



MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:
FERENCVÁROSI TORNA CLUB
Kajak-Kenu Utánpótlás-nevelés Np.Kft.
SZÉKHELY: 1091 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 129.

TERVEZŐ:
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.
1183 BUDAPEST, ADY ENDRE ÚT 32-40.

TSZ.: 2435/2019

KASIB

mérnöki
manager
iroda

A FERENCVÁROSI TORNA CLUB KAJAK-KENU SZAKOSZTÁLYA
SOROKSÁRI VIZITELEPÉNEK FEJLESZTÉSE
-Vizisport utca 184116 hrsz-



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2019. MÁRCIUS HÓ

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:

**FTC Kajak-kenu Utánpótlás –nevelés
Nonprofit Kft.**

Képviseli: Szellák Gábor ügyvezető

Telephely: 1091 Budapest, Üllői út 129.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

vezető településrendező tervező

településmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657



VÁROSRENDEZÉS:

Margitné Tóth Nikolett

okl. településmérnök



TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171



KÖZLEKEDÉS-, ÉS KÖZMŰTERVEZÉS

Zajovics András

okl. építésmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. településmérnök, városép.-

városgazd. szakmérnök

Mérnök Kamara: 01-3526, 01-58206

Építész kamara: 01-4075

TT/1-01-4075, TR 01-4075, TKö, TE, TH, TV



Budapest, 2019. március hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
BEVEZETÉS.....	5
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	6
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	7
1.3 HATÁLYBAN LÉVŐ TERÜLET-, ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	7
1.3.1 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	8
1.3.2 HATÁLYOS RENDEZÉSI SZABÁLYZAT	12
1.3.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	13
1.4 BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA	18
1.5 ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA	19
1.5.1 Közterületi zöldfelületek	19
1.5.2 Telken belüli zöldfelület, növényállomány	20
1.6 ÉRTÉKVIZSGÁLAT	21
1.6.1 Épített értékek vizsgálata	21
1.6.2 Táji-, természeti értékek vizsgálata	21
1.7 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA.....	22
1.7.1 Közúti kapcsolatok	22
1.7.2 Főbb közlekedési csomópontok	22
1.7.3 Forgalmi rend	23
1.7.4 Parkolás.....	23
1.7.5 Közösségi közlekedés.....	23
1.7.6 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	24
1.8 KÖZMŰVIZSGÁLAT.....	26
1.8.1 Víziközművek.....	26
1.8.2 Energiaközművek	27
1.8.3 Táv- és hírközlés.....	27
1.9 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	29
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE	35



3.	TERVEZETT BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉSI JAVASLAT	36
3.1	TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT	36
3.2	RENDEZÉSI SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	38
3.3	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	40
3.4	TERVEZETT FUNKCIÓ VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	43
3.4.1	Közlekedés infrastruktúra	43
3.4.2	Közmű infrastruktúra	43
3.5	ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE GYAKOROLT HATÁSOK	43
3.6	VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	43
3.7	ÖRÖKSÉGI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	43
	RAJZI MUNKARÉSZEK	44

RAJZJEGYZÉK

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK:

V-1	Reambulált alaptérkép A3	M 1: 4 000
V-2	Összefoglaló vizsgálat – Fejlesztési terület	M 1: 1 000

JAVASLATI MUNKARÉSZEK:

J-1	Beépítési koncepció – Fejlesztési terület	M 1:1 000
-----	---	-----------



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv a 184116 hrsz-ú telken tervezett, vízisportot szolgáló létesítmény elhelyezhetőségének megvalósíthatósága érdekében készült a Ferencvárosi Torna Club (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. gondozásában.

A Fejlesztő célja a 184116 hrsz-ú sport vizitelepen az FTC Kajak-kenu szakosztálya számára öltöző helyiségeket tartalmazó épület létesítése a telek rekreációs célú sportterületként történő használatához kapcsolódóan. A tervezett fejlesztés a megengedett beépítési mutatók kis mértékben történő meghaladását eredményeznék, ezért a beruházást megelőzően a hatályos rendezési tervek módosítása válik szükségessé.

A telepítési tanulmány terv készítésének célja:

- a fejlesztési cél ismertetésén keresztül a hatályos településrendezési tervek (KÉSZ, TSZT, FRSZ) módosítási szükségességének feltárása, a módosítási javaslat kidolgozása a XXIII. Kerület Önkormányzata képviselő-testületének településfejlesztési döntése előkészítéseként.
- a településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek a településrendezési eszközökbe (KÉSZ, TSZT, FRSZ).
- a rekreációs, pihenő övezeti jelleg megtartása a területen működő vízitelep korszerűsítéséhez kapcsolódó fejlesztési elképzeléseinek megalapozása településrendezési eszközök módosításán keresztül.

Miután a változtatási javaslat a soroksári Duna part ezen északi részére koncepcionálisan kerül megfogalmazásra, ezért már a vizsgálatok is kiterjesztésre kerültek a teljes üdülőházas besorolásban lévő – 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz-ú – telkekre a Fővárosi Városrendezési Ügyosztályon történt előzetes egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően.

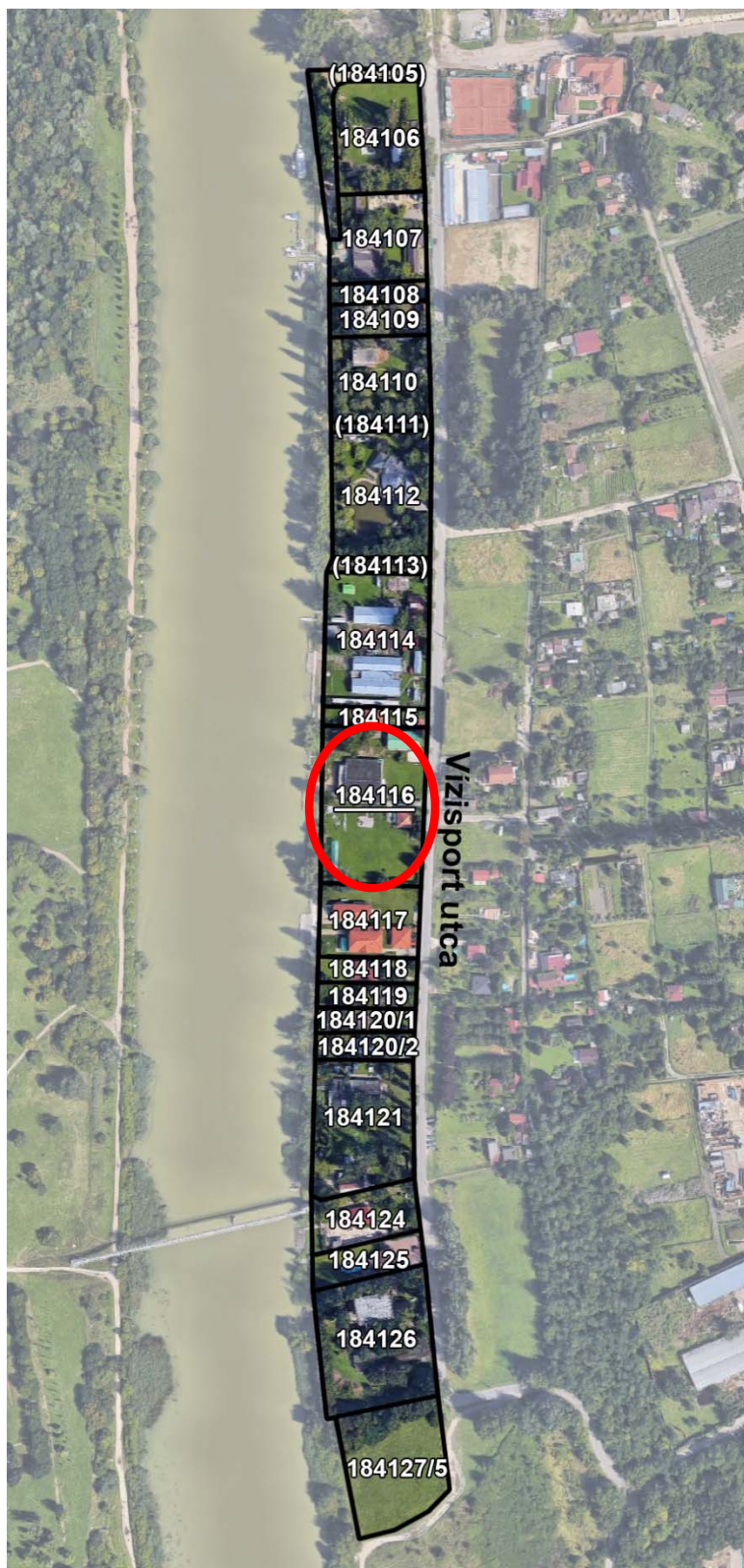
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.



1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



A tanulmánytervben **vizsgált területet** a 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz-ú telkek alkotják, azonban fejlesztési szándék kizárólag a 184116 hrsz-ú telek (továbbiakban: **fejlesztési terület**), az FTC Kajak-kenu szakosztályának ingatlanja vonatkozásában érintett.

A vizsgált terület Budapest XXIII. kerületének az északnyugati részén, a Ráckevei (Soroksári)-Dunaág mentén helyezkedik el. A területet határoló Vízisport utca a Gubacsi híd és Molnár-sziget közti település-szerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonalnak a részét képezi.

A vizsgált területen jórészt evezősklubok, csónakházak találhatóak, üdülőépületek kisebb számban fordulnak elő.

FEJLESZTÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA LÉGIFOTÓ ALAPJÁN

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK



A XXIII. kerület, Soroksár Budapest külső zónájának a déli részén helyezkedik el a Duna mentén. Nyugati területei a Duna-menti zóna részét képezik. A XXIII. kerület a XXI., a XX., XIX. és a XVIII. kerülettel szomszédos, illetve Gyál, Alsónémedi és Dunaharaszti agglomerációs településekkel.

Soroksárt az M0, M5, M51 autópályák, valamint az 5., 51. és 510. számú országos főútvonalak kapcsolják be a főváros és agglomerációja vérkeringésébe.

A vizsgált terület Soroksár északnyugati részén helyezkedik el, Budapest Duna-menti zónájában. A Duna vízgazdálkodási területei, valamint védelmi és közjóléti erdőterületek határolják. A vizsgált terület mintegy északi meghosszabbításában a XX. kerület részeként egészen a Gubacsi hídig rekreációs területek fekszenek.



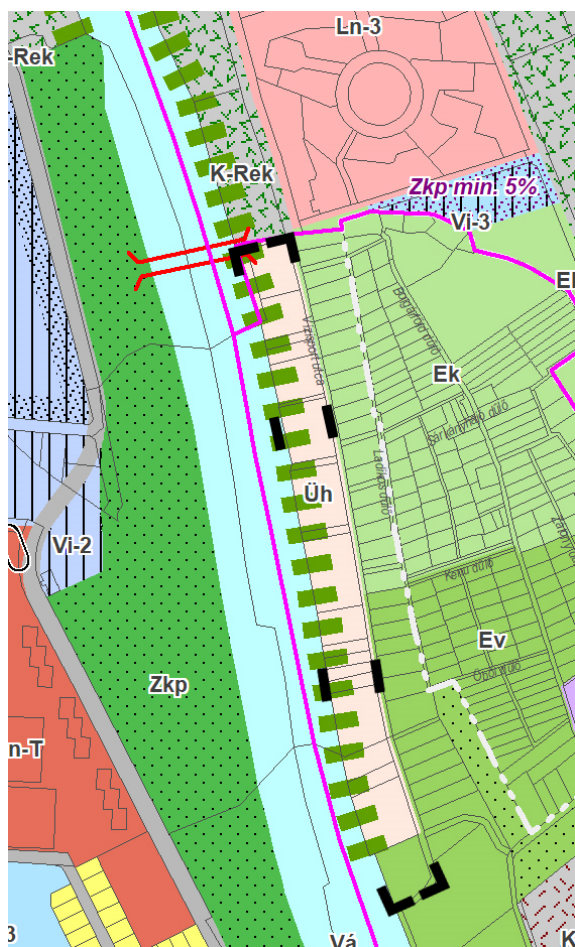
FEJLESZTÉSI TERÜLET POZÍCIÓJA A XXIII. KERÜLETBEN

1.3 HATÁLYBAN LÉVŐ TERÜLET-, ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

- Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 1651/2017 (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadva, 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosítva
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról



1.3.1 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T Nagyvárosias tejszerű lakóterület
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület
- Üh Hétfélgázás üdülőterület
- K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- Vá Állóvizek medre és partja
- Zkp Közkert, közpark
- Ev Védelmi erdő
- Ek Közjóléti erdő
- Kerülethatar
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Jelentős változással érintett terület
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Kerületi tervezőkben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Tervezett Duna-híd

BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY.
HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP - 1.
TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIVÁGATA

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve az 1651/2017 (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal lett elfogadva.

A hatályos terv a vizsgált terület csaknem egészét **Üh - hétfélgázás üdülőterület**, a 184127/5 hrsz-ú telkét pedig **Ev - védelmi erdőterület** területfelhasználási egységbe sorolja.

A környező területek **Vá - állóvizek medre és parti sávja**, **Ev - védelmi erdőterületek**, valamint **Ek - közjóléti erdőterületek**. Továbbá a vizsgált területtől északra, immár a XX. kerület részeként **K-Rek - nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek** találhatóak.

A vizsgált terület hosszában, a Duna mentén **szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot** rögzít a hatályos terv.

