



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

TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE
Kerületi Építési Szabályzata

Készítette:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
Önkormányzata megbízásából
az
Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



Véleményezési dokumentáció

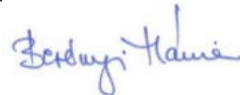
2021

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:

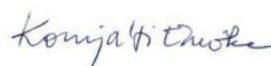
Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök - TT 01-6112



Beleznai Tedóra
okl. településmérnök



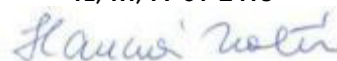
Komjáti Emőke
okl. településmérnök



**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 HELYZETFELTÁRÓ 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 TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN	16
2.4 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN	17
2.4.1 A Külső-Ferencváros városrész a Településfejlesztési Konceptióban	17
2.4.2 Külső-Ferencváros városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában	18
2.5 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	19
2.5.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	19
2.5.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	23
2.5.3 A hatályos Kerületi Szabályozási Terv bemutatása	25
2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI	30
2.7 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE	31
2.8 A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	31
2.8.1 Természeti adottságok	31
2.8.2 Tájszerkezet, tájhasználat	31
2.8.3 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	33
2.9 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	34
2.9.1 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	34
2.9.2 Meglévő zöldfelületek, növényállomány jellemzése	34
2.9.3 A zöldfelületi ellátottság értékelése	36
2.9.4 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	36
2.10 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	37
2.10.1 A területfelhasználás vizsgálata	37
2.10.2 Tulajdonvizsgálat	37
2.10.3 A beépítési paraméterek vizsgálata	40
2.11 KÖZLEKEDÉS	42
2.11.1 Közúti hálózati kapcsolatok	42
2.11.2 Közösségi közlekedés	42
2.11.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	42
2.11.4 Parkolás	42
2.12 KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	45
2.12.1 Vízellátás	45
2.12.2 Szennyvízelvezetés	45
2.12.3 Csapadékvízvezetés	46
2.12.4 Villamosenergia ellátás	46
2.12.5 Földgázellátás	46
2.12.6 Távhőellátás	47
2.12.7 Elektronikus hírközlés	47
2.13 KÖRNYEZETVÉDELEM	53
2.13.1 Talajállapot, felszíni és felszín alatti vizek	53
2.13.2 Levegőtisztaság és védelme	56
2.13.3 Zaj- és rezgésterhelés	57
2.13.4 Hulladékkezelés	58
2.13.5 Árvízvédelem	59
2.14 KATASZTRÓFAVÉDELEM	60
2.14.1 Építésföldtani korlátok	60
2.14.2 Vízügyi veszélyeztetettség	61
2.14.3 Egyéb korlátozások	61
2.15 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	61
2.16 VÁROSI KLÍMA	61
3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	64
3.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS	64
4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	67
4.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA	67
4.1.1 Magasabb szintű terveknek való megfelelés	67
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	69

5	A KERÜLETI SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE	71
5.1	A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KERETEI	71
5.2	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	71
5.2.1	Az Új Duna-híd, és az RSD-híd	71
5.2.2	Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése	74
5.2.3	A tervezett környezetállapot jövőképe	75
5.2.4	A javasolt környezeti állapot terve	77
6	SAKÁGI JAVASLATOK	81
6.1	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	81
6.1.1	Közúti közlekedés	81
6.1.2	Közösségi közlekedés	81
6.1.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	81
6.1.4	Parkolás	81
6.2	KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	84
6.2.1	Ivóvízhálózat	85
6.2.2	Vízvezető-hálózat	85
6.2.3	Villamosenergia ellátó hálózat	86
6.2.4	Földgázellátó hálózat	86
6.2.5	Távhő hálózat	86
6.2.6	Elektronikus hírközlési hálózat	86
6.3	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	93
6.4	TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK	93
6.5	TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK	93
6.6	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	93
6.7	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	94
6.7.1	Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem	94
6.7.2	Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás	95
6.7.3	Levegőminőség védelme	96
6.7.4	Zaj- és rezgésvédelem	96
6.7.5	Bűz elleni védelem	96
6.7.6	Klimaváltozás hatásainak mérséklése	97
7	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	98
8	FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	102
8.1	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	102
8.1.1	TSZT Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás	102
8.1.2	TSZT Szerkezeti tervlap - Közlekedési infrastruktúra	104
8.1.3	TSZT Szerkezeti tervlap – Épített környezet védelme	104
8.1.4	TSZT Szerkezeti tervlap – Zöldfelület-, táj- és természetvédelem	104
8.1.5	TSZT Szerkezeti tervlap - Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek	104
8.1.6	TSZT Szerkezet tervlap - Védelmi, korlátozási tervlap	105
8.2	FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	105
8.2.1	A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összfüggései	105
8.2.2	A legkisebb zöldfelületi átlagérték	106
8.2.3	Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása	106
8.2.4	Az FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása	110
9	Örökségvédelmi hatástanulmány	113
9.1	RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ	113
9.2	ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME, MŰEMLEKI ÉRTÉKEK	117
	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	123
	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (.....) rendelete a Budapest IX. kerület, Timót utca és környéke (Budapest, IX. kerület Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról	125
	1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	137
	2. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	139
	3. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	140
	Általános indoklás	141
	Részletes indoklás	142
	TERVIRATOK	143



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 17/2005. (V. 25.) sz. önkormányzati rendelet Budapest, IX. ker. Timót utca és környéke (a Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata felülvizsgálata is.

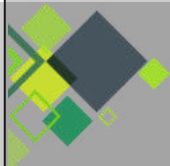
A beruházás az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm.rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.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

A tervezési terület Budapest IX. kerület Ferencvárosban a Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt területen fekszik, kiterjedése nagyjából 42 hektár. A területre hatályos Kerületi Építési Szabályzat 2005-ben készült, a tervet az M-TEAMPANNON Építész és Mérnöki Iroda Kft. készítette. Ennek felülvizsgálatát 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 készítésével párhuzamosan zajlik a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat eseti módosítása az 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.

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

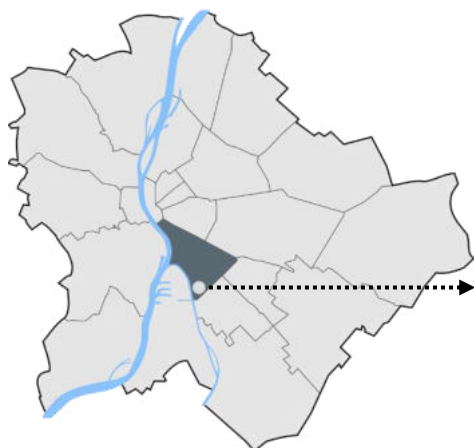


2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

2.1.1 A tervezési terület lehatárolása

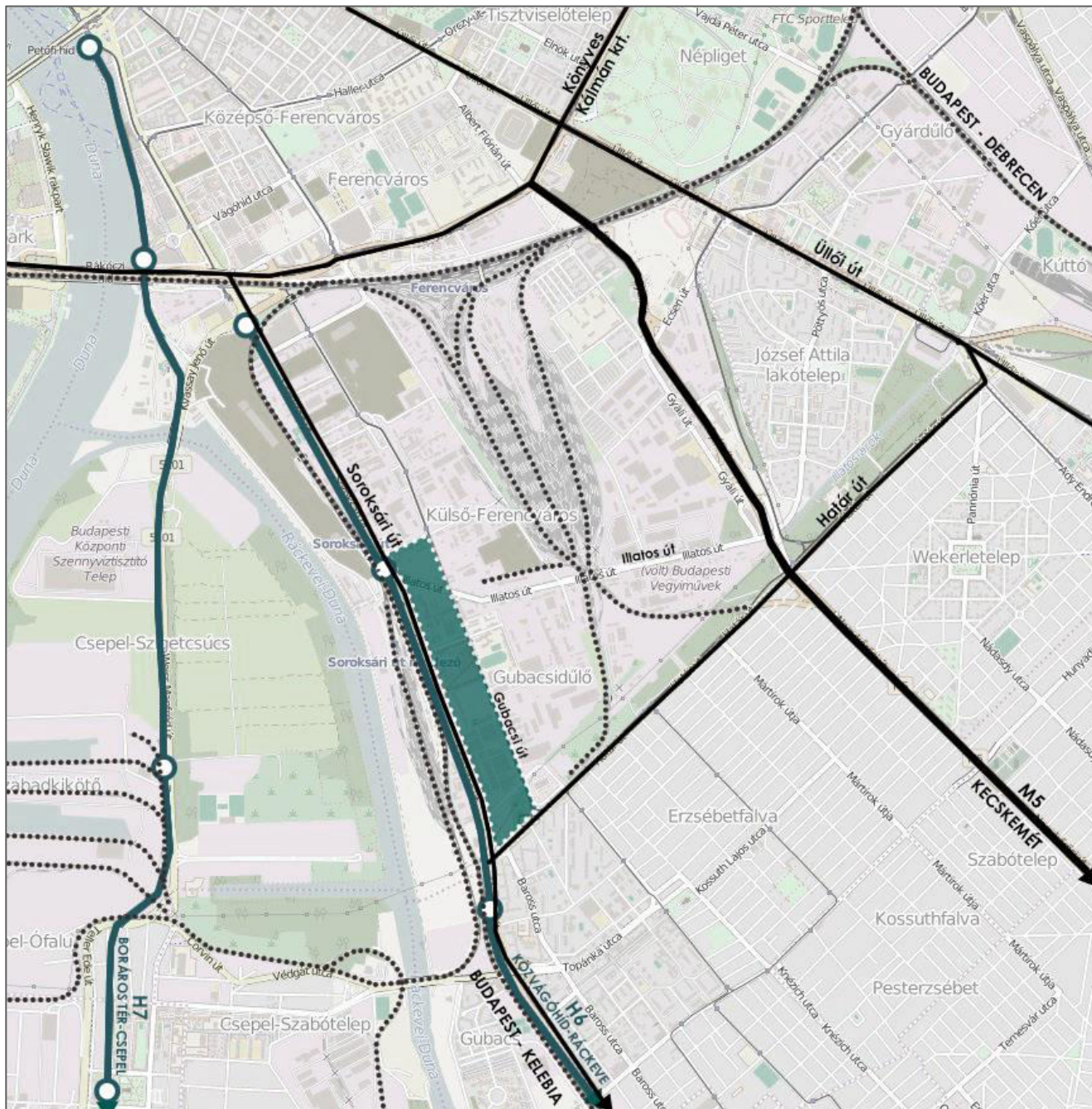
A tervezési terület Budapest IX. kerületében, Külső-Ferencváros városrész déli részén található. Határai a Kén utca, Gubacsi út, Határ út és a Soroksári út.



A tervezési területet főként gazdasági és intézményi területek alkotják. Délről, a Határ út mentén a XX. kerület nagyvárosias, telepszerű lakóterületei határolják. A területtől nyugatra a H6-os HÉV vonal, a Budapest - Kelebia vasútvonal pályája és a Soroksári út halad. Északról ugyancsak intézményi-gazdasági területek határolják, keleten pedig nagyobb kiterjedésű, a városrésze jellemző gazdasági területhasználat található.

2.1.2 A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

A tervezési terület délkeleti oldalán húzódik a Határ út, mely a Soroksári utat köti össze az Üllői úttal. A területtől keletre halad a Nagykőrösi út (M5-ös autópálya kivezető szakasza). A tervezési területtől nyugatra található a Soroksári út, mely a főváros központja és a déli Duna-parti területek, valamint az agglomerációs települések közötti összeköttetést biztosítja. A Soroksári úttal párhuzamosan halad a H6-os Ráckevei HÉV, illetve a Budapest-Kelebia vasútvonal. Előbbi Kén utcai megállója a tervezési területet érinti.



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 Fővárosi Rendezési Szabályzat*) 2021. április 3-án léptek hatályba. Erre való tekintettel a jelen kerületi építési szabályzat készítése során nincs szükség az országos és agglomerációs rendezési 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.

Ezeken felül az *MaTrT* vonatkozásában csupán a törvény, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) 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 TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN

A tervezési terület a Határ út mentén közvetlenül szomszédos a XX. kerülettel, így a következő fejezet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési szabályzatának vonatkozó részeit mutatja be.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2015.(X.21.) önk. rendeletével hagyta jóvá Kerületi Építési Szabályzatát. A rendelet szabályozási tervi melléklete a Fővárosi Településszerkezeti Tervnek megfelelően a Határ utat **KÖu-2** jelű közlekedési övezetbe, a főút menti – a tervezési területtel határos – tömböket **Ln-T** jelű nagyvárosias telepszerű lakóterület építési övezetbe, illetve **Kt-Zk** jelű közterek területének és **Kt-Fk** jelű fásított közterek területének övezetébe sorolja.

Figyelembe véve a Határ út vonalán tervezett fővárosi jelentőségű távlati közlekedési fejlesztéseket, azok jövőbeni elválasztó hatásai miatt az út két oldalán meglévő, vagy tervezett területfelhasználási elképzelések nem várható, hogy jelentős hatást gyakorolnak majd egymásra.



Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzata – Szabályozási terv (részlet)

2.4 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

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

2.4.1 A Külső-Ferencváros városrész a Településfejlesztési Konceptióban

A kerület Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült, és a 2015-2030 közötti időszakra fogalmaz meg jövőképet, illetve hosszú távú célokat. Ferencváros fejlesztési konceptiója 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.

Rész célok / Városrészek	Városrészek			
	Belső-Ferencváros	Középső-Ferencváros	Külső-Ferencváros	József Attila lakótelep
Rész célok	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 lakóvezetett alakítása a hasznosításban érintett szereplők együttműködésével			
	közterületek megújítása a gyalogos és alternatív közlekedési módok támogatása, az akadálymentesített területek növelése			

5. táblázat: A rész célok és a városrészek kapcsolata

Erős kapcsolat:  Közepes kapcsolat:  Gyenge kapcsolat: 

2.4.2 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, kötőpályás közlekedési és intézményi terület kategóriába sorolt terület. A lakóterületek leginkább a kerületrész északkeleti részén, valamint a nyugati határa mentén található, melyekre kis- és nagyvárosias, illetve szabadon álló családi házas beépítés a jellemző.

Az ITS településrészekre vonatkoztatott városrészi céljai között Külső-Ferencvárosban

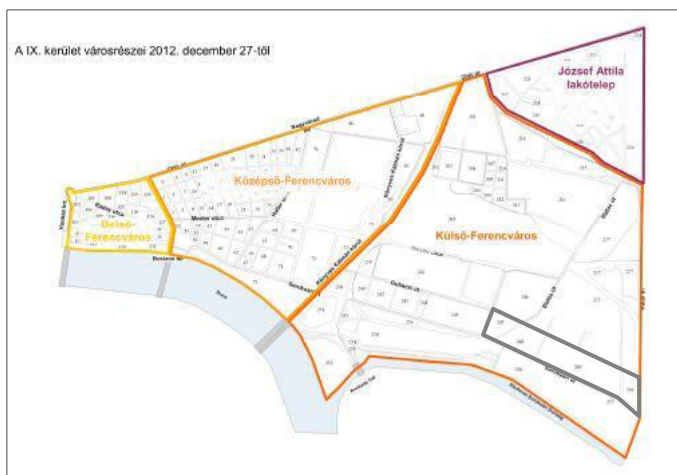
- a Duna irányú átjárhatóság biztosítása következtében egy nyitott városszerkezet létrehozása,
- a barnamezős területek hasznosításával fokozatosan javuló városi környezet kialakítása és
- a korszerű munkahelyek teremtése

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 újrahazsnosítása 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)

2.5 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 Fővárosi Rendezési Szabályzattal 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.

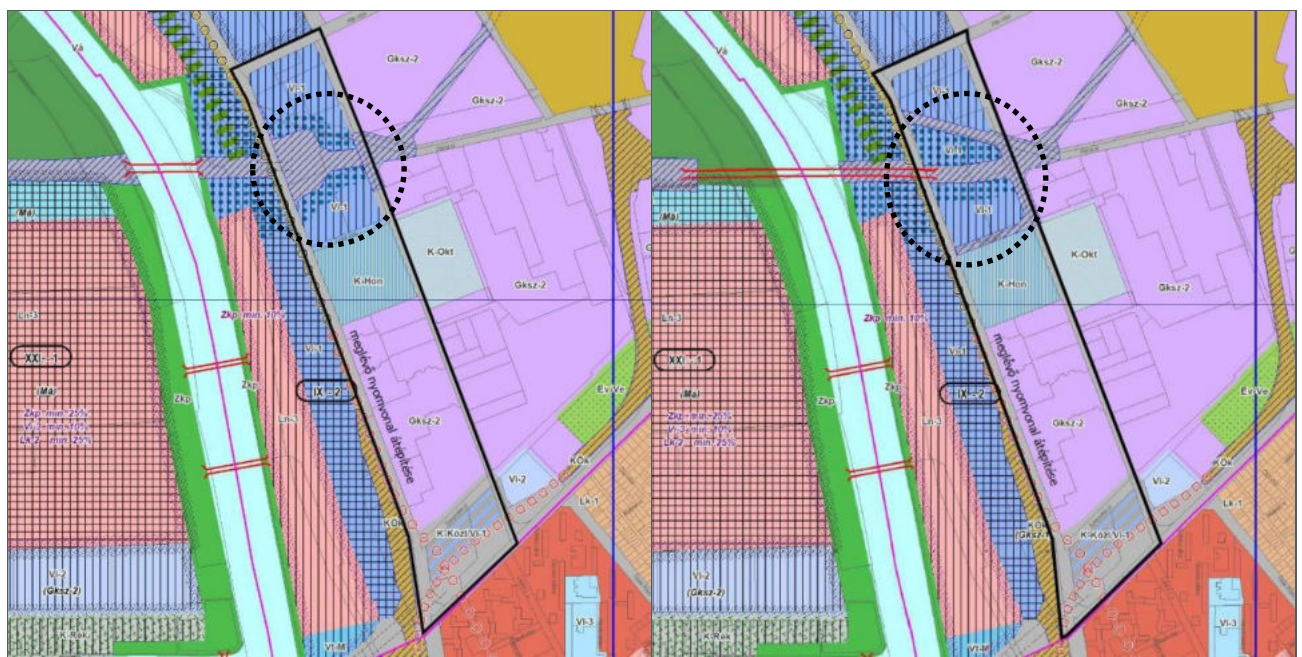
A fentiekre való tekintettel szükséges vizsgálni a hatályos és a folyamatban lévő módosítással érintett fővárosi településrendezési terveket.

2.5.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

Budapest Településszerkezeti terve (a Fővárosi Rendezési Szabályzathoz 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-hídhoz 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 az Új Duna-hídhoz kapcsolódóan összesen négy KÉSZ (módosítás) készül. A hatályos és módosított TSZT tartalmát az alábbi táblázatok mutatják be:

1. Területfelhasználás

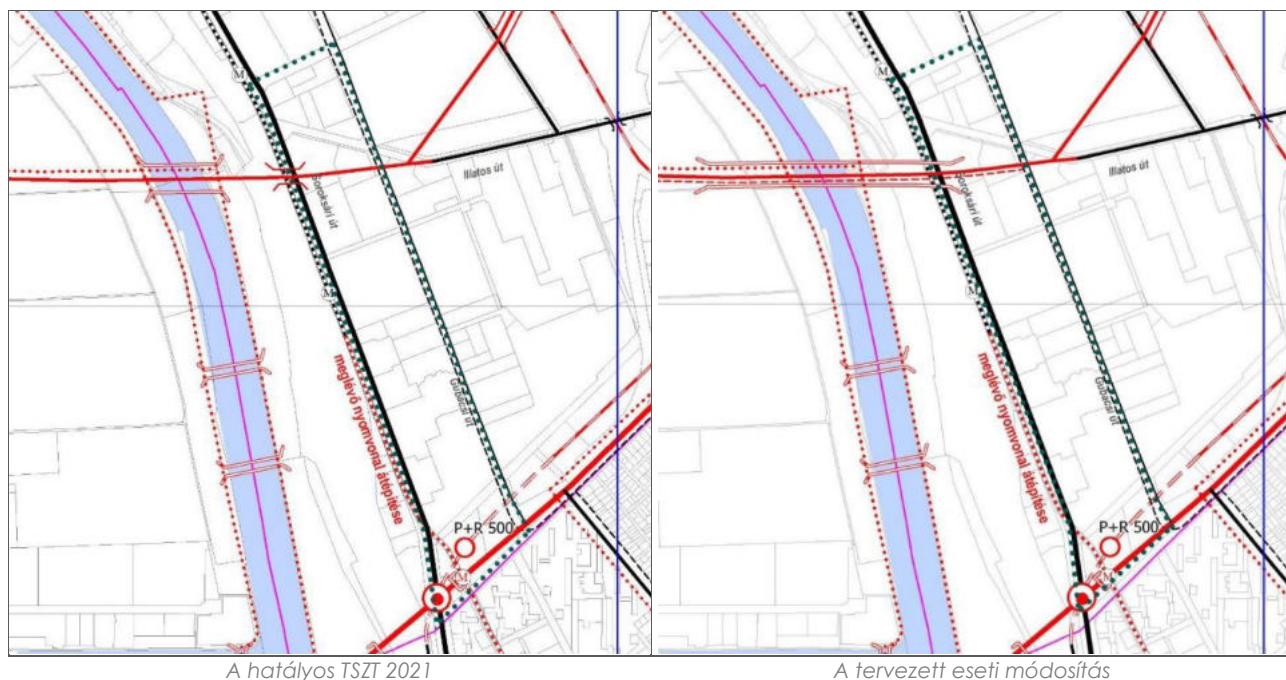


A tervezési terület jelentős része a hatályos TSZT 1. sz. mellékletén **Gksz-2** jelű raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület, melyet délről (**K-Közl/Vi-1**) többszintes területfelhasználású terület határol, azaz közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület, melyek közül előbbi a meghatározó. Ezen a területen halad át a tervezett vasút nyomvonala alagútban. A Timót utcától délre **K-Hon** jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület található.

A Gubacsi út – Illatos út csomópont körüli tömbök **Vi-1** intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területekként jelöltek. A Timót utcától északra jelentős változással érintett területek szerepelnek a

tervlepon. A tervezett eseti módosítás szerkezeti tervlapján csak kis mértékben módosul a területfelhasználás, az Illatos úti csomópont környékén. Ennek köszönhetően a Gubacsi út északi része, nagyjából 200 méter hosszúságban kiszélesítésre kerül, illetve a Timót utca és az Illatos út mentén is kijelölésre kerül új közúti közlekedési terület (KÖu).

2. Közlekedési infrastruktúra



A tervezési terület keleti oldalán a Gubacsi út **KÖu-4** jelű, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútvonala halad. Ezzel párhuzamosan, meglévő felszíni közúti vasút (villamos) nyomvonala húzódik, amely elérve a Határ utat, keleti irányba halad tovább.

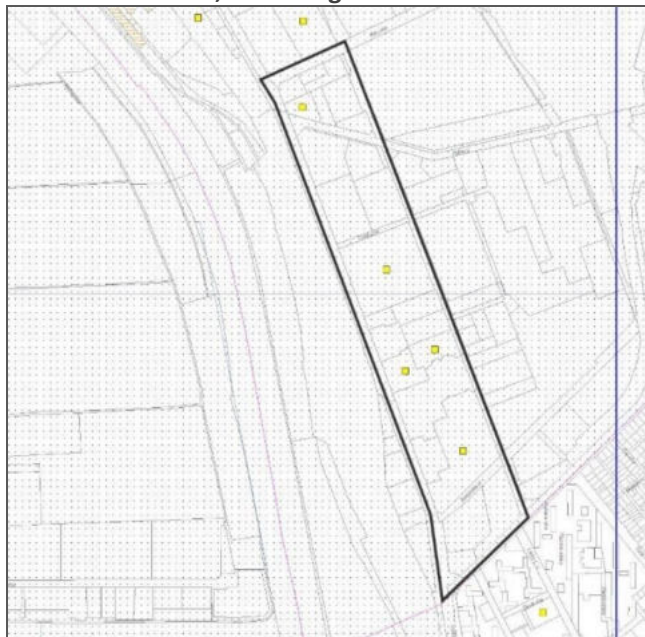
A terület déli határán található Határ út, a TSZT 2. mellékletén **KÖu-2** jelű I. rendű főút tervezett nyomvonalaként került feltüntetésre, a Körvasút menti körút részeként, amely a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ágat elérve szint alatt halad majd tovább Csepel felé. Tervezett fontosabb külön szintű közúti csomópont és gyorsvasúti megálló is jelölt a Soroksári út és a Határ út csatlakozásánál. A csomópont mellett P+R rendszerű parkolási létesítmény van kijelölve, amelynek minimálisan biztosítandó kapacitása 500 férőhely.

A tervezési terület déli részét érinti a Budapest-Kelebia vasútvonal tervezett új felszín alatti nyomvonala is, mely a tervek szerint a Ferencvárosi rendezőpályaudvar területén keresztülvezetve csatlakozhat az attól északra húzódó meglévő vasúti pályához. A nyomvonal a Helsinki út – Soroksári út – Határ út csomópont, valamint a tervezési terület déli részén fekvő meglévő vasúti sínek között felszín alatt haladna, a tervezési területtől keletre pedig már a felszínen kanyarodna fel a pályaudvar területére.

A tervezett Új Duna-híd vonalában fekvő Illatos út a hatályos és eseti módosítással érintett tervlepon is tervezett **KÖu-3** jelű másodrendű főútvonal, melynek nyomvonala Csepel felé meghosszabbításra kerül, így kapcsolódva a tervezett Galvani körútba. A módosított tervlepon az Illatos út folytatásában, a Gubacsi úttól kezdődően, Csepel felé tervezett közúti vasút (villamos) nyomvonala halad.

A tervezési területet nyugatról a Soroksári út határolja, amely **KÖu-2** jelű elsőrendű főútvonal. Ezzel párhuzamosan meglévő és tervezett gyorsvasúti vonal halad, amely a meglévő nyomvonal átépítésével valósulna meg.

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 területen 5 fővárosi helyi védettségű építmény jelölt.

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát a tervezési terület vonatkozásában nem érinti.



A hatályos TSZT 2021



A tervezett eseti módosítás

A tervezési terület csaknem egésze magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m. Az Illatos út – Gubacsi úti csomópont közelében lévő területek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területként (III. párkánymagassági kategória) jelöltek. A tervezett eseti módosítás tekintetében az egyes változással érintett területek kiterjedése változik.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



A hatályos TSZT 2021

A Soroksári út mentén településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor jelölt. A tervlap egyéb eleme a tervezési területet nem érinti.

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A hatályos TSZT 2021

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület.

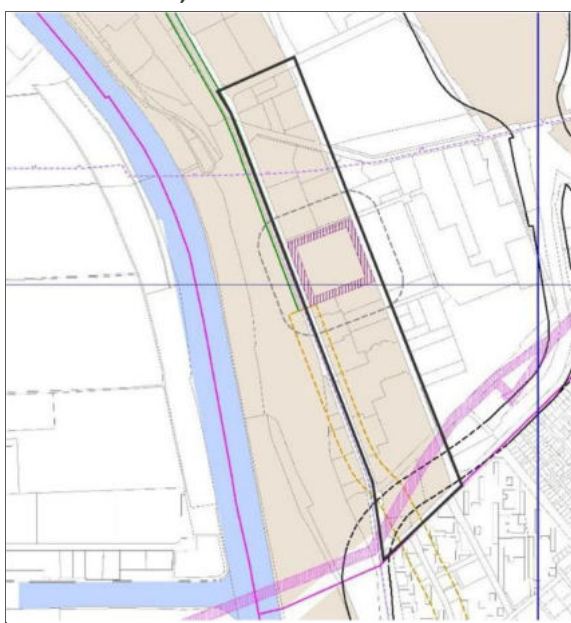
A tervezési terület déli részén küszöbérték alatti veszélyes üzem jelölt.

A tervezési területtől északkeletre lévő felső küszöbértékű veszélyes üzem külső veszélyességi zónája érinti a terület északi részét. Egy belső veszélyességi zóna (CF Pharma) ugyancsak kismértékben érinti a Gubacsi út telkét.

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

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

6. Védelmi, korlátozási területek



A hatályos TSZT 2021

A tervezési terület meglévő településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként ábrázolt. A Timót utcától délre fekvő telek honvédelmi és katonai célú területként van lehatárolva, amelynek védőterülete (100 m) is fel van tüntetve.

A tervlapon tervezett vasútvonal védőtávolsága szerepel a déli részeken. A Soroksári út mentén meglévő gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága, illetve tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája halad.

A Soroksári út mentén és az Illatos út vonalában tervezett távhő kooperációs gerincvezeték jelölt. Délen a tervezési területet 120 kV-os távvezeték nyomvonala érinti.

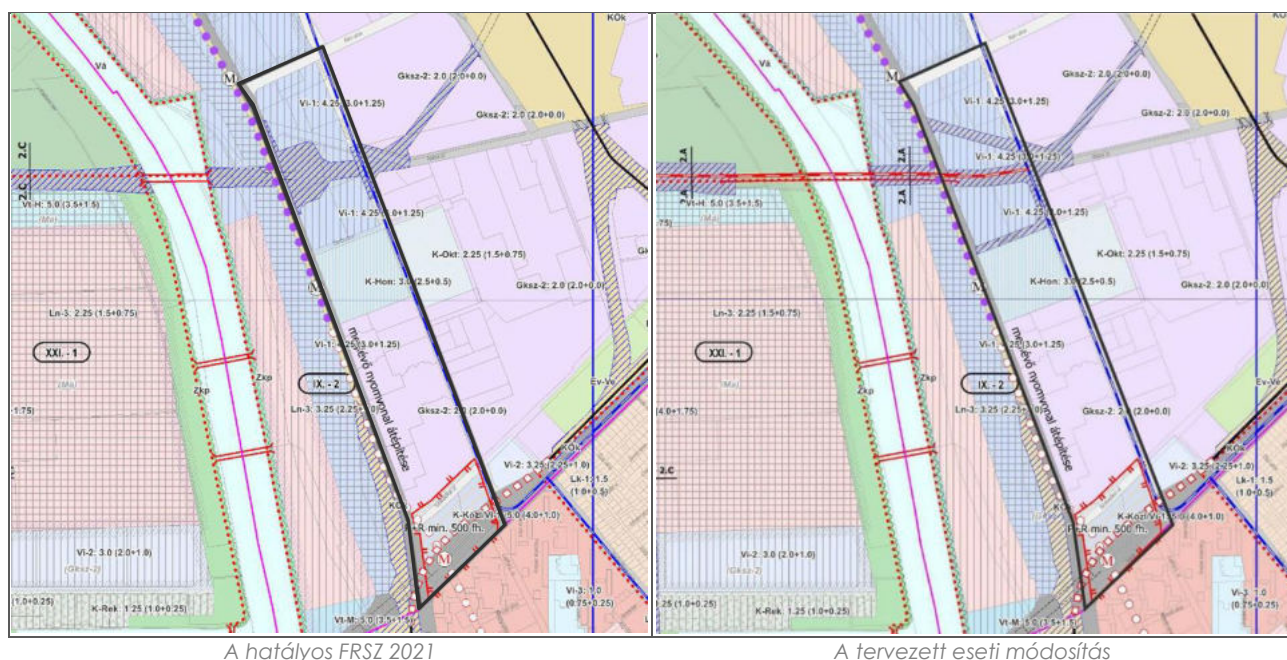
Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

2.5.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest hatályos rendezési szabályzatát a Fővárosi Közgyűlése az 5/2015. (II.16.) számú rendeletével fogadta el, majd a 48/2017. (XII. 20.) sz. Főv. Kgy. rendelettel módosította. 2020-ban, a TSZT felülvizsgálatával együtt az FRSZ is módosult, a rendeletet 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 jelenleg zajlik a TSZT-vel párhuzamosan az Új Duna-hídhoz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra kapcsán. A hatályos és a módosított FRSZ tartalma az alábbiakban kerül bemutatásra:



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 kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli kialakítását támogassa. A beépítési sűrűség értéke a térképen így

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

„Területfelhasználási egység”: **bs (bsá + bsp)**

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

Az FRSZ a tervezési területen a **Vi-1** jelű intézményi, jellemzően zártosú beépítésű területre **4,25 (3,0+1,25)**, a **K-Hon** jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területre **3,0 (2,5+0,5)**, a **Gksz-2** jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területre

2,0 (2,0+0,0), a **K-Közl/Vi-1** jelű többszintes területfelhasználású területre (közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület / intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület) **5,0 (4,0+1,0)** beépítési sűrűséget irányoz elő.

A tervezési területet az irányadó jelleggel meghatározott műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek közül meglévő gyorsvasút nyomvonala felszínen és tervezett gyorsvasút nyomvonala felszín alatt (Soroksári út mentén), meglévő közúti vasút (villamos) vonal felszínen (Gubacsi út mentén), tervezett közúti vagy vasúti alagút (Határ út mentén) került kijelölésre. Területi jellegű közlekedési elemek közül tervezett P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa (500 férőhely) ábrázolt a tervlapon.

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 sávú 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. [...]"

