



Budapest Főváros IX. kerület,  
Határ út – Gubacsi út – Illatos út – vasút (a Nyáry Pál u.  
vonalában) – által határolt terület

**UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE**  
**Kerületi Építési Szabályzatának felülvizsgálata**

**Készítette:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros  
Önkormányzata megbízásából  
az

**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**



Véleményezési dokumentáció

**2021**



## Tervezők névsora



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:

**Szczuka Levente**  
okl. építész és településmérnök  
TT 01-6111

**Beleznai Tedóra**  
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

A dokumentáció a Budapest IX. kerület, Határ út – Gubacsi út – Illatos út - vasút (a Nyáry Pál u. vonalában) – Határ út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatához készült megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználásával készült, melynek szakági tervezői:

Zöldfelületek, Táj- és Természetvédelem, Környezetvédelem:

**4T Tájvédelmi Tervező Bt.**  
2030 Érd, Folyondár u. 142.



**Módosné Bugyi Ildikó**  
Terv. jog.: TK/1 01-5046



**Sándor Gábor**



**Create Value Szolgáltató és Tanácsadó Kft.**

1135 Budapest, Jász utca 66/B 3.em.  
Tel.: 20/219-8444; Fax: 1/700-2486  
e-mail: info@cvmail.hu  
honlap: www.createvalue.hu

Közlekedéstervező:

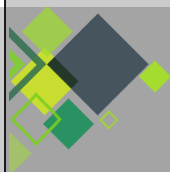


**Dobrocsi Tamás**  
okl. építőmérnök  
**Tkö 13-3416**  
**Simon Gábor**

## Tartalomjegyzék

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>7</b>
<b>1 BEVEZETŐ</b>	<b>9</b>
<b>MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>11</b>
<b>2 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ</b>	<b>13</b>
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEKEDÉSE, 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)	22
2.5.3 A hatályos Kerületi Építési Szabályzat bemutatása	25
2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI	34
2.7 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE	34
2.8 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	35
2.8.1 Természeti adottságok	35
2.8.2 Tájéörténeti vizsgálat	35
2.8.3 Táj szerkezet, tájhasználat	36
2.8.4 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	36
2.8.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	36
2.8.6 Ökológiai hálózat	36
2.8.7 Egyedi tájértékek	36
2.8.8 Tájhasználati konfliktusok	37
2.9 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	37
2.9.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei a tervezési területen	37
2.9.2 Meglévő zöldfelületek, növényállomány jellemzése	38
2.9.3 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	42
2.9.4 Zöldfelületi ellátottság értékelése	42
2.9.5 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	42
2.10 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	43
2.10.1 A területfelhasználás vizsgálata	43
2.10.2 Tulajdonvizsgálat	44
2.10.3 A beépítési paraméterek vizsgálata	46
2.10.4 Épített örökség védelme, műemléki értékek	47
2.11 KÖZLEKEDÉS	51
2.11.1 Közúti hálózati kapcsolatok	51
2.11.2 Jelenlegi forgalmi viszonyok	51
2.11.3 Közösségi közlekedés	53
2.11.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	53
2.11.5 Parkolás	53
2.12 KÖZMŰVEK	56
2.12.1 Közmű- és elektronikus hírközlés	56
2.12.2 Vízellátás	56
2.12.3 Szennyvízelvezetés	57
2.12.4 Csapadékvízvezetés	57
2.12.5 Villamosenergia ellátás	57
2.12.6 Földgázellátás	57
2.12.7 Táv hőellátás	58
2.12.8 Elektronikus hírközlés	58
2.13 KÖRNYEZETVÉDELEM	64
2.13.1 Talajállapot	64
2.13.2 Felszíni és a felszín alatti vizek	65
2.13.3 Levegőtisztaság és védelme	66
2.13.4 Zaj- és rezgésterhelés	67
2.13.5 Hulladékkezelés	69
2.13.6 Árvízvédelem	71
2.14 KATASZTRÓFAVÉDELEM	71
2.14.1 Építésföldtani korlátok	71
2.14.2 Vízzajzi veszélyeztetettség	73
2.14.3 Tevékenységből adódó egyéb korlátozások	73
2.15 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	73
2.16 VÁROSI KLÍMA	73
<b>3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>76</b>

3.1	A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS	76
<b>4</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>78</b>
4.1	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA	78
4.1.1	Magasabb szintű terveknek való megfelelés	78
	<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>80</b>
<b>5</b>	<b>A KERÜLETI SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE</b>	<b>82</b>
5.1	A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KERETEI	82
5.2	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	82
5.2.1	Az Új Duna-híd, az RSD-híd és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra	82
5.2.2	Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése	85
<b>6</b>	<b>SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	<b>88</b>
6.1	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	88
6.1.1	Közúti közlekedés	88
6.1.2	Közösségi közlekedés	88
6.1.3	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	88
6.1.4	Parkolás	88
6.2	KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK	91
6.2.1	Közmű- és elektronikus hírközlési javaslat	91
6.2.2	Ivóvízhálózat	91
6.2.3	Vízvezető hálózat	92
6.2.4	Villamosenergia ellátó hálózat	92
6.2.5	Földgázellátó hálózat	93
6.2.6	Távhőhálózat	93
6.2.7	Elektronikus hírközlési hálózat	93
6.3	TÁJRENDEZÉSI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	99
6.3.1	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	99
6.3.2	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	99
6.4	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	101
6.4.1	Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem	101
6.4.2	Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás	102
6.4.3	Levegőtisztaság védelme	102
6.4.4	Zaj és rezgésvédelem	103
6.4.5	Bűz elleni védelem	103
6.4.6	Klímaváltozás hatásainak mérséklése	103
<b>7</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>104</b>
<b>8</b>	<b>FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b>	<b>108</b>
8.1	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	108
8.1.1	TSZT Szerkezeti tervlap - Területfelhasználás	108
8.1.2	TSZT Szerkezeti tervlap - Közlekedési infrastruktúra	109
8.1.3	TSZT Szerkezeti tervlap - Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek	110
8.1.4	TSZT Szerkezeti tervlap - Védelmi, korlátozási tervlap	110
8.2	FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	110
8.2.1	A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései	110
8.2.2	A legkisebb zöldfelületi átlagérték	111
8.2.3	Az FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása	111
<b>9</b>	<b>ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY</b>	<b>114</b>
9.1	RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ	114
9.1.1	Történeti leírás, régészeti örökség felmérése	114
9.1.2	Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek	114
9.1.3	Az örökségi értékek elemzése	115
9.1.4	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében	115
9.1.5	Változtatási szándékok	117
9.1.6	A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre	117
9.1.7	Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	117
9.1.8	Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	117
9.1.9	Összefoglaló	118
	<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>119</b>
	<b>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2021.(....) rendelete Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. UNIX telephely és környéke (a Határ út - Gubacsi út - Illatos út - a 38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 22/2017. (IX. 13.) rendelete módosításáról</b>	<b>121</b>
	1. melléklet a ..../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	124
	2. melléklet a ..../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	125
	<b>Általános indoklás</b>	<b>126</b>
	<b>Részletes indoklás</b>	<b>127</b>
	<b>TERVIRATOK - CD MELLÉKLETEN</b>	<b>128</b>



# 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.

A projekt egy szakasza Budapest IX. kerület Ferencváros közigazgatási területét is érinti, melynek kapcsán szükségessé vált a 22/2017. (IX.13.) sz. önkormányzati rendelet (Budapest, IX. ker. UNIX telephely és környéke (a Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata) felülvizsgálata és módosítása 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.

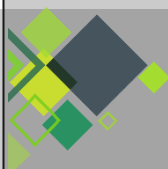
A tervezési terület Budapest IX. kerület Ferencváros XX. kerülettel határos részén, a Határ út – Gubacsi út – Illatos út – vasút (a Nyári Pál u. vonalában) által határolt területen fekszik, kiterjedése nagyjából 105 hektár. A területre hatályos Kerületi Építési Szabályzat készítése 2017-ben a Unix Autó Kft. kezdeményezésére készült a cég telephelyének tervezett fejlesztése kapcsán, a tervet az URBANITAS Kft. készítette. A terv felülvizsgálatát és részleges módosítását ezúttal a NIF Zrt. kezdeményezte, Ferencváros Önkormányzata a tervezési feladattal ismét cégünket bízta meg.

Már a hatályos terv készítésekor is szempont volt a tervezett Új Duna-híd és ehhez kapcsolódóan az Illatos út távlati fejlesztése, valamint a terület déli részét érintő Kelebiai vasútvonal új tervezett felszín alatti nyomvonala is. A cél ekkor az volt, hogy a készülő terv elfogadása ne lehetetlenítse el ezen fejlesztések megvalósíthatóságát a jövőben. Jelen felülvizsgálat során a fenti közlekedésfejlesztési projektek kapcsán már a konkrét területfelhasználási igények kerülnek átvezetésre a szabályozási terven.

A KÉSZ módosítással párhuzamosan zajlik a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat eseti módosítása is a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúrafejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása okán, mely három budapesti kerületet érint, köztük a tervezési területet is. A KÉSZ módosításakor ezért az eseti TSZT módosításban meghatározott területfelhasználást szükséges alapul venni.

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



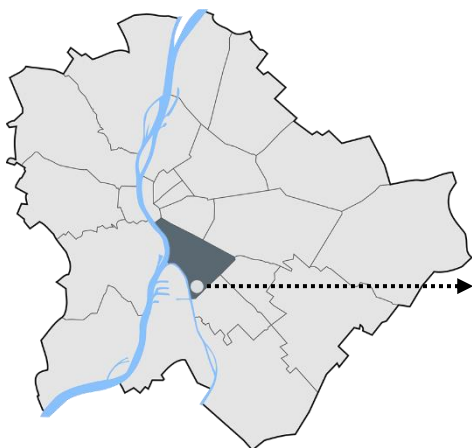


## 2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 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 az Illatos út – Határ út – Gubacsi út és a vasútvonal a XX. kerületi Nyáry Pál utca vonalában.

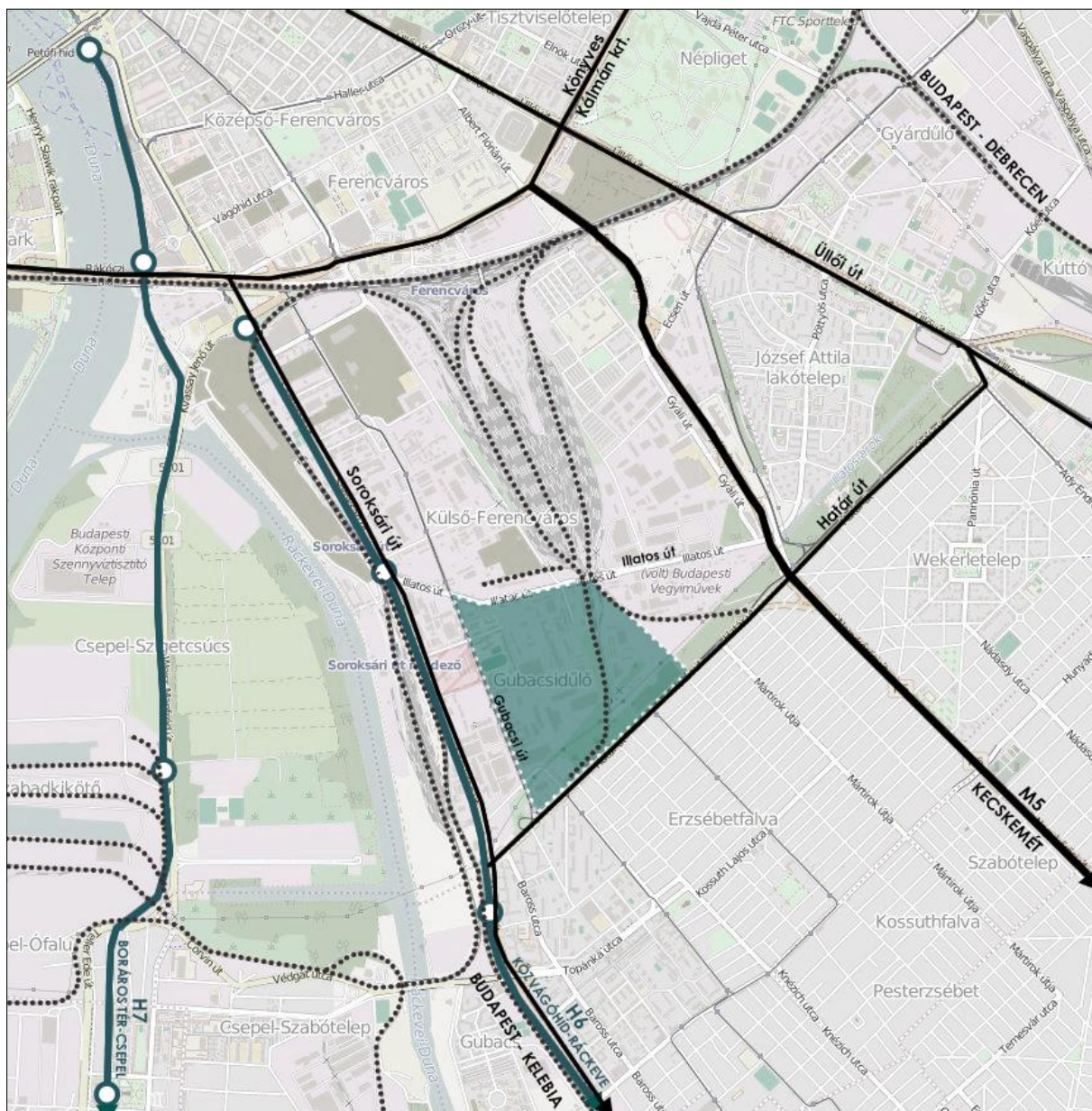


A városrésze jellemzően a tervezési terület és északi szomszédos területei is ipari-gazdasági területek, délről azonban a Határ út mentén már a XX. kerület intézményi és kertvárosias beépítésű lakóterületei határolják. Nyugati irányból, a Gubacsi út és a Soroksári út között egy keskeny, intézményi-gazdasági területsáv helyezkedik el, mely mentén a H6-os HÉV vonal és a Budapest - Kelebia vasútvonal pályája halad.

#### 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 északkeletre halad az M5-ös autópálya kivezető szakasza. A tervezési területtől Nyugatra található a Soroksári út, mely a főváros központja és a déli Duna-parti területek közötti összeköttetést biztosítja. A Soroksári úttal párhuzamosan halad a H7-es Ráckevei HÉV, illetve a Budapest-Kelebia vasútvonal.

A tervezési területtől északra helyezkedik el a Ferencvárosi rendezőpályaudvar nagyterjedésű vasúti területe, melynek néhány kihúzó vágánya a tervezési területet is 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; BKŰTrT) 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 (továbbiakban: 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.

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

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

##### *„5. Vízminőség-védelmi terület övezete*

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

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

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

## 2.3 A 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 **Lke** jelű kisvárosias lakóterület, illetve **Vi-2** jelű intézményi terület építési övezeteibe 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.

Részcélok / Városrészek		Városrészek			
		Belső-Ferencváros	Középső-Ferencváros	Külső-Ferencváros	József Attila lakótelep
Részcélok	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 részcélok 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, kötöttpályás 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

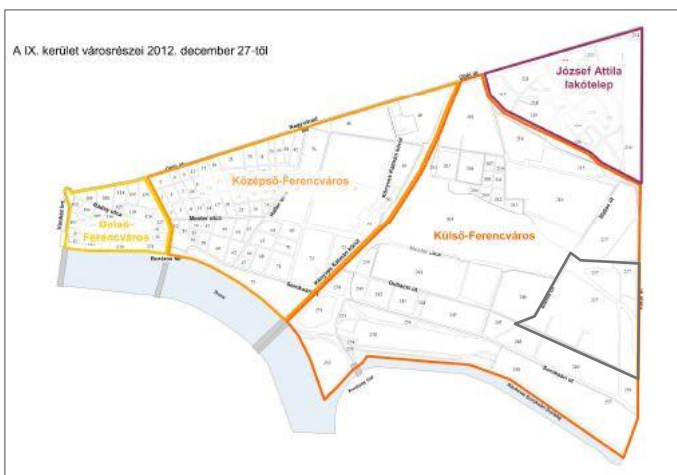
- a Duna irányú átjárhatóság biztosítása következtében egy nyitott városszerkezet létrehozása,
- a barnamezős területek hasznosításával fokozatosan javuló városi környezet kialakítása és
- a korszerű munkahelyek teremtése

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.

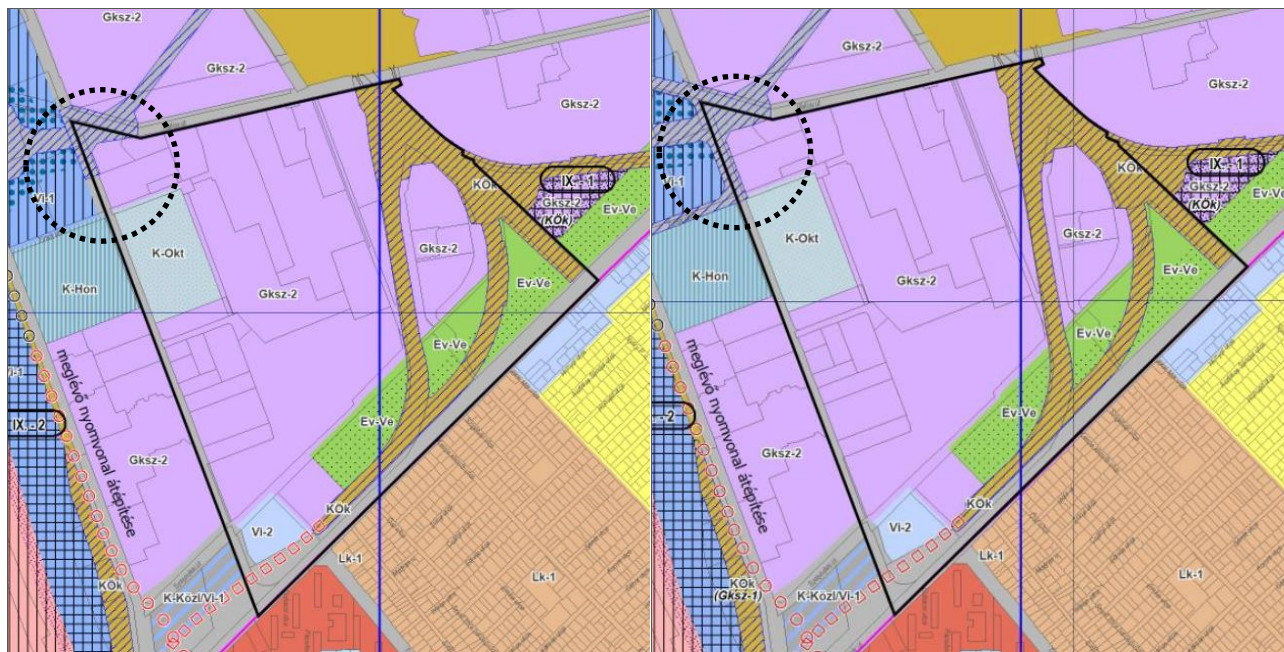
A fentiekre való tekintettel szükséges vizsgálni a hatályos és a folyamatban lévő módosítással érintett fővárosi településrendezési terveket.

### 2.5.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

Budapest Főváros 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 elfogadása óta 2017-ben, majd ezt követően 2021-ben is felülvizsgálták, mely utóbbi 2021. április 3. napján lépett hatályba. A TSZT által megfogalmazott általános, jellemzően településszerkezeti és területfelhasználással összefüggő elhatározásokat a TSZT leírása tartalmazza.

Jelen munkával párhuzamosan zajlik a TSZT (és az FRSZ) Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra megvalósítása miatt szükségessé váló eseti módosításának egyeztetési eljárása is. A TSZT-FRSZ módosítás tervezési területének lehatárolása a ferencvárosi szakaszon némileg eltér az ezek kapcsán készülő KÉSZ-ek, vagy KÉSZ módosítások lehatárolásától. A IX. kerületben az Új Duna-hídhöz 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 kelet felől **KÖk** jelű, kötöttpályás közlekedési terület határol. A Határ út menti, vasúti területtel határos tömbök **Ev-Ve** jelű, védelmi erdő területfelhasználási kategóriába soroltak, területük nagyobb részén meglévő erdő található. A véderdőtől délnyugatra, a Határ út – Gubacsi út csomópontnál **Vi-2** jelű, jellemzően szabadonálló intézményi terület került kijelölésre. Ennek déli oldalán a vasút nyomvonala tervezett alagútban halad tovább a Soroksári út felé. A Gubacsi út – Illatos út csomóponttól délre, a gazdasági területbe ékelődve

**K-Okt** jelű, oktatási központok területe található. 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.

## 2. Közlekedési infrastruktúra



A tervezési terület nyugati 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 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. További tervezett elem a Határ úttal párhuzamosan kijelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.

A tervezett Új Duna-híd vonalában fekvő Illatos út a hatályos és eseti módosítással érintett tervlapon is meglévő **KÖu-3** jelű másodrendű főútvonal, melynek nyomvonala Csepel felé meghosszabbításra kerül, így kapcsolódva a tervezett Galvani körútba. A tervezési területtől északra, az Illatos út tervezett nyomvonalából a Gubacsi úti csomópont után északkelet irányban újabb tervezett **KÖu-3** jelű főút nyomvonala halad a Ferencvárosi rendező pályaudvar felett hídszerkezeten vezetve. A módosított tervlapon az Illatos út folytatásában a Gubacsi úttól kezdődően Csepel felé tervezett közúti vasút (villamos) nyomvonala halad.

A tervezési terület keleti oldalát érinti a Budapest-Kelebia vasútvonal tervezett új 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 területen pedig már a felszínen kanyarodna fel a pályaudvar területére.

### 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 területet a művi értékvédelem egyéb eleme, illetve a magassági korlátozási tervlap tartalma nem érinti.

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

### 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



A hatályos TSZT 2021

A Határ út menti véderdő területek egy része a TSZT Zöldfelületi tervlapja szerint Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület lehatárolásába esik.

Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

### 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



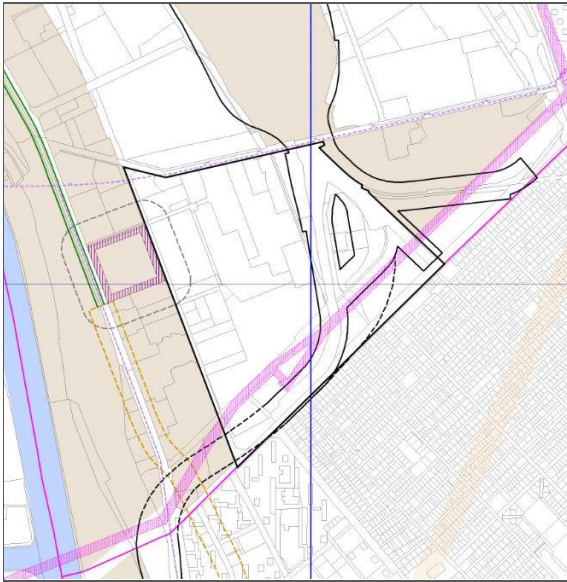
A hatályos TSZT 2021

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület. A tervezési terület keleti részén, a vasút mellett alsó küszöbértékű veszélyes üzem található, melynek belső, középső és külső veszélyességi zónáit is feltünteti a TSZT. A tervezési területtel határosan, attól keletre felső küszöbértékű veszélyes üzem található, melynek veszélyességi zónái szintén érintik a tervezési területet.

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 tervlap alapján a tervezési területet 120 kV-os távvezeték nyomvonala érinti a Határ úttal párhuzamosan.

A tervlap feltünteti a meglévő (*folytonos vonal*) és tervezett (*szaggatott vonal*) vasútvonalak védőtávolságát.

A tervezési terület északi határán, az Illatos út mentén tervezett távhő kooperációs gerincvezeték nyomvonala halad.

A Gubacsi út és a Soroksári út között jelölt *honvédelmi és katonai célú terület* védőtávolsága kismértékben érinti a tervezési terület nyugati határa menti területeket.

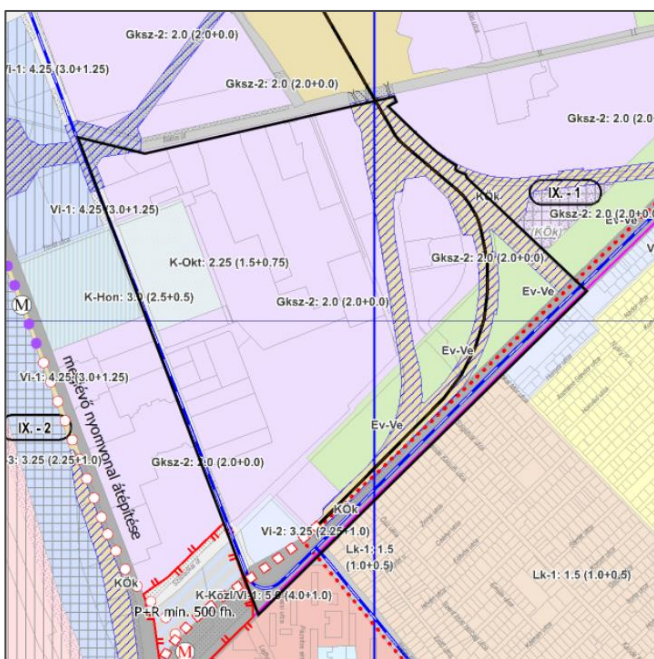
Az eseti módosítás a tervlap tartalmát nem érinti.

### 2.5.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

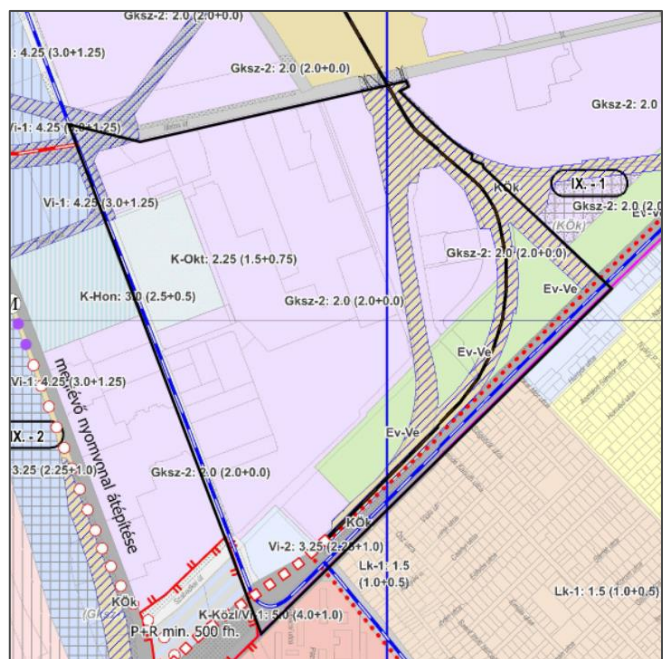
Budapest hatályos Fővárosi rendezési szabályzatát a Fővárosi Közgyűlése az 5/2015. (II.16.) számú rendeletével fogadta el, majd a 48/2017. (XII. 20.) sz. Főv. Kgy. rendelettel módosította. 2020-ban, a TSZT felülvizsgálatával együtt az FRSZ is módosult, a rendeletet Budapest Főváros közgyűlése a 13/2021. (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 a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra kapcsán. A hatályos és a módosított FRSZ tartalma az alábbiakban kerül bemutatásra:



A hatályos FRSZ



A tervezett eseti módosítás

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

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

Az FRSZ-ben meghatározott **bs** érték két érték összegéből tevődik össze annak érdekében, hogy a területhasználat 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 **Gksz-2** jelű raktározást, termelést szolgáltató területre **2,0 (2,0+0,0)**, a **Vi-2**, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területre **3,25 (2,25+1,0)**, a **K-Okt** jelű oktatási központok területére pedig **2,25 (1,5+0,75)** beépítési sűrűséget irányoz elő. Ezek az értékek a jelenleg hatályos KÉSZ készítése óta nem változtak.

