TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2005. (V.25.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához a Gubacsi út 95./C (38211/11 hrsz.) alatti ingatlan beépítési lehetőségének megalapozásához a Timót utca – Gubacsi út – Szabadkai út – Soroksári út által határolt tömböt érintően



2025. december

Kiegészítve: 2026. július és november

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervező:

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Budapest, Barssó út 63.

Berényi Mária
Terv. jog.: TT/1É 01-0654
okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező

Településrendezési munkatárs:
Komjáti Emőke Csilla
okl. településmérnök

Építészeti koncepcióterv:
ARX Építésziroda Kft.
1141 Budapest, Kápa utca 6.

Gyöngyössy György *okl. építészmérnök*
Terv. jog: É1 3-1194

Horváti István *DLA építész*
Csere Bernadett *építésztervező művész*

Közlekedéstervező:
KÖZLEKEDÉS Kft. 1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Rhorer Ádám
Terv. jog.: Tkö 01-3157
okl. építőmérnök, településrendezési közlekedés tervező

Közműtervező:
KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Hanczár Zsoltné
Terv. jog.: TE, TH, TV 01-2418
Csima-Takács Judit

Megrendelő

UNIX Autó Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

Telepítési Tanulmányterv 1
1. BEVEZETŐ 4
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA 5
2.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA 5
2.2. TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA 6
2.3. ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA 8
2.4. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA 12
2.5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA 14
2.6. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA 16
2.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA 21
2.7.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021), valamint Budapest Főváros Településtervének tervezete 21
2.7.2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2005.(V.25.) rendelete a Timót utca és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről (KSZT) 27
3. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK TERVE 29
3.1. FEJLESZTÉSI CÉL 29
3.2. BEÉPÍTÉSI TERV 29
3.3. A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK 32
3.3.1. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztés és ennek költségbecslése 32
3.3.2. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján a szükséges közúti fejlesztések 38
3.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI 41
3.4.1. Örökségvédelemi értékek sérülésének lehetőségei 41
3.4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei 42
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 45
4.1. JAVASLAT FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE ÚJ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBA VALÓ ILLESZTÉSRE 45
4.2. JAVASLAT A KÉSZÜLŐ KERÜLETI SZABÁLYOZÁSBA VALÓ BEÉPÍTÉSRE 47
5. MELLÉKLET 50

1. BEVEZETŐ

Az UNIX Autó Kft. telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte *Budapest, IX. ker. Timót utca és környéke (a Kén utca – Gubacsi út – Határ út – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló* 17/2005. (V. 25.) *sz. önkormányzati rendelet* módosítása érdekében.

A tervezési terület Budapest IX. kerület Ferencvárosban a Timót utca – Gubacsi út – Szabadkai út – Soroksári út - által határolt területen helyezkedik el, kiterjedése nagyjából 21 hektár. A területre hatályos Kerületi Építési Szabályzatot (*továbbiakban: KÉSZ*) 2005-ben hagyta jóvá Ferencváros Önkormányzata, a tervet az M-TEAMPANNON Építész és Mérnöki Iroda Kft. készítette.

A Megrendelő a 38211/11 helyrajzi számú ingatlanon telephelyének fejlesztését tervezi, amelyhez szüksége lenne a hatályos KÉSZ módosítására.

Jelen tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja tervezett beruházás megvalósíthatóságához szükséges KÉSZ módosítási javaslatot, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A készítendő telepítési tanulmányterv tartalmát Budapest IX. kerület Ferencváros főépítésze határozta meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: új Trk.) 19.§ (4) bekezdésének felhatalmazása alapján az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület és a tervezési feladat, valamint a tervezési cél alapján a Korm. rendelet* 7. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek figyelembe vételével.

A UNIX Autó Kft. a telepítési tanulmánytervet megalapozó építészeti koncepció készítésével az ARX Építésziroda Kft.-t (Vezető tervező: Gyöngyösi György), a telepítési tanulmányterv elkészítésével az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

Kiegészítés:

A Telepítési tanulmányterv elkészítése óta eltelt bő félév alatt jelentősen megváltoztak mind Budapest Főváros, mint Ferencváros fejlesztési és rendezési dokumentumai, ezért a Főépítészi Iroda kérésére a jelen dokumentációt kiegészítettük. Fővárosi Közgyűlés

- a 10/2026.(01.28.) határozatával elfogadta **Fővárosi Településfejlesztési tervet,**
- a 3/2026.(02.12.) önkormányzati rendelettel **Budapest főváros rendezési szabályzatát**.

Fentiek egyeztetési dokumentációt a jelen Telepítési tanulmányterv már figyelembe vette és megállítható, hogy a tervezéssel érintett telek vonatkozásban a jóváhagyott tervek nem tartalmaznak az egyeztetési dokumentációtól eltérő elemet.

Budapest IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadta

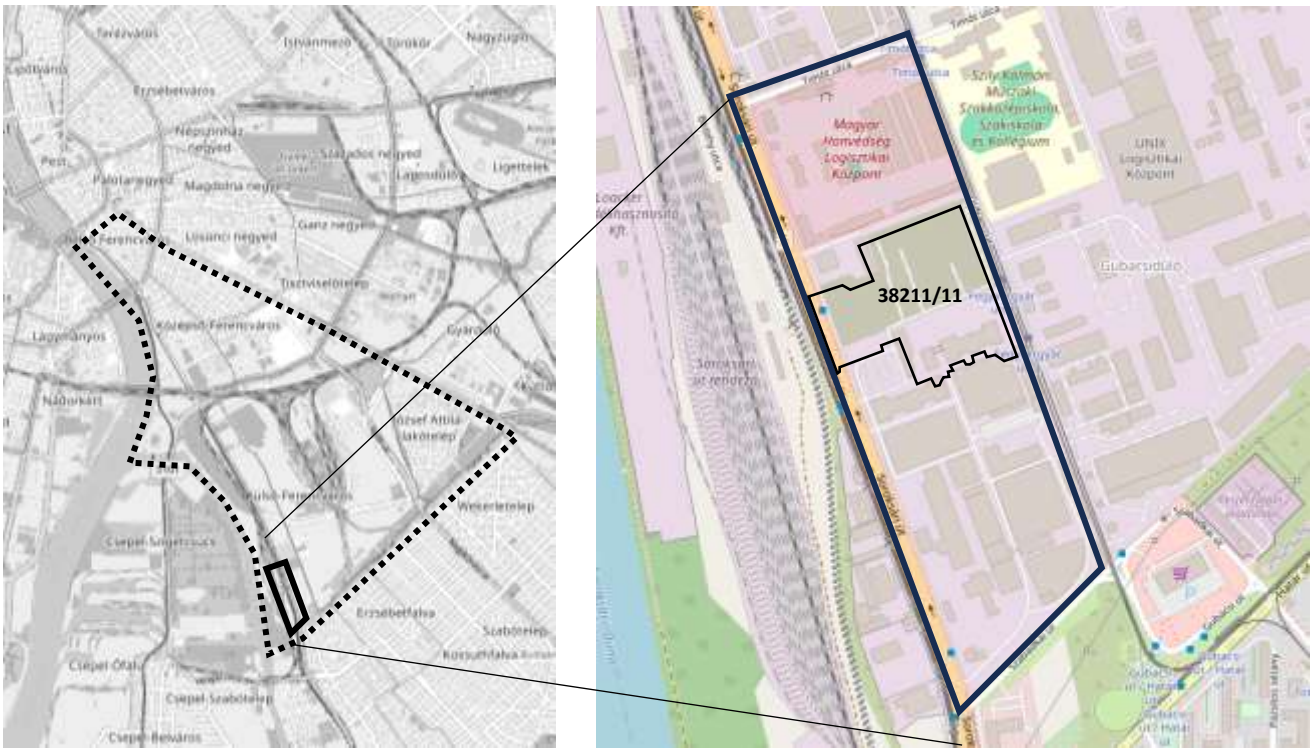
- a 116/2026(VII.16.) határozatával **Ferencváros Fejlesztési tervét,** és
- a 20/2026.(VII.16.) önkormányzati rendelettel **a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat által közbezárt terület kerületi építési szabályzatát.**

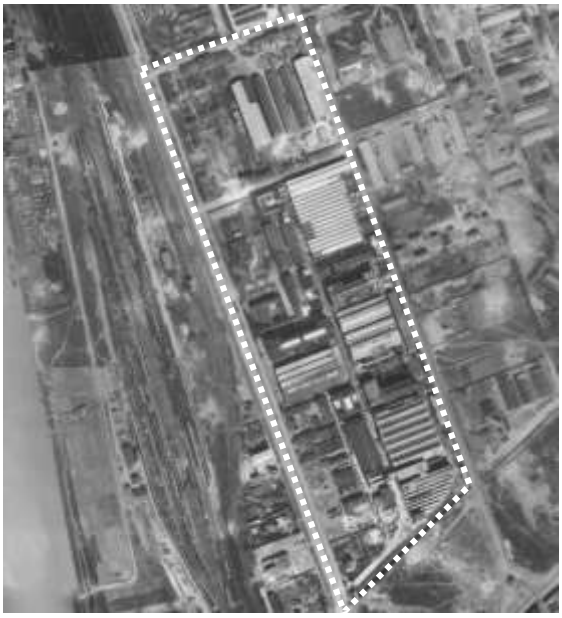
A Fejlesztési terv a kerület teljes közigazgatási területére készült. A jóváhagyott kerületi építési szabályzat nem érinti a tervezési területet, de a megalapozó vizsgálatok a teljes kerületre elkészültek és a kerület további városrészeire is folyamatban van az új jogszabályok szerinti kerületi építési szabályzat készítése.

Fentiek szükségessé tették, hogy a Telepítési tanulmányterv szabályozási javaslata kiegészüljön a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet figyelembe vételével.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID BEMUTATÁSA





A tervezési terület 1944-es légifelvételen
forrás: maps.arcanum.com

A tervezési terület Budapest IX. kerület Ferencvárosban a Timót utca – Gubacsi út – Szabadkai út – Soroksári út által határolt területen helyezkedik el, kiterjedése nagyjából 21 hektár. A tanulmányterv a 38211/11 hrsz.-ú ingatlanon tervezett telephely fejlesztés okán készül, a hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosításához szükséges önkormányzati döntés megalapozásához. Az említett telken jelenleg három épület áll, az egyik a fővárosi helyi védelem alatt álló egykori FÉG Hőerőmű épülete és a különálló kémény, amelyeket a Megrendelő nemrégiben teljeskörűen felújított, illetve egy 70-es években létesített irodaépület. A területtől keletre található szintén az UNIX Kft. nagy kiterjedésű Logisztikai Központja. A tágabb terület az ipari múltja miatt potenciálisan talajszennyezett.

A lehatárolt terület nagyrészt az egykori Fegyver és Gépgyár (FÉG) területéhez tartozott, amelyet 1891-ben alapítottak. A gyár jelentős szerepet játszott a Magyar Honvédség fegyverellátásában és a háborús időszakban. Különösen az I. világháborúban nagy kapacitással működött, a háborús időszakokon kívül a fegyvergyártás leállt és a gyár áttért a civil termékek előállítására. 1946-tól a gyár neve Lámpagyárra változott, a köznyelvben „Lampart”-ként is emlegették. 1965 után a gyár Fegyver- és Gázkészülékgyár néven működött. A szocializmus idején a Magyar Néphadseregnek gyártott fegyvereket, de a gázkonvektorok gyártása is kiemelt szerepet kapott, melyek a lakótelepi lakásokban széles körben elterjedtek. A rendszerváltás után a gyár privatizációra került és több részre megosztották. A UNIX területén számos épület azóta bontásra került, főként leromlott állapotuk miatt. Az üzem korábban rendelkezett nagyvasúti kapcsolattal, amely a Gubacsi út – Szabadkai út csatlakozásánál ágazott be a gyár területére és átszelte a Timót utca Szabadkai út közti területet. A 2000-es

évek elején a Gubacsi úti villamospálya felújításakor azonban felszedték a rendező pályaudvar felől érkező iparvágányokat, de a tervezési területen még megtalálható nyomokban.

A tervezési terület déli része (38215/4 hrsz.) az egykori Hazai Fésűsfonó és Szövőgyárhoz tartozott, amely az egykori fegyvergyár még üzembe nem helyezett épületeinek átalakításával (tervező: Quittner Ervin) és bővítésével jött létre. A terület jelenleg számos vállalkozásnak, cégnek ad otthont, a telek százat is meghaladó albetéttel rendelkezik. Az egyik épületben működik, bár jelenleg szünetelteti a működését a Bakelit Multi Art Center, mint „gyárszínház" és kulturális tér. A fővárosi helyi védelem alatt álló egykori hőközpont épületének állapota nagyon leromlott.

A tervezési terület északi része a Magyar Honvédség Logisztikai Központja, amelynek magánútja halad az UNIX telkének határánál. Az MH 3 igazgatási épülete és egy raktárépülete fővárosi helyi védelem alatt áll. A területen nem zajlik katonai/honvédelmi gyakorlat, csupán igazgatási funkciót tölt be, így a Főváros Településtervének tervezetén már nem jelölt védőtávolság a telek körül.

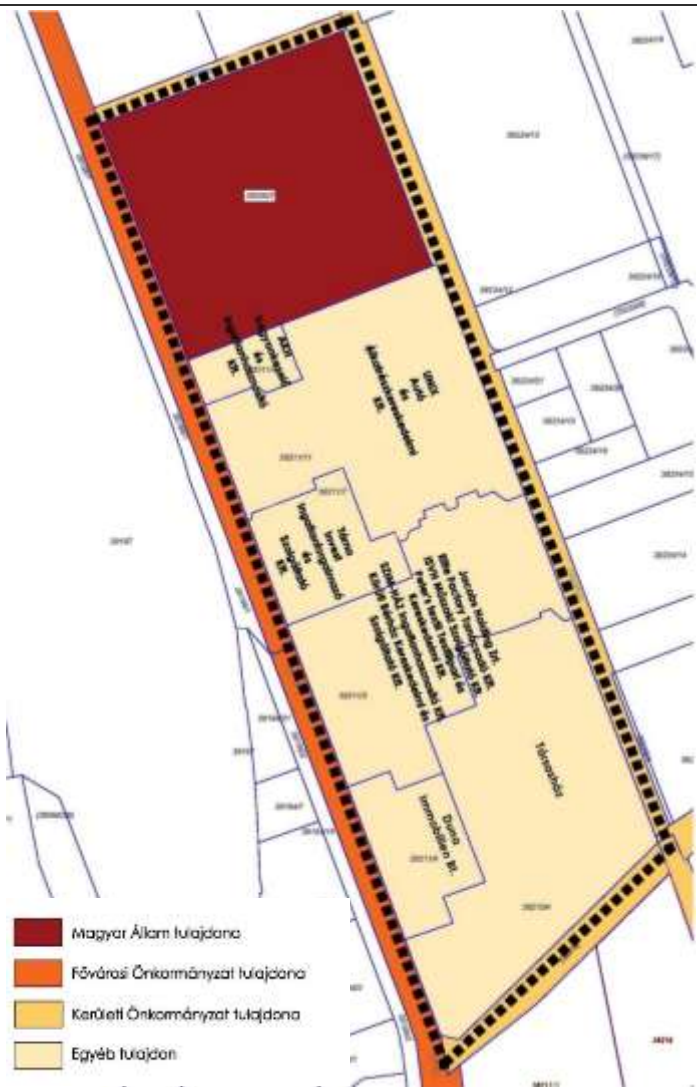
A 38211/11 hrsz.-ú telek megközelítése a Soroksári út és a Gubacsi út felől is lehetséges, közlekedésföldrajzi elhelyezkedése rendkívül előnyös. Utóbbi mentén halad a 2B és az 51-es villamos a belváros és a Pesterzsébet között.

A terület napjainkban kettős képet mutat: jelen vannak a modern kor igényeit kielégítő, főként kereskedelmi és szolgáltatási gazdasági funkciók, illetve a kulturális, művészeti funkciók, amelyek különlegességét adja az egykori ipari környezet fennmaradt emlékei és annak indusztriális hangulata.

2.2. TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

A tervezési területet 7 telek alkotja, amelyek alapadatai az alábbi táblázatban kerültek összefoglalásra. A tervezett beruházás a 38211/11 hrsz.-ú ingatlanon tervezett, amely a Megrendelő tulajdonában van, a nyilvántartás szerint ipartelep. A telek nemrégiben a 38211/8-9-10-11 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával jött létre. Ettől északra a Magyar Állam tulajdonában álló honvédségi terület található, amely a vizsgált terület legnagyobb kiterjedésű telke.

