

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Budapest Főváros XXI. kerület,
Déli Városkapu Fejlesztési Program



BUDAPEST

2022. június

ALÁÍRÓLAP

Budapest XXI. kerület, Déli Városkapu Fejlesztési Programhoz kapcsolódó Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása

Tsz: KSZ-58-O/22

Településtervezés:	Balla Mariann É/TT 01-4620	
	Rónyai Fanni	
	Tűzkő Eszter	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
Közművek:		
Vízellátás-csatornázás:	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és Környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

MEGBÍZÓ: **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest, 2022. június hó

BEVEZETÉS	3
JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	4
 MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELMZŐ MUNKARÉSZ	5
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	5
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	6
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	14
1.4. Épített környezet vizsgálata	18
1.5. Közlekedés vizsgálata	21
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata, Katasztrófavédelem	22
1.7. Közművizsgálat	27
 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	36
2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	36
2.2. Fővárosi rendezési szabályzat változásának bemutatása	46
2.3. Zöldfelületi javaslatok és környezeti hatások	47
2.4. Közlekedési javaslatok	49
2.5. Közművesítési javaslatok	50
2.6. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	51
2.7. Biológiai aktivitásérték növekménye	52
 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	
3. TSZT	53
3.1. Változások– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK	53
3.2. Területi mérleg	54
3.3. Területrendezési tervvel való összhang	59
4. FRSZ	67

BEVEZETÉS

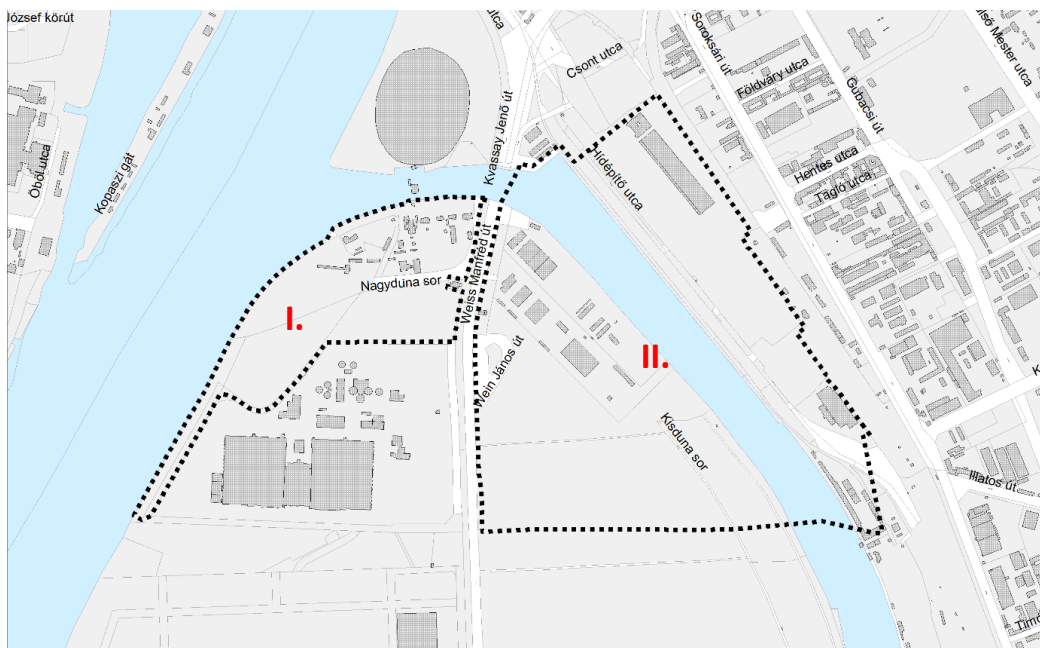
A Kormány a Kemény Ferenc Sportlétesítmény- fejlesztési Programról szóló 1839/2016. (XII. 23.) határozatával elfogadta a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Programot, melynek részeként valósul meg a Déli Városkapu Fejlesztési Program.

A Déli Városkapu Fejlesztési Program megvalósítására vonatkozó szabályokról a 2018. évi XLIX. törvény rendelkezik, melynek 1. számú melléklete tartalmazza a Déli Városkapu Fejlesztési Programhoz tartozó egyes létesítményfejlesztési projekteket. A projektek megvalósíthatóságához elkészült a komplex városfejlesztésre vonatkozó Mesterterv, amely alapján a Csepel Közpark és a Fedett Pályás Atlétikai Edzőcsarnok tervezési munkái megkezdődtek.

A hatályos településrendezési eszközöknek való megfelelés vizsgálata során megállapításra került, hogy a területen a projektek jogszerű megvalósítása érdekében valamennyi hatályos településrendezési eszköz módosítása szükséges. Jelen tervdokumentáció a Budapest főváros településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) szükséges módosításait tartalmazza. A TSZT és FRSZ módosításán túl projektek megvalósításához az 50/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelettel elfogadott Belváros-Lipótváros, Ferencváros és Csepel Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatának (továbbiakban: DÉSZ) módosítása is szükséges. A DÉSZ módosítása a TSZT és FRSZ módosítási eljárásával párhuzamosan történik.

A TSZT és FRSZ módosítás tervezési területe az érintett területfelhasználási egységek csaknem egészét befoglalóan került meghatározásra.

- I. tervezési terület: a Weiss Manfréd úttól nyugatra eső terület, a Városi park (Zvp) és a Különleges, nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználási egységek területe.
- II. tervezési terület: a Galvani hídtól északra és a Weiss Manfréd úttól keletre eső terület, a Városi park (XXI. kerület), az Állóvizek medre és partja (Vá) (XXI. és IX. kerület) területfelhasználási egységek egy része és a Nagyvárosias jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (IX. kerület) területfelhasználási egység egésze.



Tervezési területek lehatárolása

Jogszabályi háttér

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezései szerint:

„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,

b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

A településrendezési eszközök eseti módosításának eljárása 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: Korm. rendelet) 42. §-a alapján **tárgyalásos eljárás** szerint történik. A Korm. rendelet 33.§ (1) bekezdése alapján a TSZT/FRSZ és a DÉSZ módosításának készítése és egyeztetési eljárása párhuzamosan történik, azonban a TSZT/FRSZ módosításáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a DÉSZ módosításának elfogadását.

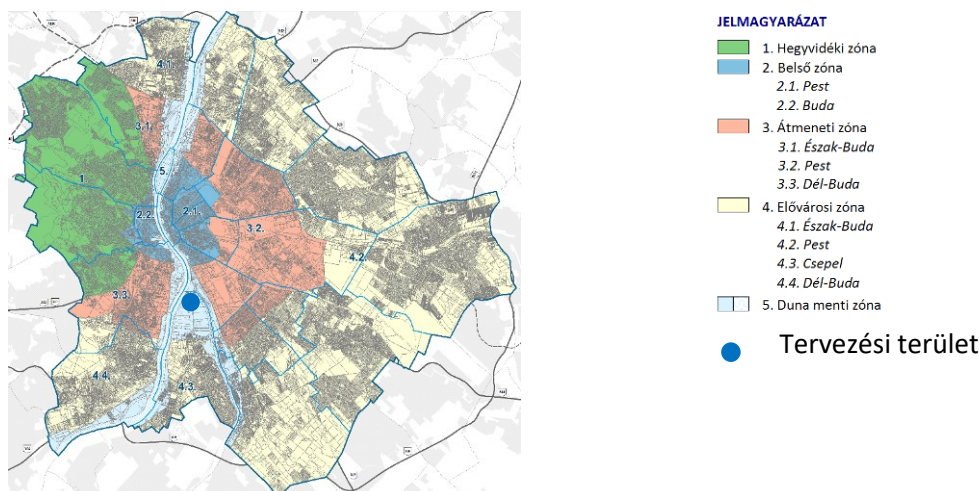
1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

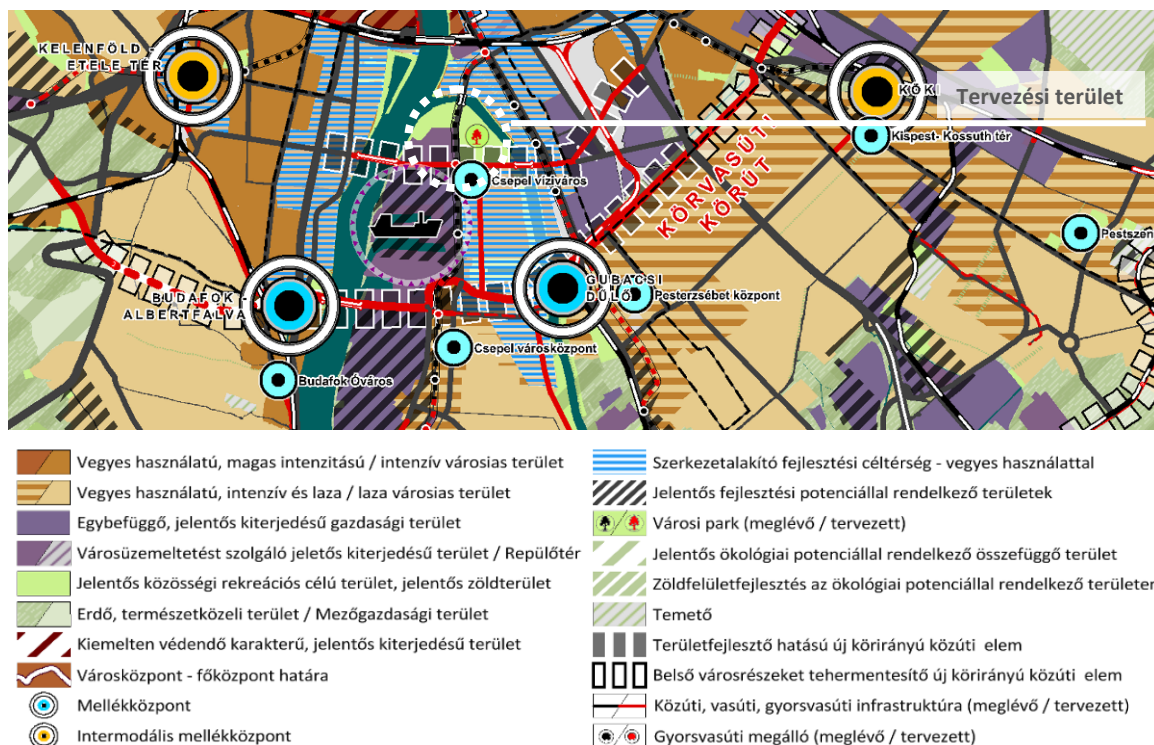
1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A módosítással érintett területek a XXI. kerület, Észak-Csepel északi részén, a Duna menti zóna területén helyezkednek el. Az I. tervezési terület a Weiss Manfréd út keleti oldalán, a II. tervezési terület a Weiss Manfréd út nyugati oldalán, a Ráckevei (Soroksári) - Duna mentén helyezkedik el.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A tervezési területek Csepel ún. tervezett víziváros kiemelt jelentőségű helyi központtól északra, jelentős közösségi rekreációs célú területként jelölt.



Funkcionális szerkezet forrás: Hatályos TSZT

1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

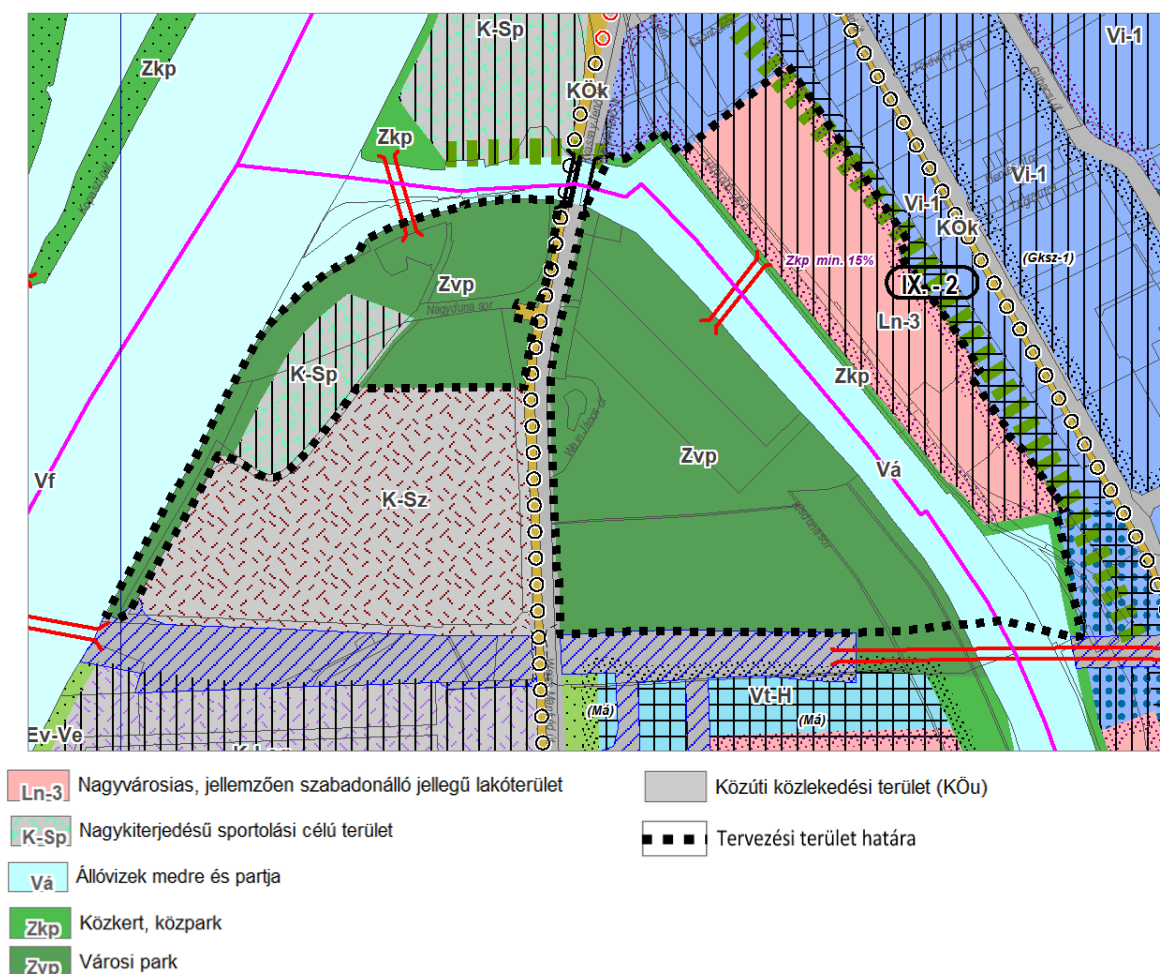
1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük.

Mind két településrendezési eszköz célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

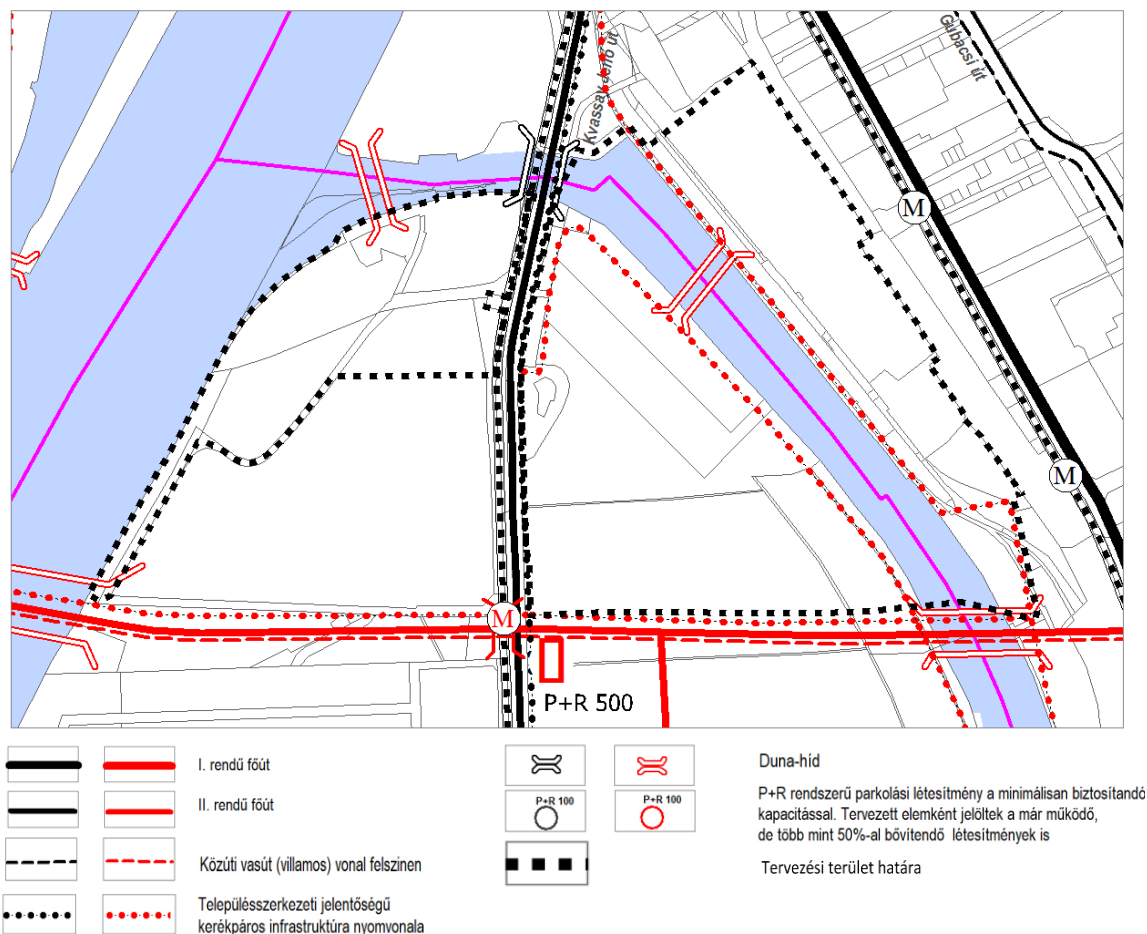
A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapja szerint az I. tervezési területen a módosítással érintett területfelhasználási egységek Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) és Városi park (Zvp) besorolású területek. A Nagyterjedésű sportolási célú (K-Sp) terület jelentős változással érintett. A II. tervezési területen a módosítással érintett területfelhasználási egységek Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, Közkert, közpark (Zkp), Városi park (Zvp) és Állóvizek medre és partja (Vá) besorolású területek. A Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) jelentős változással érintett.



Területfelhasználási tervlap kivonat, forrás: Hatályos TSZT

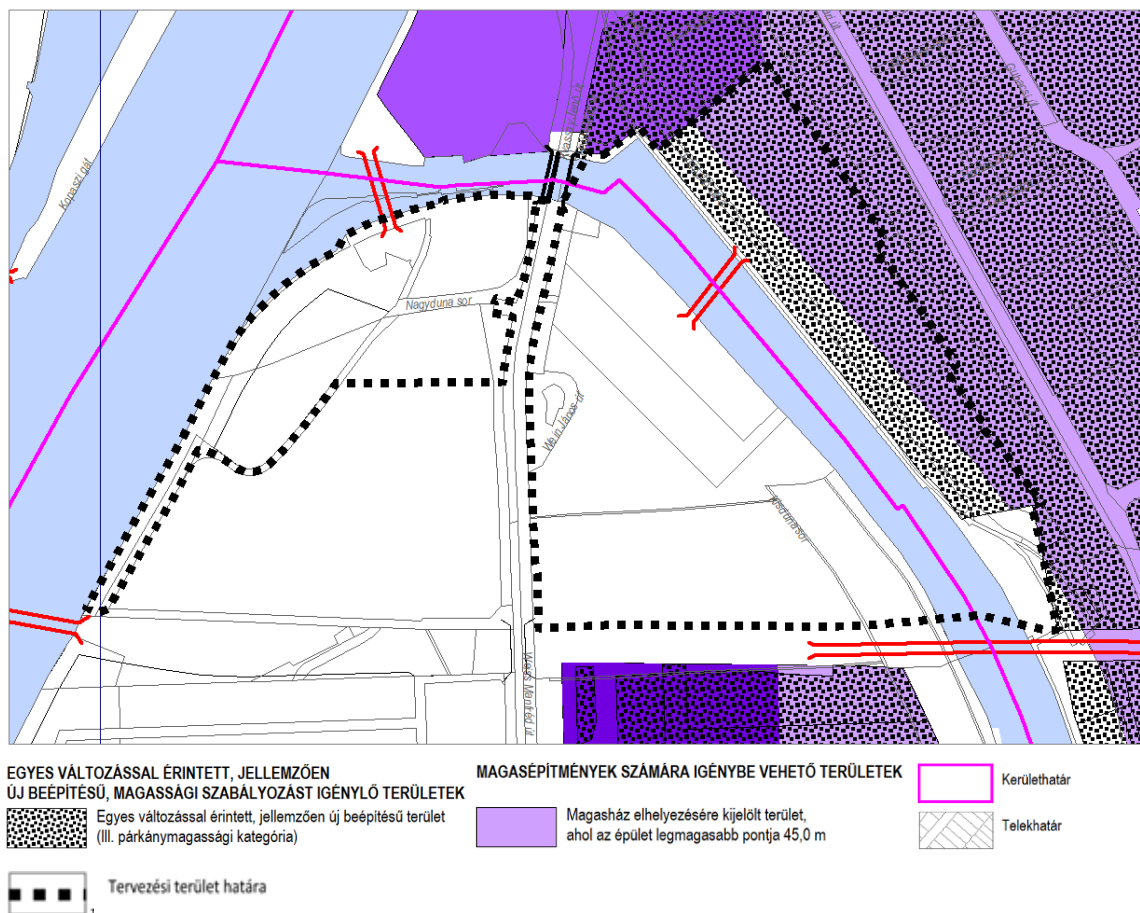
A TSZT Szerkezeti tervlap **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlapja szerint az I. és II. tervezési területen belül nem található a főhálózatba tartozó közúti elem (gyorsforgalmi út, főútvonal, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút) és kötőpályás közösségi közlekedési nyomvonal (metró, HÉV, villamos, vasút), csak a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalak és a helyi úthálózati kapcsolatrendszerrel rendelkező Duna-hidak érintettek.

A II. tervezési területet átszelő Ráckevei (Soroksári)–Duna-ág nem tekinthető a vízi közlekedés szempontjából településszerkezeti jelentőségű pályának, mivel annak természeti értékére való tekintettel a közlekedési célú hajózás lényegében tiltott.



Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, forrás: Hatályos TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap **3.b Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások** területi lehatárolása tervlapja szerint a II. tervezési területet Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória), valamint Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter magassági szabályozás érinti.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, forrás: Hatályos TSZT

A településszerkezeti terv további (3a, 4., 5., 6.) tervlapjai a tervezett módosítási javaslatokat figyelembe véve nem relevánsak, ezért részletesen nem kerülnek bemutatásra.

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

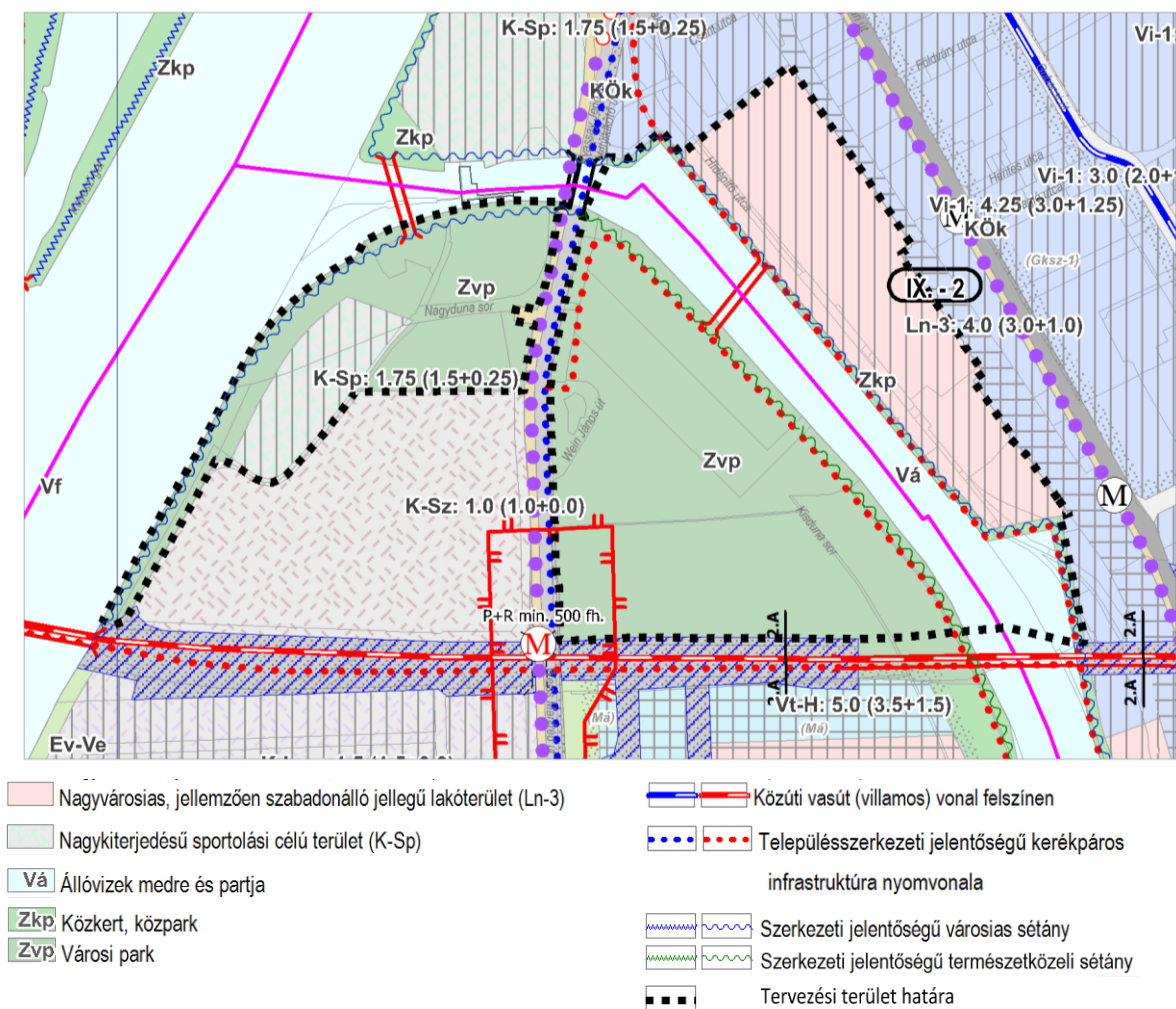
Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklete a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a módosítással érintett területen:

- Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) 1,75 (1,5+0,25), sűrűségi értékkel került meghatározásra (bs (bsá+ bsp))

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) 4,0 (3,0+1,0),
sűrűségi értékkel került meghatározásra (bs (bsá+bsp)).

