



Budapest Főváros IX. kerület,
Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca által
határolt terület

CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE

Kerületi Építési Szabályzata

Készítette:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
Önkormányzata megbízásából

az

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



Véleményezési dokumentáció

2021

Tervezők névsora


URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető tervező:

Berényi Mária
okl. építészmérnök - TT/1 01-0654



Településtervezők:

Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök - TT 01-6112



Beleznai Tedóra
okl. településmérnök



Komjáti Emőke
okl. településmérnök



**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418



Bíró Attila
okl. építőmérnök
VZ-TEL 01-2456




**KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA**
„KÖZLEKEDÉS” Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:



Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
TKö 01-3157

Zöldfelületek, Táj- és
Természetvédelem,
Környezetvédelem:

Schindler-Kormos Eleonóra

okl. tájépítészmérnök

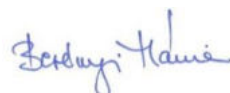
TK 12-0154

és

Balogh Zsombor

okl. tájépítészmérnök

TK 11-0281



Berényi Mária
Ügyvezető igazgató

Tartalomjegyzék

BEVEZETŐ	7
1 BEVEZETŐ	9
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	11
2 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	13
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI	13
2.1.1 A tervezési terület lehatárolása	13
2.1.2 A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai	13
2.2 HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYÁBAN	14
2.2.1 Magyarország Területrendezési Törvénye (MaTrT)	14
2.3 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN	16
2.3.1 A Külső-Ferencváros városrész a Településfejlesztési Konceptióban	16
2.3.2 Külső-Ferencváros városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában	17
2.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	18
2.4.1 Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)	18
2.4.2 Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)	20
2.4.3 A hatályos Kerületi Szabályozási Terv bemutatása	23
2.5 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI	27
2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE	27
2.7 A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	28
2.7.1 Természeti adottságok	28
2.7.2 Tájszerkezet, tájhasználat	28
2.7.3 Táj történelmi vizsgálat	28
2.7.4 Tájszerkezet, tájhasznosítás, tájkép	29
2.7.5 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	29
2.7.6 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	29
2.7.7 Ökológiai hálózat	29
2.7.8 Egyedi tájértékek	30
2.7.9 Tájhasználati konfliktusok	30
2.8 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	30
2.8.1 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	30
2.8.2 Zöldfelületi ellátottság értékelése	31
2.8.3 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	31
2.9 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	32
2.9.1 A területfelhasználás vizsgálata	32
2.9.2 Tulajdonvizsgálat	32
2.9.3 A beépítési paraméterek vizsgálata	34
2.10 KÖZLEKEDÉS	36
2.10.1 Közúti hálózati kapcsolatok	36
2.10.2 Közösségi közlekedés	36
2.10.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	36
2.10.4 Parkolás	36
2.11 KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	39
2.11.1 Vízellátás	39
2.11.2 Szennyvízelvezetés	39
2.11.3 Csapadékvíz elvezetés	40
2.11.4 Villamosenergia ellátás	40
2.11.5 Földgázellátás	40
2.11.6 Távhőellátás	41
2.11.7 Elektronikus hírközlés	41
2.12 KÖRNYEZETVÉDELEM	47
2.12.1 Talajállapot, felszíni és a felszín alatti vizek	47
2.12.2 Levegőtisztaság és védelme	50
2.12.3 Zaj- és rezgésterhelés	51
2.12.4 Hulladékkezelés	52
2.12.5 Árvízvédelem	53
2.13 KATASZTRÓFAVÉDELEM	54
2.13.1 Építésföldtani korlátok	54

2.13.2	Vízrajzi veszélyeztetettség	55
2.13.3	Egyéb korlátozások	55
2.14	ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	55
2.15	VÁROSI KLÍMA	55
3	HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	59
3.1	A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS	59
4	HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	61
4.1	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA	61
4.1.1	Magasabb szintű terveknek való megfelelés	61
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		63
5	A KERÜLETI SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE	65
5.1	A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KERETEI	65
5.2	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	65
5.2.1	Az Új Duna-híd	65
5.2.2	A tervezett módosítás egyéb elemei	68
6	SAKÁGI JAVASLATOK	71
6.1	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	71
6.1.1	Közúti közlekedés	71
6.1.2	Közösségi közlekedés	71
6.1.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	71
6.1.4	Parkolás	71
6.2	KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	74
6.2.1	Ivóvízhálózat	75
6.2.2	Vízvezető hálózat	75
6.2.3	Villamosenergia ellátó hálózat	76
6.2.4	Földgázellátó hálózat	76
6.2.5	Távhő hálózat	76
6.2.6	Elektronikus hírközlési hálózat	76
6.3	A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA	83
6.4	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	84
6.4.1	Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem	84
6.4.2	Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás	85
6.4.3	Levegőminőség védelme	85
6.4.4	Zaj és rezgésvédelem	86
6.4.5	Bűz elleni védelem	86
6.4.6	Klímaváltozás hatásainak mérséklése	86
7	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	87
8	FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	89
8.1	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	89
8.2	FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	89
8.2.1	A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései	90
8.2.2	Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása	90
8.2.3	Az FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása	91
9	ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	93
9.1	RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ	93
9.2	ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, MŰEMLEKI ÉRTÉKEK	97
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ		98
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...)		
rendelete a Budapest IX. kerület, CF Pharma gyógyszergyár és környéke (Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról		
		100
1.	melléklet a .../2021. (...)	109
2.	melléklet a .../2021. (...)	111
Általános indoklás		
		112
Részletes indoklás		
		113
TERVIRATOK		114



BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

Magyarország Kormánya az 1054/2016. (II.15) Korm.határozatával döntött a XI. kerület Galvani utca vonalában megépítendő új közúti híd, valamint az ehhez kapcsolódó úthálózat kiépítésére vonatkozó tervezési feladat előkészítéséről. A kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII. 17.) Korm.határozat alapján a Galvani utca – Illatos út vonalában megépítendő új, kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd (a továbbiakban: Új Duna-híd), valamint a Fehérvári út és az Üllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési infrastruktúra tervei a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő (továbbiakban: NIF) Zrt., mint építető közreműködésével valósulnak meg. Jelenleg döntés csak a Gubacsi útig terjedő I. ütemről van, a 2. ütemű folytatás egyelőre még nem eldöntött.

A projekt 1. ütemének egy szakasza Budapest IX. kerület Ferencváros közigazgatási területét is érinti, melynek kapcsán szükségessé vált a 19/2002. (X.10.) sz. önkormányzati rendelet Budapest, IX. ker. CF Pharma gyógyszergyár és környéke (a Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata felülvizsgálata is.

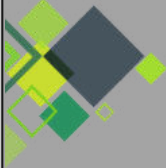
A beruházás az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás. Ennek megfelelően a Kerületi Építési Szabályzat (rövidítve: KÉSZ) készítése, ill. a korábbi KSZT felülvizsgálata a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. §(6) bekezdés a) pontja szerint **tárgyalásos eljárás** keretében zajlik.

A tervezési területet Budapest IX. kerület Ferencvárosban a Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca határolja, kiterjedése nagyjából 20,8 hektár. A területre hatályos Kerületi Építési Szabályzat 2002-ben készült, a tervet a Római Atelier Építésiroda Kft. készítette. Ennek felülvizsgálatát és részleges módosítását a NIF Zrt. kezdeményezte és ajánlattételi eljárás eredményeképpen Ferencváros Önkormányzata a tervezési feladattal cégünket, az URBANITAS Kft.-t bízta meg.

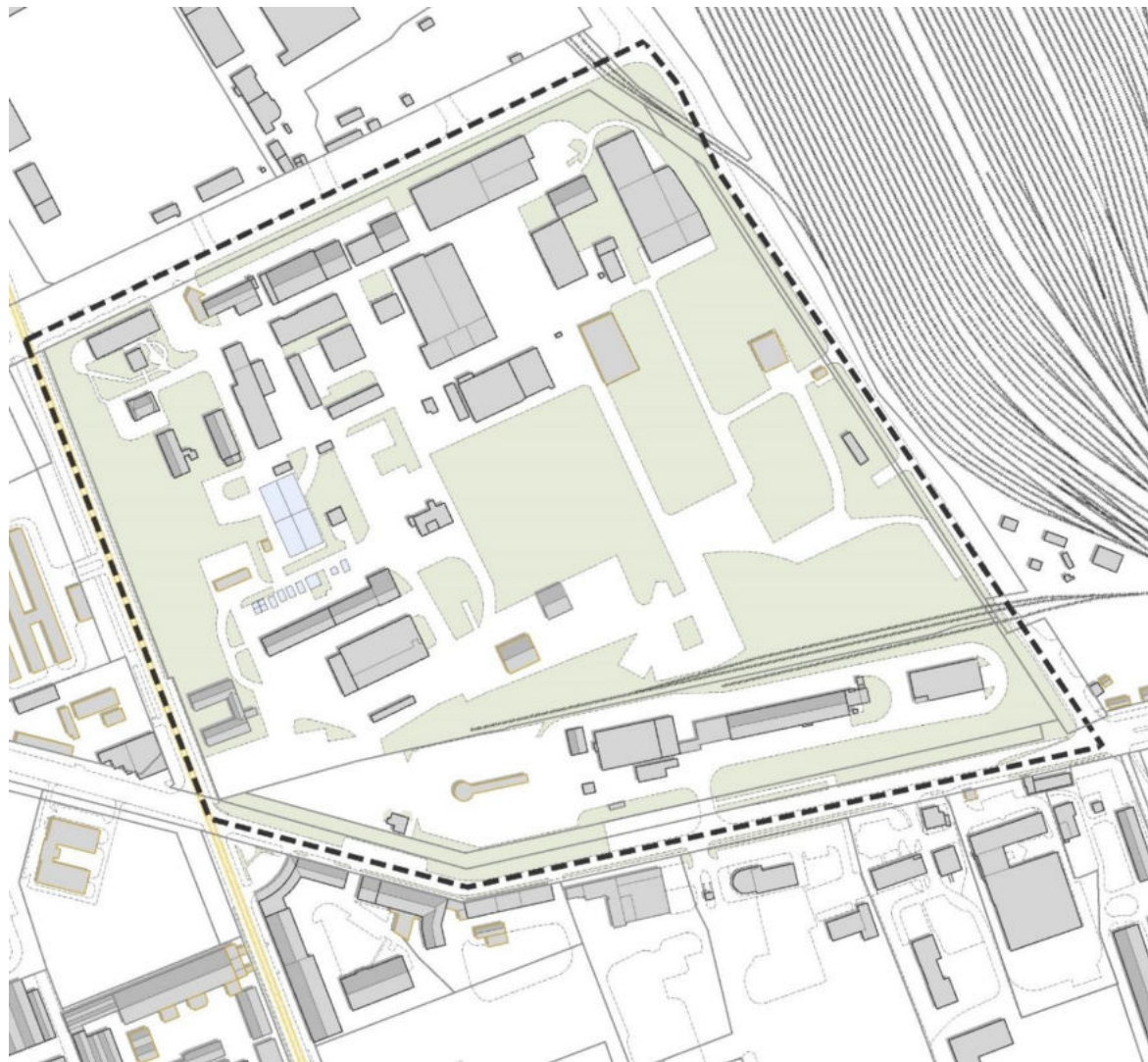
Már a hatályos terv készítésekor is szempont volt a tervezett Új Duna-híd és ehhez kapcsolódóan az Illatos út távlati fejlesztése. Jelen felülvizsgálat során a fenti közlekedésfejlesztési projektek már az építési engedélyezési tervek készítésének stádiumában vannak, így a tervezés már ezek figyelembe vételével történhet.

A KÉSZ módosítással párhuzamosan zajlik a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Főváros rendezési szabályzat eseti módosítása a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúrafejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása okán, mely három budapesti kerületet érint, köztük a tervezési területet is. A KÉSZ módosításakor ezért az eseti TSZT módosításban meghatározott területfelhasználást szükséges alapul venni, mivel ennek államigazgatási egyeztetési eljárása már lezárult.

A tervezés 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. (XI. 8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény vonatkozó rendelkezéseinek és az egyéb jogszabályi előírásoknak figyelembevételével történt.



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

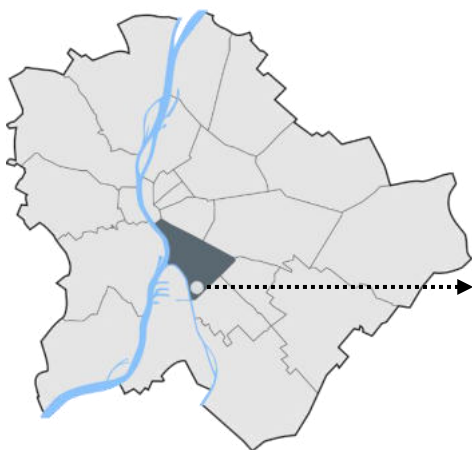


2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

2.1.1 A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Budapest IX. kerületében, Külső-Ferencváros városrész déli részén található. Határai a Kén utca, Gubacsi út, Illatos út és Külső Mester utca.



A tervezési területet gazdasági területek alkotják. Az északról és délről csatlakozó területeken ugyancsak gazdasági funkciók helyezkednek el. A területtől nyugatra intézményi terület, keletre kötőtpályás közlekedési terület (Ferencvárosi pályaudvar) található.

2.1.2 A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

A tervezési terület déli oldalán húzódik az Illatos út, mely a Soroksári utat köti össze a Nagykőrösi úttal. A tervezési területtől nyugatra, nem közvetlen szomszédságban található a Soroksári út, amely országos főút és a főváros központja és a déli Duna-parti területek és az agglomerációs települések közötti összeköttetést biztosítja. A Soroksári úttal párhuzamosan halad a H6-os Ráckevei HÉV, illetve a Budapest-Kelebia vasútvonal. A terület nyugati határát alkotja a Gubacsi út, mely szintén nagy forgalmat lebonyolító útvonal és a Határ út, illetve Belső-Ferencváros között teremt kapcsolatot, mintegy a Soroksári út alternatívájaként.



Térségi kapcsolatok

2.2 HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYÁBAN

2.2.1 Magyarország Területrendezési Törvénye (MaTrT)

Az egyes településrendezési eszközök készítése során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak. 2019. március 15-én hatályba lépett a Magyarország új Területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT; BATrT; BKÜTrT) összevonásával és átdolgozásával, egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az új törvényben az Országos Területrendezési terv az Ország Szerkezeti Tervét (*MaTrT 2. melléklete*), az Országos Övezeti Tervet (*MaTrT 3. melléklet*), illetve az ezekre vonatkozó előírásokat, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve pedig a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. A korábban hatályos OTTrT mellékletében szereplő

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet, a *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet* tartalmazza.

Idén fejeződött be a fővárosi településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata, az új tervek (*Budapest Főváros Településszerkezeti terve és Főváros Rendezési Szabályzata*) 2021. április 3-án léptek hatályba. Erre való tekintettel a jelen kerületi építési szabályzat készítése során nincs szükség az országos és agglomerációs területrendezési tervek részletes vizsgálatára, mivel az új TSZT és FRSZ a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően, az ország és a budapesti agglomeráció területrendezési tervével összhangban készült és került elfogadásra.

A tervezési terület vonatkozásában elmondható, hogy a TSZT-ben kijelölt területfelhasználási kategóriák, a világörökségi és világörökségi várományos területek, a honvédelmi és katonai célú területek, a vízminőség-védelmi területek, az ásványi nyersanyagvagyon területek és a földtani veszélyforrással érintett területek is a törvény mellékletei alapján, és a törvényi előírásoknak megfelelően lettek kijelölve.

Ezekon felül az *MaTrT* vonatkozásában csupán a törvény, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló *MvM* rendelet azon előírásait érdemes még megemlíteni, melyek közvetlenül a kerületi építési szabályzat készítésére vonatkoznak. Ezek közül az alábbiak vonatkoznak a tervezési területre:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet:

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. **A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.**

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

2.3 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.

2.3.1 A Külső-Ferencváros városrész a Településfejlesztési Konceptióban

A terület 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:




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

5. táblázat: A részcélok és a városrészek kapcsolata

Erős kapcsolat:  Közepes kapcsolat:  Gyenge kapcsolat: 

2.3.2 Külső-Ferencváros városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában

Külső-Ferencváros egyike Ferencváros négy városrészének. A kerületrész déli határa a XX. és IX. kerületek közigazgatási határa. A kerületrész jelentős része gazdasági, kötöttpályás közlekedési és intézményi terület kategóriába sorolt terület. A lakóterületek leginkább a kerületrész északkeleti részén, valamint a nyugati határa mentén találhatók, melyekre kis- és nagyvárosias, illetve szabadon álló családi házas beépítés a jellemző.

Az ITS településrészekre vonatkoztatott városrészi céljai között Külső-Ferencvárosban

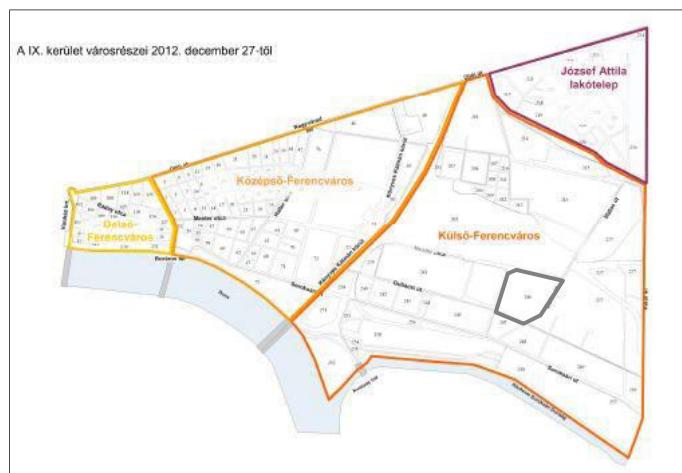
- a Duna irányú átjárhatóság biztosítása következtében egy nyitott városszerkezet létrehozása,
- a barnamezős területek hasznosításával fokozatosan javuló városi környezet kialakítása és
- a korszerű munkahelyek teremtése

kerül említésre.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia a kerületben négy fejlesztési akcióterületet jelölt ki, mely fejlesztések megvalósítása a 2014-2020 közötti időszakra volt ütemezett. Ezen akcióterületek közül a tervezési területet északkelet felől egy határolja (Külső-Ferencvárosi akcióterület), mely a Ferencvárosi rendezőpályaudvar jövőbeni hasznosítását tűzte ki célul:

„A funkcióját veszített pályaudvar újrahasznosítása 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.



Ferencváros városrészei (Forrás: ITS)

2.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdése alapján a Főváros területén az egyes kerületi építési szabályzatok a Fővárosi Településszerkezeti Tervvel és a Főváros rendezési szabályzatával összhangban kell, hogy készüljenek. Eltérés igénye esetén a fővárosi rendezési eszközök módosításáról előzetesen kell dönteni, ahogyan ez a jelen felülvizsgálat alapját képező közlekedésfejlesztési beruházás megvalósíthatósága miatt is történt.

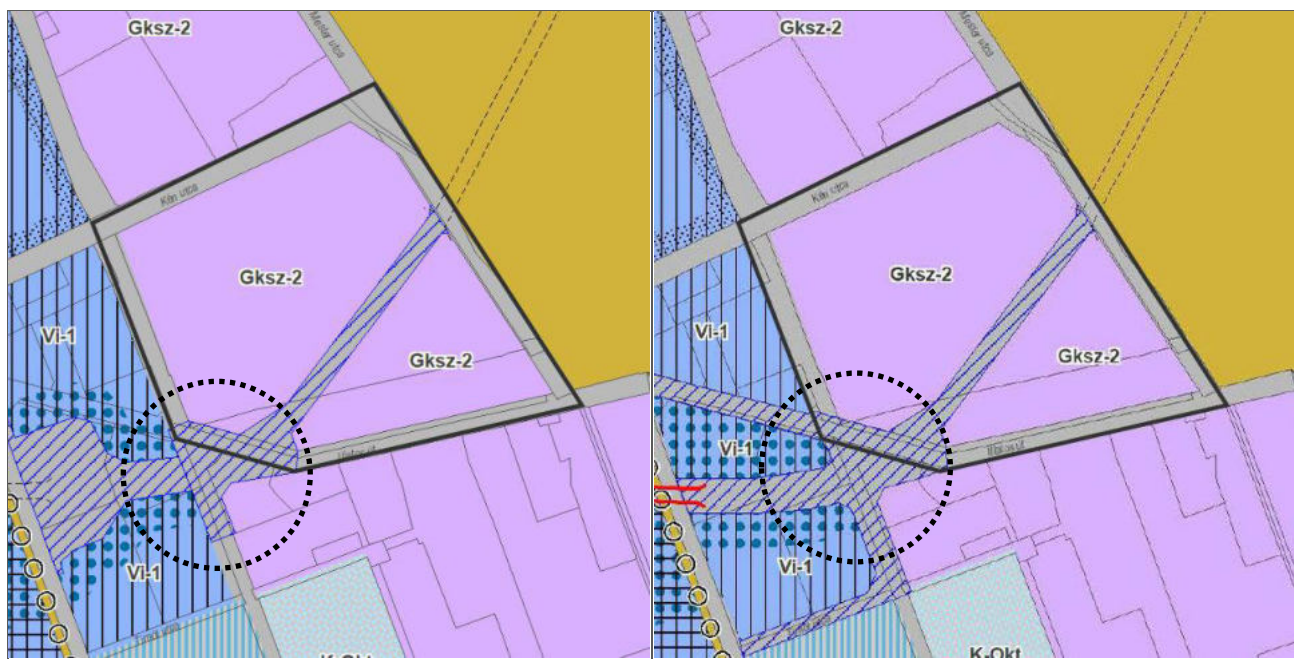
A fentiekre való tekintettel szükséges vizsgálni a hatályos és a folyamatban lévő módosítással érintett fővárosi településrendezési terveket.

2.4.1 Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021)

Budapest Településszerkezeti terve (a Főváros rendezési szabályzatához hasonlóan) a főváros teljes közigazgatási területére készült, a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el. A tervet 2017-ben, majd ezt követően 2020-ban is felülvizsgálták, mely utóbbi 2021. április 3. napján lépett hatályba. A TSZT által megfogalmazott általános, jellemzően településszerkezeti és területfelhasználással összefüggő elhatározásokat a TSZT leírása tartalmazza.

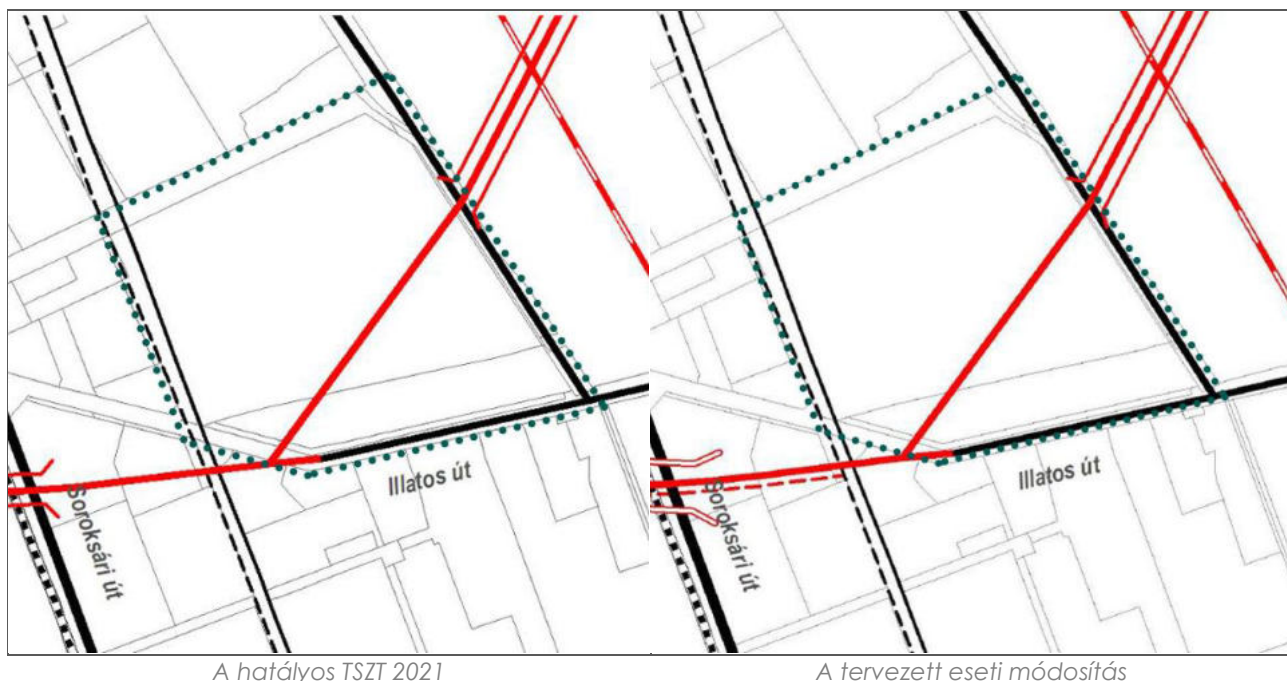
Jelen munkával párhuzamosan zajlik a TSZT (és az FRSZ) Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra megvalósítása miatt szükségessé váló eseti módosításának egyeztetési eljárása is. A TSZT-FRSZ módosítás tervezési területének lehatárolása a ferencvárosi szakaszon némileg eltér az ezek kapcsán készülő KÉSZ-ek, vagy KÉSZ módosítások lehatárolásától. A IX. kerületben a Új Duna-hídhöz kapcsolódóan összesen négy KÉSZ (módosítás) készül. A hatályos és módosított TSZT tartalmát az alábbi táblázatok mutatják be:

1. Területfelhasználás



A hatályos TSZT 1. sz. mellékletén a tervezési terület beépítésre szánt területeinek egésze **Gksz-2** jelű raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület. A lehatárolt területen közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölt a közúti közlekedési területen (KÖÜ), mely az Illatos úti csomópontot köti össze az Ecseri úttal. Északról és délről ugyancsak Gksz-2 jelű területek találhatóak, míg nyugatra, a Gubacsi út – Illatos út csomópont körüli tömbök **Vi-1** jelű intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területekként, illetve jelentős változással érintett területekként jelöltek. A tervezett eseti módosítási szerkezeti tervlapján a tervezési területen belül nem változik a területfelhasználás, csak az Illatos út – Gubacsi út kapcsolódó csomópontjának környezetében.

2. Közlekedési infrastruktúra



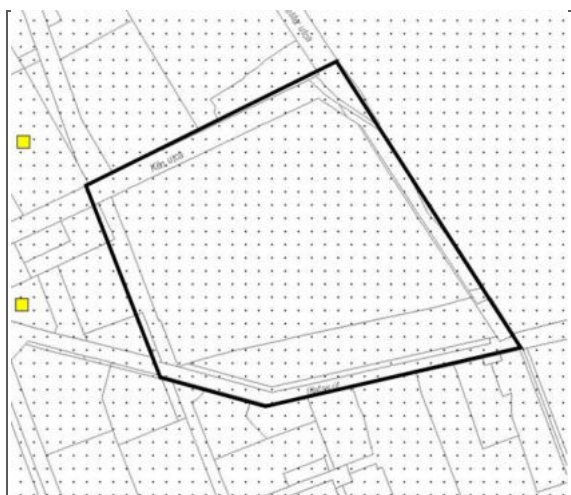
A tervezési terület keleti oldalán a Külső Mester utca halad, amely **KÖu-3** jelű II. rendű főút.

A tervezett Új Duna-híd vonalában fekvő Illatos út a hatályos és eseti módosítással érintett tervlapon is tervezett **KÖu-3** jelű másodrendű főútvonal, melynek nyomvonala Csepel felé meghosszabbításra kerül, így kapcsolódva a tervezett Galvani körútba. A tervezési terület átszelve egy tervezett II. rendű főút (KÖu-3) szerepel a tervlapon, amely az Új Duna-hidat az RSD-hídon keresztül köti össze az Ecseri úttal. Ennek a Külső Mester utcától kezdődő szakaszán különszintű közúti-vasúti keresztezés szerepel. A módosított tervlapon az Illatos út folytatásában a Gubacsi úttól kezdődően Csepel felé tervezett közúti vasút (villamos) nyomvonala halad.

A terület nyugati határát jelentő Gubacsi út **KÖu-4** jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelölt. Ezzel párhuzamosan felszíni közúti vasút (villamos) vonal halad.

A tervezési területtől keletre halad a Budapest-Kelebia vasútvonal tervezett új felszíni nyomvonala is, mely a tervek szerint a Ferencvárosi rendezőpályaudvar területén keresztülvezetve csatlakozhat az attól északra húzódó meglévő vasúti pályához.

3. Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek és magassági korlátozási tervlap



A hatályos TSZT 2021

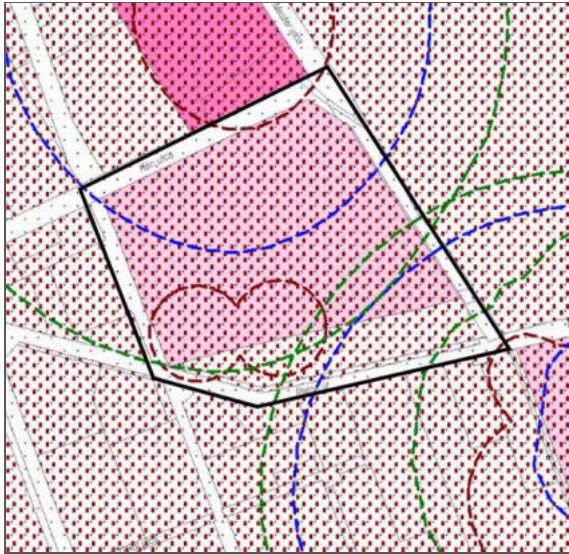
A tervezési terület egésze a TSZT értékvédelmi tervlapja alapján nyilvántartott régészeti lelőhely.