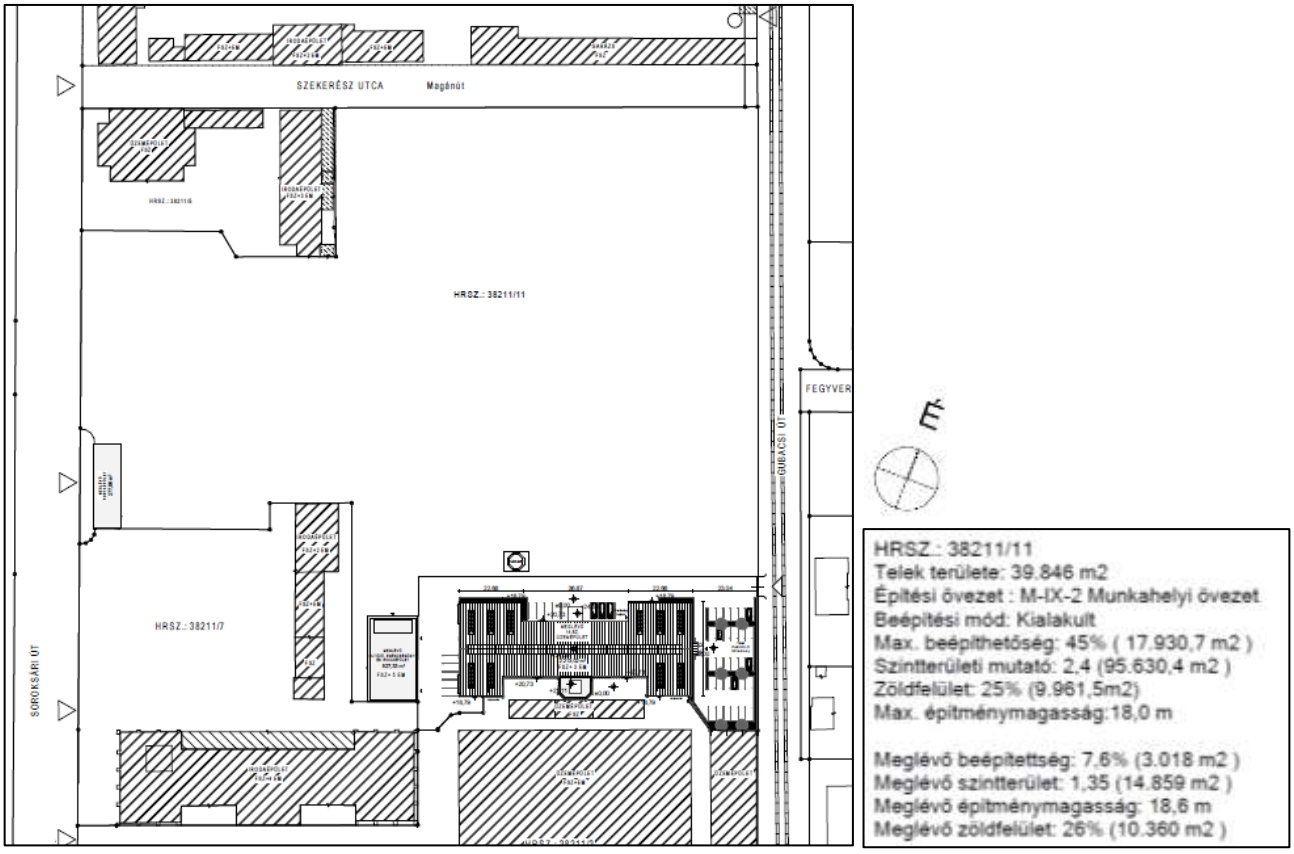
Összességében elmondható, hogy a vizsgált területen nagy kiterjedésű, főként különböző cégek tulajdonában lévő és ipartelepként nyilvántartott ingatlanok találhatók.
Érdekessége a területnek, hogy a korábbi Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár 38215/4 hrsz-ú ingatlana társasházként van nyilvántartva. A terület tulajdoni és használati megosztása százat meghaladó albetéttel és saját használatú területtel van nyilvántartva.



Tulajdon kataszter			
Helyrajzi szám	**Terület(m²)**	**Tulajdonos**	**Megnevezés nyilvántartás szerint**
38209/2	52624	Magyar Állam	Állami terület
38211/3	33339	Jacobs Holding Zrt.	ipartelep
		Elite Factory Tanácsadó Kft.	
		ISVH Műszaki Szolgáltató Zrt.	
		Peter's textil Textilipari és Kereskedelmi Kft.	
		SZIM-HÁZ Ingatlanhasznosító Kft.	
		Körúti Bérház Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	
38211/4	10649	Duna Immobilien Bt.	ipartelep
38211/5	4219	AKH Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Kft.	ipartelep
38211/7	11367	Tárna Invest Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.	ipartelep
38211/11	39846	UNIX Autó és Alkatrészkereskedelmi Kft.	ipartelep
38215/4	46537	társasházi tulajdon	üzem, társasház

A vizsgált telkek mindegyikén található beépítés, átlagosan 30% körüli beépítési mértékkel rendelkeznek az ingatlanok. A területen két telek azonban meghaladja a hatályos KÉSZ-ben előírt 45 %-os megengedett maximális beépíthetőséget, ezek a 38215/4 és a 38211/3 hrsz.-ú ingatlanok.

A tervezett beruházással érintett telek területére helyszínrajz és egy összefoglaló kimutatás készült az ARX ÉPÍTÉSZIRODA KFT. által a meglévő állapotról, amely az alábbiakban kerül bemutatásra. Az UNIX Kft. telkének jelenlegi beépítési mértéke a meglévő helyszínrajz alapján 7,6% (3018 m²).



A 38211/11 hrsz.-ú ingatlanra készült helyszínrajz kivágata (készítette: ARX ÉPÍTÉSZIRODA Kft.)

2.3. ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

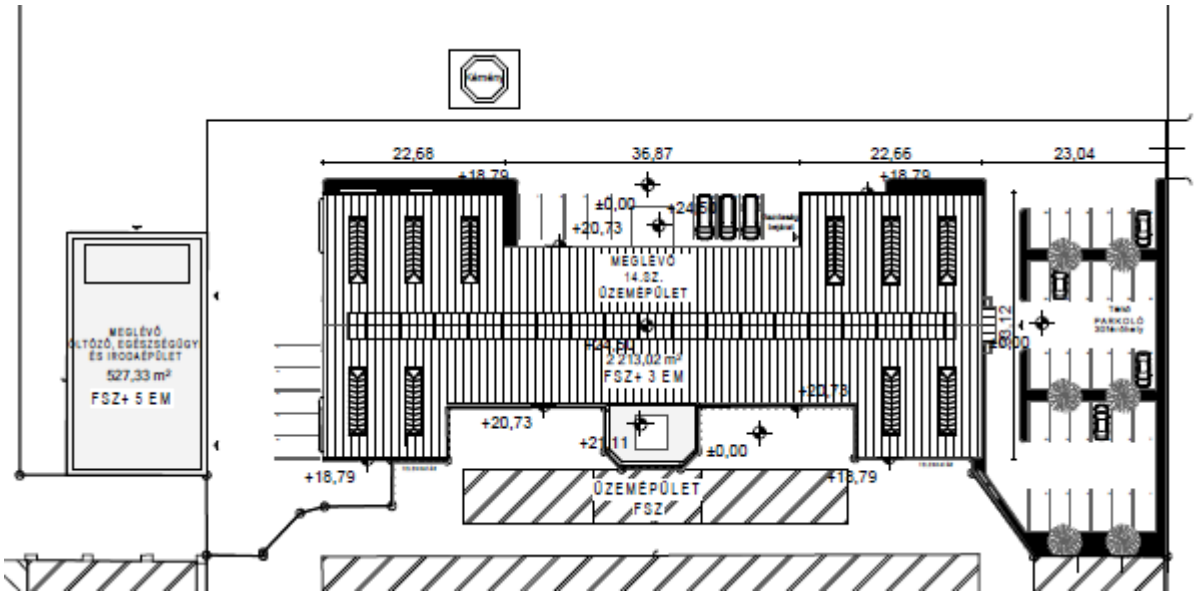




Fent: Az UNIX épülete és a kémény a Gubacsi út felől (forrás: Google Maps)
Balra: A tárgyalt épületek átnézeti ábrája (saját készítés)

A tervezett beruházással érintett telken 4 db épület/építmény áll. A legjelentősebb az 1891-ben alapított egykori Fegyver és Gépgyár (FÉG) Hőerőmű F+3 emeletes épülete és különálló nyolcszögletű kéménye, amelyeket nemrégiben az UNIX Kft. példaértékűen újított fel, a homlokzat téglaarchitektúráján homokfúvásos tisztítást végeztek, illetve a nyílászárók is cserélve lettek. Az egykori hőerőmű épülete késői eklektikus stílusban, korai modern formák felhasználásával épült, mozgalmas homlokzatain nagy acélüvegfelületekkel, visszafogott tégla-architektúrával, amely téglaépület rövidebbik homlokzata a Gubacsi út utcaképének hangsúlyos eleme. Az épület és a kémény a *30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet* alapján a fővárosi helyi védettségű építészeti örökség része. Az épülethez tartozott egy kisebb víztorony is, melyet napjainkra már elbontottak. A XIX. század közepén a lőfegyvereken kívül egyéb fémárút, valamint lámpákat is gyártottak a területen. A gyár 1995-ig volt állami tulajdonban, 2004-ben csődbe ment. Az eredetileg sokkal nagyobb kiterjedésű gyár területét több területre osztották, épületállományának nagy része 2007-től kezdődően bontásra került.

Ugyanezen telken található egy modern stílusú F+5 emeletes irodaépület, amely öltözőnek és egészségügyi funkciónak is teret ad. A telek Soroksári út felőli bejáratánál hangsúlyos kapuzat és portaépület található, amely a hatályos KSZT előírásai szerint megtartandó, fejújítása csak külön építési engedély alapján végezhető. A kapuzat szintén az egykori fegyvergyárból visszamaradt építészeti örökség, azonban fővárosi helyi védelem vagy egyéb művi értékvédelem alatt nem áll.



A 38211/11 hrsz.-ú ingatlanra készült helyszínrajz kivágata (készítette: ARX ÉPÍTÉSZIRODA Kft.)

A telektől északra található a Magyar Honvédség Logisztikai Központja, amelynek 3 igazgatási épülete és egy raktárépülete fővárosi helyi védelem alatt áll *[30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy.]*. A három egyforma igazgatási épület egyszerű téglaarchitektúrájú, jó arányú, magastetős épület. Középrizalitjuk háromszintes, a csatlakozó szárnyak kétszintesek. A Timót utcában párban állva kedvező utcaképet eredményeznek. Közülük a Soroksári úthoz közelebb álló épület már részben átépült, amit a műanyag ablakok, a beépült tetőtér és a légkondicionálók külső egységei mutatnak a homlokzaton. A Gubacsi út felé eső épület őrzi az eredeti formáit. A harmadik épület magában áll a telek túloldalán, közterületről nem látható helyen. A Gubacsi úttal párhuzamosan a telekhatáron álló raktárcsarnok, utcaképileg meghatározó, impozánsabb méretű, négyszintes, magastetős épület, mely felújításra szorul. Homlokzatai változatosabb anyaghasználatúak, vakolt felületek tégla lizénákkal és ablakkeretezésekkel.



A Honvédség védett épületei (forrás: GoogleMaps)

A szomszédos 38211/7 hrsz.-ú telken található egy hatalmas, egykor szintén a fegyvergyárhoz tartozó, F+4 emeletes üzemi csarnok, melyet Gut Árpád és Gergely Jenő tervezett artdeco/ premodern stílusban (1913-15). Egykor finom gépgyártás zajlott az épületben, így az ipari rendeltetésnek megfelelően nagy belmagassággal és nagy ablakokkal rendelkezik. Ez az ipartörténeti örökség egyike a legfontosabb korai vasbeton szerkezetű ipari csarnokoknak. Az épület homlokzatát 1996-ban felújították. Az épület legnagyobb része jelenleg szórakozóhelyként működik.



A 38211/7 hrsz.-ú ingatlanon álló üzemi csarnok épülete
(forrás: Fővárosi helyi védettségű építészeti örökség adatbázisában fellelhető adatlap,
https://budapestkozut.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=cbe859be7ffc4e6eb55cee3adc97d0e8)

Értéket képvisel még a 38215/4 helyrajzi számon álló egykori igazgatósági villa épülete a Soroksári út mentén és a csarnoképületek, amelyek a fegyvergyártól kerültek megvételre és Qiuttner Ervin tervei alapján (1922-23) kerültek átalakításra textiltermelési célokra az egykori Hazai Fésűfonó és Szövőgyár részeként. A hőközpont L alakú épülete fővárosi helyi védelem alatt áll *[30/2017.(IX.29.) Főv. Kgy.],* az egyterű, nyeregtetős csarnok hosszanti falain nagyméretű ötösével összefogott ablakok találhatók, végfalain pedig nagy íves lezárású keretezi felülről a nyílásokat. A Gubacsi úti homlokzat középtengelyében áll a kör keresztmetszetű vasbeton kémény.



Az egykori Hazai Fésűfonó és Szövőgyár hőközpontja (forrás: GoogleMaps)

A villa épület szintén fővárosi helyi védelem alatt áll *[30/2017.(IX.29.) Főv. Kgy.],* szintén Quittner Ervin tervezte, a földszint+emelet+(részleges) tetőtérbeépítéses épület 1923-ban épült. Tömeghatása, homlokzati megjelenése már a modern építészet előszelét mutatja, mértanias formák jellemzik; a tervező a párkányok, előtetők és lizénák helyett a tömegek egymásba harapásával játszik, a nyílások dísztelenek, csak az ablakosztások jelentik a változatosságot. A nemrégiben történt átalakítás miatt állapota megfelelő.



Az egykori igazgatósági villa épülete (forrás: Google Maps, geoportal.budapest.hu)

Az említett épületeken kívül egyéb üzemi csarnokok találhatók a tervezési területen, amelyekben jelenleg főként raktározás zajlik, nagyszámú cég és vállalkozás rendezkedett be ezekben, jelentős építészeti értéket nem képviselnek.

Összességében a tervezési területen jelentős számú értékes, ipartörténeti jelentőséget képviselő épület található, amelyet a területet érintő jövőbeni beruházásoknál figyelembe kell venni, megőrizve az épített örökséget. A védelemmel rendelkező épületek felújítása kizárólag a jellegzetes építészeti jegyek, az arányok és a formavilág megtartásával támogatható. Jelen tanulmánytervben szereplő beruházás azonban örökséget nem sért, új épület létesítésének lehetőségével számol, amelyet a további fejezetekben mutatunk be.

A településkép védelméről szóló 30/2017.(IX.29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján a következő ingatlanok és épület állnak a tömbben védelem alatt:

9.1.28.	Soroksári út 158.	38211/7	egykori Fegyvergyár üzemi csarnoképület Gut Árpád, Gergely Jenő, 1913–1915.
9.1.29.	Soroksári út 164. = Szabadkai út = Gubacsi út 97.	38215/4	egykori Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár igazgatósági villa és hőközpont Quittner Ervin, 1923.
9.1.77.	Gubacsi út 93. = Soroksári út 152–156. = Timót utca 1.	38209/2	Magyar Honvédség Logisztikai Központ három igazgatási épület és egy raktárépület
9.1.78.	**Gubacsi út 95.**	**38211/11**	**egykori Fegyver- és Gépgyár (FÉG) hőerőmű épülete és kéménye 1891.**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2024. (IV.23.) önk. rendelete a településképvédelméről

A hatályos településkép védelméről szóló rendeletet Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2024. (IV.24.) sz. önk. rendelettel fogadta el.

A TKR. 1. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, amely szerint a tervezési terület „Átmeneti területek – Külső rész” területhez tartozik, a Soroksári út a „fővárosi jelentőségű főútvonalak és tengelyek” közé tartozik.

A 2. melléklet a kerületi egyedi védelemmel érintett örökség jegyzékét tartalmazza, amely szerint a tervezési területen az alábbi értékek találhatók:

	tömb	hrsz	utca	megnevezés, leírás	védelem tárgya	megjegyzés
~~ÉIP 03*~~	~~249~~	~~38211/10~~	~~Soroksári út 158.~~	~~Késő eklektikus hőközpont és torony~~	~~iparépület~~	~~a megváltozott hrsz miatt nem egyértelmű, melyik épület kapott védelmet, ezt pontosítani szükséges~~
ÉIP 04	249	38211/3	Soroksári út 158.	Konstruktivista vasbeton ipari épület	iparépület	-

* Ez az épület jelenleg már nem létezik, romos volt emiatt jópár éve bontásra került.

A 38211/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő, 1922-ben, a Neue Sachlichkeit (konstruktivizmus) jegyében épült vasbeton ipari épület kerületi helyi védelem alatt áll. Az épület minden külső részletében védendő, mint az egyik legkiforrottabb szerkesztésű korai vasbeton ipari épületünk. Dokumentumok hiányában feltételezett épületfunkció: ipartelepi áramfejlesztőgépház lehetett (gőzgenerátor vagy –turbina). A XX. sz. építészetének egyik meghatározó momentuma az ipari nagytér funkcionális és szerkezetelvű kimunkálása – ez a szemlélet más célú épületek formálására is nagy hatással volt. Az épület jó példa erre a korai kiforrottságra. Egyértelműen technológiát öltöztet – tisztán értelmezett funkciót, szerkezetelvű módon. A homlokzatra kivetül a tartóhierarchia, a primer-szekunder-tercier vonatkozások arányos súlyozással jelennek meg optimális

szimbiózisban az üvegfalakkal. A funkció adekvát körülépítése egyszerű eszközökkel mozgalmas épületmegjelenést eredményezett.



Konstruktivista vasbeton ipari épület (forrás: Google Maps)

A vizsgált telkek mindegyikén található beépítés, átlagosan 30% körüli beépítési mértékkel rendelkeznek az ingatlanok. A területen két telek azonban meghaladja a hatályos KÉSZ-ben előírt 45 %-os megengedett maximális beépíthetőséget, ezek a 38215/4 és a 38211/3 hrsz.-ú ingatlanok.

