

Megbízó: **Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**

1031 Budapest Városház köz 6. III. em. 11.

APERTE Studio Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



1

Soroksár papírfeldolgozó üzem fejlesztésének településrendezési előkészítésére

(141/2018. (VII. 27.) Kr. 2. melléklete alapján
nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás)

Méptv. 92. § (2) bekezdés szerinti döntéshez

2026. szeptember

MEGBÍZÓ

**Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító,
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

Cím: 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.

Tel.: +36 283 9390

E-mail: info@vajdapapir.hu

Képviseli: Vajda Attila ügyvezető

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Krébesz András egyéni vállalkozó

ALÁÍRÓLAP

			
vezető településtervező	Kovács Beáta okl. településmérnök vezető településrendezési tervező településrendezési szakértő területrendező tervező	TT/1 10-0231 TTSZ 10-0231 TR 01-8941	APERTE Studio Kft.
tervező munkatársa	 Mészáros Dóra okl. településmérnök	táj- és településtervezési gyakornok	APERTE Studio Kft. egyéni vállalkozó
GIS szakértő	Krébesz András GIS		egyéni vállalkozó

A TANULMÁNY ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNÁL FELHASZNÁLT ADATOK, MŰSZAKI TERVEK

- Önkormányzat által szolgáltatott E-TÉR adatok (tervezési alaptérkép és telekadatok)
- Megbízó által szolgáltatott építészeti műszaki terv:
 - 2007 KASIB Kft., BUDAPEST, XXIII. ker., Ócsai úton, hrsz.: 187969/4, épülő papírfeldolgozó üzem kiviteli terv:
 - o Útépítés, tervező: Németi Tamás okl. építőmérnök KE-T,
 - o Talajmechanikai szakvélemény, CANBER Kft., Vancsura Zoltán geotechnikai tervező (Fte-2)
 - o Víziközmű tervrajzok, Fehérvári Víziterv Kft., felelős tervező: Horváth Gyula VZ-T/07-0226, tervező: Kocsis Katalin VT-T/07-0753
 - 2026 Integrated Engineering Solutions Kft., Papírfeldolgozó üzem III. ütem építési engedélyezési terv: Zoozmo Design Studio Kft., felelős építész tervező: Debreczeni Szabolcs okl. építésmérnök É 01-6268, építész munkatársak: Bárdos Márton, Horváth-Szabó Tamás
 - 2026 Integrated Engineering Solutions Kft., Papírfeldolgozó üzem III. ütem kiviteli terv, tender dokumentáció:
 - o Építész, Zoozmo Design Studio Kft., felelős építész tervező: Debreczeni Szabolcs okl. építésmérnök É 01-6268, építész munkatársak: Bárdos Márton, Horváth-Szabó Tamás
 - o Útépítés, tervező: Fonay Tibor KÉ-K/06-0405
 - o Tartószerkezet, Vázterv Mérnök Iroda Kft., tervező: Inokai Zsolt T-T/06/0187/H-1821/09
 - o Gépészet, Ventus Kft., tervező: Kisapáti Szilárd G-06-0859
 - o Erőszárm, tervező: Révész Szabolcs V-06-01304
 - o Gyengeáram, tervező: Kiss Attila Bálint V/06/0865 TUJ TC-94/10/2015
 - o Tűzvédelem, építész tűzvédelmi szakértő: Miskolczi László I-132/2013, tűzvédelmi tervező: Széll Mónika
 - o Sprinkler, Nimbus-Plan Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft., tervező: Csordás András TC 9/11/2017, munkatárs: Berényi Attila
 - o Közmű, tervező: Kaposi Zoltán VZ-TEL-06-0748
 - o Talajmechanika, tervező: Juhász Miklós
 - o Geodézia, tervező: Farkas Róbert
- Tulajdoni lap, földhivatali alapadatok: 187969/4 hrsz.-ú telek Tulajdonilap-másolat (teljes), 2026.05.05
- Megbízó által szolgáltatott napelemes rendszer tervei:
 - 2024. Integrated Engineering Solutions Kft. Napelemes rendszer előtervezése és optimalizációja a Vajda Papír Kft., Budapest Ócsai út telephelyén
 - 2026. Integrated Engineering Solutions Kft. Vajda Real Estate Kft. Budapest Ócsai úti telephely részére energiatárolós, visz-watt védelmes napelemes rendszer engedélyezési terve: műszaki leírás
 - 2026. Integrated Engineering Solutions Kft. Vajda Real Estate Kft. Budapest Ócsai úti telephely részére energiatárolós, visz-watt védelmes napelemes rendszer kiviteli terv: 22 kV-os kábelnyomvonal átnézeti helyszínrajz (TT24146-1-02)

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETŐ	6
II.	A FEJLESZTÉST MEGALAPOZÓ KORMÁNYRENDELET VONATKOZÓ TARTALMA	10
III.	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	12
1.	A BERUHÁZÁS TERÜLETÉNEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	12
1.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS, TERÜLETHASZNÁLAT	12
1.2.	A BERUHÁZÁSI TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA.....	15
1.2.1.	A beruházás területe a településszerkezetben.....	15
1.2.2.	Telekvizsgálat	17
1.2.3.	Táj és zöldfelület vizsgálata	18
1.2.4.	Környezeti állapot	22
1.2.5.	Örökségvédelmi elemek vizsgálata	26
1.2.6.	Közlekedésvizsgálat	27
1.2.7.	Közművizsgálat	29
2.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA	31
2.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (TFK) ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (ITS) VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	31
2.2.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	33
3.	A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	34
3.1.	AZ FTFT RELEVÁNS TARTALMA.....	34
3.2.	A BTSZT RELEVÁNS TARTALMA	40
3.3.	A HATÁLYOS FRSZ RELEVÁNS TARTALMA	46
3.4.	A KORÁBBI FRSZ RELEVÁNS TARTALMA.....	47
4.	A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	48
5.	A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	55
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA.....	61
7.	A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA	63
7.1.	A TERVEZETT FEJLESZTÉS	63
7.1.1.	Kiviteli tervdokumentációhoz készült építész műszaki leírás	64
7.1.2.	Felmérési, engedélyezési és kiviteli tervek	71
7.2.	A TERVEZETT ENERGIATÁROLÓS, VISZ-WATT VÉDELMESES NAPELEMES RENDSZER	79
7.3.	TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK AZ EGKR. - BEN MEGHATÁROZOTT EGYEDI BÉPÍTÉSI SZABÁLYOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL	84
7.4.	ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	84
8.	VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, SZABÁLYOZÁSI CÉLOK	85

8.1.	EGYEDI BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOK	85
8.2.	A BERUHÁZÁS, AZ EGKR. ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉS KÖVETELMÉNYEK ELLENTMONDÁSAI, FELOLDÁSI JAVASLATOK.....	85
8.3.	A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE	88
8.3.1.	Közműellátás, közműfejlesztés.....	88
8.3.2.	Közlekedésfejlesztés	90
8.3.3.	A humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	91
8.4.	A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI.....	91
8.4.1.	A környezeti elemekre gyakorolt hatások	91
8.4.2.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	94
8.4.3.	Társadalmi és gazdasági hatás	94
8.4.4.	A fejlesztés várható természetvédelmi, tájvédelmi, zöldfelületi hatásai	95
8.5.	KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA	95
9.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	96
9.1.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, TERVEZETT SZABÁLYOZÁS, ÖVEZETVÁLTOZÁS	96
9.1.1.	Az Méptv. 66. § (8) bekezdés alkalmazása	96
9.1.2.	A KÉSZ eseti módosításának javaslata	99
2.	EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL KIEGÉSZÍTÉSE	101
9.1.3.	A KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSTERVRE VONATKOZÓ JAVASLAT	104
3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG ÖSSZEFÜGGÉSEI, KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉNEK BEMUTATÁSA ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE	107
IV.	MELLÉKLETEK	109
1.	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE.....	109
2.	187969/4 HRSZ.-Ú TELEK TULAJDONI LAP MÁSOLATA	110

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK

A Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Megbízó, Fejlesztő, Építető) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Ócsai út 187969/4. helyrajzi számú ingatlanon a meglévő, papírgyártó- és feldolgozó üzemépület bővítését tervezi, az vonatkozó építési engedély iránti kérelem ügyében **indult építésügyi hatósági engedélyezési eljárás az Építető kérelmére 2026. év június hónap 03. napjától – legfeljebb 6 hónapig – szünetel.**

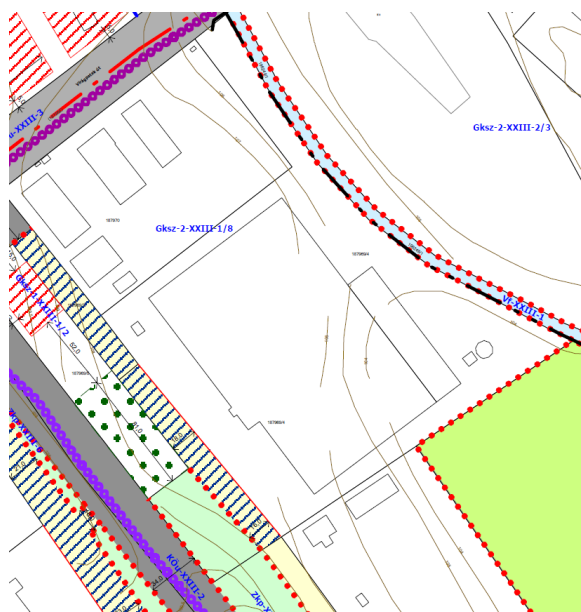
A tervezett építési tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyet a Kormány az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: EgKr.) **1. § (1) bekezdésében** és az ott megjelölt **2. melléklet 150. sorában** (Budapest XXIII. kerületében megvalósuló papíripari beruházás továbbá az ahhoz kapcsolódó közmű- és infrastruktúra fejlesztések megvalósítására irányuló beruházások) **nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé** nyilvánította.

Az EgKr. a Budapest XXIII. ker. belterület 187969/4 hrsz-ú ingatlanra hatályos, az EgKr. a telekre beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket is meghatároz. Az EgKr. a szóban forgó területre vonatkozóan kimondja, hogy a KÉSZ és az OTÉK, TÉKA előírásait az EgKr.-ben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, illetve, hogy ha a KÉSZ az EgKr.-ben foglalt beépítési szabályokkal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a KÉSZ-t és az OTÉK-ot, TÉKÁT-t nem lehet alkalmazni.

Az Építető a fent jelzett szüneteltetést a telket érintő hatályos Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendeletében (KÉSZ) megállapított kötelező szabályok felülvizsgálata érdekében tette, mivel ezen kötelező szabályzók, ezen belül kiemelten a szabályozási vonal, ellehetlenítik az építési engedély kiadását.

A 187969/4 hrsz-ú építési telek a hatályos KÉSZ Szabályzási Terv (SZT) melléklete szerint:

- nagy részben **Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezetben** van,
- kis részben **szabályozási vonallal meghatározott KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület övezetbe** sorolt,
- a tervezett út telek területén „**egyéb kiegészítő szabályozási elemként**”, **nem kötelező (tájékoztató jellegű) szabályozóval** a „**fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés) területe**, ami nyilvánvalóan nem az Ócsai út szélesítési területe, hanem önálló kiszolgáló út terület.
- egy **kis területen Zkp-XXIII-6 övezet**, övezethatárral jelölve.



A KÉSZ Szabályzási Terv (SZT) melléklet részlete

A 187969/4 hrsz-ú építési telek a KÉSZ SZT figyelembevételével jelenleg nem rendezett.

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET, a hatályos településtervek, az OTÉK és a TÉKA alkalmazási szabályai

Jelen telepítési tanulmányterv a hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok, a főépítész tartalomra vonatkozó feljegyzése, illetve a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

Az építésügyi hatósági eljárás során az EgKr. és az EgKr.-ben nem szabályozott kérdésekben a KÉSZ és a KÉSZ vonatkozásában az OTÉK alkalmazandó, kivéve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) átmeneti rendelkezéseiben meghatározott TÉKA követelményeket.

A fentieknek megfelelően **a készítés alatt álló – településrendezési szerződéshez szükséges - telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó javasolt KÉSZ módosítás** alapvetően 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 RTr.) tartalmi követelményei szerint, **az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának alkalmazásában**, és a TÉKA átmeneti rendelkezései figyelembevételével kerülhet kidolgozásra és egyeztetésre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr) foglalt követelmények alapján.

A 3/2026 (II.13.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadásra került Budapest Főváros új Településterve, erre figyelemmel a telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó KÉSZ módosítási javaslat a Tr. 78. § (4) és (12) bekezdései alapján az új Fővárosi Településterv így a Fővárosi Fejlesztési Terv és az új FRSZ alapján is készülhet:

„(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot

is érteni kell.” ...

„(12) E rendelet alapján elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.”

Az állami főépítésszel történt egyeztetés figyelembevételével, önkormányzati főépítési szakmai döntés alapján:

- **a szabályozási vonal törlése vonatkozásában a hatályos KÉSZ eseti módosítása javasolt,**

- a beépítési paraméterek EgKr.-rel összhangban lévő módosítása és a zöldterület övezet áthelyezése tekintetében a Méptv. szerint kötelezően készítendő új kerületi településtervbe kerülhet beépítésre.

Fentiekre figyelemmel a telepítési tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepció két fejezetet tartalmaz: a KÉSZ eseti módosítására vonatkozó és a készülő új településtervbe beillesztendő javaslatokat.

A KÉSZ hatályos követelményeinek és az új fővárosi településterv változásainak bemutatása érdekében a tanulmányterv a főváros korábban hatályos, de még alkalmazható településrendezési eszközeit is bemutatja.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Az MÖtv. alapján a településfejlesztés, a településrendezés és így a KÉSZ módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületének át nem ruházható feladata.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§-a alapján egyes településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A 92.§ (4) bekezdés alapján a szerződés tárgya lehet különösen

- „a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy*
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”*

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztéssel kapcsolatos településrendezési döntésének megalapozására, és a településrendezési szerződéshez a Beruházó által elkészített Telepítési tanulmányterv szolgál.

Jelen esetben a Telepítési Tanulmányterv 2 témában készül:

1. **A folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás mielőbbi eredményes lezárása érdekében, a Méptv. 88. § (6) bekezdése alapján „(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.”**

A Beruházó az Önkormányzattal - a Méptv. 88. § (6) bekezdésének felhatalmazása alapján - településrendezési szerződést kíván kötni arról, hogy a szabályozási vonalat az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani. Ebben az esetben a szabályozási vonal nem minősülhet kötelező telekhatárnak. A Méptv. és végrehajtási rendelete a Tr. alapján településrendezési szerződés kizárólag telepítési tanulmányterv alapján köthető. A telepítési tanulmányterv ezen része tehát a telket érintő szabályozási vonal megszüntetésének a szakmai alátámasztását és hatáselemzését mutatja be, a szabályozási vonalról szóló Képviselő-testületi döntés megalapozásaként. A Méptv. 88. § (6) bekezdés alkalmazásáról egyeztetés folyik a BFKH Állami Főépítésszel, amennyiben a 88.

§ (6) bekezdésben szereplő felhatalmazás a tanulmánytervben szereplő módon nem alkalmazható annyiban a 2.1. pont szerinti KÉSZ eseti módosítás valósul meg.

2. A telek településrendezési helyzetének kerületi szintű rendezése az EgKr. és a KÉSZ összhangjának a biztosítása érdekében, vagyis a kerületi településrendezési eszközök EgKr.-rel összhangban lévő és a kerületi önkormányzat szándékait is tükröző módosítása. A telepítési tanulmányterv ezen része a tervezett beruházást, a beruházás hatáselemzését és azzal összefüggésben a hatályos KÉSZ módosításának és a készülő új településtervbe beillesztésre javasolt tartalmát hivatott bemutatni, alátámasztva a módosítás szükségességét a Képviselő-testületi döntés megalapozásaként, 2 változatban:
- 2.1. **A KÉSZ eseti módosításának a javaslata:** a telket érintő **szabályozási vonal törlése**, a rövid egyeztetési eljárás javaslatával. A beruházás során belső ellátásra 2,9MW teljesítményű napelem telepítése tervezett, ezzel összefüggésben az SZT-n az „NKE” szabályozó jelölése.
- 2.2. **A KÉSZ módosítás új településtervbe történő beillesztésének a javaslata:** A telket érintő KÉSZ módosító további tartalmi elemek, így az EgKr.-rel összhangban **a beépítési paraméterek módosításának és a zöldterület övezet áthelyezésének** az új településtervbe javasolt tartalmi elemek meghatározása.

Jelen telepítési tanulmányterv a hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok, a főépítész tartalomra vonatkozó feljegyzése, illetve a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

Jelen Telepítési tanulmányterv a Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Budapest XXIII. kerület, Ócsai út 187969/4 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő, papírgyártó- és feldolgozó üzemépület bővítésére vonatkozó **beruházás megvalósítására vonatkozik** az alábbiak szerint:

- a tervezett fejlesztést érintő telek és környezetének bemutatása,
- a tervezett fejlesztés ismertetése a 2026. júniusában engedélyezésre benyújtott, aktualizált építészeti-műszaki tervek felhasználásával,
- az EgKr.-ben meghatározott előírások ismertetése,
- az általános településrendezési elemzés bemutatása,
- a Méptv. 88. § (6) bekezdés szerinti településrendezési szerződés szakmai megalapozása,
- a kerületi építési szabályzat módostó javaslatának koncepciója, a KÉSZ eseti módosításával egyes tartalmak tekintetében az új kerületi településtervbe történő beillesztési javaslattal.

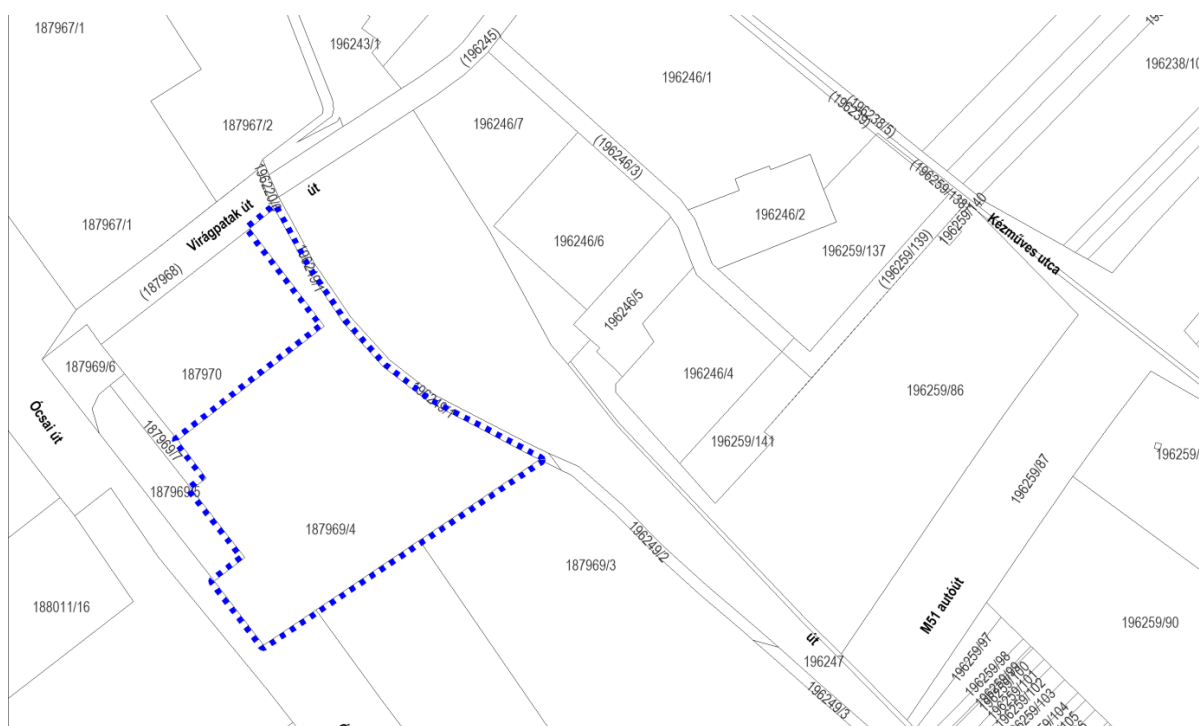
A tervezett fejlesztés bemutatás a ZOOZMO DESIGN STUDIO Kft. (felelős építész tervező: Debreczeni Szabolcs) által készített Papírfeldolgozó Üzem III. ütem építési engedélyezési terv, generál tervező IES Integrated Engineering Solutions Kft. (6792 Zsombó, Gárdonyi Géza utca 36.) felhasználásával történik.

II. A FEJLESZTÉST MEGALAPOZÓ KORMÁNYRENDELET VONATKOZÓ TARTALMA

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (EgKr. 2. mellékletének 150. sora szerinti Budapest XXIII. kerületében megvalósuló papíripari beruházás továbbá az ahhoz kapcsolódó közmű- és infrastruktúra fejlesztések megvalósítására irányuló beruházás.

Az EgKr. 2. melléklet:

1.	A	B	C
	A BERUHÁZÁS MEGNEVEZÉSE	A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK HELYSZÍNE	KOORDINÁCIÓRA KIJELÖLT FŐISPÁN
150.	Budapest XXIII. kerületében megvalósuló papíripari beruházás továbbá az ahhoz kapcsolódó közmű- és infrastruktúra fejlesztések megvalósítására irányuló beruházások	Budapest XXIII. kerületében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 187969/4 helyrajzi számú ingatlan.	Budapest Főváros Kormányhivatala vezető főispán



az EgKr. 2. melléklet 150. sorában szereplő telek lehatárolása

Az EgKr. a 4/S. § - ban határozza meg a 187969/4 hrsz-ú építési telekre a beépítési szabályokat.

„4/S. §⁺ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 150. sora szerinti beruházással érintett ingatlanokon a beépítési szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

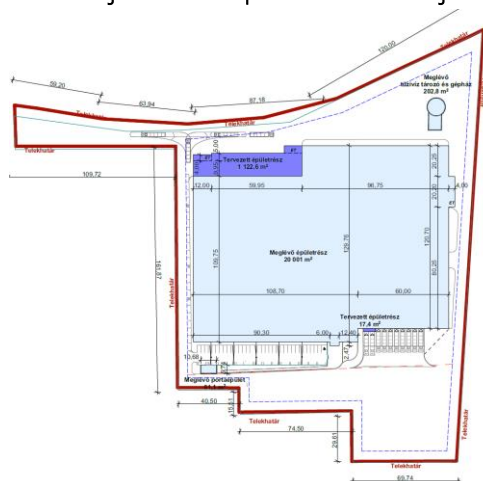
a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 150. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:150 mezőjében megjelölt ingatlan területén a sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények:

- a) a terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértéke 50%,
 b) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,
 c) a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek a szintterületi mutató értékébe és a terület beépítettségébe nem számítanak bele."

A tervezett fejlesztés beépítési adatai a teljes telek területére, a 141/2018. R. alapján:



BEÉPÍTÉS SZÁMÍTÁS

Telek területe: **44754 m²**

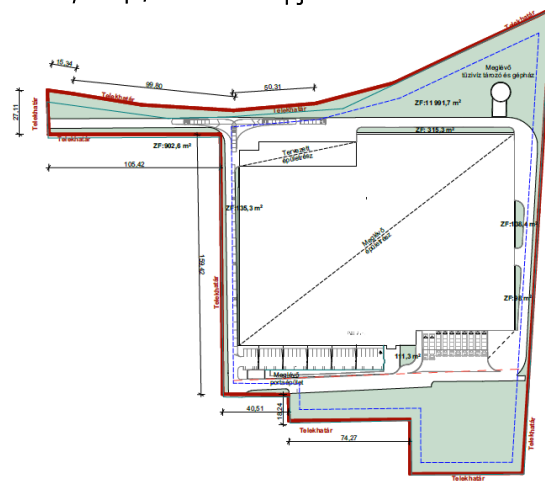
Meglévő beépített terület:

$20001 + 61,1 + 202,8 = 20264,9 \text{ m}^2$

Tervezett beépített terület:

$20264,9 + 1122,6 + 17,4 = 21404,9 \text{ m}^2$

$21404,9 \text{ m}^2 / 44754 \text{ m}^2 = 0,478$ **47,8 % < 50 % MEGFELEL**



ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS

Telek területe: **44754 m²**

Meglévő zöldfelület területe: $13964,9 \text{ m}^2 = 31,20 \%$

Tervezett zöldfelület területe:

$11991,7 \text{ m}^2 + 315,3 \text{ m}^2 + 138,4 \text{ m}^2 + 98 \text{ m}^2 +$
 $+ 135,3 \text{ m}^2 + 902,6 \text{ m}^2 + 111,3 \text{ m}^2 = 13692,4 \text{ m}^2$

$13692,4 \text{ m}^2 / 44754 \text{ m}^2 = 0,3059$ **30,59 % > 20 % MEGFELEL**

Építési engedélyezési terv: Beépítés számítás- E.05.2 részlete
 (2026. szeptember 3.)

Építési engedélyezési terv: Zöldfelület számítás- E.05.3 részlete
 (2026. szeptember 3.)

III. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Telepítési Tanulmányterv tartalmát a Tr. 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozta meg és pontosította a településrendezési feladatnak megfelelő tartalomra, az EgKr. előírásaira, a folyamatban lévő hatósági eljárásra és a településrendezési adottságokra figyelemmel.

1. A BERUHÁZÁS TERÜLETÉNEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS, TERÜLETHASZNÁLAT

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított papíripari beruházás keretén belül megvalósuló fejlesztés területe Budapest Főváros XXIII. kerület, Soroksár Ócsai út 4. szám alatt, a 187969/4 hrsz.-ú telken található (a továbbiakban: beruházási terület, telephely), ahol a Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Vajda Papír) központi telephelye működik.



a beruházási terület elhelyezkedése Soroksár területén (ortofotó)

A telephelyfejlesztéssel érintett építési telek egy összefüggő gazdasági rendeltetésű terület része, mely az M51 jelű gyorsforgalmi út és a 150. vasútvonal (Budapest-Belgrád) között helyezkedik el. Ezt a gazdasági területet az Ócsai út választja szét egy északkeleti és egy délnyugati területrésze.

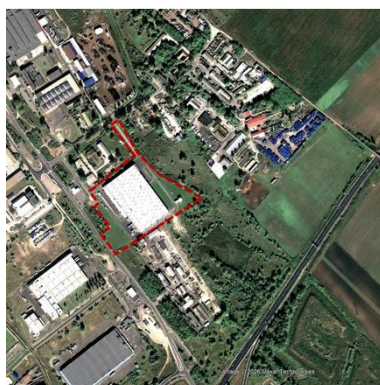
A délnyugati területrészen található a Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK). A BILK vasúti kapcsolattal is rendelkezik a 150. vasútvonal által (Budapest-Belgrád (BUBE) vasútvonal), melynek elsődleges jelentősége a cargo üzletág és nem a személyszállítás. A vasútvonal jelenlegi felújításának befejezésével – a kötött pályás közlekedéssel - a görögországi kikötő (Pireusz) és Nyugat-Európa között a Kínából származó áruk szállítására az eddigi különböző módú szállítások helyett a vasúti szállítás előtérbe kerülhet.

Az északkeleti területrészt több évtizedes gazdasági múlttal rendelkezik, a terület potenciálját az M51 gyorsforgalmi út által nyújtott közlekedéskapcsolati előny erősíti, gazdasági rendeltetési körön belül a raktározás, termelés, kereskedelem, szolgáltatás funkciók vegyesen fordulnak elő.

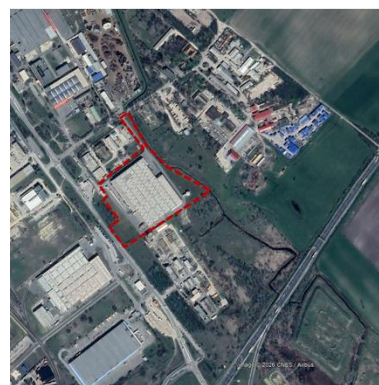
A **telephely** az Ócsai út északkeleti oldalán helyezkedik el az M51 gyorsforgalmi út – Ócsai út – Virágpatak út 196239 hrsz.-ú Kézműves utca (kiszolgáló út) által határolt tömb nyugati részén. A tömbben, az M51 gyorsforgalmi út és az Ócsai út kereszteződésénél, egy nagyobb egybefüggő erdősült terület fekszik, valamint a 0196249/1-2 hrsz.-ú gyáli patak 2. ága keresztezi a tömb területét. A tömb fennmaradó területei gazdasági hasznosításúak, a terület egy kisebb részén még lehetőség van új gazdasági telephelyek kialakítására vagy a meglévők bővítésére. A Vajda Papír telephelyének a területe az elmúlt években folyamatosan fejlődött:



2005



2009



2013



2017



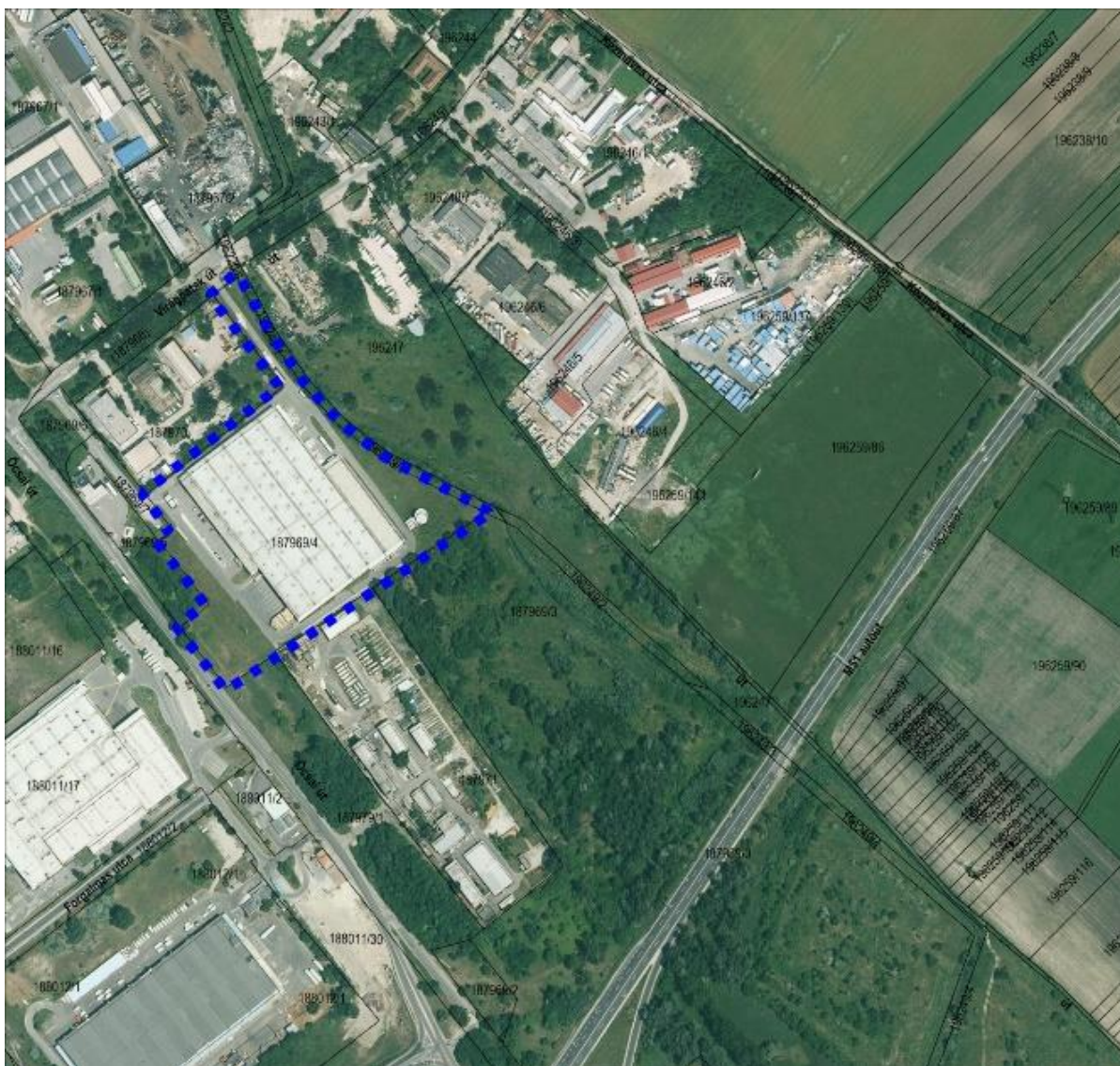
2021



2025

Google Earth légifelvétel a fejlesztéssel érintett tömbről a beruházási terület lehatárolásával

A telephelyet közvetlenül - a tömböt átszelő - 0196249/1 hrsz.-ú csatorna, erdősült terület, a Material Vegyipari Szövetkezet telephelye, az Ócsai út, a Shell benzinkút területe, több kisebb gazdasági telephelyből álló terület és egy rövid szakaszon a Virágpatak út határolja.



alaptérkép alá vetített ortofotó részlete a 187969/4 hrsz. -ú telek tömbjéről

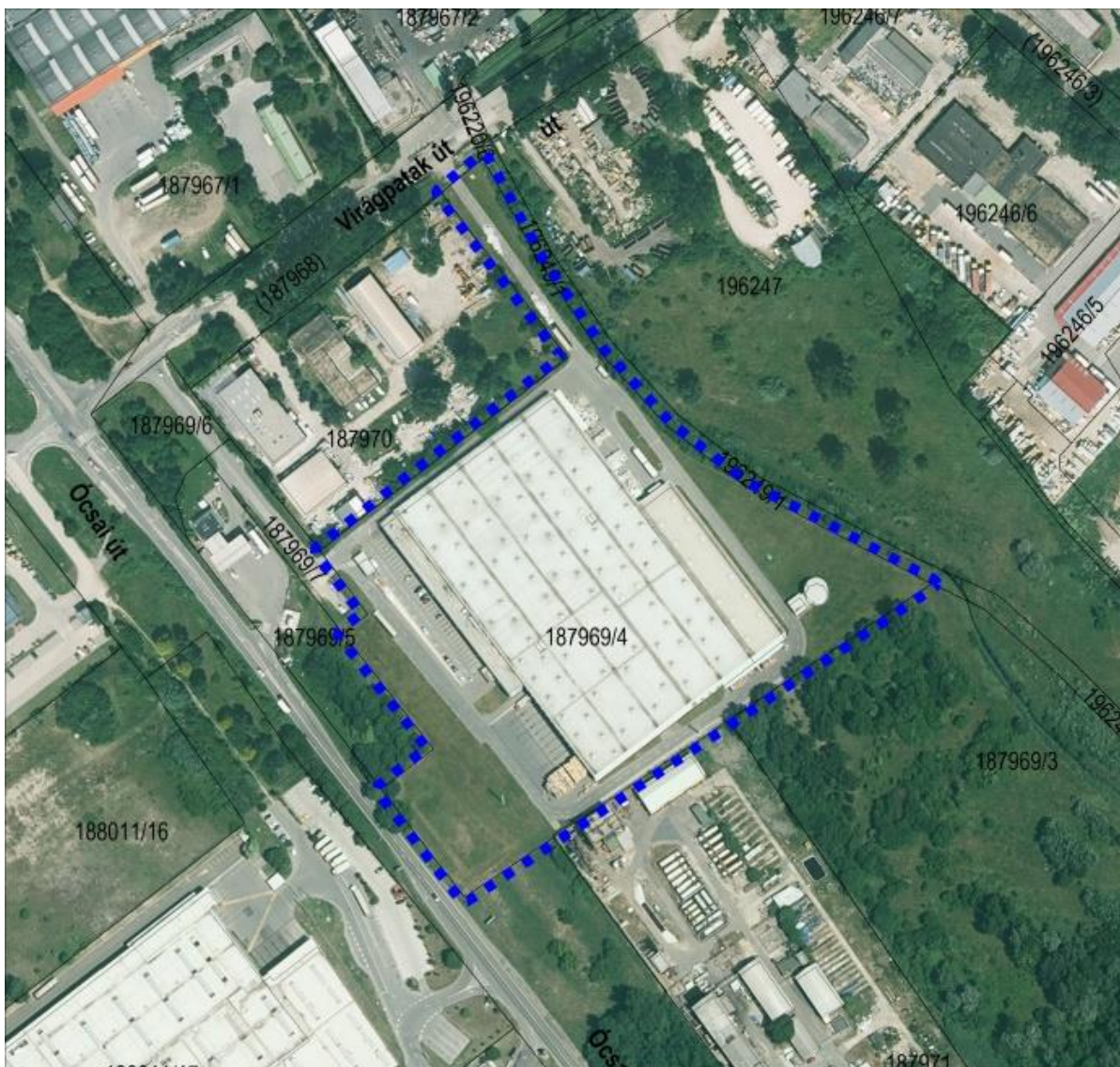
A telephely megközelítése az Ócsai útról leágazó Virágpatak úthoz csatlakozó szervízúton keresztül történik, mely szervízút egyben az Ócsai út menti Shell benzinkút kiszolgálását is biztosítja. Ehhez a szervízúthoz csatlakozóan került kialakításra a Vajda Papír főbejárata.



a telephely és az épület főbejárata

Vajda Papír szóban forgó budapesti központi telephelyén 2008-ban került kialakításra a –most bővítésre tervezett - 22.000 m² területű üzemépület. A telephelyen az üzem felépítése óta két jelentősebb fejlesztésre került sor:

- I. ütem (2011-2012): Új Széchenyi Terv keretében két sávós, nagy teljesítményű zsebkendőgyártó berendezések és egy csomagológép beszerzése.
- II. ütem (2009-2010): Közép-Magyarországi Operatív Program keretében infrastrukturális és logisztikai telephelyfejlesztés.



ortofotó kivágat a beruházás területéről és annak szűkebb környezetéről

1.2. A BERUHÁZÁSI TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

1.2.1. A BERUHÁZÁS TERÜLETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A Vajda Papír belterületi 187969/4 hrsz.-ú telke Soroksár lakott területeitől délre, az M51 gyorsforgalmi út és az Ócsai út kereszteződésénél helyezkedik el, beépített gazdasági területen. A telek egy rövid szakasz kivételével logisztikai és kereskedelmi, szolgáltatógazdasági területekkel határos.

A telephely közlekedési adottsága kiváló, az M51 gyorsforgalmi út, az I. rendű főút – Ócsai út és a Virágpatak út között terül el. A telek északkeleti irányból közvetlenül szomszédos a Gyáli patak 2. ága (0196249/1 hrsz. - ú csatorna) telkével.



az Ócsai út menti benzinkút és erdősült terület



az Ócsai út menti fákkal betelepített és erdősült terület, háttérben a Material Vegyipari Szövetkezet telephelye



Virágpatak út és az arról leágazó szervízút csatlakozási pontja



a Virágpatak útról leágazó szervízút a Vajda Papír telephelyének főbejáratával



Vajda Papír telephelyének másik bejárata a Virágpatak útról



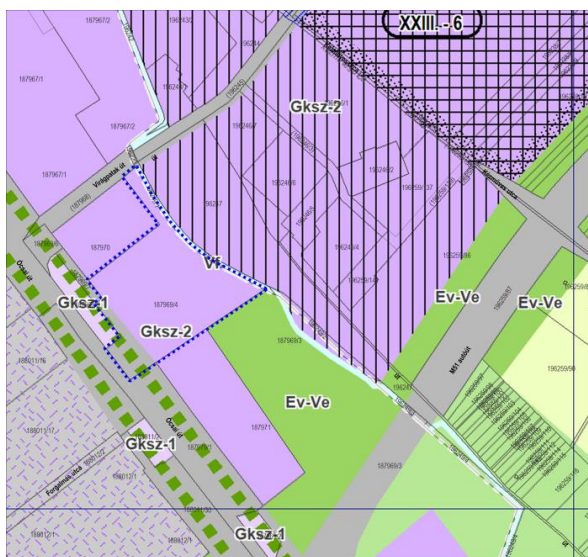
a telephelyet határoló Gyáli patak 2. ága a Virágpatak útról

A területet a – korábban hatályos - fővárosi településszerkezeti terv (BTSZT) Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület és KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba, míg a fővárosi településfejlesztési terv (FTFT) a telek teljes területét Gá jelű általános gazdasági terület területfelhasználásban határozza meg. A gazdasági területfelhasználási egység a csatornától északra fekvő terület kivételével beépült.