A magassági korlátozás tervlap elemei nem érintik a tervezési területet.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap elemei nem érintik a területet.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A tervezési terület egésze potenciálisan talajszennyezett terület, jelentős részén pedig alsó küszöbértékű veszélyes üzem (gyógyszergyár) jelölt, melynek belső veszélyességi zónái a Gubacsi út és Illatos út csomópontja mellett összpontosulnak.

A területtől északra található felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi zónái érintik a terület csaknem egészét. A délkeletre található Linde gázipari telephely, amelynek veszélyességi zónái ugyancsak érintik a területet.

A terület egésze Vízminőség-védelmi terület övezete-ként jelölt.

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

A hatályos TSZT 2021

6. Védelmi, korlátozási területek



A terület keleti részét meglévő vasútvonal védőtávolsága érinti.

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

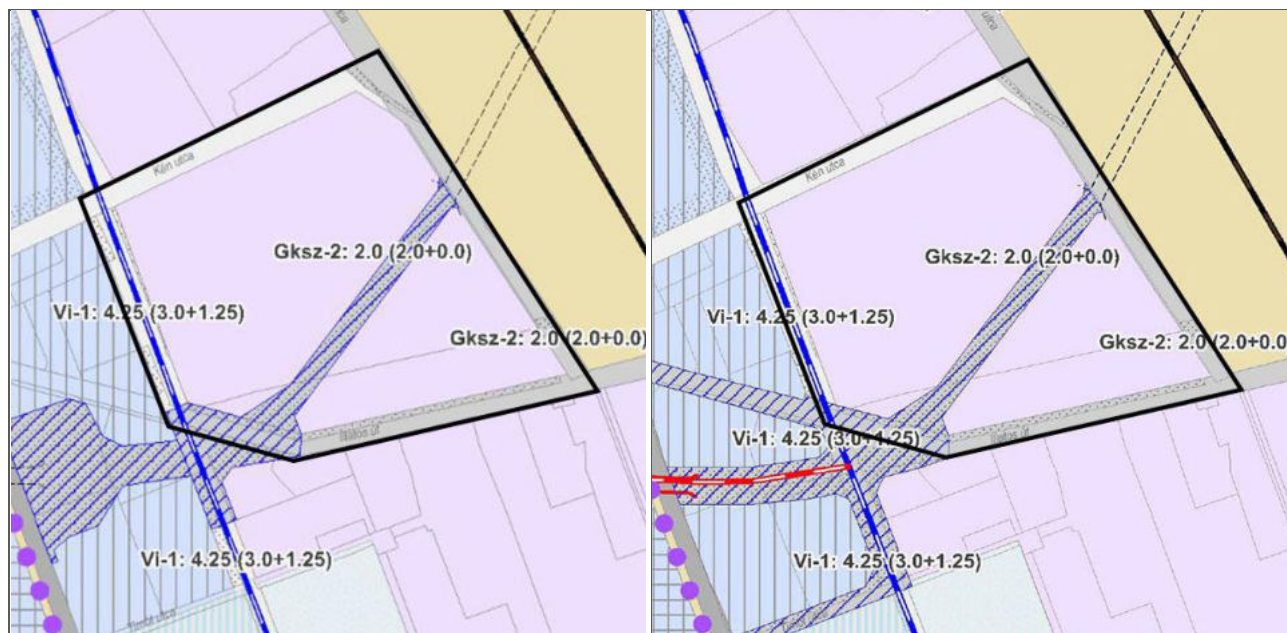
A hatályos TSZT 2021

2.4.2 Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)

Budapest hatályos rendezési szabályzatát a Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II.16.) számú rendeletével fogadta el, majd többször módosította. 2020-ban, a TSZT felülvizsgálatával együtt az FRSZ is módosult, a rendelet módosítását Budapest Főváros közgyűlése a 13/2021.(III.4.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

Az FRSZ a fővárosban az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, az egyes meghatározott területek beépítési magasságát, valamint a műszaki infrastruktúra területbiztosítását megállapító rendelet, amellyel a kerületi építési szabályzatoknak összhangban kell készülni.

Az FRSZ eseti módosítása folyamatban van a TSZT-vel párhuzamosan a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra kapcsán. A hatályos és a módosított FRSZ tartalma az alábbiakban kerül bemutatásra:



A hatályos FRSZ 2021

A tervezett eseti módosítás

A TSZT-ben kijelölt beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan az FRSZ beépítési sűrűségi (**bs**) értéket határoz meg, mely az OTÉK fogalom-meghatározása szerint:

„a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

Az FRSZ-ben meghatározott **bs** érték két érték összegéből tevődik össze annak érdekében, hogy a területhasználat kiszorgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli kialakítását támogassa. A beépítési sűrűség értéke a térképen így

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók számára igénybe vehető **bs_a**) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **(bs_p)** értékből tevődik össze.

„Területfelhasználási egység”: **bs (bs_a + bs_p)**

A **bs_a** jelű általános beépítési sűrűség érték, minden a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetésre – közte parkolásra is – felhasználható.

Az FRSZ a tervezési területen mindkét **Gksz-2** jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területre **2,0 (2,0+0,0)** beépítési sűrűséget irányoz elő.

A tervezési területet részben fővárosi településszerkezeti jelentőségű főutak, részben településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak határolják. Az irányadó jelleggel meghatározott műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek közül meglévő felszíni közúti vasút (villamos) vonal jelölt a Gubacsi úton.

Az eseti módosítás tervlapján tervezési területen belül a területfelhasználás és a beépítési sűrűség értékek nem változtak.

Az FRSZ 4., Budapest zónarendszerét meghatározó melléklete alapján a tervezési terület az átmeneti zónában található.

Az FRSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

[...] „**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 szinterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szinterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

- a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
- b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.

(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az **építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül** lehet meghatározni.”

„**13. §** [...] (2) Tervezett **I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során**

- a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
- b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) Az I. és II. rendű főutak területén - az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével - nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.” [...]

„**21. § (1)** A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a **kerületi településrendezési eszköz készítése során**

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

- aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
- ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
- ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
- ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése

esetén;

b) **növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége** beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;

c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

- ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
- cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,
- cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése

esetén;

d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható; [...]

f) **a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;**

g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési

elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;
amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a **kerületi településrendezési eszköz készítése során**

a) **csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe** meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése,

cb) kötőtpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése

esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható**, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak. [...]"

2.4.3 A hatályos Kerületi Szabályozási Terv bemutatása

A tervezési területre hatályos Kerületi Szabályozási Tervet Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2002. (X. 10.) sz. önk. rendelettel fogadta el.

A terv még a korábbi, 2012. év előtti országos jogszabályok és az ezeken alapuló fővárosi településrendezési terveken alapul. (Budapest Főváros Településszerkezeti terve, Budapesti városrendezési és építési keretszabályzat, Fővárosi Szabályozási Keretterv. Ezek már hatályon kívül vannak helyezve, a KSZT-t a tervezési szerződés aláírásának időpontjában hatályos Étv. alapján már csak ez év végéig lehetett alkalmazni, ezért a tervezési szerződés az új jogszabályok és a jelenleg hatályos fővárosi településrendezési terveken alapuló új terv készítését irányozta elő.

JELMAGYARÁZAT:

Alaptérképi elemek:

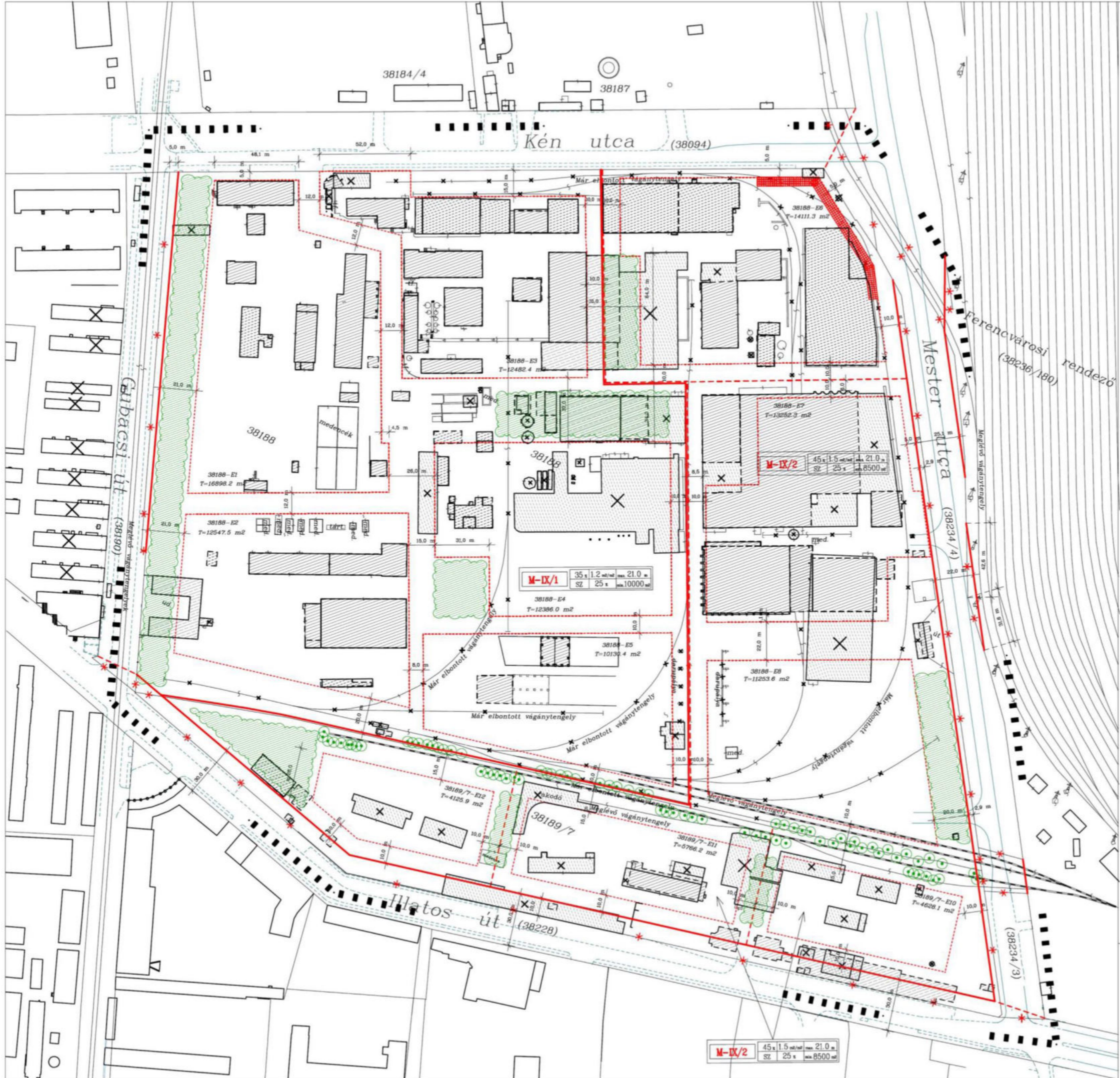
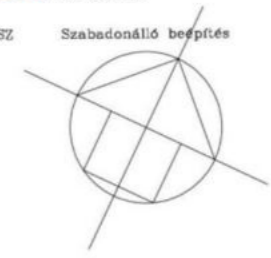
- Földhivatali telekhatárok
- Meglévő vasúti vágány
- Meglévő útburkolatok
- Szabályozási terv határa
- Geodéziailag bemért épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Már elbontott épület
- Meglévő épület

Tervezett szabályozás:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Irányadó telekhatár
- Megszüntetési jel
- Építési hely határa
- Kötelező építési vonal
- Építési hely határa azonosítója és területe
- Kötelezően bontandó épület
- Javasoltan bontandó épület
- Tervezett útburkolat
- Telepítendő növényzet

Építési övezet jelmagyarázata:

- Max. Szintterület
- Beépítési %
- M-IX/1** 35 x 1,2 m²/m² max. 21,0 m Min.-Max. Építménymagasság
- SZ 25 x max. 10000 m²
- Beépítési mód
- Min. telekterület
- Min. Zoldfelületi mutató
- M-IX/1** Munkahelyi területek IX kerület, Kén utca
- KL-KT-IX** Közlekedési célú közterületek IX kerület
- SZ Szabadonálló beépítés



<p>Római Atelier Építésziroda 1031 Budapest Városlát kör. 3. Tel: 212-7332, 20/92-85-999, Fax: 213-5908</p>		<p>Budapest IX. ker. Kén utcai gyógyszergyár és környéke (Kén u-Mester u-Illatos út-Galbacsai út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv</p>	
<p>Szabályozási terv</p>		<p>R-1</p>	
<p>Megrendelő: Budapest IX. ker. Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal</p> <p>Feladat: Molnár Mária vezető településtervező építész TTI-01-1580</p>	<p>Elkészítők: FÖMTERV RT. DIMA KFT. ENCO TECH KFT.</p>	<p>Dátum: 2002. július</p> <p>Lépték: M = 1:1000</p>	<p>Bizottság:</p>

Az egyes **építési övezetekre** vonatkozó előírások a hatályos KSZT-ben az alábbiak:

„M-IX-1 jelű intézményterület előírásai

- 5. § (1)** A teljesen közművesített építési telkek szabadonálló beépítési móddal építhetők be. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (2) A meglévő épületekhez való hozzáépítés, bővítés esetén is be kell tartani a szabadonálló beépítési módra vonatkozó általános előírásokat, valamint az épületek elhelyezésére vonatkozó egyéb rendelkezéseket (építési hely határa által kijelölt beépíthető területek).
- (3) Amennyiben a meglévő épület részben a Szabályozási Terven ábrázolt építési területeken kívül helyezkedik el, mint meglévő állapot az épület megtartható, felújítható és az építési helyen belül bővíthető, amennyiben az egyéb előírások azt lehetővé teszik.
- (4) Az építési telkek építési használatának határértékei az alábbiak:
- Új kialakuló telkek területre vonatkozó előírások: 10 000 m²
 - Maximális beépíthetőség: 35%
 - Maximális szintterületsűrűség: 1,2 m²/m²
 - Maximális építménymagasság: 21 m
 - Minimális építménymagasság: nincs előírás
 - A terepszint alatti építményszintek aránya a telkek területéhez viszonyítva 0,7 m²/m²
 - Minimális zöldfelületi arány: 25%
- (5) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein az alábbi rendeltetésű, egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló főépület helyezhető 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, valamint
 - a kereskedelem építményei,
 - önálló irodaépület,
 - ellátó, szolgáltató építmények,
 - a kutatás, fejlesztés építményei,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, és a szálláshelyek a beépíthető szintterület max. 0,5%-át meg nem haladó mértékben,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló sportépítmények, a beépíthető szintterület max. 2%-át meg nem haladó mértékben,
 - parkolóházak és autómosó építményei helyezhetők el."

Az építési övezetre vonatkozó előírás paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

Az építési övezet jele	Az építési telkekre meghatározott					Az épület	
	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
M-IX-1		m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
	SZ	10 000	35	1,2	25	-	21,0

„M-IX-2 jelű munkahelyi övezetek előírásai

6. §

(3) Amennyiben a meglévő épület részben a Szabályozási Terven ábrázolt építési területeken kívül helyezkedik el, mint meglévő állapot az épület megtartható, felújítható és a meglévő szabálytalan állapotot tovább nem rontó módon bővíthető, amennyiben az egyéb előírások azt lehetővé teszik.

(4) Az építési telkek építési használatának határértékei az alábbiak:

- új kialakuló telek területre vonatkozó előírások: 8500 m²
- Maximális beépíthetőség: 45%
- Maximális szintterületsűrűség: 1,5 m²/m²
- Maximális építménymagasság: 21 m
- Minimális építménymagasság: nincs előírás
- A terepszint alatti építményszintek aránya a telek területéhez viszonyítva: 0,7 m²/m²
- Minimális zöldfelületi arány: 25%

A 6. § (1), (2) és (5) bekezdése megegyezik az M-IX-1 jelű építési övezet előírásaival.

Az építési övezetre vonatkozó előírás paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
M-IX-2		m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
	SZ	8500	45	1,5	25	-	21,0
						építménymagassága	

Az egyes **közlekedési területek övezeteire** vonatkozó előírások az alábbiak:

„Közlekedés - Parkolás

10. § (1) A terület határoló útjai:

- Illatos út meglévő II. rendű főút 300 m-es szabályozási szélességgel
- Külső Mester utca II. rendű főút min. 22 m-es szabályozási szélességgel
- Gubacsi út, meglévő másodrendű főút első ütemben min. 22 m-es (2x1 sáv + villamos) szabályozási szélességgel, második ütemben 42 m-es szabályozási szélességgel
- Kén utca, kiszolgáló út meglévő szabályozási szélességgel

(2) A területen megvalósítandó rendeltetési egységek működéséhez szükséges parkolás telken belül oldandó meg. [...]

(3) A területen megvalósítandó rendeltetési egységek működését szolgáló rendszeres teherszállításhoz szükséges tehergépjárművek parkoló helyei is telken belül helyezendők el.

Az építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

„12. § (1) A beépítések során biztosítani kell a beépítési előírásokban előírt aktív zöldfelületi arányt. A tervezési terület telkein belül kötelezően zöldfelületként kialakítandó területeket a szabályozási terv tartalmazza. Ezek a területeken belül maximum 10% burkolt terület létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben rögzítetteken kívül, a tervezett beépítéstől függően további aktív – lehetőleg több szintű – zöldfelület tervezendő minimálisan az övezetre vonatkozó beépítési előírásokban rögzített zöldfelületi mutató mértékéig. Az egyes építési helyeken belül min. 10% zöldfelület létesítendő.

(3) Felszínen tervezett parkolók esetén 4 gépkocsibeállóként 2 db fa telepítéséről kell gondoskodni.

(4) A területen előírt minimális zöldfelületi borítottság kialakításánál gondot kell fordítani a fennálló talajviszonyokat tűző növényfajok kiválasztására és szerint meg kell valósítani a növényzet többszintű (gyep-cserje, gyep-lombkorona) struktúráját.

(5) A meglévő faállományból csak az vágható ki, amely át nem telepíthető, s elhelyezkedésével zavarja a tervezett létesítmény terv szerinti kialakítását. Fakivágás esetén gondoskodni kell a hatályos önkormányzati rendelet szerinti megfelelő mértékű fapótlásról.

(6) A növényzet telepítésekor az ültetés helyén mélységben kell talajcserét végezni. „

2.5 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület nagy része munkahelyi terület, társadalmi helyzete a népesség hiánya és a terület mértéke miatt a városrészrel összefüggésben vizsgálható. A Külső-Ferencváros városrész lakónépessége az egész kerületéhez viszonyítva csupán 8%, mely nem meglepő, hiszen a városrész jellemzően intézményi és gazdasági területekből áll.

A kerület lakossága kapcsán elmondható, hogy 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 kerületszámok 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.

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

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

2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezési terület egésze – a határoló közutakon kívül - gazdasági terület. A Soroksári út - Gubacsi út - Külső Mester utca közötti területen eredetileg mezőgazdasági feldolgozóipari, nehéz- és hadiipari létesítmények helyezkedtek el. Ezek jelentősen átalakultak és még ma is új szerepüket keresik a kerületszám életében. Gazdasági szempontból a tervezési terület frekvenciált helyen, fontos közlekedési útvonalak közelében fekszik. Gazdaságföldrajzi helyzete a Soroksári út, mint I. rendű főút, valamint a belváros közelsége miatt rendkívül kedvező. A Kelebiai 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, alul-használat) alakultak/alakulnak át.

2.7 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

2.7.1 Természeti adottságok

A vizsgált területen az egykori természeti adottságok teljes mértékben eltűntek, 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.

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.

2.7.2 Tájszerkezet, tájhasználat

A tervezési terület teljes mértékben ipari hasznosítású települési tájtypusba tartozik. A tervezési terület keleti szomszédságában nagy kiterjedésű ipari-vasúti terület helyezkedik el, melynek néhány kifutóvágánya tervezési területre is befut.

2.7.3 Tájföldrajzi vizsgálat

A 18. század végén a teljes terület gyepes városi legelő volt. A terület közelében haladt 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 gyepes, bár feltehető, hogy a városi beépítés közelebb húzódásával a legeltetési funkció csökkent. A II. katonai felmérés (1859) szelvényén homokbánya látható, nagyjából a mai MÁV területén. A század végére a tömb környezete beépült, a tömb belsejében már működik a Magyar Általános Kémsav-, Műtrágya- és Vegyipari Rt. 1890-től folyik ipari tevékenység itt. 1891-ben kezdődött a kémsavgyártás, 1892-ben pedig a műtrágyagyártás. 1962-ben a Budapesti Kémsavgyárat és a Hungária Vegyiműveket egyesítették, létrejött a Budapesti Vegyiművek (BVM). Ezt követően a telephelyen elkezdtek növényvédő szereket is gyártani.

Tőle keletre a volt homokbánya területét rekultiválták, beerdősítették. Ligetes kialakítással a szomszédos lovas versenypálya mellett rekreációs és védelmi célokat is ellátott.



I. katonai felmérés térképrészlet (1783)



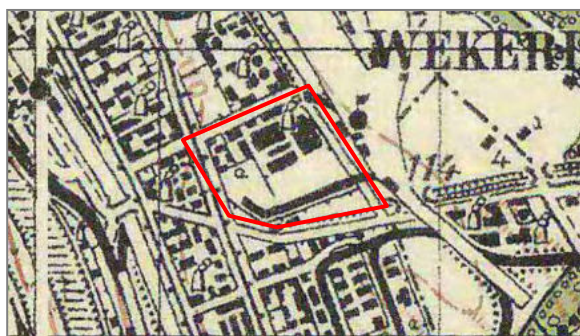
II. katonai felmérés térképrészlet (1859)



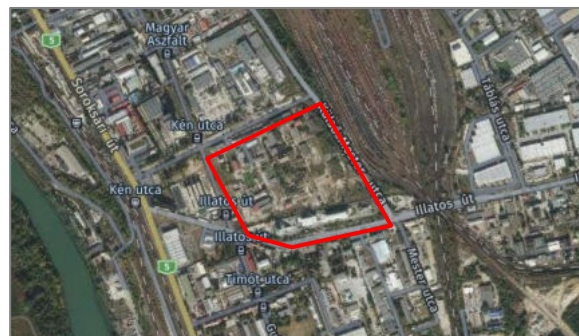
Budapest (1867-72) • Pest kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével



III. katonai felmérés térképrészlet (1882)



1941-évi katonai felmérés térképrészlet



Légifelvétel 2021. (www.google.com)

2.7.4 Tájszerkezet, tájhasznosítás, tájkép

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

2.7.5 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.

2.7.6 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 szilárdanyagok 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.

2.7.7 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) kiegészítő eleme lehet a jó minőségű utcafásítás, zöldsáv is. A Külső Mester utca mentén telepített fasor ilyené válhat, a másik három utca mentén pedig van lehetőség fejleszteni a zöldfelületet.

2.7.8 Egyedi tájértékek

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

2.7.9 Tájhasználati konfliktusok

A terület talajszennyezettsége bizonyított, kármentesítés nem fejeződött be. A terület potenciális veszélyt jelent a környezeti elemekre, az ökológiai hálózatra és az emberekre is.

Jelentős tájhasználati konfliktus a tehergépkocsi forgalomból eredő zaj is.

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

Ökológiai konfliktus a zöldfelületek invazív fajokkal való szennyezettsége, ami jelentős biodiverzitás romlást eredményez az alacsony zöldfelületi ellátottságú területen.

2.8 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

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

Gubacsi út (Kén utca és Illatos út közötti szakasz)

Az út keleti oldalán széles zöldsáv található, de a gyepszinten a törmelékes, letaposott talajon gyomnövények találhatók. Mindösszesen 3 db fa biztosított árnyékolást, de ezekből kettő az invazív bálványfa (*Ailanthus altissima*) egy pedig akác (*Robinia pseudoacacia*). A cserje szint hiányzik, a sarjadzó bálványfa egy helyen cserjeszintű magasságú a vizsgálat időpontjában, ami hamar elérhette azóta a szomszédos akácfa magasságát. Az út nyugati oldalán szintén széles zöldfelületi sáv található kevés növényvel. A gyepszintet is gyomfajok adják, amiben rövid juharfasor (7 db fa) található a vizsgált utcaszakasz középső részén.

Kén utca (Gubacsi út és Külső Mester utca közötti szakasz)

Az északi oldalon nagyon széles, legalább 15 m burkolatlan felület, „zöldfelület” parkolásra, gépjárművek fordulására használt felület található néhol bálványfa és zöldjuhar faméretű magoncával. A telephelyeket határoló kerítés tövében több helyen sarjadzik a bálványfa.

Az út déli oldalán az utcaszakasz középső részétől keletre fiatal telepített vörös juhar-juhar vegyes fasor található a mintegy 3 m széles gyomos zöldsávban. A régi gyárépület előtt idős juharok állnak.

A Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés térképén jól látszik, hogy a Kén utca teljes szakaszán mindkét oldalon telepített fasor állt (ahogy a Soroksári út mentén is).

Külső mester utca (Kén utca és Illatos út közötti szakasz)

Az út nyugati oldalán a gypes felületben végig, a keleti oldalán az ipari vágánytól északi irányba (a MÁV területei mellett) végig új juharfasor került telepítésre. Sajnos a kerítések tövében itt is több helyen sarjadzik a bálványfa kisebb telepeket alkotva.

Illatos út (Gubacsi út és Külső Mester utca közötti szakasz)

Az út északi oldalán lévő, több, mint 20 m széles zöldsávjában idős akácfasor és vegyes fasor (Populus, Malus, Robinia, Acer) található. A fasor egyedei szórta, akár nagy távolságra is lehetnek egymástól. Az idős fák több helyen ifjításra szorulnak. Az út déli oldalán csak a 7. sz. alatt lévő telephely előtt található néhány fa a keskeny gyepes felületben.

A tömbön belüli telephelyek zöldfelületei változatos igényel kialakítottak és fenntartottak.

A CF Pharma telephelyén a zöldfelületek elsősorban gyepfelületből állnak, egyes épületek közelében gondozottak. A telephely faállománya szegényes, többségében a bálványfa uralja az állományt. Ezüstfa és zöldjuhar, néhány nyár, és egy két tűlevelű található még.

A De Dietrich S.A.S. Magyarországi Fióktelepe rész csaknem teljesen burkolt felületű.

A Frissbeton Kft. (Telephely) Illatos út felőli előkertje valamint az épületek közti kisebb zöldfelületek rendezettek, gyepesítettek, fásítottak, vagy örökzöld cserjesorokkal díszítettek. Karbantartásuk folyamatos.

A tömb középső és keleti, a Frissbeton Kft telephelyétől északra lévő tömbbelső degradált felületébe a felhagyott területekre jellemző gyomosodás indult el. Még fellelhetők a korábbi zöldfelületek, ugyanakkor a lebontott épületek helyét, az elhagyott, nem használt épületek környezetét felveri a gyom. A korábbi nyárfás erdőszerű telepítés állománya még egységesnek mondható, ám máshol a bálványfa, zöldjuhar, ezüstfa, akác gyomosítanak.

2.8.2 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 közterületek, közparkok hiánya és a közterületi fásítások hiányosságai, illetve a meglévők rossz állapota.

A zöldfelületeket jelentősen károsítják az inváziós fajok, azon belül is leginkább a bálványfa (*Ailanthus altissima*). Magvait szétszórva a falakból, tetőrészekből és zárt növényállományból is képes kinőni és gyökérsarjaival életben tartani magát, és nincs természetes kártevője. Irtása csak célzott méreggel lehetséges, és nehézkes.

2.8.3 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 meglévő zöldfelületeken. (Lásd előző fejezet is és a helyzetelemző munkarészben foglaltakat).

2.9 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.9.1 A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület legnagyobb, beépített része gazdasági terület, melyen két cég telephelye és irodái találhatóak. Kétféle ipari tevékenység figyelhető meg a területen: gyógyszeripar és építőipar. A gazdasági területen belül vegyesen jelennek meg a raktározást, termelést szolgáló épületek.

A terület határait forgalmas közlekedési útvonalak alkotják.

2.9.1.1 Beépítésre szánt területek vizsgálata

A tervezési terület nagyrészt beépítésre szánt, kivétel ez alól a határoló közlekedési útvonalak területei.

