III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZAFOGLALÁSA

A tervezési terület nagy része jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület. A valós területhasználat ennek megfelelő. Ez alól kivételt csak a területen található iskola és kollégium területe, a terület déli részén található élelmiszerbolt területe és a beépítésre nem szánt területek jelentenek.

4.1. Tervezett módosítások

A kerületi építési szabályzat készítést egy a területen telephellyel rendelkező cég, a UNIX Autó Kft. kezdeményezte. A módosítás célja, hogy a cég a telephelyét - új munkahelyteremtő beruházás keretében - újabb épülettel fejleszthesse. A fejlesztést a jelenlegi övezeti besorolás nem teszi lehetővé, mivel a tervezett állapotban a telken túlépítettség alakulna ki és a szükséges zöldfelület sem lenne biztosítható, ezért új övezeti paraméterek meghatározására van szükség a tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

A terv keretében a beruházás által érintett területrészen új építési övezet kerül meghatározásra, melyben a korábbi állapothoz képest az építési övezet paraméterei az alábbiak szerint változnak:

Megengedett legnagyobb beépítettség

A hatályos terv szerint:	45 %
A tervezett állapot szerint:	60 %
Az OTÉK által megengedett maximum:	60 %

(A tervezett változás megfelel az országos előírásnak.)

Legkisebb beépíthető telek területe

A hatályos terv szerint:	3000 m^2
A tervezett állapot szerint:	5000 m^2

(Az OTÉK nem tartalmaz erre vonatkozó országos előírást.)

Legkisebb kialakítandó zöldfelület

A hatályos terv szerint:	25 %
A tervezett állapot szerint:	10 %
Az OTÉK által megengedett maximum:	20 %

(A tervezett változás nem felel meg az országos előírásnak, ezért az alkalmazásához OTÉK alóli felmentés szükséges. Amennyiben ez nem támogatott, úgy a minimálisan kialakítandó zöldfelületet 20 %-ban lehet meghatározni.)

A tervezés folyamán merült fel az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részéről az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonában álló 38223/3 hrsz-ú logisztikai telep bővítésének igénye a Szabadkai út mellett. A telephely jelenlegi adottságai mellett ez is csak a zöldfelületi arány 10 %-ra való csökkentése mellett lenne megvalósítható a hatályos szabályozás szerinti beépíthetőség változatlanul tartása mellett.

Egyidejűleg ajánlatott tettek a Szabadkai út kiszélesedő részének a megvásárlására is.

Mivel a fejlesztési szándékot az Önkormányzat előzetesen támogatta és az állami főépítész az előzetes egyeztetésnél nem emelt kifogást a zöldfelületi arány OTÉK felmentéssel való csökkentése miatt – bizonyos feltételekkel -, a terv egy új építési övezete javasol a nagyméretű OTP telken az alábbiak szerint:

Megengedett legnagyobb beépítettség

A hatályos terv szerint:	45 %
A tervezett állapot szerint:	45 %
Az OTÉK által megengedett maximum:	60 %

(Nem változik.)

Legkisebb beépíthető telek területe

A hatályos terv szerint:	3000 m^2
A tervezett állapot szerint:	5000 m^2

(Az OTÉK nem tartalmaz erre vonatkozó országos előírást.)

Legkisebb kialakítandó zöldfelület

A hatályos terv szerint:	25 %
A tervezett állapot szerint:	10 %
Az OTÉK által megengedett maximum:	20 %

(A tervezett változás nem felel meg az országos előírásnak, ezért az alkalmazásához OTÉK alóli felmentés szükséges. Amennyiben ez nem támogatott, úgy a minimálisan kialakítandó zöldfelületet 20 %-ban lehet meghatározni.)

4.2. A tervezést befolyásoló külső tényezők

A tervezési terület egyes részei országos fejlesztési/beruházási programok keretében, távlatban megvalósuló fejlesztési elemekkel érintettek. Az érintett elemek:

- A tervezett „Galvani híd" lehajtója és az ehhez csatlakozó Illatos út távlati fejlesztése, melynek keretében szükségessé válhat az Illatos út szélesítése is. A szélesítés várhatóan a tervezési területet is érinti majd, de a végleges tervek egyelőre nem állnak rendelkezésre és a hatályos fővárosi TSZT nem ezt a nyomvonalat tartalmazza.
- A terület déli részén halad a Kelebia vasútvonal tervezett új nyomvonala, mely a vasútvonalat a Ferencvárosi pályaudvaron vezetnék át a tervek szerint. A vasút tervezett nyomvonala még tájékoztató jellegű, így a tervben csak a szükséges helybiztosítást lehet jelölni.

Mindkét tervezett beruházás kapcsán elsődleges cél, hogy a most készülő KÉSZ ne lehetetlenítse el az időben később megvalósuló közlekedési infrastrukturális fejlesztéseket és ne teremtsen a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebb feltételeket. Ennek megfelelően a terv készítésekor figyelembe vettük a tervezett elemek becsült

területigényét, melyen belül nem változtattunk a hatályos építési övezetek előírásain sőt, a tervezett vasútvonal esetében egy védőtávolságot is jelöltünk a terven, melyen belül új építmény elhelyezését az előírásokban korlátoztuk. Ez a jelenlegi állapotnál kedvezőbb feltételeket teremt, hiszen új épületet az érintett zónában már nem lehet majd elhelyezni, míg a hatályos szabályozás erre jelenleg lehetőséget ad.
Itt kell megjegyezni, hogy az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a tervezett vasút védőtávolságán belül tervez új beépítést. Ennek engedélyezése során az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges a védőterületen belüli beépítéshez, illetve a beépítéshez a hatóság feltételeket is szabhat.

4.3. Felsőbb rendű terveknek való megfelelés

A hatályos terv a korábban érvényes szabályok szerint, a korábban hatályban lévő felsőbb rendű tervek alapján készült. Az új tervnek a mai jogszabályi környezethez igazodóan és az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott új budapesti Településszerkezeti Tervnek, illetve az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzatnak megfelelően kell készülnie. Emiatt a Szabályozási terven és a Helyi Építési Szabályzatban is a korábbiaktól eltérő jelölésű építési övezeteket/övezeteket kell alkalmaznunk, de az egyes építési övezetek/övezetek előírásait a hatályos tervvel összhangban alakítottuk ki.

4.4. Tervezési program

A fenti elemeket összefoglalva az alábbiak szerint alakult a tervezési program:

- A hatályos jogszabályi és tervi környezetbe illeszkedő új terv készítése;
- A tervezés során figyelembe kell venni a magasabb prioritású fejlesztési terveket, melyek a tervezési terület egyes részeit is érinthetik majd a jövőben és garantálni kell, hogy azok megvalósíthatóságát jelen tervezés ne hozza a meglévőnél hátrányosabb helyzetbe;
- A tervezési területen tervezett új munkahelyteremtő beruházás megvalósíthatóságának érdekében a hatályos építési övezet paramétereinek megváltoztatása az érintett területrészeken;
- A tervezett munkahelyteremtő beruházások okán OTÉK alóli felmentés szükséges az érintett területek minimális zöldfelületi arányát illetően;
- A Szabadkai út kiszélesedő részének az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonában lévő telekhez csatolása lehetőségének megteremtése;
- A megalapozó vizsgálat során feltárt esetleges egyéb problémák kezelése.

5. A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A beépítési javaslat a fejlesztési program alapján készült el, ennek megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- A tervezési területen a tervezett építési övezeti besorolásnak megfelelő beépítés szerepeltetése:
    - A UNIX Autó Kft. telephelyén új fejlesztés megvalósítása tervezett. Ehhez a tervezéskor a rendelkezésünkre állt a megvalósítandó épület terve, illetve néhány információ a további lehetséges fejlesztésekről. A beépítési javaslaton a rendelkezésünkre bocsátott terv szerinti épületet szerepeltetjük, illetve a telephely csatlakozó részein, a meglévő kisebb épületek helyén, a jövőben elképzelhető újabb fejlesztésnek megfelelő épület szerepel.