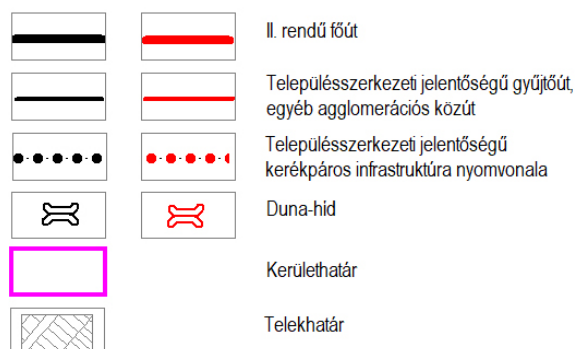
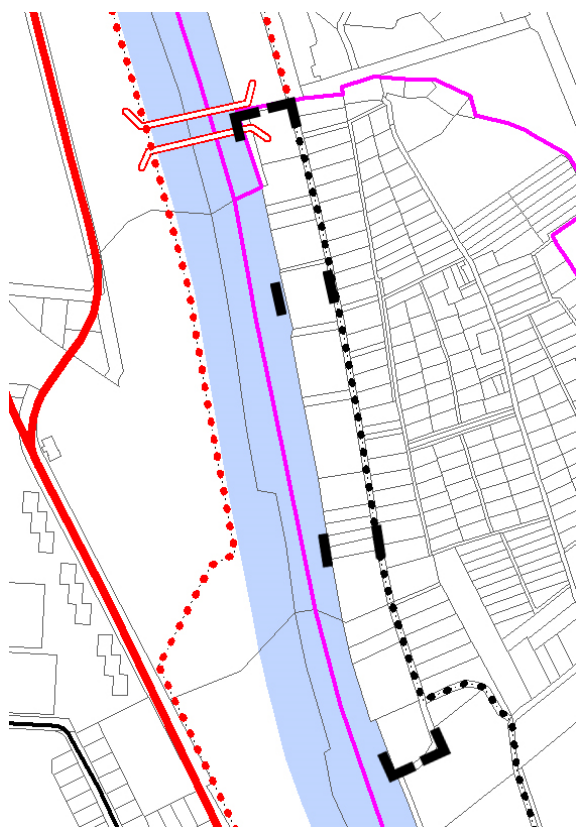
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036



BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP – 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA KIVÁGATA



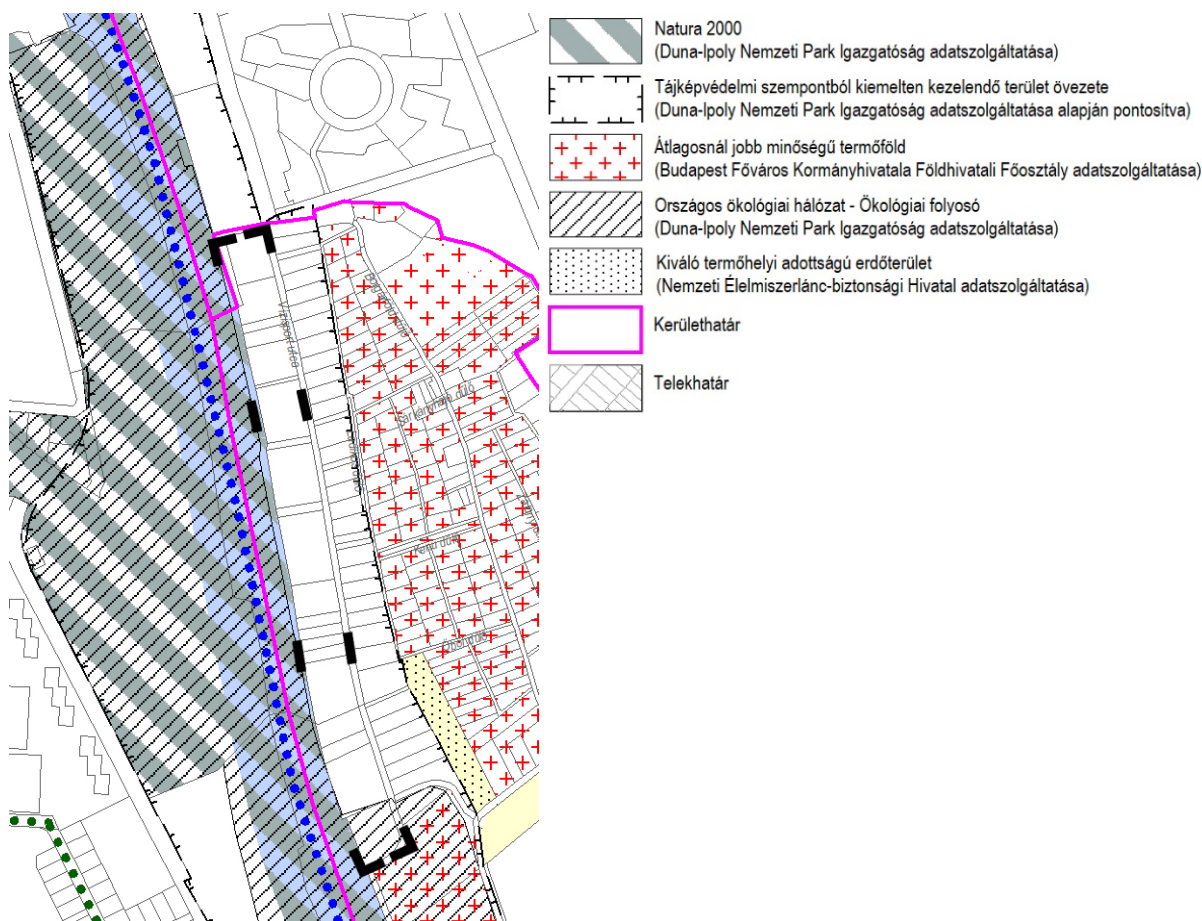
Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP – 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME A) MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK KIVÁGATA

Közlekedési infrastruktúrát tekintve a vizsgált terület közelében csupán kiszolgáló utak helyezkednek el, azonban a területet határoló Vízisport utca **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal** nyomvonala. A vizsgált terület északi részénél, a XX. és a XXIII. kerület határában **tervezett Duna-hidat** rögzít a hatályos TSZT 2. sz. közlekedési infrastruktúra szerkezeti tervlapja.

A 3. sz. épített környezet értékeinek védelme a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap alapján a vizsgált terület egésze **nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe** (lelőhelyszám: 41, azonosító: 66796). **A 184116 hrsz-ú telek érintett.**





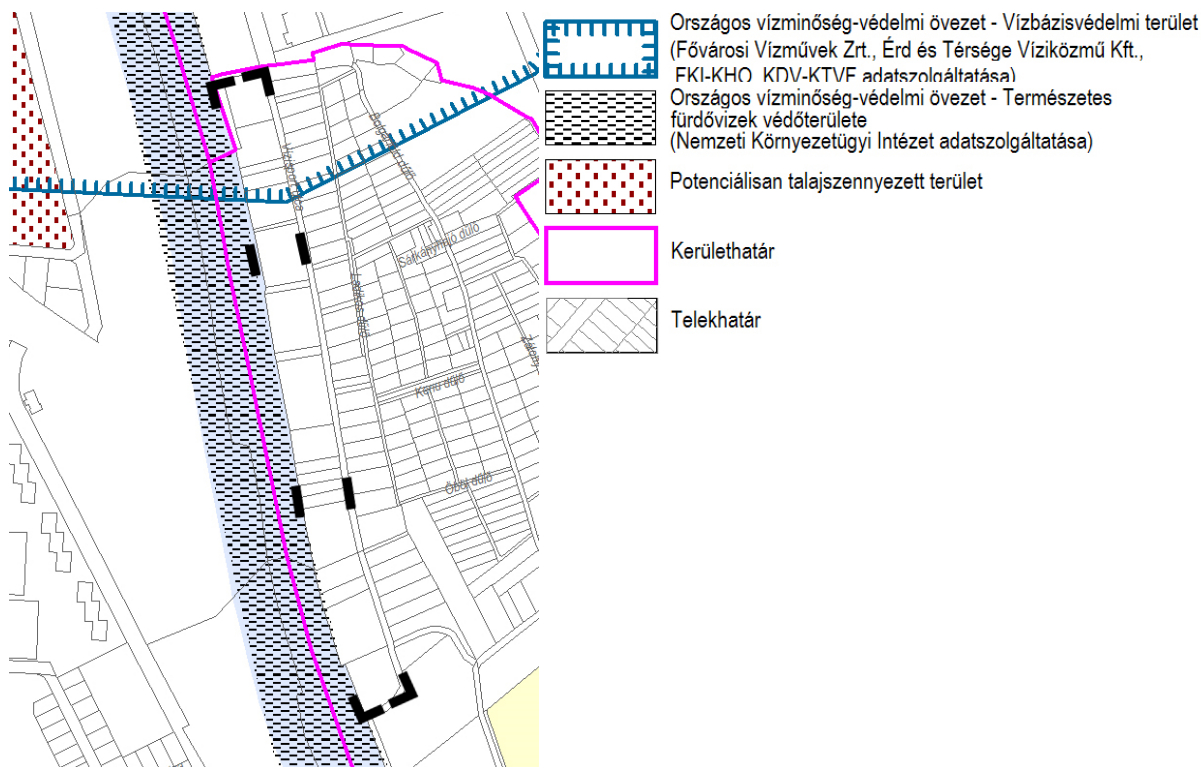
BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP – 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME KIVÁGATA

A 3. sz. épített környezet értékeinek védelme b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap alapján **a vizsgált terület és környezete korlátozással nem érintett.**

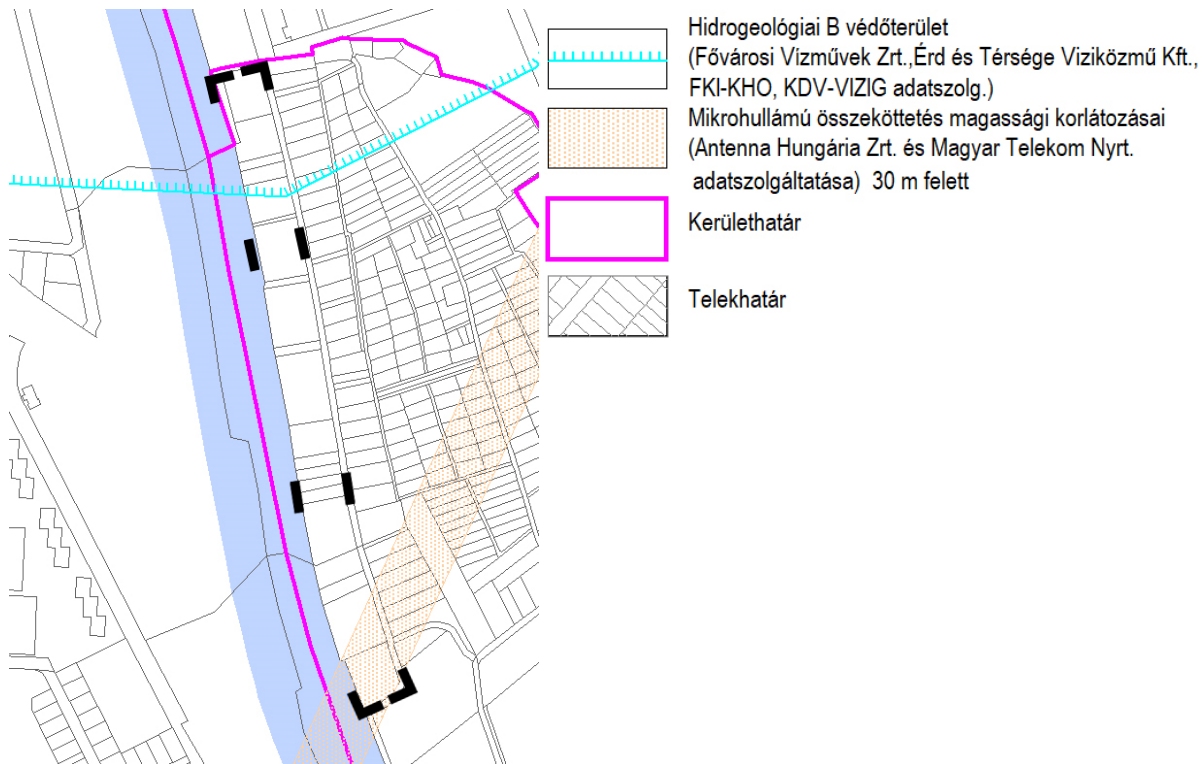
A 4. sz. zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap alapján a vizsgált terület egésze **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**, illetve **országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó** területével érintett az 184127/5 hrsz-ú telek teljes területe, illetve a 184126 hrsz-ú telek déli része. **A 184116 hrsz-ú telek nem érintett.**

Az 5. sz. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap, valamint a 6. sz. védelmi, korlátozási területek tervlap alapján az 184105-184109 hrsz-ú telkek teljes területe és az 184110 hrsz-ú telek északi része érintett **országos vízminőség-védelmi övezet – vízbázisvédelmi területével**, illetve **hidrogeológiai 'B' védőterülettel**. Továbbá az 184126 és 184127/5 hrsz-ú telkeknél **30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása áll fenn.**





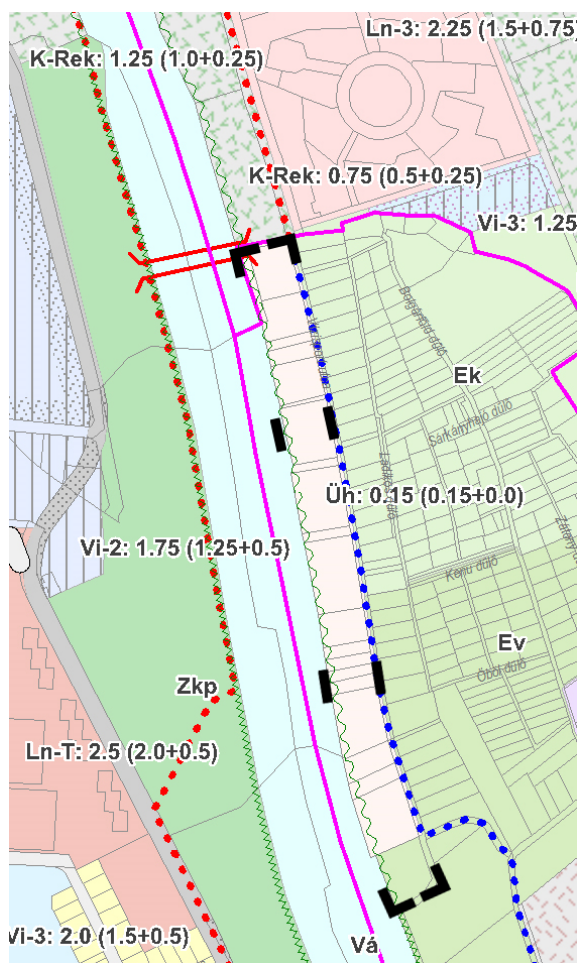
BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP – 5. KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK KIVÁGATA



BUDAPEST FŐVÁROS 1651/2017 (XII.6.) FŐV. KGY. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK SZERKEZETI TERVLAP – 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK KIVÁGATA



1.3.2 HATÁLYOS RENDEZÉSI SZABÁLYZAT



A 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) hatályos.