2.4. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

A terület környezetének elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Soroksári út az 5. számú főút fővárosi bevezető szakasza. A főút 2x2 forgalmi és irányonként 1-1 buszsáv keresztmetszetű. Átlagos napi forgalma 50000 Ejármű/nap. Csomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak.

A területtől dél-kelet felől húzódó Határ út szintén elsőrendű főút, 2x1 forgalmi sávos, forgalma 15000 Ejármű/nap, a csúcsidőszakokban 800 - 900 Ejármű/óra/irány.

A területtől északra levő Illatos út másodrendű főút, az érintett szakaszon 2x1 forgalmi sávos, forgalma 9000 Ejármű/nap. Az Illatos út – Gubacsi út csomópont jelzőlámpás szabályozású.

A Gubacsi út gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávos, az út tengelyében, a közúttól el nem választott villamos pályával, forgalma 8500 Ejármű/nap. A Gubacsi úti forgalmat zavaró adottság, hogy a villamos megállóknak nincs peronszigete, a le- és felszállás az útpályán történik.

A terület közúti kapcsolata a Gubacsi út felől forgalomtechnikai szempontból szabályozottan, részben gyalogos átkelőhely érinti. A Soroksári út felé a volt üzemi főbejárat a főúthoz csak kisíves kanyarodást biztosít.

Közösségi közlekedés

A területtől nyugatra halad el a H6 HÉV vonal a Soroksári út mellett, a legközelebbi megállója a Timót utcánál van. A HÉV csúcsidőben 12 percenként, napközben 20 percenként közlekedik.

A Gubacsi úton közlekedő 2/B villamosjárat követési ideje csúcsidőben 15 perc. Az 51-es járat csak a csúcsidőszakokban, 30 percenként közlekedik. Megállói a terület környezetében: Illatos út, Timót utca, Fegyvergyár utca, Gubacsi út / Határ út.

A Soroksári úton közlekedő 224, 223E és 224E autóbuszjáratok közös követési ideje csúcsidőben 10 perc, megállójuk a terület Soroksári úti főbejáratánál van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen nincs kiépített kerékpárút hálózat.

A Soroksári út és Gubacsi út gyalogos járdája megfelelő szélességű. A Soroksári utat a főbejáratnál jelzőlámpával szabályozott gyalogos átkelőhely keresztezi. A Gubacsi úti gyalogos átkelőhely nem felel meg a forgalombiztonsági követelményeknek, mivel részben a telephely közúti kapcsolatát érinti.

Parkolás

A telken belül a Gubacsi út és az épület között 30 férőhelyes személygépjármű parkoló van kialakítva.

A terület többi részén az UNIX teherjárművei parkolnak.





2.5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A vizsgált 38211/11 hrsz-ú telek Budapest IX. kerület déli részén Gubacsi dűlőben, a Gubacsi út- Szabadkai út- Soroksári út és a Timót utca által határolt tömbben fekszik. A mintegy 3,6 ha-os területen az UNIX Autó Kft. telephelye működik, ahol egy meglévő porta épület, egy nagyobb üzemépület és egy kisebb öltöző, egészségügyi és irodaépület áll, míg a korábban itt található egyéb funkciójú épületek időközben elbontásra kerültek, így a terület nagy része beépítetlen.

A vizsgált terület beépítésre szánt **M-IX-4** jelű munkahelyi terület megnevezésű építési övezetbe tartozik.

A tervezési terület környezetének közműellátására a közüzemű vízellátás, a közcsatornás egyesített rendszerű vízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés kiépítése biztosított. Egyedüli jelentősebb hiányosság a nem teljeskörűen kiépített csapadékvíz- és szennyvízelvezetés a Gubacsi út déli szakaszán.

Ezen a részen a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos, folyókás elvezető rendszerrel biztosított.

Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált terület jelenlegi közműellátása részleges, a közüzemű gázellátással nem rendelkezik.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy Budapest IX. kerület közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, csak a felszín alatti vizek fokozottabb védelme érdekében a közművesítésre és a környezetvédelemre szigorúbb előírások vonatkoznak. Továbbá a vizsgált területet a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

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

Vízellátás

Budapest vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A vizsgált terület környezetében üzemelő ivóvízhálózat a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A főváros nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyok miatt az vízellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják.

A vizsgált tömb a pesti alapzóna körzetéhez tartozik, amelyben több tározómedence is található, de a vizsgált térségben jellemző mértékadó víznyomást főleg a Sánc utcai (fenékszint: 150 mBf.) és Ihász utcai (fenékszint: 140,2 mBf.) tározómedencék vízszintje határozza meg.

A vizsgált terület vízellátó hálózatának öntöttvas anyagú fő tápvezetékei a területet határoló Soroksári út és Gubacsi út alatt haladnak NA 300-as és NA 200-as mérettel. Az e-közmű nyilvántartása szerint a terület vízbekötését a területtel északról határos Szekerész utca (magánút) felől egy NA 150-es öv vezetékről építették ki.

A vízvezetékek anyaga jelzi, hogy a hálózat régi építésű, ezek általánosan ma már nem tekinthetők korszerűnek.

Tüzivízellátás

A vizsgált területen üzemelő vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a mai feltételek között a megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.

Vízelvezetés

A vizsgált terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója Duna.

A vizsgált terület mellett, a Soroksári úton halad a pesti csatornahálózat egyik fő gerinccsatornája, a 100/150-es méretű fő gerinccsatorna, amely a vizeket a Ferencvárosi szivattyútelepre szállítja. Ebbe csatlakozik az Illatos úti 70/105 méretű csatorna, a Gubacsi út egy rövidebb szakaszán megépített 60/90-es tojásszelvényű csatorna, illetve a Timót utcai Ø 80-as csatorna is. A vizsgált tömböt határoló utcákban kiépített egyesített rendszerű csatornák régi építésűek.

A vizsgált területen lévő épületek szennyvízbekötésénél a korábbi, már lebontott épületek szennyvízbekötő vezetékeit vették igénybe a Soroksári út felé.

Csapadékvíz elvezetés

A kerület, benne a vizsgált terület a Ráckevei-Soroksári Duna-ág vízgyűjtőjén fekszik, a kerület területéről elvezetendő csapadék- és felszíni vizek befogadója a Duna.

A csapadékvíz elvezetés a vizsgált terület tágabb térségében a kiépített egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott, csak a közelmúltban létesített beruházásoknál fordul elő a vizsgált területen kívül elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés.

A főváros területén, amíg az egyesített rendszerű csatornahálózatot és a zárt csapadékvíz csatornahálózatot a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti, az elválasztott rendszerű nyílt árkos csapadékvíz elvezetési hálózati szakaszok kialakítása és üzemeltetése a kerületi önkormányzatok feladata.

A vizsgált tömb csapadékvizeinek elvezetése a tömböt határoló egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott, amelynek szállító kapacitása korlátozott.

A vizsgált területen belül jelenleg a csapadékvizek jelentős része elszikkad, mivel a területet nagy része beépítetlen. A Gubacsi út mellett felújított épület és környezetének vízelvezetését a szolgáltatói nyilatkozat alapján alakították ki, amelynek alapján a terület befogadó képessége 0,3 lefolyási tényezővel 2 éves gyakorisággal, 15 perces intenzitással 24,01 l/s, ami miatt a leeső csapadékvizeket 30 perces visszatartással kell kezelni. Ennek alapján a területen egy 190 m3-es tározó épült. A parkolóban keletkező vizeket olajfogón keresztül kötötték be a közmű csatlakozásba. Az egyesített tető és burkolati vizeket átemelővel kötötték be az átmeneti tározóba.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A terület villamosenergia ellátásának bázisa a tervezési terület közelében elhelyezkedő Határ úti 132/10 kV-os alállomás. Az alállomások 132 kV-os betáplálását a Népliget és a Csepel 132/22 kV-os alállomás felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítják.

Az alállomásról induló 10 kV-os középfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési területen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált területen tömbjében a Soroksári úton 2 db, a Gubacsi úton 1 db, a Timót utcában 3 db transzformátor állomás üzemel. Ezeket a Szabadkai utca, Gubacsi út, Timót utca, Illatos út és Határ út nyomvonalán kiépített 10 KV –os földkábellel táplálják be. A vizsgált terület villamosenergia bekötéssel rendelkezik.

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft szolgáltatja. Budapest 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 X. kerületben, 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 Soroksári úton kiépített DN 500-as acél és a Gubacsi úton haladó DN 80-as acél anyagú nagyközép-nyomású gerinchálózatról kiépített bekötéssel, részben a körzeti nyomáscsökkentők betáplálásával biztosítják. A fogyasztók ellátása a körzeti nyomáscsökkentőktől induló kisnyomású elosztóhálózatról megoldott. A Soroksári út alatt továbbá egy DN 315-ös PE anyagú kisnyomású gázvezeték is halad.

A vizsgált terület gázbekötését a Soroksári út felől, közvetlenül a nagyközép-nyomású földgázvezetékről építették ki, azonban a Gubacsi út mentén lévő felújított épület hőellátását 5 db 23 kW-os hőszivattyú csoport biztosítja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlési létesítmények terén a vizsgált terület és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt., de a 2Connect Kft. is szolgáltatásra rendelkezésre áll. Továbbá kiépített vezetékes hírközlési hálózattal a TraffiCOM Kft. forgalom-irányítási rendszere is megtalálható a Soroksári úton.

A főváros és benne a vizsgált terület is az 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Kiépített hírközlési hálózatok jellemzően földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban haladnak, biztosítva a jelentkező igények kielégítését. Föld feletti kiépítésű hálózattal a TraffiCom és a 2Connect rendelkezik a Soroksári út mentén.

Vezeték nélküli hírközlés

A vizsgált területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli hírközlés térerő lefedettséget a térségben üzemelő közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezések biztosítani tudják, amellyel a Telekom, Yettel, One kedvező vételi lehetőséget tud szolgáltatni.

2.6. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A tervezési területen a gazdasági rendeltetésből adódóan alacsony zöldfelületi arányú telkek találhatóak, amely még a hatályos KÉSZ-ben előírt 25-35%-os legkisebb zöldfelületi arányt sem éri el. A 38211/11 hrsz.-ú telek jelenleg kb. 25%-os zöldfelületi aránnyal rendelkezik, amely főként a telekösszevonások előtt önálló 38211/11 hrsz.-ú telek zöldfelületéből adódik a Soroksári út mentén. Kiemelkedő természeti adottság nincs a környezetben sem, megemlítendő zöldfelületi elemek a honvédségi területen található egyes faegyedek, a Határ út mentén található erdősáv, mely telepített ültetvényerdő.



A tervezési terület és környezetének műholdképe (forrás: GoogleMaps)

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **Ferencváros érzékeny besorolású**.

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

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 osztály**ba sorolta.

A vizsgált terület tömbjének déli részén lévő telken **küszöbérték alatti veszélyes üzem** található a magasabb szintű tervek szerint, illetve a közelben lévő Linde Gáz Magyarország Zrt. telephelye alsó küszöbértékű veszélyes üzemként jelölt, amelynek **külső veszélyességi zónája** érinti a 38211/11 hrsz.-ú ingatlant a Fővárosi Településterv tervezete alapján.

A tömbben sok éve környezetvédelmi konfliktust generálnak a gyárak, telephelyek. A tervezési terület a magasabb szintű tervek alapján **potenciálisan talajszennyezett** terület. A szennyeződés főként iparterületeket érint, de a közelben, a Gubacsi úton vannak lakóépületek és intézmények is. A környék talajvizében, így a fúrt kutakban a szennyezők megjelenhetnek. Az emberi egészségre inkább az illékony, párolgó vegyületek lehetnek hatással. A szél a terület szennyezett porát terítheti a környéken.

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

A **talajvíz állapota** négy kút vízvizsgálati eredménye alapján jellemezhető. Az Asztalos Sándor utca 5. szám alatti ingatlan 5 méteres mélységű kútját, valamint a Timót utca 5. szám alatt (Unix Autó Kft. telephelye) lévő 27 méter mélységű 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)

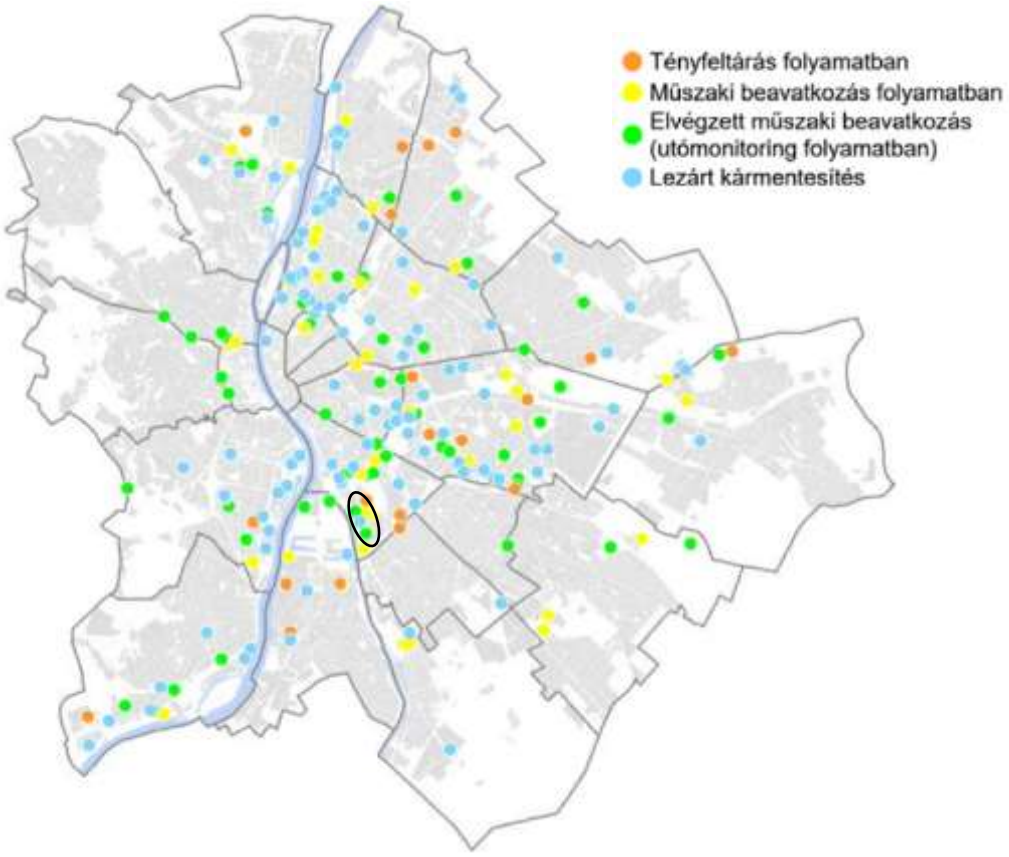
A Gubacsi út 26. számú ingatlan kút vizében a fentebb említett paraméterek esetében szintén nem fordult elő határértéket meghaladó mennyiség, ugyanakkor a vas és mangán tekintetében nem felel meg a 201/2001. (X.25) kormányrendelet előírásainak. Összességében elmondható, hogy a kút vize öntözésre alkalmas,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

Az Illatos úti kutyatelep vízmintája, a korábban a Budapesti Vegyi Művek felszín alatti vízszennyezésének kármentesítési rendszeréhez tartozó kútból származik. A kút létesítésének elsődleges célja pedig az volt, hogy a kút a szennyezésre települjön, így nem meglepő, hogy a legváltozatosabb és legnagyobb szennyezések ennél a kútnál fordultak elő. A határérték túllépések közül kiemelkedők a következők: a benzol koncentráció 7300-szorosan, az összes klórbenzol 11080-szorosan, az aminobenzotrifluorid 212000-szeresen haladta meg a „B” szennyezettségi határértéket. Az innen származó víz semmilyen felhasználásra nem alkalmas!

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

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

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



Lezárt és folyamatban lévő kármentesítési eljárások 2023. áprilisi adatok alapján
(forrás: Budapest környezeti Állapotértékelése 2023)

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

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

A tervezéssel érintett ingatlant már úgy vásárolta meg a UNIX Autó Zrt., hogy annak kármentesítése már megtörtént.

A tervezéshez adatszolgálatásként átadták az erre vonatkozó korábbi dokumentumokat. Ennek alapján rögzíthető, hogy az ingatlanról 2006 évben környezeti tényfeltáró záródokumentáció készült, A záródokumentációra hiánypótlást írt elő az illetékes környezetvédelmi hatóság 2009-ben. A hiánypótlás még ebben az évben megtörtént, amit a Felügyelőség 2010. évben el is fogadott. (KTVF: 38654-1/2009.)
Ugyanezen határozatban előírták a területen 4 évig tartó kármentesítési monitoring végzését, valamint megállapították a kármentesítési célállapot határértékét. Erre még a korábbi tulajdonos - Groupediltech Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. - volt kötelezve. Ennek ideje 2014. évben lezárult, valószínűsíthető ennek pozitív eredménye, és a monitoring kutak megszüntetése, mivel ezek meglétéről a jelenlegi tulajdonosnak nincsen tudomása, de nem áll rendelkezésére a környezeti kármentesítést befejezettnek nyilvánító határozat.