2.5.3 A hatályos Kerületi Szabályozási Terv bemutatása

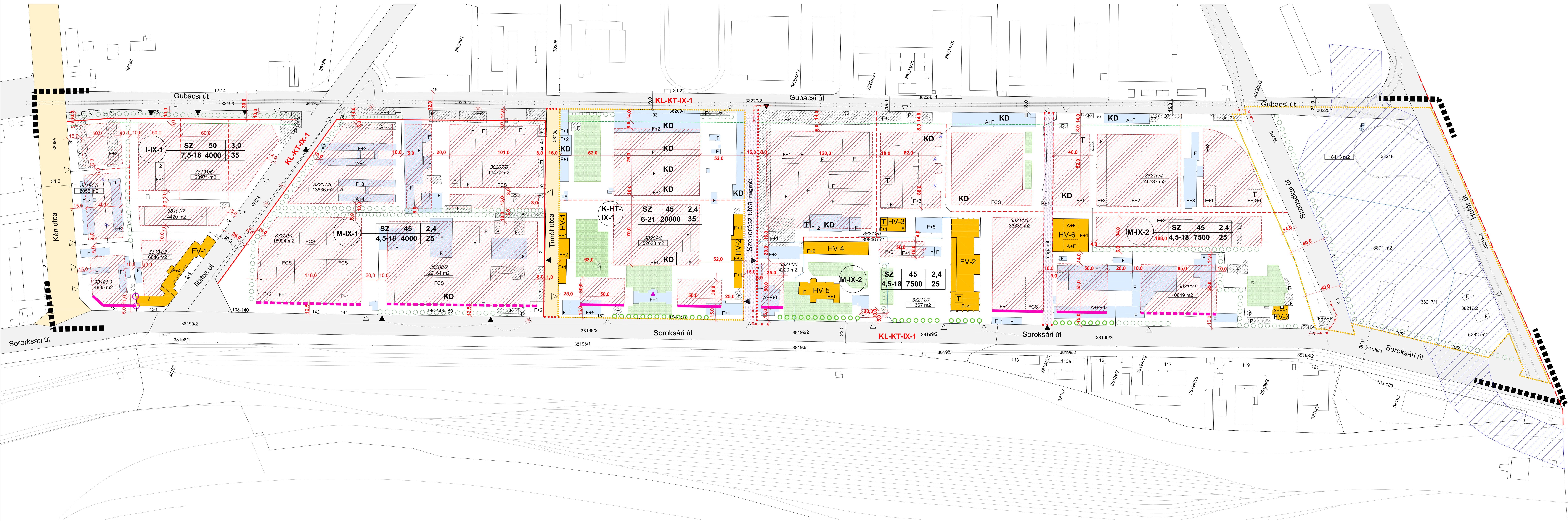
A tervezési területre hatályos Kerületi Szabályozási Tervet Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 17/2005. (V. 25.) sz. önk. rendelettel fogadta el.

A terv még a korábbi, 2012. év előtti országos jogszabályok és az ezeken alapuló fővárosi településrendezési terveken alapul. (Budapest 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.

A hatályos terv területfelhasználási besorolása már nem felel meg a hatályos fővárosi településrendezési terveknek. Az eltérés az illatos út – Timót utca tömböt érinti: itt a hatályos TSZT a tömb közepén átvezetve jelöli ki egy új KÖu-3 jelű II. rendű főutat és a tömb visszamaradó részeit munkahelyi terület helyett intézményi területként jelöli ki.

A terület déli részén a munkahelyi terület megnevezése változott az új jogszabályok szerint, a lehetséges felhasználása gyakorlatilag változatlan maradt.

A Szabadkai út és a Határ út közötti terület is jelentősen változott az előirányzott közlekedési infrastruktúra fejlesztésekkel összefüggésben.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa
- építési hely, és határa
- építési vonal
- eltérésekkel szabályozott építési vonal
- távlati szabályozás részére fenntartandó terület határa

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

beépítési mód	min.-max. építmény mag.	max. beépítettség (%)	legkisebb telekterület (m ²)	max. szinterületi mutató	min. zöldterület (%)
M-IX-1					
I-IX-1					
K-HT-IX-1					
KL-KT-IX-1					

KL-KT-IX-1
 övezetbe sorolt közlekedés célú közterület
 övezetben nem sorolt közlekedés célú közterület
 tervezett szabályozási szélesség és más előírt méretek
 megszüntető jel
 kötelező fásítás, telepítendő fásor
 megartandó fásor
 megartandó parkosított terület
 csak magastetővel bővíthető épület

KD kötelező dokumentálás
 kötelező magassági illeszkedés
 bontás esetén vissza nem építhető épület (rész)
 új építési engedélyezés feltételeként bontandó építmény (rész)

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- javasolt megszüntetés
- régészeti lelőhely
- magánút
- javasolt telekhatár
- utcaképet meghatározó torony, kémény

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- FV-1 fővárosi védelem alatt álló épület
- HV-1 helyi védelemre javasolt épület
- F+3 meglévő épület szintszáma
- FCS csarnok jellegű meglévő épület
- ▲ meglévő és tervezett bejárat
- ▲ áthelyezendő bejárat
- ▲ meglévő szabályozási szélesség
- ▲ fővárosi közlekedésfejlesztés területi igény
- ▲ köbtéppályás tömegközlekedés
- ▲ jóváhagyás előtt álló TSZT-ben javasolt vasútvonal (II. alternatíva)
- ▲ meglévő telekhatár
- 5262 m² telek területe
- 38211/4 telek helyrajzi száma
- FSZKT módosítással érintett terület
- közigazgatási határ
- szabályozási terv határa

A Szabályozási Terv csak a Szabályozási előírásokkal együtt érvényes. Méretek a helyszínen ellenőrzendők.

TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

Bp., IX. kerület, Kén utca - Gubacsi út - Határ-Soroksári út által határolt terület

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

VEZETŐ TERVEZŐ: KOSZORU LAJOS
 TT1 01-1346/01

MEGBÍZÓ: IX.FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

TERVEZŐK: Bárdosi Andrea
 TT1 01-4073/01
 Kővesi Andrea
 Kucsora Zita

KÉPVISELŐK: dr. Gegey Ferenc polgármester
 dr. Sersléné Kócsi Margit főépítész

GENERÁL TERVEZŐ
M-TEAMPANNON Építész és Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest 1053 Veres Pálné u. 7. IV.em.
 T:429-7080, 235-6033 Fax:4297081
 www.teampannon.hu, varos@teampannon.hu

LEPTÉK: M 1:1.000

DÁTUM: 2005.05.17.

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

„I-IX-1 jelű intézményterület előírásai

- 6. §** (1) Az övezet telkei több épület elhelyezésével is beépíthetők.
 (2) Az építési övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve meglévő épületek ezen rendeltetési célra hasznosíthatók:
- a) közintézmények épületei,
 - b) igazgatási épületek,
 - c) irodaépületek,
 - d) ellátó, szolgáltató épületek,
 - e) kereskedelem, vendéglátás épületei,
 - f) kutatás, fejlesztés épületei
 - g) lakóépületek.
- (3) Új üzemanyagotöltő állomás az övezetben nem helyezhető el. A meglévő átalakítása csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett, felújítása csak a rendeltetés szerű használathoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges. Kapacitása nem növelhető.
 (4) Az övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) kerti víz- és fürdőmedence,
 - e) napkollektor,
 - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - g) folyadék- és gáztároló,
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartóoszlop
 - j) kirakatszekrény helyezhető el."

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.
I-IX-1		m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
	SZ	4000	50	3,0	35	7,5	18,0

(5) A 38191/3 hrsz-ú telken elhelyezhető új épület magasságának legalább 5,0 m homlokzathosszon legfeljebb ± 1,0 m eltéréssel illeszkednie kell a 38191/2 hrsz-ú telken álló épülethez.

M-IX-1 jelű munkahelyi övezetek előírásai

- 7. §** (1) A munkahelyi terület övezeteinek telkei több épület elhelyezésével is beépíthetők.
 (2) Az építési övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el, illetve meglévő épület ezen rendeltetési célra hasznosítható:
- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek,
 - b) kereskedelmi épületek,
 - c) ellátó, szolgáltató épületek,
 - d) kutatás, fejlesztés épületei,
 - e) irodaépületek,
 - f) parkolóház.

(3) Az építési övezetek területén kivételesen sem helyezhető el lakóépület, önálló, nem a fő rendeltetést szolgáló egészségügyi létesítmény, üzemanyag-töltő-állomás.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,
- e) napkollektor.
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g) folyadék- és gáztároló,
- h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászló tartóoszlop,
- j) kirakatszekrény helyezhető el.

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-1		m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
	SZ	4000	45	2,4	25	4,5	18,0
M-IX-2	SZ	7500	45	2,4	25	4,5	18,0
Az FSZKT keretövezet módosítása után hatályba lépő építési övezet (K-HT-IX-1 helyett).							
M-IX-3	SZ	20000	45	2,4	35	4,5	21,0

(6) Az M-IX-1 és az M-IX-3 jelű építési övezetekben a Soroksári úti telekhatártól számított 60 m, az M-IX-2 jelű építési övezetben 70 m széles sávban az épületek min. építménymagassága 15,0 m.

(7) Az M-IX-1 jelű építési övezet 38207/5 hrsz-ú telkén, a Sz.T-en jelölt építési hely kizárólag a telek teljes rendeltetés-váltása esetén alkalmazható, a lakófunkció kizárásával. A meglévő lakóépületek átalakítása, felújítása megengedhető, de új lakás egység nem létesíthető.

Különleges terület – Honvédségi övezet (K-HT-IX-1) előírásai

8. § (1) Az övezet telkei több épület elhelyezésével is beépíthetők.

(2) Az építési övezet telkein az alábbi rendeltetésű, egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el, illetve meglévő épületek ezen rendeltetési célra hasznosíthatók:

- a) honvédelmi létesítmények,
- b) az azokhoz tartozó szálláshely-szolgáltató épületek,
- c) valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények, irodaházak,

(3) Az övezetben a melléképítmények közül

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,
- e) napkollektor,
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g) folyadék- és gáztároló,
- h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászló tartóoszlop,
- j) kirakatszekrény

helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén kivételesen sem helyezhető el lakóépület, önálló, nem a fő rendeltetést szolgáló egészségügyi létesítmény, üzemanyag-töltő állomás.

- (5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
- az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
 - oldalkert legalább 8,0 m,
 - a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.
- (7) Az övezetben kialakult utcavonalon álló és/vagy zárt sorú beépítésű épületeinek bővítése, emeletráépítése, tetőtérbeépítése az illeszkedés követelményeit betartva lehetséges az előírások keret között.
- (8) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

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.
K-HT-IX-1		m ²	%	m ² /m ²	%	építménymagassága	
	SZ	20000	45	2,4	35	m	m
						4,5	21,0

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

„Beépítésre nem szánt területek előírásai KL-KT-IX-1 jelű közlekedési övezetek

- 9. § (1)** Az övezet területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetés szerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el. Pavilonok, hirdetőtáblák, reklámtáblák nem helyezhetők el. Közlekedési és tájékoztató táblák csak egységesen, csoportosítva helyezhetők el.
- (2) Az Illatos út szabályozási szélessége 36 m.
- (3) A Soroksári út szabályozási szélessége meglévő, megmaradó.
- (4) A Gubacsi út szabályozási szélessége a Fővárosi Önkormányzat távlati közlekedésfejlesztése érdekében a terven jelölt érték a szabályozási szélesség növelésére a Sz.T-en jelölt 14,0 m széles „távlati szabályozás számára fenntartandó terület” áll rendelkezésre.
- (5) A 38209/2 hrsz-ú telekből a Sz.T. szerint leválasztható a volt Szekerész utca. Az utca közcélú magánútként alakítható ki.
- (6) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.

2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület részben intézményi, részben gazdasági terület, lakossága gyakorlatilag nincsen, így társadalmi helyzetét a városrészrel összefüggésben célszerű vizsgálni. 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 társadalmi jelentős változásnak indult, helyzete a Fővároson belül javuló tendenciát mutat. A legfontosabb változás, hogy a kerület népességének csökkenése leállt, amely elsősorban 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 kerületrészek jellemzői rendkívül eltérőek a Külső-Ferencvárostól. Belső- és középső Ferencvárosban lakik a kerület népességének közel 2/3-a. Emellett 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.

	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)

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 ellátottsága is jónak mondható.

A tervezési területen a Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum foglal helyet, mint egyetlen oktatási intézmény. Az Illatos út mentén található a Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Kft. (FESZOFÉ Nonprofit Kft.), amely a megváltozott munkaképességű emberek és közhasznú munkások számára kínál munkalehetőséget különböző részlegeken, úgymint a nyomda-könyvkötészet, szabász-varró, vegyes csomagoló, valamint közterület fenntartás. A telephely teljeskörűen akadálymentesített helyiségekkel rendelkezik. A munkavállalók egyéni fejlesztési terv szerint dolgoznak, egyénre szabott követelményekkel, illetve minden részlegen ún. mentori munkatárs segíti a munkát.

2.7 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

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

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.

2.8 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

2.8.1 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 ligeterdő – 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.

2.8.2 Tájszerkezet, tájhasználat

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

2.8.2.1 Táj történeti vizsgálat

A 18. század végén a teljes terület gyepes városi legelő volt. A terület közelében haladt a marhahajtó út, aminek éppen a közelben 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, nagyjából a mai MÁV területén homokbánya látható. Az Illatos út mentén elkezdődött valamilyen beépítés. A Soroksári út-Határ út találkozásánál határcsárda épült az ott lévő erdő mellett. A Határ úttól délre vegyi gyár épült fel.



I. katonai felmérés térképrészlet (1783)



II. katonai felmérés térképrészlet (1859)

A század végére a tömb mellett már működik a Magyar Általános Kénsav-, Műtrágya- és Vegyipari Rt. 1890-től folyik ipari tevékenység itt. A Soroksári út mentén megépült a vasút (HÉV elődje), ugyanakkor Soroksári út keleti oldalán többnyire erdők, katonai erdők találhatóak.

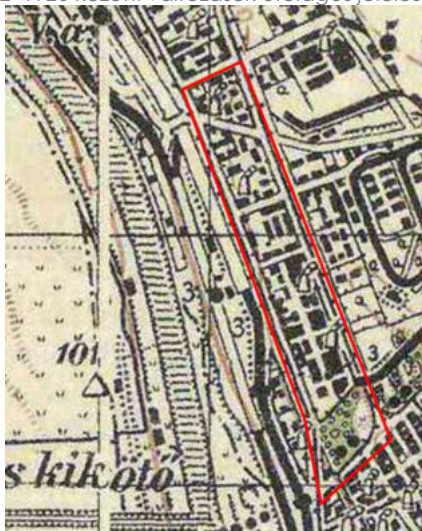
A volt homokbánya területét rekultiválták, beerdősítették. Ligetes kialakítással a szomszédos lovas versenypálya mellett rekreációs és védelmi célokat is ellátott.



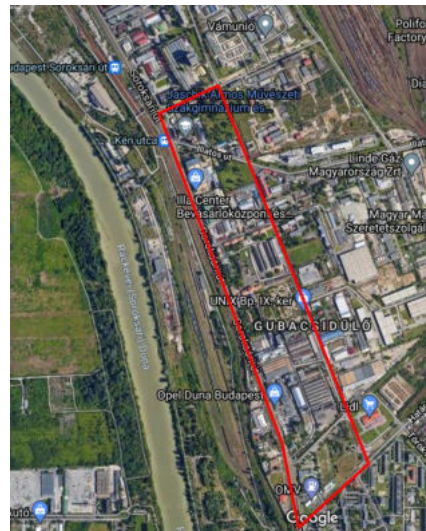
Budapest (1867-72) • Pest kataszteri térképsorozat az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével



III. katonai felmérés térképrészlet (1882)



1941-évi katonai felmérés térképrészlet



Légifelvétel 2021. (www.google.com)

A múlt században a tervezési terület fokozatosan beépült. A század közepére már sűrűn beépült gazdasági területté alakul, ami a mai beépítés elődje. Az Illatos út Kén utca közötti tömbben a

székesfőváros kislakásos munkás-lakótelepe volt, ami mára szerencsére eltűnt, az elhíresült Kis-Dzsumbuj utolsó épületét 2016-ban bontották le. A Soroksári út mentén malmok, gyárak hosszú sora húzódott végig a délpesti Duna-parton, munkások ezreit foglalkoztatták a termelésüket egyre jobban növelő vas- és gépipari, vegyipari üzemek, az addig legeltetésre, zöldségtermesztésre használt területeket fokozatosan újabb és újabb iparvállalatok foglalták el. Épült három laktanya és egy honvéd menház is.

2.8.2.2 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 eredményeként. A helyi klíma az ott dolgozók és tanulók számára egészségtelen.

2.8.3 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

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

2.8.3.1 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

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

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

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

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

Nem található a tervezési területen.

2.8.3.3 Ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat funkcionális elemei az alábbiak:

- Országos ökológiai hálózat elemei nem érintik a tervezési területet. A legközelebb eső országos ökológiai folyosó a Duna.
- Az ökológiai hálózat (és a zöld infrastruktúra) kiegészítő eleme lehet a jó minőségű utcafásítás, zöldsáv is. A Külső Mester utca mentén telepített faszor ilyené válhat, a másik három utca mentén pedig van lehetőség fejleszteni a zöldfelületet.

2.8.3.4 Helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek

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

2.8.3.5 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.

2.8.3.6 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.

2.9 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

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

Közterületek

A tervezési területen nem található sem közpark, sem közkert, sem kimagasló magas értéket képviselő fasor. Kisebb fasorok találhatóak egy-egy útszakaszon, de teljes utat végig kísérő fasor nincsen.

Intézményi és magántelkek

A Timót utcában található MH parancsnokság zöldfelülete kiemelkedő a tervezési területen belül - háromszintű, jó állapotú növényállománnyal, jelentős gyepfelülettel.

Az elhagyottság ellenére látszik, hogy a Szabadkai út-Soroksári út kereszteződésénél lévő, Szabadkai úttól délre eső területen a volt Telecom „kultúrház” gondozott, intenzíven fenntartott zöldfelülettel bírt a közelmúltig.

Erdő

Nincs erdő a tervezési területen belül.

A Határ út-Szabadkai út között a villamos fordulótól északra található degradálódott, gyomos, invazív fafajokkal benőtt fás terület, ami a légifelvételen kellő magasságból intenzív zöldfelületnek tűnhet.

2.9.2 Meglévő zöldfelületek, növényállomány jellemzése

Timót utca Soroksári út és Gubacsi út közötti szakasza

A gyalogos járda és a gépjármű közlekedési felület közötti 0,6-0,6 m-es zöldsáv gyepszintjében az út déli oldalán egy db juhar, északi oldalán 2 db gömb juhar, 8 db-ból álló visszavágott gömbkác sor és egy óriásira nőtt bálványfa (gyom) próbálja kompenzálni a környezeti terhelést.

Soroksári út és Timót utca kereszteződése déli oldal, valamint a Gubacsi út és Timót utca kereszteződése déli oldal

A HM logisztikai központ telephelye igényesen kialakított zöldfelületekkel rendelkezik. Intenzíven fenntartott gyepterületek egészítik ki a burkolt felületeket, szegélyezik a parkoló felületeket. A gyepfelületekben változatos, többnyire idős fa- és cserjeállomány található változatos kertészeti fajokkal.

A HM logisztikai központtól délre eső területek jelentős része degradált, jelentős része csaknem 100 %-ban burkolt. Zöldfelületi elemek alig találhatóak a tömbben. A volt fegyvergyártó telephelyen

belül csak a belső közlekedési felületek mellett található zöldfelület. A keskeny zöldfelületek értékét a nagyra nőtt fák adják, aminek jelentős állománya sajnos invazív gyomfaj.

A UNIX telephelyén lebontott épületek közt szintén keskeny zöldfelületek, a megmaradt fák adják a zöldfelület értékét. A telephelyen egyébként szintén sok a gyomfaj.

Az Unix telephelytől délre eső területen csak az Opel szalon épülete mellett és a Soroksári út 164. telephelyen belül található zöldfelület. Az idős fák jelentős része gyomokkal terhelt.

Határ út

A Határ út északi oldalán a villamos sín mellett csupán néhány fa és gyepes felületek találhatóak. Sétára, rekreációra alkalmatlan még az erdősávok mellett is. A Határ út déli oldalán, a tervezési területen kívül több szakaszban közparkként fenntartott zöldfelülettel határos a lakótelepek mellett.

Soroksári út – Szabadkai út – Határ út által közrefogott terület

A korábbi ÖMV benzinkút zöldfelületei szegényesek. Csak gyepfelületből áll. Sok helyen azonban azok is kikoptak. A parkolók is fásíthatatlanok. A Határ út mentén és a Soroksári út mentén található egy-egy magoncról felnőtt zöldjuharfa.

A használatú-kereskedés teljes felülete burkolt. Az előtte lévő közterületen a síneken betontömb "hidak" vannak lefektetve. A zöldfelületen invazív fafajok (bálványfa) terjednek.

A villamosforduló és villamos végállomás területének zöldfelülete is elsősorban gyepes terület. Cserje és fa csak elvétve található. Területe a fenntartás ellenére degradálódott.

A villamos forduló és a Szabadkai út közötti terület részben ültetett, részben magától erdősödő terület. A nagyfeszültségű vezeték alatt lévő terület spontán kialakított gépjárműforgalmat bizonyító utakkal keresztbe-kasul átvágott. A Szabadkai út felőli oldalán kettős gömbjuhar fasor kezdemény található.

A volt Telecom „kultúrház” és logisztikai területének zöldfelülete teljesen elválik egymástól. A székház körüli terület fákkal, díszcserjékkel beültetett. Nemcsak a telekhatár mentén gyepterületei gondozottak voltak, a parkoló részben fásított. A logisztikai területen degradált bontási terület és beton és gyommal fedett felületek váltják egymást. Csak nagyon kevés fa található.

Szabadkai út Soroksári út-Gubacsi út közötti szakasza

Degradált, elhanyagolt, kommunális hulladékkal terhelt közlekedési felületek növények nélkül. Taposással kialakított parkolók.

Gubacsi út Timót utca – Szabadkai utca közötti szakasza

Az utca két oldalát valamikor fasorok kísérték. Az út nyugati oldalán gömbjuhar fasor nyomai látszódnak. Egy-egy, illetve egy-két példány őrzi ennek nyomát. Az út keleti oldalán vegyes állományú fasor nyomait őrzik az elszórtan megmaradt fák.

Soroksári út Timót utca – Határ út közötti szakasza

Egyáltalán nem található zöldfelület, fasor. Csak a Soroksári úti telephelyek előkertjében lévő néhány fa ad árnyat az út keleti oldalán. A nyugati, HÉV felőli oldalon semmilyen zöldfelületi elem nem található.

A volt „Telecom kultúrház” előkertje kerítés nélkül közterületnek hat, itt a gyepfelületben 3 db juhar és néhány cserje oldja a burkolt felület szürkeségét. A benzinkúthoz tartozó gyepfelületben csak egy db idős, magányos zöldjuhar fa tekinthető a Soroksári úthoz tartozónak.

A tömbön belüli telephelyek zöldfelületei változatos igényekkel kialakítottak és fenntartottak.

Többségében degradált felületekben a felhagyott területekre jellemző gyomosodás indult el. Még fellelhetőek a korábbi zöldfelületek, ugyanakkor a lebontott épületek helyét, az elhagyott, nem használt épületek környezetét felveri a gyom.

2.9.3 A 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 közlekedési területek zöldfelületei hiányoznak vagy a közterületi fásítások hiányosságai, illetve a meglévők rossz állapota határozza meg azokat. A meglévőket 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.

2.9.4 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 és a helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek).

2.10 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.10.1 A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület legnagyobb, beépített része gazdasági terület, melyen különböző cégek telephelyei, irodái találhatóak. A gazdasági területen belül vegyesen jelennek meg a raktározást, termelést szolgáló telkek, épületek. Ebből a főleg gazdasági területből kiemelkedik néhány eltérő funkció, ilyen például az Illatos út mentén a Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum, a Timót utca mentén pedig a Magyar Honvédség telke.

A területet minden irányból forgalmas közlekedési útvonalak veszik körül.

2.10.1.1 Beépítésre szánt területek vizsgálata

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

A tervezési terület beépítésre szánt területei:

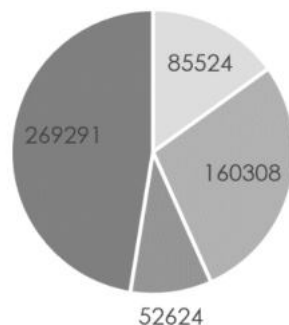
- **Gksz-2**, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 14,21 hektár
- **Vi-1**, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület: 9,18 hektár
- **K-Hon**, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület: 5,3 hektár
- **K-Közl/Vi-1**, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület: 2,32 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

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

2.10.2 Tulajdonvizsgálat

A tulajdoni szerkezetet vizsgálva megállapítható, hogy a kerületi önkormányzati tulajdonú telkek aránya a tervezési területen nagyobb, mint a fővárosi önkormányzati tulajdonú telkeké. Egy állami tulajdonú telek is található a területen (Honvédség). Összességében a vizsgálati terület telkeinek közel fele egyéb tulajdonú.



Tulajdonviszonyok megoszlása (m2)

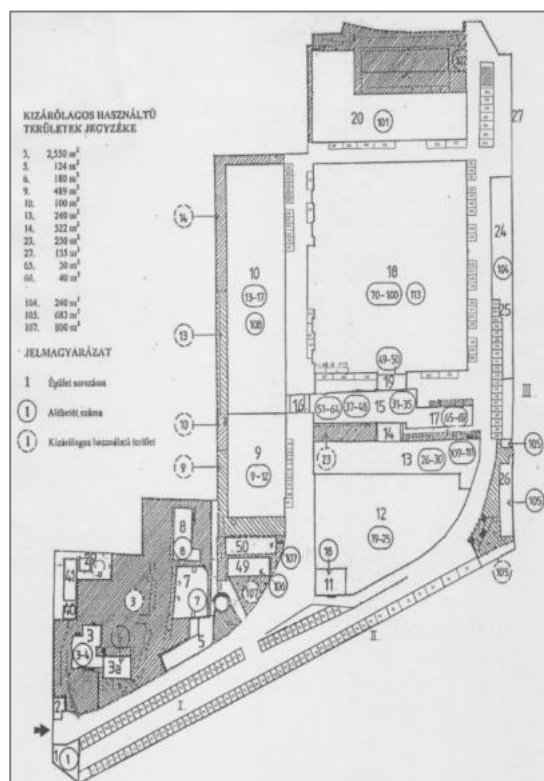
- Budapest Főváros Önkormányzata
- IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
- Magyar Állam
- Egyéb

Helyrajzi szám	Terület(m2)	Tulajdon kataszter	
		Tulajdonos	Megnevezés nyilvántartás szerint
38048/1	33909	Budapest Főváros Önkormányzata	közterület
38094	22564	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38190	7431	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38191/2	6046	Budapest Főváros Önkormányzata	középiskola
38191/3	4835	Shell Hungary Kereskedelmi Rt.	benzinkút
381919/5	3055	Rentime Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	gazdasági épület, udvar
38191/7	4420	Kristály Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	gazdasági épület, udvar
38191/9	11359	EDUVA-SZÉK Befektető és Ingatlanbiztosító Kft.	lakóház, udvar, egyéb épület
38191/11	4658	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	szolgáltatóház, udvar fedett szín
38191/12	6003	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	beépítetlen terület
38191/13	671	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38199/2	22260	Budapest Főváros Önkormányzata	közterület
38199/3	18047	Budapest Főváros Önkormányzata	közterület
38200/2	22164	MB-Holding Kereskedelmi Kft.	üzem
38200/3	609	Rima Magyarország Zrt.	magánút
38200/4	19623	Rima Magyarország Zrt.	üzletközpont

		Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap	
		Bogyisz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	
		Megatherm Kft.	
38207/6	19477	"Tekerő" Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	üzem
		Super Gelato Kft.	
		MB Holding Kft.	
		Kiállítást Tervező Kivitelező és Szolgáltató Kft.	
		Gillárd Üveges és Képkerepező Gmk.	
38207/9	10508	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38207/10	1556	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38208	3620	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38209/2	52624	Magyar Állam	Állami terület
		Jacobs Holding Zrt.	ipartelep
		Elite Factory Tanácsadó Kft.	
		ISVH Műszaki Szolgáltató Zrt.	
38211/3	33339	Peter's textil Textilipari és Kereskedelmi Kft.	
		SZIM-HÁZ Ingatlanhasznosító Kft.	
		Körúti Bérház Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	
38211/4	10649	Duna Immobilien Bt.	ipartelep
38211/5	4219	AKH Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Kft.	ipartelep
38211/7	11367	Tárna Invest Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.	ipartelep
38211/8	9700	UNIX Autó és Alkatrészkereskedelmi Kft.	beépítetlen terület
38211/9	9700	UNIX Autó és Alkatrészkereskedelmi Kft.	beépítetlen terület
38211/10	10999	UNIX Autó és Alkatrészkereskedelmi Kft.	ipartelep
38211/11	9447	UNIX Autó és Alkatrészkereskedelmi Kft.	ipartelep
38215/4	46537	társasházi tulajdon	üzem, társasház
38216	6752	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38217/1	18869	Kupola Invest Ingatlanforgalmazási és Befektetési Kft.	kultúrház
38217/2	5262	Budapest Főváros Önkormányzata	orvosi rendelő, közpark*
38218	18413	Budapesti Közlekedési Zrt.	raktár, udvar
38219/2	56138	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	út
38220/1	4817	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38220/2	19596	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület
38222	15994	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	közterület

*: Valójában egy benzinkút üzemel a területen.

Érdekessége a területnek, hogy a korábbi Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár 38215/4 hrsz-ú ingatlana társasházként van nyilvántartva. A terület tulajdoni és használati megosztását az alább ábra szemlélteti, százat meghaladó albetéttel és saját használatú területtel:



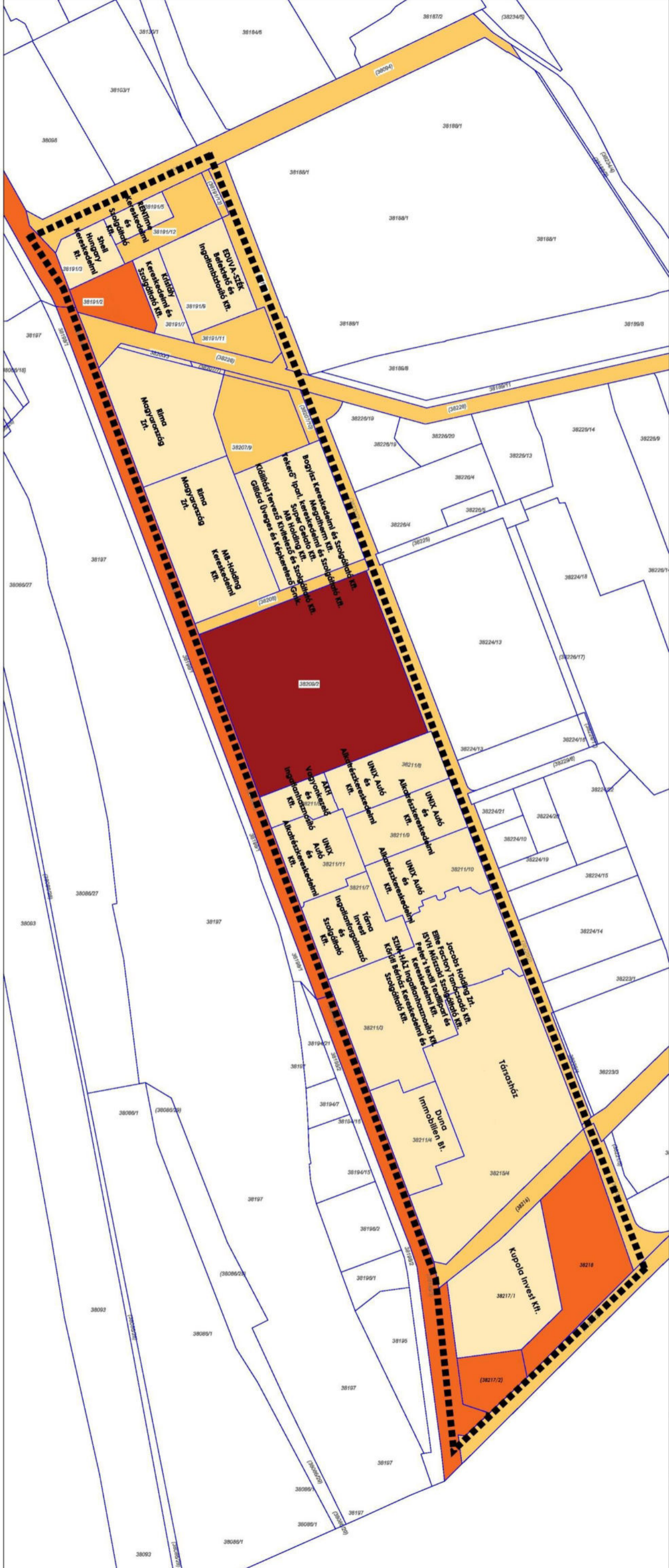
Budapest Főváros IX. kerület
Kén utca - Gubacsi út - Határ út -
Soroksári út által határolt terület
Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TULAJDONVIZSGÁLAT



Jelmagyarázat

- Magyar Állam tulajdona
- Fővárosi Önkormányzat tulajdona
- Kerületi Önkormányzat tulajdona
- Egyéb tulajdon



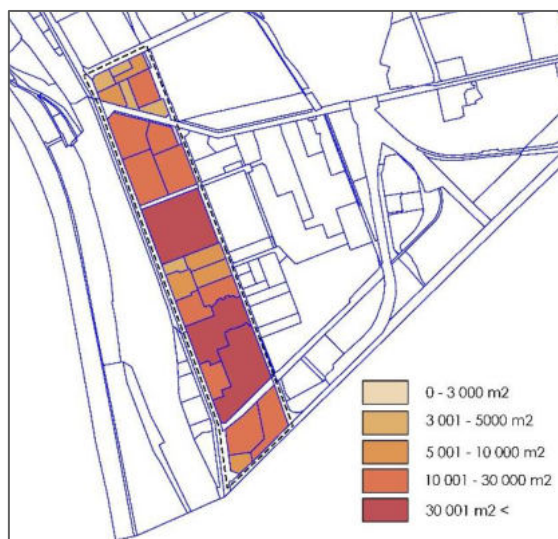
 Tervező és Tanácsadó Kft. 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. tel.: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu	Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata		Lépték: 1:5000
	Munka megnevezése: Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által határolt terület - Timót utca és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		
	Rajz megnevezése: Tulajdonvizsgálat		Kész: 2021. augusztus
	Tervező: Kovács Érika Csilla	Felülvizsgáló: Borhegyi Mária	
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!			