(A tervet a MATERV Kft. készítette)

    - A tervezési területen található egyéb területek között is vannak olyan telkek, melyek további fejlesztési tartalékokkal rendelkeznek, így egyes helyeken elképzelhető fejlesztések keretében megvalósítható új épületeket is jelöltünk, bár ezekkel kapcsolatban konkrét tulajdonosi szándékról nincs tudomásunk.
- A beépítésre nem szánt területeken a valós és tervezett területfelhasználásnak megfelelő elemek ábrázolása:
    - A tervezett Szabályozás szerint beépítésre nem szánt területként jelölt területrészeken a mai meglévő beépítéseket a terven már nem szerepeltetjük. Ugyanakkor ezek a terv szerinti állapot megvalósításáig fennmaradhatnak, felújíthatók, de nem építhetők újjá.

  - A tervezett Szabályozási terven közterületként jelölt területeket már a tervezett állapot szerint és nem a ma meglévő valós használat szerint szerepeltetjük.
- A tervezett közúti- és tömegközlekedési hálózat a felsőbb rendű terveknek megfelelő kialakítása:
  - A Határ út a rajzon már a Körvasút menti körút terve szerinti átalakítását követő állapotban szerepel. A Gubacsi úti csatlakozása szintén az előzetes tervek szerint került kialakításra, többszintes jelzőlámpás körforgalmi csomópontként, melyen a villamos vonal is át lesz vezetve. A csatlakozó területen elhelyezett P+R parkoló is terv szerinti.
  - A Kelebia vasútvonal tervezett új nyomvonala egyelőre csak tengelyként és az ahhoz tartozó védőterület szerinti helybiztosítással szerepel a rajzon, mivel a végleges tervek egyelőre nem állnak rendelkezésre.
  - A terület keleti részén, a Szabadkai út vonalában lévő, a Határ úttal párhuzamos iparvágány a szakági javaslat szerint nem került feltűntetésre. gyakorlatilag már ma is használaton kívül van.
  - Az Illatos út tervezett távlati szélesítését a hatályos tervek északi irányba, a tervezési területen kívül irányozták elő. A tervezett Galvani híd folytatásának az Illatos útba való csatlakozását a hatályos fővárosi tervek nem tartalmazzák, így jelen tervezés során ezt nem lehet figyelembe venni, de a terv a hatályos tervvel megegyezően szabályoz az Illatos út mentén, így a mai helyzetnél nem teszi költségesebbé a felmerült nyomvonalmódosítás esetleges megvalósítását.
- A tervezési terület zöldfelületeinek az alátámasztó javaslat szerinti ábrázolása:
  - Többszintes növényállomány telepítése javasolt, ahol ez lehetséges.
  - Az út menti fásítások pótlása/kiegészítése.
  - A tervezett új parkolóknál a kötelező fásítás zöldsáv kialakításával javasolt.
  - A Határ út menti erdősáv kiegészítése.

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET,
Határ út- Gubacsi út- Illatos út- vasút (a Nyári Pál u. vonalában) által határol terület
UNIX telephely és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

M = 1:2000

É

Budapest, XX. kerület

Jelmagyarázat

- Fa, fasor
- Fás, bokros terület
- Zöldfelület
- Burkolt közút
- Lapostetős meglévő épület
- Magastetős meglévő épület
- Tervezett épület
- Személyi bejárat
- Gépkocsi és gazdasági bejárat
- Vasút
- Villamos
- Elektromos vezeték
- F+1 Épületmagasság
- Kerítés
- Földrészlethatár
- Távlati kötöttpályás fejlesztés nyomvonala
- Vasút védőtávolsága

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, Határ út- Gubacsi út- Illatos út- vasút (a Nyári Pál u. vonalában) által határol terület UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA			Szerződésszám:
Rajz megnevezése: Környezetalakítási terv			Lépték: 1:2000
Tervező, informatikus: Vasas Zsófia	Felelős tervező: Berényi Mária (TT/1/E 01-0654)	Ügyvezető, ellenőr: Vojnits Csaba (TT 01-0112)	Kelt: 2017. 04.

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

6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA

6.1. Közlekedési javaslat

Jelen szabályozási terv módosításban a hatályos TSZT és FRSZ hálózati javaslatait és a körvasút menti körút területbiztosítására készült FSZKT keretövezet-módosítás alátámasztó munkarészeit (Urbanitás Kft., Közlekedés Kft., 2009.) javaslatait vettük figyelembe.

6.1.1. Közúti közlekedés

A Határ úr - Szabadkai út közlekedési folyosó a térség közlekedési rendszerét jelentősen meghatározza. A Körvasút menti körút FSZKT módosítása alapján a Gubacsi út – Határ út csomópontban jelzőlámpával szabályozott körforgalmú csomópont épülne, amelyben a Körvasút menti körút útpályája külön szinten, aluljáróban keresztezi és halad a Határ út nyomvonalában. A Gubacsi úti 51-es villamos és a Határ úti 3-as villamos pályája szintben halad keresztül a csomóponton.

A Galvani úti Duna-híd pesti csatlakozó úthálózata tervezés alatt van. A legújabb hosszútávú koncepciók szerint a híd a Kén utca helyett az Illatos útnál kapcsolódhat a közúthálózatba. A jövőben a tervek ismeretében az Illatos út mentén a szabályozási terv felülvizsgálata lehet szükséges, bár a hatályos tervek az Illatos út szélesítését északi irányban irányozták elő.

A Külső Mester utca zsákutcaként ér véget a tervezési területen belül, ezért hiányzik a kapcsolat a Szabadkai út és a Határ út felé. A Külső Mester út meglévő gurítódombi vágányok töltése mellett való meghosszabbítása és a Szabadkai útra való ráfordítása és bekötése javasolt. A Külső Mester utca útpályáját 12 m-es szabályozási szélességben 2x1 sávval, 7,0 m széles burkolattal, egyoldali járdával javasolt kialakítani.

6.1.2. Közösségi közlekedés

A TSZT alapján a távlati elképzelésekben szereplő észak-déli regionális gyorsvasút kéreg alatt, a Soroksári út – Baross utca nyomvonalban halad, a Határ úti csomópontban állomással.

A korábbi tervekben szerepelt a 3-as villamos meghosszabbítása, mely szerint a Helsinki utat keresztezve, a HÉV pálya mellé befordítva érte volna el a Pesterzsébet felső HÉV állomást, azonban ez a megoldás a jelenlegi tervekben már nem szerepel.

A Budapest-Kelebia vasútvonal távlati, Ferencvárosi rendező pályaudvarra való bevezetése kapcsán a megvalósíthatósági tanulmány tervezés közbeszereztetése folyamatban van a NIF Zrt. lebonyolításában. A hatályos TSZT alapján a vasútvonal nyomvonala felszín alatt keresztezi a Soroksári utat és a HÉV vágányokat majd a felszínen a Szabadkai úttal párhuzamosan közelíti meg, és fordul rá a Ferencvárosi pályaudvar vágányaira. A vasúti nyomvonal tervezése során figyelemmel kell lenni a Külső Mester utca és a Szabadkai út közúti összekötése lehetőségének biztosítására.

A tervezési területen, a Szabadkai út magasságában a Ferencvárosi rendező pályaudvarról az ipari területekre belógó iparvágány felszámolása javasolt.

6.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területen jelenleg a gyalogos infrastruktúra, átkelőhelyek megfelelő sűrűséggel vannak kiépítve. Az Illatos úton és a Gubacsi úton meglévő gyalogos-átkelőhelyek akadálymentesítését meg kell oldani és a javasolt Gubacsi út – Határ út csomópontban létesülő gyalogos-átkelőhelyeket is akadálymentesen kell kialakítani.

A TSZT és a Körvasút menti körút szabályozási terve alapján az átépülő Határ út mentén kerékpárút épülhet ki, amely a meglévő pesterzsébeti, soroksári kerékpáros infrastruktúrába kapcsolódik. A Gubacsi utat és a Külső Mester utcát a jövőben kerékpáros barát módon kell átépíteni. Ezáltal a tervezési terület szervesen kapcsolódhat a budapesti kerékpáros hálózathoz.

