



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Ráckevei (Soroksári)-Duna mentén Építési Szabályzat készítésére

Készítette: **Polinszky Tibor, dr.**
mb. főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20¹⁵. évi 293 sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2015. 10. 29.

Az előterjesztés egyeztetve az 1. sz. melléklet szerint:

Süle László ügyvezető igazgatóval
Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.
Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel

Előterjesztést megtárgyalásra javasolja:

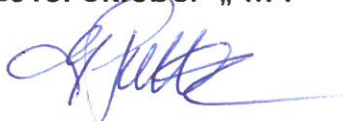
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

A leadás időpontja:

2015. október „29.”



Testületi ülés időpontja:

2014. október 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Ráckevei-(Soroksári)-Duna menti területek sport-és szabadidős fejlesztésének folytatása érdekében a Képviselő-testület a **430, és 431/2015. (IX.24.) Kt. határozataiban [2. sz. melléklet]** arról döntött, hogy

- a területen játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztéseket támogat,
- és ennek érvényesítésére a vonatkozó szabályozási terveket (CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08) felülvizsgálja, amennyiben szükséges, módosítja, továbbá az ehhez szükséges pénzeszközöket a 2016. évi költségvetésben biztosítja.

A 2004-ben és 2005-ben elfogadott szabályozási tervek felülvizsgálatát jogszabály is előírja. A 314/2012.(XI. 08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 16. § (1) szerint: az önkormányzat a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

A szabályozási terveket a 431/2015. (IX.24.) Kt. számú határozatnak eleget téve két szakértői csoport felülvizsgálta.

Az Urbanitás Kft. a hatályos szabályozási tervek készítőjeként megvizsgálta, hogy a tervek a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozat céljainak megvalósítására milyen településrendezési lehetőségeket biztosítanak, illetve mintegy 10 év múltával milyen módosításokat igényelnek a magasabb rendű jogszabályváltozások megfeleltetéséhez. **[3. sz. melléklet]**

A BFVT Kft., mint Budapest Főváros közelmúltban elfogadott településfejlesztési és rendezési dokumentumainak szerzői joggal rendelkező tervezője, a szabályozási terveket a fővárosi jogszabályoknak való megfeleltetéssel vonta vizsgálat alá. **[4.sz. melléklet]**

A szakértői csoportok véleményükben új szabályozási terv készítésére tettek javaslatot. Megállapítást nyert, hogy **a CSVÉSZ lehetővé teszi a fejlesztési dokumentumokban rögzített célok és projektek megvalósítását, azonban nem biztosítja a 430/2015.(IX.24.) Kt. számú határozatban rögzített kizárólagosság elvét.** A területfelhasználás funkcionális körének szűkítése rekreációs és szabadidős céllal az önkormányzat fejlesztési céljai szerint differenciált módon, a beépítés intenzitásának csökkentésével a tervezett felhasználáshoz illeszkedően javasolható. Összesített ajánlásuk szerint a játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések megvalósítására

- a terület beépíthetőségi lehetőségét felülvizsgálni szükséges a fejlesztéseket kiszolgáló intézmények elhelyezhetősége függvényében. Ennek során javasolt több, differenciáltabb építési övezet alkalmazása a tervezett felhasználáshoz illeszkedően,
- A Papírgyár területén az utóbbi 10 év során történt jelentős változások a munkahelyi építési övezetek és ezek paramétereinek felülvizsgálatát teszik szükségessé, amely a beépítés intenzitásának csökkentését eredményezheti;
- a partvonal rendezése szükséges (állami és önk. tulajdon különválasztása),
- Kis-Duna Öböl és Kis-Duna Liget védelme továbbra is kiemelt jelentőségű,
- sportcélú szabadidő tevékenységhez kapcsolódó parkolási lehetőségek biztosítása indokolt,
- a fővárosi tervekkel való összhang megteremtése szükséges,
- A 430/2015.(IX.24.) Kt. számú határozatban rögzített fejlesztési célok alapvetően közérdeket szolgálnak. Ezek megvalósítása magántulajdonosoktól nem várható el annak ellenére, hogy ma már ezen funkciók nagy része üzleti

alapon is működtethető. A meglévő tulajdonosi szerkezet egységesítése javasolt **[6. sz. melléklet]**. (A jelentős önkormányzati tulajdon mellett többek közt a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok is vannak.) A településrendezési feladatok megvalósítását segítő sajátos jogintézmények vizsgálata szükséges.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szakértői vizsgálatok alapján új szabályozás készítése szükséges, amely **az eddig ismert szabályozási tervek helyett a területegységre önálló építési szabályzat formájában készül** Gubacsi híd – Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág – Budapest közigazgatási határa – Hollandi út – Dunadűlő út és meghosszabbított vonala a Vágóhíd utcáig – Vágóhíd utca – Popieluszko utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út területi lehatárolással **(5. sz. melléklet)**. A terv költsége a Ráckevei- (Soroksári)-Duna menti területekre vetítve 16 MFt.

Az önálló szabályzat készítésének oka, hogy a helyi településrendezési eszközök (CSVÉSZ és szabályozási tervek) készítését meghatározó felsőbb szintű jogszabályváltozások alapján (a Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseire vonatkozó határidő lejártá után) 2016. január 1-től új eljárásrend lép életbe. **Eszerint 2016. január 1-től a helyi építési szabályzat és szabályozási tervek nem módosíthatóak**, azok változtatás nélkül 2018. december 31-ig tarthatóak érvényben. Mivel a felsőbb jogszabályok egyes előírásai alapjaiban változtak meg, módosítás helyett **csak új településrendezési eszköz készíthető, a hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével** [ld. bővebben függelékben]. **Eltérő tartalmi jellegük okán a régi és az új kerületi építési szabályzatok nem dolgozhatóak egységes szerkezetbe.**

Az új szabályozás kialakítása Csepel már elfogadott fejlesztési dokumentumainak (428/2015. (IX.24.) Kt számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió és a 429/2015. (IX.24.) Kt. számú határozattal elfogadott Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégia) figyelembevételével állapíthatók meg.

Kérem a Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2015. október 29. „.....”


Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

- 1: Egyeztető lap
2. 430 és 431/2015. (IX.24.) Kt. határozatok
3. és 4. : Külön dokumentumban: Szakértői vélemények
5. területi lehatárolás térkép
- 6/a: érintett ingatlanok tulajdonmegoszlása;
- 6/b: tulajdonosi szerkezet térképes ábrázolása;
7. BFKH tájékoztatás településrendezési eszközök készítésének jogszabályi környezetéről

1. sz. határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Gubacsi híd – Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág – Budapest közigazgatási határa – Hollandi út – Dunadűlő út és meghosszabbított vonala – Vágóhid utca – Popieluszko utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út által határolt területre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet előírásai szerint, kerületi építési szabályzatot készíttet az alábbi szempontrendszer figyelembe vételével:

- 1) A területi hatályon belül kizárólag **játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések** valósíthatók meg;
- 2) A nagyobb rendezvények, a jelentős látogatóforgalom kiszolgálása érdekében **szükség mutatkozik a parkok területén is bizonyos mértékű építési lehetőség biztosítására**. Az érintett közparkok területén az OTÉK max. 3%-os beépítettséget enged;
- 3) A Ráckevei (Soroksári)–Duna egyik hosszú távú fejlesztési célja a **természeti környezet értékeinek megőrzése**. A CSVÉSZ-CSSZT hatályos szabályozásában a „Helyi Természetvédelmi Terület” nevesítését a megváltozott jogszabályi környezettel szükséges összhangba hozni;
- 4) Az **építménymagasság helyett a beépítési magasság** fogalmán belül megkülönböztetett épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság közül a területi hatályon belül az épületmagasság fogalmának használata javasolt;
- 5) Új **területfelhasználási egységek és övezetek, építési övezetek elnevezése, jelölése, kialakítása**;
- 6) Az új metodika szerint meghatározott beépítési sűrűség értékek alapján megengedett szintterületi mutató-értékek megállapítása; ami a Papírgyár és környezete, valamint a Csepeli strand és környezetének területén kisebb korrekciót tesz szükségessé;
- 7) A **Papírgyár területén** a termelő funkció visszaszorulásával lehetőség nyílik a **komplex funkciókínálat** megjelenésére, a terület településszerkezeti helyzetének értékelése;
- 8) A **K-Rek jelű építési övezetekben** a TSZT-vel összhangban meg kell határozni az elhelyezhető funkciók körét. **A lakófunkció kizárásra került**;
- 9) A **Kis-Duna-liget területe** a TSZT-ben az erdészet üzemtervezett erdőkről szóló nyilvántartásával összhangban közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt. Az üzemtervezett erdő és ennek megfelelően a TSZT erdő területe is fedésben van a Duna-ág vízfelületével.
- 10) A parti sétány területén gyalogos és kerékpárút nyomvonalának kijelölése;
- 11) A Vakvezető Kutyakiképző Iskola területe a közparkkal közös telken helyezkedik el. A rendezetlen és a fejlesztési szándékokat gátló helyzet feloldása érdekében javasolt **telekalakítást** végezni, esetleg a TSZT területfelhasználási egységeinek módosítását kezdeményezni;
- 12) A már meglévő és a fejlesztésekhez kapcsolódó funkciók és rendezvények parkolás-igényét is biztosítani szükséges.

Határidő:

2017. július 31.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

2. sz. határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2015.(X.29.) Kt. számú határozat végrehajtásához a 2016. évi költségvetésében **16.000 eFt**-ot biztosít a településfejlesztés, településrendezés, környezetvédelem, szakmai tevékenységet segítő szolgáltatások között az RSD menti terület szabályozására.

Határidő: 2016. január 31.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Halmos Istvánné ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve:

Süle László
Ügyvezető igazgató
Csepeli Városfejlesztési és
Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2015. 10. 29.



Süle László sk.

2. Az előterjesztés egyeztetve:

Halmos Istvánné
Ágazatvezető
Városgazdálkodási Ágazat

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2015. 10. 29.



Halmos Istvánné sk.



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2015. szeptember 24-én** (csütörtök) **17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 80. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 13. pontja: (239. sz. előterjesztés) I Kiegészítő lap
Javaslat a Ráckevei (Soroksári)-Duna menti terület jövőbeni hasznosítási lehetőségeire
Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

430/2015. (IX.24.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 6/2002. (III.26.) Kt. rendelet mellékleteként elfogadott CSSZT-XXI-05 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel, Ráckevei- (Soroksári)-Duna menti területre vonatkozó Szabályozási Terv területi hatályán belül kizárólag játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések legyenek megvalósíthatóak.

Határidő: 2015. szeptember 24.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester
végrehajtás előkészítéséért: dr. Painszky Tibor mb. főépítész

17 igen
1 nem
1 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester





BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2015. szeptember 24-én** (csütörtök) **17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 13. pontja: (239. sz. előterjesztés)+ Kiegészítő lap

Javaslat a Ráckevei (Soroksári)-Duna menti terület jövőbeni hasznosítási lehetőségeire

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

431/2015. (IX.24.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 430/2015. (IX.24.) Kt. számú határozat érvényesítése érdekében a 6/2002.(III.26.) Kt. rendelet mellékleteként elfogadott CSSZT-XXI-05 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel, Ráckevei- (Soroksári)-Duna menti területre vonatkozó, valamint a CSSZT-XXI-08 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel Papírgyár és környékére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terveket felülvizsgálja, amennyiben szükséges, módosítja, továbbá az ehhez szükséges pénzeszközöket a 2016. évi költségvetésben biztosítja.

Határidő: 2015. október 31.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

végrehajtás előkészítéséért: dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

Halmos Istvánné városgazdálkodási igazgató

17 igen

1 nem

1 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.

Borbély Lénárd
polgármester



dr. Szeles Gábor
jegyző



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
430 és 431/2015. (IX. 24.) Kt. határozatában foglaltak
megvalósításával összefüggésben

Készült Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata megbízásából

Településrendezési szakértő:

A handwritten signature in purple ink that reads "Berényi Mária".

.....
Berényi Mária

okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező és
településrendezési szakértő

Szakértői szám: SZTR 01-0654

2015. október

1. A megbízás és a szakvélemény célja, keretei

A szakvélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzatának megbízásából készül. Célja az Önkormányzat 430 és 431/2015.(IX.24.) Kt. határozatában foglalt településfejlesztési célok megvalósításához szükséges feladatok megfogalmazása. A szakvélemény az adatszolgáltatásra és az előzmények ismeretére alapozódik, elmélyültebb vizsgálatok készítése nem fér bele az 5 mérnöknapos idő- és pénzügyi keretbe, de ez úgyszintén településrendezési tervek felülvizsgálatának feladatai körébe tartozik.

A szakvélemény megbízási szerződésében megfogalmazott szakértői feladatok:

A CSVÉSZ szöveges és az RSD parti sávját érintő CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervi mellékleteinek áttekintése abból a célból, hogy a határozatban foglaltak és a tervek jóváhagyása óta eltelt kb. egy évtized alatt elfogadott és hatályos településfejlesztési dokumentációk mennyiben feleltethetők meg a tervekben rögzített szabályozási kereteknek.

Szakértői vélemény tartalmazza annak vizsgálatát, hogy a 430 és 431/2015.(IX.24.) Kt. határozatban foglaltak szerint a hatályos szabályozási tervek

1. építési övezeti paraméterei lehetővé teszik-e a fejlesztések megvalósítását,
2. övezeti részben alkalmasak-e intenzív beépítésre, illetve szükséges-e intenzív beépítés,
3. övezeteiben, paramétereiben a TSZT és FRSZ alkalmazása milyen változásokat eredményez,
4. az 1-3. pont vizsgálata során felvetett településrendezési feladatokat biztosítására javasolható-e és milyen kiterjedésben a tervezés időszakára változtatási vagy építési tilalom elrendelése,

figyelembe véve a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet és a vonatkozó településrendezési jogszabályi környezet változásait.

A **CSSZT-XXI-05 jelű Ráckevei(Soroksári)-Duna menti terület** (Hollandi út - Dunadűlő út – Széchenyi István út vonala – RSD – közigazgatási határ közötti terület) **Kerületi Szabályozási tervet 17/2003.(VI.24.) rendeletével** hagyta jóvá Csepel Önkormányzata és 2003. július 1-től hatályos. A terv államigazgatási egyeztetési anyaga annyiban módosult az önkormányzati egyeztetés és jóváhagyás során, hogy a javaslat szerinti két, IZ-D2-SZ és IZ-D3-SZ jelű nagy zöldfelületű intézményi építési övezet helyett a magasabb beépítést lehetővé tevő építési övezeti paraméterrel és mindkét korábbi építési övezetnél kisebb - 3000 m², ill. 5000 m² helyett 2000 m² - méretű telek alakítását lehetővé tevő építési övezet lett kijelölve a teljes RSD menti IZ építési keretövezetben IZ-D-SZ jellel, kivéve a Csepeli Strand területét, amely külön építési övezeti besorolást kapott.

A CSSZT-XXI-05 jelű Szabályozási terv nem változott a jóváhagyás óta, a CSVSZ-nek a területre vonatkozó 8/A. §-nak előírásai azonban módosultak:

- A 19/2004.(IV.20.) rendelet szerinti módosítás
 - megszüntette a lakásépítés tilalmát, amely korábban csak telkenként egy szolgálati lakás, ill. idősek otthona létesítését tette lehetővé az IZ-D-SZ építési övezetben, a BVKSZ 41.§ (4) bek. szerinti lehetőség alapján;
 - az RSD természetvédelmi célú védelmét szolgálta, elsősorban az itt lévő Kis-Duna Liget és Kis-Duna öböl védelme céljából.
- A 25/2007.(VI.19.) rendelet szerinti módosítás az RSD menti IZ építési övezetekben – lakossági tiltakozás miatt - ismét megtiltotta a lakóépület létesítését a terv eredeti koncepciója szerint.