Törvények

1995. ÉVI LIII. TÖRVÉNY a környezet védelmének általános szabályairól

Kormányrendeletek

219/2004 (VII.21.) KORM. RENDELET a felszín alatti vizek védelméről

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

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

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

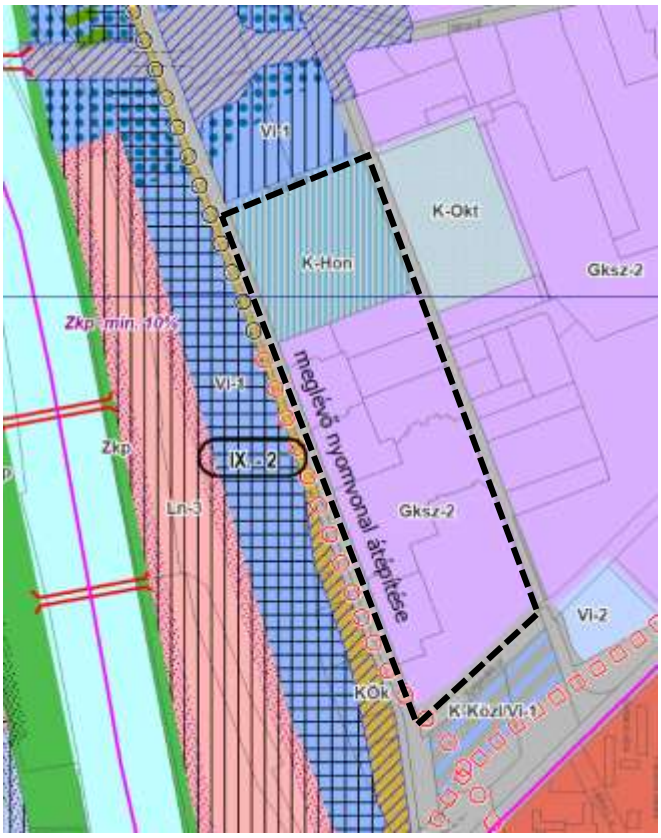
2.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2.7.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021), valamint Budapest Főváros Településtervének tervezete

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

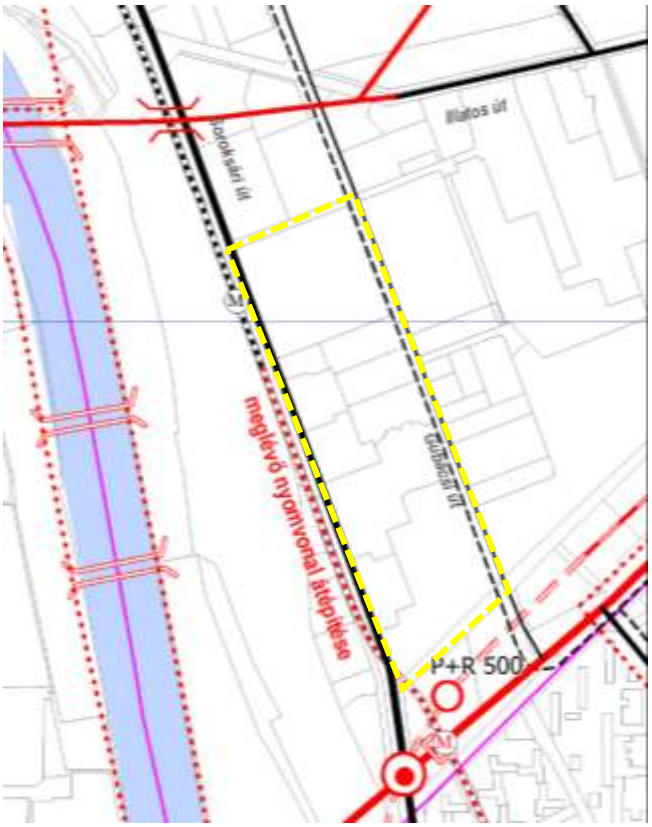
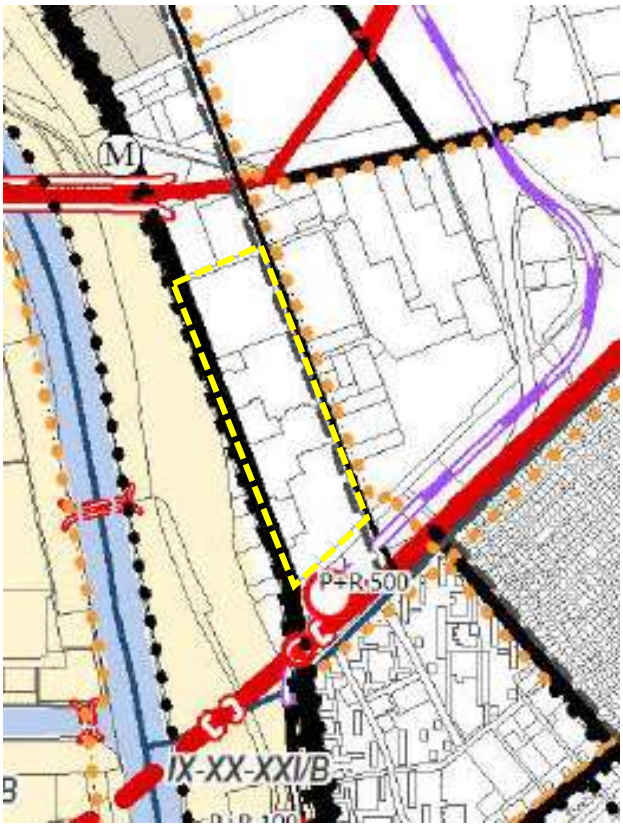
2023 májusában megkezdődött az új jogszabályi előírásoknak megfelelő Budapest Főváros Településtervének készítése, amely jelen munka készítésekor az egyeztetési eljárás szakaszában tart. Az új dokumentum egyesíti az eddigi településfejlesztési és -rendezési terveket, aktualizálja azokat a készítésük óta eltelt idő alatt felmerült új kihívásoknak megfelelően.

A magyar építészetről szóló *2023. évi C. törvény* (*továbbiakban: Méptv.*) értelmében a jelenleg hatályos fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2025. december 31-ig maradhat hatályban, így az új Fővárosi Településtervet ezen időpontig hatályba kell léptetni. A hatályos KÉSZ még jelenleg hatályos TSZT és FRSZ hatályba lépése előtti fővárosi településrendezési eszközökön – Fővárosi településszerkezeti terv, Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) és Budapest városrendezési keretszabályzat (BVSZ) alapul, amelyek már 2015. évben hatályukat vesztették, de a Méptv. alapján még 2027. június 30-ig módosítható, ha összhangban van a most hatályos fővárosi településrendezési eszközökkel. Mivel a jelen tanulmányterv lehetséges elfogadásakor már az új településterv hatálybalépése is várható (ez év végén), ezért a jelenleg hatályos TSZT és a településterv is vizsgálatra kerül a továbbiakban.

TSZT 2021	**FTT Településfejlesztési Terv**
1. Területfelhasználás	1. Fejlesztési tervlap
	

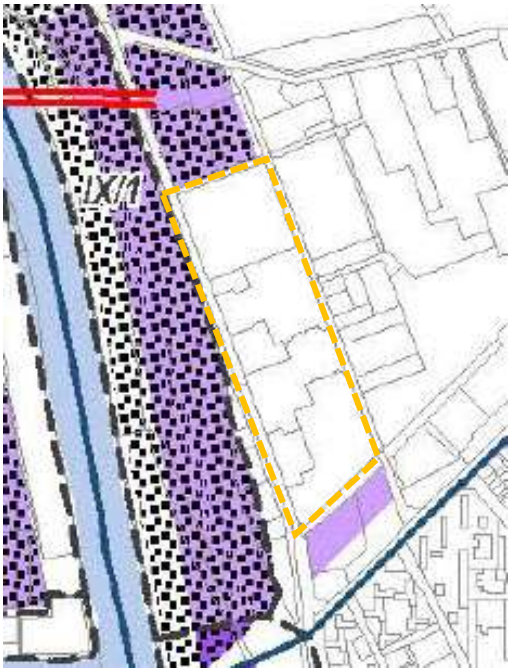
A hatályos Településszerkezeti Terv alapján a tervezési terület **Gksz-2** jelű raktározást, termelést szolgáló gazdasági területként jelöli, melyet északról K-Hon jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület, délről (K-Közl/Vi-1) többszintes területfelhasználású terület határol, azaz közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület, melyek közül előbbi a meghatározó. A tervezési területtől keletre szintén Gksz-2 jelű területfelhasználás jelölt, a Duna menti intézményi területek infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybevehető, változással érintett területek.

Az FTT tervlapján a tervezési terület **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági** területként szerepel, illetve a 38211/11 hrsz.-ú telek már jelentős változással érintett területként jelölt. A környező területfelhasználások közül a keletre lévő gazdasági terület besorolása változott általános gazdasági területre.

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
2. Közlekedési infrastruktúra	2. Közlekedési infrastruktúra
	

A hatályos TSZT-n a Gubacsi út KÖu-4 jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútvonal, melyen felszíni közúti vasút (villamos) nyomvonala található, amely elérve a Határ utat, keleti irányban halad tovább. A soroksári út KÖu-2 jelű elsőrendű főútvonal, amellyel párhuzamosan halasó HÉV meglévő nyomvonalának átépítésével tervezett gyorsvasúti nyomvonal jelölt. A területtől délre a Budapest-Kelebia vasútvonal tervezett új felszín alatti nyomvonala, illetve a Határ út a tervezett Körvasút menti körút részeként került feltüntetésre, amely a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ágat elérve szint alatt halad majd tovább Csepel felé. Tervezett fontosabb különszintű közúti csomópont és gyorsvasúti megálló is jelölt a Soroksári út és a Határ út csatlakozásánál. A csomópont mellett P+R rendszerű parkolási létesítmény van kijelölve, amelynek minimálisan biztosítandó kapacitása 500 férőhely. A tervezési területet közvetlenül nem érinti tervezett közlekedési infrastruktúra elem.

Az FTT tervlapon a Soroksári út menti HÉV vonal dél felé már nem a Baross utca felé kanyarodik, hanem marad a jelenlegi nyomvonalon. Az Illatos út meghosszabbításaként tervezett Új-Duna hídhoz kapcsolódó irányadó területbiztosítás megváltozott, amely a területfelhasználási tervlapon jobban kivehető.

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
3.b Az épített környezet védelme- Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása	3. Beépítési magasság
	

A hatályos TSZT szerint a tervezési terület egésze – és annak környezete - magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m.

Az FTT tervlap szerint a tervezési területen már magassági korlátozás tervezett.

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
3.a Az épített környezet védelme- Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek	4. Örökségvédelem
	

A hatályos TSZT tervlapon a tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely. A lehatárolt területen belül 4 fővárosi helyi védettségű építmény található, amelyből egyik a UNIX területén található, amely az egykori fegyvergyár (FÉG) épülete volt, később felújítása került, megtartva értékes homlokzatának formáit és arányait.

Az FTT tervlap tartalma megegyezik a hatályos TSZT-vel, azonban a fent említett építmények már nem telkenként vannak jelölve, hanem tényleges helyzetük szerint kerültek pontosításra.

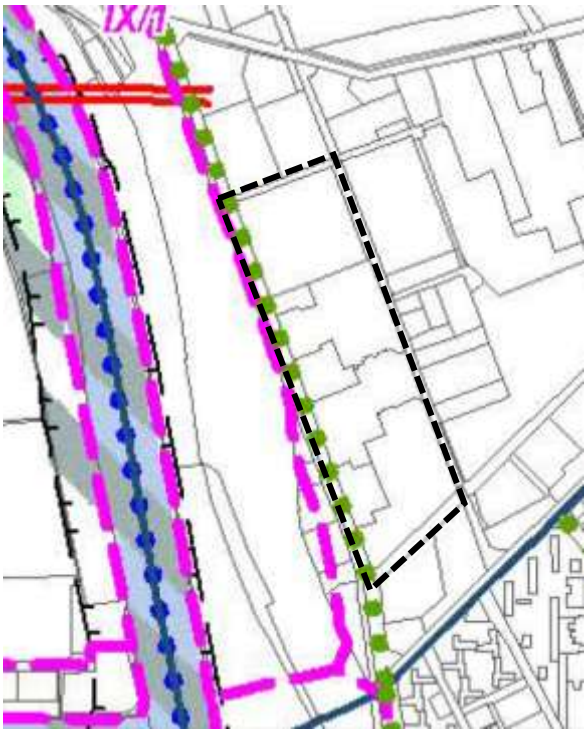




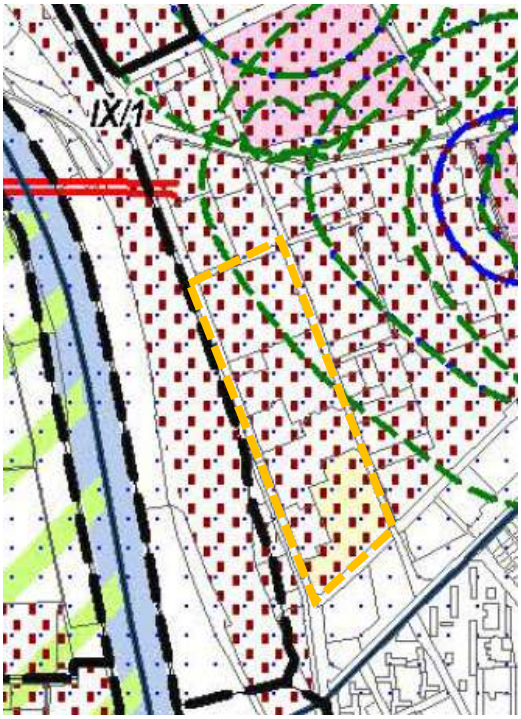
A 38211/11 hrsz.-on található UNIX telephelyének felújított épülete és az annak közelében lévő egykori ipari csarnok épülete (forrás: GoogleMaps)

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem	5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

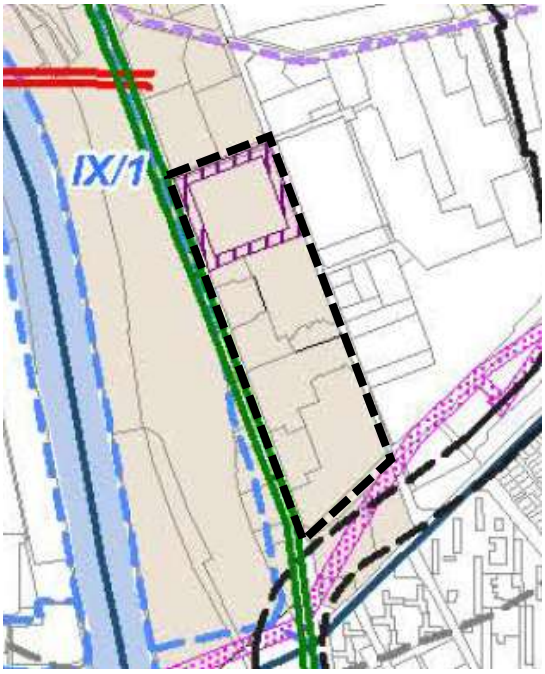




A hatályos TSZT és az FTT tervlapja is településképvédelmi jelentőségű tervezett fasort jelöl a Soroksári út mentén. a tervezési területet nem érinti zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elem.

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek	6. Környezet- és katasztrófavédelem
	

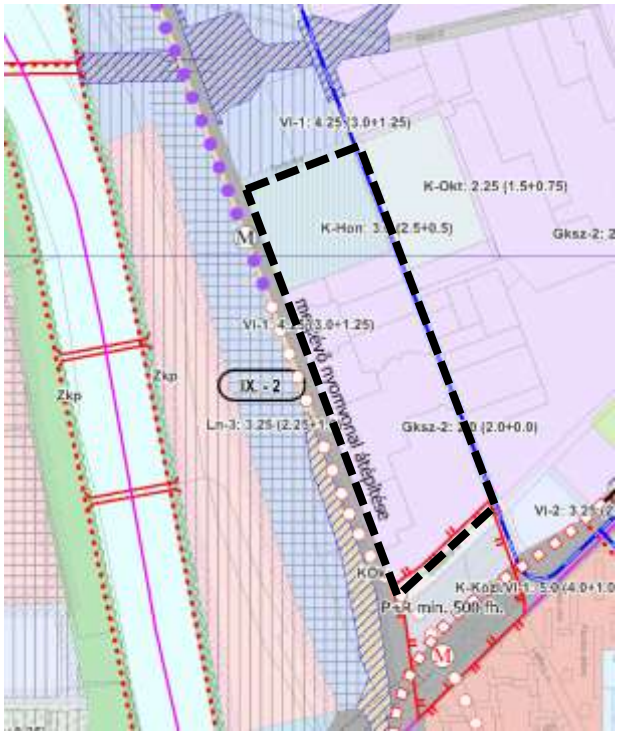
A két tervlap tartalma csaknem megegyezik a tervezési terület vonatkozásában: a terület potenciálisan talajszennyezett, a gazdasági terület déli részén található telken küszöbérték alatti veszélyes üzem jelölt. A közelben lévő Linde Gáz Magyarország Zrt. telephelye alsó küszöbértékű veszélyes üzemként jelölt, amelynek külső veszélyességi zónája az FTT tervlapja szerint kismértékben érinti a tervezési területet, azon belül a 38211/11 hrsz.-ú ingatlant.

