

UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE
BUDAPEST IX. KERÜLET, HATÁR ÚT – GUBACSI ÚT – ILLATOS ÚT - VASÚT (A NYÁRY
PÁL U. VONALÁBAN) – HATÁR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



- Trk. 38. § szerinti véleményezési szakasz dokumentációja -

MEGBÍZÓ:

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

2017. március



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE
BUDAPEST IX. KERÜLET, HATÁR ÚT – GUBACSI ÚT – ILLATOS ÚT - VASÚT (A NYÁRY
PÁL U. VONALÁBAN) – HATÁR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési
tervező:

Berényi Mária
Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Településrendezési
tervező:

Vojnits Csaba Ferenc
Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési
munkatárs:

Vasas Zsófia
okl. településmérnök

Tájrendezés-, zöldfelületek:

4T Tájvédelmi Tervező Bt.
2030 Érd, Folyondár u. 142.
Módosné Bugyi Ildikó
Terv. jog.: TK/1 01-5046

Környezetvédelem:

Sándor Gábor



Create Value Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

1135 Budapest, Jász utca 66/B 3.em.

Tel.: 20/219-8444; Fax: 1/700-2486

e-mail: info@cvmail.hu

honlap: www.createvalue.hu

Közlekedéstervező:

Dobrocsi Tamás
13-3416 Terv. jog.:KÉ-K, Tkö
Simon Gábor

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692

honlap: www.kesztervezo.hu

Energia közművek:

Hanczár Zsoltné 01-2418
Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Vízi közművek:

Bíró Attila 01-2456
Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Ügyvezető:

Berényi Mária



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE
BUDAPEST IX. KERÜLET, HATÁR ÚT – GUBACSI ÚT – ILLATOS ÚT - VASÚT (A NYÁRY
PÁL U. VONALÁBAN) – HATÁR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**
- 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**
- 3. HELYZÉTÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4. FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMÉK ÖSSZEFOGLALÁSA**
- 5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**
- 6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA**
- 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK JAVASLLATA

- RENDELET-TERVEZET**
- SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT**

V. TERVIRATOK – CD MELLÉKLETEN



I. BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

A tervezési terület Budapest IX. kerülete és XX. kerülete határos részén, a Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút (a Nyári Pál u. vonalában) által határolt területen (kb. 105 ha) fekszik. Jelenleg a terület a *Budapest IX. kerület, Linde telephely és környéke (Illatos út- Gubacsi út- Határ út- MÁV (38230/41 hrsz.) keleti határa által határolt terület)* által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 24/2004.(VI.28.) számú önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik.

A hatályos tervek módosítását a területen található Unix Autó Kft. kezdeményezte a telephelye tervezett fejlesztésével kapcsolatban. A hatályos tervek felülvizsgálatát és részleges módosítását a Kerületi Önkormányzat támogatta.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a tervek felülvizsgálatával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terv (KÉSZ) elkészítésének kiemelt céljai egyrészt a jelenleginél nagyobb maximális beépítettség alkalmazása, illetve - az OTÉK 111. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján - a jogszabályi előírásnál megengedőbb zöldfelületi arány megállapítása a kialakult gazdasági terület egy részén, ahol ezt a meglévő beépítés, valamint a tervezett és megalapozott fejlesztési szándék indokolja.

A minimális zöldfelületi arányt érintő tervezett OTÉK eltérés előzetesen egyeztetésre került az Állami Főépítésszel, aki tekintve a területen tervezett munkahelyteremtő beruházás jellegét, előzetesen egyetértett az OTÉK-tól való eltéréssel.

A tervezést és a terv későbbi jóváhagyását befolyásoló tényezők a tervezett „Galvani híd”, ehhez kapcsolódóan az Illatos út távlati fejlesztése, valamint a terület déli részét érintő Kelebiai vasútvonal új tervezett nyomvonala is. A cél ezen tervezett közlekedési infrastruktúra elemek fejlesztésével kapcsolatban, hogy a készülő terv és annak elfogadása, ne okozzon a jelenlegi szabályozáshoz képest hátrányosabb helyzetet a megvalósíthatóságuk vonatkozásában. Ezt a terv garantálja, mert az érintett területek vonatkozásában vagy fenntartja a jelenlegi meglévő állapotot, vagy egyes esetekben még javít is rajta, az új építmények elhelyezésének korlátozásával.

A tervezési feladat az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *Országos Településrendezési és Építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Trk.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készült.

A tervezett KÉSZ igazodik az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott új budapesti Településszerkezeti Tervhez és az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzathoz is.

A Kerületi Építési Szabályzat egyeztetése a Trk. 36. § szerinti teljes eljárás keretében történik.



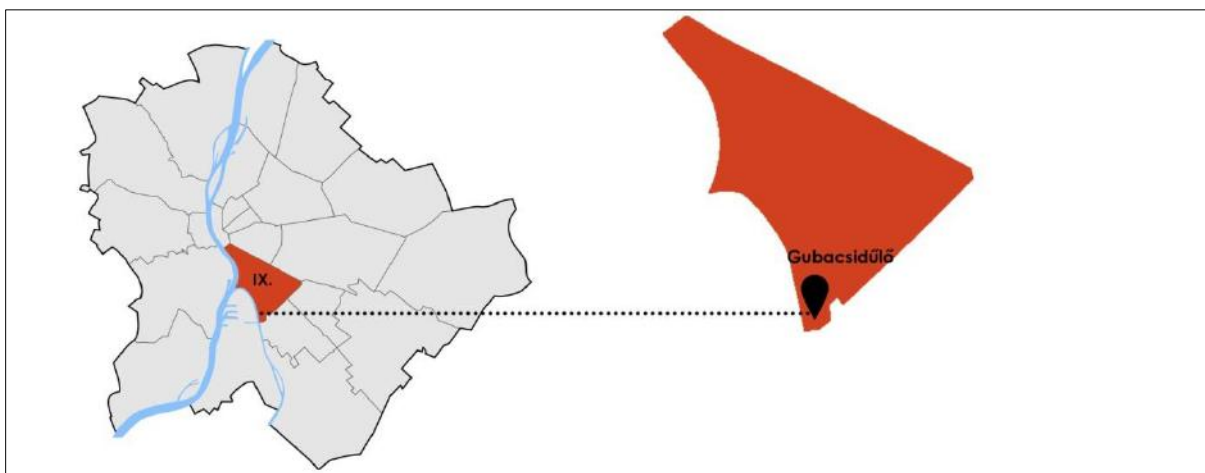
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

1.1.1. A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Budapest IX. kerületében, Külső-Ferencváros városrészben található. Határai a Határ út – Gubacsi út – Illatos út - vasútvonal (a Nyáry Pál u. vonalában) – Határ út.



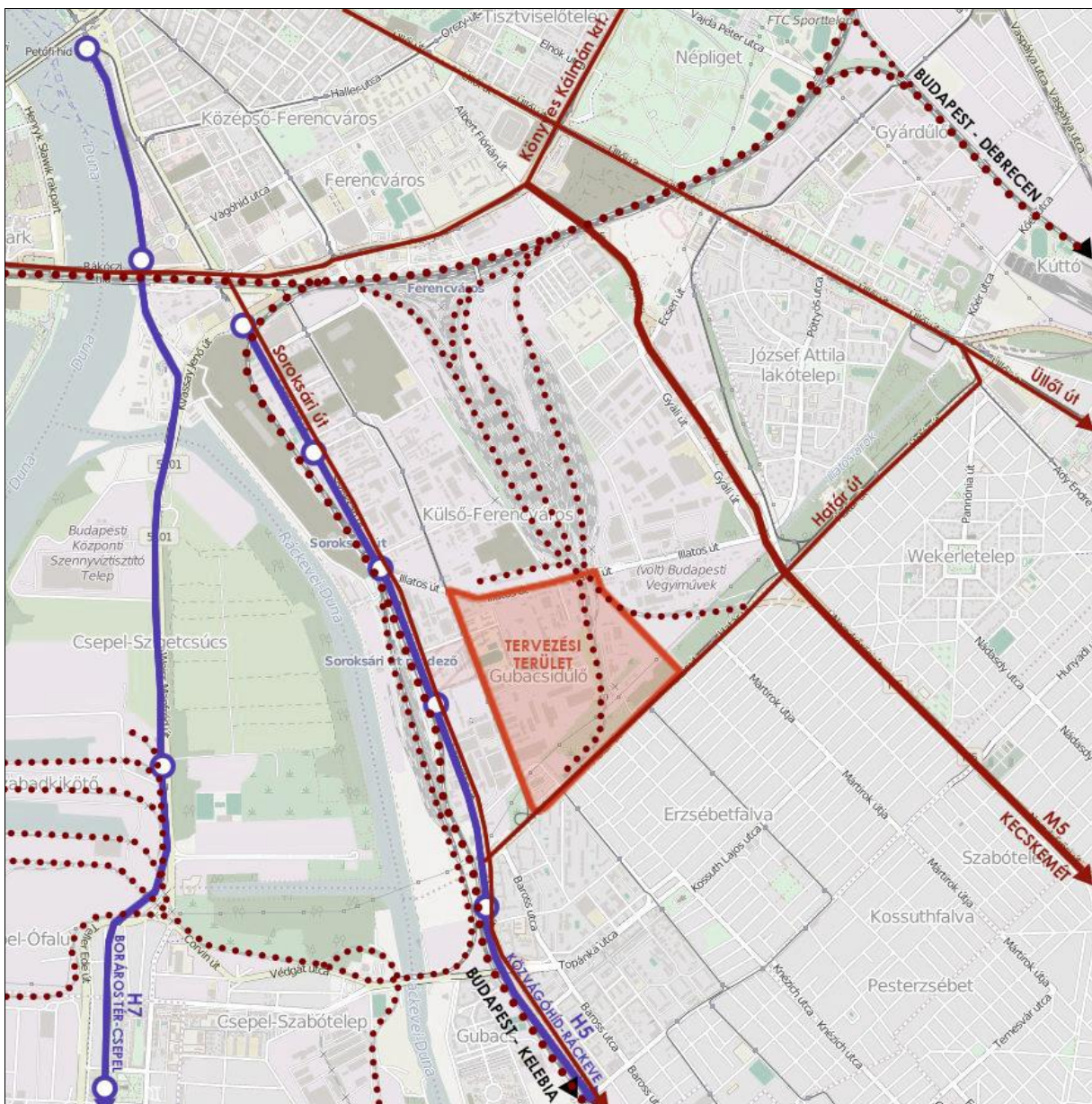
1.1.2. A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Külső-Ferencváros városrész déli részén, a XX. kerülettel határosan helyezkedik el. A városrészre jellemzően a tervezési terület és északi szomszédos területei ipari-gazdasági területek, délről azonban a Határ út mentén már a XX. kerület intézményi és kertvárosias beépítésű lakóterületei határolják. Nyugati irányból a Gubacsi út és a Soroksári út között egy keskeny intézményi-gazdasági terület határolja a tervezési területet, melytől tovább nyugatra a H6-os HÉV és a Kelebia vasútvonal futnak. Az RSD mentén jelentős lakóterületi fejlesztést irányoznak elő a tervek, de ez már nem közvetlenül kapcsolódik a tervezési területéhez.

1.1.3. A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

Az alábbi térképrészlet mutatja be a tervezési terület elhelyezkedését a városszerkezetben. Dél-keleti oldalán fut a Határ út, mely a Soroksári utat köti össze az Üllői úttal. A területtől észak-keletre halad az M5-ös autópálya bevezető szakasza. A tervezési területtől Nyugatra található a Soroksári út, mely É-D-i összeköttetést biztosít a főváros központja és a déli Duna-menti területek között. A Soroksári úttal párhuzamosan futnak a H5-ös Ráckevei HÉV, illetve a Budapest-Kelebia vasútvonal.

A tervezési terület északi szomszédságában nagy kiterjedésű ipari-vasúti terület helyezkedik el, melynek néhány kifutóvágánya a tervezési területet is érinti. Ezek a sínpárok a Ferencvárosi rendező vasúti pályaudvarhoz tartoznak.



1.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

1.2.1. A budapesti TSZT és a területrendezési tervek viszonya

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.

OTrT 3. § (3) bek.

„Az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni.”

Tehát a KÉSZ készítésekor a TSZT területfelhasználása az irányadó, mivel a BATrT területfelhasználási kategóriáit a TSZT készítésekor/módosításakor, illetve az OTrT területfelhasználási kategóriáit a BATrT módosításakor kell figyelembe venni.

Ezen felül a területi tervek településrendezési terv készítésére vonatkozó előírásai vizsgálандók.

1.2.2. Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) vizsgálata

Településrendezési terv készítésére vonatkozó, a tervezési terület kapcsán releváns előírások és értelmezésük:

A tervezési terület az **OTrT 2. sz. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** - tervlapon 1000 ha feletti települési térségbe, a **BATrT 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv** – tervlapon városias települési térségbe sorolt. A határoló Határ út és Gubacsi út főútként, a Budapest – Kelebiai vasútvonal az OTrT-ben egyéb országos törzshálózati vasúti pályaként, míg a BATrT-ban a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalként van jelölve.

Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)



2. melléklet
Az Ország szerkezeti terve - részlet

Az Ország szerkezeti terve

A tervlap alapján a tervezési terület egésze települési térségbe sorolt.

A Határ út és Gubacsi út főút.

A Budapest – Kelebiai vasútvonal egyéb országos törzshálózati vasúti pályaként jelölt.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)



2. melléklet
Szerkezeti terv - részlet

Szerkezeti terv

A tervlap szerint az egész tervezési terület városias települési térségbe sorolt.

A Határ út és Gubacsi út főút.

A Budapest – Kelebiai vasútvonal tranzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonalként jelölt.

A dél-keleti határ mentén átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat húzódik.



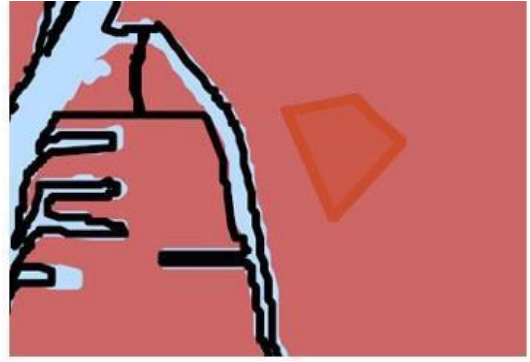
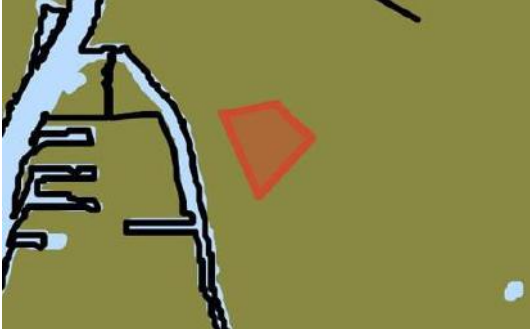
Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésében felsorolt országos övezetek közül, a tervezési területet

- a d) pont szerinti kiváló *termőhelyi adottságú erdőterület* a Határ út mentén, és
- a g) pont szerinti országos vízminőség-védelmi övezet érinti.

Ezen felül

- az f) pont szerinti *világörökségi és világörökségi várományos terület*, illetve
- az i) pont szerinti *kiemelt fontosságú honvédelmi terület* is érintik a területet,

mivel ezek az övezetek egész Budapest területét lefedik.

	<p style="text-align: center;">Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>A tervlap szerint a tervezési területet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület a Határ út mentén keskeny sávban érinti.</p>
<p style="text-align: center;">3.4. melléklet Országos ökológiai hálózat övezete - részlet</p>	
	<p style="text-align: center;">Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>A tervlap szerint a tervezési terület egésze országos vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolt.</p>
<p style="text-align: center;">3.7. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete - részlet</p>	
	<p style="text-align: center;">Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete</p> <p>A tervlap szerint a világörökségi és világörökségi várományos terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.</p>
<p style="text-align: center;">3.6 melléklet Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete – részlet</p>	
	<p style="text-align: center;">Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p> <p>A tervlap szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.</p>
<p style="text-align: center;">3.9 melléklet Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete - részlet</p>	

OTrT 14. § (1) bek.

„Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

A tervezési területet a Határ út mentén érinti a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete. Itt az új TSZT készítésekor nem jelöltek ki új beépítésre szánt területet. A készülő terv is az erdőterület fennmaradásával számol.

(2) bek.

„Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A tervezési területet bányatelek nem érinti.

OTrT 15. § (2) bek.

Az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe „tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A hatályos TSZT szerint a tervezési terület beleesik az Országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületébe, így a tervezett helyi építési szabályzatnak tartalmaznia is kell erre vonatkozó előírásokat.

(3) bek

„Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

A tervezési területet bányatelek nem érinti. Bányászati tevékenység a területen a jövőben sem tervezett.

OTrT 14/B. § (1) bek.

„A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

Az új budapesti TSZT szerint világörökségi és világörökségi várományos terület nem érinti a tervezési területet.

OTrT 16/C. §

„A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az új budapesti TSZT szerint honvédelmi terület nem érinti a tervezési területet.

Az **OTrT 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a tervezési területet csak az e) pont szerinti ásványi nyersanyagvagyon-terület érinti.

	<p style="text-align: center;">Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p> <p>A tervlap szerint az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.</p>
<p style="text-align: center;">3.15 melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete - részlet</p>	

OTrT 19/B. § (1) bek.

„Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

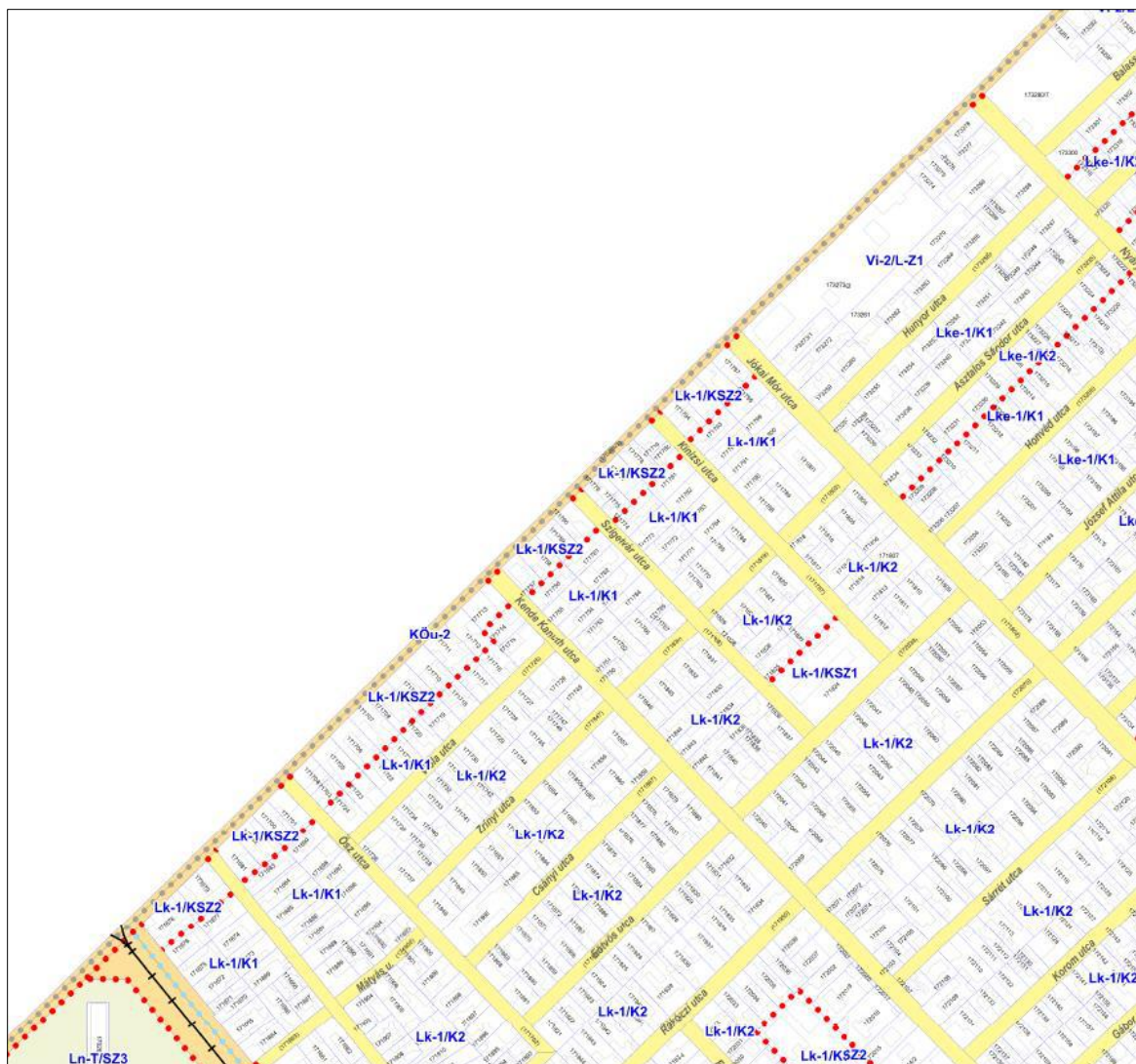
Az új budapesti TSZT szerint (a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján) Budapest területét ásványi nyersanyagvagyon-terület nem érinti.

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN

A tervezési terület - fekvéséből adódóan - a XX. kerület határához csatlakozik a Határ út mentén.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata a 26/2015.(X.21.) rendeletével hagyta jóvá Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzatát. A rendelet szabályozási tervi melléklete a Fővárosi TSZT-nek és az FRSZ-nek megfelelően sorolta be a Határ utat Köu-2 jelű közlekedési övezetbe és a Határ út menti területeket kisvárosias lakóterületi, illetve intézményi vegyes építési övezetbe.





Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzata – Szabályozási terv (részlet)

1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Ferencváros Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép Magyarország Operatív Program-Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban- Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült.

1.4.1. A Külső-Ferencváros városrész a Településfejlesztési Konceptióban

A kerület Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült, és a 2015-2030 közötti időszakra fogalmaz meg jövőképet, illetve hosszú távú célokat. Ferencváros fejlesztési koncepciója három átfogó fejlesztési célt jelöl ki.

Ezek:

- az aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalom,
- a komfortos, biztonságos és élhető környezet és
- a vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaság.

Külső-Ferencváros esetében kiemelten fontos célok:

- az energiatakarékos és fenntartható közlekedés, és az alternatív módok erősítése,
- a helyi gazdaság fellendítése és munkahelyteremtés,
- a gazdasági funkcióváltás,
- az intermodális csomópontok és kapcsolatok erősítése,
- a gazdasági versenyképesség javítása,
- a kedvező gazdasági környezet kialakítása,
- a térszerkezeti hiányosságok megszüntetése és a feltáratlan területek közlekedési kapcsolatainak, elérhetőségeinek fejlesztése,
- az izoláló közlekedési elemek áthelyezése.

Részcélok / Városrészek		Városrészek			
		Belső-Ferencváros	Középső-Ferencváros	Külső-Ferencváros	József Attila lakótelep
Részcélok	oktatási és kulturális identitás további erősítése és támogatása	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	energiatakarékos és fenntartható közlekedés, az alternatív módok erősítése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	helyi gazdaság fellendítése, helyi munkahelyteremtés	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	az idegenforgalom támogatása, a ferencvárosi 'brand' erősítése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	a lakóterületek városrehabilitációs programjának folytatása	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	a Duna-part intenzívebb bevonása a kerület vérkeringésébe	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	a helyi igényekhez alkalmazkodó korszerű humán intézményrendszer fejlesztése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	gazdasági funkcióváltás a meglévő barnamezős területek komplex rehabilitációjának előkészítésével	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	oktatás fejlesztése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	intermodális csomópontok és kapcsolatok erősítése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	a turizmushoz kapcsolódó elsődleges szolgáltatások fejlesztése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer és közösségi terek fejlesztése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	gazdasági versenyképesség javítása a K+F+I támogatásával, és az üzleti környezet javításával	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	szegregációs folyamatok mérséklése, szociális városrehabilitáció	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	kedvező gazdasági környezet kialakítása	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	esélyteremtés lehetőségeinek javítása a köznevelési intézményekben	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	térszerkezeti hiányosságok megszüntetése és a feltáratlan területek közlekedési kapcsolatainak és elérhetőségeinek fejlesztése, izoláló közlekedési elemek áthelyezése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	idősek ellátásának javítása	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	a Duna-part egységes rekreációs, szolgáltató és lakóvezetetté alakítása a hasznosításban érintett szereplők együttműködésével	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge
	közterületek megújítása a gyalogos és alternatív közlekedési módok támogatása, az akadálymentesített területek növelése	Erős	Közepes	Gyenge	Gyenge

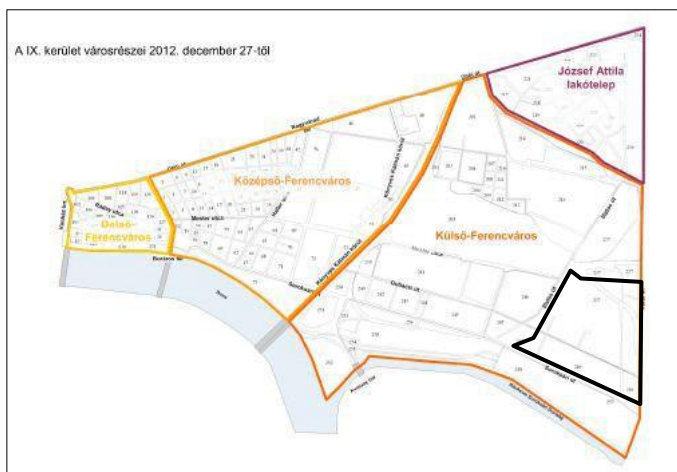
5. táblázat: A részcélok és a városrészek kapcsolata



1.4.2. A Külső-Ferencváros városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában

Külső-Ferencváros egyike Ferencváros négy városrészének. A kerületrész déli oldala megegyezik a kerület határával, a XX. kerület irányába.

A kerületrész jelentős része gazdasági, kötöttpályás közlekedési és intézményi kategóriába sorolt terület. Lakóterületek a kerületrész észak-keleti részén, valamint a nyugati határa mentén találhatók, melyekre kis- és nagyvárosias, illetve szabadon álló családi házas beépítés a jellemző.