6.1.4. Parkolás

A UNIX Autó Kft. telephelyén az iroda- és raktárépületek két ütemben kerülnek fejlesztésre. A meglévő, körülbelül 15.000 m^2 alapterületű épületből összesen bruttó 2.000 m^2 iroda, míg a maradék terület raktár. Az I. ütemben összesen 7.000 m^2 alapterületű új épület létesül, amelyből bruttó 200 m^2 iroda, 6.800 m^2 raktár. A II. ütemben további 10.000 m^2 alapterületű raktár épül majd. A tervezett fejlesztéseknél az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 4. számú melléklete szerinti az I. ütem végén 106 db, míg a II. ütem után összesen 111 db parkolóhelyet kell biztosítani telken belül. A telephely fejlesztési tervei alapján a II. ütem végére összesen 112 személygépjármű és 12 db tehergépjármű parkolóhely létesül telken belül. A tervezési területen belül közterületi nagyszámú parkolási lehetőségek kialakítására nincsen lehetőség, ezért is szükséges a telkeken belüli parkolóhelyek biztosítása.
A UNIX Autó Kft. adatszolgáltatása alapján a fejlesztés után várható telephelyi közúti forgalmak a következőek:

- 36 db személygépjármű (18 db délelőtt, 18 db délután),
- 215 db kis tehergépjármű (3,5t) (108 db délelőtt, 107 db délután),
- 20 db közepes tehergépjármű (7,5t) (8 db délelőtt, 12 db délután),
- 14 db nehéz tehergépjármű (12t) (4 db délelőtt, 10 db délután),
- 35 db nyerges tehergépjármű (13 db délelőtt és 22 db délután)

A jelenlegi csomóponti kialakítások, illetve az átépülő Gubacsi út - Határ út csomópont rendelkezik akkora kapacitástartalékkal, hogy le tudják kezelni a telephely-fejlesztések után várható megnövekedett forgalmakat. A fejlesztéseket követően a telephelynek új közúti bejárata lesz a Fegyvergyár utca felől, amelyet a nehéz-, és nyerges terhergépjárművek fognak használni, a meglévő Timót utcai bejáraton keresztül a személygépjárművek, és kisteherautók fognak közlekedni.

A Határ út – Gubacsi út – Szabadkai út – Soroksári út által határolt terület a hatályos tervek szerint közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára biztosított terület, amelyen minimum 250 férőhelyes P+R parkoló helyet kell létesíteni a távlati koncepciókban kiépülő intermodális csomóponthoz.

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

MEGRENDELŐ: 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: TERVEZETT KÖZÚTI HÁLÓZAT

RAJZ SZÁM: R-2

MÉRETARÁNY: 1:5000

VEZETŐ TERVEZŐ: Dobrossi 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: TERVEZETT KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT	RAJZ SZÁMA: R-4
	MÉRETARÁNY: 1:5000
VEZETŐ TERVEZŐ: Dobroczi Tamás 18-8416	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

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

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

M = 1:2000

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: TERVEZETT FORGALOMTECHNIKA	RAJZ SZÁM: R-5
	MÉRETARÁNY: 1:2000
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.

6.2. Közműfejlesztés

A tervezési területen belül jelenleg az UNIX telephelyén egy új raktárcsarnok létesítésének igénye ismeretes, valamint az OTP Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. tervez a saját ingatlanán kisebb fejlesztést. Ugyanakkor a tömbön belül az érvényben lévő szabályozás ennél jóval nagyobb beépítést tesz lehetővé, de ezek konkrétan még nem ismeretesek.

A meglévő tömb körzete teljes közműellátással rendelkezik. A tömböt határoló utcák nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beállltnak tekinthető, így már régen kiépült a vezetékes ivóvíz, az egyesített rendszerű csatornahálózat, a villamosenergia ellátó hálózat, a vezetékes gázellátó hálózat és az elektronikus hírközlés közüzemi hálózati rendszere.

Az új fejlesztés megvalósulása esetén a tervezési területen a következő többlet közműigények fognak fellépni:

Ivóvízigény	6 m^3/d
Tüzivízigény	
külső	3900 l/min
belső	300 l/min
Kommunális szennyvíz	
mennyiség	6 m^3/d
Villamosenergia igény	600 kW
Földgázigény	90 Nm^3/óra

A tervezett létesítmények közműigényeinek ellátása közmű-ágazatonként:

6.2.1. Vízellátás

A tervezett új raktárcsarnok telke és a mellette lévő OTP telek az un. Pesti alapzóna (20) ellátási területén helyezkedik el. A zónában a víznyomást a Gellérthegyi, Sánc utcai ellennyomó tározóként üzemelő 2x40.000 m3-es tározómedence vízszintje (ffsz: 150,00 mBf.) határozza meg. A tervezési terület körzetében a hálózati víznyomás megfelelő.
Az új raktárcsarnok telkét határoló Timót utca nyomvonalán egy dn 125-ös öv, majd d 160-as KPE vezeték üzemel. Erről a vezetékről épült ki a telek belső hálózatát ellátó bekötő vezeték.
A tervezett új létesítmények kommunális vízigénye 6 m3/d lesz, ezt a telek belső hálózatának továbbépítésével lehet biztosítani.
A tervezett új raktárcsarnok külső tüzivíz igénye 3900 l/perc lesz, a belső 300 l/perc, azaz az összes igény 4200 l/perc.
A tervezett új raktárcsarnok a meglévő raktárcsarnok tüzivíz ellátására épített tüzivíz tározó medencét elépíti, ezért új tározó építésére van szükség. A meglévő raktárcsarnok tüzivíz igénye 4800 l/perc. A két csarnok közül a régi tüzivíz igénye a nagyobb, ezért az a mértékadó. A belső hálózatra felszerelt meglévő tüzivíz csapról

545 l/perc vízmennyiséget lehet vételezni, ezért 4255 l/perc vízmennyiséget 90 perc időtartamra be kell tározni. A szükséges tüzivíz tározó medence térfogata így 400 m3.

6.2.2. Csatornázás

A Ferencváros területéről a szenny-, és csapadékvizek egyesített rendszerű csatornákkal vezetik el, a csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A tervezett új raktárcsarnok telke hálózati szempontból a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. A telket határoló Timót utcában Ø 80-as betoncsatorna üzemel, amelynek befogadója a Soroksári út nyomvonalán üzemelő 100/150 szelvényű főgyűjtő gerinccsatorna.
A tervezett új létesítmények 6 m3/d szennyvíz fog keletkezni, ezt a szennyvízmennyiséget a közterületi csatornahálózat fogadni tudja.
A tervezett új raktárcsarnok tetőfelületeiről a pluvia belsőgépészeti csatornákkal 222 l/sec vízmennyiséget vezetnek le.
A tervezett új raktárcsarnok a meglévő raktárcsarnok 392 l/sec tetőfelületi csapadékvizei számára épített csökkentett kifolyású csapadékvíz tározó medencét elépíti. A két tetőfelületről levezetett csapadékvíz mennyiség így 614 l/sec.
A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a tervezési terület telkéről 2 éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú esőintenzitással (152 l/sec,ha) és 0,5 lefolyási tényezővel számolt vízmennyiséget fogad be a csatornahálózatába, ez 393 l/sec csapadékvíz mennyiség. Ezen vízmennyiség feletti csapadékvíz mennyiséget zártározóban kell tározni és csökkentett kifolyással lehet a hálózatba bevezetni.

A tetőfelületekről levezető pluvia belsőgépészeti csapadékcsatornák elválasztott rendszerű csapadékcsatornákba vezetik a csapadékvizeket. Ezek a csatornák gravitációsan a záportározóba nem vezethetők be, ezért a zöldterületen csapadékvíz átemelő berendezés épül, ebből a szivattyúk nyomóvezetékeken keresztül nyomják a tározómedencébe a vizeket. A csapadékvíz átemelő berendezésben két szivattyú üzemel, az egyik az üzemi szivattyú, a másik az azzal egyenértékű tartalék szivattyú.

A tervezett tehergépkocsi parkolókról levezetett csapadékvizeket szénhidrogén származék eltávolító berendezésben kell megtisztítani.