Az FRSZ a vizsgált terület csaknem egészét **0,15 bs** – beépítési sűrűségű (**0,15 bsá** – területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűségű + **0,0 bsp** – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűségű) **Üh – hétvégi házas üdülőterületbe** sorolja. A vizsgált terület déli részén fekvő 184127/5 hrsz-ú telket pedig **Ev – védelmi erdőterületbe** sorolja.

Az FRSZ-ben is rögzítésre került a Vízisport utcán futó **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala** és a vizsgált terület északi részénél a **tervezett Duna-híd**. Továbbá a part mentén kijelölésre került egy **kialakítandó szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány** is.

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Hétvégi házas üdülőterület (Üh)
- Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Vá** Állóvizek medre és partja
- Zkp** Közkert, közpark
- Ev** Védelmi erdő
- Ek** Közjóléti erdő
- Duna-híd
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány
- Kerülethatár
- Telekhatár

AZ 5/2015. (II.16.) SZ. FŐV. KGY. RENDELETTEL ELFOGADOTT BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK KIVÁGATA



1.3.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) a 26/2017. (IX.22.) sz. ök. rendelettel lett elfogadva.

A vizsgált területre a KÉSZ 1. sz. mellékletének **SZT-1** jelű szabályozási terve, illetve a 2. sz. mellékletének a **VK-1** jelű védelmi-korlátozási terve hatályos.

	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ev-XXIII)
	KÖZJÓLÉTI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ek-XXIII)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE (VÁ-XXIII, VF-XXIII)
	KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (Köt-XXIII-2)
	MEGLÉVŐ KERÉKPÁRÚT
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR
	ALRÉSZLET HATÁR
	MINŐSÉGI OSZTÁLY HATÁRA
	HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ, BONTOTT ÉPÜLET
	MAGÁNÚT TERÜLETE

A 26/2017. (IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT BUDAPEST XXIII. KERÜLET SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA SZT-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK KIVÁGATA

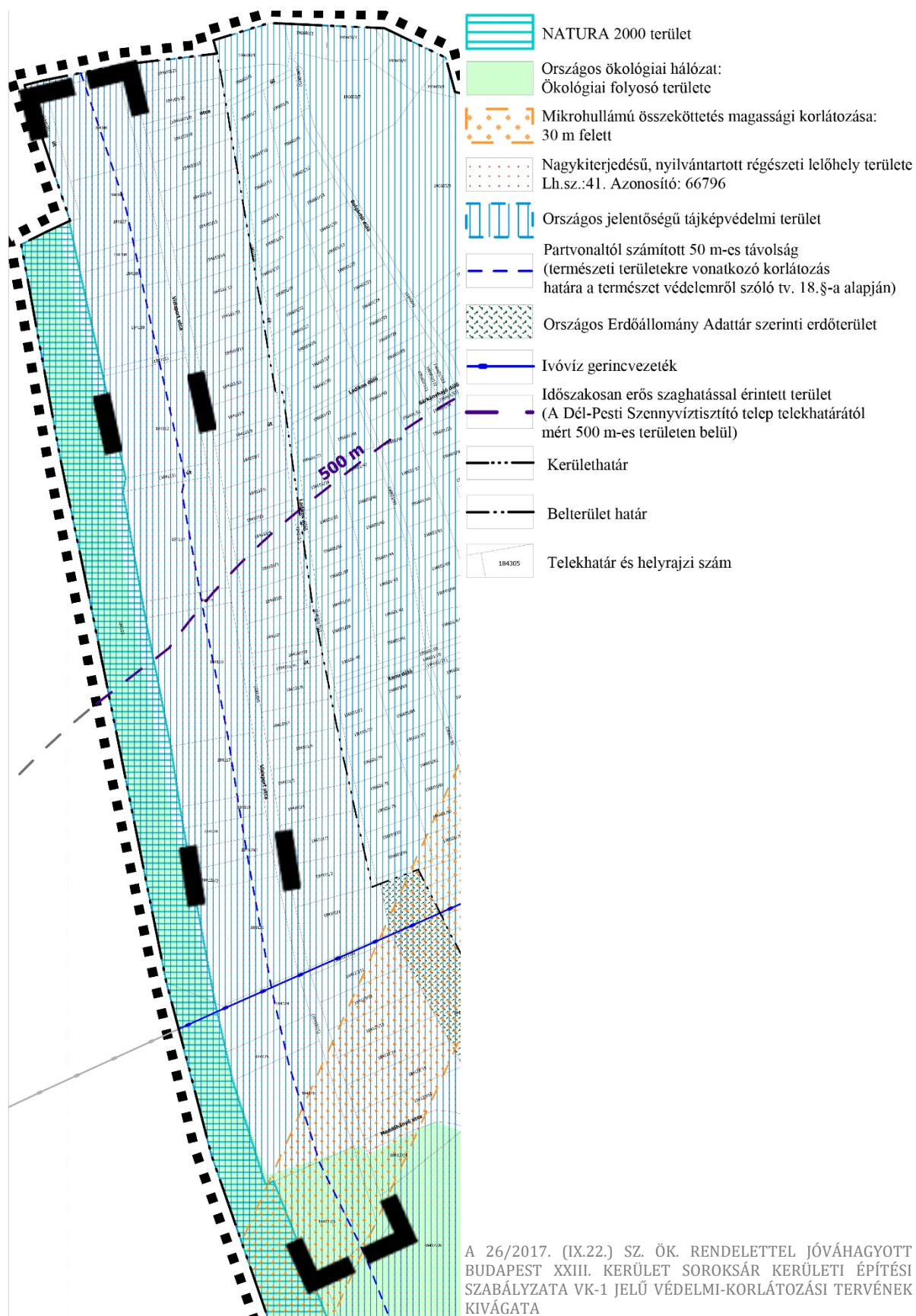
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036



A hatályos KÉSZ a 184106-184110, 184114-184119, 184120/1-/2, 184121 hrsz-ú telkeket, a fejlesztéssel érintett **184116 hrsz-ú telket is az Űh-XXIII-1/1 jelű hétvégiházazs üdülöterület építési övezetbe** sorolja. A 184105, 184113 hrsz-ú telkeket **Köt-XXIII-2 jelű közúti közlekedési terület övezetébe** sorolja.

A szabályozási tervlapon a (184111) hrsz-ú magánút telke és a 184112 hrsz-ú hétvégiházazs üdülöterületi ingatlan még két külön telek, azonban a terv jóváhagyása óta a telkeket összevonták a 184111 hrsz-ú **Űh-XXIII-1/1 jelű hétvégiházazs üdülöterület építési övezeti** besorolású telekké.

A 184116 hrsz-ú telek a szabályozási tervlapon jelölt egyéb szabályozási elemekkel nem érintett.

A **184124-184126 hrsz-ú és 184127/5 hrsz telkek** a hatályos KÉSZ alapján **Ev-XXIII-2 jelű védelmi erdőterület övezetébe** soroltak, azonban a hatályos TSZT és FRSZ alapján már hétvégiházazs üdülöterületi besorolásúak.

A vizsgált terület egésze **országos jelentőségű tájképvédelmi terület és nagykiterjedésű nyilvántartott régészeti lelőhely területe**. Továbbá a **partvonalától számított 50 méteres távolság** területe érinti (természeti területekre vonatkozó korlátozás határa a természet védelméről szóló tv. 18. §-a alapján).

Az 184114-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126, 184127/5 hrsz-ú telkek **időszakosan erős szaghatással érintett területek**, mivel a Dél-Pesti Szennyvíztisztító telep telekhatárától mért 500 m-es területen belül helyezkednek el.

Az 184124 hrsz-ú telken –mely a Fővárosi Vízművek Evezős Szakosztályának telephelye– **ivóvíz gerincvezeték** halad át.

A fejlesztési területre vonatkozó építési övezeti, ill. övezeti paraméterek és előírások:

24. Hétvégi házazs üdülöterületek általános előírásai¶

31. §¶

- (1)→ A hétvégi házazs üdülöterületek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban üdülörendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.¶
- (2)→ A hétvégi házazs üdülöterületeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:¶
 - a)→ *Sportolási funkcióval bővített hétvégi házazs üdülöterület:* → → Űh-XXIII-1.¶
 - b)→ *Kialakult hétvégi házazs üdülöterület:* → → → → Űh-XXIII-2.¶
- (3)→ A hétvégi házazs üdülöterületeken elhelyezhető épület az üdülörendeltetésen kívül:¶
 - a)→ a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m² bruttó szinterületű kereskedelmi, ¶
 - b)→ vendéglátó, ¶
 - c)→ szálláshely-szolgáltató és ¶
 - d)→ sport ¶rendeltetést tartalmazhat.¶



24.2. Hétfévi házas üdülő területek részletes előírásai

32. §

- (1) Az Üh-XXIII-1/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
- több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
 - az előkert mérete legalább 5,0 méter.
 - gépkocsitároló külön épületként is elhelyezhető.

4. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			épületmagasság		
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása		legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m ²)		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Üh-XXIII-1/1	SZ	650	1000	-	-	-	15	15	0,15*	0,15*	-	75	-	6,0

* A szabályozási tervelapon jelölt közcélú használat biztosítása esetén 0,25

29. Erdőterületek

29.1 Erdőterületek általános előírásai

44. §

- (1) Az erdőterületek elsődlegesen a táji-, természeti-, ökológiai értékek, a kialakult, tényleges állapot megőrzésére, valamint a távlati tervezett tájhasználat, kialakítására szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek övezeteiben elhelyezhetők:
- az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl építményeket elhelyezni kizárólag az övezeti előírásokban rögzített szabályok szerint lehet
- (4) Az övezetekben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 8. számú táblázat tartalmazza.

29.2. Védelmi erdőterületek részletes előírásai

45. §

- (1) A védelmi erdő övezetbe jellemzően a védelmi célokat szolgáló meglévő erdősávok és erdősítésre szánt területek tartoznak.
- (2) Védelmi erdőterületek az alábbi övezetekbe soroltak:
- Ev-XXIII-1 jelű védelmi erdő övezet.
 - Ev-XXIII-2 jelű meglévő beépítéssel rendelkező védelmi erdő övezet.
- (3) Az Ev-XXIII-1 jelű övezetben:
- a 44. § (2) bekezdésben foglaltakon kívül más építmény nem helyezhető el.
 - a kialakítható legkisebb telek területe: 10 000 m², kivéve a védett kápolna önálló helyrajzi számú ingatlanra történő alakítása, ami legalább 300 m² teleknagyság elérése esetén engedélyezhető.
 - Az övezetben a Szennyvíz kezelés területeinek határa kivételével kerítés nem létesíthető.
- (4) Az Ev-XXIII-2 jelű övezetben:
- a meglévő területhasználat fenntartható.
 - a meglévő lakó és üdülőépületek a meglévő épület kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.
 - a meglévő lótarással, lovagoltatással (lovassporttal) és lovas turizmussal kapcsolatos építmények a meglévő kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.
 - a meglévő sportpályához tartozó épületek a meglévő épület kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.