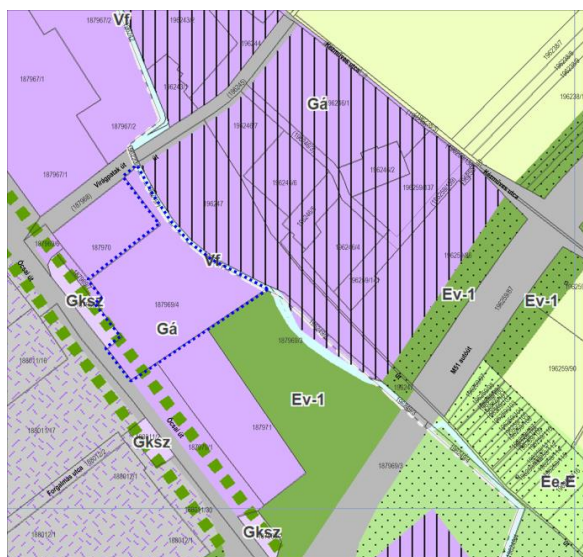
A fővárosi terven a tömbben található erdősült terület és az M51 gyorsforgalmi út menti keskeny sáv véderdő területfelhasználású terület. Mindkét terv jelentős változással érintett területként jelöli a 0196249/1 hrsz.-ú Vf jelű folyóvizek medre és partja területfelhasználási egységtől északra, északkeletre elterülő gazdasági területet. Az FTFT területet érintő jelentősebb változásai:

- az FTFT a már beépült gazdasági területektől északra fekvő, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területeket már nem jelöli ütemezetten igénybe vehető, gazdasági területfelhasználású fejlesztési területként.

- a beruházási területet érintően az FTFT az Ócsai út (I. rendű főút) szélesítését már nem tartalmazza, a 187969/4 hrsz.-ú telek teljes területét gazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, az Ócsai utat érintően zöldfelületi követelmény meghatározásával.



a beruházási terület a BTSZT szerkezeti tervlapján



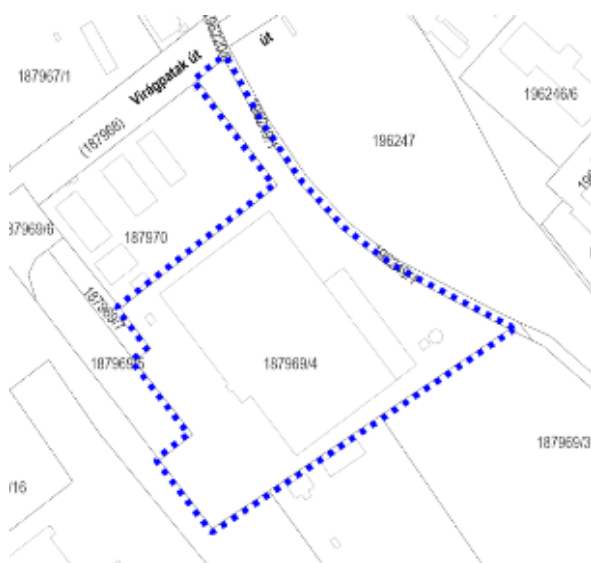
a beruházási terület az FTFT fejlesztési tervlapján

1.2.2. TELEKVISZGÁLAT

A telephely művelésből kivett beépített terület, a Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tulajdonában.

A 187969/4 hrsz.-ú telek adatai az E-TÉR téradatból a feldolgozásából:

hrsz.	telekterület	beépítettség	beépítetlen terület	művelési ág
187969/4	44.753,87 m ² (4,48 ha)	20.144,21 m ² 45 %	24.609,66 m ² (2,46 ha)	kivett üzem



alaptérkép részlet a 187969/4 hrsz.-ú telekről és annak tömbjéről

A 187969/4 hrsz.-ú telek adatai a földhivatali alapadatok, a Tulajdoni lap (2026. május 5.) feldolgozásából:

hrsz.	tulajdonjog	telekterület	művelési ág
187969/4	tulajdonos: Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító Kereskedelmi, szolgáltató Kft. tulajdoni hányad: 1/1	44.754 m ² (4,48 ha)	kivett üzem
	A tulajdoni lap másolaton szereplő további adatok: – 2007.05.09.: a T-9808 ttszámú térrajz alapján a 187969/1 hrsz.-ú ingatlan megosztva 187969/3-7 hrsz.-ú ingatlanokra; – 2008.05.23.: közérdekű használati jog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. részére, 20 m² nagyságú területre vonatkozóan; – 2011.02.07.: vezetékgig a MÁV Zrt. részére, a 150949/1/2007/1999.07.12 iktatószámú beadvány rangsorában jogosult adatainak változása, utalás: III/2.; – 2011.08.15.: vezetékgig az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. részére, 293 m² területre; – 2010.10.20.: vezetékgig az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. részére, 896 m² területre 7103/307/2010; – 2021.06.28.: egyetemleges jelzálogjog, egyetemlegesen terheli még a 18769/7 hrsz.-ú ingatlant		

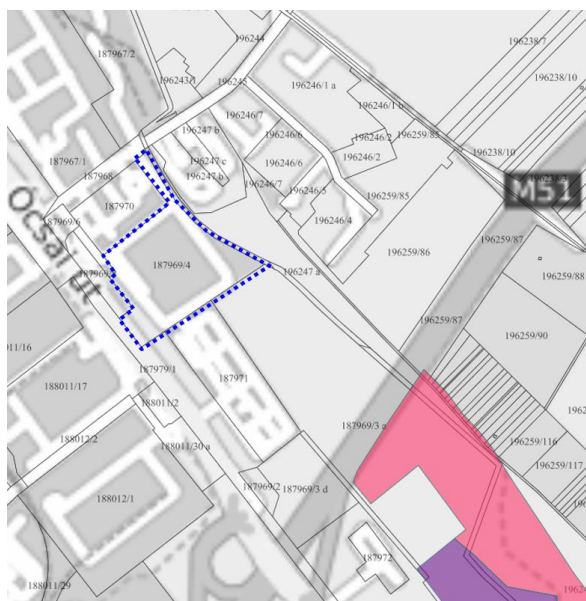
1.2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

18

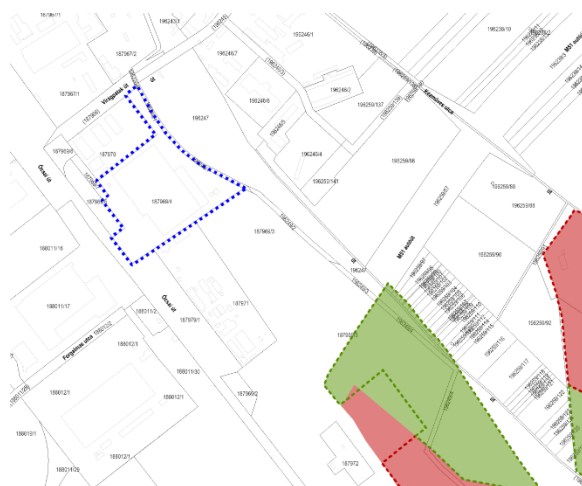
A 44.754 m² (4,48 ha) nagyságú **187969/4 hrsz.-ú beruházási terület** művelésből kivett, beépített telek.

A beruházási területet és annak tömbjét **országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, ex lege védett terület, Natura 2000** madárvédelmi és természetmegőrzési **terület, Ramsari terület nem érinti** és **a területen egyéb természeti érték vagy emlék, egyedi tájérték nem található**.

Az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe csak az M51 gyorsforgalmi úttól délre fekvő területeket érintik.



országos ökológiai hálózat: magterület, ökológiai folyosó (OKIR)



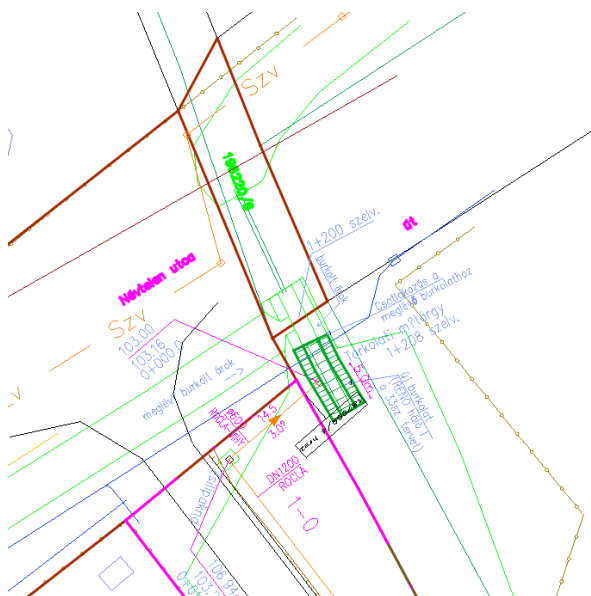
országos ökológiai hálózat: magterület, ökológiai folyosó

(szaggatott vonallal jelölve az Agrárminisztériumtól származó téradat, mely, az aktualizált központi állományt szenneti területi lehatárolást tartalmazza)

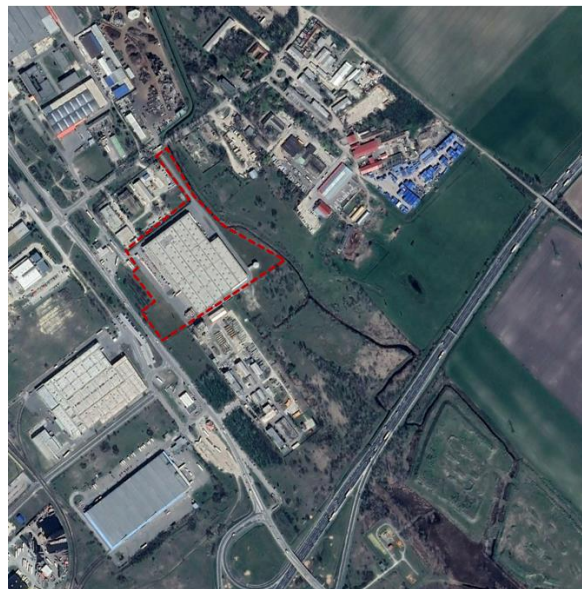
országos ökológiai hálózat: magterület, ökológiai folyosó
(E-TÉR adatszolgáltatás)

A 187969/4 hrsz.-ú beruházási terület közvetlenül a Virágpatak és Ócsai úttal, a Gyáli-patak 2. ágával, erdősült és gyepszintű zöldfelülettel, valamint a beépült gazdasági telephelyekkel határos.

A terület északkeleti határa az Ócsai úttal közel párhuzamosan folyó Gyáli-patak 2. ága. A patak egykor mocsaras területeken haladt át, annak mederrendezésére 2014-ben került sor. A telephely csapadékvize a Virágpatak út mellett folyik bele a patakba.



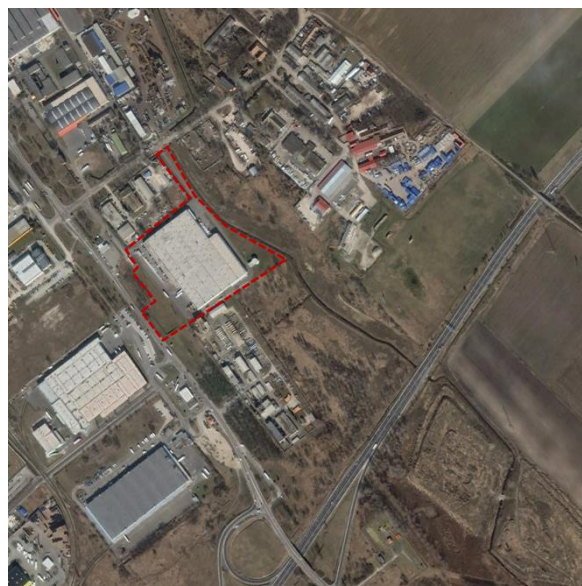
részlet a csapadékvíz elvezetést tartalmazó tervből
(papírfeldolgozó üzem kiviteli terv, 2008)



Google Earth légifelvétel a fejlesztéssel érintett tömbről a
beruházási terület lehatárolásával (2011)



2014



2015

Google Earth légifelvételek a fejlesztéssel érintett tömbről a beruházási terület lehatárolásával

A beruházási terület déli-délkeleti telekhatára mellett zöldfelület (2024 körül a területre 2 soros fasor került telepítésre), véderdő és a Material Vegyipari Szövetkezet (alsó küszöbértékű veszélyességi üzem) telephelye található. A terület északkeleti határa

- a 187969/5 hrsz.-ú telek, ahol erdőszült terület és a Shell benzinkút található,
- a 187969/7 hrsz.-ú szervízút telke,
- a 187970 hrsz.-ú gazdasági telephely.

A beruházási terület telke egy nyaktaggal csatlakozik a Virágpatak úthoz. A Virágpatak út szakaszosan kétoldali fasorral és nyílt, illetve zárt árokkal került kialakításra. A telek délnyugati határa közvetlenül határos az Ócsai út telkével, ahol fasor és út menti zöldfelület nem került kialakításra.



a 187969/4 hrsz.-ú telek melletti fasorral beültetett zöldfelület az Ócsai útról, háttérben a Material Vegyipari Szövetkezet telephelye (Google Street View, 2024)



védérdő az M51 gyorsforgalmi útról, mely egészen a 187969/4 hrsz.-ú telek határáig benyúlik a Gyáli-patak 2. ága mentén (Google Street View, 2024)



a Virágpatak út a 187969/4 hrsz.-ú telek szomszédságában (Google Street View, 2024)



az Ócsai út a 187969/4 hrsz.-ú telek szomszédságában (Google Street View, 2024)



187969/5 hrsz.-ú telken található benzinkút
a 187969/7 hrsz.-ú szervízútról
(Google Street View, 2024)



187969/5 hrsz.-ú telken található erdőszült terület, balra a beruházási terület gyepfelülete, a 187969/7 hrsz.-ú szervízútról
(Google Street View, 2024)

Az erdészeti hatóság nyilvántartása szerint Soroksár településen az országos adattári erdők területi mértéke alacsony. Az erdőterületek elsősorban, főként a déli és délkeleti településrészen találhatóak.

A beruházási területen és annak környezetében országos adattári erdő nem található.



erdőtagok a beruházás területének közelében (NÉBIH Erdőtérkép)

A hatályos KÉSZ értelmezésében a területfelhasználás tekintetében a BTSZT az irányadó, melynek területfelhasználási tervlapja szerint a terület Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület és KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van meghatározva. Ennek megfelelően a hatályos KÉSZ szerint a telek területének **39.739 m²-e Gksz-2-XXIII-1/8 jelű gazdasági, jellemzően raktározást és termelést szolgáló terület építési övezetbe és 5015 m² nagyságú telekrésze KÖt-XXIII-2 jelű kerületi kiszolgáló út területének övezetbe és Zkp-XXIII-6 jelű út menti kondicionáló zöldterületek övezetbe sorolt terület.**

Kialakult állapot szerint a beruházás területén összesen 13.964,9 m² nagyságú főként gypszintű zöldfelület található, ami a 44.754 m² nagyságú telek területének 31,20 %-a. A hatályos KÉSZ a telek területéből 5015 m² nagyságú területre szabályoz, mely teljes egészében zöldfelület. Ezt figyelembe véve a 39.739 m² Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe sorolt területrészen a kialakult zöldfelület nagysága 8949,9 m², ami a beépíthető területre 22,52 %-a. A telek kialakult állapot szerinti zöldfelületi mértéke nem megfelel az építési övezetre KÉSZ-ben előírt 25%-os zöldfelületi minimumnak, azonban az Egkr. 4/S.§ (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 20%-os zöldfelületi minimumnak megfelel.



Építési engedélyezési terv: Helyszínrajz – Meglévő- F.01.2
(2026. szeptember 3.)



kialakult állapotot rögzítő helyszínrajz részlete a nem építési
övezetbe sorolt telekrész lehatárolásával
(Építési engedélyezési terv: F.01.2 (2026. szeptember 3.))

Az FTFT fejlesztési tervének területfelhasználás tervlapja [az érintett telek teljes területét Gá jelű általános gazdasági területbe sorolja](#), a BTSZT-ben meghatározott Ócsai út telkének mintegy 100 méterre történő kiszélesítését már nem tartalmazza, a KÖu jelű közúti közlekedési terület lehatárolását az út által elfoglalt területre szűkíti, rögzítve, hogy [az Ócsai út telkének](#) – korábban hatályos fővárosi tervekben meghatározott - mértékű [kiszélesítése](#), még a távlati útfejlesztési terveket figyelembe véve sem indokolt.

22

A hatályos KÉSZ-ben – telekre - meghatározott KÖt-XXIII-2 jelű övezet nem az Ócsai út kiszélesítésére kijelölt közlekedési terület, hanem az úttal párhuzamosan tervezett kiszolgáló út (szervízút) területe, illetve a szervízút és az Ócsai út között tervezett közterületi, kondicionáló célú zöldterület. A kijelölt szervízutat az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani, továbbá az út kialakítása magánberuházásként sem valószínűsíthető a Material Vegyipari Szövetkezet Ócsai úti bekötéséig a következők okán:

- a szervízút már megvalósult szakasza kizárólag a Shell benzinkút és a Vajda Papír telephelyének (beruházási terület) kiszolgálását biztosítja,
- a már megvalósult szakasz tervezett folytatása melletti terület beállt gazdasági terület, főként gyepszintű zöldfelület és fásított terület, a kialakult állapot figyelembevételével további új gazdasági telephely kialakulása ezen a területrészen nem várható. A meglévő véderdő és fasorral beültetett zöldfelület részben a Material Vegyipari Szövetkezet (alsó küszöbértékű veszélyességi üzem) telephelye, részben pedig az Ócsai út és az M51 gyorsforgalmi út okozta negatív környezeti hatások mérséklését hivatott szolgálni.

A telket érintő tervezett közterületi kondicionáló zöldterület (Zkp) övezetet az FTFT már nem tartalmazza, a KÉSZ SZT a korábban hatályos BTSZT, FRSZ alapján határozta meg. A közparkot az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani, a telekrészt erre a célra kisajátítani.

1.2.4. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

[A terület közvetlen szomszédságában a 187971 hrsz.-ú telek területén veszélyes üzem \(alsó küszöbértékű\) működik, melynek veszélyességi zónái \(belső/középső/külső\) kis mértékben érintik a területet.](#) Az üzem a Material Vegyipari Szövetkezet telephelye, mely speciális vegyi anyagok, építőipari (gumiipari

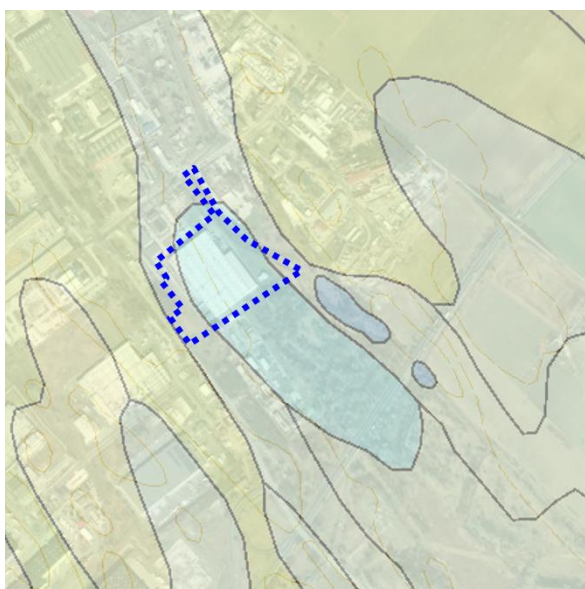
segédanyagok, poliakrilát diszperziók) és lakossági vegyipari termékek (ragasztó, festék, alapozó, tömítőanyag) fejlesztésével és gyártásával foglalkozik.

TALAJ, TALAJVÍZ, FELSZÍNI VIZEK

A 187969/4 hrsz.-ú telken (beruházási terület) talajszennyezést keltő létesítmény, illegális hulladéklerakat jelenleg nem található.

Soroksár teljes közigazgatási területe, így a beruházási terület is, vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik a BTSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapja alapján. A területet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

A területen felszíni vízfolyás, tó, forrás nem található, a terület északkeleti határa a Gyáli csatorna 2.



A beruházási terület a Gyáli-patak 2. ága (ma Gyáli csatorna 2.) mellett helyezkedik el, talaját főként folyóvízi-mocsári üledék jellemzi, kis részét pedig folyóvízi kavics, homok alkotja.

-  Folyóvízi kavics, homok
-  Folyóvízi-mocsári üledék

Budapest geokalauz térképének részlete a beruházási terület és környezetében (MBFSZ)

Soroksár érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet értelmében a beruházási terület szennyeződéserősségi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni. A felszín alatti vizek védelme érdekében a keletkező szennyvizek elvezetése és kezelése kiemelt feladat. Ez megoldott a telephely területén, a felszíni vízelvezetést zárt rendszer biztosítja, a tisztított vizek befogadója a telekkel közvetlenül szomszédos csatorna. A telephelyen keletkező szennyvizek elvezetéséről pedig elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízhálózat gondoskodik.

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Soroksár a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet meghatározása szerint az 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A beruházási terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást, legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található (<https://legszenyezettség.met.hu/>).

A beruházási területre a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a relatív közeli nagy forgalmú autópályák, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezése van negatív hatással.

A légszennyezettséget tekintve, az M51 gyorsforgalmi út és az Ócsai út közelsége ellenére elmondható, hogy a XXIII. kerület ezen részén, a belvárosnál kedvezőbb feltételek adóttak, mivel a területen és annak közelében jelentős helyi szennyező forrás nincsen, a levegőminőséget a belső városrészről ide érkező regionális háttérszennyezés, illetve a közúti közlekedésből fakadó levegőterhelés határozza meg.

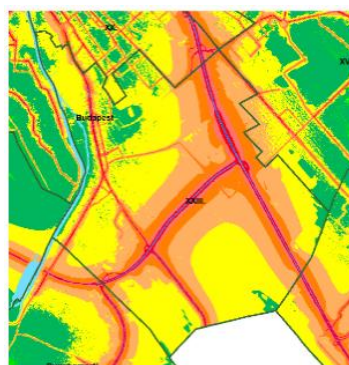
A közlekedési eredetű emisszió - jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének - csökkentését biztosító kedvező adottság az utak környezetében lévő erdő- és növényzások pozitív hatása.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe 2017. évi, újabb aktualizált zajtérkép nem áll rendelkezésre.

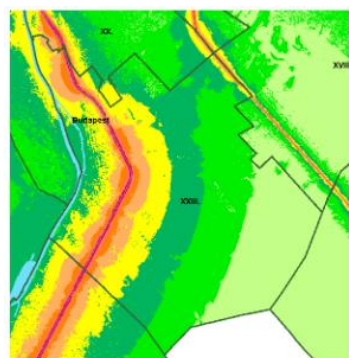
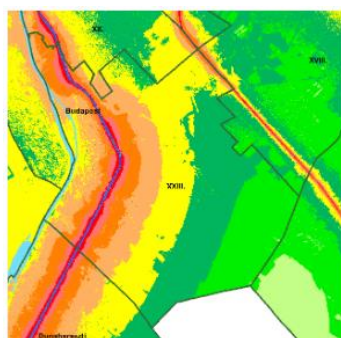
A területen jelenleg a zaj- és rezgésterhelés mértéke a terület használatát tekintve elfogadható. A környék fő zajforrása az M51 gyorsforgalmi út és az Ócsai út forgalmából ered.

Megállapítható, hogy határérték feletti terhelés jellemzően a főútvonalak melletti területeket érintik. Az autópályák melletti igen magas zajterhelés lakott területektől távol jelentkezik.



Közúti zajterhelés nappal – 2017
(Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe)

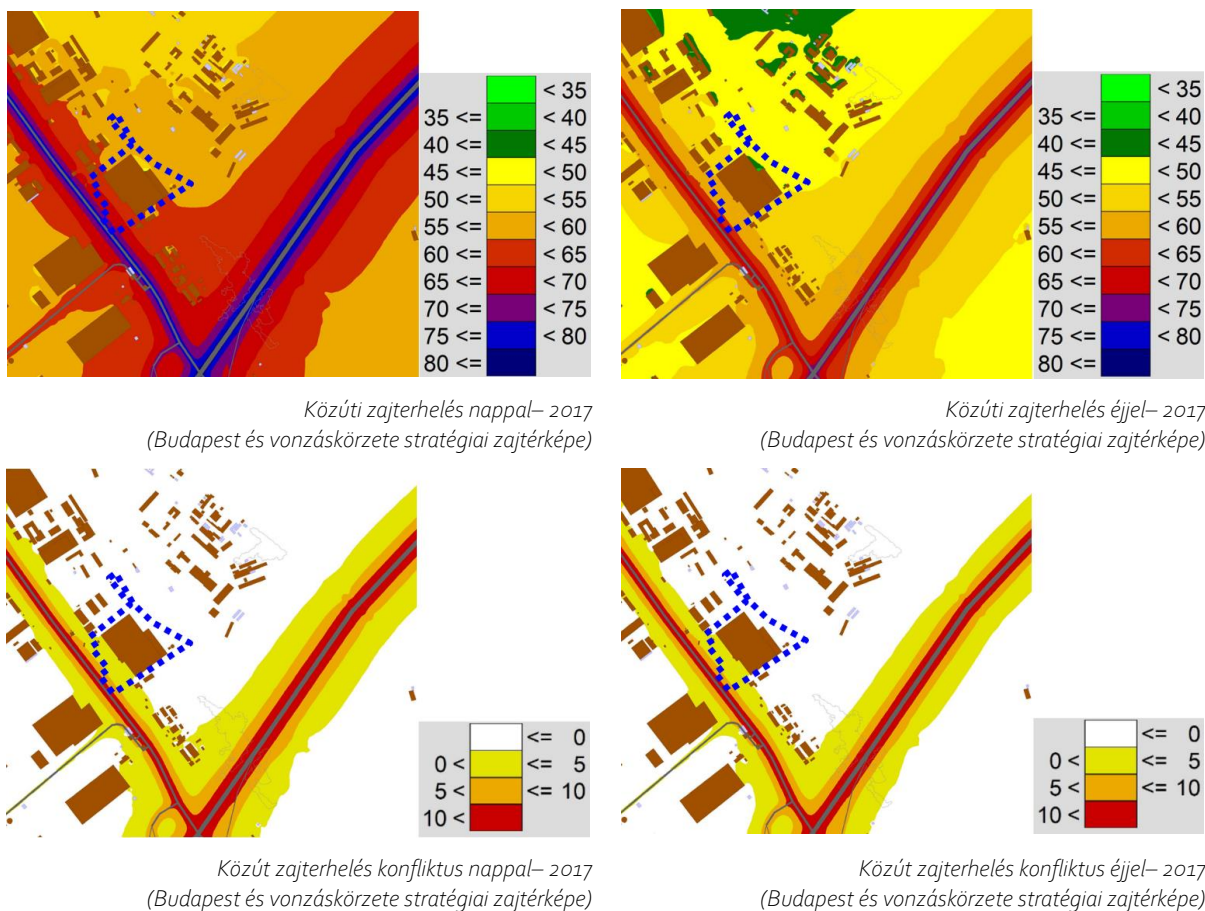
Közúti zajterhelés éjjel – 2017
(Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe)



Vasúti zajterhelés nappal – 2017
(Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe)

Vasúti zajterhelés éjjel – 2017
(Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe)

A zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják, a konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni.



A konfliktustérkép tehát a zajterhelési térkép és a stratégiai küszöbértékek összehasonlításával készül, és a zaj megítélési szintje, valamint a zajforrásra vonatkozó küszöbértékek különbségét, a túllépést ábrázolja Lden-re és Léjjel-re, illetve jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat. A stratégiai küszöbértékek, a területi besorolástól függetlenül, közlekedési zajforrások esetén Lden= 63 dB, Léjjel = 55 dB.

A beruházási terület egy részét érinti az Ócsai út zajhatása 5-10 dB körüli határérték túllépéssel.

A határérték túllépéssel terhelt terület jelentős része beépítetlen, illetve a telephely belső úthálózata található az érintett területen. A meglévő épületet 5 dB körüli határérték túllépés érinti, ahol az iroda és öltöző épületrész található. **Javasolt az Ócsai út területén, a fővárosi tervekben is jelzett módon többszintű növényzóna kialakítása, mely idővel hozzájárul a zajterhelés csökkentéséhez. Javasolt a szóban forgó telken belül is a jelenleg Zkp övezet területrészen többszintű zöldfelületet telepíteni és fenntartani.**

HULLADÉKKEZELÉS

Soroksáron a szilárd hulladék gyűjtés és elszállítása megoldott, az illegális hulladéklerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén előfordulhatnak, de a fejlesztéssel érintett telephelyre és annak környezetére ez nem jellemző.

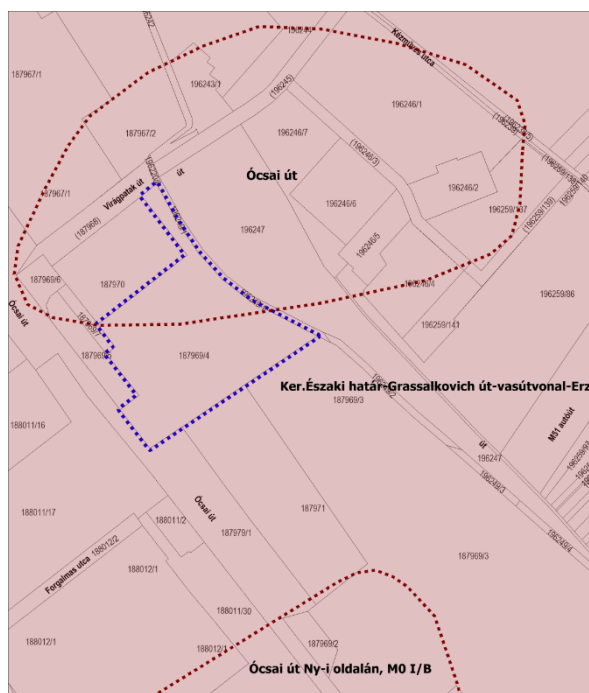
1.2.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

Soroksár területét világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület nem érinti. **A beruházási területen** országos és helyi védelem alatt álló érték nem található, a telket nem érinti országos és helyi területi védelem eleme, továbbá a telek nem **érintett** határozattal védett régészeti lelőhely területével, azonban **nyilvántartott régészeti lelőhely területével** igen:

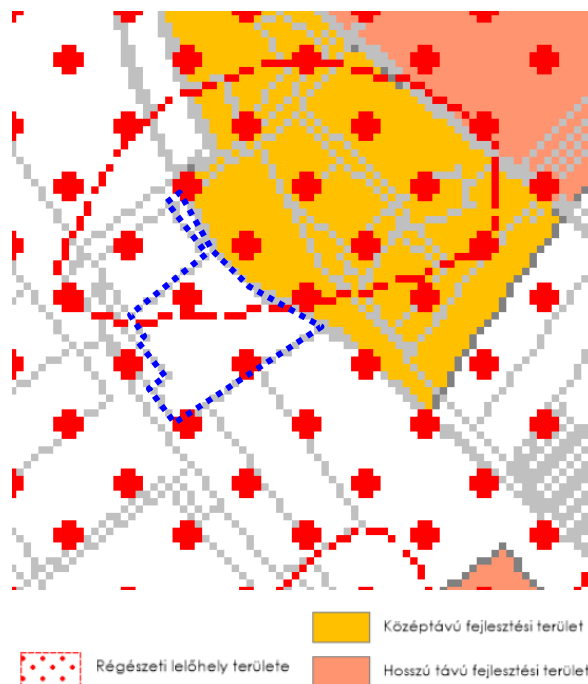
- Ócsai út: 15736 azonosító számú lelőhely
- Kerület északi határ – Grassalkovich út – vasútvonal – Erzsébet út - Szentlőrinci út - Mo menti területek - kerülethatár a Duna hosszában: 66796 azonosító számú lelőhely.

Budapest Főváros XXIII. kerület, Soroksár Örökségvédelmi Hatástanulmánya (a továbbiakban: ÖHT) 2015-ben készült el az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. közreműködésével. **Az ÖHT a beruházás területét érintő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket (azonosító: 15736, 66796) tartalmazza az alábbi adatokkal:**

- 15736 azonosító számú lelőhely:
 - o8. sorszámú lelőhely,
 - korszak: középkor, őskor,
 - védelem: szakmai;
- 66796 azonosító számú lelőhely:
 - 40. sorszámú lelőhely,
 - korszak: őskor, római kori barbár (szarmata), középkor,
 - védelem: szakmai



o8. számú nyilvántartott régészeti lelőhelyek a beruházás területének lehatárolásával (E-TÉR adatszolgáltatás)



régészeti lelőhelyek, a régészeti érdekű területek és a fejlesztési területek viszonyát bemutató térképrészlet a beruházás területének lehatárolásával (ÖHT)

1.2.6. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A beruházási terület (a Vajda Papír telephelye) az Ócsai út északkeleti oldalán helyezkedik el az M51 gyorsforgalmi út – Ócsai út – Virágpatak út – Kézműves utca (kiszolgáló út) által határolt tömb nyugati részén. A telephelyet közvetlenül - a tömböt átszelő – Gyáli patak 2. ága (0196249/1 hrsz.-ú csatorna), erdősült terület, a Material Vegyipari Szövetkezet telephelye, az Ócsai út, a Shell benzinkút területe, több kisebb gazdasági telephelyből álló terület és egy rövid szakaszon a Virágpatak út határolja.

A telephely megközelítése az Ócsai útról leágazó Virágpatak úthoz csatlakozó szervízúton (zsákutca) keresztül történik, mely szervízút egyben az Ócsai út menti Shell benzinkút kiszolgálását is biztosítja. Ehhez a szervízúthoz csatlakozóan került kialakításra a telephely főbejárata. A Virágpatak útról egy másik kapubehajtó is kialakításra került.



Virágpatak út és az arról leágazó szervízút csatlakozási pontja



a Virágpatak útról leágazó szervízút a Vajda Papír telephelyének főbejáratával



a telephely és az épület főbejárata

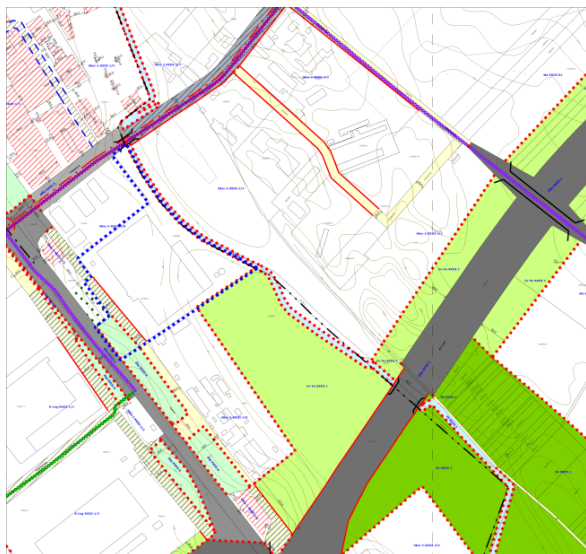


Vajda Papír telephelyének másik bejárata a Virágpatak útról

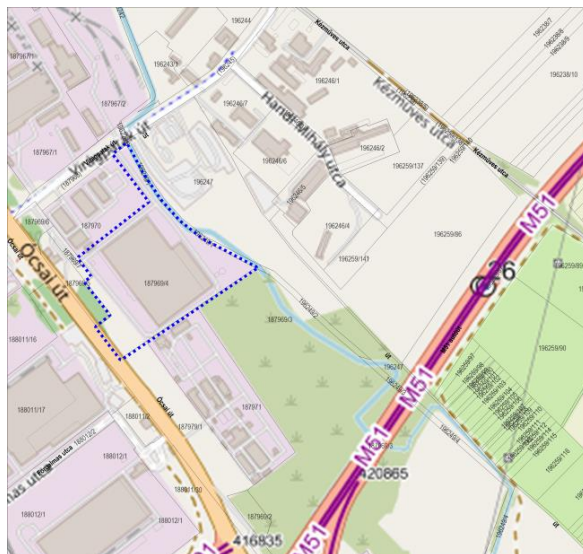
A telephely a használatának megfelelő ellátottságú, a telephely megközelítését biztosító utak a hatályos KÉSZ szerint KÖu-XXIII-1 jelű gyorsforgalmi út övezetében (M51 gyorsforgalmi út), KÖu-XXIII-2 jelű elsőrendű országos főút övezetében (Ócsai út), KÖu-XIII-3 jelű II. rendű országos főút övezetében (Virágpatak út) és KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út területének övezetében (187969/6-7 hrsz.-ú szervízút) sorolja. A tervlap az Ócsai és a Virágpatak út mentén tervezett településszerkezeti, illetve kerületi jelentőségű kerékpárút nyomvonalát jelöli. Az említett szervízút részben valósult meg, így annak egy szakasza szabályozási vonallal került meghatározásra, ez érinti a beruházás telkét is.

A beruházási terület az autópályák közelségének köszönhetően kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, továbbá tőle nem messze halad a 150. sz. vasútvonal, mely többek között jelentős teherforgalmat bonyolít a közelben elhelyezkedő logisztikai központ (BILK) vonatkozásában.

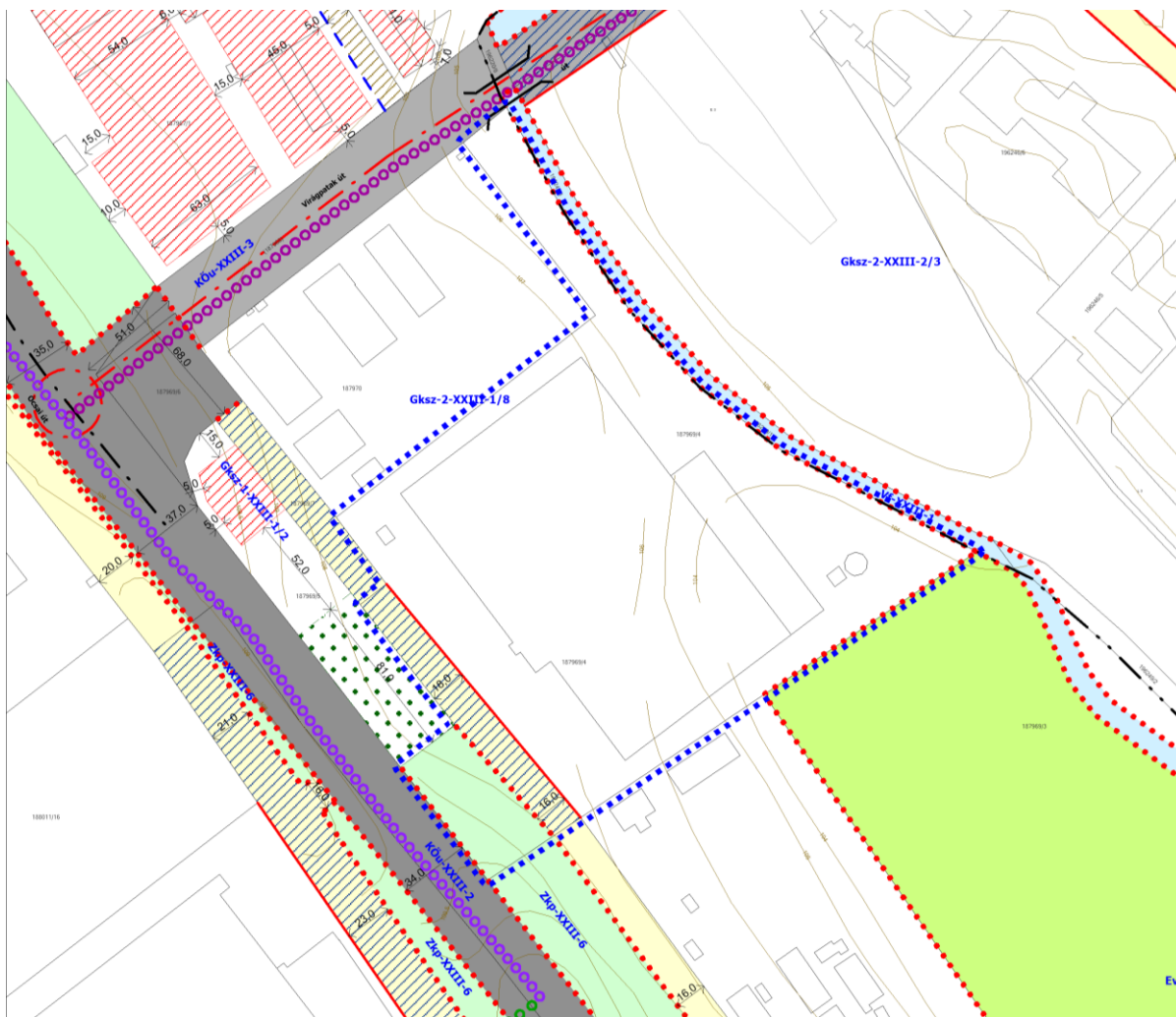
A BTSZT Közlekedési infrastruktúra tervlapja Virágpatak utat hosszú távon tervezett „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút”-ként tünteti fel, mely szintén megjelenítésre került az FTFT Közlekedési infrastruktúra tervlapján, mint tervezett „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút”.