A tervezési terület beépítésre szánt területei:

- **Gksz-2**, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 16,81 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

- **KÖu**, közutak közlekedési területe: a tervezési területet határoló utak

2.9.2 Tulajdonvizsgálat

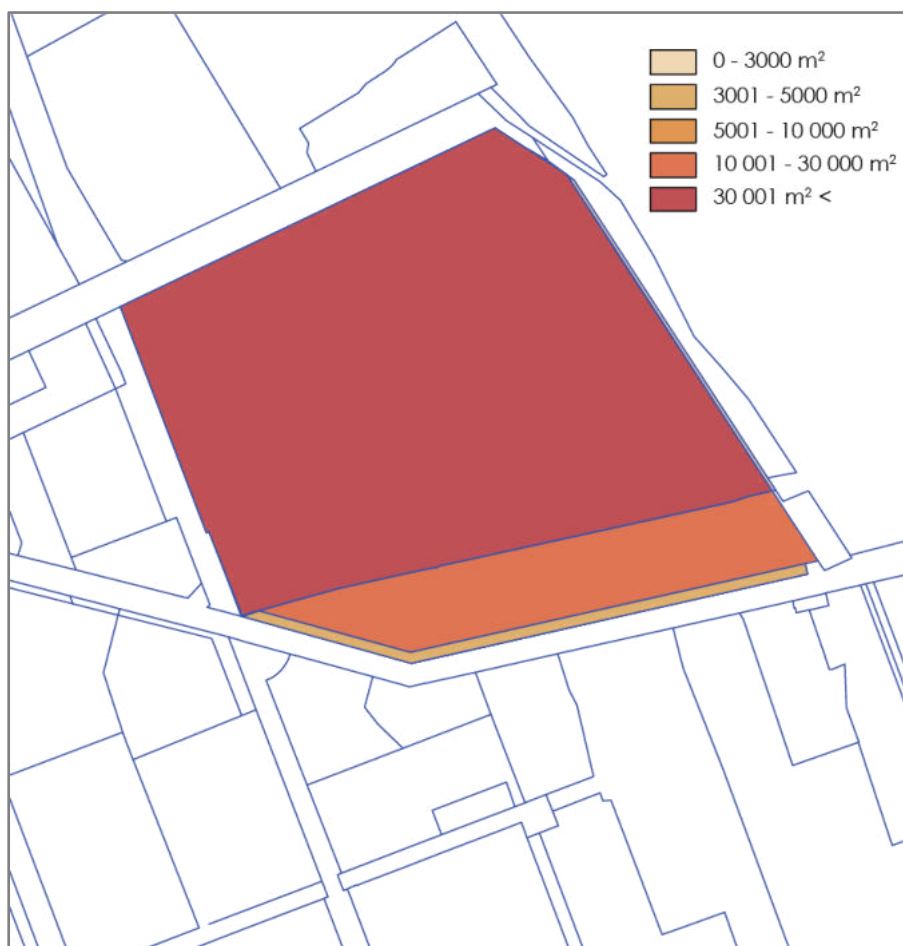
A tulajdoni szerkezetet vizsgálva megállapítható, hogy a tervezési terület kiterjedésének kb. 1/3-a önkormányzati tulajdonú telkekből áll, a többi egyéb tulajdonú telek. A tulajdonosi szerkezet nem mutat a gazdasági területekre általában jellemző elaprózott képet (3 tulajdonos).

Tulajdonosi kataszter			
Helyrajzi szám	Terület (m2)	Tulajdonos	Megnevezés nyilvántartás szerint
38094	22564	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38188/1	152500	CF Pharma Gyógyszergyártó Kft.	lakóház, udvar, üzem
38188/2	972	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38189/8	29805	First-Immo Hungary Kft.	udvar, laborépület
38189/11	4761	First-Immo Hungary Kft.	magánút
38190	7431	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38228	23453	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38234/3	2002	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38234/4	7395	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület

2.9.3 A beépítési paraméterek vizsgálata

2.9.3.1 Telekstruktúra és telekméret

A tervezési területen két nagyobb kiterjedésű - nem közterületi - telek helyezkedik el. A terület legnagyobb részét a CF Pharma Gyógyszergyártó Kft. telke alkotja, melynek mérete meghaladja a 15 hektárt. A környező területekre jellemző vegyes telekstruktúra és szétaprózottság a tervezési területen nem tapasztalható.



2.9.3.2 Beépítettség

A Gyógyszergyár telkének beépítettsége 15% körüli, a First-IMMO Hungary Kft. telkének pedig 13% körüli. Ezek az értékek a hatályos Kerületi Építési Szabályzat maximalizált paramétereit nem haladják meg (35-45%), a terület tartalékokkal rendelkezik.

2.9.3.3 Zöldfelületi arány

A tervezési terület zöldfelületi aránya körülbelül 47%, amely a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban előírt 25%-ot meghaladja.

Budapest Főváros IX. kerület
 Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca
 által határolt terület
CF PHARMA gyógyszergyár és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

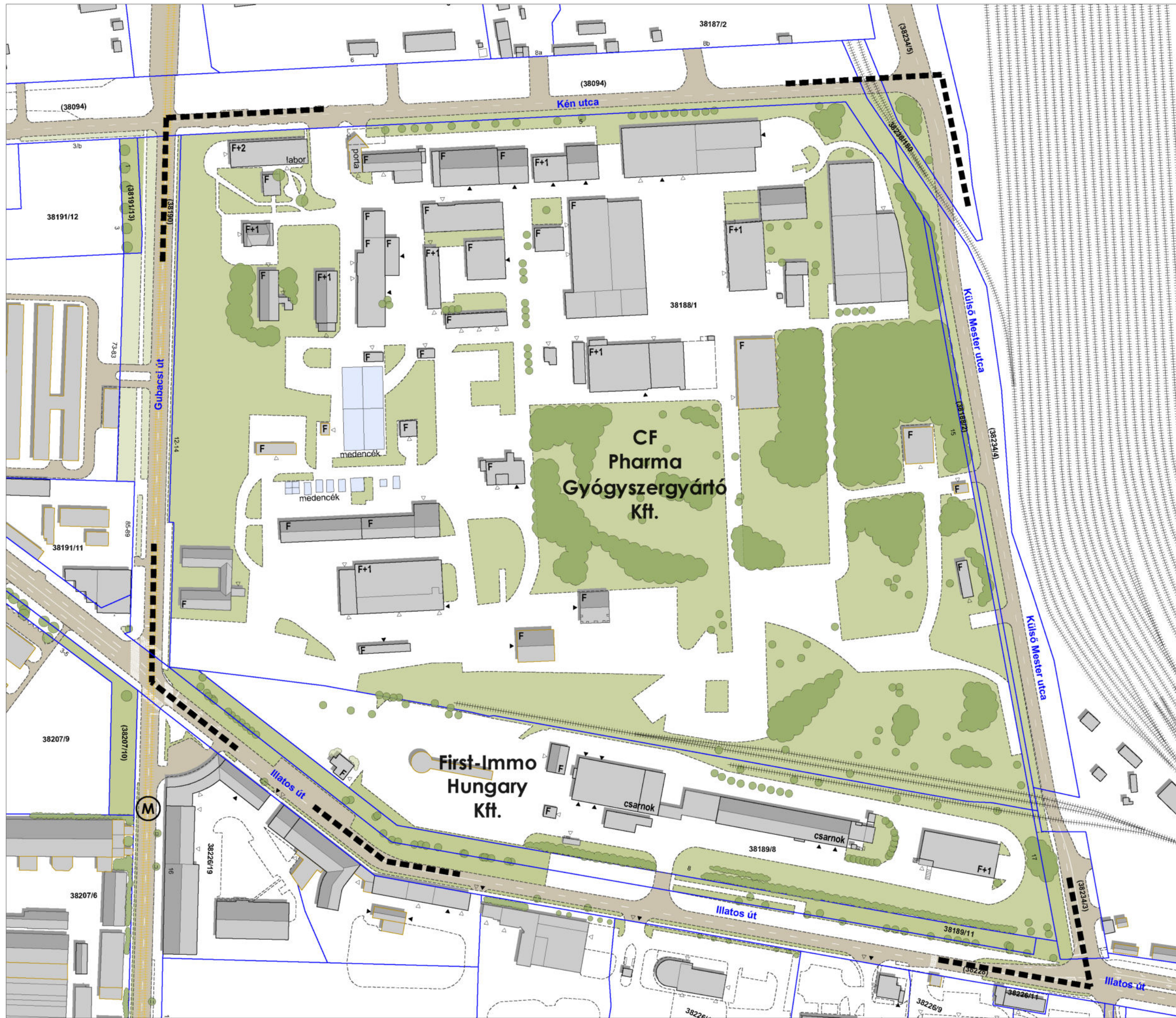
Környezetállapot vizsgálat

m 1:2000



Jelmagyarázat

-  Épület - lapostetős
-  Épület - magastetős
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Elbontott (alaptérképen szereplő) épület/épületrész
-  Burkolt közút
-  Zöldfelület
-  Fa, fás, bokros terület
-  Személyi bejárat
-  Gépkocsi és gazdasági bejárat
-  Vasúti vágány
-  Villamos vágány
-  Villamos megálló
-  (Telek) tulajdonos
-  Épületmagasság
-  Jogi határ
-  Tervezési terület határa



 Tervező és Tanácsadó Kft. 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu		Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Munka megnevezése: Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület - CF PHARMA gyógyszergyár és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA Rajz megnevezése: Környezetállapot vizsgálat Laptípus: 1:2000 Tervező: Komjáti Emőke Csilla Felelős tervező: Berényi Mária Újvezető, ellenőr: Berényi Mária Rajz készült: 2021. szeptember
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!		

2.10 KÖZLEKEDÉS

2.10.1 Közúti hálózati kapcsolatok

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Soroksári út, az 5. számú főút fővárosi bevezető szakasza.

A területet dél felől határoló Illatos út másodrendű főút, az érintett szakaszon 2x1 forgalmi sáv, forgalma 11000 Ej/nap. A Ferencvárosi rendezőpályaudvar kihúzó és gurító vágányai alatt aluljárón halad át.

Az Illatos út – Gubacsi út csomópont jelzőlámpás szabályozású.

A Gubacsi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, 2x1 forgalmi sáv, az út tengelyében, a közúttól el nem választott villamos pályával.

A területet kelet felől határoló Külső Mester utca gyűjtőút, 2x1 forgalmi sáv, forgalma 5800 Ej/nap. Az Illatos úthoz jelzőtáblával szabályozott csomópontban csatlakozik. A Kén utcai csomópontja járműosztályozókkal kiépült.

2.10.2 Közösségi közlekedés

A területtől 200 méterre nyugatra halad el a H6 HÉV vonal a Soroksári út mellett, a legközelebbi megállója a Timót utcánál van.

A Gubacsi úton közlekedő 51-es villamosjárat követési ideje csúcsidőben 15 perc. Megállói: Illatos út, Timót utca, Fegyvergyár utca, Gubacsi út / Határ út.

Az Illatos úton közlekedő 54/55-ös autóbuszjáratok követési ideje 12 perc, megállójuk a terület mentén az Illatos úton a Gubacsi útnál és a Külső Mester utcánál van.

2.10.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

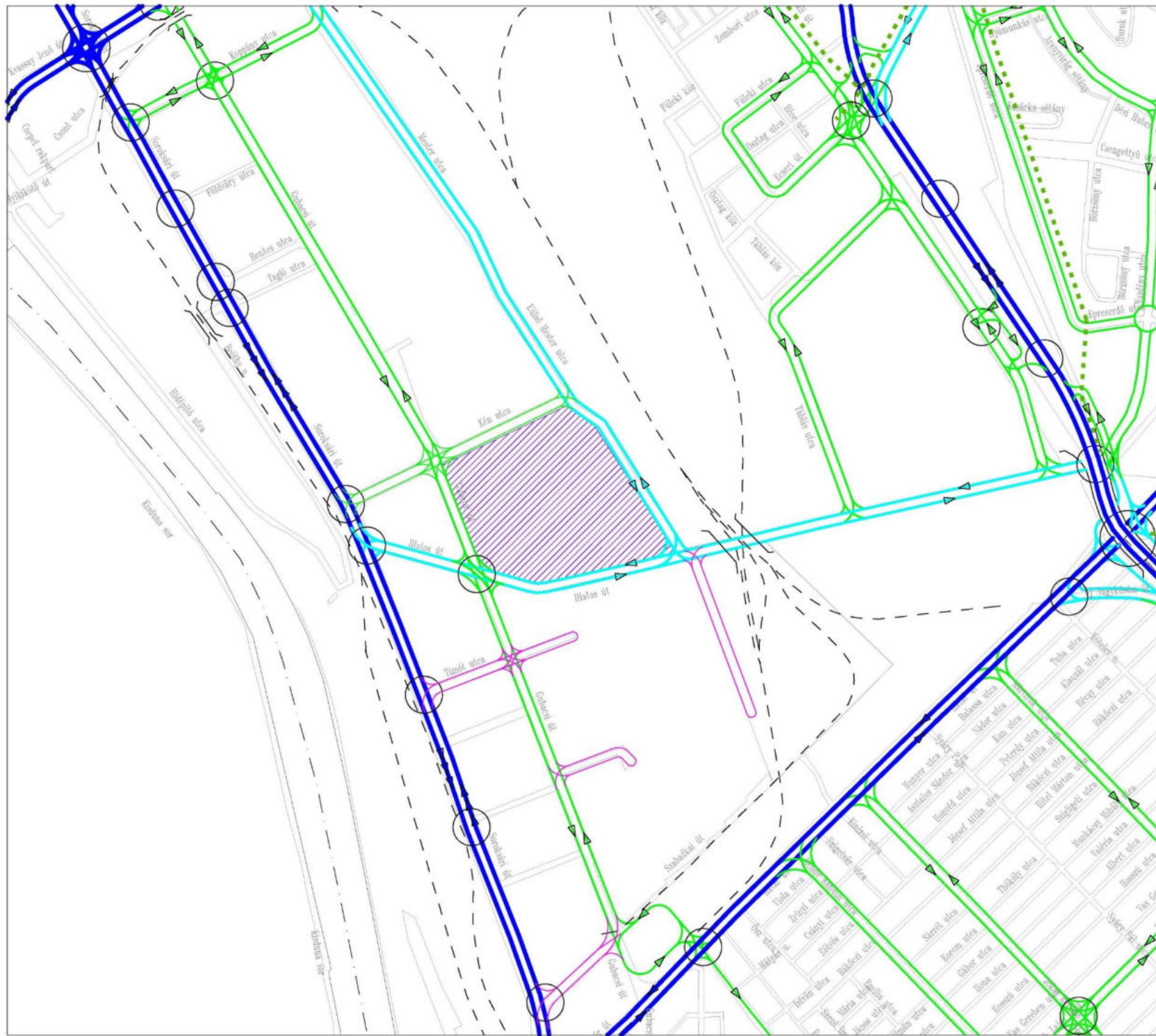
A területen nincs kiépített kerékpárút hálózat.

2.10.4 Parkolás

A terület melletti Kén utcai és Illatos úti közterületen jelentős méretű, részben kiépített közterületi parkoló van. A Kén utcában a parkoló kis kihasználtságú, az Illatos út mentén átlagosan 60 – 70 %-os.

A területen belül a Strabag (Frissbeton Kft.) telephelyén a személygépjármű parkoló 12 férőhelyes, a teherjárművek parkolói is megfelelő kapacitásúak.

A CP Pharma belső úthálózata a Kén utcához csatlakozik, az elválasztott személygépjármű parkolója 50 férőhelyes.



Jelmagyarázat:



tervezési terület



elsőrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



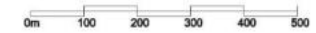
kiszolgáló út



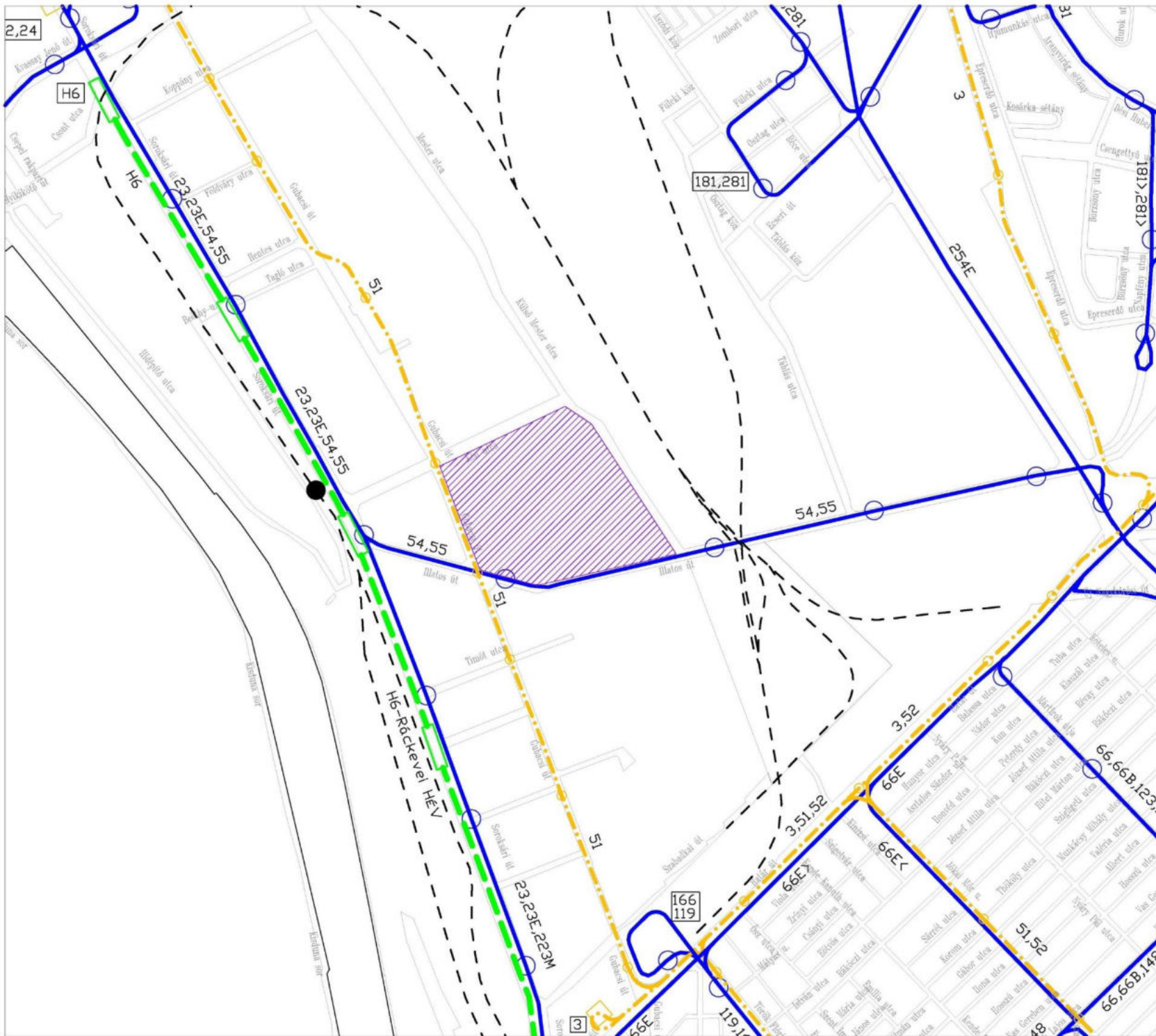
jelzőlámpás csp.



kerékpárforgalmi főhálózati elem

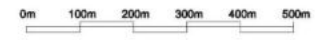


Jelenlegi közúti hálózat



Jelmagyarázat:

-  tervezési terület
-  HÉV vonal állomással
-  autóbusz vonal megállóval
-  villamos vonal megállóval
-  vasút vonal állomással



**Jelenlegi
közösségi közlekedési
hálózat**

2.11 KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület, amelyben jelenleg üzemi, gazdasági hasznosítású telkek helyezkednek el. A terület régi beépítésű, így közműellátása is régen kiépítésre került, s a teljes közműellátás biztosított. A területen fekszik a CF PHARMA gyógyszergyár telephelye, mely számára is kiépítették a teljes közműellátást.

A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A közműellátás hálózatai a feltáró utak szabályozási szélességén belül haladnak.

A vizsgált terület közműellátásához a közhálózati csatlakozásokat, villamosenergia, víz, szennyvíz, gáz bekötéseket a terület feltárását biztosító utcákban haladó közművekről építették ki. A csapadékvizek befogadója a terület déli oldalán haladó Illatos-árok, amely az Illatos úton közelíti meg a vizsgált területet és torkollik a Ráckevei-Soroksári Duna-ágba.

A közmű vizsgálatok az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készültek, a vizsgált területet is magában foglaló hatályos Kerületi Építési Szabályzatban rögzítettek figyelembe vételével.

2.11.1 Vízellátás

A kerület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A vízellátás bázisai a Szentendrei és a Csepel szigeti, valamint a Duna északi partja mellé telepített kútsorok, ahonnan táplált gerincvezeték hálózat szövi át a főváros területét. A kutak vízbázisának vízminőség védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterület kijelölésre került, az nem éri el a területet, de a vizsgált terület térsége kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni

A főváros vízellátó hálózata a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A vizsgált terület a 20. számú, ún. Pesti alapzónához tartozik, amely a pesti oldal fő vízmű telepétől, a Káposztásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározókig, valamint Soroksárig terjed és végső soron majdnem az egész pesti oldal alapellátását szolgálja. A zóna hálózatában a víznyomást az un. Sánc utcai (80 000 m³) ellennyomó medenceként működő tározó fenékszintje (ffsz:150,0 mBf) határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivóvíz, mind pedig tűzvíz ellátás szempontjából.

A pesti alapzóna hálózatának jellemzője, hogy a zónán keresztülhalad az egész budapesti hálózat ellátásában szerepet játszó nagy átmérőjű főnyomóvezetékek, amelyek a vízmű gépházakat 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 nyomvonalon halad tovább, de már csak NÁ 700-as mérettel.

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

2.11.2 Szennyvízelvezetés

A kerület területe a felszín alatti vízminőség-védelmi övezet területén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásai alapján az érintett területről a szennyvizet közcsatornás hálózattal kell kivezetni, a csapadékvizek elvezetés megoldási lehetőségei is korlátozottak és a helyi építési szabályzatban a területre vonatkozóan egyedi szabályozást kell előírni. A szintén

felszíni és felszín alatti vizekkel foglalkozó 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület területe érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

A vizsgált terület térségben egyesített rendszerű vízvezetés üzemel. 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 Duna.

A vizsgált területtől nyugatra 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 80-as csatorna.

2.11.3 Csapadékvízvezetés

A kerület, benne a vizsgált terület a Ráckevei-Soroksári Duna-ág vízgyűjtőjén fekszik, a kerület területéről elvezetendő csapadék- és felszíni vizek befogadója a kerület nyugati oldalán végighaladó Duna. A kerület Dunába torkoló főbb vízfolyása az Illatos-árok, amely az Illatos úton közelíti meg a vizsgált területet és torkollik a Dunába.

Az Illatos-árok a tágabb térségből fogadja be az árkokkal, elválasztott csatornákkal összegyűjtött csapadék- és felszíni vizeket és így érkezik a vizsgált városrész területére. A vizsgált területen részben nyílt mederrel, rövidebb hosszabb szakaszon zárt szelvényel halad keresztül.

2.11.4 Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat.

A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Határ út mellett üzemelő Pesterzsébet 132/10 kV-os alállomás. Az alállomás 132 kV-os betáplálását a Népliget és a Csepel 132/22 kV-os alállomás felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítják.

A IX. kerület, benne a vizsgált terület fogyasztóinak ellátására középfeszültségű elosztóhálózatot építettek, amely felfűzi a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált terület a szolgáltató 10 kV-os hálózati rendszeréről ellátott. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kiefeszültségű elosztóhálózatról nyernek kielégítést. A kiefeszültségű elosztóhálózat, hasonlóan a középfeszültségű hálózatokhoz, döntően földalatti kivitelezéssel épültek.

2.11.5 Földgázellátás

A főváros földgázellátásának üzemeltetője az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A kerület gázellátása a fővárosi egységes hálózati rendszerének része.

A térség ellátásának bázisa a nagyközép-nyomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású és a középnyomású hálózatok táplálják be a körzet kisnyomású és középnyomású hálózatát.

A vizsgált terület térségében a nagyobb fogyasztók ellátását részben közvetlen a nagyközép-nyomású gerinchálózatról kiépített bekötéssel, részben a körzeti nyomáscsökkentők betáplálásával biztosítják. A fogyasztók ellátása a körzeti nyomáscsökkentőktől induló kisnyomású elosztóhálózatról megoldott.

2.11.6 Távhőellátás

A kerületben a lakótelepek hőellátására létesült a távhőszolgáltatás, amelynek hőbázisai a szomszédos kerületekben üzemelő Kelenföldi és a Kőbányai Hőerőmű.

A vizsgált terület térségében, a József Attila lakótelep ellátására épült ki távhő hálózat, de az a vizsgált terület ellátásában nem vesz részt.

2.11.7 Elektronikus hírközlés

2.11.7.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a IX. kerület, s így a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 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 vizsgált terület térségben kiépített vezetékes távközlési hálózatok döntően földalatti kivitelezéssel épültek.

2.11.7.2 Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest IX. kerület területén valamennyi vezetékek nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Ivóvíz gerincvezeték
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as Pesti alap zóna)
		Vizsgált terület határa

Megjegyzés: A kerület, benne a vizsgált terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Egyesített főgyűjtő csatorna			Átemelő műtárgy
		Egyesített gyűjtőcsatorna			Vizsgált terület határa
		Csapadékvíz csatorna			

Megjegyzés: A kerület, benne a vizsgált terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		Vizsgált terület határa

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

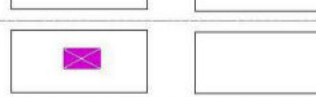
Meglévő Tervezett



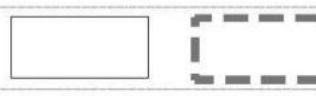
10 kV-os villamosenergia földkábel



Kisfeszültségű villamosenergia hálózat



10/0,4 kV-os transzformátor állomás








Vizsgált terület határa

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Elektronikus hírközlési hálózat (Antenna Hungária)
		Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)
		Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)
		Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)
		Vizsgált terület határa

2.12 KÖRNYEZETVÉDELEM

2.12.1 Talajállapot, felszíni és a felszín alatti vizek

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

A kerület jelentős részén fekvő terasz szigeteken, a löszanyagból álló talajképző kőzeten mezőségi jellegű talajok képződtek, mint mészlepedékes csernozjomok és réti öntéstalajok. A múlt század végére azonban az urbanizáció hatására az eredeti talajtakaró már nem volt felismerhető. A térség talajainak általános helyzete es kondíciója mára tipikus városi jelleget mutat. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín nem található.

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 tömb sok éve környezetvédelmi konfliktust generál. A területen a volt BVM tevékenységéhez köthető szennyeződés található, amit tovább növelhetett a CF Pharma jelenléte. A 2010-es vizsgálatok a talajban és a talajvízben nagy mennyiségű fém- és szénhidrogén-szennyezést (üzemanyagok, ásványolajok és származékaik, oldószerek, vegyipari alapanyagok) mutattak ki. A talajvízben kiugróan magas volt a diklór-metán-szennyezettség, tízezerszeresen haladta meg a „B” határértéket. A rákkeltő benzol 145-szörösen, toluol több mint ezerszeresen, diklór-etánok közel kilencezerszeresen haladták meg a határértéket. A fémek közül rákkeltő kadmiumot a határérték több mint tizenkétszeresen mértek. További fémek is jelentősen szennyezték a talajvizet, a mért maximális értékek ólom esetén 67-szer, arzénál 57-szer, kobalt esetén 6400-szor, cinknél pedig több mint 1500-szor haladták meg a még elfogadható szintet. Az üzemterületen savas, 2,4-es pH-jú talajvizet észleltek. A zöldhatóság dokumentuma alapján „a szennyezett talajvíz az agresszivitásával az épített környezetet is komolyan veszélyezteti” .

A talajban is voltak szerves szennyezők: benzol 7-szeresen, toluol 40-szeresen, halogénezett szénhidrogének 80-szorosan, rákkeltő policiklikus aromás szénhidrogének 25-szörösen fordultak elő, míg a fémek közül az arzén 32-szer, a cink közel 130-szor, a kadmium több mint 200-szor, az ólom 333-szor, a réz pedig közel 120-szor volt több a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértéknél.

A szennyeződés főként iparterületeket érint, de a közelben, a Gubacsi úton vannak lakóépületek és intézmények is. A környék talajvizében, így a fúrt kutakban a szennyezők megjelenhetnek. Az emberi egészségre inkább az illékony, párolgó vegyületek lehetnek hatással. A szél a terület szennyezett porát terítheti a környéken.

A területen található szénhidrogén-szennyeződések csaknem mindegyike egészségkárosító. Az emberi szervezetbe jutva tüdőkárosodást, gyomor- és bélrendszeri tüneteket, súlyos máj és vesekárosodást, szívritmuszavart, idegrendszeri tüneteket okozhatnak, és vannak, amelyek rákkeltőek. A területen található különböző nehézfémek eltérő kockázatúak lehetnek: az ólom idegrendszeri károsodást okozhat, a kadmium rákkeltő és károsítja a hormonrendszert, a nikkel szintén rákkeltő kockázatú, ahogyan a jelen lévő arzén is.

Ökológiai szempontból a szennyezés terjedése kockázat. A benzol elérheti a ráckevei Duna-ágot.

A telephely szennyezettségének részletes vizsgálatát már elvégezték, és a kármentesítéshez szükséges műszaki beavatkozások megtervezése, valamint az alkalmazható módszerek tesztelése is elkezdődött, de a kármentesítés nem fejeződött be.

1996-tól a BVM a Kén utcai telephelyet több részletben eladta a CF Pharma Gyógyszergyártó Kft.-nek, mely 2000-ben kezdte meg gyógyszeralapanyagok előállítását. A CF Pharma Kft. a terület megvásárlása során szóbeli tájékoztatást kapott, hogy a területen talajszennyezettség miatt 11 talajvízfigyelő kút működik. Ezek fenntartását a CF Pharma vállalta.