6.2.3. 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 a Timót utcában üzemel transzformátor állomás, amelyet a Szabadkai utca, Gubacsi út, Timót utca nyomvonalú 10 KV –os földkábellel táplálnak be.
A tervezett létesítmény villamosenergia igénye 400 kW, ezt az Unix telephelyén belüli saját transzformátoráról ki lehet elégíteni.

6.2.4. Külső földgázellátás

A térség ellátásának bázisa a nagy-középnyomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás, ahonnan induló nagy-középnyomású és a középnyomású hálózatok táplálják be a körzet kisnyomású és középnyomású hálózatát. A nagyközépnyomású hálózat dn 500-as vezetéke a Soroksári út északi oldalán épült ki és halad tovább déli irányban az út nyomvonalán. Erről ágazik le egy d 100-es gázvezeték, amely a Timót utca, Gubacsi út nyomvonalon kiépítve a Szili Kálmán Iskola területén üzemelő nagyközép/kisnyomású nyomáscsökkentőt táplálja be. Ettől épült ki kisnyomású vezeték a Timót utca keleti szakaszán d 200-as, majd az utca keleti végén már csak d 160-as mérettel, amelyről az UNIX telephelyének jelenlegi gázbekötése is kiépült.
Az előzetesen 60 Nm3/h–ra becsült max. földgázigény a Timót utcai d 160-as KPE kisnyomású elosztóvezetékről kielégíthető. A szolgáltatótól kért elvi nyilatkozat beszerzése folyamatban van.

6.2.5. Elektronikus hírközlés, jelzőkábelek

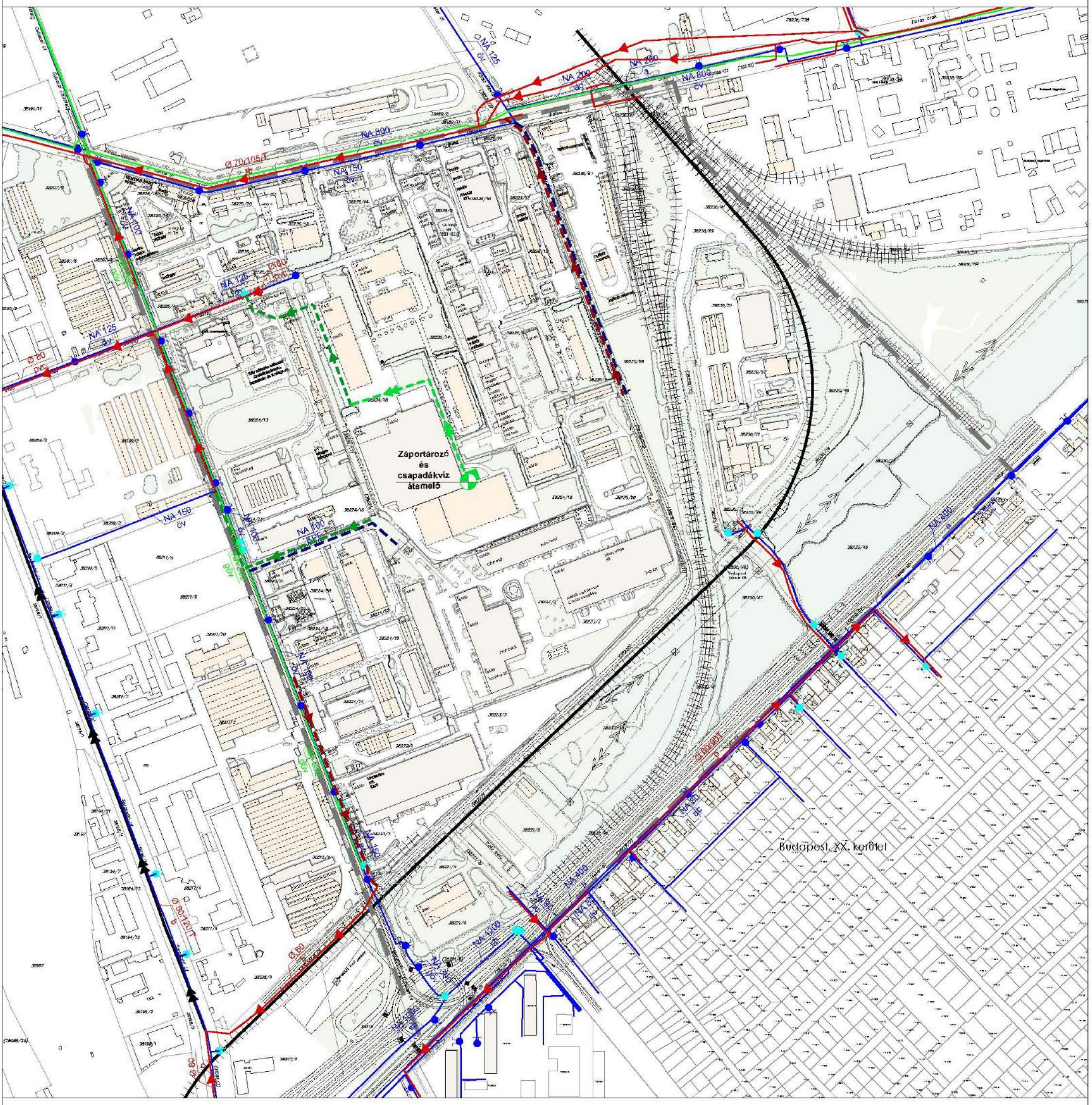
A tervezési terület körzetében a következő távközlési hálózati rendszereknek üzemel meglévő földkábel hálózata: T-COM, UPC,
Ezek a hálózati rendszerek földkábelekkel épültek ki, amelyek legnagyobbrészt a járdák nyomvonalai alatt üzemelnek.
A tervezett csarnoképület létesítése során fellépő többlet igények kielégítése általánosságban egyéni elbírálással, alanyi jogon, egyéni szerződés alapján, az üzemeltető saját beruházásaként kerül kivitelezésre. A tervezési területen fellépő többlet igényeket a szolgáltató ki tudja elégíteni.

6.2.6. Vezeték nélküli létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Pannon, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.
A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

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

VÍZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték -Pesti alapzóna (20)
		Ipari vízvezeték
		Tűzcsap föld felett
		Tűzcsap föld alatt
		Csapadékvíz csatorna
		Nyomott csapadékvíz csatorna
		Egyesített rendszerű fogyűjtőcsatorna
		Egyesített rendszerű csatorna