8. számú táblázat

Övezet-jele	A-kialakítható telek	Az övezetben					
	a-legkisebb-területe	A-beépíthető telek- legkisebb- szélessége	a-beépíthető telek- legkisebb- területe	a-beépítési mód	a-beépítettség- megengedett- legnagyobb- mértéke	az-épületmagasság- megengedett- legnagyobb- mértéke	a-zöldfelület- legkisebb- mértéke
	(m ²)	(m)	(m ²)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
Ev-XXIII-1	10000*	-	-	SZ	-	-	-
Ev-XXIII-2	2500	15	1200	SZ	3	4,5	-
Ek-XXIII-2	10000*	-	5000	SZ	1	-	-
Ek-XXIII-3	10000*	-	4000	SZ	2**	5,5	-
Ek-XXIII-7	2500	15	2500	SZ	3	4,5	-

*kivéve telekhatárrendezés-vagy telekegyesítés

**legfeljebb 300 m²/épület

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

27. Közlekedési területek

27.1. Közlekedési területek általános előírásai

39.§

(1) [46] A közúti közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:

- Gyorsforgalmi utak területei: KÖu-XXIII-1.
- rendű főutak területei: KÖu-XXIII-2.
- rendű főutak területei: KÖu-XXIII-3.
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területei: KÖu-XXIII-4.
- Kerületi gyűjtőutak területei: KÖt-XXIII-1.
- Kerületi kiszolgáló utak területei: KÖt-XXIII-2.
- Önálló kerékpár-, és gyalogutak területei: KÖt-XXIII-3.

(2) A kötöttpályás közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:

- MÁV vasúti területei: KÖk-XXIII-1.
- HÉV vasúti területei: KÖk-XXIII-2.

(3) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki.

(4) Magánútnak legalább kiszolgáló út hálózati szerepű közterülethez kell csatlakoznia.

(5) [47] Magánút kialakítása esetén – a kialakítandó magánút tekintetében – nem kell figyelembe venni az övezetre előírt telekméretekre vonatkozó minimális paramétereket, de eltérő rendelkezés hiányában legalább 12,0 m szélességű területet kell út céljára biztosítani.

(6) A 30 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek visszafordulásához legalább 14,0 x 14,0 méteres területet kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható magánút hossza legfeljebb 250 méter lehet.

(7) [48] KÖk-XXIII-1 övezet vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, a pályaudvarok, vasúti rendezők területeinek, építményeinek, valamint az ezekhez kapcsolódó P+R parkolók elhelyezésére szolgál. A P+R parkoló felszínen, épületben, mélygarázsban vagy/és parkolólemezen egyaránt létesíthető.



1.4 BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

A vizsgált területen **üdülőépületek csak kisebb számban** fordulnak elő, így a telkek többsége a hétvégiházazs üdülőterületi besorolásnak mind funkcióban, mind az építési övezeti előírásokban nemigen felel meg. A beépítettségre vonatkozó hatályos előírások alapján a **beépítettség legnagyobb értéke a hétvégiházazs üdülőterületen 15%** lehetne, melynek a 184107-184109, a 184114-184119 és a 184120/1 hrsz-ú telkek nem felelnek meg. A területen tehát jórészt **evezősklubok, vállalkozások telephelyei, vízi sporthoz kapcsolódó szakosztályai** találhatóak. Ennek megfelelően a telkeken többnyire **csónakházak, öltözők, tárolóépületek** állnak.

A vizsgált terület déli része védelmi erdőterület. A 184124-184126 hrsz-ú telkek **Ev-XXIII-2 jelű övezeti** besorolásúak, ahol a **beépítettség legnagyobb értéke 3%**, melynek a telkek szintén nem felelnek meg. Azonban az övezeti besorolásuk módosítása hétvégiházazs üdülőterületre folyamatban van, ily módon a beépítettség legnagyobb értékének is megfelelnek. A 184127/5 hrsz-ú telek **Ev-XXIII-1 jelű övezeti** besorolású, ahol a **beépítés nem megengedett**, melynek az ökológiai folyosó területével is érintett telek megfelel.

A 184105 és 184113 hrsz-ú közúti közlekedési övezetbe sorolt telkek teljesen beépítetlenek.

A beépítettség vizsgálata ortofotó alapján készült, így ebből adódó eltérések lehetnek a mért és valós adatok között:

Telek hrsz.	Terület	Beépített terület	Beépítettség értéke	Övezet jele	Beépítettség legnagyobb értéke
(184105)	1 377 m ²	0 m ²	-	Köt-XXIII-2	-
184106	3 335 m ²	264 m ²	7,9 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184107	2 796 m ²	603 m ²	21,6 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184108	707 m ²	149 m ²	21,1 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184109	1137 m ²	302 m ²	26,6 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184110	2945 m ²	290 m ²	9,8 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184111	4 588 m ²	638 m ²	13,9 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
(184113)	545 m ²	0 m ²	-	Köt-XXIII-2	-
184114	4 768 m ²	1 334 m ²	28,0 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184115	671 m ²	148 m ²	22,1 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184116	5 466 m²	843 m²	15,4 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184117	2 464 m ²	463 m ²	18,8 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184118	865 m ²	140 m ²	16,2 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184119	854 m ²	205 m ²	24,0 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184120/1	802 m ²	125 m ²	15,6 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184120/2	922 m ²	114 m ²	12,4 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184121	4 497 m ²	548 m ²	12,2 %	Üh-XXIII-1/1	15 %
184124	1 905 m ²	144 m ²	7,6 %	Ev-XXIII-2	3 %
184125	1 278 m ²	85 m ²	6,7 %	Ev-XXIII-2	3 %
184126	5 048 m ²	553 m ²	11,0 %	Ev-XXIII-2	3 %
184127/5	3 864 m ²	0 m ²	-	Ev-XXIII-1	-



A 184116 hrsz-ú, az FTC Kajak-kenu szakosztályának helyet adó **fejlesztési területen** álló épületek mindegyike – a főépület kivételével – **földszintes**. Épületmagasságuk a 6 métert nem haladja meg, így megfelelnek a hatályos előírásoknak. Az **547 m²-es főépület** Duna felé eső déli sarkánál az épülettömegből **bástyaszerű kiugrás** látható, azonban az épület így is megfelel az előírásnak.

A telken ezen kívül egy **184 m²-es nyeregvető**, egy **50 m²-es sátozott melléképület** és egy **16 és 27 m²-es tárolóépület** áll. A kajakok és kenuk tárolására fémszerkezetes **nyitott-fedett tárolók** szolgálnak.

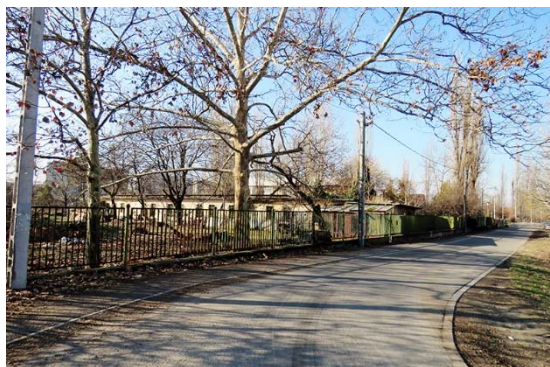
A fejlesztési terület telkének a Vízisport utca és a Duna-part felől is nyílik bejárata. A telken belül az épületek között gondozott füves terület húzódik, így jól megközelíthetőek.

1.5 ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

1.5.1 Közterületi zöldfelületek

A vizsgált terület a Vízisport utcával és a Duna-parttal érintkezik. A **Vízisport utca** e szakaszán zöldsáv nemigen található. A vizsgált terület felőli oldalon 1,2 méter széles gyalogút húzódik, az átellenes oldalon pedig – ahol a közterületi szélesség lehetővé teszi – **0,5-1 méter széles zöldsáv** található, mely csupán gyepfelület. A vizsgált terület 184105 és 184113 hrsz-ú kavicszórt burkolatú útjait is 0,5-1 méteres elhanyagolt zöldsáv szegélyezi, mely jórészt cserjés-gyepes terület.

A **Duna-part** mentén **kavicszórt/gyepes vadregényes sétány** húzódik nádassal, illetve a telekvégekhez telepített/nőtt fa- és cserjecsoportokkal (rózsafélék – *Rosa sp.*, orgona – *Syringa sp.*, nyár – *Populus sp.*) szegélyezve.



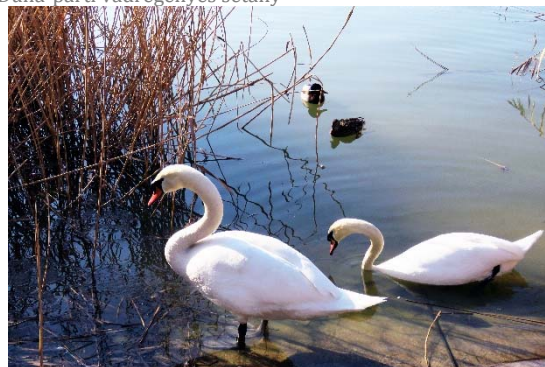
Vízisport utca



Duna-parti vadregényes sétány



rt menti nádas



Duna-parti élővilág



1.5.2 Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A vizsgált terület **Üh-XXIII-1/1** jelű hétvégiházás üdülőterületi építési övezetbe sorolt telkei a 184109 és 184114 hrsz-ú telkek kivételével megfelelnek a **75%-os előírt legkisebb zöldfelületi arálynak**. A 184124-184126 hrsz-ú jelenleg Ev-XXIII-2 jelű védelmi erdőterület övezetbe sorolt telkek a folyamatban lévő módosítás után megfelelnek majd az Üh-XXIII-1/1 jelű hétvégiházás üdülőterületi építési övezet 75%-os előírt legkisebb zöldfelületi arányának. A 184127/5 hrsz-ú ökológiai folyosó területével érintett Ev-XXIII-1 jelű védelmi erdőterület övezeti besorolású ingatlan teljes egészében beépítetlen zöldfelület, nagyrészt gyepterület.

A vizsgált területen – akárcsak a fejlesztési területen – elszórtan, illetve a telekhatárok mentén helyezkedik el a **telepített/természetesen nőtt fás-cserjés növényállomány** (rózsafélék – *Rosa sp.*, orgona – *Syringa sp.*, nyár – *Populus sp.*), inkább a **gyepterületek dominanciája** érvényesül.

Telek hrsz.	Telek területe	Telek zöldfelülete	Telek zöldfelületi fedettségének aránya	Övezet jele	Előírt legkisebb zöldfelületi arány
(184105)	1 377 m ²	1 377 m ²	-	Köt-XXIII-2	-
184106	3 335 m ²	3 071 m ²	92,1 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184107	2 796 m ²	2 193 m ²	78,4 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184108	707 m ²	558 m ²	78,9 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184109	1137 m ²	835 m ²	73,4 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184110	2945 m ²	2 655 m ²	90,2 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184111	4 588 m ²	3 950 m ²	86,1 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
(184113)	545 m ²	545 m ²	-	Köt-XXIII-2	-
184114	4 768 m²	3 434 m²	72,0 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184115	671 m ²	523 m ²	77,9 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184116	5 466 m ²	4 216 m ²	77,1 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184117	2 464 m ²	2 001 m ²	81,2 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184118	865 m ²	725 m ²	83,8 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184119	854 m ²	649 m ²	76,0 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184120/1	802 m ²	677 m ²	84,4 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184120/2	922 m ²	808 m ²	87,6 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184121	4 497 m ²	3 949 m ²	87,8 %	Üh-XXIII-1/1	75 %
184124	1 905 m ²	1 761 m ²	92,4 %	Ev-XXIII-2 (Üh-XXIII-1/1)	- (75 %)
184125	1 278 m ²	1 193 m ²	93,3 %	Ev-XXIII-2 (Üh-XXIII-1/1)	- (75 %)
184126	5 048 m ²	4 495 m ²	89,0 %	Ev-XXIII-2 (Üh-XXIII-1/1)	- (75 %)
184127/5	3 864 m ²	3 864 m ²	100 %	Ev-XXIII-1	-



1.6 ÉRTÉKVIZSGÁLAT

1.6.1 Épített értékek vizsgálata

Védett illetve védendő értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ, KÉSZ) a területre vonatkozóan épített értékeket, más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemet, nemzetközi, országos, illetve helyi művi értéket nem jelölnek. Azonban a vizsgált terület egésze **nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely** területével (lelőhelyszám: 41, azonosító: 66796) érintett.

Soroksár településképi rendelete (TKR) a vizsgált területet a településképi szempontból meghatározó területek közül a Duna-parti területek közé sorolja.

1.6.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata

A vizsgált terület egésze országos jelentőségű tájképvédelmi terület. A tájértéktár (TÉKA – www.tajertektar.hu) nem jelöl a területen tájértéket.

A **184127/5 hrsz-ú telek** teljes területe, **illetve a 184126 hrsz-ú telek** déli része **országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó** területével érintett.

A vizsgált terület egésze a partvonalától számított 50 méteres távolság területével érintett, –az Ev-be sorolt 184127/5 hrsz kivételével– a természeti területekre vonatkozó korlátozás határa a természet védelméről szóló tv. 18. §-a alapján, de mivel jogszerűen beépített terület, ezért a korlátozás nem áll a vizsgált területre.

A **184105-184109 hrsz-ú telkek** teljes területe, **valamint a 184110 hrsz-ú telek** északi része érintett **országos vízminőség-védelmi övezet – vízbázisvédelmi területével, illetve hidrogeológiai 'B' védőterülettel.**

A hatályos településrendezési eszközök a fejlesztési területre vonatkozóan nem jelölnek más táji, illetve természeti értéket.



1.7 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.7.1 Közúti kapcsolatok

A vizsgált területet határoló **Vízisport utca** csupán **kiszolgáló út**, azonban 1 km-en belül elérhető a Helsinki út I. rendű főútvonala, valamint a Csepeli átjáró II. rendű főútvonala.

A hatályos fővárosi településrendezési eszközökben helybiztosítás történik egy Soroksárt Csepellel összekötő tervezett Duna-híd számára. A híd megépítése esetén forgalomművekedéssel lehet számolni a területen, azonban a településrendezési eszközök nem jelölnek erre haladó tervezett főútvonalat, gyűjtőútvonalat.



BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT VK-1 JELENLEGI ÚTHÁLÓZAT KIVÁGATA

1.7.2 Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált terület közvetlen közelében – kiszolgáló utak találkozása révén – nem található jelentősebb csomópont. A legközelebbi jelentős csomópont, a **Helsinki út és a Csepeli átjáró külön szintű kereszteződése** a vizsgált területtől északra csaknem 1 km-re helyezkedik el. A főútvonalak külön szintű keresztezése a H6-os HÉV Helsinki úttal párhuzamosan haladó nyomvonala miatt szükséges.



1.7.3 Forgalmi rend

A vizsgált terület környezetében egyenrangú, kiszolgáló utak találhatóak, melyeket elsőbbségadás jelzőtáblák sem különböztetnek meg, így a jobbkéz-szabály érvényesül. Sebességkorlátozás nincs a területen, így a KRESZ szerinti maximum 50 km/h-val lehet közlekedni.

1.7.4 Parkolás

A parkolást a telken belül kell biztosítani, azonban a rekreációs időtöltésre alkalmas szezonban gyakori a közterületi párhuzamos parkolás, ami a szűk utcakeresztmetszeten a közlekedést nehezíti.

1.7.5 Közösségi közlekedés

1.7.5.1. Közúti tömegközlekedés

A legközelebbi buszmegálló a vizsgált területtől északra 600 méterre található, mely a Víziport utcában is megálló Gubacsi út/Határ út – Zodony utca között közlekedő 119-es autóbusz megállója. Valamivel távolabb a Csepeli átjárónál megállnak a 35, 36, 119, 148, 151, 948 jelzésű autóbuszok, illetve a Csepeli átjáró – Helsinki út kereszteződésénél a 66, 66B, 166 autóbuszok.

A vizsgált területtől 1 km-re északkeletre Pesterzsébet vasútállomásnál pedig a 630, 631, 632, 635, 636, 655, 661 jelzésű távolsági autóbuszok is elérhetőek.

BKK autóbuszjáratok:

35 Csepel, Csillagtelep – Szentlőrinci úti lakótelep
36 Csepel, Csillagtelep – Pestszentlőrinc vá.
66 Határ út M – Soroksár, központi raktárak
66B Határ út M – Soroksár, BILK
166 Gubacsi út/Határ út – Ferihegy vá.
119 Gubacsi út/Határ út – Zodony utca
148 Csepel, Soroksári rév – Kőbánya-Kispest M
151 Csepel, Határ utca – Kőbánya alsó vá.
948 Csepel, Hollandi út – Dél-pesti autóbuszgarázs

Távolsági autóbuszjáratok

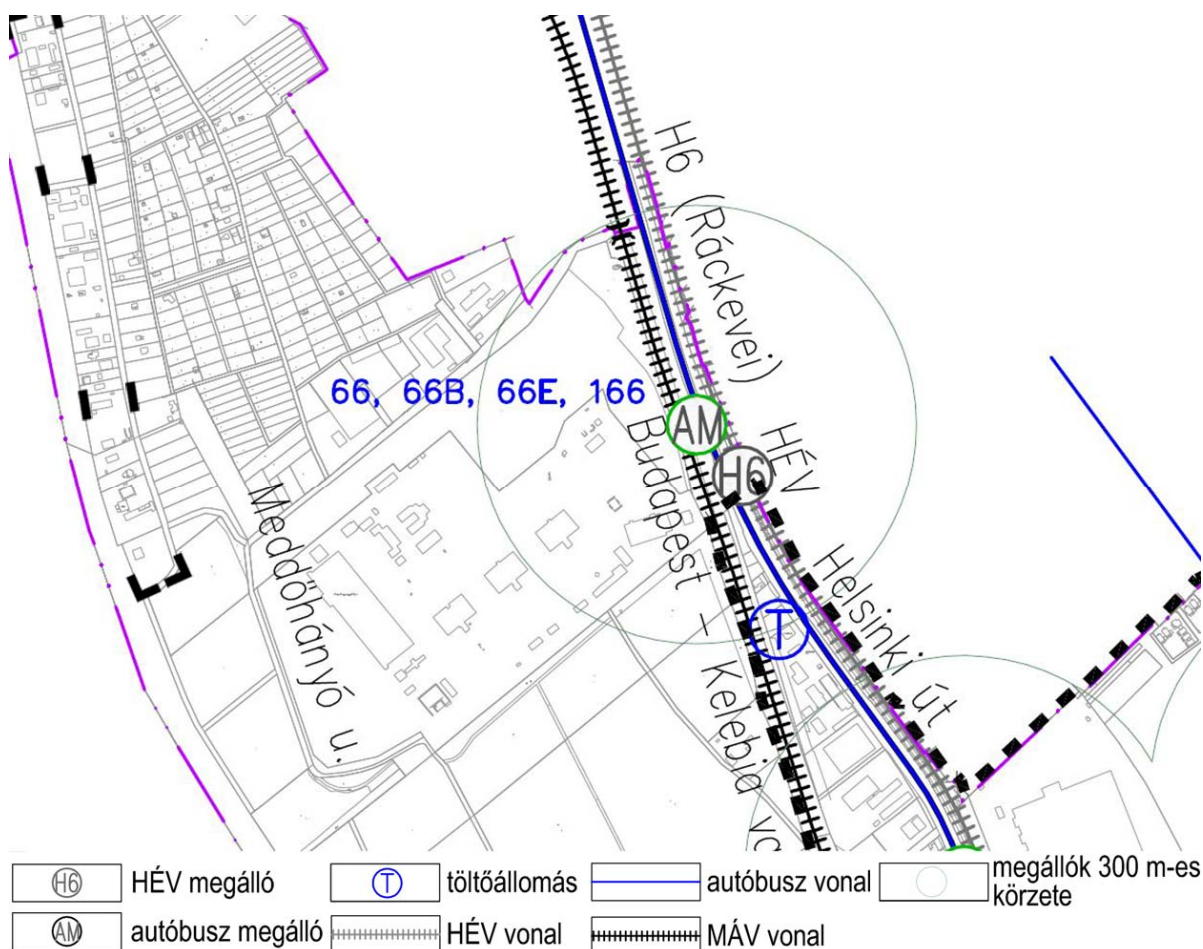
630, 632 Bugyi – Bp. Népliget
631 Alsónémedi – Bp. Népliget
635, 636 Ócsa – Bp. Népliget
655 Budapest – Dunaharaszti – Taksony – Délegyháza
661 Bp. Népliget – Szigethalom – Makád, községháza



1.7.5.2. Kötőtpályás közlekedés

A vizsgált területtől 1,3 km-re északra helyezkedik el Pesterzsébet Felső, mely a Közvágóhíd – Ráckeve/Tököl között közlekedő **H6-os HÉV** egyik megállója. A nappali csúcsidőszakokban átlagosan 15 percenként, a hajnali és esti órákban pedig fél-1 óránként indulnak járatok

A vizsgált területtől 1 km-re északkeletre helyezkedik el **Pesterzsébet vasútállomás** a 150-es számú Budapest – Kunszentmiklós – Tass – Kelebia vasútvonalon. Az S25-ös járat Kőbánya-Kispest – Kunszentmiklós-Tass között óránként, a Budapest-Keleti – Kelebia között napi 4-5 pár személyvonat, a Budapest-Keleti – Belgrád-központ között napi 1 pár Ivo Andric gyorsvonat és Wien Hauptbahnhof – Belgrád-központ között napi 1 pár Avala EuroCity járat közlekedik.

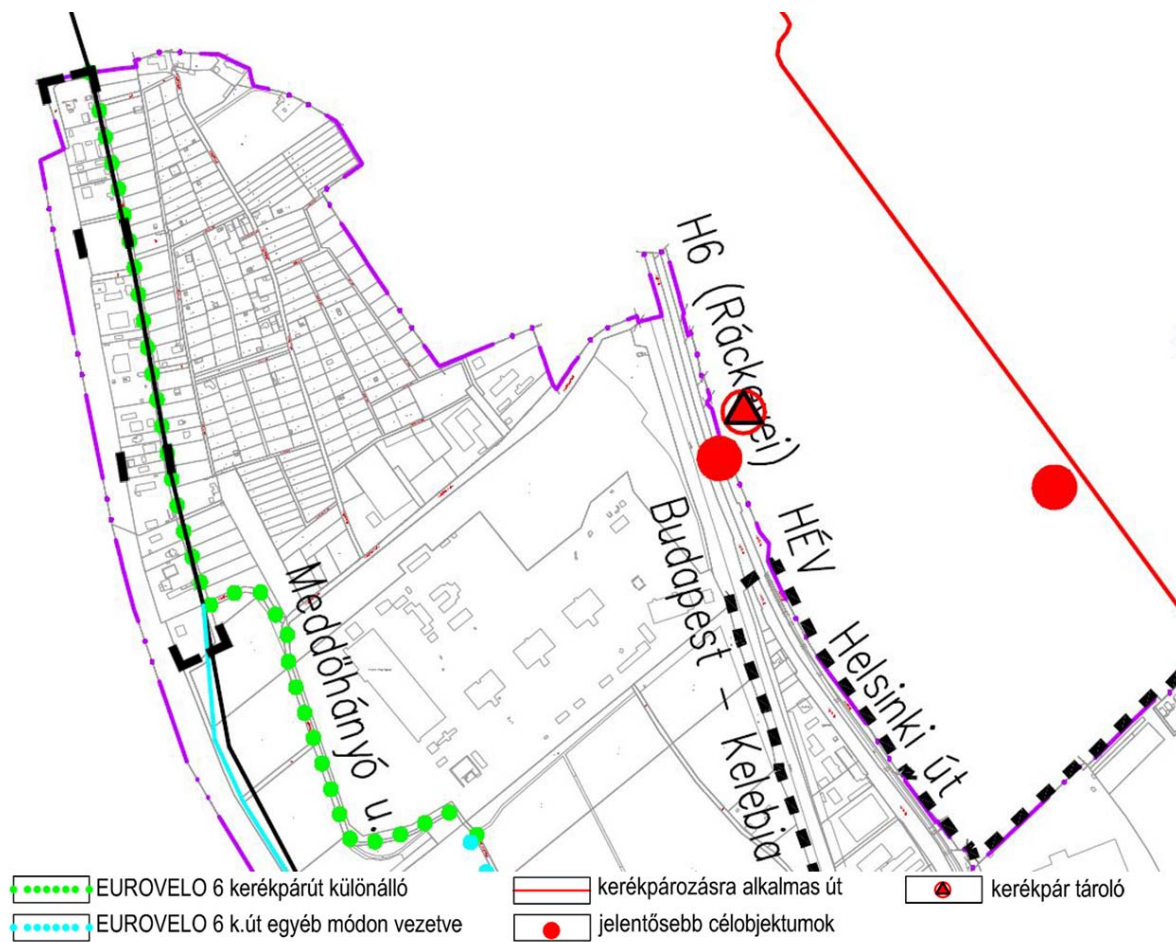


BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT VK-2 JELENLEGI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS KIVÁGATA

1.7.6 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területet érintő Víziport utca mentén a Dunával párhuzamosan **gyalogút** és **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal** húzódik. Azonban nincs kialakítva önálló kerékpárút vagy felfestett kerékpársáv.





BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT VK-4 KERÉKPÁROS LÉTESÍTMÉNYEK KIVÁGATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

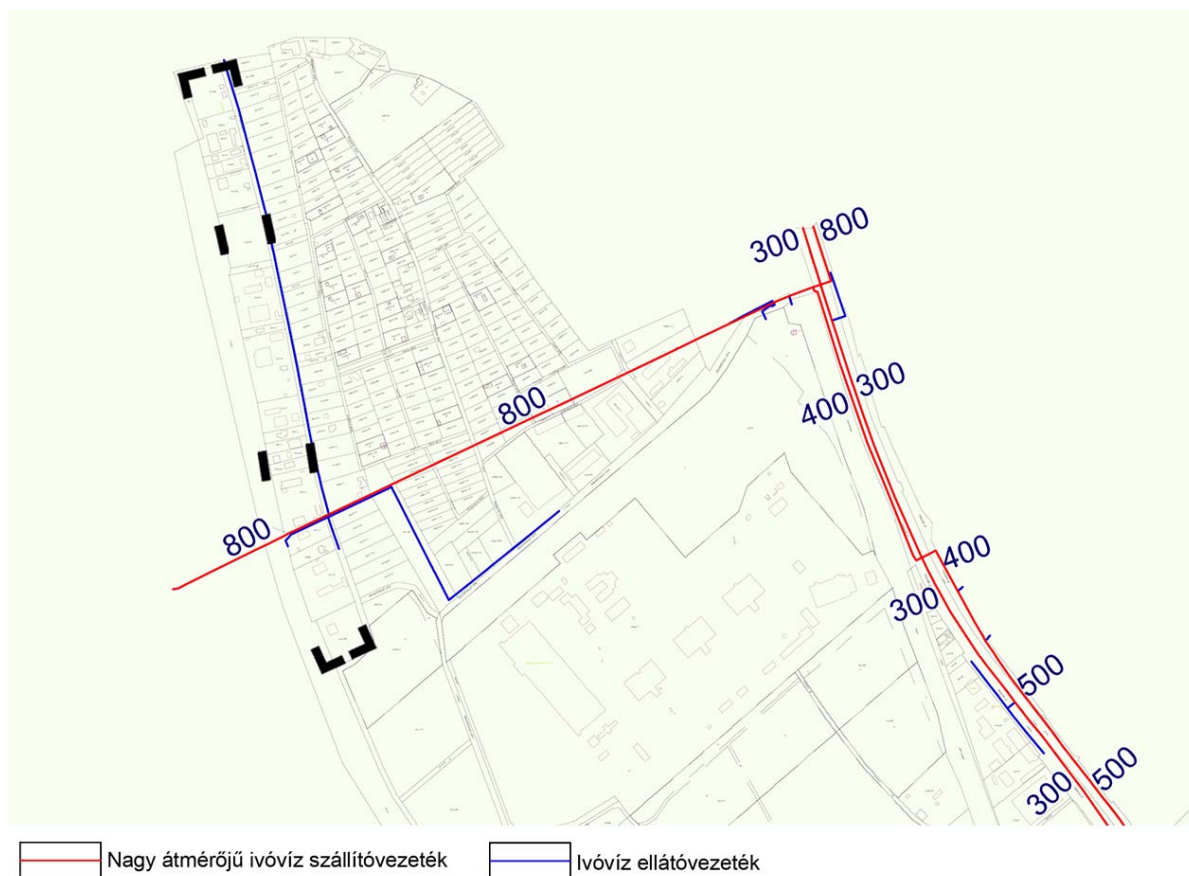
1.8 KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.8.1 Víziközművek

Soroksár ivóvíz-szolgáltatását, valamint szennyvízelvezetési és -tisztítási szolgáltatását a Fővárosi Vízművek Zrt. látja el.

