történt előrelépés az ügyben, a Főváros 2025. márciusában kármentesítési monitoringrendszer üzemeltetésére írt ki közbeszerzést

4 Forrásjegyzék

- <https://atlatszo.hu/kozugy/2020/07/21/halalto-es-feher-kupacok-belogtunk-a-csery-telepre-karmentesitesnek-meg-semmi-nyoma/>
- <https://budapest.hu/hirek/2025/02/26/csery-telep-karmentesitesi-monitoring-rendszerenek-uzemeltetese-2025evre>. Budapest, 2020. BFVT Kft.



BP Műhely