Az FRSZ tartalmazza a TSZT által meghatározott valamennyi közlekedési elemet, így a tervezési területen a Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát, a tervezett Duna-hidakat és a tervezett szerkezeti jelentőségű természetközeli sétányt.



FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

1.2.2. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

Az I. és II. tervezési területeken egyaránt a Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának 24/2018. (X.26.) önk. rendelete (CSÉSZ) által elfogadott Kerületi Építési Szabályzata, valamint a 50/2018. (XII.10.) önk. rendelettel elfogadott Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) van hatályban.

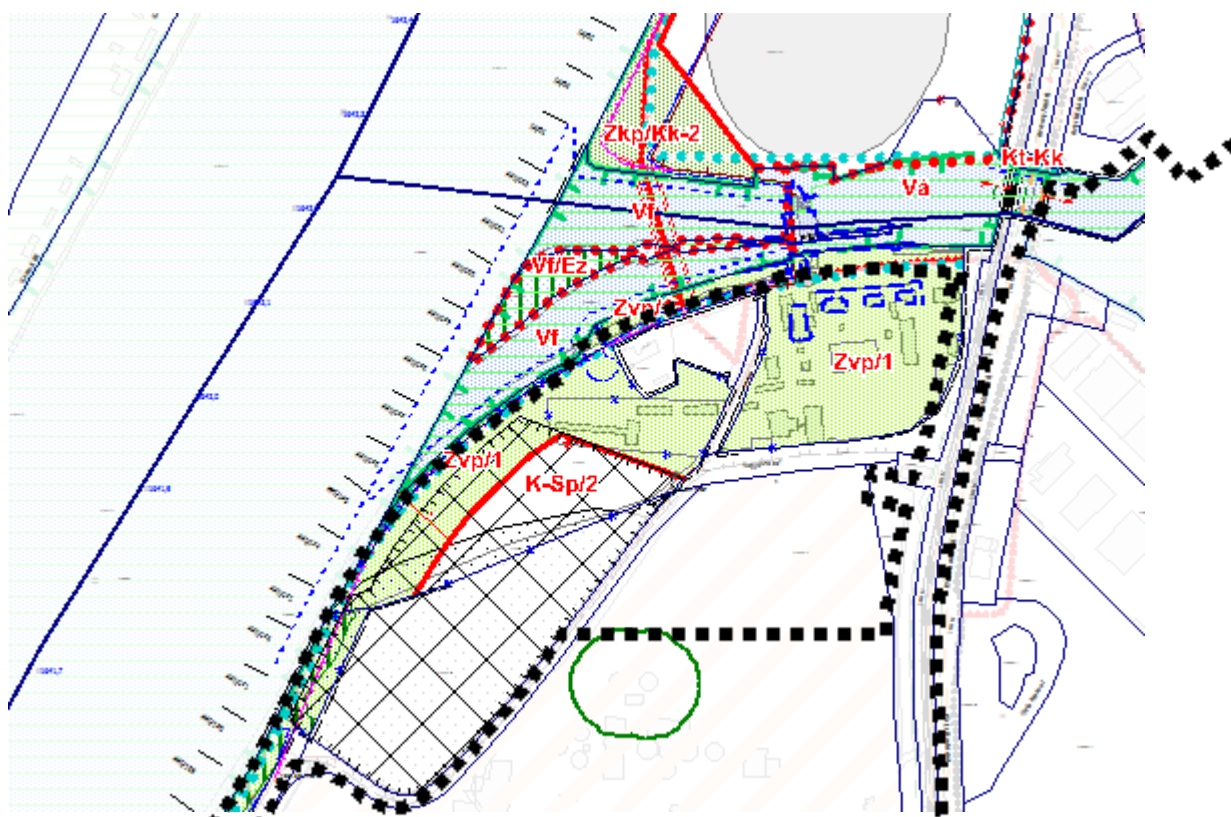


CSÉSZ- Szabályozási tervlap kivonata

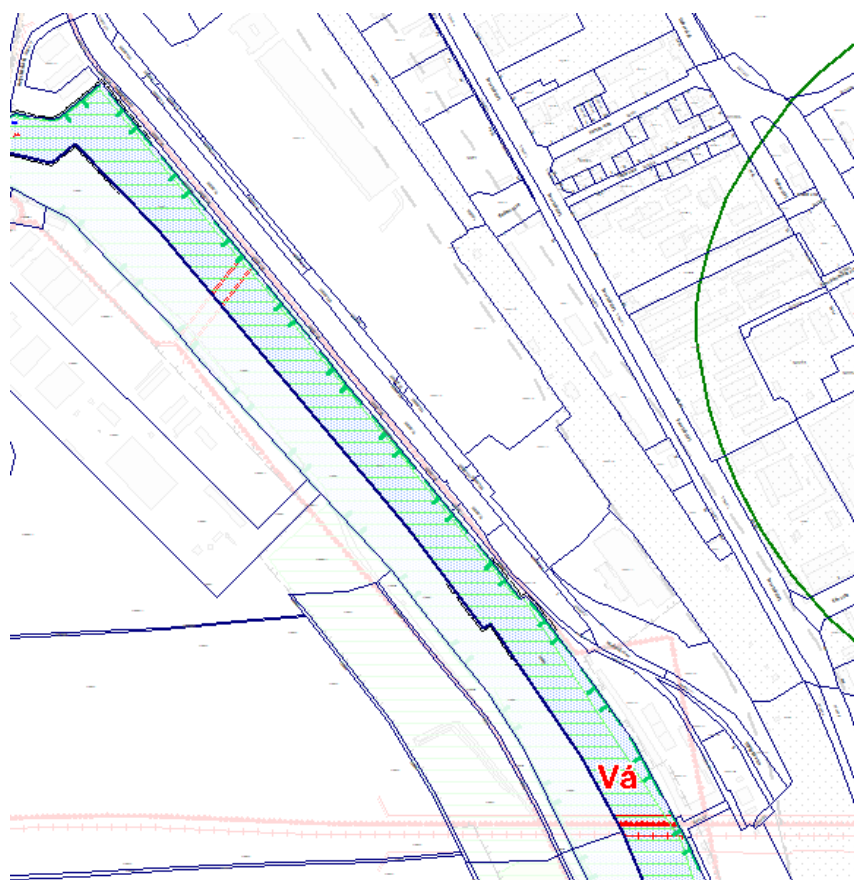
A Csepeli Kerületi Építési Szabályzat tervezési területre vonatkozó paramétereit az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra
Zvp/K	10000	SZ	10*	-	7,5 (12,0)*	60*	3	0,1	-
K-Sp/K	10000	SZ	40	3,00	18,0	40	40	1,5	0,25
Zvp/É	10000	SZ	3,00 (10,0)*	-	7,5 (12,0)*	70 (50)*	3	0,03 (0,1)	-
Kt-Ez	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Köu-T	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



DÉSZ – Szabályozási tervlap kivonata I. tervezési terület vonatkozásában



DÉSZ – Szabályozási tervlap kivonata II. tervezési terület vonatkozásában

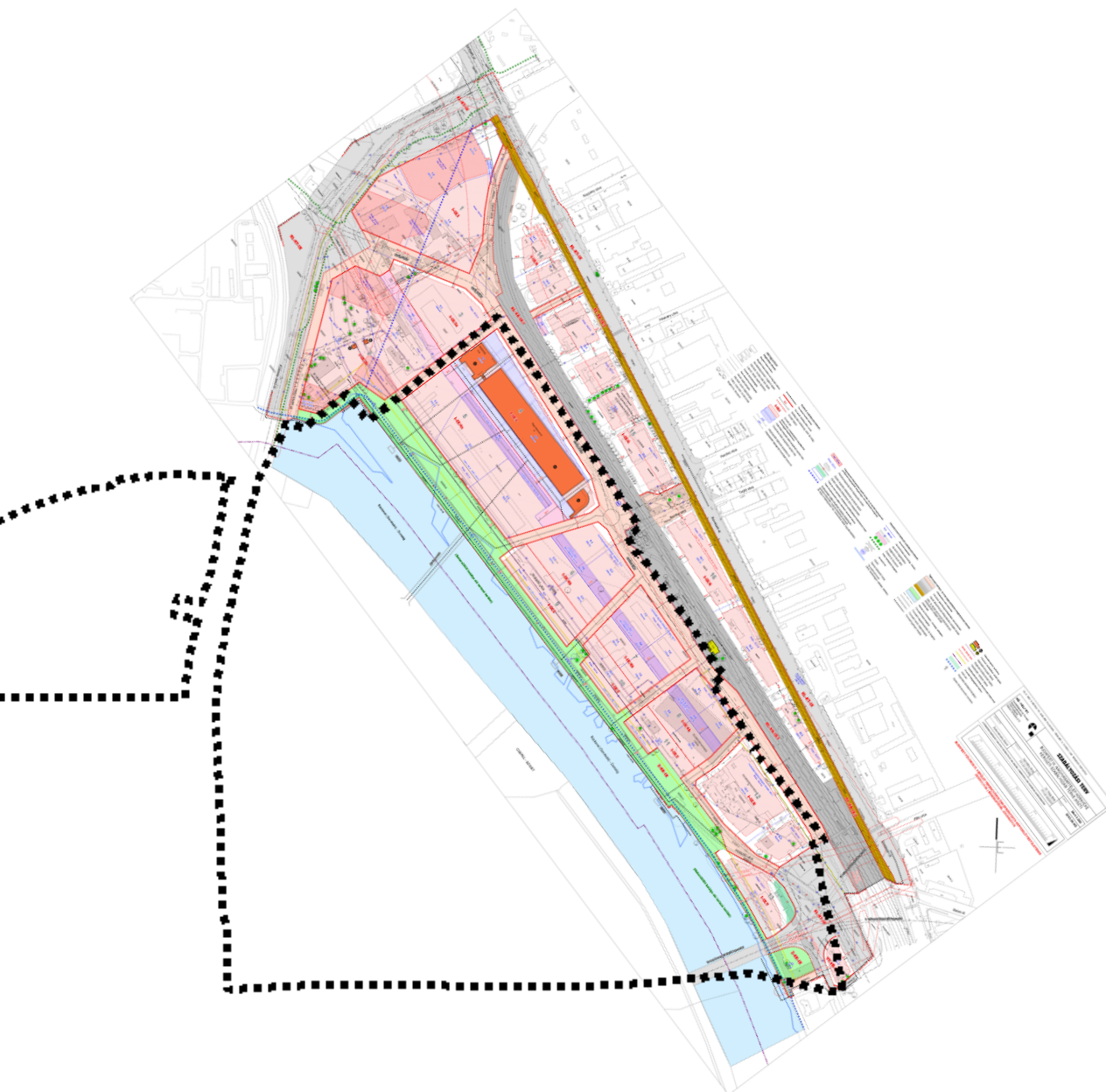
A Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területre vonatkozó paraméterei az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra
K-Sp/2	10000	SZ	40	3,00	18,0	40	40	1,50	0,25
Zvp/1	10000	SZ	10*	-	7,5**	60*	3	0,1	0

* A BP/1002/00007-2/2019 számú OTÉK eltérési engedély alapján

** 12,0; kizárólag sportlétesítmény esetén, ha sportszakmai szempontból szükséges) a BP/1002/00007-2/2019 számú OTÉK eltérési engedély alapján

A II. tervezési területen a CSÉSZ és DÉSZ területi hatálya mellett Budapest Főváros IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2010. (VI.4.) rendelete által elfogadott volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési terület és környéke Kerületi Építési Szabályzat van hatályban.



A volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési területe és környéke Kerületi Szabályozási Terv tervlap kivonata

A volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési területe és környéke tervezési területre vonatkozó paraméterei az alábbiak:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)			Szintterületi mutató	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
			terepszint alatt	földszinten I. emeleten	további emeleteken			
I-IX/3	SZ	4000	65+5*	50	50	1,00	35 (25+10)**	25,0
I-IX/4a	Z	2500	60	40	40	2,00	35 (25+10)**	25,0
I-IX/4b	Z	2500	60	40	40	2,50	35 (25+10)**	25,0
I-IX/5	Z	2500	65+5*	40	40	1,25	35(25+10)**	9,5
I-IX/7	SZ	2300	70	50	50	3,00	35(25+10)**	15,0
I-IX/8	SZ	2500	60	40	40	2,50	35 (25+10)**	25,0
VT-VB-IX	SZ	1500	60+5*	5	-	0,1	40	4,5
Z-KK-IX	-	-	-	-	-	-	-	-
KL-KT-IX	-	-	-	-	-	-	-	-

* térszín alatti építmény földmén min. 2m-es földfeltöltés esetén

** a legkisebb zöldfelület mértékének (a+b) meghatározása esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület legkisebb mértéke, a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület mértéke (zöldfelület/telekterület %)

1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.3.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Tájtörténet

A Duna folyó hatása a tervezési terület tájalkulása szempontjából meghatározó jelentőségű. Az ősvízrajzi térképek alapján a Duna egykor a mainál jóval szélesebb területet érintett, melyekre a későbbiekben a rómaiak védelmi műveket építettek. A magyar honfoglalás után ismét érvényesült a Duna, mint hajózóút és a hazánkon átmenő Ny-K-i irányú kereskedelmi főútvonala. A szabályozások előtt a Duna medre a mainál még jóval szélesebb volt, a Csepel-szigeten keresztül mellékágak kötötték össze a Ráckevei (Soroksári)–Dunát a főággal. A középkor későbbi szakaszában a táj arculatát további jelentős vízrendezések alakították át. A kisebb Duna-ágakat feltöltötték, illetve feliszapolódtak az áradások közepette. A III. katonai felmérés idején (XIX. század második fele) a tervezési terület még beépítetlen volt, mezőgazdasági területek, kisebb erdőfoltok jellemezték. A XIX. század végétől kezdődően, az iparosodás előretörésével egyre inkább megjelentek az üzemi területek Csepelen és Ferencvárosban is: elkezdődött a Soroksári úti ipari tengely kialakulása (malmok, Közvágóhíd, fémárugyár, fésűfonó), megépült a



III. katonai felmérés (Forrás: www.mapire.eu)

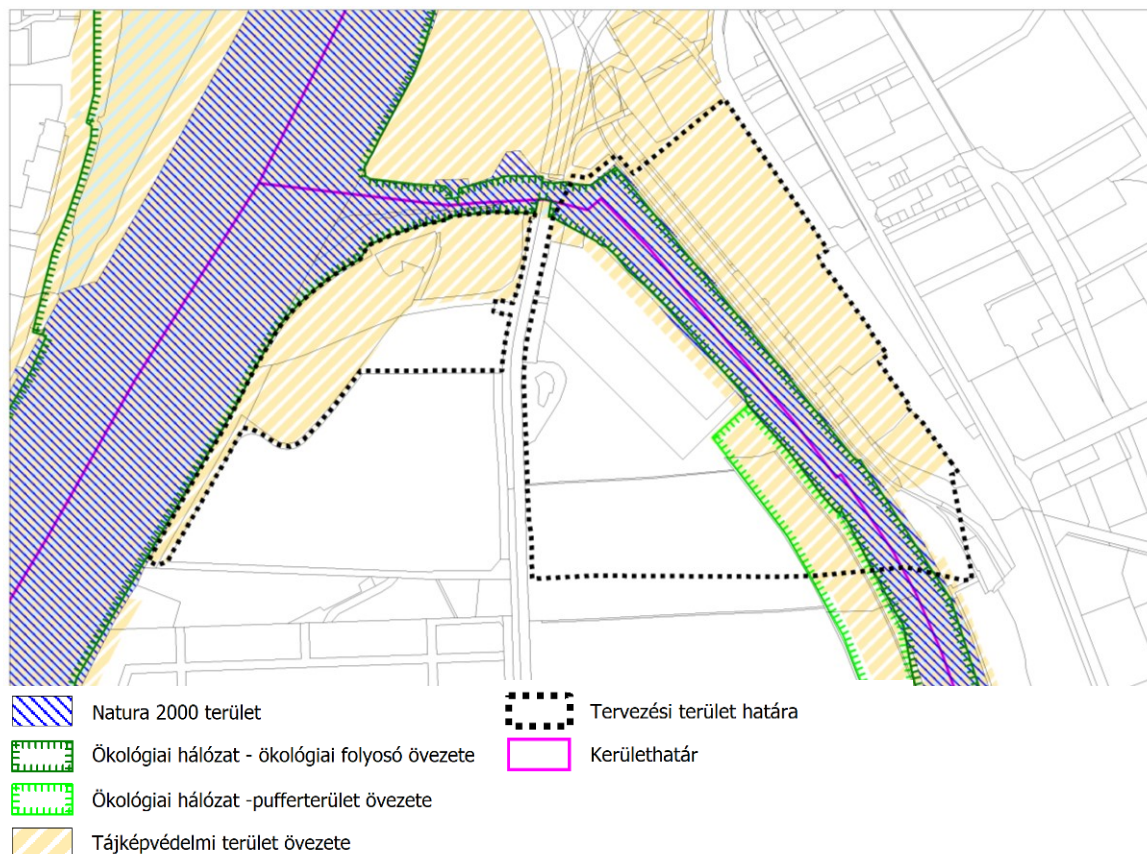
vasúti kapcsolattal rendelkező Nagyvásártelep, illetve a Weiss Manfréd Acél- és Fémművek, később kiépítették a Szabadkikötőt, valamint az olajipari társaságok telephelyeit. A Ráckevei (Soroksári)–Duna felső torkolatánál 1910-es években felépült a Kvassay zsilip, majd 20-as években a Tassi zsilip is. Így a Duna-ág lényegében felduzzasztott víz állóvíz jellegűvé vált, amely a vízminőség romlásához vezetett.

Védett, védendő természeti, táji értékek

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület a tervezési területet érintő Duna-szakasz (HUDI 20034 – „a Duna medre és ártere”), valamint a Ráckevei (Soroksári)–Duna-ág (HUDI 20042). A két vízfolyás egyúttal az **ökológiai hálózat** ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, a Duna-ág mentén lévő sáv puffterület övezetének része.

A Duna-ág fővárosi szakasza jelentős vizes élőhely, ahol a vízi életközösségek természetközeli állapotban fennmaradhattak. Fontos vízimadár-élőhely, mind a költési, mind a vonulási, mind pedig a telelési időszakban, ezen túlmenően a vízparti növényzet nagy kiterjedésű fővárosi állományainak jelenléte miatt kiemelkedő természeti érték. A Kvassay zsilip környezetében és a Duna-ág felső néhány folyam kilométeres szakaszán nem található természetes vegetáció, a part menti műtárgyak miatt nem képvisel magas ökológiai értéket (Forrás: *Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT), Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ), és a Duna-parti építési szabályzatának (DÉSZ) eseti módosítása az Új Duna-híd és kapcsolódó közlekedési infrastruktúra I. szakaszának vonatkozásában - Környezeti értékelés, 2021.*).

A TrTv.-ben meghatározott **tájképvédelmi terület övezete** a tervezési területen a Duna és RSD menti részeket érinti. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozó részén a Duna-parti és a Duna-ág partján lévő galériaerdők képezik a tájjelleg megőrzendő elemeit.

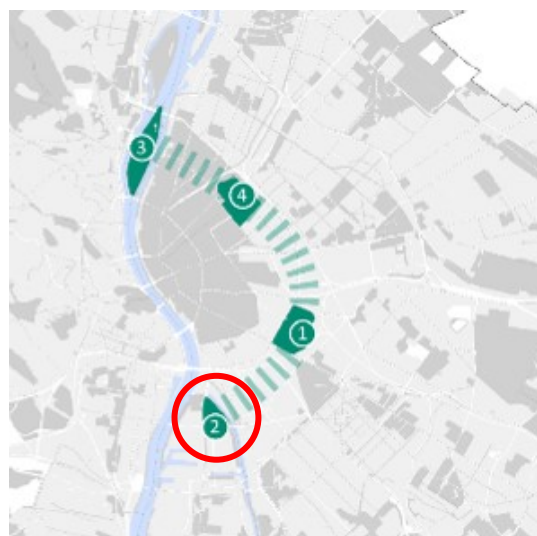


Táj- és természetvédelem

1.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

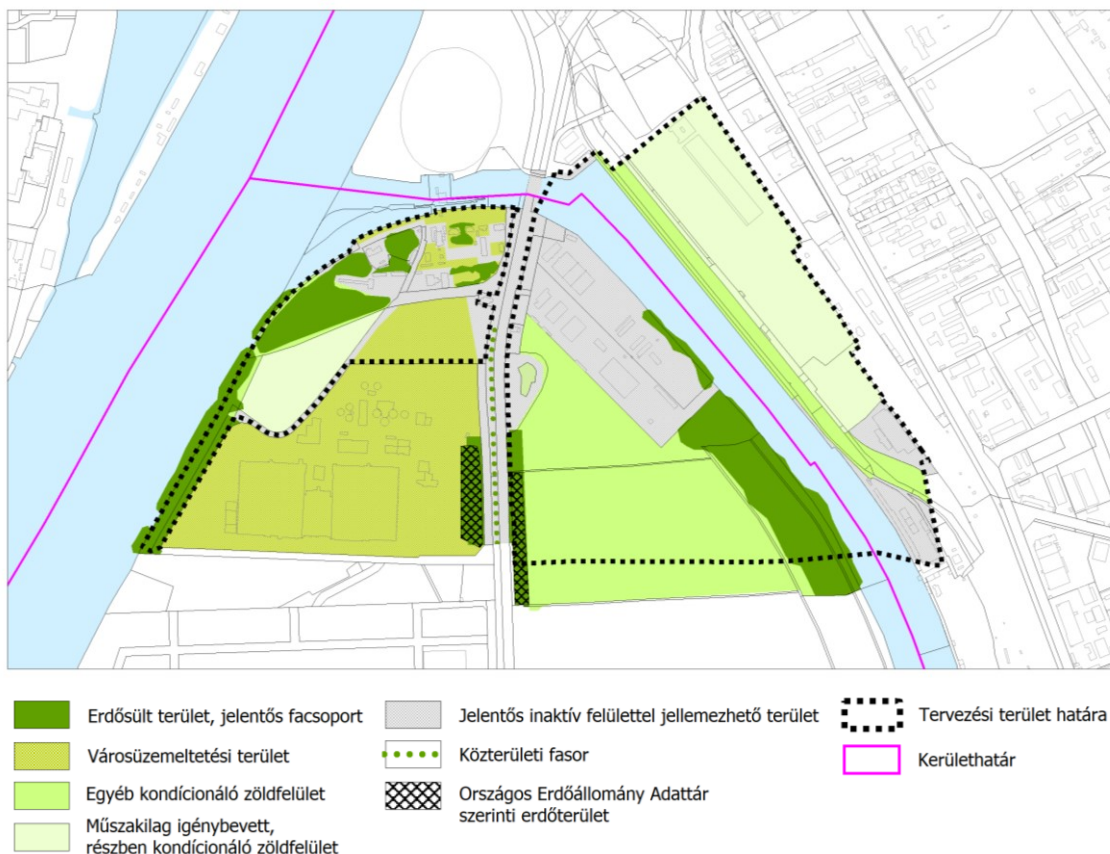
A tervezési terület zöldfelületei jelenleg főként kondicionáló szerepet töltenek be a térség zöldfelület rendszerében, ugyanakkor távlatban a főváros zöldhálózatának egyik kulcseleme kerül kialakításra a Csepeli szigetcsúcson. A tervezett városi park Budapest zöldfelületi rendszerének egyik hiányzó eleme, a Hungária-gyűrű mentén elhelyezkedő városi parkrendszer déli végpontja, a Radó Dezső terv Pesti városi parkok láncolata nevű akcióterület egyik területi projektje.

Zöldfelületi szempontból jelenleg vegyes képet mutat a terület: nagyobb része jellemzően zöldfelülettel borított beépítetlen, kisebb területen pedig beépített, jelentősebb biológiai inaktív felülettel rendelkező részek találhatók.



Tervezett park elhelyezkedése a Pesti városi parkok láncolata akcióterületen belül
(forrás: Radó Dezső terv)

Az előbbiekre tartozik a Központi Szennyvíztisztító Telep rendezett, fákkal beültetett északi része és a tőle nyugatra található gyepterülettel borított feltöltött terület, valamint a Weiss Manfréd út - Ráckevei (Soroksári)–Duna közötti térség. Jellemzően beépített a Kvassay-zsilip környezete és a Csepel-sziget északkeleti sávja, ahol a zöldfelületi elemeket főként fák, facsoportok és kis szigetszerű zöldfelületek képezik. A két különböző karakter között átmenetet képez a Nagyvásártelep területe, ahol az egykori beépítés helyét fokozatosan átveszik a spontán kialakuló zöldfelületek.



Zöldfelületi rendszer jelentősebb elemei

A területen található jelentősebb zöldfelületi elemek típusonként a következők:

Erdő- és erdősült területek:

A Duna-parti szakaszon többnyire spontán fejlődött puhafás galériaerdő-sávok húzódnak. Jelentősebb erdősült terület a Duna főága mentén; az egykori szennyvíziszap lerakótól északnyugatra, valamint a Ráckevei (Soroksári)–Duna parti sávjában található. Fő állományalkotó fajok a kőrisek és nyárfák, illetve az ezüstfa. Országos Erdőállományi Adattárban szereplő, erdőtervezett erdő a Weiss Manfréd út menti erdősáv (209988 hrsz.), fekete nyár uralkodó fajjal.