Szabályozási terv részlete a beruházási terület lehatárolásával
(KÉSZ 1. melléklet egybeszerkesztett SZT-11, SZT-18 részlete)



közlekedéshálózati elemek a beruházás területének
környezetében (KIRA)



Szabályozási terv részlete a beruházási terület lehatárolásával
(KÉSZ 1. melléklet egybeszerkesztett SZT-11, SZT-18 részlete)

A telephely közlekedési szempontból jól ellátott, belső úthálózata (közforgalom elől elzárt magánútként funkcionál) úgy került kialakításra, hogy a csarnoképület körül kiszolgáló út, illetve személygépjármű (23+44 férőhely) és kamion (9 férőhely) parkoló létesült. Az épület déli területén került kialakításra a kamionrakodó. A telephely területére a be- és kijárás a szervízútról kialakított főbejáraton keresztül történik, ahol portaépület és sorompók is elhelyezésre kerültek. A területen belül a KRESZ szabályai érvényesek.¹

A telken belül a gazdasági tevékenység kialakult rendeltetéseire a kamion-, gépjármű- és kerékpártárolás a TÉKA előírásainak a figyelembevételével is megoldott.

1.2.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A beruházási terület közműellátása a terület használatának megfelelő, közművesítettsége teljes. A területen az alábbi közművek találhatók: gázvezeték, hírközlési kábel, ivóvíz csatorna, tűzvíz tározó, szennyvízvezeték, sprinkler-vezeték és tartály, csapadékvíz vezeték, elektromosvezeték. (Az E-közmű térkép nem minden a telek kiépült hálózati elemet jelenít meg.)



közműhálózati elemek a beruházás területén és annak környezetében (E-közmű)

¹ Budapest, XXIII. ker., Ócsai úton, hrsz.: 187969/4, - épülő papírfeldolgozó- üzem kiviteli terve – Telken belüli útépités műszaki leírás: U-01, Kasib Kft, 2007) felhasználásával

Az E-közmű térkép alapján a telken az alábbi közműhálózati elemek és szolgáltatók találhatók:

- villamos energia: Elmű Hálózati kft. (áthalad a telek déli részén, illetve a csatlakozási pont csarnoképület a déli részén került kialakításra);
- vízellátás: Fővárosi Vízművek Zrt. (az Ócsai út felüli telekrészen található a csatlakozási pont);
- vízvezetetés: nem érinti a telket;
- távhő: nem érinti a telket;
- szénhidrogén: MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (áthalad a telken);
- hírközlés: nem érinti a telket;

A telken belüli burkolt felületekről a felszíni vizek elvezetése részben zárt rendszerrel, részben elszikkasztással (a patak menti mocsaras területi szakaszon) megoldott.²

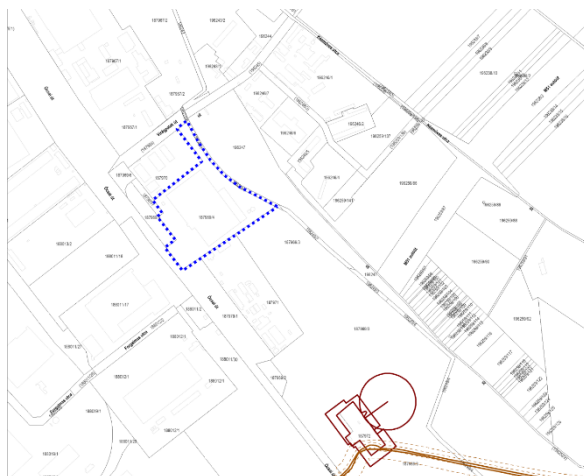
A parkolókról elfolyó vizeket olajleválasztó műtárgyon tisztítják, majd a tisztított vizek, a tető- és útburkolatról lefolyó vizekkel együtt, egy közös csatornába kerülnek összegyűjtésre. A csatorna végbefogadója a Gyáli 2. csatorna.³

A telephely közüzemi hálózatról ellátott víz- és csatornabekötéssel rendelkezik. Az épület körül körvezetékes vízhálózati rendszer került kiépítésre, amely a csarnoképület használati- és tűzivíz ellátását biztosítja. A gravitációs szennyvízhálózat elválasztott rendszerben került kiépítésre, mely biztosítja a főépület szennyvízelvezetését.⁴

A telephely északkeleti részén sprinkler tározó és gépház helyezkedik el.

A telephely területén, annak déli-délnyugati részén elektromos légvezeték és annak oszlopai található, mely az Ócsai úttal párhuzamosan fut.

A telket országos és térségi műszaki-infrastruktúra hálózati elemek nem érintik, a legközelebbi elem az M51 gyorsforgalmi úttól délre található gázfogadó (gázátadó) állomás.



-  nagynyomású földgáz szállítóvezeték és biztonsági övezete
-  nagynyomású földgáz szállítóvezeték és technológiai létesítmény

közműhálózati elemek a beruházás területén (E-TÉR adatszolgáltatás)

² Budapest, XXIII. ker., Ócsai úton, hrsz.: 187969/4, - épülő papírfeldolgozó- üzem kiviteli terve – Telken belüli utépítés műszaki leírás: U-01, Kasib Kft., 2007) felhasználásával

³ Papírfeldolgozó üzem bővítés, Kiviteli terv, közműellátás (Kaposi Zoltán VZ-TEL-06-0748, 2026) felhasználásával

⁴ Papírfeldolgozó üzem bővítés, Kiviteli terv, közműellátás (Kaposi Zoltán VZ-TEL-06-0748, 2026) felhasználásával

2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (TFK) ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (ITS) VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Településfejlesztési Konceptiója (TFK) 2015-ben került jóváhagyásra.

A TFK-ban előrevetített 15 éves távlati jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. A TFK-ban meghatározott jövőkép és fejlesztési célok úgy kerültek meghatározásra, hogy azok illeszkedjenek az Európai Unió, Magyarország és Budapest Főváros településfejlesztési dokumentumaiban foglaltakhoz úgy, hogy közben Pest megyei településfejlesztési célokat is figyelembe veszi.

A TFK szerint **Soroksár szerepkörét** alapvetően határozza meg annak **főváros-széli elhelyezkedése**, annak okán, hogy a települést **több országos jelentőségű közlekedési elem is érinti (Mo, M5, HÉV, vasút)**. Ugyanakkor a **„külső” elhelyezkedés külvárosi jellegét kölcsönöz** a kerületnek, ahol nincsenek potenciálisan erős központképző szereppel bíró létesítmények, intézmények. A kerületben pozitívum a lakónépesség növekedése, a javuló képzettségi mutatók, valamint az erős helyi kötődés, identitástudat. Ennek ellenére, a koncepció szerint, a kerület gyenge pontja többek között, hogy - a főváros, az ország, sőt Európa más országaihoz hasonlóan - a kerületben is növekszik az idősök aránya, azaz fokozatosan elöregszik a társadalom, romlik a foglalkoztatási helyzet, illetve megemlítendő, hogy a felsőfokú végzettségűek aránya a fővárosi átlag alatt van.

A Konceptió a kerület erősségének tartja közúti közlekedési hálózati szempontból a **kedvező közlekedési kapcsolatokat**, a gazdasági és logisztikai (BILK) területek miatt kialakult **stabil gazdasági szerepkört**, és hogy **a település nagy kiterjedésű fejlesztési területi tartalékokkal rendelkezik**. Ugyanakkor gyengeségként értékeli többek között a kedvező közlekedés-hálózati helyzetből adódó **magas forgalomterhelést**, illetve az **ebből eredő környezeti terhelést**.

31

Soroksár jövőképe négy fontosabb témakört érint: társadalmi jövőkép, gazdasági jövőkép, táji és természeti környezet megőrzése és védelme, épített környezet védelme és fejlesztése. Ezeket a témaköröket érintve Soroksár jövőképe:

- Az erős és versenyképes helyi gazdaság a kerület polgárainak jó életfeltételeket biztosít.
- Kvalifikált munkaerőt foglalkoztató, versenyképes innovációs ágazatok fejlesztése.
- A javuló vasúti és közúti közlekedési lehetőségekre települő erős logisztikai bázis.
- Soroksár a növekvő népesség mellett is megőrzi sajátos arculatú, lakóhelyként kedvelt kertvárosi jellegét.
- Minőségi városi környezet, közösségi infrastrukturális és szolgáltatási rendszerek épülnek ki a kerületben.
- A kerületközpont erősödése mellett karakteres alközpontok alakulnak ki.
- Természeti környezet megőrzése, rekreációs célú hasznosítása összhangban a természetvédelemmel.
- Aktív társadalmi és szociális élet, lokálpatriotizmus.

A fent megfogalmazott jövőkép alapján Soroksár mottója

„SOROKSÁR – KERTVÁROS A NAGYVÁROSBAN”.

Soroksár Önkormányzatának alapvető célja a fenntartható és környezettudatos városfejlesztés, melynek alapját a fenntarthatóság környezeti, társadalmi és gazdasági szempontjainak érvényesítése képezi. A jövőkép eléréséhez a kerület 4 horizontális, 3 átfogó és 11 részelt határozott meg, melyek közül a tervezett

gazdasági fejlesztés a „Együttműködő partnerség a kerület fejlesztésében a lakossággal, a civil és gazdasági szféra szereplőivel az Önkormányzat koordinálásával” horizontális célhoz, a „Versenyképes, foglalkoztatást bővítő helyi gazdaság” átfogó cél és azon belül a „Gazdasági húzóágazatok megerősítése, a foglalkoztatás lehetőségének bővítése” rész cél elérését segíti.

A beruházási területen tervezett fejlesztés a meglévő üzemi épület bővítését és a meglévő épületen belüli technológia modernizálását jelenti, mely elősegíti az érintett helyi gazdasági szereplő fejlődését.

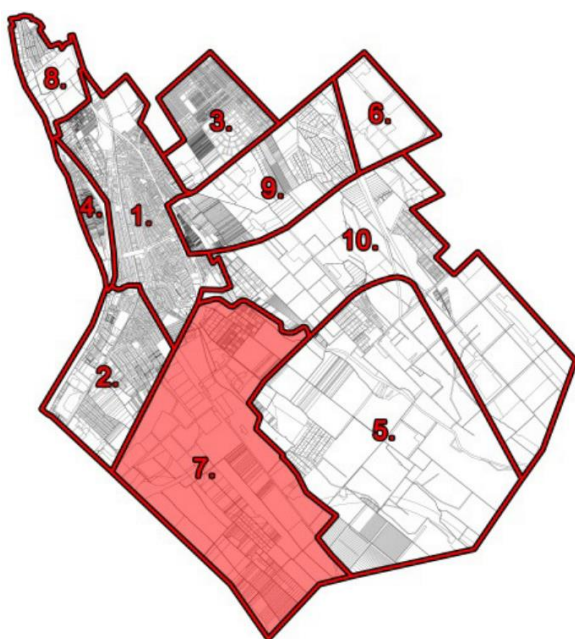
Budapest Főváros XXIII. kerületének, Soroksárnak az **Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)** a kerület koncepciójához hasonlóan a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült el a koncepcióhoz hasonlóan, 2015 augusztusában.

Az ITS a korábbi IVS-ben már megalkotott területi felbontásban (10 terület) mutatja be a fejlesztési irányokat úgy, hogy megfogalmazza az adott terület értékeit, problémáit, a fejlesztési célokat és a projekteket.

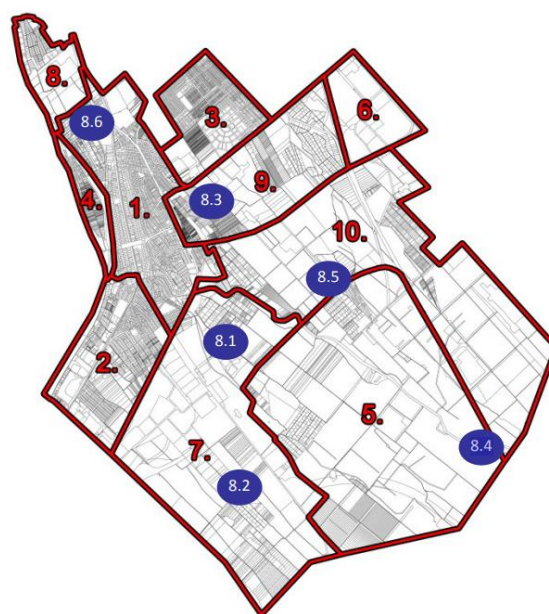
A kerület 10 városrésze a következő:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Soroksár központ | 7. Logisztikai és gazdasági térség |
| 2. Soroksár dél | 8. Vízisport utca és térsége |
| 3. Újtelep | 9. Samaránszki dűlő és Sós mocsár térsége |
| 4. Molnár-sziget | 10. Egyéb területek |
| 5. Péteri-majom és térsége | |
| 6. Nagybani Piac és térsége | |

A beruházási terület a 7. városrészben helyezkedik el, melynek fejlesztési célja a közútfejlesztés és a gazdasági területek fejlesztésének előkészítése. A célokhoz az alábbi projektek tartoznak: „Soroksári elkerülő út előkészítése a Szentlőrinci út és Ócsai út között”, „Ócsai út – M51 autópálya térség gazdasági területek fejlesztésének elősegítése” és „M51 – Mo közötti gazdasági területek fejlesztésének elősegítése”.



Az ITS által lehatárolt Városrészek (Soroksár ITS, 2015)



áttekintő térkép az indikatív és a területileg beazonosítható projektelemekről

Jelen Telepítési Tanulmányterv tárgyát képező gazdasági beruházás a 8.1 sz. „Ócsai út – M51 autóút térség gazdasági területek fejlesztésének elősegítése” című projekthez kapcsolódik. Az Önkormányzat célja az egyes projektek kapcsán a gazdasági fejlesztési területek fejlesztésének jogi és szabályozási eszközökkel való elősegítése, többek között a hatályos településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített Telepítési Tanulmányterv szolgál.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházás hatáselemzését és azzal összefüggésben a hatályos KÉSZ módosításának a javasolt tartalmát hivatott bemutatni, alátámasztva a módosítás szükségességét a Képviselő-testületi döntés megalapozásaként.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett gazdasági célú beruházás összhangban van a Településfejlesztési Konceptióban és az Integrált Településfejlesztési Stratégiában foglaltakkal.

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

A beruházási területet érintően jelenleg nincs érvényben településrendezési szerződés.

Jelen tanulmányterv célja a fejlesztéssel érintett Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Ócsai út 187969/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)

- 88. § (6) bekezdés, és
- a 92. § (4) bekezdés a) és c) pontjai szerinti

településrendezési szerződés szakmai alátámasztása, illetve a vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatot tartalmazó szabályozási koncepciók meghatározása.

3. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budapest Főváros Településterve és a hatályos KÉSZ vonatkozásában releváns, korábban hatályban lévő településrendezési eszközök:

- **Budapest Fővárosi Településterve:**
 - **Fővárosi Településfejlesztési Terv**, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 10/2026. (I. 28.) önkormányzati határozatával jóváhagyott (a továbbiakban: FTFT);
 - **Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról** szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: FRSZ).

Az FTFT és az FRSZ hatálybalépésének időpontja 2026. február 14.

A TÉKA 135.§ (2) bekezdése és a Tr. 78.§-ának figyelembevételével a hatályos KÉSZ esetében az átmeneti rendelkezések figyelmen kívül hagyásával - a BTSZT és a korábbi FRSZ alkalmazandó, ezért a vizsgálatok során a hatályos KÉSZ értelmezése érdekében bemutatásra kerül a BTSZT és a korábbi FRSZ:

- Budapest többször módosított 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve** (a továbbiakban: BTSZT);
- Budapest 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott, többször módosított **Budapest Főváros Rendezési Szabályzata** (a továbbiakban: korábbi FRSZ).

A BTSZT és a korábbi FRSZ módosítására Soroksár tekintetében három alkalommal került sor:

- több részterületet érintően (230/2019. (III. 27.) Főv. Kgy. határozat és 15/2019. (IV. 24.) Kgy. rendelet)
- Vízisport utca 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz. (688/2019. (V. 29.) Főv. Kgy. határozat és 30/2019. (VI. 19.) Kgy. rendelet);
- Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan a FTSZT 2021 és az FRSZ módosítása (533/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozat és 27/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendelet);

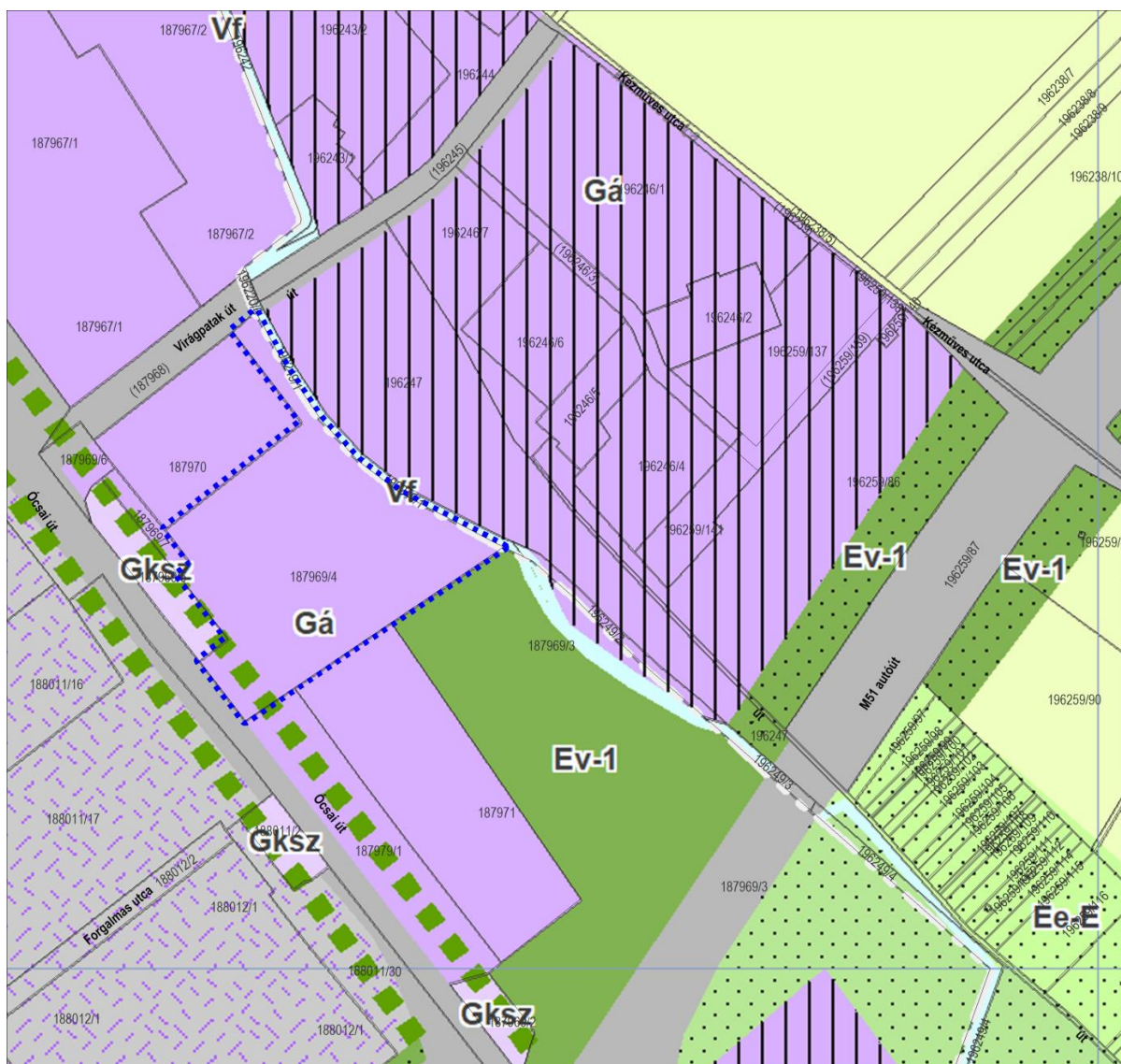
Jelen Telepítési Tanulmányterv a szabályozási koncepció tekintetében már a jelenleg hatályos Fővárosi Településtervet veszi figyelembe.

3.1. AZ FTFT RELEVÁNS TARTALMA

A Fővárosi Településfejlesztési Terv (FTFT) szerint [a 187969/4 hrsz.-ú telek teljes területe Gá jelű általános gazdasági terület területfelhasználásban van](#). A telek területét északról kelet felé haladva, az alábbi területfelhasználási egységbe tartozó telkek határolják:

- belterületi (187968) hrsz.-ú Virágpatak út: KÖu jelű közúti közlekedési terület;
- külterületi 196249/1 hrsz.-ú telek: Vf jelű folyóvizek medre és partja;
- belterületi 187969/3 hrsz.-ú telek: Ev-1 jelű véderdő, Vf jelű folyóvizek medre és partja, Gá jelű: általános gazdasági terület; Köu-M51;
- belterületi 187971 hrsz.-ú telek: Gá jelű: általános gazdasági terület;
- belterületi (187979/1) hrsz.-ú Ócsai út telke: Gá jelű: általános gazdasági terület, KÖu jelű közúti közlekedési terület;
- belterületi 187969/5 hrsz.-ú telek: Gkszel jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
- belterületi 187970 hrsz.-ú telek: Gá jelű: általános gazdasági terület;

35



A beruházási terület tömbjének nagy részét (0196246/2, 0196246/4-6, 0196249/2, 0196259/137, 0196259-139-141 hrsz.-ú telkek teljes területe, valamint a 187969/3, 0196246/1, 0196246/3, 0196246/7, 0196247, (0196252/2), 0196259/86 hrsz.-ú telkek részterülete), a vízfolyástól északra fekvő Gá jelű általános gazdasági területet „jelentős változással érintett terület”-ként jelöli. Az M51-es gyorsforgalmi út mentén jelölt Ev-1 jelű véderdő (0196247, (0196252/2), 0196259/86 hrsz.-ú telkek részterülete) tervezett erdőterületként került ábrázolásra.

A beruházási területet az Ócsai út mentén meghatározott „jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület” egyéb szerkezeti elemen felül további egyéb szerkezeti elem nem érinti.

A **Közlekedési infrastruktúra** tervlap a beruházási terület tömbjét délnyugat felől határoló Ócsai utat meglévő I. rendű főútként ábrázolja és annak mentén középtávon tervezett „településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” került feltüntetésre. A területet északnyugat felől határoló Virágpatak utat hosszú távon tervezett „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút”-ként tünteti fel. Délkeleti irányból pedig az M51 meglévő gyorsforgalmi út határolja a tömböt, melynek Ócsai úti kereszteződése meglévő „fontosabb különszintű közúti csomópont”. A beruházási területet a közlekedési infrastruktúra hálózati elemek nem érintik.

Az **Beépítési magasság** tervlap a beruházási terület és annak tömbje tekintetében nem határoz meg magassági szabályozással érintett területet.



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (3. beépítési magasság)



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (4. Örökségvédelem)



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem)

Az Örökségvédelem tervlapon feltüntetésre került nyilvántartott régészeti lelőhely területe a beruházási területet és annak tömbjét is érinti.

A Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a beruházás tömbjének egy részét (187969/3 és 0196259/86 hrsz.-ú telkek) „átlagosnál jobb minőségű termőföld”-ként jelöli, de a 187969/4 hrsz.-ú telket ez a más jogszabállyal érvényesülő elem nem érinti.



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (6. Környezet és katasztrófavédelem)



FTFT Fejlesztési tervlap részlet (7. Védelmi, korlátozási területek)

A Környezet, katasztrófavédelem tervlap szerint a 019246/6 hrsz.-ú telek területén „küszöbérték alatti veszélyes üzem”, míg a 187971 hrsz.-ú telek területén „veszélyes üzem (alsó küszöbértékű) és annak veszélyességi zónáit (belső/középső/külső) jelöli. A veszélyes üzem a beruházás 187969/4 hrsz.-ú telkével szomszédos, a telek egy kisebb részterülete érintett mindhárom veszélyességi zónával. A 187970, 187971 hrsz.-ú telkek és a 187969/4 hrsz.-ú beruházás telek teljes területe, illetve a 187969/3 hrsz.-ú telek részterülete „potenciálisan talajszennyezett terület”. A beruházás teljes tömbje „vízminőség-védelmi terület övezet”-ben fekszik.

A területet érintően a Védelmi, korlátozási területek tervlap szerint az M51 gyorsforgalmi út védőtávolsága érinti a beruházás tömbjét, azonban a beruházás területét nem érintik más jogszabállyal érvényesülő védelmi és korlátozási elemek.

Budapest városszerkezetének és térbeli rendjének hosszú távú átalakulásának elősegítésére több fejlődési irányt jelöl ki, mint például:

- a klíma javulása, a rekreációs területek bővülése érdekében nőnek a zöldfelületek, zöldterületek, erdők
- a földterületekkel takarékosan gazdálkodó szemlélettel a város indokolatlan terjeszkedése megállítható;
- a területi egyensúly a környezetnek megfelelő, területileg differenciált sűrűséggel válik biztosíthatóvá;
- létrejön a gazdasági szerepkörhöz szükséges sokrétű területi kínálat a munkahelyek viszonylatában;

A város peremén, külső közlekedési kapcsolatrendszerhez csatlakozva munkahelyi fejlesztési térség került meghatározásra Soroksár területén, az M51 gyorsforgalmi út – 5. sz. főút – Mo gyorsforgalmi út által közrezárt területen és az Ócsai út keleti oldalán, melybe a beruházási terület tömbje is tartozik.



fejlesztési célok és lehetőségek térbeli összefüggései tervlap részlete a beruházás tömbjének feltüntetésével (FTFT leíró munkarész)

A továbbiakban az FTFT leíró munkarészének releváns tartalma kerül bemutatásra a beruházási terület vonatkozásában:

38

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület lehet a TÉKA rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- általános gazdasági terület,
- ipari gazdasági terület, vagy
- egyéb ipari gazdasági terület.

...

Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- iroda,
- gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.

Általános gazdasági területbe (Gá) azok a gazdasági területek tartoznak, amelyek jellemzően környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek helyszínei és domináns funkciók alapján elsődlegesen nem a lakosság helybeni kiszolgálása a feladatuk. Ezek a területek jellemzően termelés, raktározás, logisztika, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetéssel rendelkeznek. Emellett még idesoroltak azok a területek is, amelyek városszerkezeti pozíciójuk és szomszédsági helyzetük alapján nincsenek közvetlen hatással lakóterületekre.

Jellemzően idetartoznak a város iparosodása során, elsődlegesen a XX. században kialakult, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélt gazdasági területek közül azok, amelyek nem kapcsolódnak közvetlen lakóterületekhez, másrészt az elővárosi zónában elmúlt években kialakult és fejlesztésre tervezett új munkahelyi területek. Idesoroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja.

Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek

4-32. táblázat: Az általános használatok mellett javasolt egyéb zöldinfrastruktúra elemek

Térképi elem	Típus	Térképi megjelenítés
Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	vonal	



Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület

A jelentős kondicionáló célú közterületi zöldfelületek KÖU jelű közúti közlekedési területeken kerültek kijelölésre, ahol a közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében magasabb zöldfelületi intenzitás (azaz zöldfelületi arány, illetve lombkorona-borítottság) megtartása vagy növelése indokolt. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zóldsávot kell létesíteni, illetve a meglévő fásított zóldsávot meg kell tartani. A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHELYEK

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a közhiteles nyilvántartásba vett, a Kötv. alapján általános védelem alatt álló régészeti lelőhelyek. Budapest Főváros területén jelenleg 1402 régészeti lelőhely ismert. A régészeti lelőhelyek elsősorban belterületen, beépített ingatlanokon találhatók.

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK



Vízminőség-védelmi terület övezete

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések „településrendezési eszközeinek” készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó – magasabb jogszabályokat kiegészítő – egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe az ingatlanhatárok figyelembevételével, továbbá az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi övezetek határai (zónái). A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERVI ELEMOK



Potenciálisan talajszennyezett terület (Pest Vármegyei Kormányhivatal adatszolgáltatásának figyelembevételével)

Lehatárolásra kerültek – Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2024. áprilisi adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthető és az ismert talaj- és talajvíz-szennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel (tényfeltárással, beavatkozással és kármentesítési monitoringgal) érintett ingatlanokon kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, a korábban hulladéklerakóként szolgáló területek, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége.

Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: a XXII. kerületben a volt Chinoin (ma Agro-Chemie) gyártelep és a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett; a XXI. kerületben a Csepel Művek területe; a XVIII. kerületben a Cséry-telep és depóniája; az Ócsai úti volt iparterület; a X. kerületi ipari zóna; valamint az I., IX., X., XI. és XIV. kerületek vasúti területei.

Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illetékes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé.

A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza.

Övezeti/építési övezeti besorolás tervezett változtatásánál vizsgálni kell, hogy a terület érintett-e egykori és folyamatban lévő kármentesítéssel. E területeken a kármentesítési eljárás során a „kármentesítési célállapot határérték” az eljárásor aktuális területhasználat alapján kerül megállapításra, ezért övezeti besorolás tervezett változtatását megelőzően az adott terület szennyezettségi állapotát és az abból adódó kockázatokat aktualizálni kell. Az eredmények ismeretében dönthető el az övezeti besorolás módosítása és az azokkal kapcsolatos előírások. Az egyes övezetekben/építési övezetekben tervezett tevékenységeket az esetlegesen szükséges kármentesítésekkel összhangban kell végezni.

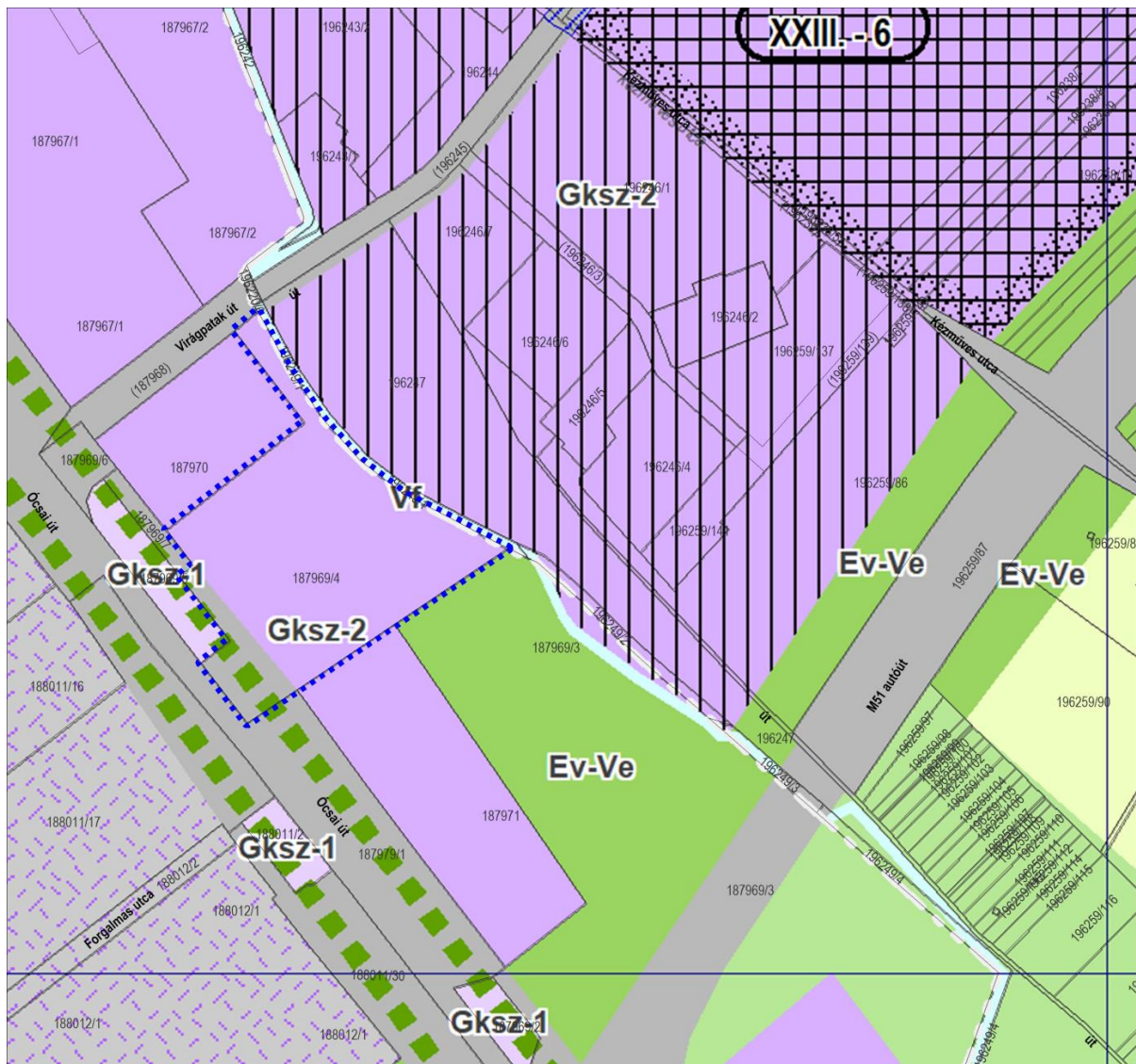
3.2. A BTSZT RELEVÁNS TARTALMA

A Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (BTSZT) szerint **a 187969/4 hrsz.-ú telek területe a Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület és KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van.** A területet körbe északról kelet felé haladva az alábbi területfelhasználási egységek határolják:

- belterületi (187968) hrsz.-ú Virágpaták út: KÖu jelű közúti közlekedési terület;
- külterületi 0196249/1 hrsz.-ú telek: Vf jelű folyóvizek medre és partja;
- belterületi 187969/3 hrsz.-ú telek: Ev-Ve jelű véderdő, Vf jelű folyóvizek medre és partja, Gksz-2 jelű: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület; Köu- M51;
- belterületi 187971 hrsz.-ú telek: Gksz-2 jelű: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület;
- belterületi (187979/1) hrsz.-ú Ócsai út telke: KÖu jelű közúti közlekedési terület;
- belterületi 187969/5 hrsz.-ú telek: Gksz-1 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület;
- belterületi 187970 hrsz.-ú telek: Gksz-2 jelű: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület;

A BTSZT területfelhasználási tervlap az Ócsai út mindkét oldalán „**jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület**” egyéb szerkezeti elemet ábrázol, mely érinti a beruházási terület délnyugati telekrészét. A beruházási terület tömbjének nagy részét (0196246/2, 0196246/4-6, 0196249/2, 0196259/137, 0196259-139-141 hrsz.-ú telkek teljes területe, valamint a 187969/3, 0196246/1, 0196246/3, 0196246/7, 0196247, (0196252/2), 0196259/86 hrsz.-ú telkek részterülete), a vízfolyástól északkeletre fekvő Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területet „**jelentős változással érintett terület**”-ként jelöli.

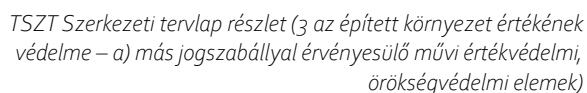
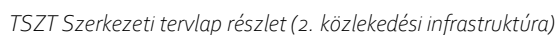
A beruházási területet az Ócsai út mentén meghatározott „jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület” egyéb szerkezeti elemen felül további egyéb szerkezeti elem nem érinti.



BTSZT területfelhasználási terv részlet a beruházás területének a lehatárolásával

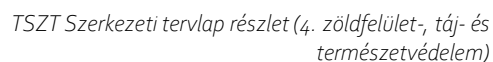
A **Közlekedési infrastruktúra tervlap** a beruházási terület tömbjét délnyugat felől határoló Ócsai utat meglévő I. rendű főútként ábrázolja és annak mentén tervezett „településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal” került feltüntetésre. A terület északnyugat felől határoló Virágpatok út nyomvonalában tervezett „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút” elemet tüntet fel a tervlap, mely távlati nyomvonalként került ábrázolásra. Délkeleti irányból pedig az M51 meglévő gyorsforgalmi út határolja a tömböt, melynek Ócsai úti kereszteződése meglévő „fontosabb különbszintű közúti csomópont”. A beruházási területet a közlekedési infrastruktúra hálózat elemek nem érintik, de a telek egy része KÖU területfelhasználásban van.

Az **Épített környezet értékeinek védelme** (más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek) tervlap a nemzetközi és országos művi értékvédelem elemei és helyi művi értékvédelmi elemei közül **nyilvántartott régészeti lelőhely területét** (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.) jelöli a beruházási területen és a telektömbben.



42

TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása)

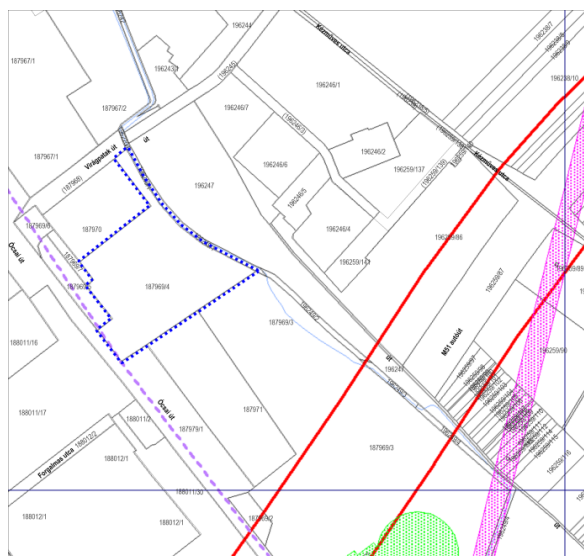


A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap szerint a 019246/6 hrsz.-ú telek területén „küszöbérték alatti veszélyes üzem”, a 0196246/5 hrsz.-ú telken „felső küszöbértékű veszélyes üzem” található. A 187971 hrsz.-ú telek területén „alsó küszöbértékű veszélyes üzem és annak veszélyességi zónáit (belső/középső/külső) jelöli. A veszélyes üzem a beruházás 187969/4 hrsz.-ú telkével szomszédos, a telek egy kisebb részterülete érintett mindhárom veszélyességi zónával. A 187970, 187971 hrsz.-ú telkek és a 187969/4 hrsz.-ú beruházás telek teljes területe, illetve a 187969/3 hrsz.-ú telek részterülete „potenciálisan talajszennyezett terület”. A beruházás teljes tömbje „vízminőség-védelmi terület övezet”-ben fekszik.