A tervezési területet az irányadó jelleggel meghatározott műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek közül a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, illetve a közúti vasút (villamos) felszíni meglévő nyomvonala érinti. Az egyéb nyomvonalas közlekedési elemek közül a területet a vasút felszíni és a vasút tervezett alagútban vezetett nyomvonala érinti.

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 szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.*

*(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 sávos 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) kötöttpályás 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 Építési Szabályzat bemutatása

A tervezési területre hatályos Kerületi Építési Szabályzatot Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2017. (IX.13.) sz. önk. rendelettel fogadta el. A rendelet elfogadása óta egyszer, 2020-ban módosult, mely módosítás során a szabályzat szövegében formai korrekciókat eszközöltek.

A terv a terület gazdasági területfelhasználásba sorolt telkeit **Gksz-2/IX-U-1, Gksz-2/IX-U-2, Gksz-2/IX-U-3, Gksz-2/IX-U-4** és **Gksz-2/IX-U-5** építési övezetekbe sorolja. A gazdasági terület déli részén, az 1651/2017. (XII.6.) sz. Főv. Kgy. Határozattal elfogadott fővárosi TSZT-nek megfelelően a szabályozási terv egy szakaszon *távlati kötőtpályás fejlesztés felszíni közelítő nyomvonalát*, a XX. kerületi Ősz utca vonalától a Soroksári út felé pedig *távlati kötőtpályás fejlesztés felszín alatti közelítő nyomvonalát* jelöli. A szabályozási terven feltüntetésre került ezen nyomvonalak 50 méteres védőzónája is, a vasúti telkek területe **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési övezetbe sorolt.

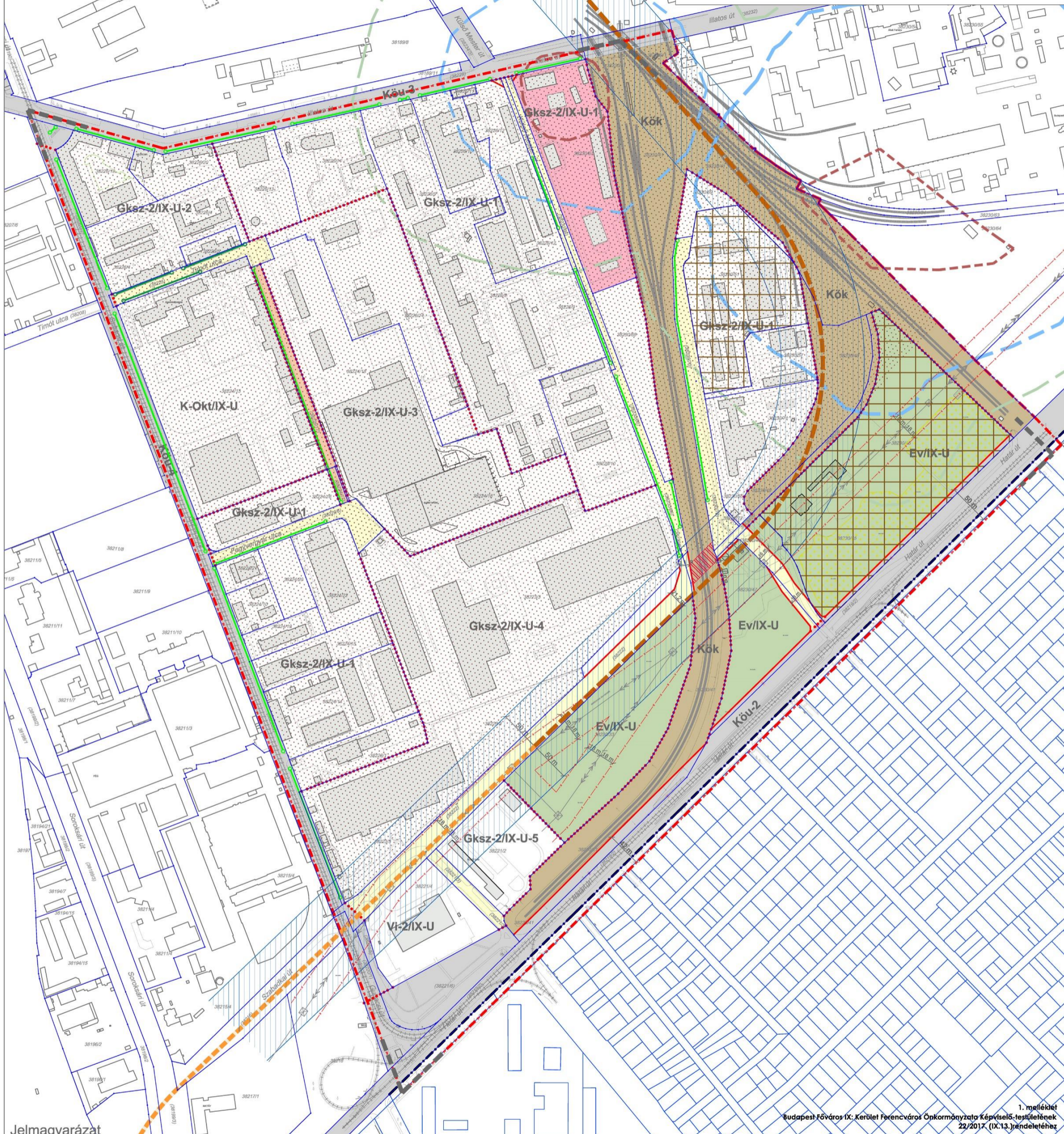
A **KÖu-2** övezetbe sorolt Határ út szélességét a terv a tervezési terület keleti oldalán 50,0, a keleti oldalán (a KÖk övezet mentén) 42,0 méterben határozza meg. A főút mentén fekvő **Ev/IX-U** jelű véderdő övezet nyugati oldala Országos Erdőállomány Adattár szerinti *védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület* lehatárolásával érintett.

A tervezési terület nyugati oldalán, a vasúti területek közé ékelődő tömb egy részén a terv *tartós környezetkárosodással érintett telek* jelölést tüntet fel. A tervezési terület túlnyomó részt potenciálisan talajszennyezett terület, északi részén alsó küszöbértékű veszélyes üzem telke található. A tervezési terület egésze – Ferencváros egész déli részével együtt – nyilvántartott régészeti lelőhely.

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

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

M = 1:2000



**Jelmagyarázat**

Kötelező szabályozási elemek	Irányadó elemek	Térképi és tájékoztató elemek	Más jogszabályon alapuló szabályozási elemek
A szabályozási terület határa	Kiszolgáló út, közterület	Közigazgatási (kerület)határ	Régészeti lelőhely
Szabályozási vonal	Védelmi erdő	Jogi telekhatár	Veszélyes üzem területe (alsó közszabvány) (BFTSZT)
Szabályozási szélesség	Meglévő/telepítendő fásítás, fasor	Meglévő épület	Veszélyes üzem veszélyességi zónáinak (belső / közepes / külső) határa (BFTSZT)
Építési övezet határa	Kötelező megszüntetés	Földhivatali nyilvántartás szerinti, már lebontott épület	Potenciálisan talajszennyezett terület (BFTSZT)
Építési övezet, övezet jele	Bontandó, részben közterületen álló épület	Burkolat szegély	Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőbbséges rendeltetésű erdőterület (BFTSZT)
Közeli közlekedési terület övezete	Bontandó, beépítésre nem szánt övezetben álló épület	Vasút védőterülete	Tartós környezeti károsodással érintett telek
Közeli közlekedési terület övezete	Védő távolság határa	Vasútvonal	
Közeli közlekedési terület övezete	Közút átvezetési szorgalom	Közúti vasút (villamos) vonal	
	Irányadó telekhatár		
	Magánút		

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2017. (IX.13.) rendeletehöz

1. melléklet

<p><b>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.</b>          SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,          STOCZEK U. 19. IV. 3.          TEL./FAX: 466-2018, 466-4220          E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu</p>		<p>Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat</p> <p>Munka megnevezése: HATÁR ÚT- GUBACSI ÚT- ILLATOS ÚT- VASÚT (A NYÁRI PÁL U. VONALÁN) ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</p> <p>Régi megnevezés: Szabályozási terv</p> <p>Tervező, főtervező: Vigh Gyula Károly</p> <p>Ellátás tervező: Berényi Mária</p> <p>Ellátás tervező: Vigh Gyula Károly</p> <p>Ellátás tervező: Vigh Gyula Károly</p>	<p>Helyszín: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat</p> <p>Sorszám: 1:2000</p> <p>Lépcső: 1:2000</p> <p>Kelt: 2017. 09.</p>
<p>A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.          A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!</p>			

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

**„12. A Vi-2/IX-U jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**12. § (1)** Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatás
- c) iroda
- d) szolgáltatás
- e) vendéglátás
- f) egyéb közösségi szórakoztatás
- g) sport célú építmény
- h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- i) kiskereskedelem.

(2) Az építési övezetben önálló melléképület nem létesíthető.

(3) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszíntől 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 építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Vi-2/IX-U
<b>megnevezése:</b>	<b>Határ út melletti intézményterület</b>		
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	70 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	35 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	2,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	21 m
	minimális	párkánymagassága:	4,5 m
	maximális	párkánymagassága:	21 m

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

(6) Az övezetben az előkert min. 10,0 m.

(7) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

(8) Az övezetben sorgarázs az épület földszintjén nem alakítható ki.

(9) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

**13. A Gksz-2/IX-U-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**13. § (1)** A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,
- b) raktározás, logisztika,
- c) kutatás-fejlesztés,

- d) iroda, igazgatás,
- e) kereskedelem, szolgáltatás,
- f) szálláshely-szolgáltatás,
- g) sportépítmény
- h) parkolóház
- i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

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

(3) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (pihenés, játék és sport 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
- f) zászlótartó oszlop

helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-1
<b>megnevezése:</b>	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>		
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	3.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	30 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	45 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	sztinterületi mutatója (szmá):	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

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

(6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
- b) oldalkert legalább 7,0 m,
- c) a hátsó kert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsó kertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(7) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

(8) Az övezet telkeinek parkolóigénye legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve magánút egy részének felhasználásával kialakítható.

#### 14. A Gksz-2/IX-U-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

14. § (1) A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,

- b) raktározás, logisztika,
- c) kutatás-fejlesztés,
- d) iroda, igazgatás,
- e) kereskedelem, szolgáltatás,
- f) szálláshely-szolgáltatás,
- g) sportépítmény
- h) parkolóház
- i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

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

(3) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) zászlótartó oszlop
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

helyezhetők el.

(4) A építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-2
<b>megnevezése:</b>	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>		
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	3.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	30 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	55 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	2,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	16 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

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

(6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
- b) oldalkert legalább 8,0 m,
- c) a hátsó kert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsó kertre 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.

### 15. A Gksz-2/IX-U-3 és Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

15. § (1) A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezetek területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,
- raktározás, logisztika,
- kutatás-fejlesztés,
- iroda, igazgatás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szálláshely-szolgáltatás,
- sportépítmény
- parkolóház
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

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

(3) A melléképítmények közül

- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- kerti vízmedence,
- kerti lugas,
- zászlótartó oszlop
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

helyezhetők el.

(5) Az övezetekben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(6) Az építési övezetben előírt minimális – 20 %-os - zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által és nem lehet kevesebb 10 %-nál.

(7) Az övezetben a 10% mértékű legkisebb zöldfelületi arány csak munkahelyteremtő beruházás megvalósításának érdekében alkalmazható.

(8) Az övezetekben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

- az előkert a Gubacsi út mentén 10 m, kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
- oldalkert legalább 7,0 m,
- a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(9) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

(10) Az övezetek telkei parkolói igényének legfeljebb 50 %-a 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.

(11) A Gksz-2/IX-U-3 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-3
<b>megnevezése:</b>	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>		
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	5.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	szélessége:	50 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	60 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 (10)% <sup>1</sup>
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> a (6) és (7) bekezdés szerinti feltételek teljesülése mellett a BFKH Állami főépítész BP/1002/00030-6/2017 ügyiratszámú hozzájárulása alapján

	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

(12) A Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-4
<b>megnevezése:</b>	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>		
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	5.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	szélessége:	50 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	45 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 (10)% <sup>2</sup>
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	45 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

### 16. A Gksz-2/IX-U-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

16. § (1) Az építési övezet területe kizárólag elektromos alállomás, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár, szolgálati lakás és gépjárműtároló elhelyezésére szolgál.

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

(3) A melléképítmények közül

- a) az üzemi technológia műtárgyai,
- b) a közműbecsatlakozási műtárgy,

helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-5
<b>megnevezése:</b>	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>	<b>elektromos alállomás</b>	
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	100 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	30 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> a (6) és (7) bekezdés szerinti feltételek teljesülése mellett a BFKH Állami főépítész BP/1002/00030-6/2017 ügyiratszámú hozzájárulása alapján

	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	40 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	21 m
	minimális	párkánymagassága:	4,5 m
	maximális	párkánymagassága:	21 m

(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 10,5 m.

### 17. A K-Okt/IX-U jelű építési övezetre vonatkozó előírások

17. § (1) A különleges oktatási központ építési övezet területén az oktatási-nevelési célú létesítményeken kívül

- szállás (kollégium)
- iroda
- szolgáltatás
- vendéglátás
- tanműhely
- sportlétesítmény
- parkolóház

rendeltetési egységek helyezhetők el.

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

(3) A melléképítmények közül

- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- 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 építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Szily Kálmán SZKI és Kollégium	K-Okt/IX-U
<b>megnevezése:</b>			
az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m <sup>2</sup>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	70 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	35 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	40 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	40 %
az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	4.5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

(5) 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 7,0 m,
- a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókartre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.



(6) Az övezetben kialakult utcavonalon álló beépítésű épületeinek bővítése, emeletráépítése, tetőtérbeépítése az illeszkedés követelményeit betartva lehetséges az előírások keret között."

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

**„19. I. rendű főutak területe – Határ út (KÖu-2)**

**19. § (1)** Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

**20. II. rendű főutak területe – Illatos út (KÖu-3)**

**20. § (1)** Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**21. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe – Gubacsi út (KÖu-4)**

**21. § (1)** Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

**22. A kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

**22. § (1)** A KÖk kötöttpályás közlekedési terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. A területen az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek helyezhetők el. A területen más célú felhasználás számára telket kialakítani nem lehet.

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

Az **erdőterületekre (Ev)** vonatkozó előírások az alábbiak:

**„23. § (1)** Az övezetbe az elsődlegesen a velük szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Védőerdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

(4) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m<sup>2</sup>."

## 2.6 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület nagy része munkahelyi terület, társadalmi helyzetét a városrészszel 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 társadalma jelentős változásnak indult, helyzete a Fővároson belül javuló tendenciát mutat. A legfontosabb változás, hogy a kerület népességének csökkenése leállt, amely első sorban a vándorlási egyenleg pozitívumának köszönhető. Ezzel szemben a csökkenő gyerekszám a jövőben problémát okozhat a kerületnek, mivel ezzel egy időben jelenleg is magas az időskorúak aránya. Kedvezőtlen tendenciát mutat a háztartások alakulása is. A kerület háztartásainak fele egy személyből áll. (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program)

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

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

	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 ellátottsági is jónak mondható.

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

## 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 kerületrész életében. Gazdasági szempontból a tervezési terület frekvenciált helyen, fontos közlekedési útvonalak közelében fekszik. Gazdaságföldrajzi helyzete a Soroksári út, mint I. rendű főút, valamint a belváros közelsége miatt rendkívül kedvező. A Kelebiai vasútvonal egyrészt közvetlen menetrendszerinti kapcsolatot biztosít az agglomeráció felé, de emellett a tervezési területen fontos logisztikai szereppel is bír, mivel közvetlen nemzetközi szállítási kapcsolatot is biztosít.

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

## 2.8 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

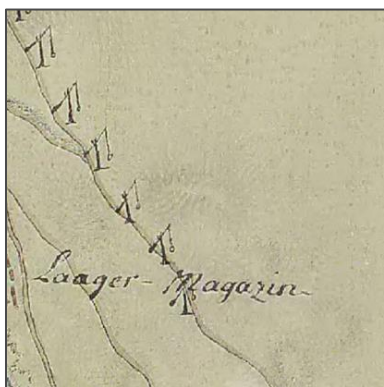
### 2.8.1 Természeti adottságok

A tervezési területen az egykori természeti adottságok teljes mértékben átalakultak, az emberi beavatkozás és az épített elemek vannak túlsúlyban. A felszín közel sík, antropogén felszínformákkal (töltések, árkok) tagolt. Az egyetlen jelentősebb erdősáv a terület déli részén található telepített ültetvényerdő.

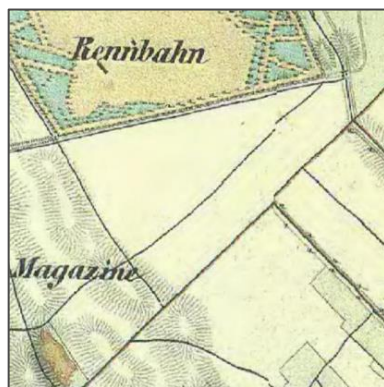
A helyi klímát a beépített, illetve a burkolt felületek alakítják, a terület átszellőzése az anarchikus, rendszer nélküli beépítés miatt nem biztosított. Jelentős a felmelegedés, hősziget jelenség, összességében sivatagi a klíma. Felszíni víz nincs, a viszonylag közeli Duna-ágot vasúti terület, illetve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

### 2.8.2 Tájföldrajzi vizsgálat

A 18. század végén a teljes terület gyepes városi legelő volt. A terület közepén húzódott a marhahajtó út, aminek éppen itt volt táborozó helye. Ezt az I. katonai felmérésen (1783) ábrázolt itató-kutak sora jelzi. A 19. század közepére a helyzet lényegesen nem változott, a terület továbbra is gyepes, bár feltehető, hogy a városi beépítés közelebb húzódásával a legeltetési funkció csökkent. A II. katonai felmérés (1859) szelvényén homokbánya látható, nagyjából a mai elektromos fogadóállomás területén. A század végére a Gubacsi út részben beépült, nyugati oldalán fegyvergyár működött, keleti oldalán, azaz csaknem a teljes tervezési területen katonai raktárak, főként lőporraktárak létesültek. Minden bizonnyal a hadiüzemet és raktárakat szándékoztak elhatárolni a Határ-út mellett telepített erdősávval, ami a III. katonai felmérés idején (1882) még összefüggően végig húzódott a terület déli szegélyén. A 20. század közepére a terület döntően beépült, nyugati szélén néhány ma is meglévő épülettel (1941-évi katonai felmérés).



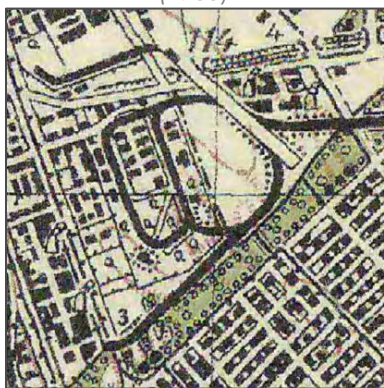
I. katonai felmérés térképrészlet  
(1783)



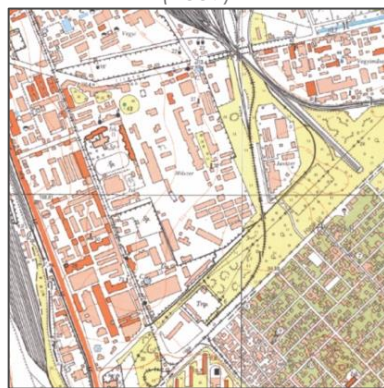
II. katonai felmérés térképrészlet  
(1859)



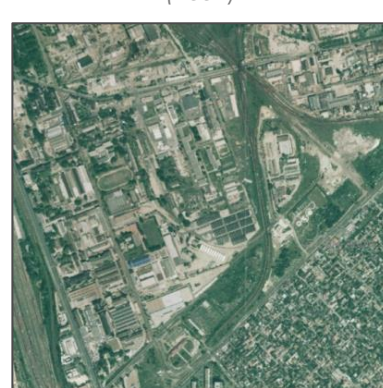
III. katonai felmérés térképrészlet  
(1882)



1941. évi katonai felmérés -  
térképrészlet



Topográfiai térképrészlet (FÖMI)  
1982



2000. évi ortofotó részlete (FÖMI)

### 2.8.3 Táj szerkezet, tájhasználat

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

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

### 2.8.4 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.

### 2.8.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

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

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

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

### 2.8.6 Ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat funkcionális elemei az alábbiak:

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

### 2.8.7 Egyedi tájértékek

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

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

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

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

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

### 2.8.8 Tájhasználati konfliktusok

A terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület. Két veszélyes üzem található, belső, középső és külső veszélyességi zónákkal. Az egyik legjelentősebb tájhasználati konfliktust a jelentős tehergépkocsi forgalomból eredő zaj jelenti az oktatási intézmény számára.

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

A tervezési területtől délre eső jelentős lakóterületek szintén érintettek a kedvezőtlen mikroklimatikus hatások, a zavaró településképi és potenciális talajszennyezésen keresztül a talajvizek szennyezettségével.

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

## 2.9 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

---

A tervezési terület jelentős része Gksz gazdasági terület. A gazdasági területet kelet felől KÖk jelű kötőpályás közlekedési terület határolja. A Határ út menti területek több mint fele Ev jelű védelmi erdő területfelhasználási kategóriába sorolt. Az erdő terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint is védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület, amely egyben az TrTv. (BATrT) erdők övezetének is része.

A véderdőtől délnyugatra Vi intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület került kijelölésre.

A Gubacsi úttól keletre, a gazdasági területekbe ékelődve K-Okt jelű oktatási központok területe található.

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

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

### 2.9.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei a tervezési területen

A települési zöldfelületi rendszer klasszikus elemei belterületen: közparkok, közkertek, közlekedési területek zöldfelületei, fasorok, út menti zöldsávok, intézménykertek, zöldfelületi intézmények, vízfelületeket kísérő zöldsávok, erdősávok, erdők, stb.

2.9.1.1 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 Szily Kálmán Műszaki Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium intézményi zöldfelületének egy része kiemelkedő a tervezési területen belül - háromszintű, jó állapotú növényállománnyal, jelentős gyepfelülettel.

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

### **Erdő**

A Határ út északi oldalán a Gyáli úttól délre erdő adatállományban szereplő erdőrészek határolják. Ebből egy erdőreszlet esik a tervezési területre. A 38230/45b hrsz-ú telken lévő 2,03 hektáros erdő nem védett. Településképvédelmi elsődleges rendeltetésű, de nem természetes állapotú. A kultúrerdő állománya nyáras-akácós, szélein sok gyomfajjal.

Szintén erdősült terület található a Határ út mellett az előző erdőreszlet mellett (délnyugatra) a vasút két oldalán a Török Flóris utcáig. A részben telepített és ültetvényerdő áthatolhatatlanul sűrű, invazív és gyomfajokkal (zöld juhar, bálványfa, ostorfa, ezüstfa) sűrűn szennyezett. Környezetvédelmi szempontból van szerepe.

## **2.9.2 Meglévő zöldfelületek, növényállomány jellemzése**

### **Vasút melletti zöldfelület**

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

### **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**

Az ÖMV benzinkút zöldfelületei szegényesek. Csak gyepfelületből áll. Sok helyen azonban azok is kikoptak. A parkolók is fásítatlanok.

A használtautó-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 „székház” 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 terület degradált bontási terület Beton és gyommal fedett felületek váltják egymást. Csak nagyon kevés fa található.

Lidl Kft. Gubacsi út 34. – 38221/4 hrsz.: A telek a közhasználatra megnyitott, nagy részén burkolt gépkocsi parkoló került kialakításra. A zöldfelület csaknem kizárólag gyepre korlátozódik a területen, néhány fiatal ültetett díszfa jelenik meg a parkoló környékén.

#### **Szabadkai út a Soroksári út-Gubacsi út közötti szakasza**

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

#### **Szabadkai út a Gubacsi út és Határ út közötti szakasza**

Két oldalt gyepfelületekkel kialakított.

#### **Illatos út Gubacsi útig tartó szakasza**

Idős, árnyat adó nyárfasor, hiányzó egyedekkel. Kiegészítésre pótlásra, fenntartásra szorul.

#### **Gubacsi út Illatos út-Timót utca közötti szakasza**

Rettentően szegényes zöldfelületű út. A gyalogos és gépjármű közlekedési felület közötti 1-1 m-es zöldsáv gyomnövényekből álló gyepszintjében csak a keleti oldalon található vegyes állapotú, és korú, hiányos akác és gledícsia állományú állományú fasor.

#### **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.

#### **Gubacsi út és Timót utca kereszteződése északi telephelyek**

A sűrűn beépített, telephelyekkel „belakott” terület csaknem 100 %-ban burkolt, vagy beépített. Zöldfelület csak az épületek és a kerítés közötti keskeny sávban található. Az épület és kerítések között özőn gyomfajok felnőtt példányai (akác, bálványfa, ostorfa, japán keserűfű) találhatóak.

#### **Timót utca a 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 gömbakác sor és egy óriásira nőtt bálványfa (gyom) próbálja kompenzálni a környezeti terhelést.

#### **Timót utca a Gubacsi úttól keletre eső szakasza**

A déli oldalon részben kettős vegyes állományú (platán, gledícsia, akác, juhar) fasor, részben szivarfából álló fasor található. Az északi oldalon részben vegyes, részben szivarfából álló fasor szakaszok találhatóak. A Timót utca délre forduló szakasza csak gyepfelelettel kísért.

#### **Soroksári út és Timót utca kereszteződése északi oldali telephelyek**

A sűrűn beépített, telephelyekkel benépesült terület szintén csaknem 100 %-ban burkolt, vagy beépített. Zöldfelület csak Variens Kft. „hátsó kertjében”, valamint a Duralbau Kft. Soroksári út felőli előkertjében található. Mindkét felület gyepesített és fasorral telepített. A hátsó kertben juharfasor, az előkertben virágos kőris fasor található.

### **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, az épületek. 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 találhatók 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 zöldfelületeke 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 mellet és a Soroksári út 164. telephelyen belül található zöldfelület. Az idős fák jelentős része gyomokkal terhelt.

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

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

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

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

### **Illatos út-Gubacsi út-Timót utca-Külső Mester utca közötti tömb**

A Timót utca 5. kivételével elmondható, hogy a régi, de felújított telephelyek megtartották az értékes zöldfelületi elemeket, az idős fákat. A gyepterületeket felújították, fenntartják. A gyepterületek szélén és az épületek közt lévő faállomány vegyes állományában örökzöld és lombhullató fafajok egyaránt megtalálhatóak. Értékes elemei a telephelyeknek, és fontos részei a mikroklímatis viszonyok javításában. Sajnos a kevésbé használt, vagy fenntartott zöldfelületi részeken az invazív gyomfajok (bálványfa, ostorfa, zöldjuhar) sarjai tömegesen jelennek meg.

### **Külső mester utca Illatos úttól délre eső szakasza**

Az utca nyugati oldalán elsősorban az invazív bálványfa alkot fasort. Az eredeti akácfasorból már csak néhány egyed található meg. Az utca keleti oldalán viszont mintegy 70 m hosszon a szivarfa sor telepítés található.

### **Külső mester utca és vasút közötti terület – Linde Gáz Magyarország Zrt. telephelye**

A csaknem teljesen burkolt és beépített telephelynek csak a telekhatár mentén, és egy-egy bejárat közelében található zöldfelület. Elsősorban gyepvel borított zöldfelületben csak néhány facsoport található.