Egyéb, kondicionáló zöldfelületek:

Csepel-szigetcsúcs keleti oldala, az egykori eperföldek területe jelenleg fás, cserjés, ligetes vegetációval borított beépítetlen terület, amely nagysága miatt jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik. A Központi Szennyvíztisztító Telep északi, ligetes fásított része szintén



Központi Szennyvíztisztító Telep kondicionáló zöldfelülete

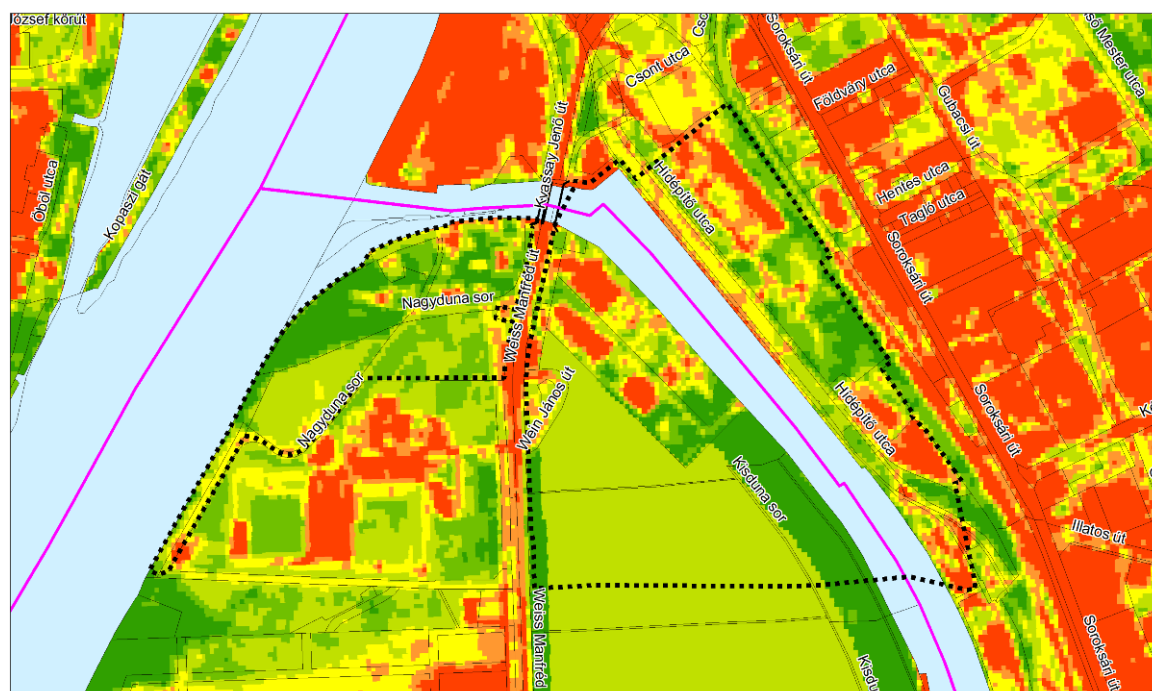
jelentős kondicionáló zöldfelületnek tekinthető. A Ferencvárosi részen használaton kívüli területet fokozatosan visszahódítja a természet, kevésbé értékes, de gyepszinten jórészt záródó vegetáció formájában.

Fasorok:

A területet a Weiss Manfréd út tagolja, amelynek csak egy szakasza fásított. A Kvassay-zsilip közelében található beépített területen juhar és hárs fasorok húzódnak.

1.3.3. ZÖLDFELÜLET-INTENZITÁS

A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelület-intenzitás vizsgálata dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) 2020-as infravörös műholdfelvételen alapuló kutatási eredményeinek felhasználásával történt. A zöldfelületi intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, amely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 10-10 méteres raster-hálóban felvett pontok tartalmazzák.



Zöldfelületi intenzitás érték (%)

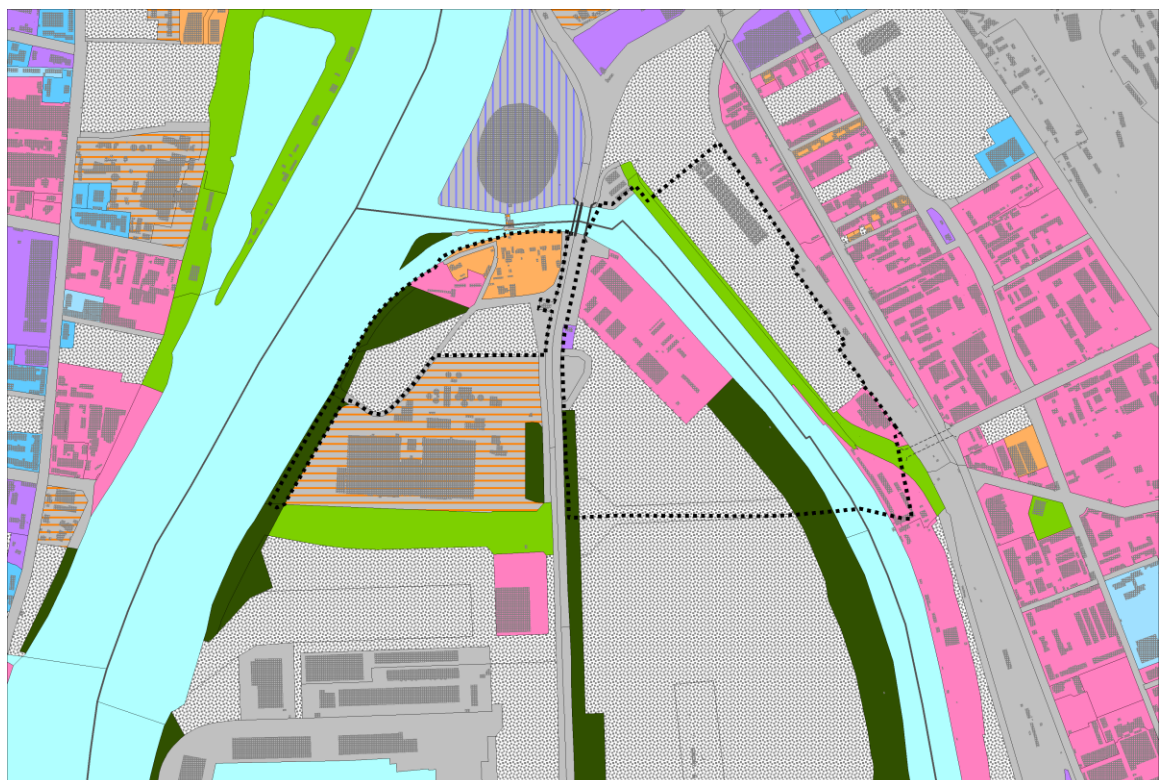
90 -> 100	30 -> 50
70 -> 90	10 -> 30
50 -> 70	0 -> 10

A vizsgálatból láthatóak a jelentősebb összefüggő, nagy zöldfelületi intenzitású erdőszült területek a sziget délkeleti és északnyugati részén. Ugyanígy kirajzolódnak a biológiailag inaktív felületek a Nagyvásártelep és Gubacsi dűlő, valamint a szigetcsúcs keleti oldalán található telephelyek területén.

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Területhasználat

Mindkét tervezési terület a Duna menti zóna területén fekszik. Az I. módosítással érintett terület jelentős része használaton kívüli, valamint természetközeli zöldfelületek területei. Északról gazdasági, keletről és délről városüzemeltetési területek határolják. A II. tervezési területen belül a módosítással érintett terület a IX. kerületben rekreációs célú zöldfelületet, a XXI. kerületben pedig természetközeli zöldfelület területét érinti.

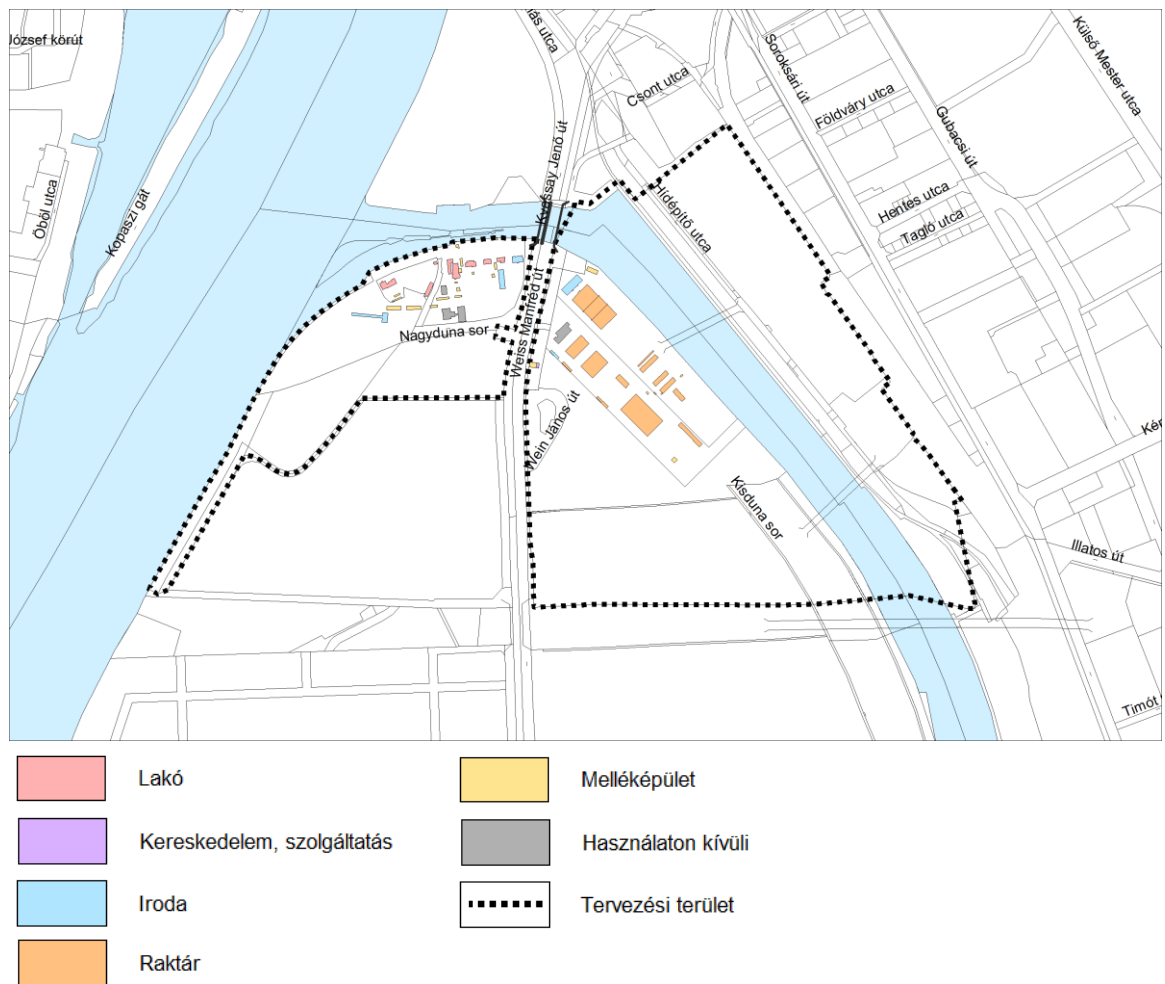


- | | |
|---|---|
|  Lakóterületek |  Rekreációs célú zöldfelületek területei |
|  Intézményi területek |  Természetközeli zöldfelületek területei |
|  Kereskedelmi, szolgáltató területek |  Használaton kívüli területek |
|  Gazdasági területek |  Tervezési terület |
|  Városüzemeltetési területek | |
|  Közlekedési területek | |

Jelenlegi területhasználat

Funkcióvizsgálat

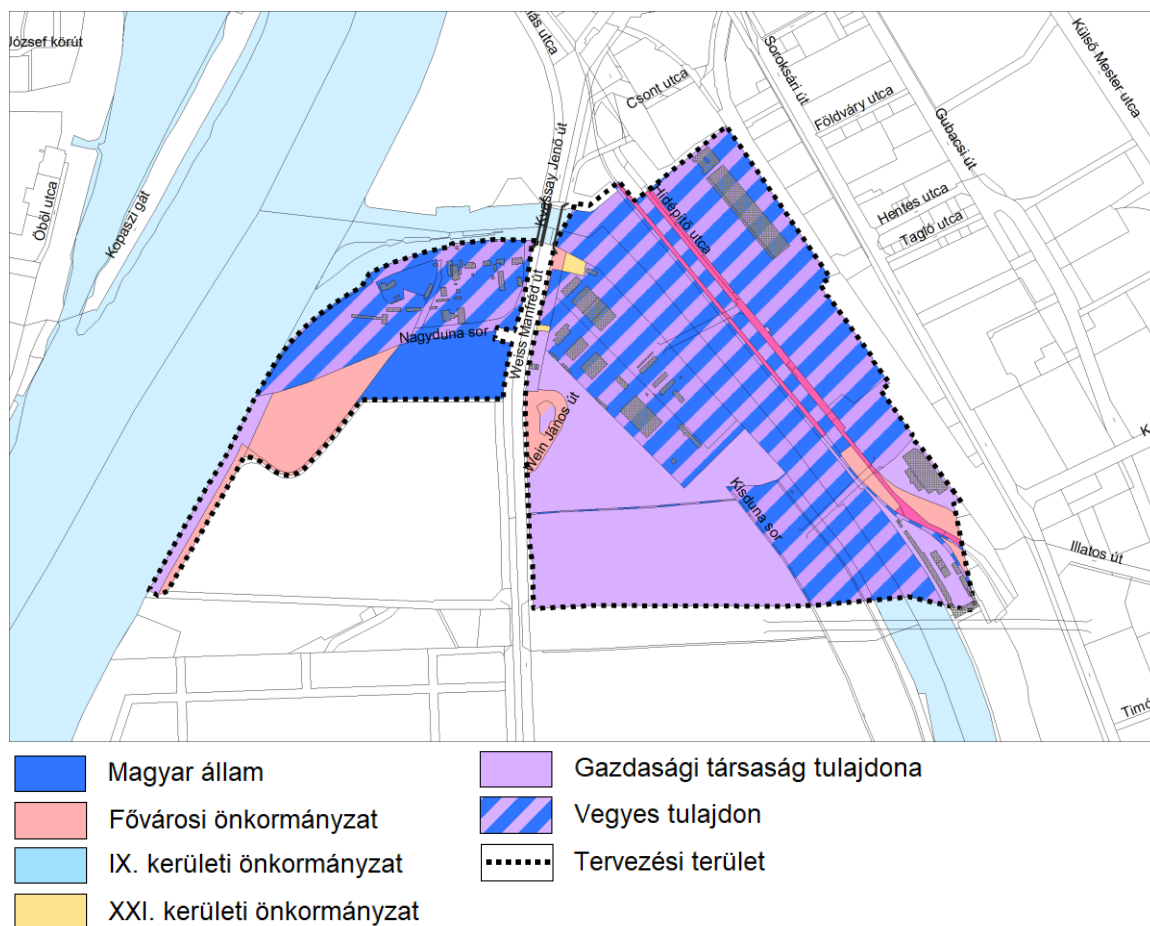
Az I. tervezési területen lakóépületek, irodaépületek, melléképületek, illetve használaton kívüli épületek találhatóak. A II. tervezési területen jellemzően raktározási funkciójú épületek találhatóak, valamint a Weiss Manfréd út mentén iroda és használaton kívüli épület helyezkedik el.



Funkcióvizsgálat

Tulajdonviszonyok vizsgálata

A módosítással érintett telkek a Magyar Állam és a gazdasági társaságok tulajdonát képezik. A közterületek a kerületi önkormányzatok tulajdonában vannak. Az I. tervezési területen a Nagyduna sortól délre fekvő ingatlan a részben Fővárosi önkormányzat tulajdonában áll.



Tulajdonvizsgálat

1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

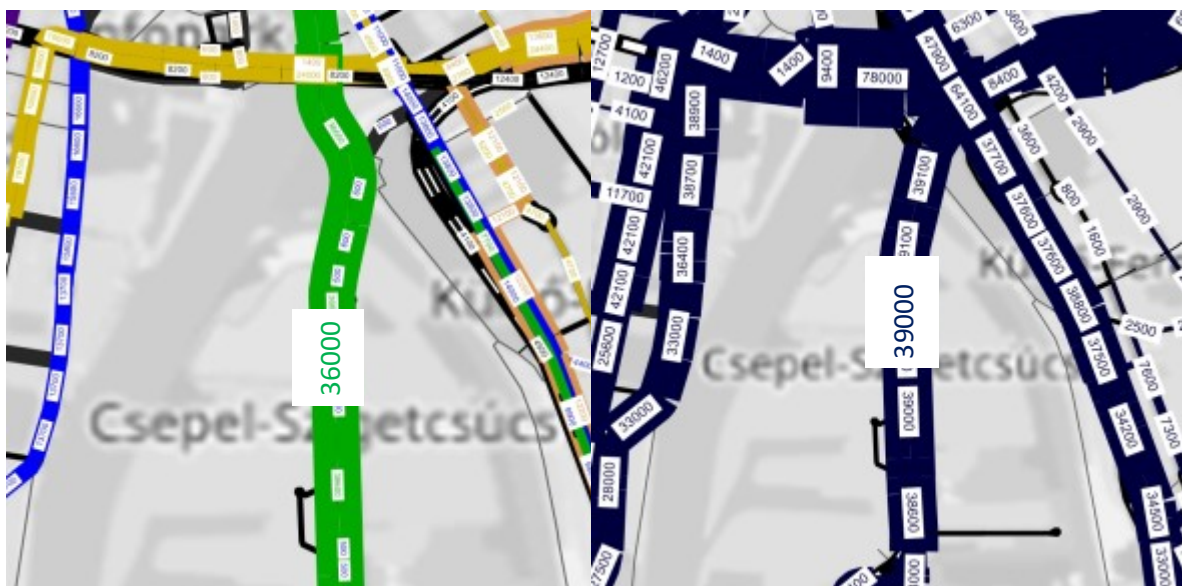
Az I. és II. tervezési területen belül hálózati kapcsolatot biztosító közlekedési – közúti, közösségi közlekedési, kerékpáros, hajózási – elem jelenleg nem található. A két tervezési terület között – azokat egymástól elválasztva – helyezkedik el a Weiss Manfréd út - Kvassay Jenő út jelentette főútvonal és településszerkezeti jelentőségű kerékpárút, valamint a H7 csepeli HÉV.

A három közlekedési elem a Kvassay hídon keresztül kapcsolja össze Ferencvárost a főváros többi kerületétől a Duna medre által elválasztott Csepellel.

Közúti és közösségi közlekedés

A Weiss Manfréd út - Kvassay Jenő út Csepel legfontosabb közúti elemeként II. rendű főútvonal hálózati szerepet tölt be, a 2x2 forgalmi sávos keresztmetszetén mintegy 39.000 E/nap gépjárműforgalmat bonyolít.

A H7 HÉV nem kapcsolódik Budapest gyorsvasúti hálózatához, ennek ellenére jelentős az utas terhelése, mintegy 36.000 utas/nap forgalommal rendelkezik a tervezési területnél.



Közösségi közlekedés forgalomterhelése
(BKK Zrt. EFM forgalmi modell)

Közúthálózat forgalomterhelése
(BKK Zrt. EFM forgalmi modell)

Parkolás

Az I. és II. tervezési területek nagyobb részben beépítetlenek, a csepeli szigetcsúcsra található ugyan alacsony intenzitású intézményi rendeltetésű beépítés, de ez a városi park kialakításával megszűnik, így a rendeltetésszerű használathoz tartozó parkolás nem releváns a területen.

A tervezési területeken P+R parkoló nincs.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Csepel és a főváros többi kerülete közötti közvetlen kerékpáros kapcsolatot kizárólagosan a Weiss Manfréd út kerékpárútja biztosítja a Kvassay hídon keresztül. A minimális szélességű infrastruktúra elem forgalma mintegy 1.000 kerékpár/nap.

Az I. és II. tervezési területek beépítetlen részéhez értelemszerűen nem kapcsolódik, a csepeli szigetcsúcsra lévő alacsony intenzitású intézményi rendeltetésű beépítés esetén pedig csak a közösségi közlekedési megállókig jelentkezik gyalogos forgalom. A Ráckeve – Soroksári – Duna-ág gyalogos keresztezését kizárólag a Kvassay híd biztosítja (a Kvassay zsilip nem vehető igénybe).

1.6. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA, KATASZTRÓFAVÉDELEM

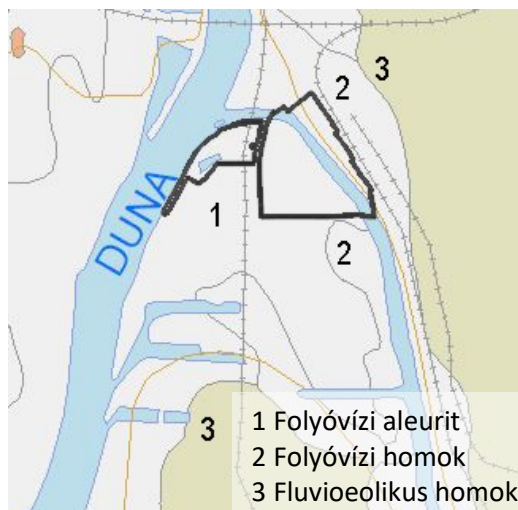
1.6.1. KÖRNYEZETI ELEMELK

Földtani közegek állapota

A tervezési területen eredeti talajok már alig lelhetők fel. A terület nagy része beépített, vagy burkolt, illetve az árvízi védekezéssel kapcsolatban a mélyebb szinteket mesterségesen feltöltötték. A beépítetlen dunai ártéren mindkét parton öntéstalajok borítják a folyóvízi üledékeket. A Csepel-sziget taljai változatosak, a nagyterjedésű öntések mellett a futóhomok-váztalaj és a humuszos homoktalaj is megjelenik.

A tervezési terület alapkőzetét homok, homokos agyag alkotja, amelyre kőzetlisztes homok, kőzetlisztes agyag települt. A sziget északnyugati részén az egykori szennyvíziszap lerakó területén, valamint a beépítéssel érintett területeken mesterséges feltöltés jellemző.

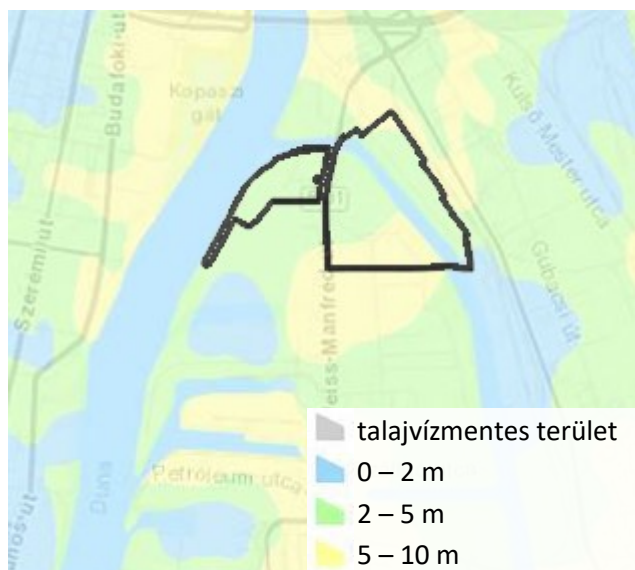
A korábbi szennyvíziszap lerakó területén lerakott hulladék igen heterogén összetételű, magas szervesanyag-tartamú, az egyes hulladékfajták nehezen azonosíthatók, valamint nehezen különíthetők el egymástól. A hulladéklerakóba már az FCSM létrejöttét megelőzően 1930'-as évektől volt ismeretlen eredetű hulladék beszállítás. A lerakóba ismert hulladékként 1986-89 között, az FCSM által az észak-pesti szennyvíztisztítóban keletkezett víztartamú szennyvíziszap került be, amelynek jelenlegi becsült mennyisége 3-4 ezer m³. Az állapot felmérések során végzett feltárások rétegsorai és az analitikai vizsgálatok kimutatták, hogy a vizsgált területen elhelyezett anyagok (hulladékok) nagy része nem a szennyvíziszapra jellemző összetételt mutat. sőt ásványi olajhoz kapcsolódó technológiákból származó hulladékokra jellemző anyagok is feltárássra kerültek. A területen részletes tényfeltárás történt, amely alapján megállapításra került, hogy a korábbi használat miatt a terület különböző fémekkel és alifás szénhidrogénekkal szennyezett. A terület a Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása szerint kármentesítéssel érintett (210001, 210005/1 és 210007/4 hrsz.), a 2021-es adatszolgáltatás szerint a kármentesítési eljárás a tényfeltárási záródokumentáció elbírálásának fázisában tart.



Földtani térkép
(<https://map.mbfisz.gov.hu/fdt100/>)

Felszíni és a felszín alatti vizek

A területen meghatározóan fontos a Duna és a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág (RSD) vízminőségének védelme. A Kormányhivatal a fővárosi Duna-szakasz vízminőségét három országos törzshálózati mintavételi helyen (egy Újpestnél, kettő Nagytétényenél) méri, a vonatkozó jogszabálynak megfelelően. Az elmúlt évtized mérési adatai alapján megállapítható, hogy a Duna vízminősége néhány paramétertől eltekintve megfelel a jogszabályban előírt határértékeknek. Az oxigénháztartás jellemzői tekintetében kedvezőtlen értékek mérhetők. Az újpesti és a nagytétényi adatokat összehasonlítva látható, hogy a főváros területén a Duna vízminősége kis mértékben romlik. A folyó a főváros közigazgatási határához már a fent említett szennyezéssel érkezik. Összességében elmondható, hogy a Duna hazai szakaszára, a különböző minőségi elemek (biológiai, fizikai-kémiai, hidromorfológiai jellemzők) tekintetében a jó vagy a mérsékelt állapot/potenciál jellemző.

Talajvíz mélysége (<https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

A Magyar Földtani és Geofizikai Intézet térképe alapján a talajvíz átlagosan jellemzően 2-5 m, illetve 5-10 m mélységben található a tervezési területen. A tervezési térségben nem található ivóvízbázis védőövezete.

Levegőminőség

A tervezési terület levegőminősége a térségi viszonyokkal jellemezhető. A finom és kisméretű „szálló por” ($PM_{2,5}$ és PM_{10}), nitrogén-dioxid (NO_2) és a talajközeli ózon (O_3) időszakos feldúsulása városi szinten jelentkezik, így egyben a tervezési területet is érintő probléma. A térségben található legközelebbi mérőállomás a XXI. kerületben a Szent István úton működik. Az automata mérőállomás utóbbi öt év adatai a következő táblázatban láthatók, pirossal kiemelve a vonatkozó egészségügyi határértéket meghaladó koncentráció (Adatforrás: BKÁÉ 2021. <https://budapest.hu/Lapok/2020/budapest-kornyezeti-allapotertekelese.aspx>):

Csepel (XXI. ker.)					
	NO_2		PM_{10}		O_3
	Éves átlagkonc. 40 $\mu g/m^3$	19. legszenn. órák 100 $\mu g/m^3$	Éves átlagkonc. 40 $\mu g/m^3$	36. legszenn. nap 50 $\mu g/m^3$	26. legszenn. nap 3 éves átlaga 120 $\mu g/m^3$
2016.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	114
2017.	n.a.	83	n.a.	n.a.	114
2018.	n.a.	99	33	58	114
2019.	22	98	28	46	107
2020	19	90	17	30	107

Az éves határértékek valamennyi szennyező anyag tekintetében teljesültek az elmúlt 5 évben és 2018-tól csökkenő tendenciát mutattak, az órák/napi átlagkoncentráció a szálló por tekintetében egy esetben túllépte a határértéket. (Meg kell jegyezni, hogy a 2016-2017-ben jelentős volt az adatkiesés, azaz nem állt rendelkezésre a követelménynek megfelelő adatmennyiség az átlagkoncentrációk számításához.)