1. ábra Ferencváros városrészei, Forrás: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Integrált Településfejlesztési Stratégia

A településrészekre értelmezett városrészi célok (1.2.1. fejezet) között Külső-Ferencvárosban

- a Duna irányú átjárhatóság biztosítása következtében egy nyitott városszerkezet létrehozása,
- a barnamezős területek hasznosításával fokozatosan javuló városi környezet kialakítása és
- korszerű munkahelyek teremtése

kerül célként említésre.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia kijelölt négy fejleszteni kívánt akcióterületet a kerületben. A tervezett fejlesztések megvalósítása a 2014-2020 közötti időszakra ütemezett. Ezen akcióterületek közül a tervezési terület közvetlenül nem érinti egy sem, de a tervezési terület észak-keleti sarkát határolja egy.

A Külső-Ferencvárosi akcióterület fejlesztésének rövid leírása:

„A funkcióját veszített pályaudvar újrahaznosítása elhúzódó feladatként van jelen a kerület életében. Elsődleges a terület kármentesítése, és a környezeti kockázatok feltárása. Ezt követően a terület vegyes funkciójú intenzív hasznosításával, és a zöldfelületek arányának növelésével új kerületi központ jöhet létre.”

A kerületben négy szegregátumot és egy szegregációval veszélyeztetett területet jelölt meg a KSH, a 2011. évi népszámlálási adatok alapján. Ezek közül kettő a Külső-Ferencvárosi városrészben található. Ezekre a területekre az önkormányzat anti-szegregációs intézkedési tervet dolgozott ki az Integrált Településfejlesztési Stratégiában.

1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület elemzése a hatályos településrendezési tervek alapján.

1.5.1. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata



1. Területfelhasználás - részlet

1. Területfelhasználás

A tervezési terület jelentős része **Gksz-2 jelű (lila), jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület.**

A gazdasági területet kelet felől **KÖk jelű (barna), kötőtpályás közlekedési terület** határolja. A Határ út menti területek több mint fele **Ev jelű (zöld), védelmi erdő** területfelhasználási kategóriába sorolt, amelynek egy része **pontozott raszterrel jelölt tervezett erdőterületek és zöldterületek** kategóriába is tartozik. A véderdőtől délnyugatra **Vi-2 jelű (világoskék), intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület** került kijelölésre. A Gubacsi úttól keletre, a gazdasági területekbe ékelődve **K-Okt jelű (kékeszöld), oktatási központok területe** található.

A tervezési területet nyugati irányból **Gksz-2 jelű (lila), jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület, K-Hon jelű (türkizkék), honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület** és **Vi-1 jelű (sötétkék), intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület** határolja. Az utóbbi **függőleges sraffozással jelölt jelentős változással érintett területként** van jelölve. E mellett a dél-nyugati saroknál többszintű területhasználat található, ahol a meghatározó területhasználat a **K-Közl jelű (sötétszürke), közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület**, a kiegészítő területhasználat pedig a **Vi-1 jelű (sötétkék), intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület.** Az Illatos úttól északra **Gksz-2 jelű (lila), jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület** és **KÖk (barna), kötőtpályás közlekedési terület** található. A keleti határ mentén folytatódik a **Gksz-2 jelű (lila), jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület** és az **Ev jelű (zöld), védelmi erdő terület.** A gazdasági terület egy része infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület és kötőtpályás közlekedési területként átmenetileg hasznosítható. A Határ út déli oldalán a XX. kerület található. A tervezési területet ebből az irányból **Ln-T jelű (narancs), nagyvárosias telepszerű lakóterület, Lk-1 jelű (világosbarna), kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület** és **Vi-2 jelű (világoskék), intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület** határolja.



2. Közlekedési infrastruktúra - részlet

2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület nyugati oldalán halad egy településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, a Gubacsi út. Ezzel párhuzamosan, az út nyugati oldala mentén felszíni közúti vasút (villamos) vonal húzódik, amely elérve a Határ utat, keleti irányba halad tovább.

A terület északi határát alkotó Illatos út II. rendű főút.

A terület déli határán halad a Határ út, amely tervezett I. rendű főútként van kijelölve, mint a tervezett Körvasút menti körút nyomvonala, amely szint alatt keresztezi az RSD-t, Csepel felé közúti kapcsolatot biztosítva.

További tervezett elem a Határ úttal párhuzamosan kijelölt, tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.

A tervezési területet érintően van előirányozva a Kelebia vasútvonal új nyomvonala és bevezetése a Ferencvárosi pályaudvar területén keresztül. A nyomvonal részben szint alatt halad és a tervezési területen már felszíni nyomvonalként kanyarodik a pályaudvar területére.

3. Az épített környezet értékeinek védelme

3/a. Más jogszabállyal érvényesülő művi érték-védelmi, örökségvédelmi elemek



A tervlap tartalma alapján a teljes tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

3/b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A tervlap tartalma nem érinti a tervezési területet.

4. Zöldfelület-, táj- és természet-védelem



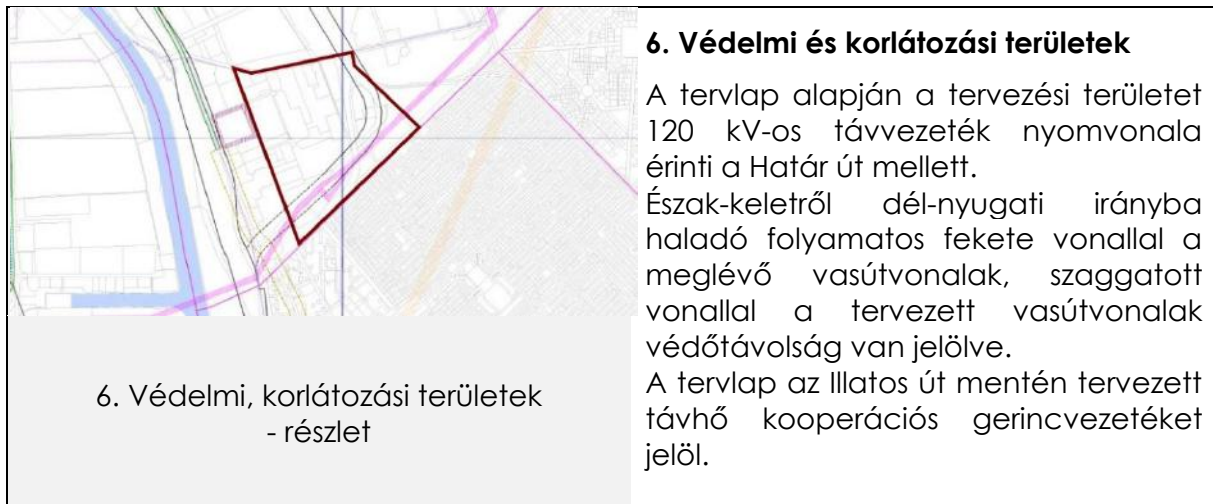
A tervezési terület keleti sarkában az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület található, amely egyben kiváló termőhelyi adottságú erdőterület kategóriába sorolt.



5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek - részlet

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület. A tervezési terület keleti határán, egy kisebb területen alsó küszöbértékű veszélyes üzem található, belső, középső és külső veszélyességi zónákkal. Egy másik, felső küszöbértékű veszélyes üzemnek pedig a veszélyességi zónái benyúlnak a tervezési területre.



6. Védelmi és korlátozási területek

A tervlap alapján a tervezési területet 120 kV-os távvezeték nyomvondala érinti a Határ út mellett.

Észak-keletről dél-nyugati irányba haladó folyamatos fekete vonallal a meglévő vasútvonalak, szaggatott vonallal a tervezett vasútvonalak védőtávolság van jelölve.

A tervlap az Illatos út mentén tervezett távhő kooperációs gerincvezetékét jelöl.

6. Védelmi, korlátozási területek
- részlet

1.5.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti terve jóváhagyott szöveges munkarészeinek vizsgálata a tervezési terület viszonylatában

Területfelhasználás

A TSZT 4.1.3.1. fejezetében, a beépítésre szánt területek között szerepel a jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület (Gksz-2), ami a tervezési terület jelentős részét kiteszi, de található rajta még egy kisebb jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület (Vi-2) és az oktatási központok területe (K-Okt) is. A TSZT 4.1.3.2. fejezetében, a beépítésre nem szánt területek között szerepelnek a kötötpályás közlekedési területek (KÖk) és a védelmi erdőterület (Ev).

A Gksz-2 jelű, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területbe „azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során és a rendszerváltást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek.”

Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területeket (Vi-2) funkcionális vegyesség jellemzi. Jellemzően szabadonálló beépítésű, alacsonyabb sűrűségű, lazább területek tartoznak ide. A terület különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Az oktatási központok területe (K-Okt) közé tartoznak azok a jellemzően 3 ha-nál nagyobb oktatási létesítmények, amelyek „környezetüktől eltérő sajátos jellemzőkkel rendelkeznek, és vagy az országos felsőfokú intézmények közé tartoznak, vagy környezetükhöz képest az alapellátáson jelentősen túlmutató szereppel rendelkeznek, egyben nem képezik részét városközpontnak.”

A kötőtpályás közlekedési területek (KÖk) műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. „Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.”

„Az Ev jelű védelmi erdőterületbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek, valamint azok a védőerdők, amelyek elválasztják az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket. Védelmi erdőterületek kerültek kijelölésre gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül. Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok az erdők, amelyek nem látogathatóak természetvédelmi korlátozás következtében.”

Egyéb elemek

A TSZT 4.1.3.3 fejezetében kerül említésre a tervezett erdőterületek és zöldterületek kategóriája. „A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem érinti a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a kerületi terveszközben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül.”

A 4.1.3.4. „Beépítési sűrűség” fejezetben megállapításra kerül, hogy a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területen a beépítési sűrűség (bs) értéke általánosan 1,0-2,0, ami csak az 1,0-2,0 közti (bsá) értékből áll, vagyis:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók elhelyezésére 1,0-2,0 (bsá) beépítési sűrűségi érték használható.

Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen a beépítési sűrűség (bs) értéke általánosan 0,75-4,25, ami 0,5-3,0 bsá és 0,25-1,25 bsp értékből tevődik össze, vagyis:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók elhelyezésére 0,5-3,0 (bsá) beépítési sűrűségi érték használható, míg
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) beépítési sűrűségi érték 0,25-1,25.

Az oktatási központok területén a beépítési sűrűség (bs) értéke általánosan 0,75-2,25, ami 0,5-1,5 bsá és 0,25-0,75 bsp értékből tevődik össze, vagyis:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók elhelyezésére 0,5-1,5 (bsá) beépítési sűrűségi érték használható, míg
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) beépítési sűrűségi érték 0,25-0,75.

1.5.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete

II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

4.§ (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

IV. fejezet: A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

13.§ (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),

b) I. rendű főutak (KÖu-2),

c) II. rendű főutak (KÖu-3),

d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).

VI. fejezet: A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

21.§ (1) Az 1. mellékletben a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

Az FRSZ mellékletei:



FRSZ 1. melléklet - részlet

1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

bs: beépítési sűrűség
ezen belül:

bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

Az FRSZ a Gksz-2, raktározást, termelést szolgáltató területre 2,0 (2,0+0,0), a Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területre 1,5 (1,0+0,5), a K-Okt, oktatási központok területén 2,25 (1,5+0,75) beépítési sűrűséget enged meg.

A tervezési területet közvetlenül érinti a kötelező elemek, amelyek helye irányadó jelleggel meghatározott cím alatti műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemeken belül a meglévő és tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Határ út mentén.

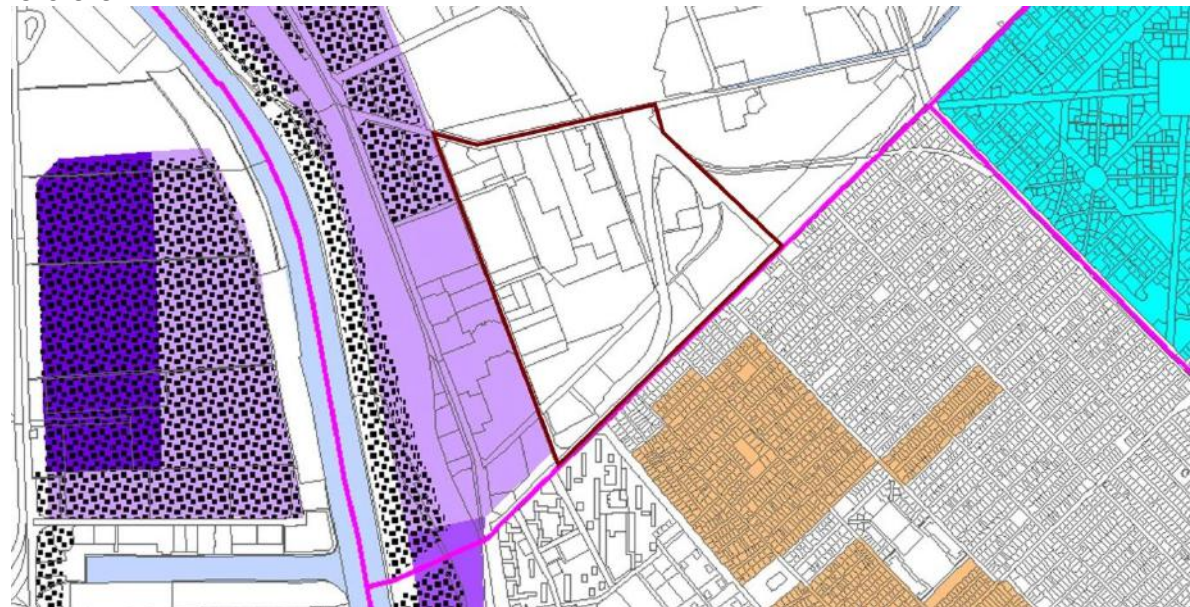


FRSZ 2. melléklet - részlet

2. Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei

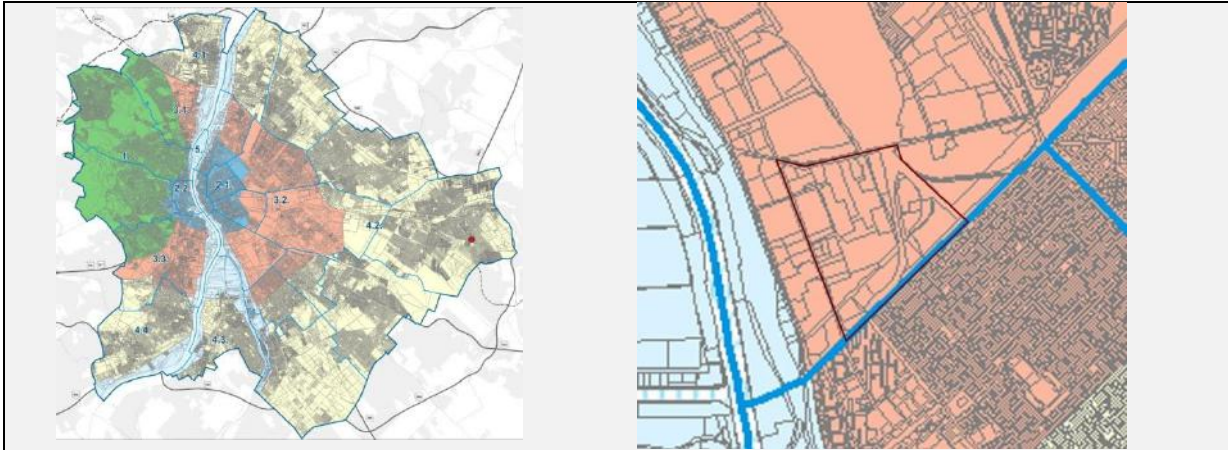
A tervezési terület nagy részén a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területen a bsá érték 2,0. A Gubacsi út keleti oldalán a K-Okt, oktatási központok területén a bsá érték 1,5, ettől nyugatra a Határ út és a Gubacsi út sarkán az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen a bsá érték 2,25.

3. Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek



FRSZ 3. melléklet-részlet

A tervezési területet nem érinti az FRSZ 3. melléklete.



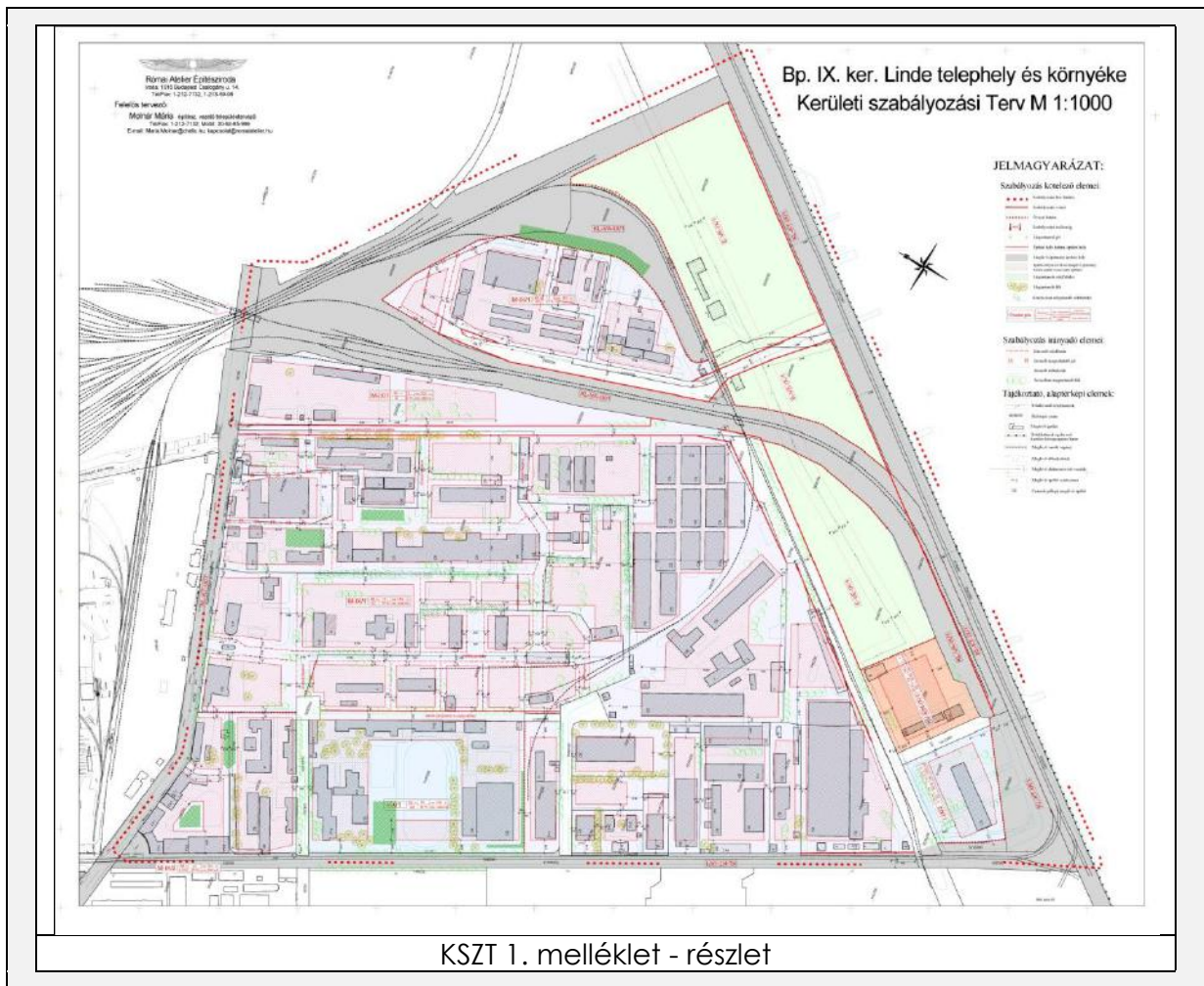
FRSZ 4. melléklet - részlet

4. Budapest zónarendszere

A tervezési terület az átmeneti zónában, a 3.2. jelű Pest övezetben helyezkedik el.

1.5.3. Hatályos Helyi Építési Szabályzat és Kerületi Szabályozási terv (KSZT)

Ferencváros Önkormányzat Képviselőtestületének 24/2004. (VI.28.) sz. rendelete a Budapest IX: kerület, Linde telephely és környéke (Illatos út- Gubacsi út- Határ út MÁV (3823/41 hrsz.) keleti határa által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről



KSZT 1. melléklet - részlet

A tervezési terület jelentős része M-IX/1 jelű munkahelyi övezetekbe sorolt. A déli oldalon E-VE-IX/1 jelű védelmi, védőerdő övezet található. A terület dél-nyugati sarkában I-IX/2 jelű intézményterület elnevezésű építési övezet, mellette KV-EN-IX/1 jelű energia szolgáltató övezet helyezkedik el. A Gubacsi úttól keletre a munkahelyi övezetbe ágyazódva I-IX-/1 jelű intézményterület található. A Gubacsi út – Illatos út sarkon M-IX/2 munkahelyi övezet került kijelölésre. A közlekedési területek KL-KT-IX/1, illetve KL-VA-IX/1 övezetbe soroltak.

A hatályos szabályozást Ferencváros Önkormányzata a 24/2004. (VI.28.) sz. rendeletével hagyta jóvá. A HÉSZ a tervezési terület vonatkozásában az alábbi előírásokat tartalmazza:

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Az M-IX jelű munkahelyi övezetek előírásai

7. § (1) Az övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve a meglévő épületek ezen rendeltetési célra használhatók:

- a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, építmények, valamint
- a kereskedelmi építményei, bemutató termek
- irodaépület,
- ellátó, szolgáltató építmények,
- a kutatás, fejlesztés építményei,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, és szálláshelyek,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló sportépítmények, a beépíthető szintterület max 2%-át meg nem haladó mértékben,
- parkolóházak és autósó építményei

A felsorolt rendeltetések a BVKSZ 46. §-ában foglalt feltételek teljesülése esetén alakíthatóak ki.

(2) Az építési telkek szabadonálló beépítési móddal építhetők be. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetek jellemzőit az 1. számú táblázat rögzíti.

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telkekre meghatározott						Az épület	
	beépít és módja	legkisebb kialakítható terület	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	Terepszint alatti építmények	min.	max.
		m ²	%		%	%	m	m
M-IX-1	SZ	3000	45	1,5	25	60	-	14
M-IX-2	K (SZ)	3000	55	2,0	25	60	-	16

(4) Ha az építési telek területe meghaladja a 10.000 m²-t technológiai igény esetén a telek 10%-án max. 21 m-es építménymagasság is engedélyezhető. Ez az építmény a szomszédos épületektől az oldal- és hátsó telekhatártól legfeljebb saját homlokzatmagasságával azonos távolsággal helyezhető el.

(5) A 38224/10 hrsz-ú telken az SZT-n jelölt építési hely kizárólag a telek teljes rendeltetés-váltása esetén alkalmazható, lakófunkció kizárásával.

I-IX jelű, intézményterület elnevezésű építési övezetek előírásai

8. § (1) Az övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el, illetve a meglévő épületek ezen rendeltetési célra használhatók:

közintézmények épületei,

igazgatási épületek,

irodaépületek,

szálláshely-szolgáltató épületek,

szolgáltatás épületei,

vendéglátás épületei,

egyéb közösségi szórakoztató épületek,

sportépítmények,

a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,

kiskereskedelmi célú épületek,

valamint az előzőekben felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetőek el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített környezeti határértékeket.

(2) Az övezet építési telkei szabadonálló beépítési móddal építhetők be a szabályozási terven ábrázolt építési helyek határvonalain belül, illetve az oldal-, és hátsókertre vonatkozó általános és jelen előírások keretein belül. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető

(3) Az építési övezetek jellemzőit az 2. számú táblázat rögzíti.

2. számú táblázat.

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépít és módja	legkisebb kialakítható terület	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	Terepszint alatti építmények	min.	max.
		m ²	%		%	%	m	m
I-IX-1	SZ	10.000	35	1,5	40	40	-	14
I-IX-2	SZ	10.000	35	2,4	40	60	-	21

A KV_EN_IX jelű energia szolgáltató övezet előírásai

9. § (1) Az övezet telkén az alábbi rendeltetésű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el, illetve a meglévő épületek ezen rendeltetési célra használhatók:

elektromos állomás,
gázátadó állomás,
gáz-nyomásszabályozó állomás,
valamint az ezekhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló
szolgálati lakás,
iroda,
raktár,
járműtároló építmények
helyezhetők el.

(2) Az övezet építési telkei szabadonálló beépítési móddal építhetők be. Az övezet telkén több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetek jellemzőit az 3. számú táblázat rögzíti.

3. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telkekre meghatározott						Az épület	
	beépít és módja	legkisebb kialakítható terület	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	Terepszint alatti építmények	min.	max.
							építmény-magassága	
		m ²	%		%	%	m	m
KV-EN-IX-1	SZ	10.000	30	1,5	40	50	-	21

Az E_VE_IX jelű, védelmi, védőerdő övezet előírásai

13. § (1) A terület kizárólag a különböző területfelhasználási módok közötti védőerdők telepítésére szolgál.

(2) A területen csak:
- a terület fenntartásához szükséges építmények,
biztonsági okból szükséges őrházak,
közlekedési építmények,
távvezetékek

helyezhetők el max. 2%-os beépítettség mértékéig. Az épületek maximális építménymagassága nem haladhatja meg a 3,0 métert.

(2) A területen meglévő telkek tovább nem oszthatók, de telekhatárrendezés megengedett. Terepszint alatti beépítés nem megengedett.

(Az eredeti dokumentumban megtalálható 3-as bekezdésnek hibás a számozása.)

1.5.4. A fővárosi és kerületi településrendezési tervek viszonya

A tervezési területen a fővárosi TSZT önálló területfelhasználási egységeket jelöl, melyek közlekedési területekkel tagoltak. Így elegendő a tervezési területen megvizsgálni a Fővárosi Rendezési Szabályzat 1. mellékletén meghatározott beépítési sűrűség értékeket ahhoz, hogy megállapíthassuk a tervezett szabályozás korlátait vagy lehetőségeit.