A **CSSZT-XXI-08 jelű Papírgyár és környéke** (Ráckevei (Soroksári) – Duna – Széchenyi út vonala – Dunadűlő út – Vágóhid u. – Ságvári Endre u. – Zsák Hugó u. – Ady Endre u. által határolt terület) **Kerületi Szabályozási tervét a 33/2005.(XI.22.) rendeletével** hagyta jóvá Csepel Önkormányzata. A

CSSZT-XXI-08 jelű Szabályozási terv és a CSVSZ erre vonatkozó 8/J. §-a nem módosult a jóváhagyás óta.

2. Budapest Főváros XXI. kerület Csepel hatályos településfejlesztési dokumentációiban megfogalmazott irányelvek, fejlesztési célok és javaslatok

Csepel Önkormányzata a közelmúltban hagyta jóvá a kerületfejlesztését hosszú és középtávon meghatározó dokumentumait:

2.1. Csepel – a lehetőségek szigete, Településfejlesztési Konceptió 2014-2030 (továbbiakban: TFK, a 428/2015.(IX.24.) Kt. határozattal elfogadva – MEGAKOM Kft.)

A TFK a kerület hosszú távú jövőképét az alábbiak szerint fogalmazza meg:

„A Csepel-sziget meghatározó településeként Csepel, meglévő ipari tradícióira és a munkaerő piaci potenciáljára alapozott, dinamikusan bővülő gazdaságával versenyképes munkafeltételekkel, folyamatosan megújuló, élhető, a rekreációnak is teret biztosító városi környezetet, vonzó életkörülményeket biztosít a kerület lakói számára.”

A 3.2.2. A fejlesztési célok és prioritások értelmezése az egyes településrészekre c. fejezetben

- a Papírgyár termelés-szerkezetének a lakóterületet kevésbé terhelő átalakulását, a területén új gazdasági funkciók megjelenését irányozza elő;
- az RSD menti területeket a lakosság életminőségének javítását fókuszba helyező célokkal – a sport-rekreációs szolgáltatások révén a „szabadidős gazdaságot”, a vendéglátást és bizonyos szűkebb értelemben akár a túrizmust is kiszolgáló infrastruktúrák fejlesztésének célterületeként említi. A környezeti, természeti értékekre tekintettel lévő, „szelid” fejlesztést irányoz elő elsősorban a csepeli lakosok életminőségének javítása érdekében.

2.2. Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020 (továbbiakban: ITS – 429/2015.(IX.24.) Kt. határozattal elfogadva – Pest-Buda Konzorcium)

A 2.3.1. Az IVS városrészi és akcióterületi céljaink teljesülésével kapcsolatos megállapítások c. fejezet megállapítja, hogy a korábbi ITS-ben előirányzott a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti szabadidőközpont és a hozzá tartozó kiszolgáló infrastruktúra kiépítése 2015-ig nem történt meg.

Az IVS Stratégia céljai között az alábbiak érintik az RSD menti területeket:

Részcélok	Beavatkozások
2.2. Környező településekkel és kerületekkel történő szorosabb együttműködés a versenyhelyzet javítása érdekében	RSD menti területek közötti közlekedési kapcsolatok infrastrukturális és szolgáltatás oldali (sport, kereskedelmi, intézményi célú) fejlesztése
4.2. Sportolás és aktív szabadidős időtöltés korosztálytól független elérhetőségének biztosítása	Lakossági sportolási lehetősége fejlesztése Egyesületi sport/utánpótlás nevelés támogatása Nemzetközi sportrendezvényekre való felkészülés támogatása, rendezés feltételeinek megteremtése

A 3.4. Városrészi célok c. fejezetben több városrész vonatkozásában esik szó az RSD menti területek fejlesztési szándékáról:

Csepel Kertváros:

- Közép távú városrészi cél az RSD menti sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése

Csepel Királyerdő:

- Közép távú városrészi cél az RSD menti sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése, szolgáltatások fejlesztése

Csepel Királymajor:

- Közép távú városrészi cél az RSD menti sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése, szolgáltatások fejlesztése

Csepel Szabótelep:

- Térségi infrastruktúra és közlekedési rendszer fejlesztése (különszintű kapcsolatok fejlesztése)
- Közép távú városrészi cél az RSD menti sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése, turisztikai szolgáltatások fejlesztése
- Felszabaduló barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése

A 4. A megvalósítást szolgáló beavatkozások c. fejezet az **akcióterületek** között nevesíti a **Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti területeket** a kerület teljes hosszában.

Az akcióterületi fejlesztés célja	A területen történő fejlesztések a zöldterületek turisztikai, szabadidős és sportolási célú hasznosítását, fejlesztését szolgálják, magukban foglalják a vízparti területek revitalizációját, valamint erősítik a városrész térségi kapcsolatit és kerületen belüli szerepét.
Tervezett beavatkozások rövid összefoglalása, szinergiák, hatások kiemelése (Észak Csepel nélkül)	<p>2. Daru-domb projekt A Gubacsi-hídtól a Kis-Duna öbölíig tartó szakaszon a vízparti területek revitalizációs, renaturalizációs, rekreációs fejlesztése. Az RSD turisztikai célú kihasználása feltételeinek megteremtése</p> <p>3. Az RSD, mint térségi kapocs, valamint sport és rekreációs területek közösségi elérhetőségének fejlesztése Kerületek közötti rekreációs projekt: A Duna-ág fölött vezetett nagynyomású vízvezeték tartószerkezetének átalakításával a zavaró látványelemből tájba illő szerkezet kialakítása, amely egyben gyalogos hídként is funkcionálna. A Molnár-szigettel való kapcsolatteremtés és a hajóforgalom jogi-intézményi feltételeinek megteremtése hozzájárul a kerület térségi kapcsolatainak erősítéséhez. A sportok szélesebb körben való elterjesztése érdekében rekreációs projektek megvalósítása.</p> <p>4. Az RSD parti sáv projekt A projekt célja, hogy a Duna-ág sávjaiban és a szigeteken keletkező kommunális vízhasználatból származó szennyező anyagok kivezetésre kerüljenek, és ez által javuljon a Duna vízminősége. (Folyamatban.)</p> <p>5. Közvilágítás és járőfelületek fejlesztése az RSD mellett A projekt célja az RSD elnevezésű projekt keretében kialakított közvilágítás kiépítésének folytatása mintegy 2,2 km-es szakaszon.</p> <p>6. Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése Kerületi projektcsomag részeként az RSD menti kerékpáros infrastruktúra fejlesztése.</p>

A hálózatos projektek között a vizsgált területet a következő projektelemek érinti:

Csepel sportterületeinek fejlesztése c. hálózatos projektek között nevesíti az ITS a

- Csepeli Strand felújítás és fejlesztése,
- az Ifjúsági tábor fejlesztése, funkcióbővítése

projekteket.

A Zöldfelületi program c. hálózatos projekt is vonatkozatható az RSD menti területekre, mivel itt található Csepel legnagyobb kiterjedésű működő közparkjai.

Megemlíthető még fentiek mellett a Gubacsi-híd rekonstrukciója, amely a kerületközi kapcsolatok javításán túl az RSD menti területek elérhetőségét is javítja.

A 8.3. *Településközi koordináció mechanizmusai, együttműködési javaslatok* c. fejezetben rögzíti a dokumentáció, hogy „Kiemelten fontos az RSD menti területek fejlesztése, turisztikai, rekreációs potenciáljának növelésére vonatkozó projekteket támogató együttműködés.”, amely Budapest Főváros Önkormányzata mellett Soroksár, Pesterzsébet, valamint az RSD ment agglomerációs települések önkormányzatait érinti.

Szintén megemlítendő a Főpolgármesteri Hivatal által 2014-ben készített Tematikus Fejlesztési Programok (TFP) közül a **Duna menti területek fejlesztése FTP**, amely az RSD menti területeket is érinti.

Az ITS 1. Függeléke a fentiekben részletezett projektelemeket foglalja össze – ötletgyűjteményként nevesítve.

3. A CSVÉSZ és a CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervi mellékletek hatályos szabályozási előírásainak összefoglalása

3.1. A CSVÉSZ és a CSSZT-XXI-05 jelű Ráckevei(Soroksári)-Duna menti terület (Hollandi út - Dunadűlő út – Széchenyi István út vonala – RSD – közigazgatási határ közötti terület) **Kerületi Szabályozási terv szabályozási keretei** -17/2003.(VI.24.) rendelet, módosítva a 19/2004.(IV.20.) Kt és a 25/2007.(VI.19.) Kt. rendeletekkel.

Az IZ-D-SZ jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

39.§ (1) *A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:*

- (a) **IZ-D-SZ** = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.

(3) *A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezeteiben (IZ-D1-től D3-ig) csak olyan fejlesztések, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek*

- nem veszélyeztetik a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
- nem befolyásolják negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
- nem jelentenek többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
- nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
- jelentős forgalmi többletterhelést nem jelent a területre nézve.

...

(7) *Az IZ keretövezetben parkoló csak e rendelet Zöldterületekről szóló paragrafus előírásait figyelembe véve létesíthető.*

(8) *A célzott területfelhasználású intézményterületek közül az IZ-SP, IZ-ST, IZ-KK, IZ-KP építési övezetek zöldfelületeit az OTÉK 25. § alapján a háromszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét figyelembe véve kell kialakítani.*

(9) Az IZ-D-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben a BVKSZ által megengedett épületek valamint önálló lakrészeket is tartalmazó idők otthona helyezhetők el.

(10) Az IZ-ST-SZ jelű építési övezetben az OTÉK 4. számú melléklet szerinti parkolóigény legalább 50 %-a a strand területén belül biztosítandó.

Az IZ-D-SZ létesíthető épületek körét a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) 36.§-a határozza meg:

36. § (1) A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

(2) A vegyes területek a következők:

a) településközponti területek;

városközponti területek

(VK keretövezet),

b) központi vegyes területek, melyek

ba) intézményi területek (I keretövezet),

bb) jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ keretövezet).

(3) A vegyes területeken:

a) közintézmények épületei,

b) igazgatási épületek,

c) irodaépületek,

d) szálláshely-szolgáltató épületek,

e) szolgáltatás épületei,

f) vendéglátás épületei,

g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,

h) sportépítmények,

i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,

j) a keretövezetben maximált értékben meghatározottnál nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,

k) lakóépületek,

l) parkolóházak,

valamint az a)-l) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

(4) A vegyes területeken önálló

a) ipari épületet,

b) raktárépületet

elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

Az IZ keretövezetre a BVKSZ 41.§ külön előírásokat is tartalmaz:

41. § (1) A keretövezet a vegyes területek szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető:

a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve

b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

Alapján és a keretövezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

(3) A keretövezet területén nem helyezhető el:

a) 1500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,

b) nagykereskedelmi létesítmény,

c) üzemanyagtöltő állomás.

(4) Olyan IZ keretövezetbe tartozó területeken, amelyek a BVKSZ 5. számú mellékletének A)

pontjában felsorolt kiemelt közparkok, vagy a dunai szigetek (a Csepel-sziget kivételével) területeire esnek, lakásfunkciót is megengedő építési övezetet nem lehet kijelölni.

(5) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a terepszinten fásított parkolóban vagy
- a terepszint alatt, vagy
- az épületben kell megoldani.

(6) A keretővezet egybefüggő területén - kivéve lakásfunkció elhelyezése esetén - megengedhető a tömbök vagy telkek kialakításánál intézményi építési övezet és a közkert vagy közpark övezetek együttes alkalmazása is, amennyiben az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan a keretővezet általános keretszabályozási határértékei betarthatók.

(9) A keretővezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25%-ot, és a szintterületi mutatóját, az 1 m²/m²-t.

A fentiek közül a CSVÉSZ jelenleg csak lakóépület létesítését zárja ki, a többi intézményi funkció elhelyezhető.

A CSSZT-XXI-05 jelű KSZT területén alkalmazott építési övezetek és a beépítésre nem szánt területek övezetei:

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége				Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt	Legkisebb zöld-felületi arány		magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	ST	SZ	5 000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 ²⁸	28.
68	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	4,5	

Megjegyzések értelmezése:

18. A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva
28. Kivéve a szakrális épületeket
- A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárokkal illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.

A Z-KP-1-SZ jelű közpark övezetben a 2% beépítést tesz lehetővé, melynek lehetőségeit a szabályozási terv az egyes közpark-területrészeknél építhető m² adattal tovább rögzíti.

Az E-TT-1-SZ jelű övezet a Kis-Duna öböl helyi védelem alatt területének övezete, melyre a védelem alá helyezéssel összefüggésben külön önkormányzati rendelet is vonatkozik.

3.2. A CSVÉSZ és a CSSZT-XXI-08 jelű Papírgyár és környéke (Ráckevei (Soroksári) – Duna – Széchenyi út vonala – Dunadűlő út – Vágóhíd u. – Ságvári Endre u. – Zsák Hugó u. – Ady Endre u. által határolt terület) Kerületi Szabályozási terv szabályozási keretei - 33/2005.(XI.22.) rendelet

A CSSZT-XXI-08 jelű KSZT területén alkalmazott építési övezetek és a beépítésre nem szánt területek övezetei:

CsVÉS Z	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Terrülete	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság		Legalább	Legfeljebb	
	§			m ²	m	%	%	%		m	m	m	m	
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	M	1	SZ, Z	5 000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	(20) 27,0	34.
	M	2	SZ, Z	3 000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0	
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 ²⁸	28.

Megjegyzések értelmezése:

18. A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva **A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárookra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.**
34. **Nincs ilyen számú megjegyzés a táblázatban**
- 28 Kivéve a szakrális épületeket

A területen két intézményi övezetet tartalmaz a terv, az I-KE-SZ és az Duna menti IZ-D-SZ jelűt. Az IZ-D-SZ jelű építési övezetre vonatkozó előírások megegyeznek a CSSZT-XXI-05 jelű KSZT-nél ismertekkel, azzal az eltéréssel, hogy *itt nincsen nevesítve* a KSZT területére vonatkozó 8/J.§ előírásaiban, *hogy a területen nem létesíthető lakóépület*. A tervezési gyakorlatban a lakóépület létesítését is lehetővé tevő IZ építési övezetekben nevesíteni szokás a lakóépület létesítésének lehetőségét, ami viszont a CSVSZ 39.§-ban nincsen benne. Igaz, hogy a tilalma sincsen a (3) bekezdésének a 17/2003.(VI.24.) Kt. rendelettel való hatályon kívül helyezése óta. Ez bizonyos mértékű jogbizonytalanságot eredményezhet egy építési engedélyezés során, hiszen a BVKSZ általános előírásai alapján lakóépület is létesíthető lenne, az építési övezeti paraméterek pedig teljesítik a BVKSZ 41.§ (9) bekezdésének előírásaiban foglalt szigorítást a lakóépület létesítését is megengedő építési övezetekre.