A területet érintően a Védelmi, korlátozási területek tervlap szerint az M51 gyorsforgalmi út védőtávolsága érinti a beruházás tömbjét. A beruházás terület mellett, az Ócsai út mentén tervezett „távhő kooperációs gerincvezeték”-et jelöl a tervlap, a 187969/4 hrsz.-ú telket további más jogszabállyal érvényesülő védelmi és korlátozási elemek nem érintik.



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (6. védelmi, korlátozási területek)

A BTSZT szerkezeti terv leírás vonatkozó részletei a beruházási terület (187969/4 hrsz.-ú telek) vonatkozásában:

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(...)

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

(...)

Közüti közlekedési terület (KÖu) hálózta be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közüti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autótutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közüti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

(...)

44

1.2.3. EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek megfelelően a Területfelhasználás c. tervlapon az alábbi típusú elemek is feltüntetésre kerültek:

- a változással érintett területek,
- a különleges intézkedéseket igénylő területek,
- a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek,
- a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek.

(...)



JELENTŐS KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevétele mellett. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zóldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca, tervezett Külső keleti körút melletti területek). A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközzben.



(...)

1.6.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL

Vízminőség-védelmi terület övezete (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(...)

Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe, továbbá az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi zónák. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

(...)

1.6.2. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERVI ELEMEL

Potenciálisan talajszennyezett terület

Lehatárolásra kerültek – Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2019. februári adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthetően és ismert talaj- és talajvíz-szennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel (tényfeltárással, beavatkozással és kármentesítési monitoringgal) érintett ingatlanokon kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a

hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége.

Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: a XXII. kerületben a volt Chinoin (ma Agro-Chemie) gyártelep és a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett; a XXI. kerületben a Csepel Művek területe; a XVIII. kerületben a Cséry-telep és depóniája; az Ócsai úti volt iparterület; a X. kerületi ipari zóna; valamint az I., IX., X., XI. és XIV. kerületek vasúti területei.

Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illetékes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé. A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza.

Övezeti/építési övezeti besorolás tervezett változtatásánál vizsgálni kell, hogy érintett-e egykori és folyamatban lévő kármentesítéssel. E területeken a kármentesítési eljárás során a „kármentesítési célállapot határérték” az eljáráskor aktuális területhasználat alapján kerül megállapításra, ezért övezeti besorolás tervezett változtatását megelőzően az adott terület szennyezettségi állapotát és az általa képviselt kockázatokat aktualizálni kell. Az eredmények ismeretében dönthető el az övezeti besorolás módosítása és az azokkal kapcsolatos előírások. Az egyes övezetekben/építési övezetekben tervezett tevékenységeket az esetlegesen szükséges kármentesítésekkel összhangban kell végezni.

(...)

1.7.2. TERVI ELEMEL

(...)

TÁVHŐ KOOPERÁCIÓS GERINCVEZETÉK

A főváros területén elhelyezkedő független távhőközvetek összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala.

3.3. A HATÁLYOS FRSZ RELEVÁNS TARTALMA

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) a Budapest Főváros Településfejlesztési Tervének (FTFT) megfelelően keretszabályokat (többek között a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, valamint a fővárosi műszaki infrastruktúra-hálózatok területbiztosítását) rögzítő rendelet. Ennek értelmében az FRSZ telekalakítási és építésjogi szabályozást nem tartalmaz, építési jogot nem keletkeztet.

A beépítési sűrűség a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.



FRSZ 1. mellékletének részlete a beruházás területének lehatárolásával

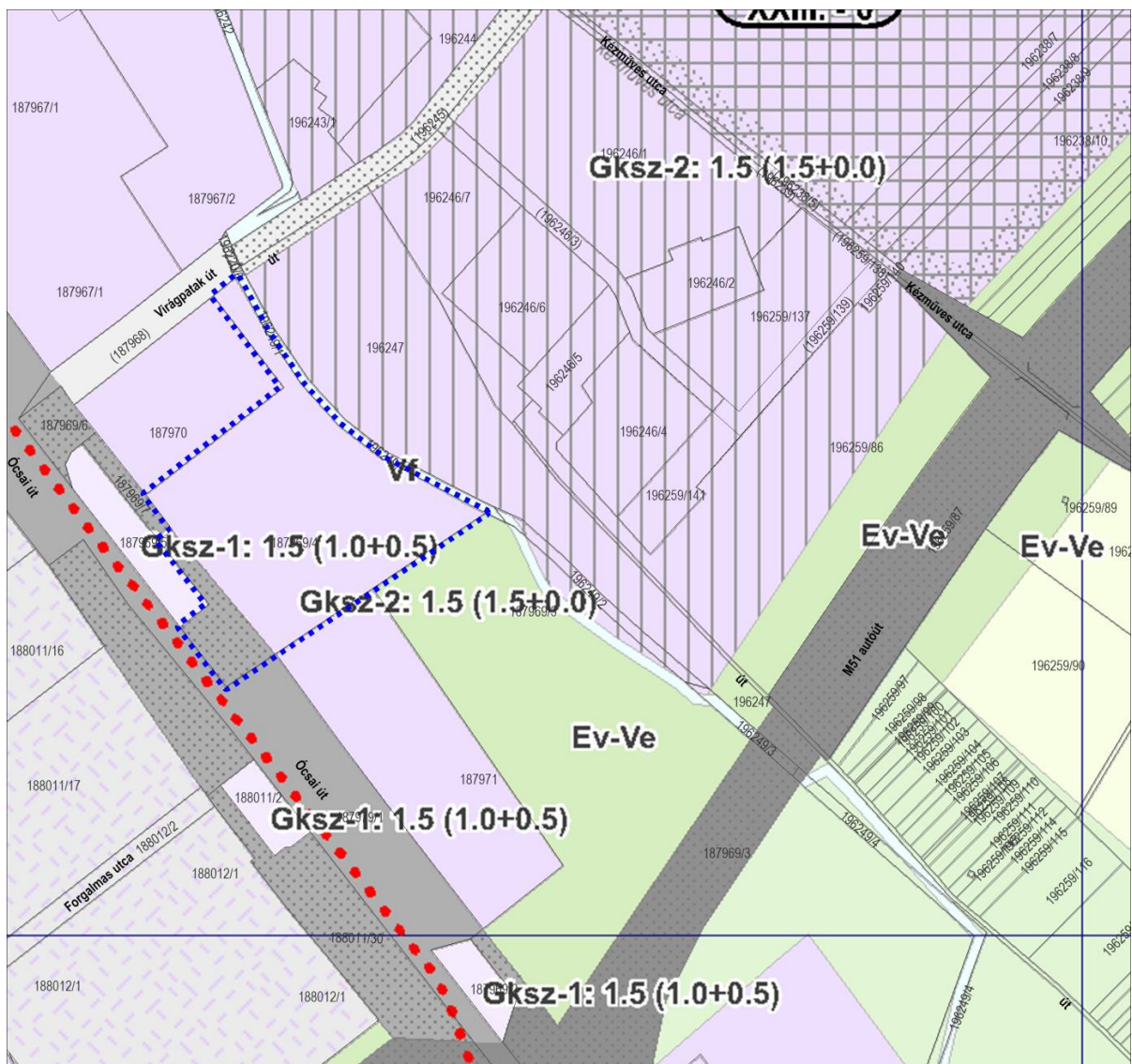
A beruházási területet az FRSZ 1. melléklete Gá: 1.75 (1.25 + 0.5) jelű területfelhasználási egységben határozza meg. Az FTFT-vel összhangban az FRSZ 1. melléklete az általános beépítési sűrűség értékét az

érintett gazdasági területfelhasználás területének vonatkozásában 1,75-ben határozza meg, a kizárólag a parkolás biztosítására szolgáló beépítési sűrűség értékét pedig 0,5-ben.

3.4. A KORÁBBI FRSZ RELEVÁNS TARTALMA

A korábbi Fővárosi Rendezési Szabályzat a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, valamint a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító rendelet, mely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A beépítési sűrűség a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.



FRSZ 1. mellékletének részlete a beruházás területének lehatárolásával

A beruházási területet a korábbi FRSZ 1. melléklete Gksz-2: 1.5 (1.5 + 0.0) jelű területfelhasználási egységben határozza meg. A BTSZT-vel összhangban a korábbi FRSZ 1. melléklete az általános beépítési

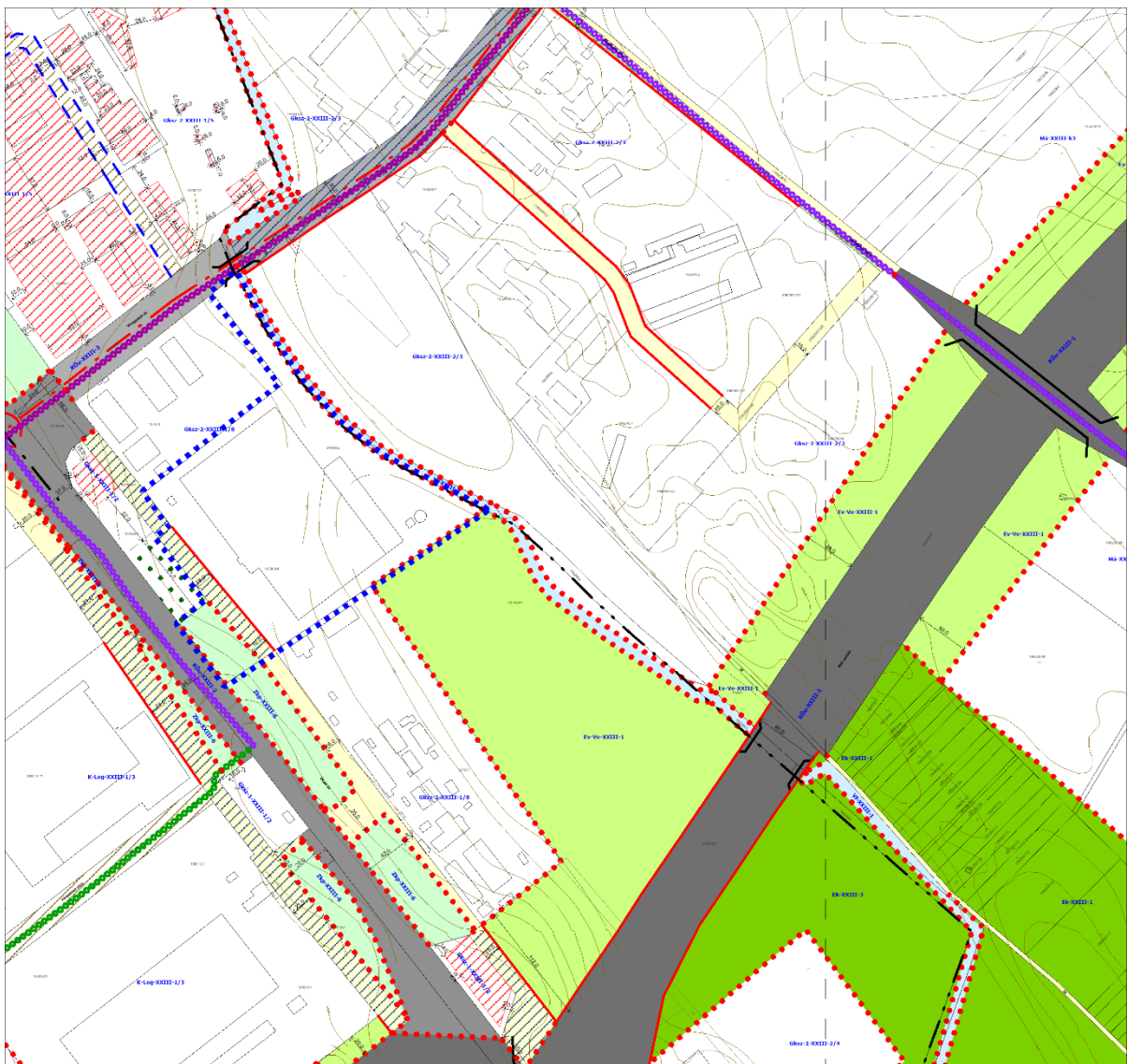
sűrűség értékét az érintett gazdasági területfelhasználás területének vonatkozásában 1,5-ben határozza meg, a kizárólag a parkolás biztosítására szolgáló beépítési sűrűség értékét pedig 0,0-ban.

4. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel fogadta el a kerületi építési szabályzatát (KÉSZ). A KÉSZ a jóváhagyást követően többször módosult, és egyes területekre vonatkozó eseti módosítás ebben az időszakban is folyamatban van.

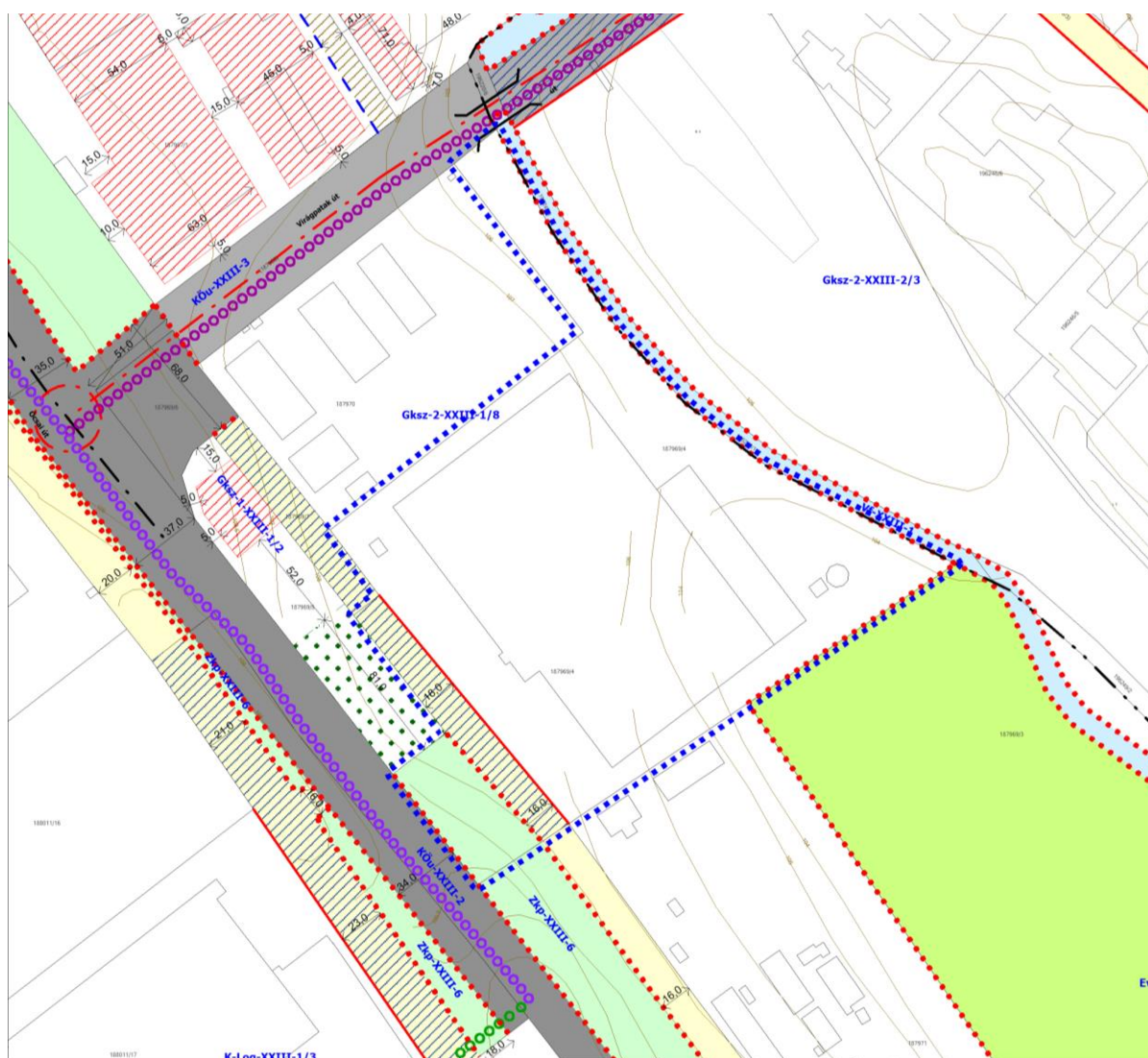
KÉSZ 1. MELLÉKLETÉNEK (SZABÁLYZÁSI TERV) VONATKOZÓ TARTALMA

A KÉSZ 1. számú melléklete a szabályozási terv, melynek SZT-11 és SZT-18 jelű tervlapja tartalmazza a beruházás területének tömbjét, ezen belül a 187969/4 hrsz.-ú telek területére az SZT- 11 jelű tervlap érvényes.



Szabályozási terv részlete a beruházás területének környezetében
(KÉSZ 1. melléklet egybeszerkesztett SZT-11, SZT-18 részlete)

49



Szabályozási terv részlete a beruházás területének lehatárolásával
(KÉSZ 1. melléklet SZT-11)

A szabályozási terv a KÖt-XXIII-2 jelű övezetet tervezett elemként ábrázolja, melynek területe egyben „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” elnevezésű kiegészítő szabályozási elemmel érintett. Az út szélessége 16,0-18,0 méterben került

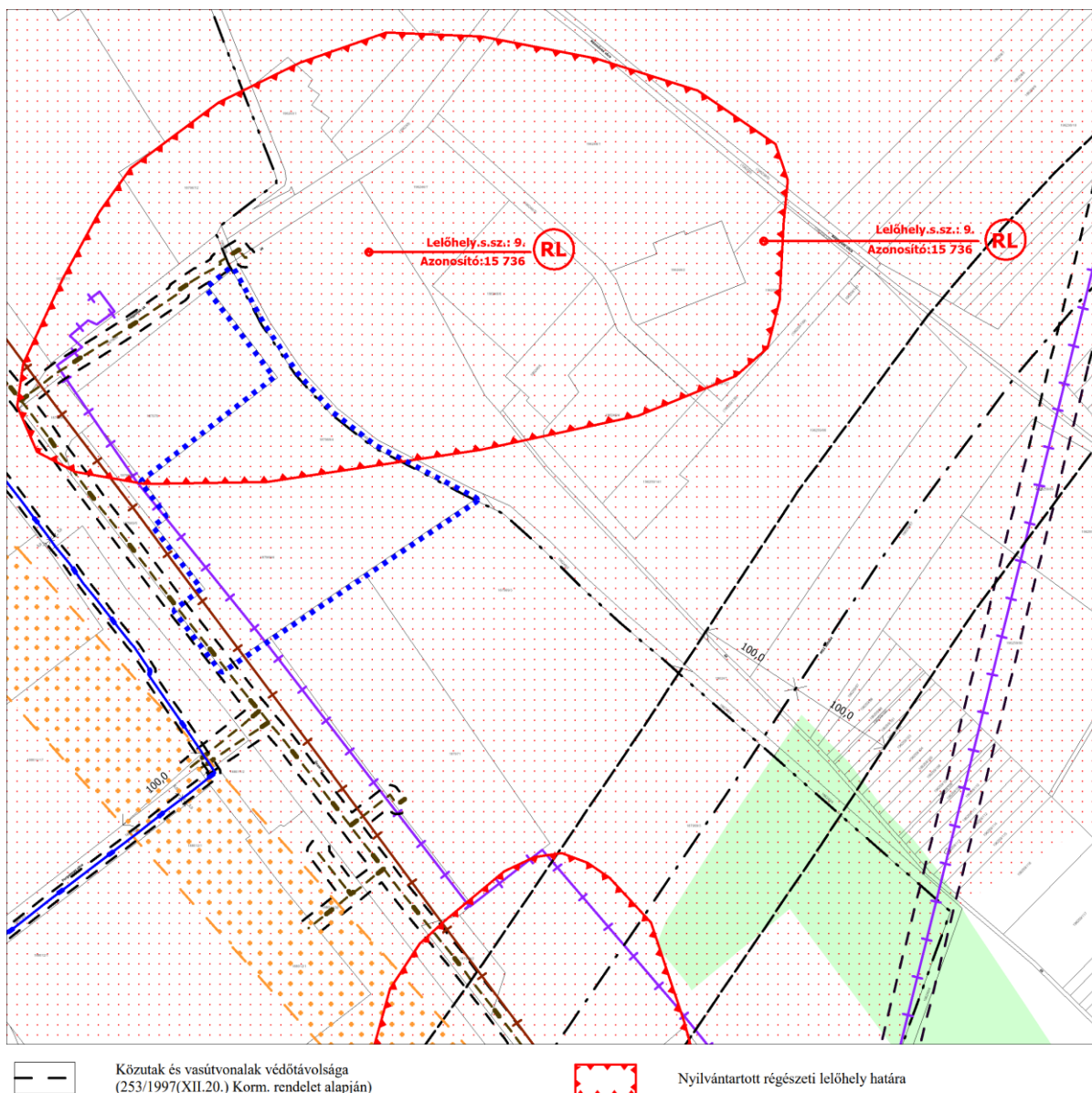
meghatározásra szabályozási vonallal. Az utat követően, a KÖu-XXIII-2 jelű övezetbe tartozó Ócsai útig jelölt Zkp-XXIII-6 jelű övezet tervezett közpark és közkert területet jelöl. A beruházás területét további szabályozási elem nem érinti.

KÉSZ 2. MELLÉKLETÉNEK (VÉDELMI-KORLÁTOZÓ TERV) VONATKOZÓ TARTALMA

A KÉSZ 2. számú melléklete a védelmi korlátozási tervlap, melynek VK 11 és VK 18 jelű tervlapja tartalmazza a beruházási terület tömbjét, ezen belül a 187969/4 hrsz.-ú telek területére a VK-11 jelű tervlap érvényes.

A beruházási terület tömbjét az alábbi elemek érintik:

- nagyterjedésű régészeti lelőhely területe (lelőhely sorszáma: 41.),
- nyilvántartott régészeti lelőhely (lelőhelyek sorszámai: 9. és 8.),
- M51 gyorsforgalmi út védőtávolsága,
- távhő kooperációs gerincvezeték,
- nagynyomású és nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága (GN 28-28 m, GNK 9-9 m, védőszerkezetben 5-5 m).

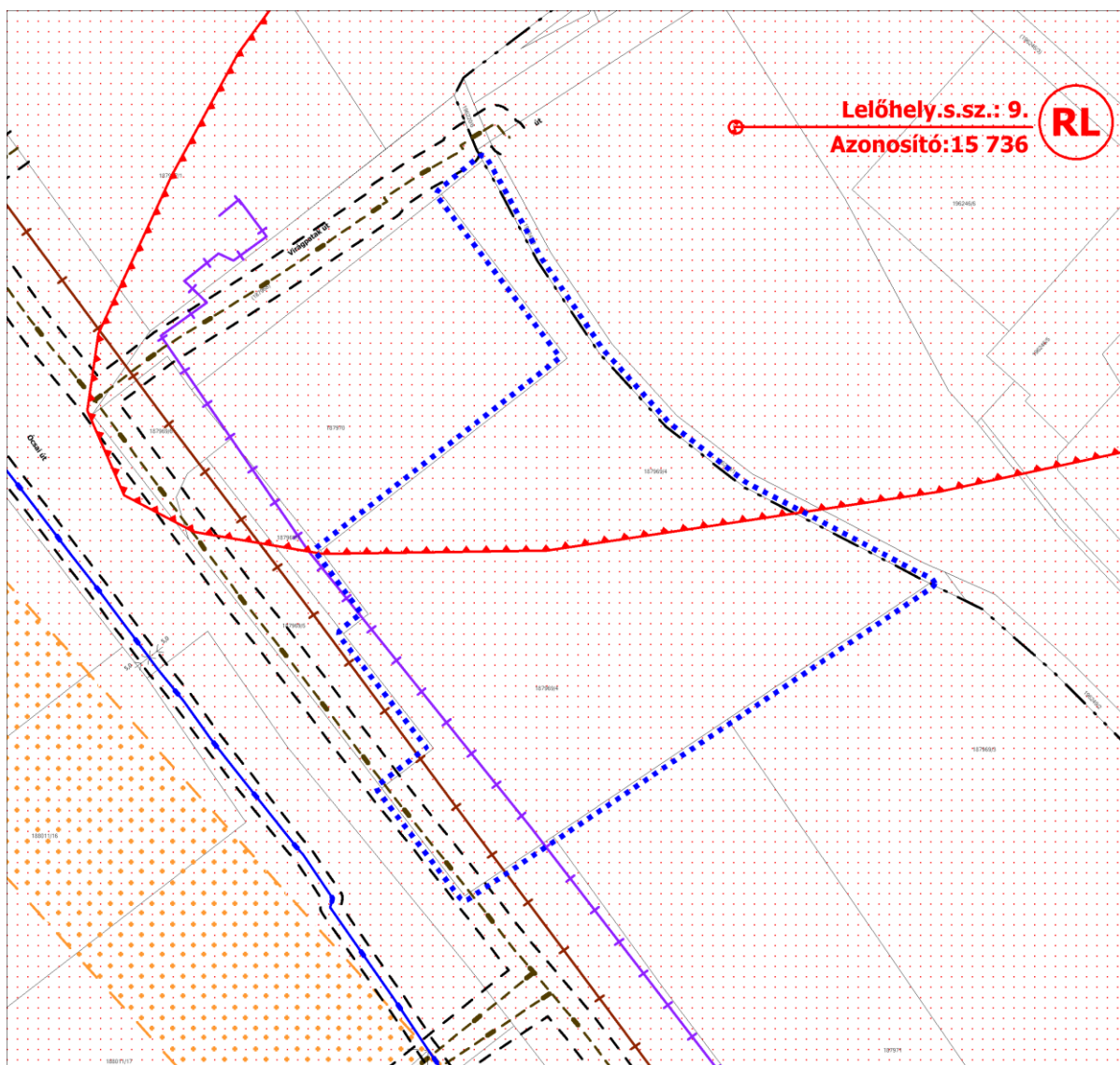


	Közművezeték biztonsági övezetének jele (meglévő/tervezett)		132 kV-os légvezeték és 18-18 m védőtávolsága
	Távhő kooperációs gerincvezeték		Nagynyomású és nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága (GN 28-28 m, GNK 9-9 m, védőszerkezetben 5-5 m)
	Nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe Lh.sz.:41. Azonosító: 66796		

a hatályos védelmi és korlátozó tervlap részlete a beruházás területének környezetében
(KÉSZ 2. melléklet egybeszerkesztett VT-11, VT-18 részlete)

A 187969/4 hrsz.-ú beruházás területe érintett

- nagykiterjedésű régészeti lelőhely területével (lelőhely sorszáma: 41.),
- nyilvántartott régészeti lelőhellyel (lelőhely sorszáma: 9.),
- távhő kooperációs gerincvezetékkel,
- nagynyomású és nagyközépnomású gázvezeték és annak védőtávolságával (GN 28-28 m, GNK 9-9 m, védőszerkezetben 5-5 m).



	Közművezeték biztonsági övezetének jele (meglévő/tervezett)		Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Távhő kooperációs gerincvezeték		132 kV-os légvezeték és 18-18 m védőtávolsága



Nagykiterjedésű, nyilvántartott részletesi leelőhely területe
Lh.sz.:41. Azonosító: 66796



Nagynyomású és nagyközépnomású gázvezeték és védőtávolsága
(GN 28-28 m, GNK 9-9 m, védőszerkezetben 5-5 m)

a hatályos védelmi és korlátozó tervlap részlete a beruházás területének lehatárolásával
(KÉSZ 2. melléklet VT-11 részlete)

A BERUHÁZÁSI TERÜLETEN MEGHATÁROZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE ÉS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ HATÁLYOS KÉSZ ELŐÍRÁSOK

„25/C. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek általános előírásai

34. § (1) A gazdasági jellemzően raktározást, termelést szolgáló területeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:

- Kialakult ipari-gazdasági területek: Gksz-2-XXIII-1.
 - Átalakuló és fejlesztésre kijelölt ipari-gazdasági területek: Gksz-2-XXIII-2.
- (2) A gazdasági jellemzően raktározást, termelést szolgáló területeken a 33. § (2) bekezdésében felsoroltakon túlmenően gyártó tevékenység végzésére szolgáló rendeltetés is megengedett.
- (3) A gazdasági jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek telkeire és épületeire vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 6. pontjának táblázata tartalmazza.

25/D. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek részletes előírásai

35. § ...

(5) Az Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- az építési övezetben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagasságot túllépni csak a technológiából adódó mértékben és esetben megengedett, de építmény magassága legfeljebb 30 méter lehet.
- keletkezett csapadékvizek befogadója a Gyáli-patak 2. sz. felvízi ága, de a csapadékvizeket záportározó közbeiktatásával és csak egy helyen lehet a befogadóba vezetni, a záportározót a beépítésre nem szánt Ev-Ve-XXIII-1 jelű övezet területén kell elhelyezni.
- az adott telek határain túlterjedő, hatóság által meghatározott védőtávolságot igénylő rendeltetés nem megengedett.

...

27. Közlekedési területek általános előírásai

39. § (1) A közúti közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:

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

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

- MÁV vasúti területei: Kök-XXIII-1.
 - HÉV vasúti területei: Kök-XXIII-2.
- (3) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (4) Magánútnak legalább kiszolgáló út hálózati szerepű közterülethez kell csatlakoznia.
- (5) Magánút kialakítása esetén – a kialakítandó magánút tekintetében – nem kell figyelembe venni az övezetre előírt telekméretekre vonatkozó minimális paramétereiket, de eltérő rendelkezés hiányában legalább 12 méter szélességű területet kell út céljára biztosítani. Ha a csatlakozó út szélessége 12 méternél kevesebb, akkor elegendő a csatlakozó út szélességével azonos területet biztosítani.
- (6) A 30 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek visszafordulásához legalább 14-szer 14 méteres területet kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható magánút hossza legfeljebb 250 méter lehet.

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

(8) Az orbánhegyi lakóterületet határoló kiszolgáló út és a MÁV-Kelebiai vasútvonal melletti zajárnyékoló fal közé eső zöldfelületen közösségi célú építmények pl: kutyafuttató, szabadtéri fitness park, gördeszka pálya stb. elhelyezhető.

(9) A Passuth László utca – Szent László utca felőli végén, a kétoldali gépjármű forgalmat elválasztó középső zöldfelületen, a gépjármű- valamint gyalogos közlekedés zavartalan biztosítása mellett zöltség-gyümölcs árusító épület legfeljebb 30 m² alapterületen, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal elhelyezhető.

(10) A főutak, gyűjtőutak övezeteinek és a KÖt-XXIII-4 övezet közös övezethatárán telekalakítás, telekhatár kialakítása nem kötelező.

27/A. Fővárosi Önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területek előírásai

39/A. § Budapest Főváros Önkormányzata érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területeken:

a) biztosítani kell a fő- és településszerkezeti jelentőségű utak kiépítéséhez szükséges területeket.

b) épületet elhelyezni nem lehet.

c) a korlátozás után felmerülő kártalanítási kötelezettség a Fővárosi Önkormányzatot terheli.

...

28. Zöldterületek általános előírásai

40. § (1) A zöldterületbe tartoznak a kerület állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.

(2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Zkp-XXIII-1 jelű központi városi közpark,

b) Zkp-XXIII-2 jelű extenzív zöldterület,

c) Zkp-XXIII-3 jelű Duna-ág menti vízparti zöldterület,

d) Zkp-XXIII-4 jelű többfunkciós közterületek,

e) Zkp-XXIII-5 jelű kisebb kiterjedésű zöldterületek, játszóterek,

f) Zkp-XXIII-6 jelű út menti kondicionáló zöldterületek,

g) Zkp-XXIII-7 jelű Molnár-sziget déli csücsök több funkciós zöldterület.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a zöldterületi övezetek területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatukat biztosítani kell.

(4) A zöldterületek övezeteinek telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 3. számú melléklet 11. pontjának táblázata tartalmazza.

...

28/F. Út menti kondicionáló zöldterületek (Zkp-XXIII-6 jelű) övezet részletes előírásai

43/A. § (1) A Zkp-XXIII-6 jelű övezet a kerület jelentős kondicionáló zöldfelületei, amelybe az Ócsai út menti zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények:

a) a pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó, pihenést, kikapcsolódást szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, stb.)

b) gépjármű közlekedést biztosító utak, parkolófelületek.

(3) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

(4) Az övezetben a meglévő vendéglátó funkciójú épületen kívül új létesítése nem megengedett."

...

61. §⁴⁹⁷ Energiatermelő berendezések közül:

a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

aa) magastetős épületnél a tetősíkra, vagy attól max 20°-kal eltérően telepíthető,

ab) lapostetős épületnél a tetősíktól max 45°-kal eltérően telepíthető

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

ba) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 méterrel nem haladhatja meg,

bb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen

bc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető műemléki környezetben, tájképvédelmi területen
 c) ¹⁹⁸háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó
 ca) külső hálózatra is kitápláló kiserőmű, különleges energiatermelő övezetben,
 cb) kizárólag belső hálózatot ellátó napelemes kiserőmű, a szabályozási tervben az „NKE” jelű szabályozóval érintett telken telepíthető.

KÉSZ 3. MELLÉKLET VONATKOZÓ TARTALMA

6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
16.	Gksz-2-XXIII-1/8	SZ	3.000	3.000	-	30	60	50	45	1,5	1,5	-	25	3,5	13,5

(...)

11. Zöldterületek övezeteinek szabályozási határértékei

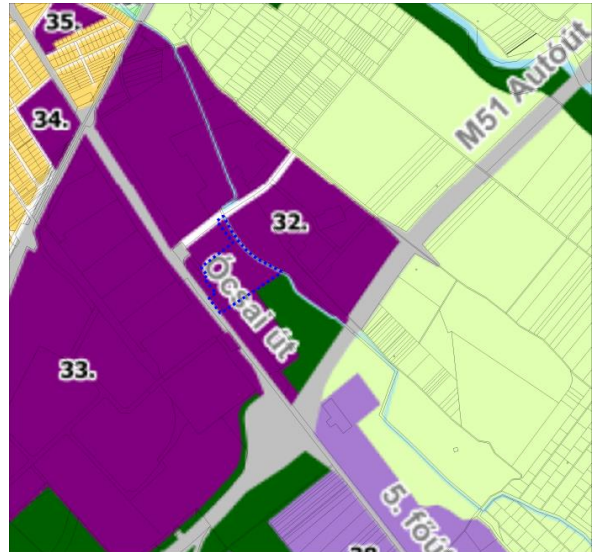
	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
1.	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
		a legkisebb területe	a beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
		(m ²)	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
7.	Zkp-XXIII-6	-	-	1500	SZ	2	3,5	70

5. A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 347/2021.(IX.14) önkormányzati határozattal elfogadott **Soroksár Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)** a település közigazgatási területét településkarakter szempontjából 13 eltérő karakterű településrészbe sorolja, melyek azok jellemzői és használatuk alapján kerültek meghatározásra. A TAK egyesével bemutatja ezen területeket.

A beruházási terület tömbje az „Ipari, gazdasági területek”, „Vízfolyások és tavak területe” és „Természetközeli, erdőterületek” elnevezésű eltérő karakterű településrészekbe tartozó terület.

A 187969/4 hrsz.-ú telek „Ipari, gazdasági területek” elnevezésű eltérő karakterű településrészekbe tartozó terület.



Soroksár eltérő karakterű településrészei tervlap részlete a beruházási terület lehatárolásával (TAK)

A TAK az alábbiakat rögzíti az „Ipari, gazdasági területek” tekintetében:

„IPARI, GAZDASÁGI TERÜLETEK

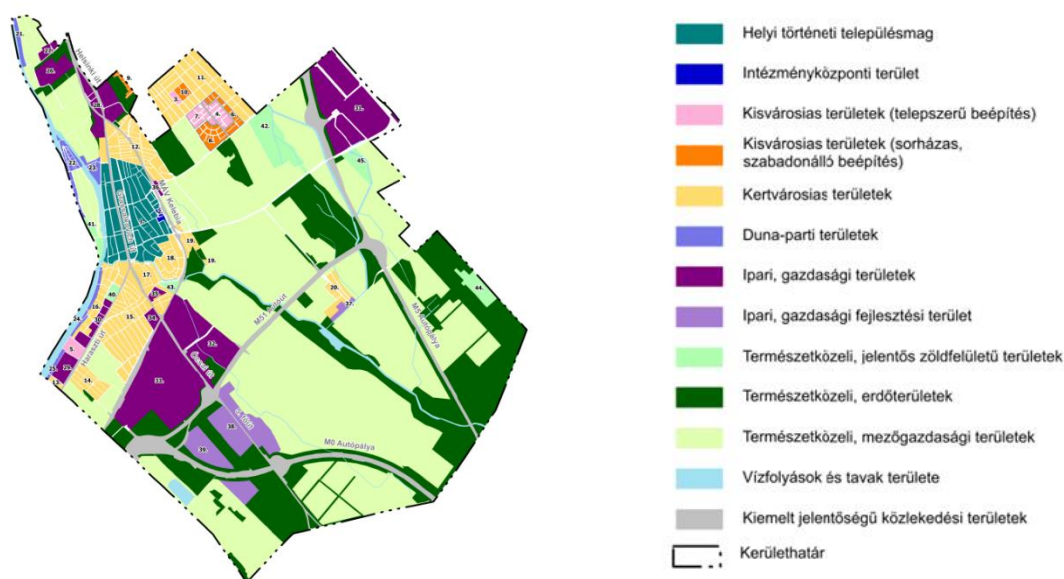
Ipari gazdasági funkciójú épületgyűtesekkel a kerületet átszelő főútvonalak, illetve autópályák, autóutak mentén találkozhatunk. Már több évtizede működnek üzemi telephelyek a Harashti úton, a Helsinki úton, valamint az Ócsai út mellett. Amikor a 90-es években a TSZ-ek megszűntek, a korábbi TSZ központok idővel átalakultak gazdasági területté, így jöttek létre a Meddőhányó utca és a Virágpatak út mellett működő telephelyek.

Az utóbbi időszakban jellemzően zöldmezős beruházások keretében főként logisztikai (szállítmányozási központok, raktárak) és kereskedelmi (hipermarketek, bevásárlóközpontok) övezetek beépítésére került sor, kihasználva az Mo autópálya által nyújtott közlekedéskapcsolati előnyöket.

A gazdasági területeken a jellemző épülettípus a nagy alapterülettel rendelkező, általában egyszintes, acél vagy vasbeton szerkezetű csarnok épületek kevés nyílászáróval, ennek köszönhetően meglehetősen dobozszerű kinézetűek. Az új építésűeknél kiterjedt szabadterek határolják körül az épületeket, ezek általában nagyrészt parkolók és rakodóterületek, de a régebbi telephelyeken sajnos sok esetben zsúfolt beépítésekkel, utólagosan további épületrészekkel bővített épületekkel is találkozhatunk.