É

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

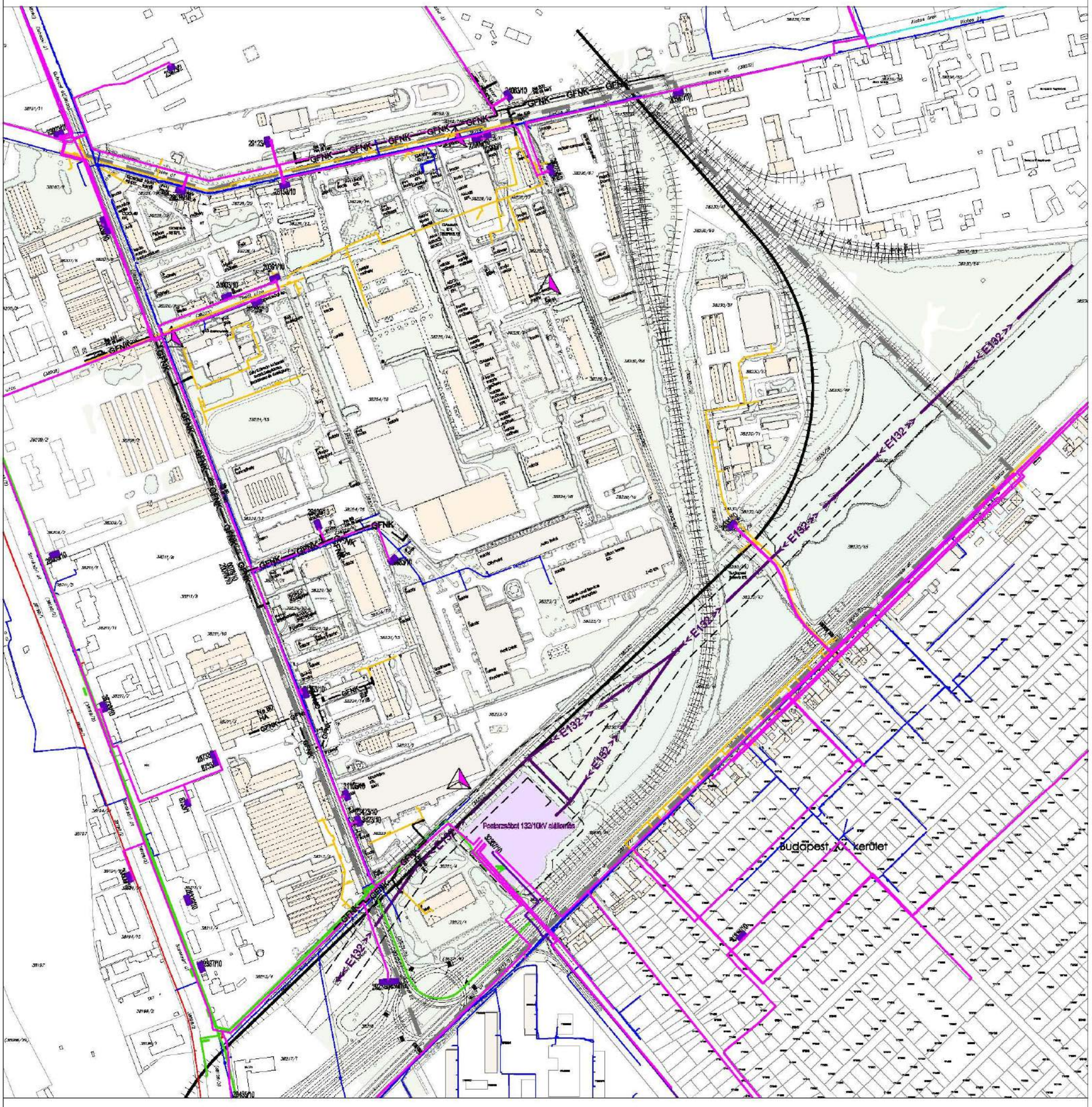
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:	94/2016
Módosítás:	
Megbízó:	Urbanitas Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19.
Tervfázis:	Javaslat
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
Tervszám:	KF-V
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Víziközművek
Méretarány:	M=1: 5 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Bíró Szabolcs, Orbán-Beke Ágnes, Csima-Takács Judit, Hanczár Gábor, Horcsik Eszter, Szőllősi Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Zimon Gergő	Bíró Attila MK: 01-2405, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2017. április

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

ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTONIKUS HÍRKÖZLÉS



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
GFNK		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Kisnyomású földgázvezeték
E132		132 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
		10 kV-os villamosnergia földkábel csorda
		Transzformátor
		Hírközlési hálózat (UPC)
		Hírközlési hálózat (Matáv)
		Hírközlési hálózat (Invitel)
		Optikai földkábel (ELMU)
		Telekom antenna

É

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@keszterveze.hu

Munkaszám: 94/2016
Módosítás:

Megbízó:	Urbanitas Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19.
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
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés

Tervfázis: Javaslat
Tervszám: KF-E
Méretarány: M=1: 5 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Bíró Szabolcs, Orlóg-Baka Ágnes, Csima-Takácsi Judit, Hanczár Gábor, Horváth Eszter (Építészeti fejlett), Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Zimon Gergő	Bíró Attila MBC 01-3458, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MBC 01-3416, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2017. április

6.3. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat

A településszerkezetet és a településképet nagyban befolyásolja annak zöldfelületi rendszere. Egy település, vagy jelen esetben egy településrész megítélésében az igényes zöldfelületekkel kialakított településképnek döntő szerepe lehet, illetve az ott lakók, dolgozók, tanulók közérzetét, elégedettségét is kedvezően befolyásolja. A tervezési terület zöldfelületei jellemzően nem felelnek meg ezeknek az elvárásoknak. 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. Ezért a zöldfelületek fejlesztése mind területi, mind azokat összekötő elemekkel – a kerület mutatóit is figyelembe véve – vagy a biológiai aktivitás növelésével indokolt és szükséges.

A jelenlegi szabályozási előírás szerinti 25%-os minimális zöldfelületi mérték alig néhány telephelyen biztosított. Általánosan jellemző a telephelyeken belül, hogy a zöldfelületek szétaprózottak és gondozatlanok, egyes telephelyeken a gyomfák megjelenése és terjedése is további problémát jelent.

Gazdasági területeken a területek átszellőzése, az „élhető környezet" biztosítása, valamint a klímavédelem szempontjainak érvényesítése, továbbá településképi szempontból is rendkívül fontos, hogy a KÉSZ által előírt zöldfelületek megvalósuljanak, többszintű növényállomány — fák és cserjék együttesen — kerüljenek telepítésre. Javasolt, hogy a jelentősebb telkekkel rendelkező gazdasági területeken a telekhatárok mentén legalább 3-5 m széles fákból, alattuk cserjékből álló, többszintes zöldsáv kerüljön telepítésre.

Zöldfelületrendezési szakmai szempontból - a teljes területen - a valós és minőségi zöldfelületek arányának növelése indokolt.

6.3.1. Mennyiségi és minőségi fejlesztésre-, illetve megőrzésre vonatkozó javaslatok

A Határ út menti erdősáv jelenlegi területhasználata teljes kiterjedésében megőrzendő. Fafaj összetételében a felújítás során a honos fajokra történő cserére kell törekedni. Kezelése, fenntartása a belterületi elhelyezkedésnek megfelelően történjen.

Közpark, közkert nem található a területen, ezért különleges helyzetben van a tervezési terület déli részén található LIDL – kereskedelmi intézmény épülete –, amelyet jelentősnek tekinthető „kvázi" közhasználatú zöldfelület vesz körbe. Ezen a területen funkcionális és településképi szempontból is szorgalmazni kellene a többszintű növényzet telepítését és néhány kisebb pihenőkert is kialakítható lenne. Ezt a fejlesztést és a kialakított közhasználatú kert utógondozását a kerülettel együttműködve javasolt kialakítani.

A város zöldfelületi rendszerében meghatározó szigetszerű elemként jelenik meg a Szily Kálmán Műszaki Középiskola, Szakiskola és Kollégium intézménykertje, amely településképi és kondicionáló szerepe is jelentős lehet. Javasolt e zöldfelület fenntartása, minőségi fejlesztése.

Zöldhálózati összekötő elemeket jelentenének az utak menti zöldfelületek, de a tervezési területen található utakat általában nem kísérik funkciójukat betölteni képes fasorok, zöldsávok. Ezért mindenképp jelentős minőségi és mennyiségi fejlesztésre van szükség. Javasolt a Határ út, a Gubacsi út és az Illatos út mentén előnevelt fákból álló fasorok telepítése, a meglévő leromlott állapotú fák cseréjével. Megőrzendő a Timót utca fásítása.

Szintén összekötő zöldhálózati elem a vasutat kísérő zöldsáv, amely jelenleg szintén elhanyagolt képet mutat. Itt javasolt a raktározás tilalma, illetve a gyomfa fajok visszaszorítása. A fásítás honos növényfajokkal történjen.

A teljes tervezési területen belül javasolt az invazív és allergén fajok visszaszorítása.

6.4. Környezetvédelmi javaslat

6.4.1. Talaj, talajvíz:

A terület potenciálisan talajszennyezettként van nyilvántartva. Az optimális megoldás a területen egy monitoring rendszer kiépítése lenne, bizonyos időközönként reprezentatív talajmintavétel, majd a minták akkreditált laboratóriumban való elemzése. Ezzel nemcsak egy esetleges vagy korábbi szennyezés nyomait lehet kimutatni és nyomon követni, hanem a talajtulajdonságok (pH, karbonát tartalom, szemcseméret, szervesanyag-tartalom, humuszminőség) időbeli változását is. A számos tulajdonban lévő terület miatt és mivel közvetlen havaria veszély nem ismert, az építési tevékenységhez köthető a talajvizsgálat szükségessége és ennek eredménye alapján határozhatók meg az ezzel kapcsolatos feladatok.