Légszennyezettség szempontjából a térségben meghatározó ipari-gazdasági létesítmények: Kelenföldi Erőmű és a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

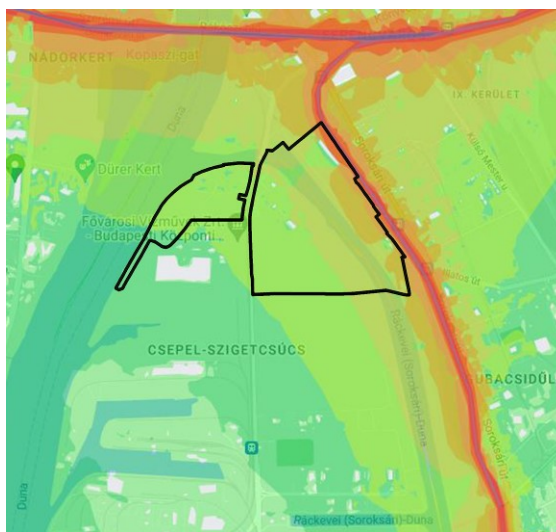
Zajterhelés

A térség zajterhelési viszonyait a 2017-es stratégiai zajtérkép mutatja. A stratégiai zajtérkép alapján a tervezési terület zajviszonyait meghatározó, határértéket meghaladó zajszinttel érintett utak a Weiss Manfréd út és a Soroksári út, amelyek egész napi terhelése (L_{den}) 65-80 dBA között alakul. A Weiss Manfréd út mentén közlekedik a H7 / Csepeli HÉV (L_{den}) 60 dBA

körüli zajszintet eredményezve. A 150-es Budapest–Kelebia vasútvonal egész napi zajszintje szintén határérték feletti terhelést mutat.



Közüti zajterhelés egész nap



Vasúti zajterhelés egész nap



Zajterhelés a tervezési terület térségében (<https://www.zajterkepek.hu/index.html#>)

Hulladékkezelés

A területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott. A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként a BMK Zrt. Hulladékgazdálkodási Divíziója végzi.

1.6.2. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Építésföldtani korlátok

A tervezési területet alábányászottság nem érinti, jellemzően sík terület, kedvezőtlen morfológiai adottsággal nem bír.

Az Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat építési alkalmassági térkép alapján a tervezési és a tervezési terület beépíthetősége nem korlátozott.

Tevékenységből fakadó korlátozás

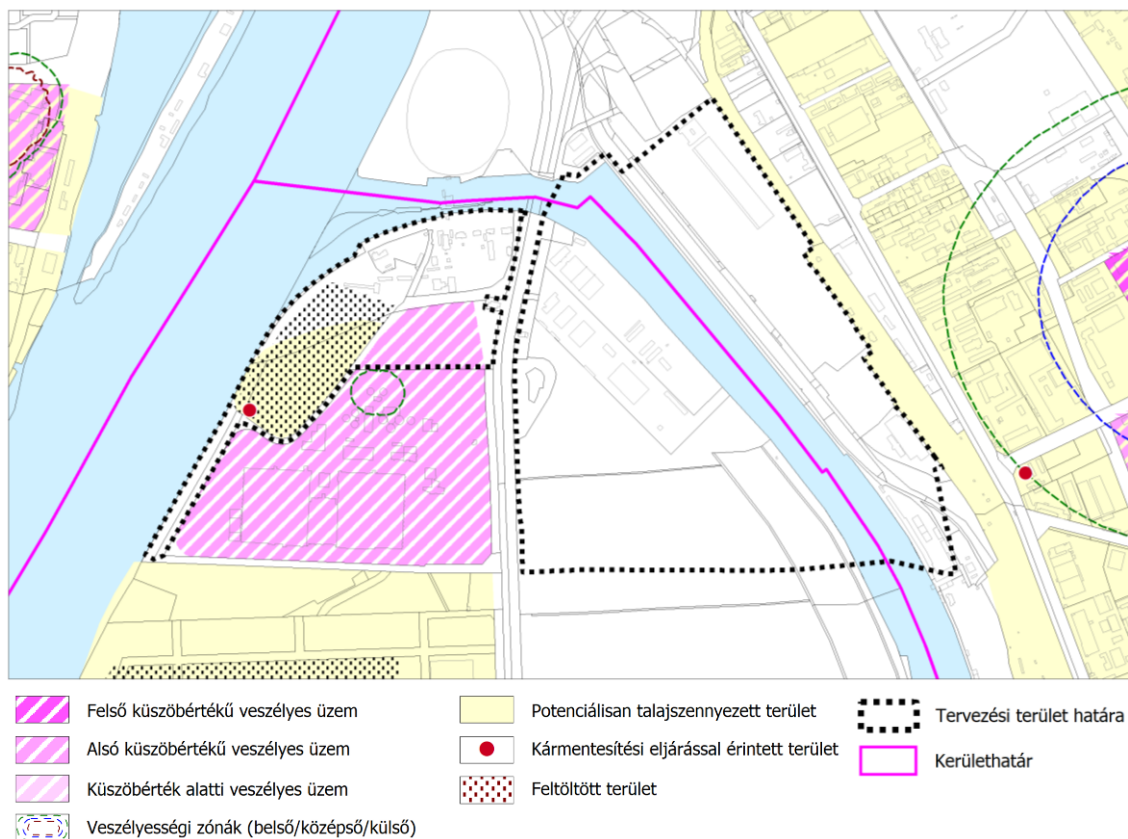
Az Országos Katasztrófa-védelmi Főigazgatóság adatai alapján a tervezési terület egy része a 219/2011. Korm. rendelet szerinti veszélyes üzemekkel, illetve azok veszélyességi övezeteivel érintett, lehatárolásukat a *Környezetvédelem* című térkép tartalmazza.

A tervezési területen található küszöbérték alatti veszélyes üzemként nyilvántartott a Fővárosi Vízművek Zrt. Központi Szennyvíztisztító telepe. A telephelyen belüli veszélyességi zóna nem érinti a területet.

Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Felszínmozgás-veszély (süllyedés, rogyás) szempontjából megemlíthető feltöltött terület az egykori Észak-csepeli szennyvíziszap lerakó, amelynek talajmechanikai adottsága kedvezőtlen lehet a beépíthetőség szempontjából. A deponált szerves anyagban a lerakás után még hosszú ideig anaerob folyamatok zajlanak, melynek következtében a süllyedés, rogyás veszélye

különösen fennáll. e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű.



Környezetvédelem

Árvízvédelem

A tervezési terület nyugati része részben hullámtérben található, illetve kisebb mértékben a nagyvízi meder érinti. A kiépített elsőrendű árvízvédelmi védvonal (Kvassay-zsilip és töltései védvonalszakasz, Központi Szennyvíztisztító Telep magaspart védvonalszakasz) a tervezési terület által érintett szakaszon a jellegét tekintve töltés, illetve magaspart. A tervezési terület északi részén található árvízvédelmi töltés magassága a MÁSZ (mértékadó árvízszint) és a MÁSZ + 1,3 m biztonsági szint közé esik, a védvonal többi része megfelel a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek.

Technical drawing of a water supply network plan for the 'Kisúna sor' area. The drawing shows a network of pipes (solid and dashed lines) and valves (green circles) with associated elevation data. Key streets include Soroksári út, Gubacsi út, Földvár utca, Kossuth utca, Kossay Jend. út, Ha Ballomás utca, Weiss Manfred út, and Nagyduna sor. A blue hatched area represents a water body or flood zone. The drawing is labeled '1:500' and '1/200'.

	TSZT/FRSZ módosítás területi határa
	Telekhatár
	Meglévő épület
	Meglévő híd/ felüljáró
	Kerület határ
	Vízfelület

DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

BFVT Kft.

M = 1: 10 000
Budapest 2022

1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátását a 20. számú, úgynevezett Pesti alap nyomászóna vezetékei biztosítják. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN > 300) ivóvízvezeték a következő helyeken érintik a tervezési területet:

- Weiss Manfréd úton: DN 800-as méretű, gömbgrafitos öntött vas és öntött vas anyagú főnyomóvezeték,
- Weiss Manfréd úton: részben a DN 800-as vezetékekkel párhuzamosan DN 300-as méretű, KPE anyagú főnyomóvezeték.

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig KPE, gömbgrafitos öntött vas, öntött vas és eternit. A terület tűzvíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik.

A tervezési terület délkeleti részén található a Dél-pesti ipari vízműgépház.

Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területen található olyan terület, amelyet nem fed le az ellátási körzet. Ennek oka valószínűleg az, hogy egyes területeken egyedileg kerültek kialakításra a tűzvíz ellátó rendszerek, illetve egyéb módon (nem az ivóvízhálózatról) történik a szükséges oltóvízigény biztosítása, illetve a meglévő funkciók jelenleg ezt nem igénylik.

A tervezési területet vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti.

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A szenny- és csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését a tervezési területen és térségében részben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű csatornahálózat és elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák, részben elválasztott rendszerű magáncsatornák biztosítják. Az elválasztott rendszerű szennyvíz magáncsatornák által összegyűjtött szennyvizek az FCSM Zrt. által üzemeltetett egyesített rendszerű csatornába kerülnek bevezetésre. Az elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák által összegyűjtött csapadékvízcsatornák befogadója a Duna, illetve a Ráckevei- (Soroksári)- Duna. Az összegyűjtött szennyvizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

A tervezési területet részben érinti a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep területe. Ezen ok miatt a tervezési területet több, a szennyvíztisztító telepre érkező nyomóvezeték érinti:

- a Ferencvárosi szivattyútelepről északi irányból érkező Ø140-es méretű és vasbeton anyagú nyomóvezetékpár,
- a Kelenföldi átemelőből, Duna alatti átvezetéssel érkező Ø140-es méretű, vasbeton anyagú nyomóvezetékpár.
- déli irányból érkező a budai oldal Ártér utcai átemelőből - Duna alatti átvezetéssel – a Rózsa utcai fogadóaknába, majd onnan a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre vezető nyomóvezetékpár.

A tervezési területen található a Weiss Manfréd út megnevezésű átemelő, amely Weiss Manfréd út - BKSZT bekötő útnál található és névleges kapacitása 90 l/s.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési terület egészét érinti. Ennek értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

Jelmagyarázat:

	Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)
	Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)
	Ipari víz vezeték
	Föld alatti / föld feletti tűzcsep
	Gépház

Alaptérképi elemek

	TSZT/FRSZ módosítás területi határa
	Telekhatár
	Meglévő épület
	Meglévő híd/ felüljáró
	Kerület határ
	Vízfelület

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

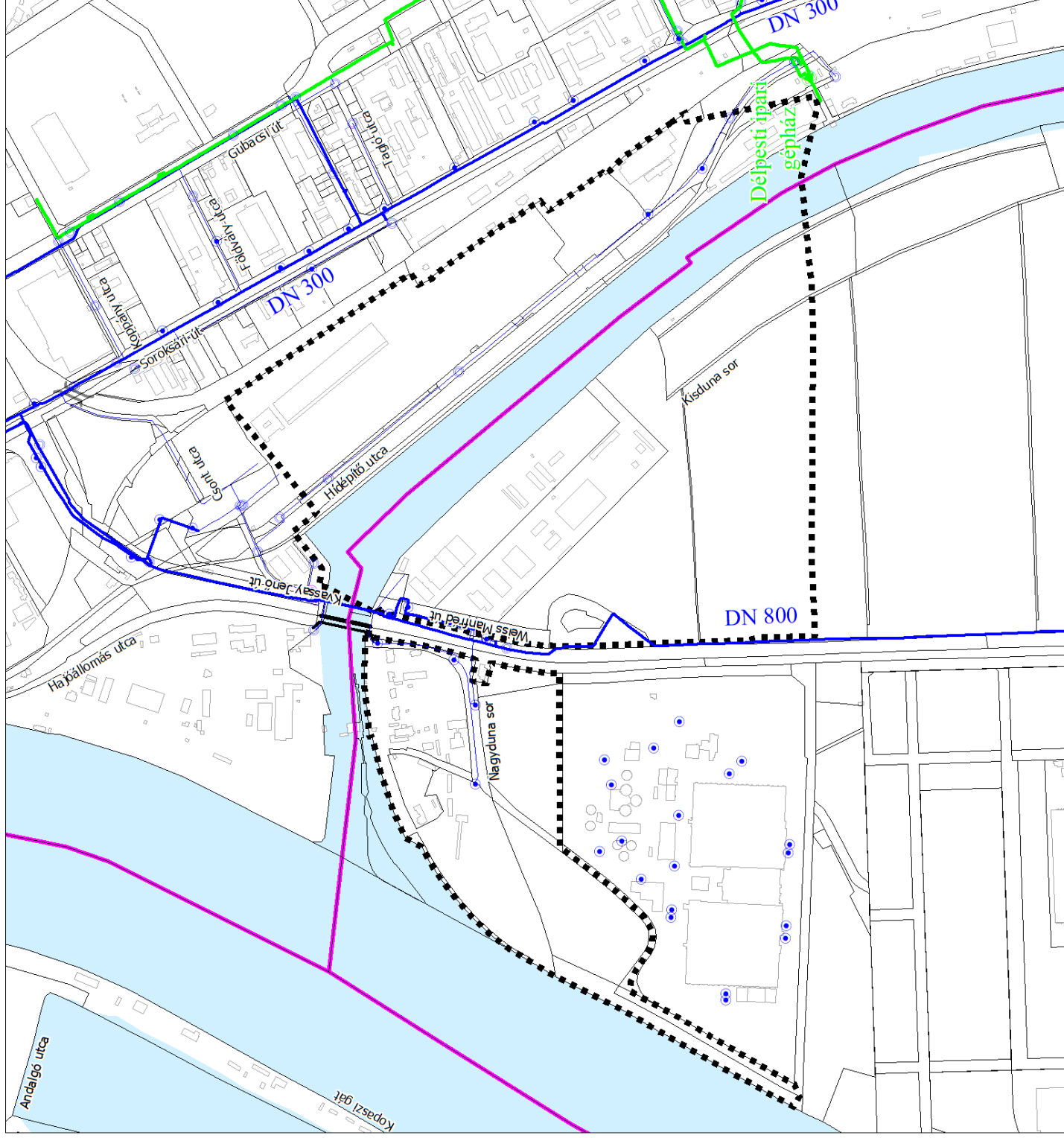
DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

Közművizsgálat

Vízellátás



M = 1: 10 000
Budapest 2022



Jelmagyarázat:

	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
	Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
	Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
	Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
	Szennyvíz nyomóvezeték
	Szennyvíztisztító Telep
	Átemelő

Alaptérképi elemek

	TSZT/FRSZ módosítás területi határa
	Telekhatár
	Meglévő épület
	Meglévő híd/ felüljáró
	Kerület határ
	Vízfelület

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

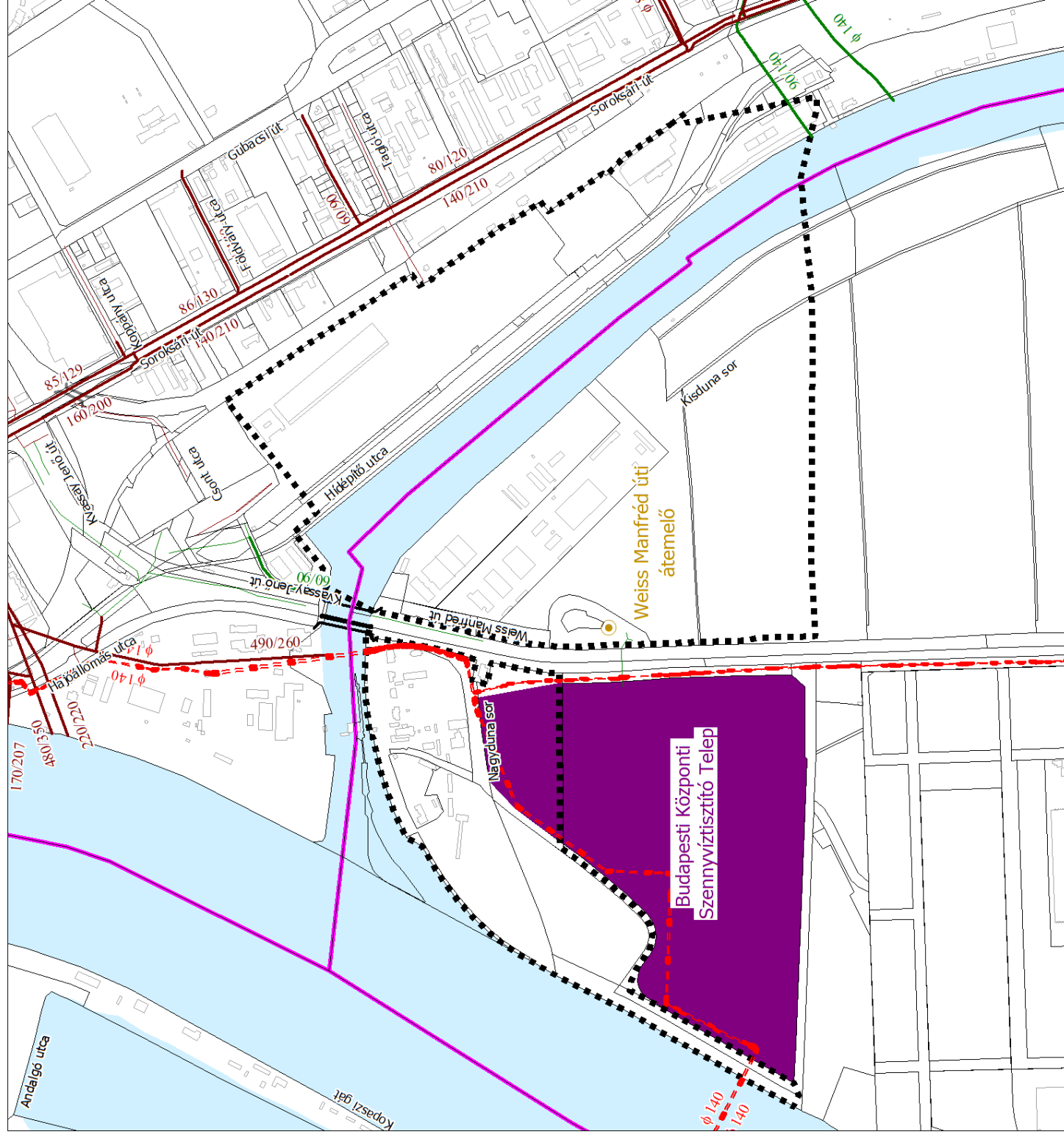
DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

Közművizsgálat



Csatornázás

M = 1: 10 000
Budapest 2022



Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület és térségének középvezetési ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. középvezetési hálózata biztosítja, amely 10 kV-os feszültség szinten, földkábelként üzemel. A hálózat táppontjai a IX. kerületben a Csarnoktér és a Laczkovich alállomások, a XXI. kerületben a Csepel Észak és Csepel alállomások. Az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek a vizsgálati terület 10/0,4 kV transzformátorainak energiaigényét teljes mértékben kielégítik.

Gázellátás

A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. nagyközépnomású hálózata biztosítja. A 6 bar nyomású elosztóhálózat gerince a Soroksári úton DN 500 mérettel létesült, amelynek a Csont utca – Kvassay Jenő út – Weiss Manfréd út nyomvonalon leágazása van Csepel északi szigetcsúcs ellátására. A Weiss Manfréd úton az elosztóhálózat DN 200 mérettel létesült.

A IX. kerületi tervezési terület térségének ellátásra kisnyomású (30 mBar) elosztóhálózat létesült, amelynek DN 315 méretű gerince a Soroksári út nyomvonalán üzemel.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít.

Távhőellátás

A távhőellátás a tervezési területen nem biztosított. A legközelebbi távhőközpont a Laczkovich utcától északra üzemel, hőbázisa a Kelenföldi erőmű. Tervezett a tervezési területet is érintő távhőhálózat kooperációs gerincfejlesztése, amellyel a szigetcsúcs távhőellátásba bekapcsolhatóvá válik.

A tervezési területtől délre, mintegy 2 km távolságban érhető el a csepeli távhőhálózat, ennek hőközpontjának a bázisa a Csepeli Erőmű, melyből kiinduló távhővezetékek biztosítják a Csepel belvárosi és a XX. kerületi távhőigények kielégítését.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik.

A csepeli területen a felhasználókat a Csepel EWSD Host távbeszélő központ szolgálja ki, a IX. kerületi szakasz a Páva u. 8. szám alatt üzemelő, István EWSD Host tápüzeme. A hálózat jellemzően kültéri elosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat földalatti kivitelű, alépítményben, valamint közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Weiss Manfréd úton jelen van a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. alépítményben elhelyezett optikai elosztóhálózata is. A H7 HÉV vonalán üzemel a Nokia Solutions and Networks TrafficOM Kft. hírközlő hálózata is, amely oszlopsoron vezetett légkábeles kialakítású.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a térségben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A tervezési területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfelelésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására elsősorban épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.

Jelmagyarázat:

- 10 kV-os földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor

Alaptérképi elemek

- TSZT/FRSZ módosítás területi határa
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Meglévő hid/ felüljáró
- Kerület határ
- Vízfelület

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

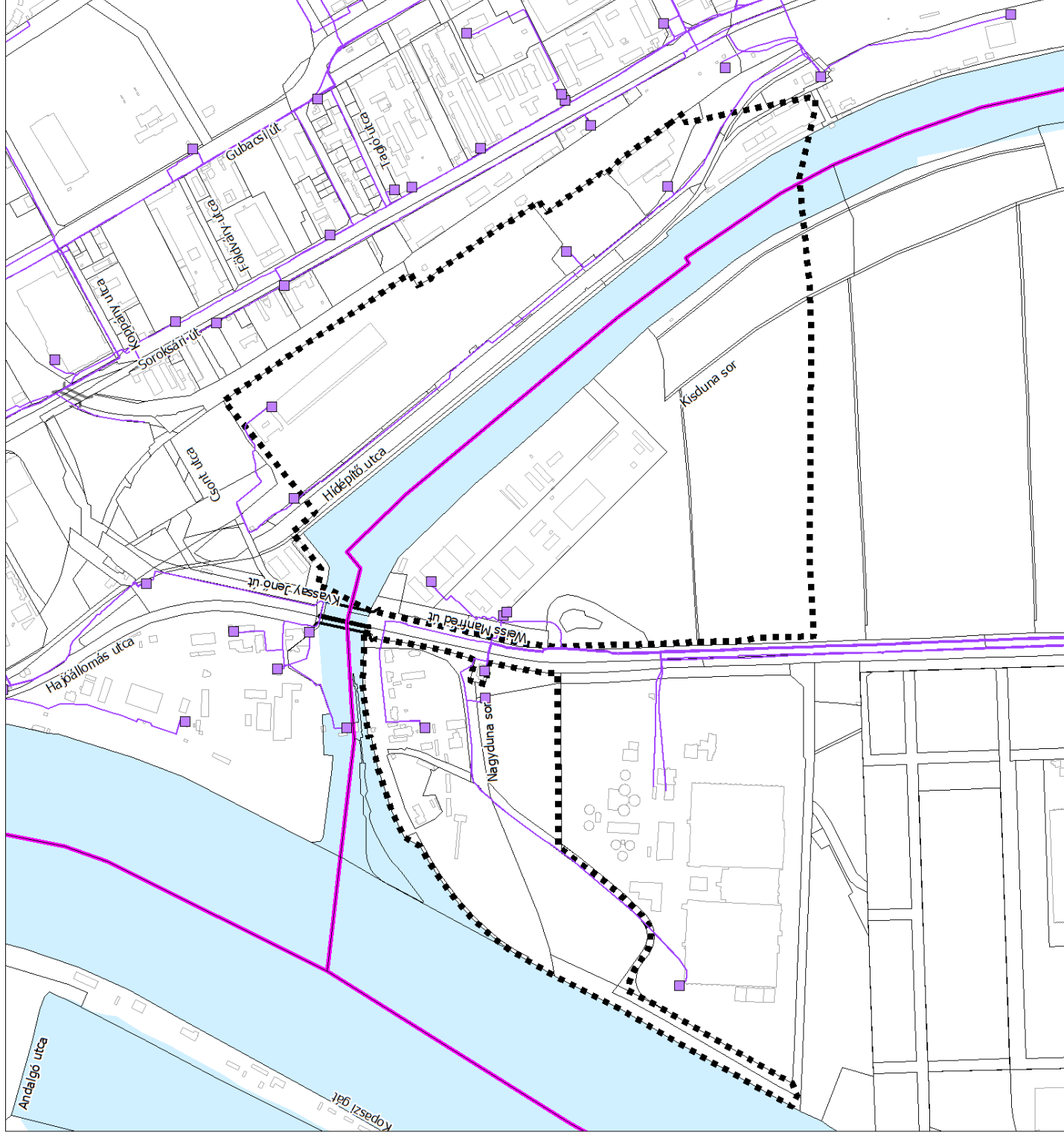
DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

Közművizsgálat

Villamosenergia-ellátás



M = 1: 10 000
Budapest 2022



Jelmagyarázat:

- Nagyközépnomású gázvezeték
- Gáznyomásszabályzó

Alaptérképi elemek

- TSZT/FRSZ módosítás területi határa
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Meglévő hid/ felüljáró
- Kerület határ
- Vízfelület