A számítás eredményét következő táblázat mutatja be:

A hatályos szabályozási tervek alapján számított beépítési sűrűség a Gksz-1 területfelhasználási egységben			FRSZ szerinti bs érték	Tartalék beépítési sűrűség érték
A tervezési terület TSZT szerinti Gksz-1 egység területe (m2)	A hatályos szabályozási terv szerinti összes beépíthető szinterterület (m2)	A hatályos szabályozási terv szerint összes beépíthető szinterterület alapján számított beépítési sűrűség	Gksz-1 területfelhasználásnál	0,5
480 665	720 998	1,5	1,0-2,0	
A hatályos szabályozási tervek alapján számított beépítési sűrűség a K-Okt területfelhasználási egységben			FRSZ szerinti bs érték	Tartalék beépítési sűrűség érték
A tervezési terület TSZT szerinti K-Okt egység területe (m2)	A hatályos szabályozási terv szerinti összes beépíthető szinterterület (m2)	A hatályos szabályozási terv szerint összes beépíthető szinterterület alapján számított beépítési sűrűség	K-Okt területfelhasználásnál	0,75
46 999	70 499	1,5	2,25	
A hatályos szabályozási tervek alapján számított beépítési sűrűség a Vi-2 területfelhasználási egységben			FRSZ szerinti bs érték	Tartalék beépítési sűrűség érték
A tervezési terület TSZT szerinti Vi-2 egység területe (m2)	A hatályos szabályozási terv szerinti összes beépíthető szinterterület (m2)	A hatályos szabályozási terv szerint összes beépíthető szinterterület alapján számított beépítési sűrűség	Vi-2 területfelhasználásnál	0,85
15 733	37 759	2,4	3,25	

Megállapítható, hogy a hatályos KSZT szabályozása alatta marad az FRSZ által meghatározott legnagyobb beépítési sűrűség lehetőségnek, így a tervezés számára – amennyiben az adottságok és az igények miatt szükségessé válik –, van elvi lehetőség a beépítési sűrűség, illetve szabályozási szinten a beépítési intenzitás kismértékű növelésére.

1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület nagy része munkahelyi terület, ezért nem célszerű annak társadalmi helyzetét elszigetelten elemezni, inkább a várossrészrel összefüggésben célszerű vizsgálni. A Külső-Ferencváros várossrész lakónépessége 4916 fő, amely az egész kerület népességének csupán 8%-a. Ez nem meglepő, hiszen a várossrész jellemzően intézményi és gazdasági terület.

A kerület lakossága kapcsán elmondható, hogy a társadalma jelentős változásnak indult, helyzete a Fővároson belül javuló tendenciát mutat. A legfontosabb változás, hogy a kerület népességének csökkenése leállt, amely első sorban a vándorlási egyenleg pozitívumának köszönhető. Ezzel szemben a csökkenő gyerekszám a

jövőben problémát okozhat a kerületnek, mivel ezzel egy időben jelenleg is magas az időskorúak aránya. Kedvezőtlen tendenciát mutat a háztartások alakulása is. A kerület háztartásainak fele egy személyből áll. (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program)

A teljes kerület lakónépességének alakulása az év végén (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program):

	Fő	Változás
2007	60892	
2008	61576	101%
2009	62708	102%
2010	63268	101%
2011	63697	101%

A kerületrészek jellemzői rendkívül eltérőek a Külső-Ferencvárostól. Belső- és középső Ferencvárosban lakik a kerület népességének közel 2/3-a. E mellett a József Attila lakótelep lakónépessége a kerületi összlakosság 24%-át teszi ki.

A lakásállomány szempontjából is javuló tendenciát mutat a kerület. Folyamatosan növekszik az összkomfortos lakások száma, amely elsősorban a 2000-es években végbemenő városrehabilitációs fejlesztéseknek köszönhető. A rehabilitációk a társadalmi összetétel javulását is eredményezték, azonban az egyenlőtlenségek ma is meghatározóak. A hátrányos helyzetűek a Középső- és a Külső-Ferencváros lakóterületein élnek. Itt az alacsony komfortú lakások száma a fővárosi átlagnál is magasabb, a folyamatos csökkenés ellenére is. Kiemelkedően magas a nem lakott és a bérlakások aránya.

A humán-infrastrukturális ellátottság és a szolgáltatási rendszer szempontjából a kerület jól működik. Elsősorban a Belső- és Középső-Ferencváros területeire korlátozódnak az igazgatási, egészségügyi és egyéb intézmények. A József Attila lakótelep oktatás, sport-rekreációs és pihenés ellátottsági is jónak mondható.

A tervezési területen egy oktatási intézmény található, a Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum Szily Kálmán Műszaki Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma.

1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezési terület jelentős része gazdasági terület. A Soroksári út - Gubacsi út - Külső Mester utca közötti szakaszon eredetileg mezőgazdasági feldolgozó-ipari, nehéz- és hadiipari létesítmények helyezkedtek el. Ezek új szerepüket keresik a kerületrész életében. Gazdasági szempontból a tervezési terület frekventált helyen, fontos közlekedési útvonalak közelében fekszik. Gazdaságföldrajzi helyzete a Soroksári út, mint I. rendű főút, valamint a belváros közelsége miatt rendkívül kedvező. A Kelebia

vasútvonal egyrészt közvetlen menetrendszerinti kapcsolatot biztosít az agglomeráció felé, de emellett a tervezési területen fontos logisztikai szereppel is bír, mivel közvetlen nemzetközi szállítási kapcsolatot is biztosít.

A Külső-Ferencváros jelentős része barnamezős területekből áll, amelyek közül a Gyáli út menti területek könnyedén, a Gubacsi út környezetében találhatóak nagyobb nehézségek árán (elaprózott tulajdonviszonyok, kármentesítés szükségessége, alulhasználat) alakultak/alakulnak át.

1.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1.8.1. Természeti adottságok

A tervezési területen az egykori természeti adottságok teljes mértékben megváltoztattak, az emberi beavatkozás és az épített elemek vannak túlsúlyban. A felszín közel sík, antropogén felszínformákkal (töltések, árkok) tagolt. A potenciális vegetáció – homoki gyepek és ligeterdők – maradványaiban sem lelhető fel. Az egyetlen jelentősebb erdősáv a terület déli részén – telepített ültetvényerdő.

A helyi klímát a beépített, illetve a burkolt felületek alakítják, a terület átszellőzése az anarchikus, rendszer nélküli beépítés miatt nem biztosított. Jelentős a felmelegedés, hősziget jelenség, összességében sivatagi a klíma. Felszíni víz nincs, a viszonylag közeli Duna-ágot vasúti terület, illetve főútvonal izolálja, így annak hatása nem érvényesülhet. Az eredetileg a Duna felé tartó, azaz északkelet-délnyugat irányú talajvíz-áramlás a beépítések által jelentősen korlátozott. Bolygatás nélküli talaj a tervezési területen nem található.

1.8.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A tervezési terület döntően ipari és kereskedelmi hasznosítású települési tájtypusba tartozik. A tervezési terület északi szomszédságában nagy kiterjedésű ipari-vasúti terület helyezkedik el, melynek néhány kifutóvágánya tervezési területre is befut, ezzel kettéosztva a tömböt.

1.8.2.1. Táj történeti vizsgálat

A 18. század végén a teljes terület gyepek városi legelő volt. A terület közepén húzódott a marhahajtó út, aminek éppen itt volt táborozó helye. Ezt az I. katonai felmérésen (1783) ábrázolt itató-kutak sora jelzi. A 19. század közepére a helyzet lényegesen nem változott, a terület továbbra is gyepek, bár feltehető, hogy a városi beépítés közelebb húzódásával a legeltetési funkció csökkent. A II. katonai felmérés (1859) szelvényén homokbánya látható, nagyjából a mai elektromos fogadóállomás területén. A század végére a Gubacsi út részben beépült, nyugati oldalán fegyvergyár működött, keleti oldalán, azaz csaknem a teljes tervezési területen katonai raktárak, főként lőporraktárak létesültek. Minden bizonnyal a hadiüzemet és raktárakat szándékoztak elhatárolni a Határ-út mellett telepített erdősávval, ami a III. katonai felmérés idején (1882) még összefüggően végig húzódott a terület déli

szegélyén. A 20. század közepére a terület döntően beépült, nyugati szélén néhány ma is meglévő épülettel (1941-évi katonai felmérés).



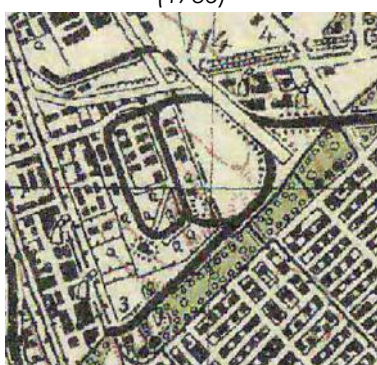
I. katonai felmérés térképrészlet (1783)



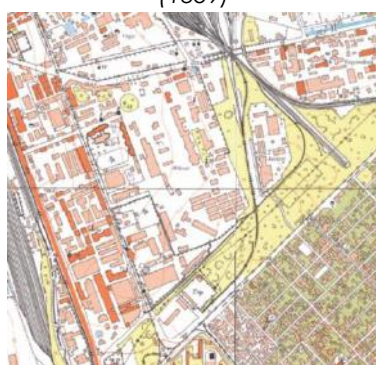
II. katonai felmérés térképrészlet (1859)



III. katonai felmérés térképrészlet (1882)



1941-évi katonai felmérés térképrészlet



M=1:10.000 topográfiai térképrészlet (FÖMI) 1982



2000-évi ortofotó részlete (FÖMI)

1.8.2.2. Tájszerkezet, tájhasznosítás, tájkép

A zöldterületek aránya elmarad a kerületi átlagtól is. A településkép a vizsgált területen rendkívül kedvezőtlen, ami a közparkok, utcafásítások hiányának, a telkeken belüli zöldfelület hiányának, vagy elaprózottságának és gondozatlanságának az eredménye. A helyi klíma az ott dolgozók és tanulók számára egészségtelen.

1.8.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Kiemelt oltalom alatt álló védett természeti terület nem érinti a tervezési területet. A legközelebb elhelyezkedő természetvédelmi oltalom alatt álló terület a Duna (a tervezési területtől 520-700 m közötti távolságban), amely az ökológiai hálózat része, egyben Natura 2000 természetmegőrzési terület is. Ex Lege védett érték nem található, továbbá helyi jelentőségű védelem alatt álló érték sincs a tervezési területen.

1.8.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Országos jelentőségű tájképvédelmi övezet nem érinti a területet, a legközelebbi ilyen terület a Duna-parton található.

A Határ út, valamint az Illatos út jelentős gépjármű forgalma miatt kiemelt jelentősége van a mellettük fekvő területek megjelenésének. A Határ út mellett különösen az erdőterületek szemetessége, valamint a törmelék-, nyersanyag- és síthalmok zavarják a településképet.

Az Illatos út mellett - a fasor hiánya miatt - különösen nagy hangsúlyt kap a telephelyek vegyes megjelenése, azon belül is a használaton kívüli épületek látványa.

1.8.3.2. Nemzetközi és országos szintű természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre tervezett területek, értékek

Nem található a tervezési területen.

1.8.3.3. Ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat funkcionális elemei az alábbiak:

- **Országos ökológiai hálózat** elemei nem érintik a tervezési területet. A legközelebb eső országos ökológiai folyosó a Duna.
- Az ökológiai hálózat (és a zöld infrastruktúra) **helyi jelentőségű eleme** a Határ út menti erdősáv, és a Szily K. Szakközépiskola intézményi zöldfelülete, a 38226/13 hrsz-ú telken lévő fás, cserjés tárulás, valamint a vasút menti zöldsáv lehetnek. A jó minőségű utcafásítások, zöldsávok is értékes részei lehetnének, viszont ilyenek nincsenek a területen.

1.8.3.4. Helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek

Helyi jelentőségű védett természeti terület, vagy érték nem található a területen.

1.8.3.5. Egyedi tájértékek

Az országos kataszterben (TIR), nincs a területre vonatkozóan feltüntetve egyedi tájérték. A területen egyedi tájérték felmérés nem készült.

1.8.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Az egyik legjelentősebb tájhasználati konfliktust a jelentős tehergépkocsi forgalmat bonyolító UNIX telephely és az oktatási intézmény közvetlen szomszédsága jelenti.

Környezetvédelmi, településképi, tájhasználati és ökológiai szempontból súlyos problémát jelent a biológiailag aktív felületek rendkívül alacsony aránya, ezzel párhuzamosan a burkolt felületek jelentős túlsúlya.

A tervezési területtől délre eső jelentős lakóterületek szintén érintettek a kedvezőtlen mikroklímatis hatások, a zavaró településkép és feltehetően a talajszennyezésen keresztül a talajvizek szennyezettségével.

1.9. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A településszerkezetet és a településképet nagyban befolyásolja annak zöldfelületi rendszere. Egy település, vagy jelen esetben egy településrész megítélésében az igényes zöldfelületekkel kialakított településképek döntő szerepe lehet, illetve az ott lakók, dolgozók, tanulók közérzetét, elégedettségét is kedvezően befolyásolja.

A beépített területeken található zöldfelületeknek kondicionáló hatása van: kedvező hatása lehet a mikroklíma kialakításában, a páratartalom növelésében és a talaj nedvességtartalmának megtartásában. A növényzet emellett javíthatja a környezeti közegek minőségét: nagy szerepe lehet a légszennyezés mérséklésében, a zaj és a rezgés csökkentésében. A rendszerbe kapcsolt zöldfelületi egységek együttesen biztosíthatják a beépített területek megfelelő átszellőzését is.

Részei belterületen: közparkok, közkertek, közlekedési területek zöldfelületei, fasorok, út menti zöldsávok, intézménykertek, zöldfelületi intézmények, vízfelületeket kísérő zöldsávok, erdősávok, erdők, stb.

1.9.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

A települési zöldfelületi rendszer klasszikus elemei:

1.9.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Közterület

A tervezési területen nem található sem közpark, sem közkert, sem egységes fasor. Egyetlen keskeny **erdősáv** található a Határ út mentén, amely telepített és ültetvényerdő, invazív és gyomfajokkal. Jelenlegi területhasználata teljes kiterjedésében megőrzendő, ökológiai szempontból az adott környezetben így is fontos. A Nyári Pál utca és a Kinizsi utca közötti szakasza erdőtervezett erdőrészlet, üzemi jele 5/B, elsődleges rendeltetése településvédelmi, a Közép-Duna-menti sík erdészeti tájhoz tartozik.

További, ökológiai jelentőséggel bíró zöldfelület a **vasúti pályát kísérő zöldsáv**, egyrészt a töltésen található gyepes-fás állomány, valamint a csatlakozó, használaton kívüli telkek növényzettel borított részei. Ezen területek fajösszetétele igen kedvezőtlen, szinte minden esetben inváziós fajokból áll össze.

Rekreációs célokra egyik fentebb említett terület sem alkalmas.

Intézmény, ill. magántelkek

A tömbön belül több helyen található spontán gyomosodás során létrejött kisebb fás társulások, pl. a 38226/13 hrsz-ú telkeken, középkorú fákkal, amelyek némileg javítanak a zöldfelületi arányon. A Szily Kálmán Műszaki Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium intézményi zöldfelületének egy része kiemelkedő a tervezési területen belül - háromszintű, jó állapotú növényállománnyal, jelentős gyepfelülettel.

Különleges helyzetben van a tervezési terület déli részén található LIDL, – kereskedelmi intézmény épülete – amelyet jelentősnek tekinthető „kvázi” közhasználatú zöldfelület vesz körbe. Ez jelenleg főleg gyeppel borított, néhány fiatal fával – elsősorban határoló és díszítő szerepű, tényleges zöldfelületi funkciója legfeljebb a mikroklíma javítás.



Szivarfa (Catalpa) fasor a Timót utcában



Keskeny, rossz állapotú, hiányos zöldsáv a Gubacsi út mentén



LIDL gyepes zöldfelülete

1.9.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A kerületben az 1 főre jutó zöldterület aránya 3 m². A tervezési területen ez az érték nem értelmezhető, mivel gazdasági, ipari, intézményi területről van szó és nincs zöldterület.

A tervezési területen a zöldfelületi ellátottságot meghatározza a közhasználatú közkertek, közparkok hiánya és a közterületi fásítások hiányosságai, illetve a meglévők rossz állapota. Ebből a szempontból nem ideális a HÉSZ-ben az övezetekre meghatározott relatív alacsony, 25%-os kötelező zöldfelületi arány sem.

1.9.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Jelentős környezeti-, településképi-, klimatikus- és ökológiai probléma a burkolt felületek túlsúlya a tervezési területen belül, valamint a meglévő növényzet rossz állapota és az inváziós növények túlsúlya.

A hatályos HÉSZ az M-IX-1 és M-IX-2 jelű munkahelyi övezetekben 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi mértéket. Az I-IX-1 és I-IX-2 jelű intézményi övezetekben és a KV-EN-IX-1 jelű energia szolgáltató övezetben a legkisebb zöldfelületi mérték 40%. A problémát leginkább az jelenti, hogy ez a 25%-os minimális zöldfelületi mérték is csak alig néhány telephelyen van meg. Néhány pozitív példától eltekintve általánosan jellemző a telephelyeken belül, hogy a zöldfelületek **szétaprózottak** és **gondozatlanok**.

ERŐSSÉGEK

Zöldfelületi rendszer

- A tervezési terület kedvező zöldfelületi eleme az oktatási intézmény zöldfelülete.
- A Timót utca szivarfa (*Catalpa bignonioides*) fásítása, amely javítja a településképet.
- Véderdősáv a Határ út mellett, amelyet gyenge állapota ellenére fontos erdőként megtartani, kezelni.

GYENGESÉGEK

Zöldfelületi rendszer

- A tervezési területen nem található zöldterület. A közhasználatú zöldfelület is nagyon kevés, elaprózott és rossz minőségű.
- Telkeken belül kicsi a megmaradt, kondicionáló vagy esztétikai jelentőséggel bíró zöldfelület aránya.
- A legtöbb utcán nincs fasor.
- A meglévő – erősen hiányos - utcafásítások fáinak állapota is jelentősen leromlott.

LEHETŐSÉGEK

Zöldfelületi rendszer

- Minőségi fejlesztésre alkalmas közlekedési zöldfelületek (útfásítás, vasúti zöldsáv).
- Az esetleg jövőben épülő vagy átépítésre tervezett épületeken zöldtető kialakításával javítható a biológiailag aktív felülete részaránya.
- A meglévő és a jövőben épülő épületeken alkalmazott zöldhomlokzattal, esetleg felfuttatott növényzettel javítható a településképet és a mikroklíma.
- Az egyetlen közösségi hasznosításra alkalmas zöldfelületen, azaz a LIDL zöldjén növelni kellene a többszintű növényzet telepítését és néhány kisebb pihenőkert is kialakítható lenne. Ez azonban magánterület, így csak egy esetleges megállapodás alapján fejleszthető, amit kerületi szinten érdemes lenne kezdeményezni.

VESZÉLYEK

Zöldfelületi rendszer

- Kötelező zöldfelületi arány csökkentése a környezetállapot és a településképet további romlását eredményezheti.
- Gondozás hiányában a meglévő zöldfelületek állapota kritikusan leromlik.
- Az utcafásításokra nagyon keskeny sávok állnak rendelkezésre, ezért csak előnevelt fák telepítésével és intenzív utógondozásával várható eredmény.
- A vasút melletti zöld sávot a beépítések terjeszkedése és a szabadtéri raktározás lehetősége veszélyezteti, ezért teljes tilalmat kell rájuk kimondani.
- A szállítási-közlekedési, illetve parkolási igények várható növekedése a meglévő, döntően gondozatlan zöld sávokat is veszélyeztetheti. A veszély csak a közlekedés erre is kiterjedő szabályozásával csökkenthető.

MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLETEK, NÖVÉNYÁLLOMÁNY JELLEMZÉSE

Illatos út 7/a. – 38226/19 hrsz. (Illatos út és Gubacsi út találkozása)

A 38226/19 –es hrsz-ú telken, a belső udvarban viszonylag nagyobb egybefüggő, gondozott gyepvel borított zöldfelület található néhány fiatal fával.

Timót utca 6. - 38226/4 és 38226/13 hrsz.

A telkeken több középkorú, illetve a tervezési terület átlagát tekintve idősebbnek mondható fa áll, közöttük nyárfa (*Populus*), ezüstfa (*Elaeagnus*) és akác (*Robina*) is megtalálható. A telken belüli zöldfelületek jelenleg gondozatlanok.

Illatos út 9. – 38226/9 hrsz. Gamma Park

A Gamma Park területén lévő zöldfelületek utakkal, burkolt felületekkel jelentős mértékben széttagoltak, többé-kevésbé gondozottak. A növényállománya vegyes, friss telepítésű fiatal fák és idősebb nyárfák, akácok és fenyőfák is megtalálhatóak. A gondozás időszakos hiánya miatt a terjedő inváziós növények: bálványfák (*Ailanthus*) és ezüstfák (*Elaeagnus*) is megjelentek a területen.

Illatos út 9. - 38226/10 hrsz. Amari Hungária Kft.

Utcafront közelében az utca és parkoló között nemrég kialakított zöldsáv, fiatal fákkal, cserjékkel és gyepvel. Hátsó telekrészben kisebb zöldfelületi gyepes zöldfelületi foltok, díszcserjékkel.

Illatos út 9. - 38226/12 hrsz. Medicor Elektronika Zrt.

Időszakosan gondozatlan, főleg gyepes burkolatokkal nagyban szabdaltnak jellemzik a telekhatár és az épületek környékén néhány fával, amelyek főleg inváziós fajokból állnak.

Illatos út 17. - 38230/67 hrsz. Linde Gáz Zrt.

A Linde telephely telke nagy részben burkolt. Zöldfelülete kis foltokra tagolt, csaknem kizárólag gyepvel fedett, nagyon kevés fiatal fával, pár cserjével, amelyek a telekhatár mellett az utca mellett állnak. A kerítés mellett itt is megjelentek az inváziós fajok. Az utcán, a kerítés mellett ültetett fasor egységes képet mutat.



Timót utca 3. 38224/13 hrsz. Szily Kálmán Műszaki Középiskola, Szakiskola és kollégium

A Szily Kálmán Szakközépiskola telkén változatos korú és állapotú a növényállomány. Megtalálhatóak idősebb, jelentősebb nyárfák, akácok, ültetett sövények és jelentős kiterjedésű gyepes sportpálya is található. A telken a zöldfelületek időszakos gondozásának hiánya megállapítható.

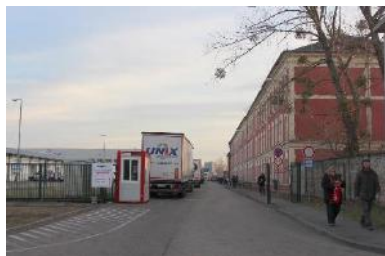
Gubacsi út 22. – 38224/16 hrsz. Surjány Hús Ipari és Kereskedelmi Kft.

A telek nagyrészt burkolt, elhanyagolt, a burkolat réseiben gyomok és inváziós fajok jelentek meg.



Timót utca 5. - 38224/8 hrsz. Unix Autó Kft. telephelye

Az Unix Autó telephelyén a zöldfelületek ritkás, részben gondozott gyepel fedettek. Jellemző a fák és cserjék csaknem teljes hiánya, kivételt képez ez alól a terület északi végénél álló idősebb jegenyenyár. Különösen szembeűnő a fák hiánya a jelentős tehergépkocsi forgalom mellett. További problémát jelent, hogy a gépkocsiforgalom nincs sem művi elemekkel, sem védő zöldsávval elválasztva az oktatási intézménytől.



Gubacsi út 26. – 38224/21 hrsz. Rothenberger Szerszám és Gép Kft.

A zöldfelület a parkoló és az épület mellett is igényesen kialakított és karbantartott, gyepel, sövényel és dísfákkal.

Fegyvergyár utca - 38224/20 és /22 hrsz.

A telken jelentős újonnan tereprendezett terület található, amelyet termőfölddel fednek. Az épület mellett álló, korábbról megmaradt idős fákat szakszerűen visszacsonkolták.

Gubacsi út 26. – 38224/19 hrsz. Galex Kft.

A telek végében rendezett zöldfelület került kialakításra dízcserjékkel.

Gubacsi út 28. – 38224/15 hrsz. Pribofood Kft.

A telekre a zöldfelület teljes hiánya jellemző.

Gubacsi út 32. – 38223/3 hrsz. Lindström Kft.

A telek nagy része burkolt. A zöldfelületek minimális kiterjedésű foltokban jelennek meg az épület környékén, illetve a telekhatár mentén, kondicionáló és esztétikai funkciójukat betölteni képtelenül. Néhány fiatalabb fa is fellelhető a területen.

Gubacsi út 34. – 38221/4 hrsz. Lidl Kft.

A telek a közhasználatra megnyitott, nagy részén burkolt gépkocsi parkoló került kialakításra. A zöldfelület csaknem kizárólag gyepre korlátozódik a területen, néhány fiatal ültetett díszfa jelenik meg a parkoló környékén.

Határ út 9. 38221/2 hrsz. Budapesti Elektromos Művek Rt.

A telken belül gyepes felületek, körülötte elhanyagolt, ruderalis gyomfajokkal, és jellemzően gyomfákkal fedett terület található.



Határ út 50/A – 38230/47 hrsz. Budapest Szerviz Kft.

A telek területén nyersanyag-, törmelék és géplerakat található, ami miatt igen rendezetlen, szemetes képet mutat. A telek jelentős része zöldfelülettel borított, nagyrészt erdő jellegű fás állománnyal, részben gyepvel fedett.



Határ út 50/B – 38230/45 hrsz. NAV Bevetési Igazgatóság

A lekerített telephely egy része üzemtervezett erdő, a töltésen belüli zöldfelületek gyeppek találhatóak.