Törekedni kell, a nem beépített területrészek minél nagyobb arányú növényzettel való borítására (gyep, cserje, stb…). Ezzel javulna a talajok vízháztartása, csökkenne az erózió és a szerves anyag kimosódás mértéke, ami a talajok puffer kapacitásának megőrzéséhez járul hozzá.

A talajra vonatkozó negatív hatások a gépjárművek emissziói, a levegőből a talajra kiülepedő, szennyező anyagok következtében léphetnek fel, többek között a kopásanyagok, cseppveszteségek, a téli síkosság-mentesítésből származó anyagok és a kiülepedő por.

Szintén javasolt talajvíz monitoring kút létesítése. A rendszeres vízminőség vizsgálattal a szennyezés mértékére is lehet következtetni, az volt-e olyan intenzív, ami már a talajvíz szintjét is érintette.

Az utak víztelenítésre használt csapadékcsatornái – megfelelő kiépítés mellett – összegyűjtik a szennyezőanyagot tartalmazó esővizet (nedves kiülepedés útján) így az nem a talajba illetve azon keresztül a talajvízbe kerül.

6.4.2. Levegő-, zaj-és rezgésvédelem:

A területen a nagymértékű gépjármű forgalomból származó szennyezőkre és az azok okozta zajterhelésre kell számítani.

Meglévő lombos fák megtartása és új egyedek telepítése hozzájárul a szennyezőanyagok, a por megkötéséhez, ugyanakkor mérsékli a zajterhelést is. Különös tekintettel a Timót utcában található Szily Kálmán Kéttannyelvű Műszaki Középiskola, Szakiskola és Kollégiumra, amely az UNIX telephelye szomszédságában található és a telephely kizárólag a Timót utca felől közelíthető meg. Az oktatási intézményre való tekintettel, a fatelepítés zajvédő műtárgyak alkalmazásával egészíthető ki.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területen 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 van hatályban. A terv a korábbi jogszabályi és tervi környezetnek megfelelően készült, így olyan építési övezeti/övezeti jelöléseket is tartalmaz, melyeket új terv készítésekor már nem lehet alkalmazni. A jelenlegi terv már az aktuális jogszabályi és tervi környezetnek megfelelően készül, de tartalmilag igazodik a jelenleg hatályos tervhez. Az emiatt szükséges módosításokat az alábbi táblázatokban foglaltuk össze:

Az adott építési övezeti/övezeti besorolás és az övezeti paraméterek a hatályos tervben	**Az adott építési övezeti/övezeti besorolás és az övezeti paraméterek a most készülő tervben**
M-IX/1	**Gksz-2/IX-U-1** A módosítással érintett területrészen: **Gksz-2/IX-U-3** **Gksz-2/IX-U-5**
M-IX/2	**Gksz-2/IX-U-2**
I-IX/1	**K-Okt/IX-U-1**
I-IX/2	**Vi-2/IX-U**
KV-EN-IX/1	**Gksz-2/IX-U-4**
KL-KT-IX/1	Határ úton: **KÖu-2** Illatos úton: **KÖu-3** Gubacsi úton: **KÖu-4**
KL-VA-IX/1	**Kök**
E-VE-IX/1	**Ev/IX-U**

Az övezeti paraméterek összehasonlítása az egyes építési övezetek/övezetek tekintetében:

	M-IX/1	**Gksz-2/IX-U-1**
Beépítési mód:	Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	3000 m^2	3000 m^2
Legnagyobb beépítettség mértéke:	45%	45%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5	1,5 (+0,5 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	25%	**20%**
Legnagyobb épületmagasság:	14,0 m	14,0 m

	M-IX/1	Gksz-2/IX-U-3
Beépítési mód:	Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	3000 m²	**5000 m²**
Legnagyobb beépítettség mértéke:	45%	**60%**
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5	1,5 (+0,5 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	25%	**20% (10%*)**
Legnagyobb épületmagasság:	14,0 m	14,0 m

*: OTÉK felmentés esetén.

	M-IX/1	Gksz-2/IX-U-4
Beépítési mód:	Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	3000 m²	**5000 m²**
Legnagyobb beépítettség mértéke:	45%	45%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5	1,5 (+0,5 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	25%	**20% (10%*)**
Legnagyobb épületmagasság:	14,0 m	14,0 m

*: OTÉK felmentés esetén.

	M-IX/2	Gksz-2/IX-U-2
Beépítési mód:	Kialakult/Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	3000 m²	3000 m²
Legnagyobb beépítettség mértéke:	55%	55%
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0	2,0
Legkisebb zöldfelületi arány:	25%	**20%**
Legnagyobb épületmagasság:	16,0 m	16,0 m

	KV-EN-IX/1	Gksz-2/IX-U-5
Beépítési mód:	Kialakult/Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	10.000 m^2	10.000 m^2
Legnagyobb beépítettség mértéke:	30%	30%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5	1,5 (+0,5 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	40%	**20%**
Legnagyobb épületmagasság:	21,0 m	21,0 m

A terven kijelölt Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek építési övezeteinek esetében, a valós meglévő állapotot figyelembe véve, a zöldfelület minimális aránya egységesen 20%-ra csökken. A csökkentést a hatályos jogszabály lehetővé teszi, de a csökkentés oka nem ez, hanem, hogy a kialakult állapotban - sok esetben - a 20%-os zöldfelületi arányt is nehezen lehet kimutatni. Ugyanis a területen - annak jellegénél fogva - a nem beépített területrészek burkoltsági aránya is magas. Ilyen esetben nem célravezető a minimális zöldfelületi arány növelése, mert ez jellemzően nem új zöldfelületek kialakítását eredményezi, sokkal inkább az esetleges fejlesztéseket lehetetleníti el, melyek keretében akár új minőségi zöldfelületek is megvalósulhatnak. A cél tehát inkább a meglévő zöldfelületek minőségi fejlesztése, gondozása és természetesen az építési övezetekben előírt minimális zöldfelületi arány elérése, melyre a rendelet-tervezet is garanciát próbál adni az alábbi előírással:

> „*A területen az építési övezetben előírt minimális zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által.*"

A fentiek alól a **Gksz-2/IX-U-3** és a **Gksz-2/IX-U-4** övezetek jelentenek kivételt, amelyek területén új munkahelyteremtő beruházás keretében megvalósítandó fejlesztések miatt szükséges az OTÉK alóli felmentés. Amennyiben ez pozitív elbírálás alá esik, úgy az építési övezetben a minimális zöldfelületi arány 10%-ban kerül meghatározásra. Ugyanakkor a fenti általános érvényű előírás erre az övezetre is vonatkozik, tehát a beruházás keretében nem cél a meglévő zöldfelületek megszűntetése, hanem egyéb burkolt felületekre kerülne újabb épület.
A Gksz-2/IX-U-3 építési övezetben - szintén az említett beruházás miatt - szükséges a beépítési maximum növelése is, ám ez a növelés megfelel a hatályos jogszabályoknak.

Az intézményi területek esetében a megfeleltetés majdnem teljes. A kisebb módosítást a korábbi övezetekhez hasonlóan a kialakult állapot indokolja.

	I-IX/1	**K-Okt/IX-U-1**
Beépítési mód:	Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	10.000 m^2	10.000 m^2
Legnagyobb beépítettség mértéke:	35%	35%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5	1,5 (+0,75 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	40%	40%
Legnagyobb épületmagasság:	14,0 m	14,0 m

	I-IX/2	**Vi-2/IX-U**
Beépítési mód:	Szabadonálló	Szabadonálló
Legkisebb telekméret:	10.000 m^2	10.000 m^2
Legnagyobb beépítettség mértéke:	35%	35%
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,4	2,25 (+1,0 parkolásra)
Legkisebb zöldfelületi arány:	40%	**30%**
Legnagyobb épületmagasság:	21,0 m	21,0 m

A közlekedési övezetek és az erdőterület új övezeti besorolásait a hatályos TSZT és FRSZ alapján határoztuk meg. Ez alapján

- a Határ út, mint I. rendű főút – **KÖu-2** övezetbe;
- az Illatos út, mint II. rendű főút – **KÖu-3** övezetbe;
- a Gubacsi út, mint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút – **KÖu-4** övezetbe került.