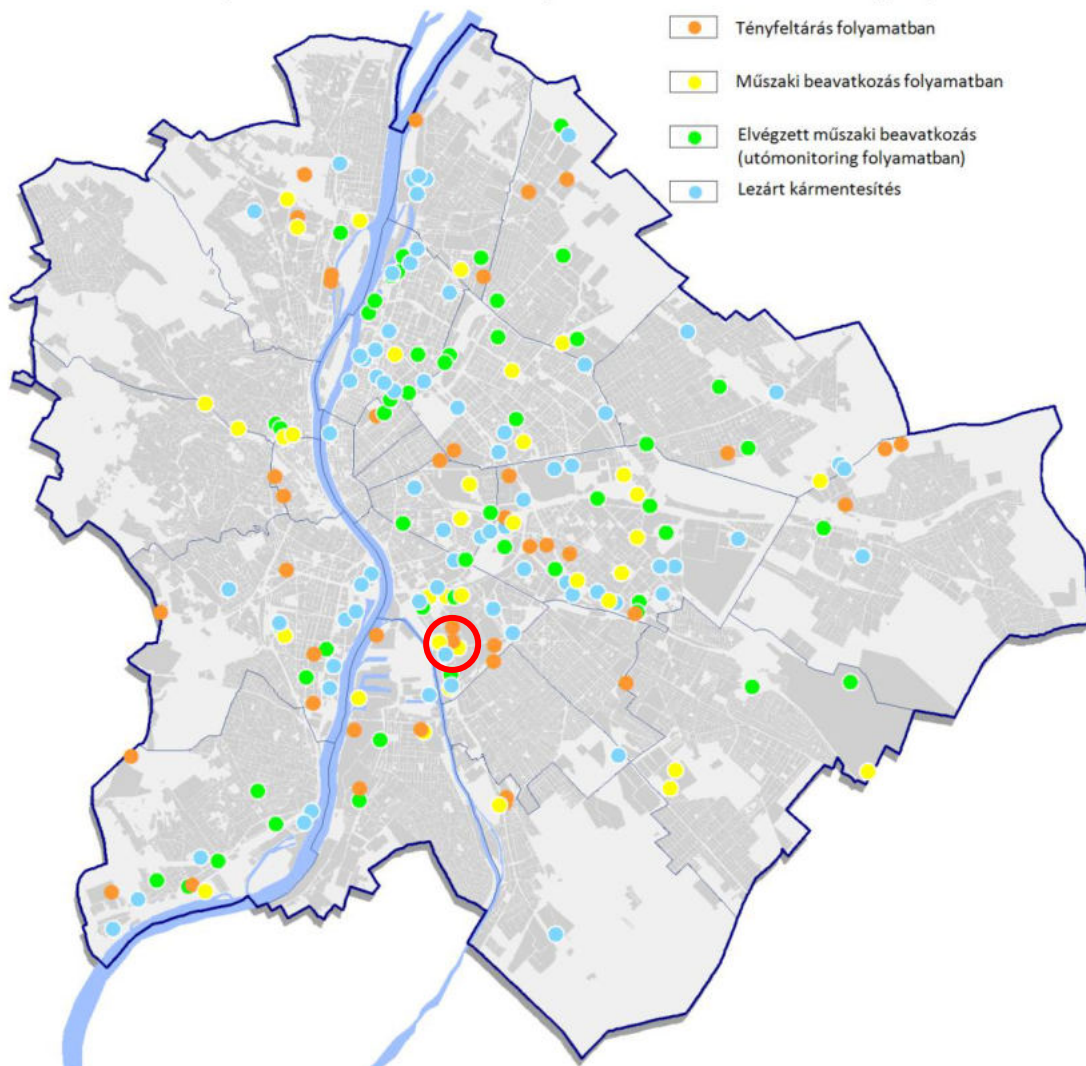
Az Illatos úti kutyatelep vízmintája, a korábban a Budapesti Vegyi Művek felszín alatti vízszennyezésének kármentesítési rendszeréhez tartozó kútból származik. A kút létesítésének elsődleges célja pedig az volt, hogy a kút a szennyezésre települjön, így nem meglepő, hogy a legváltozatosabb és legnagyobb szennyezések ennél a kútnál fordultak elő. A határérték túllépések közül kiemelkedők 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.

A zöldhatóság 2011 decemberében felfüggesztette a CF Pharma Gyógyszergyártó Kft. Kén u. 5. telephelyén végzett tevékenységét, mivel többek között: „... számos hordó teteje korrodálódott, felpuffadt, kilyukadt. (...) A tároló eszközök szerkezetének, anyagának elöregedettsége miatt veszélyes anyagok kiszabadulása valószínűsíthető. A tárolók környezetében szúrós, szemet és nyálkahártyát ingerlő szag tapasztalható.” A cég később újraindult.

A felső küszöbértékű veszélyes üzemek közé nem lett besorolva 2013-ban a CF Pharma Kft. (Forrás: Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság), de a szomszédos tömbből ide lett sorolva a Variachem Kft. (1091, Bp. Kén u. 8) és a Vinyl Kft. (1097 Bp. Illatos út 19-23.) A CF Pharma Kft. az alsó küszöbértékű veszélyes üzemek közé tartozott.

2015-ben részletes tényfeltárás készült, amelyben több javaslatot is tettek a kármentesítésre.

A CF Pharma Kft. az alsó küszöbértékű veszélyes üzemek közé tartozott 2017-ben is. A Vinyl Kft. (1097 Bp. Illatos út 19-23.) a felső küszöbértékű veszélyes üzemek közé tartozik továbbra is. (Budapest környezeti állapotértékelése 2017.)



Lezárt és folyamatban lévő kármentesítési eljárások 2018. februári adatok alapján. (Forrás: Budapest környezeti állapotértékelése 2017.)

A talajban nem csak üzemen lévő, hanem üzemen kívüli vezetékek is jelen vannak, mert a felhagyott, üzemen kívüli vezetékek kiemelése valós gazdaságossági indokokra hivatkozva – nem történik meg. Jobb esetben eltömedékelésre kerül, de akkor is ott marad. A rendezetlen közműviszonyok is megnehezítik az ún. barnamezős területek újrahasznosítását.

Mivel a szennyezettség tényleges kiterjedésére vonatkozóan csak töredékesen állnak rendelkezésre információk, ezért a szennyezett és potenciálisan szennyezett területeken környezeti kockázattal jár minden földmunkával járó építési tevékenység.

Magyarországon a felszín alatti víz környezetvédelmi irányítási rendszere, a FAVI-Kárinfó. Az Országos Környezeti Kármentesítési Program (OKKP) pedig 22 évvel ezelőtt, 1996-ban jött létre azzal a céllal, hogy a hátramaradt, akkumulálódott szennyeződések felderítse, feltárja a szennyezettségnek, károsodásnak a mértékét, illetve a veszélyeztetett területeken a szennyezettség kockázatát csökkentse vagy megszüntetését elősegítse. Az OKKP kidolgozásakor a rendelkezésre álló adatok alapján mintegy 30-40 ezerre becsülték a potenciálisan szennyezett objektumok számát. Az országos számbavétel előrehaladásával a korábban becsült szám a hatóságok helyszíni felméréseinek köszönhetően A 2007-ben megújított és miniszteri rendeletben rögzített KÁRINFO nyilvántartási rendszer működésével újabb területekről és új tartalommal érkeztek adatlapok. Jelenleg 818 darab valamilyen szintű kármentesítési feladatot igénylő, potenciálisan szennyezett és igazoltan szennyezett terület adatlapja szerepel a nyilvántartásban.

A kármentesítés költsége – a terület nagyságától és a szennyezettség mértékétől függően – akár a több milliárd forintot is elérheti. A "szennyező fizet" elv értelmében a környezeti károkozásért és annak megszüntetéséért a szennyező viseli az anyagi felelősséget, azonban a rendszerváltozást követő átalakulások, többszöri tulajdonosváltások, csőd eljárások miatt sok esetben a tulajdonoson nem hajtható be ennek költsége. Hogy ilyen esetekben is elindulhasson a szennyezett terület felmérése és a mielőbbi környezeti kármentesítés, a környezet védelméről szóló törvény a környezetvédelmi biztosíték adását, illetve a környezetvédelmi biztosítás megkötését már két évtizede elő is írja, valamint megteremti a környezetvédelmi céltartalék képzés jogi lehetőségét. Amennyiben a gazdálkodó nem képes az általa előidézett veszélyhelyzet megszüntetésére, illetve az okozott környezeti kár felszámolására, a hatályos környezetvédelmi törvényben előírt felelőssége alapján, a környezeti kár terjedésének megelőzése érdekében a hatóságok gyors beavatkozására van szükség.

Barnamezős beruházások esetén, azaz az ismert és a potenciálisan szennyezett területek kármentesítésére vonatkozó szabályokat a területek újra hasznosítása, új beépítése, meglévő beépítés bontása estén alkalmazni kell.

2.12.2 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) található.

A IX. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVVV rendelet alapján a "Budapest és 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-téli 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 kerületben budapesti viszonylatban jelentős helyhez kötött légszennyező forrás nem található. Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek szénmonoxid, nitrogén-oxid és szálló por emisszióját kell megemlíteni. A kerület legforgalmasabb útjai az Üllői út, Ferenc körút, Soroksári út, Gyáli út (M5 bevezetőszakasz), Könyves Kálmán körút és a Határ út.



NO₂ Szennyezettség Forrás: IMSYS Kft.

2.12.3 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 kötöttpályás közlekedési hálózatot itt a villamos közlekedés, 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.

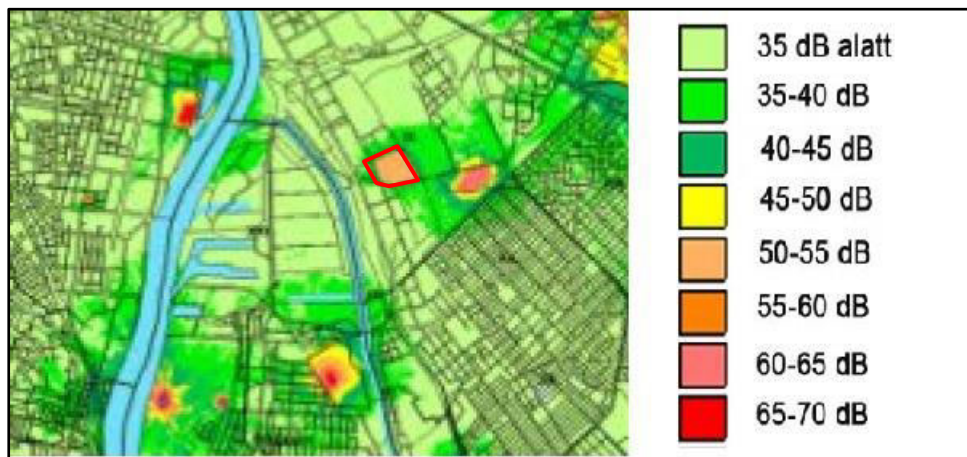
A kerület radiális, sugár irányú közúthálózatát alapjában a 4. (Üllői út) és az 5. (Soroksári út) számú főútvonalak, továbbá az M5 autópálya bevezető szakasza (Gyáli út), illetve a körutak – Vámház körút, Ferenc körút, Könyves Kálmán körút – határozzák meg.

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 Soroksári út (közút), Ferencvárosi pályaudvar és Ferencvárosi rendező-pályaudvar (felszíni kötött pályás) eredményeit értékelve az alábbi megállapítások tehetők:

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 éjszakai határértéket.

A vasúti közlekedés zajterhelését mérő pontok Budapest-Ferencváros pályaudvar környezetében találhatóak. A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés a vizsgálati pontok környezetében a nappali határértéknek megfelel, éjjel azonban túllépést okoz, azonban a terület üzemi zajterhelése a közepes kategóriába sorolható.



Üzemi zajterhelés Forrás: Budapest Stratégiai Zajtérképe

Nemcsak az üzemi zajterhelés részeként jelennek meg a megújuló energiahordozók átalakító berendezései (inverterek, transzformátorok), valamint a klímaberendezések által okozott zaj. Az 50-100 dB közötti zaj nemcsak a nappali, hanem az éjszakai zajterhelést is növeli. A védendő területek, épületek, helyiségek (284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet) közelében ezeknek a berendezéseknek a zaj elleni árnyékolása a kibocsátás mértékétől függően javasolt a berendezés közvetlen közelében, hogy a védendő területet, épületeket, helyiségeket már maximum csak 10 dB zajterhelés érje.

A megújuló és környezetkímélő módon hasznosítható energiaforrások használatának elterjedését a zajhatás ellenére szükséges támogatni. 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).

2.12.4 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 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.

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 ingatlantulajdonosra is vonatkoztathatók a hulladékgazdálkodási szabályok. Ebből a szempontból is érvényes az a szabály, hogy minden ingatlantulajdonos 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.

2.12.4.1 Veszélyes hulladék

A tömbben csak egy veszélyes üzem található: az alsó küszöbértékű CF Pharma Kft.

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 hulladékszabályozás 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 225/2015. (VIII. 7.) 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 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 hulladéktermelő 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.

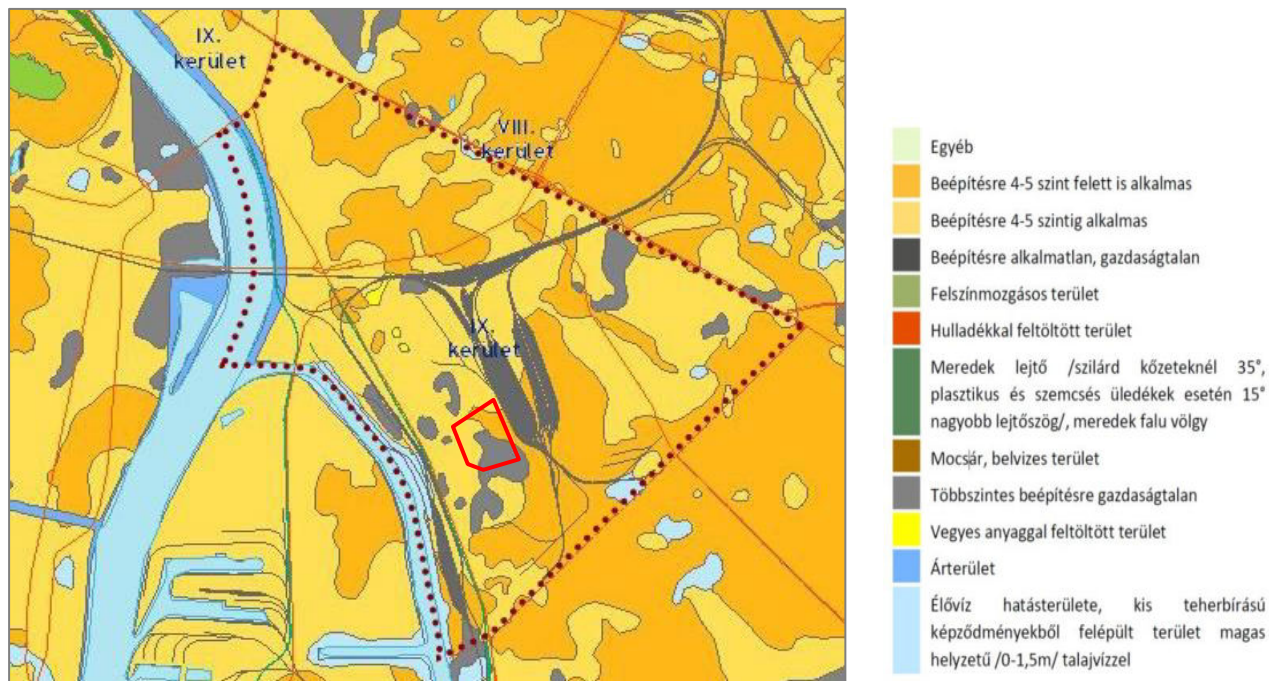
2.12.5 Árvízvédelem

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

2.13 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.

2.13.1 Építésföldtani korlátok



Budapest mérnökgeológiai térképe – építés alkalmasság (Forrás: MFGI.hu)

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület három kategóriába tartozik. A terület egy része 4-5 szint feletti beépítésre is alkalmas. Egy része 4-5 szintig alkalmas. A szürkével jelölt részek többszintes beépítése gazdaságtalan.

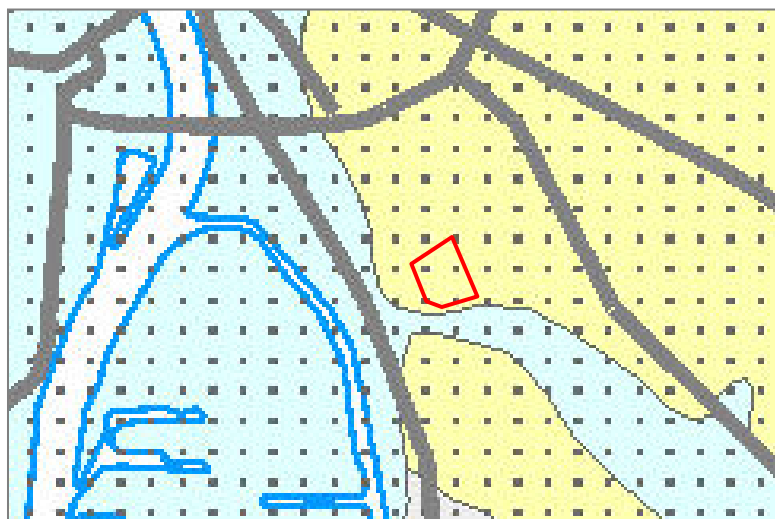
2.13.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei, csúszás- és süllyedésveszélyes területek

A Főváros településszerkezeti terve 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.

2.13.1.2 Földrengés által veszélyeztetett területek

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

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.



Magyarország mozgásveszélyes területei

Felületi és vonalas erózió

- Felületi és vonalas
- Felületi
- Vonalas

Tavi mocsári és jelenkori alluviális térszín

- Jelenkori alluviális
- Tavi-mocsári

Jelenlegi erózió által érintett térszín

- Felső pleisztocén-holocén
- Középső-felső pleisztocén

Magyarország mozgásveszélyes területei-MBFSZ térképek (Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu>)

2.13.2 Vízirajzi veszélyeztetettség

2.13.2.1 Árvízveszélyes területek

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

2.13.2.2 Mély fekvésű és belvízveszélyes területek

Mélyfekvésű es belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

2.13.3 Egyéb korlátozások

A tervezési területen alsó küszöbértékű veszélyes üzem üzemel, amelyet belső, középső és külső veszélyességi zóna övez. A szomszéd tömbben pedig felső küszöbértékű veszélyes üzem található, amelynek zónái érintik a tervezési területet.

Katasztrófavédelmi szempontból is említeni kell a tömb talaj és talajvíz-szennyezettségét, ami környezetvédelmi fejezetben részletesen ismertetésre került. Potenciális veszélyforrás környezet-egészségügyi, vízvédelmi, ökológiai és humán-egészségügyi szempontból is.

2.14 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

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

A Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés térképén jól látszik, hogy a vizsgált tömb mellett közvetlenül (keletre) homokbánya tavak voltak.

2.15 VÁROSI KLÍMA

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

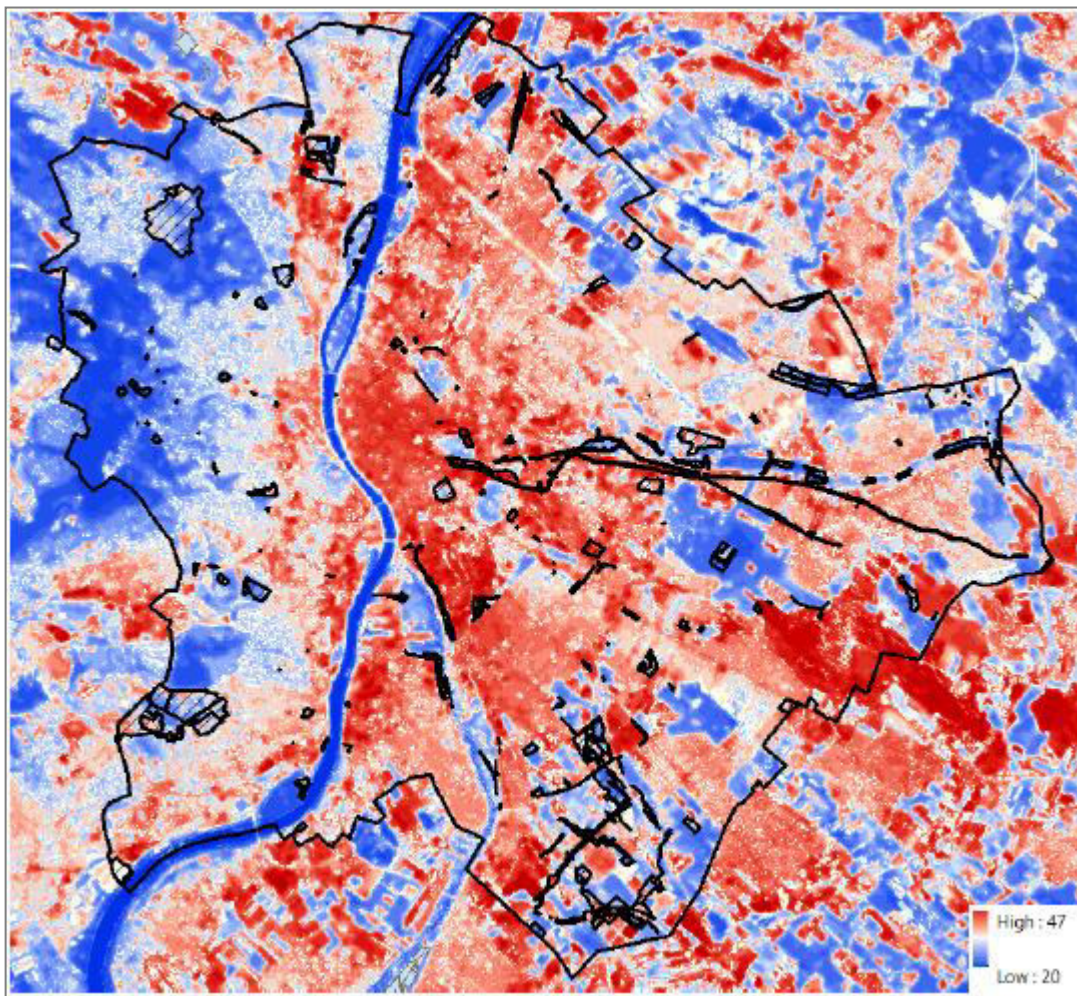
kárelhárítási feladatokat vonnak maguk után. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség 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.

A hőmérsékletet a sugárzási viszonyok, a felszín tulajdonságai és a légközés folyamatai együttesen alakítják ki. A sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal magasabb a jelentős zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A sötétebb, azaz több napfényt elnyelő burkolt és beépített felületek kisugárzó hatása a felület melegedési folyamatait elnyújtja, ezáltal nagymértékben befolyásolja a felszín hőmérsékletét. Emellett a lehulló csapadék nagy része is elfolyik a csatornarendszerbe, vagyis a nagyvárosi felszínek párolgás útján nem tudnak hőt leadni. Ezt a nagyvárosokban kialakuló mezoklimatikus jelenséget nevezik városi hősziget-hatásnak.

Ferencvároson, belső budapesti kerület lévén jelentős mértékű a hősziget-hatás, 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.

Az átlagérték emelkedése mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása. Az Országos Meteorológiai Szolgálat éghajlati adatbázisában végzett elemzések szerint a nyári középhőmérséklet emelkedett a legnagyobb mértékben a múlt század eleje óta, ami a hőség hullámok sűrűbb előfordulásában is tükröződik; ezek gyakorisága az utóbbi 25 évben jelentősen megnőtt.



Felszínhőmérséklet (Landsat8 2015.07.14. felvétel alapján) Forrás: TSZT környezeti értékelés 2021

A tervezési területen belül közepes a burkolt felületi arány a felhagyott teleprészek miatt.

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 élhető lakókörnyezet megteremtéséhez.

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 klímaváltozás hatásainak mérséklésére az épületekben használt klímaberendezés tovább emeli a városi hőmérsékletet, aminek kompenzálása egyelőre nincs megoldás, csak az általános megoldások alkalmazhatóak.

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 részcélkitűzéseket, a célkitűzések megvalósulását szolgáló intézkedéseket, eszközrendszert, amelyek a legelőnyösebben szolgálják az épített környezet magas szintű komfortját, a városlakók életminőségét befolyásoló jó városklíma megőrzését, javítását.

3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

3.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**Strengths**), gyengeségeket (**Weaknesses**), lehetőségeket (**Opportunities**) és veszélyeket (**Threats**) 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 városban 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 készült.
- A hatályos Budapesti TSZT és a jelen eljáráshoz kötődő, de azt megelőző eseti módosítása is a területrendezési tervekkel összhangban készült, így a KÉSZ készítésekor a mindenkori TSZT tartalma az irányadó.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

- A közelmúlt eredményeit vizsgálva a kerületrész népessége stabilizálódni látszik.
- A tervezési terület gazdasági szerepe jelentős, köszönhetően a jelenlévő és működő vállalkozásoknak.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- A Gyógyszergyár zöldfelületként kialakítható területének aránya kedvező.
- A Kén utca menti fasor megőrzendő.

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 zöldfelületeinek nagy része nem megfelelően fenntartott, gyakoriak az elvadult fás-cserjés társulások.
- A legtöbb utcában nincs fasor.
- Nincsenek zöldterületek.
- A közhasználatú zöldfelületek alacsony számúak, elaprózottak és rossz minőségűek.

Közlekedés

- A tervezési területet nem érinti kiépített kerékpárút.
- Az Illatos út kapacitáshiánya miatt gyakoriak a torlódások.

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

- A talajszennyezés szempontjából problémát okoznak 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, valamint az üzemi termelés.

LEHETŐSÉGEK

Területrendezési és településrendezési tervek

- A mindenkor budapesti TSZT a területrendezési tervekkel összhangban készült, melyhez igazodva a tervezési területen az új Kerületi Építési Szabályzat rendezettebb körülményeket biztosíthat, melynek eredményeként újabb cégek települhetnek a területre, vagy az itt működő cégek dönthetnek újabb fejlesztések mellett, ami akár új munkahelyeket is teremthet.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

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

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- Minőségi fejlesztésre alkalmas, széles közlekedési zöldfelületek.
- Tömbön belüli zöldfelületek rehabilitációja.
- A meglévő és a jövőben épülő épületeken alkalmazott zöldtetővel,
- zöldhomlokzattal, esetleg felfuttatott növényzettel javítható a településkép és a mikroklíma.
- A meglévő zöldfelületeken növelhető a többszintű növényállomány felülete.

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

- A tervezési terület fejlesztése az új hídfőhöz méltó épített környezetet eredményezhet és ezzel együtt új vállalkozásokat vonzhat.
- Az esetleges újabb fejlesztések vonzataként új, minőségi építészeti karakter és rendezettebb körülmények jelenhetnek meg, ezzel is felzárkózva a belvárosi területekhez.

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.

Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

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

Közlekedés

- A közlekedési infrastruktúra fejlesztése növelheti a közúti forgalmat, amely a terület zajterhelésének növekedésével is járhat.

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

- A kötelező zöldfelületi arány esetleges csökkentése a környezetállapot és a településkép javítását akadályozhatja.
- 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.
- Az inváziós fajok elterjedésének megakadályozása elmarad. (irtását évente többször is el kellene végezni az erdészettől kért segítséggel).

4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

4.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA

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

A tervezési terület szinte egésze gazdasági terület, melyet közlekedési területek határolnak.

A tervezési terület munkahelyi területként funkcionál, állandó lakos valószínűleg nem található a területen. Gazdasági szerepe jelentős. A gazdasági szempontok alapján a frekventált pozíció vonzó körülményeket jelent/jelenthet a vállalkozásoknak.

Kiemelkedő természeti adottságokkal nem rendelkezik a terület. Egyetlen értékeesebb zöldfelületi eleme, a Kén utca mentén lévő fasor. A Gyógyszergyár telke megfelelő zöldfelületi aránnyal rendelkezik, azonban a növényállománya inkább rossz minőségű.

A tervezési terület beépített részein nem tapasztalható túlépítettség, a terület tartalékokkal rendelkezik. A telephelyek épületeinek állaga átlagosnak mondható, azonban a Külső Mester utca közelében gyakoriak a rossz állapotú, használaton kívüli épületek.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kedvező helyzetben van az Illatos út, Gubacsi út és a Külső Mester utca által körbe véve, valamint a Soroksári út, a HÉV és a vasútvonal közelsége miatt. 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.