38230/51, Gienger Hungária Épületgépészeti Kft, 38230/57,

JUROTISU Perforáltlemez-, Fémszövet- és Rácstechnikai Kft. 38230/56

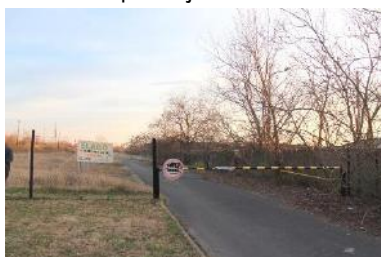
Jelentősebb fás állománnyal rendelkező zöldfelületek találhatóak a zárványterületen belüli telkeken. Közöttük viszonylag értékes idős fák is megjelennek ugyan úgy, mint a

középkorú és a fiatal egyedek is. Zöldfelületek gyeppel borítottak, fenntartási helyzetük változatos.



38230/68 Betonlift Kft.

A vasút mellett elhelyezkedő beépítetlen terület, jelenleg kaszált gyeppel fedett, de már megjelentek az inváziós gyomfák. Zöldfelületként történő megőrzése fontos lenne a tervezési terület egésze szempontjából.



Vasúti területek

A vasúti töltés és a mellette lévő sáv döntően gyeppel fedett, de a gondozás, fenntartás hiánya miatt nagyon terjednek az inváziós fajok: bálványfa, ezüstfa és az akác is. A töltés keleti oldalában a tervezési terület csaknem teljes hosszában építőanyag, bontási anyagok és nyersanyagok lerakatai találhatóak.



38229/12

A telek területén több raktárépület található, jelentős burkolt felületekkel. A zöldfelületek tagoltak, jellemzően kisebb foltokból állnak, de nagyobb összefüggő felületek is megtalálhatóak. Ezek főleg gyeppel fedettek, de díszcserjék és friss telepítésű fasorok is vannak. Két idősebb, megőrzendő nyárfa áll a terület északi kerítése mellett.



1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.10.1. A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület legnagyobb, beépített része gazdasági terület, melyen különböző méretű cégek telephelyei, irodái találhatóak. A gazdasági területen belül vegyesen jelennek meg a raktározást, termelést szolgáló telkek, épületek. A Gubacsi út mentén megjelenik oktatási terület, ahol a Szily Kálmán Kéttannyelvű Műszaki Középiskola és Szakiskola működik, illetve egy telken lakóházak állnak.

A terület dél-keleti szegélyén véderdősáv húzódik, illetve északi irányból a Ferencvárosi pályaudvar területéről vasúti sínek nyúlnak be a tervezési területre, ezért a gazdasági illetve erdőterületbe kötöttpályás közlekedési terület ékelődik. Néhány telephely – pl. Linde Zrt. – használja a telkén lévő sínpárokat.

A tervezési terület déli csücskében intézményi terület jelenik meg, melyen jelenleg egy Lidl üzlet épülete található.

A terület dél-keleti és nyugati határán forgalmas közlekedési terület – a Határ út és a Gubacsi út – fut.

1.10.2. Beépítésre szánt területek vizsgálata

A tervezési terület nagyobb része beépítésre szánt terület, csupán a Határ út mentén egy keskeny erdőterület, a kötöttpályás közlekedési terület, valamint a határoló közlekedési útvonalak területe nem beépítésre szánt.

A tervezési terület beépítésre szánt területei:

- Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 48,9 hektár
- K-Okt , oktatási központok területe: 4,7 hektár
- Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület: 1,55 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

- Ev, védelmi erdő: 9,8 hektár
- KÖu, közutak közlekedési területe: a tervezési területet határoló utak
- KÖk, Kötöttpályás közlekedési terület: 10,0 hektár

1.10.3. Művelési ágak és minőségi osztályok vizsgálata

Az 1.8.2.3. fejezetben bemutatott művelési ág az alábbi minőségi osztályozás szerint alakul a tervezési területen:

- erdő (4-es minőségű).

A tervezési területen jelenlévő művelési ágat és annak minőségi osztályozását tartalmazó összefoglaló vizsgálatot a következő ábra tartalmazza.



1.10.4. Tulajdonvizsgálat

A tulajdoni szerkezetet vizsgálva megállapítható, hogy a kerületi önkormányzati tulajdonú telkek aránya a tervezési területen, nagyobb mint a fővárosi önkormányzati tulajdonú telkeké, de a nevezett két tulajdontípus együtt sem tesz ki jelentős százalékot az egyéb tulajdonú telkekhez képest.

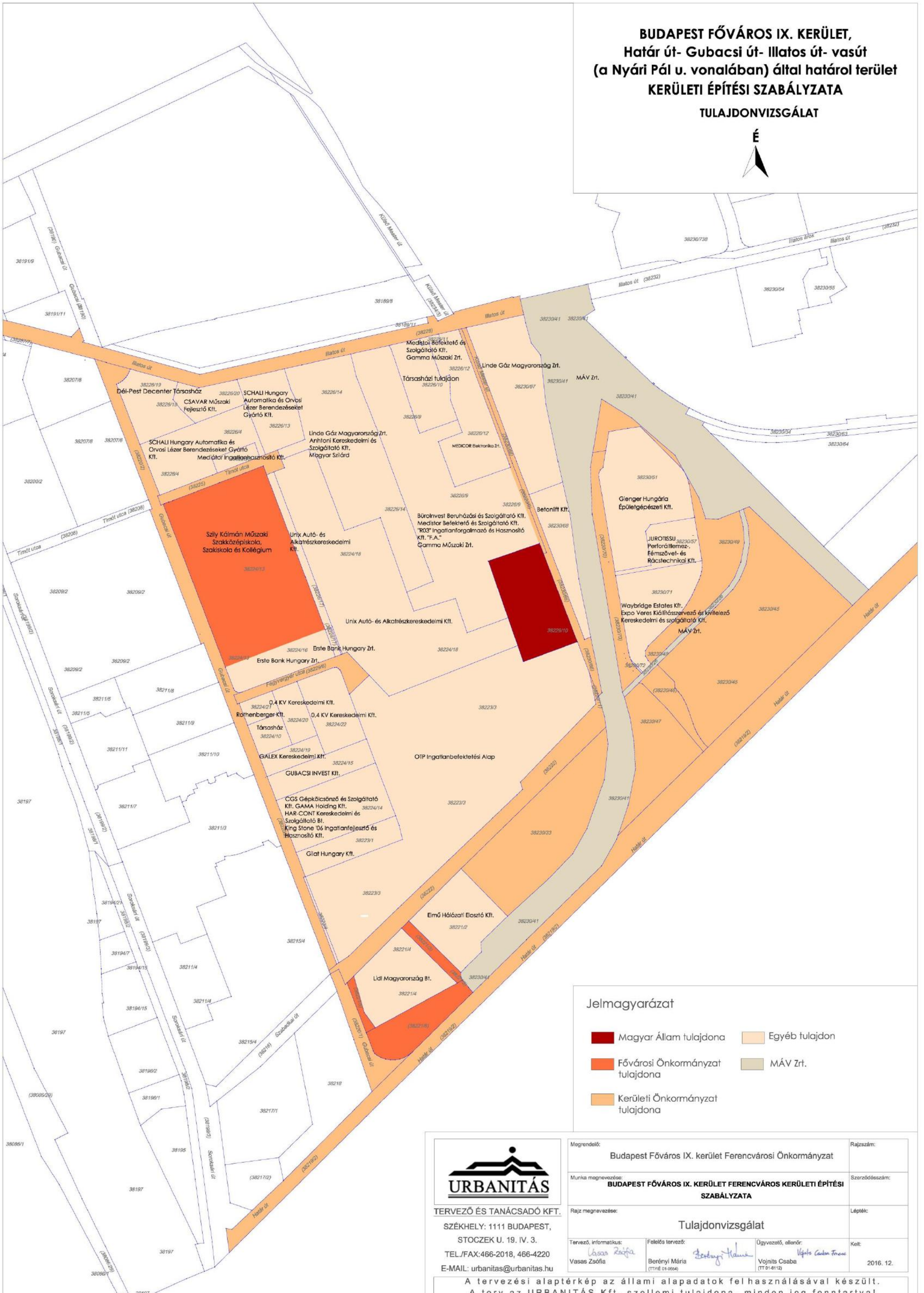
Tulajdon kataszter			
Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Tulajdonos	Megnevezés nyilvántartás szerint
38222	15994	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38225	3512	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38228	23453	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38219/2	56138	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	út
38220/1	4817	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38220/2	19596	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38221/2	12424	ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	épület
38221/3	1944	Budapest Főváros Önkormányzata	út
38221/4	13067	Lidl Magyarország Bt.	áruház, udvar
38221/5	982	Budapest Főváros Önkormányzata	út
38221/6	8334	Budapest Főváros Önkormányzata	út
38223/1	6510	Gilat Hungary Kft.	gazdasági épület, udvar
38223/3	94824	OTP Ingatlanbefektetési Alap	telephely, udvar, üzemi épület
38223/4	510	OTP Ingatlanbefektetési Alap	magánút
38224/10	2899	1097 Bp. IX. ker. Gubacsi út 26. TÁRSASHÁZ	lakóház, udvar
38224/13	45712	Budapest Főváros Önkormányzata	szakközépiskola, udvar
38224/14	14545	CGS Gépkölcsonzó és Szolgáltató Kft.	egyéb épület, raktár, udvar
		GAMA Holding Kft.	
		HAR-CONT Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.	
		King Stone '06 Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Kft.	
38224/15	6640	GUBACSI INVEST Kft.	iroda, raktár
38224/16	7465	Erste Bank Hungary Zrt.	telephely
38224/17	450	Erste Bank Hungary Zrt.	út
38224/18	51765	Unix Autó- és Alkatrészkereskedelmi Kft.	óvóhely
38224/19	3168	GALEX Kereskedelmi Kft.	iroda, raktár, udvar
38224/20	3773	0,4 KV Kereskedelmi Kft.	sporttelep
38224/21	1999	Rothenberger Kft.	irodaház, raktár, udvar
38224/22	8504	0,4 KV Kereskedelmi Kft.	gazdasági épület, raktár, udvar

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Tulajdonos	Megnevezés nyilvántartás szerint
38226/4	13404	SCHALI Hungary Automatika és Orvosi Lézer Berendezéseket Gyártó Kft.	telephely
38226/5	1657	Mediátor Ingatlanhasznosító Kft.	telephely
38226/9	49387	BüroInvest Beruházási és Szolgáltató Kft.	telephely
		Medistor Befektető és Szolgáltató Kft.	
		"R03" Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. "F.A."	
		Gamma Műszaki Zrt.	
38226/10	8680	Társasház tulajdon - 1097 Bp. IX. ker. Illatos út 9.	telephely
38226/11	344	Medistor Befektető és Szolgáltató Kft.	transzformátorház
		Gamma Műszaki Zrt.	
38226/12	14601	MEDICOR Elektronika Zrt.	telephely
38226/13	8701	SCHALI Hungary Automatika és Orvosi Lézer Berendezéseket Gyártó Kft.	telephely
38226/14	33728	Linde Gáz Magyarország Zrt.	telephely
		Anhtoni Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	
		Magyar Szilárd	
38226/17	3165	Unix Autó- és Alkatrészkereskedelmi Kft.	út
38226/19	8184	Dél-Pest Decenter Társasház - 1097 Bp. IX. ker. Illatos út 7/A.	irodaház, szerelőcsarnok, telephely
38226/20	4914	CSAVAR Műszaki Fejlesztő Kft.	telephely
38229/10	14506	Magyar Állam	beépített terület
		Semmelweis Egyetem	
38229/11	137	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38229/6	4256	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38229/9	1873	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közút
38230/26	2900	MÁV Zrt.	közforgalmú vasút
38230/33	26581	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	beépítetlen terület
38230/41	92289	MÁV Zrt.	közforgalmú vasút
38230/45	46929	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	oktatási központ (erdő)
38230/46	3704	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38230/47	13589	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	iroda, raktár, udvar
38230/49	11681	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	beépítetlen terület
38230/51	21222	Gienger Hungária Épületgépészeti Kft.	üzem

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Tulajdonos	Megnevezés nyilvántartás szerint
38230/72	55	Waybridge Estates Kft. Expo Veres Kiállításszervező és Szolgáltató kft.	saját tulajdonú út
38230/71	12392		üzem
38230/57	5767	JUROTISU Perforáltlemez-, Fémzövet- és Rácstechnikai Kft.	iroda, műhely, telephely, tároló, tárolóhely
38230/66	5686	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	út
38230/67	21005	Linde Gáz Magyarország Zrt.	ipartelep
38230/68	7960	Betonlift Kft.	ipartelep
38230/69	2931	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	beépítetlen terület
38230/70	7369	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület

A vizsgált tömbben található telkek kivett besorolásúak a 38230/45-ös hrsz-ú telket kivéve, amelynek „b” alrészlete erdő besorolású.

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET,
Határ út- Gubacsi út- Illatos út- vasút
(a Nyári Pál u. vonalában) által határolt terület
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
TULAJDONVIZSGÁLAT**



Jelmagyarázat

	Magyar Állam tulajdona		Egyéb tulajdon
	Fővárosi Önkormányzat tulajdona		MÁV Zrt.
	Kerületi Önkormányzat tulajdona		


URBANITÁS
 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
 SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,
 STOCZEK U. 19. IV. 3.
 TEL./FAX: 466-2018, 466-4220
 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat	Rajzszám:	
Munka megnevezése:	BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	Szerződőszám:	
Rajz megnevezése:	Tulajdonvizsgálat	Lépték:	
Tervező, informatikus:	Feladó tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
Vasas Zsófia	Berényi Mária (TTTÉ 01-0504)	Vojnits Csaba (TT 01-0112)	2016. 12.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

1.10.5. A meglévő épületállomány vizsgálata – fotó dokumentáció

A tervezési terület nagy része beépített terület, jellemzően üzemi épületek, irodák, raktárak találhatóak a területen. Kivételt képez a Szily Kálmán Szakközépiskola oktatási és kollégiumi épülete, illetve a 38224/10 hrsz-ú telek lakóépületei.

Az épületek állaga jellemzően közepes és jó, néhány elhagyatott telken előfordul rossz állapotú épület is. Több telken is megfigyelhetőek a kisebb, bádoggal építettek, konténerek.



A 38226/19 –es hrsz-ú telken földszintes és földszint+1 szintes, jellemzően nyeregvetésű épületek találhatóak. Funkciójukat tekintve iroda, üzem, műhely és munkásszálló is működik az épületekben, melyek általánosságban jó illetve közepes állapotúak. Rossz állapotúnak az Illatos út menti műhely épületek mondhatók.



A két telek egybe van nyitva, belépésre a Timót utca felől van lehetőség. A telephely jelenleg felszámolás alatt áll, így az épületek nagyrészt használaton kívül vannak, egyedül egy gépkocsi szerelő műhely üzemel a 38223/13 hrsz-ú telekrészen. Az épületek állaga és megjelenése változatos, állaguk általában közepesnek mondható. Az alapozás nélküli épületek rosszabb állagúak. Az építmények korábban irodai és raktározási funkciót tölthettek be. Lapos tetős és nyeregtetős épület egyaránt található a telken.



A 38226/9 hrsz-ú telken a Gamma Park működik. A gazdasági épületeket különböző cégek bérlik. A telepen az épületek szinte kivétel nélkül lapos tetősök, állaguk közepes és jó. Iroda, üzem, műhely működik a telephelyen.



A 38226/10 hrsz-ú telken egy földszint + 2 szintes iroda és raktár épület, illetve közvetlenül mögötte egy csarnoképület helyezkedik el. Utóbbi új építésű, állaga kifejezetten jó, az iroda épület korábbi építésű, de állaga szintén jónak mondható.



A 38226/12 hrsz-ú telken a Medicor ipari centrum működik, az egyes épületekben különböző bérlő cégek irodái, raktárai helyezkednek el. Az épületek jellemzően földszintesek. Vegyesen található lapos tetős és nyeregtetős épület egyaránt. Az építmények körül megjelenik zöldfelület, a közlekedésre szánt területek burkoltak. A tulajdonos telekmegosztási igényről számolt be, ezen felül a felszín feletti gázvezeték elbontását tervezi.



A Linde telephely telkén egy földszint + 2 szintes irodaépület, illetve két földszintes, nyeregtetős raktározási funkciót ellátó épület áll. Emellett két nyeregtetős nyitott csarnoképület/építmény található a telken, továbbá kisebb porta- és trafóépület. A telek nagy része burkolt.

**Timót utca 8. – 38226/5
Mediszintech Orvostechnikai Kft.**



A 38226/5 hrsz-ú telken egy földszintes főépület áll, mely nyeregtetős. Jellemzően iroda és raktározási funkció van jelen az épületben. Kisebb raktározási – alapozás nélküli – építmények is találhatóak a telken.

**Timót utca 3. 38224/13 hrsz.
Szily Kálmán Műszaki Középiskola, Szakiskola és kollégium**



A Szily Kálmán Szakközépiskola telkén változatos magasságú és megjelenésű épületek állnak. A kollégium épülete közepes állagú, nyeregtetős, földszint + 2 szintes. A főépület szintén közepes állagú, lapos tetős, egyes szárnyai eltérő magasságúak – földszintestől földszint + 2 szintig. A gyakorlati képzés műhelyépülete egy jó állagú, magasabb belmagasságú csarnok épület. Kisebb raktározási és melléképületek is állnak a telken, ezek állaga közepes, de akad rossz állagú is. A telken a zöldfelületek kevésbé karbantartottak.

**Gubacsi út 22. – 38224/16 hrsz.
Surjány Hús Ipari és Kereskedelmi Kft.**



A Surjányhús (egykori) telephelyén jelenleg egy használaton kívüli épület áll, mely részben földszint + 1 szintes, részben csarnok épület. Telke nagyrészt burkolt, az épület állaga gyenge közepes, inkább rossz.

**Timót utca 5. - 38224/8 hrsz.
Unix Autó Kft. telephelye**



Az Unix Autó telephelyén egy nagyméretű lapos tetős, részben földszint+2 szintes irodaépület, részben egyszintes csarnoképület áll. Ezen kívül földszintes raktár épületek állnak még a telken, egy lapos tetős és egy nyeregtetős.

**Gubacsi út 26. – 38224/21 hrsz.
Rothenberger Szerszám és Gép Kft.**



A 38224/21 hrsz-ú telken a Rothenberger Kft. működik egy épülettel, mely részben földszint + egy szintes, mögötte csarnok épület. Az épület jó állapotú, lapos tetős. A zöldfelület és a burkolat egyaránt karbantartott a telken.

Fegyvergyár utca - 38224/20 és /22 hrsz.



A két telek tulajdonosa a 4KV Kereskedelmi Kft. A 38224/20 hrsz-ú telken jelenleg építkezés folyik. A telek ennek megfelelően még rendezetlen. A /22 hrsz-ú telken földszint + egy szintes, lapos tetős épület és egy csarnok épület áll és hasonló készül a szomszédos telken is.

Gubacsi út 24. – 38224/10 hrsz.

Lakóépületek



A 38224/10 hrsz-ú telek az egyetlen a tervezési területen, melyen lakóépületek állnak. Az épületek magas tetős, összetett tetőidommal, állaguk közepes. Mindegyik épület földszint + 1 szint + tető beépítéses. A telken kisebb részek magánhasználatra vannak jelzésszerűen körülkerítve, az egyes részek rendezettségé eltérő. Burkolt felület csak az épületek körül húzódik. Tárolásra alkalmas kisebb, alapozatlan építmény is áll a telken.

Gubacsi út 26. – 38224/19 hrsz.

Galex Kft.



A 38224/19 hrsz-ú telken a Galex Kft. működik egy földszintes épületben. Az épület magas tetős, kifejezetten jó állapotú. A telek végében rendezett zöldfelület került kialakításra.

**Gubacsi út 28. – 38224/15 hrsz.
Pribofood Kft.**



A 38224/15 hrsz-ú telken egy földszint + 2 szintes, nyeregtetős, jó állapotú irodaépület áll, mely mögött közvetlenül egy raktározásra használt földszintes épület húzódik. A telek egésze burkolt, a telek végében közepes állapotú, földszintes raktárépületek állnak.

**Gubacsi út 32. – 38223/3 hrsz.
Lindström Kft.**



A 38223/3 hrsz-ú telken számos cég működik. Az épületek igen változatosak, melynek következtében a nagyméretű telek beépítése nem egységes. A legnagyobb épületben irodai tevékenység, raktározás és szolgáltatói tevékenység is folyik. Az épület lapos tetős, az egy légterű csarnokon belül néhol földszint+2 szint lett kialakítva. A melléképületek jellemzően földszintes vagy földszint+1 szintesek, közepes állagúak. A telek nagy része burkolt, de kevés zöldfelület is megjelent néhol.

**Gubacsi út 34. – 38221/4 hrsz.
Lidl Kft.**



A 38221/4 hrsz-ú telken a Lidl üzletlánc egy épülete áll. Az épület földszintes, magas tetős, jó állapotú. Az épületben még két különálló vendéglátó egység működik. A telek a közhasználatra megnyitott, nagy részén burkolt parkoló került kialakításra. Gondozott zöldfelület pázsit formájában jelenik meg a telken.

**Határ út 9. 38221/2 hrsz.
Budapesti Elektromos Művek Rt.**



A 38221/2 hrsz-ú telken az ELMŰ 120/20 KV-os transzformátor állomása üzemel, amelyhez a Határ út mentén 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek csatlakoznak.

**Határ út 50/A – 38230/47 hrsz.
Budapest Szerviz Kft.**



A 38230/47 hrsz-ú telek egy részén működik a telephely, amelyik kinyúlik a 38230/46 hrsz-ú közterületre is. Egy alapozott földszintes, nyeregtetős épület áll a telephelyen, melyben irodai és raktározási tevékenység folyik. A kerítésen belül további, alapozás nélküli, műhely és raktárépületek állnak, mindegyik földszintes. A telek rendezetlen képet mutat, feltehetően a munkagép javítási tevékenységből adódóan.

**Határ út 50/B – 38230/45 hrsz.
NAV Bevetési Igazgatóság**



A 38230/45 hrsz-ú ingatlan egy lekerített részén működik a NAV Bevetési igazgatósága. A terület töltéssel van körülvéve, a környékről nem igazán látható. Egy F+1 szintes irodaház és földszintes épület van a területen. Mindkettő jó állagú, karbantartott. A lekerített telephely egy része erdő művelési ágban nyilvántartott és az az erdőgazdálkodás részét képezi.

1.10.6. A beépítési paraméterek vizsgálata

1.10.6.1. Telekstruktúra és telekméret vizsgálat

A beépítésre szánt területeken a telekstruktúra nem egységes. A korábban nagyméretű telephelyeket a rendszerváltást követő privatizáció során meglehetősen tervszerűtlenül és esetlegesen osztották fel telkekre. A telephelyek egy része társasházként vagy osztatlan közös tulajdonként – használati megosztással működik még ma is. A területen nehéz lenne megjelölni egy átlagos telekméretet, ezért a telkeket méret szerint 5 fő kategóriába soroltuk:

- 3000 m² alatti,
- 3000 m² és 5000 m² közötti,
- 5000 m² és 10000 m² közötti,
- 10.000 m² és 30.000 m² közötti,
- valamint 30.000 m² feletti.

1.10.6.2. Beépítettség és zöldfelületi arány

Helyrajzszám	Telekméret (m ²)	Beépített terület (m ²)	Beépítettség (%)	Zöldfelület (%)
38221/2	12 424	1 077	9	20 % fölött
38221/4	13 068	2 448	19	20 % fölött
38223/1	6 509	1 460	22	20 % fölött
38223/3	95 330	33 459	35	20% alatt
38224/10	2 899	749	26	20 % fölött
38224/13	45 713	10 732	23	20 % fölött
38224/14	14 545	5 204	36	20% alatt
38224/15	6 640	2 345	35	20% alatt
38224/16	7 465	2 283	31	20% alatt
38224/18	51 765	15 474	30	20% alatt
38224/19	3 167	741	23	20 % fölött
38224/20	3 773	0	0	20% alatt
38224/21	1 999	708	35	20 % fölött
38224/22	8 503	3 536	42	20% alatt
38226/10	8 680	3 727	43	20 % fölött
38226/11	343	211	61	20 % fölött
38226/12	14 602	5 844	40	20 % fölött
38226/13	8 700	1 295	15	20 % fölött
38226/14	33 721	2 963	9	20 % fölött
38226/19	8 184	3 620	44	20 % fölött
38226/20	4 914	1 439	29	20 % fölött
38226/4	13 402	3 240	24	20 % fölött
38226/5	1 657	781	47	20% alatt
38226/9	49 423	10 590	21	20 % fölött
38229/10	14 507	2 442	17	20 % fölött
38230/26	2 899	0	0	20 % fölött
38230/33	26 578	0	0	20 % fölött
38230/41	92 294	190	0	20 % fölött
38230/45	46 929	878	2	20 % fölött
38230/47	13 589	299	2	20 % fölött
38230/49	11 681	0	0	20 % fölött
38230/51	21 222	5 867	28	20 % fölött
38230/57	5 766	1 474	26	20 % fölött
38230/67	21 005	3 481	17	20 % fölött
38230/68	7 960	0	0	20 % fölött
38230/69	2 950	0	0	20% alatt
38230/71	12 447	2 760	22	20 % fölött
38230/72	55	0	0	20 % fölött

JELMAGYARÁZAT		
Telekméret (m ²)	Beépítettség (%)	Zöldfelület (%)
0-3 000	0-35	20 % fölött
3 001-5 000	36-45	20% alatt
5 001-10 000	46-55	
10 001-30 000	56-60	
30 001->	61-100	

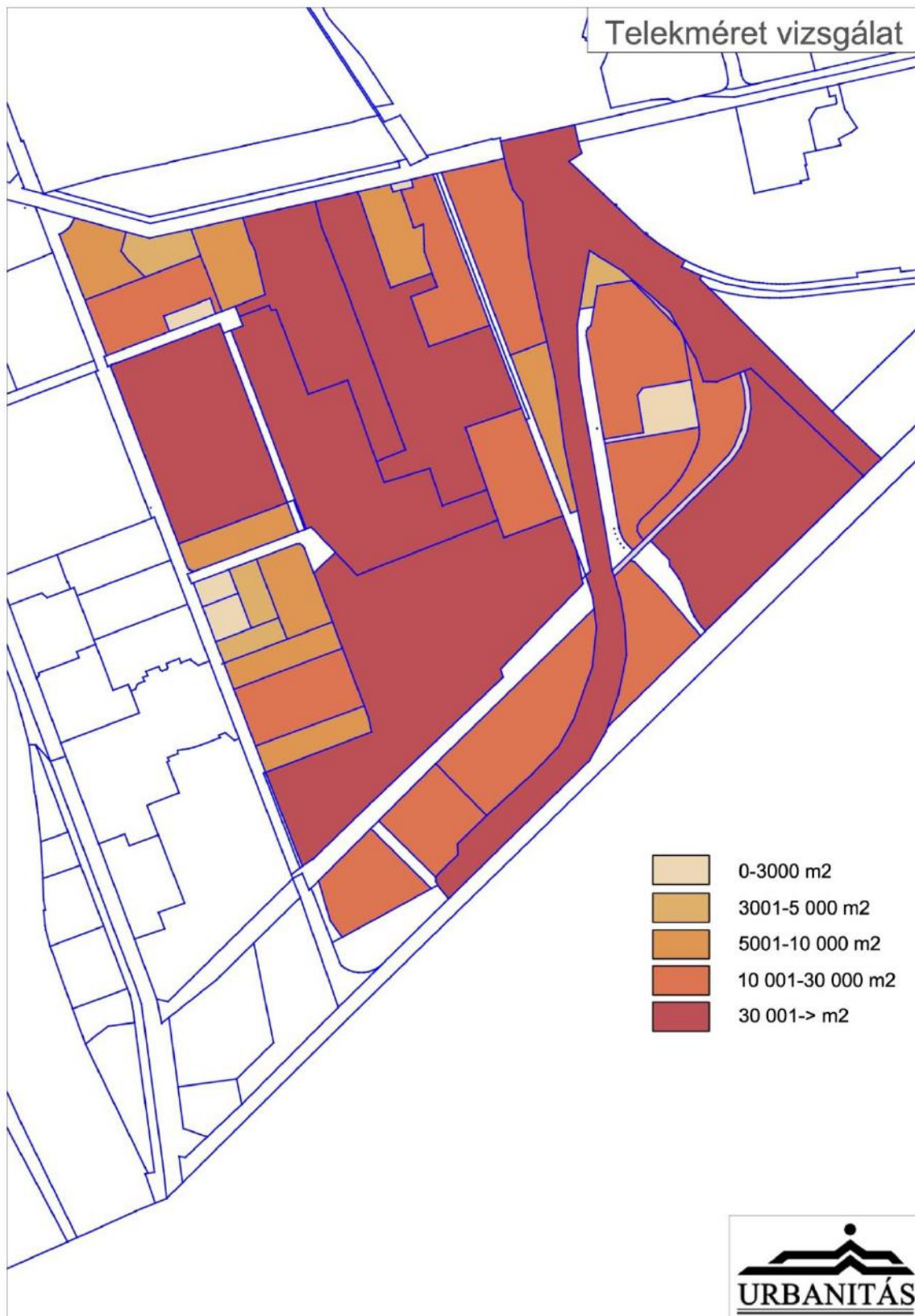
A hatályos szabályozás alapján gazdasági (munkahelyi) építési övezetben 45 % és 55 % a beépítési határérték, intézményterületen 35 %.