Az I-KE-SZ jelű intézményi építési övezet a CSVSZ 38.§ (1) bekezdés (d) pontja alapján:

I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával. A szabályozási előírások *itt sem zárják ki a lakásépítés lehetőségét*, csak a célzott területfelhasználású építési övezetekben - pl. alapintézményi, piac, vásárcsarnok részére szolgáló övezetek -, bár az iparvágány és a tervezett gyűjtőút mellett ezt jelenleg a környezetvédelmi előírások nem tennék lehetővé.

A CSVSZ az intézményi építési övezetekben – a célzott területfelhasználású övezeteket kivéve - nem teszi lehetővé bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény létesítését.

Az M-1-SZ és M-2-SZ jelű munkahelyi építési övezetekre vonatkozóan a CSVSZ nem tartalmaz külön előírásokat, a szabályozási tervlapok azonban differenciáltan szabályoznak, hogy az egyes övezeteken belül milyen környezetvédelmi feltételeknek megfelelő funkciójú épület létesíthető. Alapkonceptiója a szabályozásnak, hogy a lakóterületekkel határos részeken az intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határértékeket teljesítő rendeltetésű épületek számára jelölt ki építési helyet.

A Z-KP-1-SZ-1 közpark övezet szabályozása a CSSZT-XXI-05 jelű KSZT-vel megegyező.

4. A 430 és 431/2015.(IX.24.) Kt. határozatban foglaltak és a tervek jóváhagyása óta eltelt kb. egy évtized alatt elfogadott és hatályos településfejlesztési dokumentációk mennyiben feleltethetők meg a tervekben rögzített szabályozási kereteknek és az építési övezeti paraméterek lehetővé teszik-e a fejlesztések megvalósítását.

430/2015.(IX.24.) Kt. határozat:

Döntés, hogy a 6/2002.(III.26.) rendelet mellékleteként lefogadott CSSZT-XXI-05 jelű, Budapest, XXI. kerület Ráckevei(Soroksári)-Duna menti területre vonatkozó Szabályozási terv területi hatályán belül kizárólag játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések legyenek megvalósíthatók.

431/2015.(IX.24.) Kt. határozat:

Döntés arról, hogy a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozat érvényesítése érdekében a 6/2002.(III.26.) Kt. rendelet mellékleteként elfogadott CSSZT-XXI-05 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel Ráckevei (Soroksári)-Duna menti területre vonatkozó, valamint a CSSZT-XXI-08 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel papírgyár és környékére vonatkozó Kerületi Szabályozási terveket felülvizsgálja, amennyiben szükséges, módosítja, továbbá az ehhez szükséges pénzeszközöket a 2016. évi költségvetésben biztosítja.

A hatályos településfejlesztési dokumentációk – TFK és ITS - az RSD menti területeken a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozattal összhangban szintén zöldfelületi, játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztéseket irányoznak elő.

A 3. pontban részletezettek alapján a CSVÉSZ és a CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervi mellékletek szabályozási keretei lehetővé teszik a fejlesztési dokumentumokban rögzített fejlesztési célok és projektek megvalósítását, azonban nem biztosítják a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozatban rögzített kizárólagosság igényét.

5. A hatályos szabályozási tervekben alkalmazott övezetek, övezeti paraméterek részben alkalmasak-e intenzív beépítésre, illetve szükséges-e intenzív beépítés.

A CSVÉSZ CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervi mellékletei szerinti területeken a 3. pontban ismertetettek szerinti építési övezetek és a beépítésre nem szánt területek övezetei és az ezekhez tartozó, a CSVÉSZ 3. mellékletében rögzített övezeti paraméterek biztosítják jelenleg az építési tevékenység jogi kereteit. Tekintettel arra, hogy többféle keretövezethez tartozó területeket vizsgálunk, az övezeti paraméterek is ezek szerint vizsgálandók.

A jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete (IZ jelű):

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
§				m ²	m	%	%	%	m	m	m	m		
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.

Az RSD menti vízparti területek a CSVSZ 2002. évi jóváhagyásától a 17/2003.(VI.24.) Kt. rendelettel történt módosításáig még három, IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ és IZ-D3-SZ jelű differenciált paraméterű építési

övezetbe voltak sorolva, 1000-3000-5000 m² minimális telekmérettel és 7,5 - 10,5 – 16,0 m megengedett legnagyobb építménymagassággal. A többi paraméter megegyező volt, a környezetben lévő kertvárosias lakóterülettel megegyezően 25 % legnagyobb beépítettséget tettek lehetővé. Azóta csak egy Duna menti IZ építési övezet van a CSVSZ-ben, amely minimálisan 2000 m² telekméretet és 16,0 m legnagyobb építménymagasságot tesz lehetővé, 25 % beépíttség mellett.

Ennek alapján az IZ-D-SZ jelű építési övezet a jellemzően nagy telkek felaprózódását és intenzív beépítését eredményezheti, mivel az övezeti paraméterek átlagosan négyszintes és legfeljebb 16,0 m építménymagasságú - F+4 szintes, esetleg még egy 5. penthaus szint – épület létesítését is lehetővé teszik minden telken. Véleményem szerint sem a korábbi, sem a jelenlegi és a tervezett területhasználat nem indokol ilyen magasságú beépítést a terület egészén, legfeljebb egyes tervezett funkciók esetén. (Pl. a Dunadűlő útnak a Védgát utcára való kikötése után egy termálszálló létesítésénél.) Javaslom a tervezett felülvizsgálat során több, differenciáltabb építési övezet alkalmazása a tervezett felhasználáshoz illeszkedően.

Mivel az építési övezetek építési lehetőségének önkormányzati megváltoztatása az Étv. 30. §-a alapján kártanítási igényt is megalapozhat, ezzel a készítendő KÉSZ tervezése során körültekintően lehet csak élni. Elsősorban a jelenleg még önkormányzati tulajdonú területeken van mód az építési övezeti előírások megváltoztatására, vagy a korábbi építési jogok keletkezésétől számított 7 éven túl.¹ A 430/2015.(IX.24.) Kt. határozatban foglalt „kizárólag játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések” építési szabályozása során arra is figyelemmel kell lenni, hogy létesíthető funkciók köre ne kizárólag olyan közérdekű cél legyen, amely magántulajdonostól nem várható el, mert ez is megalapozhatja a korlátozási kártalanítás igényét. Ugyanakkor manapság a szabadidős, sport- és rekreációs funkciók nagy része már üzleti alapon is működtethető.

Intézményi és munkahelyi építési övezetek:

CsVÉS	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					SZINTTERÜLETI HATÁRÉRTÉK [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zárlat-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
§			m ²	m	%	%	%	m	m	m	m			
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	M	1	SZ, Z	5 000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	(20) 27,0	34.
	M	2	SZ, Z	3 000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0	

A CSSZT-XXI-08 jelű Papírgyár és környéke SZT területén alkalmazott építési övezetek. Az intézményi építési övezet területe a korábban önkormányzati tulajdonú és a KSZT készítése előtt értékesített rész helyett jelölt ki hasonló nagyságú, a Dunadűlő út meghosszabbítását is lehetővé tevő területet. Ez a térképek és légifotók alapján nem valósult meg.

A munkahelyi építési övezetek a Papírgyár környezetét érintették. Mára a Papírgyár fejlesztési szándéka alapvetően megváltozott. A telephelyen a legnagyobb környezeti terheléssel járó papírgyártás megszűnt, az épületek egy részét le is bontották. A Popieluszko (korábban Ságvári

¹ Jelen esetben a 7 év mindkét CSSZT esetében megvan, azonban az Alkotmánybíróság a 144/2010.(VII.14.) AB határozatában az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltoztatása körébe vonta azt is, ha az építési szabályok megváltozása valamely tulajdonosnak „aránytalanul” kárt okoz az ingatlan értékcsökkenése révén, mert nem tudja a korábbiak szerint használni, értékesíteni és ez az alkotmány szerinti tulajdonhoz való jog elvonásának tekinthető.

Endre) utca környékén viszont fennmaradt és várhatóan egy ideig még meg is marad a hullámpapírgyártás, amelyhez az alapanyagot más gyáregységek biztosítják. Szintén fennmaradhat még a hulladékpapír begyűjtés és ennek átmeneti tárolása a gyár más egységeibe való továbbításig. A Papírgyár tehervasúti kapcsolata szintén felülvizsgálható, várhatóan rövid időn belül megszüntethető. Ennek okán a Dunadűlő útnak a Védgát utcára való kikötése nyomvonala is felülvizsgálható válik.

Ezek a jelentős változások az intézményi és munkahelyi építési övezetek és ezek paramétereinek felülvizsgálatát teszik szükségessé, amely a beépítés intenzitásának csökkentését eredményezheti.

Közpark övezet:

CsVÉSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség				Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Sztint felett	Sztint alatt	Legkisebb zöld-felület arány		magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
§			m ²	m	%	%	%	m	m	m	m			
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	-	-	3,0	4,5 ²⁸	28.

Az övezet szabályozási paramétereit a BVKSZ vonatkozó előírásai keretei között lettek meghatározva a megengedhető maximális értéken. Az eltelt idő alatt bebizonyosult, hogy az RSD menti közparkok intenzívebb használatára lenne igény, elsősorban fedett sportlétesítmények elhelyezése tekintetében. Erre a BVKSZ keretei között nem volt lehetőség, a 2013.01.01-től hatályos új településrendezési jogszabályi környezetben azonban mód nyílt ennek felülvizsgálatára is, a beépítési lehetőség növelésére.

A 2013. január 1-i jogszabályváltozások miatt Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata és a Csepeli Szabályozási Tervek **2018. december 31-ig alkalmazhatóak jelen formájukban**, így a felülvizsgálatot rövidesen mindenképpen el kell végezni, de érdemes a tervezést előre hozni, hogy a szabályozás minél előbb megfeleltethető legyen az önkormányzat fejlesztési céljainak.

6. Az övezeti paraméterekben a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT és FRSZ), valamint a településrendezési jogszabályi környezet változása milyen változásokat eredményez?

A tervek felülvizsgálatánál figyelembe veendő

– országos új jogszabályok:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2013.01.01. után hatályos rendelkezései,
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet.

– fővárosi településrendezési eszközök²:

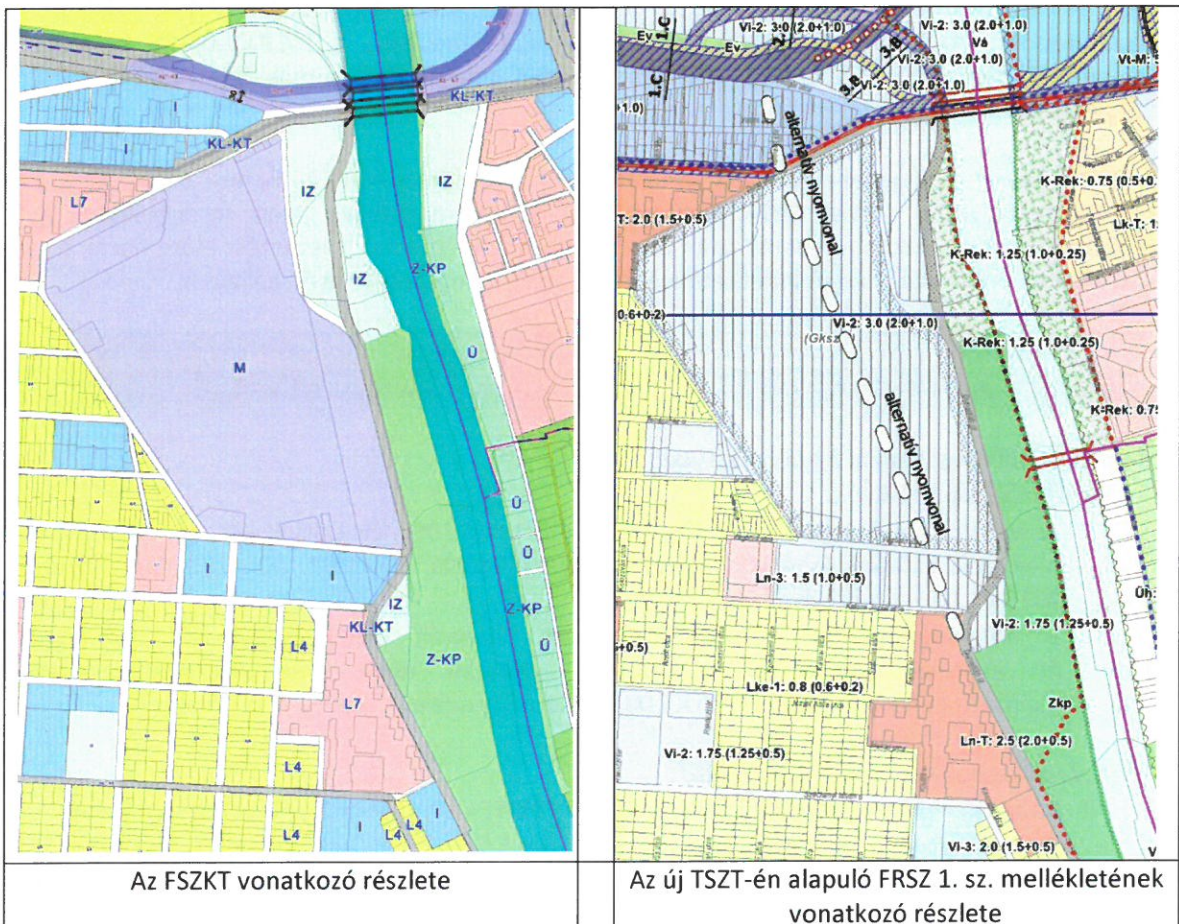
- Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) – 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozat
- Budapest fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) – 5/2015.(II.16.) ök. rendelet.

² Az új fővárosi településrendezési tervek elemzése külön szakvéleményben történik, ezért jelen munka keretében csak az összefüggések alapján említjük ezek tartalmi elemeit.

A Papírgyár környéke:

Az alábbi tervrészlet alapján a Papírgyárat és környezetét a TSZT és az FRSZ 1. sz. melléklete „jelentős változással érintett terület” jelzéssel ábrázolja. A feliratozás alapján ez - az FSZKT-ban még munkahelyi és IZ keretövezetű - rész I jelű intézményterületnek van kijelölve. Azonban zárójeles (Gksz) jelzéssel a papírgyári üzemi területen a TSZT lehetővé teszi, hogy átmeneti – pontosan nem meghatározott – ideig még az OTÉK szerinti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként legyen szabályozva a kerületi építési szabályzatban. A terület beépítési sűrűsége³ az FRSZ alapján 3,0 (2,0+1,0) lehet. Ez körülbelül a jelenlegi beépítési paraméterekkel azonos építési övezeti paraméterek alkalmazását teszi lehetővé, de a fentiekben leírt változóban lévő területhasználat miatt az FRSZ keretei között az új fejlesztési szándékok alapján differenciált – akár vegyesen intézményi és gazdasági – új építési övezetek kijelölésére is lehetőség nyílt.

A Gubacsi hídtól délre az RSD menti parti sávot - a tervezett gyűjtőút nyomvonala és az RSD között - a korábbi, megszűnt IZ keretövezet helyett K-Rek jelű „nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület”-nek jelöli ki a terv, ahol az FRSZ 1,25 (1,0+0,25) beépítési sűrűséget tesz lehetővé. Ez szintén a hatályos IZ-D-SZ építési övezethez hasonló, átlagosan négyszintes beépítést tesz lehetővé. Ugyanakkor a felhasználás funkcionális körét szűkíti rekreációs és szabadidős céllal, amely az önkormányzat fejlesztési céljaival megegyező. Amennyiben ezeket a korábban Dunapack Zrt. tulajdonú területeket a cég még nem értékesítette, a közös érdekek mentén lehetséges a készítendő KÉSZ-ben a szabályozását a tervezett felhasználás szerint differenciáltabban előírni.