### **Vasúti sínek és Határ út által határolt terület**

A Határ út menti erdősáv korábban bemutatásra került. Az erdősáv és a vasút közötti területen több cég telephelye található, amelyek a Kinizsi utca folytatásaként a Határ út felől közelíthetők meg. A telephelyek jelentős felülete beépített és burkolt. Jellemzően itt is elsősorban gyepvel



borított zöldfelületek található kisebb facsoportokkal elszórtan. Azonban a telephelyeket a vasút telkein belül erdősült növényállomány veszi körbe, amelyek részben a telephelyeken megtalálható fajokból eredő magoncokból erősödtek meg, részben gyomfajok. Néhol teljesen záródó növényállományt alkotnak.

38230/50/A, Gienger Hungária Épületgépészeti Kft, 38230/57,

JUROTISSU Perforáltlemez-, Fémszövet- és Rácstechnikai Kft. 38230/56, Magyar Máltai szeretetszolgálat: Jelentősebb fás állománnyal rendelkező zöldfelületek található a zárványterületen belüli telkeken. Közöttük viszonylag értékes idős fák is megjelennek ugyan úgy, mint a középkorú és a fiatal egyedek is. Zöldfelületek gyepvel borítottak, fenntartási helyzetük változatos.

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

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

#### **Fegyvergyár utca**

Zöldfelület nélküli utca. Az utca déli oldalán lévő zöldfelület taposás, parkolás miatt csaknem teljesen elpusztult.

#### **Fegyvergyár utca - 38224/20 és /22 hrsz.**

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

#### **Fegyvergyár utca-Gubacsi út-Szabadkai út közötti terület**

Gubacsi út 22. – 38224/16 hrsz.: A telek nagyrészt burkolt, elhanyagolt, a burkolat réseiben gyomok és inváziós fajok jelentek meg.

Gubacsi út 24. – 38224/21 hrsz. Rothenberger Szerszám és Gép Kft.: A zöldfelület a parkoló és az épület mellett is igényesen kialakított és karbantartott, gyepvel, sövényvel és dísfákkal.

Gubacsi út 26. – 38224/19 hrsz.: A telek végében rendezett zöldfelület került kialakításra dízcserjékkel.

#### **Gubacsi út 28. – 38224/15 hrsz.: A telekre a zöldfelület teljes hiánya jellemző.**

Gubacsi út 32. – 38223/3 hrsz. Lindström Kft.: A telek nagy része burkolt. A zöldfelületek minimális kiterjedésű foltokban jelennek meg az épület környékén, illetve a telekhatár mentén, kondicionáló és esztétikai funkciójukat betölteni képtelenül. Néhány fiatalabb fa is fellelhető a területen.

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

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

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

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

#### **38230/68 Betonlift Kft.**

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

#### **Vasúti területek**

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

### **38229/12 OTP Ingatlan**

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

### **2.9.3 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

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

A hatályos KÉSZ a gazdasági övezetekben 20%-ban, az intézményi övezetben 30%, az oktatási központ építési övezet területén 40%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi mértéket. Az előírt 20%-os minimális zöldfelületi arány csak alig néhány telephelyen van meg. Néhány pozitív példától eltekintve általánosan jellemző a telephelyeken belül, hogy a zöldfelületek **szétaprózottak** és **gondozatlanok**.

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

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

### **2.9.4 Zöldfelületi ellátottság értékelése**

A kerületben az 1 főre jutó zöldterület aránya 3 m<sup>2</sup>. A tervezési területen ez az érték nem értelmezhető, mivel gazdasági, ipari, intézményi területről van szó és nincs zöldterület. A tervezési területen a zöldfelületi ellátottságot meghatározza a közhasználatú közterületek, közparkok hiánya és a közterületi fásítások hiányosságai, illetve a meglévők rossz állapota. Az intézményi zöldfelületeken kívül a zöldfelületeket jelentősen károsítják az inváziós fajok, azon belül is leginkább a bálványfa (*Ailanthus altissima*). Magvait szétszórva a falakból, tetőrészekből és zárt növényállományból is képes kinőni és gyökérsarjaival életben tartani magát, és nincs természetes kártevője. Irtása csak célzott méreggel lehetséges, és nehézkes. A fásított zöldfelületek jelentős részét a bálványfa és a szintén inváziós fajként viselkedő ostorfa (*Celtis*) teszi ki.

### **2.9.5 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

Jelentős környezeti-, településképi-, klimatikus- és ökológiai probléma a burkolt felületek túlsúlya a tervezési területen belül, valamint a meglévő növényzet rossz állapota és az inváziós növények túlsúlya a meglévő zöldfelületeken. (Lásd előző fejezet is).

A beépítettség a telephelyeken jóval magasabb, mint ami a megengedett. A minimális zöldfelületek általában a töredékét teszik ki a telek méretének, csak kevés esetben érik el a minimálisan meghatározott mértéket (25%). Továbbá néhány pozitív példától eltekintve általánosan jellemző a telephelyeken belül, hogy a zöldfelületek szétaprózottak és gondozatlanok.

## 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. A Gubacsi út mentén a Szily Kálmán Kéttannyelvű Műszaki Középiskola és Szakiskola működik, illetve egy telken lakóházak állnak.

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

A tervezési terület déli csücskében intézményi terület jelenik meg, melyen jelenleg egy Lidl üzlet épülete található. A terület délkeleti és nyugati határán forgalmas közlekedési útvonalak – a Határ út és a Gubacsi út – találhatóak.

#### 2.10.1.1 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek vizsgálata

A tervezési terület nagyrészt beépítésre szánt, kivétel ez alól a Határ út menti keskeny erdőterület, illetve a kötöttpályás közlekedési területek és a határoló közlekedési útvonalak területei.

A tervezési terület beépítésre szánt területei:

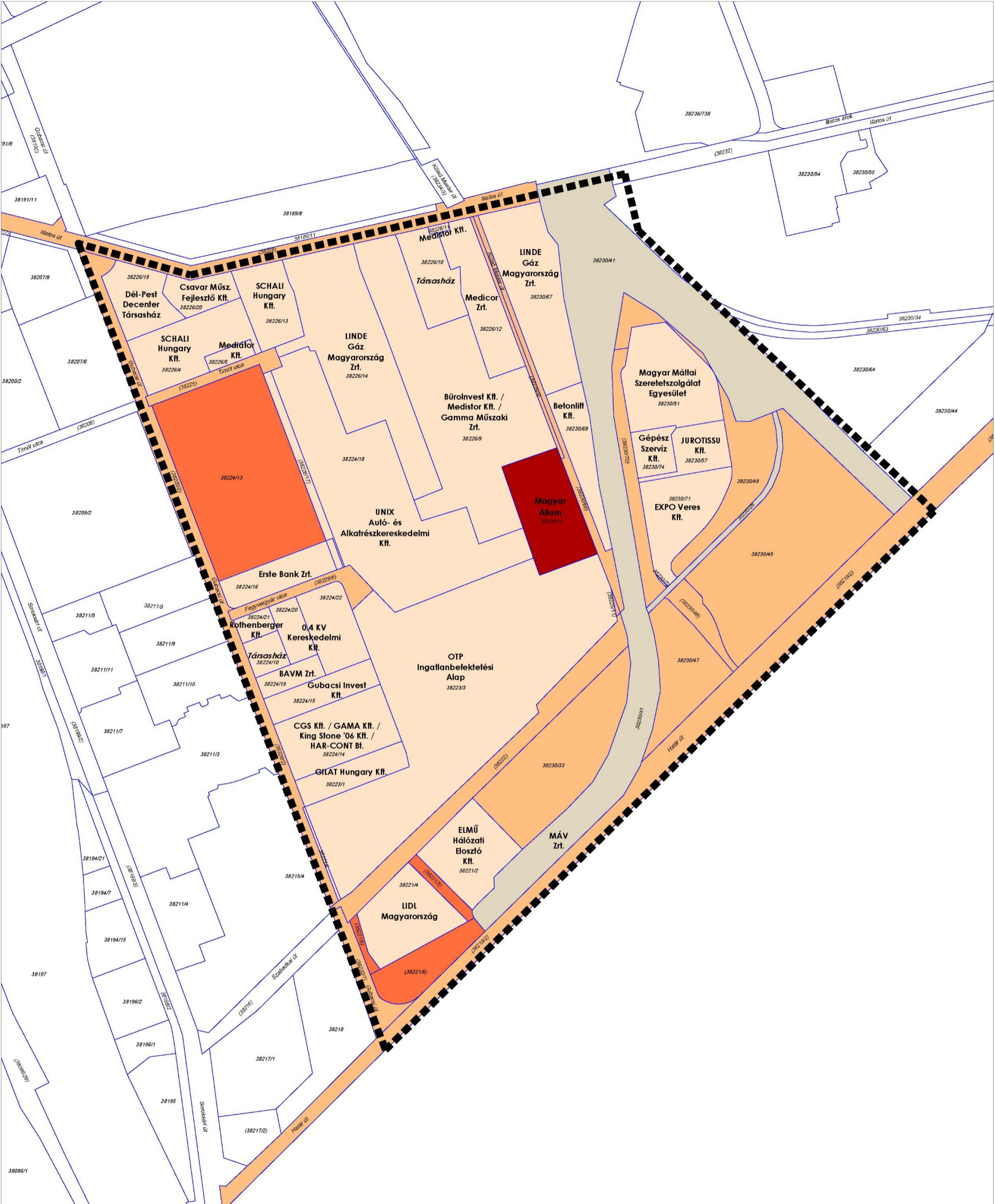
- **Gksz-2**, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 42,3 hektár
- **K-Okt**, oktatási központok területe: 4,7 hektár
- **Vi-2**, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület: 1,55 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

- **Ev-Ve**, védelmi erdő: 7,44 hektár
- **KÖk**, Kötöttpályás közlekedési terület: 14,37 hektár
- **KÖu**, közutak közlekedési területe: a tervezési területet határoló utak

## 2.10.2 Tulajdonvizsgálat

Hrsz.	Tulajdonos	Vagyonkezelő
38221/2	ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	
38221/4	LIDL Magyarország Bt.	
38223/1	GILAT Hungary Kft.	
38223/3	OTP Ingatlanbefektetési Alap	
38223/4	OTP Ingatlanbefektetési Alap	
38224/10	Társasház	
38224/13	Budapest Főváros Önkormányzata	Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum - Szily Kálmán Műszaki Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium
38224/14	CGS Kft. / GAMA Holding Kft., King Stone '06 Kft., HAR-CONT Bt.	
38224/15	Gubacsi Invest Kft.	
38224/16	Summa-Meat Factory Húsfeldolgozó és Kereskedő Kft.	
38224/18	UNIX Autó- és Alkatrészkereskedelmi Kft.	
38224/19	BAVM Zrt.	
38224/20	0,4 KV Kereskedelmi Kft.	
38224/21	Rothenberger Kft.	
38224/22	0,4 KV Kereskedelmi Kft.	
38226/10	Társasház	
38226/11	Medistor Kft., Gamma Műszaki Zrt.	
38226/12	Medicor Elektronika Zrt.	
38226/13	Energy Service Kft.	
38226/14	LNDE Gáz Magyarország Zrt., Anthoni Kft., Magyar Szilárd	
38226/19	Dél-Pest Decenter Társasház	
38226/20	Csavar Műszaki Fejlesztő Kft.	
38226/4	Energy Service Kft.	
38226/5	Mediszintech Orvostechnikai Kft.	
38226/9	Gamma Műszaki Zrt., Kilgore & Kilgore Kastélyüzemeletető Kft.	
38229/10	Magyar Állam	Semmelweis Egyetem
38230/26	MÁV Zrt.	
38230/33	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38230/41	MÁV Zrt.	
38230/45	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38230/47	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38230/49	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38230/57	JUROTISU Kft.	
38230/67	LNDE Gáz Magyarország Zrt.	
38230/68	Power Biztonságtechnika Kft.	
38230/69	IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
38230/71	Waybridge Estates Kft., Expo Veres Kft.	
38230/72	Waybridge Estates Kft., Expo Veres Kft.	
38230/73	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
38230/74	Gépész Szervíz Kft.	



**Jelmagyarázat**

- Magyar Állam tulajdona
- Fővárosi Önkormányzat tulajdona
- Magántulajdon
- MÁV Zrt.
- IX. kerület Önkormányzatának tulajdona



Tervező és Tanácsadó Kft.

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

Megrendelő:		Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
Munka megnevezése:		<b>Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút által határolt terület - UNIX telephely és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</b>	
Rajz megnevezése:	<b>Tulajdonvizsgálat</b>		Lépték: <b>1:5000</b>
Tervező: <i>Beleznai Teodóra</i>	Felelős tervező: <i>Beregyi Mária</i> (TT 01-01/2)	Ügyvezető, ellenőr: <i>Beregyi Mária</i> (TT 01-01/2)	Kelt: <b>2021. július</b>

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. A telephelyek egy része társasházként vagy osztatlan közös tulajdonként – használati megosztással működik még ma is.

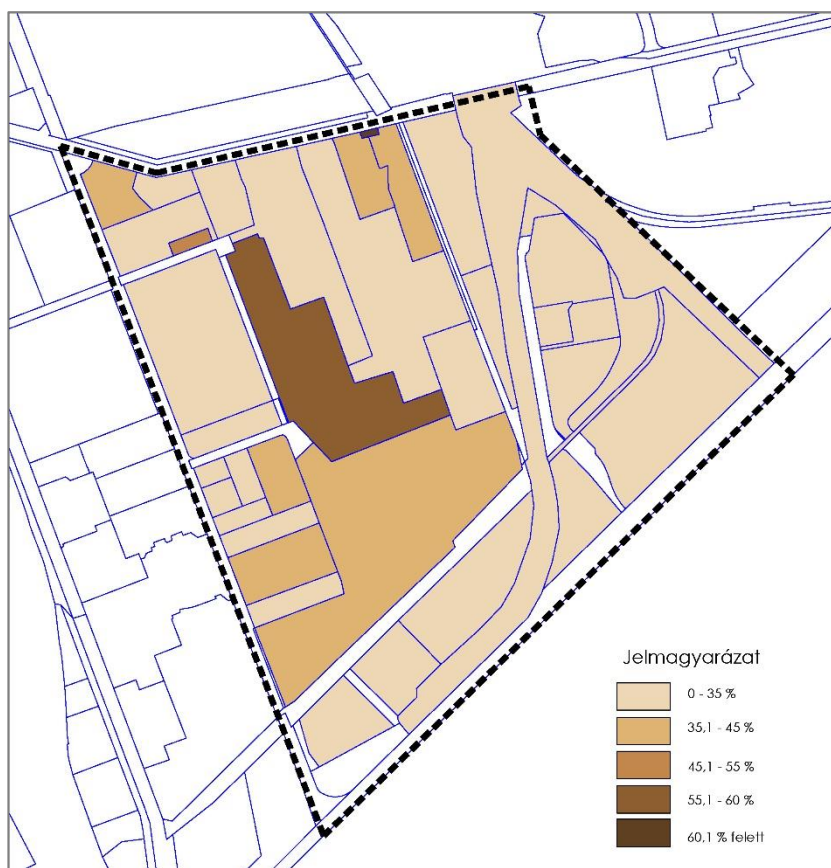
A területen a nagyobb, 3 hektár feletti kiterjedésű telephelyek vannak túlsúlyban, 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek csak elvétve található.



### 2.10.3.2 Beépítettség

A tervezési területen található telkek többsége alacsonyabb, 35% alatti beépítettséggel rendelkezik. A magasabb, 50% feletti beépítettség csak a UNIX Kft. telephelyén, illetve egy, az Illatos út mentén található, 344 m<sup>2</sup> területű telek esetén fordul elő.

A tervezési terület a beépítés jellegét tekintve viszonylag homogén, a telkek túlnyomó többségén telephelyek működnek többnyire földszintes gazdasági épületekkel, csarnokokkal. A gazdasági funkció mellett megjelenik az intézményi, valamint elvétve a lakó funkció is (ld. *Környezetállapot vizsgálat ábra 53.o*).



### 2.10.3.3 Zöldfelületi arány

A területen belül található telkek többségén a zöldfelületi arány meghaladja a KÉSZ-ben a gazdasági övezetekre meghatározott minimális 20%-ot. Kivételt ez alól csak néhány, a tömbbelsőben található telek képez, melyek közül egy-két esetben a zöldfelületi arány 5% alatti.



### 2.10.4 Épített örökség védelme, műemléki értékek

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

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

- Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum Szily Kálmán Műszaki Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma



(képek forrása: Maps.Google, www.szily.hu)

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

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

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

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

- **Timót utca 6. – iroda és raktár épület**

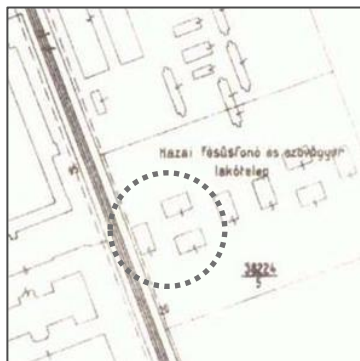


A Timót utcában, utcavonalon épült. Stílusa alapján az építési kora a XX. század elejére tehető. Téglabetétes homlokzata, a kváderezés és az ablakok keretezése a korabeli MÁV-os épületek stílusát idézi.

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







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

### A tervezett módosítások hatása az épített örökség elemeire

A tervezési területen jelenleg nincs nyilvántartott épített örökségi érték. A tervezési területre készülő Kerületi Építési Szabályzat módosításának melléklete, a Szabályozási tervlap rögzíti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, így a hatályos jogszabályok szerinti védelem biztosított.

### 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*  
**Berényi Mária**

okleveles építészmérnök  
vezető terület- és településrendezési tervező, szakértő  
TT/1É 01-0654

Budapest Főváros IX. kerület  
 Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút (a Nyári Pál u.  
 vonalában)  
 által határolt terület  
**UNIX telephely és környéke**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Környezetállapot vizsgálat

m1 4000



**Jelmagyarázat**

- |  |                                |  |                             |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|
|  | Épület - lapostetős            |  | Elektramos távvezeték       |
|  | Épület - magastetős            |  | MÁV Zrt. (Telek) tulajdonos |
|  | Geodéziailag nem bemért épület |  | F+1 Épületmagasság          |
|  | Burkolt közút                  |  | Jogi telekhatár             |
|  | Zöldfelület                    |  | Kerületi határ              |
|  | Fa, fás, bokros terület        |  | Tervezési terület határa    |
|  | Személyi bejárat               |  |                             |
|  | Gépkocsi és gazdasági bejárat  |  |                             |
|  | Vasúti vágány                  |  |                             |
|  | Villamos vágány                |  |                             |
|  | Villamos megálló               |  |                             |

		Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
Tervező és Tanácsadó Kft. 1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. tel.: 466-2018   466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu		Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút által határolt terület - UNIX telephely és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	
Tervező: Előzetes Tervező Felmérés: Bereska Mária Vizsgáló: Bereska Mária		Környezetállapot vizsgálat 1:4000 2021. július	
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 területet közvetlenül érinti dél-kelet felől a Határ út szintén elsőrendű főút, 2x1 forgalmi sáv, forgalma 15000 Ej/nap, a csúcsidőszakokban 800-900 Ej/h/irány.

A területet észak felől határoló Illatos út másodrendű főút, az érintett szakaszon 2x1 forgalmi sáv, forgalma 11000 Ej/nap.

A Ferencvárosi rendezőpályaudvar kihúzó és gurító vágányai alatt aluljárón halad át.

Az Illatos út – Gubacsi út csomópont jelzőlámpás szabályozású.

A Gubacsi út másodrendű főút, 2x1 forgalmi sáv, az út tengelyében, a közúttól el nem választott villamos pályával.

A területen belül a Timót utca és a Fegyvergyár utca a Gubacsi úthoz kapcsolódó zsákutca, az UNIX illetve a City Pont 9 logisztikai központ megközelítését biztosítja. A Külső Mester utca az Illatos út felől zsákutca. A Szabadkai út a Lidl áruház körül egyirányú körbejárást biztosít.

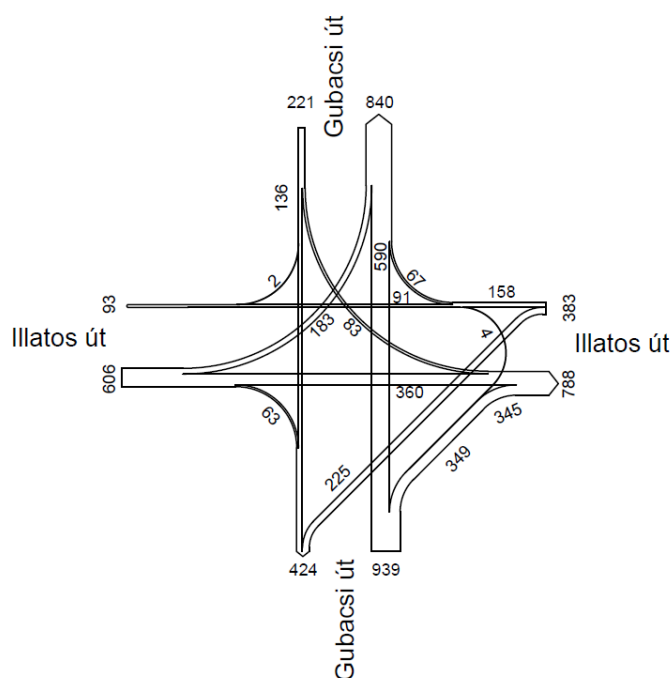
### 2.11.2 Jelenlegi forgalmi viszonyok

(A fejezetet 2017-ben a Create Value Kft. készítette)

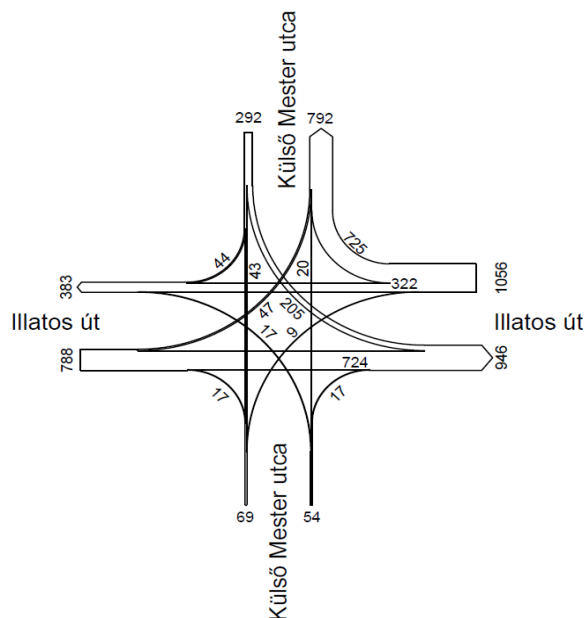
A 2009. évi forgalomszámlálások alapján a Határ út Helsinki út és a Nagykőrösi út közötti szakaszán a csúcsórai forgalom 1100 Ej/h/irány.

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

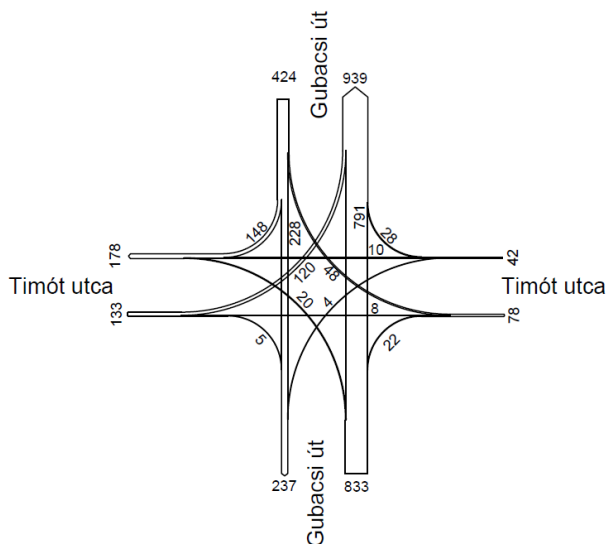
- A Gubacsi úti csomópontban kiemelkedő irány a Gubacsi úti észak felé tartó egyenes irány, amelynek a csúcsórai forgalma 7:15-8:15 közötti időszakban 590 Ej/h.
- Jelentős irányok még továbbá az Illatos út kelet felé tartó egyenes iránya 360 Ej/h, illetve a Gubacsi út déli ága és az Illatos út keleti ága közötti sarok kapcsolat mindkét iránya (345 Ej/h és 225 Ej/h).



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

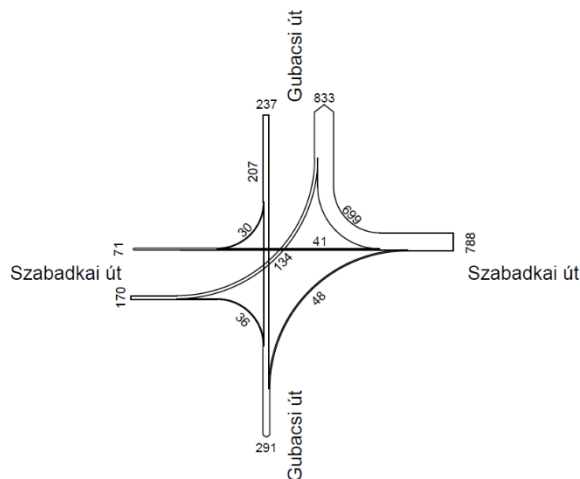


A tervezési terület legnagyobb forgalomvonzó létesítménye a UNIX Autó Kft. telephelye, amelynek jelenleg egyetlen bejárata a Timót utcára nyílik. A cég járművei jellemzően a Gyáli út felől az Illatos út - Gubacsi út - Timót utca útvonalon közlekednek. Ebből adódóan a Gubacsi út – Timót utca csomópontban a főirányok az észak-déli irányú egyenes irányok mellett meghatározó a Gubacsi út északi irányából a UNIX telephely felé bekanyarodó irány. Ezen irány délelőtti csúcsórai (7:15-8:15) forgalomnagysága forgalomszámlálás alapján 48 Ej/h. A telephely adatszolgáltatása alapján a következő a napi szintű forgalmuk:



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

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



### 2.11.3 Közösségi közlekedés

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

A területet közvetlenül érinti a Határ úton közlekedő 52-es villamos járat. A járat Pestszenterzsébet felől az M3 metró Határ úti állomásáig közlekedik 15 perces követési idővel. Megállója a Török Flóris utcánál van.

A 3-as villamos végállomása a Határ út – Gubacsi út csomópontnál van, kapcsolatot biztosít a X. – XIV. kerület felé.