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

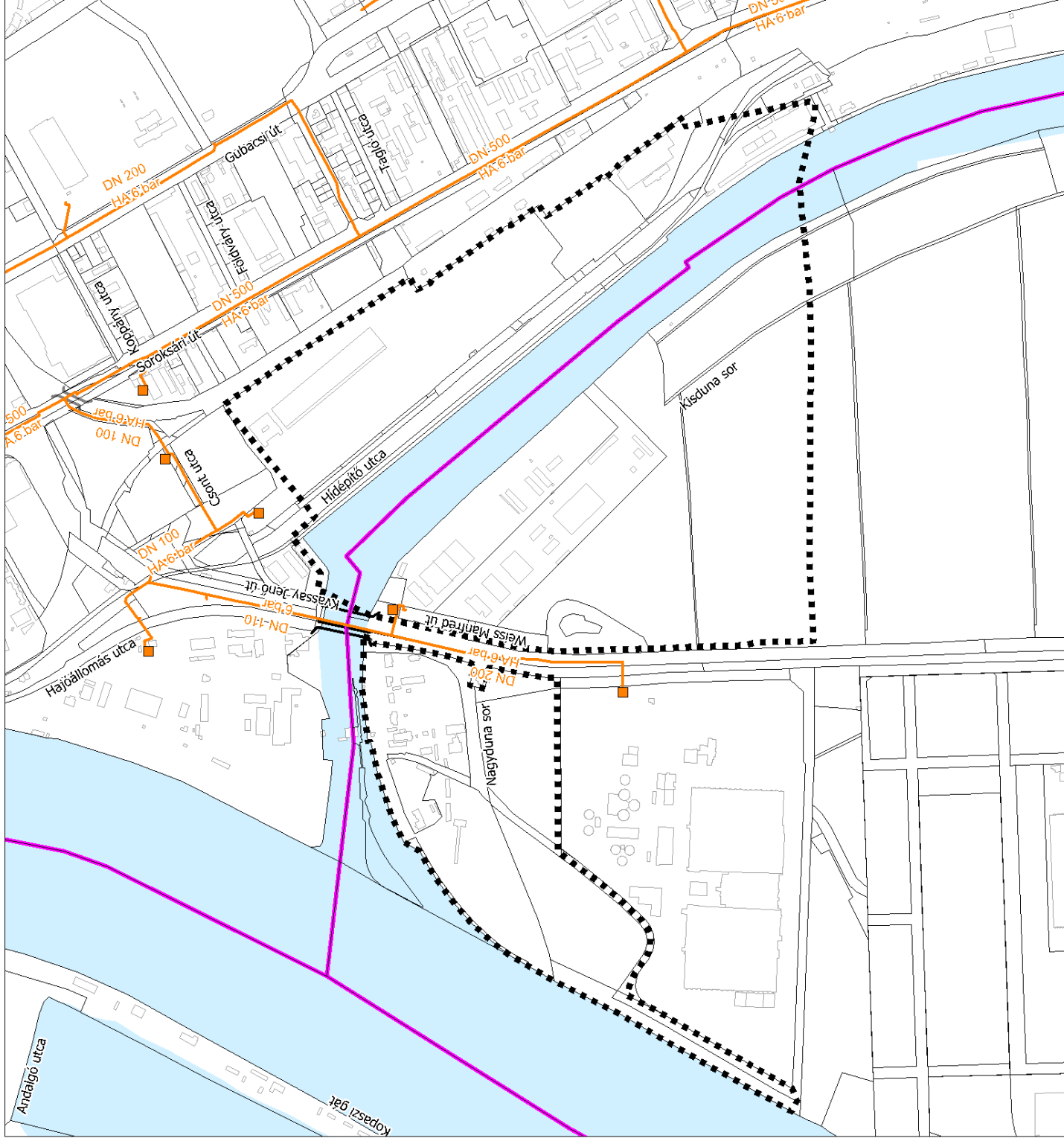
DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

Közművizsgálat

Gáz- és távhőellátás



M = 1: 10 000
Budapest 2022



Jelmagyarázat:

- Nagyközépnnyomású gázvezeték
- Gáznyomásszabályzó

Alaptérképi elemek

- TSZT/FRSZ módosítás területi határa
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Meglévő hid/ felüljáró
- Kerület határ
- Vízfelület

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

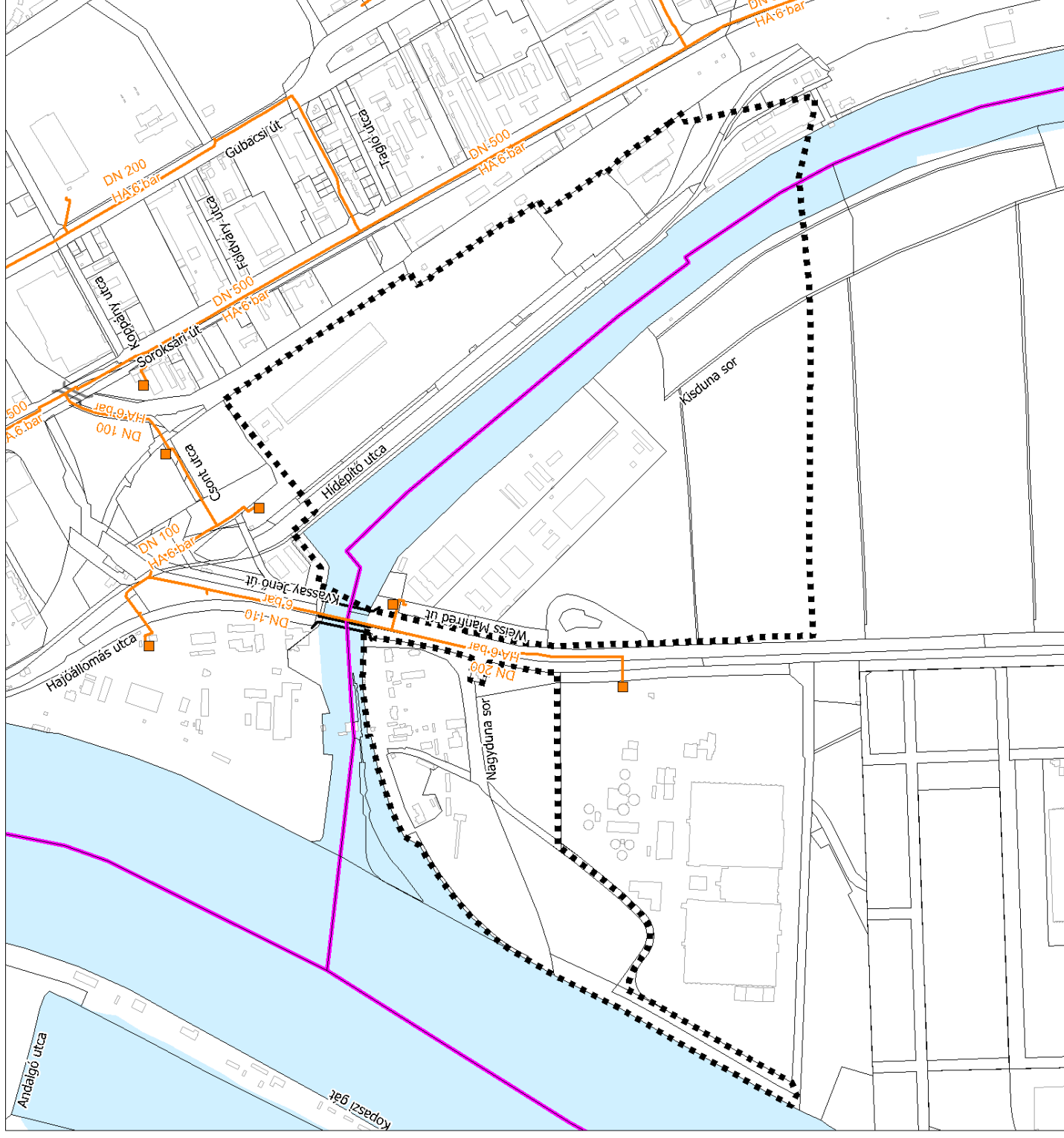
DÉLI VÁROSKAPU FEJLESZTÉSI PROGRAM

Közművizsgálat

Gáz- és távhőellátás



M = 1: 10 000
Budapest 2022



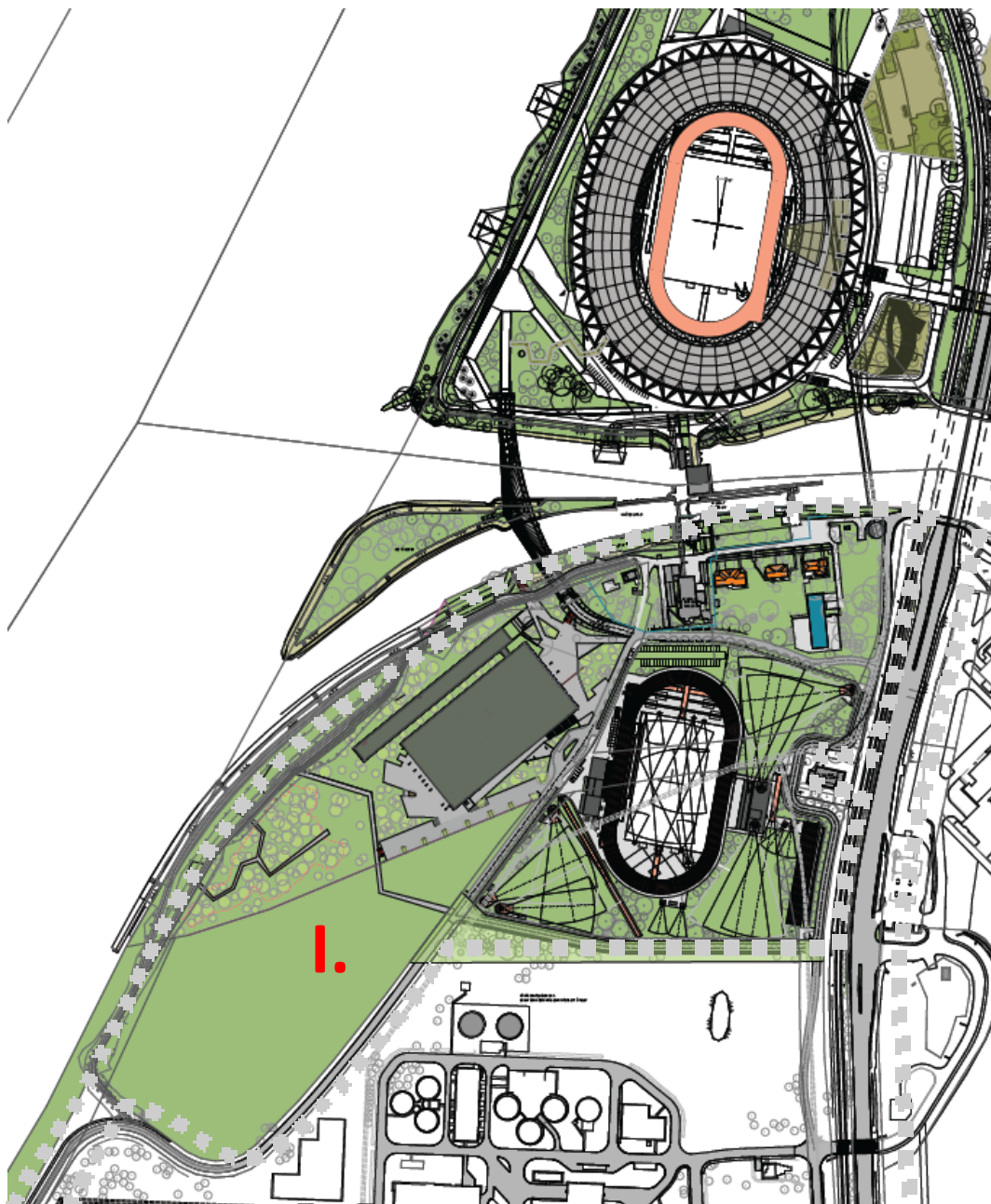
2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



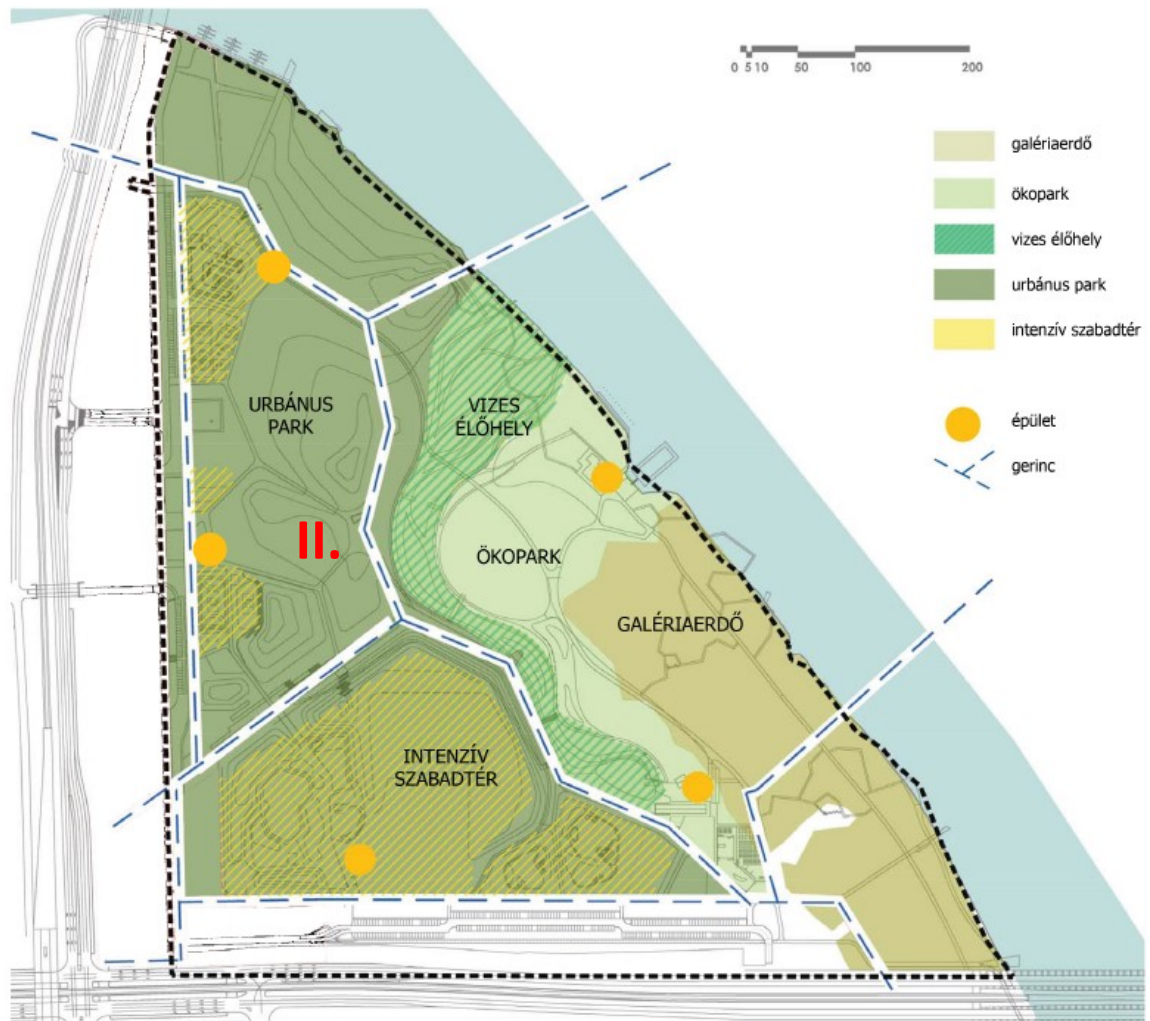
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Jelen terv célja Budapest XXI. kerület területén a Budapest Déli városkapu projekt Mesterterve alapján az 1. ütem megvalósításához Csepel-szigetcsúcs területén az edzőpályákhoz kapcsolódó fedett edzőcsarnok elhelyezésére szolgáló területek átsorolása Városi park (Zvp) területfelhasználási egységbe (I. tervezési terület), valamint a Galvani RSD híd-től északra a meglévő hidakon felül a helyi igényeket szolgáló tervezett Duna-híd (gyalogos, kerékpáros) jelölése (II. tervezési terület).



I. tervezési terület Beépítési terve forrás: Budapest Fejlesztési Központ



II. tervezési terület funkció sémája forrás: Budapest Fejlesztési Központ

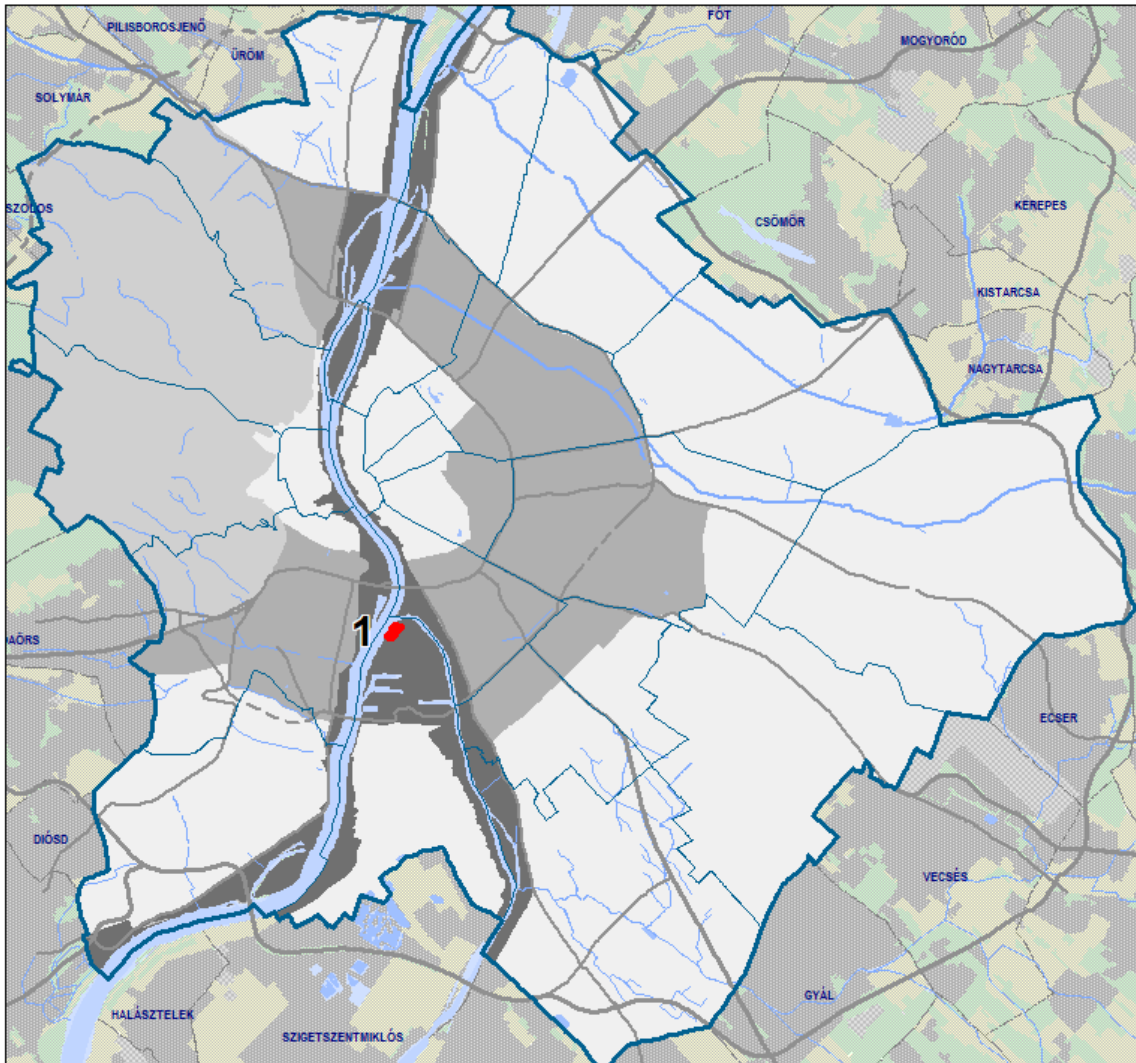
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG MÓDOSÍTÁSA

ZÖLDTERÜLET

Városi park (Zvp)

Ssz.	Kerület	hatályos TSZT	Terület (ha)	Indoklás
1	XXI.	K-Sp	5,1	A tervezett fejlesztést segítő egységes területfelhasználási egység, városi park (Zvp) terület kijelölése

Városi park területek



 Zvp

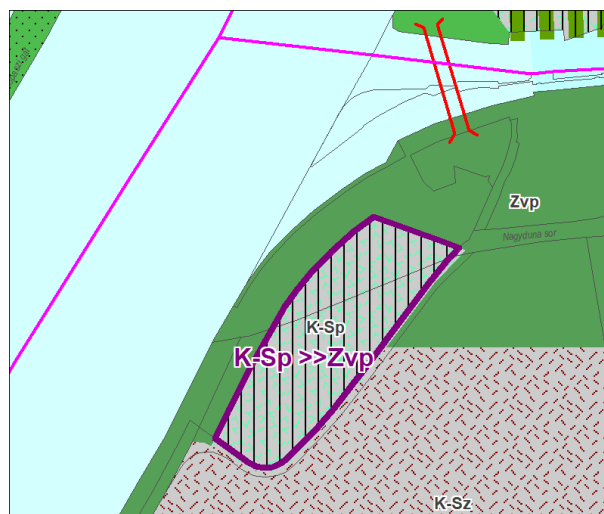
1 ha-nál nagyobb területek:

1. sorszámú terület — XXI. kerület

Csepel-sziget területén

Terület: 5,11 ha

A Magyar Atlétikai Szövetség sportlétesítményeinek egy egységként való kezelése célszerű. Az edzőpályák Városi park (Zvp) területfelhasználási egység területén tervezettek, ezért javasolt az edzőpályákhoz kapcsolódó fedett edzőcsarnok elhelyezésére szolgáló területek átsorolása Zvp területfelhasználási egységbe.

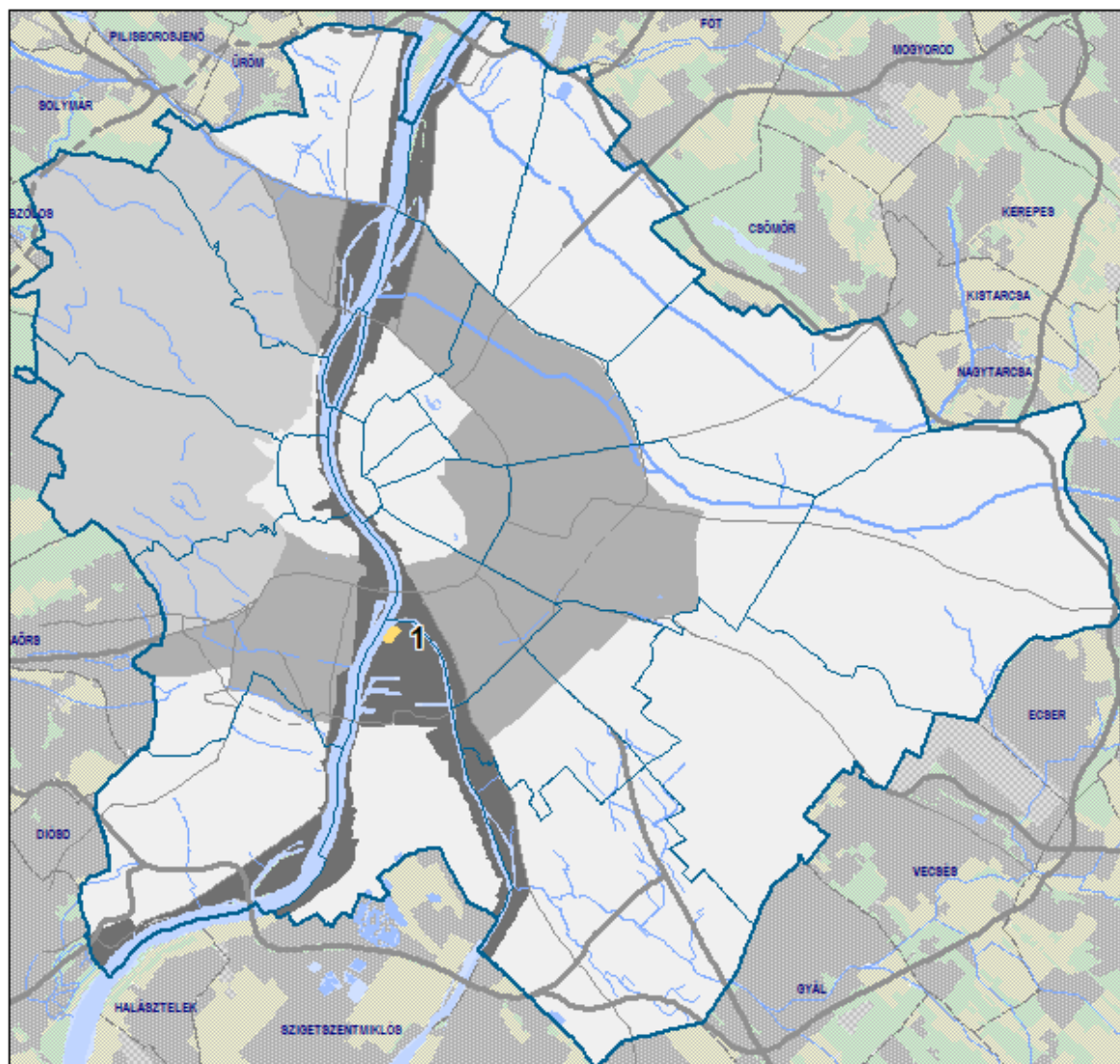


EGYÉB SZERKEZETI ELEM MÓDOSÍTÁSA

Jelentős változással érintett terület

Ssz.	Kerület	Terület (ha)	Indoklás
1	XXI.	5,12	Beépítésre nem szánt Zvp területfelhasználási egységbe került átsorolásra a terület