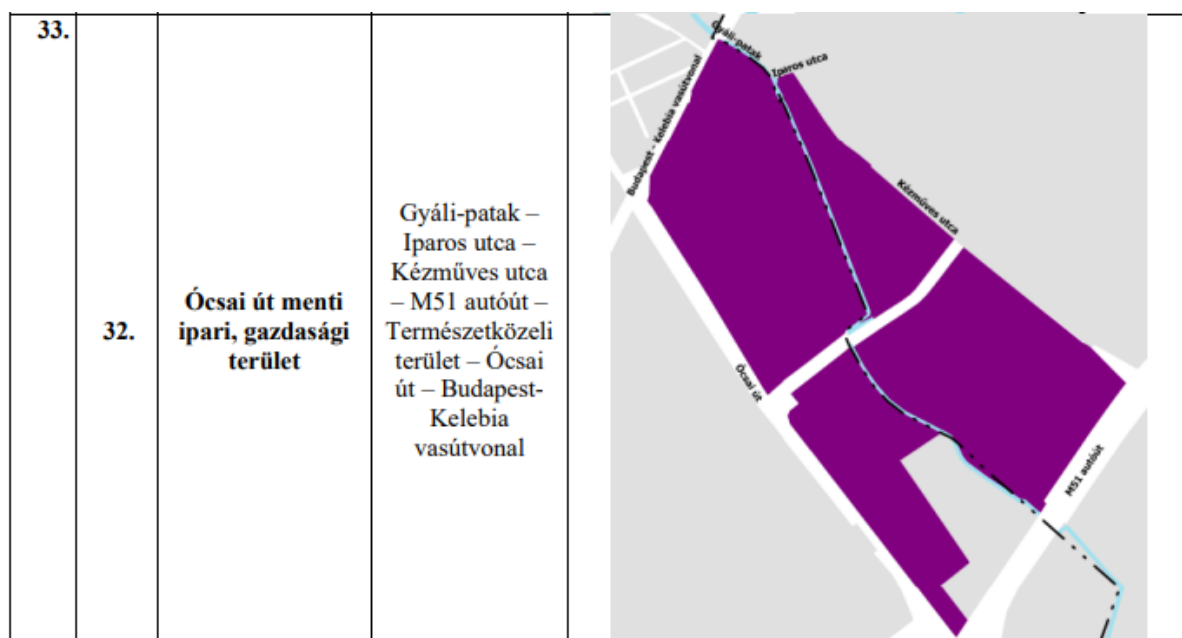
Jelenleg még beépítetlenek, de tervezett területfelhasználásuk miatt a gazdasági területek közé sorolandók az ipari gazdasági fejlesztési területek, melyek az Mo-M51 autóutak térségében helyezkednek el.”

A településképi követelmények tekintetében, a beruházási terület vonatkozásában, a településképi védelmről szóló Budapest Főváros XXIII. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.



A TKR TKSZM területeket tartalmazó melléklete

A TKR 2.1. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolása”, mely térképi lehatárolást a 2.2. számú melléklete „Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása” részletez. Utóbbi alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a beruházási terület a „**Ipari, gazdasági területek**” kategóriában került meghatározásra. A 2.2. sz. mellékletben a 32. sorszámu területen belül található ezen terület:



A TKR 2.2. sz. mellékletének részlete

Az „Ipari, gazdasági területek”-re vonatkozó településképi követelmények:

„10. A településkép szempontjából meghatározó területeken építmények anyaghasználatára vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények

19. § (1) Az ipari, gazdasági területek kivételével...

(2) Épületek, építmények utcai homlokzatai részlegesen, a homlokzatra vonatkozó egységes színezési terv hiányában nem újíthatók fel. Tulajdonrészek szerinti eltérő színezés egy homlokzaton belül nem megengedett.

(3) Meglévő téglá- vagy kőburkolat vakolt felülettel, egyéb anyaggal vagy szerkezettel történő takarása, a burkolat struktúrájának megváltoztatása – a homlokzatra vonatkozó egységes terv hiányában – nem megengedett.

(4) Az ipari, gazdasági területek kivételével...

(5) Fő rendeltetésű vagy melléképület azonos hajlásszögű tetőfelületén különböző anyagú és színezésű tetőfedő anyagok alkalmazása nem megengedett, azonban az épület bejárata feletti előtető esetében, valamint télikert létesítésénél a tetőfedő anyag eltérhet az ugyanazon épületen alkalmazott tetőfedés anyagától.

(6) Utcai kerítésnél hullámlemez, cserepeslemez, trapézlemez, nádszövet alkalmazása tilos.

11. A településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

...

Ipari, gazdasági területek

(1) Az ipari, gazdasági területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja: a szabadonálló beépítés.

(2) A településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma: Fszt, Fszt+1, Fszt+2, Fszt+3.

(3) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az áttört/ részben tömör kerítés, de megengedett a tömör kerítés is.

(4) Saroktelek esetén tilos a saroktól mért 5-5 méteren belül tömör kerítés alkalmazása.

...

12. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények

26.§ (1) A kerület sajátos arculatának, városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, s ezek védelme érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti és anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók. Új torony, toronytető, kúptető, valamint kupolatető csak templom épületéhez kapcsolódóan megengedett.

(2) Kerítések létesítésénél az épületek homlokzatával összhangban a hagyományos anyagok használata (tégla, kő vagy vakolt lábazathoz fa vagy fém, illetve kovácsoltvas kombinációjú kialakítás) alkalmazható, tükröződő felület, üveg alkalmazása nem megengedett.

(3) A településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett új épület megengedett közterületre merőleges hossza – a 18. § (1) bekezdés e)-f) pontjában, valamint a 21. § (2) bekezdés a)-b) és f)-h) pontjában felsorolt területek, továbbá a Hősök tere – Láng Endre utca – Sürgöny utca – Pályaudvar sor által határolt terület és a Molnár- sziget déli csücsök területének kivételével – nem haladhatja meg:

a) szabadonálló beépítési mód esetén a 25 métert,

b) ikres beépítési mód esetén a 25 métert,

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 40 métert.

(4) A sváb házak esetében...

(5) Kétszintes tetőtér kialakítása...

(6) A lakóterületeken...

(7) Építési övezetben – a gazdasági és különleges területek kivételével – ...

(8) A sváb házak esetében...

(9) Lakóterületeken ...

(10) A lakó- és üdülőterületeken ...

(11) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt, allergén pollent nem termelő fa telepítésével kell megoldani.

...

Ipari, gazdasági területek

31. § (1) Ipari, gazdasági fejlesztési területeken a 2000 m² bruttó alapterületű, vagy ennél nagyobb irodai rendeltetésű épületek 16°-nál alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületének a 2000 m² bruttó alapterületet meghaladó részének minimum 50%-át zöldtetőként kell kialakítani.

(2) A Grassalkovich út menti ipari, gazdasági területen a lakóterület felé eső telekhatárok mellett (a kapubehajtók helyének kihagyásával), a közterületi telekhatártól mért 6,0 m szélességben többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy 60 m²-ként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.

(3) A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen és a Vecsés út – M5 autópálya –195836/83 hrsz.-ú magánút által határolt területen belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területén 150 m²-enként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.

(4) A kerületi építési szabályzat szabályozási tervében, az 50 kVA vagy nagyobb névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepítésére meghatározott területen, a napelemek elsődlegesen épületen telepíthetők, kivéve, ha az épületen történő telepítés műszaki feltételei nem biztosítottak.

...

14. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai

58

34. § (1) A teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: a mezőgazdasági területek.

(2) Nem helyezhetők el a teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak lakóövezetbe sorolt területeken, vegyes területeken, üdülőterületeken, zöldterületeken.

35. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elektromos elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki környezetben,

b) tájképvédelmi területen

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével–

(3) Erdőterületen

(4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(5) Elosztó közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket létesíteni, átépíteni, cserélni – veszélyhelyzet elhárítása kivételével – az alábbi esetekben – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti kialakítással lehet:

a) vegyes, gazdasági, különleges területek ellátásánál,

b) olyan lakóterületi tömbben, ahol a telkek legalább 75 %-a még nem épült be,

c) távlatban fejlesztésre kijelölt területek ellátásánál, ha a beépítésre szánt területbe való sorolás már megtörtént.

(6) Beépítésre nem szánt területen új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti kialakítással is kivitelezhetők

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti kialakítással haladnak, akkor annak oszlopsorára kell helyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(7) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit (kivéve a térfigyelő kamerákat) belterületen, külterület beépítésre szánt területén a gazdasági és különleges területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő építményre telepíthető. Térfigyelő kamerák önálló tartószerkezetre is telepíthetők.

(8) A Natura 2000 terület és az ökológiai hálózat részét képező Duna part melletti területen ...

...

17. Cégekre vonatkozó településképi követelmények

38. § (1) Vállalkozásként (üzletenként) 1 db cégér, több portálszakaszból álló homlokzat esetén portálonként 1 db cégtábla, vagy cégfelirat vagy címtábla helyezhető el.

(2) Cégek homlokzatonként

a) az elhelyezési magasság,

b) a betűnagyság és

c) a színvilág

tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.

(3) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés, a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése a földszinti osztópárkány alatt, de minimum 2,50 méteres magasságban lehetséges.

(4) Falsikkal párhuzamosan cégjelzés elhelyezhető a portálon belül, valamint a portálon kívül, a földszinti osztópárkány alatt, a homlokzat tagozataihoz és arányaihoz illeszkedően.

(5) A cégjelzéseken alkalmazott betűk maximális mérete 50 cm lehet, kivéve ipari, gazdasági területeken, ahol 350 cm a megengedett.

(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyagtöltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db helyezhető el, kivéve, ha az adott telken a szabályozási terven több építési hely van kijelölve e célból, mivel ebben az esetben építési helyenként helyezhető el 1 db különálló oszlopon kialakított cégjelzés.

(7) Cégszerű reklámtábla elhelyezése nem megengedett.

(8) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, és egyéb meghatározó építészeti elemét (kivéve szellőzőnyílását).

(9) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(10) Épületek közterületről látható földszinti homlokzatainak legfeljebb a 15%-án helyezhető el cégér, de 1-1 cégér legfeljebb 70x70 cm-es felületet foglalhat el és a falsíkra merőlegesen legfeljebb 1 méteres kinyúlású lehet.

39. § Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezése kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció, reklám mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 25%-át.

18. Eltérés a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályoktól

40. § (1) Építési reklámháló kihelyezésére vonatkozó kérelem esetén, az építési tevékenységi időtartamára az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban engedélyezheti az építési reklámháló kihelyezését, ha E-napló bejegyzés igazolja az építési tevékenység megkezdését.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképp várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

(4) Helyi népszavazás, kerületi rendezvény, vagy a kerület szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében a meghatározott időszakra településképi bejelentési eljárás alapján hirdetmények elhelyezhetők az Önkormányzat erre a célra létesített hirdetőtábláin, továbbá közérdekű molinón. "

A TKR 3. melléklete alapján a beruházási terület nem része a „Reklámhordozók elhelyezésére alkalmas területeknek.

Az Egkr. 3.§ (2) és (4) bekezdésének figyelembevételével a beruházással településképi bejelentési eljárásnak nincs helye és településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.

Fenti előírások a tervezett új épületrészek és az ahhoz kapcsolódó építmények létesítése során betartandók. A tervezett fejlesztés során új 1122,6 m² + 17,4 m² alapterületű épületrészek kerülnek kialakításra, melyek funkciója szállítmányozás, automatizált kamionrakodó. Ezt figyelembe véve zöldtető kialakítása a TKR 31.§-ának megfelelően nem szükséges.

A beruházás során belső használatra, önálló tartószerkezetre telepítve egy 2,9MW teljesítményű kiserőmű telepítése tervezett, és az ezzel összefüggésben javasolt KÉSZ módosítás (SZT módosítás) a TKR követelményeivel összhangban van.

60

A fejlesztés és a javasolt KÉSZ módosítás és településtervi javaslat a TKR követelményeivel összhangban van, a TKR módosítása nem indokolt.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), melyeket Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár vonatkozásában figyelembe kell venni.

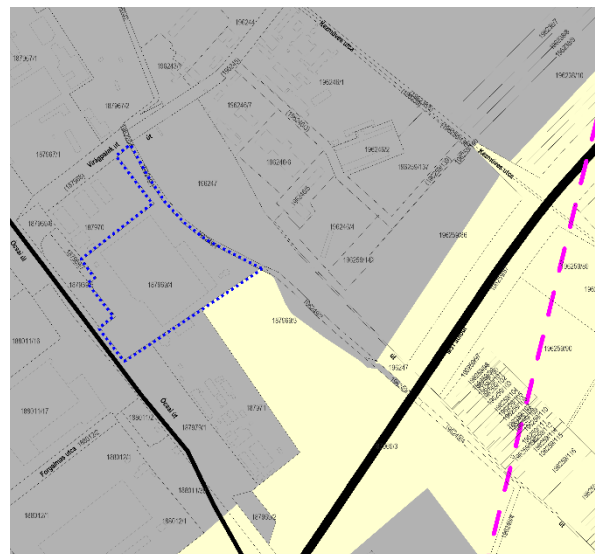
A **beruházási terület** tömbje az OTrT és a BATrT szerkezeti tervlapja szerint is **települési térségben** és **mezőgazdasági térségben** helyezkedik el. A tömböt az alábbi országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemek határolják:

- meglévő M51 gyorsforgalmi út: Budakalász (M5) – Budapest (Mo);
- meglévő főút (Ócsai út): Budapest térszerkezetet meghatározó főútjai

A tömböt országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemek nem érintik.



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv – Szerkezeti terv részlete a beruházás területének lehatárolásával (Trtv. 7. melléklete az alaptérkép alá vetítve)



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv – Szerkezeti terv részlete a beruházás területének lehatárolásával (E-TÉR adatszolgáltatás)

A Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni területfelhasználási kategóriák tekintetében, így a **beruházási terület** vonatkozásában a **települési térségre** vonatkozó előírások alkalmazandók:

„11. § A kiemelt térség, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben ...;
- b) a mezőgazdasági térség ...;
- c) a vízgazdálkodási térség ...;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség ...”

A BATrT 34.§ (2) bekezdés 3. pontja szerint

3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

Soroksár teljes területe, így a beruházási terület is érintett a Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezetével, a Honvédelmi és katonai célú terület övezetével, a Vízminőség-védelmi terület övezetével, az Ásványi nyersanyagvagyon övezetével és a Földtani veszélyforrás terület övezetével. Ezeken felül a beruházási területet és annak tömbjét további országos és térségi övezet nem érinti.



OTTr világörökségi és világörökségi
várományos terület
által érintett települések övezete



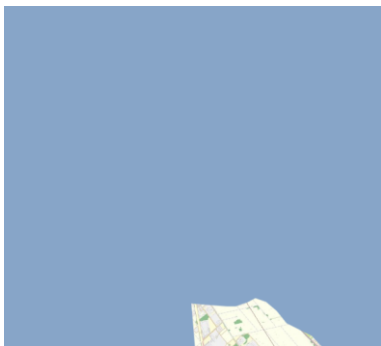
OTTr honvédelmi és katonai célú terület
övezete

A BTSZT és az FTFT Soroksár területén nem jelöl sem világörökségi, sem világörökségi várományos területet.

A BTSZT és az FTFT meghatározza a különleges beépítésre szánt és nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási területeket, melyek a beruházás területét nem érintik.

A BTSZT és FTFT tervlapjai szerint védelmi és korlátozó elem vízminőség-védelmi szempontból a beruházás területét nem érinti.

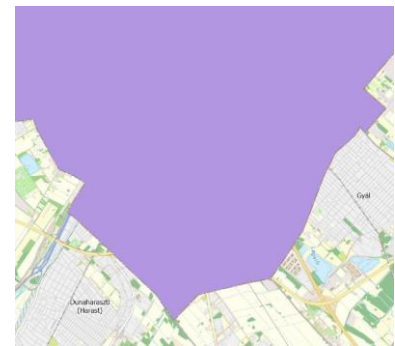
Soroksár területén bányatelek nem található. A BTSZT és az FTFT tervlapjai a beruházás területén ásványi nyersanyagvagyon szempontjából jelentős területet és földtani veszélyforrással érintett területet nem határoz meg.



OTTr vízminőség-védelmi terület övezete



BATr ásványi nyersanyagvagyon
övezete



BATr földtani veszélyforrás terület
övezete

A KÉSZ az Mtrtv. és a BATrT követelményeinek való megfelelést a BTSZT-n és FTFT -n keresztül biztosítja. A beruházás területe települési térségben helyezkedik el, a térségben bármilyen építési övezet és övezet kijelölhető.

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a KÉSZ eseti módosításával kiszolgáló út övezete kerül törlésre, a településtervben történő szabályozás során a Z-kp övezet áthelyezésre kerül, a közigazgatási területen belül a zöldterület nagysága így nem csökken.

A javasolt KÉSZ módosítással (eseti és településtervvel történő) továbbra is biztosítható a területrendezési tervekkel az összhang.

7. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A Vajda-Papír Kft. Magyarország első számú és legnagyobb kapacitású higiéniai papírtermékeket gyártó vállalata, amely az 1999-es családi vállalkozásként történt alapítása óta nemzetközileg is meghatározó piaci szereplővé nőtte ki magát. A mintegy 650 munkavállalót foglalkoztató cégcsoport három hazai gyártási helyszínnel rendelkezik – amelyek közül kiemelkedik a vállalat működésének bázisát adó soroksári központi telephely (beruházási terület), valamint a rendkívül modern, integrált dunaföldvári papírgyár –, emellett pedig egy norvégiai leányvállalatot is működtet, amellyel az egyetlen magyar tulajdonú FMCG-exportvállalatnak számít Skandináviában.

A vállalat legismertebb saját márkája a lakosság körében közkedvelt Oops!, de a toalettpapírok, papírsebkendők és papírtörölkő gyártása mellett professzionális higiéniai és tisztítószer-választékot is kínálnak a piacon. Termékeiket a hazai igények kielégítése mellett a világ több mint 20 országába exportálják, miközben a teljes gyártási folyamat során kiemelt figyelmet fordítanak a zöld technológiákra, a fenntartható erdőgazdálkodásból származó alapanyagok használatára. A folyamatos beruházásoknak és a stabil üzleti modellnek köszönhetően a cégcsoport pénzügyileg is folyamatosan erősödik.

A Budapest XXIII. kerületében, az Ócsai út 4. szám alatt található soroksári központi telephelyet (187969/4 hrsz.) a cégcsoport a dinamikus növekedési fázisában építette ki, és mára ez az egység vált a vállalat kereskedelmi, adminisztratív és elsődleges logisztikai központjává. A telephelyen az elmúlt években több nagyszabású kapacitásbővítő és modernizációs beruházás is megvalósult: többek között új, nagyteljesítményű gyártósorokat állítottak üzembe, amelyek 10%-kal növelték az üzem feldolgozókapacitását, az automatizált folyamatok bevezetésével pedig jelentősen javult az anyagáramlás és a kiszolgálás hatékonysága. Az Ócsai úti bázis folyamatos infrastrukturális fejlesztése kulcsfontosságú, hiszen ez a logisztikai csomópont biztosítja a késztermékek zavartalan elosztását a hazai és a nemzetközi piacok felé. Ezen fenntartható növekedési stratégia mentén a vállalat a soroksári telephely jelenlegi III. ütemének fejlesztését kívánja megvalósítani a meglévő csarnoképület bővítésével, az épületen belüli technológia részbeni modernizációjával, valamint egy napelemtartó váz felépítésével, illetve egy energiatárolós, visz-watt védelmes napelemes rendszer létesítésével *(A közcélú villamos energiahálózatról vételezett energiafogyasztás csökkentése érdekében.)*

7.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

Az **Építető** Budapest Főváros XXIII. kerület 187969/4 hrsz.-ú telken található gazdasági telephelyének fejlesztését tervezi. A meglévő épület alapterülete 20.001 m², **a tervezett épületbővítés egy 17,4 m² rakodó terület** (automatizált kamionrakodó) és egy **1122,6 m² szállítmányozási épületrész**, ezen felül **egy napelemtartó váz is kialakításra kerül**. Az épület jelenleg nem rendelkezik napelemes rendszerrel, viszont **a telephely belső ellátására egy KÖF hálózatra tápláló, 2,9 MW teljesítményű napelemes rendszer telepítése tervezett**. A fejlesztés során, a csarnoképületen belül, technológiai modernizációra is sor kerül. Az épület bővítésével, a belső úthálózat fejlesztése okán, a meglévő burkolt felület kis mértékben nő.

Az építészeti-műszaki tervezést az Építető megbízásából, generál tervezőként a Integrated Engineering Solutions Kft., építész tervezőként a Zoozmo Design Studio Kft. (felelős építész tervezője Debreczeni Szabolcs okl. építészmérnök É 01-6268) végzi.

A Telepítési Tanulmányterv a Megbízó (Építető) adatszolgáltatása (2026. szeptember 3.) **szerinti felmérési, engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció felhasználásával került kidolgozásra**. A következő fejezetekben a releváns műszaki leírás tartalom és felmérési, engedélyezési, illetve kiviteli tervlapok kerülnek bemutatásra.

7.1.1. KIVITELI TERVDOKUMENTÁCIÓHOZ KÉSZÜLT ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

A Zoozmo Design Studio Kft. által készített, 2026. szeptember 3-ai építész műszaki leírás releváns tartalma kerül ebben a fejezetben bemutatásra, az idézett szövegek szürke aláfestéssel szerepelnek.

„ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS KIVITELI TERVDOKUMENTÁCIÓHOZ

4. BEVEZETÉS

A Vajda Real Estate Kft. a Budapest, Ócsai úti 187969/4 hrsz. -ú területen lévő papírgyártó- és papírfeldolgozó üzemet kívánja bővíteni egy szállítmányozási épületrésszel, illetve az épületen belüli technológiát modernizálni szeretné.

A Vajda Real Estate Kft. az Integrated Engineering Solutions Kft.-t bízta meg a tárgyi papírgyártó- és papírfeldolgozó üzem III. ütemének építési engedélyezési tervdokumentációjának elkészítésével.

...

A műszaki leírás a tervekkel és szakági tervdokumentációkkal együtt kezelendő.

...

Beépítési előírások:

Cím:	Budapest, Ócsai út
Helyrajzi szám:	187969/4
A telek területe:	44 754 m ²
Építési övezet:	Gksz-2-XXIII-1/8
Rendeltetési zóna:	kialakult ipari-gazdasági terület
Beépítési mód:	szabadon álló
Legkisebb telekméret:	3 000 m ²
Max. beépíthetőség:	50%
Szintterületi mutató:	1,5
Min. zöldfelület:	20%
Max. épületmagasság:	3,5-13,5 m
Min. előkert szélesség:	5,0 m
Min. oldalkert szélesség:	6,75 m (max. épületmagasság fele, OTÉK szerint)
Min. hátsókerter szélesség:	3,0 m

Beépítési adatok:

A csarnoképületek padlószintje: Bfm.: +107,20 mBf.

Megegyezik a bővítmény padlószintjével.

Földszint bruttó alapterület

Meglévő:	20 264,9 m ² = 45,28% < 50%	megf.
Tervezett:	20 264,9 + 1122,6 + 17,4 = 21 404,9 m ² = 47,8% < 50%	megf.

Zöldfelület

Meglévő:	13 964,9 m ² = 31,20 % > 20%	megf.
Tervezett:	13 692,4 m ² = 30,59 % > 20%	megf.

Épületmagasság

Meglévő:	3,5 m < 9,71 m < 13,5 m	megf.
Tervezett:	Összes homlokzati felület: 584 2,70 m ² Összes homlokzati hossz: 601,96 m 5842,7 m ² / 601,96 m = 9,71 m < 13,5 m	megf.

Szintterület

Meglévő:	$21\,162,2\text{ m}^2 / 44\,754\text{ m}^2 = 0,473 < 1,5$	megf.
Tervezett:	$22\,194,8\text{ m}^2 / 44\,754\text{ m}^2 = 0,496 < 1,5$	megf.

A terület és a környezet ismertetése:

A bővítéssel érintett telek Budapest XXIII. kerületében, az Ócsai úton, kialakult ipari-gazdasági területen helyezkedik el. A meglévő csarnoképülethez hasonló léptékű épületek találhatók a környezetében.



A területet közlekedés szempontjából délnyugati irányból az Ócsai út illetve vele párhuzamosan kialakult szervíz-út, délkeleti irányból az Mo autópálya, északnyugati irányból a tervezett Soroksárt elkerülő út határolja.

A telek délnyugati oldalán véderdő található.

5. TERVEZÉSI PROGRAM**Előzmények:**

A meglévő épület első ütemében a gyártás és raktározás helyéül szolgáló földszintes, közel 8,50 méter szabad belmagasságú csarnok, illetve az ehhez déli oldalon csatlakozó, ezt a funkciót támogató és kiszolgáló, két szintes iroda funkciójú épületrész épült meg 2008-ban. Utóbbi épületszárny magában foglalja a szociális blokkot, gépészetet, karbantartást és kiszervezési helyiségeket.

A csarnoképület 2010-ben bővítésre került keleti irányban, ide került a daruzott gyártócsarnok, az alapanyagraktár, és a készáru-raktár.

Funkció ismertetése:

A jelenlegi építési ütemben a meglévő csarnoképület északi irányban bővítésre kerül egy ~1000 m²-es raktározási épületrésszel, amelyben a belső anyagmozgatást vezető nélküli automata járművek végzik, amelyek lézeres navigációval közlekednek az épületen belül.

A meglévő csarnoképületben a gyártás már eleve automatizált, de a III. ütemnek az épület-bővítés mellett ennek a fejlesztése is a része lesz. Ennek eredményeképp több új ipari gyorskapu is beépítésre kerül. Az épület délnyugati homlokzatán lévő kamionrakodók közül az irodaszárny felőli két rakodópont automatizálásra kerül. A technológia kialakítása miatt az épületet ennél a két rakodókapunál kis mértékben, ~16 m²-rel bővíteni szükséges.

Déli irányban, a jelenleg raktárolásra szolgáló terület felé egy acél könnyűszerkezetes fedés kerül, amelyre a későbbiekben napelemek telepíthetők.

Az irodaszárnyat a bővítés-átalakítás nem érinti.

Környezetrendezés:

A meglévő raktárpépület környezete kialakult, a burkolt felületek minimális átalakítása szükséges, a meglévő zöldfelület aránya minimális mértékben csökken a bővítések hatására: az északi épületrész bővítésénél a zöld sziget leburkolásra kerül, illetve a kamionrakodó udvart és iroda épületrész bejáratát elválasztó zöldterület kis mértékben csökken az út optimalizáló átalakítása miatt.

Technológia ismertetése:

Szállítmányozási területek

A kiszállítás előkészítése kijelölt szállítmányozási területen történik, amely több, egymással párhuzamos sávból áll. Az egységrakományok automata járművekkel kerülnek a sávokba, ahonnan kézi rakodással történik a tehergépjárművek kiszolgálása.

A szállítmányozási terület ember-gép átadási zóna, ezért az építészeti kialakításnál kiemelt szempont a munkabiztonság, a jól látható jelölések alkalmazása, valamint az anyagmozgatási és menekülési útvonalak egyértelmű elkülönítése.

Anyagmozgatási működési elvek

A betárolási és kitárolási műveleteket a rendszer automatikusan irányítja. A tárolóhely kiválasztása az egységrakomány mérete, tömege, típusa és a raktár aktuális terhelése alapján történik.

Amennyiben egy rakomány nem felel meg az automatikus kezelés feltételeinek, a rendszer az egységet kijelölt kivételi pontra irányítja, ahol kézi beavatkozás szükséges. A rendszer lehetőséget biztosít közvetlen átszállításra is, amikor a rakomány betárolás nélkül közvetlenül kiszállításra vagy felhasználásra kerül.

Üzemviteli folyamatok

A raktárba belépő minden egységrakomány egyedi azonosításon és automatikus ellenőrzésen esik át. Megfelelő eredmény esetén a rakomány automatikusan betárolásra kerül, eltérés esetén kézi kezelés szükséges.

A kiszállítás során a rendszer a raklapokat a kijelölt szállítmányozási sávokba juttatja. A szállítmány lezárása csak azt követően történik meg, hogy minden egységrakomány fizikailag elhagyta a szállítmányozási területet.

Vezető nélküli automata járműrendszer (LGV)

A belső anyagmozgatást vezető nélküli automata járművek végzik, amelyek lézeres navigációval közlekednek az épületen belül. A rendszer nem igényel padlóba épített vezetőket.

Az LGV rendszer működéséhez az épületben biztosítani kell a megfelelő síkpontosságú és teherbíró ipari padlót, a kijelölt járműútvonalakat, a biztonságos kereszteződéseket és a töltőállomások helyét. A járművek biztonsági érzékelőkkel rendelkeznek, az emberi és gépi közlekedés szabályozott módon történik.

Karbantartás:

A berendezések karbantartása karbantartási terv szerint történik, kivéve a nem várt meghibásodásokat.

Emelőgépek karbantartása szakcéggel történik.

6. HELYISÉGLISTA

Meglévő épület – földszint

F.o.01	Üzemcsarnok	5 760,02 m ²
F.o.02	Üzemcsarnok	3 353,08 m ²
F.o.03	Üzemcsarnok	948,23 m ²
F.o.04	Készáru raktár	2 383,65 m ²
F.o.05	Készáru raktár	2 148,26 m ²
F.o.06	Készáru raktár	2 117,29 m ²
F.o.07	Mosó	106,5 m ²
F.o.08	TMK	106,5 m ²
F.o.09	TMK Alkatrész	77,25 m ²

Telepítési Tanulmányterv

Soroksár papírfeldolgozó üzem fejlesztésének településrendezési előkészítésére

Méptv. 92. § (1) bekezdés szerinti településrendezési szerződés melléklete

F.o.10	Kompresszor	53,51 m ²
F.o.11	10 KV Transzformátor helyiség	28,22 m ²
F.o.12	0,4 KV Elektromos kapcsolóhelyiség	26,56 m ²
F.o.13	Trafó	19,66 m ²
F.o.14	20 KV Transzformátor helyiség	17,20 m ²
F.o.15	0,4 KV Elektromos kapcsolóhelyiség	12,10 m ²
F.o.16	Alapanyag raktár	1 899,95 m ²
	1. számú sprinkler alközpont	7,20 m ²
	2. számú sprinkler alközpont	7,38 m ²
	3. számú sprinkler alközpont	7,20 m ²
F.1.01	Szélfogó	15,79 m ²
F.1.02	Előcsarnok	50,32 m ²
F.1.03	Recepció	11,02 m ²
F.1.04	Tároló	14,24 m ²
F.1.05	Tárgyaló	8,58 m ²
F.1.06	WC + zuhanyzó	9,51 m ²
F.1.07	Pénztár	5,39 m ²
F.1.08	Expediáló iroda	77,16 m ²
F.1.09	WC	4,35 m ²
F.1.10	Közlekedő	49,49 m ²
F.1.11	Női WC	9,11 m ²
F.1.12	Étkező	68,21 m ²
F.1.13	Férfi WC	9,11 m ²
F.1.14	Férfi öltöző	72,06 m ²
F.1.15	Előtér + WC	3,98 m ²
F.1.16	Férfi zuhanyzó	12,99 m ²
F.1.17	Női öltöző	72,41 m ²
F.1.18	Előtér + WC	3,98 m ²
F.1.19	Női zuhanyzó	12,99 m ²
F.2.01	Lépcsőház	23,32 m ²
Összesen		19 613,77 m²

Meglévő épület - emelet

E.1.01	Lépcsőház	14,58 m ²
E.1.02	Közlekedő	90,15 m ²
E.1.03	Tárgyaló	19,40 m ²
E.1.04	Vezetői iroda	28,51 m ²
E.1.05	Bemutató tárgyaló	50,67 m ²
E.1.06	Női WC	8,30 m ²
E.1.07	Férfi WC	7,66 m ²
E.1.08	Irattár	12,46 m ²
E.1.09	Szerver	15,28 m ²
E.1.10	Irattár	29,76 m ²
E.1.11	Raktár	31,80 m ²
E.1.12	Iroda	27,10 m ²
E.1.13	Készletgazdálkodás	40,08 m ²
E.1.14	Pénzügy	41,11 m ²
E.1.15	Kereskedelem	53,73 m ²
E.1.16	Teakonyha	18,84 m ²
E.1.17	Tak. szer.	3,12 m ²
E.2.01	Közlekedő	54,30 m ²
E.2.02	Diszponzibilis terület	103,54 m ²

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

E.2.03	Diszponzibilis terület	148,81 m ²
E.2.04	Előtér	4,49 m ²
E.2.05	Kazán	26,79 m ²
E.2.06	Bemutató terem	68,90 m ²
Összesen		899,38 m ²
Épület - Összesen		20 513,15 m ²
Épületbővítés		
BF.o.01	Raktár	1004,66 m ²
BF.o.02	Rakodó	15,88 m ²
Összesen		1020,54 m ²
Épület - Összesen		21 533,69 m ²

...

9. TERVEZETT SZERKEZETEK

9.1. Szakági tervezői alapkiindulások

Alább következnek a szakági kivonatos áttekintések, részletes leírásokért lsd. a vonatkozó szakági terveket.

9.1.1. Tartószerkezeti áttekintés

Mélyített sákalapozás készül, azon belül a bővítmény vasbeton pillérei alá 2 fúrt dugóalap kerül. Ezek együtt dolgozását 50 cm vastag vasalt fejtömb biztosítja. Erre kerül az előre gyártott kehelynyak, mely az előre gyártott vasbeton pillér befogását teszi lehetővé. A vasalt fejtömb alaprajzi mérete 280 x 160 cm. A kehelynyak felső síkja -0,40 m, alsó síkja a vasalt fejtömb felső síkja, melynek magassága -1,30 m. A vasalt fejtömb alsó síkja -1,80 m. A fúrt dugók alsó síkja -5,70 m, melynek abszolút magassága 101,50 mBf.

9.1.2. Épületgépészeti áttekintés

A bővítés miatt a telken lévő közmű kiváltása szükséges szakági terveknek megfelelően. Új bekötése lesz az új tűzvíz hálózatnak és új kikötése a csapadékvíznek. A II. ütem vákuumos csapadékvíz elvezetését a terven és a gyártói méretezéseknek megfelelően át kell alakítani úgy, hogy a kikötés az új épületen keresztül lesz elhúzva a csatlakozási pontig. Hűtés-fűtési igény nincs, új szennyvíz bekötés nincs.

9.1.3. Közműellátási áttekintés

A tervezett bővítményben csak tűzvíz ellátást kell biztosítani, szociális vízigény nem lesz. Az ingatlan közüzemi hálózatról ellátott vízbekötéssel rendelkezik.

Az ingatlan közüzemi hálózathoz csatlakozó csatornabekötéssel rendelkezik. Telken belül elválasztott rendszerű gravitációs szennyvíz alapcsatorna van kiépítve. Ez a csatorna biztosítja az épület szennyvízelvezetését.

A tervezett épületbővítés a meglévő kamion parkoló területen épül, ezért a burkolt felület növekedésével nem kell számolni.

A területről elfolyó csapadékvíznek gravitációs csatornával kerülnek elvezetésre. A tervezett épületbővítés tetőfelületi vizei a meglévő csapadékvíz gyűjtő alapcsatornába kerülnek bevezetésre. A megszűnő kamion parkoló épület alá kerülő csapadékvíz elvezető csatornáját és aknáit el kell bontani. Szintén el kell bontani a meglévő épület tervezett bővítés alá kerülő csapadékvíz elvezető csatornáját. A meglévő bővítmény tetővíz elvezetést át kell alakítani.

9.1.4. Épületvillamossági áttekintés

Az épületbővítés villamos betáplálása a meglévő villamos hálózatról kerül megtáplálásra.

A meglévő épület rendelkezik elektromos helyiséggel. A bővítmény vezérlésére terepi al-elosztó berendezések kerül elhelyezésre.

Az épület fogyasztókat áramvédős és kismegszakító leágazásokból tápláljuk meg. A főelosztó rendelkezik tűzvédelmi főkapcsolóval és túlfeszültség-védelemmel. Hűtési igény nem merül fel. A bővítés miatt a hő- és füstelvezetés

frisslevegő pótlása építészeti nem biztosítható, ezért gépi módon kell kialakítani a tűzvédelmi tervfejezetben foglaltaknak megfelelően. A frisslevegő pótlás a szakági kiviteli terveknek megfelelően kerül kialakításra, a hő- és füstelszívó ventilátorok vezérlését az automatika terv tartalmazza.

9.2. Alapozás

Északi bővítmény: A tervezett alapozási mód mélyített sicalapozás, azon belül a vasbeton pillérek alá fúrt dugóalapokkal történik. A fúrt dugók átmérője 80 cm. Egy pillér alá

kettő darab dugó kerül, melyek együtt dolgozását 50 cm vastag vasalt fejtömb biztosítja. a vasalt fejtömbökre kerül az előre gyártott kehelynyak, mely az előre gyártott vasbeton pillér befogását teszi lehetővé. A kehelynyak felső síkja -0,40 m, alsó síkja a vasalt fejtömb felső síkja, melynek magassága -1,30 m. A vasalt fejtömb alsó síkja -1,80 m. A fúrt dugók alsó síkja -5,70 m, melynek abszolút magassága 101,50 mBf.

Napelemtartó váz: Cölöpalapozással történik, tartószerkezeti tervek alapján.

Automata rakodó: Támfal alaplemez kerül kialakításra, tartószerkezeti tervek alapján.

9.3. Felmenő szerkezetek

Északi bővítmény: A külső homlokzatain előregyártott vasbeton pillérek, a meglévő homlokzatokhoz való csatlakozások mellett pedig acél pillérek alkotják a vázszerkezetet.

Napelemtartó váz: A szerkezetet négy HEA 300 oszlop támasztja alá.

Automata rakodó: Acél zártszelvények, tartószerkezeti tervek alapján.

9.4. Födémek, tető

Északi bővítmény: A bővítményben acél rácsos főtartókra ültetve 15 cm magasbordás acél trapézlemez födém készül. A tető héjalása lágyfedésű, egyenes rétegrendű kialakítással készül: párazáró réteg, lépésálló ásványi szálalás hőszigetelés, PVC csapadékvíz elleni szigetelés. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban és a rétegrendekben.

Napelemtartó váz: Az oszlopokra minkét irányból rácsos tartók támaszkodnak. A szerkezet egyéb fedést nem kap, napelemek kerülnek a tetejére, kialakítása későbbi ütemben szakági tervek szerint.

Automata rakodó: A bővítményben acél zártszelvényekre ültetve 15 cm magasbordás acél trapézlemez födém készül. A tető héjalása lágyfedésű, egyenes rétegrendű kialakítással készül: párazáró réteg, lépésálló ásványi szálalás hőszigetelés, PVC csapadékvíz elleni szigetelés. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban és a rétegrendekben.

9.5. Kiegészítő acél szerkezetek

A bővítménybe kerülő új kapuk és a meglévő épületben új nyílászáró szerkezetek kerülnek beépítésre a funkció akadálytalan működése érdekében, az ezekhez szükséges nyíláskiváltások egyedi acél keretszerkezetekkel kerülnek kialakításra, statika tervek alapján.

A meglévő F.o.02 Üzemcsarnok helyiség frisslevegő pótlására eredetileg a keleti homlokzaton létesült 5 homlokzati szalu a bővítés miatt már nem tudja kiszolgálni az eredeti rendeltetését, így a helyiség levegőpótlását gépekkel kell biztosítani. A levegő pótlására szolgáló légcSATORNÁK a helyiség legkritikusabb pontján kerülnek elhelyezésre gépészeti tervek szerint, meglévő falak mentén. A légcSATORNÁK rögzítése ezen meglévő falszerkezetekhez történik, rendszersaját konzolok segítségével.

9.6. Lépcsők, liftek

A bővítményben nem készül szintáthidaló szerkezet.

9.7. Előtetők

A meglévő épület bővítménnyel épített homlokzatain két egyszerű trapézlemez fedésű előtető található. A bővítmény megfelelő használatához megrendelői igényként két új előtető is betervezésre került, a meglévő tetők szerkezetével megegyező kialakításban.

Megrendelői igény szerint a kivitelezés során szükséges vizsgálni, hogy a meglévő előtető szerkezet mennyiben használható fel az új előtetők telepítése során!

9.8. Nyílászáró szerkezetek

Az új épületrészen jellemzően acél ipari gyorskapuk, garázkapuk és tűzgátló tolókapuk kerülnek beépítésre, konszignáció szerint.