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

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

### 2.11.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

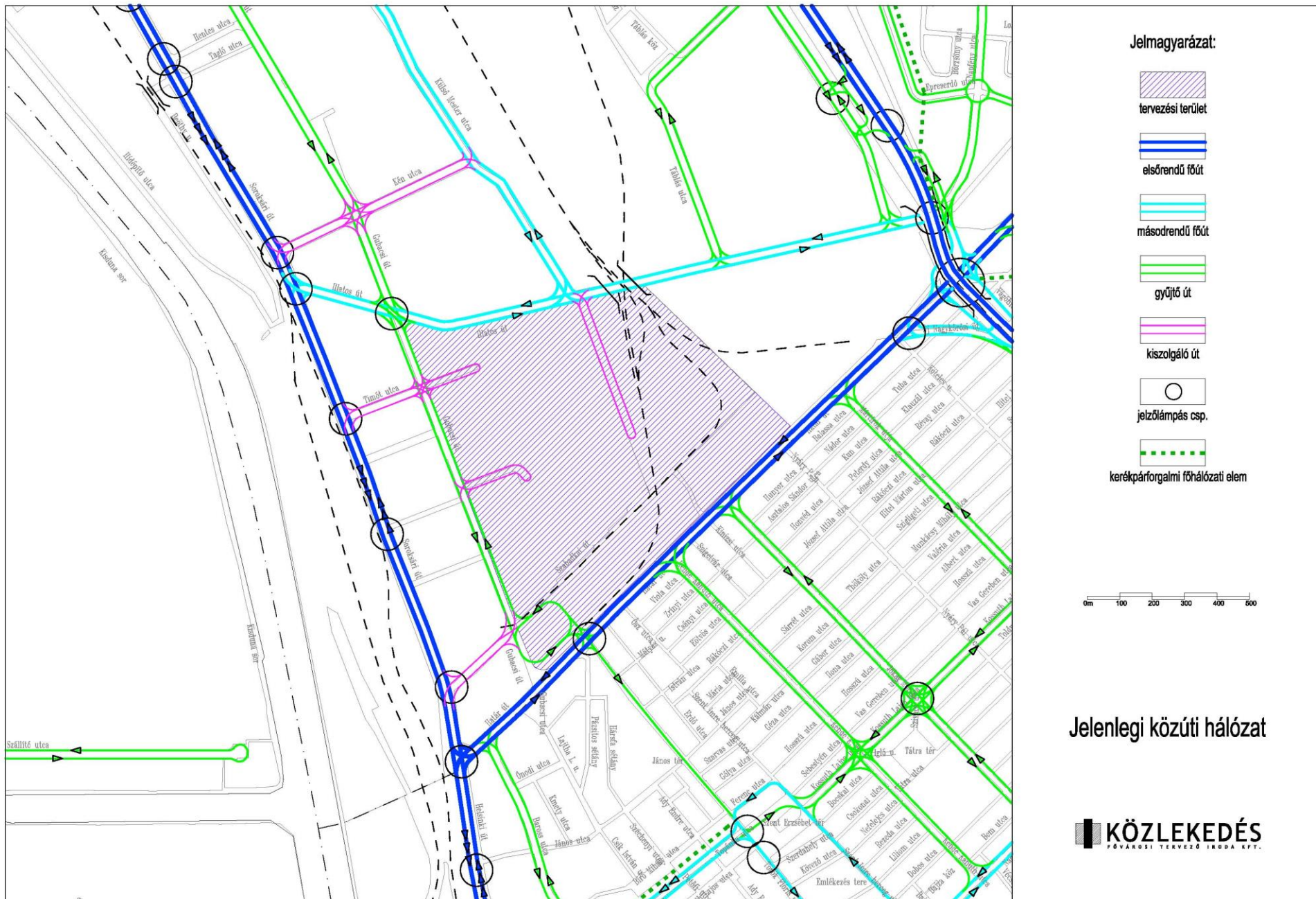
A területen nincs kiépített kerékpárút hálózat.

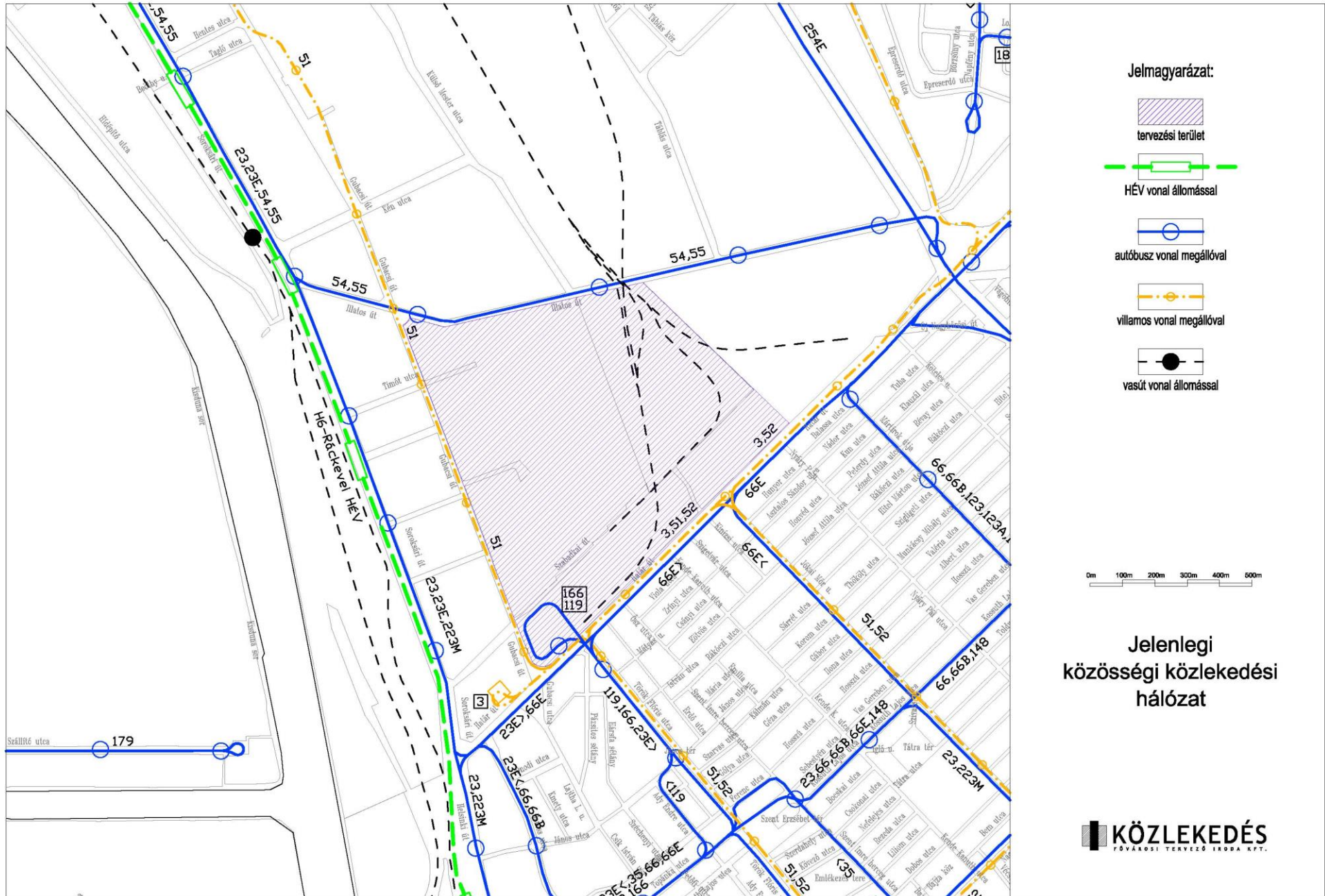
A Szabadkai út és a Gubacsi út kereszteződésében, valamint a Gubacsi út / Határ út villamos és autóbusz megállóhelynél a Lidl áruházhoz vezető járdák végénél nincsenek kijelölt átkelőhelyek, ezért a gyalogosok szabálytalanul és balesetveszélyesen keresztezik a két sávós útpályát.

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

### 2.11.5 Parkolás

A területen levő telephelyek közül az UNIX telken belül jelentős parkolóterülettel rendelkezik, a megközelítést biztosító Timót utcában mindkét oldalon leállósáv van. A Fegyvergyár utcai logisztikai központ (ITP Ingatlanbefektetésialap) mind a személygépjármű, mind a teherjárművek parkolója megfelelően kiépült. A LINDE Gáz Magyarország Zrt. mindkét telephelyén a szükséges parkolók rendelkezésre állnak. A Külső Mester utca zsákutcás szakasz közterületén parkolósávot alakítottak ki. A Szabadkai úti Lidl áruháznak 120 férőhelyes parkolója van.





## 2.12 KÖZMŰVEK

### 2.12.1 Közmű- és elektronikus hírközlés

A Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz-ú vasútterület keleti határa által határolt terület, a IX. kerület régen beépített részén helyezkedik el, így teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, mely számára is kiépítették a teljes közműellátás lehetőségét.

A vizsgált terület legnagyobb részén a volt Fegyver és Gázkészülékgyár létesítményei álltak, ezek egy részét lebontották és helyette új épületeket létesítettek, a tervezési terület többi részén más ipari és gazdasági létesítmények, illetve egy iskola található.

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

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

A közmű vizsgálatok az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült, a vizsgált területet is magában foglaló településrendezési eszközökben rögzítettekkel, kiegészítve a korábbi tanulmányokból vett információkkal.

### 2.12.2 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 tározóig, valamint Soroksárig terjed és végső soron majdnem az egész pesti oldal alapellátását szolgálja. A zóna hálózatában a víznyomást az ún. Sánc utcai (80 000 m<sup>3</sup>) 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 biztosítják. 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.



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

### 2.12.4 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.

### 2.12.5 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 déli részén üzemel a térség villamosenergia ellátásának egyik 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 kisméretű elosztóhálózatról nyernek kielégítést. A kisméretű elosztóhálózat, hasonlóan a közepfeszültségű hálózatokhoz, döntően földalatti kivitelezéssel épültek.

### 2.12.6 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.

### **2.12.7 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.

### **2.12.8 Elektronikus hírközlés**

#### 2.12.8.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

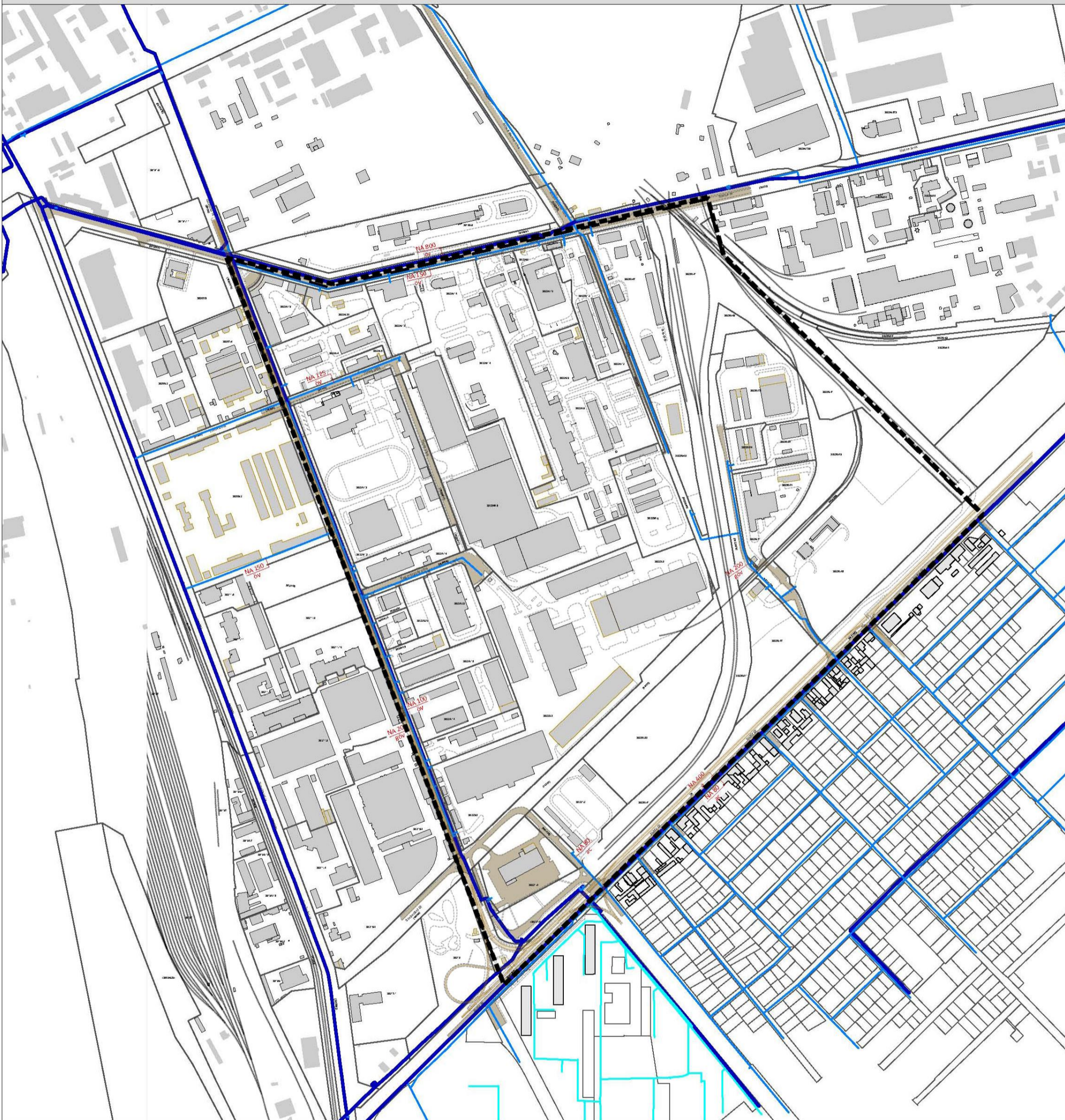
Budapest, benne a IX. kerület, s így a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó Budapest Orczy tér alközpont a vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon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

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

#### 2.12.8.2 Vezeték nélküli hírközlés

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

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

Meglévő      Tervezett

		Ivóvíz gerincvezeték
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as Pesti alap zóna)
		Ivóvíz elosztóvezeték (56-os Széchenyi utcai zóna)
		Vizsgált terület határa

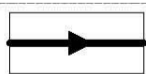
Megjegyzés: A kerület, benne a vizsgált terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

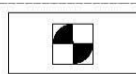


## JELMAGYARÁZAT

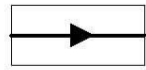
Meglévő      Tervezett



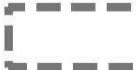
Egyesített főgyűjtő csatorna



Átemelő műtárgy



Elválasztott rendszerű gyűjtőcsatorna



Vizsgált terület határa



Csapadékvíz csatorna

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

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

Meglévő      Tervezett



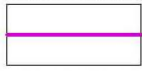







		Nagyközép-nyomású földgázvezeték			Távhővezeték
		Középnomású földgázvezeték			Vizsgált terület határa
		Kisnyomású földgázvezeték			
		Gáznyomáscsökkentő			

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## 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 UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

Meglévő      Tervezett



Elektronikus hírközlési hálózat (Antenna Hungária)



Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)



Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI)



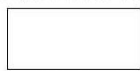
Elektronikus hírközlési hálózat (Vodafone)



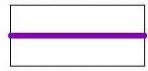
Elektronikus hírközlési hálózat (ELMŰ)



Vizsgált terület határa



Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)



Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)

## 2.13 KÖRNYEZETVÉDELEM

### 2.13.1 Talajállapot

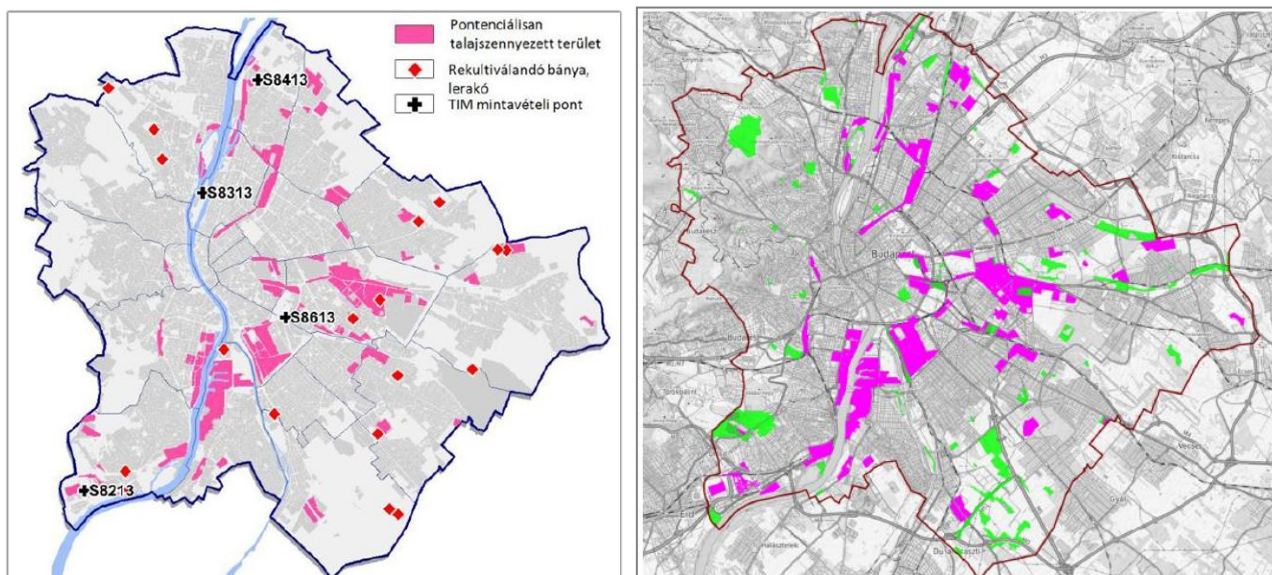
A Pesti hordalékkúp-síkság talajainak a Duna hordalékanyaga szolgált talajképző kőzetül és a folyóvölgyben kialakult talajvíz viszonyok befolyásolják a talajok képződését.

A kerület jelentős részén fekvő terasz szigeteken, a löszanyagból álló talajképző kőzeten mezősi jellegű talajok képződtek, mint mészlepedékes csernozjomok és réti öntéstalajok. Napjainkban azonban az urbanizáció hatására az eredeti talajtakaró nem ismerhető fel. A térség talajainak általános helyzete és kondíciója mára tipikus városi jelleget mutat. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található.

A főváros területén az eredeti talajok nagy részben átalakultak. A mesterséges feltöltések, valamint jelentős antropogén eredetű talajdegradációs folyamatok (a beépítettség, a különböző szilárd burkolatok nagy felületi aránya) végső soron talajpusztuláshoz vezettek, vezetnek.

A különböző antropogén hatások nagymértékben befolyásolták az eredeti talajtulajdonságokat. A felszín mesterséges lefedése, a ismeretlen anyagú feltöltések, illegális hulladéklerakás, szemetelés, összességében a szennyezőanyagok mennyiségének növekedése jelenti a fő problémát.

A vizsgált terület a potenciálisan szennyezett terület besorolást kapta (Budapest Környezeti Állapotértékelése, 2014-ben és 2021-ben is.). Területet érintően négy elvégzett részletes tényfeltárás és további három elvégzett műszaki beavatkozás, eredményes kármentesítéssel történt. A Talajvédelmi Információs és Monitoring Rendszer (TIM) +8613 jelzésű (a kistájat érintő) talaj mintavételi pontjában (2010) 4,8%-os humusztartalmú karbonátos földes kopár talaj a jellemző. A talaj fémtartalmát vizsgálva a cink, higany, réz és ólom esetében a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértéket meghaladó koncentrációt mutattak ki. Az adatok tájékoztató jellegűek, és nem kapcsolódnak semmilyen ipari tevékenységhez, így további beavatkozást nem igényelnek.



Budapest Környezeti Állapotértékelése 2014 | Budapest Környezeti Értékelés (TSZT mód.) 2021.

Az illatos úton történt talajfúrás eredményei antropogén feltöltésre utalnak 0,5-1,8 méter mélységig. A feltöltés alatt homok, kőzetlisztes homok, kavics, kavicsos agyagos homok rétegek kerültek feltárássra. A talajminták részletes (higany, arzén, BTEX, PAH, halogénezett aromás szénhidrogének, halogénezett alifás szénhidrogének, fenolok, klórfenolok, növényvédőszer) analitikai vizsgálatának eredményeit a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértékkel hasonlítottuk össze. Fúrásunkban egyedül csak a



PAH-ok (10 db PAH vegyület) esetében jelentkezett határérték túllépés. A PAH szennyezők esetében a határérték túllépés gyakran adódhat a talaj feltöltésből.

A Földhivatali Információs Rendszer nyilvántartása szerint korábban 3 telek esetében került bejegyzésre tartós környezetkárosodás. Azóta csak egy telken maradt meg.

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

A környezetterhelés megszűnésének pontos oka nem ismert, de 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 felére csökkent és a program keretében létrehozott KÁRINFO nyilvántartásban már csak 15 ezer potenciálisan szennyezett és szennyezett terület került regisztrálásra. Ennek további ellenőrzése és felülvizsgálata során 1100-ra csökkent a nyilvántartott szennyezett területek száma 2005-ig, majd a 2007-ben megújított és miniszteri rendeletben rögzített KÁRINFO nyilvántartási rendszer működésével újabb területekről és új tartalommal érkeztek adatlapok. Jelenleg 818 darab valamilyen szintű kármentesítési feladatot igénylő potenciálisan szennyezett és igazoltan szennyezett terület adatlapja szerepel a nyilvántartásban.

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

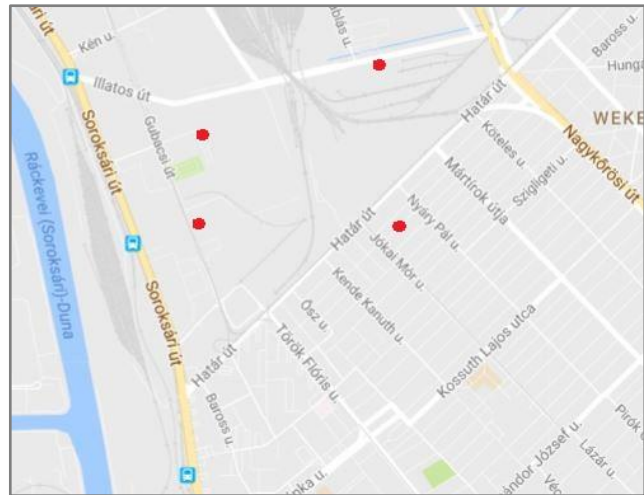
A kármentesítésre a hazai költségvetési forrásokból és EU-s forrásokból a 2014-20-as időszakban 22,8 (KEHOP-3.3.0), illetve 25 milliárd forint kerültek lekötésre.

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

### 2.13.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

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

A talajvíz állapotának leírását négy kút vizvizsgálatai eredménye alapján végeztük el. 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 kutat 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.



Talajvíz kutak (saját szerkesztés)

A Gubacsi út 26. számú ingatlan kút vizében a fentebb említett paraméterek esetében szintén nem fordult elő határértéket meghaladó mennyiség, ugyanakkor a vas én 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!

### 2.13.3 Levegőtisztaság és védelme

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

A IX. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVVVM rendelet alapján a "Budapest es környéke" légszennyezettség agglomerációba tartozik. A kerületben nem található automata mérőállomás. Általánosságban elmondható, hogy a kerületben a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) 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.

### 2.13.4 Zaj- és rezgésterhelés

A zaj több eltérő frekvenciájú és intenzitású jel zavaró összessége. A hangoknak zajként történő megítélése nagymértékben függ az ember egyéni érzéseitől, illetve egyéb személyes tényezőktől (életkor, nem, egészségi állapot, foglalkozás, személyiség, hangulat, fáradtság, stb.) egyaránt. Ebből adódóan ugyanaz a hangjelenség az egyik ember számára lehet kellemes élmény, a másik számára pedig nagyon kellemetlen zaj (pl. szórakozó létesítmények zajkibocsátása). A zaj emberi szervezetre gyakorolt hatásait két fő típusra bonthatjuk: egyrészt a hallószervben bekövetkezett károsodások, másrészt az idegrendszeri, pszichikai, fiziológiai változások.

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

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

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

Magyarország 2004-ben vette át az EU irányelvét, ami a stratégiai zajtérképek és ezeken alapuló zajvédelmi intézkedési tervek készítését írja elő. Abban az évben az alábbi két rendelet 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 légi közlekedést, valamint a szórakoztató létesítményeket.

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

A felszíni kötöttpályás közlekedési hálózatot alapvetően a villamos közlekedés, a Ráckevei HÉV és a MÁV vasúthálózata határozza meg. A kerületben található a Ferencvárosi pályaudvar, mely a

vasútforgalom és az elfoglalt terület nagyság alapján egyaránt Magyarország legnagyobb állomása.

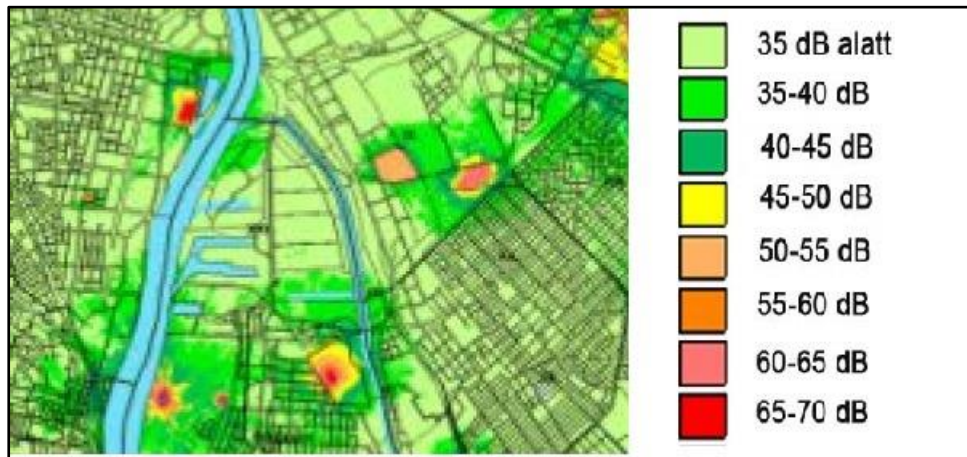
A kerület radiális, sugár irányú közúthálózatát alapjában a 4. (Üllői út) és az 5. (Soroksári út) számú főútvonalak, továbbá az M5 autópálya bevezető szakasza (Gyáli út), illetve a körutak – Vámház körút, Ferenc körút, Könyves Kálmán körút – határozzák meg.

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

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

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

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



Üzemi zajterhelés Forrás: Budapest Stratégiai Zajtérképe

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

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

## 2.13.5 Hulladékkezelés

Budapesten a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a IX. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt-vel (FKF) kötött közszolgáltatási szerződés útján biztosítja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését.

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

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír, műanyag és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag az egész főváros területen kiépült;
- a hulladékgyűjtő udvar az Ecseri úton található;
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is;
- a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint a lomtalanítás keretében biztosított.

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

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

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

A gazdálkodóra, mint 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 hulladékuknak a kezeléséről gondoskodni kötelesek. Így a gazdálkodó szervezetre csak abban az esetben kell a közszolgáltatás igénybevételéről szóló szabályt alkalmazni, ha nem gondoskodik hulladéka kezeléséről vagy azon a településen, ahol a gazdálkodó szervezet települési hulladéka keletkezik, környezeti szempontból lényegesen kedvezőbb megoldással történik - a közszolgáltatás keretében - a települési hulladék kezelése, mint ahogyan a gazdálkodó szerződés keretében megállapodott arról.

Azokra a szervezetekre, amelyeknek fogyasztói tevékenysége során képződik a hulladék (vagyis nem termelő tevékenységhez használt anyagból, termékből keletkezik), alapesetben a fogyasztókkal azonos szabályok vonatkoznak, amely szerint ugyancsak kötelesek a hulladékkezelési közszolgáltatást igénybe venni.

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

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

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

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

#### 2.13.5.1 Veszélyes hulladék

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

A veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél betartandó alapvető követelmény, hogy törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására, biztosítani kell a hulladék sorsának nyomon követhetőségét, ellenőrizhetőségét, és meg kell akadályozni a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását. Kiemelt követelmény a leghatékonyabb megoldás, a legjobb elérhető technika alkalmazásának előírása (BAT), amelyet mind a veszélyes hulladékot eredményező termelési, szolgáltatási tevékenységek, mind a veszélyes hulladékok kezelése során tekintetbe kell venni.