A hatályos szabályozás alapján a min. zöldfelületi arány jelenleg 25 %, de az OTÉK lehetővé teszi az érték 20 %-ra való csökkentését, így ennek a meglétét vizsgáltuk.

A vizsgálat alapján az alábbi következtetések vonhatók le:

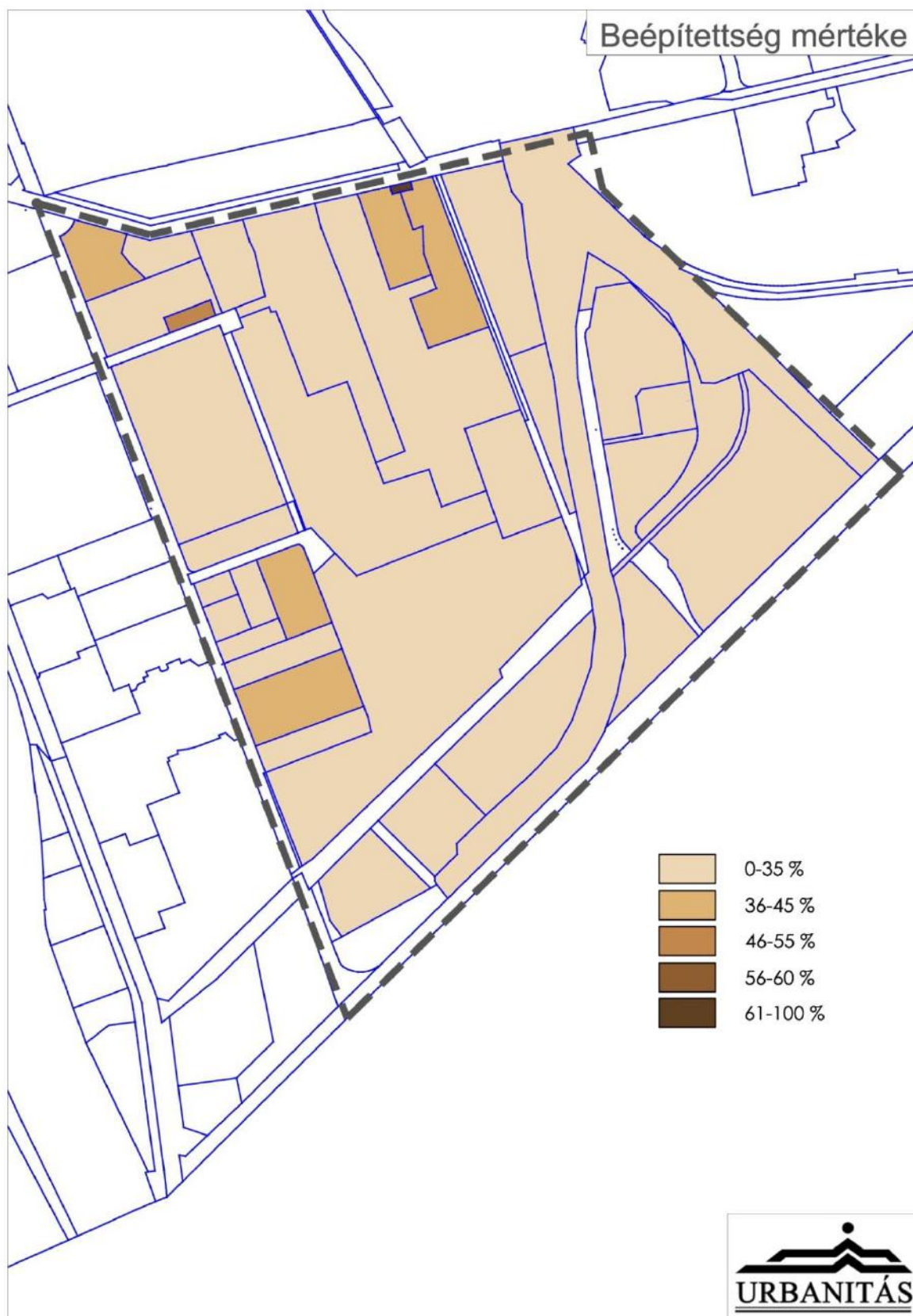
Telekméret vizsgálat:

A területen a nagyméretű, 3 ha méret feletti telephelyek vannak túlsúlyban, de jelentős az 1 ha méretnél nagyobb telkek aránya is. 3000 m²-nél kisebb telkek csak elvétve található a területen.



A beépítettség vizsgálata:

A tervezési területen egyetlen telek van 45 % felett beépítve és viszonylag kicsi a 35-45 % közötti beépítés aránya is. A területre a 35 % alatti beépítettség jellemző.



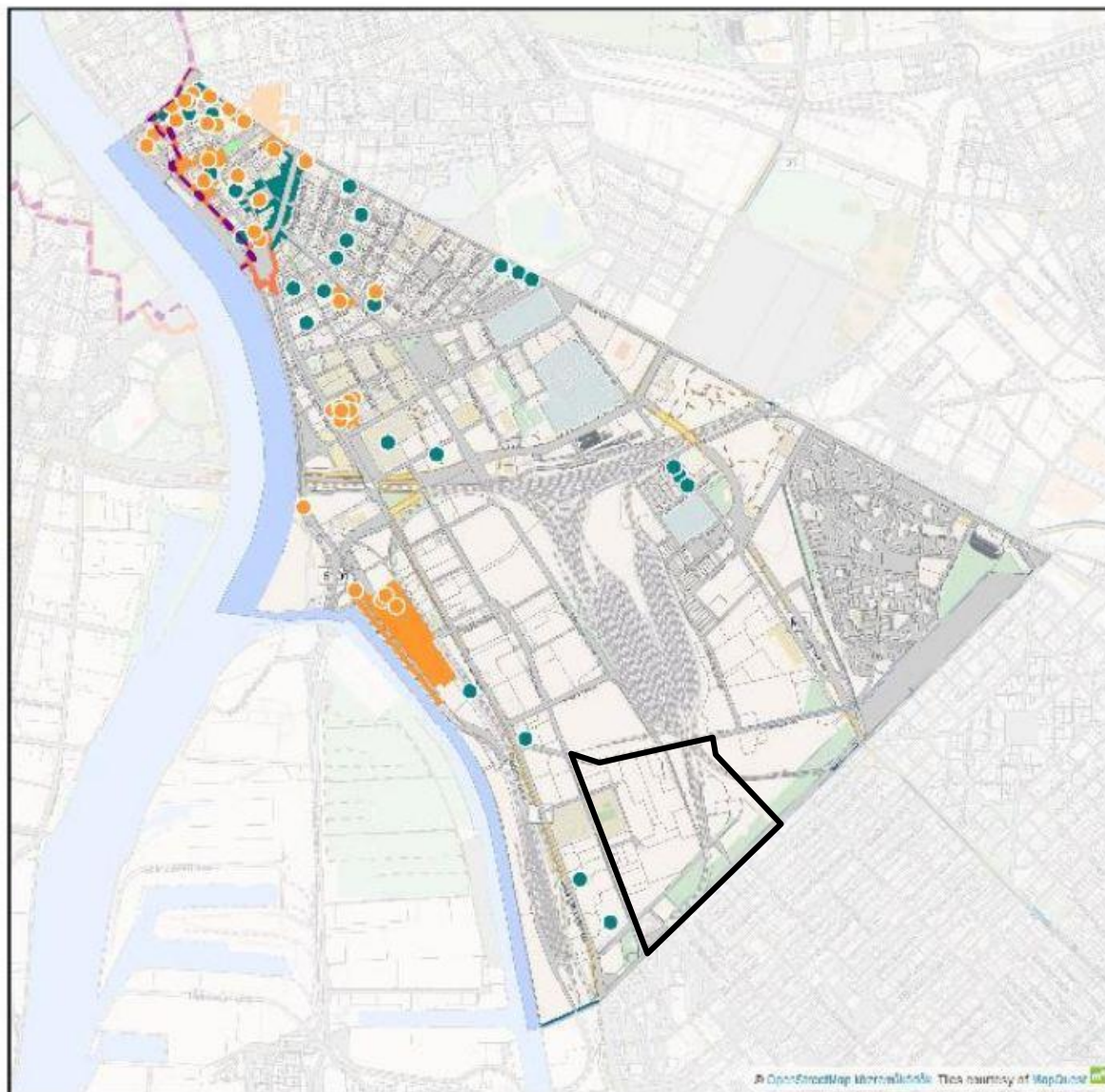
Zöldfelületi arány vizsgálata:

Az összefoglaló vizsgálat alapján látható legjobban, de a következő ábra is mutatja, hogy a beépítésre szánt területen alacsony az zöldfelületek aránya, számos telephelyen az arány nem éri el a 20 %-ot sem. Az egész tervezési terület viszonylatában a zöldfelületi arányt a Határ út mentén kijelölt beépítésre nem szánt erdőterületek és a vasúti területen belüli zöldfelületek javítják.



1.10.7. Az épített környezet értékei

A tervezési területen műemlék, műemléki jelentőségű terület, vagy műemléki környezet nem található. Fővárosi, vagy kerületi helyi védett épület/épületegyüttes sincs a területen. Nem érinti sem nemzeti emlékhely, sem világörökségi helyszín.





 Világörökségi helyszín
védőterületének határa

 Műemlék


 MJT

 Műemléki környezet

 Nemzeti emlékhely

 Fővárosi helyi védett épület

 Fővárosi védett épületegyüttes

 Kerületi helyi védett épület

Forrás: ITS

Mindemellett néhány épület említésre méltó a területen. Akár a kerületi helyi védelem alá helyezésük is megfontolásra érdemes. Ezek az alábbiak:

Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum Szily Kálmán Műszaki Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma – 1097 Budapest, Timót utca 3.

(Forrás: Maps.Google, www.szily.hu)



Az iskola mai területe a 6. vartüzérség laktanyájaként kezdett funkcionálni a XIX. század végén. Ez az épület eredeti formájában, belső korszerűsítéssel megfiatalítva jelenleg az iskolához tartozó kollégium. A korábbi kaszárnya legnagyobb épülettömbje (a mai Kollégium) a 118 m hosszú, részben alápincézett kétemeletes legénységi szállás volt. Az I. világháború után megszűnt a fegyvernem, s a laktanya egyik részét rokkant, beteg katonák otthonává alakították. 1932 tavaszától M. Kir. Toldi Miklós Honvéd Sporttanár- és Vívómesterképző Intézet, 1941 őszétől M. Kir. Toldi Miklós Honvéd Központi Testnevelési Intézet lett. Az intézményben edzőtáborozott az 1936-os berlini olimpiára készülő öttusa- és úszóválogatott.

A II. világháború idején az épület ismét tűzér lak tanya lett. A környéket számos bombatámadás érte, de az épületet nem döntötte romba. Annál nagyobb pusztítást végeztek a közelben lakók.

1947-től működött iskolaként, elődje, a Pataki István Tanonc- és Ifjómunkás Város, amely a háborúban szülő nélkül maradt, hajléktalan fiatalokat fogadta be. 1970-től az iskola 2. számú "Bordás András" Szakmunkásképző Intézet néven volt ismert.

2010-ben az iskola a Szily TISZK központi iskolája lett. Elindultak a távközlési szakmák. 2015-ben a Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum Szily Kálmán Műszaki Szakközépiskolája, Szakiskolája és Kollégiuma néven a Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum tagintézménye lett.

Timót utca 6. – iroda és raktár épület



A jelenleg felszámolás alatt álló telephelyen álló épület a Timót utcában, utcavonalon épült. Stílusa alapján az építési kora a XX. század elejére tehető. Téglabetétes homlokzata, a kváderezés és az ablakok keretezése a korabeli MÁV-os épületek stílusát idézi.

Gubacsi út 24. – 38224/10 hrsz. - Lakóépületek



Az egy telken álló 3 db lakóépület a „Budapest közigazgatási térképsorozata 1945” alapján a Hazai Fésűsfonó- és Szövőgyár lakótelepének része volt. A gyárat 1922-ben alapították és az épületek, a stílusuk alapján az alapítást követően létesülhettek.

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET,
Határ út- Gubacsi út- Illatos út- vasút (a Nyári Pál u. vonalában)
által határolt terület
UNIX telephely és környezete
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
A JELENLEGI KÖRNYEZETI ÁLLAPOT**

M = 1:2000



Budapest, XX. kerület

- Jelmagyarázat**
- Fa, fasor
 - Fás, bokros terület
 - Zöldfelület
 - Burkolt köztér
 - Lapostetés meglévő épület
 - Magastetés meglévő épület
 - Személyi bejárat
 - Gépkecski és gazdasági bejárat
 - Vasút
 - Villamos
 - Elektromos vezeték
 - F+1 Épületmagasság
 - Kertés
 - Földrészlehatár

		Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Rajzszám:
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STOCZEK U. 19. IV. 3. TEL./FAX: 466-2018, 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu		Szerkesztés: Budapest Főváros IX. Kerület, Határ út- Gubacsi út- Illatos út- vasút (a Nyári Pál u. vonalában) által határolt terület UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYEZETE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA Szerkesztés:
A jelenlegi környezeti állapot		
Tervező, Informáltsági: László Zoltán, Vasas Zsófia	Földmérési tervezés: Berényi Márta, JTT:173-04-06-06	Rajzvezető, ellenőr: Varga Csaba, 2017.03.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!		

1.11. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1.11.1. Helyzetelemzés

1.11.1.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A tervezési területtől nyugatra fut a Soroksári út, amely 2x2 forgalmi sávós (plusz irányonként autóbusz sávval ellátott) I. rendű városi főútként közúti kapcsolatot biztosít a belváros és Soroksár, valamint a Ráckevei Dunaág melletti területek között.

A tervezési terület dél-keleti határán vezet a 2x1 forgalmi sávós kialakítású, szintén I. rendű főút, a Határ út, amely a Soroksári út és az Üllői út között teremt haránt irányú kapcsolatot.

A tervezési terület északi határa a II. rendű városi főút az Illatos út, amely a Soroksári utat és a Gyáli utat, az M5-ös autópálya bevezető szakaszát köti össze. Az Illatos út 2x1 forgalmi sávós kialakítású út.

A tervezési területet É-D-i irányban a Külső Mester utca és a Gubacsi út határolja. A Gubacsi út a tervezési terület nyugati határát alkotja, a Soroksári úttal párhuzamosan a Könyves Kálmán körút és a Határ út között biztosít kapcsolatot. A tervezési területen a 2x1 sávós II. rendű főút burkolatszélessége 10,0 m, közepén vezetett villamos vasúti pályával, amelyen az 51 jelű villamos szerelvények a közúti járművekkel közös sávban közlekednek. Az Illatos út és a Határ út közötti szakaszon 3 csomópontja található, a Timót utcai, a Fegyvergyár utcai és a Szabadkai úti. A Gubacsi út Illatos úti csomópontja jelzőlámpával szabályozott.

A Külső Mester utca 2x1 forgalmi sávós gyűjtőút, mely a Ferenc körúttól induló Mester utca folytatásaként, a Könyves Kálmán körúttól biztosít kapcsolatot az Illatos út felé. A Külső Mester utca zsákutcaként ér véget a tervezési területen belül, ezáltal hiányzik a közúti kapcsolat a Határ út és Szabadkai út felé. A Külső Mester utca az Illatos úttal szintbeni, jelzőtáblával szabályozott csomópontot alkot.

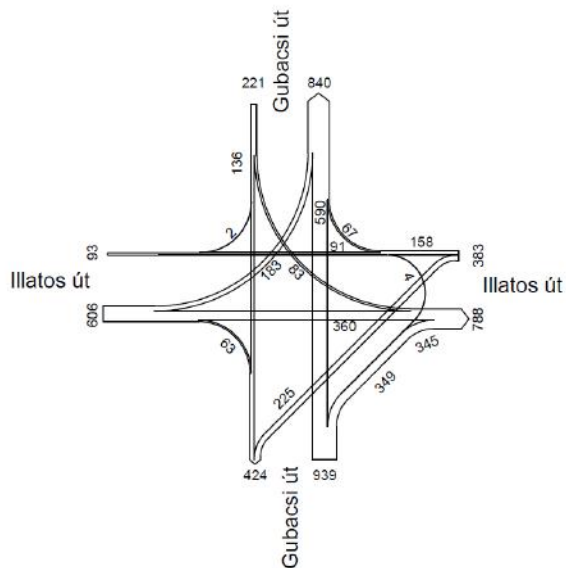
A tervezési terület déli határán a Szabadkai út biztosít kapcsolatot Gubacsi útról a Soroksári út felé.

1.11.1.2. Jelenlegi forgalmi viszonyok

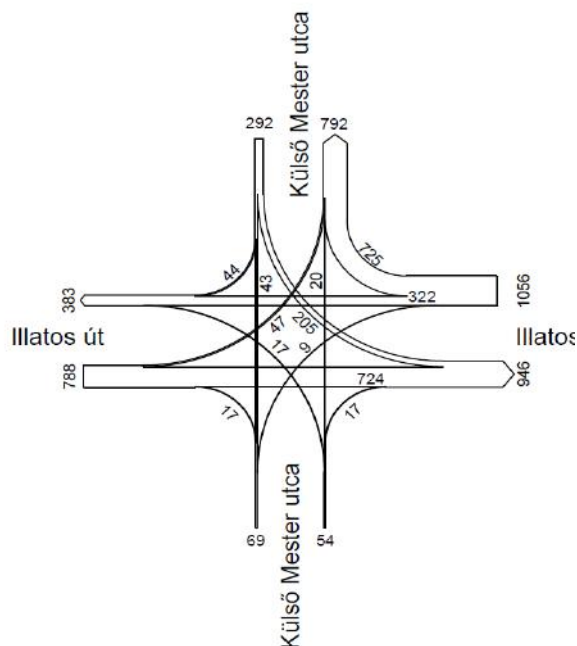
A jelenlegi forgalmi állapotok megismerésére forgalomszámlálást végeztünk a csúcsidőszakokban. A 2016.12.14-én elvégzett forgalomszámlálások alapján a jelenlegi forgalmi viszonyok az alábbiakban foglalhatók össze:

- A Gubacsi úti csomópontban kiemelkedő irány a Gubacsi úti észak felé tartó egyenes irány, amelynek a csúcsórai forgalma 7:15-8:15 közötti időszakban 590 E/ó.

- Jelentős irányok még továbbá az Illatos út kelet felé tartó egyenes iránya 360 E/ó, illetve a Gubacsi út déli ága és az Illatos út keletei ága közötti sarok kapcsolat mindkét iránya (345 E/ó és 225 E/ó).



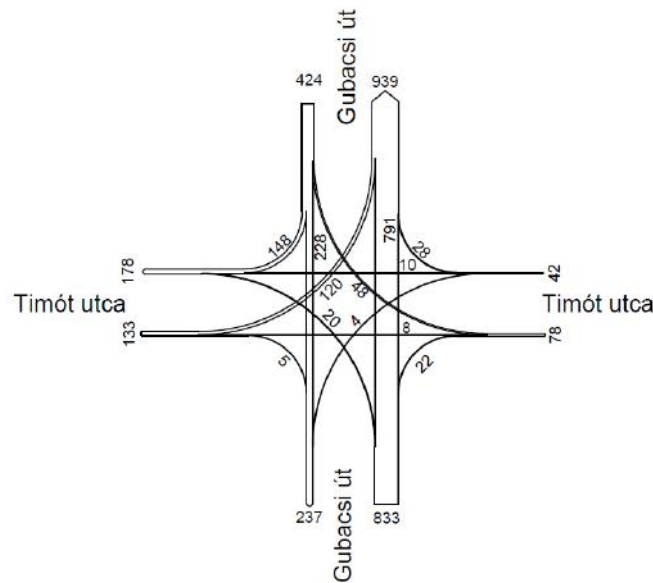
- Az Illatos út – Külső Mester utca csomópontban a délelőtti csúcsforgalom 7:15 és 8:15 között volt tapasztalható a forgalomszámlálás idejében. Az Illatos út egyenes irányain túl az Illatos út - Külső Mester utca kapcsolat kiemelkedő, a Külső Mester utca felé 725 E/ó és az Illatos út felé 205 E/ó forgalomnagysággal.
- A Külső Mester utca tervezési területre eső szakaszának irányai csúcsórában 15-20 E/ó körül adódtak.



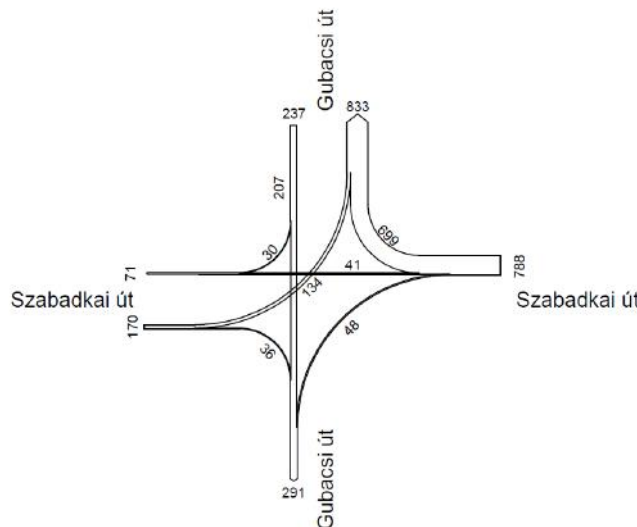
- A tervezési terület legnagyobb forgalomvonzó létesítménye a UNIX Autó Kft. telephelye, amelynek jelenleg egyetlen bejárata a Timót utcára nyílik. A cég járművei jellemzően a Gyáli út felől az Illatos út - Gubacsi út - Timót utca

útvonalon közlekednek. Ebből adódóan a Gubacsi út – Timót utca csomópontban a főirányok az észak-déli irányú egyenes irányok mellett meghatározó a Gubacsi út északi irányából a UNIX telephely felé bekanyarodó irány. Ezen irány délelőtti csúcsórai (7:15-8:15) forgalomnagysága forgalomszámlálás alapján 48 E/ó. A telephely adatszolgáltatása alapján a következő a napi szintű forgalmuk:

- o 26 db személygépjármű (13 db délelőtt, 13 db délután),
- o 165 db kis tehergépjármű (3,5t) (83 db délelőtt, 82 db délután),
- o 13 db közepes tehergépjármű (7,5t) (3 db délelőtt, 10 db délután),
- o 8 db nehéz tehergépjármű (12t) (2 db délelőtt, 6 db délután),
- o 25 db nyerges tehergépjármű (10 db délelőtt és 15 db délután) a teljes forgalma.



- A Gubacsi út és a Szabadkai út csomópontjában forgalomszámlálások alapján a kiemelkedő irány a Határ útról a Gubacsi útra kanyarodó irány, amelynek csúcsórai forgalma 699 E/ó.



1.11.1.2. Közösségi közlekedés

A tervezési terület a belváros és a város külső területei felé is rendelkezik közösségi közlekedési kapcsolatokkal. A térség közösségi közlekedési gerincét a Közvágóhíd és a Ráckeve, illetve Tököl között közlekedő H6-os jelzésű HÉV alkotja, amelynek a tervezési terület közvetlen környezetében a Kén utcai és a Timót utcai megállóhelyei találhatóak. A HÉV szerelvények munkanapokon 15-20 perces követési idővel közlekednek.