9.9. Vízszigetelések

A talajon fekvő ipari padlók alatt 2 réteg polietilén fólia technológiai szigetelés készül. A tetők egyenes rétegrenddel kerülnek kialakításra, a teherhordó réteg felett minősített PE fólia párazáró réteggel, a hőszigetelő réteg felett 1 réteg UV álló poliészter erősítésű PVC lemez csapadékvíz elleni szigetelés készül.

9.10. Burkolatok

Északi bővítmeny: Az új épületrész teljes területén kéregerősített ipari padló készül.

Automata rakodó: Az automata rakodó bővítésénél szintén kéregerősített ipari padló készül, a meglévő padló kialakításával megegyezően.

9.11. Homlokzati felületképzés

Az új épületrészek homlokzatán acél fegyverzetű, hőszigetelő mag töltetű homlokzati szendvicspanel fal kerül kialakításra, vízszintesen rakva, a tartószerkezethez látszó módon rendszerazonos elemekkel rögzítve, standard RAL 9010 fehér színben.

9.12. Csapadékvíz elvezetés

Északi bővítmeny: Az épületrészek tetején szívott rendszerű belső csapadékvíz elvezetés készül. A tetőfelületek lejtése pontralejtéssel történik.

Napelemtartó váz: A napelemtartó váz alatti terület a továbbiakban is tárolási célokat szolgál, ezért a napelemekről koncentráltan lefolyó csapadékvíz szabályozott elvezetése szükséges az ott tárolt palettákban okozott esetleges károk megelőzése érdekében. Ennek megfelelően a napelemtartó szerkezetre függesztett ereszcsonna kerül kialakításra, valamint a terveken jelölt helyen ereszlefolyó készül. Az ereszlefolyó kialakítása lehetővé teszi, hogy a későbbi ütemben telepítendő napelemes rendszerhez kapcsolódó kiegészítő vízelvezetés ahhoz csatlakozhasson.

Automata rakodó: Az épületrészen külső, gravitációs vízelvezetés kerül kialakításra, horganyzott acél ereszcsonnákkal és két ejtőcsővel a terveken jelölt helyen.

9.13. Meglévő sprinkler gépház

Alaprajzilag az északi bővítmeny mellett található 3. számú sprinkler alközpont bővítése válik szükségessé a bővítmeny kiszolgálása érdekében. Emiatt a terveken jelölt méretben a meglévő fal- és helyiséget lezáró födémszerkezetet az eredetivel megegyező módon bővíteni szükséges. az alaprajzon jelölt méretben.

...

13. PARKOLÓMÉRLEG

A III. ütemhez szükséges parkolóhelyek mennyiségét A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban TÉKA) 59. § illetve a 4. sz. melléklete alapján határoztuk meg.

A rendelet értelmében:

59. § (2):

„Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.”

4.sz. melléklet:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:	Elhelyezendő személygépkocsik száma
14. raktározási önálló rendeltetési egység raktár helyiségeinek minden megkezdett 1500 m ² -e után	IV. ütem: 1004,66 m ² → 1 db

Összesen 1 db új parkoló létesítendő, amelyet felfestéssel biztosítunk.

...”

7.1.2. FELMÉRÉSI, ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERVEK

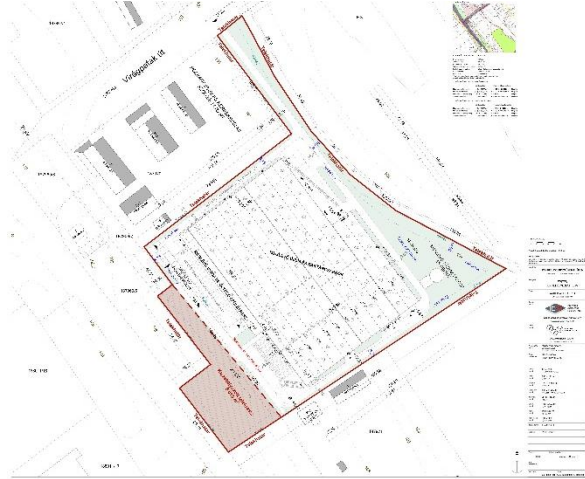
A telephely megközelítése az Ócsai úttal párhuzamosan kialakított, Virágpatak útról leágazó szervízúton (zsákutca) keresztül történik. A telephely főbejárata a telek nyugati csücskében került kialakításra portaépülettel és sorompókkal. A telek északi, hosszanti keskeny részén, közvetlenül a Virágpatak útra, egy másodlagos gépjármű behajtó is kialakításra került.

Az épület körül kiszolgáló út létesült személygépkocsi (23+44 db) és kamionparkolóval (9 db), valamint kamionok számára ki- és berakodásra alkalmas rakodóterületekkel.

A meglévő állapotot bemutató helyszínrajz rögzíti a kialakult állapotot az alábbi építménnyel:

- üzem és raktárcsarnok,
- iroda és öltöző épületrész,
- tűzvíz tározó és gépház,
- portaépület.

A tervlapon feltüntetésre került a hatályos KÉSZ-ben meghatározott tervezett közlekedési terület és tervezett zöldterület övezettel érintett 5015 m²-es telekrész.



Építési engedélyezési terv: Helyszínrajz – Meglévő- F.01.2
(2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Helyszínrajz – Tervezett- E.01.2 (2026. szeptember 3.)

A tervezett állapotot bemutató helyszínrajz **kékkel** jelöli az épület

- északi részét érintő **új szállítmányozási épületrészt**, a meglévő üzem és raktárcsarnokban telepíteni tervezett **gépészeti felépítményt**,
- déli részét érintő **új épületrészt** (automatizált kamionrakodó kialakítása érdekében),
- déli részét érintő **új napelemtartó vázat**.

A mindkét tervlap rögzíti a **meglévő és tervezett állapot beépítési mutatóit** a beépíthetőség, zöldfelület, épületmagasság és szintterület mutató vonatkozásában, melyek a telek teljes területét figyelembe véve megfelelnek az Egkr.-ben rögzített megengedett legnagyobb 50 %-os beépítettségnek és a minimálisan kialakítandó 20%-os zöldfelületi mértéknek.

A tervlapokon rögzített adatok a következők:

BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT TELEK ADATAI:

Helyrajzi szám:	187969/4
Telek területe*:	44 754 m ²
Kiszabályozott terület:	5 015 m ²
Telek szabályozás utáni területe:	39 739 m ²
Szabályozási kategória:	Gksz - Kialakult ipari-gazdasági terület
Építési övezet:	Gksz-2-XXIII-1/8
Beépítési mód:	szabadon álló

*A településrendezési szerződés értelmében a beépítettségi mutatókat a szabályozás előtti telekméretre vonatkoztatjuk.

SZABÁLYOZÁSI MUTATÓK - MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

	Előírt mutatók:	Meglévő állapot mutatói:	
Maximális beépíthetőség:	50 % = 22377 m²	= 45,28 % = 20 264,9 m²	Megfelel
Minimális zöldfelület:	20 % = 8950,8 m²	< 31,20 % = 13 964,9 m²	Megfelel
Maximális épületmagasság:	3,5 < x < 13,5 m	= 9,71 m	Megfelel
Szintterületi mutató:	1,5 = 67 131 m²	= 0,473 = 21 162,2 m²	Megfelel

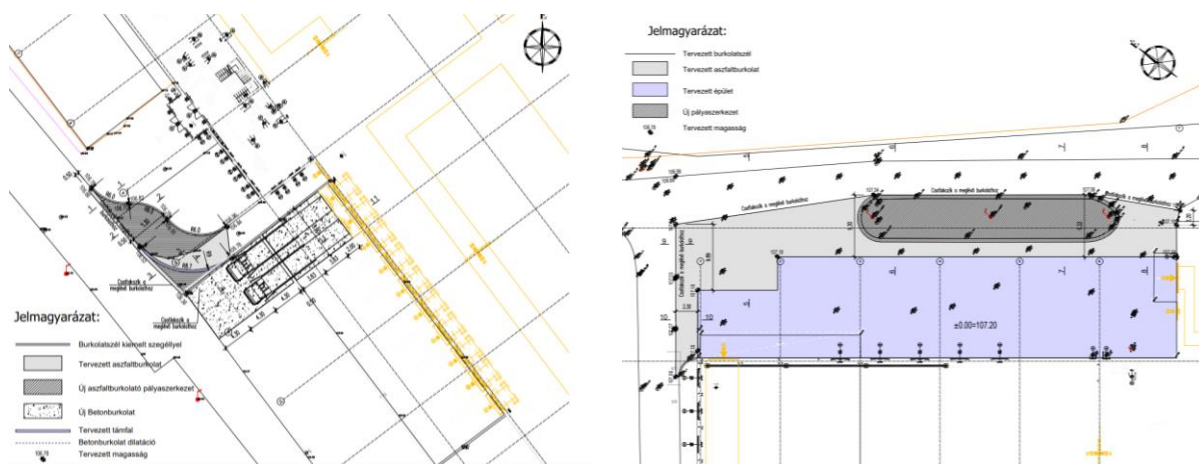
SZABÁLYOZÁSI MUTATÓK - TERVEZETT ÁLLAPOT

	Előírt mutatók:	Tervezett állapot mutatói:	
Maximális beépíthetőség:	50 % = 22377 m²	> 47,8 % = 21 404,9 m²	Megfelel
Minimális zöldfelület:	20 % = 8950,8 m²	< 30,59 % = 13 692,4 m²	Megfelel
Maximális épületmagasság:	3,5 < x < 13,5 m	= 9,71 m	Megfelel
Szintterületi mutató:	1,5 = 67 131 m²	= 0,496 = 22 194,8 m²	Megfelel

Építési engedélyezési terv: Helyszínrajz – Meglévő F.01. 2 és Tervezett E.01. 2 részlete (2026. szeptember 3.)

A tervezett állapotot bemutató tervlapon jelölésre került (narancssárga sraff) a telephely területén a belső úthálózat épületbővítéssel összefüggő átszervezése:

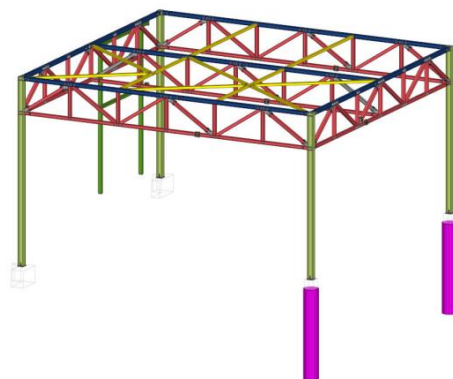
- a tervezett **új szállítmányozási épületrész előtt** található burkolt felület átépítésre kerül a **megváltozott útburkolat magassági viszonyok miatt** (a burkolt felületek nagysága kis mértékben nő az érintett területen található keskeny zöldfelületi sávval).
- az épület **déli oldalán** található szélső dokkoló melletti támfal és útcsatlakozás átépítése vált szükségessé a kihajtás érdekében.



Kiviteli terv: Útépítés – Helyszínrajz 1. és 2.részletei- ÚT-02., ÚT-03 (2026. augusztus 3.)

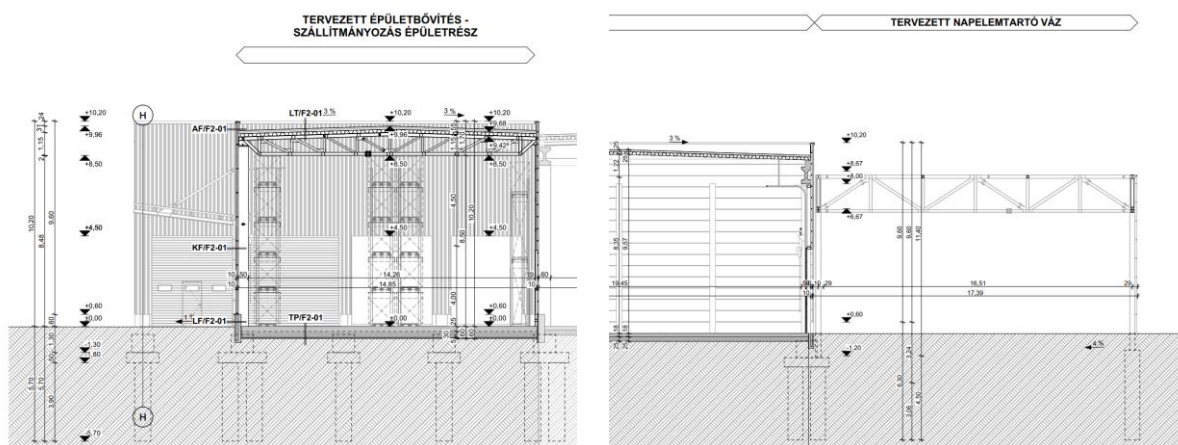
A tervezett állapotot bemutató helyszínrajz szerint a csarnoképület délnyugati sarkához, az Ócsai út irányába napelem tartó acélszerkezet kerül felépítésre, melynek mérete mintegy 16 x 17 m. A szerkezet nem fedett, csak a napelem táblák hordására szolgál.

Az épület jelenleg nem rendelkezik napelemes rendszerrel, viszont a jövőben KÖF (középfeszültségű) hálózatra táplálkozó napelemes rendszer lesz telepítve. **A napelemes kiserőmű névleges teljesítménye 2,9MW.**

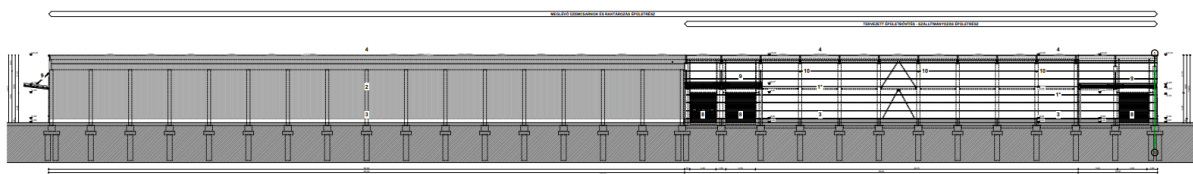


Kiviteli terv: Tartószerkezeti műszaki leírás – Napelem tartó acélszerkezet (2026. augusztus)

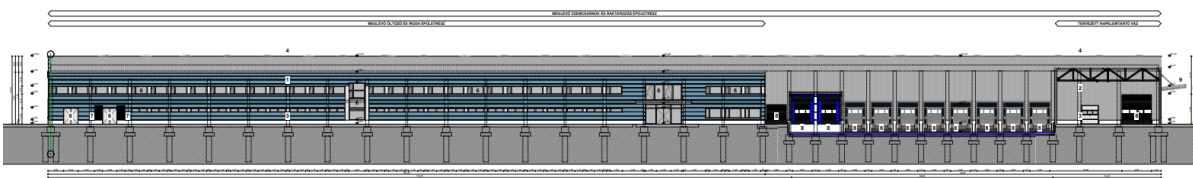
Az új szállítmányozási épületrész, a meglévő épülethez igazodva kerül kialakításra, tervezett legmagasabb pontja 10,20 m, az új napelemtartó váz tervezett magassága pedig 8,67 m.



Építési engedélyezési terv: Keresztmetszet- E.03.1 és E.03.4 (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Északkeleti homlokzat- E.04.1 részlete (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Délnyugati homlokzat- E.04.3 részlete (2026. szeptember 3.)

Az épületmagasság számítás az Építési engedélyezési terv E.05.1 rajzszerű Épületmagasság számítás tervlapja rögzíti az alábbiak szerint:

ÉPÜLETMAGASSÁG SZÁMÍTÁS
 (FELÜLET / HOSSZ)

Megengedett legkisebb épületmagasság: 3,5 m
Megengedett legnagyobb épületmagasság: 13,5 m

Épületmagasság számítása:

Összes homlokzati felület: 5842,70 m²
 Összes homlokzati hossz: 601,96 m
 $5842,70 \text{ m}^2 / 601,96 \text{ m} = 9,71 \text{ m} < 13,5 \text{ m} \rightarrow \text{Megfelel!}$
 $> 3,5 \text{ m} \rightarrow \text{Megfelel!}$

Északnyugati homlokzat:

1313,4 m² / 132,22 m = 9,93 m

Délnyugati homlokzat:

1497 m² / 168,76 m = 8,87 m

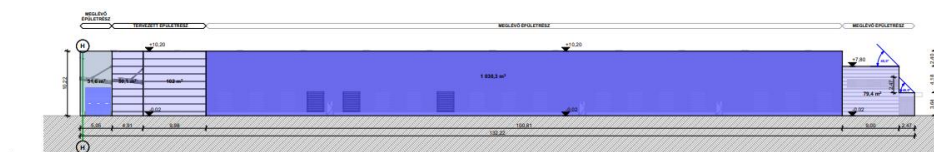
Délkeleti homlokzat:

1310,9 m² / 132,22 m = 9,91 m

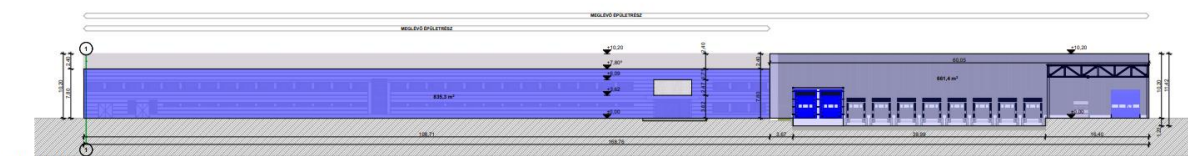
Északkeleti homlokzat:

1721,4 m² / 168,76 m = 10,20 m

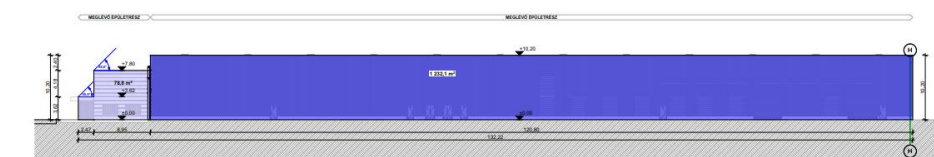
Építési engedélyezési terv: Épületmagasság számítás- E.05.1 részlete (2026. szeptember 3.)



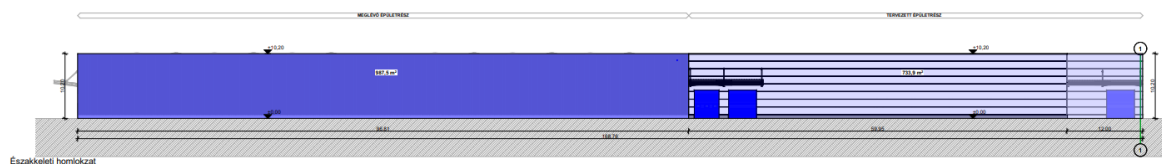
Északnyugati homlokzat



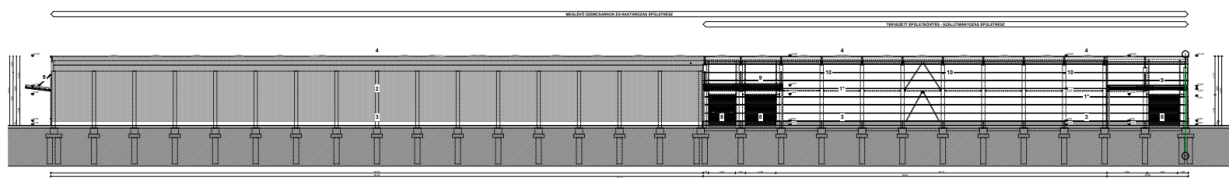
Délnyugati homlokzat



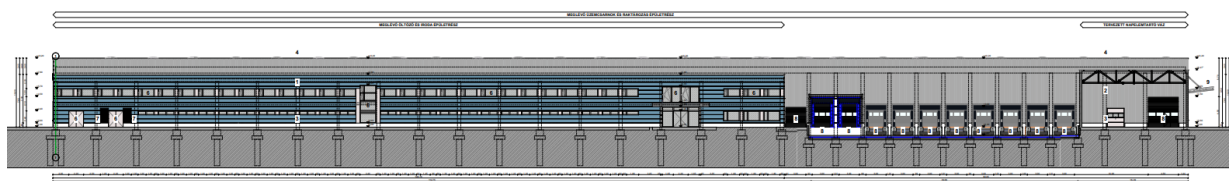
Délkeleti homlokzat



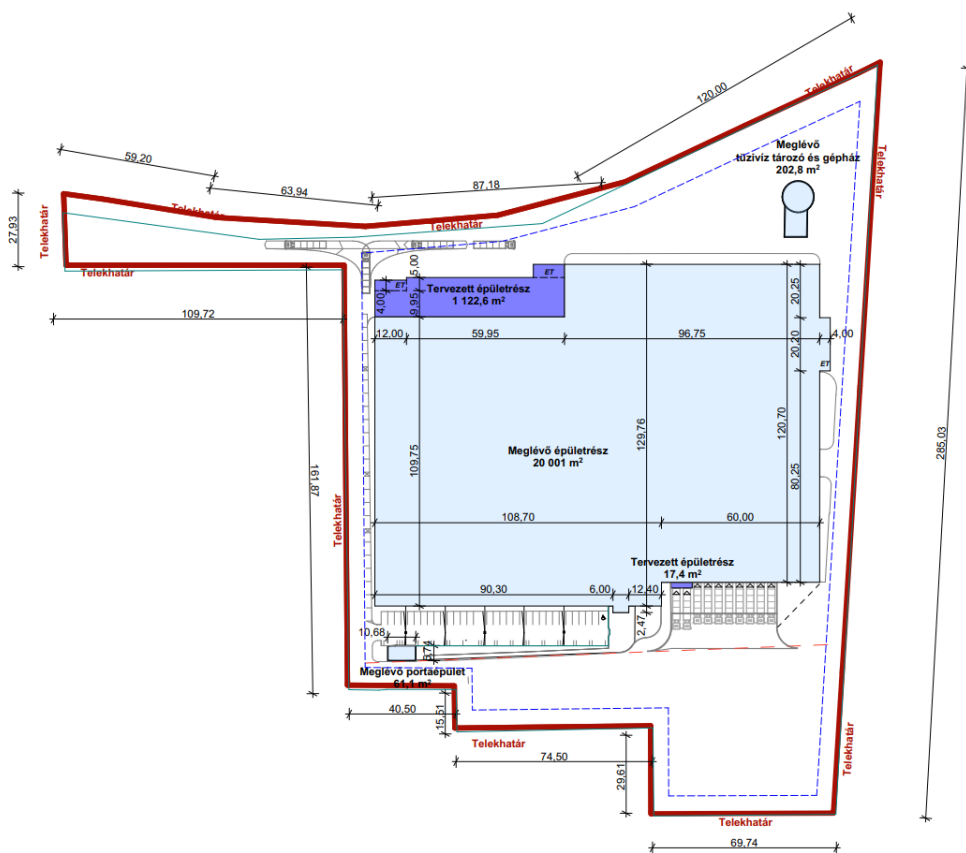
Építési engedélyezési terv: Épületmagasság számítás- E.05.1 részlete (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Északkeleti homlokzat- E.04.1 részlete (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Dél nyugati homlokzat- E.04.3 részlete (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Beépítés számítás- E.05.2 részlete (2026. szeptember 3.)

Az Építési engedélyezési terv E.05.2 rajzszámú **Beépítés számítás** tervlapján az alábbiak kerültek rögzítésre:

- meglévő épületrész: 20.001 m²
- meglévő portaépület: 61,1 m²
- meglévő tűzvíz tározó és gépház: 202,8 m²
- tervezett épületrész (észak): 1122,6 m²
- tervezett épületrész (dél): 17,4 m²

BEÉPÍTÉS SZÁMÍTÁS

Telek területe: **44754 m²**

Meglévő beépített terület:
 20001 + 61,1 + 202,8 = 20264,9 m²

Tervezett beépített terület:
 20264,9 + 1122,6 + 17,4 = 21404,9 m²

21404,9 m² / 44754 m² = 0,478 47,8 % < 50 % MEGFELEL

Építési engedélyezési terv: Beépítés számítás- E.05.2 részlete
 (2026. szeptember 3.)

Az Építési engedélyezési terv E.05.3 rajzszámú **Zöldfelület számítás** tervlapján az alábbiak kerültek rögzítésre:

- a legnagyobb összefüggő zöldfelület számítása a teljes telekterületre vonatkozik;
- a tervlap a tervezett állapotot mutatja be, melyen nem került feltüntetésre az új szállítmányozási épületrész előtt található 272,5 m² nagyságú megszüntetésre kerülő keskeny zöldsáv;

A telek zöldfelülete a tervlapon rögzítettek szerint:

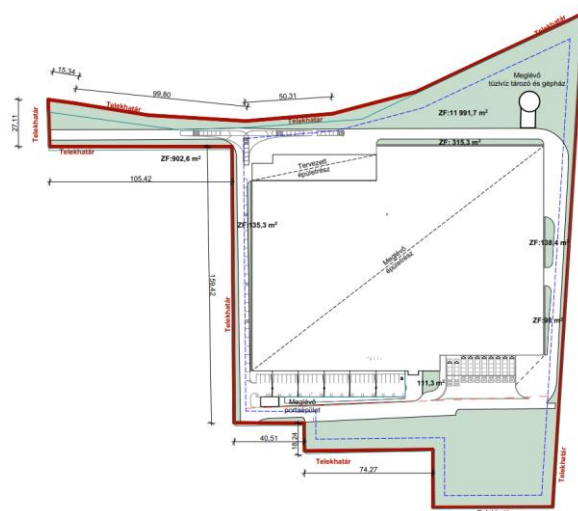
ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS

Telek területe: **44754 m²**

Meglévő zöldfelület területe: **13964,9 m² = 31,20 %**

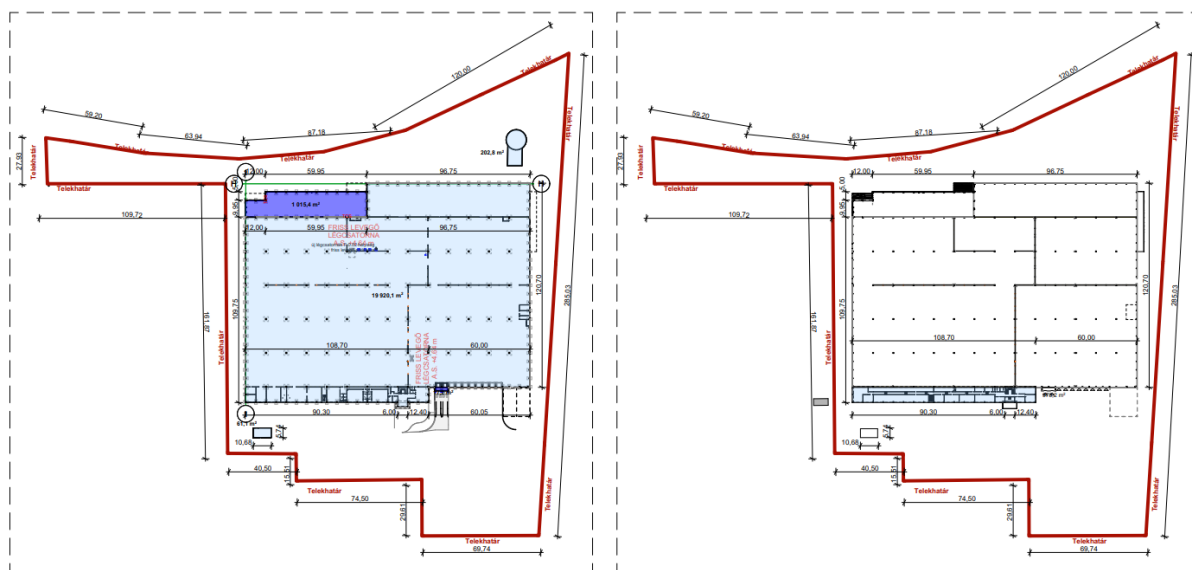
Tervezett zöldfelület területe:
 11991,7 m² + 315,3 m² + 138,4 m² + 98 m² +
 + 135,3 m² + 902,6 m² + 111,3 m² = **13692,4 m²**

13692,4 m² / 44754 m² = 0,3059 30,59 % > 20 % MEGFELEL



76

Építési engedélyezési terv: Zöldfelület számítás- E.05.3 részletei (2026. szeptember 3.)



Építési engedélyezési terv: Szintterület számítás- E.05.4 részletei (2026. szeptember 3.)

Az Építési engedélyezési terv E.05.4 rajzszerű **Szintterület számítás** tervlapján az alábbiak kerültek rögzítésre:

- a meglévő üzem és gyártócsarnok, a meglévő portaépület és a meglévő tűzivíz tározó és gépház földszintes kialakítású,
- a meglévő csarnokhoz csatlakozó iroda és öltöző épületrész két szintes;
- a tervezett épületbővítéssel földszintes épületrészek kerülnek kialakításra.

A tervlapon az alábbi szintterület számítás került rögzítésre:

SZINTTERÜLET SZÁMÍTÁS

Telek területe: **44754 m²**

Meglévő szintterület:

$19920,1 + 61,1 + 202,8 + 978,2 = 21162,2 \text{ m}^2 \Rightarrow 0,473$

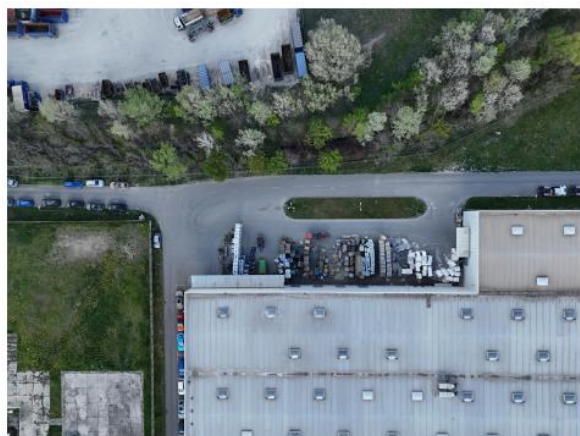
Tervezett beépített terület:

$21162,2 + 1015,4 + 17,2 = 22194,8 \text{ m}^2$

$22194,8 \text{ m}^2 / 44754 \text{ m}^2 = 0,496 < 1,5$ **MEGFELEL**

Építési engedélyezési terv: Szintterület számítás - E.05.4 részletei
(2026. szeptember 3.)

Részletek az Építési engedélyezési terv E.06.1 rajzszerű **Helyszíni fotódokumentációja** tervlapról:



tervezett szállítmányozási épületrész telepítési helyéről készült légifotó és helyszíni fotó



tervezett szállítmányozási épületrész telepítési helyéről készült helyszíni fotók

Telepítési Tanulmányterv

Soroksár papírfeldolgozó üzem fejlesztésének településrendezési előkészítésére

Méptv. 92. § (1) bekezdés szerinti településrendezési szerződés melléklete



az épület főbejáratáról és a kamion dokkoló területéről készült helyszíni fotók



légifotók a 187969/4 hrsz. -ú telephelyről



légifotók a 187969/4 hrsz. -ú telephelyről

Látványterv a tervezett állapotról:



79

Építési engedélyezési terv: Látványtervek 2 - E.06.3 részletei az új épületrész és napelemtartó váz jelölésével (2026. szeptember 3.)

7.2. A TERVEZETT ENERGIATÁROLÓS, VISZ-WATT VÉDELMESES NAPELEMES RENDSZER

A Vajda Real Estate Kft. Budapest Ócsai úti telephely területére energiatárolós, visz-watt védelmes napelemes rendszer engedélyezési terv készült (elektromos tervező: Integrated Engineering Solutions Kft., Révész Szabolcs EN-VI/06-01304) (2026. június 17.) Az alábbiakban az engedélyezési terv műszaki leírásának releváns tartalma kerül bemutatásra szürke aláfestéssel:

„MŰSZAKI LEÍRÁS

Általános Adatok:

Beruházó:	VAJDA REAL ESTATE Kft. 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.
Rendszerhasználó:	VAJDA REAL ESTATE Kft. 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.
Telepítés helyszíne:	VAJDA REAL ESTATE Kft. BUDAPESTI TELEPHELY 1239 Budapest, Ócsai út 8.
Megbízó:	VAJDA REAL ESTATE Kft. 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.
Generál Tervező:	Integrated Engineering Solutions Kft. 6792 Zsombó, Gárdonyi Géza u. 36. Révész Szabolcs EN-VI/06-01304
Létesítmény célja:	VAJDA REAL ESTATE Kft. BUDAPESTI TELEPHELY RÉSZÉRE ENERGIATÁROLÓS, VISZ-WATT VÉDELMEZŐ NAPELEMES RENDSZER LÉTESÍTÉSE 22kV-OS ELEKTROMOS ERŐSÁRAMÚ KIVITELI TERVE
Áram neve:	3 fázisú, 50Hz periódusú váltakozó áram
Üzemi feszültség:	0,42-22kV

Előzmények:

A Vajda Papírgyár a Budapest, Ócsai úton lévő gyáregységének a közcélú villamos energiahálózatról vételezett energiafogyasztását szeretné csökkenteni a gyáregység tetejére telepített fotovoltaikus (napelemes) rendszerrel. A létesítendő napelemes rendszer kizárólag a gyáregység (továbbiakban: a telephely) villamos energiaellátásában vehet részt, a közüzemi hálózatra nem termelhet vissza, így vissz-watt védelemmel kell ellátni.

Ennek a dokumentumnak a célja a telephelyre telepítendő olyan napelemes rendszer tervezése, amely az alábbi szempontok mentén egy optimális alternatívát kínál:

- A telephely (tető) terepi adottságai (pl. tereptárgyak, tájolás).
- A telephely fogyasztási profiljához való illeszkedés visszatáplálás elleni védelemmel.
- Energiatárolás.
- Rendszer kialakítás, elrendezés és annak költségei.

Ez a dokumentum a közép-feszültségű hálózatra vonatkozó előzetes rendszerterv, amely kifejezetten csak a közép-feszültségű hálózatra, és a kommunikációs nyomvonalra fókuszál. Nem tekintendő végleges kiviteli vagy villamos tervnek!

Az előzetes tanulmány szerint a tetőre összesen kb 2,3 MWDC telepíthető.

A konténerizált állomást a közcélú elektromos hálózatra 22kV-os feszültség szinten tervezzük csatlakoztatni.

Fogyasztói tulajdonú rész:

KÖF konténeres állomás, fogyasztói kapcsoló berendezéssel és KIF méréssel, 20kV földkábel, kiefeszültségű villamos energia ellátás.

Általános rendszerkialakítás:

A napelemes rendszer DC oldali feszültsége 1500 VDC ennek megfelelő sztring hosszakkal.

Ezzel a DC oldali villamos vezetékezés anyag és munkaköltsége csökken, illetve a kábeleken eső vezetési veszteség is. Az invertereket (és akkumulátor boxot), közép-feszültségű transzformátort a gyáregület melletti területen a tűzvíztároló épület melletti földterületen kell elhelyezni egy integrált inverter, transzformátor és kapcsolóállomás konténer használatával (konténerizált blokk). A sztringeket az épület tetőjéről a homlokfalra leereszkedve kell bevezetni az inverterekbe. A kiefeszültségű kábelszakasz így minimális, energiatovábbítás csak a magas DC feszültségen, illetve közép-feszültségen történik.

A tetőn lévő sztringekhez szükséges DC oldali tűzvédelmi leválasztókat telepíteni.

Inverternek elrendezése központi inverteres topológiájú, a DC oldalon sztring optimalizáló eszközök használatával. A sztring optimalizálók elvégzik a sztringekre az optimális munkapont követést és egyben egy konstans DC oldali vonali feszültséget tartanak, így a vezetékezés és azon a veszteség tovább csökkenthető.

A DC oldalon energiatároló rendszer is telepítésre kerül a DC összegzők és az inverter közé, közvetlenül az inverter konténer mellé.

A terven jelölt központos elrendezés lett tervezve az inverter és az akku egységek részére.

A konténerizált egységek gyártója még nincs kiválasztva, a komplett (KÖF+KIF+DC inv) részére.

A telephely KÖF kapcsolóterében jelenleg egy AVERA típusú berendezés üzemel. A berendezés nem bővíthető, ezen ok miatt egy új SM6 berendezést terveztünk az új napelemes rendszer csatlakoztatására és a meglévő gyáregység ellátására.

A kapcsolóberendezés paraméterei röviden:

A kapcsolóberendezés típusa: SM6 Advance

A kapcsolóberendezés felépítése: DM1-A + DM1-A + DM1-S + DM1-S

Névleges paraméterek: 24kV (22kV); 630A; 16kA/1s; Belső ívállóság: 16kA/1s; AFL elhelyezés

Hajtások:

- o DM1-A: motoros hajtás
- o DM1-S: kézi hajtás

Védelmi készülékek:

- o DM1-A: Power Logic P5 védelmi készülék
- o DM1-S: VIP400 ötépos védelmi készülék

Jelen dokumentáció

Tervezési és tulajdoni határ:

Tervezési határok: 22kV-os földkábeles hálózat (Vajda Papír fogadó állomás SM6 berendezés és konténerizált egységekben lévő gyári telepítésű KÖF kapcsoló berendezés közötti szakasz), valamint az optikai kábelnyomvonal tervezése

Előírt biztonsági övezetek szélessége:

Építendő kis és középfeszültségű védőcső nélküli kábel mindkét oldalán: 1,05 m-1,05 m

Építendő kis és középfeszültségű védőcsőben vezetett kábel mindkét oldalán: minimum 0,5 m-0,5 m

Konténer állomások külső méretei: későbbi kiválasztás alapján

Fogyasztói tulajdonú 22kV-os földkábel nyomvonal leírása:

A célkábel a meglévő Vajda Real Estate Kft. tulajdonú 22kV-os fogadóállomás J4 jelű cellájából kell indítani. A 20kV-os 3x1x95mm² NA2XS(F)2Y fogyasztói kábelt a terven jelölt nyomvonalon 0,8m mélységű kábelárokban kell fektetni. Út alatti és közműkeresztezések esetében 160mm-es átmérőjű KPE védőcsőben a TT24146-1-02 számú terven jelölteknek megfelelően.

Optikai földkábel nyomvonal leírása:

A napelemes termelési területhez Optikai kommunikációs kábelt kell fektetni párhuzamosan a 22kV-os kábel nyomvonallal.

Meglévő bontandó KÖF kapcsoló berendezés



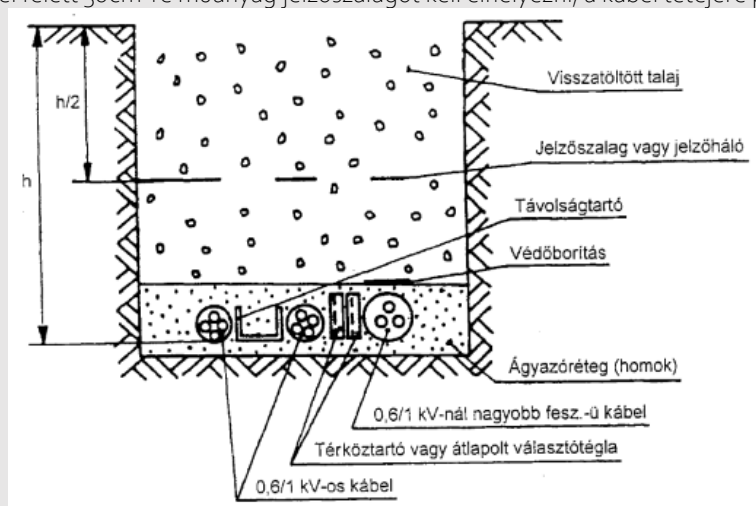
Meglévő fogadó állomás betáplálási pont



Konténerizált állomás és tároló egységek tervezett telepítési helye:



A kábeleket az MSZ 13207:2020 szabvány előírásainak megfelelően időtálló kivitelű jelöléssel kell ellátni, amelyen szerepel a kábel típusa, fektetési éve, és a két végének bekötési pontja, valamint feszültség szintje. A kábelárkot eredeti állapotába kell visszaállítani, visszatölteni $\gamma=90\%$ -os tömörítéssel, valamint a nyomvonal teljes hosszában a kábel felett 30cm-re műanyag jelzőszalagot kell elhelyezni, a kábel tetejére pedig kábelfedlapot kell helyezni.