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

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

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

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

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

### 2.13.6 Árvízvédelem

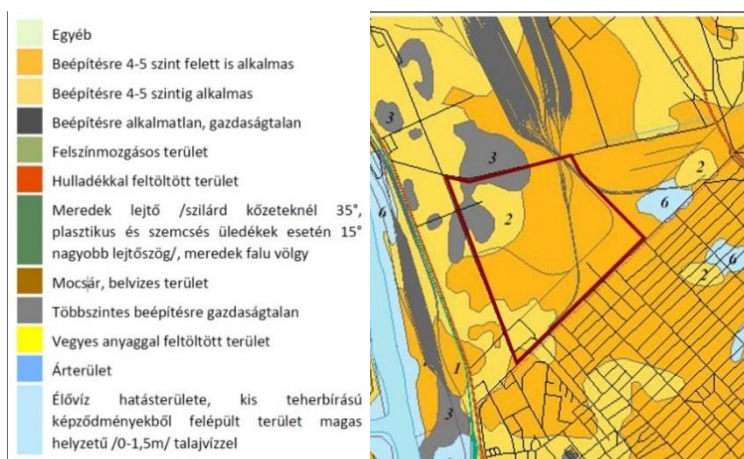
Ferencváros a Duna menti elhelyezkedéséből adódóan árvíz szempontjából enyhén veszélyeztetett terület. Mélyfekvésű es belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

## 2.14 KATASZTRÓFAVÉDELEM

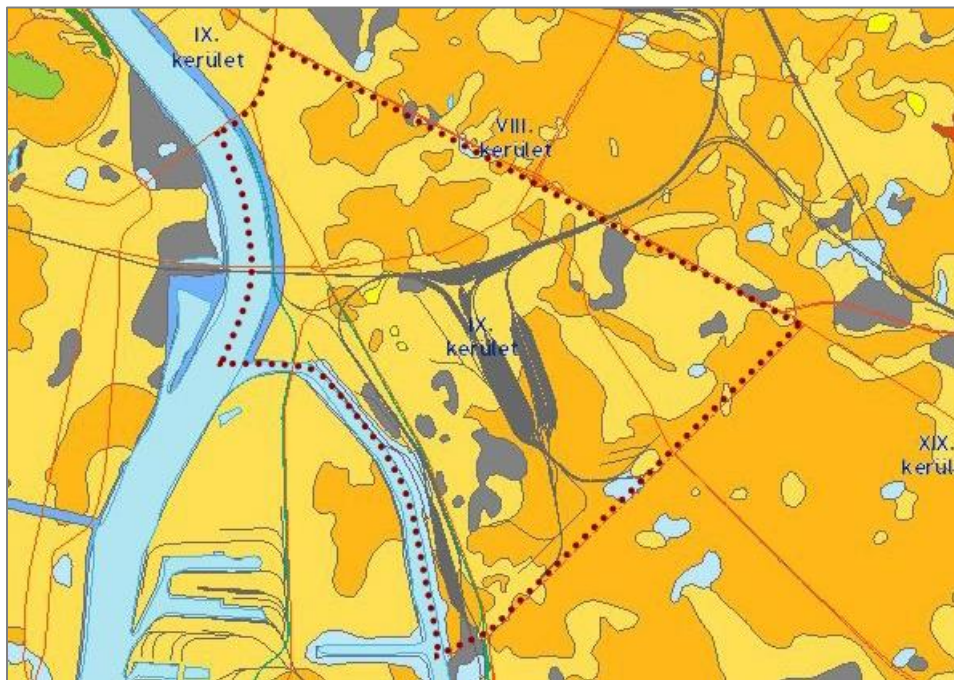
A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Budapest IX. kerületét I. katasztrófavédelmi osztályba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

### 2.14.1 Építésföldtani korlátok

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



Budapest mérnökgeológiai térképe – építés alkalmasság



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

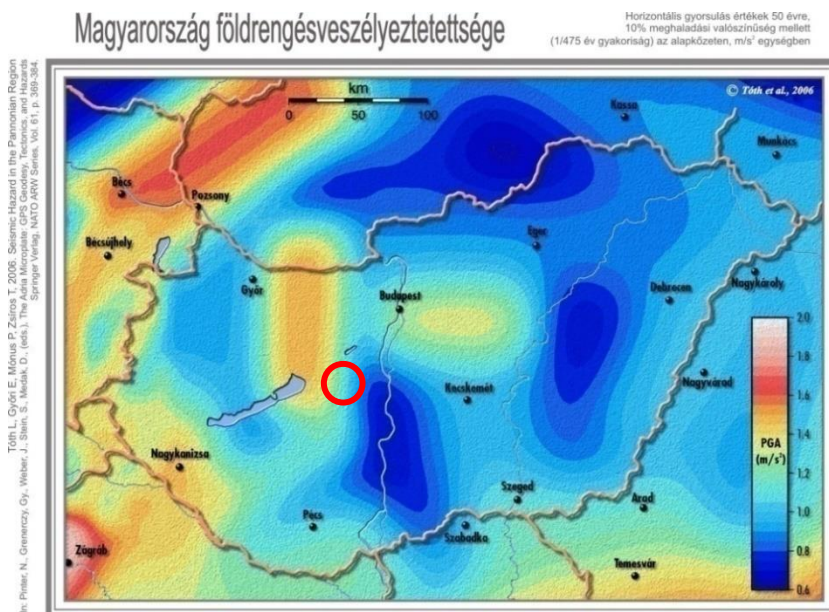
### 2.14.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei, csúszás- és süllyedésveszélyes területek

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

### 2.14.1.2 Földrengés által veszélyeztetett területek

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

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



(Forrás: www.seismology.hu)



## 2.14.2 Vízrajzi 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 belvízveszélyes területek

Mélyfekvésű és belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

## 2.14.3 Tevékenységből adódó egyéb korlátozások

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

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

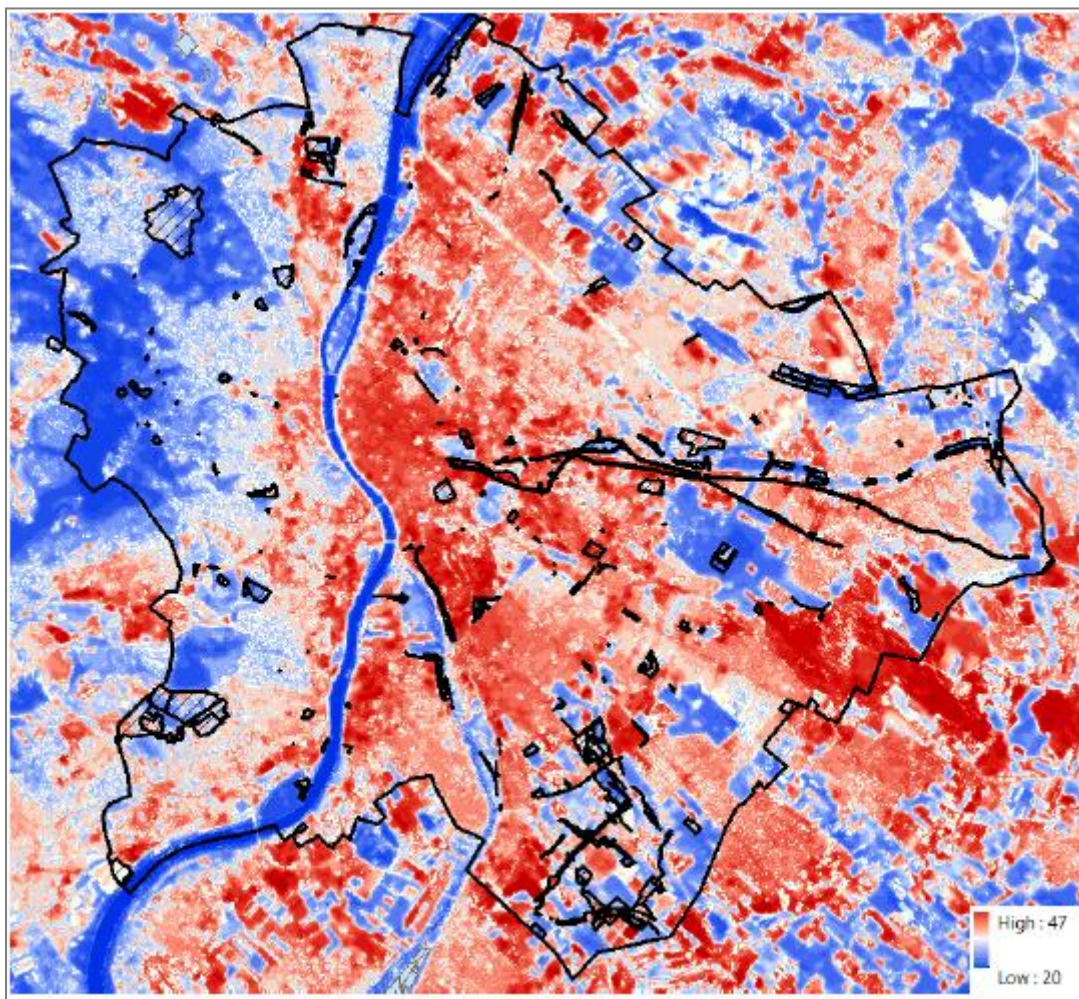
Budapest a mérsékelt éghajlati övben helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet 11,0 °C. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a 21°C-ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek -1,6 °C körül alakulnak. Az utolsó tavaszi fagy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

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

leadni. Ezt a nagyvárosokban kialakuló mezoklimatikus jelenséget nevezik városi hősziget-hatásnak.

Ferencvároson, belső budapesti kerület lévén jelentős mértékű a hősziget-hatás, a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. A városi hősziget magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, érintve a IX. kerületet.

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



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

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

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

- a közös felelősséget a városi környezet állapotáért és a közös társadalmi értékek kialakítását;

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

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

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

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

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

## 3 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 3.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**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 eljárásához 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 tervezési terület kedvező zöldfelületi eleme az oktatási intézmény zöldfelülete.
- A Timót utca szivarfa (*Catalpa bignonioides*) fásítása, amely javítja a településképet.
- Véderdősáv a Határ út mellett, amelyet gyenge állapota ellenére fontos erdőként megtartani, kezelni.

##### Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet

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

##### Közlekedés

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

#### GYENGESÉGEK

##### Elhelyezkedés, kapcsolatok

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

##### Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

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

##### Közlekedés

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

### **Közművek**

- A csapadékvíz elvezetése nincs teljes körűen kiépítve.

### **Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma**

- Az alkalmoszerű nagyobb esőzésekkel 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 zajterhelés legjelentősebb forrása a közút és a közösségi közlekedés.
- 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**

- Az invazív fajok évente többszöri irtása az erdészettől kért segítséggel.

### **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet**

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

## **VESZÉLYEK**

### **Társadalmi és gazdasági viszonyok**

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

### **Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer**

- Megfelelő gondozás hiányában a meglévő zöldfelületek állapota tovább romolhat.
- Az utcafásításokra nagyon keskeny sávok állnak rendelkezésre, ezért csak előnevelt fák telepítésével és intenzív utógondozásával várható érdemi eredmény.
- A szállítási- közlekedési, illetve parkolási igények várható növekedése a meglévő zöld sávokat is veszélyeztetheti.
- A vasút melletti zöld sávot a beépítések terjeszkedése és a szabadtéri raktározás lehetősége veszélyezteti.
- Kötelező zöldfelületi arány csökkentése a környezetállapot és a településképzés javítását akadályozhatja.

### **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet**

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

### **Közlekedés**

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

### **Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma**

- A felszín mesterséges lefedése, a műtermékek megléte és a szennyezőanyagok mennyiségének növekedése problémát jelenthet.
- A tervezési terület potenciálisan talajszennyezett terület besorolású.
- A tervezési területen több helyen törmelék-, nyersanyag- és szilárdanyagok találhatóak.

## 4 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 4.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA

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

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

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

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

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

Közlekedési szempontból a tervezési terület kedvező helyzetben van a Gubacsi út, Soroksári út, Határ út, valamint a HÉV és a vasútvonal által 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. A tervezési terület keleti felét észak-déli irányba vasúti sínek metszik el, melyek kedvező szállítási feltételeket biztosítanak egyes vállalkozások számára, azonban néhány telepet szigetesen elkülönítenek.

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

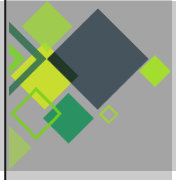
A környezetvédelmi és katasztrófavédelmi szempontok közül kiemelendő, hogy a tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület.

#### 4.1.1 Magasabb szintű terveknek való megfelelés

A KÉSZ módosítása 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 módosítására.

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.





# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ







## 5 A KERÜLETI SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETE

### 5.1 A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS JOGSZABÁLYI KERETEI

Jelen Kerületi Építési Szabályzat módosítás 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 zajlik a hatályos TSZT és FRSZ eseti módosítása a Új Duna-hídhöz kapcsolódó közlekedési infrastruktúra fejlesztés által érintett területekre vonatkozólag, mely egyben jelen tervezési feladat alapját is képezi. Az eseti TSZT-FRSZ módosítás a jelen KÉSZ módosítás tekintetében a tervezési területet határoló fővárosi jelentőségű főútvonalak területét (Illatos út – Gubacsi út), valamint a tervezési terület keleti határát képező vasúti területeket érinti.

A 2021. áprilisában hatályba lépett hatályos TSZT is már tartalmaz módosításokat a területen hatályos KÉSZ készítésekor hatályban lévő fővárosi tervekhez képest, melyek átvezetése szintén szükséges jelen módosítás során.

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, az RSD-híd és a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra

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 útfejlesztések területei
- A IX. 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 UNIX KÉSZ tervezési területével) (Forrás: TSZT-FRSZ eseti módosítása Az Új Duna-híd és kapcsolódó közlekedési*

Jelen KÉSZ módosítás a fenti ábra lehatárolásából a Ferencváros közigazgatási területén fekvő déli részterületekre terjed ki, kiegészülve (a hatályos kerületi terv lehatárolása alá eső) a Határ út menti erdőterületekkel, valamint a vasúti területekkel a XX. kerületi Nyáry Pál utca vonaláig.

#### 5.2.1.1 A tervezett közlekedési infrastruktúra

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

##### **Forgalmi rend**

Az új főútvonal tervezése során fontos szempont volt a 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:**

- átépülő jelzőlámpás csomópont – szabályozástechnika külön kötetben,
- az Illatos útról két forgalmi sáv jobbra kanyarodik a Gubacsi útra, melyek közül a szélső közvetlenül az RSD-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 RSD-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 pályás

#### **Gubacsi út – Timót utca csomópont:**

- új jelzőlámpás csomóponti kialakítás – szabályozástechnika külön kötetben,
- a Gubacsi út és a Timót utca csomópontjában a Soroksári út felől érkező irány kivételével tiltott lesz a balra kanyarodás,
- a csomópont jelzőlámpával szabályozott lesz, azonban a Galvani út irányából a Soroksári út felé haladóknak külön jobbra kanyarodó sávot biztosítunk,
- 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**

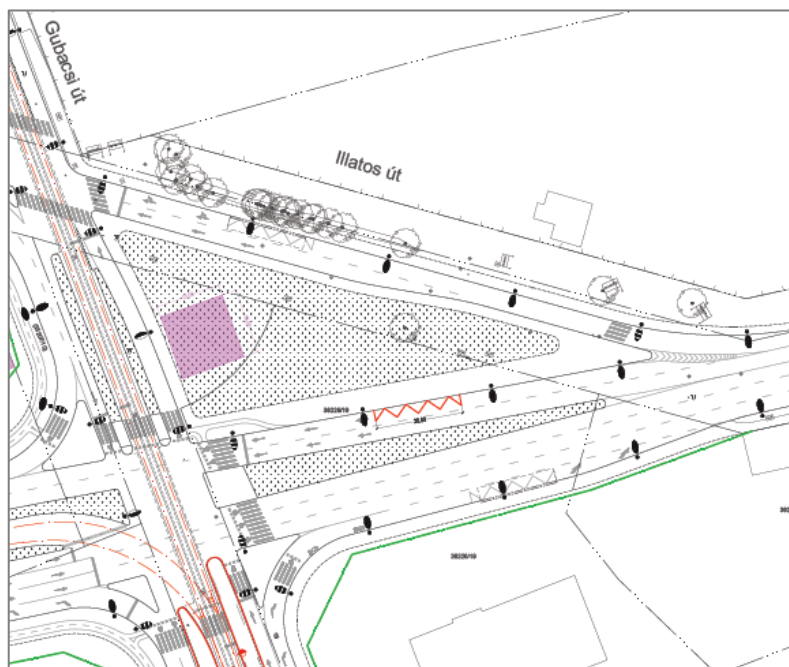
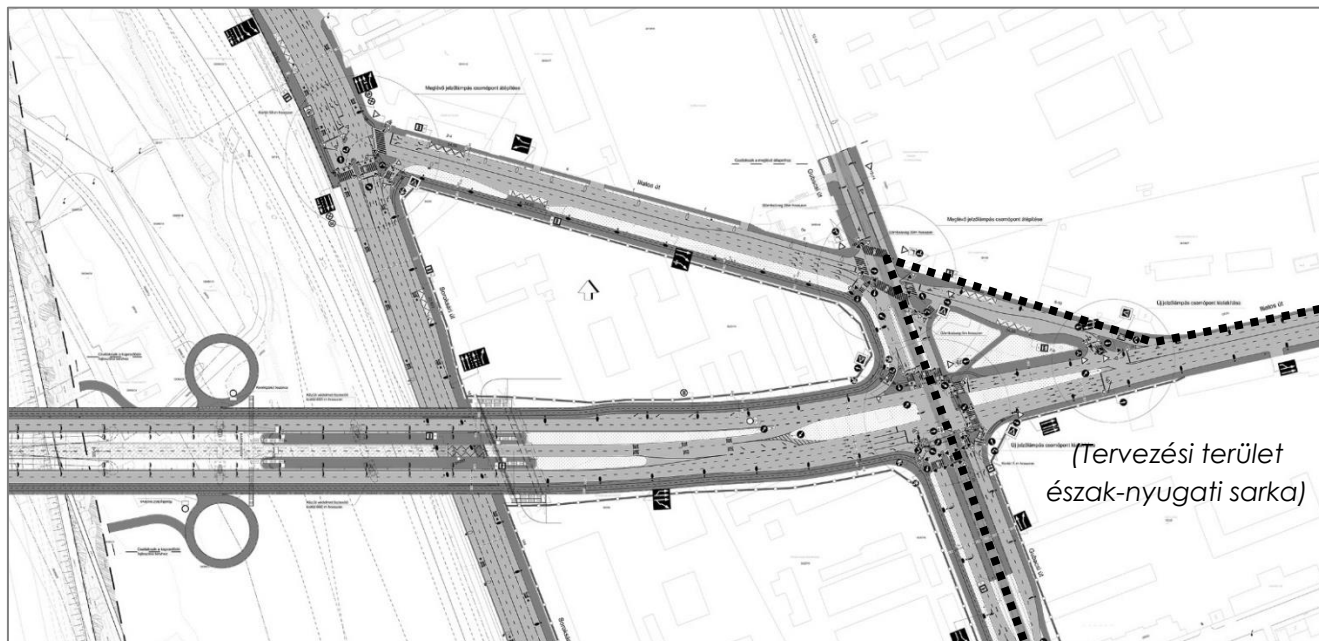
A beruházás szoros összhangban került megtervezésre a kapcsolódó villamoshálózat fejlesztésével. Ennek megfelelően módosul a Gubacsi úti meglévő villamos pályaszakasz, az Illatos útnál lévő megálló áthelyezésre kerül a Galvani úttól délre, ezzel párhuzamosan a Timót utca megálló megszüntetésre kerül. Az RSD-hídon tervezett villamosvágányok kiépítéséig azok helyén autóbusz-forgalmi sáv kerül kijelölésre. A térséget érintő autóbushálózat nem módosul. A Soroksári úti autóbuzsmegálló 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**

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



A fejlesztés kapcsán mind a csepeli, mind a ferencvárosi oldalon áramátalakító építmények elhelyezése válik szükségessé.

A IX. kerületi oldalon az építmény a jelen KÉSZ módosítás tervezési területén belül, a Gubacsi út – Illatos út kereszteződésében tervezett új csomópont északi oldalán kialakuló szigetszerű területrészen kerül majd elhelyezésre.

Az előzetes egyeztetések eredményének megfelelően az áramátalakító számára egy 15x25 méter területű építési hely kerül kijelölésre.

## 5.2.2 Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése

Jelen KÉSZ módosítás során a Galvani körút fejlesztésének terület igényén kívül a tervezési terület keleti határa mentén haladó, 150-es számú Budapest – Kunszentmiklós-Tass – Kelebia vasútvonal fejlesztésének területi igényét is számításba kellett venni. A vasútfejlesztés tervezett nyomvonalát és irányadó területigényét a fővárosi rendezési tervek is tartalmazzák, a szabályozási tervre a tervezett felszín feletti és alatti vágányok nyomvonalát a FŐMTERV Zrt. tervei alapján tüntettük fel.

A Kelebiai vasúti fejlesztés része a Budapest-Belgrád vasútvonal fejlesztésének, melynek keretén belül a nemzetközi vonal Soroksár állomástól Kelebiáig tartó szakasza 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

felülvizsgálat - 2021

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 hévalagúton 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** Közvágóhíd - Ráckeve
- H7** Boráros tér - Csepel
- H8-H9** Őrs vezér tere - Gödöllő - Csömör
- KV** Körvasút

**A TELJESEN ÁTJÁRTHATÓ HÁLÓZAT KULCSAI: AZ ÁTMÉRŐS ALAGUTAK**

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

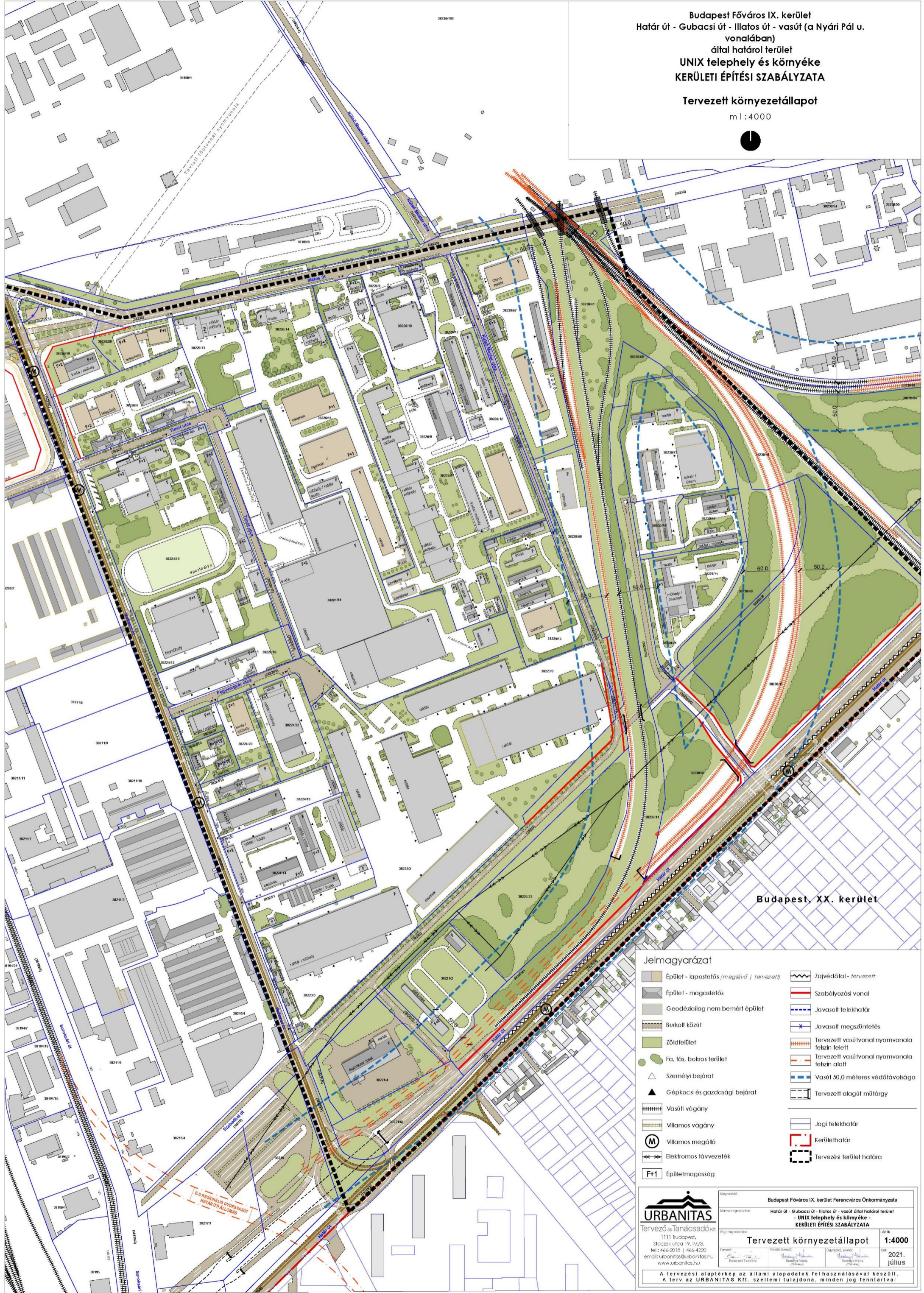


Forrás: <https://budapestvasut2040.hu/vasutvonalak/>

Budapest Főváros IX. kerület  
 Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút (a Nyári Pál u.  
 vonalában)  
 által határolt terület  
**UNIX telephely és környéke**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Tervezett környezetállapot

m 1:4000



Budapest, XX. kerület

**Jelmagyarázat**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Épület - kapostetés (meglévő / tervezett) |  | Zajvédőfal - tervezett                          |
|  | Épület - magastetés                       |  | Szabályozási vonal                              |
|  | Geodéziailag nem bemért épület            |  | Javasolt telekhatár                             |
|  | Burkolt köztér                            |  | Javasolt megszüntetés                           |
|  | Zöldfelület                               |  | Tervezett vasútvonal nyomvonal a felszín felett |
|  | Fa, fás, bokros terület                   |  | Tervezett vasútvonal nyomvonal a felszín alatt  |
|  | Személyi bejárat                          |  | Vasút 50,0 méteres védőtávolsága                |
|  | Gépköcsi és gazdasági bejárat             |  | Tervezett alagút műtárgy                        |
|  | Vasúti vágány                             |  | Jogi telekhatár                                 |
|  | Villamos vágány                           |  | Kerülethatár                                    |
|  | Villamos megálló                          |  | Tervezési terület határa                        |
|  | Elektrikus távvezeték                     |  |   |
|  | F+1 Épületmagasság                        |  |   |

<b>URBANITAS</b>		Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata	
Tervező és Tanácsadó Kft.		Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút által határolt terület	
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV./3. tel.: 466-2018   466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu		<b>UNIX telephely és környéke</b> <b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</b>	
<b>Tervezett környezetállapot</b>		<b>1:4000</b>	
A tervezési alaplétkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!		2021. július	

## 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 az RSD-híd – Illatos úti főiránynak alárendelve alakulnak ki a többi kapcsolatok, jelzőlámpás szabályozással. Az Illatos út terület menti szakasza 2x2 sávra bővül.  
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 tervezett főút 2x2 forgalmi sávossal, közterülete 30 m széles.
- 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 jelenlegi Határ út a 2x2 sávossal körút szervízútként megmarad.
- A Gubacsi út jelenlegi keresztmetszete nem változik. A Külső Mester utca terület menti szakasza a Szabadkai útig meghosszabbítandó közterület, a telephelyek kiszolgálását biztosítja. A Timót utca és Fegyvergyár utca Gubacsi úthoz csatlakozó zsákutcás közterületi összekötést kap.