TSZT 2021	FTT Településfejlesztési Terv
6. Védelmi, korlátozási területek	7. Védelmi, korlátozási területek
	

A tervlapok tartalma csaknem megegyezik a tervezési terület vonatkozásában: a terület településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként jelölt, attól északra honvédelmi és katonai célú terület határa található, amelynek védőterülete a FTT tervlapján már nem szerepel. A Soroksári út menti HÉV vonalra vonatkozó tervek megváltozása miatt (lásd: Közlekedési infrastruktúra tervlap) az ahhoz kapcsolódó védőtávolságok és védelmi zónák megváltoztak.

Fentiek alapján rögzíthető, hogy nincs figyelembe veendő eltérés a TSZT 2021 és Budapest Főváros Településtervének Településfejlesztési terve egyeztetési anyaga között.

A 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.6) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Fővárosi rendezési szabályzata (FRSZ)** és Budapest főváros rendezési szabályzatának tervezete az alábbiakban kerül bemutatásra.

FRSZ 2021	BFRSZ
	

A hatályos FRSZ a tervezési területen **2,0 (2,0+0,0)** beépítési sűrűséget irányoz elő, míg ezzel szemben az új terv már 0,5 bsp értéket is megenged, amely kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára vehető igénybe, ezzel a területen **2,5 bsá értékre nő** a beépítési sűrűség, illetve a 38211/11 hrsz.-ú telket jelentős változással érintett területként jelöli.

A tervezés során az FRSZ-ben előírt szintterületi sűrűségnek való megfelelést abban az esetben kell vizsgálni, ha a beépítettségre és az építhető szintterületre vonatkozó határértékek módosulnak, mivel a hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészeiben ez már igazolva volt.
A további tervlapok nem tartalmaznak a tervezési területet érintő tartalmat.

2.7.2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2005.(V.25.) rendelete a Timót utca és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről (KSZT)

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

A terv még a korábbi, 2012. év előtti országos jogszabályok és az ezeken alapuló fővárosi településrendezési terveken alapul (Budapest Településszerkezeti terve, Budapesti városrendezési és építési keretszabályzat, Fővárosi Szabályozási Keretterv).

A hatályos terv területfelhasználási besorolása már nem felel meg a hatályos fővárosi településrendezési terveknek. A tervezési terület a KSZT tervlapon munkahelyi területbe sorolt, amelynek megnevezése változott az új jogszabályok szerint, de a lehetséges felhasználása gyakorlatilag változatlan maradt.



A tervezési területre vonatkozó előírások a hatályos KSZT-ben az alábbiak, kiemelve az érintett telek szempontjából legfontosabb előírásokat:

5. § *(1) Ha a telekhatárok megváltoznak, illetve a Sz.T-en jelölt javasolt telekhatártól eltérő telekosztás jön létre, az építési helyek határvonalai:*

a) a közterületek felől nem változnak;

b) a telek belseje felé az oldalkertek és hátsókertek min. mérete 10 m.

(2) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az adott építési hely környezetében az építési helyen kívül eső épületeket, épületrészeket el kell bontani, ha azt a Sz.T. az építési engedély feltételeként előírja. Az „építési engedély feltételeként bontandó épületek, építmények" szintterülete nem növelhető, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges

(3) Az „eltéréssel szabályozott építési vonal"-tól az épület homlokvonala a telek belseje felé legfeljebb 5 méterre eltérhet.

(4) A „bontás esetén vissza nem építhető épület" szintterülete csak a meglévő tömegén belül növelhető.

(5) Az építési helyen belül meglévő épülethez való hozzáépítés csak a meglévő épülethez anyagában, kialakításában, magasságában illeszkedő módon engedélyezhető.

(6) Amennyiben a SzT-en építési helyként nem jelölt helyen válik szükségessé portaépület elhelyezése, úgy az ingatlan kiszolgálását biztosító útcsatlakozásonként (kapubehajtó) 1 db legfeljebb 20 m2 alapterületű portaépület, előkert nélküli beépítéssel, földszintes kialakítással elhelyezhető.

(7) Terepszint alatti beépítés mértéke max. 20%-al haladhatja meg az építési övezetekben előírt beépítési mértéket, azonban a terepszint alatt beépíthető terület 80%-át az új épületek alatt kell elhelyezni.

(8) Kötelező előkert alakítandó ki a SZT-en jelölteknek megfelelően:

a) a Soroksári úton az Timót utca és a Szabadkai út között 15,0 m, kivéve az (6) bekezdés szerinti eseteket

b) a Kén utcán 15,0 m

c) az Illatos úton: déli oldalon 10,0 m, északi (páros) oldalon 8,0 m

d) a Gubacsi úton a Kén utca és a Timót utca között: 5,0 m

e) a Gubacsi úton a Timót utca és a Szabadkai út között 22,0 m
f) Timót utcának északi oldalán 8,0 m
g) a Szabadkai út északi oldalán 14,0 m, illetve a SZT-en jelölt.

(9) Az (8) bekezdés e) pontja szerinti előkert utca felőli 14,0 m széles területsávja „távlati szabályozás céljára fenntartandó terület", melyen belül az előkertben egyébként elhelyezhető melléképítmények - beleértve a közműcsatlakozás építményeit és műtárgyait - sem helyezhetők el.

(10) Sorgarázs az épületek közterület felőli földszintjén, illetve önálló épületben nem helyezhető el.

(11) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.

(12) A területen 4,0 m-nél magasabb antenna csak építési engedély alapján helyezhető el. Az antennatartó magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Közcélú antenna magassága legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét."

„M-IX JELŰ MUNKAHELYI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

***7. §** (1) A munkahelyi terület övezeteinek telkei több épület elhelyezésével is beépíthetőek.*

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

a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek;
b) kereskedelmi épületek,
c) ellátó, szolgáltató épületek
d) kutatás, fejlesztés épületei,
e) irodaépületek
f) parkolóház.

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

(4) Az övezetben a melléképítmények közül

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

(5) Az építési övezetek előírásait a 2. sz. táblázat rögzíti.

2. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
						építménymagassága	
		m^2	%	m^2/m^2	%	m	m
M-IX-1	SZ	4000	45	2,4	25	4,5	18,0*
M-IX-2	SZ	7500	45	2,4	25	4,5	18,0*
Az FSZKT keretövezet-módosítása után hatálybalépő építési övezet (X-IX-1 helyett)							
M-IX-3	SZ	20000	45	2,4	35	4,5	21,0

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

„9. § […]

(3) A Soroksári út szabályozási szélessége meglévő, megmaradó.

(4) A Gubacsi út szabályozási szélessége a Fővárosi Önkormányzat távlati közlekedésfejlesztése érdekében a terven jelölt érték a szabályozási szélesség növelésére a Sz.T-en jelölt 14,0 m széles „távlati szabályozás számára fenntartandó terület" áll rendelkezésre."

„12.§ […]
(5) Beépítés:
g) A 38211/6 hrsz-ú telek hangsúlyos kapuzata megtartandó, felújítása csak külön építési engedély alapján végezhető."



A KSZT 12.§-ban említett hangsúlyos kapuzat a Soroksári út felől (forrás: GoogleMaps)

3. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK TERVE

3.1. FEJLESZTÉSI CÉL

A UNIX Autó Zrt. Magyarországi székhelyű és tulajdonosú, több országban működő, több ezer embert foglalkoztató, Magyarországon az autóalkatrész nagykereskedelemben piacvezető vállalkozás, amely partnerségi együttműködésben szervizhálózatot szolgál ki, de kiskereskedelmi autóalkatrész áruházakat is működtet. Az egyik áruházuk a tervezéssel érintett telken, a felújított és fővárosi védelem alatt álló korábbi ipari (hőerőmű) épületben üzemel a Gubacsi út 95/c alatt.
A cég Logisztikai központja a Gubacsi út túloldalán, a Timót utca 5. számú ingatlanon található.
A tervezéssel érintett, 38211/11 hrsz-ú kb. 4 ha területű, a Gubacsi út és a Soroksári út között elhelyezkedő ingatlan jelenleg kihasználatlan, alulhasznosított, amelyet a cég a jövőbeni fejlesztési céljai számára vásárolt meg. Pontos felhasználása, beépítési szándéka ma még nem eldöntött, de mindenképpen a cég profiljába illeszkedő raktározási, kis- és nagykereskedelmi tevékenység számára való fejlesztés a célja.

3.2. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési koncepció az ARX Építésziroda Kft. (vezető tervező: Gyöngyössy György) építészeti koncepciótervével összhangban készült, a jogszabályi környezetnek és a kerületi fejlesztési terveknek, valamint klímastratégiának való megfelelés, továbbá a településképi szempontok figyelembe vételével. Az építészeti tanulmányterv célja a területi adottságok alapján a telek beépítési lehetőségeinek feltárása, bemutatása volt.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Gubacsi út 95./C (38211/11 hrsz.) alatti ingatlan beépítési lehetőségének megalapozásához a Timót utca - Gubacsi út - Szabadkai út - Soroksári út által határolt tömböt érintően

m 1 : 1000

Jelmagyarázat

- Személygépjármű parkoló
- Teherautó parkoló
- Kamion dokkoló
- Megszüntetésre javasolt burkolatszegély
- Tervezett zöldfelület
- Tervezett zöldtető
- Földrészlethatár
- Tervezési terület

URBANITAS

A hatályos jogszabály alapján a beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a beépítés javaslatát, a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, a zöldfelületek kialakításának módját, a közlekedési és parkolási rendet, a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.



A tervezett beépítés tömegvázlata a Soroksári út felől



A tervezett beépítés a Gubacsi út felől



A tervezett beépítés a Soroksári út felől

Megjegyzés a látványtervekhez:

A fenti látványtervek **nem konkrét épületek** környezetbe való illesztésének igazolásához készültek. Ennek oka, hogy

- a területtulajdonos csak 5-10 éves távlatban tervezi a telek beépítését, addig még a vonatkozó jogszabályok is változhatnak,
- az új fővárosi és kerületi településtervek alapján várhatóan a Gubacsi út szabályozása nem változik, így a telekből nem lesz szükséges az előírányzott 14 m széles teleksávot fenntartani vagy átadni közterület céljára. Ezzel a Gubacsi út menti homlokzat tagolható válik, ami településképi szempontból javasolható lenne.

3.3. A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK

3.3.1. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztés és ennek költségbecslése

Az UNIX Autó Kft. IX. kerület Gubacsi út- Soroksári út között lévő 38211/1 hrsz-ú telephelyén új raktárcsarnokok és parkolók kiépítése tervezett a már meglévő épületek mellé.

A telephelyen tervezett többlet beépítés igényes és környezetbe illő megvalósításához, valamint a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás, az elektronikus hírközlési ellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása is szükséges.

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg részleges közműellátással rendelkezik, csak víz-, kisfeszültségű villamosenergia-, földgáz- és elektronikus hírközlési bekötéssel rendelkezik, ugyan akkor környezetében, a tömböt határoló utcák nyomvonalának egy részén már régen kiépült a teljes közműellátás hálózati rendszere.

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett új, többlet beépítéssel együtt a teljes közműellátás biztosításához szükséges közműigény tervezői prognózisa:

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
m^3/d	m^3/d	kW	kW	kW	kW	nm^3/h
24	22	1551	388	1274	319	177

A távlatra prognosztizált közműigényeket a szükséges új hálózatépítésnél, és a már meglévő bekötések paramétereinek a meghatározásához/felülvizsgálatához célszerű figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a tényleges beruházói, vagy tulajdonosi igénybejelentésre határozzák meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

A várható többlet közműigények kielégítésének feltétele a szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzített feltételek teljesítésével oldható meg. Továbbá a már meglévő, korábbi közhálózati csatlakozások, bekötések felülvizsgálata is szükséges. Amennyiben a meglévő bekötések a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudják biztosítani, azok átépítése, vagy új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetett módon.

A megfelelő közhálózati csatlakozásokon kívül a közműellátás feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit és csatlakozási díjat rögzítheti.

Meg kell jegyezni, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött közműkontingensekkel, ami továbbra is rendelkezésre áll, így csak a többlet igény után kell hozzájárulást fizetni.

Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra is, hogy új beépítés közműellátásához, a termikus energiaigények meghatározásánál, az arra vonatkozó 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet előírásait figyelembe kell venni. Az fejlesztéssel érintett területen alkalmazható energiamixben a megújuló energiahordozók hasznosításának részarányát növelni kell, erre a napenergia, talajhő, szennyvízhő hasznosítása kínál kedvező lehetőséget, illetve a levegős hőszivattyúk is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a tovább tervezés során meg kell oldani.

Vízellátás

A tervezett új beépítés megvalósításával együtt várható 24 m3/nap vízigény ellátásának biztosítására fel kell készülni a közhálózatról a meglevő bekötés felülvizsgálatával, annak szükséges átépítésével, vagy a továbbtervezés során az épületgépészeti tervekhez igazított új bekötés kiépítésével, a szolgáltatóval kötendő megállapodás alapján.

Tűzivíz ellátás

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során a tényleges tüzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tüzivíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyben tüzivíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

Öntözővíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékos bánásmód érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Vízelvezetés

A fejlesztéssel érintett telek térségében egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki, de a jövőben törekedni kell az elvezetési rendszer elválasztott rendszerűvé történő átépítése, ezért annak akár hosszabb távú megvalósítási lehetőségét biztosítani kell.

A fejlesztési területen belül a vízelvezetést elválasztottan kell kiépíteni, még akkor is, ha a telek határától a továbbvezetés egyelőre egyesített rendszerű csatornahálózattal történik.

A tervezett új beépítés megvalósításával együtt, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható keletkező szennyvíz mennyisége 22 m3/nap. A szolgáltató a telekről a várható keletkező, elvezetendő szennyvíz mennyiséget a szolgáltatói megállapodás megkötése és az abban előírtak teljesítése után tudja csak fogadni. A vizsgált tömböt határoló utcákban kiépített egyesített rendszerű csatornák régi építésűek, ezért rekonstrukciós igényükkel számolni kell.

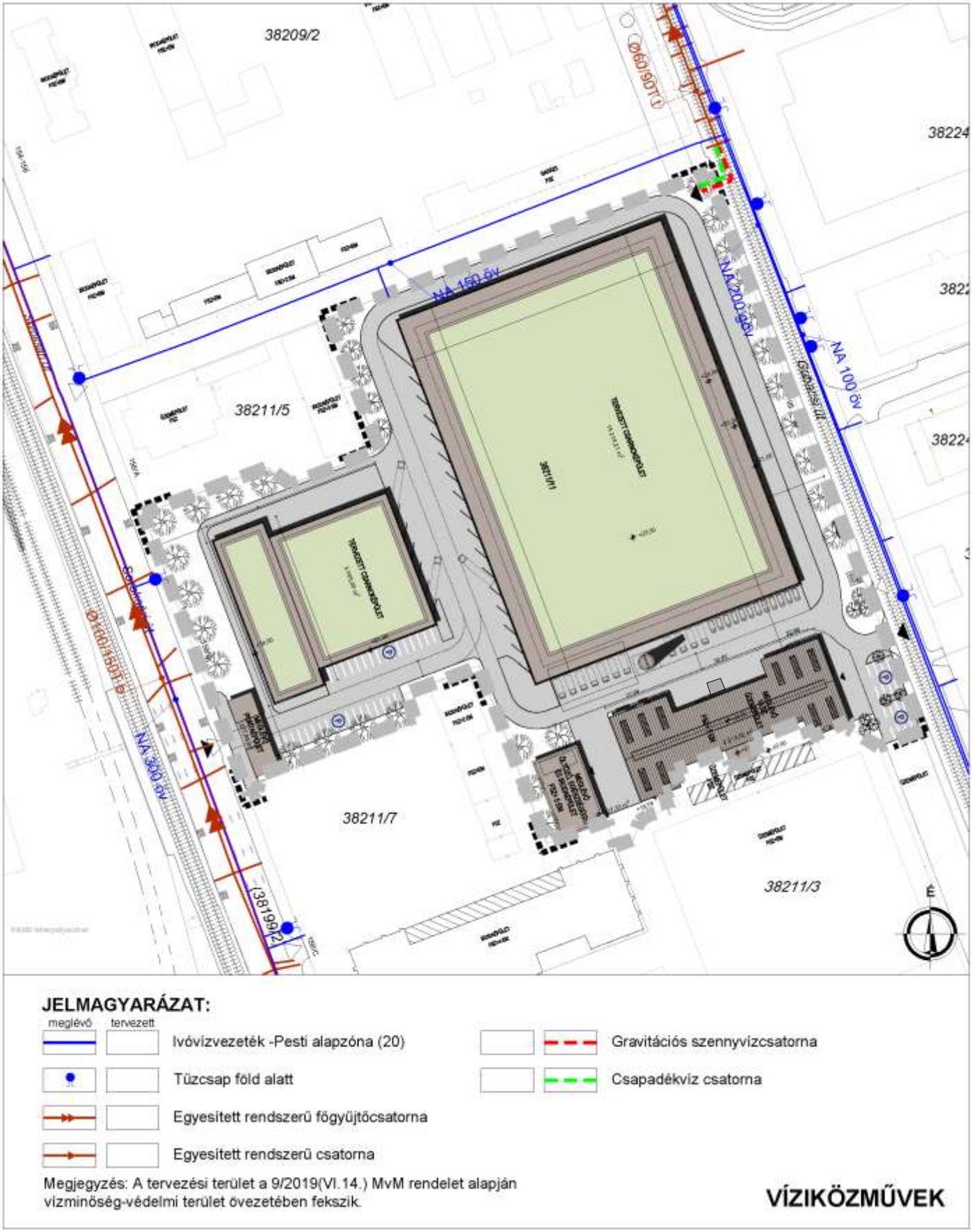
Csapadékvíz-elvezetés

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő, és a burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A fejlesztéssel érintett telek további tervezett beépítésével jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani. A közhálózat befogadó képességét meghatározó fővárosi csatornázási koncepció alapján csak 60 %-os burkoltságnak megfelelő mértékig ad a csapadékvízre a közhálózatba befogadó nyilatkozatot a Fővárosi Csatornázási Művek.