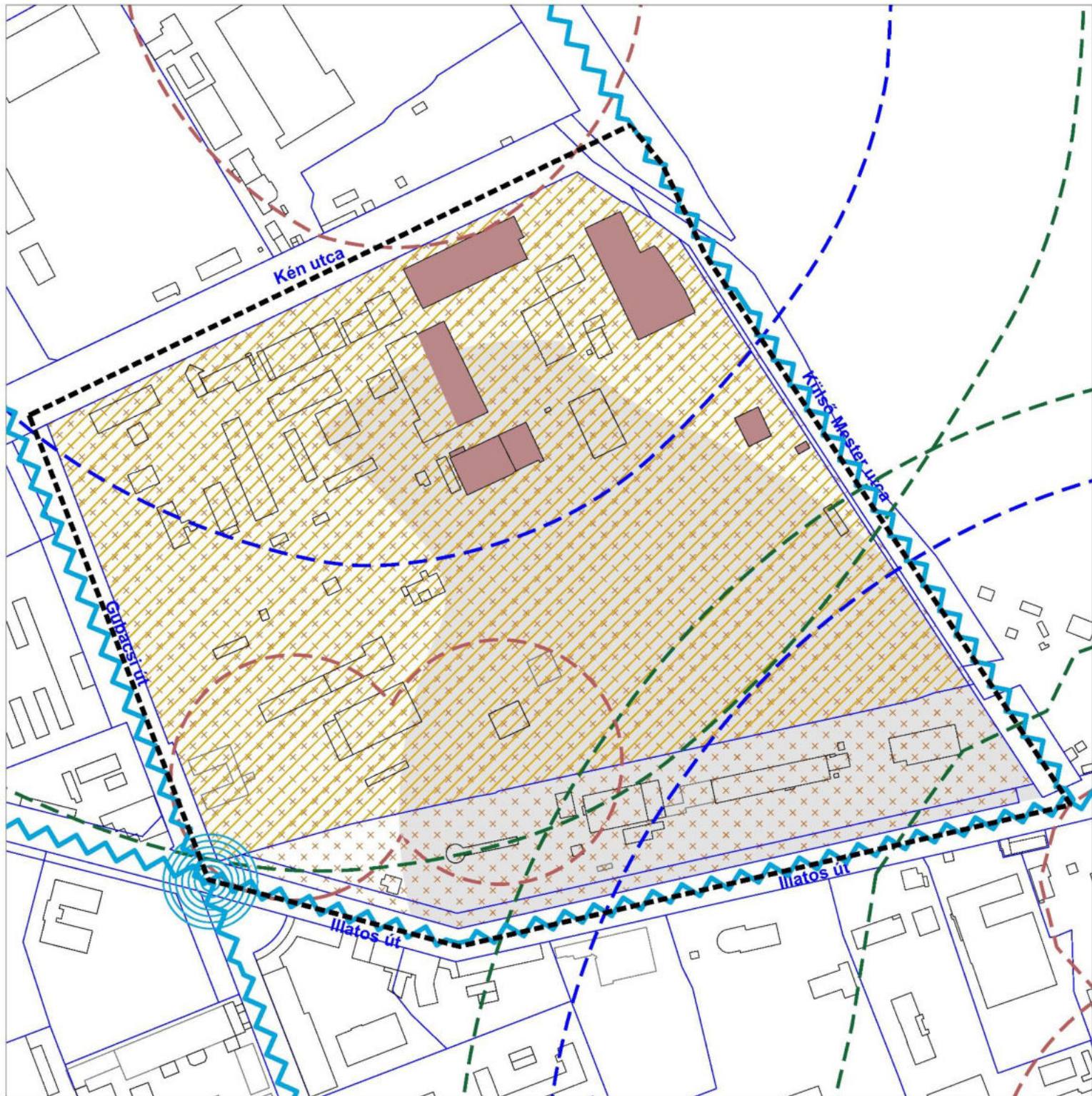
A terület közműhálózata kiépítettnek számít.

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

4.1.1 Magasabb szintű terveknek való megfelelés

A KÉSZ készítése során a fent felsorolt adottságok figyelembevételén túl, a hatályos jogszabályoknak, magasabb szintű terveknek való megfelelés is kötelező. Ennek tükrében a KÉSZ a Fővárosi Településszerkezeti tervnek és a Főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) is meg kell feleljen, az azokban meghatározott előírások és területfelhasználási kategóriák nyújtotta kereteken belül van lehetőség a Kerületi Építési Szabályzat és melléklete a Szabályozási Terv megalkotására.

Budapest Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Mivel a mindenkor TSZT-állapotnak meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kell a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz, így területfelhasználási szempontból a budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.



-  Tervezési terület határa
-  Leromlott állapotú gazdasági épületek
-  Többszintes beépítésre gazdaságtalan terület (forrás: MFGI)
-  Potenciálisan talajszennyezett terület
-  Veszélyes üzem veszélyességi zónáinak (belső/középső/külső) határa
-  Alsó küszöbértékű veszélyes üzem
-  Jelentős közúti zajforrás
-  Veszélyes forgalmi csomópont



Budapest Főváros IX. kerület
Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által
határolt terület

Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Problématérkép

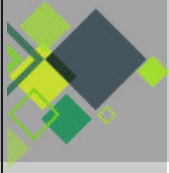


Tervező és Tanácsadó Kft.

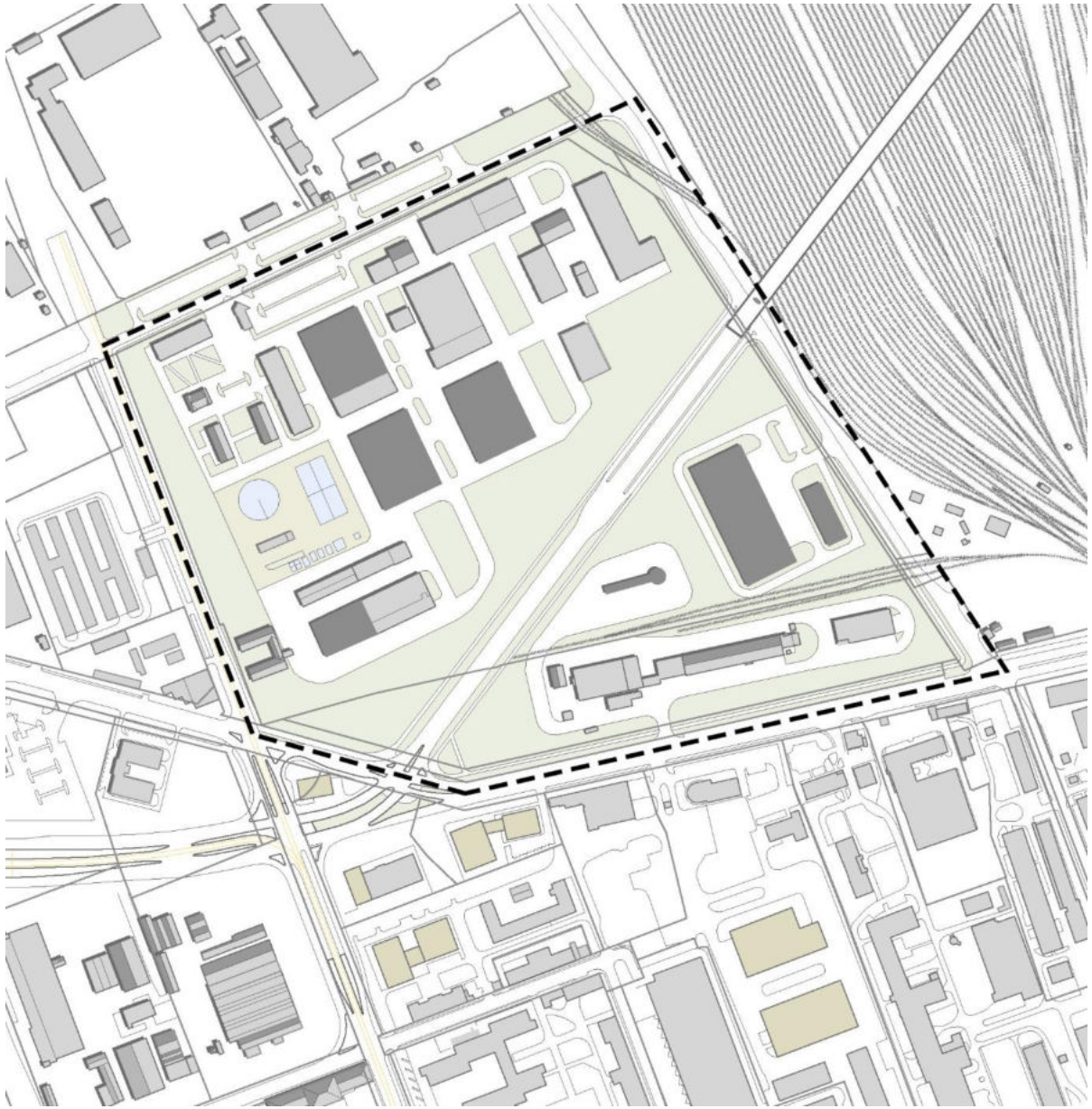
1111 Budapest,
 Stoczek utca 19. IV./3.
 tel.: 466-2018 | 466-4220
 email: urbanitas@urbanitas.hu
 www.urbanitas.hu

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata		
Munka megnevezése:	Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által határolt terület - Timót utca és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		
Rajz megnevezése:	Problématérkép		Lépték:
Tervező:	Felölős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
<i>Konjalyi Emőke</i> Konjalyi Emőke Csilla	<i>Bodonyi Mária</i> Bodonyi Mária (TT 31/412)	<i>Bodonyi Mária</i> Bodonyi Mária (TT 31/412)	2021. július

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



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



5 A KERÜLETI SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE

5.1 A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KERETEI

Jelen Kerületi Építési Szabályzat készítése az alábbi, a településtervezés kereteit meghatározó országos jogszabályokkal összhangban készül:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.),
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tktv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK), valamint
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközök, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Trk.).

A Trk. előírásai alapján kerületi építési szabályzat csak a fővárosi településrendezési tervekkel összhangban készülhet. A jelenleg hatályos fővárosi településrendezési eszközök a következők:

- a többször módosított 50/2015. (I. 28.) sz. Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2021), és az ezzel összhangban készült
- Főváros rendezési szabályzata (FRSZ 2021) – többször módosított 5/2015.(II.16.) sz. Főv. Kgy. rendelet

Jelenleg zajlik a hatályos TSZT és FRSZ eseti módosítása a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra fejlesztés által érintett területekre vonatkozólag, mely egyben jelen tervezési feladat alapját is képezi. Az eseti TSZT-FRSZ módosítás a jelen KÉSZ készítése tekintetében a tervezési területet határoló fővárosi jelentőségű főútvonalak területét (Illatos út – Gubacsi út), valamint a tervezési területet átszelő tervezett közúti nyomvonal által érintett területeket érinti.

A TSZT a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv, amely a főváros teljes közigazgatási területére kiterjedő elhatározásokat szövegesen a TSZT leíró részében rögzíti, valamint a szerkezeti tervlapokon grafikusán is ábrázolja azokat.

A Főváros rendezési szabályzata (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

5.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

5.2.1 Az Új Duna-híd

Az új Duna-híd és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúrafejlesztés előkészítésének nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánításáról Magyarország Kormánya a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. mellékletének 3.4.1. pontjában döntött. A fejlesztés I. szakasza összesen három fővárosi kerületet, a IX., XI. és XXI. kerületet érinti. A fejlesztés megvalósításához az alábbi ábrán látható lehatárolással érintett terület esetén szükségessé vált a Fővárosi TSZT és FRSZ eseti módosítása, valamint az érintett kerületek hatályos településrendezési terveinek módosítása is.

A módosítással érintett területek az alábbiak:

- A XI. kerületben, Újbudán a meglévő Galvani utca környezetében a Fehérvári út és a Duna között fekvő területek
- A XXI. kerületben, Csepelen a tervezett Galvani körúthoz kapcsolódó útfelveztetések területei
- A XI. kerület Ferencvárosban az Illatos út vonalában a Ráckevei (Soroksári)–Duna-ág és a Gubacsi út közötti területek



Az Új Duna-híd és kapcsolódó közlekedési infrastruktúra I. szakaszának tervezési területe (Fehér lehatárolással a jelen KÉSZ tervezési területével) (Forrás: TSZT-FRSZ eseti módosítása Az Új Duna-híd és kapcsolódó

Jelen KÉSZ készítése a fenti ábra lehatárolásából a Ferencváros közigazgatási területén fekvő, a Gubacsi út és Külső Mester utca közé eső részterületre terjed ki, a Kén utca és az Illatos út között.

5.2.1.1 A tervezett közlekedési infrastruktúra

A leírás a „Budapest, Galvani utca - Illatos út vonalában építendő útra vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány, környezeti hatástanulmány és építési engedélyezési terveinek elkészítése” c. dokumentáció felhasználásával készült (megrendelő: NIF Zrt., készítette: FŐMTERV Zrt. - UNITEF'83 Zrt. - UTIBER Kft. KONZORCIUM)

Forgalmi rend

Az új főútvonal tervezése során fontos szempont volt a kiszajátítandó területek mértékének minimalizálása, így az Új-Duna-híd folytatásában létesülő főút és a Soroksári út közötti kapcsolatot a meglévő úthálózaton (Gubacsi út, Illatos út, Timót utca) kerül kialakításra. Mivel a jelen kialakításban az új főútra való fel- illetve lehajtó forgalom a Gubacsi út érintett szakaszán közösen közlekedik a közúti és villamos forgalommal, a forgalmi rétegek minél konfliktusmentesebb közlekedése miatt a Gubacsi út érintett szakaszának szélesítése válik szükségessé.

A Gubacsi út – Illatos út és a Gubacsi út – Timót utca csomópontokban megváltozik a meghatározó forgalmi irány, a csomópontokban az elsőbbségi viszonyok módosítása mellett a kanyarodó irányú forgalmat előnyben részesítő forgalmi rend kialakítása szükséges, tekintettel arra, hogy a Galvani út felől és felé érkező forgalom mértéke meghaladja majd a Gubacsi út észak-déli irányú forgalmát. Az új főútvonal 2x2 sávú kialakítása mellett, az Illatos út 2x2 sávú kialakításának megtartása, a Gubacsi út érintett szakaszának 2x2 sávú kialakításra történő bővítése és a Timót utca 3 forgalmi sávra történő keresztmetszeti bővítése szükséges.

A csomópontok forgalmi lefolyását segítve a forgalmi rend az alábbiak szerint fog alakulni:

Illatos út – Gubacsi út csomópont:

- átépülő jelzőlámpás csomópont – szabályozástechnika külön kötetben,
- az Illatos útról két forgalmi sáv jobbra kanyarodik a Gubacsi útra, melyek közül a szélső közvetlenül a hídra vezet, a belső sávból pedig a Gubacsi úton egyenesen lehet tovább haladni,
- a Gubacsi úton északról érkeve az egyenes haladás és jobbra kanyarodás lesz engedélyezett,
- dél felől a Gubacsi úton érkeve a csomópontban lehetőség van jobbra kanyarodni, mely egy indirekt hídra felkanyarodási lehetőséget biztosít,
- a csomópontban megszűnik az észak felől a balra, az Illatos út – új főútvonal felé a kanyarodási lehetőség,
- a csomóponttól északra a Gubacsi úton megmarad a jelenlegi nyílt villamos pálya.

Gubacsi út – Timót utca csomópont:

- új jelzőlámpás csomóponti kialakítás – szabályozástechnika külön kötetben,
- a Gubacsi út és a Timót utca csomópontjában a Soroksári út felől érkező irány kivételével tiltott lesz a balra kanyarodás,
- a csomópont jelzőlámpával szabályozott lesz, azonban a Galvani út irányából a Soroksári út felé haladóknak külön jobbra kanyarodó sávot biztosítanak,
- a csomóponttól északra a Gubacsi úton megmarad a jelenlegi nyílt villamos pályás közlekedés, melyre a közúti forgalom jelzőtáblával szabályozott módon hajthat fel.

Közösségi közlekedési - Villamos közlekedés

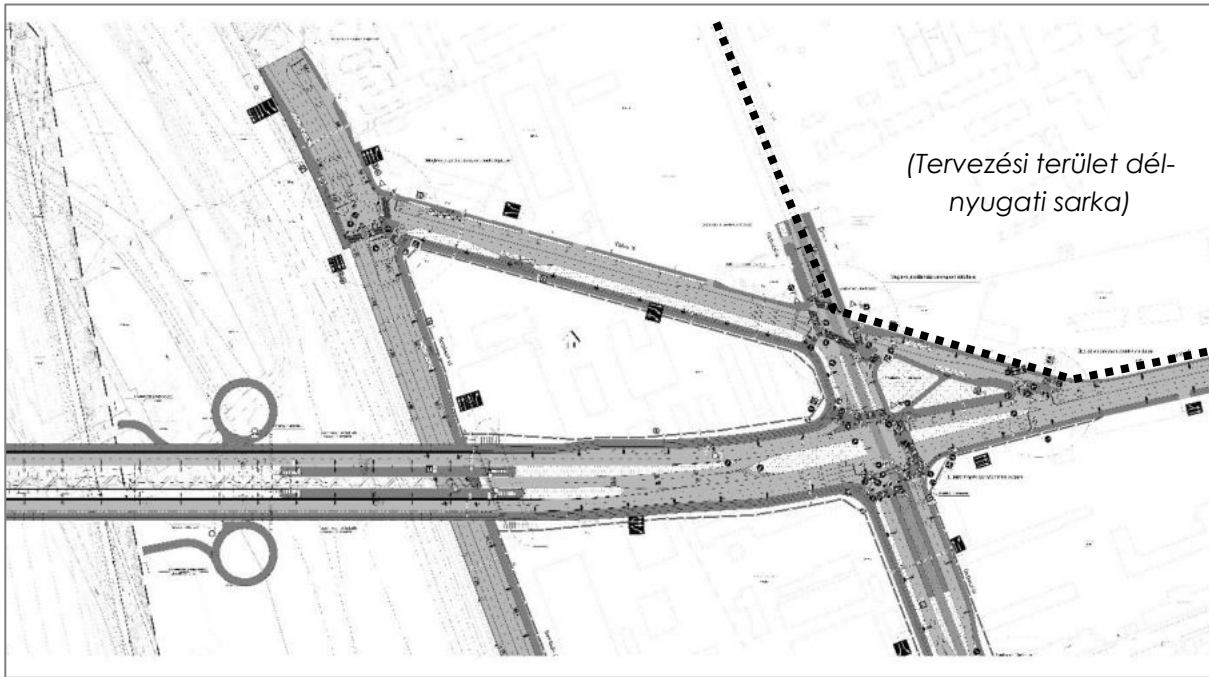
A beruházás szoros összhangban került megtervezésre a kapcsolódó villamoshálózat fejlesztésével. Ennek megfelelően módosul a Gubacsi úti meglévő villamos pályaszakasz, az Illatos útnál lévő megálló áthelyezésre kerül az új főúttól délre, ezzel párhuzamosan a Timót utca megálló megszüntetésre kerül. A hídon tervezett villamosvágányok kiépítéséig azok helyén autóbussz-forgalmi sáv kerül kijelölésre. A térséget érintő autóbushálózat nem módosul. A Soroksári úti autóbussz-megállók kismértékben áthelyezésre kerültek a kanyarodó forgalmak miatt áthelyezésre kerülő gyalogos-átkelőhelyekhez igazodva.

Parkolás

A projekt keretében az Illatos út keleti felén 10 db parkolóhely kerül kialakításra. Egyéb parkolási infrastruktúra nem létesül.

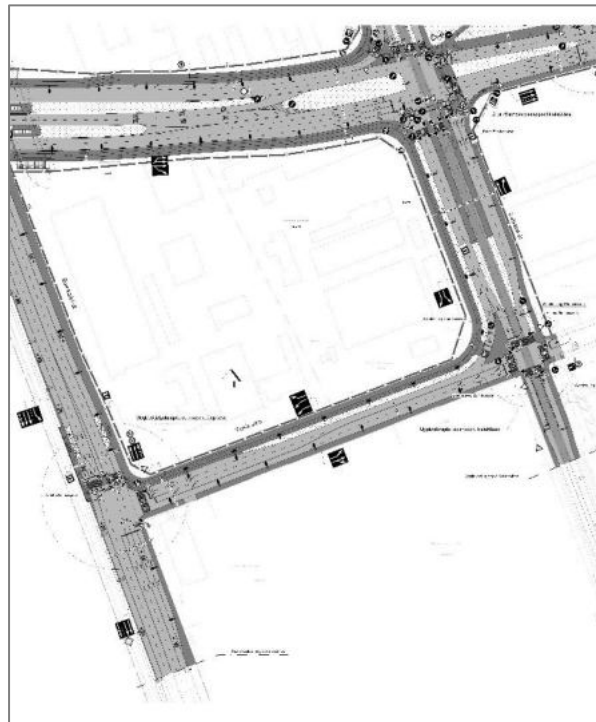
Gyalogos kerékpáros rend

A híd mindkét oldalán kétirányú kerékpárút (2x1,25m) kerül kialakításra. Ezek az Illatos út és a Timót utca mentén kapcsolatot biztosítanak a Soroksári út meglévő kerékpáros infrastruktúrájához. A Gubacsi úton történő átvezetés úgy kerül kialakításra, hogy csatlakozni tudjon az Illatos út mentén – a Új Duna-híd és kapcsolódó úthálózat II. ütem projektben tervezett kerékpáros infrastruktúrához. A projekt keretében érintett valamennyi útszakasz mindkét oldalán kerül kialakításra gyalogjárda, az úton való átkelés valamennyi kereszteződésben kijelölt gyalogosátkelőhellyel biztosított.



(Tervezési terület dél-nyugati sarka)

Gubacsi úti csomópont



Timót utca

5.2.2 A tervezett módosítás egyéb elemei

A tervezési területet a hatályos, még a korábbi, 2005. évi Fővárosi Településszerkezeti terven, a Fővárosi keretszabályozási terven (FSZKT) és a Budapesti városrendezési és építési szabályzaton (BVKSZ) alapuló Kerületi építési szabályzathoz képest egy jelentős változás érinti, mivel a TSZT előírányozott további három gyűrűs közlekedési szerkezeti elemből az egyik a területet szinte átlósan keresztezi: a Dunán átvezet új főút a Ferencvárosi pályaudvaron keresztül az Ecseri útba kötne be.

A Galvani út folytatásában tervezett új Duna-híd és kapcsolódó közlekedési infrastruktúra I. üteme ezt nem érinti, de mivel a fővárosi településrendezési tervek tartalmazzák, kötelező ennek helyigényét a kerületi tervekben is biztosítani. Előzetesen egyeztetünk a Főpolgármesteri Hivatal Településtervezési Főosztályával, hogy nem lehetne-a területen szabályozási eszközökkel csak a

tervezett főútvonal megvalósításának a lehetőségét biztosítani, de erre nincs lehetőség a jelenlegi jogszabályi környezetben.

A KÉSZ Szabályozási terve a TSZT/FRSZ-szel összhangban tartalmazza a tervezett KÖu-3 övezeti besorolású másodrendű főút helyigényét, mivel erre jelenleg konkrét tervek nincsenek. A II. ütemű útszakasz tanulmány szintű terveken kidolgozott lehetséges nyomvonal változatról 2020. év végén volt egy társadalmi egyeztetés, de ennek eredménye alapján jelenleg a II. ütem megépítése nincs napirenden. Itt az egyik változat helyigénye, amely felüljárókon átvezetve keresztezte a Ferencvárosi Pályaudvar területét, felel meg a hatályos TSZT-ben rögzített területigénynek. Meg kell jegyezni, hogy amennyiben mégis megvalósulna a II. ütem egyik olyan változata, amely a Határ út térségében vezet, hosszútávon akkor is szükség lehet erre a gyűrűs településszerkezeti közlekedési elemre, nem válik okafogyottá.

A tervezési terület jövőképét a fenti főút megvalósítását feltételezve irányoztuk elő. A CF Pharma Gyógyszergyár Kft. telephelyéből a tervezett főút levág egy kisebb, jelenleg szinte beépítés nélküli, alig használt részt. Mivel a telephely beépítettsége messze elmarad a hatályos építési szabályzat adta beépítési lehetőségektől, valószínűsíthető, hogy a fennmaradó részen is megvalósíthatók bármely jövőbeni fejlesztések. A Környezetalakítási javaslaton olyan beépítésre tettünk javaslatot, amely tiszteletben tartja a telephely meglévő beépítését és belső közlekedési struktúráját. Arra törekedtünk, hogy a jelenleginél egy rendezettebb telephely alakulhasson ki. Az új fejlesztések ütemezetten, a meglévő avult épületállomány fokozatos cseréjével legyenek megvalósíthatók. A dolgozói parkolót a porta mellett, önálló, akár lekeríthető módon irányoztuk elő a Kén utca mellett.

Itt kell megjegyezni, hogy a telephely talaja és a talajvíz szennyezett, a telephely kármentesítése még nem fejeződött be – ahogy ezt a környezetvédelmi munkarészek részletesen ismertetik - , így minden földmunkával járó építési tevékeny megkezdése előtt számítani kell rá, hogy legalább az ezzel érintett terület kármentesítését el kell végezni. Ennek módját az érintett környezetvédelmi hatósággal szükséges egyeztetni.

A következő oldalon látható **beépítési javaslat** egy alátámasztó munkarész, amely nem kötelező és a szabályozási keretek között a megvalósítás egy lehetséges módját mutatja be. A CF Pharma Kft. bármikor dönthet ettől eltérő módon történő telephelyfejlesztésről is a szabályozás keretei között.

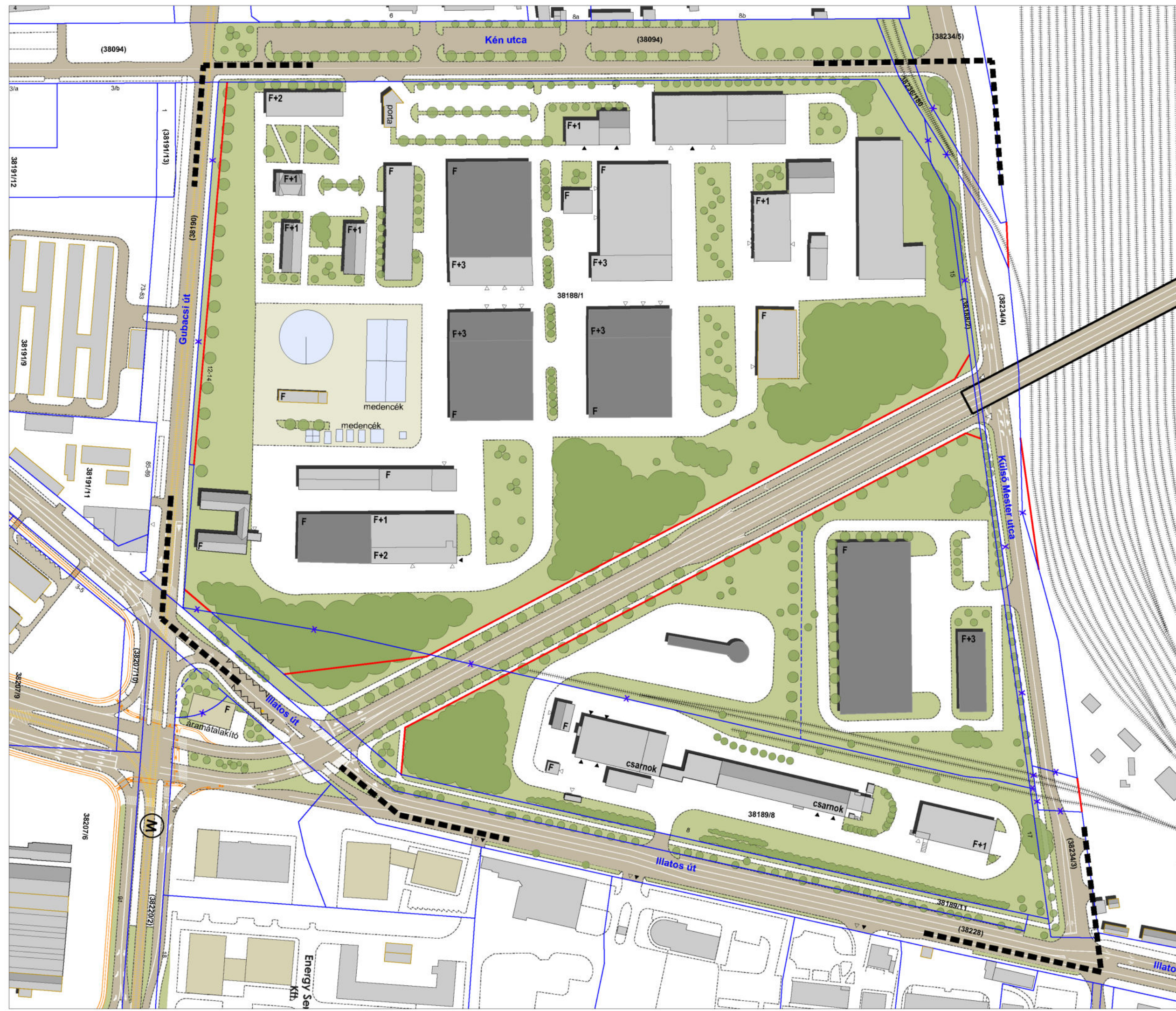
Budapest Főváros IX. kerület
 Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca
 által határolt terület
CF PHARMA gyógyszergyár és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Tervezett környezetállapot
 m1:2000



Jelmagyarázat

- Épület - lapostetős (meglévő | tervezett)
- Épület - magastetős (meglévő)
- Geodéziailag nem bemért épület
- Burkolt közút
- Zöldfelület
- Szennyvíztisztító területe
- Fa, fás, bokros terület
- Személyi bejárat
- Gépkocsi és gazdasági bejárat
- Vasúti vágány
- Villamos vágány
- Villamos megálló
- Szintszám
- Szabályozási vonal
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Jogi határ
- Tervezési terület határa



<p>Tervező és Tanácsadó Kft.</p> <p>1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. tel: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu</p>		Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Munka megnevezése: Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület - CF PHARMA gyógyszergyár és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		Lapkiadás: 1:2000
Rajz megnevezése: Tervezett környezetállapot		Készült: 2021. szeptember
Tervező: Kornél Endre Csilla	Felelős tervező: Barabás Mária	Ügyvezető, ellenőr: Barabás Mária

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

6 SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

6.1.1 Közúti közlekedés

A területet a fővárosi főúthálózat-fejlesztés alábbi elemei érintik:

- A Galvani út – Illatos út irányú, két Duna – hidat is magában foglaló másodrendű főút 2x2 forgalmi sávossal, a tengelyben közösségi közlekedési sávval kialakítva. A Soroksári út felett áthaladva, az Illatos út – Gubacsi út csomópontrendszerhez kapcsolódva éri el a terepszintet. A hídfő csomópontban a Duna-híd – Illatos úti főiránynak alárendelve alakulnak ki a többi kapcsolatok, jelzőlámpás szabályozással.
A fővárosi TSZT a főút továbbvezetését az Illatos úttól a Ferencvárosi rendező pályaudvar felett átvezetve, az Ecseri út irányában jelölte ki. Ennek távlati megvalósításakor a hídfő csomópontrendszer a TSZT szerinti főirány figyelembevételével módosul.
- A Dunahíd – Ecseri út irányú főút közterülete 30 m széles, 2x2 sávossal átvezetését biztosítja. Az útvonal Ferencvárosi rendező pályaudvart keresztező szakaszának magassági vonalvezetése függ a vasúti terület rendezésétől, jelenleg bizonytalan.
Az Illatos útnak a terület menti szakasza 2x2 sávra bővül.
A Gubacsi út és Külső Mester utca keresztmetszete nem változik.