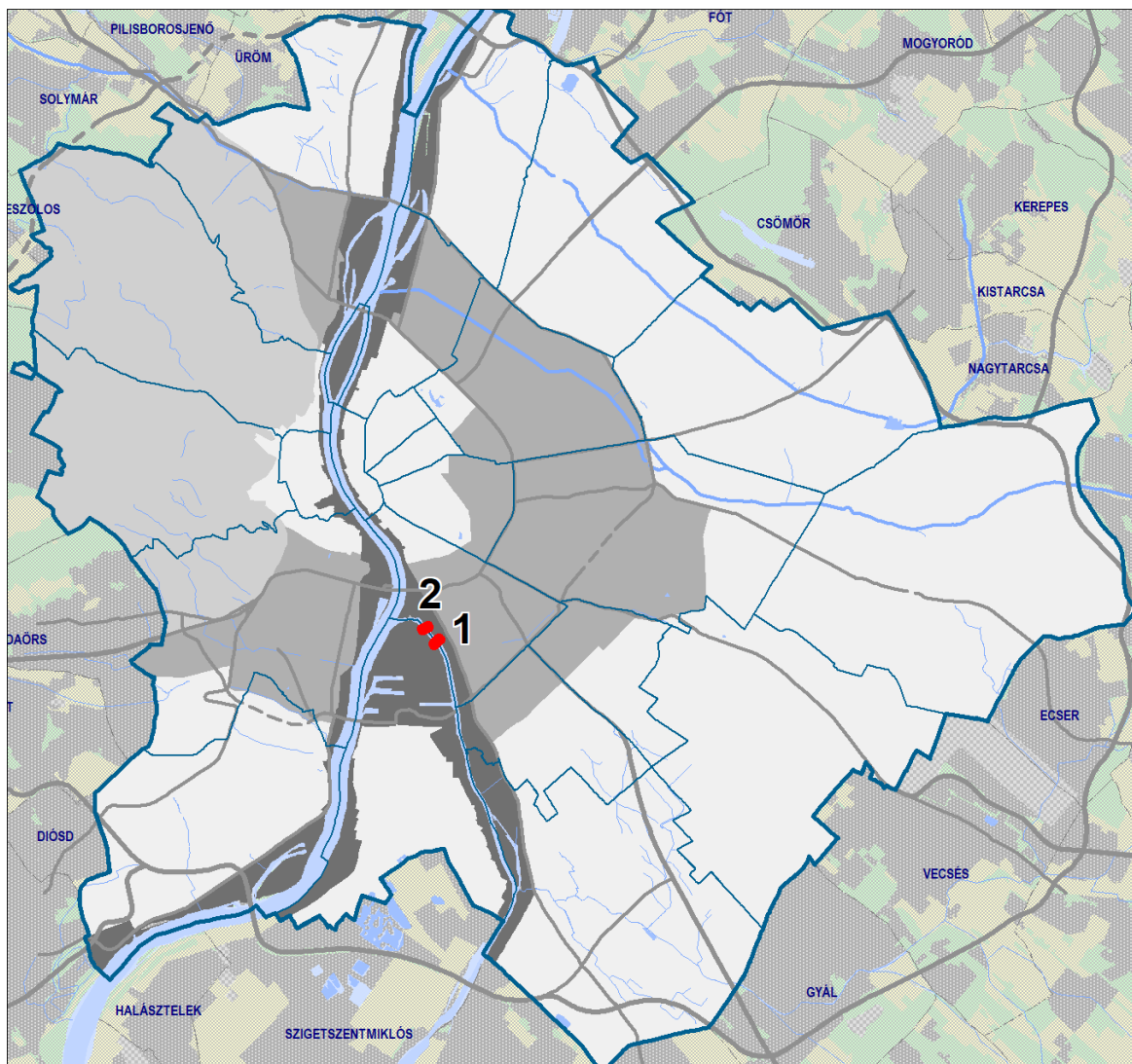
Jelentős változással érintett terület



Törölt jelentős változással érintett terület

Tervezett Duna-híd

Ssz.	Kerület	Terület (ha)	Indoklás
1	XXI.	-	Hatályos TSZT-ben feltüntetett híd tengelyvonala a Mestertervben pontosításra került, ezért korrekciója javasolt
2	XXI.	-	A Mesterterv szerinti új gyalogos- kerékpáros híd feltüntetése

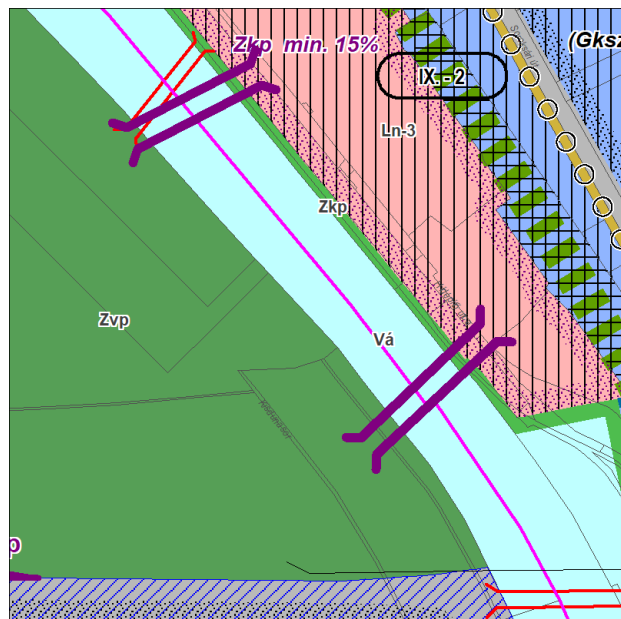
Tervezett Duna-híd

1-2. sorszámú híd – XXI. kerület

Csepel-sziget területén

A parkot kiszolgáló infrastrukturális beruházás megvalósítása érdekében a Ráckevei-Soroksári Dunaág felett egy új gyalogos-kerékpáros híd tervezett.

A tervezett híd nyomvonala nem szerepel a hatályos TSZT és FRSZ tervlapjain, ezért a tervlapok tárgyi nyomvonallal történő kiegészítése szükséges a híd létesítéséhez.

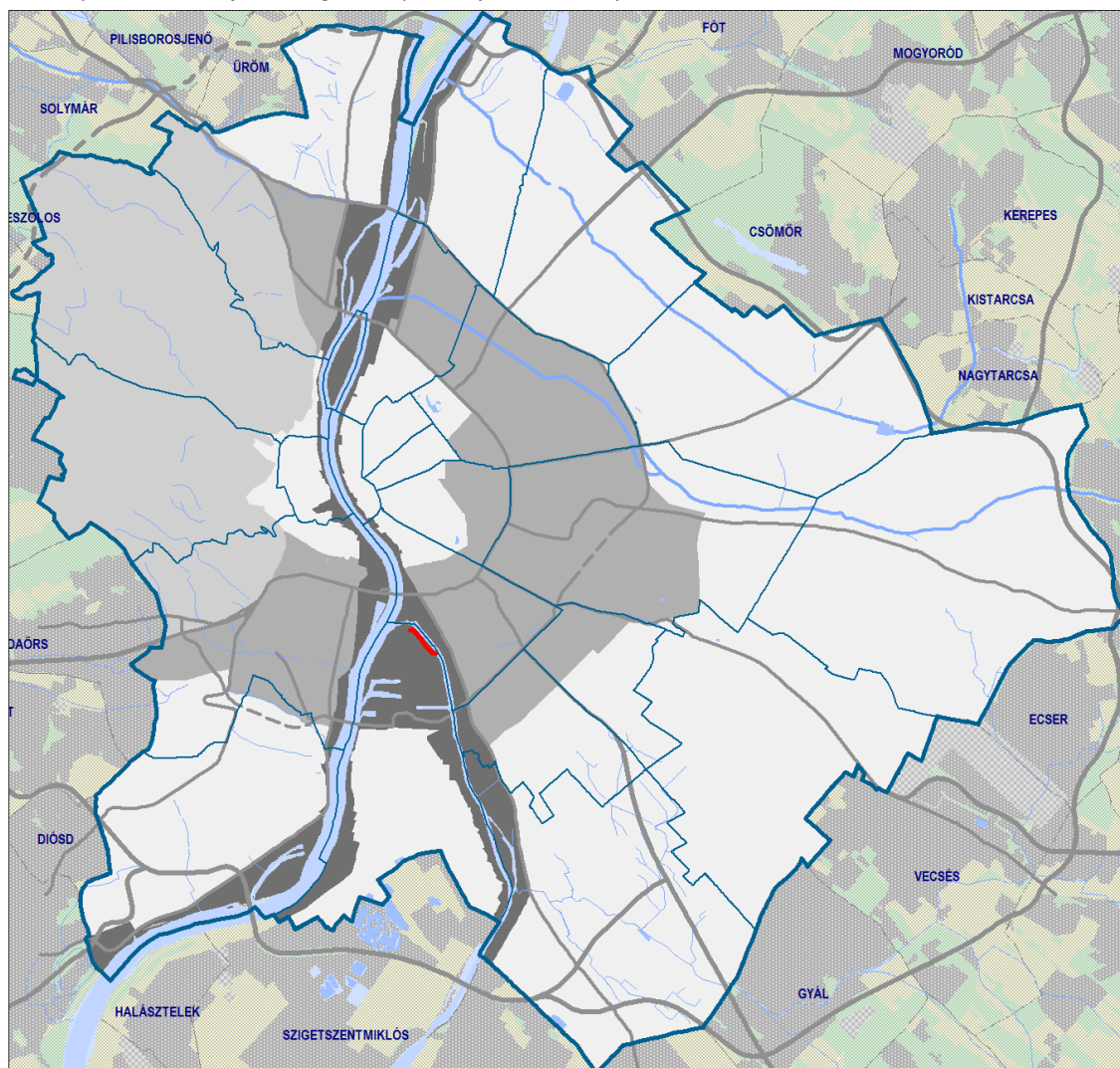


A tervezett új hídtól északra, a hatályos településrendezési eszközök már tartalmaznak egy tervezett Duna-híd elemet (piros színnel jelölt), de a nevezett híd nyomvonala a Mesterterv keretében pontosításra került, ezért annak ellenére, hogy az FRSZ-ben megfogalmazott rugalmassági szabályok alapján nevezett helyen a híd létesítésének nem lenne akadálya, korrekcióra javasolt a már korábban feltüntetett tervezett Duna-híd nyomvonala is, mivel a tervlapok módosítása az új tervezett híd miatt mindenképp szükséges.

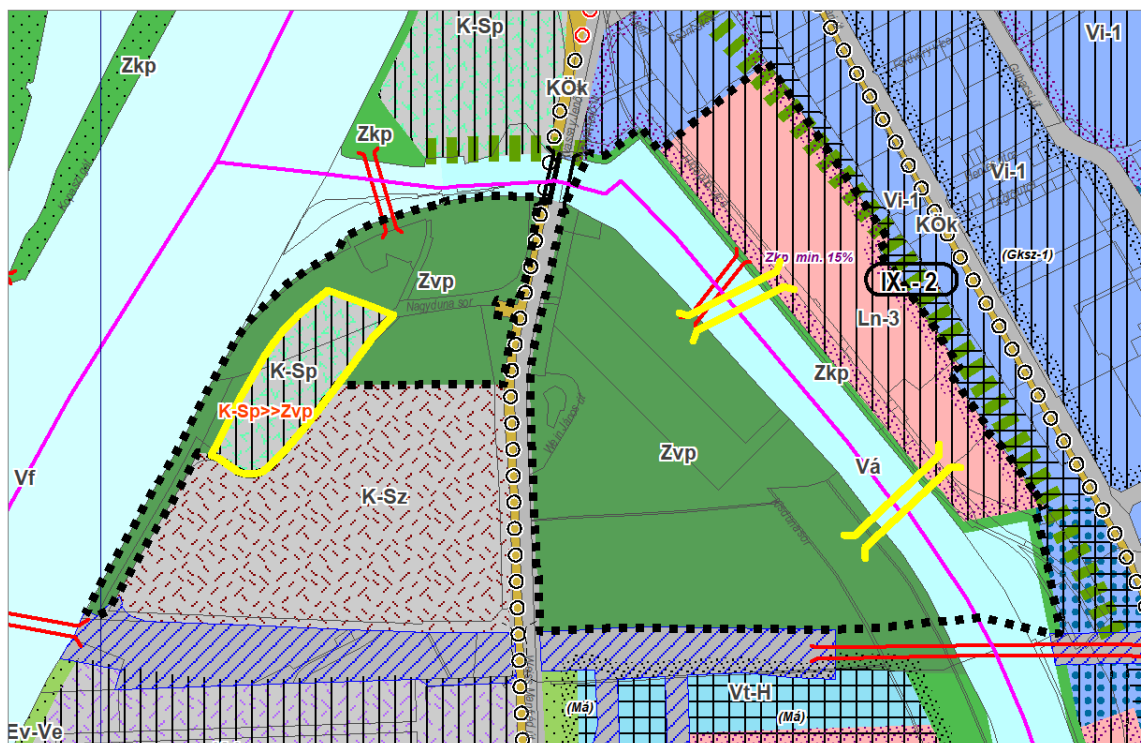
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

Ssz.	Kerület	Terület (ha)	Indoklás
1	XXI.	-	A kerékpárút a nyomvonala Mesterterv szinten meghatározásra került, pontosítani szükséges

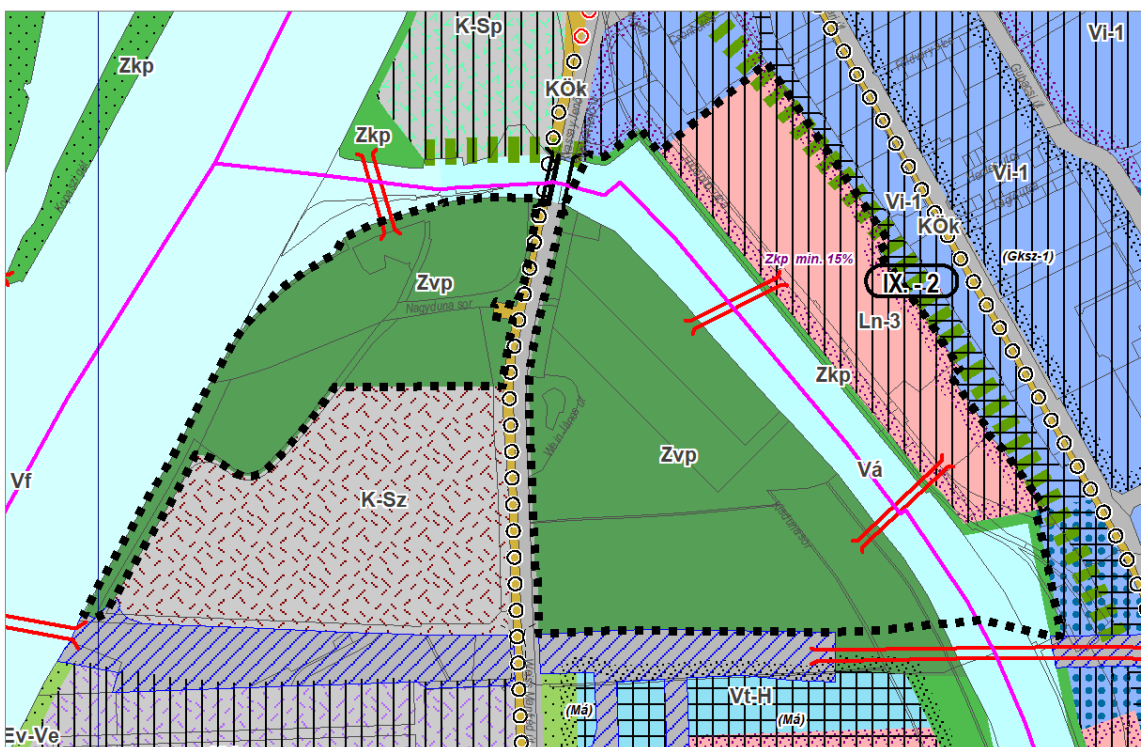
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala



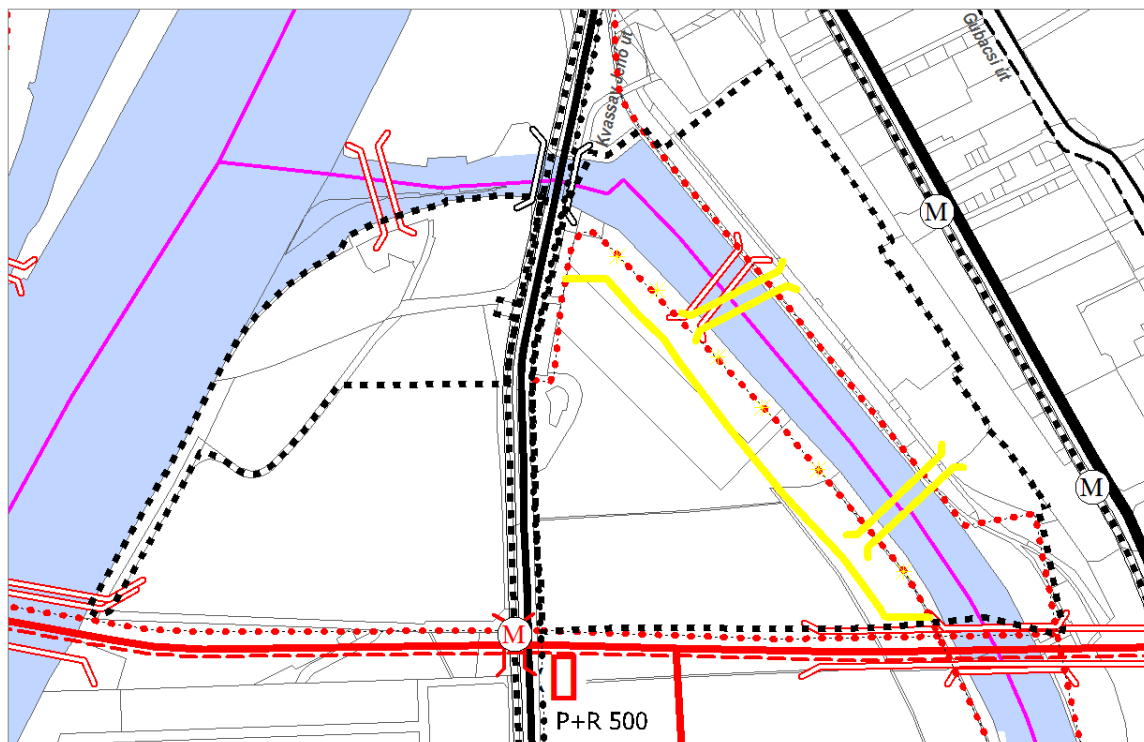
A tervezett gyalogoshíd és az új városi park mesterterv szerinti megvalósíthatósága érdekében az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervét, valamint az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát is szükséges módosítani az alábbiak szerint.



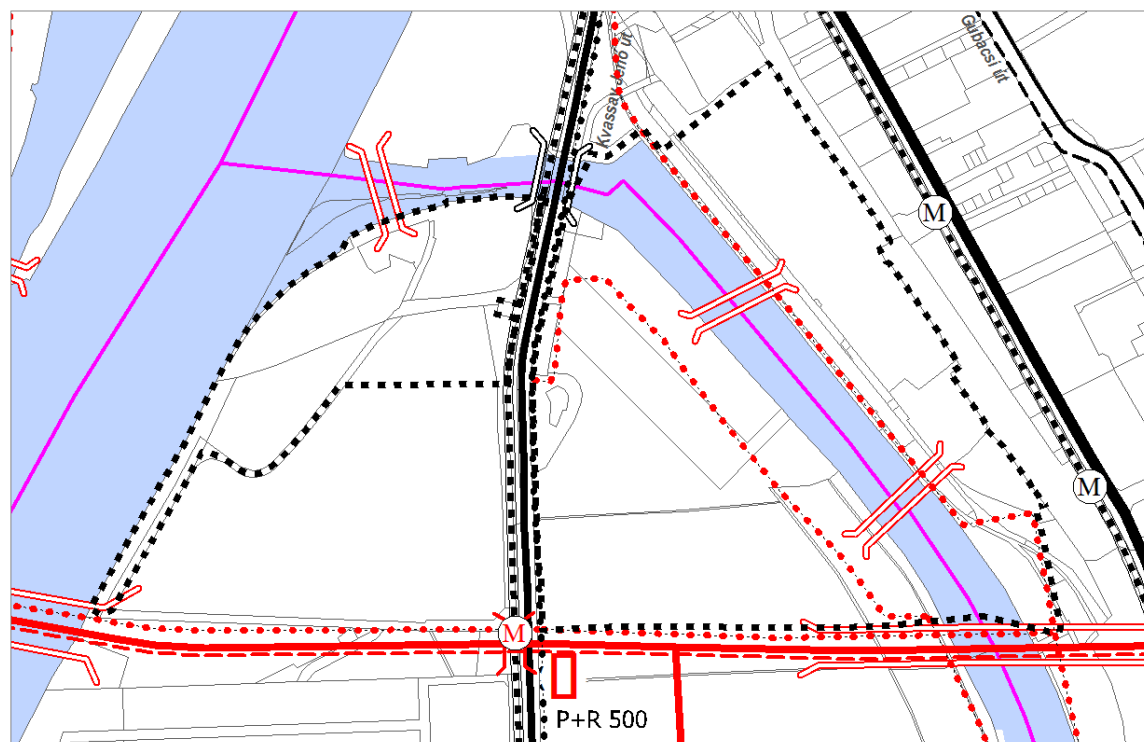
Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000



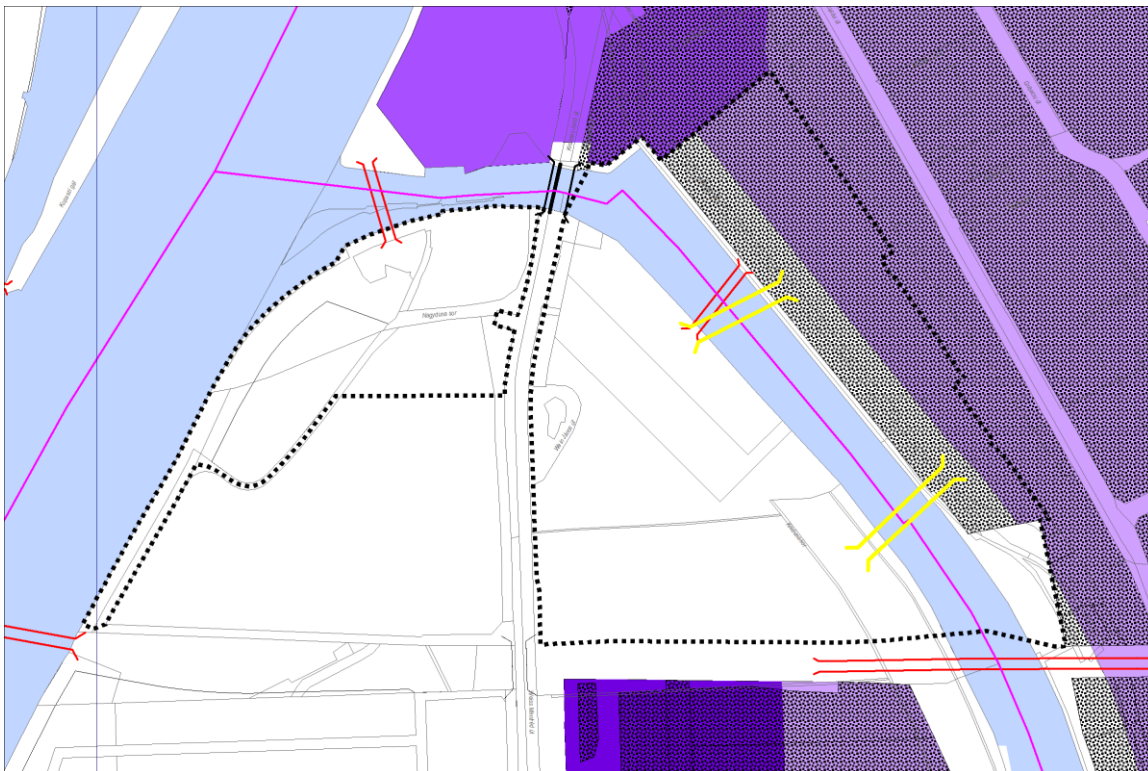
Javaslat szerint módosított TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete M=1:10.000



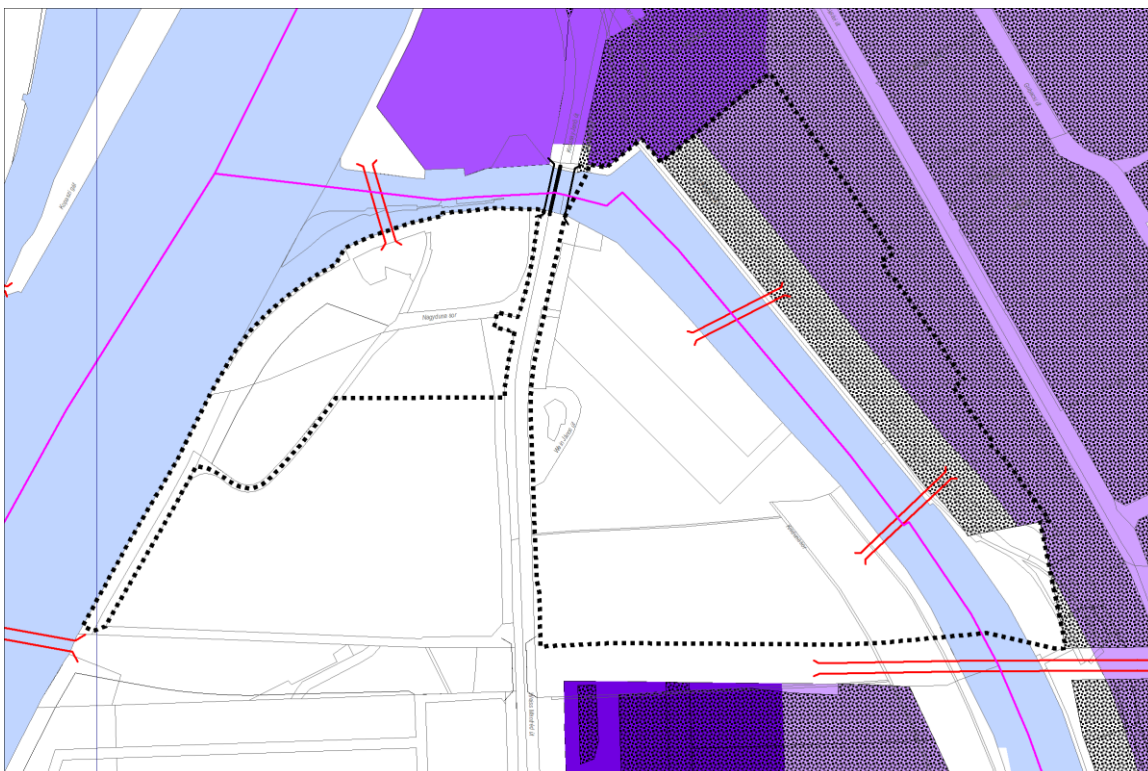
Hatályos TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000



Javaslat szerint módosított TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapjának részlete M=1:10.000



*Hatályos TSZT 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása .
tervlapjának részlete (TSZT) **M=1:10.000***

