



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERVÉNEK, A FŐVÁROSI RENDEZÉSI
SZABÁLYZATNAK ÉS BUDAPEST FŐVÁROS
XX. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A ZODONY UTCA MENTI GAZDASÁGI
TERÜLETRE VONATKOZÓAN

*Készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
(Trk.) 7. mellékletében meghatározott
tartalom szerint.*

Készítette:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

+36-1-466-2018; +36-1-466-4220

urbanitas@urbanitas.hu

www.urbanitas.hu



2020. szeptember

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező: **Vojnits Csaba Ferenc**
okleveles településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési munkatárs: **Bertyák Ágnes**
okleveles településmérnök

Vojnits Csaba Ferenc

Bertyák Ágnes

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA
2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA
 - 2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT
 - 2.2. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA
 - 2.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
 - 2.4. KÖZMŰ VIZSGÁLAT
 - 2.5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA –
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
 - 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
 - 3.2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
 - 3.3. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
4. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS,
KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE
 - 4.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNYEK
 - 4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK
 - 4.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK
5. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Szerzői jogok:

Jelen tanulmányterv elkészítéséhez felhasználtuk a tervezési területre korábban, ugyancsak az Urbanitás Kft. által készített tanulmánytervek tartalmát.

BEVEZETŐ

Az ORD Invest Kft. telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte a hatályos budapesti Településszerkezeti terv (TSZT), a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának okán. A terv elkészítésével az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg, melynek előzménye, hogy az Urbanitás Kft. 2013-ban és 2017-ben is készített az érintett területre és annak környezetére hasonló tartalmú tanulmányterveket.

A 2013-ban és 2017-ben elkészült tanulmánytervek tartalmából a jelenleg hatályos budapesti TSZT és FRSZ beemelte a módosítási elemeket, de időközben tulajdonosi érdekek alapján újabb településszerkezeti módosítás vált szükségessé.

A telepítési tanulmányterv célja egy tervezett településszerkezeti és a helyi építési szabályzatot is érintő módosítás bemutatása és az ezzel kapcsolatos önkormányzati döntések alátámasztása, valamint az önkormányzattal esetlegesen kötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja. A tanulmányterv a 314/2012. (XI.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembevételével készült, azzal a kivétellel, hogy beépítési terv nem készült, mivel a tervezett településszerkezeti változás mélysége ezt nem indokolja.

A terv célja, hogy a Zodony utca menti gazdasági területhez kapcsolódó 170187/96 hrsz-ú ingatlanon, frekventált területen kijelölt véderdő terület (Ev) besorolása, a meglévő gazdasági területekhez kapcsolódóan gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területre (Gksz-2) változzon, mivel azon a valóságban nincs erdő. Az így megszüntetésre kerülő véderdő – a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően – a meglévő gazdasági terület kerülethatár menti, 170187/95 és 170187/87 hrsz-ú ingatlanokat érintő, kevésbé frekventált részén kerülne pótlásra.

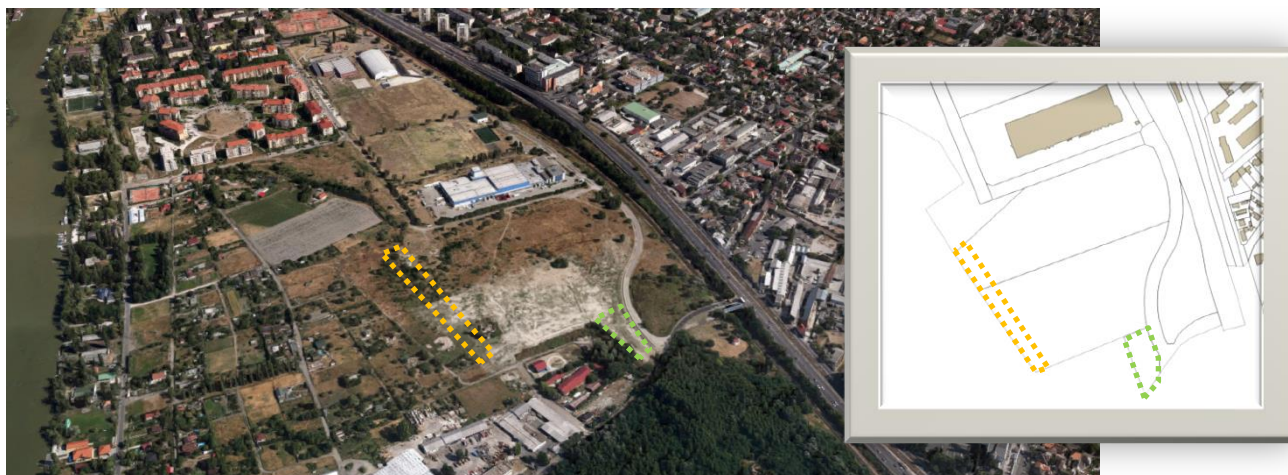
A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és összefoglalja a módosítási szándékokat, ezek várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt változtatásokat.

1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezett módosítással érintett terület Budapest XX. kerület Pesterzsébet nyugati szélén található, a Zodony utca és Meddőhányó utca sarkán, beépítetlen gazdasági területek szomszédságában. A terület jelenlegi besorolása véderdő, de a valóságban a terület egy építési törmelékekkel feltöltött terület, melynek felszínét rendezték, így jelenleg beépítetlen és fásítatlan zöldfelületként funkcionál.



A terület a Helsinki (Soroksári) útról, a Meddőhányó utcán és a Zodony utcán keresztül, burkolt úton közelíthető meg. A Meddőhányó utca jelzőlámpás csomóponttal kapcsolódik a Helsinki úthoz.



Légifotó a területről (forrás: google maps)

A tervezett módosítás miatt a szomszédos (azonos tulajdonban lévő) gazdasági terület, kerülethatár felé eső része is módosítással érintetté válik, mivel a megszüntetésre kerülő erdőterület, itt kerül pótlásra, az itt kijelölt gazdasági terület rovására.

2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA

Az összefoglaló vizsgálat célja az érintett területen meglévő tervi és valós állapotok bemutatása, a megvalósítani kívánt tervezett változtatás alátámasztásához szükséges mélységben.

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

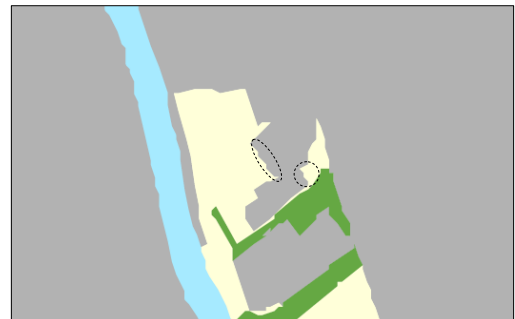
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A korábbi Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) – és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) -, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével együtt, 2019. március 15-én hatályát veszítette a 2018. december 28-án elfogadásra került új, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) alapján. Az MATrT 90. § (1) bekezdése értelmében az új törvény hatálybalépését követően indult eljárásokban az új törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alábbiakban az MATrT tartalmát vizsgáljuk a tervezett módosítással összefüggésben.

Az MATrT mellékletei közül az alábbiak érintik a tervezett módosítással érintett területet:

- 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve:

A melléklet alapján a megszüntetni tervezett erdőterület mezőgazdasági térség részeként, míg az erdőterület pótlására használandó terület települési térség részeként ábrázolt. A terület közelében húzódó vonalas infrastruktúra-elemek nem érintik a területet.



- 3.4. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések:

Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöli a tervezési területet világörökségi és világörökségi várományos területként.

- 3.5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:

Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöli a tervezési területet honvédelmi, vagy katonai célú területként.

- *7. melléklete – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve:*
Összhangban az Ország Szerkezeti Tervével, a megszüntetni tervezett erdőterület mezőgazdasági térség részeként, míg az erdőterület pótlására használandó terület települési térség részeként ábrázolt. A tervlapon feltüntetett vonalas infrastruktúra-elemek nem érintik a területet.

Az MATrT 11. § b) pontja szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.”

Mivel a megszüntetni tervezett erdőterület ma sem mezőgazdasági területfelhasználásba, hanem erdő területfelhasználásba sorolt, így a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás kijelölése a területen nem változtat a kialakult települési arányon. A Gksz terület kijelölése az előírás szerint megengedett.

Az MATrT 11. § d) pontja szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.”

Az erdőterület pótlására használandó terület települési térség részeként bármely területfelhasználási kategóriába - erdőbe is - átsorolható.

Az MATrT egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet, ugyanakkor az **MATrT 19. § (4)** bekezdése és az **MATrT 42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- *1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete:*
Mivel az övezet Budapest déli részét teljes egészében lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni. Ez alapján megállapítható, hogy a a XX. kerület egészét, így a tervezési területet is érinti az Országos vízminőség-

védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterülete. Emiatt a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban egyedi szabályok szerepelnek, de ezek módosítása a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.

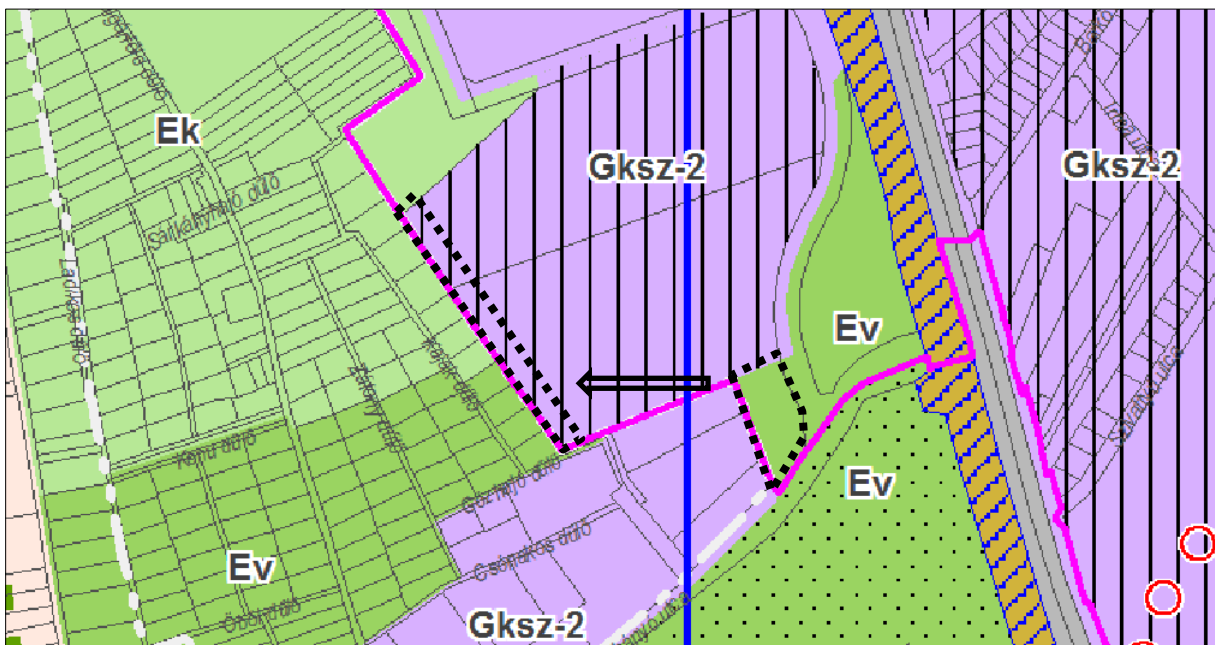
- *2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések:*
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon területet a tervezési területen.
- *2/3. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések:*
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagyon területet a tervezési területen.

Az MR. további mellékletei nem érintik a tervezési területet.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat

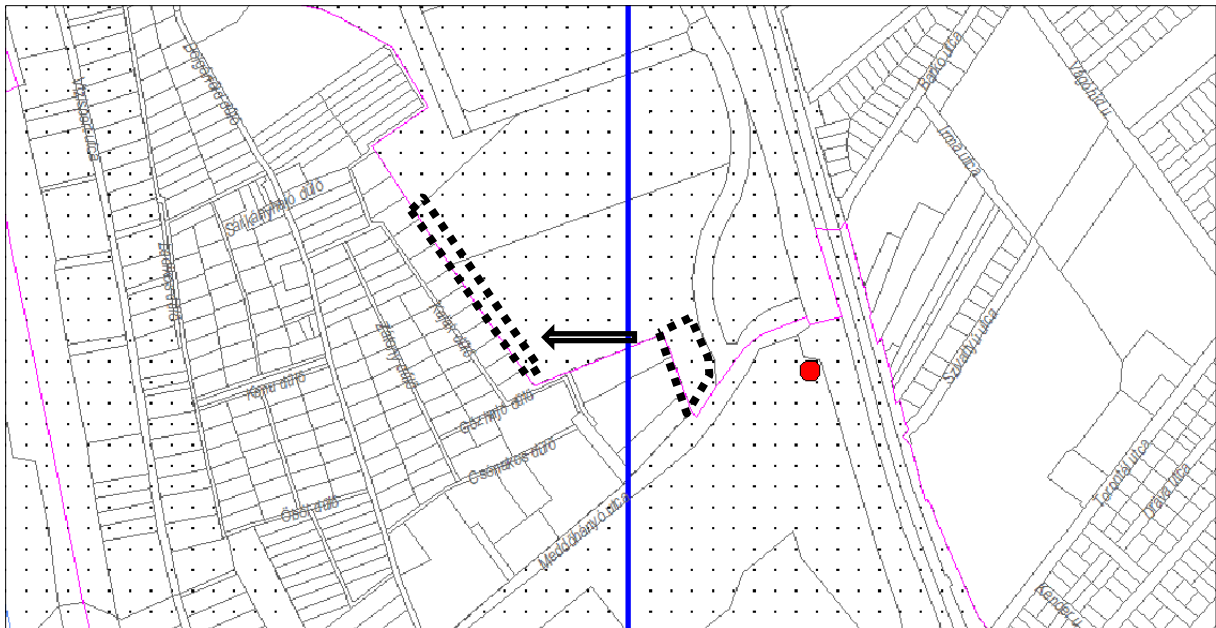
A Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával, míg a Fővárosi Rendezési Szabályzatát az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével fogadta el. A dokumentumok azóta többször módosultak és 2017-ben egy nagyobb felülvizsgálaton is átestek. A TSZT és FRSZ újabb átfogó felülvizsgálata jelenleg is folyamatban van.

TSZT Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás



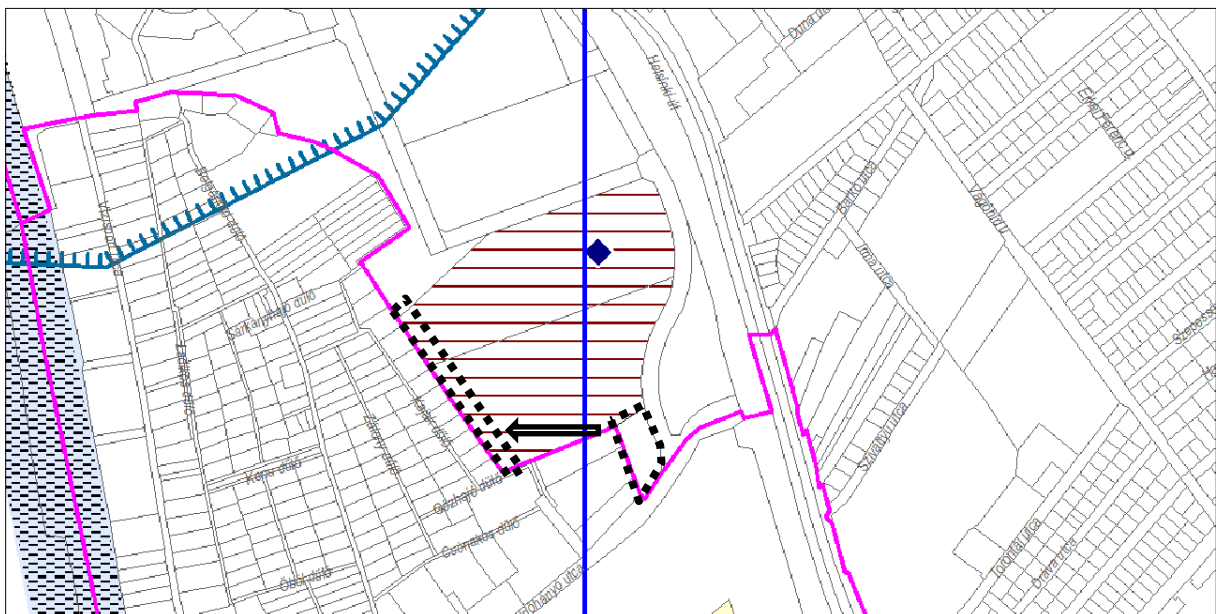
A Zodony utca és Meddőhányó utcák sarkán megszüntetendő Ev jelű, véderdő terület a kerülethatár mentén, jelenleg Gksz-2 jelű, gazdasági területen kerülne pótlásra.

TSZT Szerkezeti tervlap – 3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



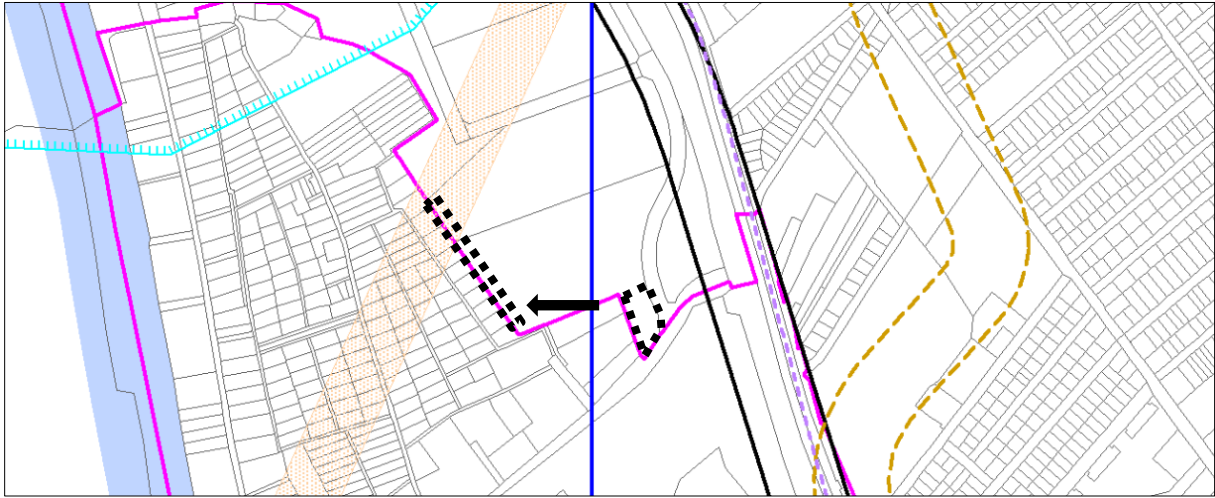
A tervezett módosítással érintett területek nyilvántartott régészeti lelőhely területén fekszenek. Emiatt a vonatkozó jogszabályokat a tervezett állapot kialakításakor figyelembe kell venni, de ez nem lehetetleníti el a tervezett változtatást.

TSZT Szerkezeti tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A hatályos TSZT szerinti gazdasági terület feltöltött terület, mely a terv szerint rekultiválandó. A valóságban a terület felszínének rendezése már korábban, de a hatályos terv jóváhagyását követően megtörtént.

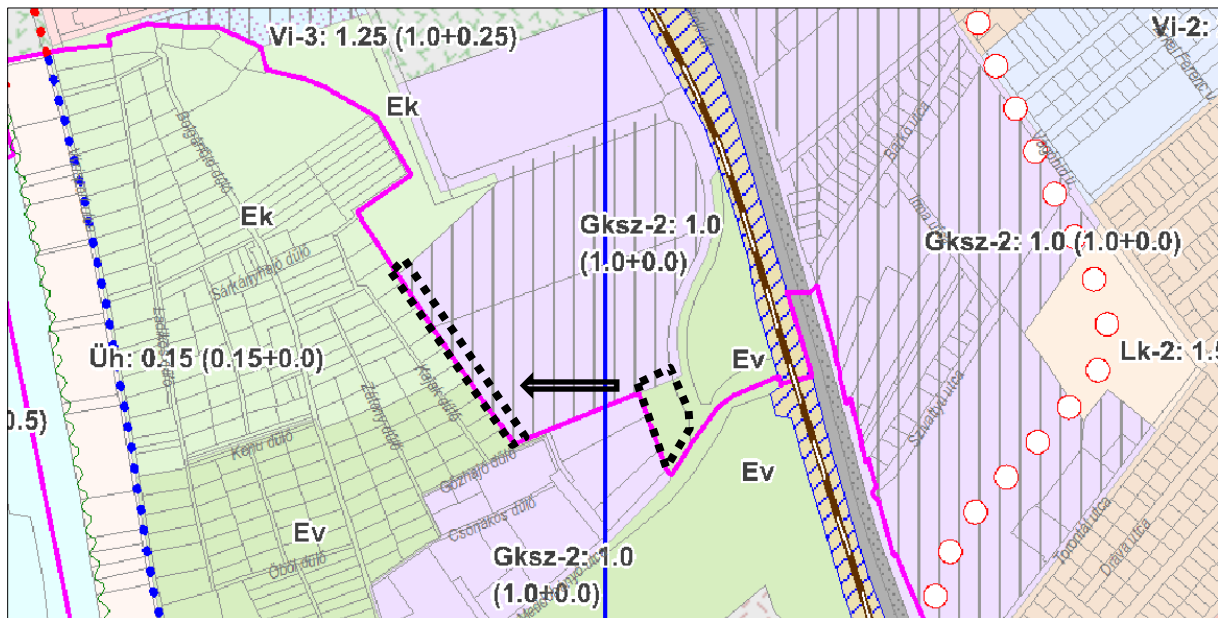
TSZT Szerkezeti tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek



A hatályos TSZT szerinti gazdasági terület szélét érinti egy mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása (30 m felett), de ennek nincs érdemi hatása a tervezett módosításra.

A TSZT további tervlapjainak tartalma nem érintik a tervezési területet.

FRSZ – 1. melléklet: A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



A tervlap tartalma gyakorlatilag megegyezik a TSZT területfelhasználási tervlapjával, de ezen felül a tervlap tartalmazza a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét is, mely érték az érintett Gksz-2 terület esetében 1,0.

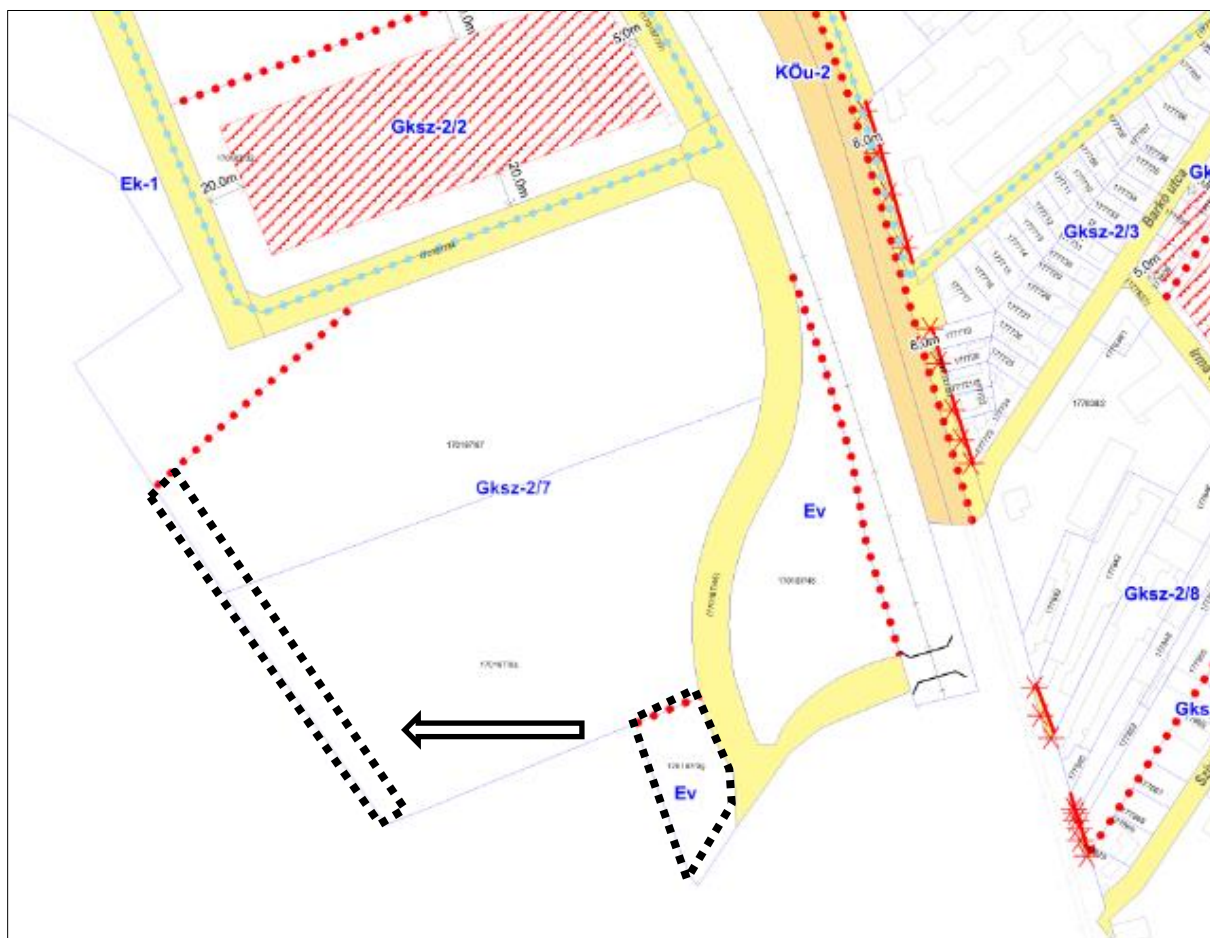
Az FRSZ további mellékletei nem tartalmaznak releváns információkat a tervezési területtel kapcsolatban.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzata

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2015. (X.21.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el a Kerületi Építési Szabályzatot, mely elfogadása óta többször módosult már.

A hatályos KÉSZ 2.a. melléklete – Szabályozási terv szerint, a módosítással érintett területek besorolása a TSZT-nek megfelelő:

- Ev jelű védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület, illetve
- Gksz-2/7 jelű, gazdasági építési övezet.



KÉSZ 43. § (1) Gksz-2/1-től Gksz-2/8-ig számozott építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelői funkció,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) iroda,
- f) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A BUDAPEST XX. KERÜLET ZODONY UTCA MENTI GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

- (2) Kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.
 (2a) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.
 (3) Szabadtéri anyag tárolás nem megengedett.
 (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (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 fordítható
Gksz-2/7	10000	szabadonálló	60	6,0	12,0	35	35	1,0	0,0

A hatályos KÉSZ 2.b. melléklete – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei szerint:

- a tervezési területet érinti régészeti lelőhely;
- a hatályos terv szerinti gazdasági terület:
 - feltöltött terület;
 - déli része jelentős változással érintett;
 - északi részének csücskét érinti a 30 méter feletti magassági korlátozás.



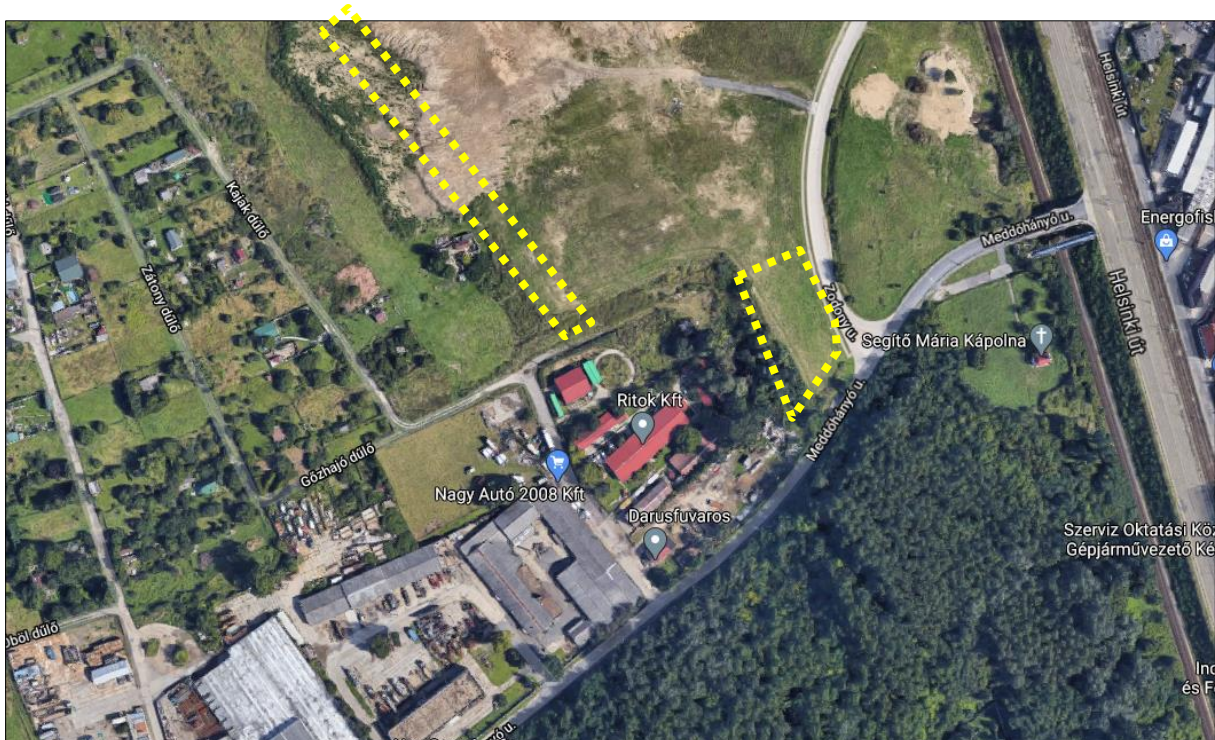
2.2. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen és erdőterület besorolása ellenére fásítatlan zöldfelület. A terület felszíne korábban az építési törmelékekkel való feltöltés miatt egyenetlen volt, a felszínt kisebb-nagyobb földfeltöltések kupacai és mélyedések szabdalják. Ezt az állapotot a tulajdonos évekkal ezelőtt megszüntette, a terület felszínét földdel feltöltötte és simára rendezte.



Korábbi képek a felszín rendezéséről

Az újonnan kialakítandó gazdasági terület szomszédságában, a Meddőhányó utca mentén, Soroksár közigazgatási területén, szintén gazdasági területek találhatók, míg az erdőterület pótlására tervezett területrészhez, soroksári oldalról kisebb kertek csatlakoznak, így a tervezett területhasználát-csere a szomszédos területek szempontjából is kedvezőbb lehet.



Légifotó a területről (forrás: google maps)

2.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A terület főúthálózati kapcsolata a Helsinki út, a 2x2 sávós főút csomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak. A terület közvetlen megközelítése a főút felől a Meddőhányó utcán történik, az utca a MÁV kelebiai vonala feletti felüljárón halad át. A Meddőhányó utca felől a terület a Zodony utcán közelíthető meg.

A Zodony utca Gubacs területének kiszolgáló útja, észak felé a Vízisport utcán át kapcsolatot biztosít a Csepeli átjáróval is. Forgalma a Mediterrán lakóparkból, valamint az út menti, főként sport funkciójú területekről a Helsinki útra irányuló forgalmából adódóik össze, de így sem éri el a csúcsidőszakokban a 400 E/óra értéket.

A Zodony utca menti korábbi gazdasági tevékenység (Hungaro Casing) jelenleg szünetel.

A terület mentén haladó ráckevei HÉV vonal és kelebiai vasútvonal megállói a területtől távolabb esnek, ugyanakkor a Helsinki úton közlekedő autóbuszjáratok - 66, 66E - 300 méteren belüli gyaloglással elérhetők. A közvetlen utasforgalmi kiszolgálást a Zodony utcán a Gubacsi hídfő felé közlekedő 119-es autóbuszjárat biztosítja.

2.4. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési területtől északra található Vízisport utcában és a keleti irányból közeli Helsinki úton a teljes közműellátás kiépült, melynek keretében kiépült a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere. A tömb mellett haladó Zodony utcában a vízvezeték épült csak ki, valamint rajta épült meg a Dél-Pesti szennyvíztisztító telepre északi irányból szennyvizet szállító dn 250-es szennyvíz nyomóvezeték. A tervezési területen jelenleg más közművezetékek nem üzemelnek.

Vízvezellátás:

A tervezési területet határoló Zodony utcában dn 200-as göv vezeték üzemel, biztosítva az általa ellátott ingatlanok vízellátási lehetőségét.

Szennyvízelvezetés

A tervezési terület szennyvízcsatorna hálózata a Dél-pesti szennyvíztisztító telep vízgyűjtő hálózati rendszeréhez tartozik. A tervezési területet közvetlenül határoló Zodony utcán üzemel a szennyvíztisztító telepre északi irányból szennyvizet szállító dn 250-es méretű KPE szennyvíz nyomóvezeték.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület környezetében, a Helsinki úton jelenleg zárt csapadékcatornás elvezető rendszer épült ki. Ezen kívül a tervezési területen belül nincs csapadékvíz elvezetés, a területen a csapadékvizek jelenleg elszikkadnak.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület az üzemeltető 11 kV-os középvezetési elosztású rendszerű területéhez tartozik, amelynek táppontja a Pesterzsébet 132/11 kV-os állomás. A tömbön belül a kisméretű hálózat még nem épült ki.

Földgázellátás

A tervezési terület körzetében a Helsinki út, Serény utca- Téglagyár tér, Csepeli átjáró nyomvonalon üzemel nagy-középnomású gerincvezeték, amelyről a körzeti és az egyedi nyomáscsökkentők táplálása történik. A körzeti nyomáscsökkentő a Téglagyár téren épült meg, innen táplálják be a körzet kisnyomású ellátó hálózatát.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a XX. kerület, s így a tervezési terület körzete vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom biztosítja.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs.

2.5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

A területet korábban anyagnyerő helyként hasznosították, majd a visszamaradt lemélyült gödröket nagydarabos betontörmeléssel és építési hulladékkal töltötték fel. Emiatt Budapest Főváros Településszerkezeti terve rekultiválandó lerakó területet jelöl a területen. Időközben azonban a tulajdonos rendezte a terület felszínét, melynek keretében nagyobb mennyiségű földdel töltötte fel azt, ezzel is javítva a helyszíni talajadottságokat.

Budapest XX. kerület területe a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik. A szennyeződéserzékenység miatt a terület hasznosításakor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek. A tervezési terület sérülékeny földtani környezetű vízbázist, illetve vízbázis védőterületet nem érint.

A beépítetlen területen üzemi zajforrás nincs. A Zodony utca jelenlegi forgalma elhanyagolható környezeti hatású közlekedési zajforrás. A Meddőháyó utca forgalma az utca végén található gazdasági területek és kertészet ellenére is mérsékelt. A Kelebia vasútvonal részben mélyedésben halad.

A levegő állapotát a területen leginkább a terület közelségében lévő légszennyező források – Helsinki út közúti közlekedése, Pesterzsébeti Szennyvíztisztító légszennyező anyag kibocsátó forrásai – kibocsátásai határozzák meg.

A vizsgált terület környezetében lévő beépített területeken a város a szervezett szemétszállítás szolgáltatását biztosítja.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA – TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

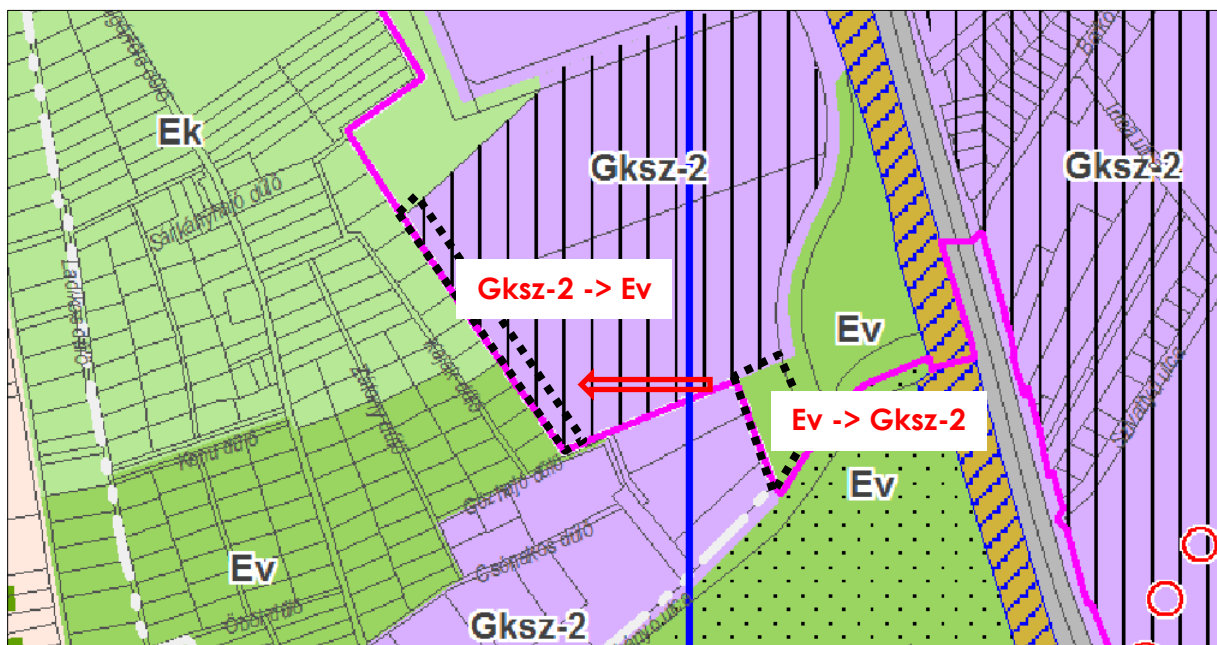
A tervezett módosítás célja, hogy a Zodony utca menti gazdasági területhez kapcsolódó 170187/96 hrsz-ú ingatlanon, frekventált területen kijelölésre került véderdő terület áthelyezésre kerüljön a szóban forgó gazdasági terület, kevésbé frekventált, kerülethatár menti területére (a 170187/95 és 170187/87 hrsz-ú ingatlanokat érintve).

A tervezett módosítást követően az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági terület jobb közlekedési kapcsolatokkal rendelkezne és a Meddőhányó utca mentén meglévő gazdasági funkciókhoz kapcsolódna.

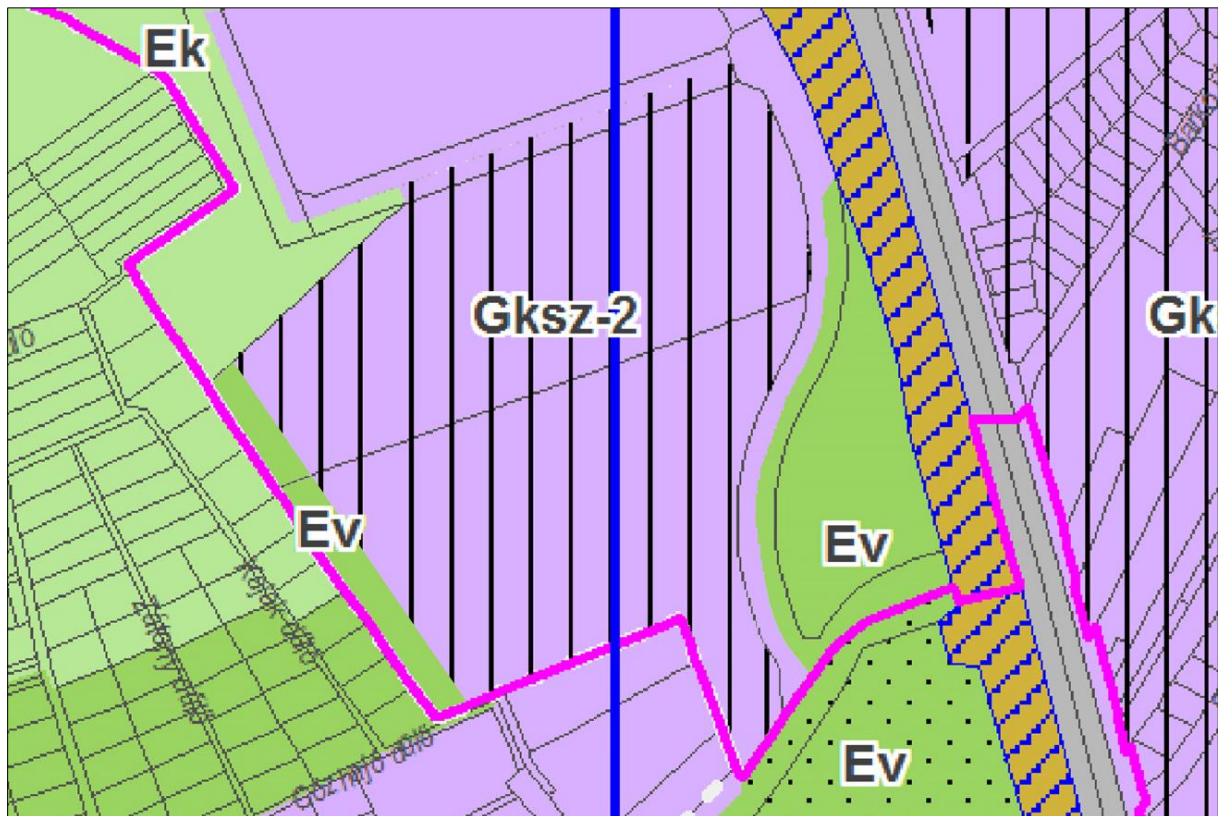
Az erdőpótlásra használt terület – mely pótlásra a magasabb szintű jogszabályok előírásai miatt van szükség – a szomszédos kerületben kijelölt erdőterületekhez csatlakozna, melyek területét valójában kiskertes mezőgazdasági/lakó területként hasznosítják. A tervezett állapotban ettől a területtől egy meredek rézsű és a tervezett új erdőterület is elválasztaná a Zodony utca mentén kialakuló gazdasági funkciókat.

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A hatályos budapesti TSZT módosítása keretében a korábban bemutatott Ev jelű, véderdő terület és a Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület cseréje tervezett.



A TSZT a tervezett állapotban:



A módosítással érintett földterület a földhivatali nyilvántartás szerint mindössze 3.081 m², ugyanakkor a TSZT területfelhasználási kategóriáinak szerkesztési szabályai miatt a Zodony utca tengelyéig ér a területfelhasználás széle, így a módosítás keretében 3.814 m² erdőterület kerül áthelyezésre.

Területi mérleg	
A hatályos állapot szerint	
Ev <i>(170187/96 hrsz. + Zodony utca érintett szakaszának tengelyéig érő terület)</i>	3.081 m ² + 733 m ² = 3.814 m ²
Gksz-2 <i>(170187/87 hrsz. + 170187/95 hrsz.)</i>	70.146 m ²
Összesen:	73 960 m²
A tervezett állapot szerint	
Gksz-2 <i>(170187/96 hrsz. + Zodony utca érintett szakaszának tengelyéig érő terület + a 170187/87 hrsz. és 170187/95 hrsz. változtatással nem érintett részei)</i>	70.146 m ²
Ev <i>(170187/87 hrsz. + 170187/95 hrsz. részeként)</i>	3.814 m ²
Összesen:	73 960 m²

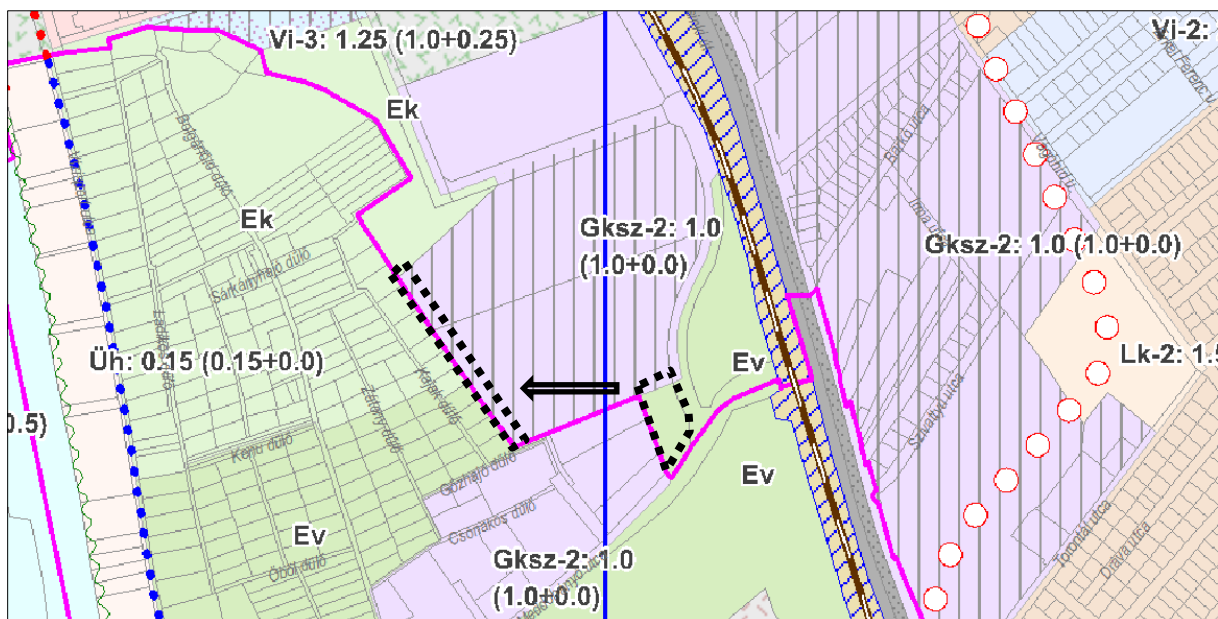
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

A tervezett módosítás területi mérlege és a hivatkozott jogszabály előírásai alapján számított **biológiai aktivitásérték-egyenleg nem változik**, hiszen az új beépítésre szánt terület besorolása megegyezik azzal a területtel, ahol a megszüntetésre kerülő erdőterület pótlásra kerül:

Biológiai aktivitásérték-számítás	
A hatályos állapot szerint	
Ev: 0.3814 x 9	3,4326
Gksz-2: 7.0146 x 0,4	2,80584
Összesen:	6,23844
A tervezett állapot szerint	
Gksz-2: 7.0146 x 0,4	2,80584
Ev: 0.3814 x 9	3,4326
Összesen:	6,23844

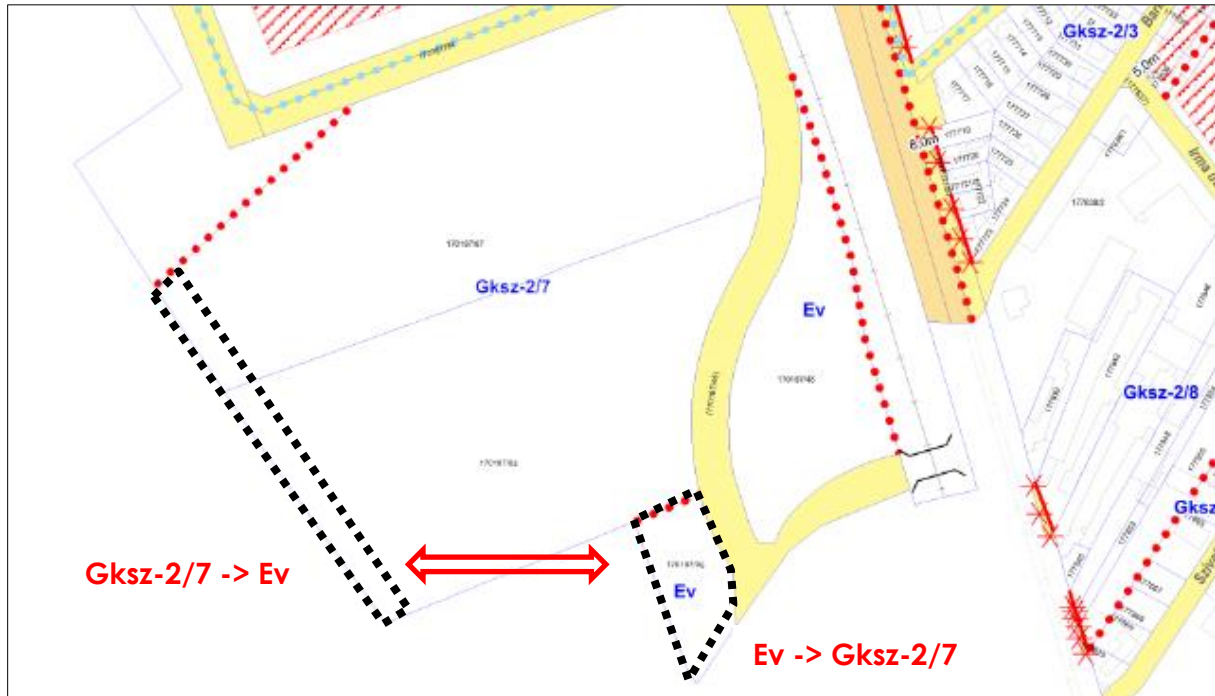
3.2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Az FRSZ 1. melléklete a TSZT tervezett módosításával összhangban módosítandó. A beépítési sűrűségeket nem érinti a tervezett módosítás.