6.1.2 Közösségi közlekedés

A terület környezetét a kötöttpályás hálózatok alábbi elemei érinti:

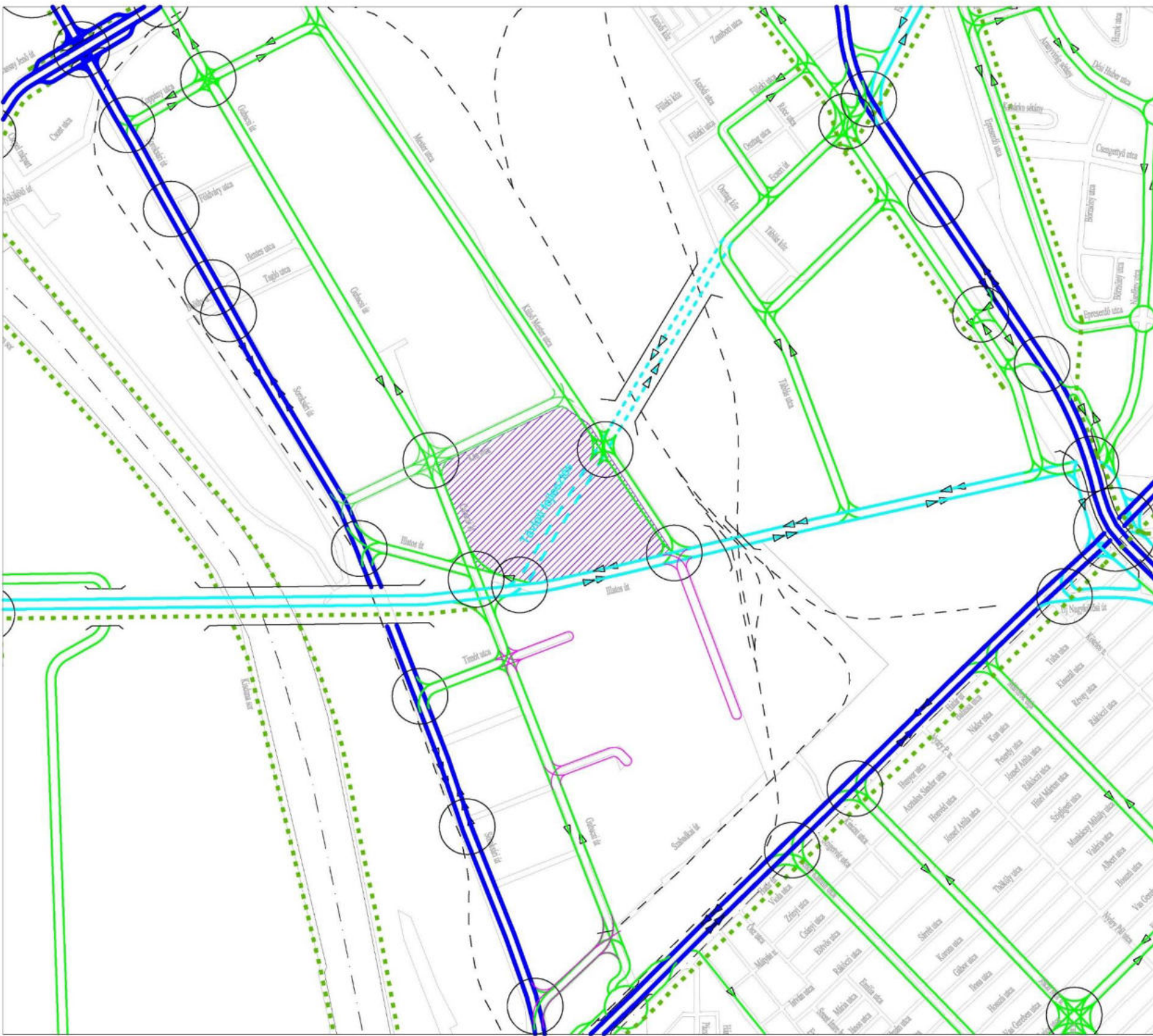
- A MÁV Kelebiai (150 számú) vonala a távlati tervek szerint Pestszenterzsébet megállótól északra módosul, a Határ út mentén, alagútban vezetve a Ferencvárosi rendezőpályaudvar mellett éri el a Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar vasútvonalat
- A H6 hév a távlati tervek szerint a Soroksári úti iránytól alagútban vezetve halad Pestszenterzsébet központ felé a Baross utca irányában. A fejlesztés tervezése folyamatban van. A vonal a terv szerint a H7 vonallal közös alagútban a Kálvin térig vezet, távlatban az Észak-déli regionális gyorsvasút része lesz.
- A Új Duna-híd – Illatos úti híd irányban tervezett villamos pálya a Gubacsi úti villamosvonalhoz csatlakozik, annak déli irányában vezet a Határ út felé. A Határ úti villamos átvezetését biztosítja Budára. A vonal áramellátásához az Illatos út – Gubacsi út csomópontnál áramátalakító elhelyezése szükséges.

6.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az új Duna – hídon irányhelyes kerékpársávokat alakítanak ki, ezek az Illatos út és Timót utca vonalán kapcsolódnak a Soroksári út mentén kijelölt kerékpáros útvonallal.

6.1.4 Parkolás

Az Illatos 2x2 sávra bővítésekor az út menti közterületi parkolás megszűnik. A területen új beépítés esetén az OTÉK szerinti parkolási igények telken belül biztosítandók.



Jelmagyarázat:



tervezési terület



elsőrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



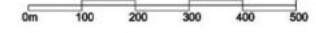
kiszolgáló út



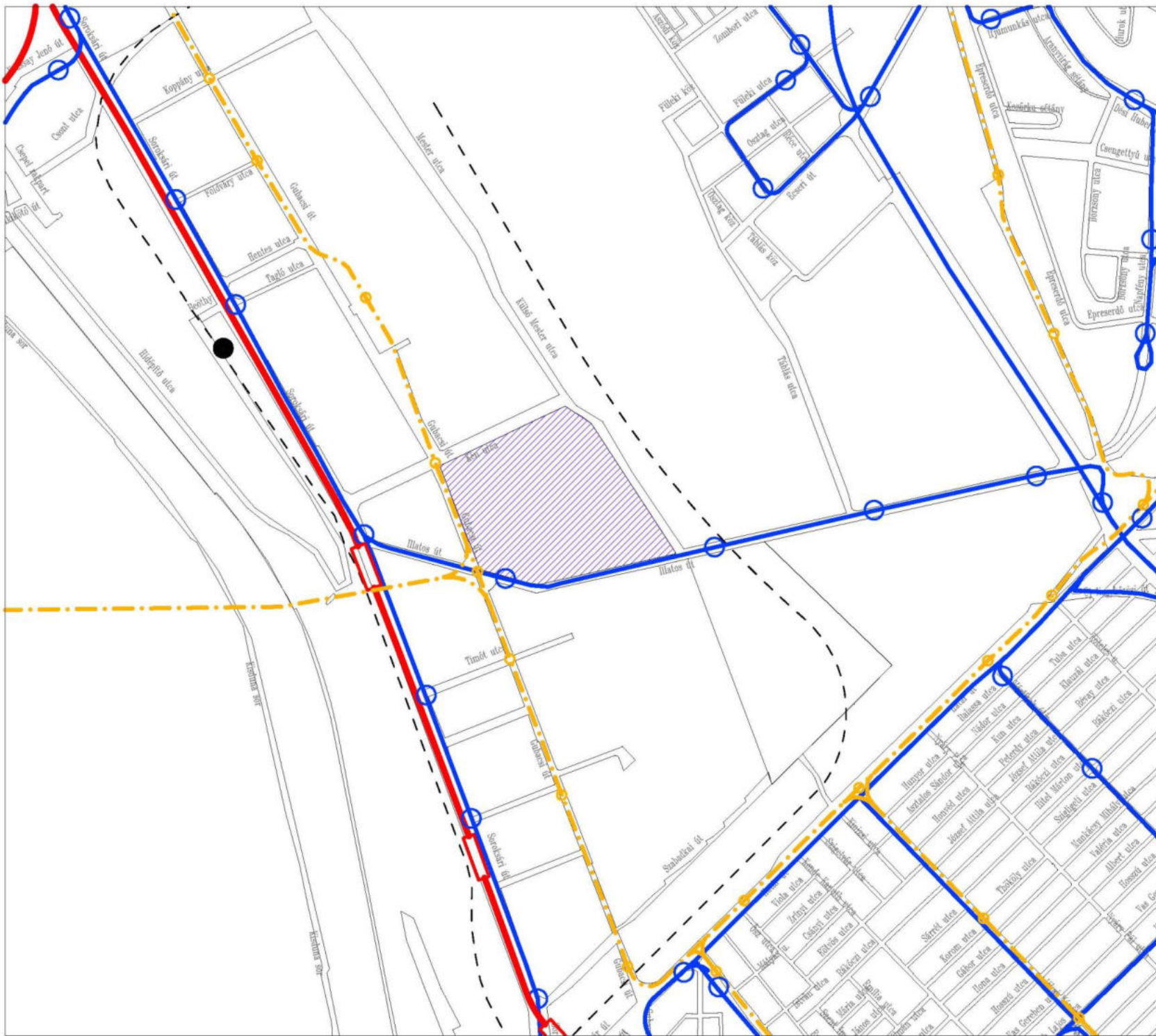
jelzőlámpás csp.



kerékpárforgalmi főhálózati elem



Tervezett közúti hálózat



Jelmagyarázat:



tervezési terület



gyorsvasút vonal állomással



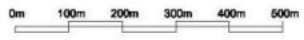
autóbusz vonal megállóval



közúti vasút vonal megállóval



vasút vonal állomással



Tervezett
közösségi közlekedési
hálózat



6.2 KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca által határolt üzemi, gazdasági hasznosítású tervezési terület, a kerület régen beépített részén található, így közműellátása is régen kiépítésre került, s a teljes közműellátás biztosított.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, így a szükségessé váló Kerületi Építési Szabályzat elkészítése a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoz. A telephely bővítése kapcsán a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata szükséges, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igények kielégítését a meglévő bekötések akár kapacitásban, akár műszaki állapotában nem tudják biztosítani, azok átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt. Az új igények ismeretének birtokában a közmű szolgáltatókat kell megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz. A teljes közműellátás a határoló utcákban kiépített közművekről biztosítható.

A teljes közműellátást szolgáló hálózatok mellett, a területet határoló utcákban jelentős közmű gerinc- és elosztóhálózatok haladnak, amelyeket figyelembe kell venni. A vizsgált terület természeti adottsága, hogy kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, csak a felszín alatti vizek fokozottabb védelme érdekében a közművesítésre és a környezetvédelemre szigorúbb előírások vonatkoznak. Közművesítés vonatkozásában a teljes közműellátás megoldása szükséges és a talajba történő szikkasztásra nincs lehetőség.

A kerület vízelvezető rendszerének befogadó képessége korlátozott, különösen a szélsőséges csapadék események elvezetésére. Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízelvezető rendszer, a befogadó felszíni vizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportároló létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

A tervezési területet érintő úthálózat fejlesztés közműfejlesztési feladatokat von maga után. Egyrészt az út üzemviteléhez szükséges közművesítési igényeket kell kielégíteni. Ennek keretében az úthálózat területéről a csapadékvíz elvezetését, valamint a közvilágítás és a forgalomirányítás táphálózatának a kiépítését kell megoldani. Másrészt az úthálózat nyomvonala meglévő közműveket keresztez, s az útépítés megvalósításához egyes közmű-keresztezők átépítése válhat szükségessé, továbbá az útépítésre kijelölt területen helyet és lehetőséget kell biztosítani egyes közműszolgáltatók távlati fejlesztési tervének megvalósításához.

A tervezett úthálózat fejlesztést előkészítő tervekben, tanulmányokban is részletezték a közműfejlesztési feladatokat. A tervezett úthálózat megvalósításához elsődleges feladat az úthálózat számára kijelölt terület biztosítása, amelyhez a terület előkészítése keretében a területen áthaladó közművek védelmének, vagy szükség esetén a kiváltásának a megoldása.

A terület természeti adottságai és a területet érintő közmű hálózatok, létesítmények a terület hasznosítását nem akadályozzák, csak a tervezés során jelenlétüket és a vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

6.2.1 Ivóvízhálózat

A tervezett úthálózat fejlesztés megvalósítását követően, az új út ivóvíz ellátást nem igényel, így az ivóvíz hálózat fejlesztés a beruházás számára nem tervezett, de nyomvonala meglévő vízhálózati nyomvonalakat érint, amelynek védelmét, szükség esetén a kiváltását az útépités kapcsolt beruházásaként meg kell oldani. A várható érintettségekről a beruházást előkészítő tervek készültek, amelyben rögzítették a szükséges átépítési és kiváltási igényeket.

Új útépités, vagy burkolat felújítás esetén a Fővárosi Vízművek Zrt. általános előírása, hogy a régi, elavult öntöttvas és azbesztcement vízcsöveket ki kell cserélni a beruházás során, így számításba kerültek ezen kiváltások is.

A tervezett úthálózat építéssel érintett területet az előkészítő tervek alapján az alábbi közmű kiváltási feladatok érintik:

- az Illatos út átépítése során az NÁ 800 öv ipari vízvezeték 650 m hosszon, egy NÁ 150 öv ivóvíz vezeték 320 m hosszon, valamint egy NÁ 150 öv ivóvíz vezeték 375 m hosszon kiváltásra kerül.
- az Illatos út – Gubacsi út csomópontjában NÁ 600 öv, NÁ 300 öv és NÁ 100 öv ipari és ivóvíz vezeték szakaszok kiváltásra kerülnek.
- a Gubacsi út átépítése egy NÁ 100 öv ivóvízvezeték szakasz kiváltásával jár 400 m hosszon.

A beruházás során megszüntetendő, lebontandó épületek vízbekötései a felépítmények bontásával egyidejűleg felszámolásra kerülnek.

6.2.2 Vízelvezető hálózat

A tervezett úthálózat fejlesztés során új szennyvízelvezetési igény nem merül fel, így szennyvízelvezető hálózat fejlesztése a beruházás érdekében nem tervezett, de a tervezett út víztelenítése a csapadékvíz elvezetésének megoldását igényli, továbbá az útépités nyomvonala meglévő vízelvezetési hálózati nyomvonalakat érint, amelynek védelmét, szükség esetén a kiváltását az útépités kapcsolt beruházásaként meg kell oldani. A várható érintettségekről és a szükséges vízelvezetési fejlesztési igényekről beruházást előkészítő tervek készültek, amelyben rögzítették a szükséges átépítési és kiváltási, valamint fejlesztési igényeket.

Az előkészítő terveknek megfelelően az útpálya víztelenítésére új csapadékcsatorna hálózat kerül kiépítésre, mely csatlakozhat a meglévő hálózathoz, részben a meglévő víznyelők igénybevételével, részben a tervezett új víznyelőket kerülnek elhelyezésre.

A Ráckevei (Soroksári)-Dunába torkoló Illatos úti árok DN 1400/vb szelvénye kiváltásra kerül oly módon, hogy a Soroksári út mentén dél felé meg lesz hosszabbítva az Illatos-árok zárt szelvénye és átvezetésre kerül a tervezett híd alatt, majd onnan egy új nyomvonalon kerül levezetésre a Soroksári-Dunáig.

Az új híd és útszakaszok útpályájának víztelenítésére egyrészt új csapadékelvezető csatorna épül, másrészt az Illatos út mentén a meglévő hálózat bővítésre kerül, mely legfőképp az Illatos úti árok Ø 80 b csatorna felbővítését jelenti.

A tervezett és meglévő utak víztelenítése az új víznyelők építésével és a meglévő víznyelők felhasználásával kerül majd sor.

Az új csatornaszakaszok mellett az Illatos út mentén a meglévő csapadék hálózat bővítése szükséges, ami a Ø 80 b csatorna DN 1200 vb szelvényre történő bővítését jelenti egészen a Soroksári út csatlakozásáig.

6.2.3 Villamosenergia ellátó hálózat

A tervezett úthálózat fejlesztési javaslatának megvalósítása villamosenergia ellátás fejlesztést igényel, részben az útpálya közvilágítási táphálózatához, részben az irányítástechnikához. A várható igények kielégítésére új kifeszültségű hálózat kiépítése szükséges, amely az úthálózat telkén belül kábelbe fektetéssel kerül kivitelezésre. Közvilágításra energiatakarékos lámpatestek elhelyezése tervezett.

A többi közműhöz hasonlóan a tervezett útépítés és a környezetének a rendezése meglévő villamosenergia hálózatokat is érint, amelyeknek elbontását, átépítését az útépítés kapcsolt beruházásaként kell megoldani. Ezeket a feladatokat az előkészítő tervekben részletezték.

Az Illatos úton és a Gubacsi úton kiváltásra kerül a meglévő középfeszültségű 10 kV-os hálózat. Az Illatos útról a tervezett hídhoz vezető útpálya miatt a déli oldalon elbontásra kerül egy épített házas transzformátorállomás. Az elbontásra javasolt transzformátor állomás helyett a kialakítandó zöld területen egy-egy kompakt betonházas transzformátorállomás, elhelyezése tervezett, amelyek a kiváltásra kerülő kábelívekre kerülnek majd felfűzésre.

Kifeszültségű hálózati érintettség jellemzően az Illatos út-Gubacsi út kereszteződésében van. A tervezett kábelek új nyomvonalon kerülnek lefektetésre. A tervezési területen lévő holt, üzemen kívüli kábelek kitermelésre kerülnek.

6.2.4 Földgázellátó hálózat

A tervezett úthálózat fejlesztési javaslatának megvalósítását követően földgázellátó hálózat kiépítését nem igényli, így a földgázellátó hálózat fejlesztése a beruházás számára nem tervezett.

A tervezett úthálózat fejlesztés kapcsán az Illatos úttól délre eső területen - a tervezett híd, a lehajtók és a tervezett utak miatt – az épületek elbontásra kerülnek, ezért az itt lévő elosztóvezetékek is felszámolásra kerülnek.

6.2.5 Távhő hálózat

A tervezett úthálózat fejlesztési javaslatának megvalósítását követően távhő hálózat kiépítését nem igényli, így a távhő hálózat fejlesztése a beruházás számára nem tervezett.

A FŐTÁV Zrt fejlesztési tervében azonban szerepel az Illatos út nyomvonalon 2xDN 800 méretű távhővezeték fektetési szándéka, amely elhelyezési lehetőségére az előkészítő tervekben rögzítették a helybiztosítás szükségét.

6.2.6 Elektronikus hírközlési hálózat

A tervezett úthálózat fejlesztési javaslatának megvalósítását követően új elektronikus hírközlési hálózat fejlesztés a beruházás számára nem tervezett, de a tervezett úthálózat fejlesztéssel érintett területen és a HÉV pályához kapcsolódó hídépítés területén is meglévő hálózatokat érint.

A közművekhez hasonlóan a tervezett útépítés és a környezetének a rendezése kapcsán érintett hálózatok elbontását, átépítését az útépítés kapcsolt beruházásaként kell megoldani. Ezeket a feladatokat az előkészítő tervekben részletezték.

Az előkészítő tanulmányokban részletezetten a következő meglévő elektronikus hírközlési hálózatokat érinti a tervezett út-beruházás:

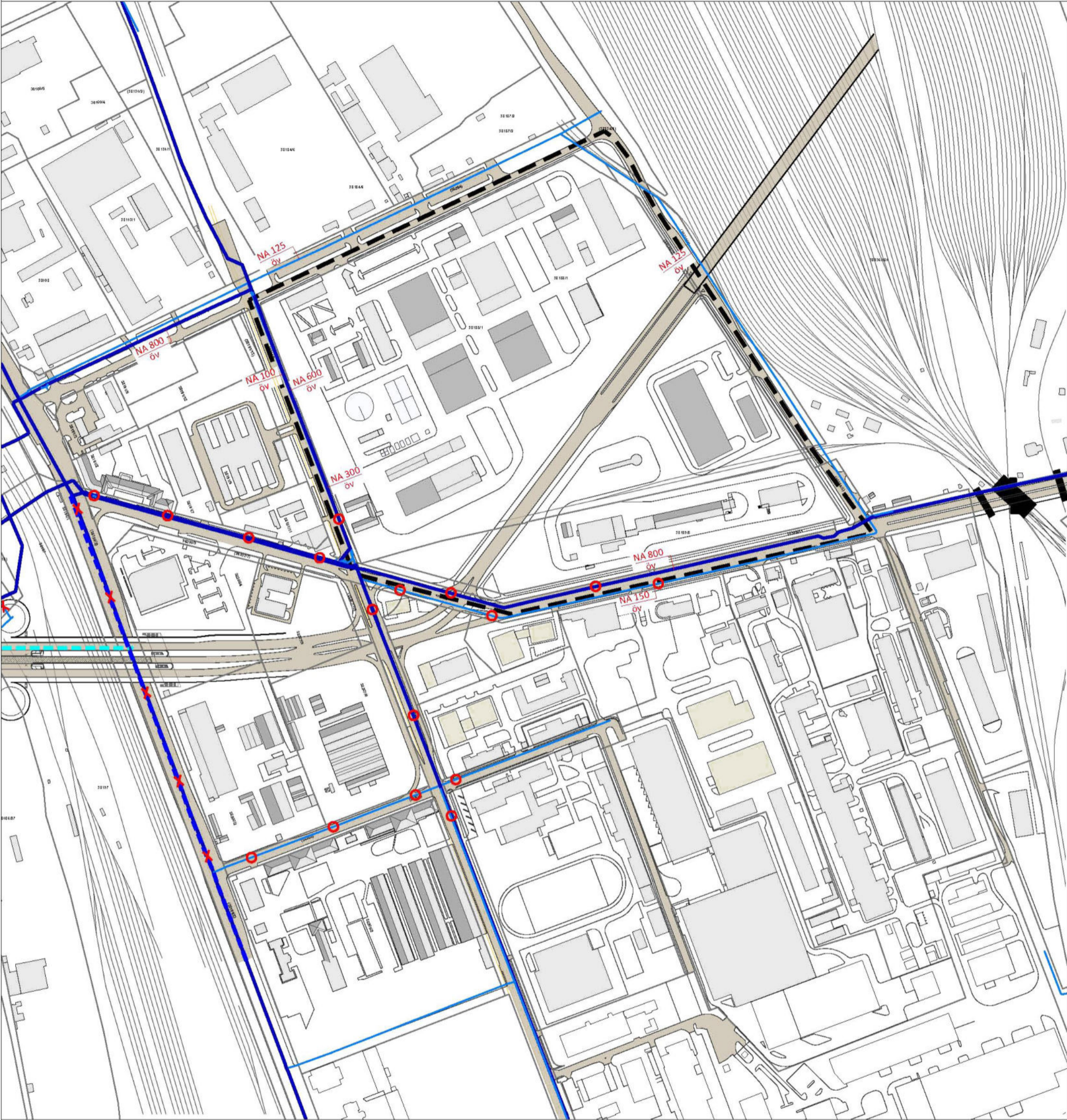
- Magyar Telekom Nyrt. hírközlési hálózatot,
- az Antenna Hungária Zrt, illetve Invitech Kft. hálózatát, amelyek csőrbérlet formájában váltak érintetté.

A Gubacsi út páros oldalán végig szükséges lesz a Timót utcáig a hálózat átépítése, amely során az úttestbe kerülne az aknás nyomvonal, ezért mintegy 300 m hosszan kiváltás várható.

A Timót utcánál a Gubacsi út szélesítése miatt, a Timót utcába a beforduló alépítmény miatt szükséges megszakító ráépítés.

A tervezett híd és az Illatos út torkolatánál meglévő vezetékre cső-védelem kerül elhelyezésre, a párhuzamosan fektetett hálózat megszakítói úttest alá kerülnek, így annak kiváltása szükséges. A Gubacsi úti aknás hálózatban, csőbérlet formájában Antenna Hungária Zrt. és Invitech ICT Services Kft. tulajdonú kábelek is érintettek, így azok kiváltását is meg kell oldani.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Ivóvíz gerincvezeték		Kiváltandó vezetékszakasz
		Ivóvíz főnyomóvezeték (F. Vízművek távlati terve alapján)		Átépitendő vezetékszakasz
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as Pesti alap zóna)		Tervezési terület határa

Megjegyzés: A kerület, benne a tervezési terület a 9/2019. (VI. 14.) MMM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Egyesített főgyűjtő csatorna			Kiváltandó csatornaszakasz
		Egyesített gyűjtőcsatorna			Átemelő műtárgy
		Csapadékvíz csatorna			Tervezési terület határa

Megjegyzés: A kerület, benne a tervezési terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		10 kV-os villamosenergia földkábel		Kiváltandó vezetékszakasz
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat		Tervezési terület határa
		10/0,4 kV-os transzformátor állomás		

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett				
		Elektronikus hírközlési hálózat (Antenna Hungária)			Elektronikus hírközlési hálózat
		Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)			Kiváltandó/átépítendő vezetékszakas
		Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)			Tervezési terület határa
		Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)			

BUDAPEST IX. KERÜLET CF PHARMA GYÓGYSZERGYÁR ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték			Távhő gerincvezeték (az előkészítő tervek alapján)
		Kisnyomású földgázvezeték			Távhő gerincvezeték (TSZT alapján rögzített további nyomvonal)
		Gáznyomáscsökkentő			Tervezési terület határa
		Megszüntetendő vezetékszakas			

6.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A zöldfelületi rendszert ökológiai, klimatikus, településképi és környezetvédelmi okokból is egységesíthetné az üzemi tevékenységet folytató területhasználat szélén telepített növényzónák. Az utcákon telepítendő növényállomány (fasor, cserje- és gyepszintű növényállomány) pedig a kerület arculatának javításában is jelentős szerephez jutna.

Általános célok, feladatok a zöldfelületi rendszer mennyiségi és minőségi fejlesztése a Nemzeti Környezetvédelmi Programmal összhangban:

- Összefüggő, egységes zöldfelületi rendszer kialakítása, növelése, megújítása, fenntartása.
- A zöldfelületek ökológiai és használati értékének növelése, a zöldterületek elérhetőségének és minőségének javítása.
- A zöldfelületek vizuális, esztétikai célú fejlesztése.
- Zöldsávok létesítése, kibővítése, fasorok állapotfelmérése, felújítása és telepítése, falak, tetők, tűzfalak zöldítése, kiegyenlítő zöldfelületek megőrzése, kiegészítése, telepítése és megvalósítása.
- Az igénybevételre kerülő biológiailag aktív felületek magas biológiai aktivitású területek létesítésével történő területi pótlása.
- A talaj funkció megőrzését biztosító burkolatok kialakítása.
- Magas biológiai aktivitású, kondicionáló zöldfelületek, illetve védő erdők telepítése a környezetterhelések mérséklése érdekében.
- A mesterséges felszínborítás minimalizálása; faültetés, gyepesítés; zöldfelületek gondozása.
- Zöldtetők, tetőkertek létesítése és fenntartása.
- Épületek környezetének rendezése
 - nagyobb díszértékű kiültetések
 - zöldtetők, zöld-teraszok kialakításának ösztönzése
 - forgalomcsillapított, fásított utcák
- Kerékpáros közlekedés lehetőségeinek, rendszerének bővítése a zöldfelületi rendszer fejlesztésével párhuzamosan.

Összességében a zöldfelületi ellátottság mértékének növekedése jelentősen nem várható a településrendezési eszközök teremtette lehetőségektől, de minőségi változás várható, amennyiben a javaslatok alapján a zöldfelületi fejlesztések megvalósulnak. A javaslatok megvalósítása egyben a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítését is biztosítja.

- A vízfelületek és növényzettel borított felületek arányának növelésével elérhető a hőmérséklet csökkentése, mert kedvezően hatnak a mikro- és mezoklímára, valamint hőszabályozási folyamatokra.
- A kritikus területek árnyékolásával - lombkorona növeléssel - csökkenthető a besugárzás mértéke, a burkolt felületek túlzott felmelegedése megelőzhető, a növényzet hőtároló képessége és párologtatása, valamint a tetők és a felszín vízvisszatartó képességének növelése fokozható.
- A többszintű növényállomány ültetésével, úgynevezett szűrő zónák kiépítésével a felszínhez közeli levegőáramlás növelése érhető el, ami a szennyezett levegő kiszellőzését, a szennyezések koncentrációjának csökkentését segíti.

6.4 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(A településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

6.4.1 Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem

A terület felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból érzékeny a Felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő településekről szóló 27/2004 (XII.25.) KvVm rendelet szerint.

A hidrogeológiai adottságból következően a felszíni és felszín alatti vizek védelme kiemelt feladat. A tömb, és ha szükséges a környező területeket is kármentesíteni kell.

A tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja. Feltöltések során szennyezett talaj nem használható.

A szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. A kialakult, kialakítandó nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizek csak olajfogón keresztül, tisztítottan kerülhetnek szikkasztóba, elvezető árokba.

A beruházások kivitelezése során időszakosan építési és bontási hulladékok keletkeznek. Az építési és bontási engedélyek iránti kérelmeknél, valamint az építési és bontási tevékenységek során ezek nyilvántartása és elhelyezése megfelelően szabályozott. Építési és bontási hulladékok elhelyezése és kezelése csak az erre a célra engedélyezett lerakón történhet.