#### 6.1.2 Közösségi közlekedés

A terület környezetét a kötöttpályás hálózatok alábbi elemei érinti:

- A MÁV Kelebiai (150 számú) vonala a távlati tervek szerint Pestszenterzsébet megállótól északra módosul, a Határ út mentén, alagútban vezetve a Ferencvárosi rendezőpályaudvar mellett éri el a Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar vasútvonalat. A vonal 2 vágányú, villamosított, a rendezőpályaudvar gurítóvágányától keletre, rámpás szakaszon éri el a felszíni vágányhálózatot.
- A H6 hév a fővárosi TSZT szerint a Soroksári úti iránytól alagútban vezetve halad Pestszenterzsébet központ felé a Baross utca irányában. A fejlesztés tervezése folyamatban van. A vonal a terv szerint a H7 vonallal közös alagútban a Kálvin térig vezet, távlatban az Észak-déli regionális gyorsvasút része lesz.
- A Új Duna-híd – 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.

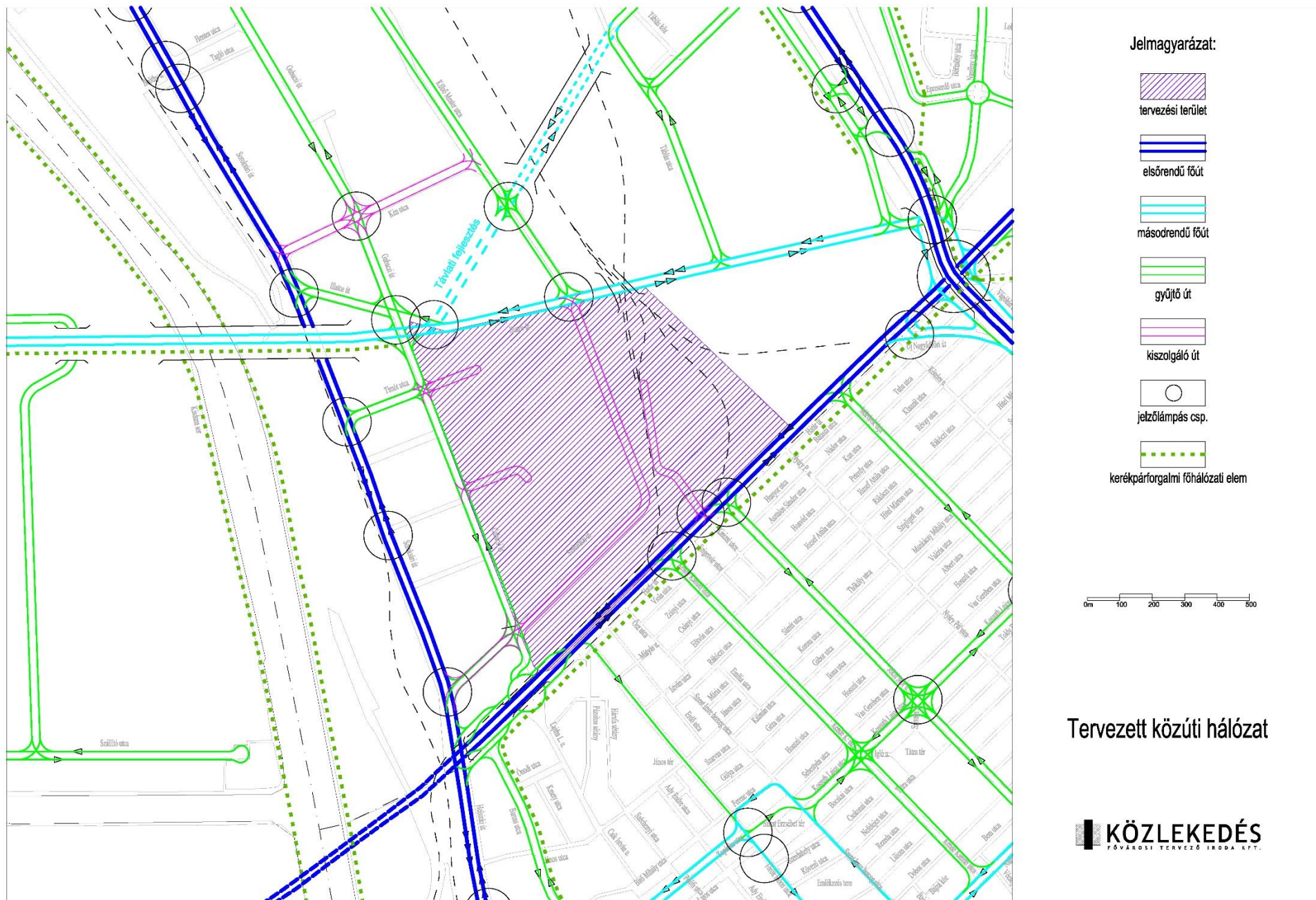
#### 6.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

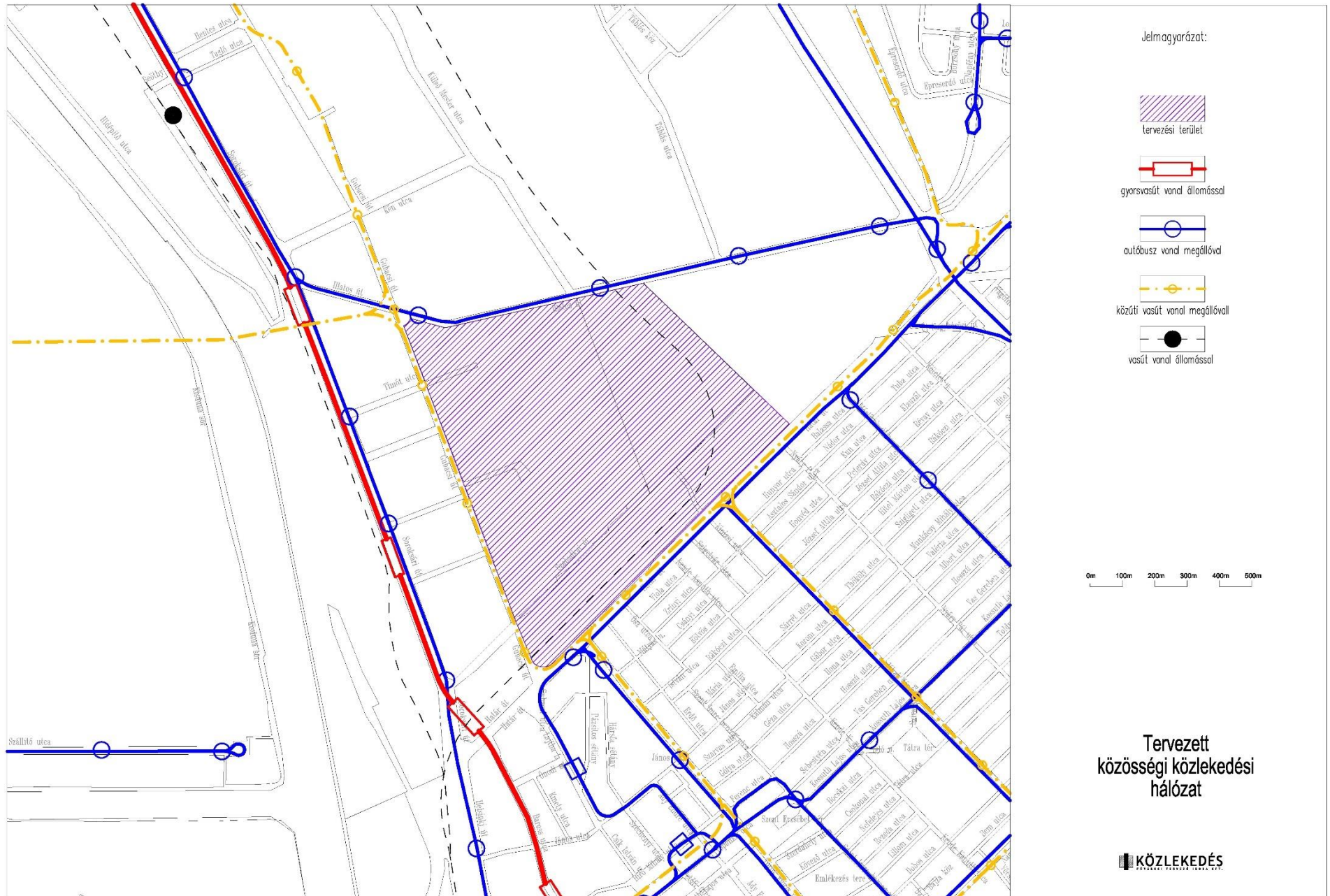
A Galvani út – RSD- hídon irányhelyes kerékpársáv fog átvezetni, amely a Timót utcán csatlakozik a Soroksári úti kerékpárúthoz. A terület gyalogos kapcsolatai nem változnak.

#### 6.1.4 Parkolás

A területen új beépítés esetén a személygépjármű és teherautó elhelyezés az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül biztosítandó. A TSZT szerinti, a Határ út – Soroksári út – Gubacsi úti intermodális csomóponthoz 500 férőhelyes P+R parkoló a Szabadkai utca mentén helyezhető el.







## 6.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

### 6.2.1 Közmű- és elektronikus hírközlési javaslat

Az új tervezett Galvani úti közúti híd és kapcsolódó úthálózat építésének a IX. kerület közigazgatási területére eső szakaszának a megvalósítása a hatályos Kerületi Építési Szabályzat rész módosítását tette szükségessé, amelynek alátámasztó munkarészeként készül a közmű- és elektronikus hírközlési javaslat.

A tervezett útépítéssel érintett terület a Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz.-ú vasúterület keleti határa által határolt terület, amelyben jelenleg üzemi, gazdasági hasznosítású telkek helyezkednek el. A terület régi beépítésű, így közműellátása is régen kiépítésre került, s a teljes közműellátás biztosított. A területen fekszik az UNIX telephelye, mely számára is kiépítették a teljes közműellátást. A teljes közműellátást szolgáló hálózatok mellett, a területet határoló utcákban jelentős közmű gerinc- és elosztóhálózatok haladnak, amelyeknek a figyelembe vétele szükséges. A vizsgált terület természeti adottsága, amelyet figyelembe kell venni, 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 terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, így a tervezett útépítés kapcsán szükségessé váló Kerületi Építési Szabályzat módosítás a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. A teljes közműellátás a határoló utcákban kiépített közművekről biztosítható.

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

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

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

### 6.2.2 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 útépítés kapcsolt beruházásaként meg kell oldani. A várható érintettségekről a beruházást előkészítő tervek készültek, amelyben rögzítették a szükséges átépítési és kiváltási igényeket.

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

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

- az Illatos út átépítése során az NÁ 800 öv ipari vízvezeték 650 m hosszon, egy NÁ 150 öv ivóvíz vezeték 320 m hosszon, valamint egy NÁ 150 öv ivóvíz vezeték 375 m hosszon kiváltásra kerül.
- az Illatos út – Gubacsi út csomópontjában NÁ 600 öv, NÁ 300 öv és NÁ 100 öv ipari és ivóvíz vezetékszakaszok kiváltásra kerülnek.
- a Gubacsi út átépítése egy NÁ 100 öv ivóvízvezeték szakasz kiváltásával jár 400 m hosszon.
- a Timót utca burkolat felújítása miatt egy NÁ 150 öv vízvezeték kiváltása szükséges 270 m hosszon.

A beruházás során megszüntetendő, lebontandó épületek vízbekötéseit a felépítmények bontásával egyidejűleg el kell bontani.

### 6.2.3 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 útépítés nyomvonala meglévő vízvezetési hálózati nyomvonalakat érint, amelynek védelmét, szükség esetén a kiváltását az útépítés 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.

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

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

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

### 6.2.4 Villamosenergia ellátó hálózat

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

A többi közműhöz hasonlóan a tervezett útépítés és a környezetének a rendezése meglévő villamosenergia hálózatokat is érint, amelyeknek elbontását, átépítését az útépítés kapcsolt beruházásaként kell megoldani. Ezeket a feladatokat az előkészítő tervekben részletezték. Az Illatos úton és a Gubacsi úton kiváltásra kerül a meglévő középfeszültségű 10 kV-os hálózat. Az

Illatos útról a tervezett hídhoz vezető útpálya miatt a déli oldalon elbontásra kerül egy épített házas transzformátorállomás. Az elbontásra javasolt transzformátor állomás helyett, a kialakítandó zöld területen egy-egy kompakt betonházas transzformátorállomás elhelyezésre tervezett, amelyek a kiválásra kerülő kábelívekre kerülnek majd felfűzésre.

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

### 6.2.5 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.

### 6.2.6 Távhőhálózat

A tervezett úthálózat fejlesztési javaslatának megvalósítása 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 a helybiztosítás fenntartásra kerül.

### 6.2.7 Elektronikus hírközlési hálózat

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

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

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

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

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

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

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett				
		Ivóvíz gerincezeték			Kiváltandó vezetékszakas
		Ivóvíz főnyomóvezeték (F. Vízművek távlati terve alapján)			Átépitendő vezetékszakas
		Ivóvíz elosztóvezeték (20-as Pesti alap zóna)			Módosítással érintett terület határa
		Ivóvíz elosztóvezeték (56-os Széchenyi utcai zóna)			

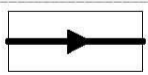
Megjegyzés: A kerület, benne a módosítással érintett terület a 9/2019. (VI. 14.) MMV rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

Meglévő      Tervezett



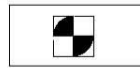
Egyesített főgyűjtő csatoma



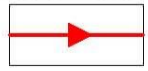
Kiváltandó csatornaszakasz



Egyesített gyűjtőcsatoma



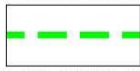
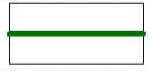
Átemelő műtárgy



Elválasztott rendszerű gyűjtőcsatoma



Módosítással érintett terület határa



Csapadékvíz csatoma

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

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

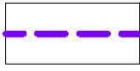
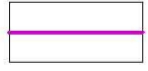
Meglévő      Tervezett



132 kV-os villamosenergia főelosztóvezeték biztonsági övezettel



Kiváltandó vezetékszakasz



10 kV-os villamosenergia földkábel



Módosítással érintett terület határa



Kisfeszültségű villamosenergia hálózat

10/0,4 kV-os transzformátor állomás



# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



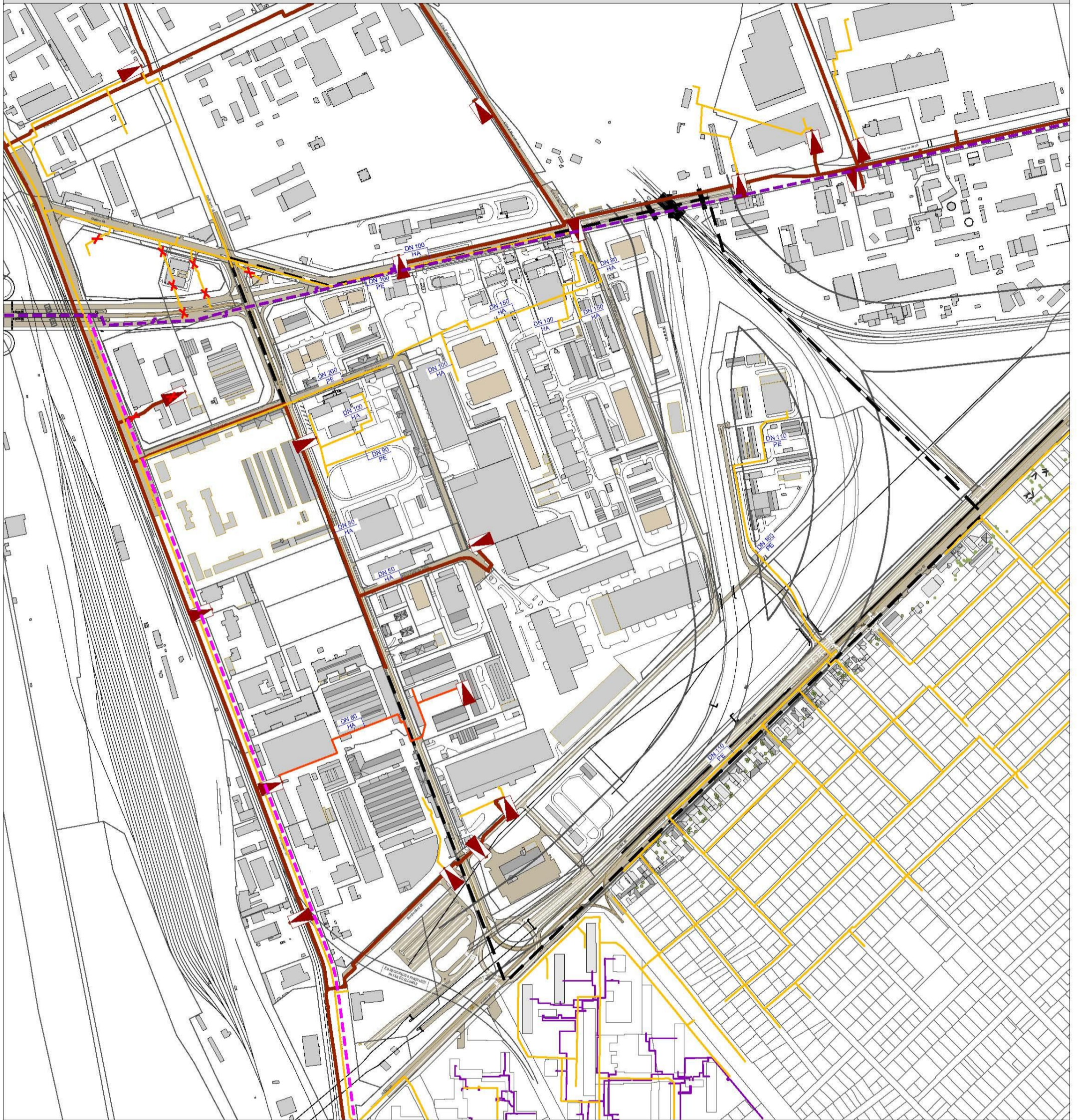
### JELMAGYARÁZAT

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)			Módosítással érintett terület határa
		Elektronikus hírközlési hálózat (NSN)			

# BUDAPEST IX. KERÜLET UNIX TELEPHELY ÉS KÖRNYÉKE

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



### JELMAGYARÁZAT

Meglévő      Tervezett

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték			Megszüntetendő vezetékszakasz
		Középnomású földgázvezeték			Távhő gerincvezeték (az előkészítő tervek alapján)
		Kisnyomású földgázvezeték			Távhő gerincvezeték (TSZT alapján rögzített további nyomvonal)
		Gáznyomáscsökkentő			Módosítással érintett terület határa
		Táv hővezeték			

## **6.3 TÁJRENDEZÉSI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT**

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

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

Nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a beépített területek gazdasági szerepe növekszik, a lakóterületek, intézmények kiszorulnak. Az átminősítés, illetve a korábbi övezeti építési paraméterek megtartásával vagy kismértékű növelésével a környezethasználat szempontjából nem okozna terhelés növekedést, ugyanakkor ezen területeken szükségessé válik az infrastruktúra fejlesztés, sok helyen szükséges a kármentesítés, és egyre nagyobb szükség van a megfelelő burkolt felületek növelésére.

A gazdasági területeken belül elaprózott, sok esetben - átláthatatlan - tulajdon vagy/és telekszerkezetet javasolt felszámolni.

Valamennyi esetben az intenzívebben beépített területhasználat irányába mutató változásoknál hangsúlyt kell fektetni a későbbiekben is élhető környezet kialakítására, Ennek érdekében olyan közlekedési hálózatot javasolt a tulajdonosi kör egyeztetésével megvalósítani, amelyek a közlekedésbiztonság mellett garantálják a katasztrófavédelem, és közüzemi forgalom gyors megközelítését, csökkentik a klímaváltozás hatásait, segítik az utca és városkép pozitív változását.

Kis arányban ugyan, de vannak olyan területek, melyek magas zöldfelületi értékkel rendelkeznek. Ezen területek esetében elsődleges szempont, hogy a zöldfelület magas aránya a továbbiakban is megmaradjon, a meglévő zöldfelületi értékek jelentős része megőrzésre kerüljön.

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

### **6.3.1 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

A táj- és természetvédelem feladatkörébe tartozik az országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek, helyi jelentőségű tájképi, természeti értékek, térségi szintű ökológiai rendszerek védelme. 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 látványok megőrzése, a tájképvédelmi területek lehatárolása, de a jelenlegi városrészben ilyen védendő tájképvédelmi, településképvédelmi területek nincsenek, ezért nem kerültek lehatárolásra.

### **6.3.2 Zöldfelületi rendszer fejlesztése**

Az erdőmaradványos területek, a jelentős méretű idős növényállományú kertek, és intézménykertek, a megmaradt és új fasorok, a telepítésre javasolt fasorok és erdők biztosítják az ökológiai és zöldfelületi rendszer teljesebbé tételét.

A rekreációs célú zöldfelületek aránya csak kis mértékben, de az esztétikai célú zöldfelületek aránya jelentősen növelhető. Annak érdekében, hogy a terület minőségi környezetet biztosítson, szükséges a jelenlegi zöldfelületi rendszer funkcióinak átértékelése, fejlesztése.

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

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

- Összefüggő, egységes zöldfelületi rendszer kialakítása, növelése, megújítása, fenntartása.
- A zöldfelületek ökológiai és használati értékének növelése, a zöldterületek elérhetőségének és minőségének javítása.
- A zöldfelületek vizuális, esztétikai célú fejlesztése.
- Parkfenntartásba bevont területek kibővítése, zónák létesítése, kibővítése, fasorok állapotfelmérése, felújítása és telepítése, falak, tetők, tűzfalak zöldítése, véderdők, kiegészítő zöldfelületek megőrzése, kiegészítése, telepítése és megvalósítása.
- A meglévő zöldfelületeken kerti berendezések, játszó/sportterek építése; új lakóterületen közös zöldfelületet létesítése; intézménykertek korszerűsítése.
- A helyi lakosság és intézmények bevonása a települési zöldfelületek tervezésébe és fenntartásába.
- Az igénybevételre kerülő biológiailag aktív felületek magas biológiai aktivitású területek létesítésével történő területi pótlása.
- A települések talajának védelme, a talaj funkció megőrzését biztosító burkolatok kialakítása.
- Magas biológiai aktivitású, kondicionáló zöldfelületek, illetve védő erdők telepítése a környezetterhelések mérséklése érdekében.
- Lakosság részvétele a települési zöldfelületek tervezésében, a közparkok gondozásában, felújításában.
- A magántelkeken 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, annak főbb tengelyei mentén

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

- A vízfelületek és növényzettel borított felületek arányának növelésével elérhető a hőmérséklet csökkentése, mert kedvezően hatnak a mikro- és mezoklímára, valamint hőszabályozási folyamatokra.
- A kritikus területek árnyékolásával - lombkorona növeléssel - csökkenthető a besugárzás mértéke, a burkolt felületek túlzott felmelegedése megelőzhető, a növényzet hőtároló képessége és párologtatása, valamint a tetők és a felszín vízvisszatartó képességének növelése fokozható.

- A többszintű növényállomány ültetésével, úgynevezett szűrő zónák kiépítésével a felszínhez közeli levegőáramlás növelése érhető el, ami a szennyezett levegő kiszellőzését, a szennyezések koncentrációjának csökkentését segíti.

## **6.4 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

---

A településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaságvédelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában.

### **6.4.1 Talaj-, talajvíz- és vízbázis-védelem**

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

A hidrogeológiai adottságból következően a felszíni és felszín alatti vizek védelme kiemelt feladat.

A 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 szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetőek.

Semmilyen tevékenység nem folytatható amely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja. A technológiai eredetű szennyvíz tisztítását a vonatkozó rendeletek szerint a telephelyen 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 maradéktalanul el kell távolítani, azonban a területen található kutak (ivóvíz kút, tűzoltó kút) 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.

A termőföld, talaj és vizek védelme érdekében elengedhetetlenül fontos mind az átmeneti, mind az ideiglenes funkciók, mind a parkolók esetében, a reális igények felmérése. A parkolók kialakítása csak kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal ellátva történhet, melyről a csapadékvizek összegyűjthetők és hordalékfogó, olajfogó műtárgyon keresztül befogadóba vezethetők.

Az ideiglenes rövid ideig tartó terhelés, lélegző szilárd burkolat (murva), illetve mobil közlekedőfelületek kihelyezését sem indokolja még ideiglenesen sem, ugyanis ennek felszámolása után keletkezett károk maradandóbb sérülést okozhatnak a termőföld használhatóságában, költségei pedig igen magasak. A gyepfelületek képesek regenerálódni, és a potenciális talajszennyezés is átmeneti.

#### **6.4.2 Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás**

A működés, üzemeltetés során keletkező hulladékok a település kommunális hulladékkezelés rendszerén belül továbbra is kezelhetőek. A szervezett hulladékgyűjtés ellenére mindig problémát jelent az illegális hulladéklerakás, szemetelés, amely miatt keletkező károk ellen nem elegendő az évente egy-két alkalmas kampány szerű mentesítés, szükséges a szankciók bevezetése, az ellenőrzés megteremtése, a tájékoztatás, a nevelés erősítése. A közterületekről, fejlesztési területekről az építkezés kezdete előtt az elhagyott hulladékokat össze kell gyűjteni és a városi kommunális hulladéklerakóra szállítani.

A keletkező kommunális szilárd és ipari nem veszélyes hulladékokat rendezetten kell gyűjteni és rendszeresen kijelölt hulladéklerakó-helyre történő elszállításáról gondoskodni kell. Az intenzíven látogatott, és a jelentősebb közösségi használatú területeken megfelelő számú hulladékgyűjtő kihelyezésével és azok megfelelő időközönkénti ürítésével is lehet óvni a környezetet.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként 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 kezelendők azok a hulladékok, amelyek a bontás vagy tereprendezés során vizsgálatra kerültek és a jogszabályi határértékeket meghaladó mértékben tartalmaznak környezetkárosító anyagokat.

#### **6.4.3 Levegőminőség védelme**

A közlekedési eredetű légszennyezés miatt a gépjárműforgalommal terhelt közutak mellett levegőtisztaság-védelmi szempontból feltétlenül indokolt zöldsáv kialakítása, vagy a meglévő intenzitásának növelése, kivéve ahol az út erdőterületen, illetve erdőszült területek mellett halad. A közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében, a diffúz

légszennyezést okozó kiporzások megszüntetésében, a többszintű növényzettel kialakított zöldsávoknak nagy szerepük lehet, 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 kell 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, kerékpáros közlekedés feltételeit.

A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő invazív és gyomnövényektől való megóvása a tulajdonosok kötelessége, de erre való figyelmeztetés többször is indokolt lehet egyes területek esetében.

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

#### **6.4.4 Zaj és rezgésvédelem**

A közlekedésből származó zajterhelés kérdései összefüggenek a levegőterhelésnél tárgyaltakkal.

Az új ipari létesítések a környezetvédelmi hatóság ellenőrzése mellett csak ott valósulhatnak meg, ahol a környezetben nincs védendő épület, helység, terület.

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

#### **6.4.5 Bűz elleni védelem**

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

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

#### **6.4.6 Klímaváltozás hatásainak mérséklése**

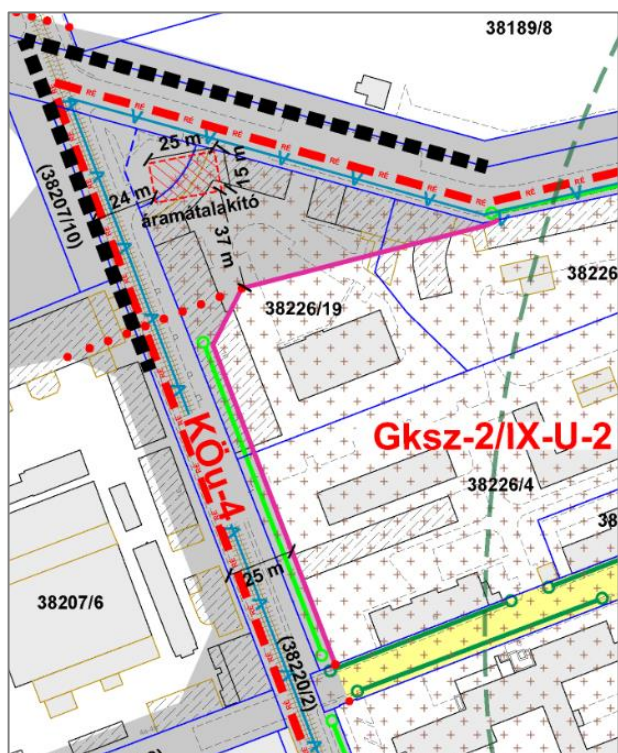
A zöldfelületi javaslatokban megfogalmazottak mellett javasolt a megújuló energiaforrások részarányának növelése (nap-, szél-, víz-, geotermikus energia, biogáz, szilárd biomassza hasznosítás, hidrogén alapú energiatermelés). A települési energiagazdálkodás klímatudatos átalakítása az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése a közlekedésmódok és

növénytelepítés mellett jelentősen javítható a megfelelő épületszigeteléssel a meglévő épületek és új technológiák alkalmazásával új épületek esetében.