³ bs (bsá+bsp) – beépítési sűrűség (általános + parkolási célú)

A TSZT biztosítja a Dunadúló út tervezett nyomvonalára felülvizsgálatának lehetőségét is, amelyre a Papírgyár jövőbeni terveinek felülvizsgálatával és az iparvágány felszámolásával nyílnak lehetőségek.

A Vágóhid utca végénél tervezett intézményi és korábbi IZ keretű területet egyöntetűen intézményterületként irányozták elő a tervek, amely szintén megfeleltethető a jelenlegi szabályozási kereteknek. A **Zkp jelű közpark** területfelhasználási egységekben nem határoz meg a terv beépítési sűrűséget, mivel ez a beépítésre nem szánt területek közé tartozik. Itt az OTÉK 27.§ előírásai alapján a tervezett beépítettség 2%-ról 3 %-ra növelhető 7,5 m beépítési magassággal, amely a jelenleginél nagyobb, de kizárólag a közpark rendeltetésű használatához szükséges építmények és vendéglátó létesítmények elhelyezését teszi lehetővé. Ugyanitt ingatlan-jogilag rendezni kell még az RSD és a közpark területét, mivel ezek nincsenek még teljesítve a hatályos CSSZT-XXI-08 szerint.

A Dunadúló út - Hollandi út - RSD menti területek:

A Dunadúló út mellett a **Vakok és Gyengénlátók OSZ. telephelyének** a hatályos terv szerinti telekalakítási lehetőségének fenntartását, amely nem valósult meg, biztosítja a TSZT. A tervezett funkcióhoz valószínűsíthetően kisebb intenzitású beépítés is megfelelő lenne, mint a korábbi egységes IZ-D-Sz jelű építési övezetben, ezért az új „I” jelű építési övezet paramétereinek felülvizsgálata (csökkentése) javasolt.

A helyi védelem alatt álló **Kis-Duna öböl környezete** Tk jelű, természetközeli területként van előírva, amely az Önkormányzat céljaival egyező.

Az **RSD menti jelenlegi IZ-D-SZ jelű építési övezetek** K-Rek jelű „nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület”-nek irányozza elő a TSZT, amely megfelel az Önkormányzat fejlesztési céljainak. Az FRSZ 1. sz. melléklete itt 1,25 (1,0+0,25) beépítési sűrűséget tesz lehetővé. Ez szintén a hatályos IZ-D-SZ építési övezethez hasonló, átlagosan négyszintes beépítést tesz lehetővé 25 %-os beépítési lehetőség mellett. A felhasználás funkcionális körének szűkítése rekreációs és szabadidős céllal az önkormányzat fejlesztési céljaival megegyező, azonban a beépítés intenzitásának csökkentése javasolható azonban *differenciált módon*, a tervezett felhasználáshoz illeszkedően. Itt jelentős az önkormányzati tulajdon, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló Bp. Fürdői és Hévízei Zrt., valamint a Magyar Állam tulajdonában álló, az MNV Zrt. gyakorolt tulajdonosi jogok biztosíthatják a terület újragondolt szabályozását.

A KÉSZ által várhatóan változó építési szabályok az IBIZA-Építő Zrt. tulajdonában lévő 205803 hrsz-ú területtel lehet, ha a jelenlegi szabályozás mellett itt egy tulajdonosváltás történik.

A komptól északra lévő Zkp jelű közpark jelenleg állami tulajdonú.

A komptól délre lévő, ma még szintén közparkként szabályozott területet a TSZT Ek kjelű közjóléti erdő területfelhasználásba sorolta. Az OTÉK 28.§ alapján a közjóléti erdő övezetben a legfeljebb 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény a közjóléti (egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási) célokat szolgáló szerepét emeli ki és erdészeti létesítménynek nevesíti az erdő védelmét, az erdő látogatását, az erdő bemutatását, az erdő rendeltetését szolgáló erdei épületet és egyéb létesítményt.

- Közjóléti rendeltetések az alábbiak:
- *a) gyógyerdő:* a gyógyintézet területén, valamint annak környezetében levő erdő;
- **b) parkerdő:** a sport, turisztika és üdülés céljára kijelölt erdő;
- **c) tanerdő:** oktatási tevékenység célját szolgáló erdő;
- *d) kísérleti:* az erdészeti kutatás, kísérlet céljára kijelölt erdő;
- *e) vadaspark:* az erdőben a külön jogszabály rendelkezései szerint kialakított és elkerített terület.

7. A RSD környezetével összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását segítő sajátos jogintézmények alkalmazása szükségességének vizsgálata

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 17.§ nevesíti a településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézményeket. Az új országos és kerületi jogszabályokon alapuló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) jóváhagyása 2016. év elején induló tervezési folyamatot feltételezve 2016. év végén vagy 2017. év elején várható az egyeztetési eljárás jogszabályban rögzített időigénye miatt.

Annak érdekében, hogy ez alatt ne történjen a területen olyan új építés, amely az Önkormányzat jóváhagyott településfejlesztési céljaival nincsen összhangban, javasolható a tervezés időszakára és a terv hatálybalépéséig **változtatási tilalom**⁴ elrendelése a kedvezőtlen változással veszélyeztetett területeken. Például a papírgyár környéki IZ és I építési övezetek esetén nem odaillő funkciók vagy az IZ építési övezetű RSD menti területek beépülése a jelenlegi önkormányzati szándékoknál intenzívebb és nem a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozatban foglalt rendeltetés szerinti létesítmények miatt.

Az Étv. számos sajátos jogintézmény alkalmazását teszi lehetővé a településrendezési és településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, de a többi még nem javasolható, mivel többnyire a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósítását hivatottak elősegíteni. Jelen esetben azonban a CSVÉSZ - bár biztosítja a területen a településfejlesztési célok megvalósítását -, a hatályos szabályozás azonban egyelőre nem biztosítja a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozatban foglaltak szerinti településfejlesztési célokban foglalt kizárólagosság igényét a területen.

A készítendő Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) lehet mód ennek érvényesítésére és a KÉSZ-ben foglaltak megvalósítása érdekében egyéb sajátos jogintézmény alkalmazására a településfejlesztési célokkal összhangban lévő településrendezési célok megvalósítására. Ilyen lehet az elővásárlási jog, a telekalakítási és építési tilalom, a településrendezési kötelezések köre, de idetartoznak a kártalanítási szabályok is, amelyek az építési szabályok megváltozásából fakadó kártalanításra vonatkoznak. A tervezés során szükséges mérlegelni, hogy ezekkel milyen mértékben szükséges és érdemes élni, mivel a tulajdonhoz fűződő alkotmányos jogok sérelme esetén az alkalmazásuk az önkormányzat számára fizetési kötelezettséggel járhat.

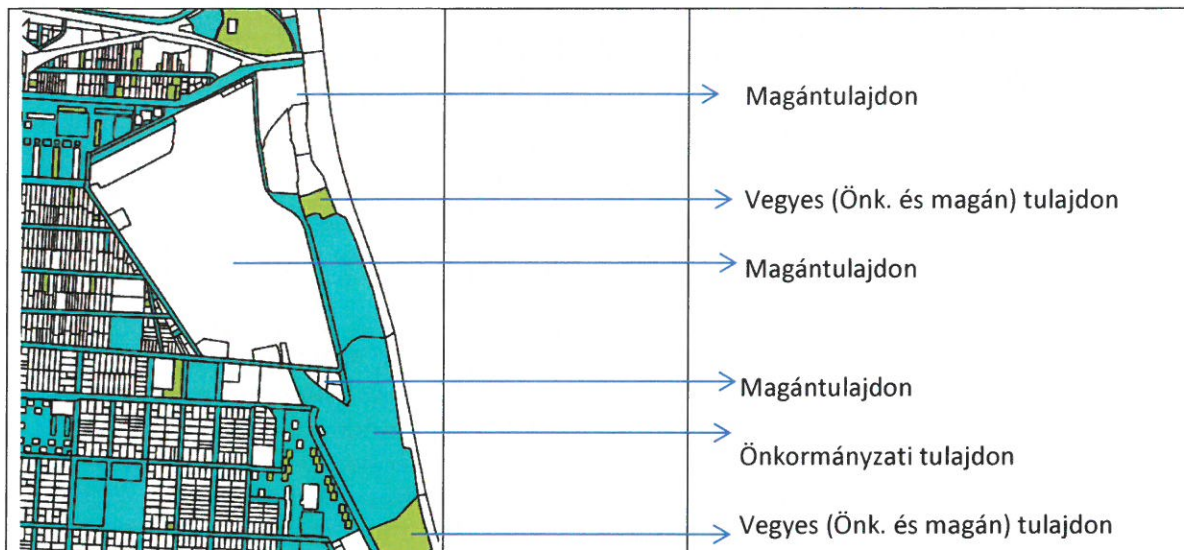
Az Étv. 20.§ (2) bekezdés szerint „a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni”, ezért vizsgálni kell, hogy a változtatási tilalom csak a legszükségesebb, az önkormányzati fejlesztési célok megvalósulását veszélyeztető területekre terjedjen ki. Ebből a szempontból a TSZT beépítésre szánt területei (Gksz, I, K-Rek) és a tulajdonviszonyok vizsgálandók. Az előzőekben a beépítésre szánt területeket és a hatályos szabályozást már elemeztük, a következő térképkivonatokon pedig a tulajdonviszonyokat mutatjuk be.

⁴ **Étv. 21.§ (1)** A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

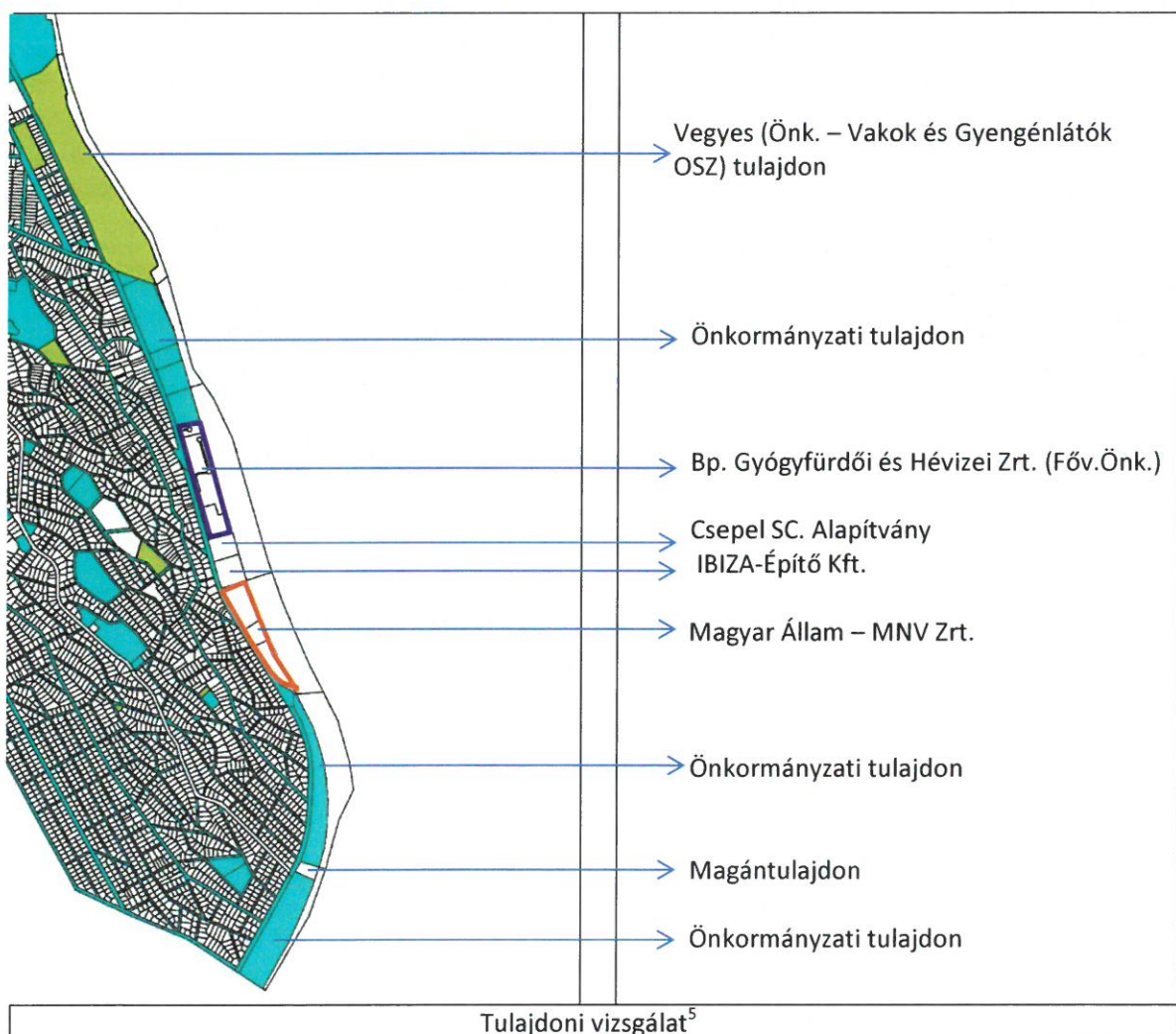
(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Papírgyár és környéke:



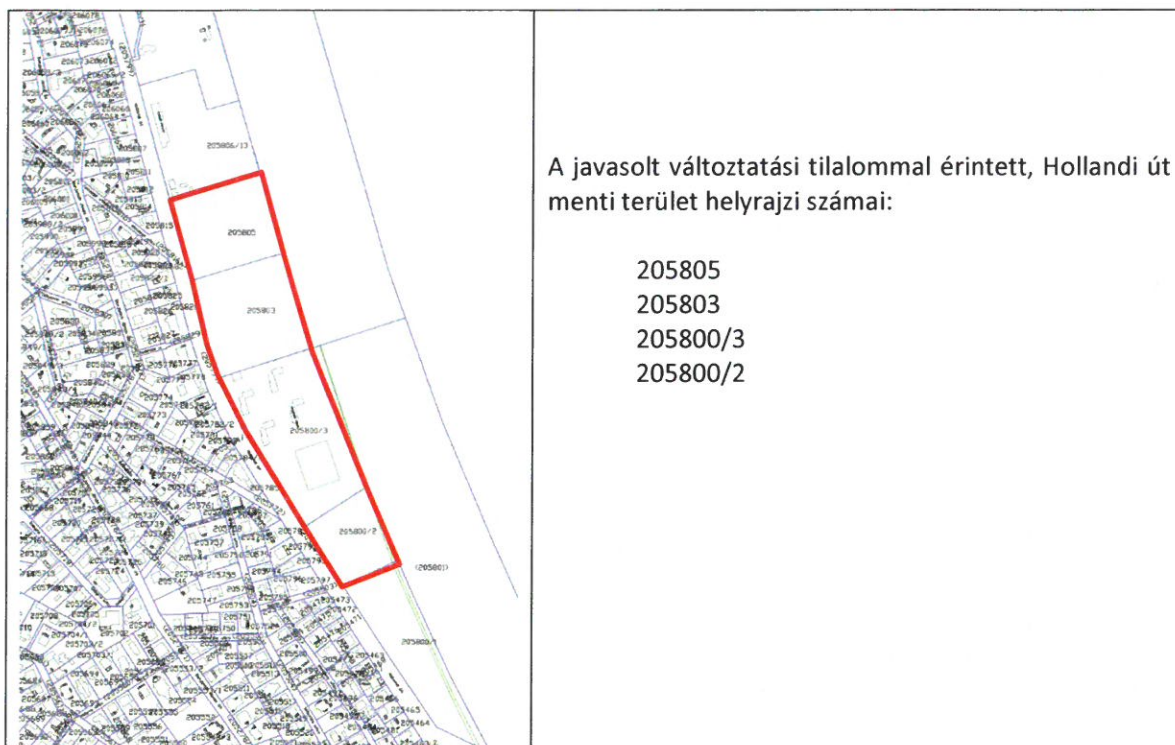
A Dunadűlő út – Hollandi út és RSD közötti terület:



⁵ PH Főépítési Iroda adatszolgáltatása alapján

Változtatási tilalom elrendelésére javasolt területek:

A fentiekben részletezettek alapján változtatási tilalom elrendelése a Hollandi út mentén lévő IZ-D-SZ építési övezetű, nem kerületi vagy fővárosi önkormányzati érdekeltségű részre javasolható:



Budapest, 2015. október 28.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 430 és 431/2015. (IX. 24.) Kt. határozatában foglaltak megvalósításával összefüggésben készített településrendezési szakvélemény főbb megállapításairól

- A CSVÉSZ és a Papírgyár és környékére vonatkozó CSSZT-XXI-05, valamint a Dunadúló út – Hollandi út és az RSD közötti területekre vonatkozó CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervi melléletek szabályozási keretei lehetővé teszik Csepel Önkormányzatának jóváhagyott fejlesztési dokumentumaiban – Településfejlesztési koncepció 2015-2030 és Integrált településfejlesztési Stratégia 2015-2020 - rögzített településfejlesztési célok és projektek megvalósítását, azonban nem biztosítják a 430/2015.(IX.24.) Kt. határozatban rögzített kizárólagosság igényét az RSD menti területeken.
- Javasolt a Papírgyár és környékére vonatkozó CSSZT-XXI-05, valamint a Dunadúló út – Hollandi út és az RSD közötti területekre vonatkozó CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervek területére új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) és ennek mellékleteként szabályozási terv készítése. Ennek indoka a fentiek mellett, hogy a 2013. január 1-i településrendezési jogszabályváltozások miatt Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata és a Csepeli Szabályozási Tervek 2018. december 31-ig alkalmazhatóak jelen formájukban, addig mindenképpen szükséges az új jogszabályok alapján a felülvizsgálatukat elvégezni és jóváhagyni, de érdemes a tervezést előre hozni, hogy a szabályozás minél előbb megfeleltethető legyen az önkormányzat településfejlesztési céljainak.
- A Papírgyár és környéke, és az RSD menti területekre készítendő KÉSZ felülvizsgálatánál javasolt tervezési szempontok:
 - az új településrendezési jogszabályok – Étv. és OTÉK módosítás, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet - szerinti tartalmi követelményekkel és egyeztetési eljárás szerint készülhet a tervek felülvizsgálata;
 - a 2015. év elején jóváhagyott fővárosi településrendezési eszközök - Fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) – figyelembe vétele;
 - a Papírgyár megváltozott termelési és fejlesztési stratégiája alapján a nagy kiterjedésű gyárterület és a hozzá kapcsolódó RSD menti területek koncepciójának és szabályozásának újragondolása;
 - az RSD menti beépítésre szánt, a TSZT alapján K-rek jelű különleges „nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület”-ek – korábbi IZ-D-SZ jelű építési övezetek - területén a tervezett felhasználáshoz igazodó, differenciált építési övezetek kijelölése, a jelenleginél kisebb beépítési intenzitás előírásával;
 - a jelentős kiterjedésű közpark és közzélíti erdőterületek szabályozásának újragondolása az OTÉK keretei között a terület rekreációs, sport- és szabadidős használatával összefüggésben;
 - az RSD medrének, parti sávjának kiszabályozása a vonatkozó ágazati jogszabályok szerint, ezzel a tulajdonrendezés építésjogi kereteinek meghatározása;
 - az RSD menti területek közötti, tömegközlekedési, kerékpáros és gyalogos közlekedési rendszerének újragondolása a terület rekreációs használatának figyelembe vételével;
 - az országos és a helyi természetvédelmi szempontok érvényesítése az előírt felhasználásban és a szabályozásban.
- A tervezés időszakára változtatási tilalom elrendelése javasolt a Hollandi út mentén lévő IZ-D-SZ jelű építési övezetű - nem kerületi vagy fővárosi önkormányzati érdekeltégű - 205805, 205803, 205800/3 és 205800/2 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedően.

Szakvélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel
Ráckevei (Soroksári)–Duna part menti területeire
érvényben lévő helyi szabályozás felülvizsgálatára

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
1061 Budapest, Andrássy út 10.
2015. október

Szakvélemény Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Ráckevei (Soroksári)–Duna part menti területeire érvényben lévő helyi szabályozás felülvizsgálatára

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 430/2015. (IX. 24.) és 431/2015. (IX. 24.) Kt. határozatával a **Ráckevei (Soroksári)–Duna part menti területeire érvényben lévő helyi szabályozás felülvizsgálatáról** döntött. A felülvizsgálat célja annak meghatározása, hogy milyen szabályozási eszközrendszer szolgálja a játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések megvalósulását, különös tekintettel az építési övezeti paraméterekre, az intenzív beépítés lehetőségére, a megváltozott jogszabályi környezetre és az alkalmazandó sajátos jogintézményekre.

Jelen szakértői vélemény a kérdéses terület **általános vizsgálatát**, a területegységek – fentieknek megfelelő szempontok szerinti – **részletes elemzését** és a szabályozás felülvizsgálatának eredményét rögzítő **összefoglaló javaslatot** tartalmaz.

Tartalomjegyzék

A szakvélemény készítésének célja	3
1. A vizsgálati terület	4
1.1. TSZT, FRSZ előírásai	5
1.2. Hatályos helyi szabályozás.....	6
1.3. Tulajdonviszonyok	7
1.4. Fejlesztési döntések.....	8
1.5. Területegységek	11
2. A területegységek részletes elemzése.....	12
2.1. Papírgyár.....	12
2.2. Rekreációs terület a Gubacsi-hídnál.....	14
2.3. Daru-domb és környéke	17
2.4. Vakvezetőkutya-kiképző iskola.....	18
2.5. Kis-Duna-öböl	19
2.6. Csepeli Strand és környezete	20
2.7. Barátság park.....	23
2.8. Kis-Duna-liget	24
3. Összefoglaló javaslat	27

A szakvélemény készítésének célja

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) előírásai alapján **a főváros településrendezési háttere jelentősen megváltozott**. Mindezek mellett a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szintén jelentős változásokon esett át az elmúlt három évben.

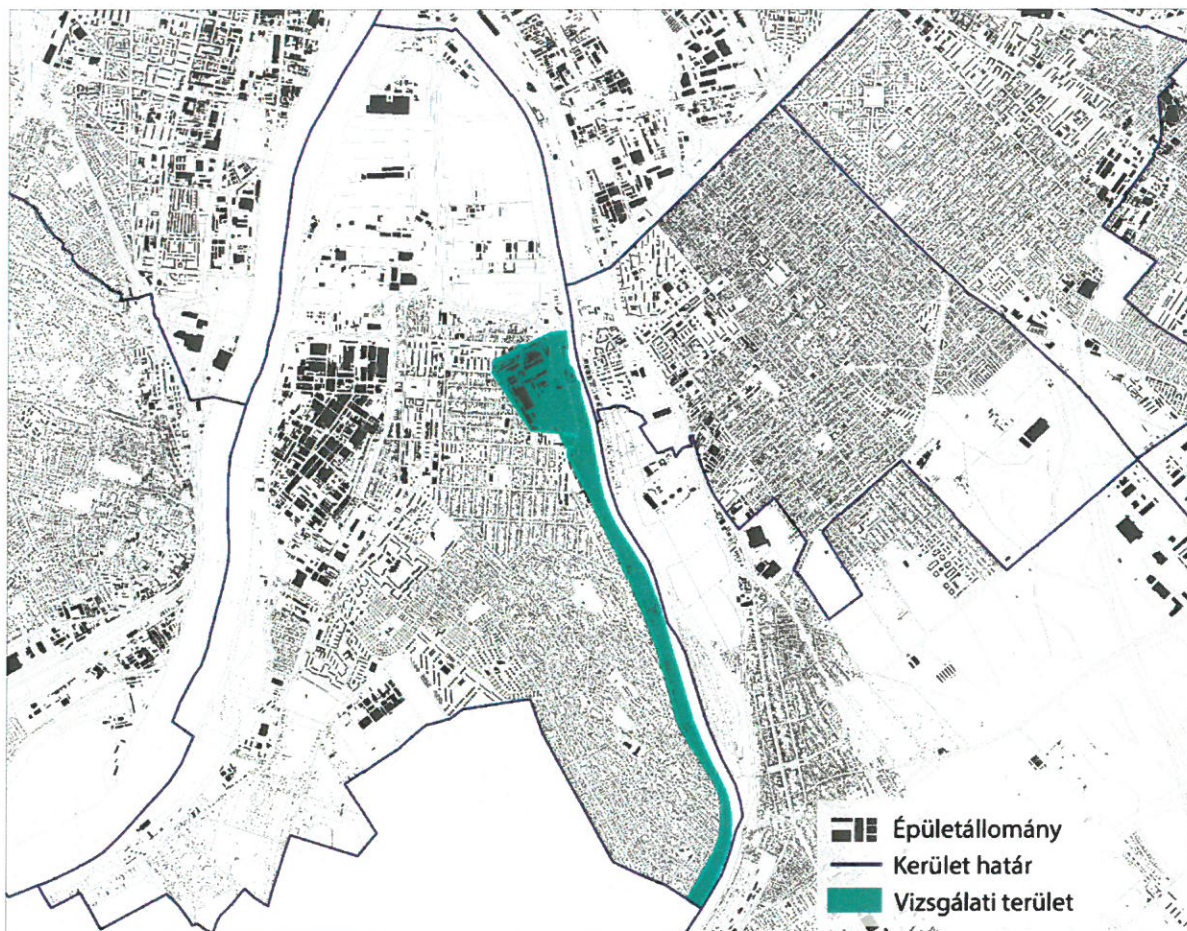
Az Étv. 14/A. § (2) bekezdés alapján a főváros új településrendezési eszközei a fővárosi településszerkezeti terv, a fővárosi rendezési szabályzat, valamint az előzőekkel összhangban megállapított kerületi építési szabályzat (KÉSZ), Duna-parti építési szabályzat és Városligeti építési szabályzat. A Fővárosi Közgyűlés az **50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyta Budapest Főváros Településszerkezeti tervét** (a továbbiakban: TSZT 2015) és **elfogadta a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. rendeletet** (a továbbiakban: FRSZ).

A TSZT 2015 és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi tervezőközöknek – köztük a Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatának is – az alapját képezték.

Az Étv. és a Trk. előírásai alapján **a hatályos csepeli szabályozás 2018. december 31-ig változatlan formában alkalmazható, módosítására 2015. december 31-ig van lehetőség**. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának feladata a TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban megalkotni az új kerületi építési szabályzatot, amely felválthatja a jelenleg hatályos kerületi tervezőközöket. A kerületi építési szabályzat készülhet a kerület teljes területére egyben, de készülhet az együtt tervezendő területekre, összefüggő területegységekre, így a Ráckevei (Soroksári)–Duna part menti területeire önállóan is.

1. A vizsgálati terület

Jelen szakvélemény a Ráckevei (Soroksári)–Duna Csepel területét érintő part menti területeire, a Gubacsi hídtól délre a közigazgatási határig terjedő sávra terjed ki (vizsgálati terület).



A vizsgálati terület lehatárolása

A parti sáv nagyjából 5800 méter hosszú, és a teljes érintett terület 117,8 ha kiterjedésű.

A Ráckevei (Soroksári)–Duna a térség kiemelkedő természeti értéke, NATURA 2000 oltalom alatt álló élőhely. A lakosság számára pihenő övezetként funkcionáló part menti sáv Csepel zöldfelületi rendszerének markáns elemét képezi, különleges értéke csekély beépíttségében és gazdag növényállományában rejlik. Kedvező a Duna-part megközelíthetősége, gyakorlatilag a Gubacsi hídtól a kerülethatárig végigsétálható.

SZAKVÉLEMÉNY BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET CSEPEL RÁCKEVEI (SOROKSÁRI)–DUNA PART MENTI TERÜLETEIRE ÉRVÉNYBEN LÉVŐ HELYI SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATÁRA

TSZ: I-666-1/2015

TERVEZŐK:

Településtervezés:

Albrecht Ute irányító tervező
TT/1É 01-0517Zikkert Zoltán
TT 01-6182

Teremy Viktória



Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321Zöldterület,
környezetvédelem:

Zétényi Dávid



ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros XXI. kerület Önkormányzata

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2015. október hó

1.1. TSZT, FRSZ előírásai

A TSZT 2015 a vizsgálati területet a következő területfelhasználási kategóriákba sorolja: Vi-2 jelű *intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület*, K-Rek jelű *nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület*, Zkp jelű *közkert, közpark*, Tk jelű *természetközeli terület*, Ek jelű *közjóléti erdő* és KÖu jelű *közúti közlekedési terület*.

A továbbiakban a területegységek ezeknek a területfelhasználási egységeknek megfelelő lehatárolással kerülnek elemzésre.

A TSZT 2015 területfelhasználási tervlapja alapján a vizsgálati területet további tervi elemek is érintik. A terület északi része *Jelentős változással érintett terület* (47,8 ha, a vizsgált terület 40%-a), amely belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú és zöldterületekkel együtt.

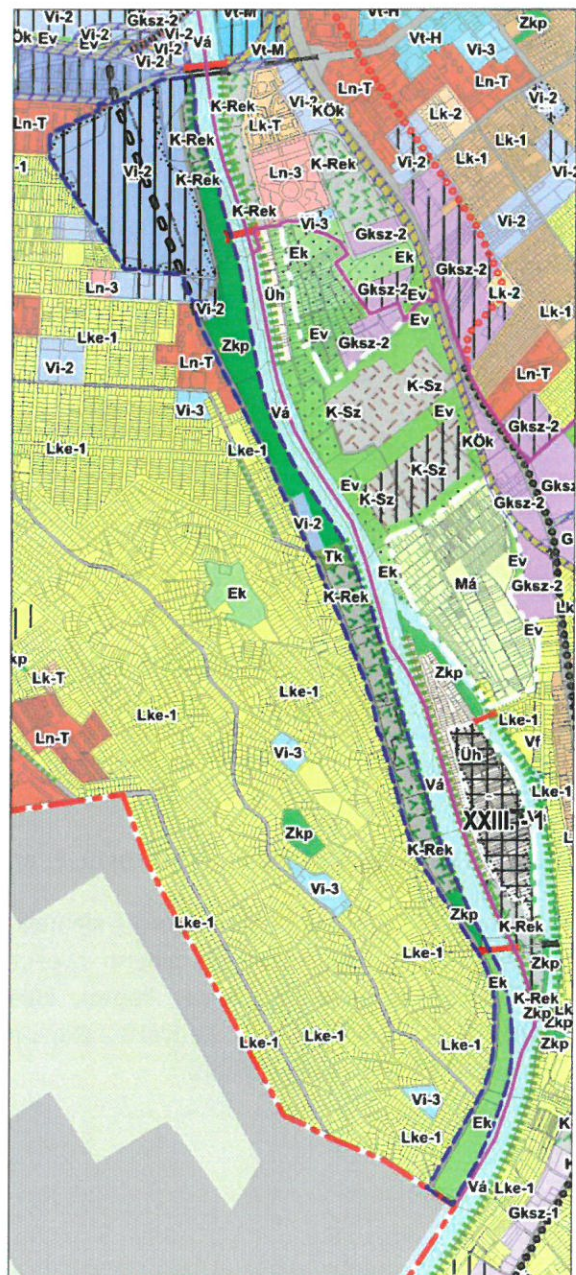
Meghatározásra került *Átmeneti hasznosítás* biztosítása annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi tervszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen. Itt a funkcióváltás kívánatos, de ennek időszerűségét a kerületi önkormányzat tudja meghatározni.