2.10.3 A beépítési paraméterek vizsgálata

2.10.3.1 Telekstruktúra és telekméret

A beépítésre szánt területeken a telekstruktúra igen vegyes. A korábban nagyméretű telephelyeket a rendszerváltást követő privatizáció során meglehetősen tervszerűtlenül és esetlegesen osztották fel telkekre. A telephelyek egy része társasházként vagy osztatlan közös tulajdonként – használati megosztással működik még ma is.

A telkek méretét az előbbieken szereplő, nyilvántartás alapján kitöltött Tulajdon kataszter c. táblázat mutatja be. A területen az 1 ha körüli telephelyek vannak túlsúlyban. A legnagyobb – nem közterületi – telek meghaladja az 5 hektárt is (Honvédség).



2.10.3.2 Beépítettség

A tervezési terület közel 20%-a épületekkel fedett (kb. 10 ha). A legnagyobb beépítettségi arányú telek a 38211/3 helyrajzi számú ingatlan, amely 59%-os értékkel rendelkezik. A területen két telek beépítettsége haladja meg a hatályos KÉSZ 45%-os maximális beépítettség előírását, ezek a már említett telek és a 38215/4 helyrajzi számú ingatlan. A beépített telkek átlagosan 30% körüli értékkel bírnak.



2.10.3.3 Zöldfelületi arány

A tervezett módosítással érintett területen belül a telkek zöldfelületi aránya nagyrészt 20% alatti értékekkel bír, amely a KÉSZ-ben meghatározott 25-35%-os legkisebb zöldfelületi mértéktől nagyban eltér.



Budapest Főváros IX. kerület
Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út
által határolt terület
Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

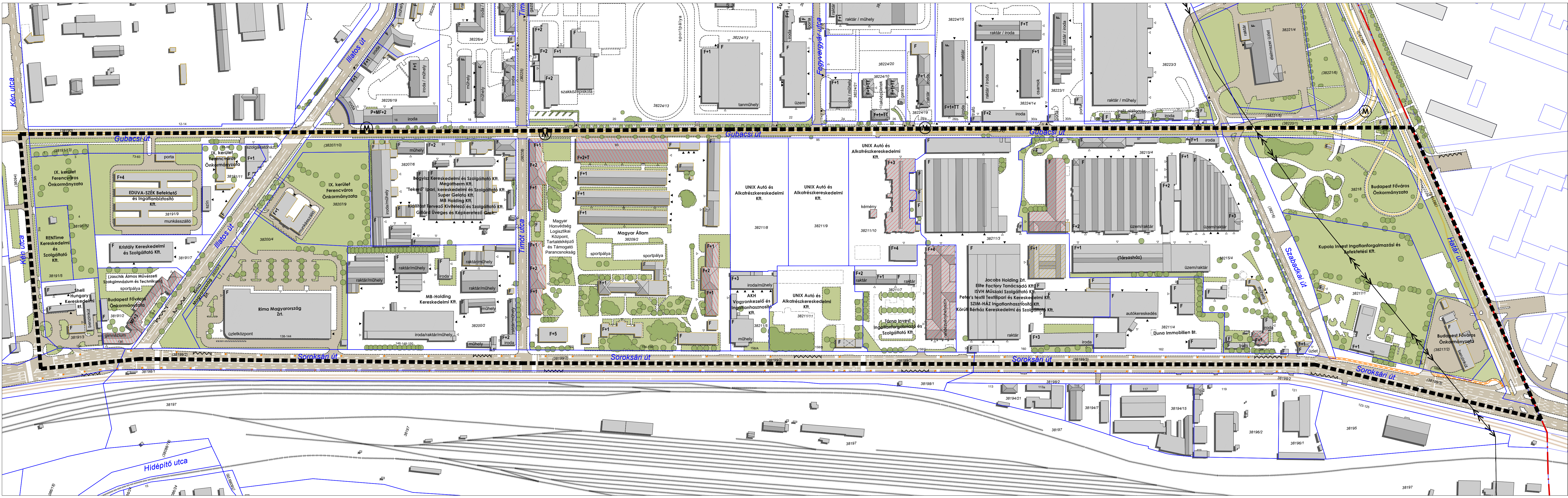
Környezetállapot vizsgálat
m 1:2000



Jelmagyarázat

- Épület - lapostetős
- Épület - magastetős
- Geodéziailag nem bemért épület
- Lebontott épület/épületrész
- Burkolt közút
- Zöldfelület
- Fa, fás, bokros terület
- Személyi bejárat
- Gépkocsi és gazdasági bejárat
- Vasúti vágány
- Villamos | HÉV vágány
- Villamos megálló
- Elektromos távvezeték
- Fővárosi helyi védettségű érték
- Kerületi helyi védettségű érték
- MÁV Zrt. (Telek)tulajdonos
- Épületmagasság
- Földrészlehatár
- Kerülethatár
- Tervezési terület határa

Megnevezés: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata		Lépték: 1:2000	
Tervező: URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.		Dátum: 2021. szeptember	
Tervezési terület: Kén utca - Gubacsi út - Határ út által határolt terület - Timót utca és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		Készítette: [Signatures]	
Környezetállapot vizsgálat		Készítette: [Signatures]	
1111 Budapest, Siozsek utca 19. IV./3. Tel: 466-2018 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu		A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!	



2.11 KÖZLEKEDÉS

2.11.1 Közúti hálózati kapcsolatok

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Soroksári út, az 5. számú főút fővárosi bevezető szakasza. A főút 2x2 forgalmi + 1-1 autóbusszávós keresztmetszetű. Csomópontjai összehangolt jelzőlámpás szabályozásúak. Forgalma 45000 Ej/nap, a csúcsidőszakokban 2300 Ejármű/óra/irány.

A terület déli határán a Határ út elsőrendű főút, 2x1 sávós, forgalma

15000 E/jármű/nap. Soroksári úti és Gubacsi úti csomópontja jelzőlámpás szabályozású.

A területet északi részén áthaladó Illatos út másodrendű főút, az érintett szakaszon 2x2 sávós keresztmetszetű. Csomópontjaiban járműosztályozót alakítottak ki. Forgalma 11000 Ejármű/nap.

A Gubacsi út a terület keleti határán másodrendű főút, 2x1 forgalmi sávós, az út tengelyében kiépített villamos pályával. Forgalma 6500 Ejármű/nap.

A terület északi határán a Kén utca kiszolgáló utca, a Soroksári úti csomópontja jelzőlámpás szabályozású.

A Timót utca a Soroksári út és Gubacsi út közötti kiszolgáló utca, 2x1 sávós, a Soroksári úti csomópontja jelzőlámpás szabályozású.

2.11.2 Közösségi közlekedés

A terület utas forgalmát lebonyolító kötöttpályás hálózatok:

- A Soroksári út nyugati oldalán közlekedő H6 Budapest Vágóhíd – Ráckeve hév vonal, megállója a Timót utcánál van. A HÉV csúcsidőben 20 percnként közlekedik, utasforgalma 1200 utas/óra/irány
- A Gubacsi úton közlekedő 51-es villamosjáratnak 5 megállója van a terület mentén.

A 3-as villamosjárat végállomása a Határ út – Gubacsi út csomópontnál van.

A Soroksári úton közlekedő autóbusszáratok közül a 23-as a főúton a Boráros tér és Pestszenterzsébet között biztosít kapcsolatot, az 54, 55-ös járatok az Illatos úton – Pestimre – Gyál felé közlekednek.

2.11.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen kiépített kerékpáros útvonal nincs. A Soroksári úton a buszszávót a kerékpárosok is használhatják. A közösségi közlekedési megállóhelyek gyalogos megközelítése megfelelően biztosított.

2.11.4 Parkolás

A területen levő telephelyek parkolói telken belül kiépültek.

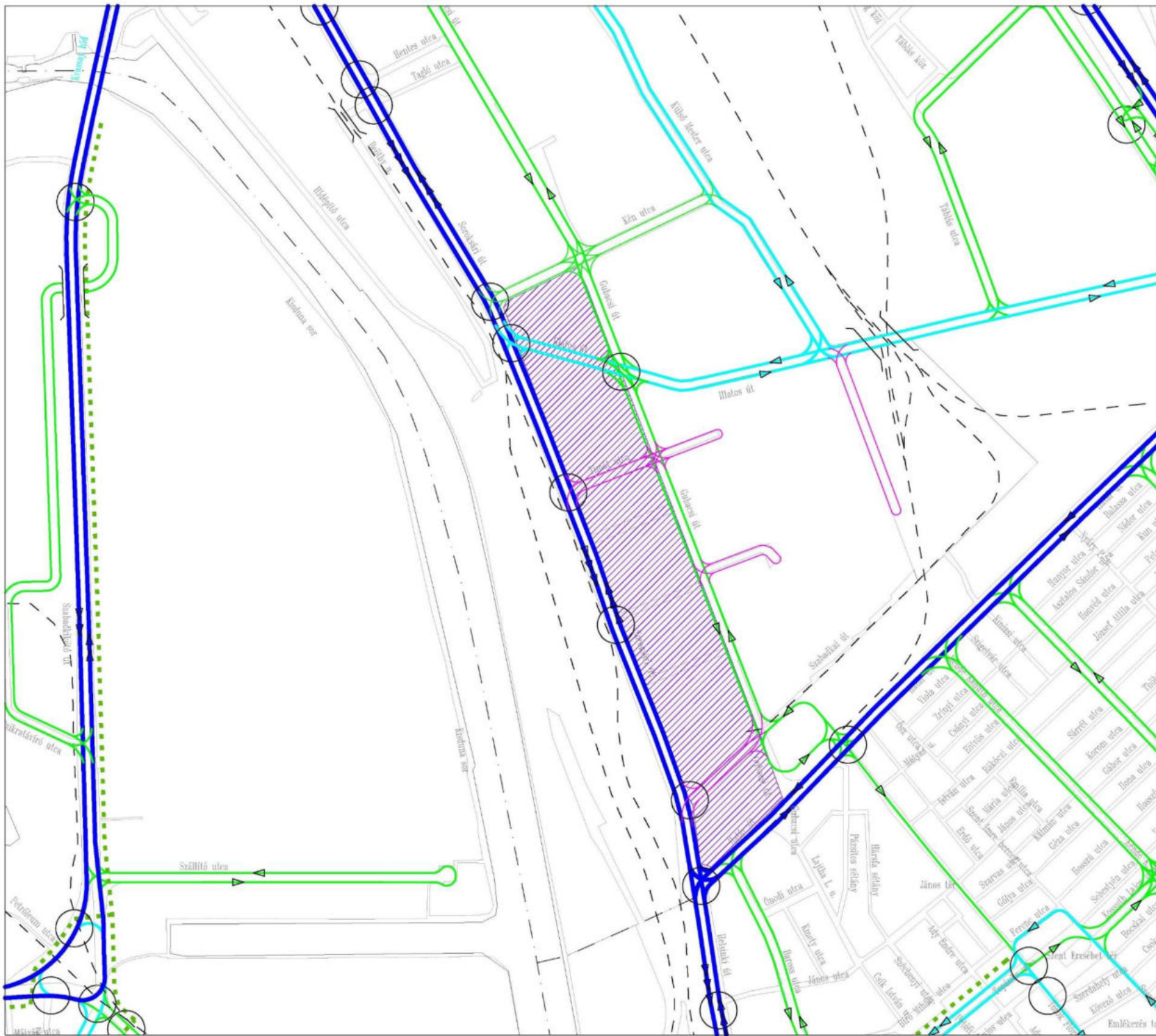
A legnagyobb kapacitású a Soroksári út felől megközelíthető autókereskedelmi terület (Opel Duna, Suzuki Duna).

A NEO Rent Kft. telephelyen a parkoló kapacitása 70 férőhely.

Az intézmények közül a Jaschik Álmos gimnáziumnak nincs a telkén parkolója.

Az Illatos út menti Ferencvárosi Munkásszálló telkén 18 férőhelyes parkoló épült.

Az ALDI szupermarket telkén a szükséges 120 férőhelyes parkoló az Illatos út és a Soroksári út felől is megközelíthető.



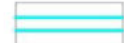
Jelmagyarázat:



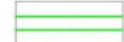
tervezési terület



elsőrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



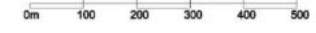
kiszolgáló út



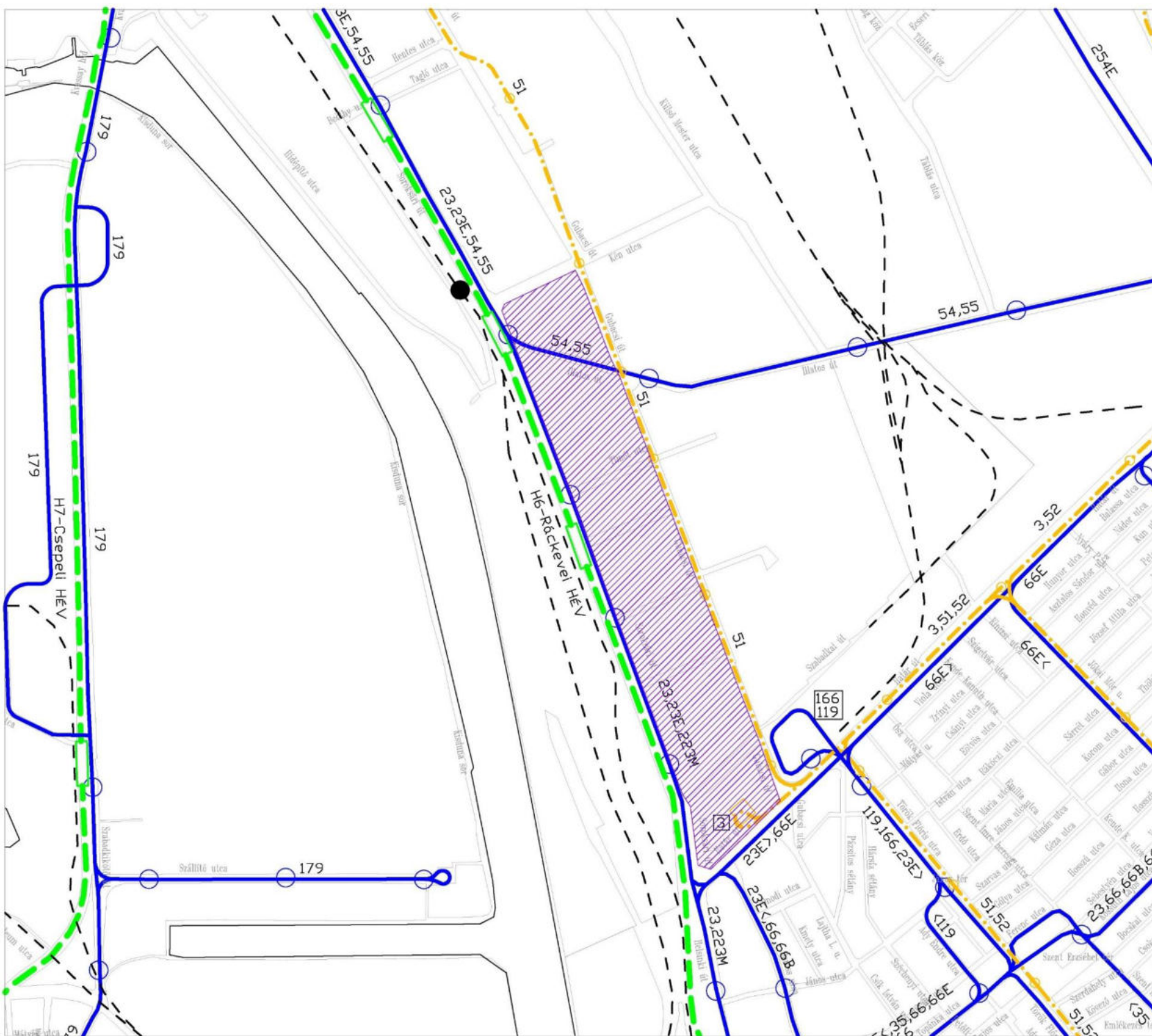
jelzőlámpás csp.






kerékpárturisztikai főhálózati elem

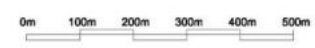


Jelenlegi közúti hálózat



Jelmagyarázat:

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



Jelenlegi
közösségi közlekedési
hálózat

2.12 KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület, amelyben jelenleg üzemi, gazdasági hasznosítású telkek helyezkednek el, a IX. kerület régen beépített részén helyezkedik el, így teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, mely számára kiépítették a teljes közműellátás lehetőségét.

A teljes közműellátásra 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 az 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.

2.12.1 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 vezeték biztosítja. Ilyen nagyobb átmérőjű vezeték a Határ úti és 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.

2.12.2 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 térségében 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 terület mellett a Soroksári úton halad a pesti csatornahálózat egyik fő gerinccsatornája, a 100/150-es méretű fő gerinccsatorna, amely a vizeket a Ferencvárosi szivattyútelepre szállítja. Ebbe csatlakozik az Illatos úti 70/105 méretű csatorna, a Gubacsi út egy rövidebb szakaszán megépített 60/90-es csatorna, illetve a Timót utcai 80-as csatorna és a Határ úti 50-es és 60/90-es méretű csatorna.

2.12.3 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 szelvényvel halad keresztül.

2.12.4 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 közepfeszültségű 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 közepfeszültségű hálózatokhoz, döntően földalatti kivitelezéssel épültek.

2.12.5 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.

2.12.6 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 szomszédos XX. kerületben, a Határ úti melletti lakótelep ellátására épült ki távhő hálózat, de az a vizsgált terület ellátásában nem vesz részt.

2.12.7 Elektronikus hírközlés

2.12.7.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

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

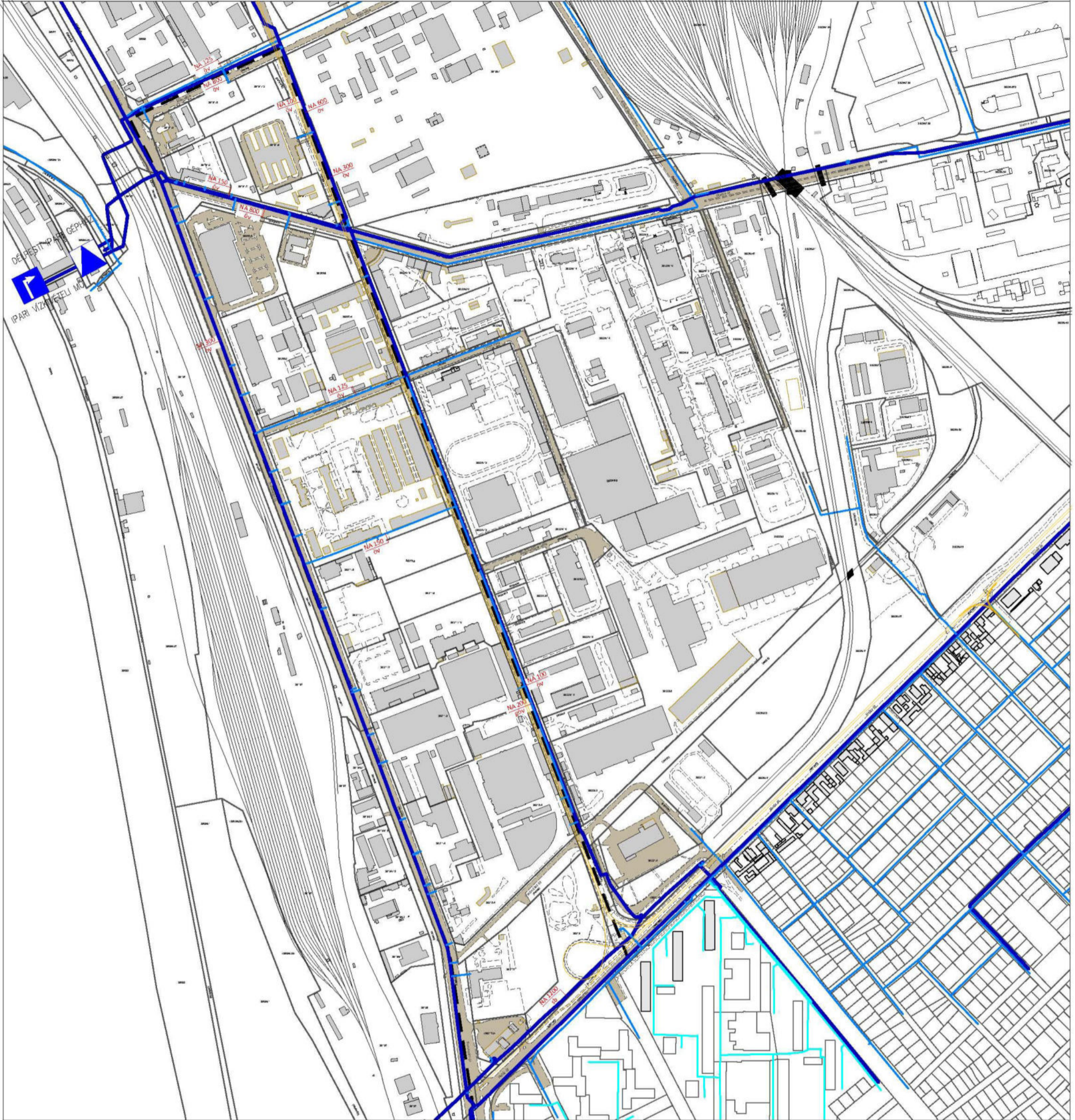
A vizsgált terület térségben kiépített vezetékes távközlési hálózatok döntően földalatti kivitelezéssel épültek.

2.12.7.2 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 TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Ivóvíz gerincvezeték
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as Pesti alap zóna)
		Ivóvíz elosztóvezeték (56-os Széchenyi utcai 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 TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

Egyesített főgyűjtő csatorna

Egyesített gyűjtőcsatorna

Elválasztott rendszerű gyűjtőcsatorna

Csapadékvíz csatorna



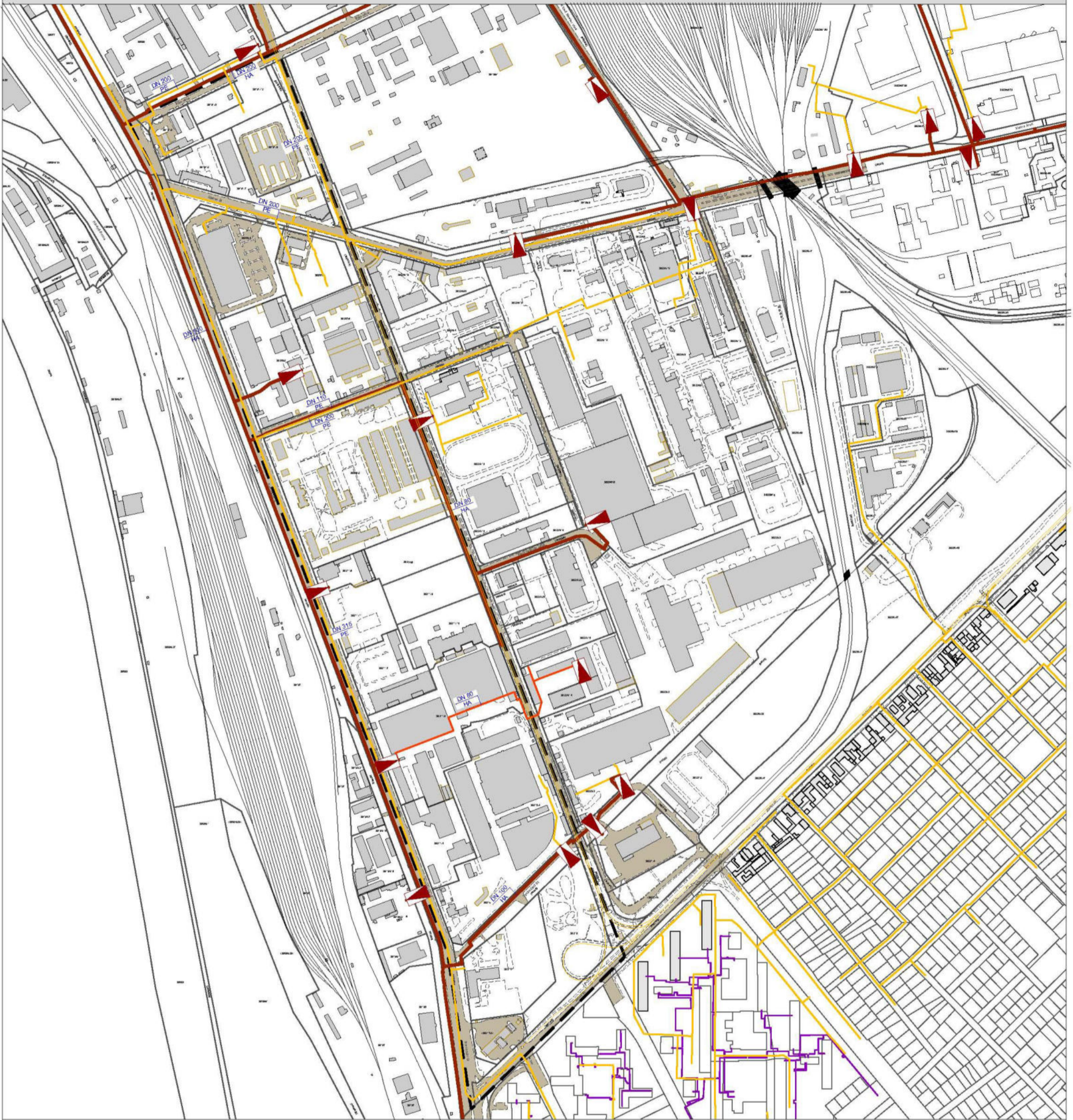
Átemelő műtárgy



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 TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

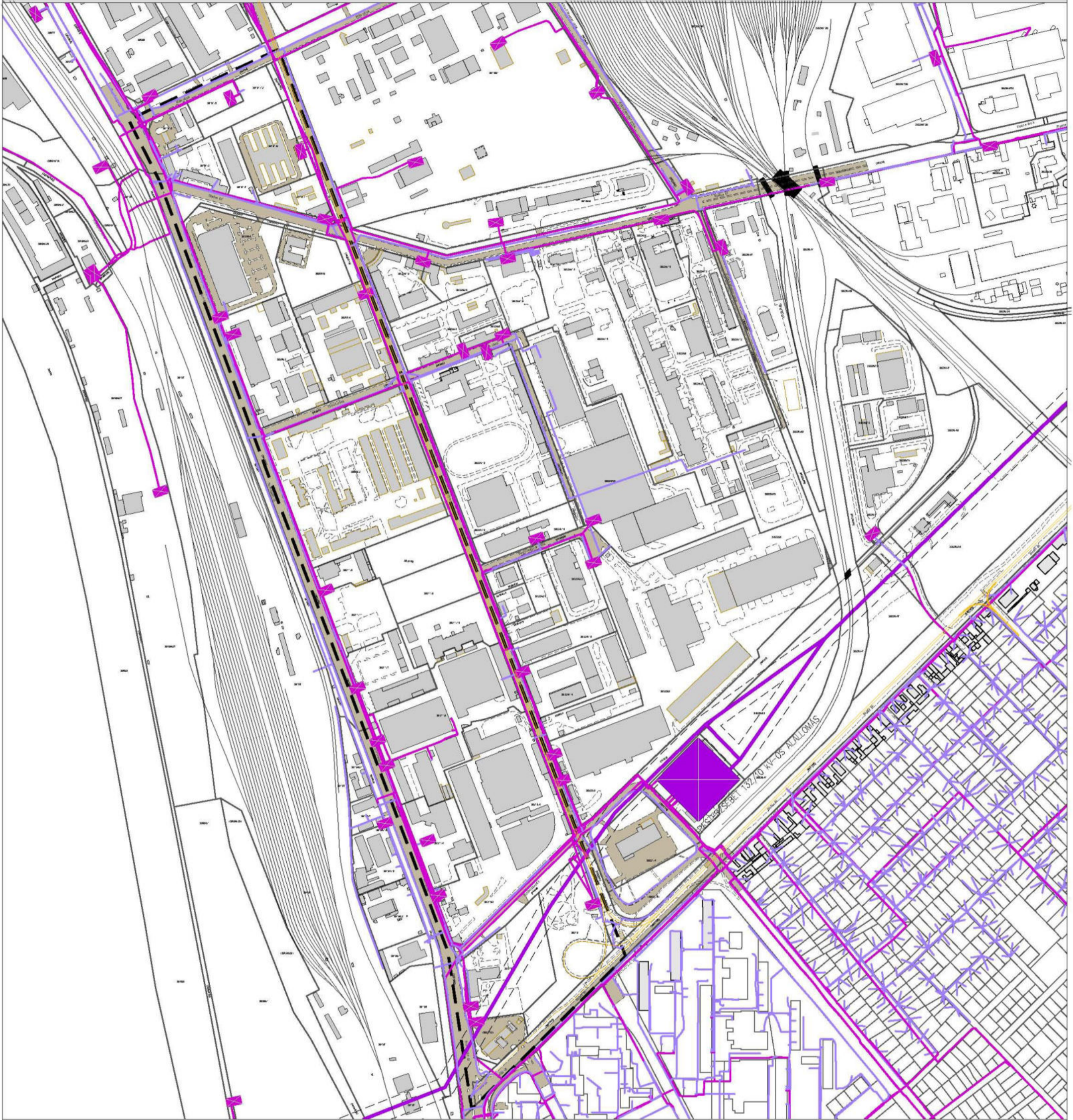


JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték			Távhővezeték
		Középnomású földgázvezeték			Vizsgált terület határa
		Kisnyomású földgázvezeték			
		Gáznyomáscsökkentő			

BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

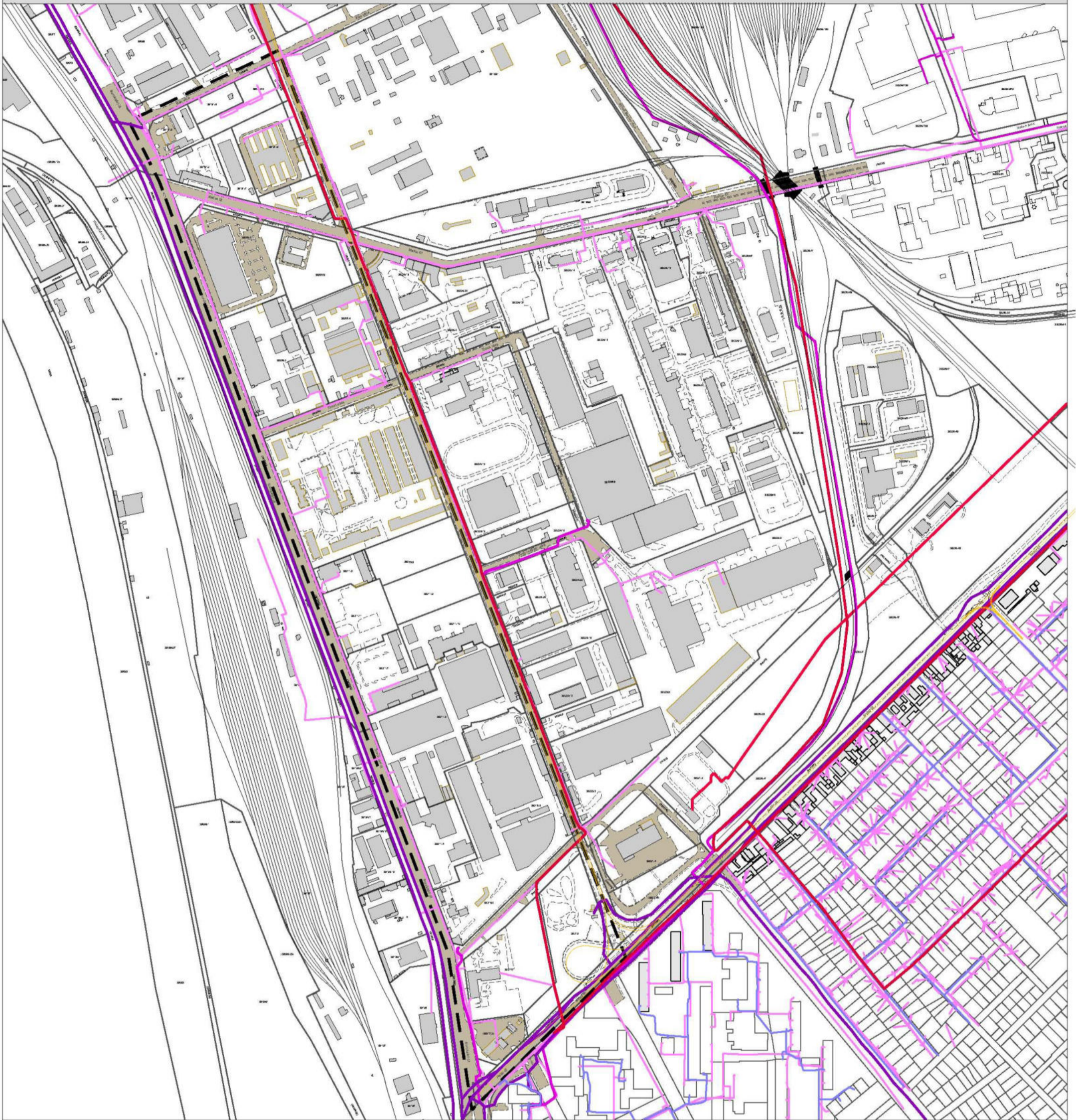


JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		132 kV-os villamosenergia főelosztóvezeték biztonsági övezettel
		10 kV-os villamosenergia földkábel
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
		10/0,4 kV-os transzformátor állomás
		Vizsgált terület határa

BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

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

2.13 KÖRNYEZETVÉDELEM

2.13.1 Talajállapot, felszíni és 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 tömbben sok éve környezetvédelmi konfliktust generálnak a gyárak, telephelyek. Ráadásul az északra található Illatos út menti telephelyek szennyeződése potenciális veszélyt jelent ebben a tömbben is. (A CF Pharma Kft. az alsó küszöbértékű veszélyes üzemek közé tartozik jelenleg is. A Vinyl Kft. (1097 Bp. Illatos út 19-23.) a felső küszöbértékű veszélyes üzemek közé tartozik továbbra is. (Budapest környezeti állapotértékelése 2017.)