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

## 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 módosításokat volt szükséges átvezetni:



### Gubacsi út – Illatos út kereszteződése:

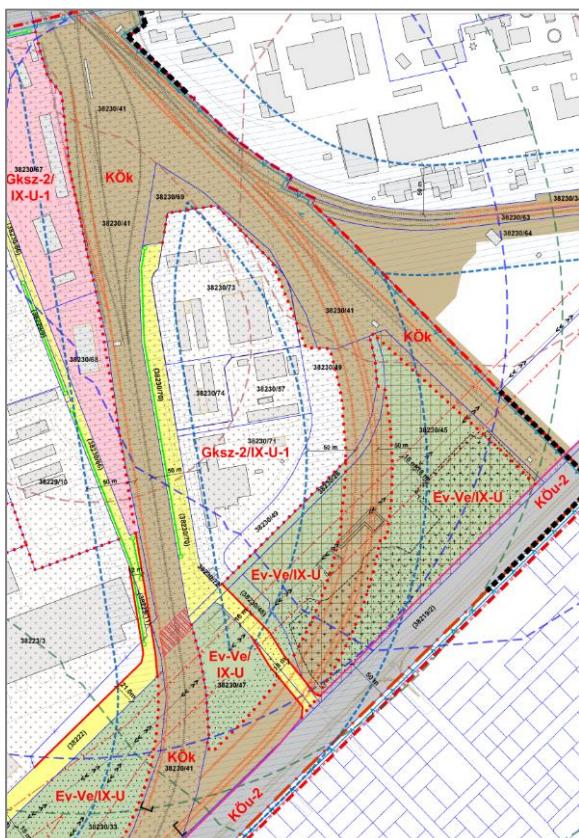
A közterület szabályozása a tervezett Galvani körút – Illatos út – Gubacsi út csomópont területigényéhez igazodva került feltüntetésre a fővárosi TSZT folyamatban lévő módosítása alapján. Az Illatos út déli részén húzódó szabályozási vonal a NIF Zrt. által megküldött tervezett kiszájtítási vonalhoz igazodik, mely némileg eltér a Főváros által megküldött TSZT digitális állományától. A szabályozási vonallal érintett ingatlanokon található épületek „szabályozás érdekében bontandó / bontással érintett épület” jelölést kaptak.

A szabályozás során a módosítás alatt álló TSZT szerkezeti tervlapján kijelölt főutak területe „Fővárosi érdekű szabályozási vonal” jelöléssel került kiszabályozásra, mely új elemként kerül feltüntetésre a terven.

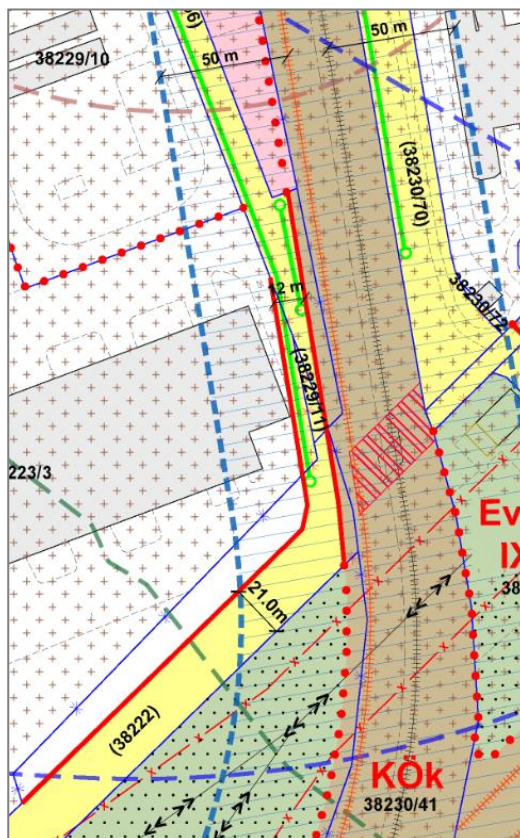
A közlekedésfejlesztéshez kapcsolódóan áramátalakító építmény elhelyezését tervezik az újonnan kiépülő csomópontban, mely számára a terv – az előzetes egyeztetéseknek megfelelően – egy 15x25 m kiterjedésű építési helyet jelöl ki.



## Kelebiai vasútvonal és a körvasút menti körút területe:



KÖk jelű vasúti terület a tervezett vasúti fejlesztés felszíni szakaszán

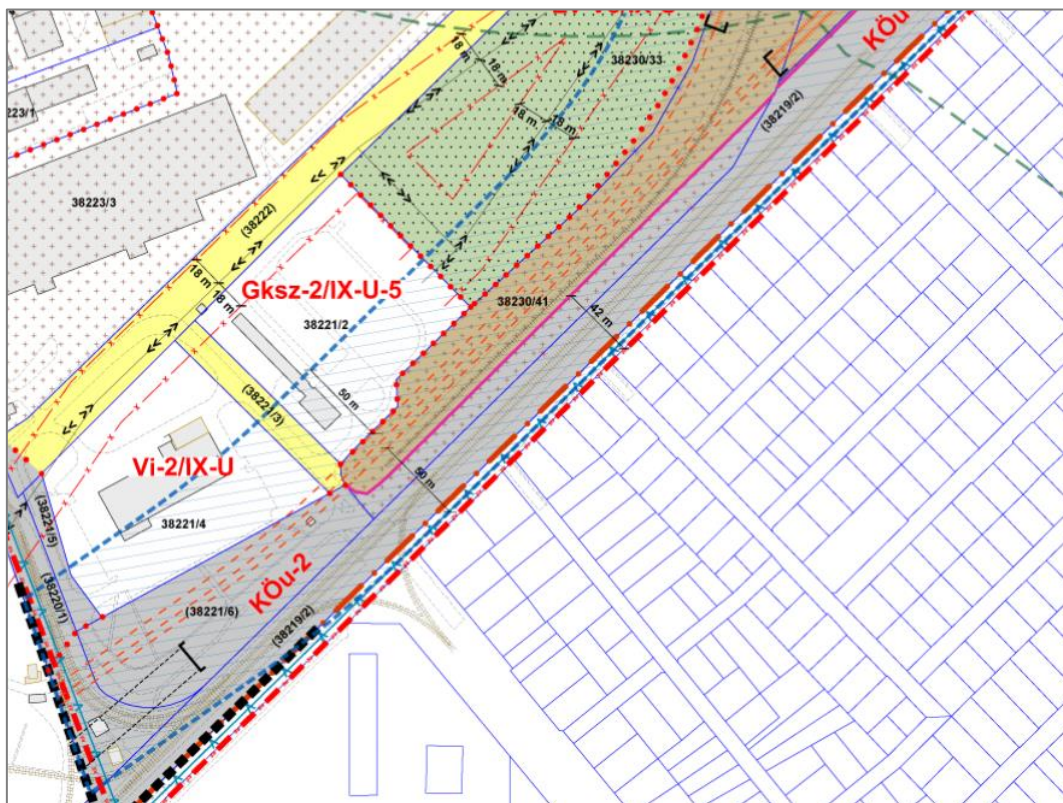


Külső Mester u. és Szabadkai út meghosszabbításának találkozási pontja a vasúti terület mentén

Szintén a hatályos TSZT alapján kerül módosításra a **KÖk** jelű vasúti terület határa, mely a tervezett Kelebiai vasúti fejlesztés során kiépítendő új vágányok területigényéhez igazodik. A TSZT-n a területfelhasználási egység területe irányadó területbiztosítással került feltüntetésre, melynek következtében a határa az FRSZ rugalmassági szabályinak értelmében némileg módosítható a kerületi szabályozás készítése során. Erre egy helyen volt szükség, a Külső Mester utca, valamint a Szabadkai út meghosszabbításában kijelölt közterület találkozásánál, ahol a vasúti terület minimális szűkítése volt szükséges a tervezett közút 12,0 méteres szabályozási szélességének eléréséhez.

A szabályozási terv a Kelebiai vasútfejlesztés során megmaradó vasúti vágánytengelyek feketével, a tervezett vágánytengelyek pirossal tünteti fel. A terv a hatályoshoz hasonlóan külön jelzi a felszín alatt vezetett, tervezett vasúti vágányok nyomvonalának tengelyét.

A vasút 50 méteres védőtávolsága a meglévő/maradó és tervezett vágánytengelyek figyelembe-vételével módosul.



Vasútfeljesztés – felszín alatti szakasz

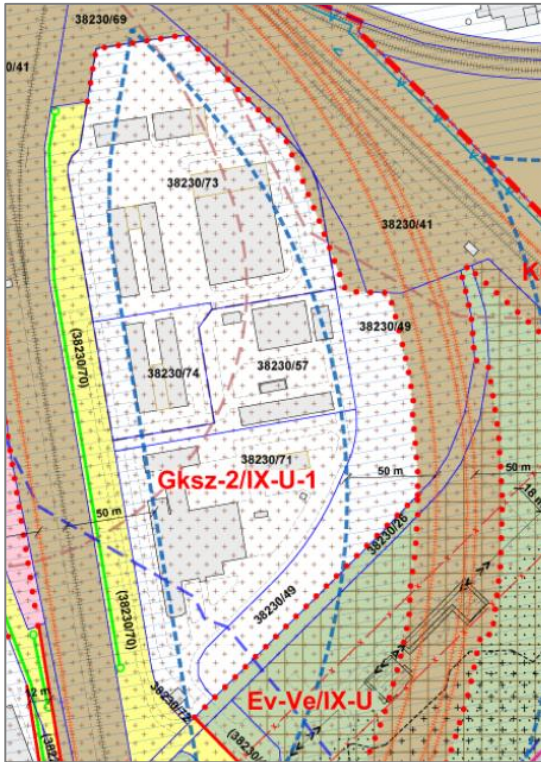
A vasúti területtől délre húzódó Határ út kiszélesítése a tervezett körvasút menti körút későbbi területigényéhez igazodva szintén a TSZT területfelhasználási tervlapjának vonalai alapján történt, csakúgy, mint a hatályos terven. A közlekedési tervek alapján új elemként – fekete szaggatott vonallal – kerül feltüntetésre az új terven a tervezett körút felszín alatti műtárgyban vezetett szakasza.

#### **TSZT szerkezeti tervlapjainak egyéb elemei:**

A 2021. április 3-án hatályba lépett új TSZT-n a korábban a véderdők területén alkalmazott „Ev” jelölés „Ev-Ve” jelölésre módosult, mely átvezetésre került az új szabályozási terven.

A TSZT 2., Közlekedési infrastruktúra elemeket rögzítő tervlapján, a Határ út mentén jelölt tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala szintén feltüntetésre került az új terven.

A TSZT 5., Környezetvédelmi tervlapján feltüntetett veszélyes üzemek veszélyességi zónáinak vonalai, valamint a „potenciálisan talajszennyezett terület” jelöléssel érintett telkek némileg módosultak a hatályos szabályozási terven feltüntetettekhez képest, így ezek az új terven javításra kerültek.



### Tartós környezetkárosodással érintett ingatlanok:

A szabályozási terven feltüntetett, az egyes ingatlanok tulajdoni lapján bejegyzésre kerülő „tartós környezet-károsodás” jelölés az új terven szintén módosul, mivel az ábrán látható 38230/73 és 38230/74 hrsz.-ú (korábban a 38230/51 hrsz.-ú) telek esetén a bejegyzés lekerült a tulajdoni lapról. Tartós környezetkárosodással így ezután már csak a 38230/45 hrsz.-ú ingatlan érintett.

A szabályozási terv **jelmagyarázata** az alábbi elemekkel bővül a módosítás során:

	<b>Szabályozási vonal   Fővárosi érdekű szabályozási vonal</b>
	<b>Építési hely</b>
	<b>Szabályozás érdekében bontandó, bontással érintett épület</b>
	<b>Tervezett vasút nyomvonala felszínen / felszín alatt</b>
	<b>Tervezett közúti alagút</b>
	<b>Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala</b>

Ezekon kívül néhány, a jelmagyarázatban már szereplő elem grafikailag módosult, tartalmilag azonban ezen elemek nem változtak.

### A rendelet szövegét érintő módosítások:

Jelen módosítás célja elsősorban a hatályos TSZT és a szabályozási terv összhangjának megteremtése, valamint a tervezett közlekedésfejlesztések megvalósíthatóságának biztosítása. A szabályzat előírásainak módosítására így első sorban a szabályozási tervvel való összhang megteremtése okán volt csak szükség.

Fentiekon kívül a jogszabályszerkesztésről szóló jogszabály előírásainak megfelelően, az építési övezetek és övezetek határértékeit tartalmazó táblázatok egy új, 2. mellékletbe kerültek.

## 8 FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

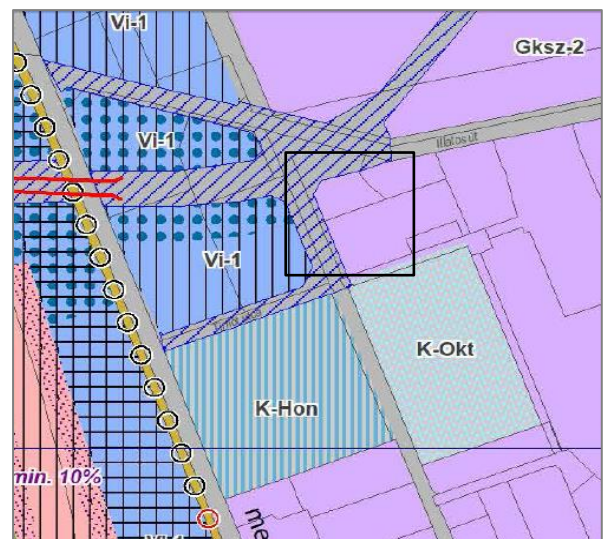
A Trk. 20. § (1) bekezdése alapján a kerületi szabályozási terveknek minden esetben összhangban kell készülniük a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervvel, illetve Fővárosi Rendezési Szabályzattal. Jelen KÉSZ módosítás során ennek megfelelően a hatályos fővárosi településrendezési tervek, valamint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

### 8.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

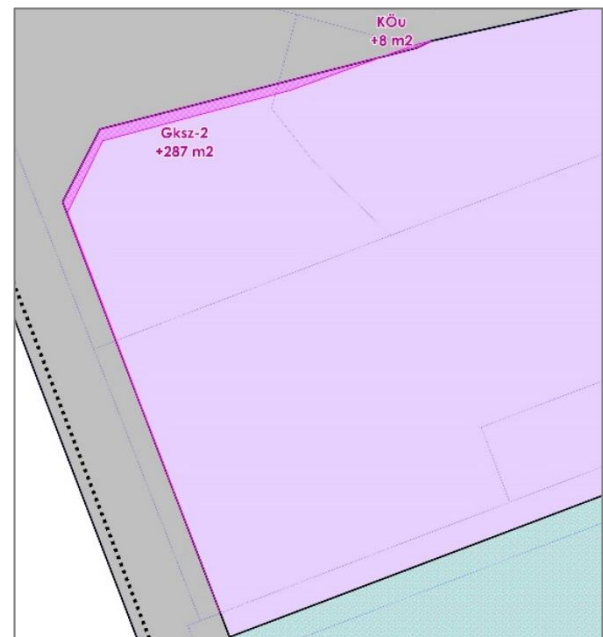
#### 8.1.1 TSZT Szerkezeti tervlap - Területfelhasználás

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

A tervezési terület észak-nyugati sarkában található tervezett csomópont környékén némi eltérés mutatkozott a TSZT területfelhasználása, valamint a NIF Zrt. által szolgáltatott tervezett kisajátítási vonal között. A szabályozási terv készítése során a közlekedéstervezők tervei 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.

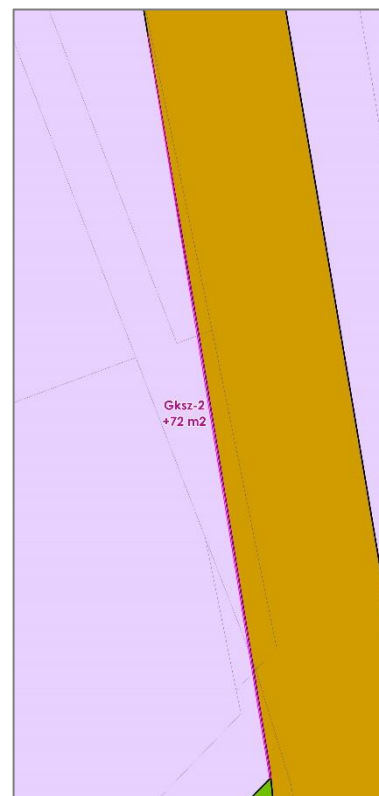
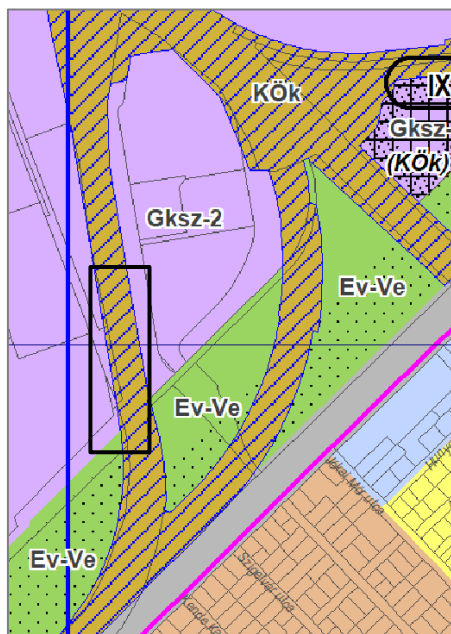


TSZT – eseti módosítás (kivágat)



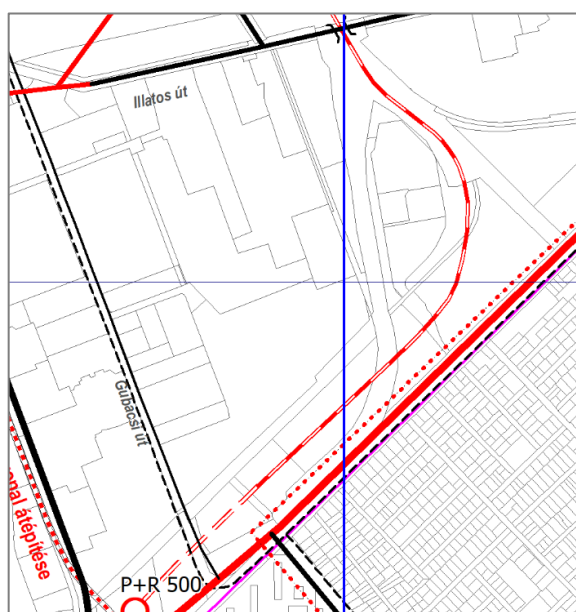
TSZT-SZT eltérés

Hasonlóan kis jelentőségű módosítás érinti a KÖk jelű, irányadó területbiztosítással jelölt területfelhasználási egységet is a Külső Mester utca folytatásában kiszabályozott új közút miatt. A szomszédos Gksz-2 jelű területfelhasználási egység területe ennek köszönhetően mindössze 72 m<sup>2</sup>-rel nő.



### 8.1.2 TSZT Szerkezeti tervlap - Közlekedési infrastruktúra

A tervlapon feltüntetésre került a Kelebiai vasútfejlésztés felszín feletti és alatti tervezett nyomvonala, mely a szabályozási tervlapon a tervezett körvasút menti körút területigényéhez igazodva került felrajzolásra.



TSZT – Közlekedési tervlap (kivágat)



SZT módosítás – felszíni és felszín alatti meglévő és tervezett vasútvonalak

### 8.1.3 TSZT Szerkezeti tervlap - Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A szabályozási terv módosítása során átvezetésre került a tervezési területet érintő veszélyességi zónák, illetve a potenciálisan talajszennyezett területek lehatárolása a TSZT-ről, tekintve, hogy ezek határa némileg módosult a korábban hatályos tervekben szereplőkhöz képest.

### 8.1.4 TSZT Szerkezet tervlap - Védelmi, korlátozási tervlap

A szabályozási tervlapon módosításra került a vasút 50 m-es védőtávolsága, a tervezett vasútvonal nyomvonalához igazodóan. A területen keresztül haladó 132 kV-os távvezeték és ennek védőtávolsága nem módosul.

## 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.

A területre meghatározott beépítési sűrűségi értékek a fővárosi településrendezési eszközök a KÉSZ elfogadása óta történt módosításai során nem változtak, a Bsá/Bsp értékeknek való megfelelés igazolása csupán a területfelhasználási egységek – így az egyes építési övezetek területének módosulása miatt válik szükségessé.

### 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.

$$\mathbf{bs = bsá + bsp}$$

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

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

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

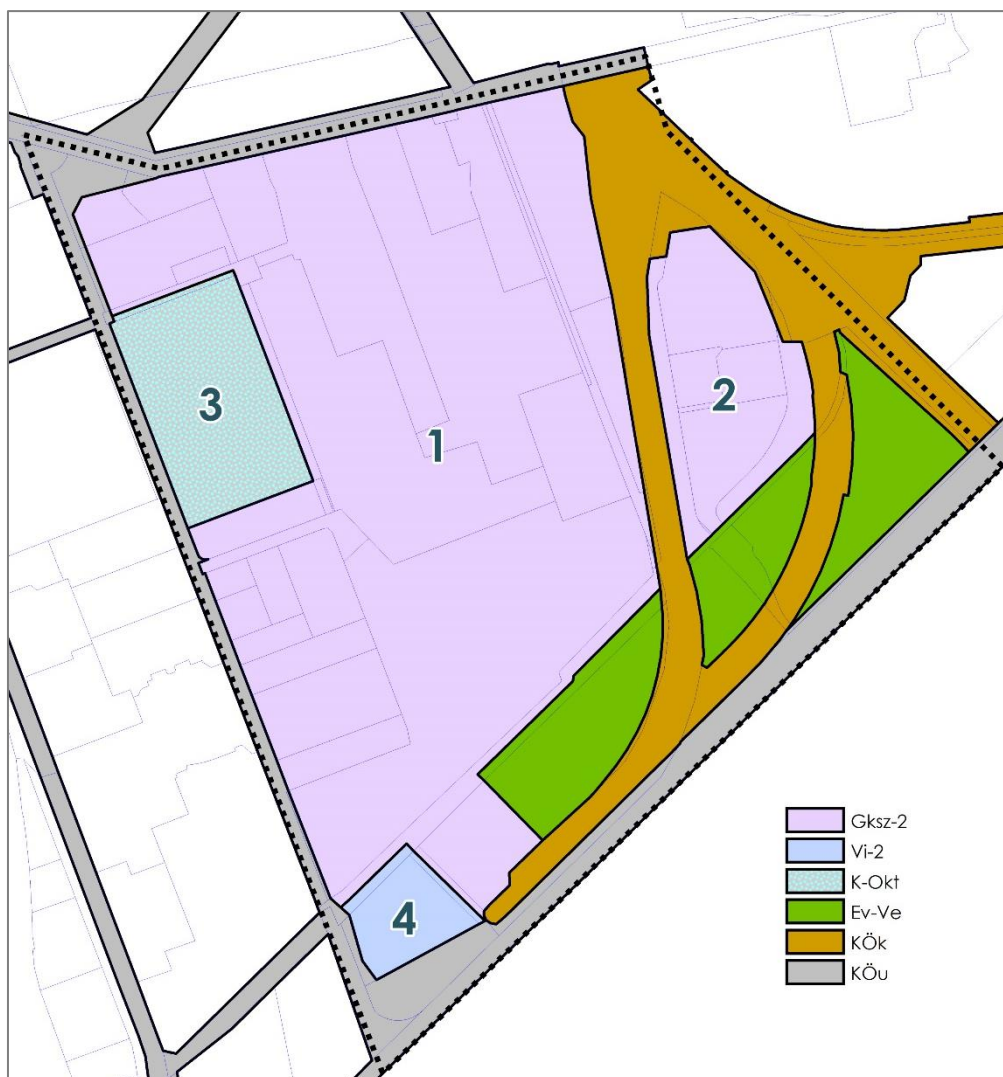
$$\mathbf{szm = szmá + szmp}$$

## 8.2.2 A legkisebb zöldfelületi átlagérték

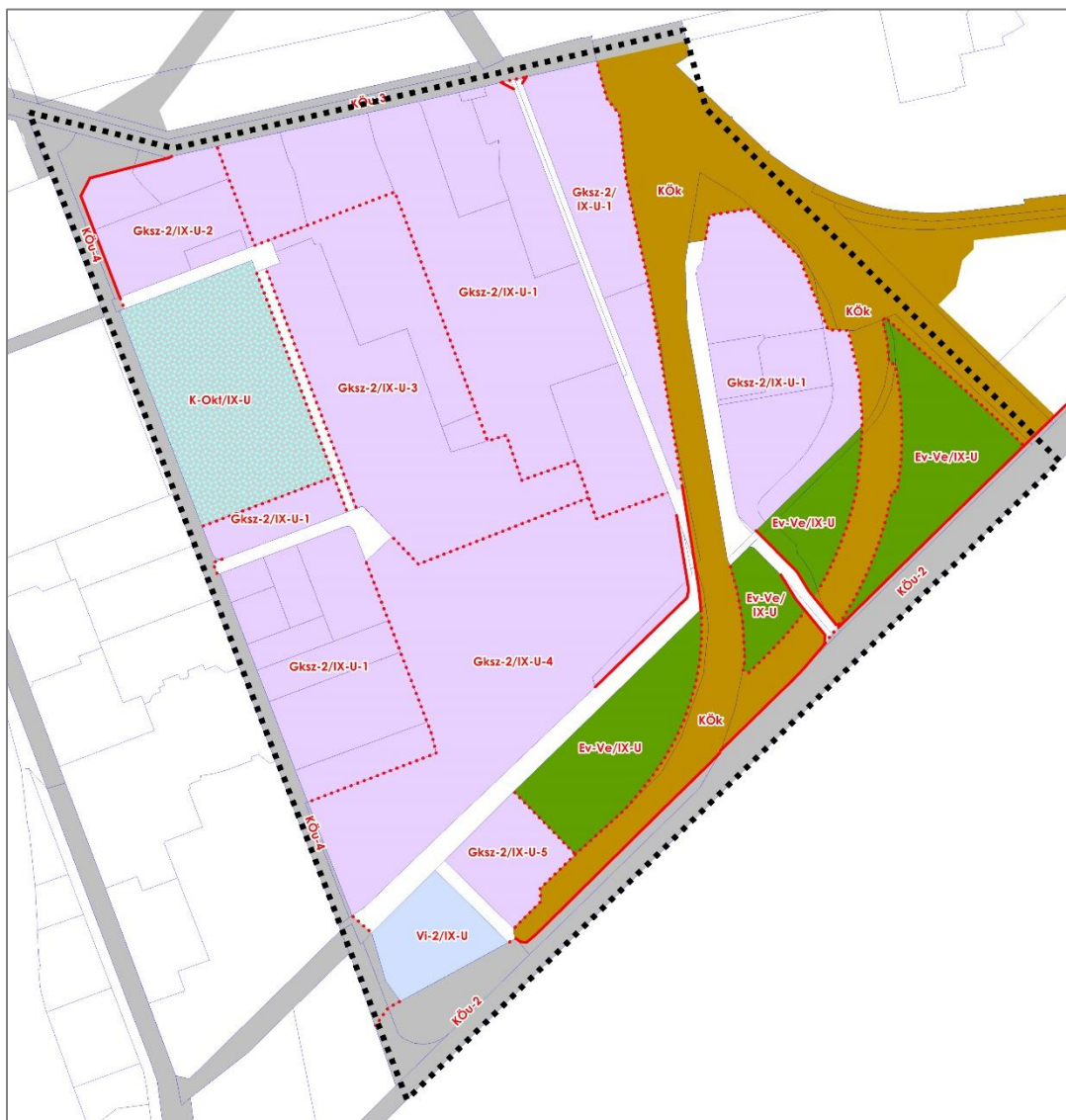
A fővárosi TSZT a beépítési sűrűségi értékeken felül egyes területfelhasználási kategóriák esetében a legkisebb zöldfelületi átlagértéket is meghatározza. A zöldfelületi átlagértéknek való megfelelést a kerületi szabályzat készítése során csupán a 3 hektárnál nagyobb kiterjedésű és a jelentős változással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

A tervezési területen egy darab Vi-2 jelű területfelhasználási egység található, melyre a TSZT 25% minimális zöldfelületi átlagértéket határoz meg, ennek területe azonban csak 1,5 hektár, így a fent említett igazolás nem szükséges.