A vizsgált terület 184124 hrsz-ú telkén – mely a Fővárosi Vízművek Evezős Szakosztályának telephelye – **ivóvíz gerincvezeték** halad át. Továbbá a TSZT 5. sz. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja, valamint a 6. sz. védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján az 184105-184109 hrsz-ú telkek teljes területe és az 184110 hrsz-ú telek északi része **országos vízminőség-védelmi övezet – vízbázisvédelmi területével**, illetve **hidrogeológiai 'B' védőterülettel** érintett.

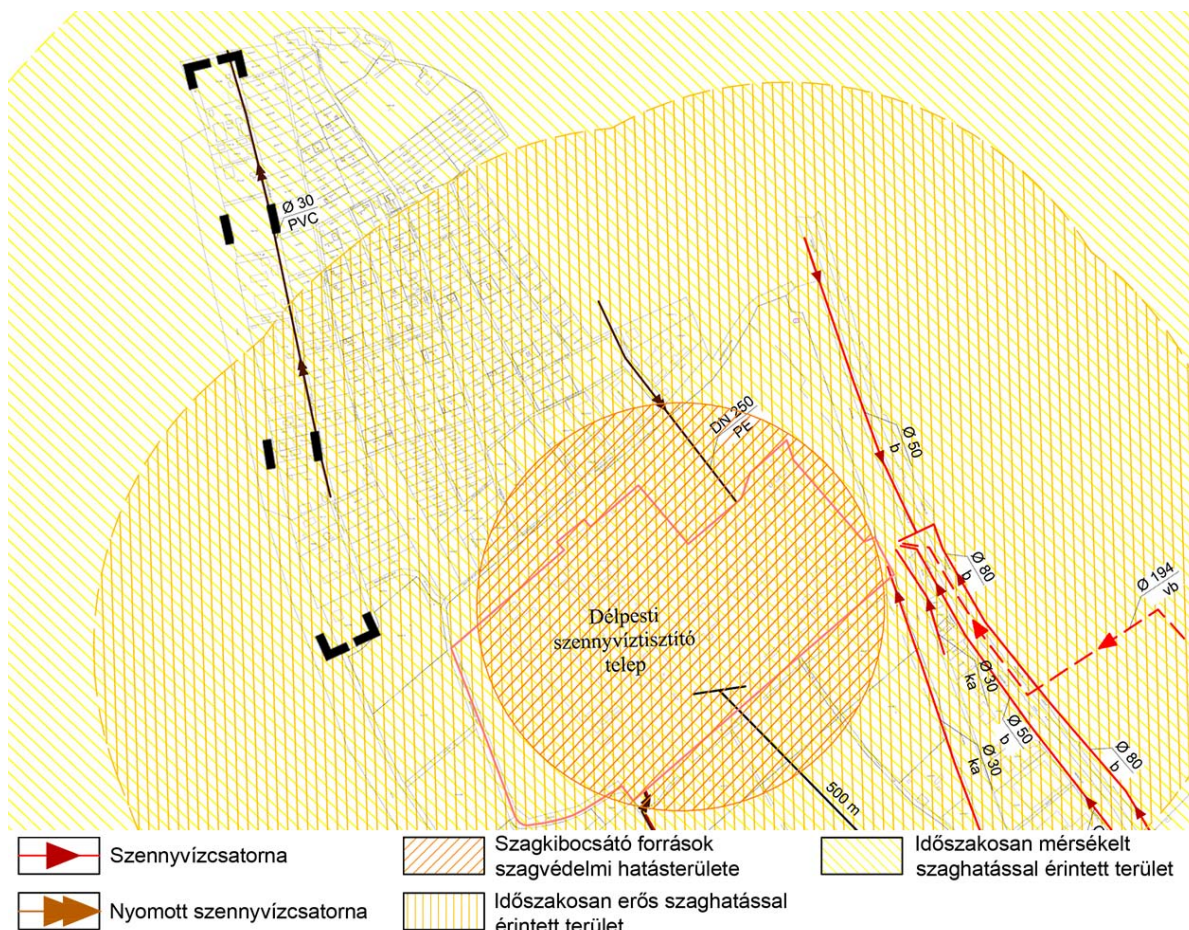
A vizsgált területhez közel, 500 méteren belül délkeletre helyezkedik el a Dél-Pesti Szennyvíztisztító telep, így a 184114-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126, 184127/5 hrsz-ú telkek – a fejlesztési területtel egyetemben – **időszakosan erős szaghatással érintett területek**.



BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KE-VÍZ VÍZELLÁTÁS KIVÁGATA

A vizsgált terület déli részének – jellemzően a jelenleg védelmi erdőterület övezetébe sorolt telkeknek – víziközmű hálózatba történő bekapcsolása szükséges. A terület többi része ellátott.





BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KE-CSAT SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS KIVÁGATA

1.8.2 Energiaközművek

A vizsgált területen a településrendezési eszközök nem jelölnek védelmeket, korlátozásokat az energiaközművek vonatkozásában.

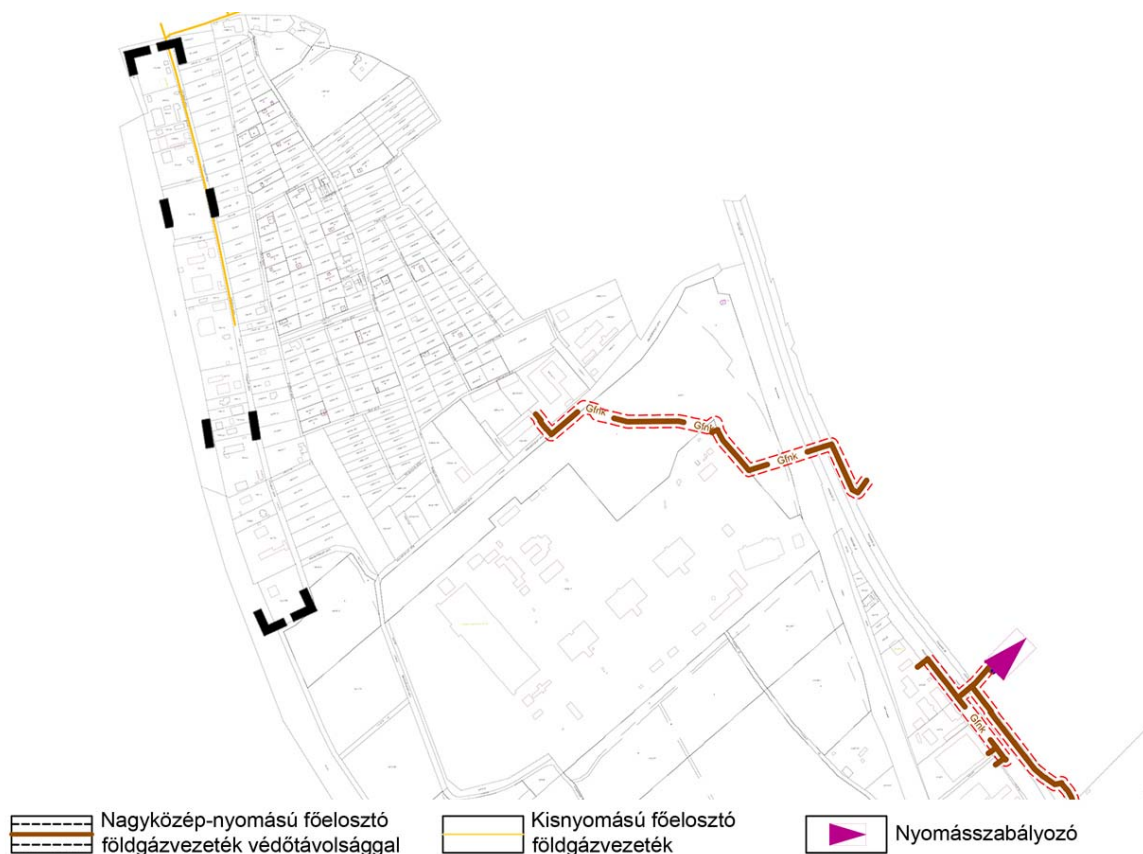
A Vízisport utcában a közvilágítás megoldott, a vizsgált terület felőli oldalon futó lámpatestekkel. Az elektromos áramellátást a területen légvezetékek biztosítják.

A 184116 hrsz-ú ingatlantól délre fekvő telkek esetében a földgázellátás jelenleg nem megoldott.

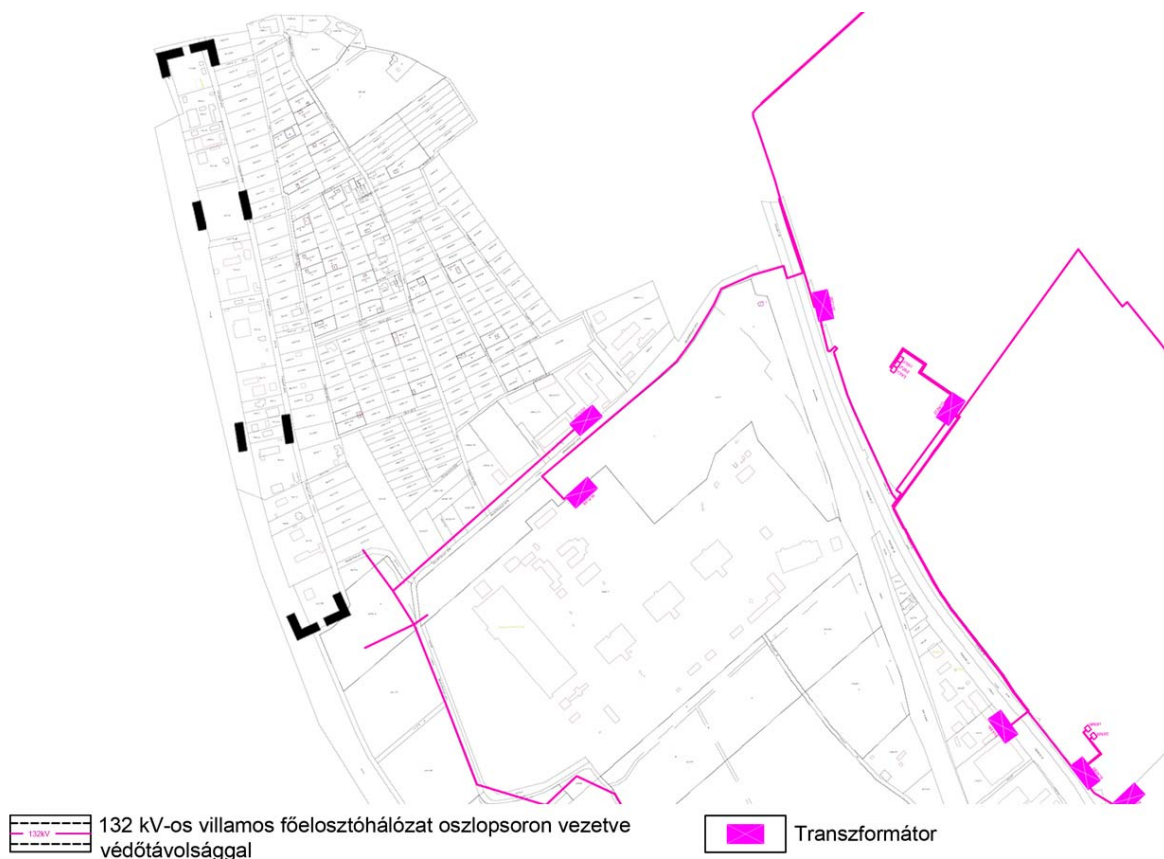
1.8.3 Táv- és hírközlés

A 184126 és 184127/5 hrsz-ú telkek **30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásával** érintettek. A településrendezési eszközök a vizsgált területen más védelmet, korlátozást nem jelölnek táv- és hírközlés vonatkozásában.





BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KE-GÁZ FÖLDGÁZELLÁTÁS KIVÁGATA



BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK KÉSZÍTÉSE, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KE-VILL VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS KIVÁGATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

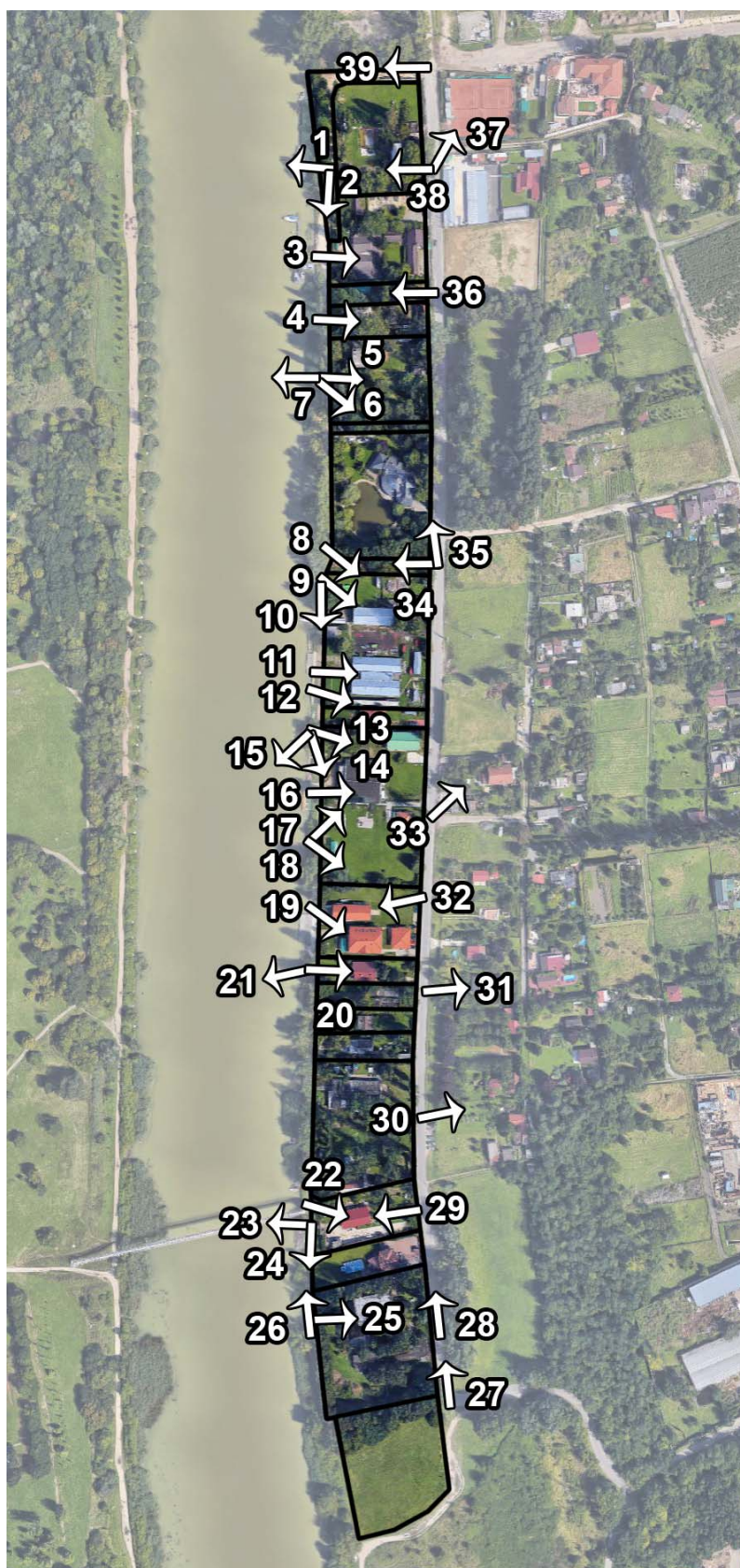


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

1.9 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



FOTÓ KÉSZÍTÉSÉNEK IRÁNYA, SORSZÁMA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



1



2



3



4



5



6



7



8

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

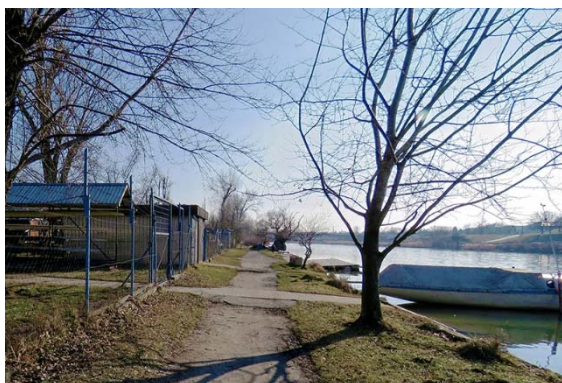


Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



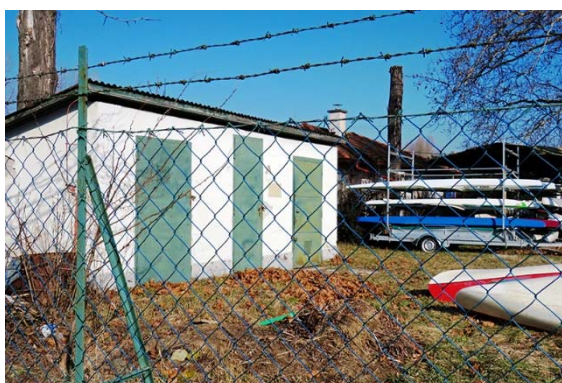
9



10



11



12



13



14



15



16

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



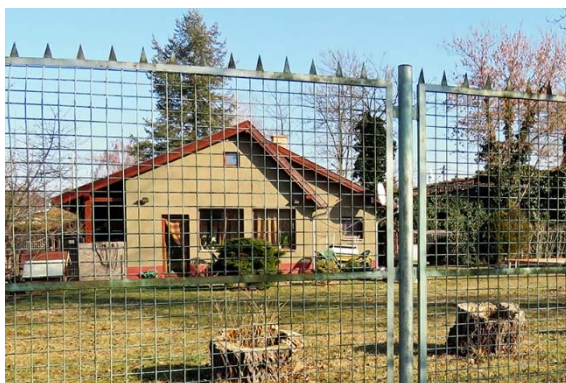
17



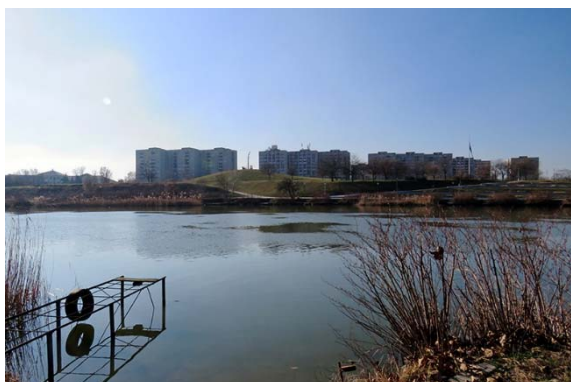
18



19



20



21



22



23



24





25



26



27



28



29



30



31



32





33



34



35



36



37



38



39

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008

www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

A 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz-ú telkek, **valamint a 184116 hrsz-ú fejlesztési terület** vizsgálata több konfliktusra is rávilágított. A vizsgált telkek jelentős részének jelenlegi hasznosítása eltér a hatályos TSZT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriához tartozó funkcióktól, és a telkek beépítettségének mértéke sem felel meg teljes egészében a hétvégiházazas üdülőterület építési övezeti, illetve a védelmi erdőterület övezeti előírásainak. **A jelenlegi keretek között igen kevés a fejlesztési potenciál a területen.**

A vizsgált terület déli része hiányosságokkal rendelkezik a közműellátottság tekintetében (földgáz és víziközmű ellátás hiánya). Továbbá a telken belüli parkolási lehetőségek korlátozottsága révén a közterületi parkolás szezonálisan problémákat okoz a szűk keresztmetszetű Vízisport utcában.

Vizsgálatok összegzése:

Városrendezési szempontok szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
▪ Településszerkezetileg jól pozícionált, értékes Duna-parti terület ▪ Tájképvédelmi terület ▪ Ökológiai folyosóval érintett terület ▪ Nagyvárosias lakóterületek közelsége	▪ Területfelhasználási konfliktus (területfelhasználás és valós használat közti eltérés) ▪ Közterületi zöldfelületek hiánya

VIZSGÁLATOK ÖSSZEGZÉSE VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTOK SZERINT

Közlekedési szempontok szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
▪ Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal (Eurovelo 6 kerékpárút)	▪ Vízisport utca szűk keresztmetszete ▪ Telken belüli parkolási lehetőségek korlátozottsága

VIZSGÁLATOK ÖSSZEGZÉSE KÖZLEKEDÉSI SZEMPONTOK SZERINT

Közművesítés szempontjai szerint	
ÉRTÉK	PROBLÉMA
▪ Villamosenergia ellátás megléte	▪ Földgáz és víziközmű ellátás hiánya a vizsgált terület déli részein ▪ Időszakosan mérsékelt szaghatás a Dél-Pesti Szennyvíztisztító telep közelsége révén

VIZSGÁLATOK ÖSSZEGZÉSE KÖZMŰVESÍTÉS SZEMPONTJAI SZERINT



3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS, TELEPÍTÉSI JAVASLAT

3.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLAT

A 184127/5 hrsz-ú telek kivételével a vizsgált terület egészét érinti a településszerkezeti terv módosítási javaslata. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét, mely a TSZT Szerkezeti tervlapjának Területfelhasználását is érinti. A 184127/5 hrsz-ú telek az ökológiai folyosóval való érintettsége miatt továbbra is védelmi erdőterület területfelhasználású marad.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a vizsgált terület **Üh - hétvégiházazs üdülőterület területfelhasználási egységbe sorolt telkeit K-Rek - különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területfelhasználásra** javasolt módosítani. A tervezett tevékenységhez szükséges beépítés a hatályos TSZT-ben a különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értékének (0,5-2,0) megfelel.

A hétvégiházazs üdülőterületek és a különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek biológiai aktivitás értéke megegyezik, tehát **a módosítással a település biológiai aktivitás értéke nem változik.**

Telek hrsz.-i száma	Terület-felh. módja változás előtt	Terület-felh. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változása
(184105)	Üh	K-Rek	0,07	3	3	0,21	0,21	0
	K-Rek	K-Rek	0,07	3	3	0,21	0,21	0
184106	Üh	K-Rek	0,33	3	3	0,99	0,99	0
184107			0,28			0,84	0,84	0
184108			0,07			0,21	0,21	0
184109			0,11			0,33	0,33	0
184110			0,29			0,87	0,87	0
184111			0,46			1,38	1,38	0
(184113)			0,05			0,15	0,15	0
184114			0,48			1,44	1,44	0
184115			0,07			0,21	0,21	0
184116			0,55			1,65	1,65	0
184117			0,25			0,75	0,75	0
184118			0,09			0,27	0,27	0
184119			0,09			0,27	0,27	0
184120/1			0,08			0,24	0,24	0
184120/2			0,09			0,27	0,27	0
184121			0,45			1,35	1,35	0
184124			0,19			0,57	0,57	0
184125			0,13			0,39	0,39	0
184126			0,50			1,5	1,5	0
184127/5	Ev	Ev	0,39	9	9	3,51	3,51	0
Σ aktivitás érték változás:								(0,00)

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

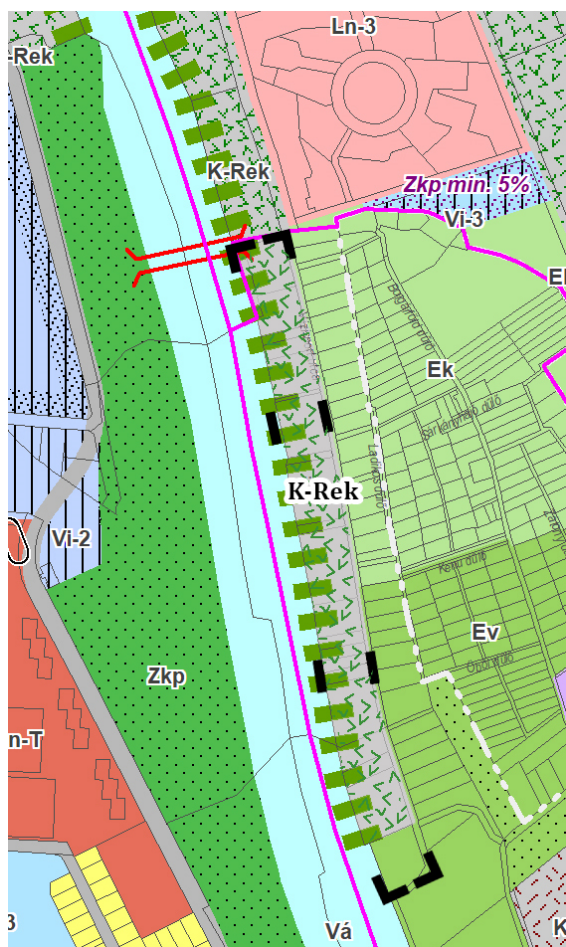
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036



JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T Nagyvárosias teletszerű lakóterület
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület
- Üh Hévígházás üdülőterület
- K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- Vá Állóvizek medre és partja
- Zkp Közkert, közpark
- Ev Védelmi erdő
- Ek Közióleti erdő
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Jelentős változással érintett terület
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Tervezett Duna-híd

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS
MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