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.

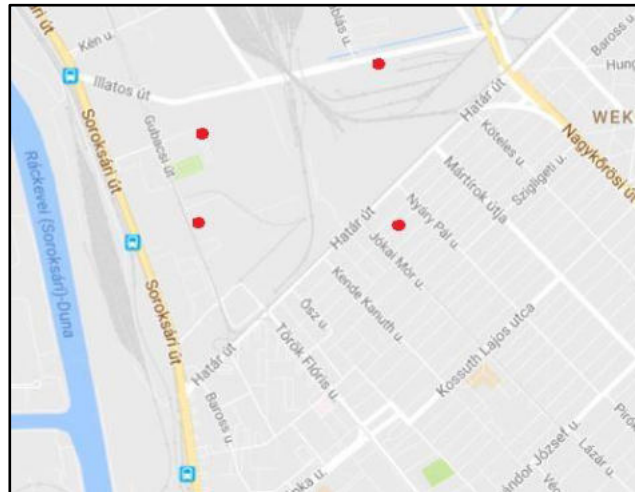
A vizsgált tömbön belüli területen található szénhidrogén-szennyeződések csaknem mindegyike egészségkárosító. Az emberi szervezetbe jutva tüdőkárosodást, gyomor- és bélrendszeri tüneteket, súlyos máj és vesekárosodást, szívritmuszavart, idegrendszeri tüneteket okozhatnak, és vannak, amelyek rákkeltőek. A területen található nehézfémek szennyezettsége nem ismert, eltérő kockázatúak lehetnek.

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

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

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



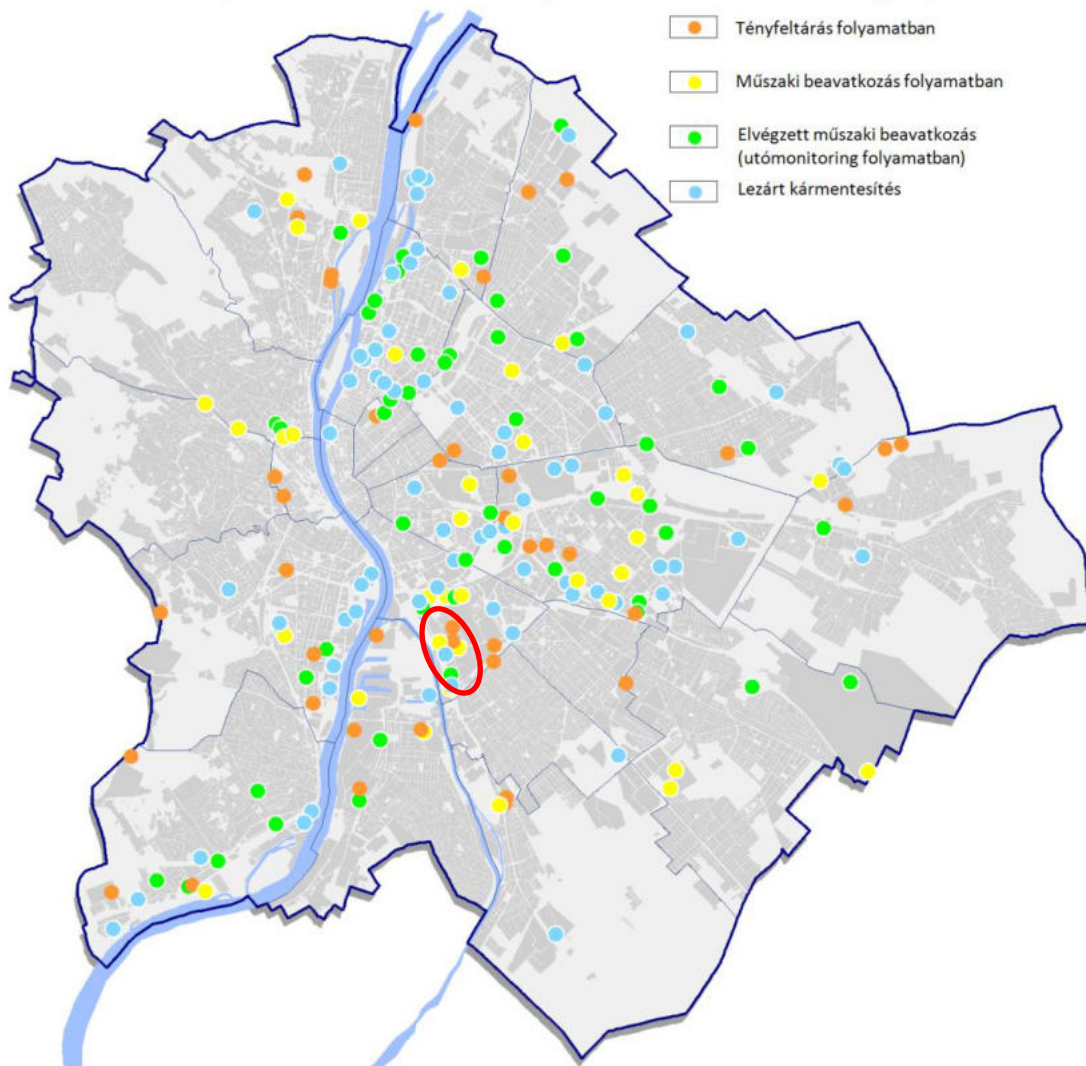
Talajvíz kutak (saját szerkesztés)

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

A talajban nem csak üzemben 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 országosan 818 darab valamilyen szintű kármentesítési feladatot igénylő potenciálisan szennyezett és igazoltan szennyezett terület adatlapja szerepel a nyilvántartásban.



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

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, csődeljárások 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 esetén alkalmazni kell.

Törvények

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

Kormányrendeletek

219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

110/2005. (VI. 23.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet módosításáról

314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

91/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet a természetben okozott károsodás mértékének megállapításáról, valamint a kármentesítés szabályairól

2.13.2 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.) KVVM 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-teli időszakban a háztartási eredetű szilárd, leginkább fatüzelésből, míg a közlekedés hozzájárulása mintegy 40 %-ot eredményez.

Az elmúlt évtizedekben – az országos és az európai trenddel összhangban – nagymértékben csökkent a korábban jelentős mennyiségben Budapesten kibocsátott ipari eredetű légszennyező anyagok (kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok és szilárdanyag részecskék) mennyisége. A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján elmondható, hogy a 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.

2.13.3 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.

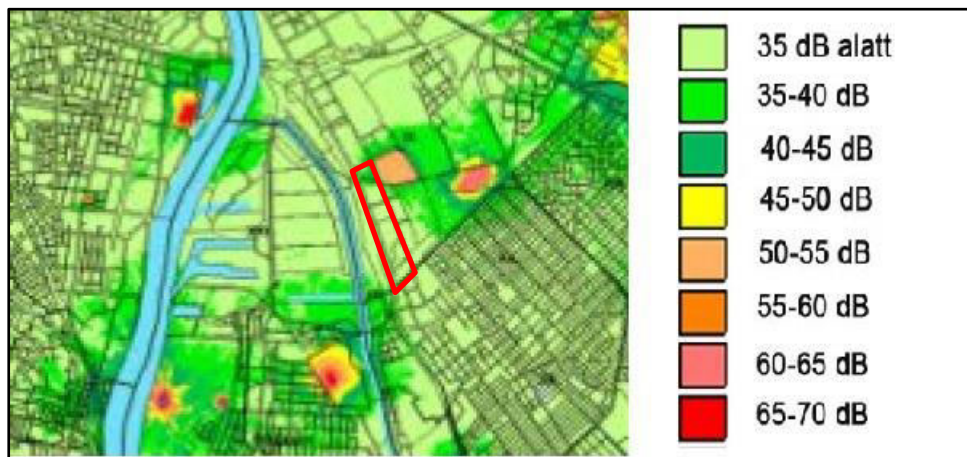
A kerület radiális, sugár irányú közúthálózatát alapjában a 4. (Üllői út) és az 5. (Soroksári út) számú főútvonalak, továbbá az M5 autópálya bevezető szakasza (Gyáli út), illetve a körutak – Vámház körút, Ferenc körút, Könyves Kálmán körút – határozzák meg.

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 az alacsony 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 kibocsájtás mértékétől függően javasolt a berendezés közvetlen közelében, hogy a védendő területeket, 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).

2.13.4 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 hulladékra 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.

2.13.4.1 Veszélyes hulladék

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 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.

2.13.4.2 Illegális hulladék – szemét

Komoly gondot, egyben nem kis költségvetési tételt okoz az illegális szeméttlerakás felszámolása. Budapesten és a kerületben is komoly gondot okoz az illegális szeméttlerakás, szemetelés. A hulladékkezelő vállalat tapasztalatai alapján illegálisan döntően kommunális, illetve építési és bontási törmeléket helyeznek ki, de található közte lom, kerti zöldhulladék és veszélyes hulladék is. A megunt, elhasználadott bútorok is kikerülnek az utcára, ugyanakkor az egyes maszek lomtalanítók és vállalkozók is előszeretettel helyeznek ki tilosban építési törmeléket, illetve más tevékenységből származó hulladékot.

A vizsgált területen belül ezek elsősorban a Szabadkai út mentét és a tőle délre található fás zöldfelületet érinti, ami jelentős környezeti kockázatot jelent a talajra, talajvízre, a növényekre és az élő állatokra is. Potenciálisan az emberekre is.

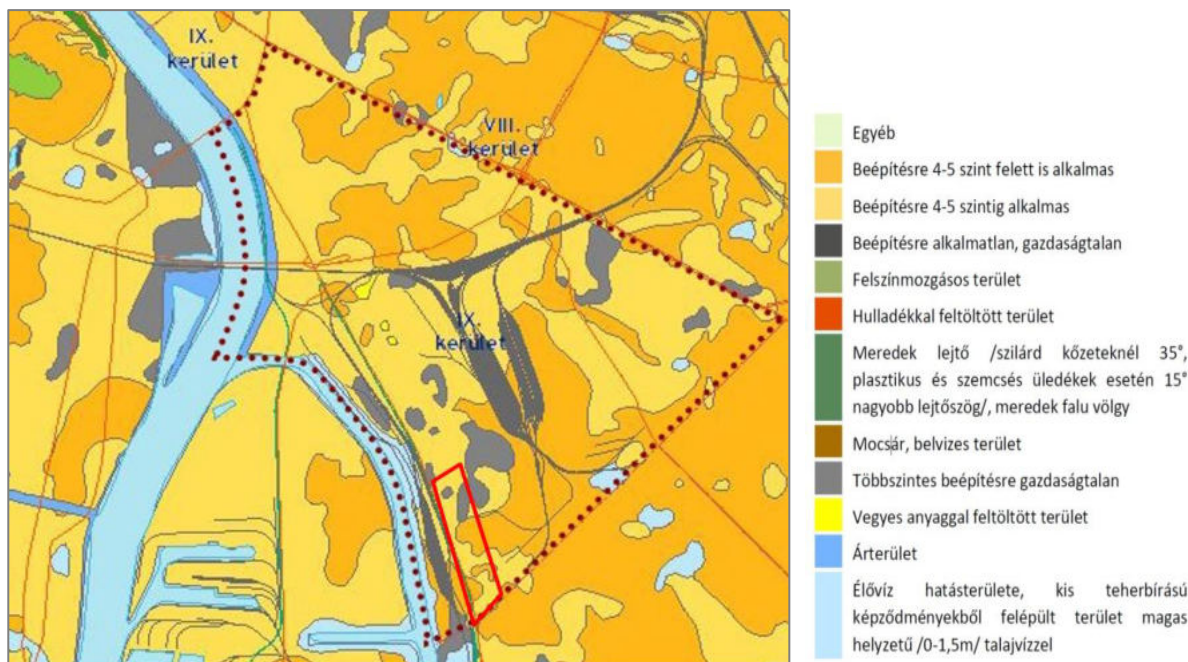
2.13.5 **Árvízvédelem**

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

2.14 KATASZTRÓFAVÉDELEM

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

2.14.1 Építésföldtani korlátok



Budapest ménökgeológiai térképe – építés alkalmasság (forrás: MFGI.hu)

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest ménökgeológiai 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.

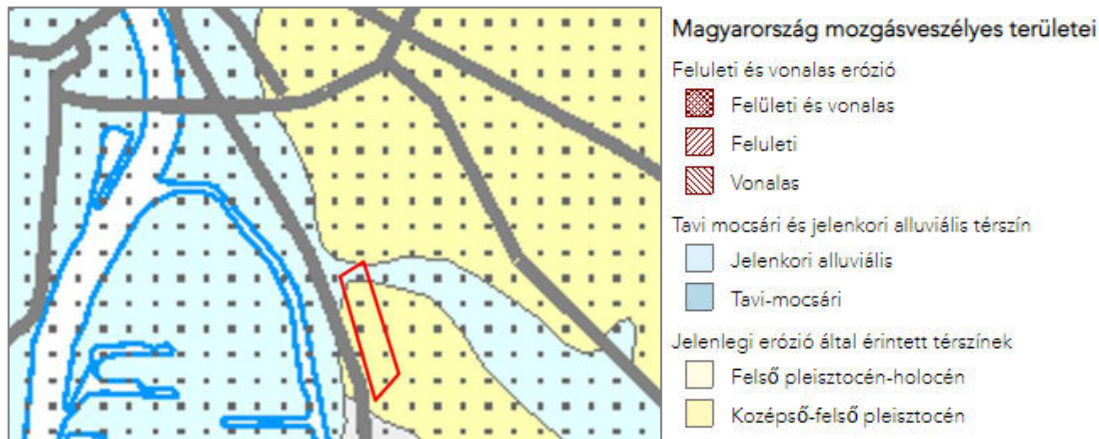
2.14.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei, csúszás- és süllyedésveszélyes területek

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.

2.14.1.2 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 vízszinthelyzetét.

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



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

2.14.2 Vízzajzi veszélyeztetettség

2.14.2.1 Árvízveszélyes területek

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

2.14.2.2 Mély fekvésű és belvívveszélyes területek

Mélyfekvésű es belvívveszélyes terület a kerületben nem található.

2.14.3 Egyéb korlátozások

A tervezési területen kívül, a szomszédos tömbökben alsó és felső küszöbértékű veszélyes üzem üzemel, amelyet belső, középső és külső veszélyességi zóna övez, amelynek zónái érintik a tervezési területet.

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

2.15 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

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

2.16 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

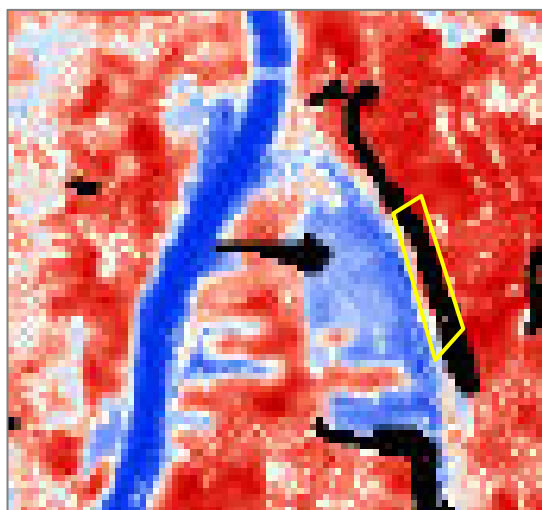
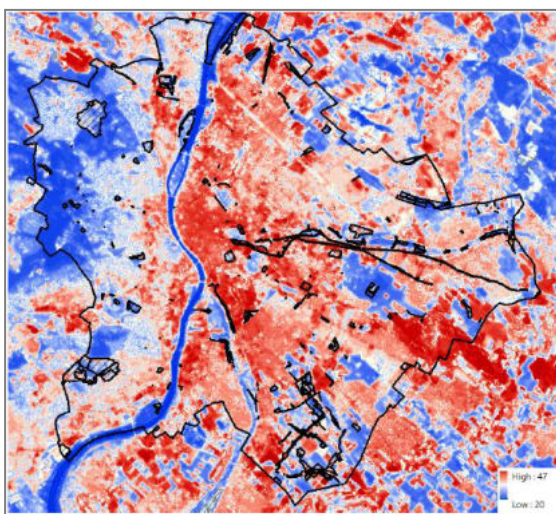
emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

Budapest a mérsékelt éghajlati övben helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet $11,0\text{ }^{\circ}\text{C}$. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a $21\text{ }^{\circ}\text{C}$ -ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek $-1,6\text{ }^{\circ}\text{C}$ 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 $3\text{-}4\text{ }^{\circ}\text{C}$ -kal, míg nyáron $4\text{-}6\text{ }^{\circ}\text{C}$ -kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, érintve a IX. kerületet. A kerülethez képest a vizsgált tömbben a hősziget hatás még erősebben jelentkezik. A tömbön belüli egyes telephelyek teljes burkolt/beépített felülettel rendelkeznek. A legtöbb telephelyen belül pedig csak pár m^2 zöldfelület található. Összességében a tervezési területen belül nagyon magas a burkolt felületi arány. A burkolt felületek felmelegedéséből eredő hő kibocsátást tovább fokozza a klímaberendezések kivezetett hője.

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.



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

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 élehető lakó- és munkahelyi környezet 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.

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 (**S**trengths), gyengeségeket (**W**eaknesses), lehetőségeket (**O**pportunities) és veszélyeket (**T**hreats) ismertetni, amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel és köthetők a TSZT megalkotásának folyamatához.

ERŐSSÉGEK

Elhelyezkedés, kapcsolatok

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

Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang

- Jelen KÉSZ a hatályos Integrált településfejlesztési stratégia és Településfejlesztési koncepció tartalmával összhangban 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 mindenkor TSZT tartalma az irányadó.

Társadalmi és gazdasági viszonyok

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

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- A Határ út menti területek összefüggő, erdőszült területe megőrzendő.
- Az oktatási intézmény és a Honvédség nagy kiterjedésű zöldfelülete.
- A Duna közelsége.

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 állapotú, 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 terület a Dunával (közelsége ellenére) nem teremt kapcsolatot

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

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

Közlekedés

- A tervezési területen hiányos a kerékpáros infrastruktúra.
- A környező főutak nagy forgalma és kapacitáshiánya miatt gyakoriak a torlódások.

Közművek

- A csapadékvíz elvezetése nincs teljeskörűen kiépítve.

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

- Az alkalomszerű nagyobb esőzésekkor megállhat a víz a felszínen.
- A talajszennyezés szempontjából problémát okoz az illegális szeméttlerakás és tárolás, illetve az egyes telephelyeken folytatott környezetvédelemre veszélyes tevékenységek.
- A területen a közlekedési eredetű légszennyezés jelentős.
- A tervezési területen a közúti és a vasúti zajterhelés jelentős.
- A sok burkolt felület miatt kedvezőtlenek a klimatikus adottságok.

LEHETŐSÉGEK

Területrendezési és településrendezési tervek

- A mindenkori 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 zöldfelület a Soroksári út, Szabadkai út, Határ út mentén.
- Timót utcában és a Gubacsi pótolhatók a hiányos fasorok elemei
- Tömbön belüli zöldfelületek rehabilitációja.
- A meglévő és a jövőben épülő épületeken alkalmazott 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 újabb, a jelenleg működőkhöz hasonló vállalkozásokat vonzhat.
- Az esetleges újabb fejlesztések vonzataként új, minőségi építészeti karakter és rendezettebb körülmények jelenhetnek meg.

VESZÉLYEK

Társadalmi és gazdasági viszonyok

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

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- Kötelező zöldfelületi arány csökkentése a környezetállapot és a településkép javítását akadályozhatja.
- Gondozás hiányában a meglévő zöldfelületek állapota kritikussá válik.
- 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).

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

Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma

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

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, Határ út és Soroksári út közti területen fekszik. Térségi kapcsolatai a területen jellemző gazdasági területfelhasználáshoz kiválóak, köszönhetően a Határ útnak, a Soroksári útnak és a vasútvonalnak.

A tervezési terület nagyobb része gazdasági terület, kisebb része intézményi terület, honvédelmi és közlekedési terület.

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

Kiemelkedő természeti adottságokkal nem rendelkezik a tervezési terület. Legközelebbi jelentősebb zöldfelületi elem, a Határ út mentén található erdősáv, mely telepített ültetvényerdő.

A tervezési terület beépített részein két, jelentős méretű telek esetében tapasztalható túlépítettség. A telephelyek épületeinek állaga átlagosnak mondható. A minimális zöldfelület aránya sok esetben nem éri el a jogszabályok szerinti minimumot, mely állapotot jelenleg csak a relatív kevés közterületi zöldfelület és néhány gondozott belső zöldfelület ellensúlyoz.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kedvező helyzetben van a Gubacsi út, Soroksári út, Határ út, valamint a HÉV és a vasútvonal által körbe véve. 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, bár a kerékpárosok a Soroksári úton használhatják a buszsávokat.

A terület közműhálózata kiépítettnek számít.

A környezetvédelmi és katasztrófavédelmi szempontok közül kiemelendő, hogy a tervezési terület jelentős része 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 Fővárosi rendezési szabályzatnak (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.

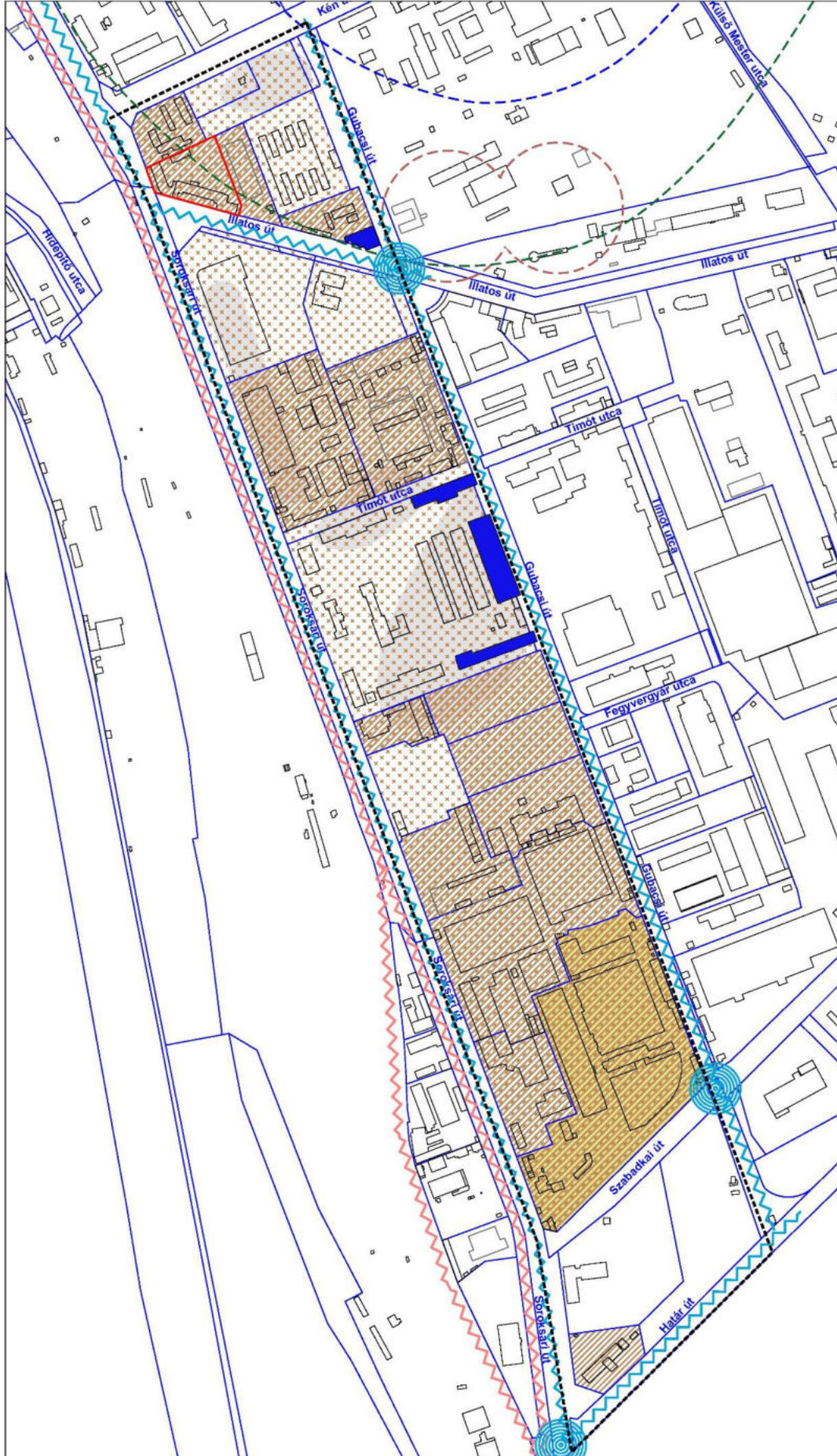
Budapest Főváros IX. kerület
Kén utca - Gubacsi út - Határ út -
Soroksári út által határolt terület
Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Problématérkép

m1:5000



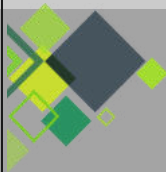
-  Tervezési terület határa
-  Közterületre benyúló épület
-  Többszintes beépítésre gazdaságtalan terület (forrás: MFGI)
-  Gazdasági területbe ékelődő oktatási intézmény
-  Veszélyes üzem veszélyességi zónáinak (belső/középső/külső) határa
-  Középbérték alatti veszélyes üzem
-  20 % alatti zöldfelületi arány
-  Potenciálisan talajszennyezett terület
-  Jelentős közúti zajforrás
-  Veszélyes forgalmi csomópont
-  Vasútvonal izoláló hatása



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:	1:5000
Tervező:	Felülvizsgáló:	Ügyvezető, ellenőr:	Kélt:
Komjáti Emőke Csilla	Berey-Hávis Berey Mária	Berey-Hávis Berey Mária	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:

- 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, 50/2015. (I. 28.) sz. Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), és az ezzel összhangban készült
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) - 13/2021.(III.04.) sz. Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) sz. Főv. Kgy. rendelet

Jelenleg jóváhagyás előtt áll a hatályos TSZT és FRSZ eseti módosítása az 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 érintő fővárosi jelentőségű főútvonalak területét (Soroksári út - Illatos út – Gubacsi út), a Timót utca területét, mint lehajtó ágat, valamint a tervezési területet átszelő tervezett híd-lehajtó nyomvonala 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 Fővárosi rendezési szabályzat (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.

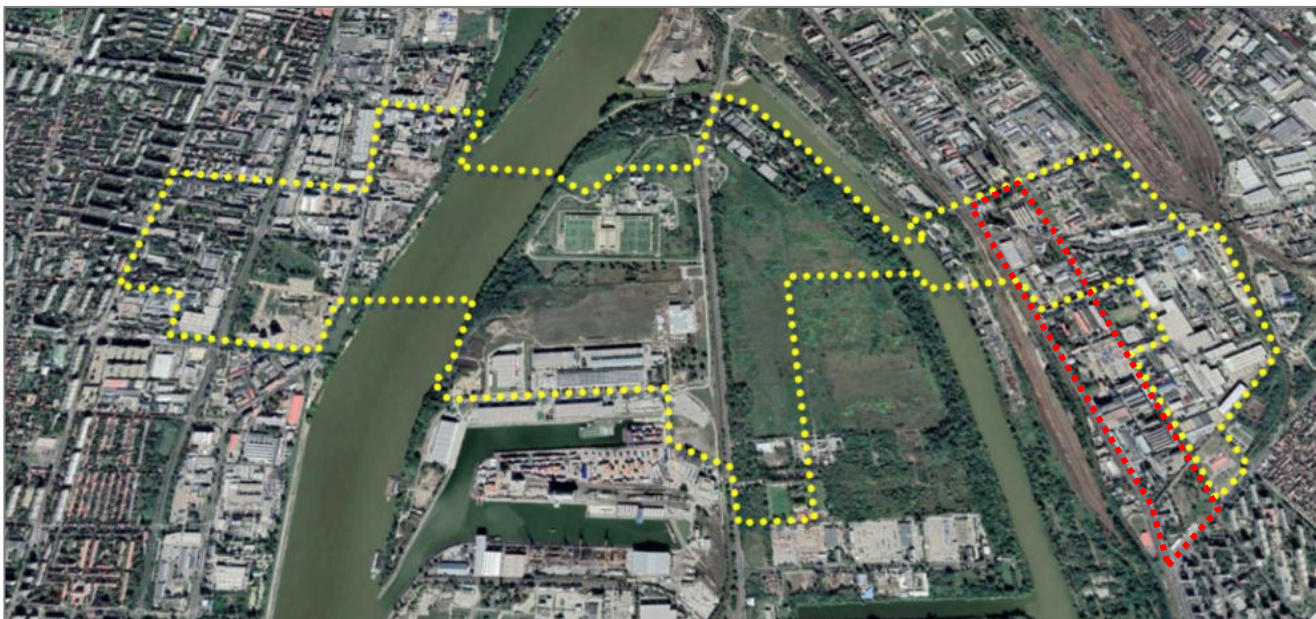
5.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

5.2.1 Az Új Duna-híd, és az RSD-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 útfeljesztések 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 közlekedési infrastruktúra I.

Jelen KÉSZ készítése a fenti ábra lehatárolásából a Ferencváros közigazgatási területén fekvő, a Soroksári út és Gubacsi út közé eső déli részterületekre terjed ki, a Kén utca és a Határ út között.

5.2.1.1 A tervezett közlekedési infrastruktúra

A tervezett RSD-híd

Az RSD felett átívelő híd 660 m hosszú. Csepelen a partvonalától nagyjából 230 m-re, a IX. kerületi oldalon a Soroksári út ellentétes oldalán helyezkedik el a hídfő, lehetőséget biztosítva a tervezett körút két oldalán az RSD mentén lévő fekvő zöldterületek összekapcsolására. A 48 m széles hídon 2x2 forgalmi sáv, valamint középfekvésű villamospálya épül. Kétoldali kerékpársáv, valamint gyalogos sáv létesül az útpályáktól elválasztva. A kerékpárút kapcsolódhat majd a Duna parton tervezett Eurovelo 6 nemzetközi kerékpáros útvonalhoz is.



A tervezett RSD feletti híd látványterve
Forrás: ujdunahid.hu



A tervezett RSD feletti híd alulnézetben
Forrás: ujdunahid.hu

A további 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 kisajátítandó területek mértékének minimalizálása, így a Galvani úthálózat és a Soroksári út közötti kapcsolat a meglévő úthálózaton (Gubacsi út, Illatos út, Timót utca) kerül kialakításra. Mivel a jelen kialakításban a Galvani útra való fel- illetve lehajó 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. A Galvani körút 2x2 sávossal kialakítása mellett, az Illatos út 2x2 sávossal kialakításának megtartása, a Gubacsi út érintett szakaszának 2x2 sávossal 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:

- 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 – Galvani út felé kanyarodási lehetőség,
- a csomóponttól északra a Gubacsi úton megmarad a jelenlegi nyílt villamos pálya pályás közlekedés, melyre a közúti forgalom jelzőtáblával szabályozott módon hajthat fel.