A HÉV-vel párhuzamosan, a Soroksári úton közlekednek a 23 és 23E jelzésű autóbuszok, amelyek a Boráros tér és Pesterzsébet között közlekednek. A 23-as autóbusz csúcsidőben 6-7 percenként közlekedik és megáll a Szabadkai útnál, a Timót utcai HÉV megállónál, a Timót utcánál és az Illatos útnál.

A tervezési terület másik meghatározó közösségi közlekedési kapcsolata a 3-as villamos, amely a Határ úton, csúcsidőben 6-7 perces sűrűséggel közlekedik a Gubacsi út / Határ út és Mexikói út között.

Az 51 jelzésű villamos a Gubacsi úton közlekedik, a belváros felé a Ferenc körút érhető el vele. A tervezési területen található ingatlanok, telephelyek számára biztosít közvetlen kapcsolat. A viszonylat járművei hétköznap csúcsidőben 10 percenként közlekednek. A tervezési területen 5 megállóhelye található, az Illatos út, Timót utca, Fegyvergyár utca, Gubacsi út / Határ út és Ősz utca megállóhelyek. A Gubacsi úton a villamosok a közúti járművekkel közös sávban közlekednek, a megállóhelyek peronjai nem kerültek kiépítésre.

Az 52-es villamos szintén a Határ úton közlekedik és biztosít kapcsolatot a Határ út metró megálló és a Pestszenterzsébet között.

Az északi határoló Illatos úton 7-8 perces sűrűséggel közlekednek az 54 és 55-ös autóbusz viszonylatok, amelyeknek a Boráros téren van a végállomása.

A tervezési területtől keletre és nyugatra is vasúti területek vannak. A 150-es számú, Budapest-Kelebia vasútvonal a HÉV-pálya és a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág között halad, míg keleti irányban a Ferencvárosi pályaudvar vágányai, gurítóvágányai határolják. A legközelebbi vasútállomás a Soroksári út – Illatos csomópontonál található Soroksári út vasútállomás.

1.11.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területen nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra. A tervezési terület határának közelében a Soroksári úton déli irányában van kijelölve közös kerékpáros-, buszsáv.

A Szabadkai út és a Gubacsi út kereszteződésében nincsenek gyalogos-átkelőhelyek kijelölve, a nagy forgalmú útpályák keresztezése balesetveszélyes. A Gubacsi út / Határ út villamos és autóbusz megállóhelynél a Lidl áruházhoz vezető járdák végénél nincsenek kijelölt átkelőhelyek, ezért a gyalogosok szabálytalanul és balesetveszélyesen keresztezik a két sávú útpályát.

A tervezési terület többi részén a gyalogos infrastruktúra általában jól kiépített, az utcákban jellemzően mindkét oldalon van burkolt járda. A közösségi közlekedési megállóhelyeknél és a közúti csomópontokban ki vannak jelölve gyalogos-átkelőhelyek, azonban a gyalogos-átkelőhelyek nem akadálymentesek

1.11.1.4. Parkolás

A tervezési területen jellemzően a közterületeken és az ingatlanokon belül sem minden esetben biztosított a kellő számú parkolóhely, ezért parkolási feszültségek alakulnak ki, az útmentén található burkolatlan területeken szabálytalanul parkolnak a járművek.

Az Illatos úton, a Gubacsi úti csomópontot megelőző szakaszon található egy 20 férőhelyes parkoló, illetve a Gubacsi úti csomópontban található háromszögben van 7 parkolóhely. A parkolóhelyek munkaidőben jellemzően foglaltak.

A Külső Mester utca tervezési területre eső szakaszán az útpálya mindkét oldalán vannak kijelölt párhuzamos parkolóhelyek, amelyek az utcában található telephelyek hivatás forgalmát szolgálják ki, így munkaidőben foglaltak a parkolóhelyek.

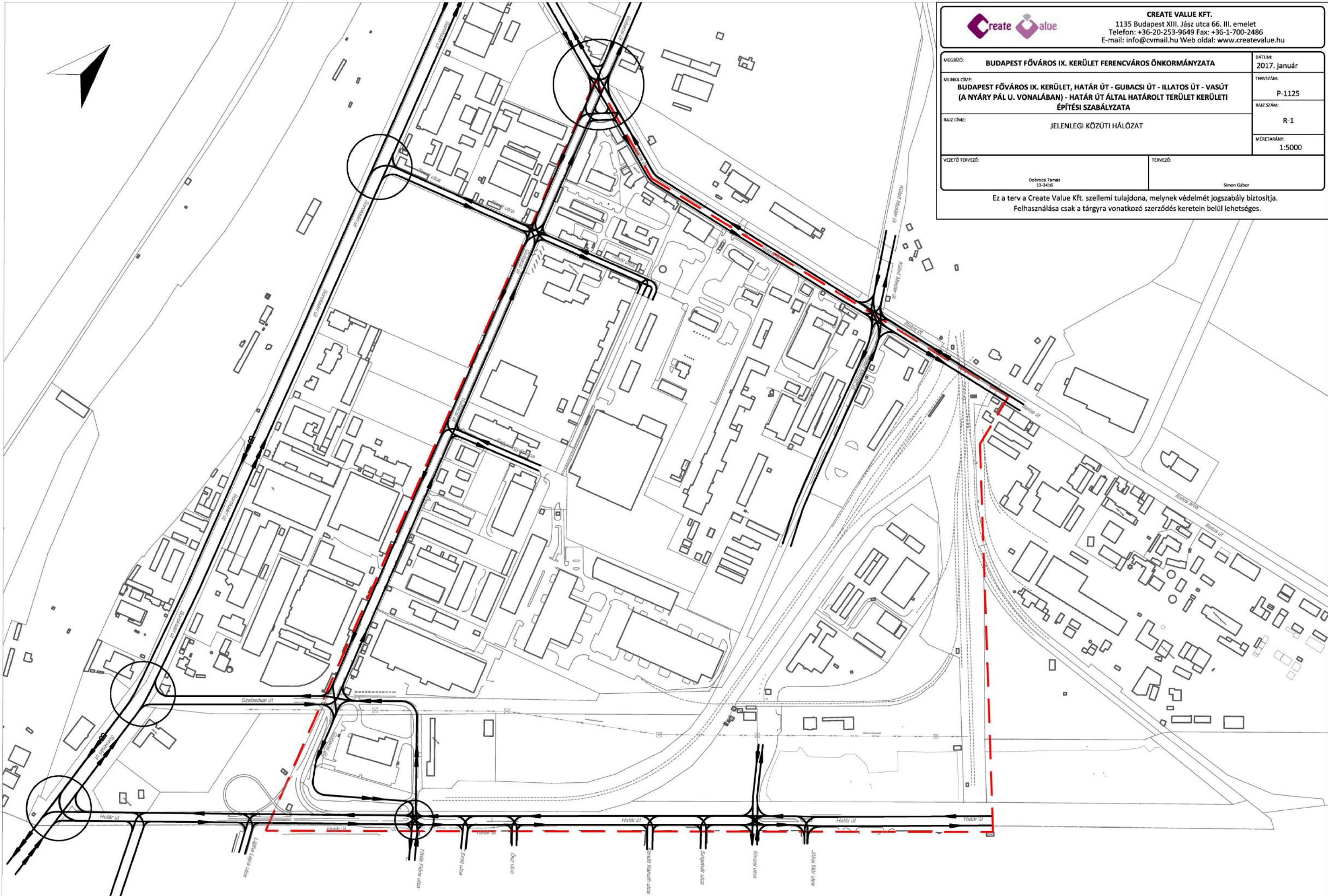
A Timót utcában szegély mellett mindkét oldalon engedélyezett a várakozás. A tervezési területre eső, UNIX Autó Kft. telephelyéhez vezető szakaszon, a bal oldalon 30 db, míg a jobb oldalon 27 darab parkolóhely van. A parkolóhelyek az utcában található oktatási intézmény és a telephelyek miatt mindig foglaltak. A Timót utcában nyíló UNIX magánút teljes hosszában, a szegély mentén személy- és tehergépjárművek várakoznak.



CREATE VALUE KFT.
1135 Budapest XIII. Jász utca 66. III. emelet
Telefon: +36-20-253-9649 Fax: +36-1-700-2486
E-mail: info@cvmmail.hu Web oldal: www.createvalue.hu

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	DÁTUM: 2017. január
MUNKA CÍME: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET, HATÁR ÚT - GUBACSI ÚT - ILLATOS ÚT - VASÚT (A NYÁRY PÁL U. VONALÁBAN) - HATÁR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	TERVSZÁM: P-1125
RAJZ CÍME: JELENLEGI KÖZÚTI HÁLÓZAT	RAJZ SZÁM: R-1
VEZETŐ TERVEZŐ: Dobrocsi Tamás 13-3416	TERVEZŐ: Simon Gábor

Ez a terv a Create Value Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.

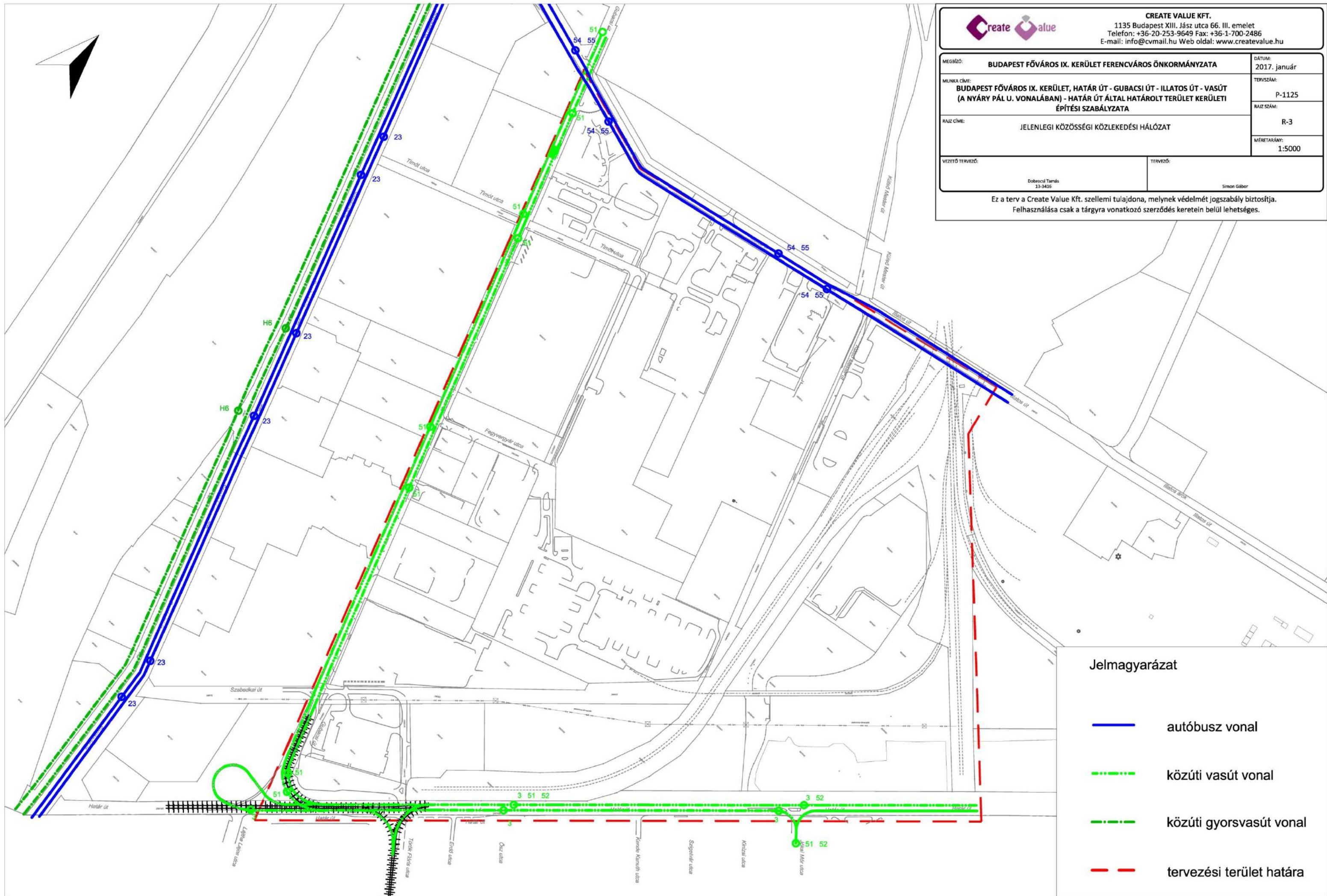




CREATE VALUE KFT.
1135 Budapest XIII. Jász utca 66. III. emelet
Telefon: +36-20-253-9649 Fax: +36-1-700-2486
E-mail: info@cvmail.hu Web oldal: www.createvalue.hu

MEGBÍZÓ:	BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	DÁTUM:	2017. január
MUNKA CÍME:	BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET, HATÁR ÚT - GUBACSI ÚT - ILLATOS ÚT - VASÚT (A NYÁRY PÁL U. VONALÁBAN) - HATÁR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	TERVSZÁM:	P-1125
RAJZ CÍME:	JELENELGI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT	RAJZ SZÁM:	R-3
VEZETŐ TERVEZŐ:	Dobroczi Tamás 13-3416	TERVEZŐ:	Simon Gábor

Ez a terv a Create Value Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.



Jelmagyarázat

-  autóbussz vonal
-  közúti vasút vonal
-  közúti gyorsvasút vonal
-  tervezési terület határa

1.12. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

Külső közműellátás

A Gubacsi út, Illatos út, a MÁV Nyári Pál utca irányában lévő pályatestének területe, Határ út által határolt terület a IX. kerület régen beépített részén helyezkedik el. A terület legnagyobb részén a volt Fegyver és Gázkészülékgyár létesítményei álltak, ezek egy részét lebontották és helyette új épületeket létesítettek, a tervezési terület többi részén más ipari és gazdasági létesítmények, illetve egy iskola található.

A tervezési terület és környezete közműellátására a teljes vizsgált területen a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés biztosított. Egyedüli jelentősebb hiányosság a nem teljeskörűen kiépített csapadékvíz elvezetés, amely jelenleg főleg egyesített csatornákkal és nyílt árkos, folyókás elvezető rendszerrel biztosított.

A közművek vizsgálata az üzemeltetők közműnyilvántartása alapján és a területet érintő korábbi területrendezési tervek szakági munkarészeivel, valamint helyszíni bejáráson szerzett ismeretekkel kiegészítve készült.

1.12.1. Vízellátás

Budapest vízellátását, így a IX. kerületét is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A Fővárosi Vízművek vízbázisa a Duna, aminek vizét partiszűrős kutakból termeli ki. A partiszűrős kútjai a Szentendrei szigeten, a Duna északi partjain, vagy pedig a Csepel-sziget nagy dunai partján található. A tervezési terület vízbázisai a Szentendrei, és a Csepel szigeti, valamint a Duna északi partjain üzemelő kutak. A Fővárosi Vízművek Zrt. jelenleg mind vízbázis, mind alaphálózati rendszer szerint nagy többlet kapacitással rendelkezik.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A tervezési terület a 20. számú, ún. Pesti alapzónához tartozik, amely a pesti oldal fő vízműtelepétől, a Káposztásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározóig, valamint Soroksárig terjed, és végső soron majdnem az egész pesti oldal alapellátását szolgálja. A zóna hálózatában a víznyomást az ún. Sánc utcai (80.000 m³) ellennyomó medenceként működő tározó fenékszintje (ffsz:150,0 m Bf.) határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivó, mind pedig tűzivíz ellátás szempontjából. A pesti alapzóna hálózatának jellemzője, hogy a zónán keresztülhaladnak az egész budapesti hálózat ellátásában szerepet játszó nagy átmérőjű főnyomóvezetékek, amelyek a vízműgépházakat kötik össze az ellennyomó tározókkal. A körzetben ilyen vezeték a Csepeli Vízműtől induló NÁ 1200-as átmérőjű vezeték, amely a Határ út északi oldala mellett a Török Flóris utcáig van megépítve, onnan a Török Flóris utca nyomvonalán halad tovább, de már csak NÁ 700-as mérettel.

A tervezési terület körzetének hálózata ezekről a nagy átmérőjű alapvezetésekről kapja a betáplálást, magát az ellátást a nagyobb átmérőjű gerinc és elosztó vezetékek biztosítják. Ilyen nagyobb átmérőjű vezeték a Határ úti és a Gubacsi úti dn 400-as gerincvezeték és az Illatos úti dn 200-as vezeték, a többi utcában lévő vezeték mérete dn 100-as és gn 80-as.

1.12.2. Vízvezetés

A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója a Duna.

A tervezési terület mellett, a Soroksári úton halad a pesti csatornahálózat egyik fő gerinccsatornája, a 100/150-es méretű fő gerinccsatorna, amely a vizeket a Ferencvárosi szivattyútelepre szállítja. Ebbe csatlakozik az Illatos úti 70/105 méretű csatorna, a Gubacsi út egy rövidebb szakaszán megépített 60/90-es csatorna, illetve a Timót utcai dn 80-as csatorna és a Határ úti dn 50-es és 60/90-es méretű csatorna. A közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek szolgalmi jogos csatornákkal vezetik a hálózati rendszerbe a szenny- és csapadékvizeket.

1.12.3. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a tervezési terület közelében elhelyezkedő Határ úti 132/10 kV-os alállomás. Az alállomások 132 kV-os betáplálását a Népliget és a Csepel 132/22 kV-os alállomás felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítják.

Az alállomásról induló 10 kV-os középfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési területen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési területen az Illatos úton 7 db, a Gubacsi úton 5 db, a Timót utcában 3 db, a Fegyvergyár utcában 2db, míg a Határ úton 1 db transzformátor állomás üzemel. Ezeket a Szabadkai út, Gubacsi út, Timót utca, Illatos út és Határ út nyomvonalú 10 KV –os földkábelrel táplálják be.

1.12.4. Földgázellátás

A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A térség ellátásának bázisa a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás, ahonnan induló nagy-középnomású és a középnomású hálózatok

táplálják be a körzet kisnyomású és középnyomású hálózatát. A tervezési terület körzetét ellátó nagy-középnyomású vezeték a Soroksári út nyomvonalon van kiépítve, erről ágazik le a Timót utca, Gubacsi út nyomvonalú vezeték, amely a Timót utcai Szakközépiskola telkén üzemelő nagy-közép/középnyomású körzeti gáznyomáscsökkentő állomást táplálja be.

Ilyen a tervezési területen még a Szabadkai út, Gubacsi út keresztezésének északi részén lévő telek területén található, ezt a Szabadkai út nyomvonalú nagy-középnyomású vezeték táplálja be.

1.12.5. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest IX. kerület, Ferencváros vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozó Budapest Orczy tér alközpont a vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését.

Vezetékes hírközlési hálózati elemként meg kell még említeni a szintén járdák alatt üzemelő hírközlési szolgáltatók (UPC, Novotron, Invitel, Trafficin, Vilati) földkábeleit is.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezéssel és beruházással oldja meg.

Vezeték nélküli hírközlés







A fejlesztési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.

A fejlesztési területet érintően 2 Magyar Telekom közcélú antenna üzemel.

**Budapest IX. kerület, Határ út-Gubacsi út- Illatos út- vasút a Nyáry Pál utca
vonalában-Határ út által határolt területre vonatkozó KÉSZ**

VÍZIKÖZMŰVEK



-  Ivóvízvezeték -Pesti alapúzna (20)
-  Ipari vízvezeték
-  Tűzcsap föld felett
-  Tűzcsap föld alatt
-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatoma



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	94/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 kozmu@kesztervezo.hu		Módoletés:	
Megbízó:	Urbanitas Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Tervezés:
A munka megnevezése	Budapest IX. ker., Határ út-Gubacsi út- Illatos út- vasút a Nyáry Pál utca vonalában-Határ út által határolt területre vonatkozó KÉSZ		Tervezés:
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Vízkiözművek		Méretarány:
			M=1: 5 000
Tervező:	Helyi terv:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:
Érvénytelen Ország: Dél-Afrika Ország: Törökország Hatalmazó: Jászai Hatalmazó: Zsolt	Érvénytelen Tér: Árpád Tér: Duna-part Tér: Gubacsi Zsolt	Érvénytelen Érvénytelen Érvénytelen Érvénytelen	Érvénytelen Érvénytelen Érvénytelen Érvénytelen
	Bíró Attila	Hanczár Zsoltné	Hanczár Zsolt
	TK-V, TE-T, TI-T	TK-V, TE-T, TI-T	
			Dátum:
			2017. január

**Budapest IX. kerület, Határ út-Gubacsi út- Illatos út- vasút a Nyáry Pál utca
vonalában-Határ út által határolt területre vonatkozó KÉSZ**

ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS



JELMAGYARÁZAT:

- | | | | |
|--|---|--|------------------------------|
| | Nagyközép-nyomású földgázvezeték
5-5 m-es biztonsági övezettel | | Hírközlési hálózat (Matáv) |
| | Kisnyomású földgázvezeték | | Hírközlési hálózat (Invitel) |
| | 132 kV-os nagyfeszültségű villamos
főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől
mért 18-18 m-es biztonsági övezettel | | Optikai földkábel (ELMU) |
| | 10 kV-os villamosenergia földkábel csorda | | Telekom antenna |
| | Transzformátor | | |
| | Hírközlési hálózat (UPC) | | |



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 kozmu@kesztervezo.hu	
Megbízó:	Urbanitas Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Munkaszám: 94/2016
A munka magnavazása	Budapest IX. ker., Határ út-Gubacsi út- Illatos út- vasút a Nyáry Pál utca vonalában-Határ út által határolt területre vonatkozó KÉSZ		Módosítás: Tervléz: Vizsgálat
A munkaterv magnavazása	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfelfutás: Energiaközművek és elektronikus hírközlés		Tervező: KV-E
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Öggyvezető:
Hó Szabolcs Hó Szabolcs Ócsa Béla Ágnes Csernyák Péter Hanczár Zoltán	Bíró Attila MK: 01-2402 TV-1, TE-1, TH-1	Hanczár Zsolt MK: 01-2418 TV-1, TE-1, TH-1	Hanczár Zsolt
Dátum:	2017. január		

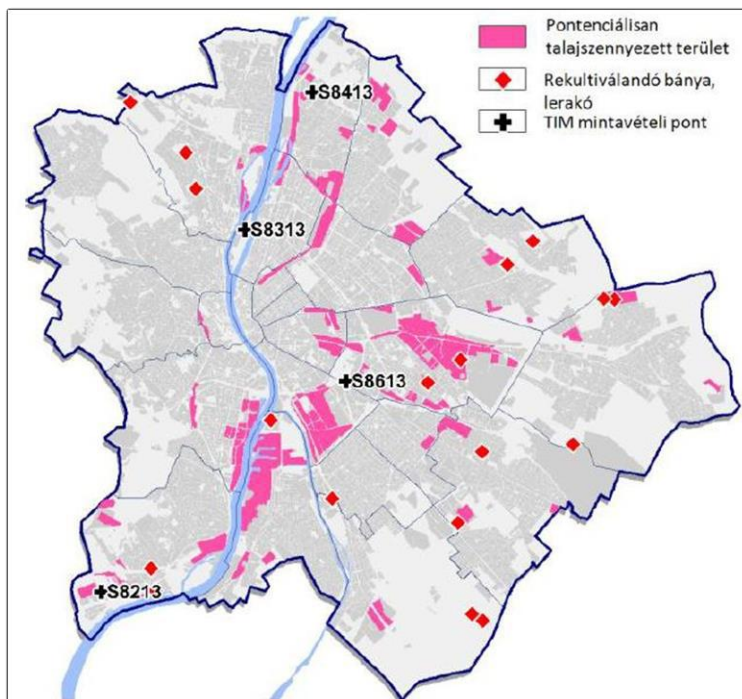
1.13. KÖRNYEZETVÉDELEM

1.13.1. Talajállapot

A Pesti hordalékkúp-síkság talajainak a Duna hordalékanyaga szolgált talajképző kőzetül és a folyóvölgyben kialakult talajvíz viszonyok befolyásolják a talajok képződését.

A táj jelentős részén fekvő terasz szigeteken, a löszanyagból álló talajképző kőzeten mezőségi jellegű talajok képződtek, mint mészlepedékes csernozjomok és réti öntéstalajok. Napjainkban azonban az urbanizáció hatására az eredeti talajtakaró nem ismerhető fel. A térség talajainak általános helyzete es kondíciója mára tipikus városi jelleget mutat. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található. A különböző antropogén hatások nagymértékben befolyásolták az eredeti talajtulajdonságokat. A felszín mesterséges lefedése, a műtermékek (antropogén eredetű anyagok, főként építési és bontási törmelékek) megléte a szennyezőanyagok mennyiségének növekedése miatt jelentheti a fő problémát.

A vizsgált terület a potenciálisan szennyezett terület besorolást kapta (Budapest Környezeti Állapotértékelése, 2014). Területet érintően négy elvégzett részletes tényfeltárás és további három elvégzett műszaki beavatkozás, eredményes kármentesítéssel történt. A Talajvédelmi Információs és Monitoring Rendszer (TIM) +8613 jelzésű (a kistájat érintő) talaj mintavételi pontjában (2010) 4,8%-os humusztartalmú karbonátos földes kopár talaj a jellemző. A talaj fémtartalmát vizsgálva a cink, higany, réz és ólom esetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértéket meghaladó koncentrációt mutattak ki. Az adatok tájékoztató jellegűek, és nem kapcsolódnak semmilyen ipari tevékenységhez, így további beavatkozást nem igényelnek.



1. ábra Forrás: Budapest Környezeti Állapotértékelése 2014.

Az Illatos úton történt talajfúrás eredményei antropogén feltöltésre utalnak 0,5-1,8 méter mélységig. A feltöltés alatt homok, kőzetlisztes homok, kavics, kavicsos agyagos homok rétegek kerültek feltárásra. A talajminták részletes (higany, arzén, BTEX, PAH, halogénezett aromás szénhidrogének, halogénezett alifás szénhidrogének, fenolok, klórfenolok, növényvédőszer) analitikai vizsgálatának eredményeit a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértékkel hasonlítottuk össze. Fúrásunkban egyedül csak a PAH-ok (10 db PAH vegyület) esetében jelentkezett határérték túllépés. A PAH szennyezők esetében a határérték túllépés gyakran adódhat a talaj feltöltésből.