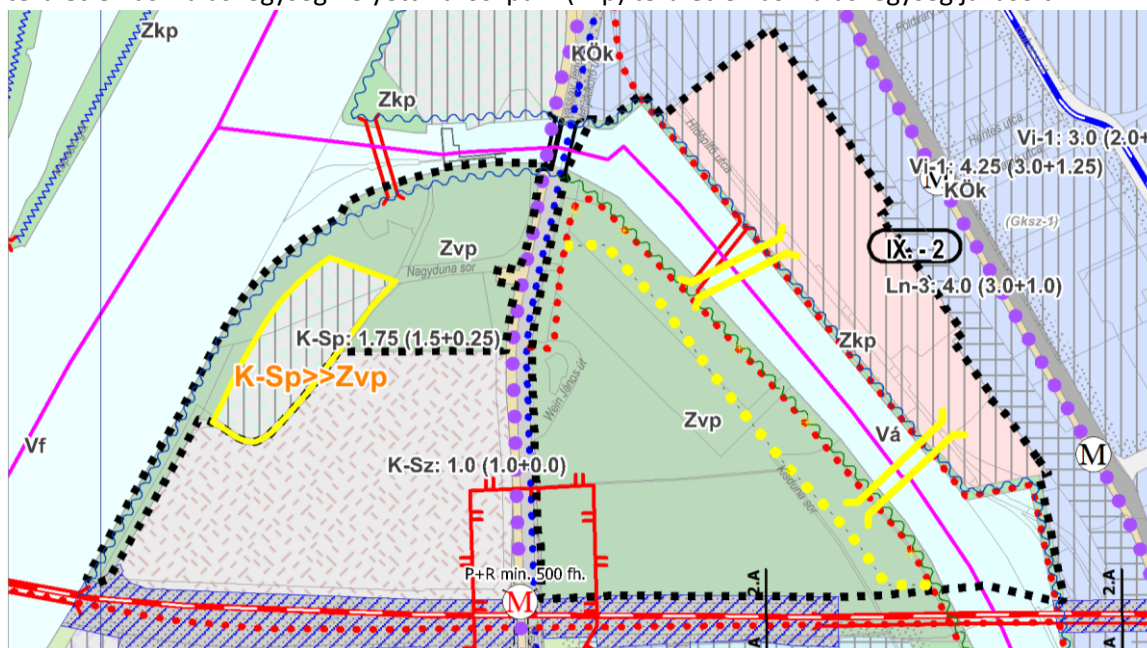


*Javaslat szerint módosított TSZT 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi
lehatárolása tervlapjának részlete (TSZT) **M=1:10.000***

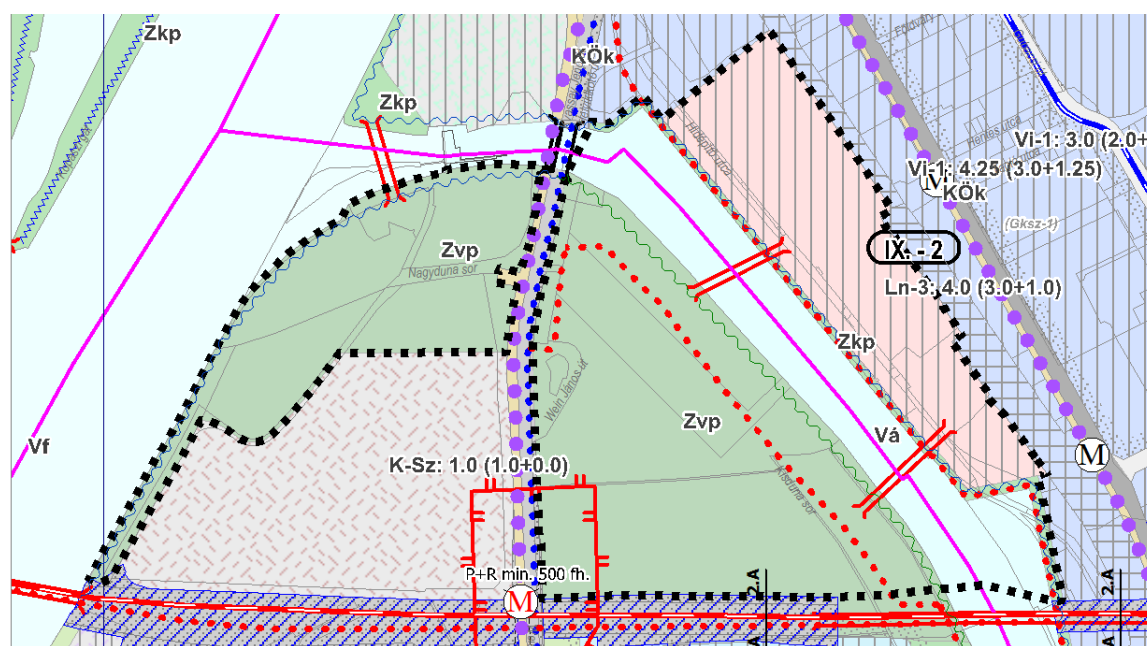
2.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A javasolt TSZT módosításával párhuzamosan az FRSZ módosítása is szükségszerű. A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A jóváhagyandó elemek közé tartozó Duna-híd műtárgy jelének a feltüntetése szükséges az FRSZ 1. mellékletének 65-413 számú szelvényének tervlapján, valamint a TSZT-vel összhangban a K-Sp területfelhasználási egység helyett Városi park (Zvp) területfelhasználási egység javasolt.



Hatályos FRSZ 1. melléklete M=1:10.000

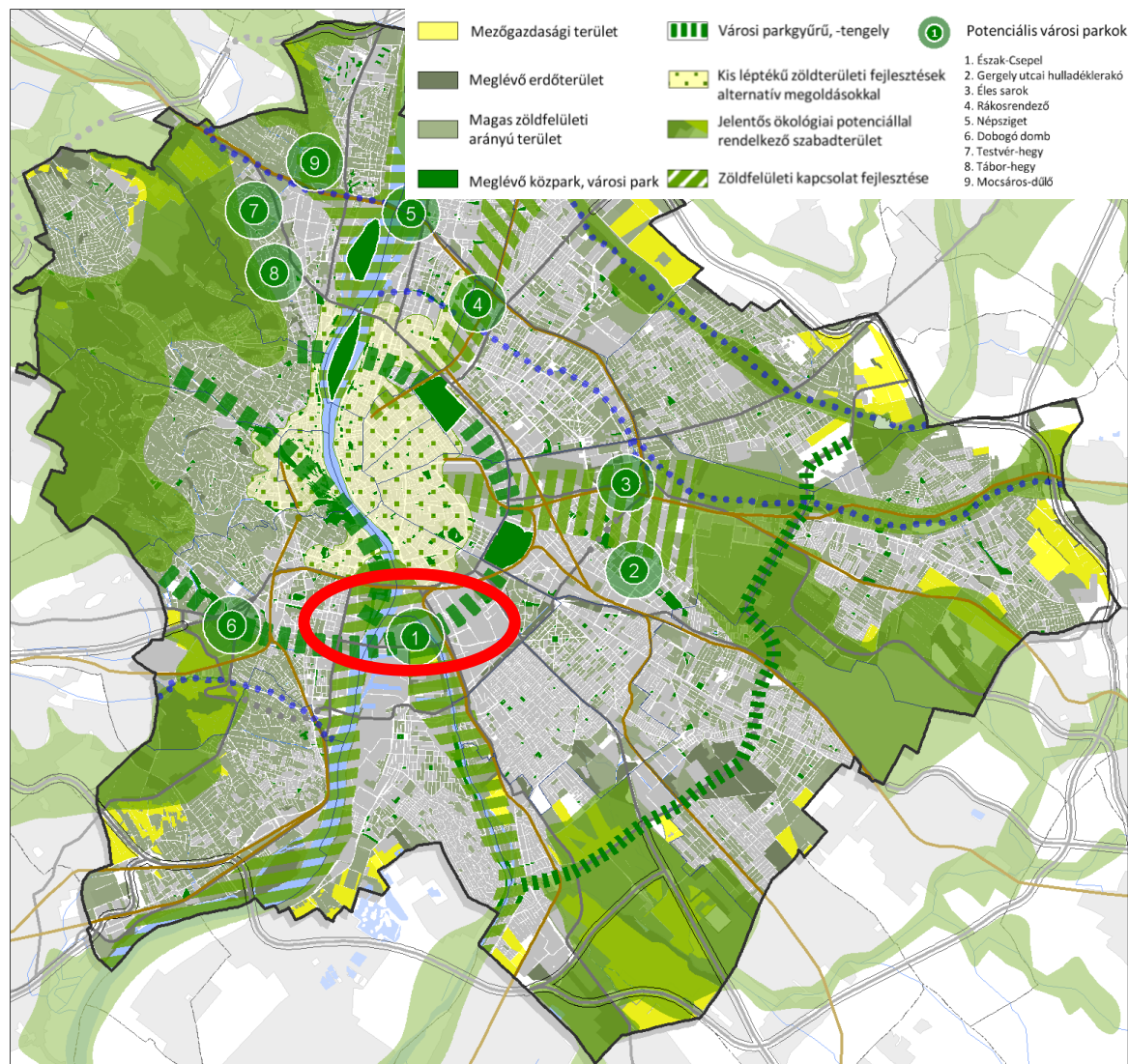


Javaslat szerint módosított FRSZ 1. melléklete M=1:10.000

2.3. ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK ÉS KÖRNYEZETI HATÁSOK

2.3.1. ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezési terület jelentős zöldfelület-fejlesztési potenciált rejt magában: a Csepel-sziget északkeleti, jelenleg használaton kívüli, illetve alulhasznosított, de településszerkezeti tervi szinten korábban már kijelölt zöldterületek rendezésével, rekreációs funkciókkal való gazdagításával példaértékű új városi nagypark létrehozására adódik lehetőség. Az alábbi ábra a módosítással érintett terület elhelyezkedését mutatja a főváros zöldfelületi rendszerében. Az ábrán látszik a Hungária-gyűrű mentén elhelyezkedő városi parkrendszer láncolata és a terület kulcspozíciója.



A TSZT/FRSZ módosítás területének elhelyezkedése a főváros zöldfelületi rendszerében
(Forrás: Budapest 2030)

A tervezett városi park olyan egyedi zöldterület lehet, amely alkalmas városi szintű rendezvények befogadására, rekreációs és sportolási lehetőséget nyújt minden korcsoport és réteg számára, valamint mind műszaki, mind pénzügyi szempontból fenntartható. Az s73 Tájépítész Tervező Iroda által készített koncepcióterv szerint a magas zöldfelületi arányú parkban egymáshoz jól illeszkedő, környezeti adottságokat figyelembe vevő funkciócsoportok kerülnek elhelyezésre változatos kínálattal, melyeket a környező területekkel, illetve városrészekkel is kapcsolatot biztosító, a parkot feltáró gyalogos, kerékpáros úthálózat köt össze. A park délkeleti részén található galériaerdő védelme is kulcsfontosságú a terület rendezése során, ezért ez a rész sétautakkal kevésbé feltárt és az úthálózat pallósoros

kialakítású, a tervezett elemek a meglévő növényállományt és természeti értékek figyelembevételével kerülnek elhelyezésre, biztosítva azok megőrzését.



Észak-Csepel park koncepciótervének madártávlati képe (Forrás: s73 Tájépítész Tervező Iroda)

A Weiss Manfréd úttól nyugatra kerülnek elhelyezésre a Magyar Atlétikai Szövetség edzőpályái és ehhez kapcsolódóan egy fedett pályás atlétikai csarnok, a korábbi tervekhez hasonlóan. A TSZT-ben itt kijelölt zöldterület kiterjesztése tervezett az egykori szennyvíziszap lerakó jelenleg nagyterjedésű sportolási területbe sorolt területére. Ez mintegy 5 ha nagyságú zöldterület növekményt jelent, amely nagyobb volumenű zöldfelület kialakítására ad lehetőséget.

2.3.2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési területen javasolt területfelhasználási egység módosítás és tervezett infrastruktúra elem (gyalogos híd) hatására várhatóan nem növekszik a környezeti terhelés. A tervezett zöldterületbe való átsorolás következtében a kötelezően kialakítandó biológiailag aktív felületek aránya növekszik a jelenlegi beépítésre szánt területhez képest. Az városi park megközelítését szolgáló új gyalogos híd a természeti és zöldfelületi értékek maximális figyelembevételével kerül elhelyezésre, biztosítva a meglévő faállomány megmaradását.

A területen több kármentesítéssel érintett telek található. A Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján az érintett terület korábbi lehatárolása pontosításra került, így a 210001 hrsz.-ú telek északi része felszabadult a kármentesítési kötelezettség alól, amelyet a hatályos TSZT is tartalmaz. A kármentesítési feladatok megkezdésének elhúzódása miatt az egykori szennyvíziszap lerakó területén úgy kerül elhelyezésre a tervezett edzőcsarnok, hogy az nem érinti a kármentesítésre szoruló területrészt. Ugyanakkor az itt található feltöltött terület miatt az építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű.

A Ráckevei (Soroksári)–Duna-ág revitalizációs projektje kiemelt beruházássá vált, amelynek célja a vízminőség javítása. A projekt magába foglalja többek között az iszapkotrást és a folyómeder-rendezést, továbbá megszüntetnék a dél-pesti szennyvíztisztítónak a Ráckevei-Dunát érintő szennyvízterhelését is. A tervezési területet érintő további elem az észak-csepeli városi park területére tervezett wetland is. A vizes élőhely kialakítása ökológiai, természeti szempontból előremutató és szerepet játszik a környező területek csapadékvizeinek összegyűjtésében is.

A térség levegőminősége szempontjából a tervezett változások kedvező hatásúak: a nagyarányú zöldfelületi fejlesztés intenzív növénytelepítést is magában foglal, amely a levegő tisztításában, a légszennyező anyagok megkötésében kiemelkedő jelentőségű. Zajviszonyok tekintetében sem következik be kedvezőtlen irányú változás a tervezett módosítások hatására. A jelenleg magas terhelésű út- és vasútvonalak zajhatását a területen kialakításra kerülő létesítmények tervezés során szükséges figyelembe venni.

2.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közüthálózat

A TSZT-FRSZ tárgyi módosítása a közúti főhálózatot nem befolyásolja, mivel az I. és II. tervezési területet sem jelenleg, sem a hatályos tervek alapján, sem a tárgyi módosítás szerinti elképzelések alapján nem érinti a főúthálózatba vagy a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthálózatba tartozó elem.

Csepel-sziget északi részének a közúti kapcsolatát a Weiss Manfréd út meglévő külön szintű csomópontja biztosítja továbbra is, kiszolgálva az üzemelő szennyvíztisztító telepet, a tervezett városi parkot, valamint majd a városi parkba kerülő sportlétesítményeket is. A csomópont területe a parkfejlesztés részeként városiasabb kialakítást kap jövőben.

Közösségi közlekedési hálózat

A településszerkezeti terv tárgyi módosítása a fővárosi szintű közösségi közlekedést nem befolyásolja, mivel az I. és II. tervezési területet sem jelenleg, sem a hatályos tervek alapján, sem a tárgyi módosítás szerinti elképzelések alapján nem érinti a közösségi közlekedés egyik hálózata sem közvetlenül.

A Csepel-sziget északi részén kialakuló városi park kiszolgálását elsősorban a H7 HÉV tervezett Galvani hídi megállója biztosítja majd. A HÉV vonal Kálvin térig tervezett bevezetése jelentősen javítja majd a városi park elérésének fővárosi szintű közösségi közlekedési kapcsolatrendszerét.

A II. tervezési terület ferencvárosi területén hosszabb távon várhatóan megvalósuló nagyvárosias beépítés részeként elképzelhető a pesti Duna-part villamosközlekedésének déli irányú meghosszabbítása, ez azonban nem képezi részét tárgyi TSZT-FRSZ módosításnak.

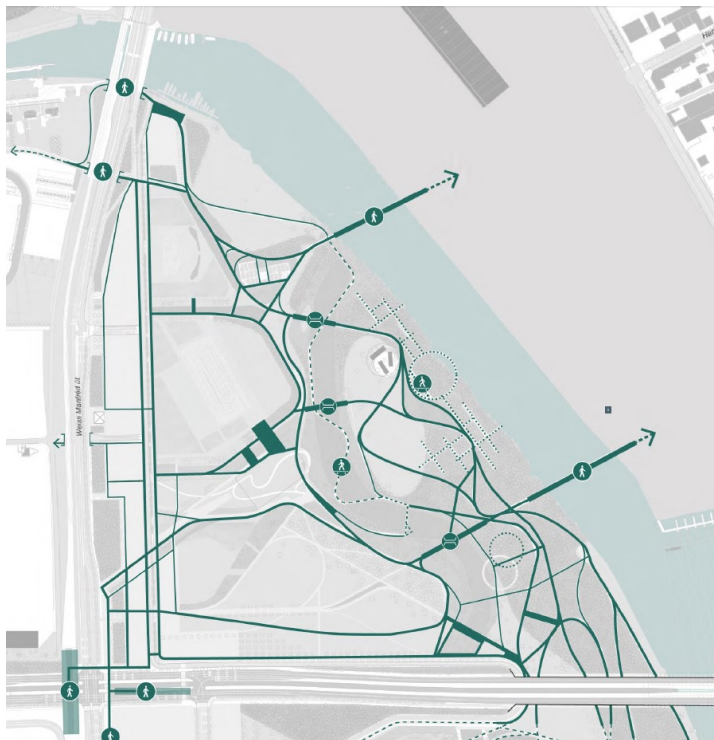
Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A II. tervezési ferencvárosi oldalán tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal (EuroVelo 6 nyomvonala) a helyi építési szabályzatok készítése során rugalmasan tovább tervezhető (az FRSZ erre vonatkozó előírásai alapján).

A II. tervezési terület csepeli oldalán tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal – az elkészült parkfejlesztési terv alapján – kis mértékben pontosításra kerül a mellékelt térképnek megfelelően, de továbbra is a városi parkban marad a Ráckeve – Soroksári – Duna-ág közelében.



A II. tervezési terület csepeli oldalán tervezett városi park részben egész Budapest rekreációs igényeit szolgálja, részben a tervezési terület ferencvárosi oldalán egyszer megvalósuló nagyvárosias beépítéssel működik majd szorosan együtt.



A ferencvárosi oldal tervezett beépítésének és a csepeli oldal városi parkjának együttműködéséhez a TSZT-FRSZ a meglévő Kvassay híd és a tervezett kis Galvani híd között egy helyi jelentőségű Duna-hidat jelöl a Ráckeve – Soroksári – Duna-ágon. Tárgyi módosítás nyomán – az elkészült parkfejlesztési terv alapján – egy újabb helyi jelentőségű Duna-híd jelenik meg a Ráckeve – Soroksári – Duna-ágon, amely az együttműködés színvonalát nagy mértékben erősíti.

(A helyi jelentőségű Duna-hidak jellemzően gyalogos és kerékpáros forgalomra szolgálnak, de elvileg elképzelhető kismértékű rajtuk helyi gépjármű közlekedés is.)

A Ráckeve – Soroksári – Duna-ágon megjelenő új Duna-híd a várható gyalogos-kerékpáros forgalmi igényeket nem növeli, hanem területileg jobban elosztja mind a ferencvárosi oldalon, mind a csepeli oldalon.

A TSZT-FRSZ a Kvassay híd és a Nagy-Duna között is jelöl egy helyi jelentőségű Duna-hidat, amely a Ferencvárosban épülő atlétikai stadion és a Csepelen tervezett városi parkba kerülő edző pályák közötti közvetlen gyalogos-kerékpáros kapcsolat megteremtését hivatott megteremteni, ezt az I. tervezési területet érintő műtárgyat a tárgyi TSZT-FRSZ módosítás nem érinti.

Parkolás

A tervezett városi park részeként, annak déli peremén várhatóan 250-300 felszíni parkoló is kialakításra kerül a fővárosi látogatóforgalom számára. A parkoló terület burkolt felülete felhasználható a városi parkban megtartásra kerülő rendezvények kapcsán jelentkező logisztikai feladatok lebonyolítására is.

Észak-Csepel területén az I. és a II. tervezési terület között felszínen elhelyezkedő gyorsvasúti nyomvonalnak tervezett Galvani hídi megállójához egy minimálisan 500 férőhely befogadóképességű tervezett P+R parkoló kapcsolódik, amely a II. tervezési terület déli részét is érinti. A tervezett P+R parkoló szükségességét és tényleges területi elhelyezkedését a H7 HÉV vonal fejlesztésére készülő tervek keretében – egy ahhoz kapcsolódó TSZT-FRSZ módosítás részeként – kell majd határozni, tárgyi városi parkfejlesztéséhez nem kapcsolódik.

2.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közművesítés szempontjából nem szükséges a TSZT vagy az FRSZ módosítása. A módosítás hatására keletkező többlet közműigényt a teljes közművesítettség feltételének megfelelőiségevel szükséges biztosítani. Új közműlétesítmény építése, meglévő átépítése, kiváltása és megszüntetése csak az adott közműszolgáltató hozzájárulása után történhet.

2.6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót. A Budapest 2030 a teljes főváros területére határozza meg a városfejlesztés hosszú távú irányait, prioritásait.

A Budapest 2030-ban megfogalmazott Dunával együtt élő város célhoz kapcsolódó tematizált feladat a „8.3. Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése” és a „8.6. Gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtése a Duna szigeteivel”.

A Duna-partok használatánál a szabadidős és turisztikai szempontok előtérbe kerülése, az ökológiai szempontok érvényesítése a gyalogosforgalomra és a kerékpáros forgalomra épül. A kerülő utakra különösen érzékeny gyalogos és kerékpáros forgalom számára a part és a sziget között gépjármű forgalomtól mentes hídkapcsolat létesülhet. A tervezett új gyalogos és kerékpáros összeköttetés erősíti Ferencváros kapcsolatát Csepel északi szigetcsúcsán tervezett parkkal.

A jelen tervben ismertetett változtatások a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőkép és célok megvalósulását segítik.



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)

2.7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK NÖVEKMÉNYE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdése szerint a településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

Az átsorolás hatására bekövetkező biológiai aktivitásérték változás a következő táblázatban látható:

Jelenlegi terület-felhasználási egység	Tervezett terület-felhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ egyenlege
K-Sp	Zvp	5,12	3	8	15,36	40,96	25,6
VÁLTOZÁS							+25,6

A számítások eredményeként elmondható, hogy a módosítás során bekövetkező **biológiai aktivitásérték növekmény +25,6**, amely távlatban a XXI. kerület területén felhasználható.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



3. TSZT

3.1. VÁLTOZÁSOK– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzata a következő elemekkel módosul:

- A 47 907,5 m²-es Nagyterjedésű sportolási célú (K-Sp) besorolású terület átsorolása Városi park (Zvp) területté,
- településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának pontosítása, valamint
- a helyi igényeket szolgáló tervezett új gyalogos, kerékpáros Duna-híd jelölése, valamint a már jelölt tervezett Duna-híd nyomvonalának pontosítása.

A **TSZT 1. tervlapján** az alábbi változtatások szükségesek:

- Nagyterjedésű sportolási célú (K-Sp) besorolású területfelhasználási egység átsorolása Városi park (Zvp) területfelhasználási egységbe
- Tervezett Duna-híd feltüntetése
- Tervezett Duna-híd nyomvonalának pontosítása

A **TSZT 2. tervlapján** a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

- Tervezett Duna-híd feltüntetése
- Tervezett Duna-híd nyomvonalának pontosítása
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának mesterterv szerinti pontosítása

A **TSZT 3b. tervlapján** a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

- Tervezett Duna-híd feltüntetése
- Tervezett Duna-híd nyomvonalának pontosítása

A tervezett módosítások a TSZT egyéb tervlapjain nem eredményeznek módosulást egyik egyéb elem esetében sem.

3.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg az alátámasztó munkarészben, illetve a 4.1. Változások – beavatkozások és ütemezések fejezetben bemutatott átsorolásoknak megfelelően változik.

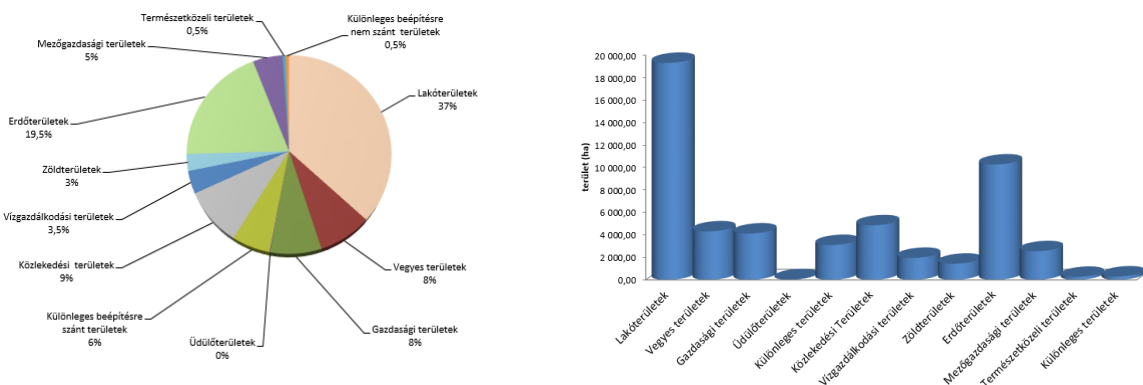
A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a XXI. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

		XXI.	Σ
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0	203,99
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		306,48	3102,15
Beépítésre szánt területek összesen		1759,02	30 849,45
Városi park	Zvp	58,52	470,51
Zöldterületek összesen:		157,77	1431,16
Beépítésre nem szánt területek összesen		815,61	21 662,71

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: a beépítésre szánt területek megoszlása, a beépítésre nem szánt területek megoszlása, területfelhasználási egységek: különleges Nagyterjedésű sportolási célú területek és zöldterületek megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 849,45 ha, beépítésre nem szánt terület 21 662,71 ha, ami a teljes terület 58,75%-át, illetve 41,25 %-át jelenti.

Területfelhasználási egységek megoszlása



Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 849,45 ha, jelen TSZT/ FRSZ módosítás értelmében a különleges Nagyterjedésű sportolási célú területek tekintetében módosult, 5,11 ha-val csökkent.