A véderdő területe **Ev/IX-U** besorolást kapott.

8. OTÉK FELMENTÉST IGÉNYLŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 14/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (3) bekezdése alapján „a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal… a záró szakmai véleményében hozzájárul."

Jelen esetben a Fővárosi Kormányhivatal állami főépítészének hozzájárulását igényli a következő:

A KÉSZ tervezetének **15. A Gksz-2/IX-U-3 és Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások** alcím 15. § (10) bekezdés c) pontjában és a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott „a telek legkisebb zöldfelületi mértéke", amely alapesetben 20%, de 10 %-ra csökkenthető a (6) bekezdés szerinti feltételek mellett, tehát munkahelyteremtő beruházás megvalósítása érdekében. Ez utóbbi lehetőség megengedőbb az OTÉK 2. számú mellékletében *A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei* c. táblázatának a 9. sor F oszlopában meghatározott 20 % legkisebb zöldfelület értéknél.

A megengedőbb legkisebb zöldfelület érték alkalmazásának indoklása:

A kialakult gazdasági területen a telephelyek zöldfelületi aránya az érintett építési övezetekben jelenleg is 20 % alatti mértékű, mivel az itt lévő logisztikai funkciók jelentős burkolt felületet igényelnek. A jogszabályokban előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosítása mára fejlődés gátjává vált. A fejlesztések pedig általában a telephelyek zöldfelületeinek rendbetételét, új zöldfelületek kialakítását is magunkkal hozzák. Az érintett telephelyek egyúttal vállalták, hogy a kisebb kialakítandó zöldfelületet nagyobb kondicionáló értékkel valósítják meg.

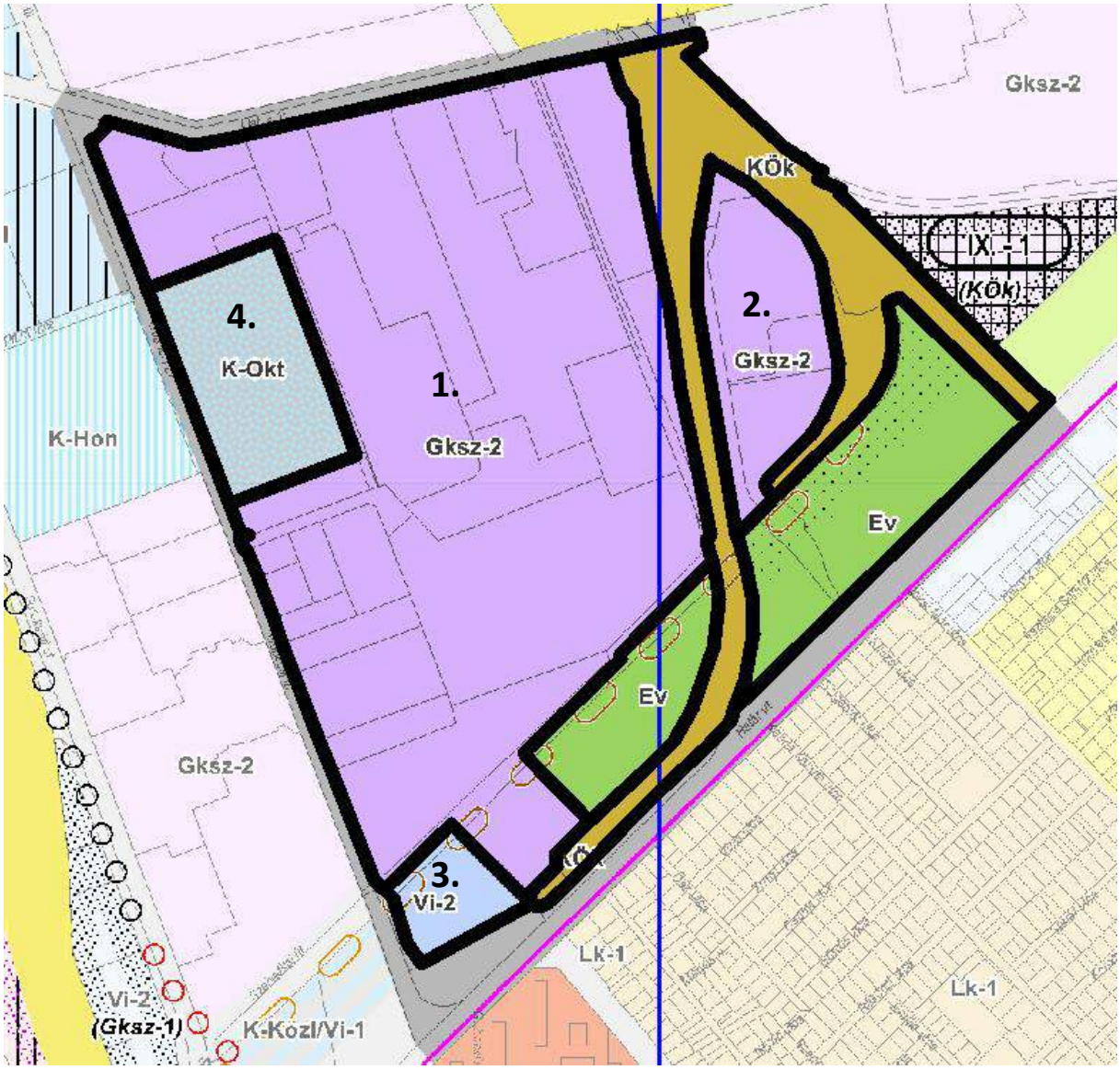
A KÉSZ tervezetének 11. §-a a zöldfelületekre vonatkozó előírásokat tartalmazza. Az előírások a zöldfelületi arány csökkentése mellett is biztosítják, hogy nagyobb kondicionáló értékű zöldfelületek alakuljanak ki, mert kötelezővé teszi

- legalább egy, nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását telephelyeken belül,
- lombos fák ültetését a zöldfelület legalább minden 100 m2-re után,
- a felszíni parkolókban ültetőgödrök helyett zöldsáv alkalmazását,
- a kiszolgáló és magánutakon előirányzott fasorok esetén várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetését.

A 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák kivágását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

9. TSZT ÉS FRSZ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

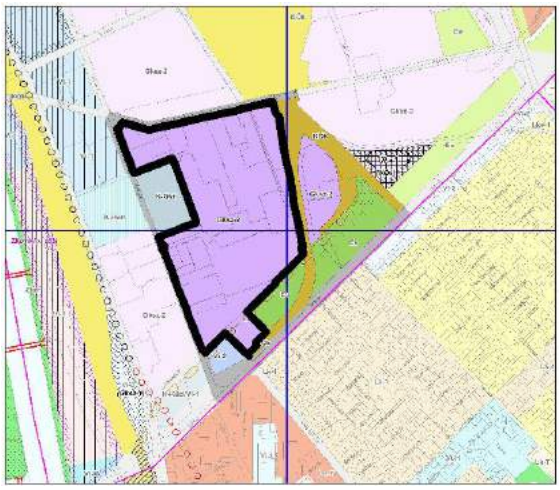
A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként



A vizsgált területfelhasználási egységek, azonosítószámmal

(Az Ev és KÖk területfelhasználási egységek, beépítésre nem szánt területek, így ezekre nem készül számítás)