Ennek teljesítésére a korlátozott befogadóképességhez igazodva a helyi vízvisszatartást ki kell építeni. A vízvisszatartás mértékét ennek megfelelően lehet prognosztizálni és ezt figyelembe véve, lehet a helyben létesítendő záportározó méretét javasolni.

A továbbtervezés során, a szolgáltatóval egyeztetve pontosítani szükséges azt, hogy a szolgáltató befogadó képességéről tett nyilatkozata alapján a csapadékvizek továbbszállítását a közcsatorna hálózat felé hogyan lehet biztosítani.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy nagy kiterjedésű vízzáró burkolattal ellátott és szennyeződő felületekről (parkolók, rakodó területek) a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek a bevezetésre a telken belüli záportározóba, ahonnét a csapadékvíz csak fékezetten vezethető tovább a közhálózat felé.



Villamosenergia ellátás

A tervezett új beépítéssel a telek várható villamosenergia igénye a prognosztizált igénytáblázat szerint növekedni fog, ezért a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve, a megfelelő műszaki megoldást megtervezni a jelenlegi szolgáltatási szerződés felülvizsgálatával.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a fenntarthatóság javítását szolgáló helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt a napenergia hasznosításának időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a napenergiával történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

A fejlesztési terület termikus energiaellátása a Soroksári úton haladó nagyközép-nyomású földgázvezetékről közvetlen bekötéssel biztosított.

A tervezett új többlet beépítés termikus energiaigényét, ha a tulajdonos a földgáz igénybevételével szeretné megoldani, akkor a továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott hőigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni, amennyiben az a már megkötött szolgáltatási megállapodásban igénybe vehető kapacitást meghaladja.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A fejlesztéssel érintett telephelyen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók, amelyek legegyszerűbben raktárépületek tetőszerkezetén helyezhetők el. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. A terület kedvező adottsága, hogy a hőszivattyú is hatékonyan hasznosítható a térségben. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a TÉKA lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó (napenergia, hőszivattyú) hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás" követelménye.

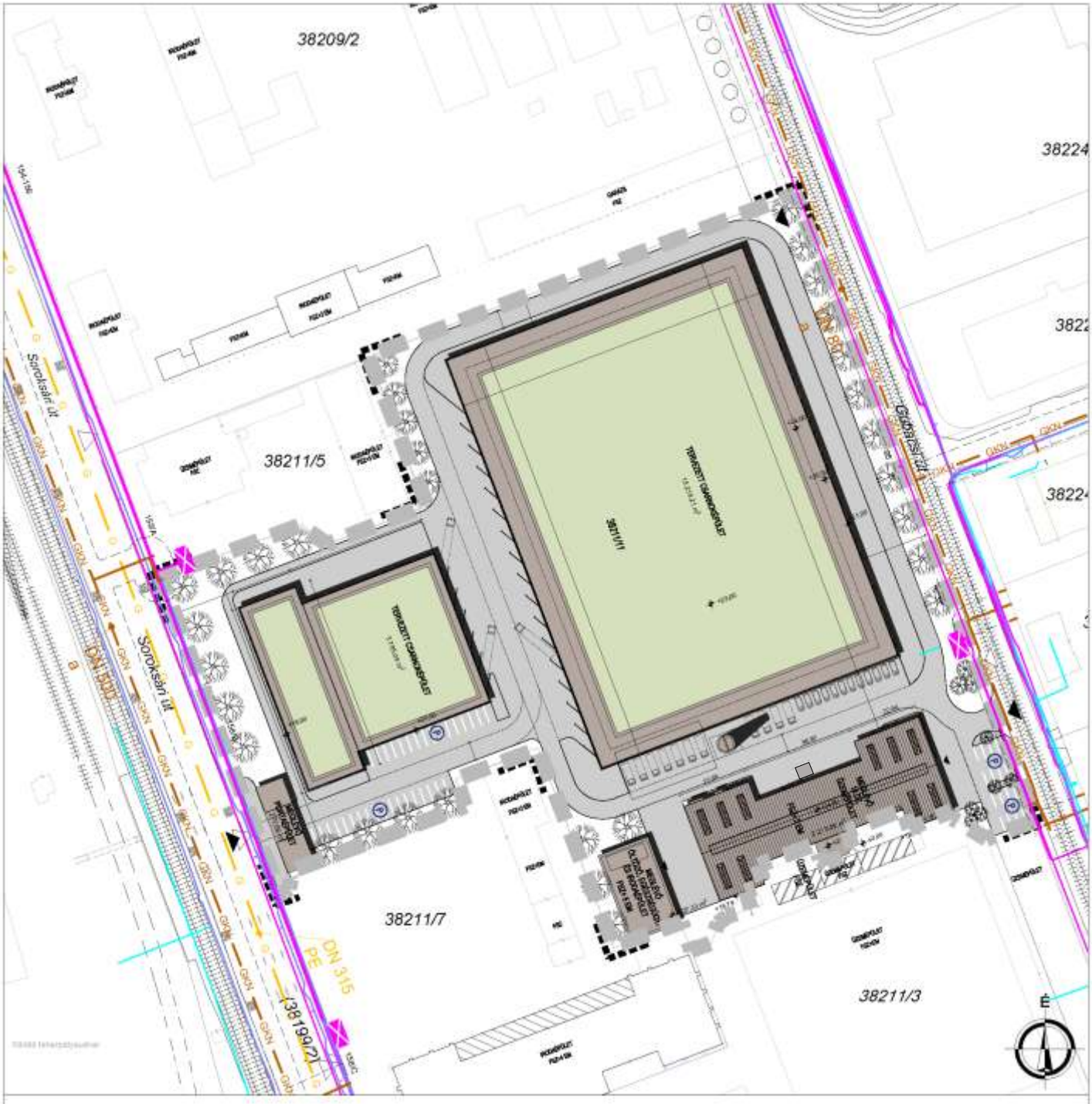
Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Amennyiben igény van rá a hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

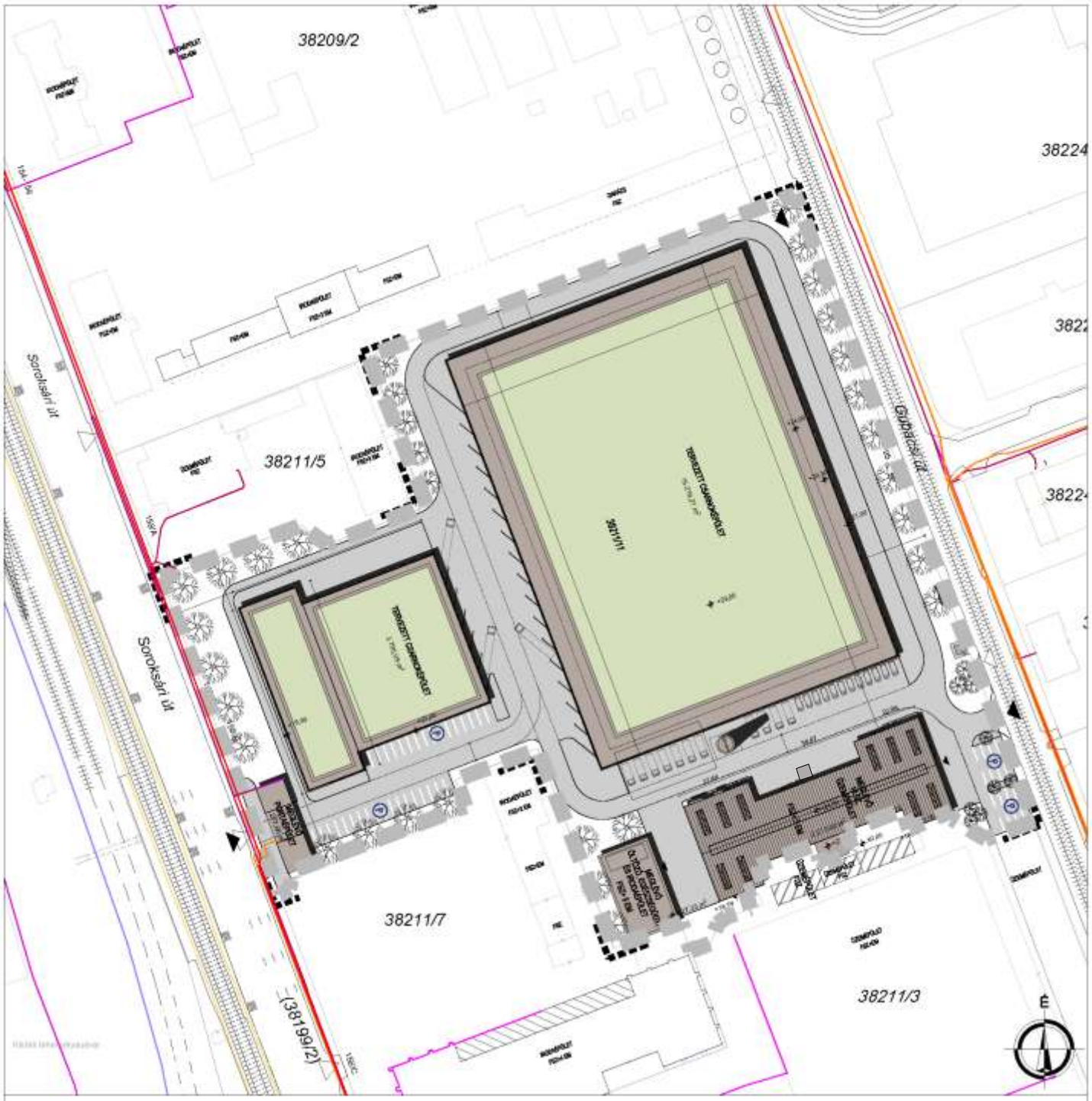
A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a kerület területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett		
GKN		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel	Transzformátor
		Kisnyomású földgázvezeték	
		10 kV-os villamosenergia földkábel	
		Közvilágítás	
		Kisfeszültségű villamosenergia földkábel	

ENERGIAKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld felett (2Connect)
		Hírközlési hálózat alépítményben (2Connect)
		Hírközlési hálózat föld felett (TraffiCOM)
		Hírközlési hálózat föld alatt (ELMÜ)

ELEKTONIKUS HÍRKÖZLÉS

3.3.2. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján a szükséges közúti fejlesztések

Közúti közlekedés

A terület környezetét a fővárosi főúthálózat-fejlesztés két jelentős útvonala érinti:

- A Galvani út – Illatos út irányú, két Duna – hidat is magában foglaló másodrendű főút 2x2 forgalmi sávos, a tengelyben közösségi közlekedési sávval kialakítva. A Soroksári út felett áthaladva, az Illatos út – Gubacsi út csomópontrendszerhez kapcsolódva éri el a terepszintet. A hídfő csomópontban a Duna-híd – Illatos úti főiránynak alárendelve alakulnak ki a többi kapcsolatok, jelzőlámpás szabályozással. 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 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 sávos körút szervizútjaként megmarad.

A Soroksári út és Gubacsi út jelenlegi keresztmetszete nem változik, csomópontjainak rendezése szükséges. A terület teherforgalmának jelentős részét a Gubacsi úti közúti kapcsolat bonyolítja le. A Gubacsi úti kapcsolatot javasoljuk kis mértékben áthelyezni, hogy az utat keresztező gyalogos átkelőhelyet ne érintse.
A Soroksári úti kapcsolat nem változik, továbbra is csak kisíves kanyarodást biztosít.



A forgalmi igények előrebecslése

A tervezett logisztikai központ várható forgalma a működő UNIX telephely forgalmi méréseinek figyelembevételével:

- 11 kamion szerelvény
- 140 furgon, kisteherautó
- 15 személygépjármű/irány

Ez egységjárműben kifejezve

33 + 140 = 177 Ejármű/nap teherjármű

és 30 Ejármű személygépjármű forgalom

Összesen mintegy 200 Ejármű/nap

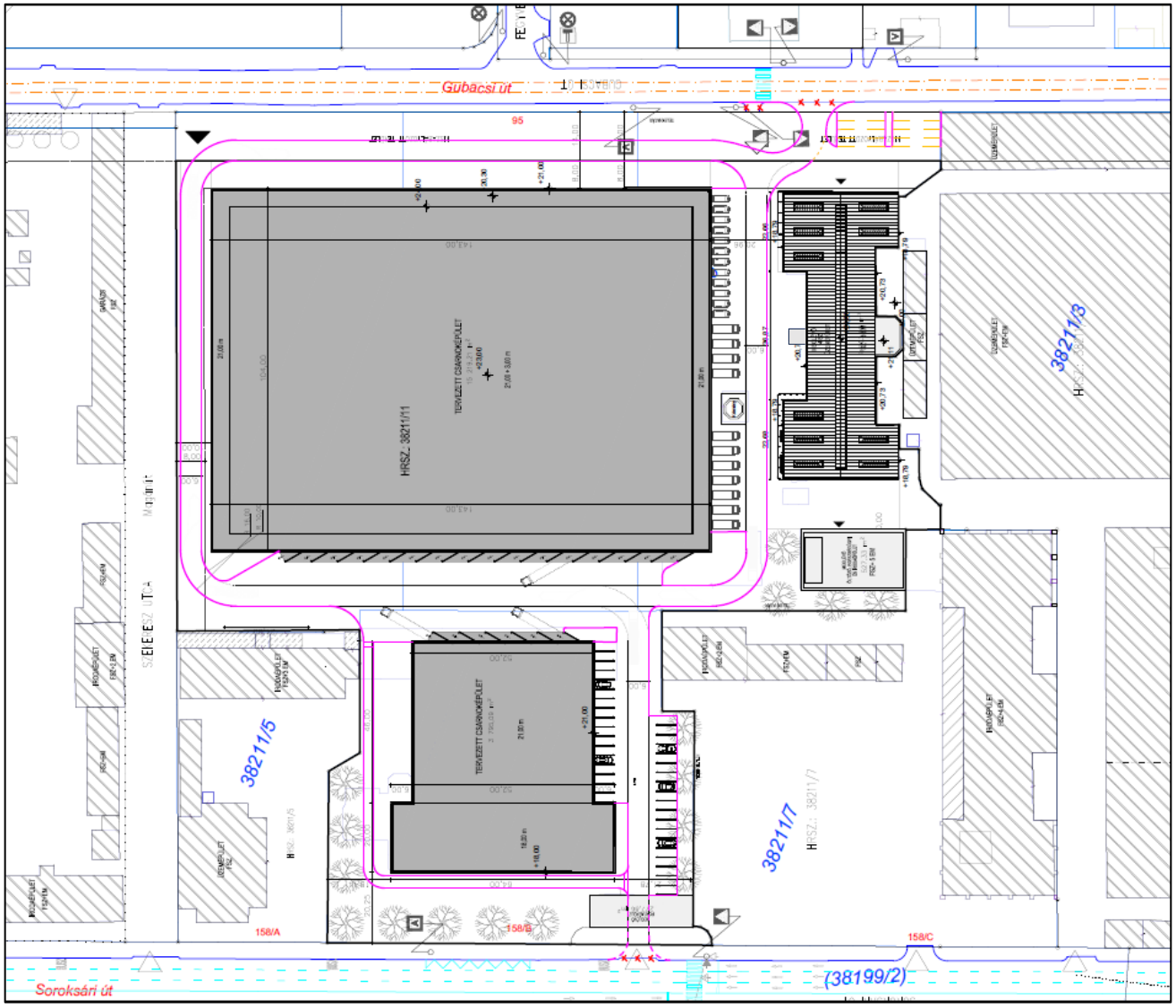
A teherforgalom megoszlása irány szerint Gubacsi úton és a Soroksári úton:

észak felé 45 %

dél felé 55 %

A forgalom a Soroksári úton csak a dél-észak irányú sávot terheli, a várható forgalomnövekedés 20 – 30 Ejármű/nap.

A teherforgalom a Gubacsi úti forgalmat csak mintegy 10 %-kal növeli, továbbra is megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik.