## 8.2.3 Az FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása



TSZT - beépítésre szánt területfelhasználási egységek – átnézeti ábra



Szabályozási terv – Építési övezetek (átnézeti ábra)

1		FRSZ 2021		Gksz-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Bruttó területe m <sup>2</sup>	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	423 698	847 396	0	
<b>CSÉSZ 2017</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/IX-U-1	189 904	1,50	0,50	284 856	94 952
Gksz-2/IX-U-2	23 120	2,00	0,00	46 241	0
Gksz-2/IX-U-3	75 730	1,50	0,50	113 595	37 865
Gksz-2/IX-U-4	96 467	1,50	0,50	144 701	48 234
Gksz-2/IX-U-5	12 424	1,50	0,50	18 636	6 212
Összesen		423 698		608 029	187 263
<b>Bsa   Szma</b>					
847 396	>	608 029	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	239 367
<b>Bsa tartalék   Szmp</b>					
239 367	>	187 263	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	52 105



2		FRSZ 2021		Gksz-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe m <sup>2</sup>	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,00	0,00	54 115	108 229	0	
<b>CSÉSZ 2017</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/IX-U-1	46 691	1,50	0,50	70 037	23 346
Összesen	46 691			70 037	23 346
		<b>Bsa   Szma</b>			
108 229	>	70 037	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	38 192
		<b>Bsa tartalék   Szmp</b>			
38 192	>	23 346	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	14 846

3		FRSZ 2021		K-Okt	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe m <sup>2</sup>	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
1,50	0,75	46 919	70 379	35 189	
<b>CSÉSZ 2017</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
K-Okt/IX-U	45 712	1,50	0,75	68 567	34 284
Összesen	45 712			68 567	34 284
		<b>Bsa   Szma</b>			
70 379	>	68 567	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	1 811
		<b>Bsp   Szmp</b>			
35 189	>	34 284	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	906

4		FRSZ 2021		Vi-2	
Sűrűség		Területfelhasználási egység össz. Brutto területe m <sup>2</sup>	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp		Általános	Parkoló	
2,25	1,00	15 502	34 880	15 502	
<b>CSÉSZ 2017</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Vi-2/IX-U	13 068	2,25	1,00	29 403	13 068
Összesen	13 068			29 403	13 068
		<b>Bsa   Szma</b>			
34 880	>	29 403	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	5 478
		<b>Bsp   Szmp</b>			
15 502	>	13 068	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	2 435

## 9.1 RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészeiben 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.

### 9.1.1 Történeti leírás, régészeti örökség felmérése

A vizsgált területről régészeti lelőhely nem ismeretes. A legközelebbi lelőhely a Soroksári út 158. alatt található, ahol 1951-ben homokkitermelés közben sírokra bukkantak. Az akkori Lámpagyár területén 5 avar kori sír került feltárássra. Agyagedény, vaskés, bronz övveret, bronz hajkarikák kerültek a Budapesti Történeti Múzeumba. Hitelesítő feltárássra nem került sor. A népvándorlás kori temető kiterjedése, határai mind a mai napig ismeretlenek. A környéken, az Illatos-árok északi oldalán még két avar temetőről van tudomásunk. Egyik a Ferencvárosi teherpályaudvar helyén valaha volt marhalegelőn került elő még a XIX. század második felében, a másik az Illatos-árokhoz a Határ út kezdete táján lévő szakaszára lokalizálható. A Ferencvárosi pályaudvar területén még a XIX. században létezett régi lóversenytérré 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.létk.1494-1495* és *BTM RO népv.f.létk.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* Isz: 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* Isz: 479-77
- Fabó Beáta, Holló Szilvia Andrea: *Budapest térképeinek katalógusa*. 1–5. köt. Budapest, 2003, Budapest Főváros Levéltára.

### 9.1.2 Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védelem alatt álló (jogsabályi 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 körúttól délre eső teljes kerületrészt magában foglalja egészen a Határ útig.

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

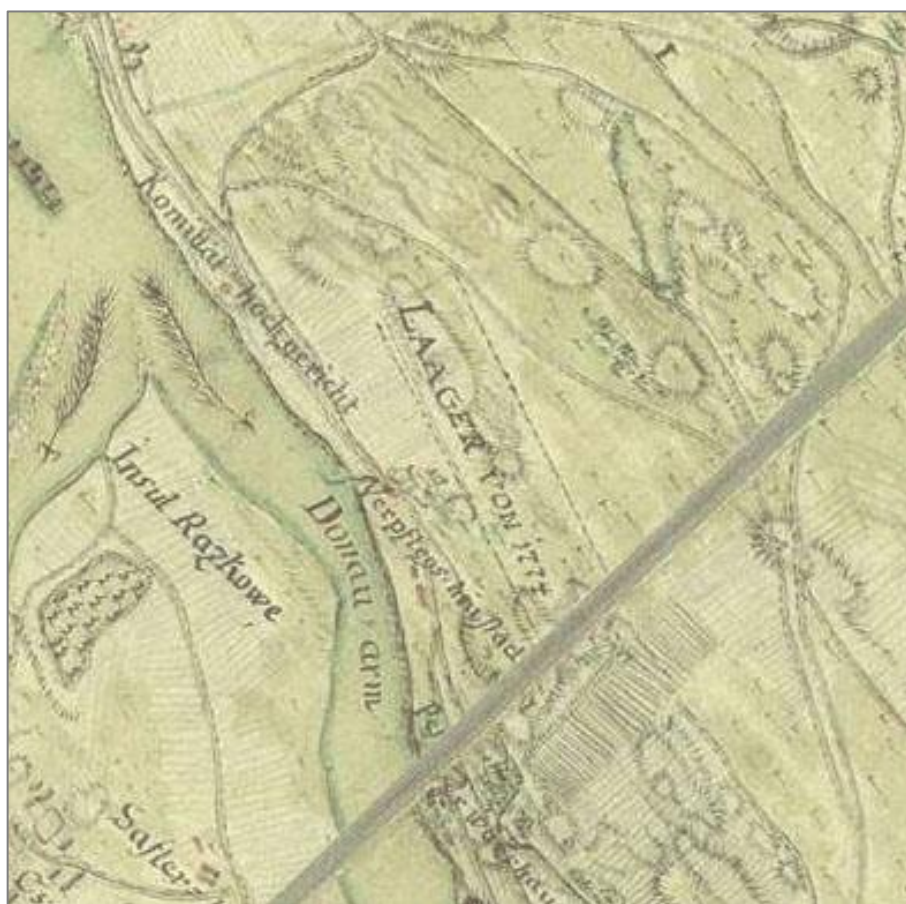
### 9.1.3 Az örökségi értékek elemzése

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

### 9.1.4 Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

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

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



Katonai felmérés részlete 1775-ből

Az 1775-ből származó felmérésen a területet katonai területként ábrázolják, ahol még nyoma sincs a terület lecsapolását szolgáló ároknak. Az első katonai felmérésen azonban már megjelenik a Duna és a mai Gubacsi út vonaláig megásott árok. A továbbiakban az 1823-as katonai felmérésen a mai Gyáli út vonaláig értek el, és azt lehet mondani, hogy 1852-re kiépült

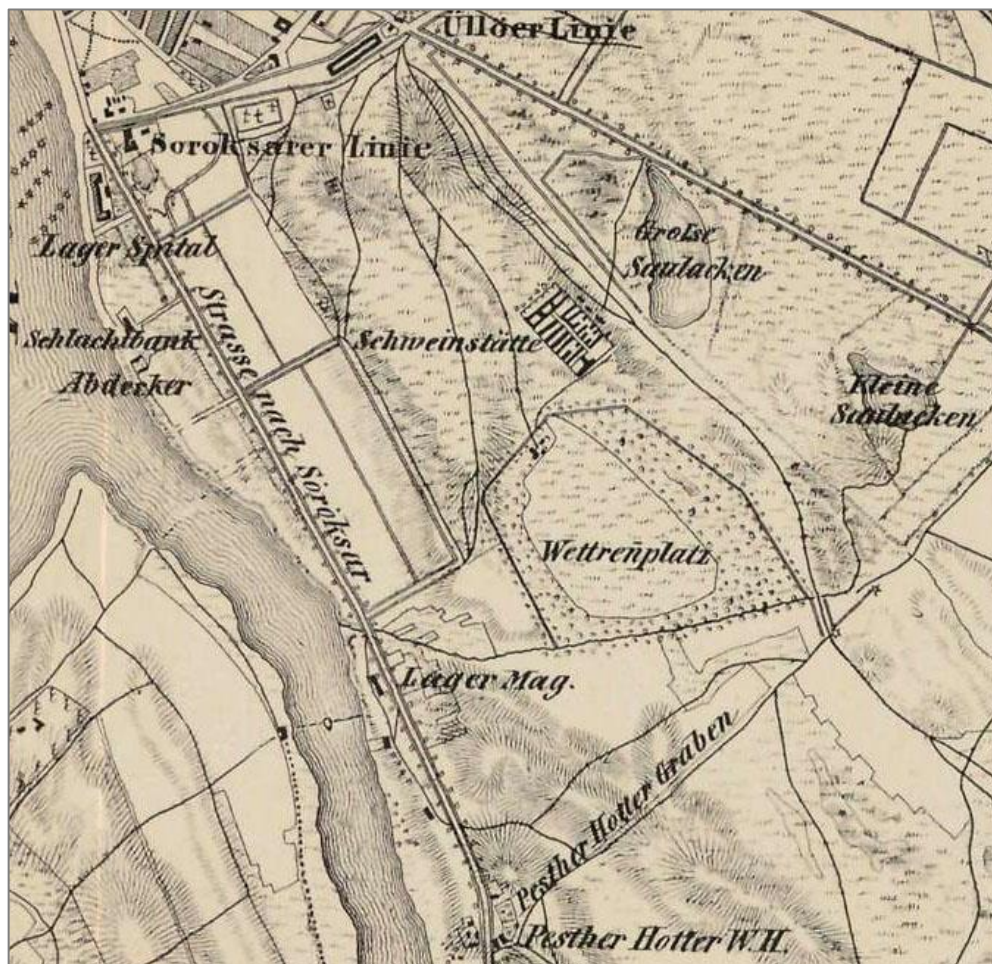
teljes hosszában a Horog utca térségében felállított sertéshizlaldáig. Ekkor még Lecsapoló ároknak nevezték, utalva arra, hogy eredetileg a talajvizek elvezetését szolgálta.



Részlet az első katonai felmérésből 1785-ből



Katonai felmérés részlete 1823-ból



Katonai célú felmérés részlete 1852-ből

A Pesti határ fennmaradt legkorábbi térképei itt a középkori és 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 Lóversenytér környékén lehet felfedezni, a vízjárta területből itt ábrázolnak a környezetükből kiemelkedő dombort.

### 9.1.5 Változtatási szándékok

A tervezési munka tartalma és célja a jelenleg hatályos terv aktualizálása a tervezett új Duna-híddal összefüggésben.

### 9.1.6 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.

### 9.1.7 Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

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

### 9.1.8 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 felügyelettől a próbafeltáráson át a teljes régészeti feltárásig terjedhet.

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

### 9.1.9 Összefoglaló

A vizsgált terület az itt talált, illetve környező leletek tükrében az avar korban volt régészetileg frekvenciált terület. Az Régi Lóversenyter (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.

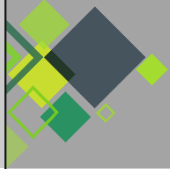
- **A szabályozási tervvel érintett terület teljes egésze a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által vezetett közhiteles nyilvántartása szerint a „Déli vasúti összekötő híd-Ferencvárosi pu.-Üllői út- Határ út-dél” elnevezésű, 66290 egyedi azonosító számon szereplő nyilvántartott régészeti lelőhely része.**
- **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



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ







**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2021.(.....) rendelete**

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest,  
IX. ker. UNIX telephely és környéke  
(a Határ út - Gubacsi út - Illatos út - a 38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt  
terület)**

**Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 22/2017. (IX. 13.) rendelete módosításáról**

**1.§** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. UNIX telephely és környéke (a Határ út - Gubacsi út - Illatos út - a 38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 22/2017. (IX. 13.) rendelete (továbbiakban: R.) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

*„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:”*

**2. §** Az R. 2.§ (2) és (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(2) A Szabályozási Területen*

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

*(3) 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. környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel vagy ez telken belül biztosítható, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött vagy rendelkezik környezethasználati engedéllyel;*
- 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 értékéből adódik össze.”

3. § Az R. 3.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
- b) fővárosi érdekű szabályozási vonal
- c) szabályozási szélesség
- d) építési övezet határa
- e) építési övezet, övezet jele
- f) kötelező megszüntető jel
- g) szabályozás érdekében bontandó / bontással érintett épület
- h) építési hely
- i) kötelező közterületi fásítás
- j) közúti átvezetési szolgálat
- k) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala.”

4. § Az R. 7.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A Szabályozási Területen újonnan létesítendő épületek legnagyobb párkánymagassága – a vonatkozó övezeti előírások együttes betartása mellett – a megengedett legnagyobb épületmagasság értéket

- a) 18 méternél kisebb legnagyobb épületmagasságig legfeljebb 3 méterrel,
- b) 18 méter épületmagasság fölött legfeljebb 5 m-rel haladhatja meg.”

5. § Az R. 12.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

6. § Az R. 13.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(12) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

7. § Az R. 14.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

8. § Az R. 15.§ (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(11) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

9. § Az R. 16.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

10. § Az R. 17.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az építési övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

11. § Az R. 18.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(12) Az övezeti hatértékeket a 2. melléklet határozza meg.”

**12. §** Az R. 20.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(3) Az övezetben a Gubacsi út – Illatos út keresztezésénél kijelölt építési helyen a villamos vonal üzemeltetéséhez áramátalakító részére szolgáló épület létesíthető.”*

**13. §** Az R. 22.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) A meglévő és tervezett vasútvonalak Szabályozási Terven jelölt 50,0 méteres védőterületén belül építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság által meghatározott módon folytatható.”*

**14. §** Az R. 23.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(3) Védőerdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető, kivéve meglévő más célú rendeltetésű telephely területén a rendeltetéshez szükséges mértékig kialakított parkolóhelyet.”*

**15. §** (1) Az R. 13.§ (1) bekezdés a) pontjában a „gazdasági funkció” szövegrész helyébe a „gazdasági tevékenység” szövegrész lép.

(2) Az R. 14.§ (1) bekezdés a) pontjában a „gazdasági funkció” szövegrész helyébe a „gazdasági tevékenység” szövegrész lép.

(3) Az R. 15.§ (1) bekezdés a) pontjában a „gazdasági funkció” szövegrész helyébe a „gazdasági tevékenység” szövegrész lép.

**16. §** (1) Az R. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. kiegészül 2. mellékletként jelen rendelet 2. mellékletével.

**17. §.** Hatályát veszti a R.

- a) 12. § (4) bekezdése,
- b) 13. § (4) bekezdése,
- c) 14. § (4) bekezdése,
- d) 15. § (12) bekezdése,
- e) 16. § (4) bekezdése,
- f) 17. § (4) bekezdése.

### **Záró rendelkezések**

**18. §** E rendelet 2021. ....-én lép hatályba.

Budapest, 2021. ....

**Baranyi Krisztina**  
polgármester

**Baloghné dr. Nagy Edit**  
címetes főjegyző

Záradék:

A fenti rendelet .....-án kihirdetve.

**Baloghné dr. Nagy Edit**  
címetes főjegyző

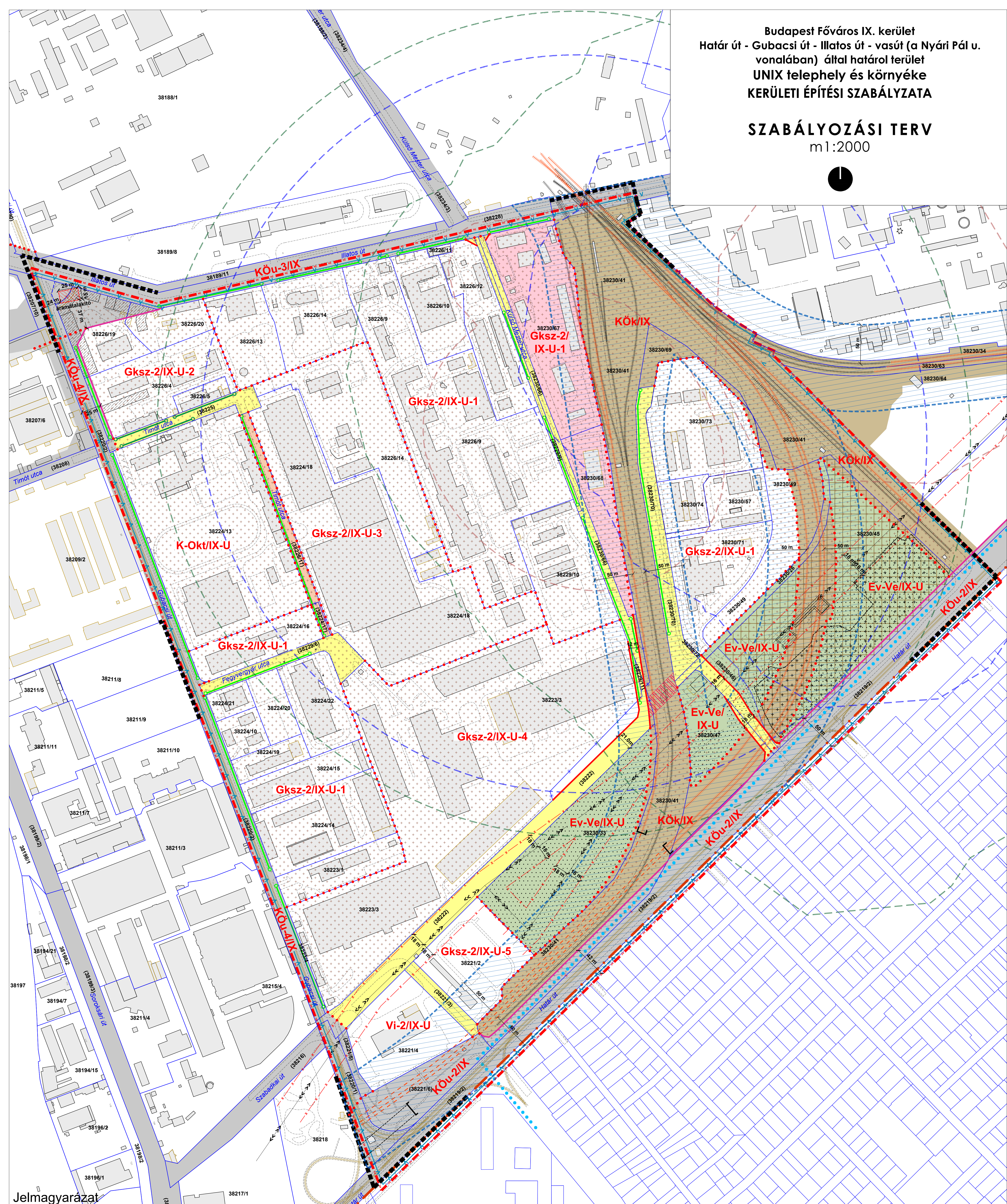
*1. melléklet a .../2021. (... ..) önkormányzati rendelethez*

*1. melléklet a 22/2017. (IX. 13.) önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:2000**

Budapest Főváros IX. kerület  
Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút (a Nyári Pál u.  
vonalában) által határolt terület  
UNIX telephely és környéke  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
m1:2000



**Jelmagyarázat**

<p><b>Kötelező szabályozási elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Szabályozási vonal   Fővárosi érdekű szabályozási vonal</li> <li>16 m Szabályozási szélesség</li> <li>Építési övezet határa</li> <li>Építési övezet, övezet jele</li> <li>Kötelező megszüntetés</li> <li>Szabályozás érdekében bontandó, bontással érintett épület</li> <li>Építési hely</li> </ul>	<p><b>Más jogszabályon alapuló szabályozási elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>KÖU Fővárosi jelentőségű közúti közlekedési terület övezete</li> <li>KÖK Kötőpályás közlekedési terület övezete</li> <li>Kiszolgáló út, közterület</li> <li>Ev-Ve Védelmi erdő</li> <li>Fasor (meglévő / telepítendő)</li> <li>Közüti átvezetési szolgálat</li> <li>Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala</li> </ul>	<p><b>Más jogszabályon alapuló szabályozási elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Régészeti lelőhely (TSZT)</li> <li>Veszélyes üzem területe (alsó küszöbérték) (TSZT)</li> <li>Veszélyes üzem veszélyességi zónáinak (belső / középső / külső) határa (TSZT)</li> <li>Potencialisan talajszennyezett terület (TSZT)</li> <li>Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (TSZT)</li> <li>Meglévő erdőterület, zöldfelület (TSZT)</li> <li>Tartós környezetkárosodással érintett telek</li> </ul>	<p><b>Víz- és energiavédelmi elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Víz- és energiavédelmi övezet határa (TSZT)</li> <li>132 kV-os elektromos távvezeték és védőtávolsága</li> </ul> <p><b>Irányadó elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Javasolt megszüntetés</li> <li>Tervezett vasút nyomvonala felszín / felszín alatt</li> <li>Vasút védőterülete</li> <li>Magánút</li> <li>Irányadó telekhatár</li> </ul>	<p><b>Tervezett közúti alagút</b></p> <p><b>Térképi és tájékoztató elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kerülethatár</li> <li>Telekhatár</li> <li>Meglévő épület   Geodéziailag nem bémért épület</li> <li>Vasúti   villamos vágánytengely</li> <li>Vasúti vágánytengely - megszünt</li> <li>Tervezési terület határa</li> </ul>
---	---	--	---	---

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Adópróba-területének ... 2021. (...) sz. rendeletével módosított 22/2017. (IX. 13.) sz. rendeletének 1. melléklete hatályos: 2021. ...-tól.

<p>Tervező és Tanácsadó Kft.</p> <p>1111 Budapest, Széchenyi utca 19. IV./3. tel.: +36-66-2018   +36-66-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu</p>		<p>Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata</p> <p>Munka megnevezése: Határ út - Gubacsi út - Illatos út - vasút által határolt terület - UNIX telephely és környéke - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</p> <p>Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b> 1. sz. módosítás</p> <p>Lépték: <b>1:2000</b></p> <p>Készítette: 2021. szeptember</p>
<p>A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!</p>		

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

2. melléklet a 22/2017. (IX. 13.) 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.			legkiseb- b terület- lete	legkiseb- b szé- lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld- felülete	általá- nos	parko- lási célú	magassága	
3.					m <sup>2</sup>	m				felett	alatt
4.			%	%			%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
6.	Vi-1/IX-U	SZ	10000	70	35	60	30	2,25	1,0	4,5	21,0
7.	<b>Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
8.	Gksz-2/IX-U-1	SZ	3000	30	45	60	20	1,5	0,5	3,5	14,0
9.	Gksz-2/IX-U-2	SZ	3000	30	55	60	20	2,0	-	3,5	16,0
10.	Gksz-2/IX-U-3	SZ	5000	50	60	60	20(10)*	1,5	0,5	3,5	14,0
11.	Gksz-2/IX-U-4	SZ	5000	50	45	45	20(10)*	1,5	0,5	3,5	14,0
12.	Gksz-2/IX-U-5	SZ	10000	100	30	40	20	1,5	0,5	4,5	21,0
13.	<b>Különleges oktatási központok területe (K-Okt)</b>										
14.	K-Okt/IX-U	SZ	10000	70	35	40	40	1,5	0,75	4,5	14,0
15.	<b>Közúti közlekedési területek (KÖu)</b>										
16.	KÖu-2/IX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	KÖu-3/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
18.	KÖu-4/IX	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
19.	<b>Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk)</b>										
20.	KÖk/IX	-	-	-	3	-	-	-	-	-	7,5
21.	SZ	szabadonálló beépítési mód									
22.	*	a BFKH Állami főépítész BP/1002/00030-6/2017 ügyiratszámú hozzájárulása alapján a R. 15.§ (6) és (7) bekezdés szerinti feltételek esetén									

## Általános indoklás

A területen a 22/2017.(IX.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Budapest IX. kerület UNIX telephely és környéke (Budapest, IX. kerület Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz.-ú vasúterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: R.) van hatályban. A R. a Fővárosi Településszerkezeti terv 2017. és a Fővárosi rendezési szabályzat 2017. évben hatályos előírásai szerint készült.

A hatályos R. módosítását 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 megvalósuló 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 módosítása mindkettő figyelembevételével készült.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.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, 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 Kormányrendelet szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek alapján készült.

## Részletes indoklás

*Az M.R. 1. §-hoz*

A bevezető részének módosítását az Étv. 2021. július 1. napján hatályba lépett módosítása teszi szükségessé.

*Az M.R. 2.§-hoz*

A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben történt jogszabályváltozások miatt szükséges módosítás, valamint a R. és 1. mellékletének módosítása miatt szükséges pontosításokat, kiegészítéseket tartalmazza.

*Az M.R. 3.§-hoz*

A R. 1. mellékletének módosítása miatt szükséges kiegészítéseket tartalmazza.

*Az M.R. 4.§-hoz*

Meglévő előírás pontosítása.

*Az M.R. 5. - 11. §-hoz*

A Jszt. 127. § (4) bekezdésének való megfelelés érdekében az építési övezetek és övezetek határértékeit rögzítő táblázatok kikerültek a szöveges rendeletről 2. mellékletként.

*Az M.R. 12. – 13. §-hoz*

A tervezés céljával összefüggésben szükséges kiegészítések.

*Az M.R. 14. §-hoz*

Az önkormányzati tulajdonú védőerdő területen meglévő NAV Bevetési Igazgatóság működését segítő módosítás.

*Az M.R. 15. §-hoz*

Szövegcsere pontosítás.

*A R. 16.§-hoz*

A R. módosuló vagy új mellékletének beillesztését szolgálja.

*Az M.R. 17.§-hoz*

A M.R. 5. -11. §-aival összefüggésben a vonatkozó bekezdések hatályvesztéséről intézkedik.

*A M.R. 18.§-hoz*

Az M.R. hatályba lépéséről intézkedik.





# TERVIRATOK