

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. április



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



URBANITÁS 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.: TRé-T, TRv-T, TRh-T

Vízi közművek:

Bíró Attila 01-2456
Terv. jog.: TRé-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. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4. FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMOK ÖSSZEFOGLALÁSA**
- 5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**
- 6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**
- 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**
- 8. OTÉK FELMENTÉST IGÉNYLŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK**
- 9. TSZT ÉS FRSZ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA**

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK JAVASLATA

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 t- 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 Szabályzat 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 nem emelt kifogást az OTÉK-tól való eltéréssel kapcsolatban.

A tervezést és a terv későbbi jóváhagyását befolyásoló tényező 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.