A telephely tervezett belső forgalma és közúti kapcsolatai



Közösségi közlekedés

A terület környezetét a tervezett kötöttpályás hálózatok 3 fő eleme érinti:

- A MÁV Kelebiai (150 számú) vonala a fővárosi TSZT szerint Pestszenterzsébet megállótól északra módosul, a Határ út mentén, alagútban vezetve a Ferencvárosi rendezőpályaudvar mellett éri el a Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar vasútvonalat.
- A H6 HÉV a fővárosi TSZT és az ez alapján előkészítés alatt álló terv a H7 vonallal közös alagútban a Kálvin térig vezet, távlatban az Észak-déli regionális gyorsvasút része lesz.
- A Galvani híd – Illatos úti híd irányban tervezett villamos pálya a Gubacsi úti villamosvonalhoz csatlakozik, annak déli irányában vezet a Határ út felé, a Határ úti villamos átvezetését biztosítja Budára.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

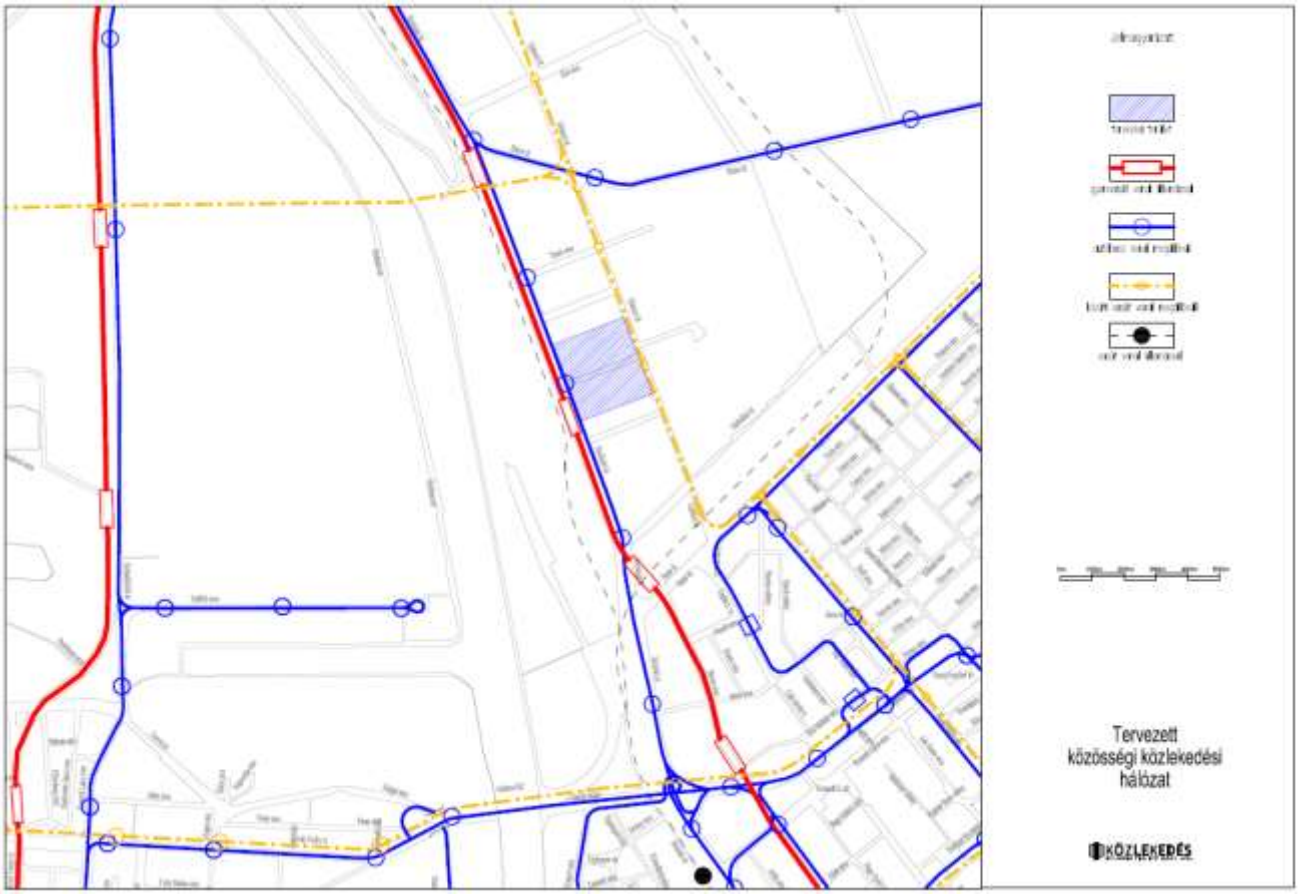
A Galvani út – Illatos úti hídon irányhelyes kerékpársáv fog átvezetni, amely a Timót utcán csatlakozik a Soroksári úton tervezett kerékpárúthoz.
A Gubacsi úti közúti kapcsolatnak az áthelyezése a gyalogos átkelőhely megtartható a jelenlegi helyén.
A bejáratok környezetében a telephely melletti járda felújítása szükséges.

Parkolás

A területen új beépítés esetén a személygépjármű és teherjármű elhelyezés az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül biztosítandó.

A tervezett személygépjármű parkoló 35 férőhelyes, a Soroksári úti bejárat közelébe kerül.

A teherjármű parkolás/dokkolás belső, körüljárható útról történik, a kamionok esetében ferde beállással, a kisebb teherjárműveknél merőlegesen.



3.4. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI

3.4.1. Örökségvédelemi értékek sérülésének lehetőségei

A jelenlegi Gubacsi úti telephelyen álló korábbi hőerőmű épületet a UNIX Kft. felújította, amelynek tervezője jelen építészeti koncepciót készítő ARX Építésziroda Kft. volt. (vezető tervező: Gyöngyössy György)

Az épület és környezete 2014-ben és jelenleg:



Az archív képek forrása: https://hu.wikipedia.org/wiki/F%C3%89G#/media/F%C3%A1jl:F%C3%89G_1.jpg

Az épületet és a kéményt a felújítás után a Fővárosi Önkormányzat helyi védelem alá helyezte.

A UNIX Kft. elkötelezett, hogy a telephely további beépítése során is szem előtt tartsa a településképi és építészeti értékeket, szempontokat amellett, hogy a tervezett épületek hasznosítása, rendeltetése szolgálja a cég tevékenységét.

3.4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A telephely gazdasági területen van, környezetvédelmi szempontból a Gubacsi út túloldalán lévő Szily Kálmán technikum, mint oktatási intézmény területe és a gazdasági területbe ékelődő néhány lakóépület a mértékadó.

Talaj és felszíni, felszín alatti vizek

Bár a terület jelenlegi tulajdonosának nem áll rendelkezésére környezetvédelmi a környezeti kármentesítést befejezettnek nyilvánító határozat, az ingatlant talajszennyezéstől kármentesített területként vásárolta egy 4 éves monitorizálási időszakot követően.

A létesítmény vízbázis védőterületet nem érint. A beruházás megvalósítása során a környezetvédelmi szempontból kifogástalan állapotú munkagépek, építési anyagok használatával nem várható a talajt szennyező hatás.

A várható tevékenységek kialakítása olyan, hogy normál üzemmenet esetén, a technológiai fegyelem betartása mellett nem várható a talajt és talajvizet terhelő káros hatás. A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés során a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

A munkálatok során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag munka közben és átmeneti tárolása során se kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet.

A betonozás és egyéb építési műveletek és a csapadékvíz gyűjtő és kezelő rendszer kiépítése során potenciálisan fellépő szennyező hatások (pl. munkagép üzemanyagának elcsepegése, elfolyása) által érintett talajok kitermeléséről, a kárelhárító és lokalizációs eszközök megfelelő ártalmatlanításáról a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

Az ingatlanról közterületre, a szomszédos telkekre csapadékvíz nem folyhat, amit az útfelületek hossz- és oldalesésének biztosítani kell. Az útpálya, a manipulációs felületek és a parkolók felületére hulló, esetleg szennyeződő csapadékvíz egy megfelelően méretezett olajfogón keresztül gravitációsan, késleltetve kerülhet elvezetésre.

Az olajfogók ellenőrzése, tisztítása, karbantartása szükség szerint történik, de legalább éves gyakorisággal mindenképp szükséges. A havária esemény bekövetkezése megelőzhető az olaj- és iszapleválasztó berendezés rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával. Felszíni víz közvetlen érintettségével havária esemény során sem kell számolni.

A körültekintő tervezés és telepítés, az üzemelés, a fegyelem betartása mellett a tevékenységnek nincs káros hatása a felszín alatti környezetre.

Levegő-tisztaságvédelem

Az építkezés alatti hatásterület az építési terület néhány 10 méteres környezetét érinti. A telepítés időszakában várható levegőszennyezés megfelelő intézkedésekkel csökkenthető,

- A kivitelezés során minden munkafázis esetében kerülni kell a kiporzást, a gépek rendellenes emisszióját. A gépek közlekedéséből és/vagy földmunkák során előforduló esetleges kiporzásokat helyi locsolással, az utak tisztításával kell enyhíteni.
- A munkagépek kezelőinek az ott meghatározott közlekedési szabályokat be kell tartani és telephelyi közlekedése során meg kell akadályoznia az abból adódó minden nemű nagymértékű levegő és porterhelést.
- A rendellenes emissziójú/műszaki állapotú gépeket a munkaterületről azonnali hatállyal ki kell tiltani.

A közlekedéshez és szállításhoz kapcsolódó légszennyező anyag terhelés a szállítási útvonalak, mint vonalforrások emissziójából adódik. Mivel a szállítás forgalma a beszállítási irányok szerint fokozatosan eloszlik, a legnagyobb terhelés a telephely környezetében jelentkezik. Az eredmények alapján a közúti kiszállításból származó járulékos terhelés nem jelentős (méréssel kimutathatatlan mértékű), csúcsértékét az úttest vonalában éri el és az út szélétől néhány méteres távolságban a várható koncentrációnövekmény az alap terheltséghez képest kimutathatatlan, mégis javasolt a közlekedési felületek mellett fa- és cserjesáv ültetésével mérsékelni a környezeti hatásokat.

Az üzemelés során a lokális hatások csökkenthetők növénytelepítéssel. Javasolt a zöldfelületek minél nagyobb részén 3 szintes (gyep, cserje és fa) növényállomány telepítése.

Zaj- és rezgésvédelem

A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit, amelyek egyrészt a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától, másrészt az építési munka időtartamától függenek. A munkálatok nagy valószínűséggel csak a nappali időszakban várhatóak. A legközelebbi lakóépületeknél a zajterhelési határérték 55 dB(A), a távolságok miatt ez a határérték valószínűleg tartható és nem okoz problémát a legközelebbi védendő épületek védendő homlokzatai előtt.

Ugyanennek a rendeletnek a 3. sz. melléklete tartalmazza a közlekedésből származó zaj megengedett szintjeit új tervezésű vagy megváltozott terület-felhasználású területek esetében. Közlekedési zaj vizsgálatánál a megítélési idő nappal 16 óra (06 - 22 óra között) éjjel 8 óra (22 - 06 óra között) Ez alapján a vizsgált területen a zajterhelés az épületek zaj ellen védendő homlokzata előtt 2 m-re nem haladhatja meg gyűjtő, forgalmi és főforgalmi út mentén érvényes nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA értéket.

A környezeti rezgésekre vonatkozó határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza. Az emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben, lakóépületekben a rendeletben meghatározott követelmény szerint a rezgésgyorsulás (AM) értéke nem haladhatja meg:

- nappali időszakban (06 – 22 óra között) az AM = 10 mm/s^2
- éjjeli időszakban (22 – 06 óra között) az AM = 5 mm/s^2 és
- maximális Amax = 200 mm/s^2 értéket.

A gépjárművek gördülő zajának csökkentése érdekében javasolt

- a forgalom logisztikai tervezése, szervezése
- nehézgépjárművek részarányának csökkentése
- sebességkorlátozás
- járműpark felújítása
- út és térburkolat anyagának akusztikai szempontú tervezése, kivitelezése

Javasolt még a gépházak, a megújuló energiákat hasznosító és klímaberendezések zajárnyékolása is.

Hulladékgazdálkodás

A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő elszállítását, ill. kezelését igazoló dokumentumokat (szállítási, átvételi bizonylatokat) az illetékes környezetvédelmi hatóság (Fővárosi Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály) részére meg kell küldeni, figyelemmel a 45/2004. (VII.26.) BM-KVVM rendeletben foglaltakra.

Az egyéb szilárd hulladékok gyűjtése várhatóan fémkonténerekben (hulladék típusonként külön), az esetlegesen keletkező folyékony hulladékok gyűjtése a hulladék jellegének megfelelő gyűjtőedényzetben (pl. hordó) történhet.

Az építkezés során keletkező minden fajta hulladék gyűjtését, elszállítását a környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon kell végezni, ehhez megfelelő számú és méretű gyűjtőedényzetet kell biztosítani.

A keletkezett hulladékok nyilvántartását és adatszolgáltatását a hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII.11.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.

A zöldfelület karbantartásából származó nyesedék, falevél, fű stb. a területen komposztálható, vagy hulladékként (20 02 01) engedéllyel rendelkező szakcégnek további hasznosítás céljából átadható, vagy helyben – komposztálást követően – felhasználható.

Az olajfogó műtárgy időszakos tisztítása, karbantartása során az olajos iszap hulladékot (13 05 08*) azonnal el kell szállítani, a telephelyen külön nem tárolható.

Az időben és megfelelő hatékonysággal történő kárelhárítás biztosítása érdekében a létesítményben rendelkezésre kell álljon a kárelhárítás általános eszközállománya (homok, tároló konténer vagy egyéb felitató anyag). Havária esemény kialakulása esetén az illetékes hatóságokat azonnal értesíteni kell, ill. szükséges intézkedéseket a szennyeződés tovább terjedésének a megakadályozása érdekében meg kell tenni.

A telephely és környezetének hulladékmentes fenntartása állandó feladatot jelenthet az üzemeltetés során is. Ennek érdekében a dolgozók és beszállítók tudatos magatartásának elérésére többféle eszköz alkalmazása javasolt a pozitív példa mellett.

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az ingatlan tulajdonosa, a UNIX Autó Kft. abból a célból kezdeményezte a hatályos KSZT módosítását – ami majd a készülő új kerületi településterv rendezési szabályzatába épülhet be -, hogy a középtávon a területen egy kis- és nagykereskedelmi célú telephelyet létesíthessen a terület adottságainak kihasználásával és a manapság használatos magasraktárral.

A telepítési tanulmányterv megrendelésével egyidejűleg megbízást adott az ARX Építésziroda Kft-nek egy beépítési - építészeti tanulmányterv készítésére.

A tanulmányterv igazolta, hogy a területen a jelenleg hatályos KÉSZ M-IX-3 jelű építési övezetében megengedett 45% legnagyobb beépítettségnél nagyobb, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX. 30) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA) által lehetővé tett 60% beépítettség is elérhető olyan módon, hogy a TÉKA szerinti legkisebb telken belüli zöldfelületi aránynál nagyobb zöldfelület biztosítható és a tervezett beépítés kielégíti a településképi szempontokat is.

A készülő új településterv rendezési szabályzata is a településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024.(IX. 30.) Korm. rendelet előírásain alapul majd, amelynek 1. melléklete rögzíti a beépítési határértékeket. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen ebben is 60 % a határértéke a megengedhető legnagyobb beépítettségnek és 20% a legkisebb zöldfelületi aránynak.

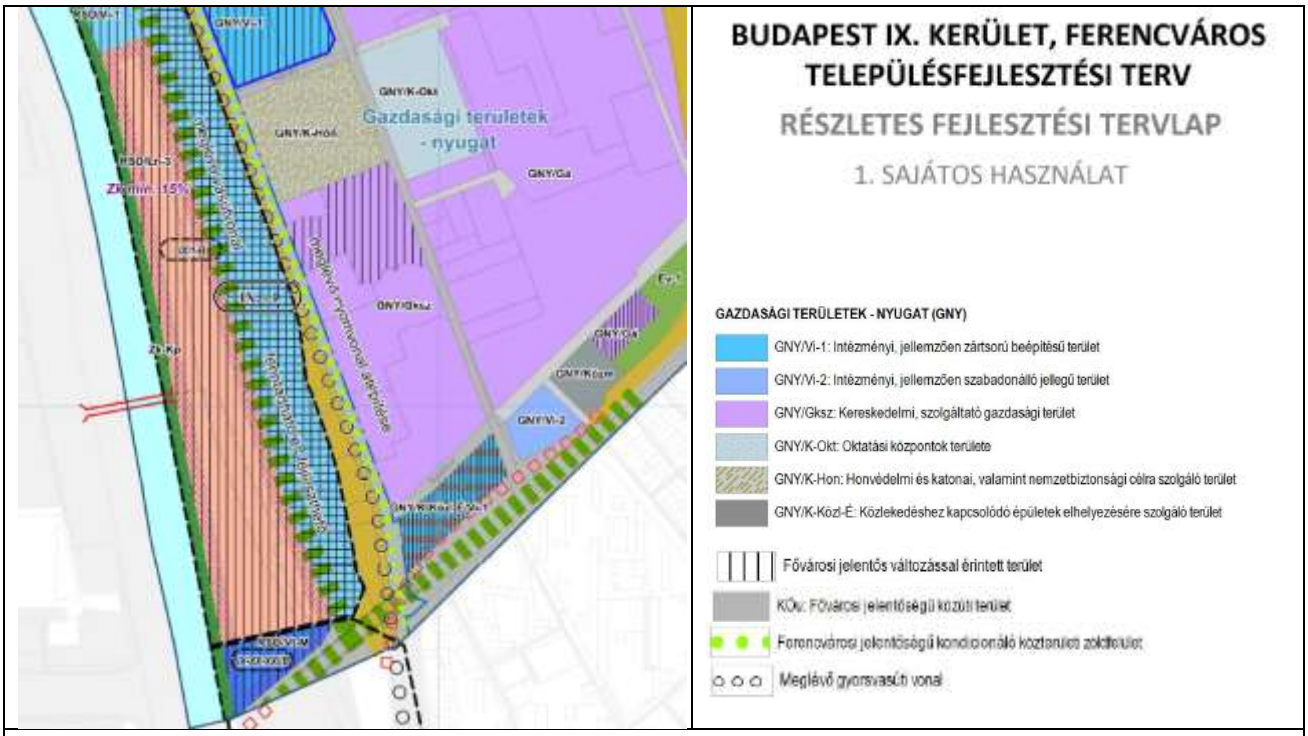
A Telepítési tanulmányterv készítése óta eltelt, mintegy félév alatt került elfogadásra Budapest Főváros Településterve és Budapest Főváros rendezési szabályzata, valamint Ferencváros Településtervének részeként Ferencváros Településterve részeként Ferencváros Fejlesztési terve és a kerületi építési szabályzat I. üteme, a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat által közbezárt terület kerületi építési szabályzata (továbbiakban KÉSZ-1). Bár közvetlenül nem érinti a tervezési területet –, de ennek szabályozási metodikája alapján, amely már a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) előírásain alapul, készíthető egy TÉKA alapú szabályozási javaslat is, annak ellenére, hogy a KÉSZ-1 területén nincsenek gazdasági terület építési övezetek, így itt elsősorban a TÉKA előírásaira lehet támaszkodni.