Távlati közúti fejlesztés *alternatív nyomvonala* is kijelölésre került a fejlesztési elképzelések, tervi előzmények alapján már ismert, de egyértelmű nyomvonallal még nem rendelkező, csak hálózati összefüggéseiben és kialakításának módjában definiált infrastruktúra elem részére.

A Ráckevei (Soroksári)–Duna mentén *Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot* jelöl a TSZT 2015, amely esetében a KÉSZ-ben a zöldfelületi intenzitás javítása, illetve megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül) – ahol lehetséges – közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell kijelölni.

A Duna-ágon két tervezett *Duna-híd* is szerepel a településszerkezeti terven. A főhálózati elemhez nem kapcsolódó műtárgyak alapvetően gyalogos-kerékpáros, vagy helyi jelentőségű gépjármű forgalmat szolgálnak.

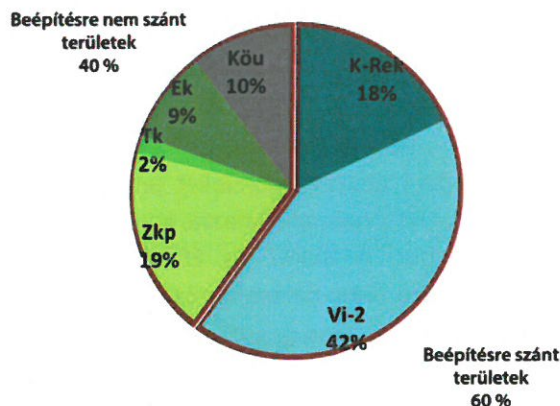
A TSZT 2015 bemutatja a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is, melyek közül a vizsgálati területet a *Natura 2000* és *Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó területe* érinti, valamint *Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület* is megtalálható itt.



A területfelhasználási egységek megoszlása:

A területnek 60%-a (70,8 ha) beépítésre szánt, míg 40%-a beépítésre nem szánt (47 ha).

A beépítésre szánt területeket intézményterületek (49,6 ha) és különleges rekreációs területek (21,2 ha), a beépítésre nem szánt területeket közkert, közpark (21,9 ha), természetközeli terület (2,1 ha), közjóléti erdő (10,7) és közúti közlekedési terület (12,3) területfelhasználási egységek alkotják.



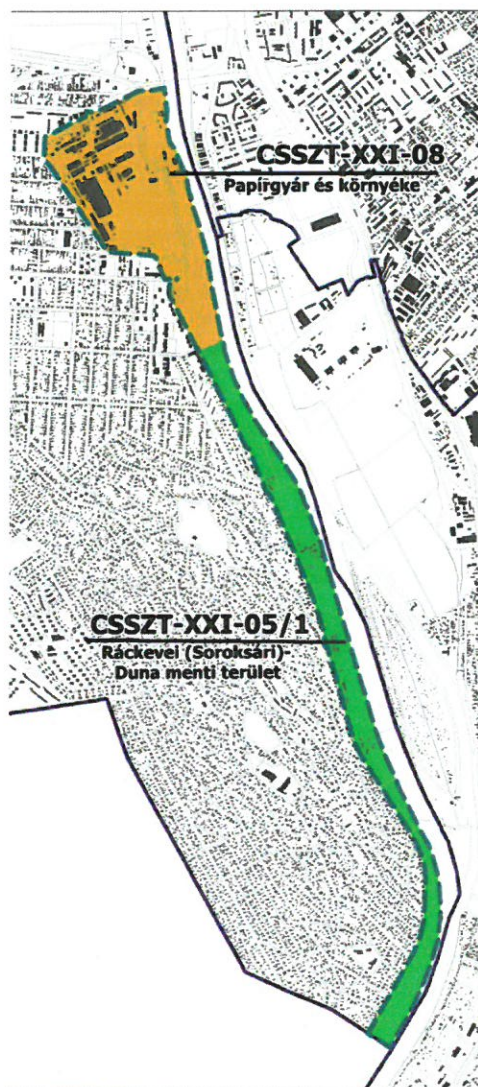
1.2. Hatályos helyi szabályozás

A vizsgálati területre Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: CSVÉSZ) van hatályban, melynek részei a csepeli szabályozási tervek. Két kerületi szabályozási terv területi hatálya alá tartozik a vizsgált terület: CSSZT-XXI-05 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel Ráckevei (Soroksári)–Duna menti területre vonatkozó szabályozási terv és CSSZT-XXI-08 jelű, Budapest XXI. kerület Csepel Papírgyár és környéke szabályozási terve.

A Budapest XXI. kerület Csepel, Hollandi út – Dunadűlő út – Széchenyi István út vonala – RSD – közigazgatási határ közötti terület Kerületi Szabályozási Terve 2003 októberében készült. A Budapest XXI. kerület Csepel, Papírgyár és környéke kerületi szabályozási terve 2005 júliusában készült. A CSSZT-XXI-05 és a CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási tervek 2008. november 20-án épültek be a CSVÉSZ egységesített szerkezetébe a 23/2008. (XI. 20.) önkormányzati rendelet elfogadásával.

A CSVÉSZ 8. §-a alapján az érintett területek Csepel kiemelt területei, melyekre konkrét látványvédelmi előírások vonatkoznak. A 8/A. § A Duna-part látványának védelme, a 8/J. § A Papírgyár és környéke védelme előírásait határozza meg.

A TSZT 2015-ben is szerepel a CSSZT-ben meghatározott 22 méteres szabályozási szélességű szerkezeti jelentőségű gyűjtőút nyomvonala, amely a déli részeken a meglévő Dunadűlő út és Hollandi út nyomvonalát követi a vizsgálati terület határán, északon azonban tervezett elem, javarészt a Dunadűlő köz nyomvonalán.



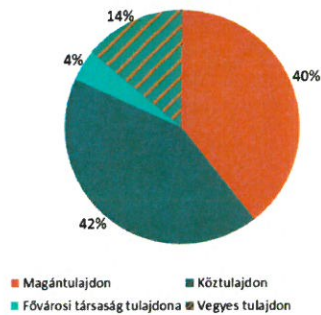
A CSVÉSZ jelenleg hatályos változatát az önkormányzat 14/2014. (VI. 5.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A 36-szor módosított szabályzat nem a jelenleg hatályos jogszabályi környezetben készült. A rendelet nincs összhangban a Trk. tartalmi követelményeivel és az új fővárosi rendezési eszközökkel.

A CSSZT a beépítésre szánt területeken jelentős zöldfelületű intézményi terület (IZ-) és munkahelyi terület (M-) építési övezeteket jelöl az FSZKT alapján. Ezeket a területfelhasználási egységeket a hatályos OTÉK nem alkalmazza, így a szabályozási tervek tartalma sincs összhangban az új jogszabályi környezettel. A BVKSZ és FSZKT alapú CSVÉSZ és CSSZT az Étv. átmeneti rendelkezéseinek megfelelően 2018. december 31-ig alkalmazható.

2018. december 31-ig szükséges a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő új rendelet megalkotása.

1.3. Tulajdonviszonyok

A vizsgálati terület 42%-a köztulajdonban, 4%-a fővárosi tulajdonú gazdasági társaság tulajdonában, 40% magántulajdonban és 14% vegyes tulajdonban áll.

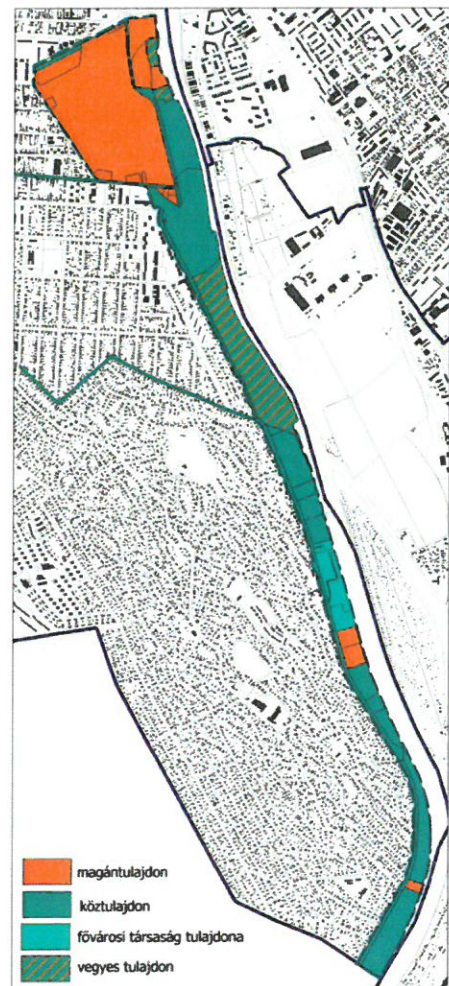


A magántulajdonú telkek 94%-a a Papírgyár területén található (a teljes terület 37%-a), továbbá magántulajdonban van a Csepeli Strandtól délre 2 telek, és a déli erdőterületen 1 telek. A magántulajdonú telkek közül 5 db található magánszemély tulajdonában, a többi gazdasági társaság tulajdonában áll.

A vegyes tulajdonú területek tulajdonának a 91%-a van a kerületi önkormányzat birtokában. Az északi vegyes tulajdonú telkek a Magyar Állam és a Magyar Kajak-Kenu Szövetség, tőle délre a következő vegyes tulajdonú telkek Csepel Önkormányzata és a Dunapack Kft., a legnagyobb vegyes tulajdonú telkek Csepel Önkormányzat és a Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetsége közös tulajdona.

A Duna-parti területek jellemzően köztulajdonban és fővárosi tulajdonú gazdasági társaság (Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.) tulajdonában állnak.

A magas köztulajdoni arány az RSD fejlesztése, a kerületi és fővárosi fejlesztési döntések véghezvitele szempontjából kedvező.



1.4. Fejlesztési döntések

A Ráckevei (Soroksári)–Duna és környezetének meghatározott hosszú távú fejlesztési iránya a part **szabadidős, turisztikai jellegű, sport-rekreációs** célú fejlesztése, a **természeti környezet értékeinek** megőrzése és a **vízminőség** javítása. Az RSD területének megőrzése és rekreációs hasznosítása térségi feladat, Csepel mellett Ferencváros, Pesterzsébet és Soroksár is érintett, a **kerületek közös összefogással**, uniós pályázat, az RSD projekt (KEOP-2.2.1/2F/09-2009-0002) keretében végzik a terület vízgazdálkodási tevékenységét, melynek része a monitoring rendszer kiépítése, a szennyőanyagok kivezetése, a szennyvíz átvezetése és a műtárgyak rekonstrukciója.

Fővárosi döntések

A Fővárosi Közgyűlés 923/2014. (VI. 30.) határozatával fogata el a hosszú távú városfejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban az *Integrált Településfejlesztési Stratégiát* (Budapest2020), melynek feladata, hogy meghatározza Budapest Főváros Önkormányzata számára a város fejlesztésének középtávú feladatait, programját, s ennek keretében a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, integrált akcióterületi beavatkozásokat és keretfeltételeket. A Budapest 2020-ban megfogalmazott projektek közül a vizsgálati területet a 4.3.8. projekt, az RSD integrált fejlesztése érinti: az RSD menti területek **zöldterületi, rekreációs megújítása, hálózati kapcsolatok kiépítése** (kerékpárút, EuroVelo szakaszok) és a Molnár-sziget – Csepel közötti kerékpáros, gyalogos híd kiépítése. A projekt becsült költsége 50 millió Ft.

A Fővárosi Közgyűlés 1211/2014. (VI. 30.) határozatával jóváhagyta három *Tematikus Fejlesztési Programját* (a továbbiakban: TFP). Ezek új megközelítésű városfejlesztési dokumentumok, melyek a Fővárosi Önkormányzat koordinálásával és a huszonhárom kerületi önkormányzat közreműködésével készültek el. Céljuk, hogy a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció által meghatározott, összefővárosi jelentőségű témák mentén összehangolják a budapesti fejlesztési szándékokat három témakörben: Duna menti területek összehangolt fejlesztése, Barnamezős területek fejlesztése és Szociális városrehabilitáció.

A főváros stratégiai fejlesztési irányait meghatározó Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció a Duna menti zónát markáns városi fejlesztési tengelyként definiálja. A **Duna menti területek TFP** 50 projektet tartalmaz, melyek közül az alábbiak érintik a vizsgálati területet:

- FŐV-11: **RSD integrált fejlesztési program** kidolgozása – rekreációs turisztikai potenciál kiaknázása
A projekt célja, hogy stratégiaileg megalapozzon egy olyan közösségi igényeket kiszolgáló rekreációs fejlesztési programot, mely a köz-, a magán- és a civilszféra együttműködésével valósítható meg. A projekt része a Molnár-sziget és Csepel között létesítendő gyalogoshíd.
- XXI-02: **Daru-domb fejlesztése** (Katona J. utca – RSD-part – Széchenyi u. – Dunadűlő út)
A projekt a Kis-Dunapart elérhetőségének biztosítására, szabadidős hasznosíthatóságára irányul. A közparki funkciók telepítése és a természetközeli jelleg megőrzése mellett egyedi rendezvénytér kialakítását tartalmazza a projekt.
- XXI-03: **RSD sportcélú fejlesztése** (Dunadűlő köz – Duna utca)
A projekt célja a Duna-ág turisztikai és vízisport területek megközelítésének fejlesztése. A közlekedési kapcsolatok javítására kerékpárutak, kerékpártárolók, parkolók kiépítése, a II. ütemben cél gyalogos híd létesítése Pesterzsébettel.

A Fővárosi Közgyűlés 731/2015. (V. 27.) határozatával jóváhagyta, és 2015. szeptember 3-án módosította *Budapest Integrált Területi Programját* (továbbiakban: ITP), mely a 2014-2020-as programozási időszakban a Versenyképes Közép-magyarországi Operatív Program (VEKOP) területi kiválasztási rendszer keretében felhasználható fővárosi források háttérdokumentuma. A tervezési fázis eszköze, mellyel a Fővárosi Önkormányzat meghatározhatja és a készülő felhívásokban

érvényesítheti fejlesztési szempontjait, prioritásait. A partnerségi folyamat során Csepel Önkormányzata 25 kerületi projektet jelölt meg az ITP részeként, ezek közül az alábbiak érintik a vizsgálati területet:

- Projekt 1.4. Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD) **integrált fejlesztése** (IX., XX., XXI., XXII., XXIII.) hálózati fejlesztés, melynek részeként a Projekt 1.4.3. RSD csepeli partjának fejlesztése: projektkoncepció, 0,750 Mrd támogatási igény, 2015-ös indítás, 60 hónap megvalósítás.
- Projekt 1.5. **Gyalogos és kerékpáros hidak létesítése** a budapesti szigetek és Duna-partok között (III., XIII., XXI., XXIII., Főv.) pontszerű fejlesztés, melynek részeként Projekt 1.5.3. Soroksár, Molnár Sziget – Csepel, Hollandi út közötti gyalogos-kerékpáros híd, 1 Mrd támogatási igény, 2015-ös indítás.
- Projekt 1.7. Ráckeve-Soroksári Duna-ág **gazdasági, közösségi, sport és szabadidős fejlesztése** CLLD (IX., XX., XXI., XXIII.), hálózati fejlesztés, melynek részeként Projekt 1.7.2. Daru-domb fejlesztése, projektkoncepció, 0,650 Mrd támogatási igény, 2015-ös indítás, 52 hónap megvalósítás, illetve Projekt 1.7.3. RSD csepeli partjának **sportcélú fejlesztése**, projektkoncepció, 0,020 Mrd támogatási igény, 2015-ös indítás, 60 hónap megvalósítás.
- Projekt 4.1.1 **Regionális és helyi kerékpáros közlekedés fejlesztése** (I. II. III. IV. V. IX. XI. XIII. XX. XXI. XXII. XXIII.) hálózati fejlesztés, melynek részeként Projekt 4.1.1. Duna menti regionális kerékpáros közlekedés fejlesztése - EuroVelo 6, 5,1 Mrd támogatási igény, 2014-es indítás, 24 hónap megvalósítás.

Kerületi döntések

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 428/2015. (IX. 24.) Kt. határozattal fogadta el **Csepel Településfejlesztési Konceptióját** (a továbbiakban: TFK), és a 429/2015. (IX. 24.) Kt. határozattal fogadta el **Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiáját** (a továbbiakban: ITS).

A TFK *átfogó céljai* alapján a csepeli gazdaság jövője a sport-rekreációs szolgáltatások révén a „szabadidős gazdaság” fejlesztése, az ipari termelő és kapcsolódó logisztikai funkciók megújítása mellett. Az RSD menti zöld folyosó rekreációs célú fejlesztése során a meglévő **természeti értékek megőrzését** kiemelten fontos kihívásnak határozza meg. Ennek érdekében az átfogó céloknál a természeti értékekre tekintettel lévő, „szelíd” **fejlesztéseket** javasolja, melyek elsősorban a csepeli **lakosok életminőségének javítása** érdekében történhetnek. Fejlesztése elsősorban a kapcsolódó kertvárosi övezeteket, városrészeket érinti. Az RSD menti sáv a funkcionális tagolás és a fejlesztések előrehaladása alapján ütemekre bontható.

Az ITS-ben megfogalmazott *részcélok* közül kettő érinti a vizsgálati területet:

2.2. Rész cél: Környező településekkel és kerületekkel történő szorosabb együttműködés a versenyhelyzet javítása érdekében

- RSD menti kerületek közötti közlekedési kapcsolatok infrastrukturális és szolgáltatás oldali (sport, kereskedelmi, intézményi célú) fejlesztése.

3.5. Rész cél: Duna-parti területek sport és rekreációs és turisztikai célú fejlesztése a természeti értékek védelme mellett

- Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág menti sáv fejlesztése,
- Nagy Duna-part elérésének javítása Csepel-Rózsadombnál, illetve Gyártelep esetében a Központi út Duna-partra történő kivezetése,
- Árvízvédelmi védművek magasztásának, megerősítésének elősegítése.

Az ITS *akcióterületei* közül az egyik (Ráckevei (Soroksári)–Duna) kifejezetten a vizsgálati területre fókuszál. A Ráckevei (Soroksári)–Duna akcióterületi fejlesztés céljai: A területen történő fejlesztések a zöldfelületek turisztikai, szabadidős és sportolási célú hasznosítását és fejlesztését szolgálják, magukba foglalják a vízparti területek revitalizációját, valamint erősítik a városrész térségi kapcsolatait és kerületen belüli szerepét. Az akcióterületen tervezett *beavatkozások* közül az alábbiak érintik a vizsgálati területet:

- **Daru-domb projekt:** Vízparti területek revitalizációs, renaturalizációs, rekreációs fejlesztése a Gubacsi-hídtól a Kis–Duna öbölig. (173 millió Ft, 2015-2016)
- **RSD, mint térségi kapocs, valamint sport és rekreációs területek közösségi elérhetőségének fejlesztése:** Kerületek közötti rekreációs projekt: A Duna-ág fölött átvezetett nagynyomású vízvezeték átalakításával gyalogos híd létrehozása. A Molnár-szigettel való kapcsolatteremtés és a hajóforgalom jogi-intézményi feltételeinek megteremtése. Rekreációs projektek megvalósítása. (1189,5 millió Ft, 2016-2018)
- **Az RSD parti sáv projekt:** Duna-ág parti sávjaiban és a szigeteken keletkező kommunális vízhasználatból származó vízszennyező anyagok kivezetésre kerüljenek, és ez által javuljon a Duna vízminősége. (700 millió Ft, 2017-2018)
- **Kerékpáros infrastruktúra:** Projektcsomag összeállítására van szükség, területi beavatkozások megnevezése, ütemezés, költségek.
- **Közvilágítás és járőrfelületek fejlesztése az RSD mellett:** A projekt célja az RSD elnevezésű projekt keretében kialakított közvilágítás kiépítésének folytatása mintegy 2,2 km-es szakaszon. (40 millió Ft, 2016)

Budapest XXI. kerület *Csepel Önkormányzata* Képviselő-testülete a Ráckevei (Soroksári)–Duna menti terület jövőbeni hasznosítási lehetőségeivel kapcsolatban két *Képviselő-testületi határozatot* fogadott el:

- A 430/2015. (IX. 24.) Kt. határozat rögzíti, hogy a **CSSZT-XXI-05 jelű Szabályozási Terv területi hatályán belül kizárólag játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések legyenek megvalósíthatóak.**
- A 431/2015. (IX. 24.) Kt. határozat rögzíti, hogy a **CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08 jelű Kerületi Szabályozási Terveket felül kell vizsgálni**, és amennyiben szükséges módosítani kell.

A fentiekén kívül további, a *fejlesztéseket megalapozó tervek* a **Kis-Duna Liget Fejlesztési Konceptió** és a **Daru-domb és környéke egyesített engedélyezési és kiviteli terv**.

1.5. Területegységek

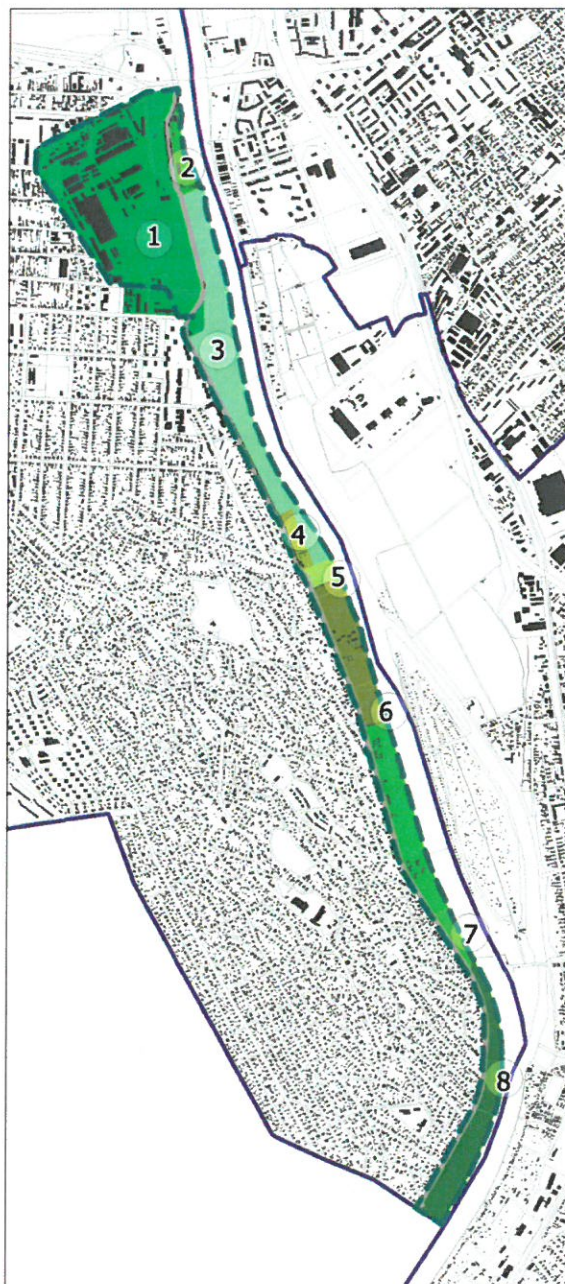
A TSZT és az FRSZ alapján a vizsgálati terület a területfelhasználási egységeknek megfelelően 8 területegységre került felbontásra.

A részletes vizsgálatok a területegységeknek megfelelően kerülnek bemutatásra.

ssz	elnevezés	terület (ha)	területfelhasználási egység
1	Papírgyár	47,8	Vi-2 (Gksz-2)
2	Rekreációs terület a Gubacsi-hídnál	3,1	K-Rek
3	Daru-domb és környéke	20,5	Zkp
4	Vakvezetőkutya-kiképző iskola	1,8	Vi-2
5	Kis-Duna-öböl	2,1	Tk
6	Csepeli Strand és környezete	18,1	K-Rek
7	Barátság park	1,4	Zkp
8	Kis-Duna-liget	10,7	Ek

Fentiekén kívül meghatározhatóak 9. területegységként a **közlekedési területek**. A terület közlekedési kapcsolatát a nyugati vizsgálati határt kirajzoló Hollandi út – Dunadűlő út és annak tervezett meghosszabbítása biztosítja. A Duna-part feltárását szolgáló merőleges bekötések az adott területfelhasználási egység részét képezik, ezek differenciálása és a hozzájuk tartozó infrastruktúra elemek (például parkolók, gyalogutak) helyének megállapítása a kerületi építési szabályzatban szükséges.

A fejlesztési döntések, illetve a jelenlegi létesítmények és a területhasználat alapján az intenzív **közösségi használat számára**, a lökésszerű események idejére biztosítani szükséges a megfelelő közlekedési kapacitásokat.



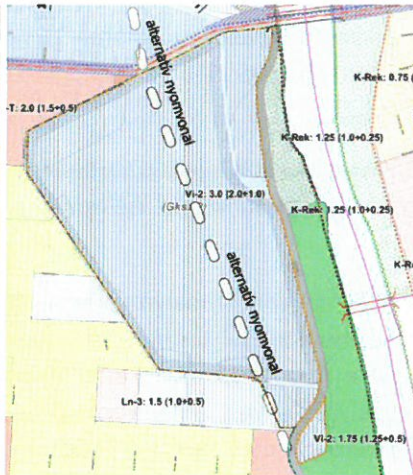
2. A terület egységek részletes elemzése

2.1. Papírgyár

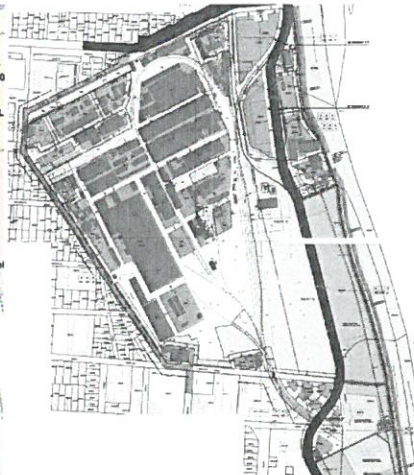
ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A terület egység alapvetően a Papírgyár területét foglalja magában, ugyanakkor a Dunapackon kívül több gazdasági társaság is tulajdonnal rendelkezik a területen. A Duna utca – Zsák Hugó utca sarkánál lévő telek a Széchenyi bank tulajdonában van. Az Ady Endre úttal szomszédos területen több vállalkozás működik. A terület egység déli, a Papírgyár területén kívüli, a Daru-domb környékének parkjába ékelődő nyúlványa pedig magántulajdonban van. Csepel Önkormányzata a terület egységen átvezető Dunadűlő köz tulajdonjogával bír. A Dunadűlő köz túloldalán lévő sportterületek szintén a Dunapack tulajdonában vannak.

A terület egység északi és **nyugati része intenzíven beépített** és burkolt felületekben bővelkedik, míg a **délkeleti rész beépítetlen** és zöldfelületek jellemzik. A Dunapack telephelyén 2014-ben zajlott le egy jelentős **épületbontási projekt**, ami 2015-ben egy következő fázissal folytatódott. A korszerűsítések miatt fölöslegessé vált berendezések értékesítése és hasznosítása után lehetővé vált a kihasználatlan épületek bontása, így a terület rendezettebbé válhat.

A többnyire zárt fallal körbekerített területen **felhagyott iparvágányok** találhatóak, amelyek régebben a Gubacsi-híd alatt átvezetve kötöttek bele a HÉV vágányaiba. A Dunadűlő köz Duna-ág felőli oldalán ez az iparvágány osztja fel a területet. Az északi oldalon futballpálya és kutyaiskola, a déli oldalon további sportpályák találhatóak.

A meglévő épületek állaga rendkívül heterogén. A terület egység legértékesebb, **védett épülete** a Papírgyári Erőmű. A magassági viszonyok szempontjából a nagy belmagasságú földszintes épületek a meghatározóak, de két-, három-, négyszintes épületek is vannak, és az Ady Endre út felé egy hétszintes irodaépület határolja le a területet.

Fővárosi szintű előírások: A terület egység **jelentős változással érintett** terület jelöléssel szerepel a TSZT-ben. A papírgyár üzemi területén **átmenetileg alkalmazható** területfelhasználási kategóriaként Gksz-2 jelű **Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület** területfelhasználási egység került kijelölésre, ahol önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. A hosszú távú fejlesztési döntések érvényesülése érdekében a TSZT 2015 és az FRSZ a területet Vi-2 jelű **Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területfelhasználási egységbe sorolja, ahol 25% legkisebb zöldfelületi átlagérték van meghatározva. Az átmeneti hasznosítás lehetőségével a területen a

településszerkezeti terv a **lehető legszélesebb funkció kínálatot biztosítja**. A területfelhasználás változását és annak idejét, ütemezését a kerületi építési szabályzat határozhatja meg.

Az FRSZ a területre **3,0-as beépítési sűrűség** értéket határoz meg, amely az általánosan elhelyezhető funkciók számára biztosított 2,0 bsá és a parkoló férőhelyek számára igénybe vehető 1,0 bsp értékekből tevődik össze. A déli, parkkal szomszédos területen 1,75-ös bs érték, 1,25 bsá érték és 0,5 bsp érték került előírásra. Ez alapján kb. 935 500 m² alakítható ki az általánosan elhelyezhető funkciók részére.