- Üzemi feszültség: 3x22 kV 50Hz
- Vezetők száma, keresztmetszete: 3x1x95 mm²
 - típusa: NA2XS(F)2Y 12/20kV
 - anyaga: ALU
 - elrendezése: földben, földben védőcsőben

Villamosenergia elszámolási mérés:

Jelen tervdokumentációnak nem része, a fogadó állomásban lesz kialakítva.

...”



7.3. TERVEZETT BEÉPÍTÉSI ADATOK AZ EGKR. - BEN MEGHATÁROZOTT EGYEDI BÉPÍTÉSI SZABÁLYOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL

A BERUHÁZÁS TELJES (a 187969/4 hrsz.-ú telek) TERÜLETÉRE			
EgKr. 4/s. § (2)		187969/4 hrsz.-ú telek	
		a beruházás területe összesen:	4,4 ha = 44.754 m ²
terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértéke (bsa)	50 %	tervezett terepszint feletti beépítettség	2,14 ha = 21.404,9 m ² 47,8 %
zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	20 %	kötelezően kialakítandó zöldfelület mértéke	1,37 ha = 13.692,4 m ² 0,31 %
a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek a szintterületi mutató értékébe és a terület beépítettségébe nem számítanak bele		tervezett szintterület	2,22 ha = 22.194,8 m ² 1,5

7.4. ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

2026. május 6-án a Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (Építető) építésügyi hatósági engedélyezési eljárást indított építési engedély iránti kérelem ügyében a Budapest XXIII. kerület, Ócsai út 187969/4 hrsz.-ú ingatlanon meglévő papírgyártó- és feldolgozó üzemépület bővítésére. Az Építető kérelmére az eljárás 2026. június 3-tól szünetel a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Építésügyi Osztály BP/ÉTDR-2601/4933-6/2026 ügyiratszámú végzése alapján.

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: **BFKH**) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben az alábbi döntést hozom.

V É G Z É S

Tájékoztatom, hogy a **Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (2330 Dunaharaszti, Némédi út 51. szám, a továbbiakban **Építető**) által az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) előterjesztett, a **Budapest XXIII. kerület, Ócsai út 187969/4** helyrajzi számú ingatlanon a meglévő, papírgyártó- és feldolgozó üzemépület bővítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelem ügyében **indult építésügyi hatósági engedélyezési eljárás az Építető kérelmére**

2026. év június hónap 03. napjától – legfeljebb 6 hónapig – szünetel.

BP/ÉTDR-2601/4933-6/2026 ügyiratszámú végzés részlete

Az engedélyezési eljárás felfüggesztése a telek településrendezési helyzetének tisztázása érdekében vált indokolttá, mivel a TÉKA 44. § (4) bekezdése alapján az építésügyi hatósági eljárásban a telek nem minősül rendezettnek, mert a KÉSZ Szabályozási Tervi mellékletében a telket szabályozási vonal érinti.

A szabályozási vonallal kapcsolatban a rendezett telek érdekében javasolt:

- a Méptv. 88. § (6) bekezdés szerinti felhatalmazás alkalmazása, vagy amennyiben erre a hatóság nem biztosít lehetőséget,
- a KÉSZ eseti módosítása a szabályozási vonal és a kapcsolódó közlekedési terület övezet törlésre.

8. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, SZABÁLYOZÁSI CÉLOK

8.1. EGYEDI BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOK

A szóban forgó papíripari beruházás és az ahhoz kapcsolódó közmű- és infrastruktúra fejlesztések megvalósításához az EgKr. egyedi előírásokat határoz meg.

Az Egkr. alapján az OTÉK és a TÉKA előírásait az Egkr. 4/S.§ (2) bekezdésében foglalt sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelményekkel együtt kell értelmezni: az Egkr.-ben meghatározottakkal ellentétes településrendezési eszközt, településrendezési tervet, OTÉK, illetve TÉKA előírást nem lehet alkalmazni.

Az Egkr. a beruházásra vonatkozóan:

- a terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértékét 50%-ban,
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 20%-ban

határozza meg és a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek területét a szintterületi mutató értékebe és a terület beépítettségébe nem számítandók bele.

A beruházás során a **meglévő gazdasági épület bővítése tervezett összesen 1140 m² alapterülettel.**

8.2. A BERUHÁZÁS, AZ EGKR. ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉS KÖVETELMÉNYEK ELLENTMONDÁSAI, FELOLDÁSI JAVASLATOK

A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSÁBÓL ADÓDÓ JAVASLATOK

85

A 3/2026 (II.13.) Főv.Kgy rendelettel elfogadásra került a főváros új településterve, erre figyelemmel a telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó szabályozási koncepcióban szereplő KÉSZ módosítási és településtervre vonatkozó javaslat a Tr. 78. § (4) és (12) bekezdései alapján a FTSZT és az FRSZ alapján készül.

Tr. 78. „(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály

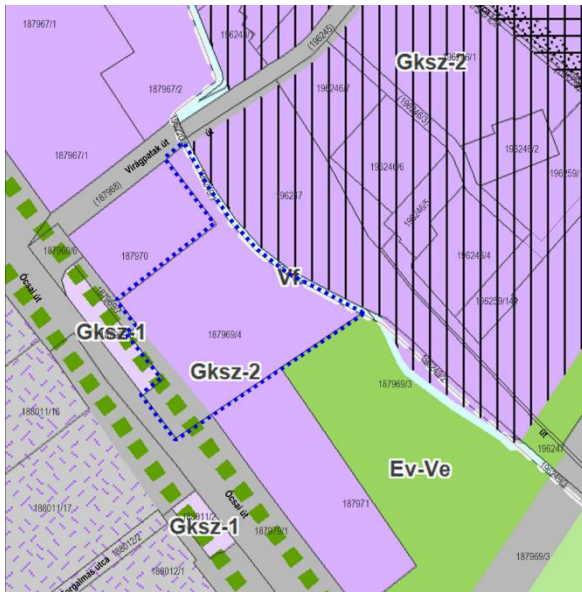
a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

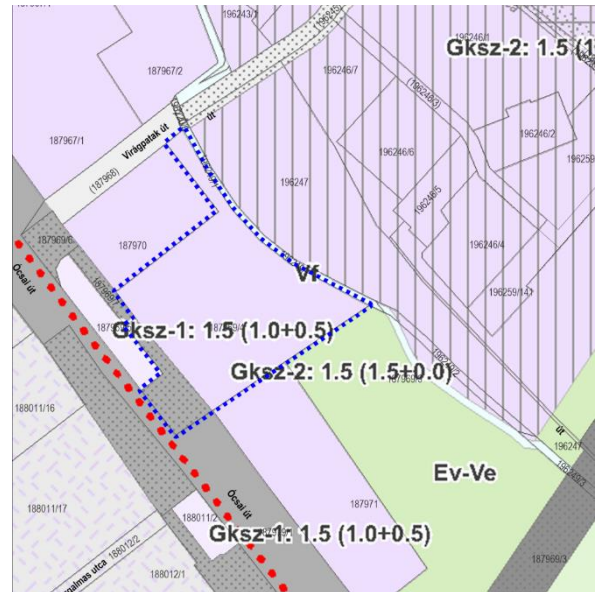
c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot
is érteni kell.”...

„(12) E rendelet alapján elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.”

A területet a korábbi BTSZT, FRSZ és a jelenleg hatályos településterv FTFT, új FRSZ az alábbi módon szabályozza:



régi BTSZT területfelhasználási tervlap részlet



régi FRSZ 1. mellékletének részlete a beruházás területének lehatárolásával

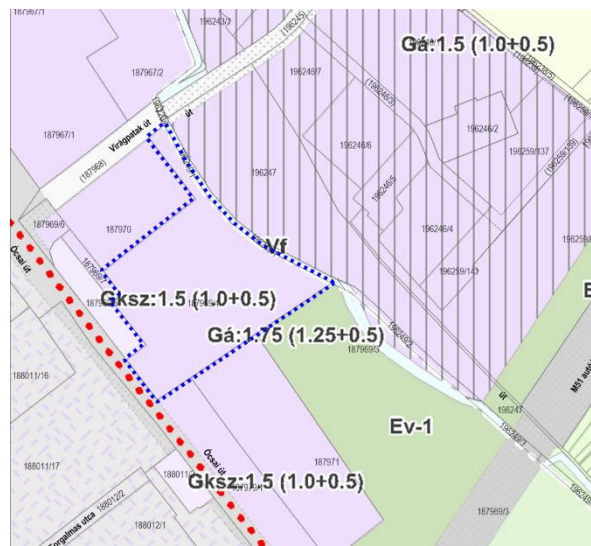
A korábban hatályos BTSZT és FRSZ a KÉSZ-nek megfelelően a tervezett út és zöldterület területét KÖU jelű közlekedési területként határozza meg.

A készülő telepítési tanulmányterv és KÉSZ módosítás vonatkozásában a hatályos Fővárosi Településterv kerül alkalmazásra a Fővárosi Településfejlesztési Terv (FTFT) és az új FRSZ.

86



új FTFT



új FRSZ 1. mellékletének részlete a beruházás területének lehatárolásával

Az alkalmazásra kerülő Fővárosi Településfejlesztési Terv (FTFT) szerint a beruházási terület Gá jelű általános gazdasági terület területfelhasználásban van, az új FRSZ szerint Gá övezetben. **A hatályos fővárosi településterv lapján a telket már nem érinti a közlekedésfejlesztés területe, így már nem releváns a hatályos SZT-ben szereplő „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe**

(útszélesítés) területe” nem kötelező **tájékoztató elem**, ami nyilvánvalóan nem az Ócsai út szélesítési területe, hanem önálló kiszolgáló út terület.

Az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani a korábban a fővárosi önkormányzat érdekében kiszabályozott közérdekű célt szolgáló közlekedési területet (2502,15 m²).

A tervezett kiszolgáló út kialakítása a kapcsolódó területek használata, beépítettsége, a területen működő gazdasági szereplők és kialakult állapot figyelembevételével szakmai szempontok szerint sem indokolt.

Fentiekre figyelemmel, a telket érintően a fővárosi településtervvvel összhangban a szabályozási vonal és a kapcsolódó KÖt övezet törlése javasolt.

A KÉSZ SZT a telek jelentős 2513,38 m² területű területrészén, övezethatárral zöldterület (Z-kp) övezetet határoz meg, a közlekedési övezethez hasonlóan a korábban hatályos BTSZT és FRSZ előírásainak megfelelően.

A telek Z-KP övezet területe az építési telek szerves része, az Önkormányzat ezen a területen nem kíván közparkot megvalósítani, így a magasabb szintű jogszabályi követelményekkel összhangban a Z-KP övezet területét törölni javasolt. A törlés a kerületi új településterv kidolgozása során javasolt, a Méptv. és végrehajtási rendeleteiben meghatározott követelmények teljesítése mellett (pl. csereterület, biológiai aktivitás érték pótlás).

A folyamatban lévő építésügyi hatósági eljárással összefüggésben, a rendezett telek elvárás tekintetében figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdését, mely szerint a telken belül a Z-KP övezet területét érintően a telekalakítás nem kötelező:

„23/E. § (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

AZ EGKR. BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ JAVASLATOK

Az Egkr. a tervezett beruházás helyszínét a 187969/4 hrsz. -ú telek teljes területére határozza meg, az Egkr. 4/S.§ (1) bekezdése alapján a telek teljes területének 50%-a építhető be minimum 20%-os zöldfelületi mérték mellett.

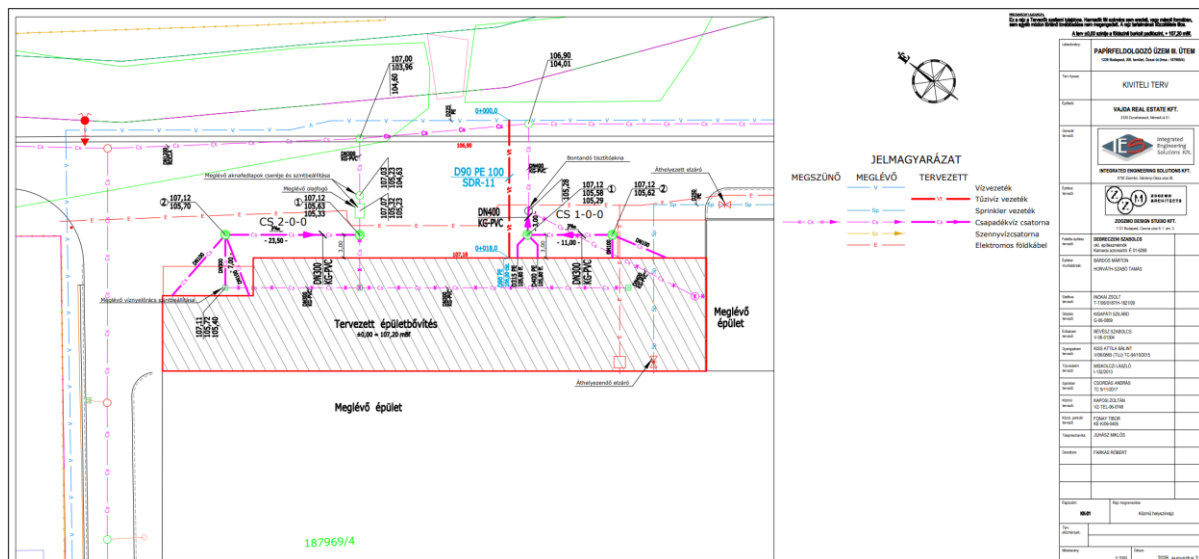
A BERUHÁZÁS TELJES TERÜLETÉRE					
Egkr. beépítési szabály		hatályos Gksz-2-XXIII-1/8 építési övezet beépítési paraméterei		javasolt új építési övezet beépítési paraméterei	
terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértéke (bsa)	50 %	legnagyobb beépítettség terepszint felett	45 %	legnagyobb beépítettség terepszint felett	50 %
zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	20 %	legkisebb zöldfelület	25 %	legkisebb zöldfelület	20 %

A telek területére érvényes KÉSZ előírásokat, a Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezet beépítési paramétereit javasolt összhangba hozni az EgKr.-ben meghatározott beépítési paraméterekkel.

8.3. A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

8.3.1. KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezett fejlesztés (lásd a 7. fejezetet) során a meglévő csarnoképület bővítése történik, melynek következtében a burkolt felületek aránya kis mértékben nő, továbbá napelemtartó váz is kialakításra kerül. A közcélú villamos energiahálózatról vételezett energiafogyasztás csökkentése érdekében az épület tetején fotovoltaikus (napelemes) rendszer kialakítása tervezett, mely a közüzemi hálózatra nem termel vissza (lásd a 7.2 fejezetet).



Kiviteli terv: Közmű helyszínrajz- KK-01 (2026. augusztus 3.)

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A meglévő csarnoképület elektromos ellátása biztosított. A tervezett fejlesztéssel a meglévő hálózat fejlesztése is szükséges. Az alábbiakban a Kiviteli terv: Épületvillamossági műszaki leírás részlete kerül bemutatásra szürke aláfestéssel:

4.6. III. ütem villamosenergia-ellátása

A bővítmény raktárépület villamos betáplálása, a meglévő villamos hálózatról, meglévő FE főelosztóból kerül megtáplálásra.

A meglévő épület rendelkezik elektromos helyiséggel. A bővítmény raktár vezérlésére E8 jelű terepi al-elosztó berendezés kerül elhelyezésre.

A III. ütemhez kapcsolódóan új szekcionált kapuk kerülnek kialakításra a gyártelep területén. Ezen kapuk egy része kiemelt fogyasztó tűzvédelmi funkcióval. Vannak kapu leágazások amik a meglévő kiépített kábel betáplálásról kapnak ellátást, de vannak olyan kapuk amiknek új nyomvonalat és leágazást kell kiépíteni.

Az ütemhez kapcsolódóan új füstelszívó ventilátorok és csappantyúk kerülnek kialakításra, amiknek a betáplálására és vezérlésére új GE2 jelű elosztó került tervezésre. Ezen fogyasztók részére új kábelkapcsolatok kiépítésére van szükség.

Az új fogyasztói igények figyelembevételével, új targonca töltő berendezések kerülnek telepítésre a gyártelep egész területén. Ezen töltők részére új súlyponti elosztók kerülnek megtervezésre. A 4db elosztó elnevezése ECo1, ECo2, ECo3, ECo4.

Az ütemben 2db automata kamion rakodó is kiépítésre kerül.

A rakodóknak 1-1 db vezérlő szekrénye is telepítésre kerül a gyártó által, amiknek betápot biztosítunk az FE jelű elosztóból.

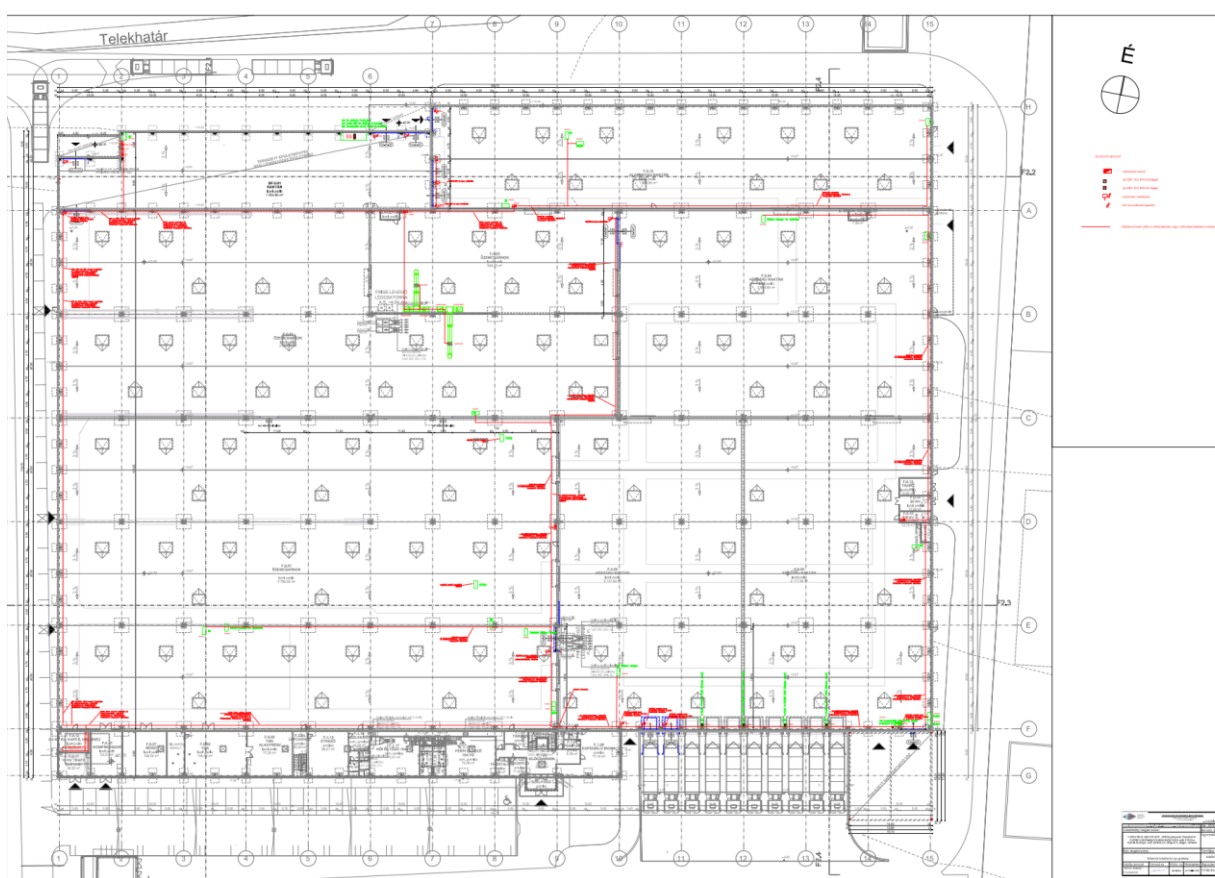
Az MSZ HD 60364 szabványsorozat szerint a dugaszolóaljzat és világítási áramköröket áramvédő-kapcsoló kiegészítő védelemmel látjuk el.

Az épület fogyasztókat áramvédős és kismegszakító leágazásokból tápláljuk meg. A főelosztó rendelkezik tűzvédelmi főkapcsolóval és túlfeszültség-védelemmel.

Az elosztóberendezések az MSZ EN 61439 szabvány szerinti dokumentációval, validálással kerülnek üzembe helyezésre.

4.7. Napelemes rendszer

Az épület jelenleg nem rendelkezik napelemes rendszerrel, viszont a jövőben KÖF hálózatra tápláló napelemes rendszer lesz telepítve



Kiviteli terv: földszinti installációs rajz gyártelep- TT26101-V-08 (2026. augusztus 10.)

A telephely közcélú áramfogyasztásának csökkentése érdekében egy 2,9MW teljesítményű napelemes rendszer telepítése tervezett (lásd 7.2 fejezetet) a gyáregység tetőszerkezetén, ahol összesen 3.937 db Yangtze YS720M-132N napelem lesz beépítve.

VÍZELLÁTÁS

A telephely közüzemi hálózatról ellátott vízbekötéssel, valamint tűzvíz tározóval rendelkezik. A tervezett fejlesztéssel többlet szociális vízigény nem keletkezik, azonban az új bővítmény tűzvíz ellátását biztosítani szükséges, erre kiviteli terv készül.

SZENNYVÍZELLÁTÁS

A telephely közüzemi hálózathoz csatlakozó csatornabekötéssel rendelkezik. A tervezett fejlesztéssel többlet szennyvíz kibocsátás nem keletkezik, a meglévő rendszer továbbra is biztosítani tudja a megfelelő szennyvízelvezetést.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tervezett épületbővítés a meglévő kamionparkoló helyén kerül megvalósításra, ezért a burkolt felület minimális mértékben nő, továbbá a bővítéssel érintett meglévő csatornarendszer átépítése is szükséges. A parkolókról elfolyó vizek tisztítása olajleválasztó műtárggyal történik.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A tervezett épületbővítésnek földgázenergia igénye nincs.

8.3.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FORGALOM

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a meglévő külső és belső közlekedeshálózati rendszerben változás nem tervezett, az megfelelően ki tudja szolgálni a jelenlegi és a tervezett állapot szerinti forgalmi igényeket, azonban a tervezett fejlesztés okán, két ponton kisebb beavatkozás szükséges:

- az új szállítmányozási épületrész a meglévő kamionparkoló helyén kerül kialakításra, ennek okán az érintett területen a meglévő burkolat átépítésre kerül annak bővítésével, a terület előtt található zöld sziget elbontásra kerül.
- az új automatizált rakodást segítő dokkolók környezetében át kell építeni a meglévő támfalat és az útcsatlakozást.

90

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezett fejlesztésnek közvetlen hatása és igénye nincs a közösségi közlekedés vonatkozásában, illetve egyéb célból sem merülnek fel javaslat.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezett fejlesztésnek közvetlen hatása és igénye nincs a gyalogos és kerékpáros közlekedés vonatkozásában, illetve egyéb célból sem merülnek fel javaslat.

A kerékpáros (és egyéb) közlekedésfejlesztési tervek révén a térségben a kerékpáros közlekedés infrastruktúrájának kiépülése és fejlődése csak távlatban várható (A hatályos KÉSZ az Ócsai és a Virágpatak úton egyaránt tervezett kerékpáros közlekedeshálózati elemet jelöl.) Beavatkozás jelen tervi fázisban ennek kapcsán nem szükséges. Az épület meglévő kamionparkoló egy részén kap helyet, de a megszűnő kamionparkolókat a terület rendeltetésszerű használatához nem kell pótolni.

PARKOLÁS

A tervezett épületbővítéssel (1004,66 m² új raktár kerül kialakításra) a többlet gépjármű elhelyezés igényről telken belül gondoskodni kell, ennek megfelelően felfestéssel, 1 db új parkoló kerül kialakításra.

8.3.3. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A fejlesztés megvalósítása és fenntartása kerületi szintű humáninfrastruktúra fejlesztést nem igényel, a kialakítás és a fenntartás egyedi módon megvalósítható.

8.4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett beruházás környezetvédelmi szempontból kockázatot nem jelent a jogszabályokban meghatározott követelmények biztosításával. A tervezett fejlesztés beépített, beépítésre szánt területen valósul meg a meglévő zöldfelület kis mértékű csökkenésével. Kompenzációra nincs szükség, a tervezett állapot szerinti zöldfelületi mérték megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A tervezett beruházás építési munkálatai kismértékben, de hatással lesznek a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, a természetvédelemre.

A fejlesztés megvalósulásával az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők.

8.4.1. A KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSOK

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A terület a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú mellékletében Budapest és környéke területe a légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

A terület és a környező vállalkozások tevékenységei, a kibocsátás jogszabályi keretek között történik.

A kerület levegőminősége az elmúlt években javul. Az elkészült engedélyezési tervek alapján ismertett fejlesztéssel a terület zöldfelületeinek szinte 100%-a megmarad, egy 272,5 m² nagyságú zöldsziget kerül megszüntetésre a meglévő burkolt felület átépítése okán. Javasolt a meglévő zöldfelületek növényesítése, elsősorban az Ócsai út menti területeken többszintű növényállomány kialakításával, az út okozta zaj- és porszennyezés mérséklése okán.

A tervezett fejlesztés építési időszakában az építési munkák, illetve az azokhoz kapcsolódó szállítások járnak légszennyező anyag kibocsátással, amely a telepítési terület nagyságát figyelembe véve diffúz forrásként jelentkezik. Az építési tevékenység levegőkörnyezetre kifejtett közvetlen hatása a telepítési területet és annak közvetlen környezetét érinti, a járműmotorok működése és a felületi kiporzás időszakos levegőterhelést okozhat a telephellyel szomszédos ingatlanokon, valamint a szállításhoz igénybe vett utak melletti területeken.

A beruházással érintett terület melletti területhasználatokat nem, vagy csak rövid ideig, nappali időszakban zavarja.

A telepítés idején a hatásviselők az érintett területeken elhelyezkedő építmények, illetve a területen dolgozók, továbbá a környezetben élő állatok.

A légköri terhelést egyrészt a tehergépjárművek, munkagépek, dízel áramfejlesztők kipufogógáz kibocsátása okozza. A kibocsátott légszennyező anyagok a kipufogógáz szénhidrogén, nitrogénoxid, szénmonoxid, széndioxid és illékony szerves anyagok összetevői.

A létesítés munkafolyamata során kismértékű porkibocsátásra kell számítani. A légköri kibocsátások másik részét a gépjárművek telepítési területen való mozgásából és a munkagépek tevékenységéből adódó porterhelés okozza. A képződő por a munkaterület közelében kiülekszik normál meteorológiai körülmények között. A por nagyobb távolságra való elhordása csak erős szél és száraz időjárás esetén következhet be, azonban ilyen esetekben a porképződéssel járó munkafolyamatokat szüneteltetni kell.

Az építésből adódó szennyezőanyagok nem koncentrálnak, nem okoznak visszafordíthatatlan környezeti változásokat, a munkagépek megfelelő karbantartásával és üzemeltetésével a szennyező kibocsátás mértéke csökkenthető.

Az üzemelési időszak már nem jár a jelenlegi állapothoz képest jelentősebb levegőterheléssel. A fejlesztési területen megvalósítani kívánt beruházással légszennyező forrás nem üzemel majd.

ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók. A terület mindennapos üzemelésével kapcsolatos közlekedési forgalom növekedés nem várható.

A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztés során földmunka történik, kis mértékű tereprendezés is várható.

A fejlesztés megvalósításakor és a terület üzemelése során a felszín alatti vizeket, illetve a talajokat és a földtani közeget normál körülmények között nem érhetik szennyeződések, azonban havária (pl. munkagépek, szállítójárművek stb. üzemanyagának, hidraulika olajának elcsöpögése) esetén bekövetkezhet a felszín, a földtani közeg szennyeződése, így közvetetten (beszivárgás útján) a felszín alatti vizek esetlegesen szennyeződése.

A parkolók csapadékvizeit továbbra is olajfogó berendezésen kell majd átvezetni.

A tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető. A létesítési munkálatok befejezését követően a terület és az építmények használata során a földtani közeget érintő környezeti hatások nem jelentkeznek. A területhasználat esetleges hatásai (havária) is a fejlesztési területen belül maradnak.

Körültekintő, szabályos üzemeltetéssel nincs hatással a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A javításra, karbantartásra használt területeken is szükséges olajfogó berendezés használata, azonban a hatásterületek kijelölése nem releváns.

A létesítés során új vízkút létesítése, illetve felszíni víz használata nem tervezett, a létesítés a meglévő vízműhálózatra fog csatlakozni.

A fejlesztés során a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény hatálya alá tartozó, vízjogi engedélyezést igénylő vízi munka elvégzésére, vízi létesítmény kiépítésére nem kerül sor.

Hatásterület kijelölése felszín alatti víz és felszíni víz szempontjából sem szükséges.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS

A hulladékgyűjtést a jogszabályi előírásoknak megfelelően, környezetszennyezést kizáró módon kell megoldani. A lehető legnagyobb mértékben a hulladéktípusonként elkülönített (szelektív) hulladékgyűjtést szükséges megvalósítani továbbra is, a minél nagyobb arányú hulladékhasznosítás megalapozása céljából.

A beruházás megvalósításakor építési, csomagolási, kommunális, valamint a munkagépek működtetéséből származó veszélyes hulladékok keletkezésére lehet számítani. Üzemelés során a csomagolási, kommunális, valamint a munkagépek működtetéséből származó veszélyes hulladékok keletkezéséről, elszállításáról gondoskodni kell.

A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS

A tervezett fejlesztés meglévő beépítéssel és funkcióval rendelkező területen valósul meg, kivett beépített területen, így a termőföldre mennyiségére nincs hatással.

A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztéssel érintett területen a fejlesztést korlátozó, annak megvalósítását akadályozó földtani veszélyforrás, megkutatott ásványvagyon nem ismert.

A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS

A zöldterület FTFT-vel összhangban javasolt településtervben történő megszüntetése a Méptv. és végrehajtási rendeletei követelményeinek betartása (csereterület) és a telephely területén belül a zöldfelületet érintő fenntartó szabályozó meghatározásával, táj- és természetvédelmi szempontból egyaránt támogatható. A módosítással a terület a közigazgatási területre számított biológiai aktivitás érték nem csökken, és a terület ökológiai értéke is inkább nő mint csökken, hiszen nem egy megvalósításra nem tervezett zöldterület, hanem egy telken belüli tervezett, és gondozással fenntartott többszintes növényállomány kerül kialakításra.

A tervezett fejlesztés nem zöldmezős beruházásként, hanem kivett beépített területen valósul meg, így a táji környezetre nincs jelentős hatással.

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A meglévő állapot szerint a telephely területén, az építési övezetre meghatározott minimum 25%-os zöldfelületi mértékhez képest, a meglévő zöldfelület területi mértéke 31,20 %. A tervezett fejlesztés megvalósításával a meglévő zöldfelületek kis mértékben csökkennek (272,5 m²), de a tervezett zöldfelületi mérték továbbra is 30% felett marad. A jelen III. ütemet követő, távlati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében és az Egkr. előírásainak a figyelembevételével a területen kialakítandó minimum zöldfelületi mértékben 5 %-os csökkenés tervezett, de a területen továbbra is biztosított lesz az előírt minimum 20 %-os zöldfelületi ellátottság.

A fejlesztés során zöldfelület csak minimálisan csökken, a fennmaradó rész parkosítása és rendezése továbbra is biztosított lesz. A táji környezetre negatív hatás nem várható.

93

ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS

A beruházási terület tömbje országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A beruházás építési, bontási munkálatai, és a szállítási folyamatok során elsősorban a levegőbe kerülő légszennyező anyagok, a por, az építési munkagépek és a szállító járművek kipufogó gázai, valamint az általuk kibocsátott zaj lesz hatással a területre és annak szomszédságában lévő telkek zöldfelületeinek élővilágára. Az élővilág szempontú hatásterület a telepítési terület és annak néhány 10 méteres környezetére terjed ki. A területen és a környezetében, ismereteink szerint, védett fajok, illetve azok élőhelye nem található.

Természetvédelmi szempontból a beruházásnak a telephely kialakításának telekhatárain kívüli káros hatása nem valószínűsíthető, hatásterületnek magát fejlesztési területet tekinthetjük. A telephely környéki területekre a tervezett bővítés nem lesz hatással.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS

A fejlesztés során meglévő csarnoképület bővítése történik új épületrészekkel. A beruházás nem okoz lényegi változást az épített környezetben, a település- és tájszerkezetben, valamint a tájképben. Az új szállítmányozási épületrész magassága igazodik a meglévő épülethez, a napelemtartó váz pedig alacsonyabb lesz, így a távlatban telepíteni tervezett napelemek sem nyúlnak majd túl a jelenlegi épületmagasságon.

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében sem országosan védett művi érték (műemlék), sem helyi védelem alatt álló épített, művi érték nem található.

8.4.2. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGRE (MŰEMLÉKVÉDELEM, RÉGÉSZET) GYAKOROLT HATÁS

Az épületbővítés műemlékvédelmi érdekeket, illetve helyi védelmi értéket nem érint és nem sért.

A LÁTVÁNYRA GYAKOROLT HATÁS (TÁJBA ILLESZTÉS, TÁJKÉPVÉDELEM, LÁTHATÓSÁG)

A tervezett építési tevékenység meglévő épület bővítése, így a tájba illesztés, a tájképvédelem közvetlenül nem releváns.

A fejlesztéssel érintett terület környezetében turisztikai célpont, kilátóhely nem található, továbbá az épületbővítéssel érintett csarnoképület a környező lakott területektől látótávolságon kívül helyezkedik el.

A telephely területén a meglévő zöldfelületeken javasolt a minél nagyobb arányú két-, illetve háromszintes növényállomány kialakítása és fenntartása, mellyel a terület zöldfelületeinek látványa pozitív hatással lesz a tájképre.

ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett tevékenység védett örökségi értéket, természeti értéket nem károsít, nem veszélyeztet, a természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi követelményeknek megfelel, ezáltal természetvédelmi, és tájvédelmi érdekeket nem sért.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a fejlesztés a környezeti elemekre kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

8.4.3. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS

A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

A fejlesztés összhangban van a térségi és települési fejlesztési dokumentumokban foglalt elvekkel, fejlesztési irányokkal, célokkal, programelemekkel.

A fejlesztés a **népesség területi elhelyezkedésére**, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben **nincs hatással**.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre új munkahelyteremtés szempontjából a beruházás kis mértékű hatással van, az építés és az üzemelés fázisaiban egyaránt.

A lakosság életminőségére, egészségi állapotára, szociális helyzetére a fejlesztés nincs mértékadó hatással.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik. A tervezett fejlesztésnek nincs kedvezőtlen hatása a társadalom biztonságérzetére, veszélyeztetettségére.

A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

A beruházás a volumenéből adódóan hozzájárul az érintett gazdasági szereplő növekedéséhez, ami további adóbevételeket jelenhet az önkormányzatnak, és az így keletkezett bevételeket a település helyi fejlesztési célokra használhatja fel.

A beruházás gazdasági jelentőségének szempontjából munkahelyteremtő a hatása.

A beruházás hatása regionális és országos szinten nem mérhető.

A fejlesztésnek az **idegenforgalomra** nincs hatása.

A **település eltartó képességére, versenyképességére** pozitív hatást gyakorolhat az adóformájában megjelenő többlet bevétel.

Külső **műszaki infrastruktúra** változtatás nem történik, így a fejlesztés hatása nem kimutatható.

Az **ingatlanérték alakulására** a fejlesztésnek nincs hatása.

Az építési beruházás meglévő telephely fejlesztését jelenti, mely a fenntartható fejlesztéshez úgy járul hozzá, hogy nem zöldmező beruházás, nem újabb területek kerülnek elépítésre, ezzel hozzájárulva a település környezeti, társadalmi és gazdasági céljaihoz. A fejlesztés vonatkozásában a természeti-környezeti konfliktusok többsége előre kizárható, illetve jelentősen mérsékelhető.

8.4.4. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI

A beruházás területe védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadzvízek (különösen, mint a vízmadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési területen nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék sem.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti előírások nem sérülnek.

A tervezett fejlesztés megvalósításával a területen kialakítandó minimum zöldfelületi mértékben 5 %-os csökkenés tervezett, de a területen továbbra is biztosított lesz a minimum 20 %-os zöldfelületi ellátottság. A fejlesztést követően a megmaradó zöldfelület parkosítása és rendezése továbbra is biztosított. A táji környezetre negatív hatás nem várható.

8.5. KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

95

A tervezett fejlesztés/bővítés kialakítása meglévő beépítésre szánt területen, építési övezetben, beépített építési telken történik. A fejlesztés az FTFT figyelembevételével nem okoz változást a jelenlegi területfelhasználásban, a beruházás megvalósítása érdekében két lépcsős szabályozási javaslat kerül kidolgozásra, melyek során első ütemben a telket érintő szabályozási vonal és tervezett közlekedési célú terület, illetve zöldterület kerül törlésre, majd második ütemben a teljes telek építési övezetbe sorolása mellett, új építési övezet meghatározásával az Egkr. szerinti beépítési paraméterek kerülnek rögzítésre, jelentős zöldfelület fenntartásra és többszintű növénytelepítésre meghatározott területtel.

A tervezett fejlesztéssel zajterhelés és levegőszennyezés növekedés nem várható, ezért kijelenthető, hogy a területen tervezett fejlesztés következtében a környezetre káros anyagok kibocsátása nem növekszik.

A tervezett épületbővítés a jelenleg is beépítéssel rendelkező terület településképi megjelenését nem javítja és nem is rontja.

A tervezett fejlesztés természeti és épített örökségi értéket nem károsít, a beruházás természetvédelmi, környezetvédelmi, tájképvédelmi és termőföldvédelmi érdekeket nem sért. A fejlesztés környezetre gyakorolt negatív hatása nem számottevő.

9. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI JAVASLAT

9.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, TERVEZETT SZABÁLYOZÁS, ÖVEZETVÁLTOZÁS

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett telek vonatkozásában a KÉSZ módosítása javasolt, az ÉgKr. és a Főváros Településterve figyelembevételével.

Amennyiben a Méptv. 88. § (6) bekezdése nem alkalmazható, a KÉSZ módosítást a rendelkezésre álló nagyon rövid idő okán – az építési engedélyezési eljárásban 2026. júniusában felfüggesztésre meghatározott 6 hónapon belül – tartalmilag 2 részre javasolt bontani:

- 1. ütem: **eseti KÉSZ módosítással** az építésügyi hatósági eljárás szempontjából rendezett telek fogalomnak nem megfelelő szabályozási vonal és a kiszolgáló út közlekedési övezet, illetve a kapcsolódó tájékoztató szabályzási elem törlésére és az „NKE” egyedi szabályozó jelölése (rövid településrendezési eljárással);
- 2. ütem: **a készítenő új településtervezési részeként** a teljes építési telek fővárosi településterveznek megfelelő GÁ-1-XXIII-1/1 építési övezetbe sorolása, az EgKr.-nek megfelelő beépítési paraméterekkel, a Zk-p övezet kerületen belül történő területi pótlásával.

Fentiekre figyelemmel a következő 3 fejezet az egyes ütemekre vonatkozó javaslatokat tartalmazza.

9.1.1. AZ MÉPTV. 66. § (8) BEKEZDÉS ALKALMAZÁSA

A folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás mielőbbi eredményes lezárása érdekében, a Méptv. 88. § (6) bekezdése alapján „(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.”