Gubacsi út – Timót utca csomópont:

- új jelzőlámpás csomóponti kerül kialakításra
- 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 biztosított,
- 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

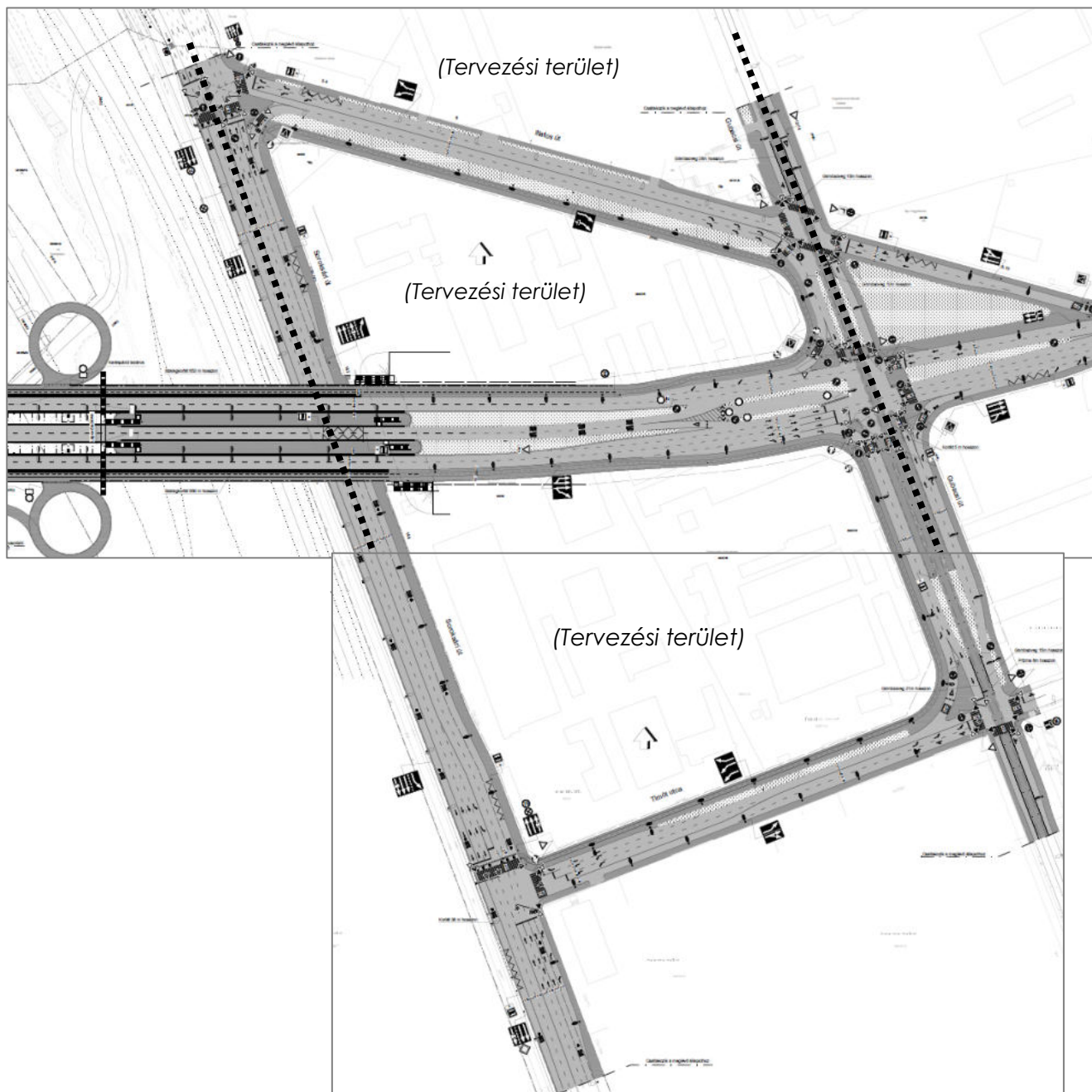
A beruházás szoros összhangban került megtervezésre a kapcsolódó villamoshálózat fejlesztésével. Ennek megfelelően módosul a Gubacsi úti meglévő villamos pályaszakasz, az Illatos útnál lévő megálló áthelyezésre kerül a Galvani úttól délre, ezzel párhuzamosan a Timót utca megálló megszüntetésre kerül. A hídon tervezett villamosvágányok kiépítéséig azok helyén autóbusz-forgalmi sáv kerül kijelölésre. A térséget érintő autóbushálózat nem módosul. A Soroksári úti autóbuzsmegállók 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 projekt keretében érintett valamennyi útszakasz mindkét oldalán kerül kialakításra gyalogjárda, az úton való átkelés valamennyi kereszteződésben kijelölt gyalogosátkelőhellyel biztosított.



5.2.2 Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése

Jelen KÉSZ készítése során a Galvani körút fejlesztésének terület igényén kívül a tervezési terület déli határa mentén haladó, 150-es számú Budapest – Kunszentmiklós-Tass – Kelebia vasútvonal fejlesztésének területi igényét és tervezett nyomvonalát is számításba kell venni. A vasútfejlesztés tervezett nyomvonalát és irányadó területigényét a fővárosi településrendezési tervek tartalmazzák, a szabályozási tervre a tervezett vágányok nyomvonalát a FŐMTERV Zrt.

tanulmányterve alapján tüntettük fel, amely a hatályos TSZT/FRSZ nyomvonalának megalapozását is képezte.

A Kelebiai vasúti fejlesztés része a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztésének, melynek keretén belül a nemzetközi vonal Soroksár állomástól Kelebiáig tartó szakasza a tervek szerint kínai-magyar projekt keretében újul meg, kétvágányú, korszerű, akadálymentes megállókkal, P+R, B+R parkolókkal. A második vágány megépül majd a belső szakaszon is.

A vasútvonal elővárosi szakaszának fejlesztése a Budapest Fejlesztési Központ honlapjának tájékoztatása alapján összefonódik majd a H6-os HÉV vonal, valamint közvetve a H5-ös szentendrei HÉV vonal fejlesztésével. A tervek szerint a Pesterzsébet megállóhelynél megépülő átkötés segítségével a nagyvasút szerelvények rácsatlakozhatnak majd a ráckevei HÉV pályájára, és az észak-déli HÉV-ek fejlesztése keretében megépülő felszín alatti szakaszon közvetlenül érhetik majd el a belvárost.

A nemzetközi és a távolsági járatok nem a HÉV-alagúton át közlekednek majd, utóbbiak zónázó jelleggel, a tervezett új Népliget vasúti megállóhely érintésével, a Keleti pályaudvarra járnak továbbra is.

JELENTŐS FELÚJÍTÁSON MÁR ÁTESETT

- 2** Budapest - Esztergom
- 30a** Budapest - Székesfehérvár
- 40a** Budapest - Pustaszabolcs

FELÚJÍTÁS ALATT ÁLLÓ

- 80a** Budapest - Hatvan

2040-IG FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT VONALAK

- 1** Budapest - Tatabánya
- 150** Budapest - Kunszentmiklós-Tass
- 142** Budapest - Lajosmizse
- 100a** Budapest - Cegléd - Szolnok
- 120a** Budapest - Újszász - Szolnok
- 70** Budapest - Göd - Vác - Szob
- 71** Budapest - Veresegyház - Vác
- H5** Batthyány tér - Szentendre
- H6** Közvágóhid - Ráckeve
- H7** Boráros tér - Csepel
- H8-H9** Órs vezér tere - Gödöllő - Csömör
- KV** Körvasút

A TELJESEN ÁTJÁRTHATÓ HÁLÓZAT KULCSAI: AZ ÁTMÉRŐS ALAGUTAK

- A** Nyugati - Kelenföld vasúti alagút
- M5** Észak-déli gyorsvasúti tengely

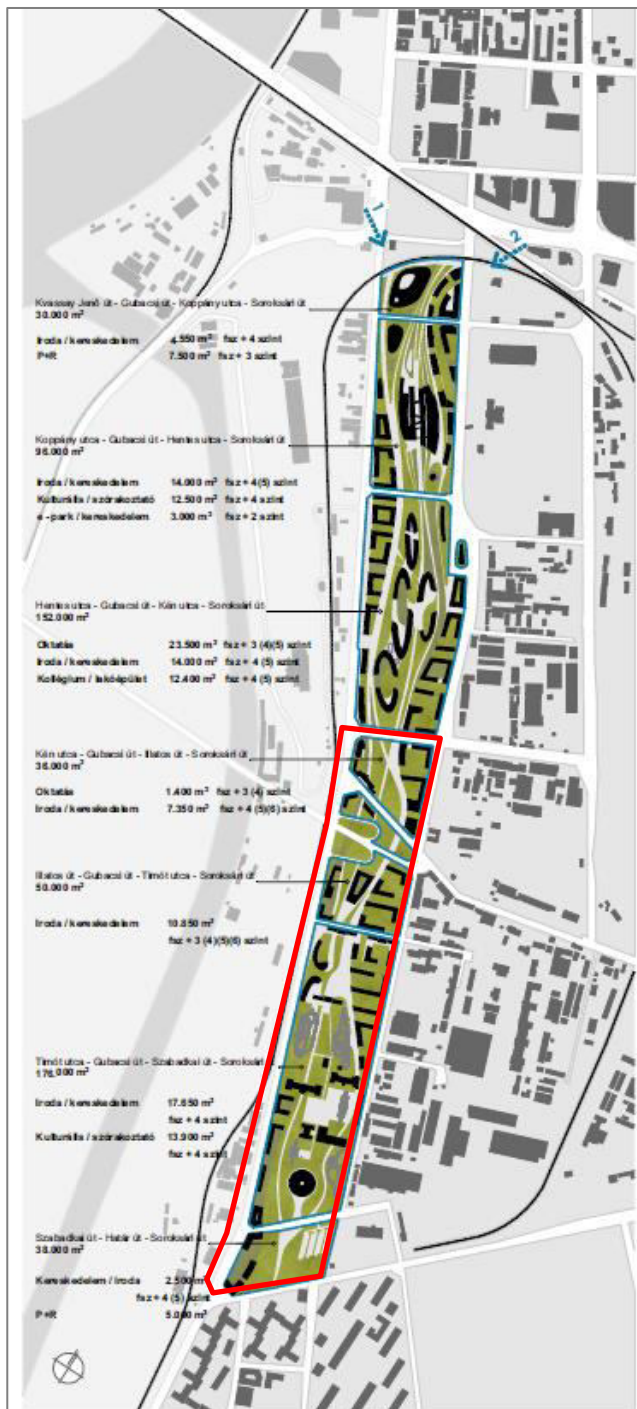


Forrás: <https://budapestvasut2040.hu/vasutvonalak/>

5.2.3 A tervezett környezetállapot jövőképe

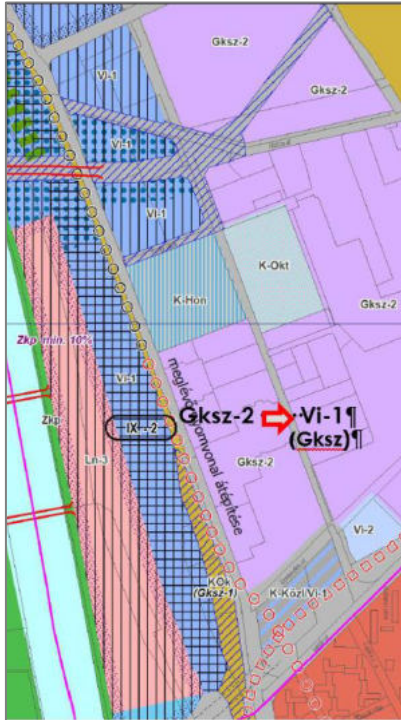
Az alábbiakban bemutatásra kerülő tervezett környezetállapot tartalmazza egyrészt az új Duna-hidak és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúrafejlesztések tervezett elemeit, illetve a teljes tervezési területen, a tervezett szabályozás keretein belül reálisan elképzelhető fejlesztési elképzeléseket.

Ez utóbbihoz felhasználásra került a 2019. augusztusában a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. által készített fejlesztési koncepció is, mely dokumentum vízionális fejlesztési elképzeléseket mutat be a tervezési terület és az attól északra eső kapcsolódó területek viszonylatában. A terv tartalma túlmutat a mai realitásokon és a tervezett RSD-híd esetében sem a naprakész tervezett állapotot tartalmazza, de arányaiban, beépítési intenzitásában jó irányt mutat a tervezési terület jövőképét tekintve. Ezen túl, a tervezett Duna-híd mai állapot szerinti lehajtójának környezetében rajzolt fejlesztési elképzelésekhez közvetlen inspirációt is nyújtott a terv.



Forrás: S.A.M.O. Kft. – Fejlesztési koncepció, 2019.

A Fejlesztési koncepció azzal számol, hogy távlatban a térség a közlekedési infrastruktúrák fejlesztése következtében jelentősen felértékelődik és ennek következtében az intézményi hasznosítás kerül előtérbe, mint például a Váci út esetén az elmúlt harminc évben.



A Timót utca és a Szabadkai utca közötti terület intézményi átalakulása lenne kedvező a koncepció szerint, azonban nem rövid távon.

Jelenleg a fővárosi településrendezési eszközökben ezeknek a területeknek a besorolása még részben honvédségi, részben gazdasági terület, így előzetesen a fővárosi tervek módosítását kell majd kezdeményezni, utána lehet csak a kerületi tervekben intézmény építési övezetet kijelölni.

A kezdeményezést az Önkormányzat egy vizsgálat alapján tervezi majd elindítani, amelynek célja vizsgálni, hogy ez mennyiben segítené vagy esetleg korlátozná a terület használatát és hasznosítását.

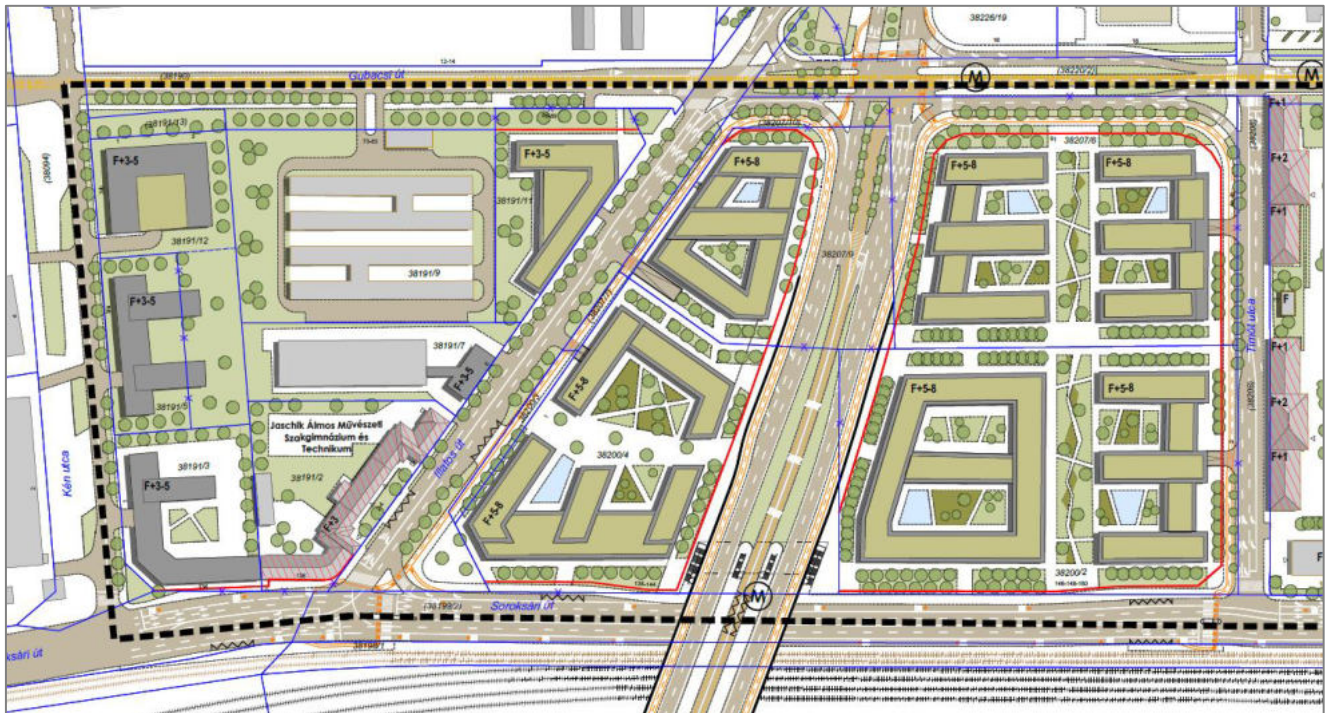
Már jelenleg is számos olyan tevékenység folyik a területen, amely intézményi építési övezetben is folytatható, azonban nem ismert pontosan, hogy hol folytatnak olyan raktározási vagy termelőtevékenységet, amely intézményterületen már nem engedhető meg.

Az intézményi átalakulásnak fentiekén kívül akkor van esélye, ha megvalósul a tervezett gyorsvasút a Soroksári út mentén és ennek Határ úti megállója.

A Határ út és a Szabadkai út között a TSZT is többszintes – Közlekedési és intézményi – hasznosítást irányoz elő, de ennek megvalósítása is a közlekedési infrastruktúra megépítésének a függvénye, addig az ehhez szükséges területbiztosítás lehet csak a KÉSZ feladata.

5.2.4 A javasolt környezeti állapot terve

5.2.4.1 Kén utca – Timót utca közötti terület

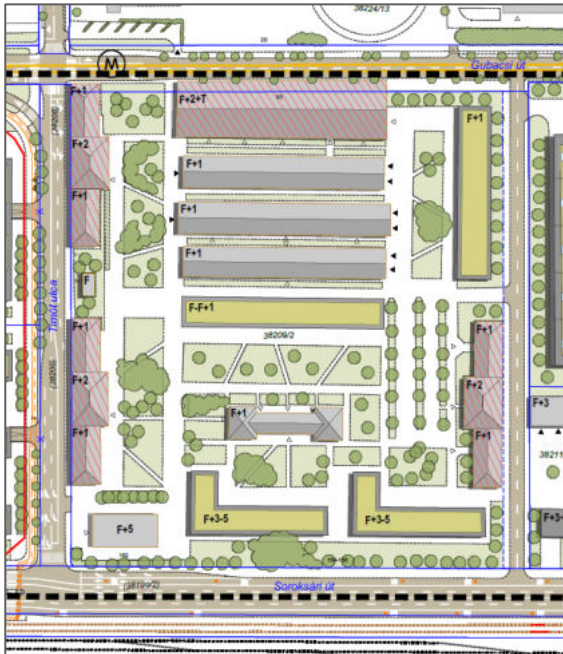


A területet intézményi területként irányozzák a elő a fővárosi tervek, de a jelenleg hatályos KSZT az Illatos út – Timót utca közötti részét még munkahelyi területként szabályozta.

Azzal számolunk, hogy a tervezett új Duna hidak és az új főút és a hozzákapcsolódó új villamos vonal és megálló nagy valószínűséggel felértékelik a területet. Így a tervezett úttal érintett tömb

teljes megújulásával, átépítésével számolunk a terv távlatában. A beépítési javaslat a meglévő, ill. az út kisajátítását követően kialakuló tulajdonviszonyok tiszteletben tartásával képzei el a terület jövőképét, 5-7 szintes beépítéssel, elsősorban irodai, kereskedelmi szállás jellegű és hozzá kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltatási-vendéglátási rendeltetéssel. Az Illatos út vonalában a fővárosi védelem alatt álló középiskolához csatlakozva, utcavonalon álló beépítést tesz kötelezővé a szabályozás, egyéb területeken szabadálló beépítést terveztünk.

5.2.4.2 MH Katonai létesítmény a Timót utca mellett

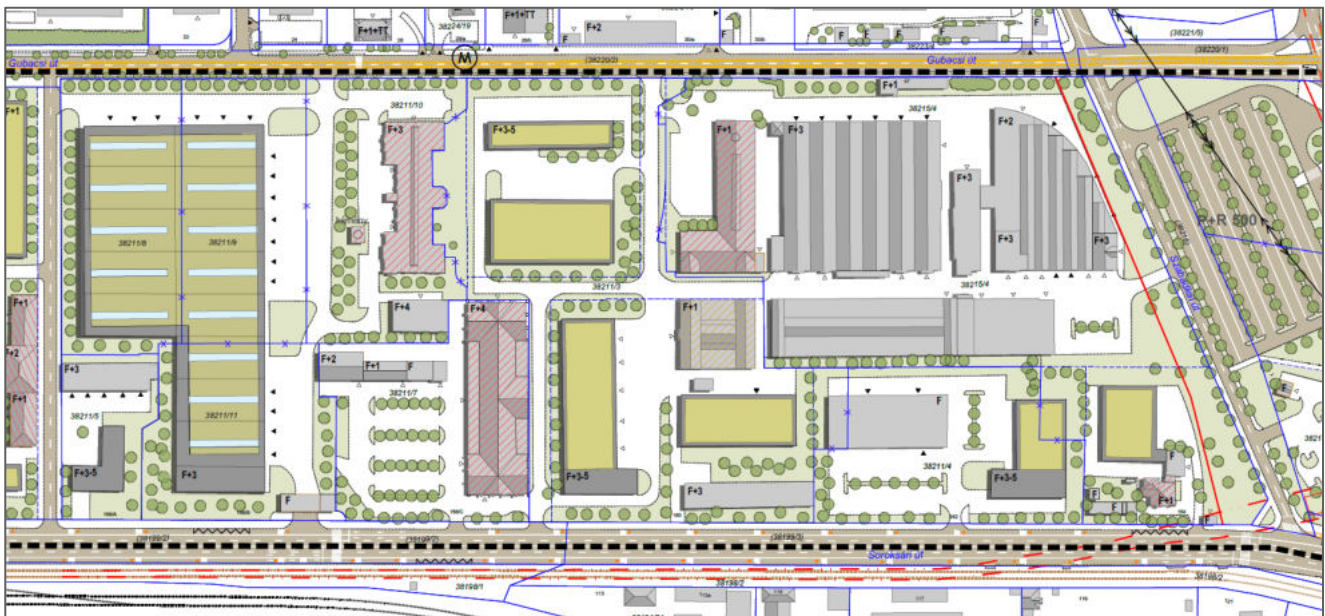


A fővárosi védelem alatt álló telken 3 db szépen felújított korabeli épület alapozza meg a védelmet. Ezen kívül is van még néhány, amely felújításra érdemes, bár nem képviselnek különösebb építészeti értéket, de kiegészítik az épületegyüttest.

A terv erre vonatkozó fejlesztési javaslata visszafogott, elsősorban a telephely honvédelmi rendeltetésének tiszteletben tartását tartottuk szem előtt.

A telephely déli oldalán javasolt egy magánút kialakítása, amelynek területe egy része már jelenleg is ekként használt.

5.2.4.3 Gazdasági terület a Szabadkai utcáig



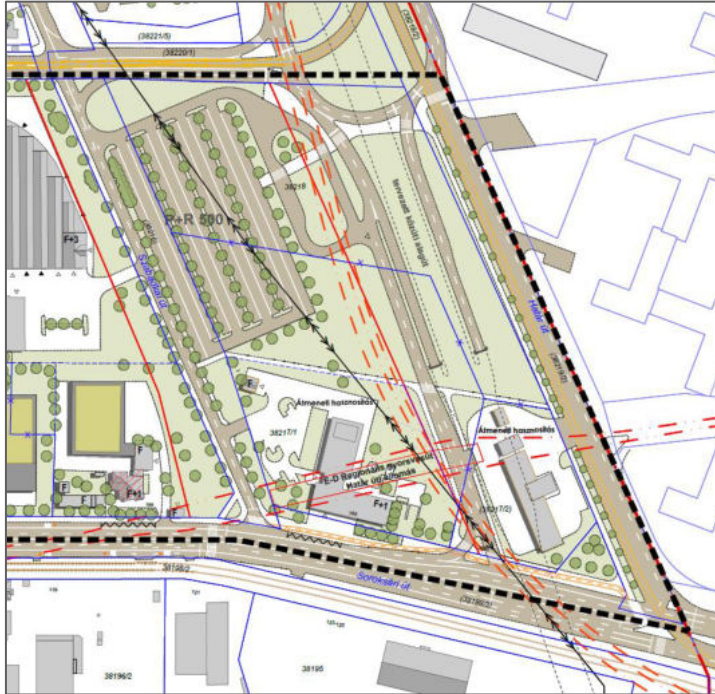
A területen több fővárosi és egy kerületi helyi védelem alatt álló épület is található, a korábbi fegyvergyár és a Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár néhány különleges ipari épülete.

Az egykori Fegyver és Gépgyár Hőerőmű épületét és kéményét a UNIX Kft. a közelmúltban mintaértékűn újította fel, de a korabeli gyár Soroksári út melletti korábbi üzemei csarnoképülete is különlegesen szép.

A tulajdonviszony felaprózódottsága miatt a terület teljes megújulására kevés esély van, azonban egy épület vagy telephely esetleg kialakulhat a kor elvárásai szerint. A fejlődéshez fontos lenne az

építésjogi szempontból értelmezhetetlen telekhatárok rendezése akár magánutak kialakításával, amire a Szabályozási terv javaslatot tesz. A UNIX Kft. által tulajdonolt négy összevonásra előirányzott telken a tevékenységüknek megfelelő nagykereskedelmi logisztikai elosztóközpont létesítését tervezik.

5.2.4.4 Közlekedési infrastruktúra fejlesztésre előirányzott terület a Határ út mentén



A területet a fővárosi tervek többszintes területhasználattal **K-Közl/Vi-1** jelű, különleges közlekedési építmények számára szolgáló területként jelölte ki ehhez kapcsolható intézményi rendeltetésű felhasználással. Mivel a kijelölést megalapozó igen jelentős közlekedési infrastruktúra fejlesztések – Körvasút menti körút, Kelebia vasútvonal bevezetése a Ferencvárosi Rendezőpálya-udvarra, az É-D-i regionális gyorsvasút és nagy befogadóképességű P+R parkoló – megvalósítása még nincsen napirenden, jelen javaslat az ezek számára történő helybiztosítást tűzte ki feladatául.

Meg kell jegyezni, hogy a Budapest Fejlesztési Központ (BFK) jelenleg már nem számol az észak-déli gyorsvasútnak a Határ út térségében történő mélyvezetésbe süllyesztésével és ott állomást sem tervez létesíteni. Ez azonban nem jelen tervezés feladata, az elképzelés megvalósításához a BFK-nak a fővárosi településrendezési eszközök módosítását kell előbb kezdeményeznie.

Budapest Főváros IX. kerület
 Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út
 által határolt terület
Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Tervezett környezetállapot
 m1:2000



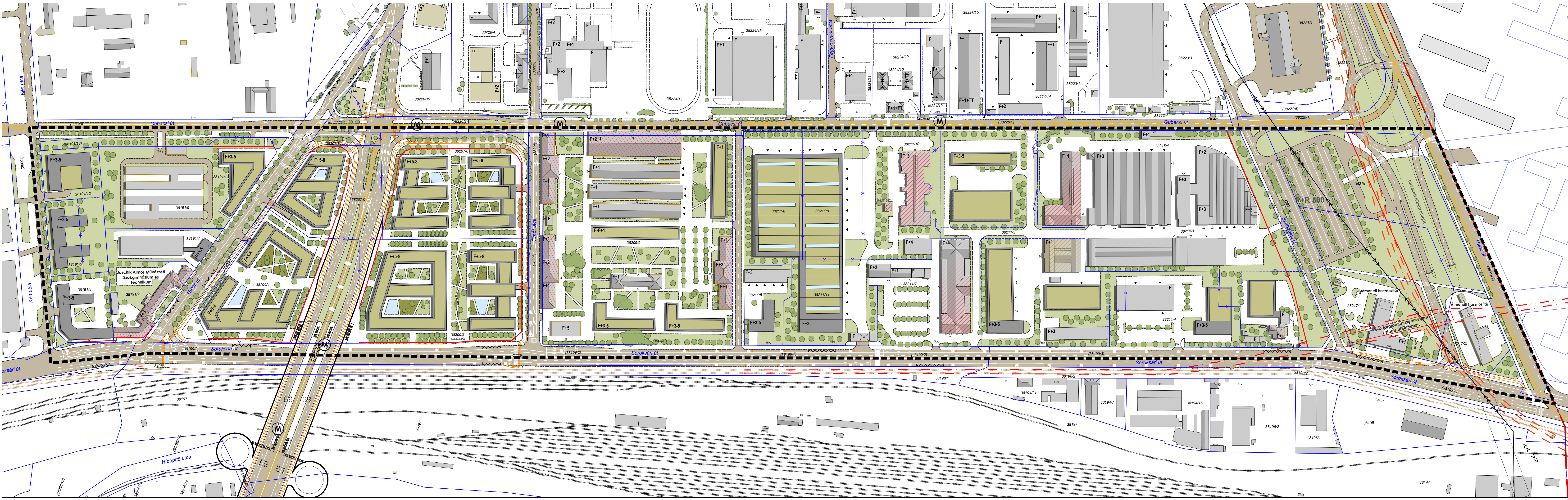
Jelmagyarázat

- Épület - lapostetős (meglévő / tervezett)
- Épület - magastetős
- Geodéziailag nem bémért épület
- Zöldtetős
- Burkolt közút
- Vízarchitektúra - tervezett
- Zöldfelület
- Fa, fás, bokros terület
- Személyi bejárat
- Gépkocsis és gazdasági bejárat
- Vasúti vágány
- HéV vágány
- Villamos vágány
- Villamos megálló
- Elektromos távezeték
- Színtszám
- Szabályozási vonal
- Javaslott telekhatár
- Javaslott megszüntetés
- Jogi határ
- Regionális gyorsvasút (M5) nyomvonal a felszín alatt - tervezett
- Kelebiai vasútvonal fejlesztésének nyomvonala - tervezett
- Fővárosi helyi védettségű érték
- Kerületi helyi védettségű érték
- Kerületi határ
- Tervezési terület határa

URBANITAS
 Tervező-Tanácsadó Kft.
 1111 Budapest,
 Stoczek utca 19. IV./3.
 tel.: 465-2018 | 466-4220
 email: uto@urbanitas.hu
 www.urbanitas.hu

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
 Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út
 által határolt terület
 Timót utca és környéke
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
 Tervezett környezetállapot
 m1:2000

2021. szeptember



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 rendezőpályaudvar felett átvezetve, az Ecseri út irányában jelölte ki. Ennek távlati megvalósításakor a hídfő csomópontrendszer a TSZT szerinti főirány figyelembevételével módosul.
- A Körvasút menti körút a Határ út mentén felszíni csomópontban biztosítja a kapcsolatokat a főutakkal, a Soroksári út és a Ráckevei Dunaág alatt alagútban halad át. A főút 2x2 forgalmi sávossal.

A terület mellékútjai közül a Timót utca hálózati szerepe változik jelentősen, mivel a tervezett Duna-híd és a Soroksári út közötti forgalom egy része, a Gubacsi úti szakasz igénybevételével itt fog lebonyolódni. A Gubacsi út keresztmetszete nem változik.

6.1.2 Közösségi közlekedés

A terület környezetét a kötőtpályás 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.
- Az Új Duna-híd – RSD-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

A fővárosi TSZT a Határ út – Soroksári út csomópont térségében 500 férőhelyes P+R parkoló létesítését határozza meg.

A területen új beépítés esetén a parkolás az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül biztosítandó.

Jelmagyarázat:



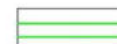
tervezési terület



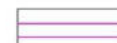
elsőrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



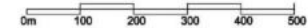
kiszolgáló út



jelzőlámpás csp.