4.1. JAVASLAT FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE ÚJ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBA VALÓ ILLESZTÉSRE

A tervezéssel érintett UNIX telephely a „Gazdasági területek – nyugat” megnevezésű városrész területén van, amelynek a tervi munkarészei készítése folyamatban van.

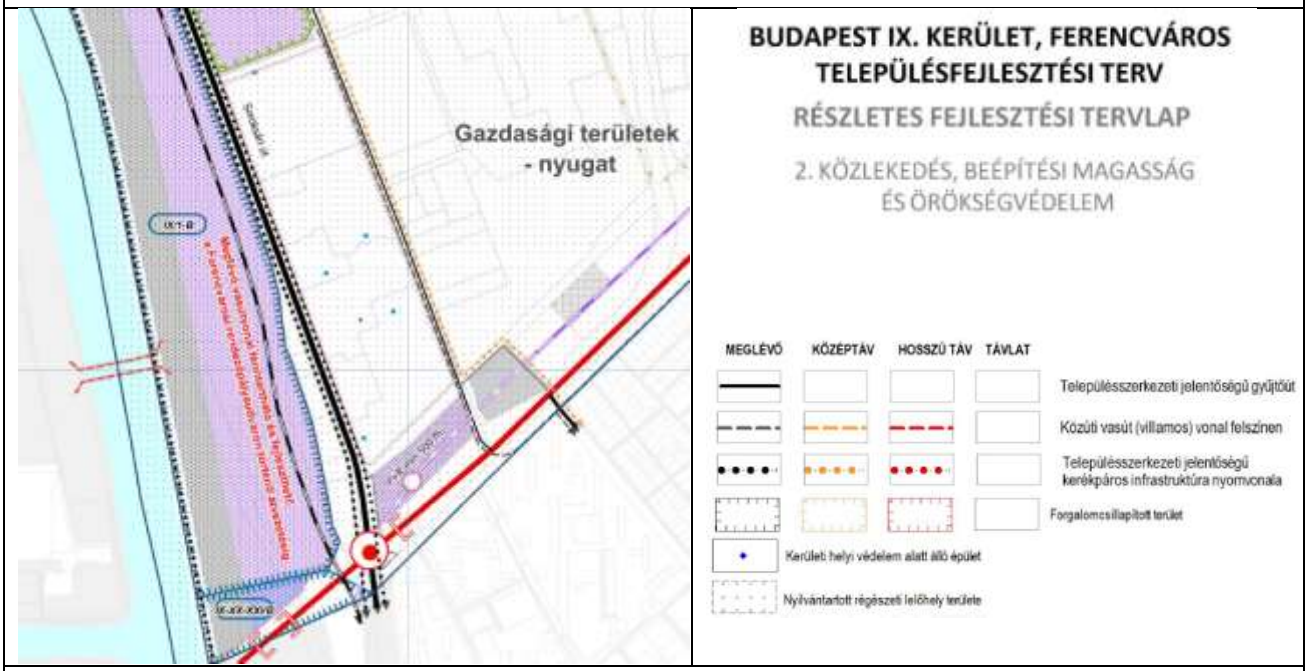
A Telepítési tanulmányterv célja, hogy annak szabályozási javaslata beépüljön majd a „Gazdasági területek – nyugat városrész” területére vonatkozó kerületi építési szabályzatba.

Ferencváros Településfejlesztési terve - 116/2026(VII.16.) határozat vonatkozó részletét az alábbiak szerint mutatjuk be. A Településfejlesztési tervvel minden, a kerületben készülő építési szabályzatnak összehangban kell lennie.



Az **1. Sajátos használat** tervlap főbb elemei a tervezési terület vonatkozásában:

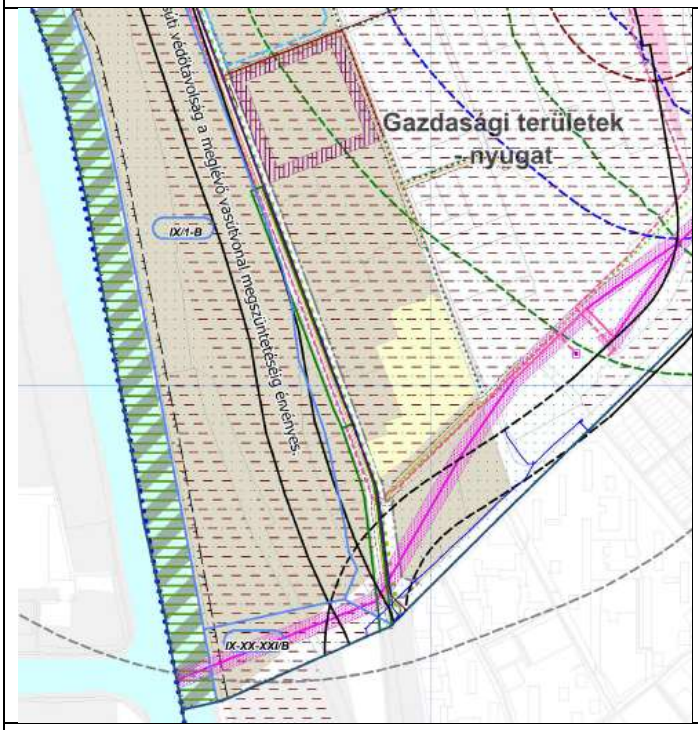
- Az érintett telek Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználásban van, és ennek megfelelő építési övezetbe sorolható (erre a korábbi munkahelyi területhez hasonló előírások vonatkoznak a TÉKÁ-ban
- északról különleges honvédelmi területtel határos
- A fővárosi településtervvel megegyezően jelentős változásra kijelölt területként van jelölve
- a Gubacsi útnak nincsen előirányozva szélesítése, közúti közlekedési területként a jelenlegi közterület van jelölve
- A Soroksári úton Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület tervezett
- A Soroksári út mellett jelöli a meglévő gyorsvasúti vonalat, amelyet szövegesen átépítésre irányoz elő.

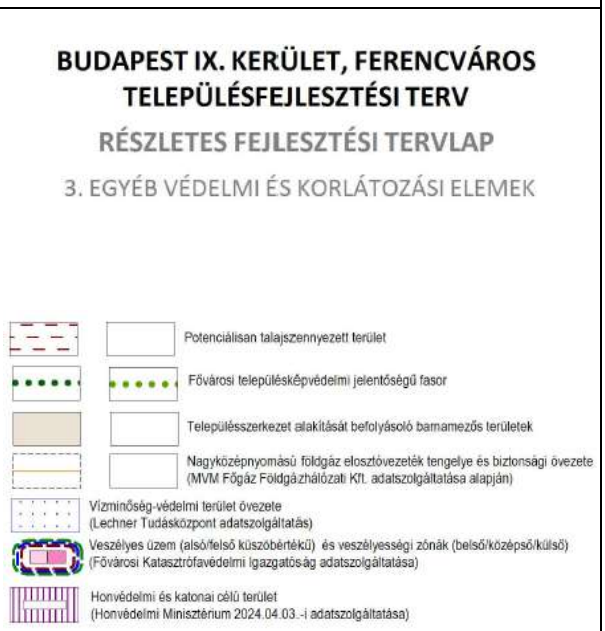


A **2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem** tervlap főbb elemei a tervezési terület vonatkozásában:

- a Gubacsi út besorolása meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút,
- amelyen meglévő közúti vasút (villamos) vonal van a felszínen,
- a Soroksári út mellett meglévő, a Gubacsi úton középtávon településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalka van előirányozva,

- a tervlap jelöli a telken lévő kerületi védelem alatt álló, a UNIX által felújított korábbi kazánháza épületét,
- a tömböt hosszútávon forgalomcsillapított területként jelöli, amely a jelenlegi felhasználása mellett nehezen értelmezhető.





A **3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek** tervlap főbb elemei a tervezési terület vonatkozásában:

- Az érintett telek potenciálisan talajszennyezett terület, bár az adatszolgáltatásuk alapján a terület kármentesítése már megtörtént a telek megvásárlása előtt,
- a Soroksári úton tervezett fővárosi településképvédelmi jelentőségű fasor, a Gubacsi úton meglévő Ferencvárosi településképvédelmi jelentőségű fasor ábrázolt,
- Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként jelölt, bár az országos nyilvántartás (Barka) nem tartalmazza, ugyanakkor a terület jellege ezt indokolja,
- a Gubacsi úton haladó nagyközépnyomású gázvezeték védőterülete érinti a telket,
- szintén érinti veszélyes üzem – LINDE Gáz Magyarország Kft. telephely – külső veszélyességi zónája, de ez a Gksz felhasználását nem befolyásolja,
- a szomszédos telek honvédelmi és katonai célú, de nincsen védőterülete, így a tervezett felhasználást nem akadályozza.

Fentiek alapján és a TÉKA szerint megállapítható, hogy **a Telepítési tanulmánytervben előirányzott raktározási és kereskedelmi rendeltetés összhangban van**

- **a TÉKA kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területre vonatkozó előírásaival és**
- **Ferencváros Településtervének Fejlesztési tervével.**

4.2. JAVASLAT A KÉSZÜLŐ KERÜLETI SZABÁLYOZÁSBA VALÓ BEÉPÍTÉSRE

A TÉKA előírásaival való összefüggések:

- A TÉKA alapján „a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.” – ennek alapján a telepítési tanulmánytervben előirányzott raktározási, kereskedelmi és irodai rendeltetések a kialakítandó Gksz jelű építési övezetben elhelyezhetők.
- A TÉKA 1. melléklete alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek beépítési határértékei:
    - megengedett legnagyobb beépítettség: 60% - tervezett: 60% - megfelel
    - legkisebb zöldfelület: 20% - tervezett: 25% -megfelel

Javasolt építési övezeti jellemzők:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
2	**Gksz**							
3	GNY/Gksz/…	min. 7500	SZ	60	25	21,00	2,0	0,5

SZ – szabadonálló beépítési mód

Egyéb javasolt kiegészítő előírások:

- A kötelező előkert a Soroksári út mentén és a Gubacsi út mentén 15,0 méter, amelyben a TÉKA 47.§ (9) bekezdés szerinti portaépület elhelyezhető.
- Az építési helyek határvonalai, beleértve azt is, ha a telekhatárok megváltoznak:
  - a közterületek felől a fenti előkert méretek;
  - a telken belül az oldalkertek és hátsókertek mérete 10 m, beértve a HM tulajdonú, jelenleg közforgalom számára nem megnyitott magánút felé eső előkertet is.
- A Soroksári úti és a Gubacsi úti telekhatártól számított 50 m széles sávban az épületek minimális párkánymagassága 12,0m és az épületek homlokzatait tagoltan, a településképi szempontokat figyelembe véve kell kialakítani.
- Új épület létesítése esetén az 1000m2-nél nagyobb lapostető felületeken tetőkertet kell létesíteni, kivéve a gépészeti és napelemekkel fedett felületeket.
- Az épületek kedvező településképi megjelenése érdekében az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési- és épületgépészeti berendezések egységes, takart, rendezett megjelenését.

Ferencváros Településfejlesztési terve a tervezéssel érintett telket „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként irányozza elő. Amennyiben az előirányzat alapján a terület felvételre kerül a barnamezős területek kataszterébe, alkalmazhatóvá válnak a TÉKA 41.§ előírásai, azonban a tervezett szabályozás szempontjából ezek nem relevánsak, kivéve esetleg a 41.§ (1) bekezdés c) pontját, amelynek alapján a

***41. §** (1) Az országos barnamezős kataszterben szereplő telkek … zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani.*

Ez utóbbi előírás a KÉSZ előírásaitól független, amelynek alkalmazása jelen esetben a tervezett logisztikai-raktározási és kereskedelmi tevékenység nagy burkolt felületi igénye miatt szükséges lehet, mivel az előirányzott 25% zöldfelületi arány várhatóan nehezen tartható.

Szabályozási tervi javaslatok:

A BFRSZ és a FFT alapján a tervezéssel érintett telek közterületi határai nem változnak.

Javasolt telekhatárként továbbra is javasolt a telekhatárrendezést előirányozni az építésjogi szempontból szabálytalan állapot megszüntetése érdekében a kerületi védelem alatt álló épület mentén a 38211/11 hrsz. és a 38211/3 hrsz. között.

A 38211/11 hrsz-ú telek és az ebbe beékelődő, a környezetben kialakult telekméretektől lényegesen kisebb 38211/5 hrsz-ú telek összevonásának lehetőségét is célszerű a szabályozásban lehetővé tenni.

Jelenleg nem ismert, hogy a készítendő KÉSZ tervez-e kijelölni építési helyeket. Amennyiben igen, a fentiekben az elő-, oldal- és hátsókert méretekkel meghatározott építési helyet javasoljuk kijelölni, azzal, hogy telken belül az építési hely tagolva legyen:

- a meglévő épület számára,
- a Gubacsi út mentén előirányzott új épület számára és
- a Soroksári út mentén előirányzott épület számára.

A Szabályozási terven javasoljuk jelölni a Gubacsi út mentén a kapu vagy a gyalogosátkelőhely (zebra) áthelyezésének szükségességét az új épület(ek) létesítésének feltételeként.

A telken belül kialakítandó zöldfelületeket háromszintes módon javasolt kialakítani azzal, hogy a fákat elsősorban a telekhatárok mentén telepítsék.

A telek - 38211/11 hrsz. – Soroksári út mentén lévő hangsúlyos kapufelépítménye megtartásra, felújításra javasolt.

5. MELLÉKLET

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET, Gubacsi út 95/c alatti 38211/11 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A telepítési tanulmányterv Budapest Főváros IX. kerület Gubacsi út 95/c alatti 38211/11 hrsz.-ú telken autóalkatrész elosztó központ létesítésére irányul. A feladat az adatszolgáltatáson alapuló terv készítése és a fejlesztés becsülhető infrastruktúra hatásainak, fejlesztési szükségeinek azonosítása, településrendezési szabályozási koncepció kidolgozásával.

A terv készítés célja, hogy bemutassa a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát, a beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési szükségleteket ismertesse, és szabályozási koncepciót állapítson meg, vizsgálja, hogy a beruházás megvalósíthatóságához milyen tartalommal szükséges módosítani a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2005.(V.25.) rendeletét (Timót utca és környéke kerületi szabályozási terve).

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § szerint a telepítési tanulmányterv készítése szükséges a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint a hatályos kerületi építési szabályozás módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv a TÉKA, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalmi követelménye az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása 1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása 1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata 1.3. Építmények vizsgálata 1.4. Közlekedési vizsgálatok 1.5. Közművizsgálat 1.6. Környezeti állapot vizsgálata 1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	2. A terület fejlesztésének terve 2.1. Fejlesztési cél 2.2. Beépítési terv A készülő építészeti koncepciótervével összhangban készül, a jogszabályi környezetnek és a kerületi fejlesztési terveknek, valamint klímastratégiának való megfelelés, továbbá a településszerkezeti illeszkedés és a hatályos kerületi rendezési tervben rögzített közcélú hasznosítás megőrzése miatti korrekciókkal, tovább tervezéssel.

	A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a beépítés javaslatát, a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, a zöldfelületek kialakításának módját, a közlekedési és parkolási rendet, a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	2.3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, szükséges fejlesztések 2.3.1. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése 2.3.2. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján a szükséges közúti fejlesztések
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai 2.4.1. Örökségi értékek sérülésének lehetőségei 2.4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	3. Szabályozási koncepció 3.1.Általános rendelkezések módosítási javaslata 3.2. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok 3.3. A szabályozási tervlap javasolt módosítása Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2005.(V.25.) rendelet (Timót utca és környéke kerületi szabályozási terve) módosítási koncepciója a beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

2025. július

Maczák Marianna Johanna

Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2025.07.23 13:47:32 +02'00'

Maczák Johanna

főépítész