A Beruházó az Önkormányzattal - a Méptv. 88. § (6) bekezdésének felhatalmazása alapján - településrendezési szerződést kíván kötni arról, hogy a szabályozási vonalat az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani.

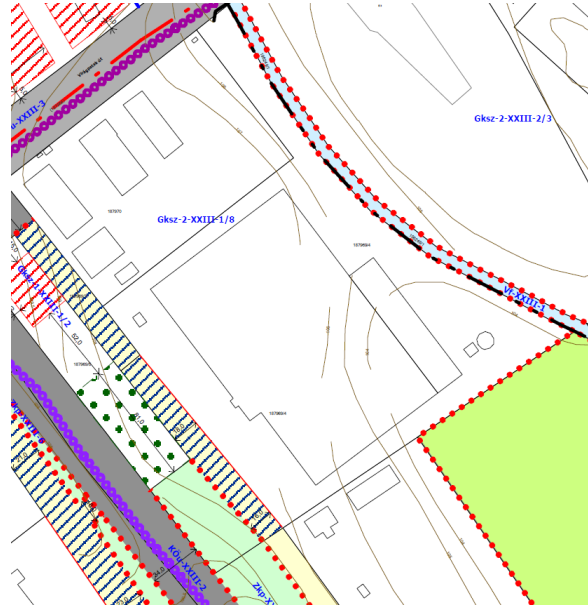
Ebben az esetben a szabályozási vonal nem minősülhet kötelező telekhatárnak. A Méptv. és végrehajtási rendelete a Tr. alapján településrendezési szerződés kizárólag telepítési tanulmányterv alapján köthető.

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Ócsai út 187969/4 helyrajzi számú ingatlanon a telket érintő szabályozási vonal megszüntetésének a szakmai alátámasztását és hatáselemzését a következő fejezet mutatja be, a szabályozási vonalról szóló Méptv. 88. § (6) bekezdés szerinti településrendezési szerződést aláírását támogató Képviselő-testületi döntés megalapozásaként.

A Méptv. 88. § (6) bekezdés alkalmazásáról egyeztetés folyik a BFKH Állami Főépítésszel, amennyiben a 88. § (6) bekezdésben szereplő felhatalmazás a tanulmánytervben szereplő módon nem alkalmazható annyiban a 2.1. pont szerinti KÉSZ eseti módosítás valósul meg.

A 187969/4 hrsz-ú építési telek a hatályos SZT szerint:

- nagy részben Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezetben van,
- kis részben szabályozási vonallal meghatározott KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület övezetbe sorolt,
- a tervezett út telek területén „egyéb kiegészítő szabályozási elemként”, **nem kötelező (tájékoztató jellegű) szabályozóval** a „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe, ami nyilvánvalóan nem az Ócsai út szélesítési területe, hanem önálló kiszolgáló út terület.
- egy kis területen Zkp-XXIII-6 övezet, övezethatárral jelölve.



A KÉSZ Szabályozási Terv (SZT) melléklet részlete

ad. a) Az EgKr.-ben meghatározott beépítési szabályok az EgKr. alapján a 187969/4 hrsz-ú telek teljes területére vonatkoznak, nem a telek egy részére érvényes építési övezet területére.

ad. b) A Méptv. 88. § (6) bekezdése alapján „(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.”

97

A Beruházó az Önkormányzattal - a Méptv. 88. § (6) bekezdésének felhatalmazása alapján - egyeztetve telepítési tanulmánytervet készített és ez alapján településrendezési szerződést köt arra, hogy amennyiben a szabályozási vonalat az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani, a településrendezési szerződés és a telepítési tanulmányterv alapján a szabályozási vonal nem minősül kötelező telekhatárnak. (A hatályos fővárosi településtervezés már nem tartalmazza a tervezett fővárosi jelentőségű közlekedési területet, így az SZT ezen tájékoztató jellegű szabályozója nem alkalmazható.)

ad. c) A „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe nem alkalmazható” szabályozó az SZT-ben tájékoztató jellegű, nem kötelező szabályozási elem, a hatályos új FTFT alapján nem kell alkalmazni.

ad. d) A Zkp-XXIII-6 övezet területét lehatároló övezethatár mentén telekalakítás nem kötelező, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdésében foglalt szabály alapján.

„23/E. § (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A fentiek alapján a 187969/4 hrsz-ú kialakult építési telek a jelzett településrendezési szerződés figyelembevételével – a közigazgatási hatósági eljárás során - rendezettnak tekinthető, az SZT értelmezésében a telket kötelező telekalakítás nem érinti.

Megj.: a településrendezési szerződésben rögzítésre kell, hogy kerüljön, hogy

- a) amennyiben a Méptv. 88. § (6) bekezdése a leírt formában nem alkalmazható, és a hatóság a településrendezési szerződést nem fogadja el a szabályzási vonal alkalmazásának az értelmezésében, annyiban
- b) a telket érintő szabályozási vonal, tervezett kiszolgáló út övezet és a „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe nem kötelező (tájékoztató jellegű) szabályozó törlésére vonatkozó a KÉSZ 9.1.2. pont szerinti eseti módosítása történik, rövid eljárásban.
- c) Az Egkr.-rel összhangban lévő 9.1.3. pont szerinti KÉSZ módosítása a készülő új kerületi településtervbe történik beillesztésre. Ezen településrendezési feladattal összefüggésben a Zkp-XXIII-6 övezet területi pótlása, amennyiben az szükséges a kerület közigazgatási területén belül történik.

HATÁROZATI JAVASLAT, AZ A) PONTHOZ KAPCSOLÓDÓ DÖNTÉSEK KIEMELÉSÉVEL

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének határozata a Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Budapest XXIII. kerület, Ócsai út 187969/4 helyrajzi számú telket érintő építési szabályok módosításának kezdeményezéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a

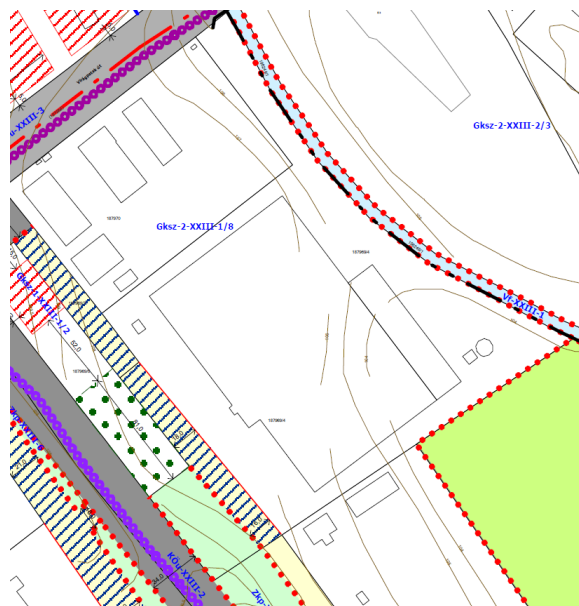
- I. A Vajda Real Estate Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja,
- II. a cél megvalósítójának jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelembe foglaltaknak megfelelően elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) eseti és településtervben történő módosítását. A Tr. 78.§ (12) bekezdése alapján a KÉSZ eseti módosítása a Tr. alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető és a megfelelést a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban kell igazolni.”
- III. a határozat mellékletét képező feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest XXIII. kerület, Ócsai út 187969/4 helyrajzi számú telket érintő kerületi építés szabályok módosításával összefüggő településterv megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek a kidolgozását,
- IV. felkéri a polgármestert, hogy írja alá a Méptv. 92. § és 88. § (6) bekezdés felhatalmazása szerinti településrendezési szerződést,
- V. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a tervek kidolgozását illetően, valamint a KÉSZ módosításának vonatkozásában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelt szerinti véleményezési eljárást folytassa le, a KÉSZ eseti módosítását rövid eljárásban kezdeményezze.
- VI. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

9.1.2. A KÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A 187969/4 hrsz-ú építési telek a hatályos SZT szerint:

- a) nagy részben **Gksz-2-XXIII-1/8** jelű építési övezetben van,
- b) kis részben **szabályozási vonallal meghatározott KÖt-XXIII-2** jelű kiszolgáló út terület övezetbe sorolt,
- c) a tervezett út telek területén „egyéb kiegészítő szabályozási elemként”, **nem kötelező (tájékoztató jellegű) szabályozóval** a „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe, ami nyilvánvalóan ne az Ócsai út szélesítési területe, hanem önálló kiszolgáló út terület.
- d) egy kis területen **Zkp-XXIII-6** övezet, övezethatárral jelölve.



A KÉSZ Szabályozási Terv (SZT) melléklet részlete

ad. a) Az EgKr.-ben meghatározott beépítési szabályok az EgKr. alapján a 187969/4 hrsz-ú telek teljes területére vonatkoznak, nem a telek egy részére érvényes építési övezet területére.

ad. b) és c) A „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe nem alkalmazható” szabályozó az SZT-ben tájékoztató jellegű, nem kötelező szabályozási elem, a hatályos új FTFT már nem tartalmazza a fővárosi érdekű úthálózati elemet. A tervezett kiszolgáló utat az Önkormányzat nem kívánja megvalósítani.

Az Ócsai úttal párhuzamosan tervezett kiszolgáló út nem fővárosi jelentőségű, a Virágpaták út és az M51 autópálya közötti szakaszon 3 építési telket érint, mindhárom telek közekedési kapcsolata biztosított, a tervezett közút kialakítása nem indokolt.

ad. d) A Zkp-XXIII-6 övezet területét lehatároló övezethatár mentén telekalakítás nem kötelező, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdésében foglalt szabály alapján. Az övezet módosítása a készülő új településtervben javasolt, a szükséges zöldterület közigazgatási területen belüli pótlásával. Az övezetnek megfelelő használat ezen a területen távlatban nem kerül megvalósításra, erre vonatkozóan a KÉSZ kiegészítése szükséges, jelezve, hogy a telek ezen területét sem kívánj az önkormányzat kisajátítani és zöldterületként hasznosítani.

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

A telek szabályozása a KÉSZ SZT **11. szelvényén** található.

A szabályozási terv módosítási javaslata, a telket érintő

- szabályozási vonal törlése,
- KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület övezet törlése,
- a „fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)” területe tájékoztató jellegű szabályzó törlése,
- a Zkp-XXIII-6 övezet telket érintő területére új, a „Áthelyezésre tervezett zöldterület” elnevezésű „Egyéb szabályzási elem bevezetése. Az új szabályzási elem bevezetése érdekében az SZT-JM jelű Jelmagyarázat szabályzási tervi szelvény is módosul.
- az „NKE” szabályzó feltüntetése.

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítása és kiegészítése nem szükséges a megújuló energiatermelő létesítményekre vonatkozó előírások tekintetében, ugyanis a hatályos előírások a belső hálózat ellátása érdekében telepített 50 kVA vagy nagyobb névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepítését a szabályozási tervben az „NKE” jelű szabályozóval érintett telken biztosítják.

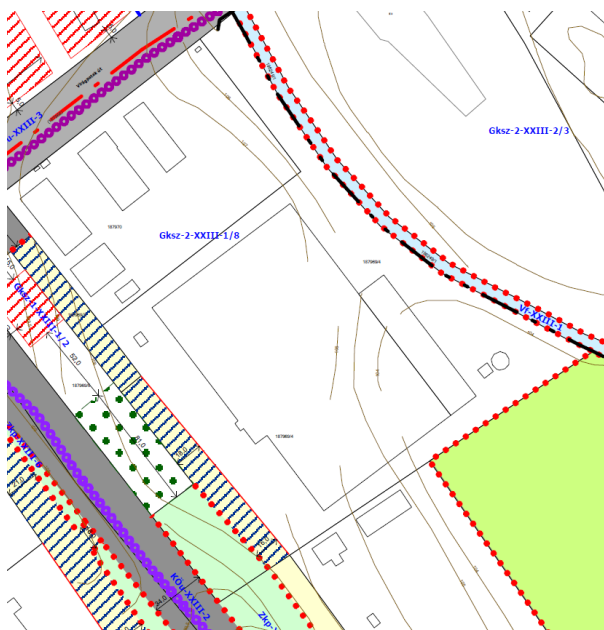
A KÉSZ megújuló energiatermelő létesítményekre vonatkozó előírásai:

„40. Megújuló energiatermelő létesítmények

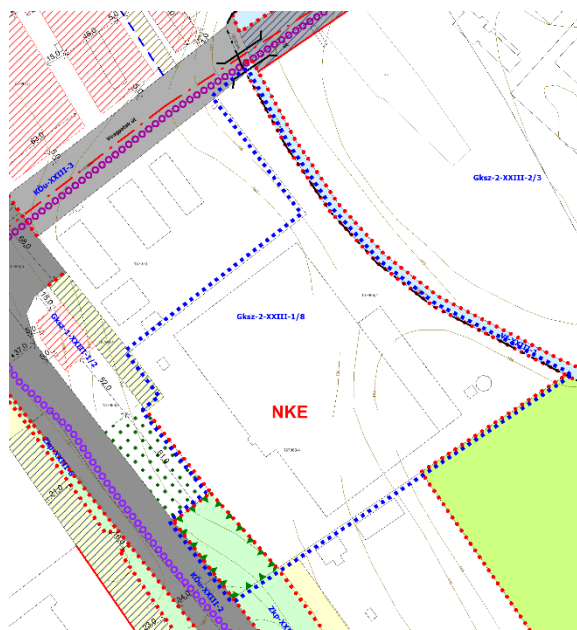
61. § Energiatermelő berendezések közül:

- a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
- aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max 200-kal eltérően telepíthető,
- ab) lapostetős épületnél a tetősíktól max 450-kal eltérően telepíthető
- b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
- ba) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 méteren túl nem haladhatja meg,
- bb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
- bc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető műemléki környezetben, tájképvédelmi területen
- c) háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó
- ca) külső hálózatra is kitáplálható kiserőmű, különleges energiatermelő övezetben,
- cb) kizárólag belső hálózatot ellátó napelemes kiserőmű, a szabályozási tervben az „NKE” jelű szabályozóval érintett telken telepíthető.”

A SZT 11. és SZT-JM szelvények módosítási javaslata:



hatályos SZT 11. szelvény részlete



SZT 11. szelvény tervezett módosítása

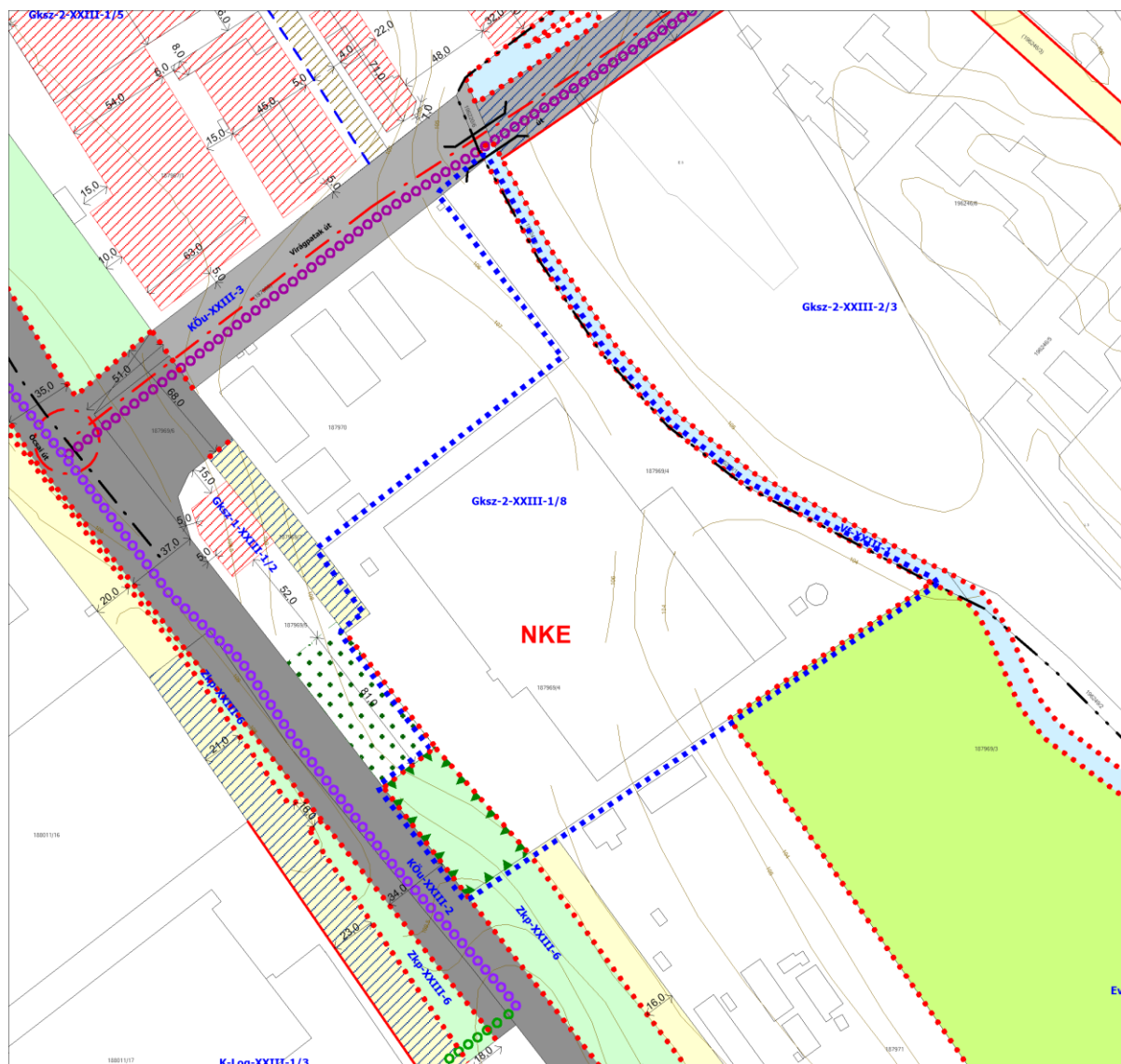
101

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK KIEGÉSZÍTÉSE



ÁTHELYEZÉSRE TERVEZETT ZÖLDTERÜLET

SZT-JM jelű SZT Jelmagyarázat javasolt kiegészítése



A SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-11. szelvény módosító javaslata

A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A Zkp-XXIII-6 jelű övezet területén bevezetésre kerül az „áthelyezésre tervezett zöldterület” szabályozó. A tervezett zöldterületet a településterv készítése során javasolt a telek területéről törölni és a közigazgatási területen belül egy arra alkalmas helyre áthelyezni. Annak érdekében, hogy ne merüljön fel a zöldterülettel kapcsolatosan a Méptv. szerinti kártalanítási kötelezettség érvényesítése, a KÉSZ 43/A. § kiegészítése javasolt **egy új (5) bekezdéssel**. Itt javasolt rendelkezni arról is, hogy a tervezett zöldterület vonatkozásában az övezethatárhoz kapcsolódó telekalakítást nem kötelező megvalósítani a vonatkozó magasabb szintű jogszabály előírásaival összhangban.

A KÉSZ módosító javaslatot az alább idézett KÉSZ szöveg tartalmazza [szövegkiemeléssel az új elemeket](#).

„28/F. Út menti kondicionáló zöldterületek (Zkp-XXIII-6 jelű) övezet részletes előírásai
43/A. § (1) A Zkp-XXIII-6 jelű övezet a kerület jelentős kondicionáló zöldfelületei, amelybe az Ócsai út menti zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények:

a) a pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó, pihenést, kikapcsolódást szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, stb)

b) gépjármű közlekedést biztosító utak, parkolófelületek.

(3) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

(4) Az övezetben a meglévő vendéglátó funkciójú épületen kívül új létesítése nem megengedett.”

„(5) Az övezet területén a rendezett építési telek részét képező „áthelyezésre tervezett zöldterület” szabályozóval érintett területen a tervezett zöldterület a településtervben áthelyezésre kerül, az övezethatár nem kötelező telekhatár, az 5. § előírásait nem kell alkalmazni.”

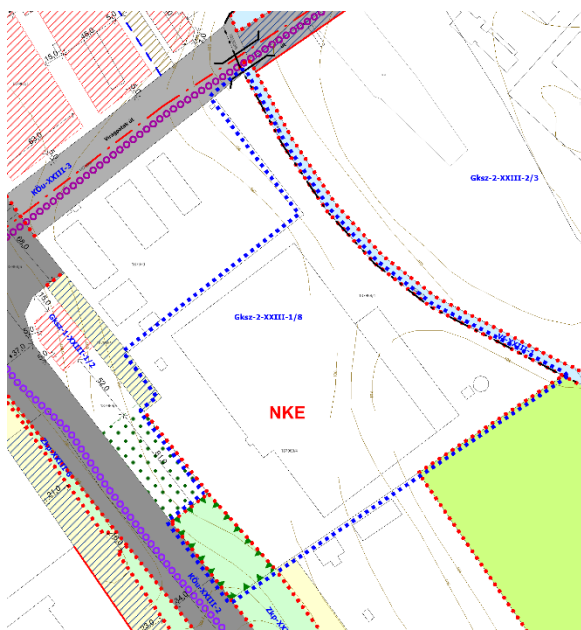
9.1.3. A KÉSZÜLŐ TELEPÜLÉSTERVRE VONATKOZÓ JAVASLAT

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

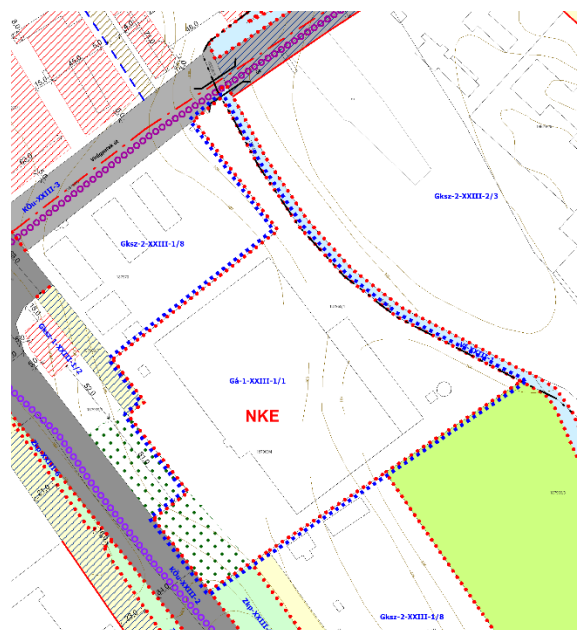
A telek szabályozása a KÉSZ SZT 11. szelvényén található.

A szabályozási terv módosítási javaslata, az előző fejezetben szereplő módosítási javaslatra épül, tartalmi elemei:

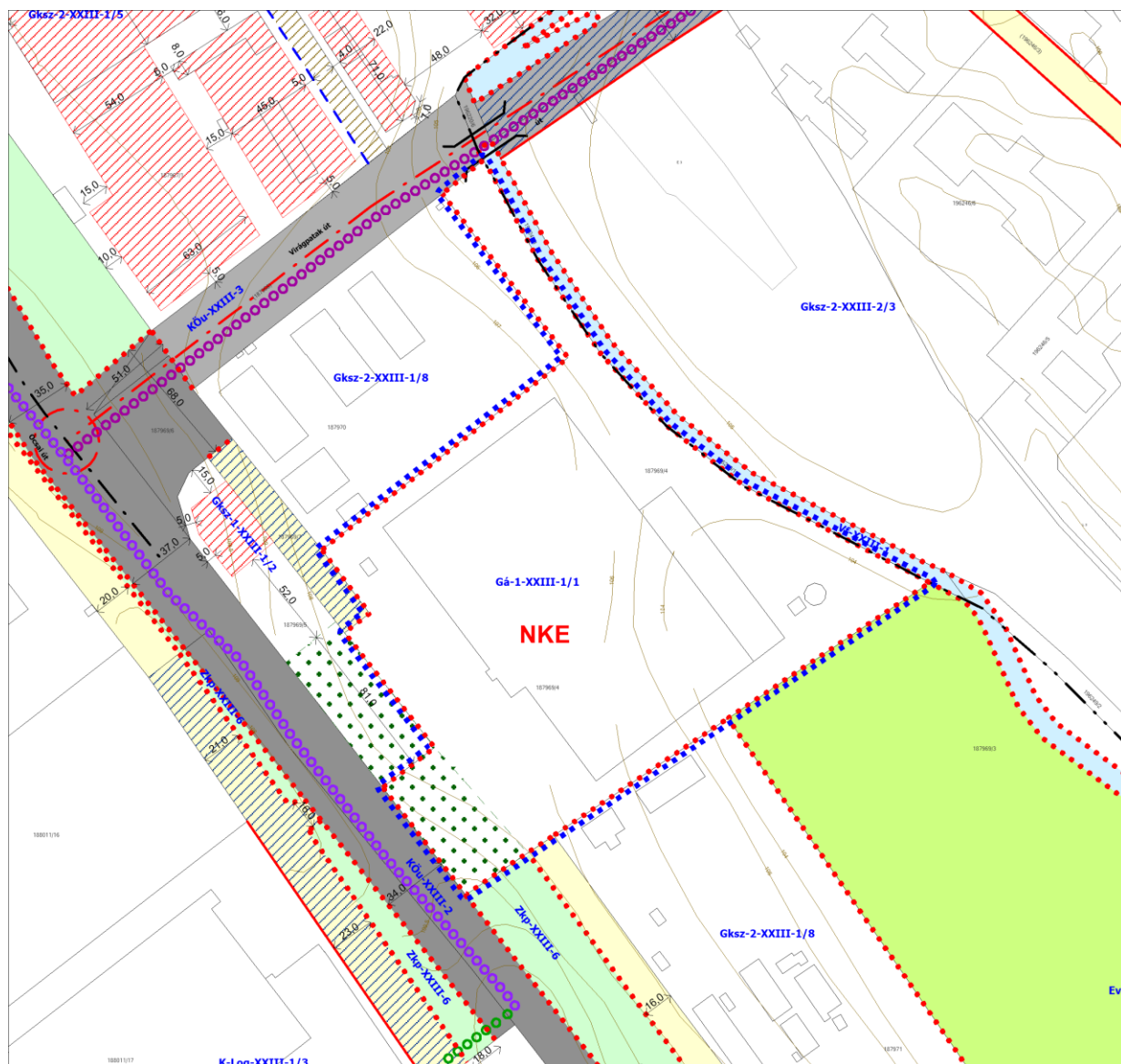
- a Zkp-XXIII-6 övezet törlése, és a Zkp övezet területi pótlása a Méptv. követelményeinek teljesítése érdekében,
- a teljes telek területére az FTFT-nek megfelelő általános gazdasági övezet meghatározása az Egkr. – ben meghatározott beépítési paraméterekkel összhangban, a hatályos KÉSZ előírások módosításával. Az áthelyezésre kerülő zöldterület területén, „meglévő/megmaradó zöldfelület” szabályzó meghatározása javasolt.



SZT 11. szelvény – előző fejezet szerint - tervezett módosítása



SZT 11. szelvény tervezett módosítása



A SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-11. szelvény módosító javaslata

A javasolt övezeti változások területi mérlege:

A telek mérete: 44 754 000 m²

Övezet változás	terület (m ²)
KÖt-XXIII-2 > Gá-1-XXIII-1/1	2 502,15
Zkp-XXIII-6 > Gá-1-XXIII-1/1	2 513,38
Gksz-2-XXIII-1/8 > Gá-1-XXIII-1/1	39 738,32
létrejelövő Gá-1-XXIII-1/1	44 753,85

AZ EGKR. BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ JAVASLATOK

Az Egkr. a tervezett beruházás helyszínét a 187969/4 hrsz. -ú telek teljes területére határozza meg, az Egkr. 4/S.§ (1) bekezdése alapján a telek teljes területének 50%-a építhető be minimum 20%-os zöldfelületi mérték mellett.

A BERUHÁZÁS TELJES TERÜLETÉRE					
Egkr. beépítési szabály		hatályos Gksz-2-XXIII-1/8 építési övezet beépítési paraméterei		javasolt új építési övezet beépítési paraméterei	
terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértéke (bsa)	50 %	legnagyobb beépítettség terepszint felett	45 %	legnagyobb beépítettség terepszint felett	50 %
zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	20 %	legkisebb zöldfelület	25 %	legkisebb zöldfelület	20 %
a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek a szintterületi mutató értékebe és a terület beépítettségébe nem számítanak bele			tervezett szintterület	2,22 ha = 22.194,8 m ² 1,5	

A telek területére érvényes KÉSZ előírásokat, a Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezet beépítési paramétereit javasolt összhangba hozni az EgKr.-ben meghatározott beépítési paraméterekkel.

A TELEKRE HATÁLYOS ÉS TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS PARAMÉTEREK

106

6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása				
			alatt					felett	általános		parkolásra fordítható				
			(m²)	(m²)	(m²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)	(m)	(m)
hatályos építési övezet															
16.	Gksz-2-XXIII-1/8	SZ	3.000	3.000	-	30	60	50	45	1,5	1,5	-	25	3,5	13,5
javasolt építési övezet és paraméterei															
	Gá-1-XXIII-1/1	SZ	3.000	3.000	-	30	60	50	50	1,5	1,5		20	3,5	13,5

(...)

A telekre javasolt építési övezet és paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.

A Gá-1-XXIII-1/1 jelű építési övezet előírásait a KÉSZ Gksz-2-XXIII-1/8 jelű építési övezet előírásai határozzák meg a TÉKA – val való összhang biztosításával, az alábbi rendelkezések kiegészítésével:

- a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek a szintterületi mutató értékebe és a terület beépítettségébe nem számítanak bele;
- a szabályozási területen a „meglévő/megmaradó zöldfelület” területén épület nem helyezhető el, a területen kerítés, közmű és közlekedési létesítmények elhelyezhetők.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG ÖSSZEFÜGGÉSEI, KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRÉNEK BEMUTATÁSA ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

A településrendezési szerződés településrendezési sajátos jogintézménnyel kapcsolatos követelményeket a Méptv. 88. § (6) bekezdése és a 92. § - a határozza meg.

A korábbi fejezetekben említett módon, a Kt. döntésére figyelemmel

- a) a folyamatban lévő építési engedélyezési eljárással összefüggésben a Méptv. 88. § (6) bekezdése alapján, a településrendezési szerződésben rögzítésre kerül, hogy az Önkormányzat a telket érintő szabályozási vonalat nem kívánja megvalósítani, a szabályozási vonal megvalósítására vonatkozó telekalakítás erre figyelemmel nem kötelező, a telek a szabályozási vonal tekintetében rendezettnak tekinthető;
- b) a Méptv. 92. § (4) bekezdés alapján
 - ba) amennyiben az a) esetben az eljáró hatóság a Méptv. felhatalmazás szerinti Kt. döntést és TRSZ-t nem fogadja el, a KÉSZ eseti módosításának finanszírozására, a szabályozási vonal és tervezett kiszolgáló út övezet törlésére, az NKE szabályozó feltüntetésére;
 - bb) a készülő új településtervben a telek ÉgKr.-rel összhangban lévő szabályozásának a finanszírozására, továbbá mivel a Z-Kp övezet megszüntetése új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, a 92. § (4) bekezdés b) pont szerint az „új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adására;
 - bc) és azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Méptv. vonatkozó előírásai:

„88. § (6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.”

...

„92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között **településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.** Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

javasolt, hogy a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség a 2. fejezetben meghatározott KÉSZ módosítási javaslattal és javasolt településtervi tartalomhoz kapcsolódóan,

- a telket érintő Zkp övezet terület tervezett megszüntetésével járó Méptv. és egyéb vonatkozó jogszabályok szerinti **kötelezettségek** (pl. megfelelő zöldterület kijelölés, biológiai aktivitás érték pótlás) **teljesítésével**, és
- a kerület zöld- és kékinfrastruktúra hálózatának fejlesztésével

legyen összefüggésben, mivel a fejlesztéssel érintett telket közvetlenül érinti, így igazolt, hogy a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn.

A fejlesztő a fent meghatározott célok teljesítésének a költségeihez, az előzetes egyeztetések alapján járul hozzá, a településrendezési szerződés tervezetében ez a tétel hozzájárulásként kerül megnevezésre.

A vállalt kötelezettség a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem lehet aránytalanul nagymértékű, az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és a szükséges zöld- és kékinfrastruktúra-fejlesztés megvalósulását szolgálja.

Budapest, 2026. szeptember 08.

IV. MELLÉKLETEK

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Kerületi Építési
Szabályzatának (KÉSZ) módosításához kapcsolódóan**

a

**Budapest XXIII. kerület Soroksár Vajda Papír Kft. telep fejlesztésével összefüggésben
készülő**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdésének felhatalmazása alapján.

A) A Telepítési Tanulmányterv minimális tartalma:

A tanulmánytervet a tervezett fejlesztés részletes bemutatásához, megértéséhez és a javasolt településrendezési eszköz módosítás tartalmi elemeinek egyértelmű meghatározásához, megértéséhez szükséges tartalommal és részletezettséggel szükséges kidolgozni, az alábbi javasolt tartalomjegyzék figyelembevételével:

1. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének bemutatása és településrendezési szempontú vizsgálata
 - 1.1. Az ingatlanok és környezetének, hatásterületének a bemutatása
 - 1.2. A fejlesztési terület általános településrendezési vizsgálata (településszerkezet, telekvizsgálat, táj és zöldfelület, örökségvédelmi elemek, közlekedés, közműellátás)
 - 1.3. A településfejlesztési- településképvédelmi dokumentumok és a településrendezési eszközök fejlesztési területre érvényes megállapításai, előírásai
 - 1.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
2. A javasolt fejlesztés (beépítés)
 - 2.1. Tervezett fejlesztés, beépítési javaslat
 - 2.2. A javasolt fejlesztés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztés igénye
 - 2.3. A javasolt fejlesztés, változás várható környezeti hatásai
 - 2.4. Környezetre gyakorolt hatások összefoglalója
3. Településrendezés, településképvédelem
 - 3.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció
 - 3.2. Településképvédelmi javaslat
4. A településrendezési cél és a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség összefüggései, közfejlesztések körének bemutatása és előzetes költségbecslése

B) Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:

A telepítési tanulmányterv a Tr. 7. mellékletében meghatározott tartalom figyelembevételével, a fenti tartalomjegyzék szerint készüljön. Mivel a tervezett fejlesztésre részletes műszaki tervek állnak rendelkezésre, a tanulmányterv a tervezett építési tevékenység mellett a kérelmezett településrendezési eszköz módosítás tartalmi elemeit határozza meg és indokolja, illetve alapozza meg részletesen.

Budapest, 2026. augusztus 27.



2. 187969/4 HRSZ.-Ú TELEK TULAJDONI LAP MÁSOLATA



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260505/24409
2026.05.05

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.05. 11:48:11
 **ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

Budapest XXIII ker.
Belterület, 187969/4 helyrajzi szám

Oldal 1/4

Budapest XXIII ker., Belterület, 187969/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 132/1/2011/11.01.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / üzem	0	4 4754	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 150949/1/2007/07.05.09	⊗ Törölő határozat 265905/3/2007/07.10.02
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: megosztás részarány kiadás, 284316/1/1999/99.11.05 Név: ÓCSA-SOROKSÁR IPARI ÉS VAGYONKEZELŐ SZÖVETKEZET Jogosult címe: BUDAPEST XXIII.KER., Soroksár, Tanyaközpont		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 265905/3/2007/07.10.02	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: VAJDA REAL ESTATE INGATLANHASZNOSÍTÓ, KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 2330 DUNAHARASZTI, Némédı út 51		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 150949/1/2007/07.05.09	
-		
A T-79808 tsszámú térrajz alapján a 187969/1 helyrajzi számú ingatlan megosztva 187969/3-7 helyrajzi számú ingatlanokra		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 150949/1/2007/1999.07.12	⊗ Törölő határozat 48709/1/2011/11.02.07
Vezetékjog		
Név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK RT. Jogosult címe: 1062 BUDAPEST VI. KER., Andrásy út 73-75.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36448/1/2008/07.10.05	⊗ Törölő határozat 36448/2/2008/08.01.24
Keretbiztosítéki jelzálogjog		
13 520 000 CHF, azaz tizenhárommillió-ötszázhuszezer svájci frank és járuléakai erejéig A követelés jogcíme: jelzálogszerződés Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38		

Folytatás a következő oldalon

110



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260505/24409
2026.05.05

Budapest XXIII. ker.
Belterület, 187969/4 helyrajzi szám

Oldal 2/4

Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36448/1/2008/07.10.05	⊗ Törölő határozat 36448/2/2008/08.01.24
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/3 Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36448/1/2008/07.10.05	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Vételi jog	
	2012. október 2.-ig Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36448/2/2008/07.10.05	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Keretbiztosítéki jelzálogjog	
	13 520 000 CHF, azaz tizenhárommillió-ötszázhuszezer svájci frank mindenkori forint értékének megfelelő összeg és járulékaik erejéig A követelés jogcíme: jelzálogszerződés Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36448/2/2008/07.10.05	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/6 Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36447/1/2008/07.10.20	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Keretbiztosítéki jelzálogjog	
	4 056 000 CHF, azaz négyezerötvenhatezer svájci frank mindenkori forint értékének megfelelő összeg és járulékaik erejéig A követelés jogcíme: jelzálogszerződés Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36447/1/2008/07.10.20	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/8 Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36447/1/2008/07.10.20	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	-	
	Lemondás a III/6. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER, Váci utca 38	

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260505/24409
2026.05.05

Oldal 3/4

Budapest XXIII. ker.
Belterület, 187969/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 180528/2/2008/08.05.23	
	Közérdekű használati jog	
	20m2 nagyságú területre vonatkozóan Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.	
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48709/1/2011/11.02.07	
	Vezetékjog	
	A 150949/1/2007/1999.07.12 iktatószámú beadvány rangsorában jogosult adatainak változása Utalás: III/2 Név: MÁV ZRT. Jogosult címe: 1087 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 54-60.	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50200/1/2012/11.08.15	
	Vezetékjog	
	293 m2 területre Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.	
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 165077/1/2012/10.10.20	
	Vezetékjog	
	896 m2 területre 7103/307/2010 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74	
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38387/1/2013/13.01.16	⊗ Törölő határozat 164135/1/2017/17.10.16
	Vételi jog	
	2017.11.04-ig Utalás: II/2 Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER., Váci utca 38	
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 79827/1/2013/13.04.15	⊗ Törölő határozat 148304/1/2017/17.09.08
	Jelzálogjog	
	35 774 778 FT, azaz harmincötmillió-hétszázhetvennégyezer-hétszázhetvennyolc forint és járulékaik erejéig építményadó+telekadó Név: BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET POLGÁRMESTERI HIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY Jogosult címe: 1239 BUDAPEST XXIII.KER., Grassalkovich út 170.	
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 153881/2/2017/17.09.22	⊗ Törölő határozat 135569/1/2021/21.07.12
	Jelzálogjog	
	30 000 000 000 FT, azaz harmincmilliárd forint és járulékaik erejéig Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16.	

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260505/24409
2026.05.05

Oldal 4/4

Budapest XXIII. ker.
Belterület, 187969/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 153881/2/2017/17.09.22	⊗ Törölő határozat 135569/1/2021/21.07.12
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	a jelzálogjog biztosítására Utalás: III/17 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16.	
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 123515/1/2021/21.06.15	⊗ Törölő határozat 123515/2/2021/21.07.21
	Elutasítás	
	jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló kérelem vonatkozásában Utalás: III/17-18 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16.	
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 128876/3/2021/21.06.28	
	Egyetemleges jelzálogjog	
	8 916 000 000 FT, azaz nyolcmilliárd-kilencszáztizenhatmillió forint erejéig egyetemlegesen terheli még: Budapest XXIII. Ker. belterület, 187969/7 helyrajzi számú ingatlant képviselőként: Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. Név: MFB VÁLLALATI BERUHÁZÁSI ÉS TRANZAKCIÓS MAGÁNTŐKEALAP Jogosult címe: 1027 BUDAPEST II.KER., Kapás utca 6.12.	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE