



MINISZTERELNÖKSÉG
ÉPÍTÉSZETI, ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Bese Ferenc részére
polgármester

Budapest Főváros XXIII. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Budapest
Grassalkovich út 162.
1239

Iktatószám: TKF-72/1611 / 1 / 2022.

Ügyintéző: Sziki Nóra

Telefonszám: 06-1-795-7817

E-mail: nora.sziki@me.gov.hu

Melléklet: Kezdeményezés
rozsdadóvezeti akcióterület kijelölése
iránt - kivonat

Tárgy: Rozsdadóvezeti akcióterület kijelölése

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton tájékoztatom, hogy a 1239 Budapest XXIII. kerület Haraszti út - Fűzfá köz - Gyár köz - Horgász part által határolt terület alatt található 186853, 186855/1, 186855/2 helyrajzi számú ingatlan rozsdadóvezeti akcióterületként történő kijelölésére vonatkozóan felterjesztés érkezett a Rozsdadóvezeti Bizottság (továbbiakban: Bizottság) részére. A rozsdadóvezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről szóló 1107/2021. (III. 10.) sz. Korm. határozatban foglaltak alapján lefolytatott előzetes és részletes vizsgálat eredményeként tárgyi ingatlan rozsdadóvezeti akcióterületként történő kijelölését Gulyás Gergely, mint a rozsdadóvezeti akcióterületekkel kapcsolatos ügyekért felelős miniszter és a Rozsdadóvezeti Bizottság támogatta.

Fentiekben túl szíves tájékoztatásul jelen levelem mellékleteként küldöm a szóban forgó ingatlan rozsdadóvezeti akcióterületként történő kijelölésére irányuló összefoglaló dokumentumot.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 4. § (5) bekezdése értelmében kérem, hogy a tárgyi ingatlan rozsdadóvezeti akcióterületként történő kijelölésével kapcsolatos véleményét 7 napon belül szíveskedjen megküldeni részemre.

Budapest, 2022. február „14”



Füleky Zsolt

Rozsdadóvezeti Bizottság
elnöke

Készült: 2 példányban/1 oldal

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: Budapest Főváros XXIII. Kerületi Önkormányzat - Polgármester; polgarmester@ph.soroksar.hu
2. sz. pl.: Irattár

Melléklet: Kezdeményezés rozsdadóvezeti akcióterület kijelölése iránt - kivonat



HA TERVSTUDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



**AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉS KEZDEMÉNYEZÉS
BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET – SOROKSÁR
a volt Dugattyúgyűrű-gyár**

**HARASZTI ÚT - FÜZFÁ KÖZ - GYÁR KÖZ - HORGÁSZ PART
(A 18653 HRSZ, A 186855/1 HRSZ ÉS A 186855/2 HRSZ)
TERVEZETT 700 LAKÁSOS LAKÓTERÜLET TÖMJÉRE
TÁJÉKOZTATÓ TERDOKUMENTÁCIÓ - ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE**



Készítette: DUNA 40 DEVELOPMENT INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

2022 FEBRUÁR HÓ

KÉSZÍTETTE - Duna 40 Development Ingatlanfejlesztő Kft.

Duna 40 Development Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 111-113. A. ép. fszt. 5/Ü.

Képviseli: Király György

Mobil: +36-70/3757587

Email: gyorgy.kiraly@yahoo.com

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Építészeti koncepció	Vilics Árpád Kettőopera Stúdió Kft.	okl. építésmérnök É 06-0381
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök és városrendező mérnök Mk: 01-2418
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	okl. építész, szerkesztő

A „rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről” szóló 1107/2021. (III. 10.) Korm. határozatban rögzített tartalmi követelmények szerint készített tervdokumentáció kivonata
tájékoztató tervdokumentáció - Budapest Főváros XXIII. kerület Önkormányzat részére



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 131/2021

2022 február hó

I. ELŐZMÉNYEK

1.A kérelem tervdokumentációja készítésének célja

A jelen „AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI KIJELÖLÉS KEZDEMÉNYEZÉSE” című tervdokumentáció készítése annak érdekében történik, hogy a tervezési terület Budapest XXIII. kerület – Soroksár a volt Dugattyúgyűrű-gyár, azaz a Haraszti út - Füzfa köz - Gyár köz - Horgász part (18653 hrsz, 186855/1 hrsz és 186855/2 hrsz) tervezett 700 lakásos lakóterület tömbje rozsdáövezeti besorolást kaphasson, a területen tervezett lakóterületfejlesztés megvalósulásának elősegítése érdekében.

A rozsdáövezeti akcióterületek kijelölése a „rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásával kapcsolatos döntések kormányzaton belüli előkészítésének rendjéről” szóló 1107/2021. (III. 10.) Kormányhatározatban rögzített eljárásrend szerint történik. Az eljárás megindításához a kérelmet az ún. Rozsdáövezeti Bizottság részére szükséges benyújtani.

2. A rozsdáövezeti akcióterület fogalmának meghatározása

– AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. **Építési törvény** (továbbiakban **Étv.**) (<https://nit.hu/jogszabaly/1997-78-00-00>) 2. § Fogalommeghatározások az alábbiak szerint határozza meg a **rozsdáövezeti** akcióterületeket:

45. Rozsdáövezeti akcióterület: az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e.

46. Azonnali rozsdáövezeti akcióterület: olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet.

47. Közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület: olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel.

Jelen fejlesztési területet jelen kérelem AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET-ként tartalmazza és kéri AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET-ként besorolni!

II. KÉRELEM TERVDOKUMENTÁCIÓJA

1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK SZÖVEGES ÉS TÉRKÉPES MEGJELÖLÉSE

TERVEZÉSI TERÜLET BUDAPEST XXIII. KERÜLET SOROKSÁR VOLT DUGATTYÚGYŰRŰ-GYÁR.

A jelen „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI KIJELÖLÉS KEZDEMÉNYEZÉSE” című tervdokumentáció a Budapest XXIII. kerület Soroksár a volt Dugattyúgyűrű-gyár területére, azaz a Haraszi út - Füzfa köz - Gyár köz - Horgász part (18653 hrsz, 186855/1 hrsz és 186855/2 hrsz) tömbjére tervezett 700 lakásos lakóterületfejlesztés tervezési területének rozsdáövezeti besorolása érdekében készült.

A tervezési terület exponált helyen található, egyrészt közvetlenül a Soroksári-Duna-part mentén, másrészt a XXIII. kerület egyik főútja, harmadrészt a HÉV vonala mellett. Ezáltal szép természeti- táji környezetben fekszik, de mégis a városban, mind gépjárművel, mind a buszos közösségi közlekedéssel, mind HÉV adta kötött pályás közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető helyen.

A terület Budapest Pesti oldalának délnyugati határán, a XXIII. kerület, Dunaharaszti és Szigetszentmiklós közigazgatási határainak találkozására közelében, a határtól 550-600 m távolságra, közvetlenül a Ráckevei (Soroksári-Duna) partját jelentő Horgász part mentén fekszik a Soroksári-Duna-part kiemelten szép természeti- és táji környezetében, az alábbi térképkivonatok szerinti helyszínen:



A kérelemmel érintett terület az alábbi 3 db telekből áll:

	hrsz	telekterület (ha m ²)	cím
1.	186855/1	2.6602	1239 BP. XXIII. ker. Haraszi út. 1239 BP. XXIII. ker. Fűzfa köz.
2.	186855/2	1.3212	1239 BP. XXIII. ker. Fűzfa köz
3.	18653	2.0401	1222 BP. XXII. ker. Gyár utca 1. 1239 BP. XXIII. ker. Haraszi út 40.
ÖSSZESEN:		6.0215 ha	

2. AZ ÉRINTETT INGATLANOK A „BUDAPEST LEHETSÉGES ROZSDAÖVEZETEI” TANULMÁNYBAN

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal megbízásából 2020 augusztusában tanulmányterv készült BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” címmel. (Készítette: BFVT Kft.)

https://budapest.hu/SiteAssets/Lapok/Kiemelt-fejleszt%C3%A9si-c%C3%A9lok,-k%C3%A9zik%C3%B6nyvek/Rozsda_tanulmany_20200831.pdf

E tanulmányban a lehetséges „azonnali rozsdaövezet” Budapesten kb. 360 hektáryi területen, „közép- és hosszú távú akcióterület” nagyságrendileg 1100 hektár területen kerül lehatárolásra

E BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” TANULMÁNY-ban a tervezési terület – a volt Dugattyúgyűrű-gyár - az alábbiak szerint szerepel – kivonat -

MELLÉKLET - LEHETSÉGES „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK”

Kerület száma	Név	Terület (ha)	tipus (A:azonnali, KH: közép-es hosszú távú)	Zöldinfrastruktúra fejlesztés szükséges	Környezeti korlátozó tényezők	Potenciális talajszennyezettség	Kármentesítéssel érintettség	Közmű fejlesztés szükséges	Közlekedés fejlesztés szükséges	Régészeti érintettség
21	Csillag utca mente	7,6	KH	x						x
21	Városcsözpont Nyugat	6,2	KH	x						x
21	Francia öböl környezete	11,6	KH	x						x
21	Francia öböl környezete	14,6	KH	x		x				x
21	Petőfi utca mente	18,1	KH	x						x
21	Csepel - Ófalu és Papírgyár	82,3	KH	x	x	x	x		x	x
22	Volt Dugattyúgyűrű-gyár	5,4	KH	x						x

E tanulmány ugyan a „közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület” kategóriába sorolja a jelen – volt Dugattyúgyűrű-gyár területét. Jelen kérelem viszont az ún. „AZONNALI ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET” történő besorolást kéri, és az elkészített vizsgálatok ezen besorolási célt foglalja magába.

3. A TERÜLET VIZSGÁLATA, HELYZETELEMZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület bemutatása

A XXIII. kerület délnyugati határa közelében fekvő 18653, 186855/1 és 186855/2 hrsz tervezési terület - az egykori, már felszámolt Dugattyúgyűrű gyár - tömbjének nyugati határa a Horgász part, északi határa az Apostolhegy beépült lakóterülete, déli határa a Duna-part menti Horgász part folyamatosan átépülő lakóterülete, valamint a Közgép Zrt. vállalkozói gazdasági területe, keleti határa a kerület, illetve a főváros egyik főútját is jelentő Haraszti út.

A terület egyrészt a Haraszti út felől, másrészt a Haraszti útról nyíló, a Shell benzinkút déli határát képező Gyár közről, valamint a Horgász partról (utcáról) - amely a terület melletti szakaszán már egyirányú- közelíthető meg. Harmadik megközelítési irány a Haraszti útról nyíló Fűzfa közről – amely zsákutca – lehetséges.

A Soroksári Duna-ág túlsó oldalán Szigetszentmiklós Duna-partja, illetve az annak szegélyét jelentő nádas „úszósziget”, valamint kertvárosias lakóterület található.

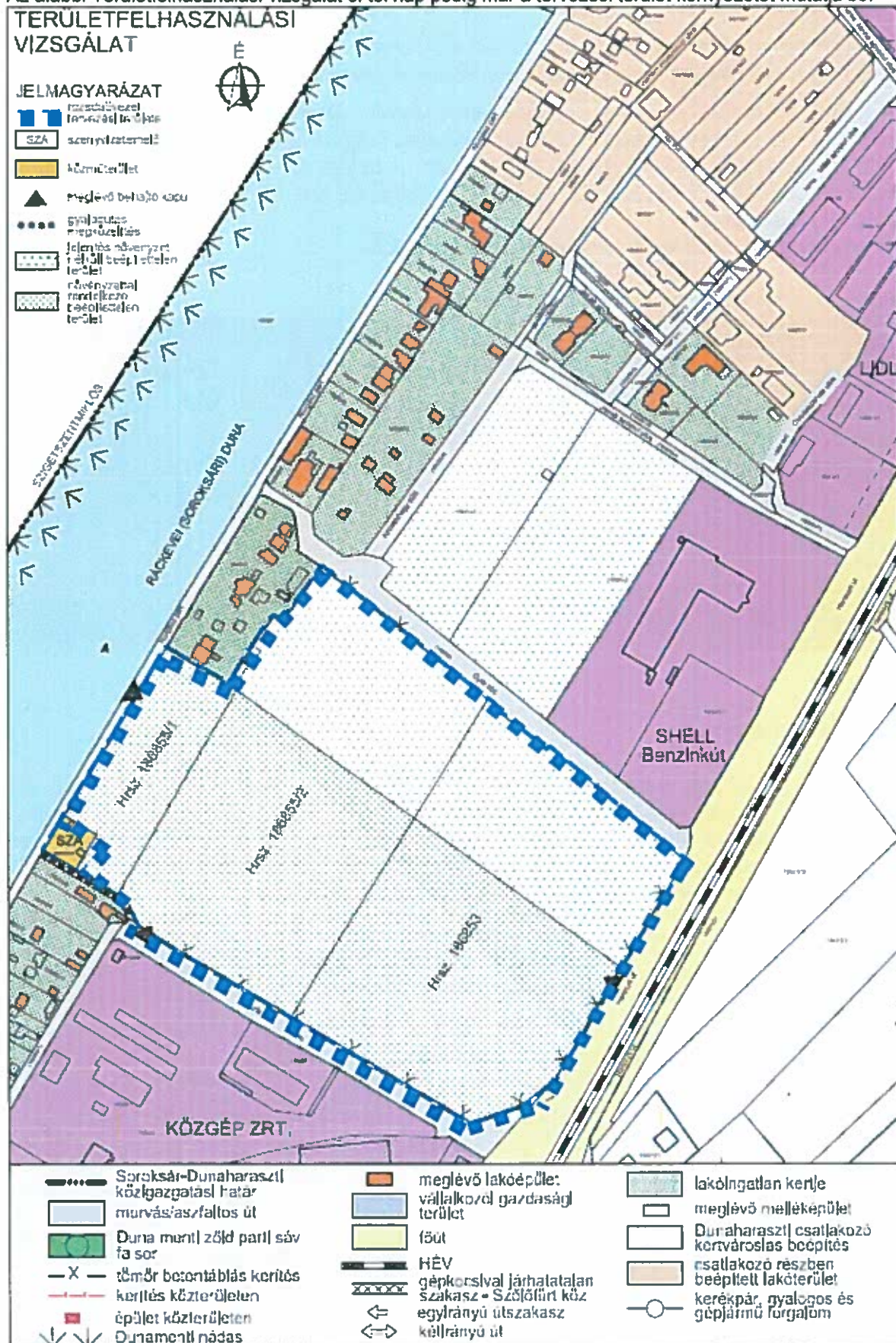


Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési terület exponált helyen található egyrészt közvetlenül a Soroksári-Duna-part mentén, másrészt a XXIII. kerület egyik főútja, harmadrészt a HÉV vonala mellett. Ezáltal szép természeti- táji környezetben, mégis a városban, mind gépjárművel, mind a buszos közösségi közlekedéssel, mind HÉV adta kötött pályás közösségi közlekedéssel könnyen megközelíthető helyen.

A tervezési terület beépítetlen, a korábbi épületek, építmények teljesen elbontásra kerültek. A körülkerített terület jelenleg részben füves, illetve részben elburjánzott fás, bokros növényállománnyal rendelkezik.

Az alábbi Területfelhasználási vizsgálat c. tervlap pedig már a tervezési terület környezetét mutatja be.



Jelen terület is jellemzően lakóterületi célra tervezett, ahol több lakásos, társasházias lakóépületek épülnek a jövőben.

A volt gyárterület a Horgász part és a Füzfa köz felől jelentős növényállománnyal rendelkezik, amely azonban a magára hagyott területen elburjánzott növényzet gondozatlanságának a következménye.

A terület lakóterületi fejlesztése szempontjából jelentős adottságokkal rendelkezik. Egyrészt közlekedési, azaz a személygépjárművel történő közvetlen megközelítés (Haraszti út kerületi főút) és a közösségi közlekedés szempontjából (HÉV) jól ellátott, másrészt abból adódóan is, hogy a terület közelében a Haraszti út mellett több kereskedelmi áruház (pl. Lidl, Aldi), valamint sport-és egyéb intézmény is létesült.

A Horgász part mentén a kerékpáros forgalom is helyet kapott.

Horgász part menti kerékpárút a Horgász part köz felől.



Beépítési vizsgálat

A tervezési terület, azaz a felszámolt Dugattyúgyűrű-gyár területe - 18653 hrsz, 186855/1 hrsz és 186855/2 hrsz - jelenleg beépítés nélküli, északi részét tekintve fa, facsoport nélküli, déli részét tekintve zöldfelülettel fedett, fa, facsoporttal rendelkező, elfásodott terület. A területen a volt gyárépületek és építmények lebontásra kerültek. A terület körbekerített, a Gyár köz felől dróthálós kerítéssel, helyenként a korábbi telekhatáron álló épületek megmaradt falai, illetve betonkerítéssel.





A Fűzfa köz felől szintén betontáblás épített kerítés található a telekhatáron.



A Horgász part felől, rendezett fémkerítéssel



A Horgász part felől és a Fűzfa köz felől a terület jelentősebb növényállománnyal rendelkezik, amely azonban a magára hagyott területen elburjánzott növényzet gondozatlanságának a következménye.



Településrendezési Eszközök Vizsgálata – Fővárosi Tervek

Jelen terület is jellemzően lakóterületi célra tervezett. A már felszámolt korábbi ipari tevékenység - dugattyúgyűrű gyár – területét a fővárosi tervek Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ), és ennek értelmében a kerületi terv azaz, Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) is kertvárosias lakóterületként (Lke), valamint intézményi területként (Vi) szabályozza. Mindezekon felül a TSZT ún. „barnamezős területként” is lehatárolja.

Fővárosi Településrendezési tervek (TSZT, FRSZ)

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT - hatályos

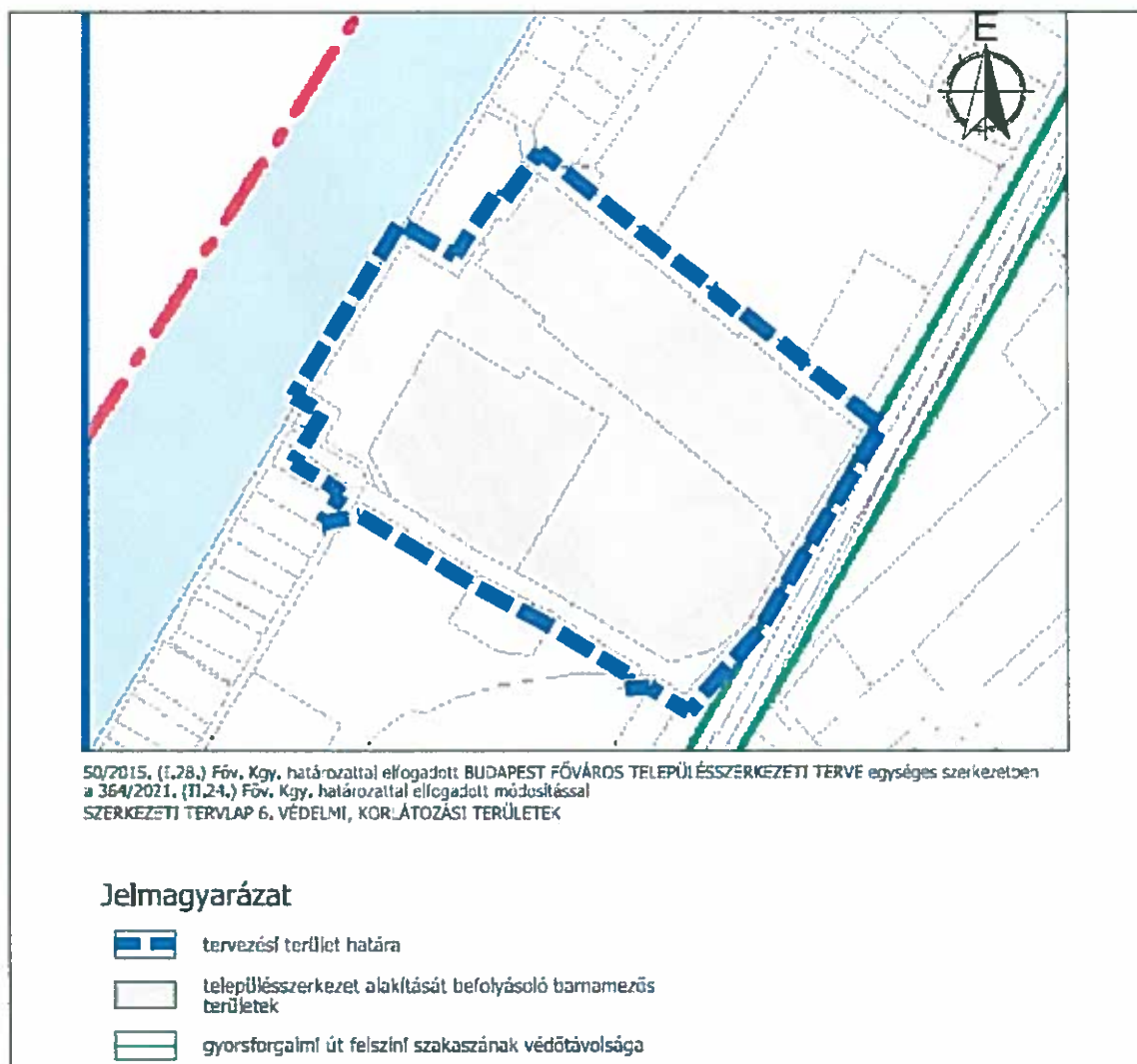
Budapest Főváros Önkormány. Közgyűlése 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a korábbi 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervét.

A Szerkezeti tervlap fenti **1. Területfelhasználás terve** szerint a terület Soroksári-Duna-ág melletti területrésze kertvárosias lakóterület (Lke), a középső és a Haraszti út menti déli része intézményi vegyes (Vi) területfelhasználásba sorolt. Mindemellett a terület Vi területfelhasználásba sorolt részét ún. „jelentős változással érintett terület” jelöli, és a Duna-part menti sávon szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot ábrázol, amely része a Budapest Zöldfelületi rendszerének Fejlesztési Konceptiója – **Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési Konceptiójában** szereplő Duna-menti területeknek.

A Haraszti út mentén pedig feltünteti a HÉV gyorsvasúti vonalát.

A Szerkezeti tervlap – 2. **Közlekedési infrastruktúra** tervlapja szerint a terület Soroksári-Duna-ág menti Horgász part közterületi sávján ún. „tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” közlekedési kapcsolatot jelöl, amely szintén része a Budapest Zöldfelületi rendszerének Fejlesztési Konceptiója – **Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési Konceptiójában** szereplő Duna-mentén tervezett kerékpáros kapcsolatnak, valamint az EuroVeló európai kerékpárút hálózatnak is.

A Haraszti út túlsó oldala mentén húzódó HÉV vasúti vonalat ún. „gyorsvasúti vonal”-ként jelöli ki, a Haraszti út, mint másodrendű főút hálózati elemével együtt.



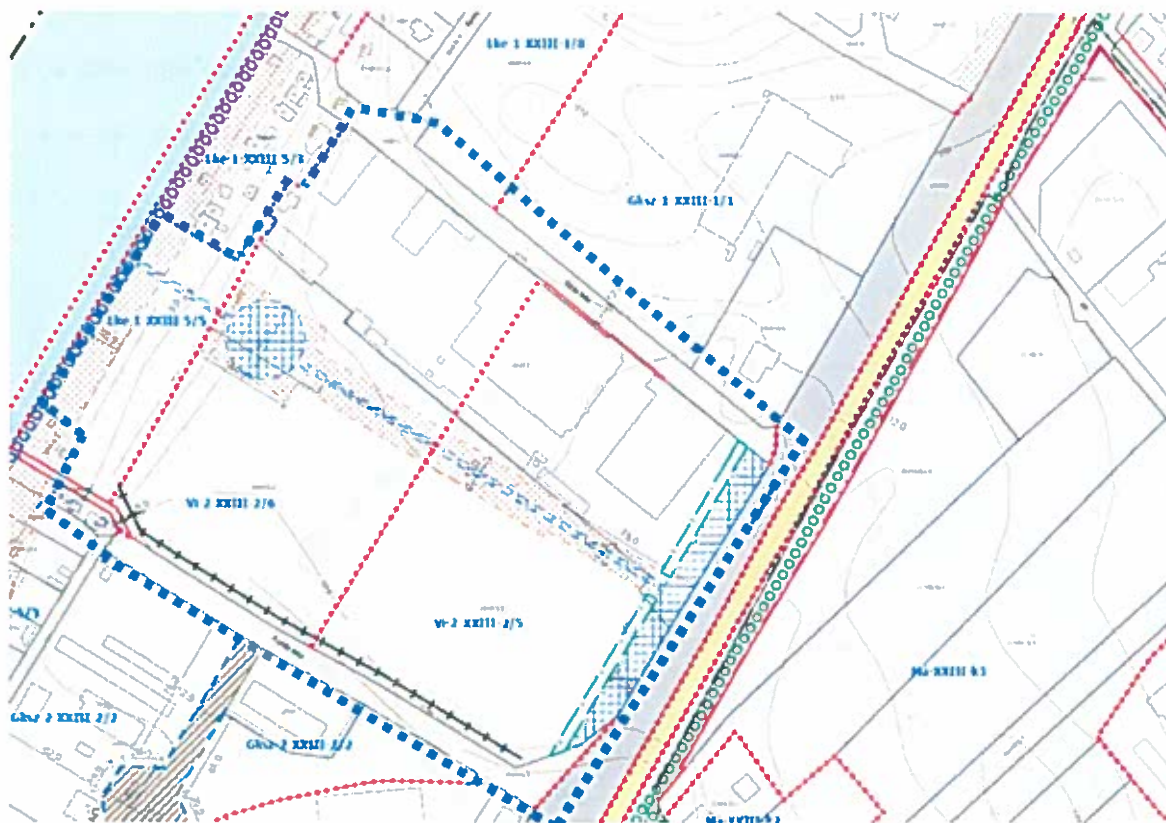
A Szerkezeti tervlap – 6. **Védelmi, korlátozási területek** c. tervlapja szerint a terület az ún. „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként szerepel a tervlapon. Ezen barnamezős területekként a volt üzemi, ipari területek kerültek jelölésre. Meg kell jegyezni, hogy annak ellenére, hogy a terület Duna-part felé eső területrésze nem került besorolásba a **barnamezős területbe**, hogy az is a volt dugattyúgyűrű-gyár területrésze, ezt a tervlap szerinti telekosztás állapota is mutatja, amely szerint a Duna-part felőli telekrész a terület déli terület részének telkén van.

43. Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

HELYI VÁROSTERVEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA – KERÜLETI TERV - KÉSZ

BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA - KÉSZ

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testületének 26/2017.
(IX.22.) önkormányzati rendelete



A terület építési övezeti besorolása:

- Duna-part, illetve Horgász part menti telekrész- kertvárosias lakó: Lke-1-XXIII-5/5 építési övezetbe,
- a középső telekrész – intézményi: Vi-2-XXIII-2/6 építési övezetbe,
- a Haraszti út menti telekrész – intézményi: Vi-2-XXIII-2/5 építési övezetbe tartozik.

A telek beépítésével kapcsolatos védőtávolságok, korlátozások:

- A terület északi telekhatárát jelentő Gyár köz 12 m szabályozási szélessége kismértékben kiszabályozással érinti az északi telekhatár középső szakaszát, részben közterületként átadásra kerülő telekrésszel, részben közterületből a telekhez visszakerülő telekrésszel.
- A Horgászpárt menti 15 m széles területsáv – a „telek be nem építhető része” jellel jelölt,
- A Haraszti út menti 13 m területsáv – a „telek be nem építhető része: kerületi érdekű, távlati infrastruktúra fejlesztés helybiztosítása céljából” jellel jelölt,
- A Haraszti út menti 13 m területsáv mentén a telek belseje felé 5 m „kötelezően kialakítandó zöldfelület területe” jellel jelölt,
- a terület tengelyében a Duna-partra és a Haraszti útra merőleges irányban 12,5 m szélességről 19 m szélességre, majd 40 m széles területre kibővülő terület - a „telek be nem építhető része” jellel jelölt,
- amelynek tengelyközépi 3 m széles része a „telek be nem építhető része: kerületi érdekű, távlati infrastruktúra fejlesztés helybiztosítása céljából” jellel jelölt,
- a terület mentén a Horgász part közterületi részén a Dunával párhuzamosan vezetett „kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút” jellel jelölt.
- A Füzfa köz menti telekhatárral párhuzamosan tervezett „zajvédő fal” jelölés szerepel, a szomszédos gazdasági terület felé.

Az egyes építési övezetek szerinti beépítés - Lke-1-XXIII.-5/5 építési övezet – KÉSZ kivonat

22/E. Kertvárosias, oldalhatáron-, és szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai
27.§

- (5) Az Lke-1-XXIII-5/5 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
- a) az előkert legkisebb mérete a Horgász part felől 15 m.
 - b) az előkertben semmilyen szint feletti építmény nem helyezhető el, a gyalogosjárda, gépjármű behajtó és a parkolóhelyek kivételével az előkert teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki.
 - c) az OTÉK szerint előírt telken belüli parkolás 100 %-át lakóépülettel egybeépített gépkocsitárolóban kell biztosítani.
 - d) telkenként több épület elhelyezése is megengedett, de ebben az esetben az egyes épületek bruttó alapterülete az adott telek övezeti előírások szerint megengedett legnagyobb beépíthető alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.
 - e) legfeljebb 48 lakás alakítható ki.

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékel

	A.	B	C	D				E		F.			G	H	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető teltek legkisebb területe	Kialakítható teltek				legnagyobb beépíthetőség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélesség	legkisebb mélység	alatti	felüli	határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(°)	(m ² /m ²)	általános	parkolóra fordítható	(°)	(m)	(m)
27.	Lke-1-XXIII-5/5	SZ	500	1500	-	30	25	40	25	0,8	0,6	0,2	55	-	7,5

■ Vi-2-XXIII-2/5 és Vi-2-XXIII-2/6 építési övezet – KÉSZ kivonat

23/B. Intézményi területek általános előírásai
30/A.§

- (1) Az intézményi területek elsősorban intézményi, valamint lakóterületeket kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az intézményi területeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:
 - a) *Meglévő intézmények* területe: Vi-2-XXIII-1.
 - b) *Beépítetlen, vagy átalakuló intézményi fejlesztési* területek: Vi-2-XXIII-2.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – járműtároló önállóan vagy önálló terepszint alatti épületben akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épületben, vagy ahhoz kapcsolódóan toldalékként nem alakítható ki.
- (4) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
 - a) közintézmény,
 - b) igazgatási,
 - c) vendéglátó,
 - d) szolgáltató,
 - e) szállás,
 - f) iroda,
 - g) sport,
 - h) kulturális-, közösségi szórakoztató,
 - i) legfeljebb 5.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületek,
 - j) parkolóház,
 - k) lakó, amennyiben övezeti előírás megengedi.
- (5) Az építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) egyedi szennyvízkezelő berendezés,

- c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – telkenként több épület is elhelyezhető.
- (7) Az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani, kivéve, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna, ilyen esetben legfeljebb két rendeltetési egységhez egyedi szennyvízkezelő berendezés létesíthető.
- (8) Az intézményi területek telkeire és épületeire vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 4. pontjának táblázata tartalmazza.

23/C. Intézményi területek részletes előírásai 30/B.§

- (5) A Vi-2-XXIII-2/5 és Vi-2-XXIII-2/6 jelű építési övezetben:
- a) lakó rendeltetés is megengedett, de a Vi-2-XXIII-2/5 jelű építési övezetben legfeljebb 392 darab lakás, a Vi-2-XXIII-2/6 jelű építési övezetben legfeljebb 260 darab lakás alakítható ki.
 - b) a Vi-2-XXIII-2/5 jelű építési övezetben összesen legalább bruttó 2400 m² alapterületen kizárólag a terület ellátását és kiszolgálását biztosító (pl. gyermekintézmény kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, sport stb.) rendeltetési egység helyezhető el, mely alapterületbe beszámítható a sportpályák, gyermekintézményi játszóudvarok területe is.
 - c) a Haraszti út mentén, a szabályozási tervlapon jelölt 13 méteres közhasználat céljára átadható területrészt kizárólag közlekedési területként használható, új kerítés a területrészt Ráckevei-Soroksári Duna felőli határvonalára helyezhető.
 - d) meglévő és kialakításra kerülő telkek feltárása kizárólag a Gyár közről, illetve a Füzfa közről történhet.
 - e) a közterületeknek és az épületekkel egybeépített gépkocsitároló behajtóinak légvonalban mért távolsága nem lehet több 45 méternél.
 - f) az övezetek területén az OTÉK szerint előírt telken belüli parkolás legalább 50 %-át az épületekkel egybeépített gépkocsitárolóban kell biztosítani, az OTÉK szerint előírt telken belüli parkolás fennmaradó része a közterületektől mért 45 méteren belül kialakított fásított parkolóban elhelyezhető.
 - g) fásított parkoló abban az esetben lehet kétszintes kialakítású, ha a felső szintje a rendezett terepszinttől számított 1 méternél magasabban nem emelkedik ki és a környező terephez rézsúvval csatlakozik.
 - h) a telek be nem építhető részén gyalogos zónát és zöldsávot kell kialakítani.
 - i) a gyalogos tengely mindkét oldalán legalább 800 m² nagyságú összefüggő zöldfelületet kell kialakítani, melyeket a középső gyalogos tengellyel össze kell kapcsolni.
 - j) az épületek megközelítését telken belül olyan belső, vegyes közlekedésre is alkalmas közlekedési területek kialakításával kell biztosítani, melyeket kizárólag megkülönböztetett jelzésű gépjárművek (tűzoltó, mentő stb.), illetve célforgalom számára lehet igénybe venni.
 - k) az övezetben elhelyezhető új önálló épület közterületre merőleges hossza nem lehet több 100 méternél.
 - l) az utcai telekhatártól számított 5 méteren belüli sávban zajvédő fal, gyalogosjárda, gépjármű behajtó és a parkolóhelyek kivételével semmilyen szint feletti építmény nem helyezhető el, a sáv a felsoroltakon kívül teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki.
 - m) telkenként több épület elhelyezése is megengedett, de ebben az esetben az egyes épületek bruttó alapterülete az adott telek övezeti előírások szerint megengedett legnagyobb beépíthető alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.
 - n) a Haraszti út és a Gyár köz csatlakozásánál 2 darab 25 férőhelyes óvodai csoport részére szolgáló óvoda céljára önálló telket kell kialakítani, amihez az OTÉK szerint előírt telken belüli parkolóhelyek mindegyikének közvetlen közterületi megközelítését biztosítani kell.
 - o) a Haraszti út mentén fasort kell telepíteni.
 - p) az épületek forgalomtól, valamint a Gksz övezeten belül folytatott tevékenységektől származó – a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló mindenkor hatályos rendelet előírásainak megfelelő – akusztikai védelmét területen belül, még a használatbavételi engedély kiadása (ütemezett építés esetén az első lakás átadása) előtt biztosítani kell.

4. Intézményi területek építési övezetnek szabályozási határértékel															
1.	A Építési övezet jele	B beépítés módja	C beépítendő telek legkisebb területe	D kialakítható telek				E legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G legkisebb szállóköltség	H. épületmagasság	
				legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása				
								alatt	felett		átlagos	parkolóra fordítható			
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
2.	V1-2-XXIII-1/1	SZ	2000	2500	-	-	-	50	45	1,25	0,75	0,5	25	-	7,5
3.	V1-2-XXIII-2/1	SZ	330	330	-	15	20	50	50	2,5	1,75	0,75	20	-	5,0
4.	V1-2-XXIII-2/2	SZ	500	500	-	10	20	45	40	1,25	1,0	0,25	20	-	7,5
5.	V1-2-XXIII-2/3	SZ	750	1000	-	25	30	45	45	2,4	1,7	0,7	20	-	10,5
6.	V1-2-XXIII-2/4	SZ	1500	1500	-	25	60	45	40	1,25	1,0	0,25	20	-	7,5
7.	V1-2-XXIII-2/5	SZ	3000	3000	-	30	-	45	35	1,5	1,2	0,3	40	-	12,5
8.	V1-2-XXIII-2/6	SZ	3000	3000	-	30	-	45	25	0,7	0,5	0,2	55	-	12,5

* Hőszigetelő réteggel beépítés is kialakítható

* Hézagosan zárt sorú beépítés is kialakítható

Közműellátás - vizsgálata

A tervezési terület és környezetének közművizsgálata az E-közmű nyilvántartása alapján készült, felhasználva a területre korábban készült dokumentációkat. A tervezett terület és környezete részleges közműellátással rendelkezik, a határoló közterületek felől (Haraszi út, Gyár köz, Horgász part és Fűzfa köz) mind a vízellátás, a villamos energiaellátás, földgázellátás és az elektronikus hírközlés tekintetében ellátott. Közvetlen közhálózati csatlakozási kapcsolata szennyvíz vonatkozásában nincs, mivel korábban saját szennyvízkezelő műtárgyat üzemeltettek.

A terület közműellátást érintő természeti adottsága a közvetlen RSD menti fekvése és a terület vízminőség védelmi övezeten való elhelyezkedése, amely a közművesítést érintően szigorúbb előírásokat igényel. A terület új hasznosításának feltétele a teljes közműellátás megoldása.

A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás megoldását, valamint a vezetékes termikus energiaellátás kiépítését. Meg kell jegyezni, hogy a vezetékes termikus energiaellátásnál a teljes közműellátás kötelmét teljesíteni lehet, vagy a földgázellátás kiépítésével, vagy a villamosenergia ellátás megújuló energiahordozó ellátással kiegészített kiépítésével. A fenntarthatóság ma már megújuló energiahordozó hasznosítása nélkül nem biztosítható. A gazdaságos hasznosítás lehetőségét a napenergia kínálja.

Vízellátás:

A közüzemi vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja, egységes fővárosi hálózati rendszerén keresztül. közterületen víz közművek elérhetők (szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt.).

A határoló utcák üzemelő vezetékei: Horgászpart NÁ100, Gyár köz két végén NÁ 100, teljes hosszon nincs összekötés, Haraszi úton NÁ 150, Fűzfa köz NÁ 100. Meglévő vízbekötéssel rendelkezik mindhárom ingatlan. A tervezett 700 lakás + kereskedelmi, szolgáltatási egység és 2 óvodai csoport várható vizigénye 410 m³/nap, mely ellátásához a meglévő hálózat fejlesztési igénye várható. Nagyobb paraméterű közhálózati csatlakozási lehetőség előzetesen a Haraszi úton a tervezési területtől északra kb. 500 m távolságban érhető el, ahol NÁ 200-as paraméterű vezeték üzemel, onnan a Haraszi úton a tervezett telek előtt már csak NÁ 150-es méretű a vezeték. Reálisan várható, hogy a szolgáltató ennek a szakasznak, az NÁ 200-asra való átépítését javasolja, valamint a vezeték átkötését a Haraszi út HÉV-en túli oldalán haladó NÁ 400-as vezetékre út és HÉV alatti átszáltozással.

Szennyvízelvezetés:

A közterületen legközelebb közcsatorna a Haraszi úton üzemel a Fővárosi Csatornázási Művek üzemeltetésében. Elméleti csatlakozási lehetőséget ez az egyesített rendszerű d 60-as b közcsatorna biztosíthatna. A terület tervezett új hasznosítása esetén az elvezetendő átlagos napi szennyvízmennyiség 410 m³/na-ra prognosztizált. Ennek elvezetéséhez a fejlesztési területen belül gravitációs gyűjtőhálózat építés szükséges, amelynek legmélyebb pontjánál, ez a déli telek szélén javasolt átemelő építése és az

átemelőtől a Fűzfa utcában nyomóvezeték építése szükséges, majd keresztezve a Haraszi utat, átsajtolással az út a HÉV alatt és csatlakozással az ottani nyomóvezeték hálózathoz lehet csatlakozni.

Meg kell említeni, hogy a terület új funkciójú hasznosítására korábban készült tervek a terület szennyvíz elvezetésére több alternatívát vizsgáltak, amelyek közül reálisan elfogadtatható és megvalósítható változat a fejlesztési területen belül kiépítendő gravitációs gyűjtőhálózat kiépítésével, a mélypontjára, a Fűzfa utca sarkánál átemelő műtárgy építésével és onnan a parton végig a befogadó Gyáli-patak menti átemelőig, mintegy 1500 fm hosszon nyomóvezeték építésével lehet a szennyvíz elvezetését megoldani. A Horgász-parti úton a nyomóvezetékkel az infiltráció veszteség elkerülhető és a vezeték fektetési mélysége is még kezelhető, mivel végig talajvízben történne a hálózatépítés. Ennek a változatnak a megvalósítása pályázati támogatás keretében történik. A környék Horgász part (utcai) szennyvízhálózatának kiépítése pályázat útján hamarosan megkezdődik e kerületrészen.

Csapadékvíz elvezetés:

A vizsgált terület csapadékvíz elvezetése ezidáig közvetlen RSD bevezetéssel történt. A terület topográfiai adottsága ezen érdeemben változtatni nem tud, meg kell őrizni a bevezetés szerzett jogát. Az RSD vízminőség védelme azonban várhatóan az új beépítésről való vízbefogadást szigorúbb feltételekhez (hordalékfogó műtárgy, parkolónál olajfogó műtárgy létesítési kötelezettségéhez fogja kötni, de ez már a beruházás terhe lesz.

Meg kell említeni, hogy a lakópark burkoltági aránya várhatóan kisebb lesz, mint a jelenlegi üzemi terület burkoltága, így az elvezetendő csapadékvíz mennyisége inkább csökkenni fog, nem növekedni. Ez azért fontos, mert a továbbtervezés során igazolni kell a burkoltág mértékének változását, s amennyiben az elvezetendő csapadékvíz mennyisége nőne, akkor a helyi víz visszatartás igénye merülhet fel.

Energiaellátás:

A beruházó döntheti el az energiaellátást biztosító ellátási struktúrát, de annak a teljes közműellátás követelményét ki kell elégíteni.

Előzetesen reálisan a világításra és a technológiai igények kielégítésére a villamosenergiát veszik majd igénybe. A termikus energiaellátásra várhatóan kiépítik a földgázellátást és egyedileg várható egy-egy ingatlannál, hogy a termikus energiaellátását a villamosenergia megújuló energiahordozó együttes alkalmazásával oldja meg.

Villamosenergia ellátás:

A villamosenergia ellátás szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft., amely az egységes fővárosi hálózati rendszerén keresztül biztosítja a szolgáltatást. A vizsgált terület a 22 kV-os középfeszültségű ellátási körzetéhez tartozik.

A közterületen a Haraszi úton és a Gyár közben halad 22 kV vezeték, melyről táplálják a 186853 hrsz. ingatlanon meglévő 0176/22 ELMŰ nyilvántartási számú transzformátor állomást.

A Haraszi úti vezeték érinti a 186855 hrsz. ingatlant, a 186854 hrsz. ingatlan felett pedig áthalad. A várható igények kielégítésére többlet transzformátor kapacitás, így új transzformátor állomás létesítési igényére is kell számolni. Várhatóan a terület új hasznosítása a régi állomás áthelyezését fogja igényelni és a várható 4 MW igény kielégítésére új transzformátor állomás számára is kell helyet biztosítani.

Földgázellátás:

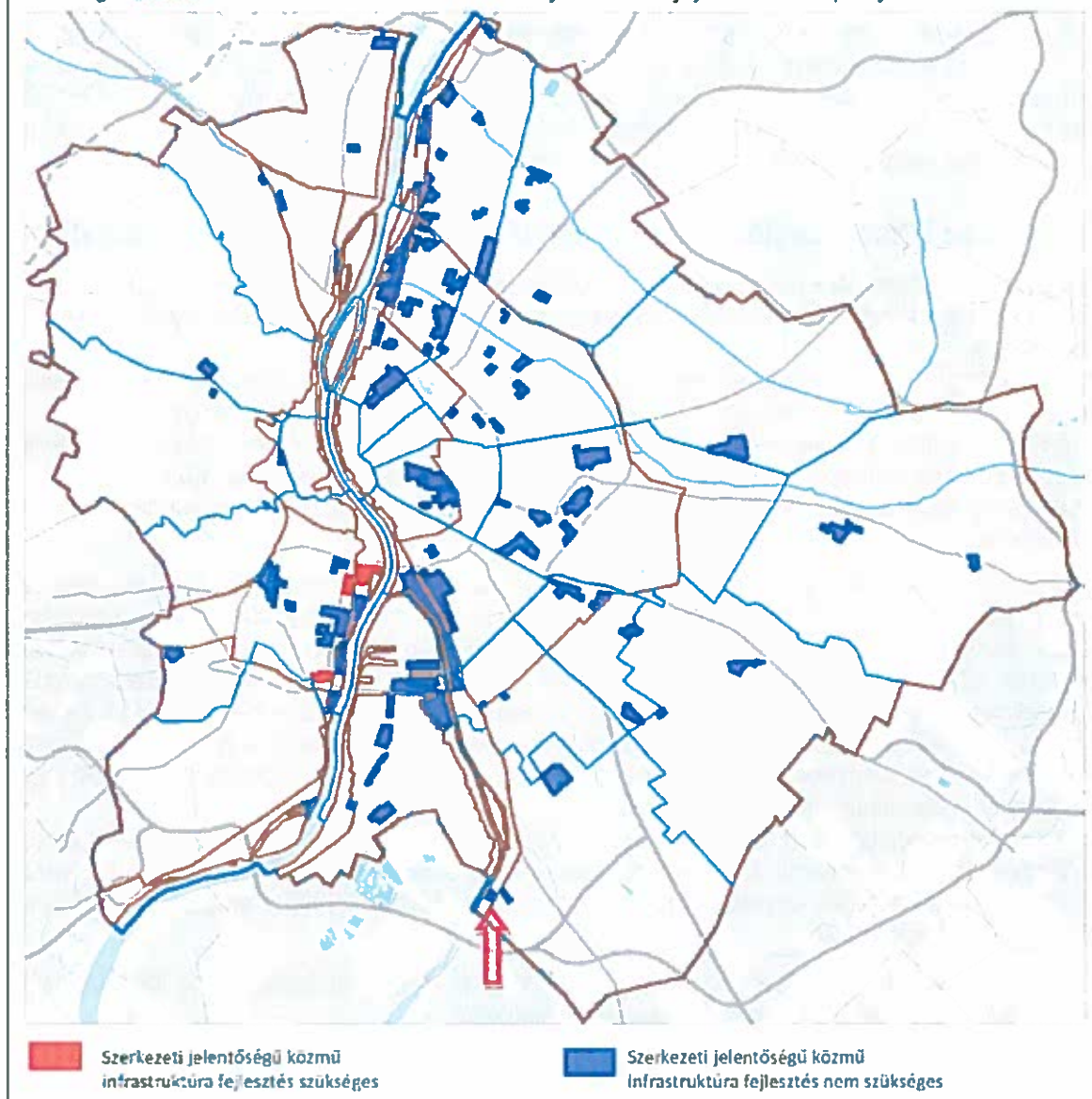
A térség földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az MVM NEXT Főgáz Földgázhálózati Kft.

A szolgáltatás egységes hálózati rendszeren keresztül megoldott. A vizsgált terület a szolgáltató nagyközépnomású hálózatról ellátott. A szolgáltató nyilvántartása szerint a Haraszi úton halad a szolgáltató DN 150-es nagyközépnomású vezetéke, a Haraszi út HÉV-en túli oldalán. A HÉV alatt a nyilvántartás szerint DN 100-as ha nagyközépnomású vezetéket sajtoltak át, ez a közhálózati csatlakozási lehetőség a várható igények ellátására is alkalmas.

Előzetesen, ha a terület termikus energiaellátását a földgáz ellátással tervezik megoldani, a várható igény 900 nm³/h-ra prognosztizálható. A földgáz használata mellett is a fenntarthatóság javítására hasznosíthatna megújuló energiahordozót, de azzal csak az éves felhasználás csökkenthető. A napenergia hasznosítás lehetősége időjárás függő, így a csúcs igényeket a vezetékes energiahordozóval kell tudni kielégíteni.

BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” tanulmány jelen területet Szerkezeti jelentőségű közmű infrastruktúra fejlesztés nem szükséges fejlesztési területként tartja nyilván, az alábbi tervlap szerint.

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” a közmű infrastruktúra fejlesztése szempontjából



Közlekedési Vizsgálat

A tervezési terület megközelítése közlekedési szempontból nagyon jó. A területet délkeletről határoló Haraszti út másodrendű főút, amely az 510-es út Dunaharasztra vezető út soroksári szakasza. A terület feltárható részben a Haraszti útról, részben a Gyár közről, részben a Fűzfá köz felől, valamint a Duna-parttal párhuzamosan futó a Horgász part (utcáról) is. A meglévő utak részben burkoltak, de nyomokban murvás, illetve földút szakaszok is előfordulnak. A területet északról határoló Duna-part menti Horgász part kedvelt gyalogos- és kerékpárút is, tervi szinten a **kerékpárút településszerkezeti jelentőségű**. Ennek érvényesülését segíti a Horgász part ezen a szakaszon egyirányúsított gépjármű forgalma is.

Közösségi közlekedés (BKK)

A Budapest, Közvágóhid és Ráckeve között közlekedő HÉV Millennium telep megállója és a Szentlőrinci úti lakótelep között közlekedő autóbuszjárat megállója 200-300 m távolságra van.

Kerékpárút-hálózat

Mindemellett kiemelt jelentőségű az a tény, amelyet Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Településfejlesztési koncepciója - KERTVÁROS A NAGYVÁROSBAN 2015-2030 c. tervdokumentációja is tartalmaz, hogy a XXIII. kerület Ráckevei-(Soroksári-Duna) (RSD) menti sávján halad az Eurovelo 6 kerékpárút, amelynek egy szakasza önálló aszfalt burkolattal a közelmúltban kiépült. A cél a kerékpárút teljes - kerületet érintő szakaszának - kiépítése.

Közlekedési, közműfejlesztési, humán infrastruktúra fejlesztési javaslat

A tervezési terület Soroksár központjától mintegy 2 500 m távolságra található, ahol a polgármesteri hivatal, valamint az oktatási, kulturális intézmények, egészségügyi ellátás, üzletek, szolgáltatások nagyobb számban megtalálhatók.

A terület jellemzően lakórendeltetésű lesz, de az épületekben (jellemzően a földszinten) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás, egészségügyi, irodai és szállás rendeltetések is elhelyezésre kerülnek.

Az érintett területen 700 lakásszám jelenik majd meg, 3 különálló telekrészen. Ebből a partmenti területrészen 48 db, a középső területrészen 260 db, és a Haraszi út menti területrészen 392 db.

Összefoglalva megállapítható, hogy a területen elhelyezhető lakóépület szám, illetve a maximális lakásszám 700 lakásos.

A közlekedés fejlesztési igény inkább a közterületi kiszolgáló utak minősége, burkolat kiépítés szempontjából áll fenn. A jelenlegi közlekedést szolgáló utak részben burkoltak, de nyomokban murvás, részben földutak. A kerületi szabályozási tervlap szerint a Gyárköz középső szakaszának szabályozási szélessége 12 m, aminek a kialakítása jelen területet érintő szabályozás. A Haraszi úti csatlakozások forgalomtechnikai megfelelősége a konkrét fejlesztés ismeretében vizsgálendő. A Horgász part kedvelt gyalogos- és kerékpárút, tervi szinten településszerkezeti jelentőségű kerékpárút. A kerületi szabályozási tervlap szerint közvetlen gyalogút kapcsolat tervezett a Füzfa köz és a Horgász part között 4 m szabályozási szélességgel, a jelen terület délnyugati részét érintve.

A területet határoló Horgász part (utca) közművesítési szempontból a vízellátás, a villamos energiaellátás és a hírközlés tekintetében ellátott. A szennyvízhálózat jelenleg a Haraszi úton van kiépítve. A környező telkeken a szennyvízkezelés egyedileg történik, de a szennyvízhálózat kiépítése előkészítést alatt van, pályázati keretből valósul meg.

A humáninfrastruktúra fejlesztés szempontjából a területen megjelenő beköltöző új lakosszámból adódóan a környéken meglévő intézménykapacitása megfelelő.

Táji-, és környezeti hatások vizsgálata

A fejlesztés önmagában nem jelent táji-, környezeti hatásbeli változást. De megállapítható, hogy a Horgász part menti jelenlegi, meglévő beépítés folyamatosan újul meg, a korábbi rossz állagú, és a jelenkori igényeknek már nem megfelelő épület bontásával, és az új – a településképi dokumentumoknak megfelelő anyag-, színhasználatú, és tetőformájú új lakóépülete egységes utcaképet, és minőségi épületeket hoznak létre, mind külső megjelenésében, mind környezetvédelmi szempontok szerint (megújuló energia, hőszigetelés, szennyvízkezelés, hőenergia termelés stb.)

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt. A meglévő lakóépületek tetőfelületeinek egyre nagyobb részén jelennek meg a napelemek, amely jó fejlődési irányt mutat. A partszakasz menti zöldsáv (fasor, zöldfelület és nádas) kertészeti rendezése színvonalas településképet hoz létre, amely új színfoltja lehet mind a Duna-part, mind a kerületi zöldfelületek, de akár zöldterületek tekintetében is. A Horgász parti gyalogos- és kerékpárút, valamint a horgászhelyek, stégek vonzzák a látogatókat, így a vendéglátó létesítmények megjelenését is. Turisztikai szempontból is kiemelkedhet a csupán part menti közutak sorából.

Környezetvédelem

BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” tanulmány potenciális talajszennyezéssel vagy kármentesítéssel NEM ÉRINTETT terület közé sorolja.

Környezetvédelmi szempontból az alábbiak állapíthatók meg:

- kármentesítési eljárás nem szükséges,
- a jelenlegi területhasználat jellemzői: beépítetlen terület, északkeleti területrészt „magára hagyott” füves (gazos) terület, délnyugati területrészt elburjánzott zöldfelülettel, bokorral, fákkal benőtt „magára hagyott” terület.
- a területen nincsenek hátrahagyott környezeti terhek vagy környezetkárosodás. Kármentesítési folyamat nem szükséges.
- A területen történt korábbi illegális szeméttlerakást a tulajdonos megszüntette. Ezzel kapcsolatban Budapest XXIII. kerület, Haraszi út 40. szám alatti, 186853 hrsz.-ú ingatlanon engedély nélkül lerakott hulladékok környezetre és természetire gyakorolt hatása miatt - hulladékgazdálkodási, valamint felszíni és felszín alatti vizek minősége védelme szempontjából - részleges környezetvédelmi felülvizsgálati eljárás” került lefolytatásra, amellyel kapcsolatban elkészített ún. részleges környezetvédelmi felülvizsgálati dokumentációt Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (Ügyiratszám: PE-06/KTF/6294-7/2018.) határozatában elfogadta.

A területen korábban folytatott tevékenységek bemutatása:

- A fejlesztési terület északi részén a Csepel Autógyár dugattyú üzeme működött korábban.
- A termelés megszűnt és a területen ipari tevékenység évtizedek óta nem folyik.
- A korábbi tulajdonos lovardát üzemeltetett a régi épületekben. A terület déli részén volt sportpályát szintén a lovarda céljára használták. A Duna part közeli területrészt déli részét a gyár üzemén kívüli strandja és az ahhoz kapcsolódó létesítmények foglalták el, északon nyaraló funkciójú épületek voltak találhatóak.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A XXIII. kerület területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A kerületben a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Örökségvédelem

Összefoglalóan megállapítható, hogy a régészeti lelőhelyek Soroksár területének nagy részét lefedik. A kerületet összesen 39 lelőhely érinti, amelyek között van a területet érintő lelőhely is.

Soroksár Örökségvédelmi Hatástanulmánya, illetve az erre is alapozott Szabályozási tervlap szerint az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a terület délnyugati része régészeti lelőhellyel érintett, azonosítószáma: s.sz.3. KÖH azonosító: 15727. Középkori Szentdienes falu, római kori és őskori emlékek előkerülése várható.

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet, helyi védelem alatt álló védett érték nem található.

A Duna területe NATURA 2000 terület. DE ezen felül megállapítható, hogy a tervezési terület természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatóak. A terület viszont az országos jelentőségű tájképvédelmi terület része. A területre vonatkozó tájképvédelmi előírások jelen fejlesztés során nem változnak.

Tehát örökségvédelmi szempontból a jelen fejlesztés sem terhet, sem veszélyt sem a területre, sem a környezetre nézve nem jelent.

4. A TERÜLET JÖVŐBELI HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJAI, A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK BEMUTATÁSA

A kérelemmel érintett fejlesztési területen magasszínvonalú **700 lakásos** lakóterületfejlesztés valósul meg, kihasználva nem csupán a gyönyörű természeti- és táji környezete, hanem a közlekedési infrastruktúra meglévő elemei (a Haraszti út főúthálózati szerepét és az annak mentén húzódó kötöttpályás közösségi közlekedés a HÉV) előnyeit is.

A 6,5 hektáros terület nagysága lehetőséget nyújt egy nagy léptékű kertvárosi zöldövezeti lakáscélú fejlesztés megvalósítására. A beruházó célja, hogy a projekt mintaként szolgáljon a Duna parti területeken elhelyezkedő volt ipari övezet átalakításához, ami előrevetíti, hogyan használhatja ki Soroksár a főváros lakóinak javára egy magasabb minőségű lakókörnyezet kialakításával azokat az adottságokat és lehetőségeket, amelyeket a gazdasági átalakulás nyitott meg.

A terület a Haraszti út mentén sík, a Duna közelében a Duna felé lejt. Ez lehetővé teszi, hogy ne csak a Duna partján álló lakóépületekből, hanem a mintegy 9 méterrel magasabb felső sík rész házaiból is rá lehessen látni a Dunára.

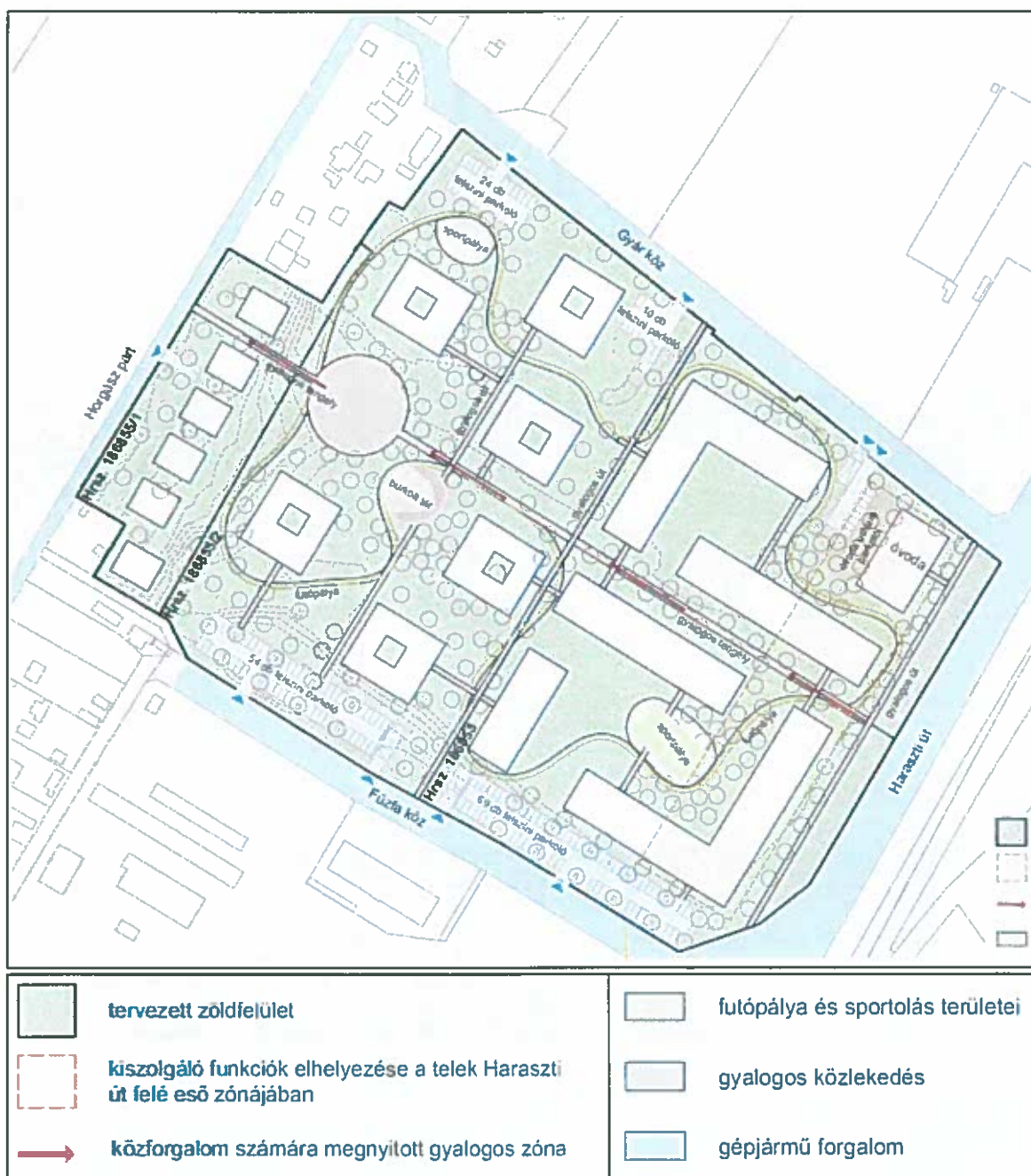
A terület Duna menti részén alacsonyabb, míg a középső és a Haraszti út menti részein intenzívebb társasházas beépítés valósul meg. A területen egy kiemelt építészeti nívóval létrejövő lakópark kap helyet, amelynek parkosított környezete nem csak épít a meglévő és megtartásra kerülő növényzetre, hanem kiemeli az építészeti minőséget is, méltán kapcsolódva a Duna menti elhelyezkedésből adódó Duna-part természeti környezetéhez, a partmenti nádas és a Duna-ág túloldalán található úszószigethez és nádasparthoz. A Duna-parton futó gyalogos- és kerékpáros tengely helyet szolgál a rekreációra is, mind a helyi, mind a környékbéli, vagy a messzebből idelátogatók számára.

A közeljövőben megvalósuló külső (fővárosi, országos, kerületi) fejlesztések, amelyek a jelen tervezési terület fejlesztésére pozitív hatást gyakorolnak:

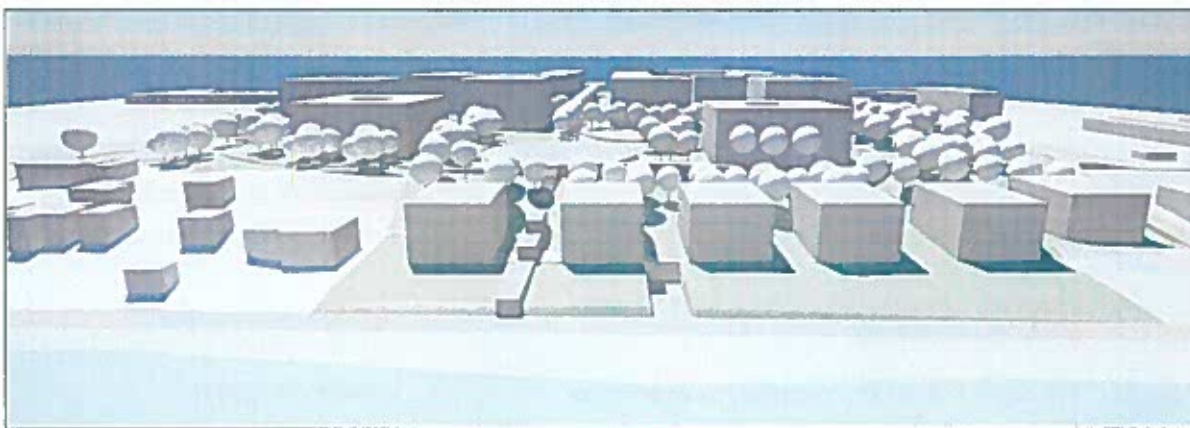
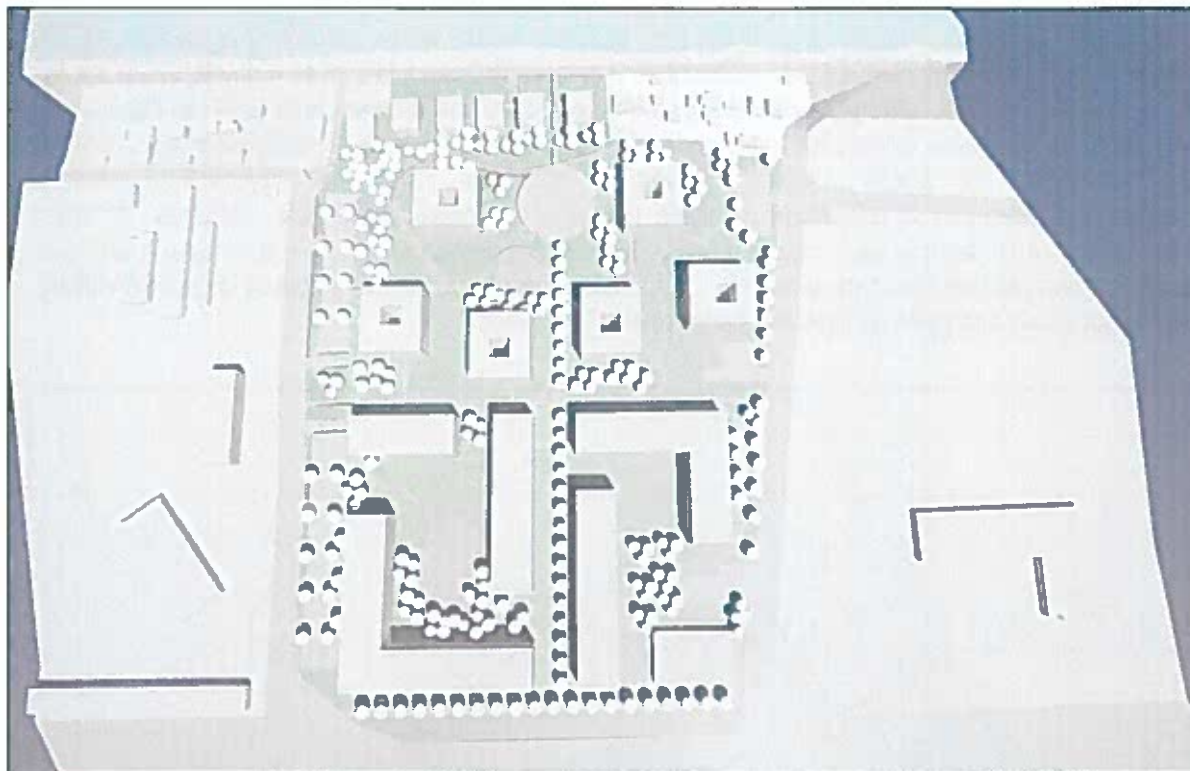
- **közlekedés - személygépjármű:**
 - a fejlesztési területtől, kb. 1,5 km távolságra délre elhelyezkedő M0 autópályát bekötőútja tervezett,
- **közlekedés - közösségi:**
 - a közeljövőben tervezett a Harasztú út menti HÉV felújítás,
- **közlekedés – nemzetközi kerékpárút – Eurovelo 6:**
 - a közeljövőben tervezett a nemzetközi szintű, a XXIII. kerület Ráckevei-(Soroksári-Duna) (RSD) menti sávján haladó Eurovelo 6 kerékpárút aszfaltozásának folytatása, amely érinti majd a tervezési terület Duna-part menti területét is,
- **közlekedés – hajózás és fürdőzés:**
 - Soroksári-Duna ág kotrása, amely egyrészt a hajózhatóságot segíti (jelenleg jelentős sebességkorlátozás),
- **vízi rekreáció – fürdőzés:**
 - Soroksári-Duna ág kotrásával újra kialakíthatók a fürdőzési lehetőség a Duna-parton,
- **közműfejlesztés:**
 - a tervezési terület és annak tágabb környezetét is érintő kerületrész szennyvízcsatorna-hálózatának pályázati úton történő kiépítése,

5. BEÉPÍTÉSI – ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

A beépítési tervlapon a tervezési területen lévő beépítés nélküli telken tervezett megvalósítható **700 lakásos** beépítés került bemutatásra, földszint és 2 emelet (F+2) és földszint és 4 emelet (F+4) szintes lakóépületek kerülnek elhelyezésre, az épületmagasság lépcsőzetesen emelkedik a Haraszti út irányába. A beépítési jellemzők, a telken belüli közlekedés, zöldfelület, védőtávolságok (előkert) bemutatásával. Az alábbi beépítési terven a gyalogos-, a terület bejáratainál tervezett gépjárműforgalom-, és a rekreációra szolgáló futópálya burkolatai elkülönítésre kerülnek. A terület tengelyében a Haraszti út és a Horgász partot összekötő gyalogos sáv kerül kialakításra. A területen belül gépjárműközlekedés nem tervezett. Gépjárművel csupán a bejárat kapuktól a parkolófelületig, illetve garázsként szolgáló épülrészek megközelítése történhet.



LÁTVÁNYTERVEK - Készítette: Kettőpera Stúdió Kft. Vilics Árpád okl. építészmérnök





6. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA ELEMEI ÉRVÉNYESÜLÉSE A FEJLESZTÉSBEN

Az alábbiakban a terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelések kerülnek bemutatásra az ún. **zöldinfrastruktúra-hálózatban betöltött és tervezett szerepére** vonatkozóan.

Budapest Főváros Önkormányzata a főváros zöldinfrastruktúra hálózatát „zöld városként”, a zöldfelületi- táji-, természeti értékeket és az itt élők, itt dolgozók, az ide látogatók, azaz minden érintett érdekeit figyelembe véve tartja fenn és fejleszti azért, hogy egészséges, élhető és vonzó települési környezetet teremtsen.

A főváros **zöldfelületi rendszere** és **zöldinfrastruktúrája** alapvető fontosságú az egészséges környezet biztosításának érdekében, ami a lakosok fizikai, mentális egészségét, közérzetét döntő mértékben befolyásolja, s így a város élhetőségének, versenyképességének egyik meghatározó tényezője.

A **zöldfelületi rendszer** a város biológiailag aktív (fotoszintetizáló) felületeinek összességét jelenti.

A **zöldinfrastruktúra** (az Európai Bizottság definíciója szerint):

„természetes és félig természetes területek, valamint egyéb környezeti jellemzők stratégiai megtervezett hálózata, amelyet úgy terveztek és irányítanak, hogy széleskörű ökoszisztéma-szolgáltatások nyújtására legyen képes. Zöld (vízi ökoszisztémák esetében kék) területeket és egyéb, szárazföldi (többek között part menti) és tengeri területeken található fizikai elemeket foglal magában. A szárazföldön a zöld infrastruktúra a vidéki és városi környezetben egyaránt jelen van.”

Budapest jórészt az ipart vonzó Dunának köszönheti mai lüktető életét. Összességében megállapítható, hogy a Duna menti bamamezős ipari területek rehabilitációja előnyösen hat a budapesti zöldinfrastruktúra fejlesztésre.

Az egykori termelő funkciójú, a városok gazdasági erejét adó ipari területek átalakulása, átalakítása a legjelentősebb funkcióváltások a bamamezős területeken, Budapesten a Duna menti zónában figyelhetők meg.

A Duna a zöldfelületi rendszer szempontjából is kiemelkedő jelentőségű, ezért a Dunamenti területek a jövőbeli ingatlanfejlesztések fő célpontjává válhatnak, kezdenek válni.

2019-ben jogszabályban is rögzítésre került, hogy a települések kötelesek a bamamezős területeiket lehatárolni, meghatározni e területek fejlesztési és újrahazsnosítási lehetőségeit. Budapest Városfejlesztési Koncepciója célul tűzte ki, hogy Duna-parton létre kell jönnie egy rekreációs és ökológiai szolgáltatást nyújtó gyalogos-kerékpáros zöldinfrastruktúra tengelynek.

A Duna menti volt ipari területek revitalizációjával rendkívül értékes zöldinfrastruktúra alakítható ki a város kondicionálásában és átszellőzésében is fontos szerepet játszó észak-déli tengely mentén, miközben e területek zöldfelületi értékeit megőrizve megújulnak.

Jelen tervezett rozsdáövezeti tervezési terület szintén részese Budapest Zöldinfrastruktúra rendszerének, ezt mutatja az is, hogy a Budapest Zöldfelületi rendszerének Fejlesztési Koncepciója – Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési Koncepciója kiemelt szerepet ad a Duna-menti területek fejlesztésének. A fővárosi városrendezési tervek (TSZT és FRSZ) ezzel összhangban – a jelen tervezési területre vonatkoztatva is - a Duna-part menti területsávon szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot, kerékpáros- és gyalogos kapcsolatot, illetve a hálózati jelentőségű másodrendű főútként funkcionáló Haraszi út mentén tervezett fasort jelöl, mint a fővárosi szintű terveknek a **zöldinfrastruktúra** részeként a jelen területen biztosítható elemei. A kerületi szabályozás a fővárosi szintű elképzeléseket még jobban részleteire bontja és a tervezési terület Haraszi út menti keleti telekrészén további ún. „kötelezően kialakítandó zöldfelület területe” jelöléssel szabályoz ki területsávot. ugyancsak a zöldinfrastruktúra szerepét növeli a Duna-parti területsávon, a parttal párhuzamosan kijelölt ún. „kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút” nyomvonala. Nagyon fontos eleme a zöldinfrastruktúrának a Duna-parton végig futó nádasszegély, amely egyrészt természetvédelmi szempontból (Natura 2000 terület), másrészt környezetvédelmi szempontból, harmadrész tájkép (Országos jelentőségű tájképvédelmi terület) és településképi szempontból kiemelt jelentőségű. Ugyanakkor nagyon aktív eleme a zöldfelületi rendszerek is.

Ezen elemek részben közterületi elemek, de ezen közterületi zöldinfrastruktúra elemeket kiegészítheti a tervezési területen belüli számos zöldinfrastruktúrát erősítő tényező is.

A jelen fejlesztés során a fejlesztő egy környezetbarát, részben öfenntartó, és környezettudatos, magas zöldfelületi aránnyal, és minőségi, parkosított zöldfelületet tervez, amely mellett megjelenő a belső gyalogos-, és gépjármű forgalmat kiszolgáló burkolati kialakítással is törekszik a környezet és természetvédelemre. A területen a burkolatok tekintetében vízáteresztő burkolat tervezett, a terület zöldfelületi fedettségének, illetve a növényállománynak az öntözővízigénye a területen keletkezett csapadékvízkezeléssel és összegyűjtéssel kerül kiegészítésre, illetve zöldhomlokzatok, zöldárnyékolók kialakítása tervezett. Ugyancsak a fejlesztési elképzelések között szerepel a napenergia, illetve az alternatív energiahasznosítás, valamint a fejlesztés megvalósítását követően a telekhasználatlalt összefüggő környezetvédelmi intézkedések (pl. a téli sósószórás helyett a környezetvédelemmel összefüggő sikosság és csúszásmentesítés) megoldásai is.

8.A TERÜLET TÁRSADALMI KÖRNYEZETÉNEK ÉS A FEJLESZTÉSEK TÁRSADALMI CÉLCSOPORTJAINAK BEMUTATÁSA

Ingatlanpiaci helyzet

A tervezett lakófejlesztés mind a XXIII. kerületben, mind a kerülettel a vizsgált ingatlan környezetében gyakorlatilag „összenőtt” Dunaharasztiiban unikumnak számít. Egyrészt léptékében, hiszen 700 lakás építéséről van szó, másrészt a „közvetlen” Duna-parti elhelyezkedése miatt. Mind a kerületben, mind Dunaharasztiiban legfeljebb 5-30 lakásos társasházi fejlesztések zajlottak/zajlanak, de alapvetően a családiházas/ikerházas esetleg sorházas építkezések a jellemzőek, és az ideköltözők is inkább ezeket tekintik célkitűzéseiknek.

Kereslet

Jelen tervezett lakófejlesztéshez gyakorlatilag új piacot teremt, azaz új célközönséget jelent.

Az ideköltözők azok az igényesebb ingatlanvásárló rétegből kikerülők lesznek, akik számára fontos a területen már meglévő „ősfás” zöldfelületi környezet, illetve a „közvetlen” Duna-parti fekvés, valamint a kedvező közlekedési elérhetőség (Haraszi út, mint főút menti telek és a közösségi közlekedés szempontjából kiemelt jelentőségű közeli HÉV vonal), de akik a belvároshoz közelebbi, és presztízsét tekintve is nivósabb, de léptékében sokkal drágább Duna-parti lakást nem engedhetnek meg maguknak.

9.A FEJLESZTÉS POZITÍV ÉS NEGATÍV HATÁSAI, EXTERNÁLIÁK BEMUTATÁSA

A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása:

Előnyök, mind a makró-, mind a mikró környezetében:

- a jelen lakóterületfejlesztési terület a területtől északra a Haraszi út mentén elindult beépítési folyamathoz kapcsolódik, ahol az átalakulóban lévő területhasználatot a kereskedelmi, szolgáltató (Lidl, Auchan, kereskedelmi vállalkozások), illetve a Soroksári-Duna-part menti volt üdülőterületek lakóterületi átalakulása jellemzi.
- a megszűnt ipari tevékenység helyére kerülő lakóterület az exkluzív Duna-part menti fekvéshez jobban illeszthető területhasználatot, valamint a meglévő, átalakulóban lévő üdülőterület lakóterületi beépítéséhez jobban illeszkedik.
- pozitívan hat a környezet beépítésére az egykori iparterület jelenlegi felhagyott, magára hagyott, „gazdátlanul” üres képet mutató területének a nivós épületekkel, parkosítással történő kialakítása.

Előnyök a Duna-parti környezetben:

- A Duna-parti korábbi ipari tevékenységű területeket, és mára jellemzően „lerobbant” ipari épületek látványát felváltja egy minőségi építészeti és zöldfelületi környezet, amely hatással van, mind a városképre, mind a városi környezetre, mind a városi klímára. Hatása környezetvédelmi okokból is jelentős, hiszen a korábbi környezetkárosító működést, felváltja egy a területre vonatkozó - a Duna-parti fekvésből adódó – természetvédelemnek ökológiai hálózatnak, illetve NATURA 2000 védelemnek jobban megfelelő, illetve azt kedvezőbben szolgáló környezet, területhasználat.