1. területfelhasználási egység



TSZT kivonat

SZT kivonat

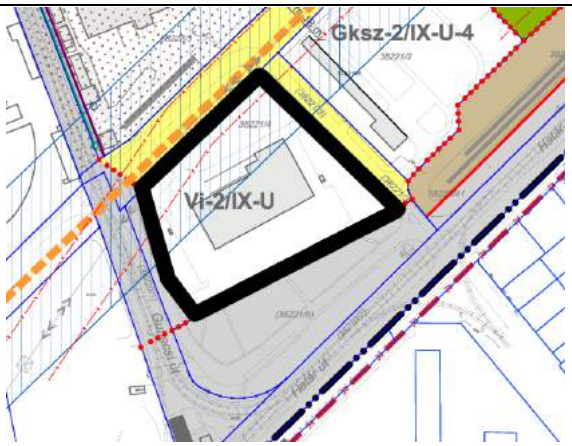
Beépítési sűrűség					
TSZT - FRSZ					
TSZT besorolás	Területfel-használási egység területe	Sűrűség		Építhető szintterület m²	
		bsa	bsp	általános	parkoló
Gksz-2	429 743 m²	2,0	0,0	**859 486**	**0**
			Összesen:	**859 486**	
KÉSZ					
Építési övezet jele	Építési övezet területe	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		szma	szmp	általános	parkoló
Gksz-2/IX-U-1	190 367 m²	1,5	0,5	285 551	95 184
Gksz-2/IX-U-2	28 159 m²	2,0	0,0	56 318	0
Gksz-2/IX-U-3	75 730 m²	1,5	0,5	113 595	37 865
Gksz-2/IX-U-4	96 968 m²	1,5	0,5	145 452	48 484
Gksz-2/IX-U-5	12 424 m²	1,5	0,5	18 636	6 212
			Összesen:	**619 552**	**187 745**
				807 297	
Összevetés					
859 486 m²		**>**		**807 297 m² (melyből 187 745 m² kizárólag parkoló kialakítására szolgál)**	
Megfelel					

2. területfelhasználási egység

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>TSZT kivonat</td><td>SZT kivonat</td></tr>
</table>

Beépítési sűrűség					
TSZT - FRSZ					
TSZT besorolás	Területfel-használási egység területe	Sűrűség		Építhető szintterület m²	
		bsa	bsp	általános	parkoló
Gksz-2	49 739 m²	2,0	0,0	**99 478**	**0**
KÉSZ					
Építési övezet jele	Építési övezet területe	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		szma	szmp	általános	parkoló
Gksz-2/IX-U-1	42 310 m²	1,5	0,5	63 465	21 155
			Összesen:	**63 465**	**21 155**
				84 620	
Összevetés					
99 478 m²		**>**		**84 620 m² (melyből 21 155 m² kizárólag parkoló kialakítására szolgál)**	
Megfelel					

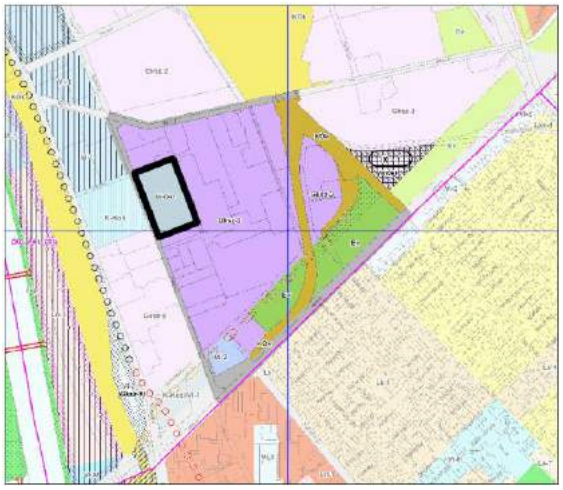
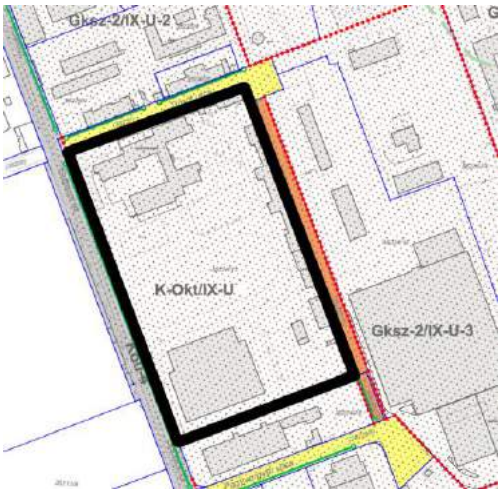
3. területfelhasználási egység

	
TSZT kivonat	SZT kivonat

Beépítési sűrűség					
TSZT - FRSZ					
TSZT besorolás	Területfel-használási egység területe	Sűrűség		Építhető szintterület m²	
		bsa	bsp	általános	parkoló
Vi-2	15 607 m²	2,25	1,0	**35 116**	**15 607**
KÉSZ					
Építési övezet jele	Építési övezet területe	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		szma	szmp	általános	parkoló
Vi-2/IX-U	13 068 m²	2,25	1,0	29 403	13 068
			Összesen:	**29 403**	**13 068**
Összevetés					
35 116 m² **15 607 m²**		**>** **és** **>**		**29 403 m²** **13 068 m²**	
Megfelel					

Zöldfelületi átlagérték				
TSZT szerinti minimális zöldfelületi átlagérték	Építési övezet / övezet jele	Építési övezet / övezet területe	Minimális zöldfelület mértéke	Zöldfelület minimális területe m²
Vi-2 -> **25%**	Vi-2/IX-U	13 068 m²	30%	3 920
	Egyéb közterület	2 539 m²	-	0
	Összesen:	15 607 m²	**25,12%**	3920
Összevetés				
25%		**<**	**25,12% - Megfelel**	

4. területfelhasználási egység

<table>
<tr><td>  </td><td> 
</td></tr>
<tr><td>TSZT kivonat</td><td>SZT kivonat</td></tr>
</table>

Beépítési sűrűség					
TSZT - FRSZ					
TSZT besorolás	Területfel-használási egység területe	Sűrűség		Építhető szintterület m²	
		bsa	bsp	általános	parkoló
K-Okt	46 990 m²	1,5	0,75		
KÉSZ					
Építési övezet jele	Építési övezet területe	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		szma	szmp	általános	parkoló
K-Okt/IX-U	45 679 m²	1,5	0,75		
			Összesen:		
Összevetés					
m²		**>**		**m²**	
		és			
m²		**>**		**m²**	
Megfelel					

A tervezési területet távlatban érintő közlekedési infrastruktúra-fejlesztések kezelése

A tervezett „Galvani híd" lehajtója és az Illatos út tervezett fejlesztése kapcsán a cél, hogy a szabályozási tervben ne teremtsünk olyan állapotot, melyben a tervezett beruházás megvalósíthatósága a jelenleginél hátrányosabb helyzetbe kerül.
Ennek érdekében az Illatos út menti területek építési övezeti előírásait nem módosítottuk, azok megfelelnek a jelenleg is hatályos terv szerinti állapotnak. A megfelelést a bemutatott

M-IX/1	**Gksz-2/IX-U-1**
M-IX/2	**Gksz-2/IX-U-2**

táblázatokban igazoltuk. A meglévő és tervezett építési övezetek övezeti paraméterei közti eltérést mindössze a minimális zöldfelület 20%-ra való csökkentése jelenti, melynek okát korábban levezettük és melynek nincs érdemi hatása az érintett építési övezetekre a tervezett közlekedési infrastrukturális fejlesztések tekintetében.

A tervezési területet érintő másik potenciális fejlesztési cél, a Kelebia vasútvonal új nyomvonalon történő bevezetése a Ferencvárosi pályaudvar irányába. A szabályozási tervben ez esetben is a cél, hogy a tervezett beruházás megvalósíthatósága a jelenleginél hátrányosabb helyzetbe ne kerülhessen.
A terv ennek megfelelően, a fentiekhez hasonlóan, nem változtat az érintett építési övezetek paraméterein, de ezen felül a Szabályozási terven feltűntetésre került a tervezett nyomvonal hozzávetőleges tengelye és a felvett tengelyhez viszonyítva, szintén kijelölésre kerület egy 50-50 m-es védőtávolság is, melyen belül új épület elhelyezését a terv az alábbi feltételhez köti:

> „*A Szabályozási terven jelölt „távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, illetve felszín alatt" védőterületén belül a nyomvonal helyigényének pontos meghatározásáig építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság által meghatározott módon folytatható.*"

Az előírás a jelenlegi állapotnál jelentősen kedvezőbb helyzetet teremt, mivel a hatályos tervben ez az előírás nem szerepel.