A Földhivatali Információs Rendszer nyilvántartása szerint 2 telek esetében került bejegyzésre tartós környezetkárosodás:

Hrsz.	Bejegyzés	Bejegyző hivatal	Határozat száma
38230/45	Tartós környezetkárosodás	Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség	3597-10/2004.
38230/51			

1.13.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

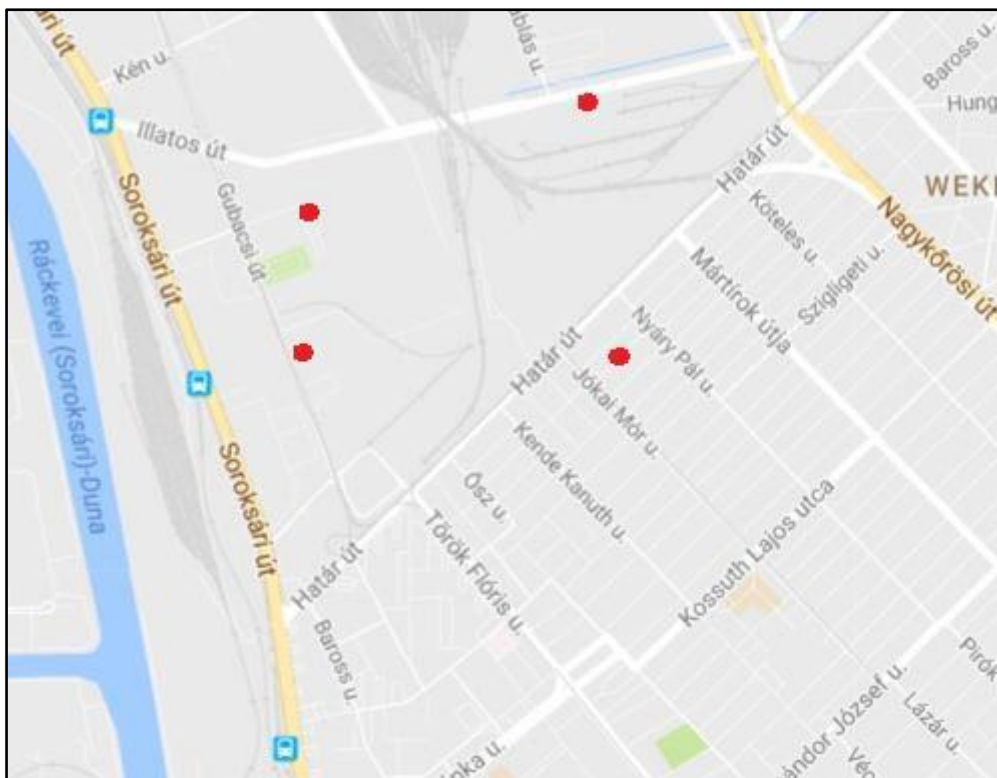
A kerület felszín közeli földtani rétegződése homogénnek tekinthető, így gyakorlatilag az egész területen a talajvíz viszonylag kis mélységben (2,5-5 m) fekszik. A Ferencvárosi Rendező-pályaudvar és a József Attila lakótelep területén a talajvíz jellemző mélysége csak 1-2,5 m között változik, a Belső- és Középső- Ferencváros területén ennél mélyebben, 5-10 m között helyezkedik el a talajvíz jellemző szintje. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Ferencváros érzékeny besorolású.

A talajvíz állapotának leírását négy kút vízvizsgálati eredménye alapján végeztük el. Az Asztalos utca 5. szám alatti ingatlan 5 méteres mélységű kútját, valamint a Timót utca 5. szám alatt (Unix Autó Kft. telephelye) lévő 27 méter mélységű kutat kizárólag öntözésre használják, azokban vízminőség problémát sosem észleltek. Az analitikai vizsgálatokat higanyra, arzénre, toluolra és több benzol származéokra végezték el. A mintákban határértéket meghaladó koncentrációt nem mutattak ki, így megállapítható, hogy a BVM szennyező hatása ebben a két kútban nem érzékelhető.

A Gubacsi út 26. számú ingatlan kút vizében a fentebb említett paraméterek esetében szintén nem fordult elő határértéket meghaladó mennyiség, ugyanakkor a vas és mangán tekintetében nem felel meg a 201/2001. (X.25) kormányrendelet előírásainak. Összességében elmondható, hogy a kút vize öntözésre alkalmas, fogyasztása és fürdésre való alkalmazása csak rendszeres vizsgálat mellett javasolt.

Az Illatos úti kutyatelep vízmintája, a korábban a Budapesti Vegyi Művek felszín alatti vízszennyezésének kármentesítési rendszeréhez tartozó kútból származik. A kút

létesítésének elsődleges célja pedig az volt, hogy a kút a szennyezésre települjön, így nem meglepő, hogy a legváltozatosabb és legnagyobb szennyezések ennél a kútnál fordultak elő. A határérték túllépések közül kiemelkedőek a következők: a benzol koncentráció 7300-szorosan, az összes klórbenzol 11080-szorosan, az aminobenzotrifluorid 212000-szeresen haladta meg a „B” szennyezettségi határértéket. Az innen származó víz semmilyen felhasználásra nem alkalmas!



2. ábra Talajvíz kutak (saját szerkesztés)

1.13.3. Levegőtisztaság és védelme

A városi levegő minőségét napjainkban – elsősorban a járművek kibocsátási volumene és összetétele, a közlekedő járművek típusai és futamideje határozza meg. Egyértelmű tehát, hogy a forgalmas útvonalak mentén nagyobb levegőterhelés várható. Ferencváros határértéket meghaladó mértékben leginkább exponált részei a határoló főútvonalak (Vámház krt., Üllői út, Soroksári út, Közraktár út) közvetlen szomszédságában és az ipari területen (Illatos út). Kivételt képeznek a közepes forgalmú helyszínek közül a Soroksári út Kén utcához közeli szakasza, ahol az éves szennyezettség éppúgy a határérték szintjén volt, mint a sokkal kisebb volumenű, de intenzív átmenő forgalmat bonyolító Ipar utcában, amelynek nagy része szintén „kanyon” típusú.

A IX. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVVM rendelet alapján a "Budapest es környéke" légszennyezettség agglomerációba tartozik. A kerületben nem található automata mérőállomás. Általánosságban elmondható, hogy a kerületben a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

A fővárosi szálló por (PM10) szint mintegy egy harmada származhat az őszi-teli időszakban a háztartási eredetű szilárd, leginkább fatüzelésből, míg a közlekedés hozzájárulása mintegy 40 %-ot eredményez. Az elmúlt évtizedekben – az országos és az európai trenddel összhangban – nagymértékben csökkent a korábban jelentős mennyiségben Budapesten kibocsátott ipari eredetű légszennyező anyagok (kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok és szilárdanyag részecskék) mennyisége. A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján elmondható, hogy a területen budapesti viszonylatban jelentős helyhez kötött légszennyező forrás nem található. Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek szénmonoxid, nitrogén-oxid és szálló por emisszióját kell megemlíteni. A terület legforgalmasabb útjai az Üllői út, Ferenc körút, Soroksári út, Gyáli út (M5 bevezetőszakasz), Könyves Kálmán körút és a Határ út.



3. ábra NO₂ Szennyezettség Forrás: IMSYS Kft.

1.13.4. Zaj- és rezgésterhelés

A zaj több eltérő frekvenciájú és intenzitású jel zavaró összessége. A hangoknak zajként történő megítélése nagymértékben függ az ember egyéni érzéseitől, illetve egyéb személyes tényezőktől (életkor, nem, egészségi állapot, foglalkozás, személyiség, hangulat, fáradtság, stb.) egyaránt. Ebből adódóan ugyanaz a hangjelenség az egyik ember számára lehet kellemes élmény, a másik számára pedig nagyon kellemetlen zaj (pl. szórakozó létesítmények zajkibocsátása). A zaj

emberi szervezetre gyakorolt hatásait két fő típusra bonthatjuk: egyrészt a hallószervben bekövetkezett károsodások, másrészt az idegrendszeri, pszichikai, fiziológiai változások.

A zaj emberi szervezetre gyakorolt hatását jól érzékeltetik a következő példák:

- alvás megzavarása (kb. 20-30 dB-től);
- pszichés terhelés (kb. 25-40 dB-től);
- beszédérthetőség romlása (kb. 40-50 dB-től);
- vegetatív idegrendszeri hatások (kb. 60-65 dB-től);
- halláskárosodás (rendszeres zajexpozíció esetén kb. 85 dB-től, de egyszeri hatás esetén is felléphet kb. 120-130 dB-t elérő zaj esetén).

Az előzőekben leírtak alapján tehát fontos, hogy a döntéshozók a lakosság egészségének védelme érdekében ismerjék az illetékességi területük zajhelyzetét.

Magyarország 2004-ben vette át az EU irányelvét, ami a stratégiai zajtérképek és ezeken alapuló zajvédelmi intézkedési tervek készítését írja elő. Abban az évben az alábbi két rendeletet alkották meg:

- 280/2004.(X.20.) Kormányrendelet a környezeti zaj kezeléséről és értékeléséről,
- 25/2004.(XII.20) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól.

A zajterhelés értékelése során figyelembe kell venni a közúti, a felszíni kötött pályás és a légitölekedést, valamint a szórakoztató létesítményeket.

A kerületi zajvizsgálat alapján a területet szórakoztató létesítmények és a légitölekedési hálózat nem érinti.

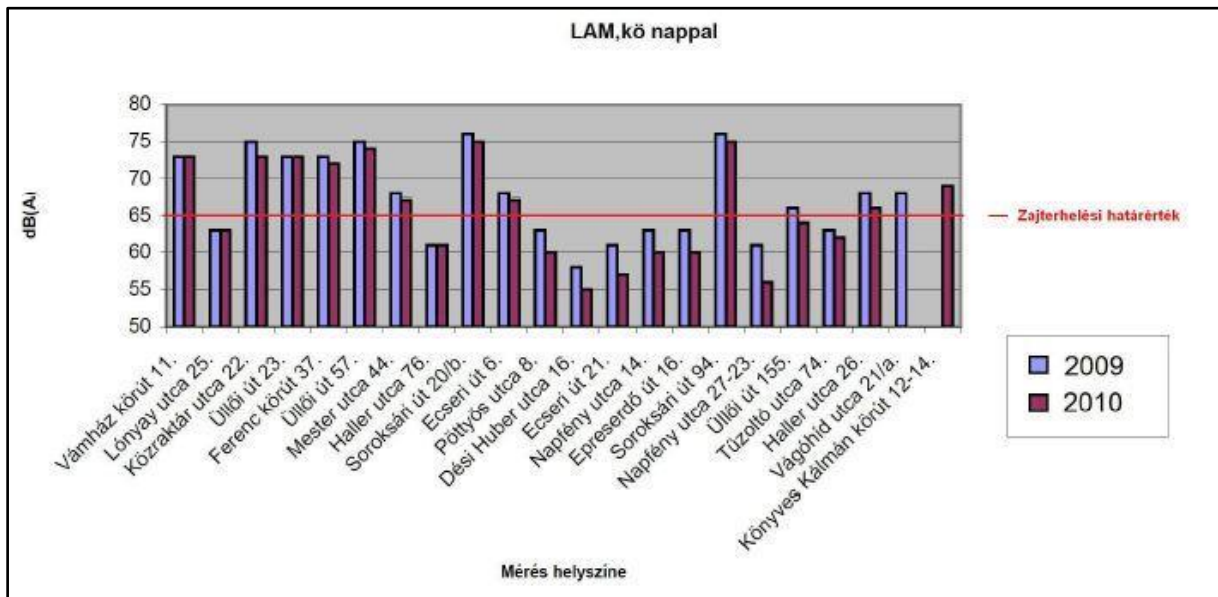
A felszíni kötötpályás közlekedési hálózatot alapvetően a villamos közlekedés, a Ráckevei HÉV és a MÁV vasúthálózata határozza meg. A kerületben található a Ferencvárosi pályaudvar, mely a vasútforgalom és az elfoglalt terület nagyság alapján egyaránt Magyarország legnagyobb állomása.

A kerület radiális, sugár irányú közúthálózatát alapjában a 4. (Üllői út) és az 5. (Soroksári út) számú főútvonalak, továbbá az M5 autópálya bevezető szakasza (Gyáli út), illetve a körutak – Vámház körút, Ferenc körút, Könyves Kálmán körút – határozzák meg.

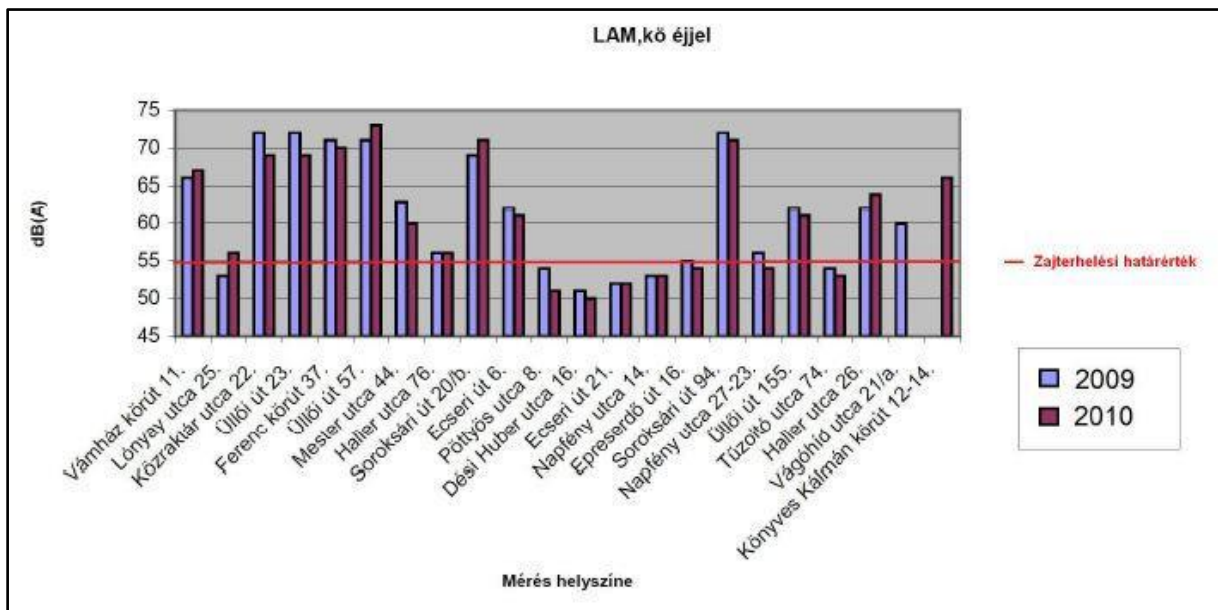
Közlekedési szempontból, fontos kiemelni még a Közraktár utca, a Mester utca, a Haller utca, az Ecseri út, a Napfény, illetve a Pöttyös utca és a Határ út szerepét a közúthálózatban.

A Gubacsi dűlő szempontjából releváns mintavételi pontok (Soroksári út (közút), Ferencvárosi pályaudvar és Ferencvárosi rendező-pályaudvar (felszíni kötött pályás) eredményeit értékelve az alábbi megállapításokat tettük:

A szakaszos mérési módszerrel elvégzett helyszíni vizsgálatok alapján a közúti közlekedésből eredő zajterhelés a Soroksári út 94. helyszínén is meghaladja mind a nappali mind az éjjeli határértéket.

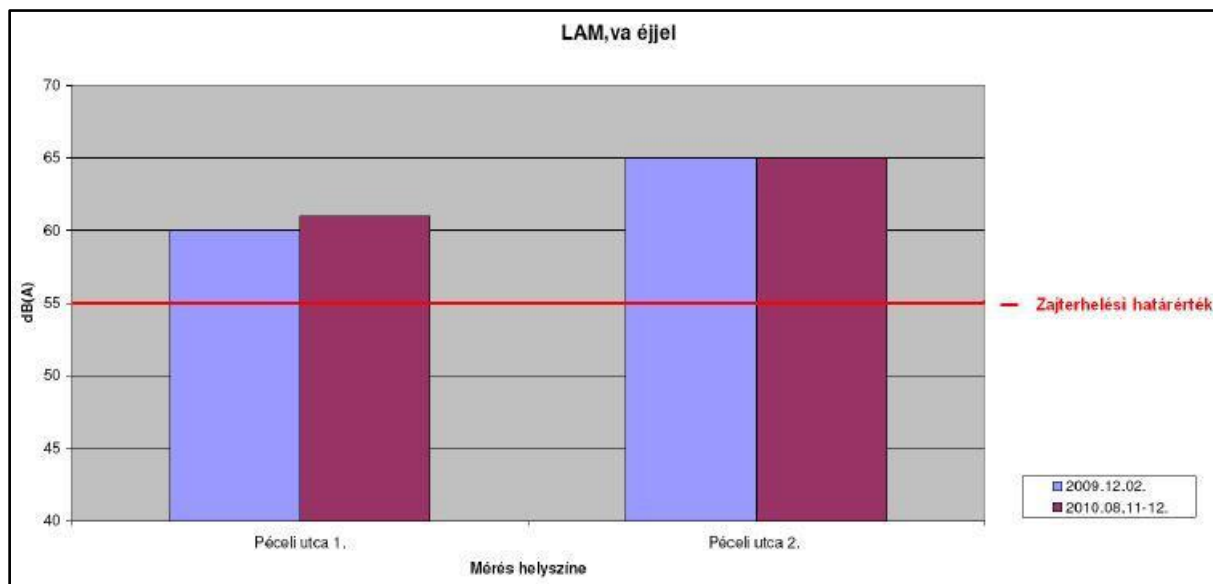


4. ábra Nappal zajterhelés Forrás: LAM

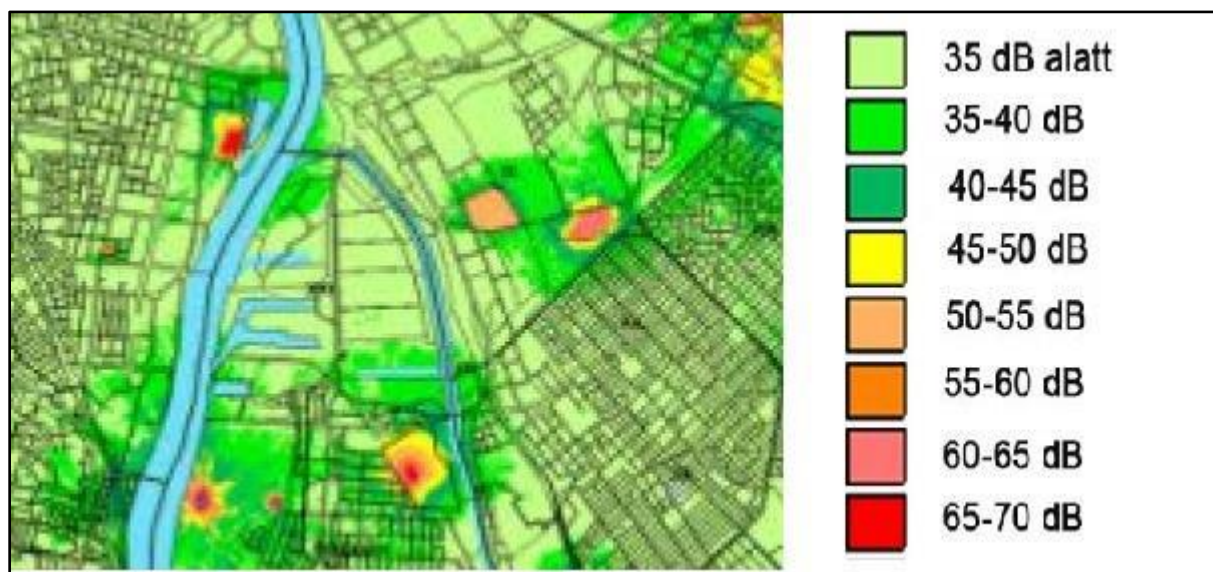


5. ábra Éjjeli zajterhelés Forrás: LAM

A vasúti közlekedés zajterhelését mérő pontok Budapest-Ferencváros pályaudvar környezetében található. A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés a vizsgálati pontok környezetében a nappali határértéknek megfelel, éjjel azonban túllépést okoz.



6. ábra Pályaudvar éjjeli zajterhelése Forrás: LAM



7. ábra Üzemi zajterhelés Forrás: Budapest Stratégiai Zajtérképe

A 7. ábra alapján a terület üzemi zajterhelése a legalacsonyabb kategóriába sorolható.

1.13.5. Hulladékkezelés

Budapesten a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a IX. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt-vel (FKF) kötött

közszolgáltatási szerződés útján biztosítja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését.

A hulladékok minél nagyobb arányú újrahasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés különböző módozatai teremtenek lehetőséget a kerületben:

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír, műanyag és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag az egész főváros területen kiépült;
- a szelektív hulladékgyűjtő szigeteken a papír, műanyag, fém és üveg frakciók elkülönített gyűjtésére van lehetőség, jelenleg 31 db sziget található a kerületben (FKF, 2015. január);
- hulladékgyűjtő udvar az Ecseri úton található;
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is;
- a lakoságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint a lomtalanítás keretében biztosított.

A vizsgált területen bejegyzett gazdálkodó szervezetek nagy része kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási tevékenységet folytat, rájuk nézve az alábbiak érvényesek:

A gazdasági tevékenységet folytató vállalkozások nagy részének működése során a keletkező hulladék a „háztartási hulladékhoz hasonló jellegű és összetételű, azzal együtt kezelhető más hulladék”-nak minősül - mert hulladékai nem veszélyesek - a kezelésre vonatkozóan a termelőknek a települési hulladéokra meghatározott szabályokat kell alkalmazniuk. (213/2001. (XI. 14.) Korm. r.). Ezért a régebben „termelési nem veszélyes hulladék”-nak nevezett kategória a jelenlegi szabályozásban külön nevesítésre nem került.

Keletkezhet a gazdasági tevékenység következtében olyan hulladék, amely visszagyűjtési, hasznosítási kötelezettséget von maga után (pl. csomagolási, elektronikai hulladék). Ilyen esetben - külön szabályozás alapján - a gazdálkodó szervezeteknek is teljesíteniük kell a hulladékra vonatkozó meghatározott anyagminőség szerinti elkülönített gyűjtést, illetve a hulladékot át kell adniuk a begyűjtést végző szervezetnek, hulladékkezelőnek.

A gazdálkodóra, mint ingatlan tulajdonosra is vonatkoztathatók a hulladékgazdálkodási szabályok. Ebből a szempontból is érvényes az a szabály, hogy minden ingatlan tulajdonos köteles a közszolgáltatás igénybevételére. A gazdálkodók esetében azonban alkalmazni kell azt a szabályt is, miszerint a gazdasági tevékenységükkel összefüggésben keletkezett hulladéknak a kezeléséről gondoskodni kötelesek. Így a gazdálkodó szervezetre csak abban az esetben kell a közszolgáltatás igénybevételéről szóló szabályt alkalmazni, ha nem gondoskodik hulladéka kezeléséről vagy azon a településen, ahol a gazdálkodó szervezet települési hulladéka keletkezik, környezeti szempontból lényegesen kedvezőbb megoldással történik - a közszolgáltatás keretében - a települési hulladék kezelése, mint ahogyan a gazdálkodó szerződés keretében megállapodott arról.

Azokra a szervezetekre, amelyeknek fogyasztói tevékenysége során képződik a hulladék (vagyis nem termelő tevékenységhez használt anyagból, termékből

keletkezik), alapesetben a fogyasztókkal azonos szabályok vonatkoznak, amely szerint ugyancsak kötelesek a hulladékkezelési közszolgáltatást igénybe venni.

Bármely módon keletkezett a települési hulladék a gazdálkodó szervezetnél, számára kétféle megoldás kínálkozik: igénybe veszi a közszolgáltatást vagy dönthet úgy, hogy keletkező hulladékát engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek adja át.

A döntést több szempont befolyásolhatja. Ezek közül néhány szempont a következők szerint jellemezhető

- a gazdálkodónak kényelmes a közszolgáltatás igénybevétele, méltányosnak tartja a díj mértékét, viszonylag kevés a hulladéka és célja a hulladékkal történő legkevesebb foglalkozás. Ebben az esetben köteles betartani mindazokat a szabályokat, amelyeket a képviselőtestület a helyi rendeletben a közszolgáltatásra megállapított,
- valamilyen speciális szempont miatt (például nagy térfogatú, de kis fajsúlyú a hulladék, az elszállítás üteme nem megfelelő számára) a közszolgáltatást nem kívánja igénybe venni, más hulladékkezelővel szerződik,
- a keletkező hulladék hasznosítható, de a közszolgáltató nem készült fel a szelektív gyűjtésre, illetőleg nem veszi figyelembe a szolgáltatási díjnál, hogy a hulladék értékesíthető, és ez kedvezőtlen a gazdálkodó számára,
- a gazdálkodó vállalati filozófiája tartalmazza a környezetvédelmi követelményeknek való maximális megfelelést, komplex hulladék-gazdálkodást valósít meg, és szerződött partnere van a hulladék kezelésének végzésére.

A hulladék termelőjére – mint ingatlantulajdonosra – vonatkoztatni lehet azt a szabályt is, hogy a hulladékát – bizonyos korlátozó feltételek mellett - saját maga szállíthatja a települési önkormányzat által a helyi rendeletben megnevezett hulladékkezelő telepre. Ez az eset akkor állhat elő, ha a közszolgáltatás keretében rendszeresített gyűjtőeszköz a vállalkozásnál keletkező hulladék gyűjtésére, szállítására nem alkalmas vagy a hulladék mennyisége miatt a közszolgáltatás rendszerében a begyűjtés nem oldható meg, viszont a gazdálkodó – például a közelség elve alapján – a közszolgáltató által üzemeltetett kezelő létesítményt akarja használni.

Veszélyes hulladék

Az Illatos út menten két veszélyes üzem található: a felső küszöbértékű Vinyl Kft. és az alsó küszöbértékű LINDE GAZ Zrt. gázipari telephelyek.

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél betartandó alapvető követelmény, hogy törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására, biztosítani kell a hulladék sorsának nyomon követhetőségét, ellenőrizhetőségét, és meg kell akadályozni a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását. Kiemelt követelmény a leghatékonyabb megoldás, a legjobb elérhető technika alkalmazásának előírása

(BAT), amelyet mind a veszélyes hulladékot eredményező termelési, szolgáltatási tevékenységek, mind a veszélyes hulladékok kezelése során tekintetbe kell venni.

A magyar veszélyes hulladék szabályozás korábban csak az előkezelő, hasznosító és ártalmatlanító tevékenységeket tekintette kezelésnek. A hulladékgazdálkodási törvény bevezette az EU-szabályozásnak megfelelő, szélesebb értelemben használt kezelés fogalmát, amely a hulladék fizikai vagy kémiai tulajdonságainak tényleges változását eredményező kezelési lépéseken túl a hulladék gyűjtését, tárolását és szállítását is magában foglalja. Az ártalmatlanítási kötelezettségnek eleget tehet saját maga, vagy teljesítheti azt a hulladéknak az annak ártalmatlanítására engedéllyel rendelkező szolgáltatónak történő átadásával.

A veszélyes hulladékok kezelésének általános szabályait a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet a külön jogszabályokban megállapított részletes rendelkezésekre figyelemmel tartalmazza. A kezelés követelményei között elsősorban a veszélyes hulladékokra általános érvényű feltételek, korlátozások és tilalmak találhatók. A hulladékgazdálkodási törvény is kimondja, hogy tilos a veszélyes hulladékot más hulladékkal vagy anyaggal összekeverni, illetőleg ehhez a környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A rendelet a hatósági engedélyezéshez állít feltételeket, illetve határozza meg, hogy mely esetekben lehet indokolt a keverési engedély megadása.

A szabályozás hatályánál már említett külön szabályok szerint kezelendő hulladékcsoportok, illetve hulladékfajták egyszerűbb kezelhetősége érdekében szükséges volt az úgynevezett speciális gyűjtőhely fogalmának bevezetésére, amelynek segítségével a rendelet biztosítja a lehetőséget pl. a lejárt szavatosságú gyógyszerek, a kimerült elemek és akkumulátorok visszavételére az elárusítóhelyeken. Emellett – az eddigi szabályozás végrehajtási tapasztalatai alapján – a veszélyes hulladék képződés helyén történő gyűjtési kötelezettségének teljesítéséhez szükséges gyűjtőhely fogalmán belül elkülönítésre került a munkahelyi és az üzemi gyűjtőhely.

A veszélyes hulladék mindenfajta kezelése engedélyköteles tevékenység. Ez alól a képződés helyén történő, a termelő által végzett gyűjtés és előkezelés képez kivételt, valamint a begyűjtéshez kapcsolódó hulladékszállítás néhány speciális esete (kis mennyiségű veszélyes hulladék termelő általi szállítása a begyűjtőhöz vagy más kezelőhöz).

A hatósági engedélyezés mellett minden gazdálkodó szervezet, amelynek tevékenysége során veszélyes hulladék keletkezik, illetőleg tevékenységi körében veszélyes hulladék kezelésével foglalkozik, köteles a keletkező, illetve a kezelt hulladék mennyiségével arányos fedezetet biztosítani, illetőleg adott esetben felelősségbiztosítást kötni az okozható károk felszámolására, illetve a veszélyes hulladék ártalmatlanítására.

1.13.6. Árvízvédelem

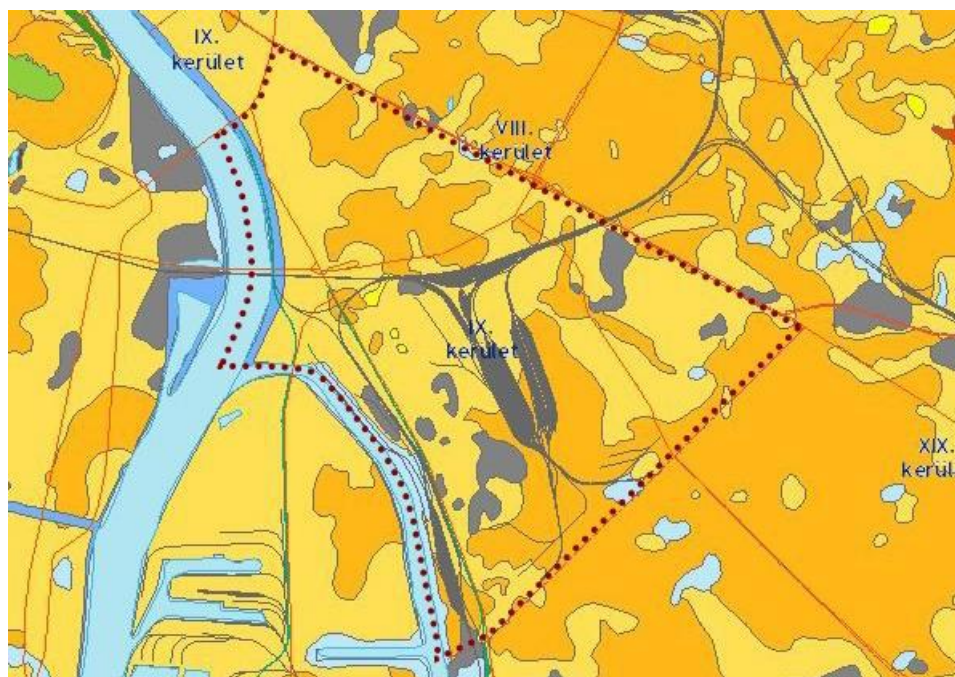
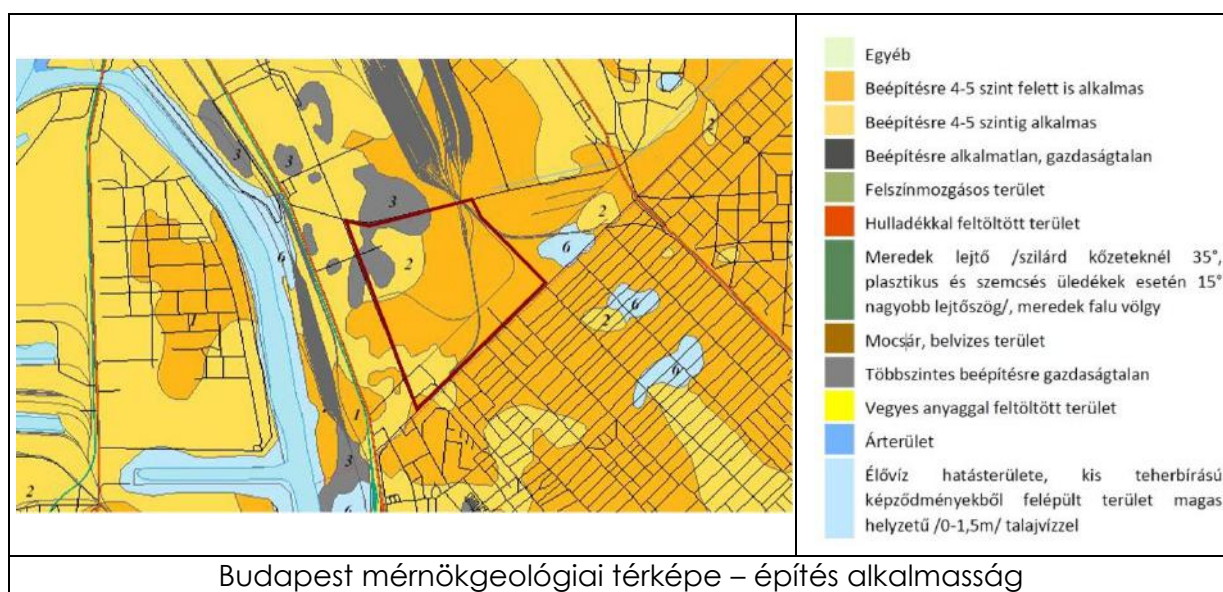
Ferencváros a Duna menti elhelyezkedéséből adódóan árvíz szempontjából enyhén veszélyeztetett terület. Melyfekvésű es belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

1.14. KATASZTRÓFAVÉDELEM

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Budapest IX. kerületét I. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

1.14.1. Építésföldtani korlátok

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület négy kategóriába tartozik. A terület jelentős része 4-5 szint feletti beépítésre is alkalmas. A délnyugati és észak-nyugati területek beépítésre 4-5 szintig alkalmasak. Észak-nyugaton a Gubacsi út és az Illatos út mellett egy területrész többszintes beépítésre gazdaságtalan.



(Forrás: MFGI.hu)

1.14.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei, csúszás- és süllyedésveszélyes területek

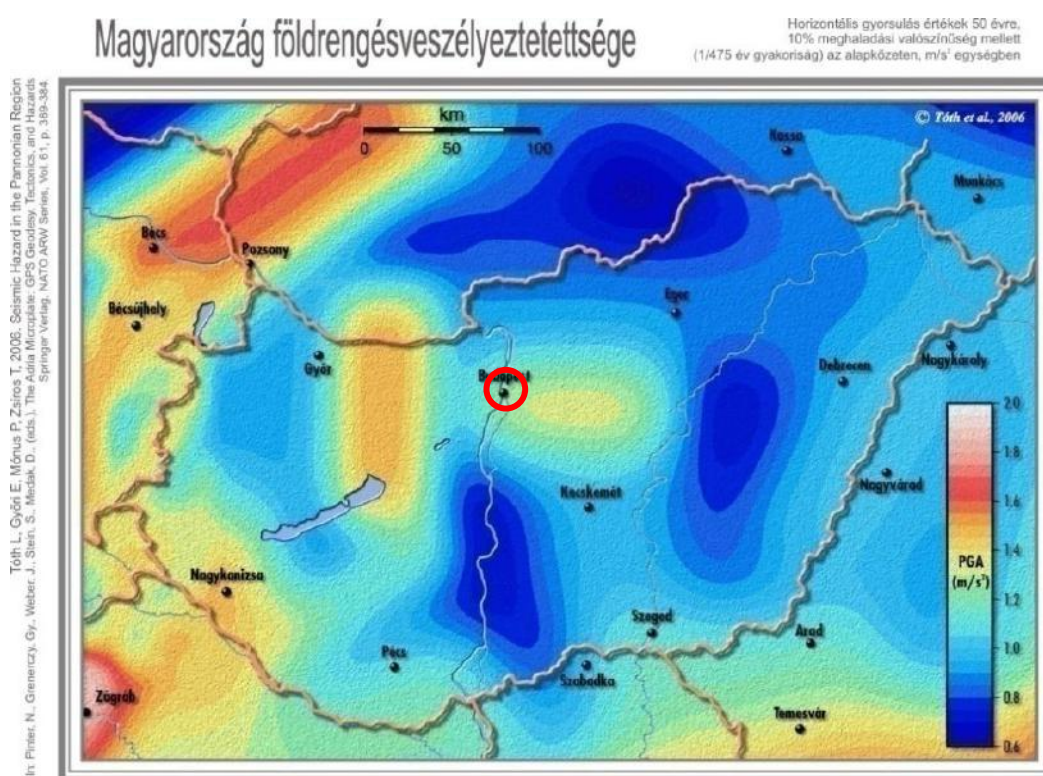
A Főváros településszerkezeti tervének 5. számú „Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek” című tervlapja alapján a tervezési területet karsztos területek, alábányászott területek, barlangok és pincék területe, csúszás- és süllyedésveszélyes területek nem érintik.

Az Országos Felszínmozgás Kataszter eseményt nem rögzít.

1.14.1.2. Földrengés által veszélyeztetett területek

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forráshónák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét.

Az adatok alapján Budapest IX. kerület, Ferencváros területén 1,2-1,3m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.



(Forrás: www.seismology.hu)

1.14.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

1.14.2.1. Árvízveszélyes területek

Ferencváros a Duna menti elhelyezkedéséből adódóan árvíz szempontjából enyhén veszélyeztetett terület.

1.14.2.2. Mély fekvésű és belvízveszélyes területek

Mélyfekvésű es belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

1.14.3. Tevékenységből adódó egyéb korlátozások

A főváros településszerkezeti tervének 5. számú Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek című tervlapja alapján a tervezési területen alsó küszöbértékű veszélyes üzem üzemel, amelyet belső, középső és külső veszélyességi zóna övez.

1.15. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása alapján a tervezési területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.

1.16. VÁROSI KLÍMA

(Forrás: Internet)

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

Az elmúlt években Budapesten is egyre inkább érezteti hatását a globális klímaváltozás, egyre gyakoribbak a szélsőséges időjárási jelenségek (heves esőzések, erős szélvihar, jégeső), melyek kárelhárítási feladatokat vonnak maguk után. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

Budapest a mérsékelt éghajlati övben helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet 11,0 °C. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a 21°C-ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek -1,6 °C körül alakulnak. Az utolsó tavaszi fagy átlagos határnapja április 15-e. A napsütéses órák száma átlag évi 2040. A csapadékmennyiség éves átlaga 516 mm, a legcsapadékosabb hónapok a június és a november. Budapest szélvédett város, ami a Kárpátok, illetve a Dunántúli-középhegység vonulatainak köszönhető. Az uralkodó szélirány északnyugat-délkelet irányú. Az őszi és téli időszakban gyakori a szélcsend, emiatt a ködképződés.

Ferencvároson, belső budapesti kerület lévén jelentős mértékű a „hősziget-hatás”, azaz a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A városi hősziget

magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, érintve a IX. kerületet.

A tervezési területen belül a gazdasági területeken működő telephelyek magas burkolt felületi arányát kis mértékben kompenzálják a véderdőterületek, melyek magas zöldfelületi borítottsága jelentős kondicionáló felületeket jelent.

Ferencváros nem tagja a Klímabarát Települések Szövetségének. A kerület területére klímavédelmi terv még nem készült, a klímavédelmi szempontok eddig jellemzően nem jelentek meg a tervekben. A jövőben javasolt a klímatudatos magatartás és életmód támogatása, a lakosokkal való megismertetése ismeretterjesztő kampányok, események, oktatás által annak érdekében, hogy megerősítsék:

- a közös felelősséget a városi környezet állapotáért és a közös társadalmi értékek kialakítását;
- klíma- és környezettudatos életmódot: például utazási szokások, fogyasztási szokások és piaci kereslet kialakítása;
- klímaváltozás következményeinek megismertetését, a tudásmegosztást;
- helyi erőforrások hasznosításának ösztönzését, a helyi termelők marketingjét;
- helyi közösségek kohézióját, összetartó erejét, aminek érdekében a társadalmi, kulturális és vallási intézmények lehetőségeinek bővítése szükséges.

A klímaváltozás vizsgálatára készített előjelző tanulmányok egyrészt további hőmérséklet-emelkedést prognosztizálnak, amelynek elviselését szolgáló, természetes (fasor, tudatos építkezés) és művi védelem kiépítési igényével kell számolni az élkörnyezet megteremtéséhez.

Civilek és szakemberek által egyaránt közismert, hogy az energiaválság időszakát éljük. A megújuló és környezetkímélő módon hasznosítható energiaforrások használatának elterjedését támogatni szükséges. A globális és a lokális klimatikus viszonyok, ezen belül a városklíma javítása érdekében a használhatóság és a gazdaságosság keretein belül érdemes segíteni az alternatív energiaforrások használatát (pl. a földhőből hőszivattyúzással kinyerhető geotermikus energia, napenergia).

A városklímát befolyásoló felsorolt tényezők mindegyike fontos a jó környezetminőség fenntartása, további javítása szempontjából. Mindezeket komplex módon kezelve határozhatja meg a város, a kerület azokat a rész célkitűzéseket, a célkitűzések megvalósulását szolgáló intézkedéseket, eszközrendszert, amelyek a legelőnyösebben szolgálják az épített környezet magas szintű komfortját, a városlakók életminőségét befolyásoló jó városklíma megőrzését, javítását.

A 2011-ben a Magyar Urbanisztikai Társaság kezdeményezésére alakult Városklíma Műhely tagjai – fővárosi és egyes vidéki városok tudományos kutatói és gyakorlati szakemberei – a Városklíma Kalauz című kiadvány „Ajánlások” című fejezetében kézikönyvként használható útmutatót adtak a városklíma megőrzéséhez, javításához.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**S**trengths), gyengeségeket (**W**eaknesses), lehetőségeket (**O**pportunities) és veszélyeket (**T**hreats) ismertetni, amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel és köthetőek a TSZT megalkotásának folyamatához.

ERŐSSÉGEK

Elhelyezkedés, kapcsolatok

- A tervezési terület a területen jellemző gazdasági funkciókhoz illeszkedően, kedvező városon belüli pozícióval rendelkezik, melyet megfelelő infrastruktúra-hálózat is kiegészít.

Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang

- Jelen KÉSZ a hatályos Integrált településfejlesztési stratégia és Településfejlesztési koncepció tartalmával összhangban készül.
- Az új Budapesti TSZT a területrendezési tervekkel összhangban készült, így a KÉSZ készítésekor a hatályos TSZT tartalma az irányadó.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

- A közelmúlt eredményeit vizsgálva a kerületrészt népessége stabilizálódni látszik.
- A tervezési terület gazdasági szerepe jelentős, köszönhetően a jelenlévő és működő vállalkozások nagy számának.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- A Határ út menti területek összefüggő, erdősült területe megőrzendő.
- Az oktatási intézmény nagy kiterjedésű zöldfelülete.
- A Timót utca szivarfa fásítása.

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

- A tervezési terület TSZT-ben meghatározott területfelhasználása a terület fejlesztésének szempontjából megfelelő.
- A beépített területek épületállománya a legtöbb esetben jobb állagú, mint a hasonló területeken, városszerte tapasztalható átlag.
- A beépítettség szempontjából a tervezési terület jellemzően tartalékokkal bír.

Közlekedés

- A tervezési terület megfelelő úthálózati kapcsolatokkal csatlakozik Budapest úthálózati rendszerébe.
- A tervezési terület tömegközlekedési járatokkal is jól megközelíthető.

GYENGESÉGEK

Elhelyezkedés, kapcsolatok

- A tervezési terület a kerület belső magjától és jelentősebb alközpontjaitól távolabb esik.
- A vasútvonalak által körbevett területen, az érintett irányokból érződik a vasút elszigetelő hatása.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- A terület egyes részeinek zöldfelületi ellátottsága az előírtnál alacsonyabb.
- A legtöbb utcában nincs fasor.
- A meglévő utcafásítások leromlott állapotúak.
- Nincsenek zöldterületek.
- A közhasználatú zöldterületek alacsony számúak, elaprózottak és rossz minőségűek.

Közlekedés

- A tervezési területet nem érinti kiépített kerékpárút.
- Az észak- nyugati irányú vasútvonal két részre vágja a tervezési területet.

Közművek

- A csapadékvíz elvezetése nincs teljeskörűen kiépítve.

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

- Az alkalmoszerű nagyobb esőzésekkel megállhat a víz a felszínen.
- A talajszennyezés szempontjából problémát okoz az illegális személtlerakás és tárolás, illetve az egyes telephelyeken folytatott környezetvédelemre veszélyes tevékenységek.
- A területen a közlekedési eredetű légszennyezés jelentős.
- A tervezési területen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közút és a közösségi közlekedés.
- A sok burkolt felület miatt kedvezőtlenek a klimatikus adottságok.

LEHETŐSÉGEK

Területrendezési és településrendezési tervek

- Az új Budapesti TSZT a területrendezési tervekkel összhangban készült, így A tervezési területen az új Helyi Építési Szabályzat rendezettebb körülményeket biztosíthat, melynek eredményeként újabb cégek települhetnek ide, vagy az itt működő cégek dönthetnek újabb fejlesztések mellett, ami új munkahelyeket teremthet.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

- A kedvező gazdaságföldrajzi fekvés (szükséges infrastruktúra hálózatok jelenléte) a terület fejlődését eredményezheti.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- A jelentősen burkolt gazdasági területeken a zöldtetők kialakítása javíthat a zöldfelületi arányon.
- Javítana a helyzeten a meglévő zöldfelületek gondozása és rajtuk a többszintes növényállomány kialakítása.
- Útsorfásítás

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

- A tervezési terület fejlesztése újabb, a jelenleg működőkhöz hasonló vállalkozásokat vonzhat.
- Az esetleges újabb fejlesztések vonzataként új, minőségi építészeti karakter és rendezettebb körülmények jelenhetnek meg.

VESZÉLYEK

Társadalmi és gazdasági viszonyok

- Kerülendő a gazdasági területek fejlesztéséből és a környező lakóterületek relatív közelségéből adódó konfliktushelyzet.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- Megfelelő gondozás hiányában a meglévő zöldfelületek állapota tovább romolhat.
- Az utcafásításokra nagyon keskeny sávok állnak rendelkezésre, ezért csak előnevelt fák telepítésével és intenzív utógondozásával várható érdemi eredmény.
- A szállítási- közlekedési, illetve parkolási igények várható növekedése a meglévő zöld sávokat is veszélyeztetheti.
- A vasút melletti zöld sávot a beépítések terjeszkedése és a szabadtéri raktározás lehetősége veszélyezteti.
- A tervezési területen több helyen törmelék-, nyersanyag- és szilárdanyagok találhatóak.

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

- Kerülendő, hogy a beépített területek növekedésével tovább csökkenjen a zöldfelületek aránya.

Közlekedés

- A közterületeken és az ingatlanokon belül több esetben nem biztosított a kellő számú parkolóhely.
- Az út mentén található burkolatlan területeken szabálytalanul parkolnak a járművek.

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

- A felszín mesterséges lefedése, a műtermékek megléte és a szennyezőanyagok mennyiségének növekedése problémát jelenthet.
- A tervezési terület potenciálisan talajszennyezett terület besorolású.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1.1. Vizsgálati összefoglaló

A tervezési terület a IX. kerület Ferencváros városrészének dél-nyugati részén, a Gubacsi út, Illatos út és a Határ út közti területen fekszik. Térségi kapcsolatai a területen jellemző gazdasági területfelhasználáshoz kiválóak, köszönhetően az M5 autópálya kivezetőjének, a Határ útnak, Soroksári útnak és a vasútvonalnak.

A tervezési terület nagyobb része gazdasági terület, kisebb része intézményi terület, oktatási és közlekedési terület. A Határ út mentén erdőterületek találhatók.

A tervezési terület leginkább munkahelyi területként funkcionál, állandó lakosainak száma elenyésző. Gazdasági szerepe annál jelentősebb. A gazdasági szempontok alapján a frekvenciát sok kis- és középvállalkozás számára jelent/jelenthet vonzó körülményeket.

Kiemelkedő természeti adottságokkal nem rendelkezik a tervezési terület. Egyetlen jelentősebb zöldfelületi eleme, a Határ út mentén, a terület délnyugati szegletében található erdősáv, mely telepített ültetvényerdő. A Gubacsi út mellett található oktatási intézmény nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkezik, mely a háromszintű, jó állapotú növényállományával és a gyepfelületeivel kondicionáló és esztétikai jelentőséggel is bír.

A tervezési terület beépített részein nem tapasztalható túlépítettség, mindössze egy telek lépi át a 45% feletti beépítettséget. A telephelyek épületeinek állaga átlagosnak mondható. A minimális zöldfelület aránya sok esetben nem éri el a jogszabályok szerinti minimumot, melyet jelenleg relatív kevés közterületi zöldfelület és a Határ út melletti erdősáv ellensúlyoz.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kedvező helyzetben van a Gubacsi út, Soroksári út, Határ út, valamint a HÉV és a vasútvonal által körbevéve. A belváros irányába elsősorban a Soroksári út és a Gubacsi út biztosít összeköttetést. A terület tömegközlekedés szempontjából is jól ellátott, hiányossága viszont, hogy jelenleg nincs a környezetében kiépített kerékpárút. A tervezési terület keleti felét észak-déli irányba vasúti sínek metszik el, melyek kedvező szállítási feltételeket biztosítanak egyes vállalkozások számára, azonban néhány telepet szigetszerűen elkülönítenek.

A terület közműhálózata kiépítettnek számít. Hiányosság a csapadékvíz elvezetésénél jelentkezik, mely jelenleg nincs teljeskörűen kiépítve.

A környezetvédelmi és katasztrófavédelmi szempontok közül kiemelendő, hogy a tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület.

3.1.2. Felsőbb rendű terveknek való megfelelés

A KÉSZ készítése során a fent felsorolt adottságok figyelembe vételén túl, a hatályos jogszabályoknak, felsőbb rendű terveknek való megfelelés is kötelező. Ennek tükrében a KÉSZ a nemrégiben elkészült és elfogadott Fővárosi Településszerkezeti tervnek és Fővárosi Rendezési Szabályzatnak (FRSZ) is meg kell feleljen, az azokban meghatározott előírások és területfelhasználási kategóriák nyújtotta kereteken belül van lehetőség a Szabályozási Terv és Építési Szabályzat megalkotására.

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése a 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Mivel az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz és mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.

Problématérkép



XX kerület

Jelmagyarázat

- | | | |
|--|--|--|
|  Tervezési terület határa |  Tervezett erdőterületen meglévő telephely |  Zárányterület |
|  Valós telekhasználát nem követő a jogi telekhatár vonalát |  Alacsony értékű veszélyes üzem |  150 sz. vasútvonal lévzeti nyomvonal (forrás: FTSZT) |
|  Közterületre bonyolító épület |  Veszélyes üzem veszélyességi zónáinak (belső/középső/külső) határa |  Jelenlétbe közúti zeifomás |
|  Területhasználatot korlátozó vasúti területek |  20 % alatti zöldfelületi arány |  Veszélyes forgalmi csomópont |
|  Többszintes beépítésre gazdaságtalan terület (forrás: MFGI) |  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület |  Tartós környezetterheléssel érintett telek |
|  Gazdasági területbe ékelődő lakófunkció |  Potenciálisan telekzennyezett terület | |
|  Gazdasági területbe ékelődő oktatási intézmény |  120 kV-os magasfeszültség védőterülete | |