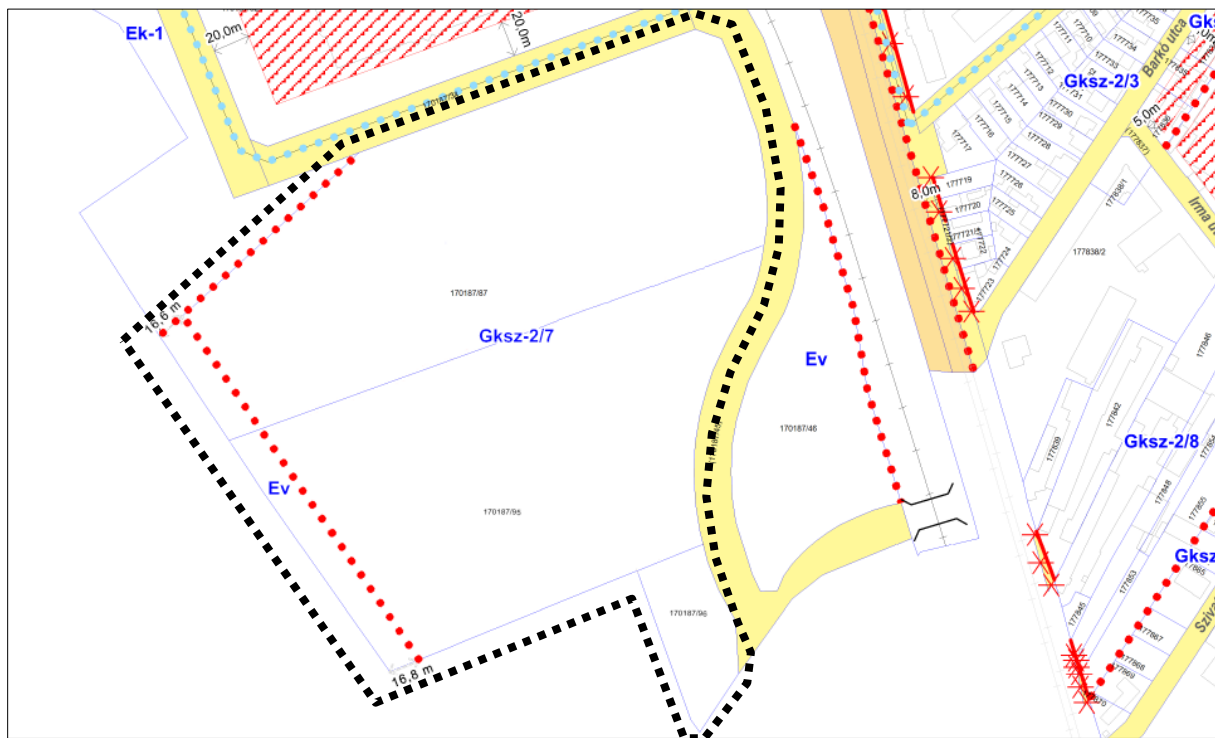


3.3. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A TSZT tervezett módosításával összhangban a hatályos Kerületi Építési Szabályzat 2.a melléklete – Szabályozási terv is módosítandó, az alábbiak szerint:



Az SZT a tervezett állapotban:



A KÉSZ egyéb vonatkozó előírásainak módosítása nem szükséges, de a tervezett módosítás a KÉSZ 9. § (2) bekezdése értelmében telekalakítási kötelezettséget von maga után.

4. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

4.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezési terület kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, melyek bővítése a tervezett településszerkezeti módosítás miatt nem indokolt. Közúti fejlesztés a tervezési terület környezetét sem érinti, ugyanakkor a közösségi közlekedés várható fejlesztései:

- A MÁV kelebiai vonalán a második vágány építését tervezik.
- A Ráckevei HÉV vonala az Észak-déli regionális gyorsvasúti rendszer része lehet.

4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezett módosítás keretében többlet építési lehetőség nem keletkezik. A módosítás célja a területen belüli funkciók átstrukturálása a könnyebb kihasználhatóság érdekében, a kapcsolódó területekhez jobban illeszkedő módon.

A közműigényeket a módosítással érintett Zodony utca menti - jelenleg beépítetlen - gazdasági területre vizsgáltuk. A terület beépítése csak a teljes közműellátás biztosítása mellett valósulhat meg, melyhez a tervezési területet határoló utcákban a meglévő közművezetékek rendelkezésre állnak. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik.

Vízellátás

A tervezési területet határoló utcában a vízelosztó hálózat kiépült, a Zodony utcában dn 200-as vízvezeték üzemel. A tervezett logisztikai funkciójú létesítmények ellátására a meglévő vezetékekről lehet bekötő vezetékeket létesíteni.

Szennyvízelvezetés

A területen új létesítmények megvalósulása esetén a keletkező szennyvizet a meglévő szennyvízcsatorna hálózatba kell vezetni. A szennyvíz elvezetésére a határoló utcák nyomvonalán kell szennyvízcsatornát építeni, melyek befogadója a szennyvíztisztító telepre vezető gravitációs csatornák egyike lehet.

Csapadékvíz elvezetés

A terület jövőben burkolt felületeiről elfolyó csapadékvizeket zárt csapadékcsatornákkal javasolt elvezetni. A hálózati rendszer által elvezetendő vizek számára jelenleg befogadó nem áll rendelkezésre, ezért a Soroksári Dunáig javasolunk egy csapadék gerinccsatornát építeni. A nyomvonalának kijelölésére egy tanulmányterv készítését javasoljuk.

Villamosenergia ellátás

Az alállomástól induló 11 kV-os földkábel hálózat nyomvonala a Helsinki út nyomvonalán éri el a tervezési területet, majd erről ágazik le egy 11 kV-os vezeték, amely a Meddőhányó utca nyomvonalán halad és táplálja a körzet fogyasztói transzformátor állomásait. Ez a vezeték lehet a területen tervezett létesítmények bázisa, az esetleges új létesítmények ellátására erről betáplált új transzformátor állomást kell telepíteni. A transzformátoroktól induló kisfeszültségű elosztóhálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű elosztóhálózatot földkábelekkel kell kiépíteni.

Földgázellátás

A tervezési terület közelében, a Vizisport utcában üzemel egy dn 110 KPE gázvezeték. A teljes terület beépítésének megvalósulása esetén fellépő gázigényeket várhatóan a meglévő vezetésekről már nem lehet kielégíteni, így akkor a meglévő nagy-középnomású gerincvezetékétől kell a tervezési területig nagy-középnomású gerincvezetékét építeni és egy arról betáplált nagy-középnomású/kisnyomású nyomáscsökkentő berendezést telepíteni. Erről a maximális igények is kielégíthetők lesznek.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A körzet jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága majdnem teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. A többlet igényeket a meglévő hálózati rendszer továbbépítésével ki lehet elégíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs.

4.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezett módosítás és az érintett gazdasági területen várható jövőbeni fejlesztés - kerületi szinten mért volumene - miatt várhatóan humán infrastruktúra iránti többlet igény nem jelentkezik.

5. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A jelen dokumentációban bemutatott tervezett településszerkezeti módosítás várhatóan nem okoz érdemi változást a meglévő környezeti állapotban.

A javasolt módosítás miatt nem várható változás a jelenlegi zajállapotban, levegőminőségben, talajállapotban, vagy a felszín alatti vizek minőségében.

A tervezett állapotban a szomszédos kerület felé kijelölésre kerülő erdőterület esetleges fásítása esetén a gazdasági területtel szomszédos kertes mezőgazdasági és (nem szabályos) lakó területek védettsége jobban megoldott lenne.

6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Örökségi értékek

A hatályos KÉSZ 2.b. melléklete szerint a teljes tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely területbe esik. A KÉSZ nem tartalmaz külön előírásokat erre vonatkozóan, így a magasabb szintű jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

Környezeti értékek

A tervezési területen nem található nyilvántartott környezeti értékek.