Az építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A szennyvizek szikkasztása tilos. A közcsatornába vezetett víz minősége nem haladhatja meg a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértékeket, amelyről a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklet rendelkezik.

Kiemelt hangsúlyt kell fektetni az ideiglenes használatokra. A talaj és felszín alatti vizek további szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetők.

Semmilyen tevékenység nem folytatható, amely a víz és a talaj károsodását okozhatja. A technológiai eredetű szennyvíz tisztítását a vonatkozó rendeletek szerint a telephelyeken belül kell megoldani olyan mértékben, hogy az a közcsatornába vezethető legyen.

Biztosítani kell a csapadékvizek befogadóba való jutása előtti előtisztítást. A korábbi használaton kívül maradt közművezetéseket is el kell távolítani, azonban a területen található monitoring kutak megőrzésre javasolt.

Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A felszíni víz jó állapotának eléréséhez és megőrzéséhez a felszíni víz vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól szóló 10/2010. (VIII. 18.) VM rendeletben foglalt környezetminőségi és vízminőségi határértékek betartását biztosítani kell.

6.4.2 Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás

A működés, üzemeltetés során keletkező hulladékok a település kommunális hulladékkezelés rendszerén belül továbbra is kezelhetőek.

A közterületekről, fejlesztési területekről az építkezés kezdete előtt az elhagyott hulladékokat össze kell gyűjteni és a hulladéklerakóra szállítani.

A keletkező kommunális szilárd és ipari nem veszélyes hulladékokat rendezetten kell gyűjteni és rendszeresen kijelölt hulladéklerakóhelyre történő elszállításáról gondoskodni kell.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni. A veszélyes hulladékok elszállítását kizárólag környezetvédelmi engedéllyel rendelkező cég végezheti.

Egyedi megítélést és kezelést jelentenek – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet alapján – az ipari épületek bontásából származó, sokszor nehezen megítélhető szennyezettű törmelékek, építési anyagok, amelyek kezelése külön figyelmet érdemel. A bontással érintett területeken meg kell határozni, hogy milyen típusú hulladékok és mekkora mennyiségben keletkeznek, valamint, hogy a bontandó épületekben található-e környezetet veszélyeztető anyagok. A bontási hulladékokat szelektíven kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező szállítóval elszállítani. A bontási munkálatokból származó, valamint a szállítójárművek és munkagépek üzemeltetéséből származó veszélyes hulladékokat elszállításuk előtt a hatályos törvényi előírásoknak megfelelő konténerben kell tárolni. Veszélyes hulladékként kezelendőek azok a hulladékok, amelyek a bontás vagy tereprendezés során vizsgálatra kerültek és a jogszabályi határértékeket meghaladó mértékben tartalmazzak környezetkárosító anyagokat.

6.4.3 Levegőminőség védelme

A közlekedési eredetű légszennyezés miatt a gépjárműforgalommal terhelt közutak mellett levegőtisztaság-védelmi szempontból feltétlenül indokolt zöldsáv kialakítása, és a meglévő intenzitásának növelése.

A közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében, a diffúz légszennyezést okozó kiporzások megszüntetésében, a többszintű növényzettel kialakított zöldsávoknak nagy szerepük lenne, ezért a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentősége is van. Az út menti fasorok, illetve védőfásítások telepítésénél előnyben kell részesíteni a környezettűrő, honos fajokat, de tilos az invazív fajok alkalmazása.

A levegőszennyezés megakadályozása érdekében a vonalas és pontszerű légszennyező forrás (létesítmény, technológia) kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak megfelel és az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerül a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeknek, valamint a légszennyezettség határértékeknek meg tud felelni.

Célszerű javítani a közösségi közlekedés, a kerékpáros közlekedés feltételeit.

A tervezett kerékpárutak építésével, elektromos gépjárművek feltöltésének lehetőségével ösztönözhető az „alternatív”, környezetbarát egyéni közlekedés. Gyűjtő utak kivételével a forgalomcsillapító intézkedések bevezetésével alacsonyabb kibocsátást eredményező forgalomszabályozás valósítható meg.

6.4.4 Zaj és rezgésvédelem

A közlekedésből származó zajterhelés kérdései összefüggenek a levegőterhelésnél tárgyaltakkal. A levegőminőség javítására és védelmére irányuló javaslatok a zaj és rezgés elleni védelmet is erősítik.

Új ipari létesítések, meglévő létesítmények fejlesztése a környezetvédelmi hatóság ellenőrzése mellett csak ott valósulhatnak meg, ahol a környezetben a védendő épület, helység, terület védelme megtartható, biztosítható.

A megújuló energiák hasznosításának elterjedésével növekszik azon berendezések telepítése, amelyek az áramellátás biztosításához átkonvertálják a megújuló energiát. Ezen berendezések zajkibocsátása (transzformátorházak, inverterek, egyéb) határérték túllépés megállapítása nélkül sem zavarhatják a lakóterületek, valamint a magasabb rendű jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területeket. Amennyiben a zajhatás csökkentése érdekében szükséges, a zajkibocsátó berendezéseket épületben, vagy zajvédelemmel ellátott építményben kell elhelyezni úgy, hogy zajhatás a telekhatárok mentén 10 dB-nél magasabb nem lehet.

6.4.5 Bűz elleni védelem

Új diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek folytatása nem támogatandó.

Ilyen tevékenységek csak zárt térben, illetve abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológia (elszívó berendezések) alkalmazásával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

6.4.6 Klímaváltozás hatásainak mérséklése

A zöldfelületi javaslatokban megfogalmazottak mellett javasolt a megújuló energiaforrások részarányának növelése (nap-, szél-, víz-, geotermikus energia, biogáz, szilárd biomassza hasznosítás, hidrogén alapú energiatermelés). A települési energiagazdálkodás klímatudatos átalakítása az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése a közlekedésmódok és növénytelepítés mellett jelentősen javítható a megfelelő épületszigeteléssel a meglévő épületek és új technológiák alkalmazásával új épületek esetében.

Az energiatermelő és -ellátó rendszerek hatékonyságának javítása, átalakítása, szabályozása a várhatóan gyakoribbá váló szélsőséges időjárási helyzetekkel szembeni sérülékenység csökkentése érdekében szükséges az energiastratégia megvalósítása, és energiatudatos településmenedzsment alkalmazása.

A jövőben javasolt a klímatudatos magatartás és életmód támogatása mind a lakosság, mind a gazdálkodók körében, hogy megerősítsék a közös felelősséget a városi környezet állapotáért és a közös társadalmi értékek kialakítását.

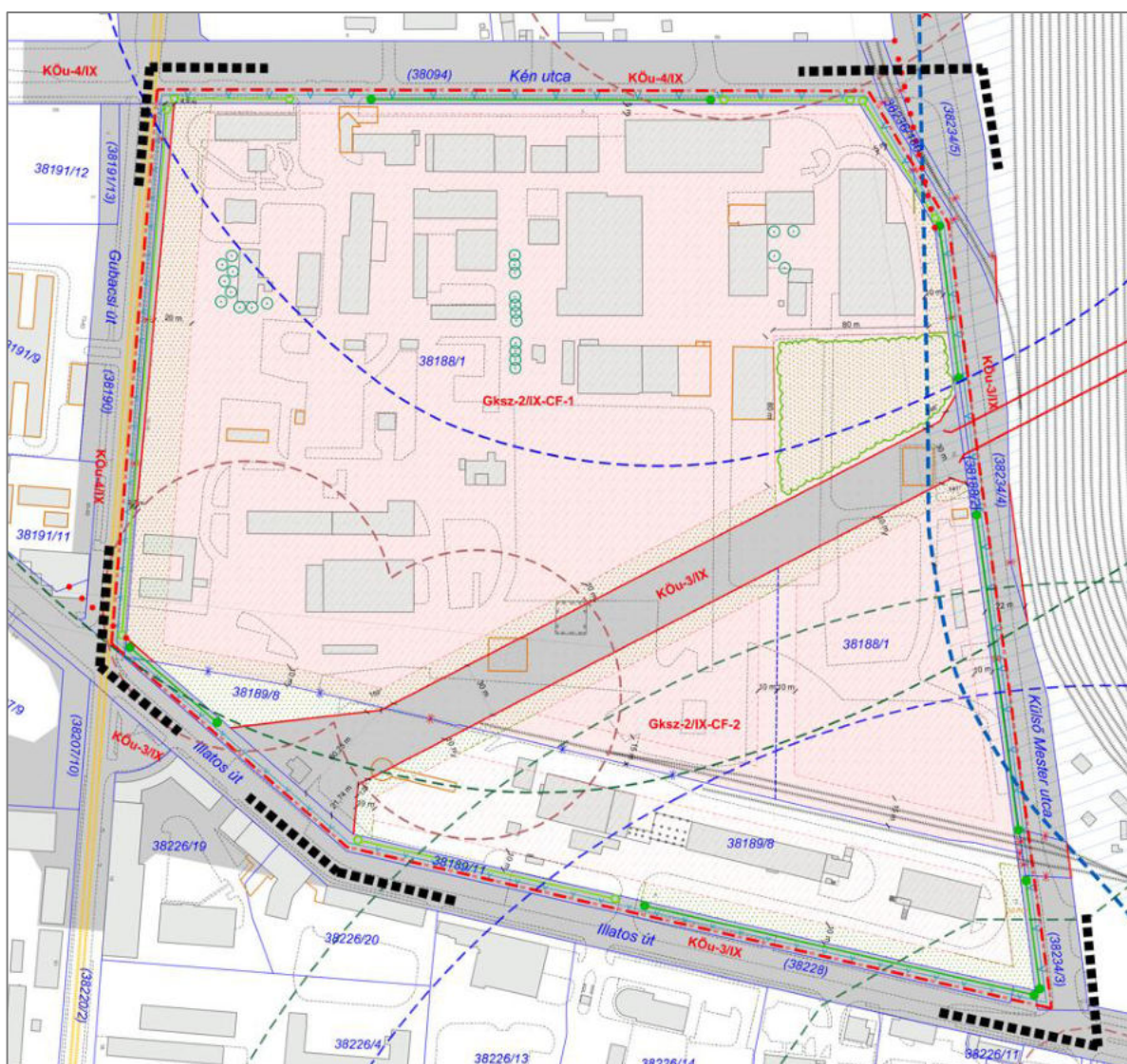
7 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció részben a hatályos, illetve a folyamatban lévő eseti TSZT-FRSZ módosítás tartalmához, részben a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv tartalmához igazodik. Ennek megfelelően a szabályozás legfontosabb elemei:

A tervezett új Duna-híd lehajtójának nyomvonalát és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra-elemeket érintő módosítások

Az új közterület kiszabályozása a tervezett Galvani körút – Illatos út – Gubacsi út csomópont területigényéhez igazodva, a Településszerkezeti terv és a FRSZ 1. mellékletének megfelelő helyigénnyel lett kiszabályozva. Bár az ezekben rögzített területigény irányadó, így elvben a szükséges igényekhez igazodva csökkenteni és növelni is lehetne a területét, közlekedési alátámasztó munkarészek alapján a TSZT-ben előírányzott 30 m szélességű közterületre szükség lehet az útvonal megvalósítása esetén. Így a CF Pharma területét átszelő és a STRABAG területét érintő közterületi szabályozás - részletes tervek hiányában - a TSZT-FRSZ tartalma alapján került feltüntetésre. Főpolgármesteri Hivatal Településrendezési Főosztályával előzetesen egyeztetve, jelenleg nincsen jogszabályi lehetőség arra, hogy a nyomvonal megvalósításának a lehetősége legyen csak a szabályozás eszközeivel biztosítva, szükséges a közterületként való kiszabályozás.

A szabályozás során a módosítás alatt álló TSZT szerkezeti tervlapján kijelölt új út területe „Fővárosi érdekű szabályozási vonal” jelöléssel került kiszabályozásra, míg a szabályozási vonallal érintett ingatlanokon található épületek „szabályozás érdekében bontandó/bontással érintett épület” jelölést kaptak.



A fentiekén túl az alábbi, a hatályos terv szabályozási koncepciója alapján készült a terv:

A tömböt átszelő tervezett úttól észak-nyugatra eső területek

A tömb területén jelenleg a CF Pharma Gyógyszergyár Kft. üzemel, melynek működése távlatban is biztosítandó. A tömb területén a jelenlegi építési hatértékek jogfolytonos alkalmazása van előirányozva. Ez lehetőséget biztosít jelentős további fejlesztésekhez, mivel az építési övezeti határértékek nincsenek kihasználva és az épületek egy része bontásra irányozható elő avult állaga miatt és így további építési lehetőségek adódnak.

A tömböt átszelő tervezett úttól dél-keletre eső területek

A tervezett út szükséges helybiztosítása valamelyest átalakítja a tömb területét és hatályos terv szerinti övezeti határvonalakat, de a tervezett állapotban a tömb ezen részén az Illatos út menti (STRABAG - Frissbeton Kft.) területen alkalmazott építési övezeti határértékek jogfolytonos alkalmazása tervezett.

A tervezett szabályozás érinti a Frissbeton Kft. telephelyét, így ennek további működéséhez tömbön belül új telekalakítás és az üzemei létesítmények egy részének áthelyezése szükséges.

A CF Pharma Kft. területe a hatályos terv szerint is megosztásra volt előirányozva. Ez a tervezett út kiszabályozását követően is így lesz, de a korábbtól eltérő geometriával. A jelenlegi telephelynek ezzel egy nagyobb része marad meg összefüggően, azonban a megosztás lehetőségét a telekalakításra vonatkozó előírások lehetővé teszik.

Egyéb szabályozási elemek

A szabályozási terv - a TSZT-vel összhangban – alsó küszöbértékű veszélyes üzemként tünteti fel a CF Pharma Kft. telephelyét és az itt lévő veszélyes üzem belső veszélyességi zónáját. A területét érinti a környezetben található más veszélyes üzemek középső és külső veszélyességi zónája is, amelyet szintén rögzít a Szabályozási terv.

A terület kiépített zöldfelületben hiányos volta miatt egy meglévő fásított zöldfelületet megtartandónak jelöl a terv és a körterületek egyes szakaszain „Előkert fásított zöldfelületként fenntartandó területe” jelzést alkalmaz, ahol részben kialakult, részben kialakítható zöldfelületek találhatóak. Ugyanakkor az előírások ennek részleges, 40%-os burkolását is lehetővé teszik parkoló és egyéb burkolt felületként.

A teljes tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely és a vízminőségvédelmi terület övezetének része, amit szintén rögzít a Szabályozási terv.

A közterületeken a meglévő és telepítendő fasorok is feltüntetésre kerültek.

8 FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Trk. 20. § (1) bekezdése alapján a kerületi szabályozási terveknek minden esetben összhangban kell készülniük a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervvel, illetve Fővárosi rendezési szabályzattal. Jelen KÉSZ tervezési munkánál ennek megfelelően a hatályos fővárosi településrendezési tervek, valamint a Új Duna-híd és a kapcsolódó közeledési infrastruktúra területére készült eseti TSZT-FRSZ módosítás tartalmát és előírásait teljeskörűen figyelembe vettük.

8.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

A területfelhasználási egységek határvonalait a tervezési területre vonatkozólag digitális adatszolgáltatásként a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályától és BFVT Kft-től, a tervezett Galvani körút megvalósításához készült közlekedési tervek digitális vonalait pedig a NIF Zrt-től kaptuk meg jelen munkához.

A KÉSZ rögzíti a tervekben előírányzott új Köu-3 besorolású főút nyomvonalát az Illatos úttól a Külső Mester utcát és a Ferencvárosi Pályaudvart keresztezve. A korábbi tervekben előírányzott munkahelyi terület megnevezése Gksz-2 jelű raktározást, termelést szolgáló gazdasági területre változott, de ez lényegi változást a terület hasznosítási lehetőségeiben és a szabályozásban nem eredményezett.

TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap a Területfelhasználási tervlappal összefüggésben rögzíti a területen tervezett új főút nyomvonalát, és a Gubacsi úton a meglévő közúti vasút (villamos) vonalát, melyet a szabályozási is rögzít.

TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek és magassági korlátozási tervlap

A terület nyilvántartott régészeti lelőhely státusát tartalmazza, melyet a Szabályozási tervlap is rögzít.

TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap nem tartalmaz elemet a tervezési területen.

TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapon a CF Pharma Kft. telephelye alsó küszöbértékű veszélyes üzemként van feltüntetve és a telephelyen lévő veszélyes üzem belső veszélyességi zónája is. A terület a környező veszélyességi üzemek középső és külső veszélyességi zónái is érintik, melyek mindegyikét a Szabályozási terv is rögzíti. Ezen kívül a vízminőség-védelemi terület övezetét is rögzíti a tervlap, ami a Szabályozási tervnek is eleme.

TSZT Szerkezet tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon a területét érinti a Külső Mester utca túloldalán lévő Ferencvárosi pályaudvar vasúti pályáinak védőterülete, amely a Szabályozási terven is rögzítésre került.

8.2 FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Az Étv. 2. § 35. pontja értelmében a Főváros rendezési szabályzata nem tartalmazhat telekalakítási, illetve építésjogi előírásokat. Ezen szabályokat minden esetben a Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza az FRSZ-szel összhangban.

A KÉSZ-ben megfogalmazott előírások (övezeti paraméterek) a jogszabálynak megfelelően igazodnak az FRSZ 1. mellékletében rögzített, az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűségi értékekhez. Az építési övezetek paraméterei a szabályzat 4. §-ának (1)

bevezetésében leírtaknak megfelelően oly módon kerültek meghatározásra, hogy az adott területfelhasználási egységen belül található összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen sem haladja meg a szabályzatban előírt beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

8.2.1 A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései

Az FRSZ a főváros teljes közigazgatási területére beépítési sűrűségi értékeket határozott meg az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan. Eszerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik: a **bsá** jelű általános sűrűségi érték az egyes építési övezetekben általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a **bsp** jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

$$bs = bsá + bsp$$

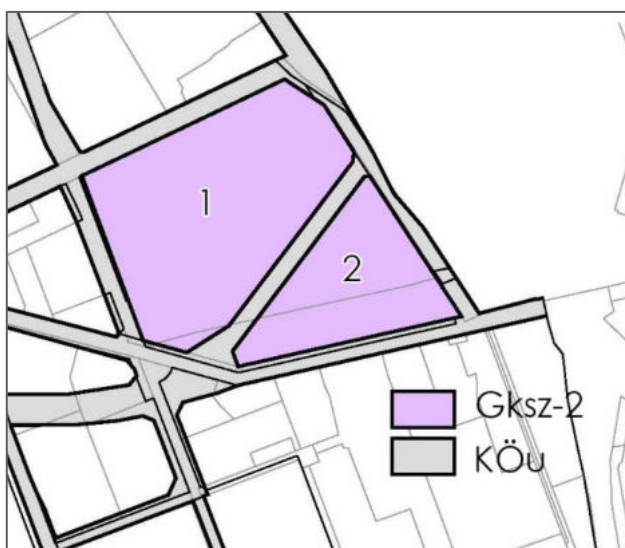
A kerületi szabályozási határérték az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetek építési telkeire jutó összes építhető bruttó szintterület ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. Ezt a FRSZ rendelkezései alapján minden egyes területfelhasználási egység esetén igazolni szükséges.

A szintterületi mutató építési övezetre, övezetre, ezen belül egy telekre vonatkozó szabályozási elem, a szintterületi sűrűség pedig területfelhasználási egységre vonatkozik. Az igazolás során tehát az egy területfelhasználási egységben lévő összes övezeten belül építhető szintterület összességéből és az övezetbe nem sorolt közterületek együttes értékéből számítható és mutatható ki a megfelelés.

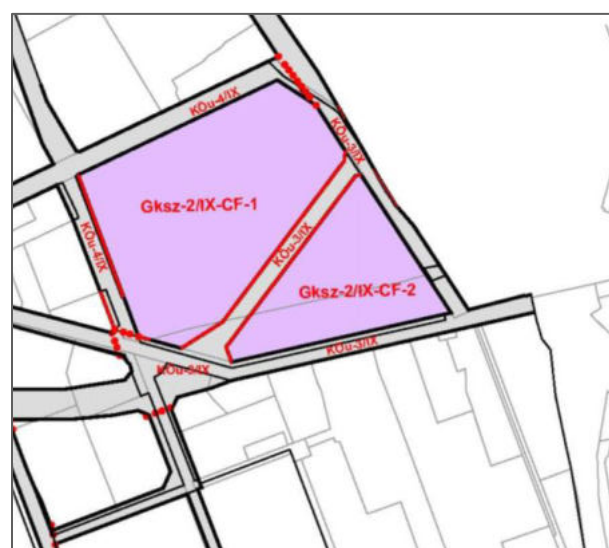
Mivel azonban a beépítési sűrűség is két részre tagolt (Bsá és Bsp), célszerű a szintterületi mutatót is **szmá** (általános szintterületi mutató) + **szmp** (parkolási célú szintterületi mutató) mutatóra tagolni, melyek együttesen adják ki az **szm** (szintterületi mutató) értékét. Az FRSZ-ben meghatározott szintterületi sűrűségértékek több területfelhasználási egység esetén meghaladják az OTÉK szerinti legnagyobb értéket. Az FRSZ-ben meghatározott magasabb határértékek azért alkalmazhatók, mert a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményében a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter az eltérésekhez hozzájárult.

$$szm = szmá + szmp$$

8.2.2 Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása



TSZT – beépítésre szánt területfelhasználási egységek (átnézeti ábra)



Szabályozási terv – Építési övezetek (átnézeti ábra)

1		FRSZ 2021		Gksz-2	
Beépítési sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	114 097	228 194	0	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/IX-CF-1	114 097	1,50	0,00	171 145	0
Összesen		114 097		171 145	0
Bsa Szma					
228 194	>	171 145	megfelel	Tartalék (m ²)	57 048
Bsp Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0

2		FRSZ 2021		Gksz-2	
Beépítési sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	53 940	107 881	0	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/IX-CF-2	53 940	2,00	0,00	107 881	0
Összesen		53 940		107 881	0
Bsa Szma					
107 881	<	107 881	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0

8.2.3 Az FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása

1. 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.”

→ Az előírása tervezési területen teljesül, lásd az előző pont szerinti igazolásokat.

„4.§ (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A KÉSZ 2. melléklete a az FRSZ-szel összhangban általános szintterületi mutatót és parkolási célú szintterületi mutatót határoz meg és ezt az előző pontban ennek megfelelően igazoltuk.

„4.§ (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra a szintterületi mutatók.

2. Az egyes területek beépítési magasságának korlátozásával összefüggő előírások

→ A módosítással érintett terület esetében nem releváns.

3. 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 gyűjtőutak (KÖu-4).”

→ A KÉSZ a hatályos TSZT/FRSZ kijelölésével összhangban sorolja az utakat övezetbe.

„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során
a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”

→ A KÉSZ rögzíti ezt az előírást.

„12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás

17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra-elemek elhelyezését a folyópályaszakaszokon biztosítani kell.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra-elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

→ A tervezési területen a KÉSZ az FRSZ-ben meghatározott irányadó területbiztosítással azonos területet jelölt ki.

„17.§ (4) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

(5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A KÉSZ tervezetének 6. és 8.§-sa rögzíti.

„19.§ (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén - a (4) bekezdés figyelembevételével - teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A KÉSZ tervezete tartalmaz erre vonatkozó előírást.

→ Az FRSZ 21.§ un. rugalmassági előírásait nem alkalmaztuk a tervezési területen a KÉSZ készítésénél, mivel Köu övezetek területei a TSZT/FRSZ-szel összhangban kerületek kijelölésre.

9 ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

9.1 RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészében a régészeti örökség leírásánál felhasználásra kerültek a 496/2016. (XII. 28.), a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló Korm. rendelet szerinti, a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatok, valamint a témához kapcsolódó szakirodalom.

Történeti leírás, régészeti örökség felmérése

A vizsgált területről régészeti lelőhely nem ismeretes. A legközelebbi lelőhely a Soroksári út 158. alatt található, ahol 1951-ben homokkitermelés közben sírokra bukkantak. Az akkori Lámpagyár területén 5 avar kori sír került feltárássra. Agyagedény, vaskés, bronz övveret, bronz hajkarikák kerültek a Budapesti Történeti Múzeumba. Hitelesítő feltárássra nem került sor. A népvándorlás kori temető kiterjedése, határai mind a mai napig ismeretlenek. A környéken, az Illatos-árok északi oldalán még két avar temetőről van tudomásunk. Egyik a Ferencvárosi teherpályaudvar helyén valaha volt marhalegelőn került elő még a XIX. század második felében, a másik az Illatos-árokban a Határ út kezdete táján lévő szakaszára lokalizálható. A Ferencvárosi pályaudvar területén még a XIX. században létezett régi lóversenyterre lokalizált lelőhelyről kerültek a Magyar Nemzeti Múzeumba, majd onnan a BTM-be sírból származó ővveretek, melyeket a késő avar korra kelteznek. (BTM RO népv.f.leltk.1494-1495 és BTM RO népv.f.leltk.1188) A másik lelőhelyen, a mai József Attila lakótelep területéről, a Távíró utca tájékán 1956-ban működött homokbánya kitermelése során került sor egy avar temetőrészlet leletmentésére. Itt VIII. századi avar temető 54 sírja került elő. A női sírok mellékletei: dinnyemag alakú gyöngyök, üvegpasszta, gyöngyös bronz-fülbevalók, kézzel formált durva edények. A férfi sírok mellékletei: vascsat, kés, kovapenge, agyagbögre, griffes-indás fegyveröv.

Ezeket a temetőrészleteket is figyelembe véve feltételezhető, hogy nagy lélekszámú és hosszú ideig élő népesség használta ezeket a temetőket. Telepük, falvaik nyomai eddig nem kerültek elő, pedig nagy valószínűséggel azoknak is a környéken kellett lenniük.

Szakirodalom:

- Nagy Tibor jelentése a Wekerle telepi leletmentésről. *BTM Régészeti Adattár dokumentációs gyűjtemény* I. sz: 1095-79.
- Nagy Margit: *Awarenzeitliche Graberfelder im Stadtgebiet von Budapest*, 1998, Bp. 14-15. tábla, 16-20 tábla
- Nagy Tibor ásatási jelentése a Soroksári út 158. alatti temetőről. *BTM Régészeti Adattár dokumentációs gyűjtemény* I. sz: 479-77
- Fabó Beáta, Holló Szilvia Andrea: *Budapest térképeinek katalógusa*. 1-5. köt. Budapest, 2003, Budapest Főváros Levéltára.

Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védelem alatt álló (jogszabályi határozattal védetté nyilvánított terület) nem található.

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatok alapján a szabályozási tervvel érintett terület része a 66290 egyedi azonosító számon szereplő „Déli vasúti összekötő híd-Ferencvárosi pu.-Üllői út- Határ út-dél” elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhelynek, mely gyakorlatilag a Könyves Kálmán körüttől délre eső teljes kerületrészt magában foglalja egészen a Határ útig.

A törvény értelmében a teljes terület általános régészeti védelem alatt áll a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján.

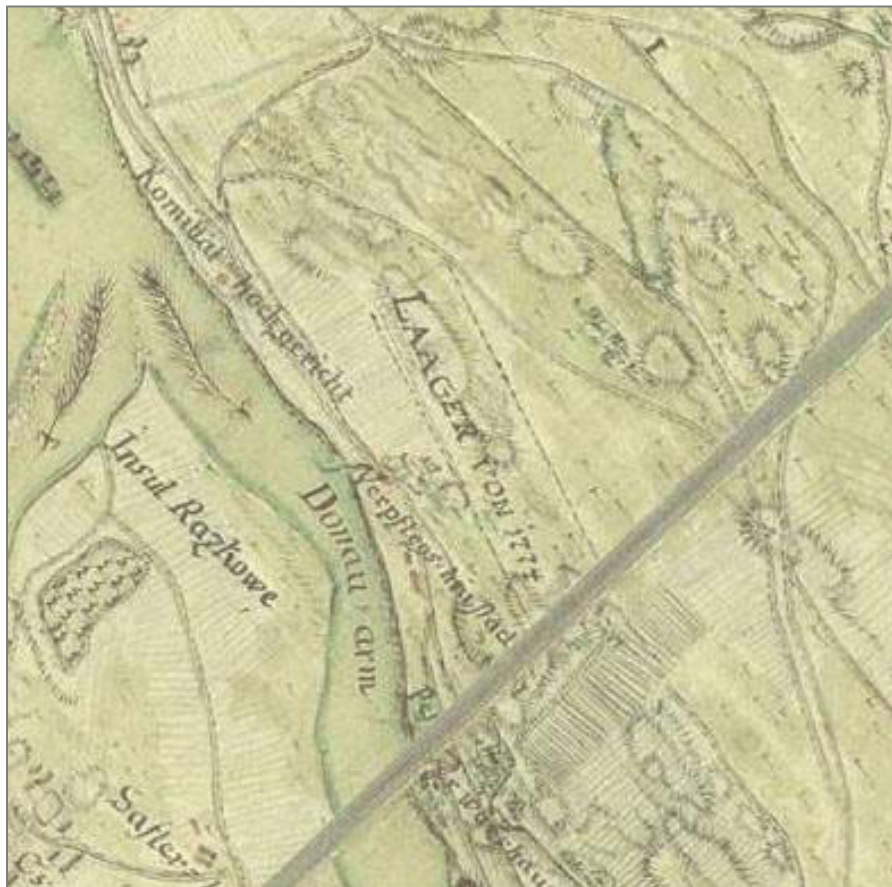
Az örökségi értékek elemzése

A jelenlegi régészeti-történeti adatok alapján a vizsgált területen, a közeli temetőrészekhez kapcsolódóan, esetleges település nyomainak előkerülése várható.

Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgált terület jelentős része elfedett, a régészet hagyományos terepbejárási módszerével adatokat gyűjteni nem lehet.

A területről fennmaradt legkorábbi térképek itt a középkori és koraújkorai pesti határ szélén vizenyős területet ábrázolnak. A Soroksári Duna-ág parti homokdűne sora mögött egy lefolyástalan terület húzódott, ahol a mocsaras és nyílt vízfelületek ugyan időről időre változhattak, de összességében emberi megtelepedésre alkalmas területet csak a régi Lóversenytér környékén lehet felfedezni, a vízjárta területből itt ábrázolnak a környezetükből kiemelkedő dombsort, valamint a mai Illatos ároktól délre a határ útig terjedő részen.



Katonai felmérés részlete 1775-ből

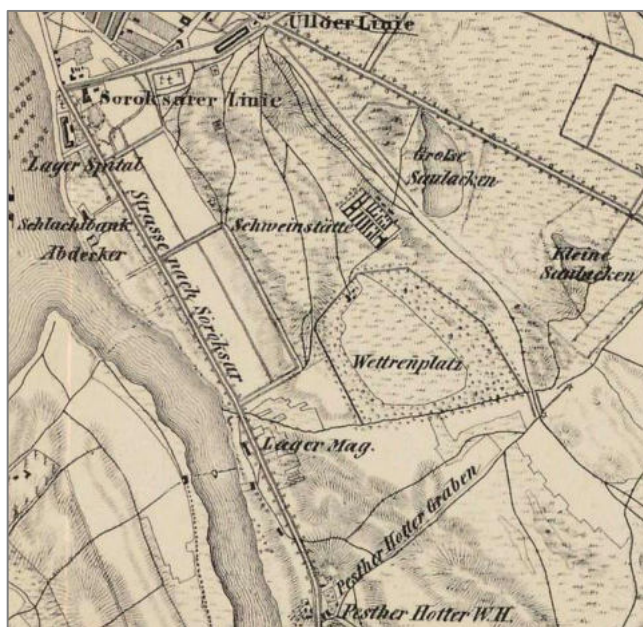
Az 1775-ből származó felmérésen a területet katonai területként ábrázolják, ahol még nyoma sincs a terület lecsapolását szolgáló ároknak. Az első katonai felmérésen azonban már megjelenik a Duna és a mai Gubacsi út vonaláig megásott árok. A továbbiakban az 1823-as katonai felmérésen a mai Gyáli út vonaláig értek el, és azt lehet mondani, hogy 1852-re kiépült teljes hosszában a Horog utca térségében felállított sertéshizlaldáig. Ekkor még Lecsapoló ároknak nevezték, utalva arra, hogy eredetileg a talajvizek elvezetését szolgálta.



Részlet az első katonai felmérésből 1785-ből



Katonai felmérés részlete 1823-ból



Katonai célú felmérés részlete 1852-ből

A Pesti határ fennmaradt legkorábbi térképei itt a középkori és korai újkor pesti határ szélén vizenyős területet ábrázolnak. A Soroksári Duna-ág parti homokdűne sora mögött egy lefolyástalan terület húzódott, ahol a mocsaras és nyílt vízfelületek ugyan időről időre változhattak, de összességében emberi megtelepedésre alkalmas területet csak a régi Lóversenyter környékén lehet felfedezni, a vízjárta területből itt ábrázolnak a környezetükből kiemelkedő domborsort.

Változtatási szándékok

A tervezési munka tartalma és célja a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése, a tervezett új Duna-híddal összefüggésben.

A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre

Bármely földmunkával járó beruházás szükségszerűen megsemmisíti az eredeti rétegviszonyokat, így az esetlegesen régészeti-történeti emlékeket tartalmazó rétegeket is.

Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A földmunkával megbolygatott rétegek végérvényesen megsemmisülnek, az eredeti rétegviszonyok megsemmisülésének folyamata visszafordíthatatlan.

Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Mivel a terület részét képezi a nyilvántartott régészeti lelőhelynek, ezért földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet elkezdni. Annak eldöntése érdekében, hogy milyen régészeti beavatkozás kell, hogy megelőzzön egy adott beruházást, a konkrét kiviteli tervek ismeretében szükséges egy **Előzetes régészeti dokumentáció** elkészítése. A régészeti beavatkozás a régészeti felügyeletől a próbafeltáráson át a teljes régészeti feltárásig terjedhet.

A várható régészeti objektumok egy része földobjektum. Az említett korszakokból származó településmaradványok magával a feltárással elpusztulnak, hiszen a földbemélyített házak, föld-faszerkezetű építmények, kemencék, gödrök a feltárás során eredeti rétegeiktől megfosztva szintén elpusztulnak. Így itt a szakszerű feltárás, dokumentálás és a leletek összegyűjtése után a terület minden gond nélkül felszabadul, és a tervezett beruházás megvalósítható.

Összefoglaló

A vizsgált terület az itt talált, illetve környező leletek tükrében az avar korban volt régészeti frekvenciált terület. Az Régi Lóversenyter (Ferencvárosi pu.) és Wekerle telepi két temetőrészen kívül a Soroksári út 158. szám alatti Lámpagyár területén végzett leletmentés avar kori temető részlete támasztja alá ezt a megállapítást.

- A szabályozási tervvel érintett terület teljes egésze a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által vezetett közhiteles nyilvántartása szerint a „Déli vasúti összekötő híd-Ferencvárosi pu.-Üllői út- Határ út-dél” elnevezésű, 66290 egyedi azonosító számon szereplő nyilvántartott régészeti lelőhely része.
- A törvény értelmében a teljes terület általános régészeti védelem alatt áll a 2001. évi LXIV. tv. 11. §-a alapján.
- A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a 496/2016 (XII.28.) Korm. rendelet alapján szakigazgatási szervként a Budapest Főváros V. kerületi Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala az illetékes.

Nyilatkozat

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 68/2018 (IV.9.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.


Adorjánné dr. Gyuricza Anna
szakértői azonosító: B5COGJ

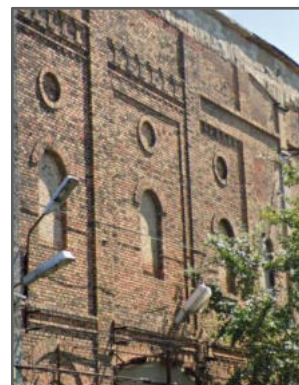
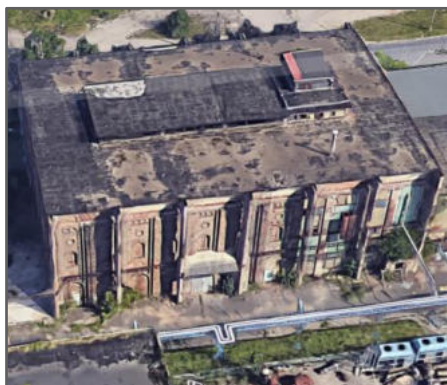
9.2 ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK

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. A teljes terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

Mindemellett egy épület említésre méltó a területen, melynek kerületi helyi védelem alá helyezése megfontolásra javasolható:

- Téglaarchitektúras csarnoképület

A csarnoképület jelenleg leromlott állapotú, jövőbeni hasznosítása esetén felújítása szükséges. Felújítás esetén megőrzésre javasolható a téglarchitektúras homlokzati kialakítása, mely a korabeli ipari építészet jellegzetességeit hordozza.



(képek forrása: Maps.Google)

A tervezett módosítások hatása az épített örökség elemeire

A tervezési területen jelenleg nincs nyilvántartott épített örökségi érték és olyan értékes épület sem, amely védelemre javasolható. A tervezési területre készülő új Kerületi Építési Szabályzat mellélete, a Szabályozási tervlap rögzíti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és az építési előírások is tartalmazzák, tehát a területen az örökségvédelem biztosított lesz a KÉSZ elfogadása esetén.

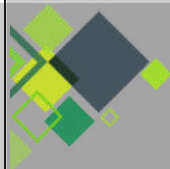
Nyilatkozat

Alulírott Berényi Mária, okleveles építészmérnök nyilatkozom, hogy rendelkezem az örökségvédelmi hatástanulmány épített értékeit bemutató fejezetének elkészítéséhez szükséges végzettséggel és érvényben lévő jogosultsággal.

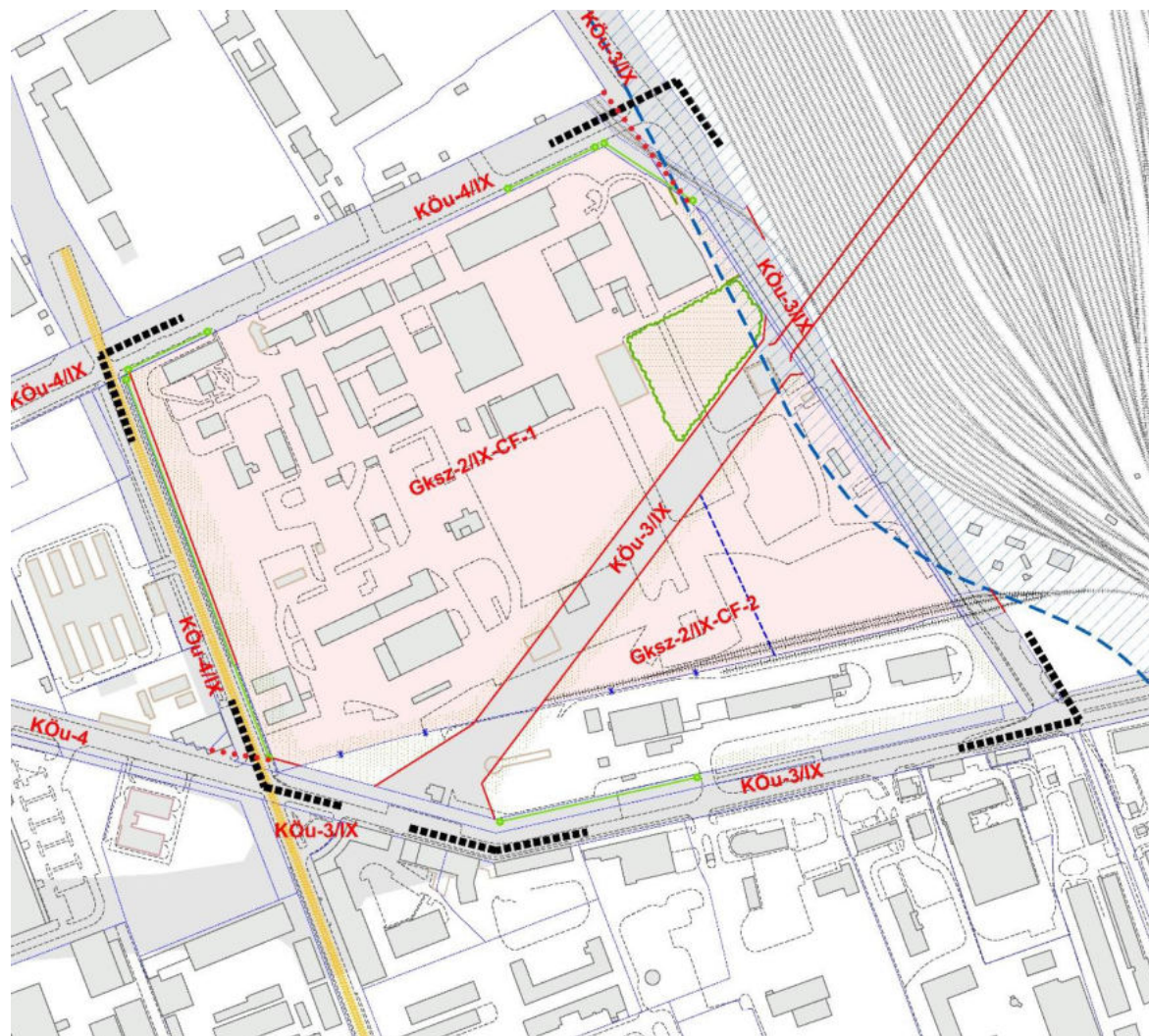
Berényi Mária

okleveles építészmérnök
vezető terület- és településrendezési
tervező, szakértő

TT/1É 01-0654



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



***Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (.....) rendelete
a Budapest IX. kerület, CF Pharma gyógyszergyár és környéke
(Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület)
Kerületi Építési Szabályzatáról***

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján - a 33.§ (5) bekezdés figyelembe vételével – a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III.28.) rendelete 1.§ (3) bekezdése alapján érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
Általános előírások**

A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. kerület, Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca (a 38236/180 hrsz-ú ingatlan) által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

(1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak a jelen rendelet és a jelen rendelet 1. számú melléklete (Szabályozási Terv) alapján szabad.

(2) A Szabályozási Területen a rendeletet

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, és

b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásai mellett.

3. Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások

3.§

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterület mutató-érték;
2. *fő rendeltetés szerinti épület*: az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő épület, amely egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhat;
3. *fővárosi érdekű szabályozási vonal*: Budapest Főváros rendezési szabályzata (FRSZ) 1. melléklete alapján meghatározott, a fővárosi szintű közlekedési infrastruktúra-elemek területbiztosítását szolgáló szabályozás;
4. *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel vagy ez telken belül biztosítható, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött vagy rendelkezik környezethasználati engedéllyel;
5. *melléképület*: az egyes övezetekben megengedett rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület, amely nem okozhat nagyobb mértékű környezeti terhelést a főrendeltetésnél (pl. gépkocsi és egyéb tároló épület);
6. *parkolási célú szintterületi mutató*: kizárólag az épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületi mutató érték;
7. *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és a parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze;
8. *tetőkert*: lapostető födémszerkezetén termőréteg takarással kialakított, növényzettel beültetett építményrész, amely az OTÉK előírásai szerint, a termőréteg vastagsága szerinti mértékben számítható be a telek előírt legkisebb zöldfelületébe.

4. Szabályozási elemek

4. §

- (1) Jelen rendelet csak a mellékletét képező Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) fővárosi érdekű szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség,
 - c) építési övezet, övezet határa,
 - d) építési övezet jele,
 - e) kötelező megszüntető jel,
 - f) az általános előírásoktól eltérő építési hely,
 - g) közúti közlekedési terület,
- (3) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendelet módosításával lehet.

5. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5. §

- (1) Kötelező telket alakítani új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megszüntethetők.
- (4) A közműellátást szolgáló mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezése céljából bármely építési övezetben és beépítésre nem szánt övezetben az előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

6. A magánút

6. §

- (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni;
 - b) a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak;
 - c) a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út szerepkörrel alakítható ki;
 - d) a magánút telkének minimális szélessége
 - da) legfeljebb 2 telek és nem raktározási vagy kereskedelmi rendeltetés kiszolgálása esetén legalább 9 m,
 - db) egyéb kiszolgáló út esetén legalább 12 m;
 - e) a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne;
 - f) a 30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet,
 - g) a közforgalom számára megnyitott magánúton legalább egy oldali, 1,5 m széles gyalogjárda létesítendő.
- (2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.
- (3) A magánút területén épület nem helyezhető el.

II. Fejezet

A közlekedés és a járművek tárolása

7. Az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása

7.§

Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:

- a) minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető,
- b) teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető,
- c) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

8.§

Helikopter-leszállóhely kizárólag honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi vagy államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

8. Személygépjárművek tárolása

9.§

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabályban meghatározott személygépjármű-tárolóhely szükségletet telken belül kell elhelyezni. Mértéke a vonatkozó jogszabályban meghatározott férőhely 50 %-a, a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével. Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlétszemélygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

- (2) Személygépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

9. Kerékpárok tárolása

10. §

A Szabályozási területet úgy kell tekinteni, hogy azon rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani. A telken belül a vonatkozó jogszabály szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

10. Tehergépjárművek tárolása

11. §

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyet telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlettehergépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

11. Autóbuszok tárolása

12. §

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen minden megkezdett 200 fő után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többletautóbusz-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

III. Fejezet

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

12. Az építés feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények

13. §

(1) A fővárosi érdekű szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.

(2) A Szabályozási Területen

- a) elhelyezhető létesítményeket a vonatkozó építési övezetek és az övezetek előírásai tartalmazzák,
- b) telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával, egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők,
- c) újonnan létesítendő épületek esetében az épületek legmagasabb kialakítható pontja – a vonatkozó övezeti előírások együttes betartása mellett – a megengedett legnagyobb épületmagasság értéket legfeljebb 6,0 m-rel haladhatja meg.

(3) Az építési helyen kívül eső meglévő építmény(rész)ek, épület(rész)ek szintterülete nem növelhető. Átalakításuk és felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges, a kötelező jókarbantartás körében megengedett mértékig, vagy a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból lehetséges.

(4) Két szintet meghaladó mélygarázs csak geotechnikai jelentés és hidrológiai szakvélemény alapján létesíthető.

13. Értékvédelem

14. §

- (1) A Szabályozási terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely része.
- (2) A régészeti lelőhely területén építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

14. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

15. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A meglévő és a tervezett közműhálózatoknak és azok védőtávolságának közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha más műszaki megoldás nem létezik és ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Útrekonstrukció esetén az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell. Az átépülő közművezeték az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (5) A közművezetéseket földalatti, a közműlétesítményeket földalatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (6) A Szabályozási Területen új épület létesítése csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehetséges.
- (7) A Szabályozási Területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (8) 400 m²-nél nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- (9) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcsatorna vagy elválasztott rendszerű csapadécsatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (10) Telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet.
- (11) Vezeték nélküli közcélú önálló hírközlési létesítmény (antenna, antennatartó szerkezet) csak a gazdasági építési övezetekben, a **KÖu** övezeti besorolású közlekedési területek határától legalább 50 m távolságra létesíthető.

15. Környezetvédelem

16. §

- (1) A Szabályozási területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.
- (2) Az 1. mellékleten „*Potenciálisan talajszennyezett terület*” jellel jelöl területen az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.
- (3) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (4) A hatályos felszín alatti vízminőségvédelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória határértékei betartandók.
- (5) Káros légszennyezéssel járó, büzt kibocsátó tevékenység nem folytatható, a mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi jogszabály vonatkozó határértékeit kell betartani.
- (6) Terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A Szabályozási területet érintő veszélyességi övezetek határán belül a vonatkozó jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

16. Zöldfelületek

17. §

(1) Az úthálózati elemek létesítése vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása során a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni az 1. mellékleten „*Telepítendő fasor*”-ral jelölt szakaszokon, a meglévő fasorok megtartása mellett.

(2) Ha a szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi, fasor telepítésénél legalább 1,5 méter széles, útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával. A 1,5 méternél keskenyebb zöldsáv esetében cserje ültethető a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembe vételével.

(3) A telek beépítése során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 30 %-át egybefüggően kell kialakítani.

(4) Az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű új lapostetőnek a gépészeti berendezésekkel el nem foglalt része legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(5) Zöldtető és föld alatti építmény tetőfödémén létesített zöldfelület a vonatkozó jogszabály szerint számítható be az építési övezetben előírt zöldfelület mértékébe.

(6) A Szabályozási Terven jelölt „*Meglévő értékes faegyed*” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

(7) A Szabályozási terven „*Előkert fásított zöldfelületként fenntartandó része*” jelzésű területet legalább 60%-ban fásított és karbantartott zöldfelületként kell fenntartani. A terület további 40%-án parkoló és egyéb burkolt felület létesíthető.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI, AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ELŐÍRÁSAI

IV. Fejezet

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

17. A Gksz-2/IX-CF-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

18. §

(1) A **Gksz-2/IX-CF-1** jelű jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági terület építési övezetben az alábbi rendeltetések célját szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) iroda,
- c) munkásszállás,
- d) szolgáltatás,
- e) a kutatás-fejlesztés,
- f) raktár, tárolás,
- g) parkolóház, autómosó
- h) saját használatú sport,
- i) telkenként egy szolgálati lakás más rendeltetésű épületben.

(2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.

(3) A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás műtárgy,

- b) kerti építmény
 - c) hulladékgyűjtő edénytároló,
 - d) ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - f) zászlótartó oszlop,
- helyezhetők el.
- (4) Az övezetben, az építési övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben az építési helyet az 1. melléklet határozza meg. Telekalakítás esetén az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) az előkert az 1. melléklet határozza meg, ennek hiányában 5 méter,
 - b) oldalkert 10,5 m,
 - c) az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságával megegyező érték, de nem lehet kevesebb 10,5 méternél.
- (6) Az 1. mellékleten jelölt előkertben telkenként egy, legfeljebb 50 m² beépített alapterületű és legfeljebb 5,0 m épületmagasságú portaépület létesíthető, amely az építési hely részének minősül. A portaépületben kerékpártároló, hulladékgyűjtő edénytároló is létesíthető.
- (7) Az 1. mellékleten „Telek megtartandó fásított zöldfelülete” jelű területen épület és építmény nem helyezhető el.
- (8) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

18. A Gksz-2/IX-CF-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

19. §

- (1) A **Gksz-2/IX-CF-2** jelű jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági terület építési övezetben az alábbi rendeltetések célját szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység
 - b) iroda,
 - c) munkásszállás,
 - d) szolgáltatás,
 - e) a kutatás-fejlesztés,
 - f) raktár, tárolás,
 - g) parkolóház, autómosó
 - h) saját használatú sport,
 - i) telkenként egy szolgálati lakás más rendeltetésű épületben.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a) a közmű-becsatlakozás műtárgy,
 - b) kerti építmény
 - c) hulladékgyűjtő edénytároló,
 - d) ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - f) zászlótartó oszlop,
- helyezhetők el.
- (4) Az övezetben, az építési övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben az építési helyet az 1. melléklet határozza meg. Telekalakítás esetén az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) az előkert az 1. melléklet határozza meg, ennek hiányában 10 méter,
 - b) oldalkert 10,5 m,
 - c) az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságával megegyező érték, de nem lehet kevesebb 10,5 méternél.

- (6) Az 1. mellékleten jelölt előkertben telkenként egy, legfeljebb 50 m² beépített alapterületű és legfeljebb 5,0 m épületmagasságú portaépület létesíthető, amely az építési hely részének minősül. A portaépületben kerékpártároló, hulladékgyűjtő edénytároló is létesíthető.
- (7) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

V. fejezet Közlekedési területek

19. A közutak általános előírásai

20.§

- (1) A **KÖu** jelű területek kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

20. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

21.§

- (1) A **KÖu-3/IX** jelű övezet a II. rendű főútvonalak – Illatos út, Külső Mester utca -, ezek szervízútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkolók, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a közművek elhelyezésére szolgáló épületek kivételével, épület nem helyezhető el.

21. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

22.§

- (1) A **KÖu-4/IX** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak – Gubacsi út, Illatos út, Kén utca, Timót utca -, ezek szervízútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkolók, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

22. Záró rendelkezések

23. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest IX. ker. CF Pharma gyógyszergyár és környéke (Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 19/2002. (X. 10.) rendelete.

Budapest, 2021.

Baranyi Krisztina
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit
címetes főjegyző

Záradék:

A fenti rendeletán kihirdetve.

Baloghné dr. Nagy Edit
címetes főjegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:2000

Budapest Főváros IX. kerület
 Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca
 által határolt terület
 CF Pharma gyógyszergyár és környéke
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000



Jelmagyarázat

Kötelező szabályozási elemek

- Fővárosi érdekű szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- KÖu-3/IX Építési övezet, övezet jele
- Kötelező megszüntetés
- Szabályozás érdekében bontandó vagy bontással érintett épület
- Általános előírásoktól eltérő építési hely
- Közúti közlekedési terület (KÖu)

Írányadó szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Különszintű vasúti keresztezés
- Előkert fásított zöldfelületként fenntartandó területe
- Telek megtartandó fásított zöldfelülete
- Megtartandó fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó faegyed

Más jogszabályon alapuló szabályozási elemek

- Meglévő vasútvonal védőtávolsága
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
- Alsó küszöbértékű veszélyes üzem (TSZT)
- Veszélyes üzem belső/középső/külső veszélyességi zónájának határa (TSZT)
- Potenciálisan talajszennyezett terület (TSZT)
- Vízminőségvédelmi terület övezete (KDVI/VI/IG)

Tájékoztató és alaptérképi elemek

- Meglévő közúti vasút (villamos)
- Meglévő iparvágány
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Nyilvántartott, már lebontott épület
- Nem bemért, meglévő épület
- Meglévő burkolatszegély
- A szabályozással érintett terület határa

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021.(...) sz. rendeletének 1. melléklete

Tervező és Tanácsadó Kft. 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. Tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu		Megrendelő:	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
		Munka megnevezése:	Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület - CF Pharma gyógyszergyár és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV	Lépték:	1:2000
Tervező:	Konjál Emöke Csilla	Felülvizsgáló:	Berényi Mária
Ellenőrző:	Berényi Mária	Ügyvezető, aláírás:	Berényi Mária
Kelt:	2021. szeptember		

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

2. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet és övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²	m	m

5.	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
6.	Gksz-2/IX-CF-1	SZ	10000	100	35	60	25	1,5	-	3,0	18,0
7.	Gksz-2/IX-CF-2	SZ	8500	80	45	45	25	2,0	-	4,5	18,0

8.	Közüti közlekedési területek										
9.	KÖu-3/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
10.	KÖu-4/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

11.	SZ	szabadonálló beépítési mód									
-----	----	----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Általános indoklás

A területen a 19/2002.(X.10.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Budapest IX. kerület CF Pharma Gyógyszergyár és környéke (Kén utca - Gubacsi út - Illatos út - Külső Mester utca által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet van érvényben. A rendelet korábbi jogszabályi környezetben és a már nem hatályos fővárosi településrendezési eszközökön alapul. A 2021. július 1. napja előtt hatályos Étv. alapján ezek a tervek már nem módosíthatók és csak 2021. december 31-ig alkalmazhatók.

Az új jogszabályi környezetnek megfelelő terv felülvizsgálatának megindítását a fenti jogszabály alapján a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. kezdeményezte Budapest X. kerület Ferencváros Önkormányzatánál az „Új Duna-híd, valamint a Fehérvári út és Üllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési infrastruktúra terveinek előkészítése” tárgyú, GF/JSZF/358/10 (2019) azonosító számú Támogatási Szerződés keretében.

Magyarország Kormánya az 1054/2016. (II.15) Korm. határozatával döntött a XI. kerület Galvani utca vonalában megépítendő új közúti híd, valamint az ehhez kapcsolódó úthálózat kiépítésére vonatkozó tervezési feladat előkészítéséről. A kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII. 17.) Korm. határozat alapján a Galvani utca–Illatos út vonalában megépítendő új, kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd (a továbbiakban: új Duna-híd / Új Duna-híd), valamint a Fehérvári út és az Üllői út–Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési infrastruktúra tervei a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő (továbbiakban: NIF) Zrt., mint építető közreműködésével valósulnak meg.

A projekt egy szakasza Budapest IX. kerület Ferencváros közigazgatási területét is érinti. Az új Duna-híd vonalában a IX. kerület területén tervezett közútépítés megvalósítása érdekében vált szükségessé R. módosítása az előzetesen támogatott változat alapján a Gubacsi út - Illatos út keresztezéséig tartó szakasz tekintetében.

A projekt megvalósítása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás. Ennek megfelelően a R. jelen módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (6) bekezdés a) pontja szerint tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

2021. április 3-án hatályba lépett Fővárosi Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a Főváros rendezési szabályzata (továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálata és módosítása és jelenleg már lezárult az államigazgatási egyeztetése és jóváhagyás előtt áll a fenti projekthez kapcsolódó eseti módosításuk. A R. jelen tervezete mindkettő figyelembevételével készült.

A R. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), 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.), a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményeit figyelembe veszi, államigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban történt. A módosítás a Trk. szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek alapján készült.

Részletes indoklás

A R. 1. §-hoz

A rendelet hatálya alá tartozó területet határozza meg.

A R. 2.§-hoz

Az előírások alkalmazásáról rendelkezik, más vonatkozó jogszabályokkal összefüggésben.

A R. 3 – 4. §-hoz

A R. fogalomhasználatát értelmezi és az 1. melléklet szerint Szabályozási terv kötelező szabályozási elemeit rögzíti.

A R. 4.§-hoz

Területspecifikus előírásokat fogalmaz meg a telekalakításra vonatkozóan.

A R. 5.§-hoz

A magánutakra kialakítására vonatkozó előírásokat rögzíti az FRSZ előírásaival összhangban.

A R. 7. – 12. §-hoz

Az ingatlanok gépjárművel való megközelítésére és a járművek tárolására vonatkozó előírásokat rögzíti. A személygépjárművek tárolására, elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásaihoz képest 50 %-os kedvezményt biztosít a terület jelenleg is kiváló és a távlatban még a jelenlegit is meghaladó közösségi közlekedési adottságaira tekintettel.

A R. 13. - 17. §-hoz

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek felhasználásának és beépítésének általános szabályait rögzíti, mint a közműellátási feltételek, a környezet védelmére vonatkozó sajátos előírások, a zöldfelületek kialakításának és védelmének szabályai.

A R. 18 - 19. §-hoz

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírásokat rögzíti. A területen Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület található a fővárosi településrendezési eszközök által kijelölve.

A R. 20. – 22. §-hoz

A területen kizárólag országos és fővárosi jelentőségű közlekedési területek találhatók, ezek övezeti előírásait rögzíti. Itt kell megjegyezni, hogy a tömböt keresztezi a fővárosi településrendezési eszközökben kijelölt új II. rendű főút nyomvonala, amely külön szinten keresztezi a Ferencvárosi Pályaudvar területét.

A R. 23. §-hoz

A hatályba lépésről intézkedik és a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezéséről.



TERVIRATOK