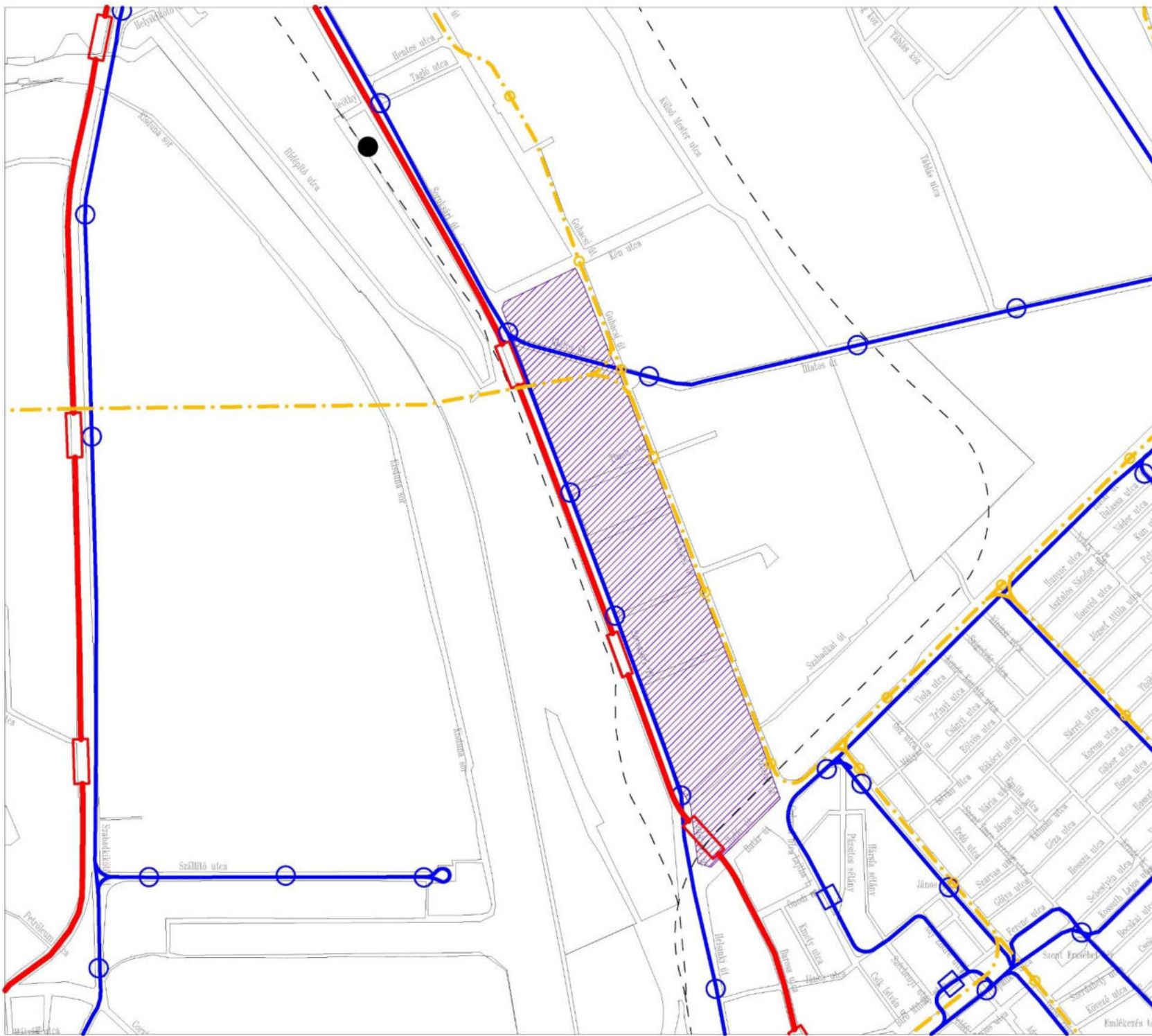


kerékpárforgalmi főhálózati elem



Tervezett közúti hálózat

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.



Jelmagyarázat:



tervezési terület



gyorsvasút vonal állomással



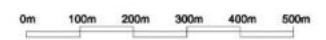
autóbusz vonal megállóval



közúti vasút vonal megállóval



vasút vonal állomással



Tervezett
közösségi közlekedési
hálózat

6.2 KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Az új tervezett Galvani úti közúti híd és kapcsolódó úthálózat építésének, a Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt területet érintő szakaszának a megvalósítása a hatályos Kerületi Építési Szabályzat felülvizsgálatát teszi szükségessé, amelynek alátámasztó munkarészeként készül a közmű- és elektronikus hírközlési javaslat.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, így a szükségessé váló Kerületi Építési Szabályzat elkészítése a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoz. A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, 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 záportározó 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 tervezett 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 útépités megvalósításához egyes közmű-keresztezők átépítése válhat szükségessé, továbbá az útépitésre 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:

- a Soroksári út átépítése során 550 m hosszon egy NÁ 300 öv anyagú ivóvíz vezeték, az Illatos úton 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 Timót utca burkolat felújítása miatt egy NÁ150 öv vízvezeték kerül kiváltásra 270 m hosszon.
- a Ráckevei-Soroksári Duna-ág melletti vízkivételi mű kiváltásra kerül a tervezett gyalogos-kerékpáros lehajtók és a tervezett evezős pálya megépítése miatt

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

Meg kell jegyezni, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. távlatban egy NÁ 500-as öv vízvezeték kiépítését tervezi a tervezett úthálózat fejlesztését érintően, amely elhelyezési lehetőségére az előkészítő tervekben rögzítették a helybiztosítás szükségét.

6.2.2 Vízvezető-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 vízvezetési hálózati nyomvonalakat érint, amelynek védelmét, szükség esetén a kiváltását az útépités kapcsolt beruházásaként meg kell oldani. A várható érintettségekről és a szükséges vízvezetési 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 torkolló 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.

A tervezett új út- és hídépítés miatt az Illatos út – Soroksári út – Gubacsi út által határolt területeken elbontásra kerülő épületek csatorna bekötései is felszámolásra kerülnek.

Az új híd és útszakaszok útpályájának víztelenítésére egyrészről új csapadékelvezető csatorna épül, másrészről 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. A Soroksári úton bővül a meglévő szelvény is. Itt a meglévő DN 1400 vb szelvény DN 1600 vb szelvényre kerül felbővítésre.

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 kiefeszültségű hálózat kiépítése szükséges, amely az úthálózat telkén belül kábelbe fektetéssel kerül kivitelezésre. Közvilágításra energiatakarékos lámpatestek elhelyezése tervezett.

A többi közműhöz hasonlóan a tervezett útépités és a környezetének a rendezése meglévő villamosenergia hálózatokat is érint, amelyeknek elbontását, átépítését az útépités 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.

Kiefeszültségű hálózati érintettség jellemzően Soroksári úton, ill. az Illatos út-Gubacsi út kereszteződésében van. A tervezett kábelek új nyomvonalon kerülnek lefektetésre. A tervezési területen lévő holt, üzemben kívüli kábeleket 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 útépités és a környezetének a rendezése kapcsán érintett hálózatok elbontását, átépítését az útépités 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:

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

A tervezett útépitéssel érintett területen a Soroksári út páros oldali járdájában ELMŰ hírközlési alépítmény két nyomvonalon kb. 100-100 m hosszban kiváltásra kerül az új megszakító létesítmények meglévő nyomvonalra történő ráépítésével. Az úttest alatti szakasz vb. lemez védelemmel kerül ellátásra. A kábel tulajdonosa az ELMŰ, de szálbérlet formájában az Invitech ICT Services Kft. is érintett.

A Magyar Telekom Soroksári úton lévő hálózatának több aknája érintett. A kiváltásra tervezett aknák járdába kerülnek elhelyezésre, így ezáltal a nyomvonal is elhúzásra kerül. A tervezett újépítés kapcsán a Timót utcában oszlopokon haladó hálózat földkábelbe fektetve az úttest alá kerül.

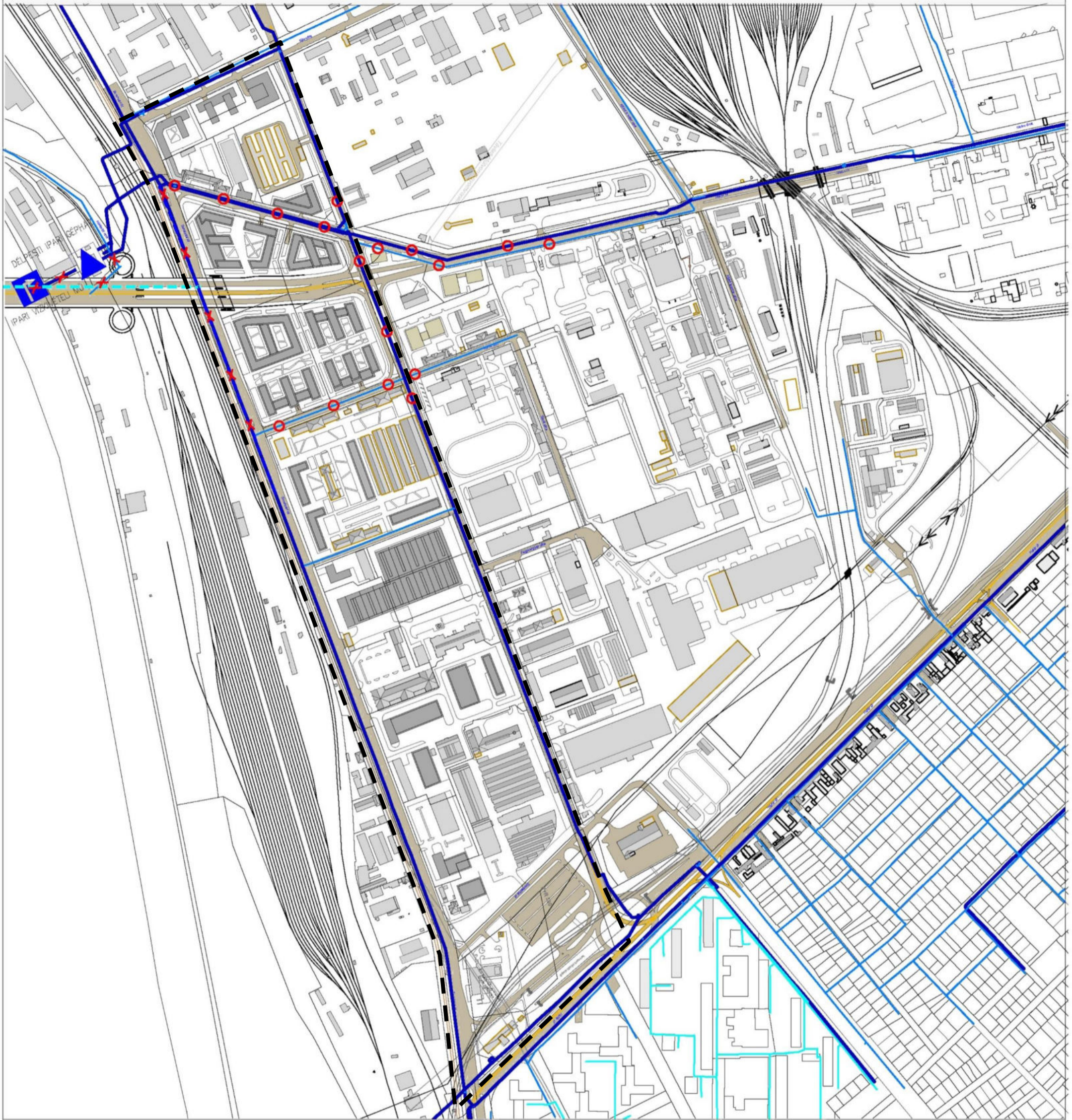
A Gubacsi út páros oldalán végig szükséges lesz a Timót utcáig a hálózat átépítése, amely során az úttestbe kerülne az aknás nyomvonal, ezért mintegy 300 m hosszan kiváltás várható.

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 cső-védelem kerül elhelyezésre, a párhuzamosan fektetett hálózat a 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 TIMÓT UTCA 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
		Ivóvíz elosztóvezeték (56-os Széchenyi utcai zóna)		

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







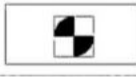







BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

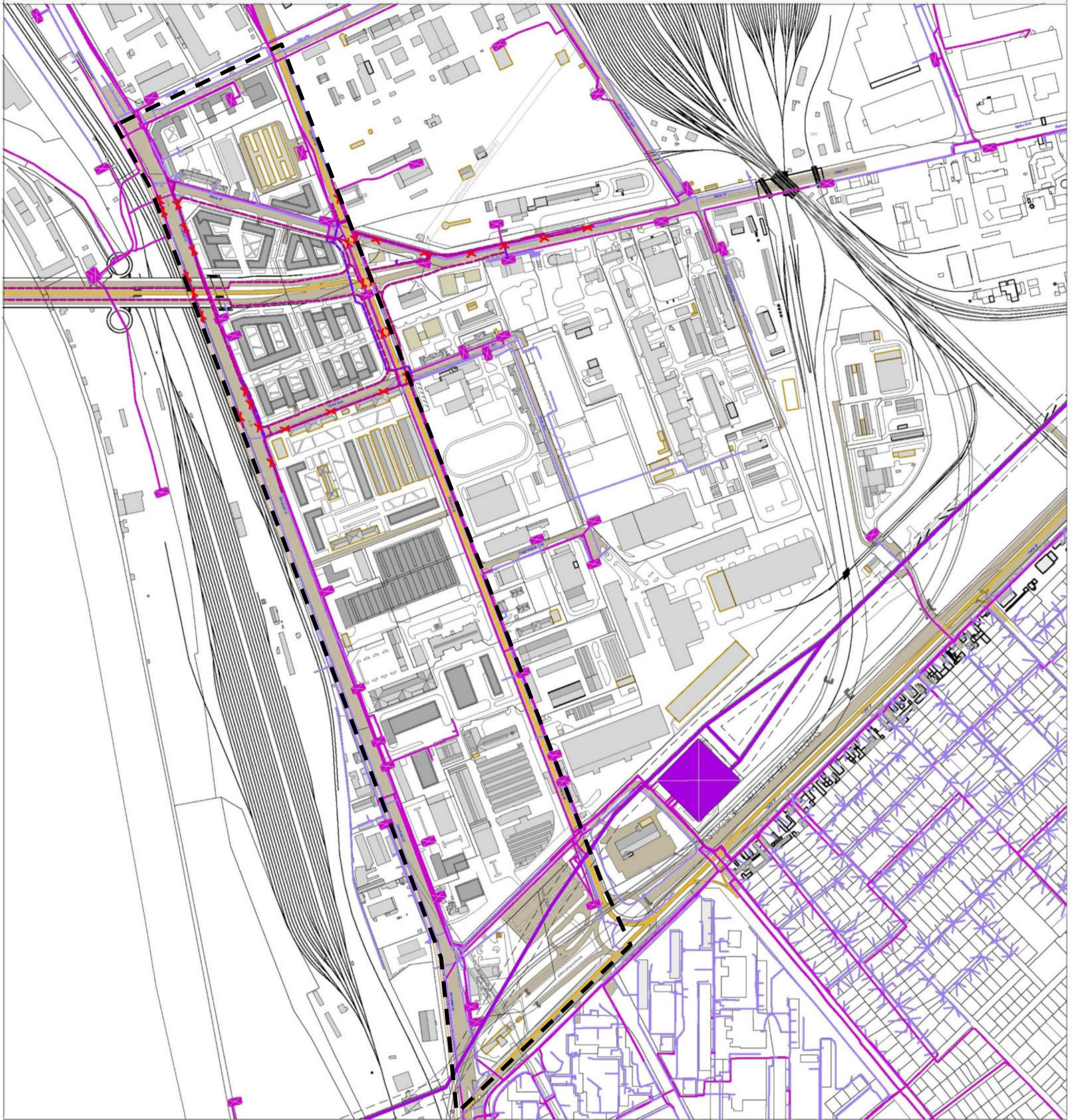
Meglévő Tervezett

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

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

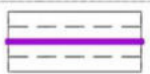
BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett



132 kV-os villamosenergia főelosztóvezeték biztonsági övezettel



Kiváltandó vezetékszakasz



Kisfeszültségű villamosenergia hálózat



Tervezési terület határa



10/0,4 kV-os transzformátor állomás

BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

		Elektronikus hírközlési hálózat (Antenna Hungária)			Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)
		Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI)			Elektronikus hírközlési hálózat (Vodafone)
		Elektronikus hírközlési hálózat (ELMŰ)			Kiváltandó/átépitendő vezetékszakasz
		Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)			Tervezési terület határa
		Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)			

BUDAPEST IX. KERÜLET TIMÓT UTCA ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett				
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték		Megszüntetendő vezetékszakasz	
		Középnomású földgázvezeték		Táv hő gerincvezeték (az előkészítő tervek alapján)	
		Kisnyomású földgázvezeték		Táv hő gerincvezeték (TSZT alapján rögzített további nyomvonal)	
		Gáznyomáscsökkentő		Tervezési terület határa	
		Táv hővezeték			

6.3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tájszerkezet kialakítása érdemben nem módosítható a kedvezőbb, természeti-táji adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználat felé, ugyanakkor a jó vízminőség elérése érdekében az új építések, beépítések megvalósításánál a meglévő szennyezéseket fel kell számolni, a folyamatban lévő szennyezéseket meg kell szüntetni.

A beépített területek közt meglévő kiegyenlítő felületek (fasorok, zöldfelületek) hosszú távú fennmaradásával kell segíteni az egészségesebb tájszerkezetet.

Az intenzívebben beépített területhasználat irányába mutató változásoknál hangsúlyt kell fektetni az élhető környezet kialakítására.

6.4 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Mivel a terület nem rendelkezik természetvédelmi értékekkel, ezért ilyen jellegű javaslatokat nem tartalmaz a dokumentáció, de meg kell jegyezni, hogy a zöldfelületi és környezetvédelmi javaslatok mindegyike a természetvédelem érdekeit is szolgálja.

6.5 TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A tájvédelem szempontjából alapvető fontosságú az egyes területhasználatok és azok elhelyezkedésének megfelelő tervezése. A meglévő területi fejlesztési/rendezési javaslatok az optimális területhasználat megteremtését célozzák, kielégítve a kerület és a főváros működtetési, fejlesztési igényeinek, a jó életminőséget biztosító környezet megteremtésének, valamint a természeti és a környezeti értékek hosszú távú megóvásának igényeit is.

Tájképvédelem szempontjából fontos a meglévő értékes látványok megőrzése, a tájképvédelmi területek lehatárolása, de a jelenlegi tömbön belül ilyen védendő tájképvédelmi, településképvédelmi területek nincsenek, ezért nem kerültek lehatárolásra.

Nem látható a közterületről, de értékes eleme a tömbnek a MH területe, ezért mindenképp megtartásra javasolt.

Értékes zöldfelületi/településképi elemmé válhat a volt Telecom kultúrház kertje, és a székház melletti parkoló is.

Szintén értékes zöldfelületi/településképi elem válhat a Szabadkai út melletti fás zöldfelületből.

6.6 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Értékes zöldfelületi elemmé válhat a volt Telecom kultúrház kertje, a székház melletti parkoló is.

Szintén értékes zöldfelületi elem válhat a Szabadkai út melletti fás zöldfelületből.

Potenciális fásítási lehetőség van a benzinkúti gyepfelületben.

A zöldfelületi rendszert ökológiai, klimatikus, településképi és környezetvédelmi okokból is egységesíthetné az üzemi tevékenységet folytató területhasználat szélén telepített növényzónákkal.

Az utcákon telepítendő növényállomány (fasor, cserje- és gyepszintű növényállomány) pedig a kerület arculatának javításában is jelentős szerephez jutna. A Soroksári út, a Szabadkai út kellő szélességű a zöldfelületi elemek fejlesztéséhez. A Timót utca és a Gubacsi út meglévő zöldsávban a korábban ültetett fasorok elemeinek pótlásával, illetve újratelepítéssel jelentősen javítható a zöldfelületi rendszer.

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 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.

6.7 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)

6.7.1 Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem

A kerület 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 területet, 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) aljzaton 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.

6.7.2 Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás

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

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, hulladékfajtaként 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 szennyezettségű 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 tartalmaznak környezetkárosító anyagokat.

Az illegális hulladékot fel kell számolni, javasolt a veszélyeztetett területeket térfigyelő rendszerrel és esetleg sorompóval is védeni.

6.7.3 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.

6.7.4 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.

6.7.5 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.

6.7.6 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 elsősorban a hatályos, illetve a folyamatban lévő eseti TSZT/FRSZ módosítás tartalmához igazodik. Ennek megfelelően a szabályozási terven az alábbi elemeket volt szükséges átvezetni:

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

A közterületek szabályozása a tervezett Duna-híd lehajtójának, illetve a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra-elemek területigényéhez igazodva került feltüntetésre a fővárosi TSZT folyamatban lévő módosítása alapján.

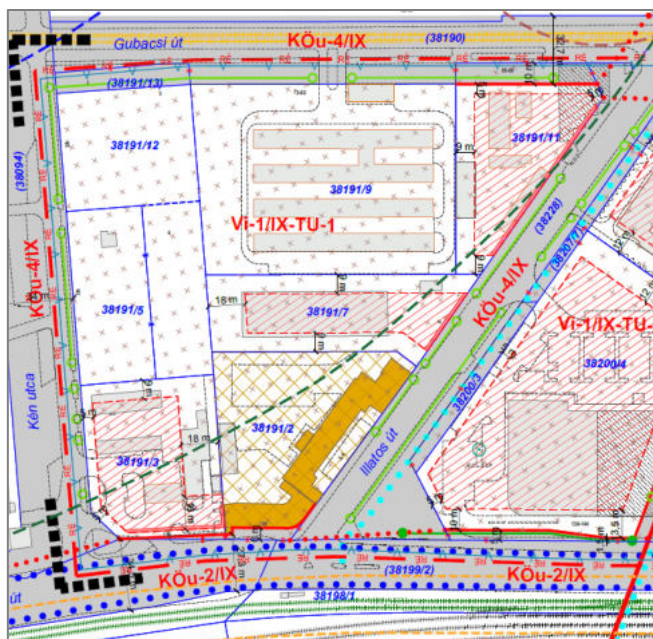
A Soroksári út - Illatos út – Gubacsi út – Timót utca által határolt tömböt átszelő közterületi szabályozás, valamint az érintett utak szélein, a szükséges forgalomtechnikai kialakítás miatt szükségessé vált szélesítésekhez kapcsolódó szabályozási vonalak alapvetően a NIF Zrt. adatszolgáltatása szerinti kisajátítási vonalhoz igazodnak azzal, hogy a terven feltüntetett nyomvonalak a meglévő telekstruktúra alapján kisebb módosításokat is tartalmaznak. Ezt a TSZT „közlekedési infrastruktúra számára iránymódosító területbiztosítás” jelölése is lehetővé teszi.

A szabályozás során a módosítás alatt álló TSZT Szerkezeti tervlapján kijelölt főutak 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 fentiekben túl az alábbi szabályozási koncepció alapján készült a terv:

Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Soroksári út által határolt tömb

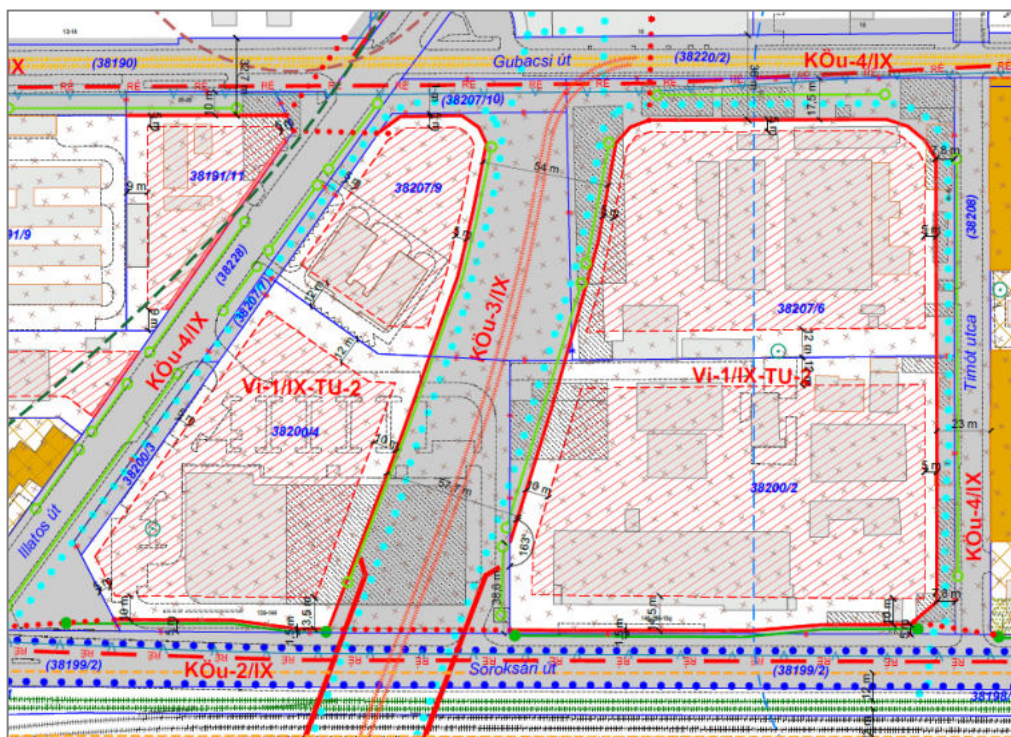
A terület a korábbi besorolásához hasonlóan alapvetően intézményi terület marad, melynek egy része mára kialakultnak tekinthető, kisebb részén (Kén utca mentén) új beépítés megjelenésével is lehet számolni. A teljes tömb területén a hatályos szabályozás szerinti övezeti paraméterek megtartása javasolt.



Illatos út – Gubacsi út – Timót utca – Soroksári út által határolt tömb

A tömb területe munkahelyi területről intézményi területre módosul a TSZT-hez igazodva. A tömb jövőjét jelentős mértékben befolyásolja az azon tervezett, fent részletesen bemutatott RSD-híd lehajtója és az ahhoz kapcsolódó egyéb közlekedési fejlesztések. A szükséges szabályozásokat követően a tömb területéből visszamaradó két kisebb részterületen várhatóan jelentősebb átalakulással lehet számolni. A lehajtó miatt ezek a területek potenciális intézményi fejlesztési területekké válhatnak, melyeken a korábbiakhoz képest valamelyest intenzívebb beépítést is lehetővé tevő építési paraméterek meghatározása indokolt. Ilyen módosulás például a maximális

épületmagasság megemelése (18 méterről 24 méterre), illetve az épületek legmagasabb pontjának 30 méterben történő meghatározása, melyet a 14 méteres tervezett hídmagasság is indokol. A javaslat a TSZT tartalmával is összhangban van. A tömbben kijelölésre került egyedi építési hely is, mely a terület várható teljes átalakulását, átépülését feltételezi.

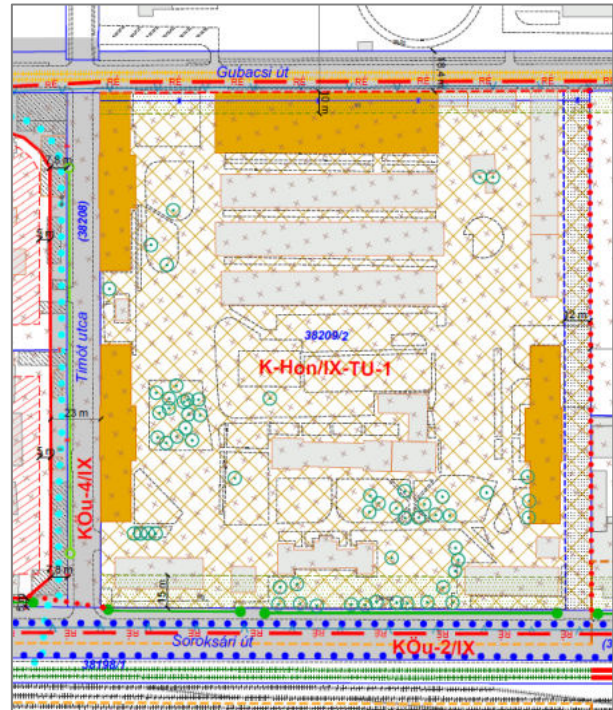


A tömb jelentős kisajátításokkal érintett a tervezett új főút kapcsán. Tájékoztatásul az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy ez egyes meglévő telkek esetén milyen mértékű lehet az út céljára igénybe vett terület. (Az adatok kis mértékben változhatnak a térrajzok készítése során, mivel a jóváhagyott Szabályozási terv papír alapú, nem digitális.)

HRSZ	Tulajdonos	Telkek területe jelenleg (m ²)	Szabályozási terv alapján kisajátítható terület (m ²)	Lehetséges plusz terület feltételes szabályozási vonal által kijelölve (m ²)
38191/3	Shell Hungary Kereskedelmi Rt.	4835	60,1	0,0
38191/2	Budapest Főváros Önkormányzata	6046	188,5	0,0
38191/11	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	4658	653,5	0,0
38207/9	IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata	10508	4793,4	0,0
38200/4	Rima Magyarország Zrt.	19623	6871,2	408,7
38200/3	Rima Magyarország Zrt.	609	609,0	0,0
38207/6	Bogyisz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Megatherm Kft. "Tekerő" Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Super Gelato Kft. MB Holding Kft. Kiállítást Tervező Kivitelező és Szolgáltató Kft. Gillárd Üveges és Képerrevező Gmk.	19477	4966,9	14,9
38200/2	MB-Holding Kereskedelmi Kft.	22164	2292,1	0,0
38209/2	Magyar Állam	52624	0,0	916,8
38215/4	társasházi tulajdon	46537	4293,0	0,0
38217/1	Kupola Invest Ingatlanforgalmazási és Befektetési Kft.	18869	4199,6	0,0
38218	Budapest Főváros Önkormányzata (Budapesti Közlekedési Zrt.)	18413	10033,8	0,0
(38217/2)	Budapest Főváros Önkormányzata	5262	5071,1	0,0

Honvédségi terület

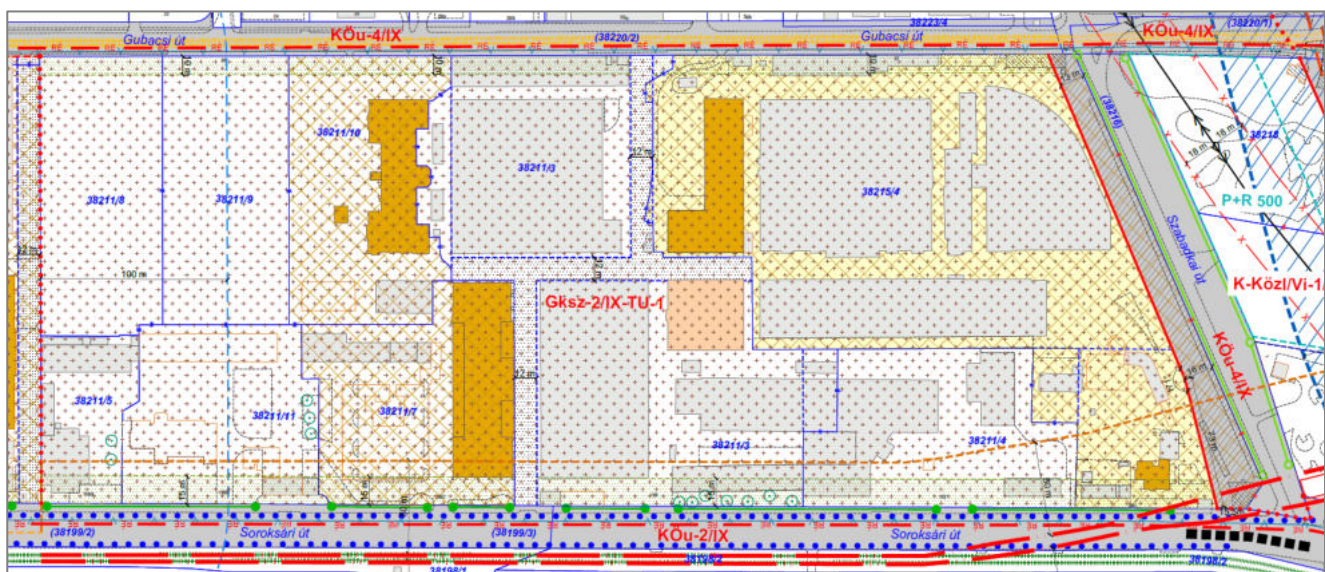
A területen jelentős változás nem tervezett. A terület Gubacsi úti oldalán egy feltételes szabályozási vonal került ábrázolásra azon a közterületi részen, melyre „rálógnak” a jelenlegi honvédségi területhez kapcsolódó épületek. A jelölt szabályozást csak az érintett felek megegyezése esetén szükséges végrehajtani.



A honvédségi területek és a Szabadkai út közötti gazdasági területek

A területen alapvetően a korábbi építési jogok biztosítása tervezett. Ezen felül néhány helyen a telek be nem építhető részeként ábrázolásra kerültek távlatban magánútként kialakítani javasolt területrészek, melyek a hatályos építési jognak megfelelő telekhatárok kialakítását és a terület belső feltárását segíthetik a jövőben.

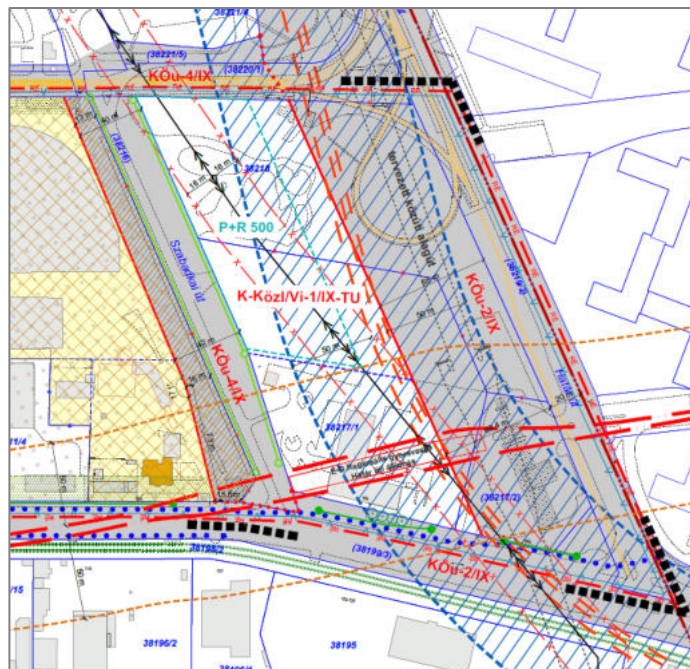
A terület déli részén a Szabadkai utca mentén jelölt közterületszélesítés a vizsgálataink alapján mára okafogyottá vált, az egy korábbi közlekedési elképzeléshez kapcsolódott, melynek megszüntetése indokolt lenne, de ezt meg kell előznie a TSZT-FRSZ ezirányú módosítása. A szabályozás megszüntetése segítene a 38215/4 hrsz-ú telek jelenlegi túlépítettségének csökkenésében és zöldfelületi arányának növelésében is. Ugyanakkor nem is végrehajtható, mivel a telek túlépített.