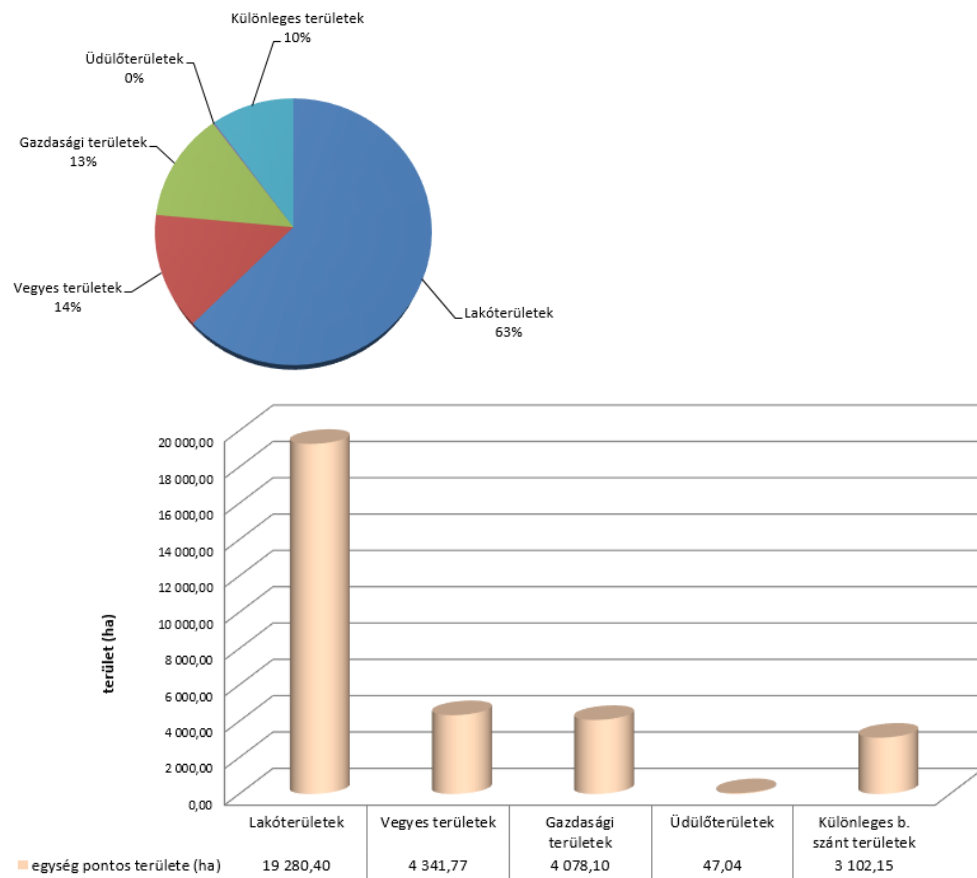
A beépítésre szánt területek a különleges Nagyterjedésű sportolási célú területek 203,99 ha-ra csökkennek, a területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre nem szánt terület 21 664,95 ha, jelen TSZT/ FRSZ módosítás értelmében a zöldterületek tekintetében módosult, 5,11 ha növekménnyel.

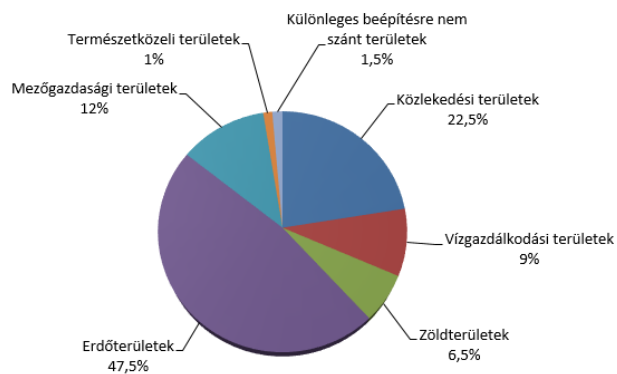
A beépítésre nem szánt területek megoszlása (22. ábra) szerint a zöldterületek 1 414,58 ha-ra nőnek. A területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

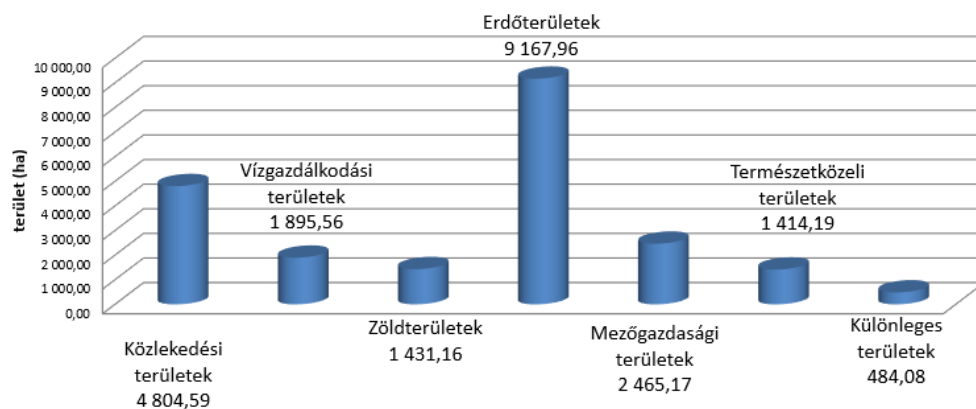
Módosul a 21. és 22. ábra:

21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



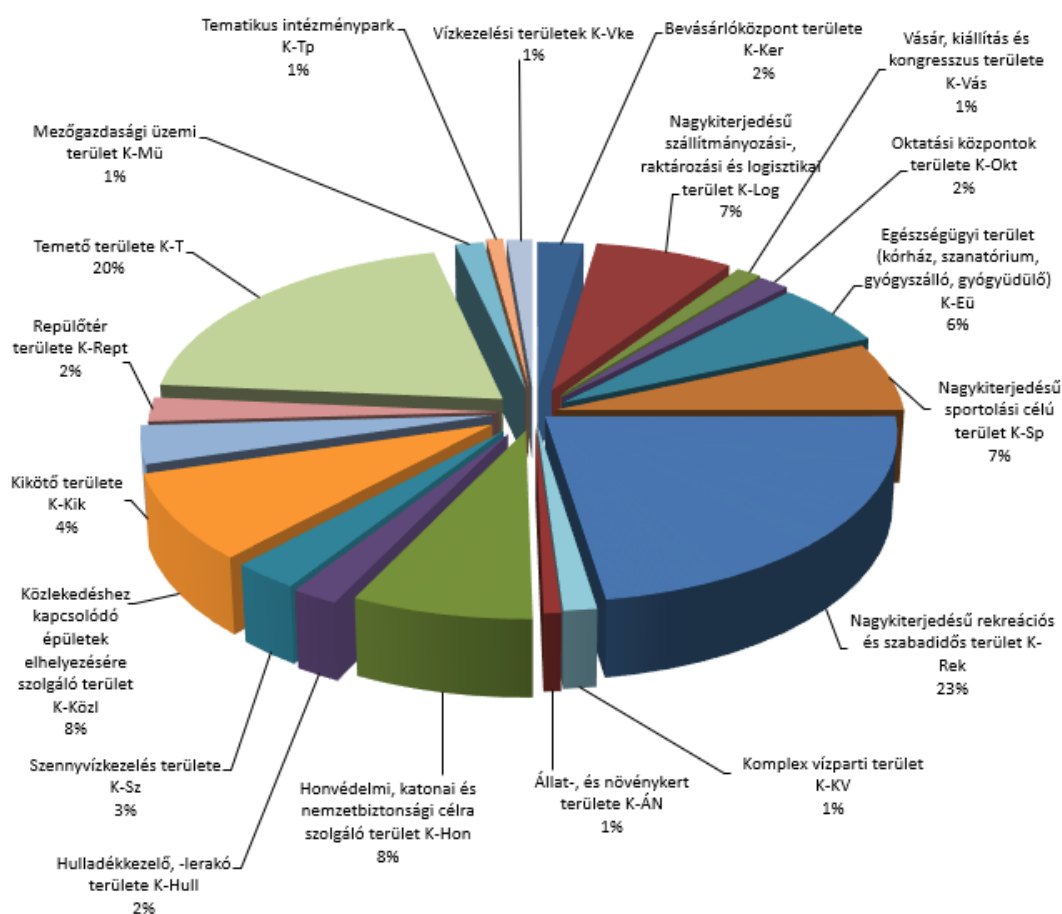


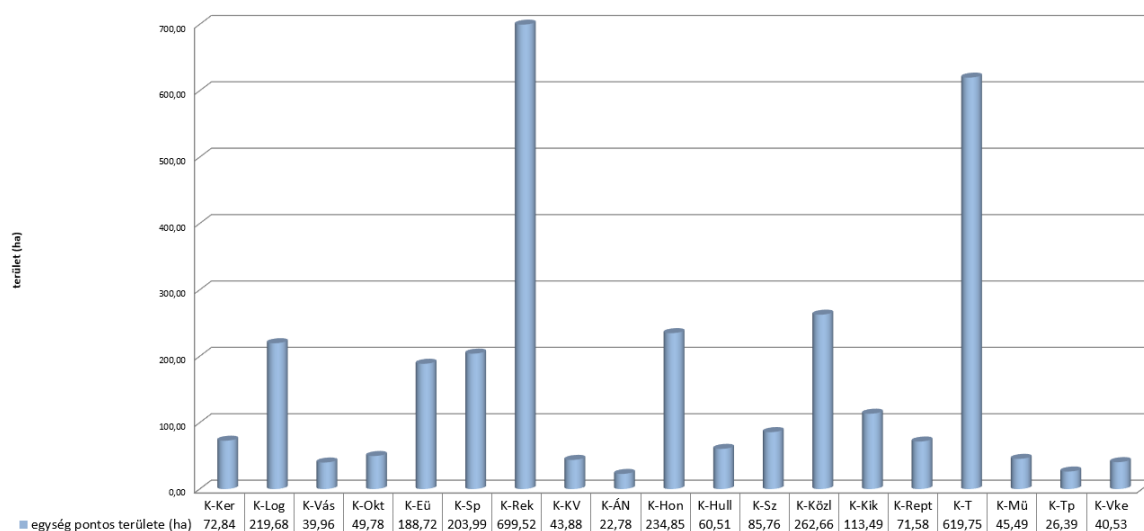
A beépítésre szánt területeken a XXI. kerület vonatkozásában:

- a Nagyterjedésű sportolási célú területek területe **5,11 ha-ról 0 ha-ra csökkent**,
- így a Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek terület összesen **203,99 ha-ra csökkent**,
- míg a beépítésre szánt területek 5,11 ha-val csökkentek.

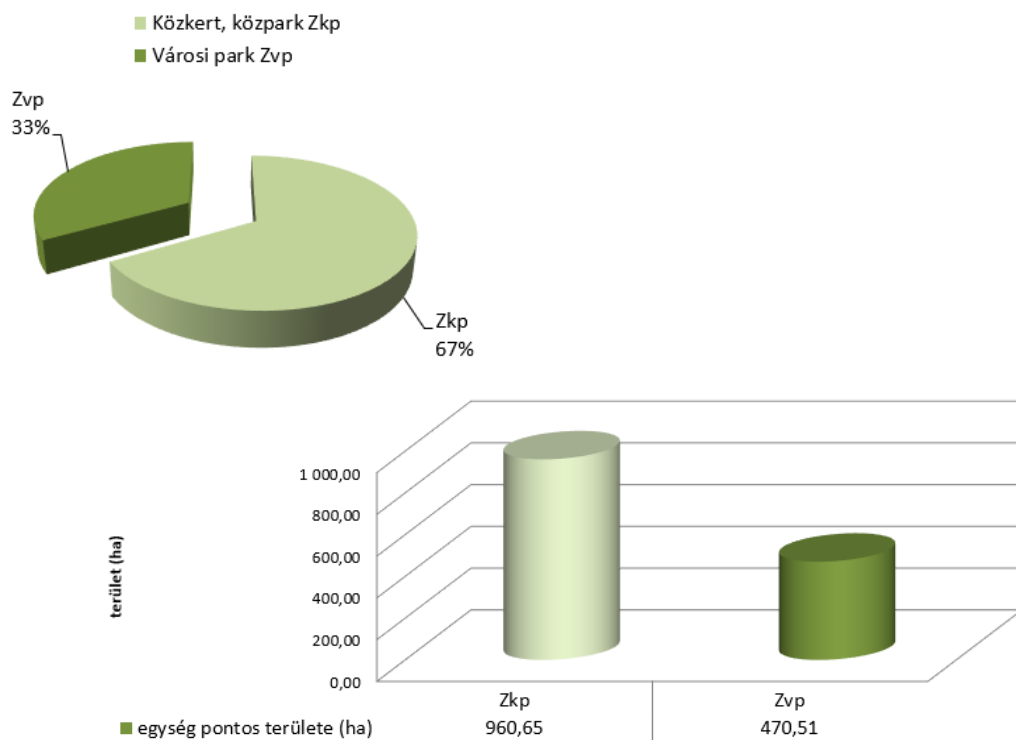
Módosul a 26. és 29. ábra:

26. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt) megoszlása





29. ábra: Zöldterületek megoszlása



A változások a TSZT területi mérlegében rögzített *Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja* alfejezetet is érintik, ugyanis **jelentős változással érintett területek is módosulnak.**

A „Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja” alfejezet az alábbi pontokon módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
<i>Különleges területek</i>						
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Sp	192,38	0	11,60	0	203,99
ÖSSZESEN:		25932,39	2290,55	1857,62	769,07	30849,63

A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást nem érint.

3.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálya 2019. 03.15-től az alábbi:

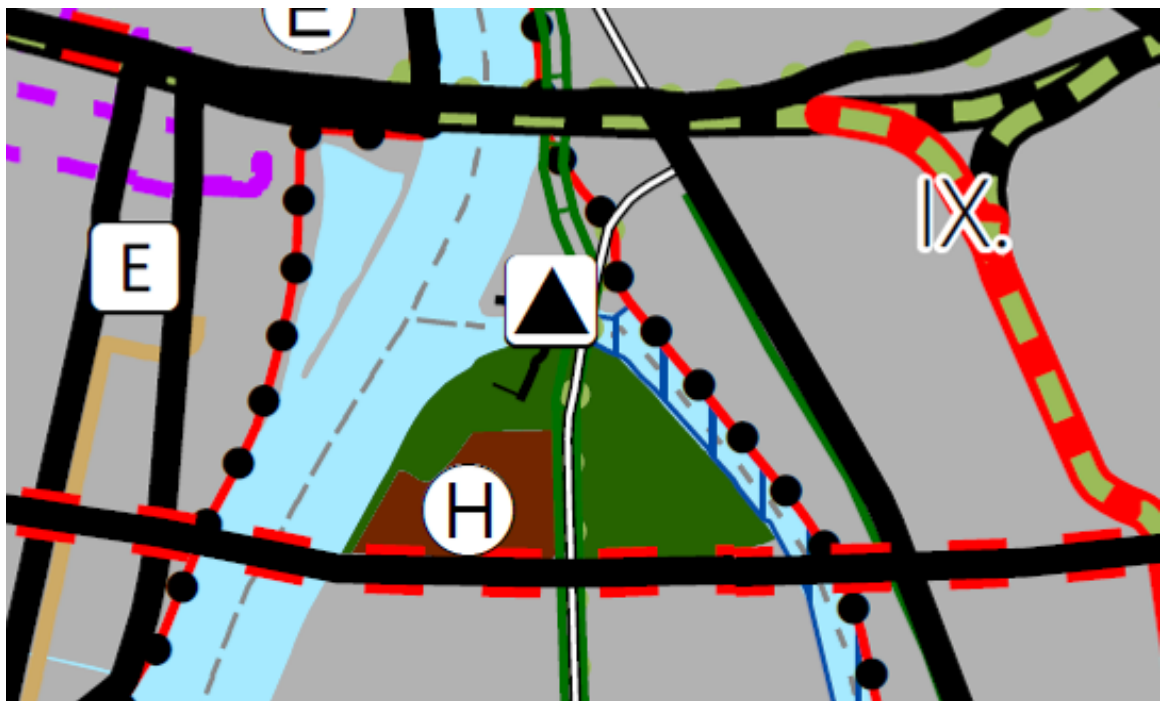
„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az OTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület települési térségbe besorol. Az OTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület nagy kiterjedésű zöldterületi térségbe és települési térségbe sorolt.



2018. évi CXXXIX. törvény 7. mellékletének területre vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

Nagy kiterjedésű zöldterületi térség:

A Trtv. 38.§ (5) szerint „A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.”

A terv az előírásnak **megfelel**, mivel az újonnan Zvp területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK

A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései az országos területrendezési terv szerint:

„14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok közül csak az országos kerékpárút hálózat érinti a II. tervezési területet.

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Az Országos kerékpárút-törzshálózat elemei közül a

6.A. Budapest-Dunaharaszti-...-Kölked-(Horvátország)

A Budapesti Agglomeráció területrendezési terve szerint:

„41. § (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.”

9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez:

A tervezési területet a 9. melléklet szerinti Budapesti agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közül „1. Térségi szerepű összekötő utak”, „2. Meglévő országos vasúti mellékvonal”, „3. Meglévő térségi repülőterek”, „4. Térségi kerékpárútvonal”, „5. Térségi kikötők”, „6. Meglévő kompátkelőhelyek”, 7. Térségi jelentőségű P+R parkolók” és „8. Térségi logisztikai központok” nem érintik.

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a tervezési területet érintő, figyelembe veendő övezetek:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

A Trtv. 3/1. melléklete alapján a tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (Duna és Ráckevei (Soroksári)-Duna medre és parti sávja) és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Ráckevei (Soroksári)-Duna menti területsáv). A 26.§-ban és 27.§-ban meghatározott előírásoknak a terv **megfelel**, mert új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezeteken belül.

Erdők övezete

A Trtv. 3/3. melléklete alapján a tervezési területet érinti az erdők övezete (XXI. kerület Weiss Manfréd út menti üzemtervezett erdősávok). A 29. § szerint „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek (...) továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (...) által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni”.

Mivel az érintett erdőterületeket az OTTrT és BATrT települési térségbe sorolja, így a terv a MATrT előírásainak **megfelel**.

Tájképvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján a tervezési területet érinti a tájképvédelmi terület övezete (Duna és Ráckevei (Soroksári)-Duna medre és parti sávja). A 4.§-ban meghatározott előírásoknak a terv **megfelel**.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi és várományos terület nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében lehatárolt Vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési területet teljes mértékben érinti. Az 5.§ (2) bekezdés szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. Továbbá a rendelet értelmében a kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek értelmében a területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzat során kell meghatározni azon előírásokat, amelyek célja a vízvédelem biztosítása.

A terv az 5.§ előírásainak **megfelel**.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet *Honvédelmi és katonai célú terület* nem érinti.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 8.§ (1) bekezdés kimondja, hogy az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A területen nem található ásványi nyersanyagvagyon-terület. A terv a 8.§ előírásainak **megfelel**.

Földtani veszélyforrás területének övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 11.§ (1) bekezdés szerint a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A tervezési területen nem található ilyen terület. Az övezetet Budapest esetében a TSZT határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet a Földtani veszélyforrás területének övezete **nem érinti**.

A tervmódosítást az országos és térségi övezetek nem érintik.

SZERKEZETI TERVLAP

(65-413 szelvény)

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

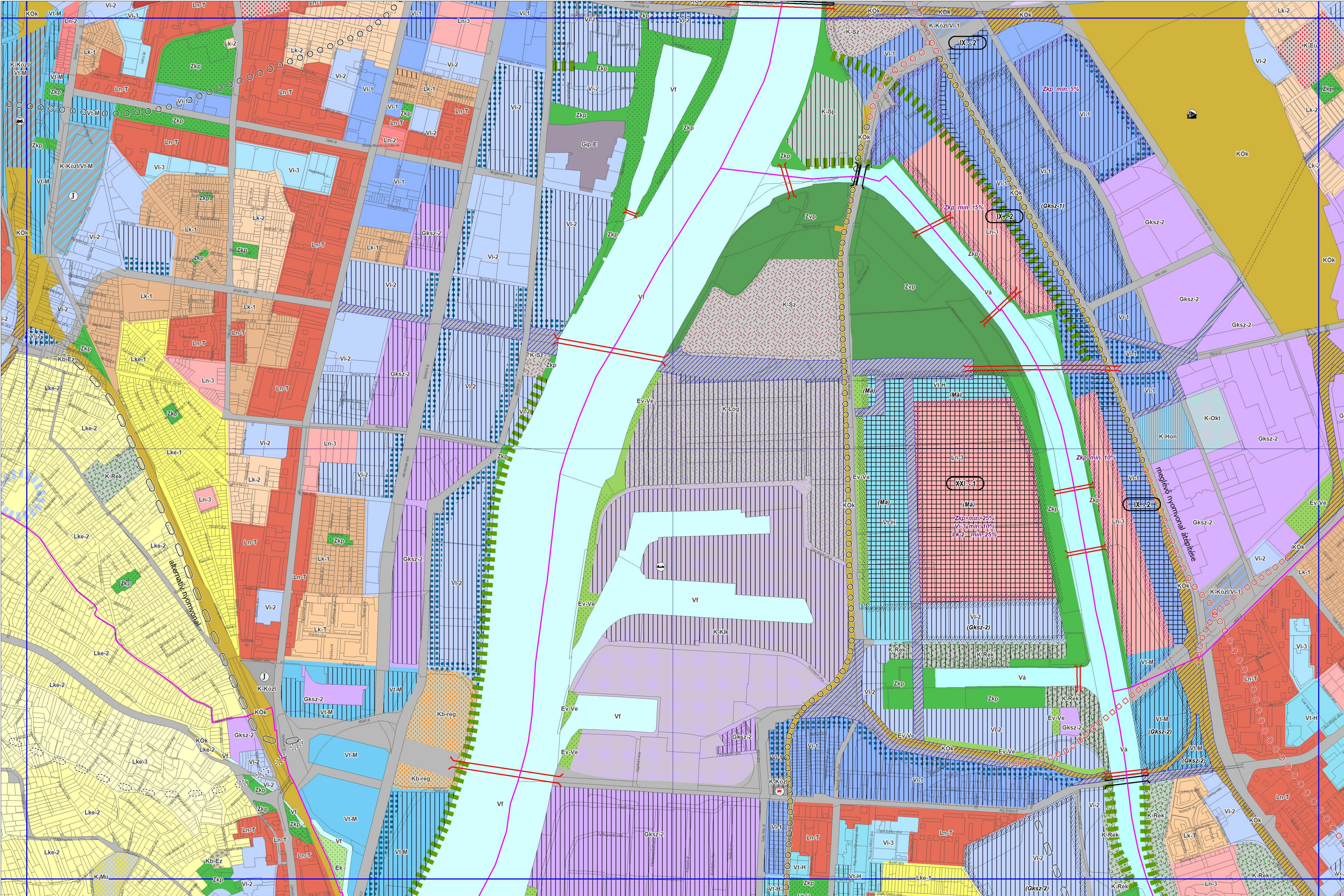
BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2022. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.

65-413 SZELVÉNY

 **BUDAPEST**

65-123	65-124	65-213	65-214
65-141	65-142	65-231	65-232
65-143	65-144	65-233	65-234
65-321	65-322	65-411	65-412
65-324	65-413	65-414	65-423
65-342	65-431	65-432	65-441
65-344	65-433	65-434	65-443
65-212			

M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

(65-413szelvény)

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2022. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMOK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasút-vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínen
		Vasútvonal felszín alatt
		Közmű vasút (villamos) vonal felszínen
		Közmű vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
		Speciális közúti pályas létesítmények (gyermek vasút, síkú, lőgő)
		Duna-híd
		Közmű alagút
		Különszintű közút – vasúti keresztezés
		P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is
		Központosított közlekedési járműtelep
		Egyéb közösségi közlekedési járműtelep
		Vasúti személypályaudvar
		Vasúti teherpályaudvar
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
		Egyéb kereskedelmi repülőtér
		Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
		Nemzetközi személyhajó állomás

TAJÉKOZTATÓ ELEMOK

		Gyorsvasút megálló
		Fontosabb különszintű közút csomópont
		Vasútállomás, vasút megállóhely
		Jelentősebb logisztikai központ

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Telekhatár

65-123	65-124	65-213	65-214
65-141	65-142	65-231	65-232
65-143	65-144	65-233	65-234
65-321	65-322	65-411	65-412
65-324	65-413	65-414	65-423
65-342	65-431	65-432	65-441
65-344	65-433	65-434	65-443
55-212			

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott állami alapadatok felhasználásával.

65-413 SZELVÉNY



M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

65-413 szelvény)

**3 b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi
lehatárolása tervlapja**

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2022. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

ÉPÍTETT ÓRKÉSG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterterelő terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterterelő területen megengedett 25,0 m-es parkánymagasság

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSIAK ÉS KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület
(max. 8,0 m beépítési magasság)
- Lke-3 jelű, sziluetterezékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület
(max. 6,5 m beépítési magasság)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

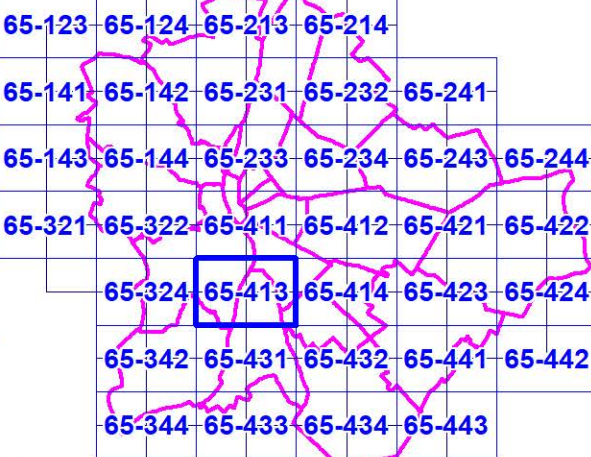
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

ALAPTÉRKEPI ELEMOK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.

65-413 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
RENDELETTERVEZET



4. FRSZ

**/2022. (. .) Főv. Kgy. rendelet
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás
főjegyző

Karácsony Gergely
főpolgármester

1. melléklet az .../2022. (... ...) önk. rendelethez

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

1. melléklet („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat) 65-413 szelvénye helyébe a következő 65-413 szelvény lép:

.../2022. (....) önk. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önk. rendelettel jóváhagyott FRSZ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



65-413 SZELVÉNY



INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét.

A módosítást a Csepel-szigetcsúcs közpark területének növelése és a Galvani RSD híd-tól északra a meglévő hidakon felül a helyi igényeket szolgáló tervezett Duna-híd (gyalogos, kerékpáros) jelölése indokolja.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleten jelölteknek megfelelően történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Budapest XXI. kerület, Déli Városkapu Fejlesztési Program területe vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-413 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