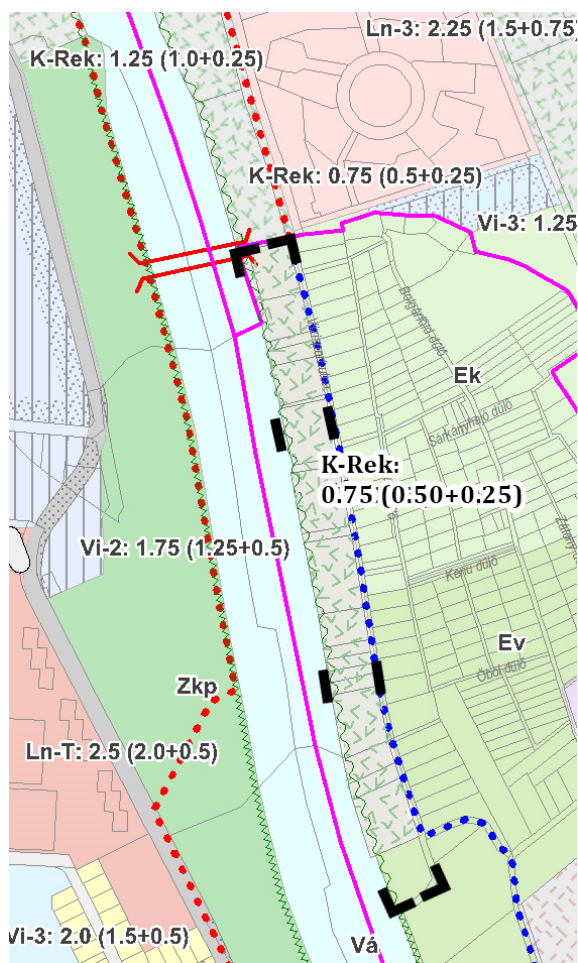
3.2 RENDEZÉSI SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A 184127/5 hrsz-ú telek kivételével a vizsgált terület egészét érinti az FRSZ módosítási javaslata. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét. A 184127/5 hrsz-ú telek védelmi erdőterület besorolása továbbra is megmarad az ökológiai folyosóval való érintettsége miatt.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a vizsgált terület **telkeit Üh 0,15 (0,15+0,0) – hétvégi házaspár üdülőterületről K-Rek 0,75 (0,5+0,25) – különleges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területre** szükséges módosítani.

Telek hrsz.-i száma	Hatályos besorolás	Tervezett besorolás
(184105)	K-Rek 0,75 (0,5+0,25)	K-Rek 0,75 (0,5+0,25)
	Üh 0,15 (0,15+0,0)	K-Rek 0,75 (0,5+0,25)
184106	Üh 0,15 (0,15+0,0)	K-Rek 0,75 (0,5+0,25)
184107		
184108		
184109		
184110		
184111		
(184113)		
184114		
184115		
184116		
184117		
184118		
184119		
184120/1		
184120/2		
184121		
184124		
184125		
184126		
184127/5	Ev	Ev





JAVASOLT FRSZ TERVLAP

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Hétvégi házas üdülőterület (Üh)
- Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Vá Állóvizek medre és partja
- Zkp Közkert, közpark
- Ev Védelmi erdő
- Ek Közjóléti erdő
- Duna-híd
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány
- Kerülethatar
- Telekhatár

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

3.3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgált terület mindegyik **Üh-XXIII-1/1** jelű hétvégiházás üdülőterületi építési övezetébe sorolt telkét, valamint mindhárom **Ev-XXIII-2** jelű Védelmi erdőterület övezetbe sorolt telkét érinti az **SZT-1** jelű **Szabályozási terv módosítási javaslata**. A terület felülvizsgálata megerősítette a módosítás szükségességét. A tervezett módosítás a **KÉSZ előírásainak módosítását is igényli**.

A vizsgált terület **Üh-XXIII-1/1** jelű hétvégiházás üdülőterületi építési övezetbe sorolt telkei **K-Rek-XXIII** jelű különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetébe javasolt átsorolni. Az **Ev-XXIII-2** jelű védelmi erdőterület övezetébe sorolt három telek a hatályos TSZT-ben és FRSZ-ben hétvégiházás üdülőterületbe sorolt. E telkek a KÉSZ-ben a hétvégiházás üdülőterületi építési övezetbe sorolás helyett szintén **K-Rek-XXIII** jelű különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetébe kerülnek átsorolásra, a felsőbb szintű tervekben megvalósuló módosítások elfogadása után.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a következő változtatások szükségesek:

Telek hrsz.-i száma	Hatályos övezeti / építési övezeti besorolás	Tervezett övezeti / építési övezeti besorolás
(184105)	Köt-XXIII-2 – Közúti közlekedési ter. övezete	Köt-XXIII-2 – Közúti közlekedési ter. övezete
(184113)		
184106	Üh-XXIII-1/1 – Hétvégiházás üdülőterület építési övezete	K-Rek-XXIII – Különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezete
184107		
184108		
184109		
184110		
184111		
184114		
184115		
184116		
184117		
184118		
184119		
184120/1		
184120/2		
184121		
184124	Ev-XXIII-2 – Védelmi erdőterület övezete	K-Rek-XXIII – Különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezete
184125		
184126		
184127/5	Ev-XXIII-1 – Védelmi erdőterület övezete	Ev-XXIII-1 – Védelmi erdőterület övezete

A FEJLESZTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÖVEZETI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSOK



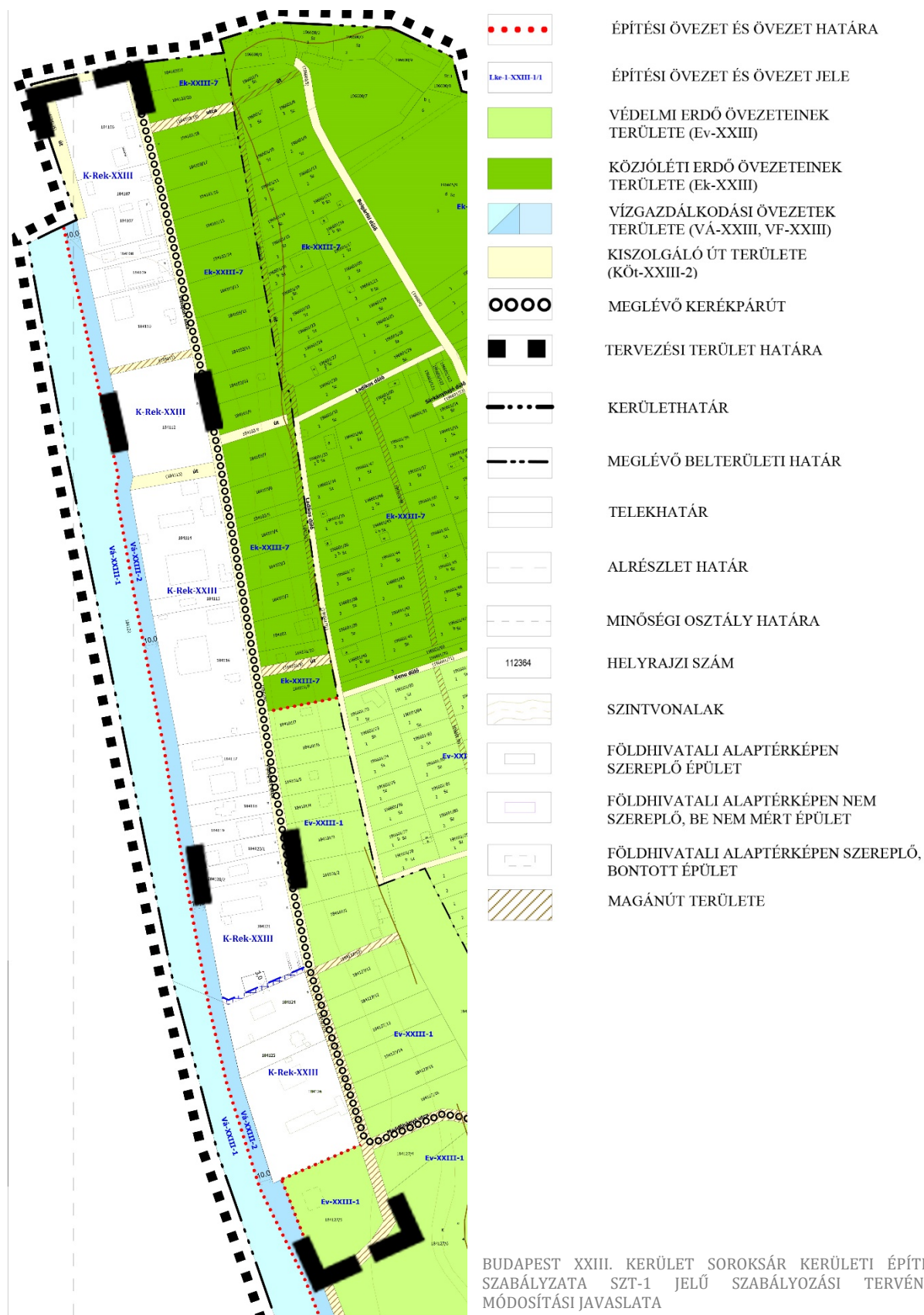
A vizsgált területen nem cél a terület jelentős beépítési intenzitásának növelése, azonban a minimális fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében az Üh-XXIII-1/1 jelű hétvégiházias üdülőterületi építési övezet paramétereire képest többlet beépítési lehetőség biztosítása szükséges a területre újonnan képzett építési övezet paramétereinek meghatározásakor. A telken belüli parkolók kialakítása a zöldfelületek területének csökkenésével jár, emiatt a minimális zöldfelületi arány értékének csökkentése szükséges.

Az újonnan létrehozandó **K-Rek-XXIII** – Különleges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva javasolt meghatározni:

Beépítési mód	Kialakítható telek	Beépíthető telek	Legnagyobb beépítettség terepszint		Szintterületi mutató			Legkisebb zöldfelület (%)	Épület-magasság	
	legkisebb területe (m ²)	legkisebb területe (m ²)	alatt (%)	felett (%)	határérték	határérték bontása			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
						általános	parkolásra fordítható			
SZ	3000	650	25	25	0,65	0,40	0,25	40	-	6,0

A szabályozási tervlapon a javasolt építési övezeti jel megváltoztatása szükséges a jelenlegi besorolás helyett. Egyéb szabályozási elem megváltoztat a tervezett fejlesztések megalapozásaként nem indokolt, nem szükséges.





KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

3.4 TERVEZETT FUNKCIÓ VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

3.4.1 Közlekedés infrastruktúra

Az érintett terület módosítása nem befolyásolja a közlekedési infrastruktúra elemeit. A módosítás nem érinti közút meglévő nyomvonalát, valamint meglévő járda vonalát sem. A terület közlekedési viszonyai változatlanok maradnak, a forgalom intenzitása nem növekszik számottevően, lakóterületek nem veszélyeztetettek.

A telkek és az épületek megközelíthetősége a módosítást követően is biztosított.

A fejlesztési terület parkolási rendszere átalakul, a telken belül az OTÉK előírásainak megfelelően 8 férőhelyes parkoló és minimum 4 férőhelyes kerékpártároló kerül kialakításra, a Vízisport utcai bejárat felől.

3.4.2 Közmű infrastruktúra

A vizsgált terület déli telkeinek közműellátottsága nem megfelelő, földgáz ellátásba, víziközmű szolgáltatásba történő bekapcsolása szükséges.

A tervezett beépítéshez igazodva a telken belüli közműhálózat is kis mértékben átalakulhat. A csapadékvíz-elvezetést telken belül kell megoldani.

A csatlakozó közterületek közvilágítással rendelkeznek, így ezek kiépítése nem szükséges.

3.5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE GYAKOROLT HATÁSOK

A vizsgált terület zöldfelületi rendszere a módosítás révén jelentősen nem változna. Azonban a zöldfelületi arány kis mértékű csökkenésével lehet számolni a telken belül kialakítandó parkolóknak, illetve a fejlesztési potenciál érdekében biztosított többlet beépítési lehetőség révén. A fejlesztési terület zöldfelületi aránya kis mértékben, **77,1%-ról 69,7%-ra csökkenne.**

3.6 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A fejlesztés hatására a területen a beépítés mértéke megnövekszik, azonban ez sem a **lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza.** A vizsgált terület nyugati fele a Duna partvonalától számított 50 méteren belül helyezkedik el, azonban a fejlesztés **természeti értéket nem veszélyeztet.** A beépítés intenzitásának növekedésével a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés továbbra sem számottevő.

A **Duna Natura 2000 területeit a fejlesztés, a rekreációs célú telekhasználat nem veszélyezteti és nem korlátozza.** A 184127/5 hrsz-ú ingatlant érintő ökológiai folyosó továbbra sem veszélyeztetett, a telek védelmi erdőterület besorolása megmarad.

3.7 ÖRÖKSÉGI, KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A vizsgált területen nem helyezkedik el országos műemlékvédelemben vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény. Azonban a terület egésze nagyterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe, melyet a fejlesztés nem veszélyeztet.



RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

V-1 ORTOFOTÓ ALAPJÁN REAMBULÁLT ALAPTÉRKÉP

SOROKSÁR VÍZISPORT UTCA TELKEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

M1:4000

VIZSGÁLAT



JELMAGYARÁZAT

- TELEKHATÁR
- ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY
- ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY
- ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ BONTOTT ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY

TERVEZŐ:

KASIBmérnöki
manager
iroda

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008

www.tuv.com
ID: 9105012036



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
www.tuv.com
ID: 9105012036