A Szabadkai utca és a Határ út közti területek

A területen alapvetően a tervezett közlekedési infrastruktúra-elemek nyomvonalai és azok szükséges helybiztosításai kerültek feltüntetésre. Ennek része a Körvasút menti körút terveihez kapcsolódó szabályozási szélesség, illetve a TSZT alapján került feltüntetésre a tervezett Kelebiai vasúti fejlesztés során kiépítendő új nyomvonal tengelye és annak 50 méteres védőtávolsága. A terv jelzi, hogy az érintett szakasz a felszín alatt vezetett.

Szintén a felszín alatt tervezett az É-D-i regionális gyorsvasút nyomvonala és megállója is.



Egyéb elemek

A szabályozási terv - a TSZT-vel összhangban – küszöbérték alatti veszélyes üzemként tünteti fel a korábbi Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár területét. A terület északi részét érinti a környezetben található más veszélyes üzem külső veszélyességi zónája is, amelyet szintén rögzít a Szabályozási terv.

A terület zöldfelület hiányos volta miatt a terv ábrázolja a meglévő értékes faegyedeket is.

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.

Mind a Soroksári út, mind a Gubacsi út mentén a szabályozási terven és az előírásokban az előkertek méretei és az építési vonalak egységesen kerülnek meghatározásra, melynek célja az egységes utcakép kialakulása.

8 FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Trk. 20. § (1) bekezdése alapján a kerületi szabályozási tervek minden esetben összhangban kell készülniük a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervvel, illetve Fővárosi rendezési szabályzattal. Jelen KÉSZ módosítás során ennek megfelelően a hatályos fővárosi településrendezési terveket, valamint a Galvani út folytatásában tervezett új Duna híd és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra területére készült eseti TSZT-FRSZ módosítás tartalmát és előírásait is teljeskörűen figyelembe vettük.

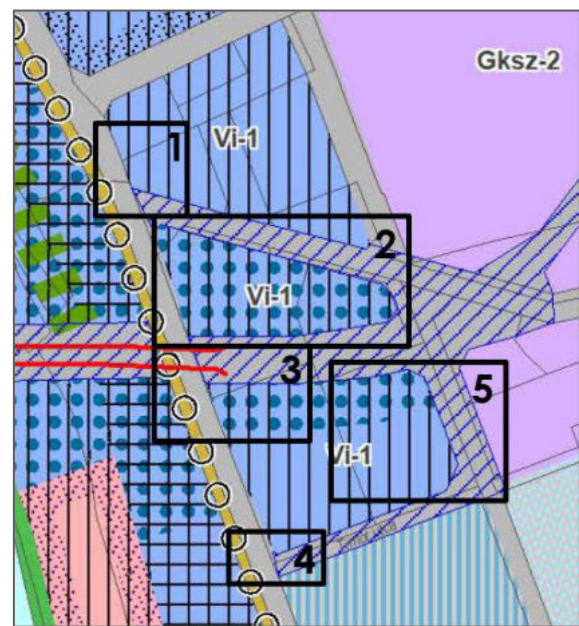
8.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

8.1.1 TSZT Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás

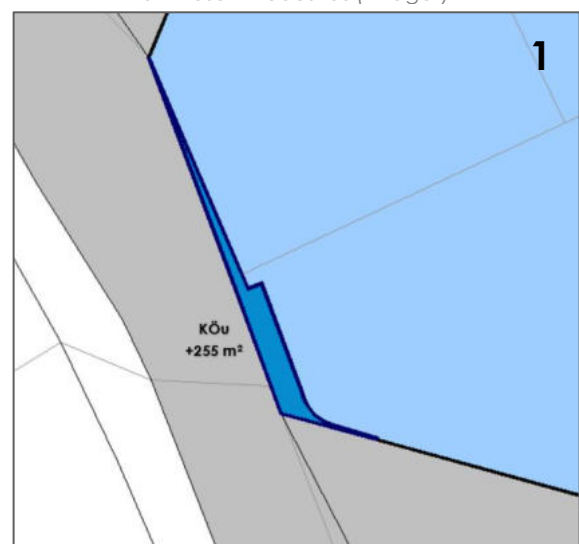
A területfelhasználási egységek határvonalait a tervezési területre vonatkozólag digitális adatszolgáltatásként a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályától és a BFVT Kft-től, a tervezett Galvani körút megvalósításához készült közlekedési tervek digitális vonalait pedig a NIF Zrt.-től kaptuk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

A tervezési területen, a tervezett csomópont környékén, a Kén utca és a Timót utca közötti tömböknél némi eltérés mutatkozott a TSZT területfelhasználása, valamint a NIF Zrt. által szolgáltatott tervezett kisajátítási vonal között. A szabályozási terv készítése során a közlekedéstervezők adatszolgáltatása alapján kijelölt kisajátítási vonal került figyelembe vételre a KÖu jelű övezet határának kiszabályozásánál. Tekintve, hogy a TSZT-n a csomópont területe irányadó területfelhasználás jelöléssel érintett, a határvonal korrekciója az FRSZ előírásai alapján lehetséges. A korrekció során az érintett területfelhasználási egységek területe elenyésző mértékben változik.

Az 1. számmal jelölt területen a Soroksári út – Illatos út sarkán meglévő oktatási intézmény homlokzatának vonalában került kijelölésre a szabályozási vonal, amelynek köszönhetően a KÖu területfelhasználási egység területe 255 m²-rel nő.



TSZT - eseti módosítás (kivágat)



TSZT – SZT eltérés

<p>2</p>	<p>A 2. számmal jelölt területen a KÖu jelű, irányadó területbiztosítással jelölt területfelhasználási egység területe összesen 752 m²-rel, a Vi-1 területe pedig 253 m²-rel nő, a tervezett szabályozási vonal alkalmazása esetén. A módosításra a közlekedési infrastruktúra (járda, kerékpárút) számára történő helybiztosítás miatt van szükség.</p>
<p>3</p>	<p>A 3. számmal jelölt területen, a KÖu jelű területfelhasználási egység területe 480 m²-rel nő, amelyre a meglévő telekhatárok tiszteletben tartása és Soroksári úti hídfőnél tervezett lépcső helyigényének biztosítása miatt van szükség.</p>
<p>4</p>	<p>A 4. számmal jelölt terület a Soroksári út – Timót utca keresztezésében a csomópont helyigényét biztosítja.</p>
<p>5</p>	<p>Az 5. számmal jelölt területen a szabályozási vonal a tervezett kerékpáros és gyalogos infrastruktúra vonalát követi le, melynek eredményeképpen a KÖu jelű területfelhasználási egység 512 m²-rel nő és ennyivel csökken a Vi-1 jelű terület, míg a Timót utca – Gubacsi út sarkánál 28 m²-rel nő, tehát összességében a Vi-1 jelű terület 484 m²-rel nő.</p>

Egyebekben a KÉSZ-ben előírányzott építési övezetek és övezetek megfelelnek a TSZT/FRSZ területfelhasználásra vonatkozó kijelölésének.

A területen lakásépítés nem megengedett, így a tervezett hídfő környezetében az erre vonatkozó tiltásnak megfelelnek az építési övezeti előírások.

A Határ út térségében a terv valamennyi tervezett közlekedési infrastruktúra elem számára biztosít területet.

8.1.2 TSZT Szerkezeti tervlap - Közlekedési infrastruktúra

A tervlapon feltüntetésre került a tervezett főút és az ezen tervezett közúti vasút (villamos) nyomvonala.

A Határ út térségében a tervezett Körvasút menti körút közúti alagútban előirányzott nyomvonala, a kelebíai vasútvonal szint alatti bevezetése a Ferencvárosi Rendezőpályaudvarra, a tervezett Észak-Déli regionális gyorsvasút szint alatt tervezett nyomvonala és megállója, valamint az ezekkel érintett részen egy 500 férőhelyes P+R parkoló létesítése.



8.1.3 TSZT Szerkezeti tervlap – Épített környezet védelme

A **Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek** tervlapon ábrázoltak a szabályozási terven átvezetésre kerültek: a TSZT értékvédelmi tervlapján jelölt 5 fővárosi helyi védettségű építmény telke, illetve a rajtuk álló védelemmel érintett építmények. A tervlapon a tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhelyként jelölt, a TSZT tervlapjának és az Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének megfelelően.

A **Magassági korlátozási tervlap** a terület egy részét a tervezett hídfő környezetében változással érintettként jelöli. Ennek szabályozási következményei csak zárt sorú beépítési mód és az FRSZ-ben meghatározott épületmagasság esetén vannak, ami a területen nem tervezett.

A tervlapon a tervezési terület csaknem egésze magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m. Ezzel a lehetőséggel szintén nem élt a szabályozás.

8.1.4 TSZT Szerkezeti tervlap – Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap a Soroksári út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű fasort irányzott elő, amelyet a Szabályozási tervlap is rögzít.

8.1.5 TSZT Szerkezeti tervlap - Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület, melyet a szabályozási terv is jelöl és az építési szabályzat is rögzít.

A tervezési terület déli részén, a korábbi Hazai Fésűsfonógyár és Szövőgyár területének egy része *küszöbérték alatti veszélyes üzem*.

A tervezési területtől északkeletre lévő felső küszöbértékű veszélyes üzem külső veszélyességi zónája érinti a terület északi részét. Egy belső veszélyességi zóna (CF Pharma) ugyancsak kismértékben érinti a Gubacsi út telkét.

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

A Szabályozási terv valamennyit rögzíti.

8.1.6 TSZT Szerkezet tervlap - Védelmi, korlátozási tervlap

A tervezési terület meglévő településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként ábrázolt. A rendelet 3. melléklete rögzíti ezt, mivel jelenleg egyéb jogszabályi vonatkozások nincsenek, de a terv távlatában várhatóan lesz.

A Timót utcától délre fekvő telek honvédelmi és katonai célú területként van lehatárolva, amelynek védőterülete (100 m), melyet a Szabályozási terv is rögzít.

A tervlapon tervezett vasútvonal védőtávolsága szerepel a Határ út térségében. Bár alagútban van előirányozva, a nyomvonal jelenlegi bizonytalansága miatt 50-50 méteres védőterületet rögzít a Szabályozási terv, nem az FRSZ rendeletben előírt 20-20 métert. A Soroksári út mentén meglévő gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónáját is rögzíti a szabályozás.

A Soroksári út mentén és az Illatos út vonalában tervezett távhő kooperációs gerincvezeték jelölt, melyet a közmű munkarészek is előirányoztak. Délen a tervezési területet a meglévő 120 kV-os távvezeték védőterülete érinti.

8.2 FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezési területre hatályos KÉSZ-ben rögzített övezeti paraméterek a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően igazodnak a terv készítésekor hatályos FRSZ 1. mellékletében rögzített, az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűségi értékekhez. Az építési övezetek paraméterei a szabályzat 4. §-ának (1) bekezdésében 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 egységekre 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), célszerűnek látszott 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 ennél magasabb határértékek azért alkalmazhatók, mert a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményében a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter az eltérésekhez hozzájárult.

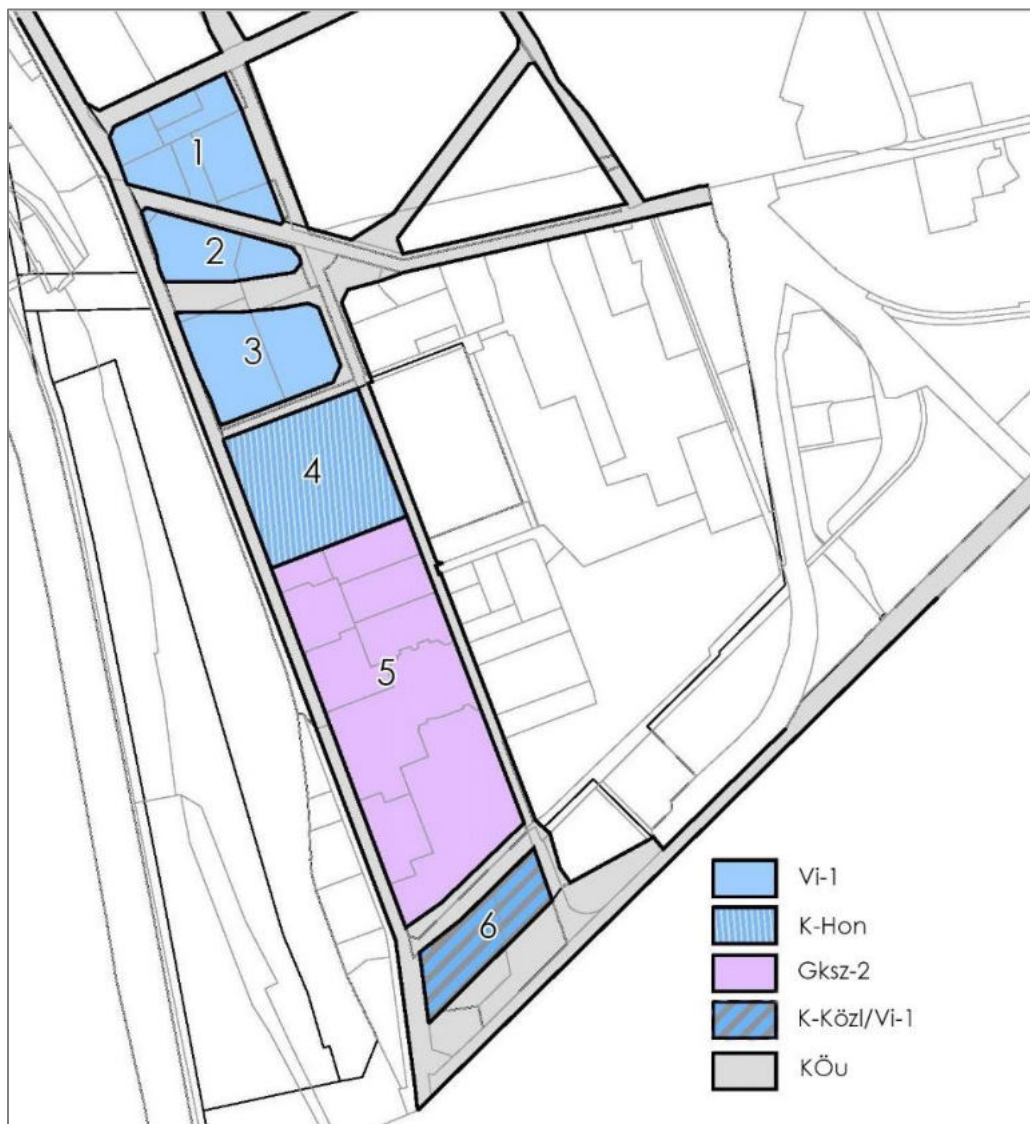
$$\text{szm} = \text{szmá} + \text{szmp}$$

8.2.2 A legkisebb zöldfelületi átlagérték

A fővárosi TSZT a beépítési sűrűségi értékeken felül egyes területfelhasználási kategóriák esetében a legkisebb zöldfelületi átlagértéket is meghatározza. A zöldfelületi átlagértéknek való megfelelést a kerületi szabályzat készítése során csupán a 3 hektárnál nagyobb kiterjedésű és a jelentős változással érintett területfelhasználási egységek esetén szükséges igazolni.

A tervezési területen három darab Vi-1 jelű területfelhasználási egység található, melyekre a TSZT 10% minimális zöldfelületi átlagértéket határoz meg, míg az OTÉK a nem beépített terület felét írja elő zöldfelületként. Így az OTÉK-nak való megfelelés miatt a 10 % is biztosított.

8.2.3 Az FRSZ beépítési sűrűsége vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolása



TSZT – beépítésre szánt területfelhasználási egységek – átnézeti ábra



Szabályozási terv – Építési övezetek (átnézeti ábra)

1		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
3,00	1,25	39 456	118 367	49 319	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/IX-TU-1	39 456	2,25	1,25	88 775	49 319
Összesen		39 456		88 775	49 319
Bsa Szma					
118 367	>	88 775	megfelel	Tartalék (m ²)	29 592
Bsp Szmp					
49 319	<	49 319	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	
Vi-1/IX-TU-1	39 456	30%		11 837	
Összesen	39 456	30%		11 837	
Zöldfelületi átlagérték					Megfelelő

2		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
3,00	1,25	18 978	56 933	23 722	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/IX-TU-2	18 978	3,00	1,25	56 933	23 722
Összesen		18 978		56 933	23 722
Bsa Szma					
56 933	<	56 933	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
23 722	<	23 722	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	
Vi-1/IX-TU-2	18 978	25%		4 744	
Összesen	18 978	25%		4 744	
Zöldfelületi átlagérték				Megfelelő	

3		FRSZ 2021		Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
3,00	1,25	34 289	102 868	42 862	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-1/IX-TU-2	34 289	3,00	1,25	102 868	42 862
Összesen		34 289		102 868	42 862
Bsa Szma					
102 868	<	102 868	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
42 862	<	42 862	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Zöldfelületi átlagérték					10%
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	
Vi-1/IX-TU-2	34 289	25%		8 572	
Összesen	34 289	25%		8 572	
Zöldfelületi átlagérték				Megfelelő	

4		FRSZ 2021		K-Hon	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,50	0,50	53 541	133 853	26 771	
KÉSZ előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Hon/IX-TU-1	53 541	2,50	0,50	133 853	26 771
Összesen		53 541		133 853	26 771
Bsa Szma					
133 853	<	133 853	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
26 771	<	26 771	megfelel	Tartalék (m ²)	0

5		FRSZ 2021		Gksz-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	141 601	283 203	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-TU-1	141 601	2,00	0,00	283 203	0
Összesen		141 601		283 203	0
Bsa Szma					
283 203	<	283 203	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0

6		FRSZ 2021		K-Közl/Vi-1	
Sűrűség		Területfelhasználási egység összes bruttó területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
4,00	1,00	23 245	92 979	23 245	
Szabályzat előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m ²)	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Közl/Vi-1/IX-TU	23 245	0,50	1,00	11 622	23 245
Összesen		23 245		11 622	23 245
Bsa Szma					
92 979	>	11 622	megfelel	Tartalék (m ²)	81 356
Bsp Szmp					
23 245	<	23 245	megfelel	Tartalék (m ²)	0

A Gksz-2 területfelhasználási egység területének növekedése esetén, ha a Szabadkai út mentén a TSZT/FRSZ módosítás esetén megszűnne a szabályozási vonal:

5 (módosítás esetén)		FRSZ 2021		Gksz-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe m ²	Építhető szintterület (m ²)		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	145 956	291 912	0	
Szabályzat 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-TU-1	145 956	2,00	0,00	291 912	0
Összesen		145 956		291 912	0
Bsa Szma					
291 912	<	291 912	megfelel	Tartalék (m ²)	0
Bsp Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m ²)	0

8.2.4 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 előírás a 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 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.

„4.§ (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A tervezési területen a Határ út térségében van ilyen többszintes területfelhasználásra kijelölt terület, azonban mivel az ezt megalapozó közlekedési infrastruktúra fejlesztések megvalósítása még nincs napirenden, jelen KÉSZ nem él ennek lehetőségével.

2. Az egyes területek beépítési magasságának korlátozásával összefüggő előírások

→ A módosítással érintett terület esetében nem releváns, mivel bár egy része változásra kijelölt, a KÉSZ itt szabadon álló beépítési módot alkalmazott. Szintén nem élt a KÉSZ magasépítmény elhelyezését lehetővé tevő szabályozási határérték megállapításával, mivel ez az adottságok miatt nem indokolt jelenleg.

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.

„11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.

(2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.”

→ A KÉSZ kijelöl a Határ út térségében az FRSZ 1. mellékletében rögzített P+R 500 fh-es parkolót és előírja, hogy ezen a területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

„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 élt a területbiztosítás pontosításának lehetőségével, ahol az érintett közlekedési infrastruktúra tervezési folyamatban van és ezt már figyelembe lehetett venni. Ahol a pontos helyigény nem ismert, az FRSZ-ben meghatározott irányadó területbiztosítással azonos területet jelölt ki.

„18.§ (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.§-a rögzíti. Magánút kialakítását a KÉSZ csak a különleges honvédségi és a gazdasági területen teszi lehetővé, közforgalom számára megnyitott vagy közforgalomtól elzárt módon.

„18.§ (7) Tervezett közúti vagy vasúti alagút jelölés tengelyétől mért 20-20 m széles sávban a műtárgy megvalósításáig beépítés nem létesíthető”

→ A KÉSZ tervezete ezt differenciáltan szabályozza. A tervezett vasúti alagút esetén 50-50 méter széles védőterületet rögzít a TSZT-vel összhangban, mivel a vasútvonal nyomvonala még a megvalósításig módosulhat a térségben előirányzott többi közlekedési infrastruktúra elem függvényében. A tervezett Körvasút menti körút alagutas szakaszán a teljes Köu-2/IX jelű övezetben tiltja a KÉSZ 24.§ (4) bekezdése új épület létesítését.

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

→ A KÉSZ tervezete tartamaz erre vonatkozó előírást.

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„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 műtárgypépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel 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."

→ A tervezési területen a KÉSZ élt a területbiztosítás pontosításának lehetőségével, ahol az érintett közlekedési infrastruktúra tervezési folyamatban van és ezt már figyelembe lehetett venni. Ahol a pontos helyigény nem ismert, az FRSZ-ben meghatározott irányadó területbiztosítással azonos területet jelölt ki.

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 ismeretes. A Soroksári út 158. alatt 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-ároknak 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 övveretek, 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, üvegpaszta, 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 vizsgált területen található a 15260 egyedi azonosító számon szereplő „Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)” elnevezésű leelőhely.

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

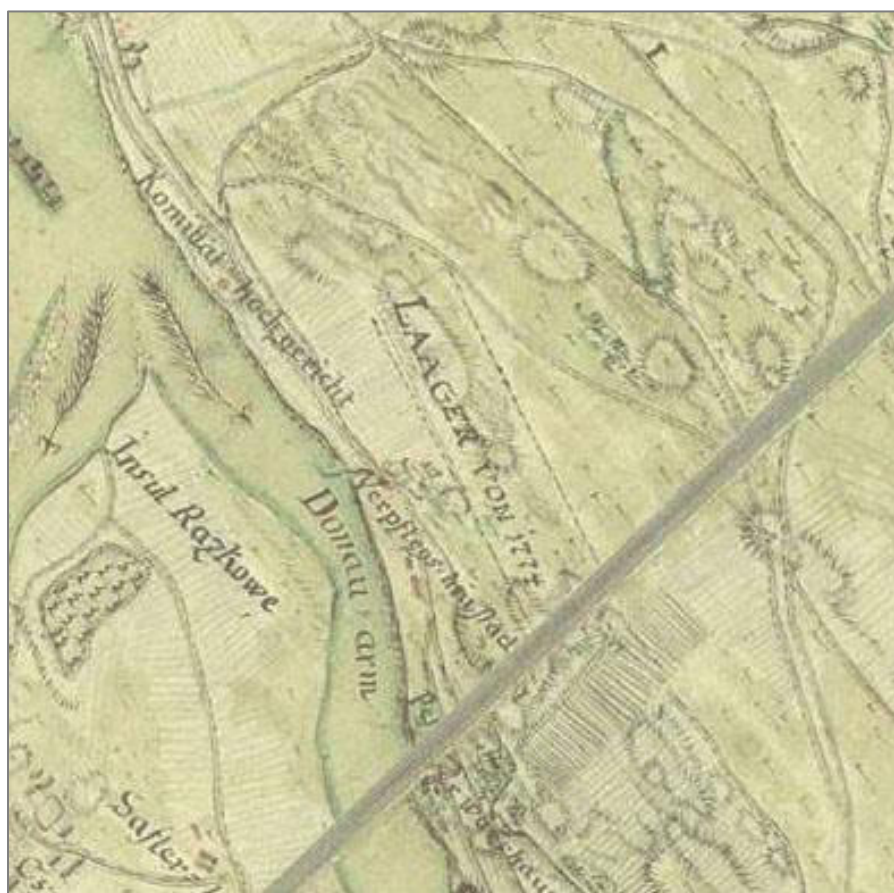
Az örökségi értékek elemzése

A jelenlegi régészeti-történeti adatok alapján a vizsgált területen az 1951-ben megtalált temetőrészlet további elemei, a hozzá tartozó település nyomainak előkerülése várható.

Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgált terület teljes területe elfedett, a régészet hagyományos terepbejárás módszerével adatokat gyűjteni nem lehet.

A területről fennmaradt legkorábbi térképek itt a középkori és koraújkor 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 dombsort, valamint a mai Illatos ároktól délre a határ útig terjedő részen.



Katonai felmérés részlete 1775-ből

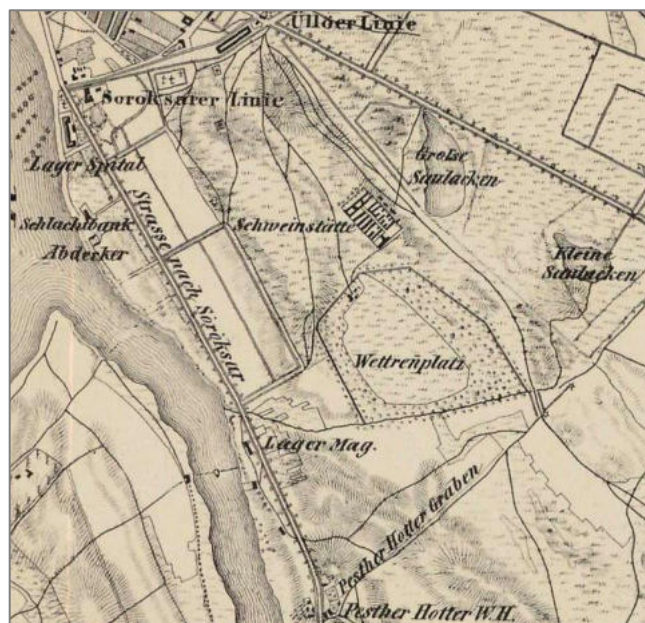
Az 1775-ből származó felmérésen a területet katonai területként ábrázolják, ahol még nyoma sincs a terület lecsapolását szolgáló ároknak. Az első katonai felmérésen azonban már megjelenik a Duna és a mai Gubacsi út vonaláig megásott árok. A továbbiakban az 1823-as katonai felmérésen a mai Gyáli út vonaláig érték 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 talajvizet 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 koraujkori 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 Lóverseny tér környékén lehet felfedezni, a vízjárta területből itt ábrázolnak a környezetükből kiemelkedő domborsót.

Változtatási szándékok

A tervezési munka tartalma és célja a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése, a tervezett új Duna-hidakkal 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 felügyeletről a próbafeltáráson át a teljes régészeti feltárásig terjedhet.

A várható régészeti objektumok egy része földobjektum. A temető, akár őskori, népvándorlás kori vagy középkori, magával a feltárással elpusztul. Így itt a szakszerű feltárás, dokumentálás és a leletek összegyűjtése után a terület minden gond nélkül felszabadul, és a tervezett beruházás megvalósítható. Ugyanez vonatkozik az említett korszakokból származó településmaradványokra is, hiszen a földbemélyített házak, föld-faszerkezetű építmények, kemencék, gödrök a feltárás során eredeti rétegeiktől megfosztva szintén elpusztulnak.


Összefoglaló

A vizsgált terület az itt talált, illetve környező leletek tükrében az avar korban volt régészeti frekvenciált terület. Az Régi Lóverseny tér (Ferencvárosi pu.) és Wekerle telepi két temetőrészleten 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, ezen belül a vizsgált terület déli része a 15260 egyedi azonosító számon nyilvántartott „Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)” elnevezésű lelőhely.
- 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. Nem érinti sem nemzeti emlékhely, sem világörökségi helyszín. 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, ezen belül a vizsgált terület déli része a 15260 egyedi azonosító számon nyilvántartott „Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)” elnevezésű lelőhely.

Fővárosi helyi védettségű építészeti örökség 5 telken, összesen 10 db található a tervezett módosítással érintett területen.

Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről 2. mellékletében két kerületi helyi védettségű épület szerepel, melyek közül a „hőközpont és torony” már elbontásra került.

A védelem alatt álló épületek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Fővárosi helyi védelem alatt álló épületek (fővárosi adatszolgáltatás alapján):

- *Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum (Illatos út 2-4.)*

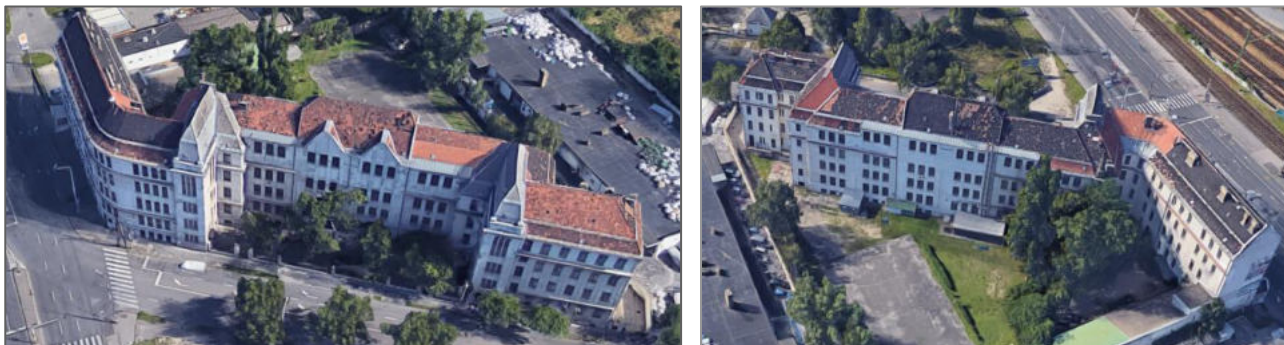
Az iskola épületét Fleischl Róbert tervezte, 1909-1910 között épült. Hatalmas, földszint + 3 emeletes saroképület. Eleve középületnek készült (elemi iskola), jelenleg szakgimnázium. Küllemében is a századforduló iskolaépületeinek jellegzetes képét mutatja. Főhomlokzata már amennyire egy saroktelek adottságai megengedik a régi iskolák szimmetrikus képét, a fiúk és a lányok külön épületszárnyát mutatja. A falsíkokat rizalitok teszik hangsúlyossá, a főbejáratoknál és a lépcsőházaknál párkányok (az I. és III. emelet fölött) tagolják. A környék jellegzetes, jó tájékozódási pontot adó kimagasló épülete, kár, hogy a környezetében idegenül áll, közvetlen szomszédjai alacsony ipari épületek vagy egy-két újabb építésű raktárépület. Magas tűzfalai kedvezőtlenek, de ipari környezetben vagyunk, ahol még ennél előnytelenebb megoldások is gyakran előfordulnak. Állapota jelenleg megfelelő, nemrégiben lett tatarozva, vakolata, tetőzete megfelelő.



Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti öröksége – FHV
(forrás: geoportal.budapest.hu)

Az épület a kor középület építésének jellegzetes képviselője és egyben környék történetének méltó emléke, mivel a századfordulón ilyen ipari környezetben ilyen gonddal épített elemi iskola nem sok volt.

Védelem keletkezése: 54/1993.(1994.II.1.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet



(képek forrása: Google Maps)

- Magyar Honvédség Logisztikai Központ 3 igazgatási épülete és egy raktárépület (Gubacsi út 93.)

A három egyforma igazgatási épület egyszerű téglarchitektúrájú, jó arányú, magastetős épület. Középrizalitjuk háromszintes, a csatlakozó szárnyak kétszintesek. A Timót utcában párban állva kedvező utcaképet eredményeznek. Közülük a Soroksári úthoz közelebb álló épület már részben átépült, amit a műanyag ablakok, a beépült tetőtér és a légkondicionálók külső egységei mutatnak a homlokzaton. A Gubacsi út felé eső épület őrzi az eredeti formáit. A harmadik épület magában áll a telek túloldalán, közterületről nem látható helyen. A Gubacsi úttal párhuzamosan a telekhatáron álló raktáracsarnok, utcaképileg meghatározó, impozánsabb méretű, négyszintes, magastetős épület, mely felújításra szorul. Homlokzatai változatosabb anyaghasználatúak, vakolt felületek téglalízával és ablakkeretezésekkel.

A térinformatikai rendszerben (geoportal.budapest.hu) a raktárépület hibásan jelölt.

Védelem keletkezése: 24/2019. (VI.19) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet



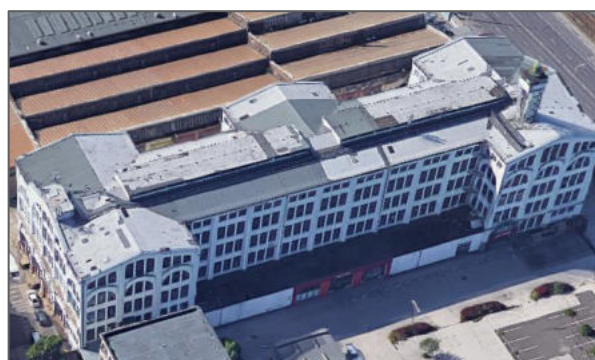
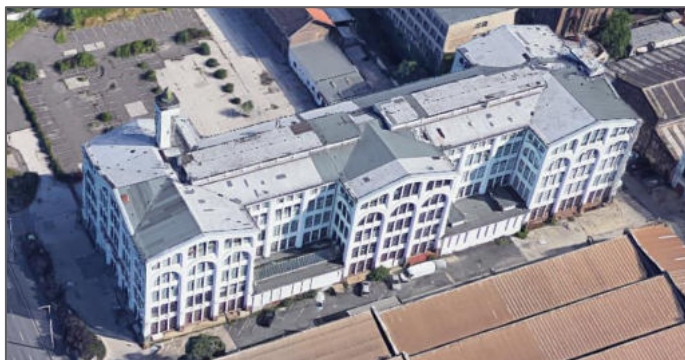
(képek forrása: Google Maps)

- Egykori fegyvergyár üzemi csarnoképülete (Soroksári út 158/C)

A korai vasbeton építészetünk méreteiben is jelentős üzemi csarnoképületet Gut Árpád és Gergely Jenő magánmérnöki irodája tervezte 1913 és 1915 között. A Zielinski-irodából kiváló alkotópáros a magyarországi korai vasbeton építészet legnagyobb egyéniségei közé tartozott. Az épület 1916-ban épült és 1936-ban kiegészült egy földszinti toldalékkal a déli oldal Soroksári út felőli részén. Hatalmas, földszint + 4 emeletes üzemi csarnok, az ipari rendeltetésnek megfelelő nagy belmagassággal és nagy ablakokkal, amelyek a finom gépgyártás fényszükségletét biztosították. Szerkezete: vasbetonvázás ipari épület. Ipartörténeti műemlék: egyike a legfontosabb korai vasbeton szerkezetű ipari csarnoknak. A cég elődje a Fegyver és Gázgyár 1891 óta működik, mint a nagy múltú magyar fegyvergyártás legrégebbi telephelye („Lámpuskagyár”). Nagyobb

fellendülése az 1912-es Balkáni háború idején kezdődött. Ehhez köthető a védett épületrész építése. Ipartörténeti szempontból is jelentős épület. Az épület homlokzatát 1996-ban felújították.

Védelem keletkezése: 54/1993.(1994.II.1.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

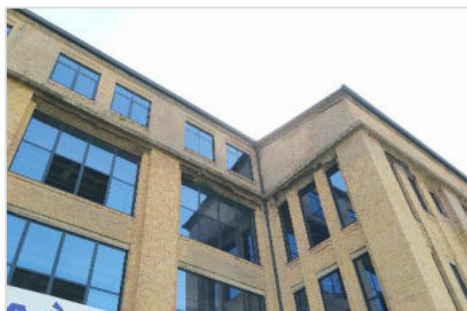


(képek forrása: Google Maps)

- *Egykori Fegyver- és Gépgyár Hőerőmű épülete és kéménye (Gubacsi út 95.)*

A fegyvergyárat 1891-ben alapították Fegyver és Gépgyár (FÉG) Részvénytársaság néven. A nagyméretű hőerőmű épület késői eklektikus stílusban, korai modern formák felhasználásával épült 1891-ben, mozgalmas homlokzatain nagy acélüvegfelületekkel, visszafogott téglarchitektúrával. A Gubacsi út utcaképében a téglapépület rövidebbik homlokzata hangsúlyos szerepet kap. Különálló magas nyolcszögletű kémény is tartozik hozzá. Az épület teljes felújítása van folyamatban, a homlokzat téglarchitektúráján homokfúvásos tisztítást végeztek, illetve a nyílászárók cserélve lettek. Az épülethez tartozott egy kisebb víztorony is, melyet napjainkra már elbontottak (kerületi helyi védelem alatt álló épületként szerepel a nyilvántartásban. A XIX. század közepén a lőfegyvereken kívül egyéb fémárút, valamint lámpákat is gyártottak a területen. A gyár 1995-ig volt állami tulajdonban, 2004-ben csődbe ment. Az eredetileg sokkal nagyobb kiterjedésű gyár területét több területre szanálták, épületállományának nagy része 2007-től kezdődően bontásra került.

Védelem keletkezése: 24/2019. (VI.19) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

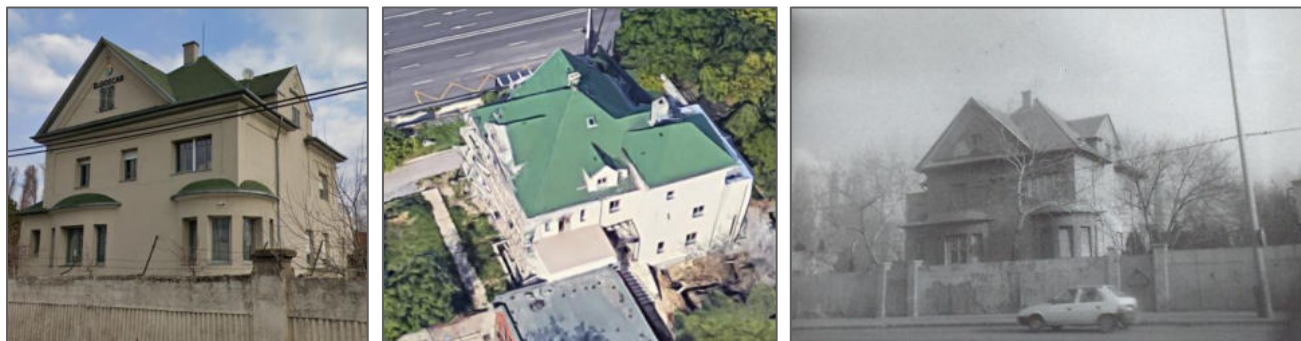


(képek készítésének ideje: 2021.06.)

- *Egykori gyári igazgatósági villa (Soroksári út 164.)*

Az épületet Quittner Ervin tervezte, 1923-ban épült. Földszint + emelet + (részleges) tetőtérbeépítés. Tömeghatása, homlokzati megjelenése már a modern építészet előszelét mutatja, mértánias formák; a tervező a párkányok, előtetők és lizénák helyett a tömegek egymásba harapásával játszik, a nyílások díszteleneek, csak az ablakosztások jelentik a változatosságot. A nemrégiben történt átalakítás miatt állapota megfelelő.

Védelem keletkezése: 54/1993.(1994.II.1.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

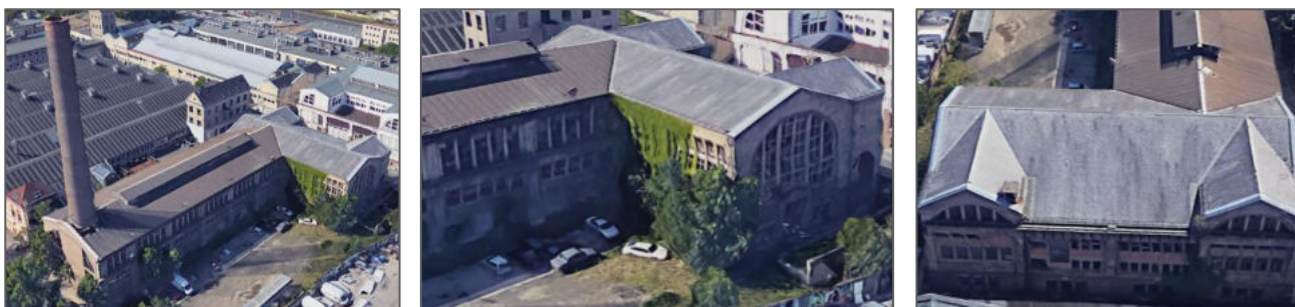


(képek forrása: Google Maps, geoportal.budapest.hu)

- Egykori Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár hőközpontja (Gubacsi út 97., Soroksári út 164.)

Egykori Fésűsfonó és Szövőgyár területe. Ugyanezen a helyrajzi számon korábban már védelemre került egy egykori gyári igazgatósági villa. Kerület javaslatára újabb objektum kerülhetne védelem alá. A szomszédos Fegyvergyártól megvett telken az I. világháború alatt épült, de már üzembe nem helyezett fegyvergyári épületeket 1922-23-ban alakították át textiltermelési célokra, Quittner Ervin tervei alapján. Az első főépületet a fonó, a másodikat a mosó, fésülő és szövő, végül pedig a harmadikat a kikészítő és a festőüzem részére létesítették, valamint elkészült az energiát szolgáltató erőtelep kéményes nagycsarnoka. Az időközben szükségessé vált bővítésekre 1939-42-ben került sor, Györgyi Dénes tervezésével. 1990-ben privatizálták, azonban a cég néhány év múlva felszámolásra került. Jelenleg az épületek többségében nagyszámú vállalkozás, cég rendezkedett be, kivéve az erőtelep nagy üzemcsarnokát, amely erre alkalmatlan volt, így romlása különösen nagyfokú. Vele szemben, a hajdani szövődei épület egy részében 2000-tól működik a Bakelit Multi Art Center. A gyár épületeinek formavilága igen eltérő, de a Quittner-féle épületeknél azonos a magas, nagy szemű kavicsokkal fedett lábazat. Az erőtelep épületének formavilága hasonlít a fegyvergyártól megvásárolt telken álló 1913-15 körül épült Gut Árpád és Gergely Jenő által tervezett épületekhez. A hőközpont 'L'-alakú, egyterű, nyeregvetésű csarnokban kapott helyet. A hosszanti falain nagyméretű ötösével összefogott ablakok találhatóak. Végfalain nagy íves lezárás keretezi felülről a nyílásokat. A Gubacsi úti homlokzat középtengelyében áll a kör keresztmetszetű vasbeton kémény.

Védelem keletkezése: 24/2019. (VI.19) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet



(képek forrása: Google Maps)

Kerületi helyi védelem alatt álló épületek (kerületi adatszolgáltatás alapján):

- Konstruktivista vasbeton ipari épület (Soroksári út 160.)

Az épület 1922-ben épült a Neue Sachlichkeit (konstruktivizmus) jegyében. Az épület minden külső részletében védendő, mint az egyik legkiforrottabb szerkesztésű korai vasbeton ipari épületünk.

Dokumentumok hiányában feltételezett épületfunkció: ipartelepi áramfejlesztőgépház lehetett (gőzgenerátor vagy –turbina). Erre utal a szituálás (kb. a telep energetikai súlypontja, ill. a nyugati homlokzaton megmaradt híddarupálya (szénrakodás – esetlegesen iparvágánya is lehetett)). Az

épületkonfiguráció is megfelel ennek (széleken 2 db nagymagasságú géptér, magban ill. alagsorban vezénylés, gőzkazán, tüzelőtárolás tételezhető fel). Korai, de kiforrott monolit vasbeton épületről van szó, korábbi kutatásnál az üzemeltető 1922-t jelölte meg építési évként.

Az alaprajzi kontúr közel négyzetes, melyből mindkét tengelyre szimmetrikusan kiemelkednek a nagy magasságigényű elektromos technológiai terek (bütökön kislejtésű oromzattal, másik oldalakon ereszvonallal). A primer energiaközlés terei teszik kompakttá a tömeget (alagsor + magASFöldszint), ereszvonallal határolt kislejtésű tető.

A XX. sz. építészetének egyik meghatározó momentuma az ipari nagytér funkcionális és szerkezetelvű kimunkálása – ez a szemlélet más célú épületek formálására is nagy hatással volt.

Az épület jó példa erre a korai kiforrottságra. Egyértelműen technológiát öltöztet – tisztán értelmezett funkciót, szerkezetelvű módon. A homlokzatra kivétel a tartóhierarchia, a primer-szekunder-tercier vonatkozások arányos súlyozással jelennek meg optimális szimbiózisban az üvegfalakkal. A funkció adekvát körülépítése egyszerű eszközökkel mozgalmasságát épületmegjelenést eredményezett.



(képek forrása: Google Maps, Helyi védelemre javasolt épületek alapidokumentációja – M-Teampannon Kft. 2006.)

- Késő eklektikus hőközpont és torony - már nem áll (Gubacsi út 95/C.)

A Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete a településképp védelméről - 2. sz. mellékletben még szereplő épület a helyszínbemjárás idejében már nem állt, a védelem kivezetése indokolt a nyilvántartásból.



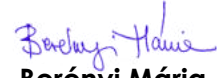
(képek forrása: Google Maps, Helyi védelemre javasolt épületek alapidokumentációja – M-Teampannon Kft. 2006.)

A tervezett módosítások hatása az épített örökség elemeire

Az épített örökség bemutatott elemeinek védelme a tervezési területre készülő új Kerületi Építési Szabályzatában is biztosított. A tervezett Szabályozási tervlap rögzíti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, valamint a fővárosi és kerületi védelem alatt álló építményeket is.

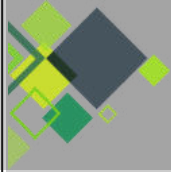
Nyilatkozat

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, Timót utca és környéke
(Budapest, IX. kerület Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út 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**

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. kerület, Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út 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, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e 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. *irányadó fővárosi érdekű szabályozási vonal*: az érintett közterület és magánterület tulajdonosának megállapodása esetén végre hajtható szabályozás;
5. *nem zavaró hatású gazdasági tevékenység*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;
6. *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);
7. *parkolási célú szintterületi mutató*: kizárólag az épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületi mutató érték;
8. *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és a parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze;
9. *tetőemelet*: a legfelső, legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott – tetőtér beépítésnek nem számító – emeleti szint (penthouse), amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest, de második tetőemeleti szint csak épületgépészeti céllal létesíthető;
10. *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) kötelező építési vonal,
 - g) az általános előírásoktól eltérő építési hely,
 - h) közúti közlekedési terület,
 - i) kötelező előkert,
- (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 megoszthatók.

(4) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben előírt minimális telekméret a meglévő tulajdonviszonyok, illetve telekhatárok megtartása érdekében 10 %-kal csökkenthető az alábbi esetekben:

- a) meglévő telek megosztása,
- b) egy vagy több telek összevonása és újraosztása,
- c) telek meglévő beépítésének szabályossá tétele,
- d) magánút kialakítása során visszamaradó telek

esetén.

(5) 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 a gazdasági és a különleges honvédségi területeken 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) az 1. mellékleten „Telek nem beépíthető része” jelzésű területen magánút alakítható ki,
 - c) a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak a 5.§ (4) bekezdés figyelembe vételével;
 - d) a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út szerepkörrel alakítható ki;
 - e) a magánút telkének minimális szélessége
 - ea) legfeljebb 2 telek és nem raktározási vagy kereskedelmi rendeltetés kiszolgálása esetén 9 m,
 - eb) egyéb kiszolgáló út esetén legalább 12 m;
 - f) a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne;
 - g) 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;
 - h) a közforgalom számára megnyitott magánúton legalább egyoldali és legalább 1,5 méter széles gyalogjárda létesítendő.
- (2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ha az épület nem a magánút felőli telekhatáron áll.
- (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 a K-Hon/IX-TU jelű építési övezetben és egyéb 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. Ennek mértéke a jogszabályban előírt mennyiség 50 %-a - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a következők szerint:

a) intézményterületen a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 90%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,

b) szabadonálló beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani közösségi szórakoztató, sport-, igazgatási, iroda rendeltetés esetében,

c) bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás esetén csak a keletkező többletszemélygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett,

d) 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetén a vonatkozó jogszabály szerinti személygépjármű-tároló szükséglet 100%-át kell biztosítani,

e) gyalogos aluljáróban kialakított kereskedelmi létesítmény esetében az előírt számú személygépjármű-tárolóhelyet nem kell biztosítani.

(2) Az előírt számú személygépjármű-tárolóhely az építési telek határától mért 500 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a személygépjármű-tárolóhely-biztosítási kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése mellett, ha

a) az építési telekre a behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,

b) az építési telken lévő, jogszabályban védett épület miatt telken belül személygépjármű-tárolóhely nem helyezhető el.

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

(4) A Szabályozási Terven „*P+R rendszerű parkolásra kijelölt terület és min. befogadóképessége*” jellel jelölt területen az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt - felszíni parkoló, parkolóház, mélygarázs, stb. - kell elhelyezni.

9. Kerékpárok tárolása

10. §

(1) A Szabályozási területet úgy kell tekinteni, hogy azon rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

(2) Új beépítés esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét szállás, valamint oktatási rendeltetés esetében épületben kell biztosítani.

(3) A kerékpár elhelyezését biztosító épületen belüli tárolóhely a földszinten vagy az első pincszinten helyezhető el.

(4) P+R parkoló létesítésekor annak részeként legalább a személygépjármű-kapacitás 20%-ának megfelelő befogadóképességű B+R parkolót kell kialakítani.

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 rendeltetismódosítás 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 minden megkezdett 200 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
- c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint
- d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(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 hidrogeológiai 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 megszüntetésükre 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 Szabályozási Területen a hatályos felszín alatti vízminőségvédelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória határértékei betartandók.
- (5) A Szabályozási Területen káros légszennyezéssel járó, bűzt kibocsátó tevékenység nem folytatható, a mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi jogszabály vonatkozó határértékeit kell betartani.
- (6) A Szabályozási Területen 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 határában 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 „*Tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor*” és „*Telepítendő fasor*”-ral jelölt szakaszokon.

(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 mélygarázs 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 gyökérszót érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI, AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ELŐÍRÁSAI

IV. Fejezet

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

17. A Vi-1/IX-TU-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

18. §

(1) A **Vi-1/IX-TU-1** jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetések célját szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:

- a) oktatás-nevelés,
- b) egészségügyi,
- c) szociális,
- d) igazgatás,
- e) iroda,
- f) szállás jellegű,
- g) diákszállás,
- h) munkásszállás,
- i) kiskereskedelem
- j) szolgáltatás
- k) vendéglátás
- l) közösségi szórakoztató,
- m) sport,
- n) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái,
- o) egy szolgálati lakás más rendeltetésű épületben.

(2) Az építési övezetben önálló melléképület nem létesíthető.

(3) A melléképítmények közül

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az egyes telkeken az építési helyet az 1. melléklet határozza meg, ennek hiányában

- a) az előkert 5 méter,
- b) az oldalkert 9 méter,
- c) a hátsókert 18 méter.

(6) Ha az 1. melléklet a telken építési vonalat jelöl, a telek beépítése esetén az építési vonal legalább 50%-án épületnek kell állnia.

(7) A telek beépítési során az épületet a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, csak abban az esetben vehető igénybe a telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része.

(8) A saroktelekre megadott kedvezményes mutató az övezetben létesíthető legkisebb telekméret kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető.

(9) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

18. A Vi-1/IX-TU-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

19. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetések célját szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:

- a) igazgatás,
- b) iroda,
- c) szállás jellegű,
- d) munkásszállás,
- e) kiskereskedelem,
- f) szolgáltatás,
- g) vendéglátás,
- h) közösségi szórakoztató,
- i) sport,
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai,
- k) egy szolgálati lakás más rendeltetésű épületben.

(2) Az építési övezetben önálló melléképület nem létesíthető.

(3) A melléképítmények közül

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az egyes telkeken az építési helyet az 1. melléklet határozza meg.

(6) A telek új beépítése esetén az utcai homlokzat 30%-ának az építési hely előkert felőli határától mért 10 méteres sávon belül kell állnia.

(7) A telek beépítési során az épületet a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, csak abban az esetben vehető igénybe a telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része.

(8) A saroktelekre megadott kedvezményes mutató az övezetben létesíthető legkisebb telekméret kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető.

(9) Az övezetben az új Duna-hídhöz csatlakozó útszakasz beépítésre szánt ingatlan kiszolgálására nem vehető igénybe.

- (10) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

V. Fejezet

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

19. A Gksz-2/IX-TU-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

20. §

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

- a) iroda,
- b) munkásszállás,
- c) kis- és nagykereskedelem,
- d) szolgáltatás,
- e) vendéglátás,
- f) közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái,
- i) nem zavaró hatású gazdasági,
- j) raktár, tárolás,
- k) üzemanyagtöltő,
- l) parkolóház,
- m) 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) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, 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 alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) az előkertet az 1. melléklet határozza meg, ennek hiányában 5 méter,
- b) oldalkert 9,0 m,
- c) az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságával megegyező érték, de nem lehet kevesebb 9 méternél.

(6) A telek új beépítése esetén az utcai homlokzat 30%-ának az építési hely előkert felőli határán vagy attól mért 10 méteres sávon belül kell állnia. Az utcai telekhatártól 50 méteren belül létesítendő új épület utcai felé néző homlokzata nem lehet tömör, nyílás nélküli.

(7) 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.

(8) Az 1. mellékleten „Telek nem beépíthető része” jelű terület abban az esetben sem építhető be, ha ott magánút nem létesül.

(9) Az építési övezet Szabadkai út menti sávjában az 1. mellékleten jelölt „TSZT/FRSZ módosítás esetén megszűnő szabályozási vonal és tervezett közterület” a fővárosi településrendezési tervek erre irányuló módosításának hatályba lépését követően a **Gksz-2/IX-TU-1** jelű építési övezet részét képezi jelen rendelet módosítása nélkül. Ennek hiányában az érintett terület csak parkolási célra használható.

(10) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

VI. Fejezet

Különleges, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

20. A K-Hon/IX-TU jelű építési övezetre vonatkozó előírások

21. §

- (1) A különleges, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezetében az alábbi rendeltetések célját szolgáló épületek, építmények helyezhetők el:
- iroda,
 - közösségi szállás,
 - oktatási,
 - kulturális,
 - szolgáltatás,
 - sport,
 - a kutatás-fejlesztés,
 - nem zavaró hatású gazdasági,
 - raktár, tárolás,
 - üzemanyagtöltő,
 - parkolóház,
 - a különleges rendeltetést szolgáló egyéb,
 - szolgálati lakás más rendeltetésű épületben rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
- helyezhetők el.
- (4) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
- az előkert a Soroksári út mentén 15 méter, a Timót utca mentén nincs előkert (utcavonalon álló beépítés), a Gubacsi út mentén 10 méter,
 - oldalkert 12 méter, amely a „*Telek nem beépíthető része*”.
 - hátsókert jelenleg nincs, telekmegosztás esetén az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságával megegyező érték, de nem lehet kevesebb 10,5 méternél.
- (5) Az 1. mellékleten „*Telek nem beépíthető része*” jelű terület abban az esetben sem építhető be, ha ott magánút nem létesül.
- (6) Az építési övezeti határtértéket a 2. melléklet határozza meg.

VII. Fejezet

Többszintes területfelhasználásra kijelölt különleges közlekedési és intézményi terület (K-Közl/Vi-1)

21. A K-Közl/Vi-1/IX-TU jelű építési övezetre vonatkozó előírások

22. §

- (1) A **K-Közl/Vi-1/IX-TU** jelű építési övezet a terv távlatában elsődlegesen közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál, ahol az elsődleges rendeltetés megvalósulásának akadályozása nélkül intézményi rendeltetésű létesítmények is létesíthetők többszintes területhasználattal.

(2) A területen előirányzott közlekedési infrastruktúra fejlesztések - tervezett gyorsvasúti vonal felszín alatt, tervezett vasútvonal felszín alatt – megvalósulásáig a területen csak átmeneti területhasználat folytatható:

- a) új épület kizárólag közösségi közlekedéshez kapcsolódó és közmű rendeltetéssel létesíthető, a meglévő épületek a jelenlegi rendeltetéssel hasznosíthatók,
 - b) a területen P+R és B+R parkoló kizárólag terepszinten létesíthető,
 - c) az egyéb területek fásított zöldfelületként tartandók fent.
- (3) Az átmeneti építési övezeti határtértékeket a 2. melléklet határozza meg.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

VIII. Fejezet Közlekedési területek

22. A közutak általános előírásai

23.§

(1) A **KÖu** jelű területek kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

23. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

24.§

(1) A **KÖu-2/IX** jelű övezet az I. rendű főútvonalak – Határ út és Soroksári út -, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén lévő főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervízszáv, szervizút létesül.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4) A Határ út tervezett szélesítése területén a tervezett közlekedési infrastruktúra-fejlesztések megvalósításáig a jelenlegi területhasználat fenntartható, de új épület nem létesíthető.

24. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

25.§

(1) A **KÖu-3/IX** jelű övezet a II. rendű főútvonalak – a tervezett RSD-hídhöz kapcsolódó új főút -, ezek szervizútjai, 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 szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(3) Az övezet területén a közművek elhelyezésére szolgáló épületek kivételével, épület nem helyezhető el.

25. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

26.§

(1) A **KÖu-4/IX** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak – Gubacsi út, Illatos út, Kén utca, Timót utca -, ezek szervizútjai, 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 szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. Záró rendelkezések

27. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Timót utca és környéke (Budapest, IX. kerület Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről szóló 17/2005. (V. 25.) rendelete.

Budapest, 2021.

Baranyi Krisztina
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

Záradék:

A fenti rendeletán kihirdetve.

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

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

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:2000

Budapest Főváros IX. kerület
 Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út
 által határolt terület
 Timót utca és környéke
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERV
 m1:2000



Jelmagyarázat

Kötelező szabályozási elemek

- Fővárosi érdek szabályozási vonal
- 16 m Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Kötelező megszüntetés
- Szabályozás érdekében bontandó vagy bontással érintett épület
- Kötelező építési vonal
- Általános előírásoktól eltérő építési hely
- Közúti közlekedési terület (KÖU)
- Élőföld
- Javasolt megszüntetés
- Meglévő gyorsvasúti vonal (HÉV)
- Tervezett gyorsvasúti vonal felszín alatt (H5)
- Meglévő gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védelmi zónája
- Tervezett gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védelmi zónája
- Tervezett felszín alatti vasútvonal védőterülete
- Tervezett közúti alagút
- Meglévő közúti vasút (villamos)
- Tervezett közúti vasút (villamos)
- Tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor
- Telepítendő fasor
- Meglévő értékes faegyed
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- P+R rendszerű parkolóra kijelölt terület és min. befogadóképessége
- Kerületi határ
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Nyilvánított már lebontott épület
- Nem bemért meglévő épület
- Meglévő burkolatszegély
- A szabályozással érintett terület határa

Más jogszabályon alapuló szabályozási elemek

- Fővárosi helyi védettség építmény telke és a védelemmel érintett építmény
- Kerületi helyi védettség építmény
- Nyilvánított részézet leíró helyi területe
- Veszélyes üzem külső veszélyességi zónájának határa (TSZT)
- Közöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
- Polencidációs talajszennyezett terület (TSZT)
- Vízminőségvédelmi terület övezete (KDVV/ZG)
- 132 kV-os távfeszültségű biztonsági övezete
- Hővédelem és katonai létesítmény védőterületének határa
- TSZT/FRSZ módosítás esetén megszűnő szabályozási vonal és tervezett közterület
- Irányadó fővárosi érdek szabályozási vonal
- Javasolt telekhatár
- Telek nem beépíthető része

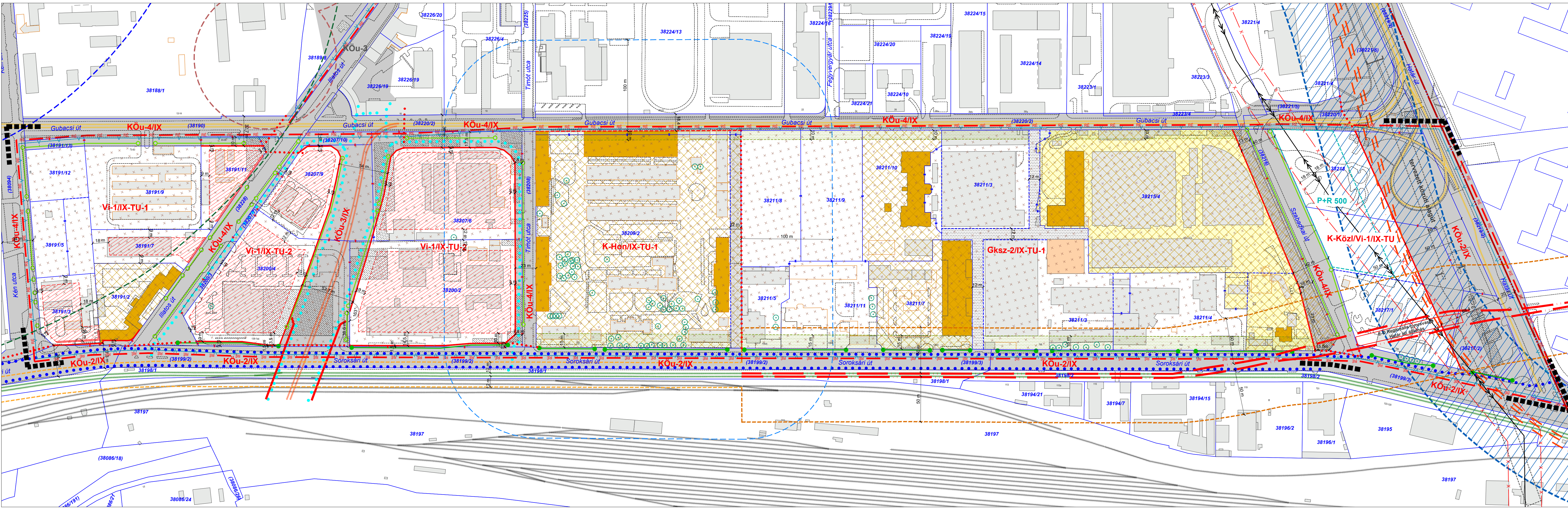
Irányadó szabályozási elemek

- TSZT/FRSZ módosítás esetén megszűnő szabályozási vonal és tervezett közterület
- Irányadó fővárosi érdek szabályozási vonal
- Javasolt telekhatár
- Telek nem beépíthető része

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

Megnevezés: Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzata
 Munka megnevezése: Kén utca - Gubacsi út - Határ út - Soroksári út által határolt terület - Timót utca és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
 Rajz megnevezése: **SZABÁLYOZÁSI TERV**
 Munka méret: 1:2000
 Tervező: URBANITAS Tervező-Építész Kft.
 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3.
 Tel.: +36-20-181 466-4220
 email: urbanitas@urbanitas.hu
 www.urbanitas.hu
 Tervezők: Komjáti Enikő Csilla, Berényi Mária, Berényi Mária
 Rajz dátuma: 2021. október

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 szintterületi 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.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
6.	Vi-1/IX-TU-1	SZ	3500	40	40 s50	65 s80	30 s25	2,25 s3,0	1,25	7,5	18,0
7.	Vi-1/IX-TU-2	SZ	4000	50	45 s55	80 80	25 s20	3,0	1,25	10,5	24,0
8.	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
9.	Gksz-2/IX-TU-1	SZ	5000	60	45	65	20	2,0	-	4,5	18,0
10.	Különleges, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)										
11.	K-Hon/IX-TU	SZ	20000	25	30	50	30*	2,5	0,5	6,0	21,0
12.	Különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű, többszintes területfelhasználást lehetővé tevő terület										
13.	K-Közl/Vi-1/TX-TU	SZ	3000	30	10	10	25	0,5	1,0	4,0	7,5
14.	Közüti közlekedési területek										
15.	KÖu-2/IX	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	KÖu-3/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
17.	KÖu-4/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
18.	SZ	szabadonálló beépítési mód									
19.	s	sarok telek esetén alkalmazható érték									
20.	*	OTÉK felmentés esetén alkalmazható érték									

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

***A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján***



Általános indoklás

A területen a 17/2005.(V.25.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Budapest IX. kerület Timót utca és környéke (Budapest IX. kerület, Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről 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 felülvizsgálat 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), 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 ügyé 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 Fővárosi rendezési szabályzat (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 - 22. §-hoz

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírásokat rögzíti. A területen Vi-1 jelű intézményi, Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület és különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület található a fővárosi településrendezési eszközök által kijelölve. A Határ út – Soroksári út keresztezésénél többszintes területfelhasználásra lehetőséget adó különleges közlekedési és intézményi területet jelölnek ki a fővárosi tervek, azonban az ezt megalapozó közlekedési infrastruktúra fejlesztések nagyobb része még nem valósult meg és a megvalósítás ideje is bizonytalan, ezért a szabályozás az ezek számára szolgáló területbiztosítást tekinti feladatának.

A R. 23. – 26. §-hoz

A területen kizárólag országos és fővárosi jelentőségű közlekedési területek találhatóak, ezek övezeti előírásait rögzíti.

A R. 27. §-hoz

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

A R. 1. melléklete

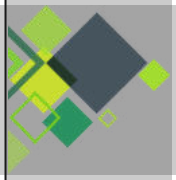
Szabályozási terv, amely a Trk. 6. melléklete szerinti jelmagyarázattal készült.

A R. 2. melléklete

Az építési övezetek és a beépítésre nem szánt területek övezeteinek határértékeit rögzíti.

A R. 3 melléklete

A 2021. április 3-tól hatályos TSZT alapján rögzíti a barnamezős területeket az Étv. 8.§ (7) bekezdés előírásainak megfelelően.



TERVIRATOK