A TSZT **tervezett közlekedési célú közterületet** is kijelöl a területegység Duna-ág felőli határán, amely a Dunadűlő útban folytatódik délre. A távlati közúti fejlesztés alternatív nyomvonalát a TSZT a papírgyár területén keresztül jelöli ki.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási terv alapján a terület legnagyobb része, a papírgyár üzemi területe **M-1 jelű munkahelyi terület** övezetbe van sorolva. A Duna-utca – Zsák Hugó utca sarkánál és az Ady Endre útra néző északkeleti részen **M-2 jelű munkahelyi terület** övezete került kijelölésre. A sportpályák helyén, a tervezett új út mellett **IZ-D** jelű a Duna menti jelentős **zöldfelületű intézményterületek** építési övezete található. Megjegyzendő, hogy a CSVÉSZ-ben a felsorolt építési övezetek jele M-1-SZ, M-2-SZ és IZ-D-SZ. A papírgyártól délre, a tervezett út mellett található területrész **I-KE-SZ jelű kertvárosias intézményterület** építési övezetbe van sorolva. Utóbbiban 10,5 méteres, az M-1 jelű építési övezetben 7,0 méteres, a többi helyen 16,0 méteres építménymagasság lehetséges. A beépítettség maximuma 25-35-45%-ban került meghatározásra, mely alapján körülbelül 199 000 m² alapterület építhető be és 1 029 400 m² szintterület alakítható ki.

IZ-D-SZ	SZ	25	50	I-KE-SZ	SZ	35	65
	16,0	2000	1,0		10,5	1500	1,5
M-1-SZ	SZ,Z	45	25	M-2-SZ	SZ,Z	45	25
	27,0	5000	2,4		16,0	3000	2,1

A CSSZT konkrét **építési helyeket** rögzít a jelenlegi állapotokhoz igazodva, és kijelöli az intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határértékeket teljesítő rendeltetésű épületek és az igényes technológiai építési helyeket a terület tervezett átalakulásának megfelelően.

A CSSZT **telken belüli fásítási kötelezettséget** is előír részben a meglévő épületek között a telekhatárok mentén, részben a tervezett épületek lehatárolására, és végül nagy területen a délkeleti telekrészen. A Duna utca mentén 180 férőhelyes telken belüli parkolóhely került kijelölésre.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT térbeli lehatárolásai és a CSVÉSZ által meghatározott építési paraméterek többségében **nem ellentétesek a TSZT és az FRSZ előírásaival**, így az új szabályzat megalkotásakor is tovább vezethetők a TSZT-nek megfelelő Gksz-2 illetve Vi-2 jelű építési övezetekben. A kerületi szabályzatban határozható meg, hogy az átmenetileg engedélyezett Gksz-2 helyett mikor és melyik területen kerül kijelölésre Vi-2 építési övezet.

Az FRSZ által – az OTÉK-ban Gksz területen megengedett maximum értékben – meghatározott általános beépítési sűrűségi értéknek megfelelően szükséges megállapítani a területen kialakítandó építési övezetek **szintterületi mutatóját**, ebben a korábbi előírásokhoz képest **szigorítás szükséges**. A korábbi értékek a BVKSZ által lehetővé tett maximumot használták ki, amely közterületek kialakításával számolva lett meghatározva.

A csepeli és a fővárosi előírások részben a terület valós állapotához igazodnak, a **Papírgyár további működésének lehetőségét biztosítják**, részben a terület **átalakításának lehetőségét is** magukban

foglalják. A Dunadűlő út folytatásának és Gubacsi-híd alatti átvezetésének kiépítésével a területen jelenlévő sportfunkció **további intézményi funkcióknak** adhatja át a helyét, ami jelentősen megváltoztathatja a területrész képét.

Ismert fejlesztési elképzelések: A papírgyár gazdasági tevékenységének működése az ingatlantulajdonos szándéka szerint jelenleg továbbra is biztosítandó. A **technológiai fejlesztések** által a területen jelentős mennyiségű elavult szerkezetű építmény szabadítható fel és bontható le. A gazdasági tevékenység **területi racionalizálásával** jelentős területek válnak elérhetővé a jövőben tervezett intézményi és rekreációs funkciók számára.

Szakmai javaslat: Hosszú távon – a főváros fejlesztési dokumentumaiban megfogalmazott **kompakt város** elvével összhangban – a papírgyári terület jelentős átalakulásával lehet számolni. Ez egyrészt jelenti a terület termelő funkciójának visszaszorulását és a **komplex funkciókínálat megjelenését**, másrészt a terület településszerkezeti helyzetének és nagyságrendjének megfelelő funkciók kialakulását. A korábbi véderdő fenntartására a technológia változásával már nem lesz szükség. A Duna-parthoz közeli területeken **rekreációs** hasznosítás célszerű, a beljebb lévő, lakóterületekhez kapcsolódó részekben **lakófunkció** is megjelenhet, a lakosság ellátását szolgáló **intézményekkel**, míg a Gubacsi-hídhöz közeli részek **irodai funkció** számára kedvezőek. A komplex funkciók és a terület nagyságrendje és pozíciója által a **környék lokális centruma** jöhet létre a területen.

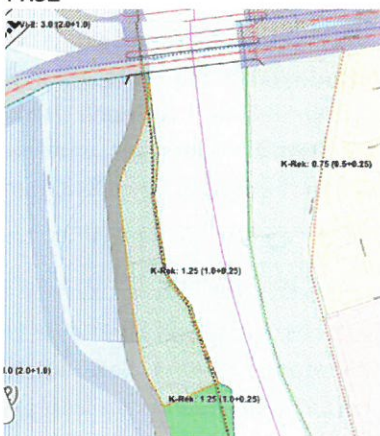
A területre vonatkozó részletes előírások a konkrét fejlesztési tervekkel összhangban határozhatóak meg. Az ingatlantulajdonossal való együttműködés keretei **településrendezési szerződésben** rögzíthetők. A TSZT-ben meghatározott átmeneti hasznosítás biztosításának megfelelően a területfelhasználás változását és annak idejét, ütemezését a kerületi építési szabályzat határozhatja meg. A gazdasági, jellemzően termelést, raktározást szolgáló terület (**Gksz-2** építési övezet) kijelölése mellett a hosszabb távon tervezett vegyes, intézményi terület (**Vi-2** építési övezet) kijelölésére van mód. A meghatározott **beépítési sűrűséggel** összhangban javasolt az építési övezetekben meghatározni a szintterületi mutatót, ami ezen a területen kisebb korrekciót tesz szükségessé a jelenlegi előírásokhoz képest.

2.2. Rekreációs terület a Gubacsi-hídnál

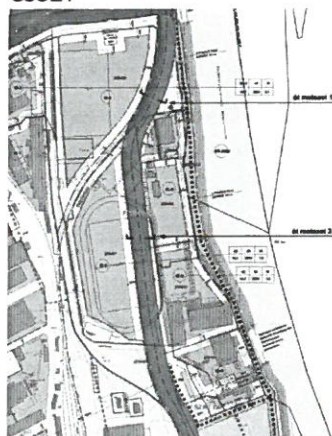
ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Gubacsi-hídtól délre, a Ráckevei (Soroksári)-Duna partján elhelyezkedő terület jelenleg egy szállodahajó kikötőjének, vízisport központnak, felhagyott uszodának és a papírgyár

víz kivételi művének ad helyet. A teljes vizsgálati területen belül ez az egyetlen terület egység, ahol a Duna-part nem végigjárható, a vízisport telep elzárja a parti sávot.

A terület északi, elkeskenyedő vége a Dunapack telkének része, és egy 40 fős **szállodahajó** (Botel Hotel Lisa) kikötését biztosítja, illetve ezen a területen keresztül érhető el a tőle délre lévő **vízisport telep**. A Kolonics György Vízisport Központ, a Magyar Kajak-Kenu Szövetség központi vízitelepe, a Kajak-Kenu Szövetség és az állam közös tulajdonában van. A területen a csónaktárolás, szállásfunkció, edzések és öltözők számára több épület kapott helyet, amelyek többnyire földszintesek, de kétszintes is van közöttük. A parton a csónakok vízre bocsátását segítő mólók sorakoznak. A vízitelepen az edzések feltételeinek javítását szolgáló fejlesztések valósultak meg a közelmúltban.

A következő telek szintén a Dunapack tulajdonában van, és nagyobb zöldfelületen kívül öltözőépületnek és uszoda medencéjének ad helyet. Utóbbit korábban télen befedték, de mára tönkrement és használaton kívüli. Ez és az ettől délre lévő telek a Dunadúló köz felől közelíthető meg jelenleg.

A terület egység déli végén található utolsó telek Csepel és a Dunapack közös tulajdonában van. Az ingatlanon a papírgyár vízigényét kiszolgáló vízkivételi mű található.

Meg kell említeni, hogy átnyúlik még erre a területre a következő terület egységhez tartozó park északi sarka, amely önkormányzati tulajdonban van, és a tervezett területfelhasználási besorolás miatt került ebbe a terület egységbe.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FR SZ a területet **K-Rek jelű, Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület** területfelhasználási egységbe sorolja, ahol sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni, valamint a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók. Az FR SZ a területre 1,25-ös beépítési sűrűség értéket határoz meg, amely az általánosan elhelyezhető funkciók számára biztosított 1,00 bsá és a parkoló férőhelyek számára igénybe vehető 0,25 bsp értékekből tevődik össze. Ez alapján kb. 28 000 m² szintterület alakítható ki az általánosan elhelyezhető funkciók részére.

A parton tervezett **szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány** és **tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra** nyomvonala került jelölésre. A parttól távolabbi, belső oldalon, a Gubacsi-híd alatt átvezetett tervezett közlekedési terület határolja le a terület egységet.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-08 jelű szabályozási terv alapján a terület **IZ-D** jelű a Duna menti **jelentős zöldfelületű intézményterületek** építési övezetébe tartozik. Megjegyzendő, hogy a CSVÉS Z-ben az övezet jele IZ-D-SZ-ként szerepel. Az építési övezetben 16,0 méteres építménymagasság és 25%-os beépítettség lehetséges, amelynek teljes kihasználásával – a 2,4 ha-os építési övezetben – 6080 m² alapterület építhető be és 24320 m² szintterület alakítható ki.

IZ-D	SZ	25	50
	16,0	2000	1,0

A CSSZT-ben 22 méteres szabályozási szélességgel kijelölésre került a Gubacsi-híd alatt átvezetett és délen a Dunadúló közben folytatódó **KL-KT-1 jelű közlekedési célú közterület**. A parttal párhuzamosan kiszabályozásra került 6-10 méteres szélességgel a parti sétány területe, **KT-GY jelű gyalogút**. A parti sétányon jelölésre került közös kerékpáros és gyalogút, amely a Gubacsi-híd alatt kerül továbbvezetésre.

A terület egység északi részén, az előző terület egységhez tartozó átnyúló telekrészből, a közterületek kiszabályozásával kialakuló maradványtelken, telken belül **fásítandó zöldfelület** jelölés szerepel.

Ugyanez a jelölés határolja le 10 méteres sávban a parti sétány melletti területet is. Meghatározásra kerültek a telkeken belüli **építési helyek** is.

A terület egység déli részén, a tervezett új út mellett **50 férőhelyes parkolót** jelöl ki a CSSZT. A déli, parkhoz csatlakozó építési helyen 12,0 méteres a meghatározott legnagyobb építménymagasság.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT térbeli lehatárolásai és a CSVÉSZ által meghatározott építési paraméterek **nem ellentétesek** a TSZT és az FRSZ előírásaival, így az új szabályzat megalkotásakor is tovább vezethetők a K-Rek építési övezetben. Az elhelyezhető funkciók körét illetően a TSZT megköteleseket tartalmaz, amelyeket a kerületi szabályzatban lehetséges pontosan rögzíteni.

A meghatározott paraméterek ellentmondásban vannak a terület kialakult állapotával és elhelyezkedésével. A jelenleg jellemzően földszintes, elvéve kétszintes épületeknek helyet adó területen a 16,0 méteres építménymagasság indokolatlanul nagyméretű épületek kialakítását teszi lehetővé. A terület ilyen irányú átalakulása nem kívánatos a jelenlegi fejlesztési döntések alapján, ezért a kialakítandó szabályozás során gondoskodni kell az **építési paraméterek csökkentéséről** a magasságok tekintetében.

Problémát jelent, hogy ez a területrész az egyetlen, ahol a Duna-part **végigjárhatósága nem biztosított**, és éppen ez határolja le a vizsgálati területet északról. A part végigjárhatóságának biztosításáról a kerületi szabályzatban gondoskodni szükséges.

Ismert fejlesztési elképzelések: A területet érintő konkrét fejlesztési elképzelések nem ismertek.

Szakmai javaslat: A K-Rek jelű területfelhasználási egység területén a TSZT meghatározza, hogy a sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) lehet elhelyezni. Az új szabályzatban szükséges megkötni, hogy a területtel kapcsolatos szándékoknak megfelelően milyen önálló vagy kiegészítő rendeltetési egység nem alakítható ki. Javasolt a **lakófunkció kizárása**, de az egyéb funkciók tekintetében is megkötelesekre lehet szükség.

A megengedett **épületmagasság felülvizsgálata** indokolt a terület elhelyezkedésére és a környező területek előírásaira tekintettel.

A szabályozási terv készítése során biztosítani kell a **Duna-part végigjárhatóságát** annak érdekében, hogy a déli sétány- és zöldfelületi rendszer megközelítése kedvezően kialakítható legyen ebből az irányból is.

2.3. Daru-domb és környéke

ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Daru-domb és környéke jelenleg beépítetlen, **parkosított terület**, a kerületi rendezvények visszatérő helyszíne. A zöldfelületeken kívül sportpályák és sétányok találhatóak itt. Az alkalmi intenzív hasznosítás a parkolást illetően kihívást jelent. A terület nagy része a kerületi önkormányzat tulajdonában van. Azonban a déli részen található Vakvezetőkutya-kiképző iskola a közparkkal azonos telken található, és a Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetségének tulajdonában van. Ez utóbbi terület a következő területegységénél kerül ismertetésre, ugyanis más területfelhasználásba is tartozik a telekviszonyoktól függetlenül.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ a területet **Zkp jelű közkert, közpark** területfelhasználási egységbe sorolja. **Meglévő** szerkezeti jelentőségű természetközeli **sétány** és **tervezett** településszerkezeti jelentőségű **kerékpáros infrastruktúra** nyomvonala került kijelölésre.

Hatályos kerületi előírások: A területet két szabályozási terv érinti. A CSSZT-XXI-08 jelű a terület északi részét, a CSSZT-XXI-05 jelű a terület déli részét **Z-KP-1 jelű közpark** övezetbe sorolja.

Z-KP-1	SZ	2	75
	4,5	10000	0,2

A mintegy 19 hektáros területen a megengedett 2%-os beépítettség kb. 3600 m² alapterületű beépítést tesz lehetővé. A CSSZT tervlapjain feltüntetésre került az egyes területrészekre jutó lehetséges beépítettség, megkülönböztetve az épületek számára és az egyéb építmények számára igénybe vehető 1-1 %-nyi területet. A CSSZT ábrázolja a **közhasználat elől elzárható területeket**, a csónaktároló részére kialakítható **szint alatti építési helyet** és egy **80 férőhelyes parkoló** helyét. A szabályozási terveken ábrázolásra került gyalogút valamint gyalogos és kerékpárút nyomvonala. A parttal párhuzamosan kiszabályozásra került 10 méteres szélességgel a **parti sétány** területe.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT területi lehatárolása és a CSVÉSZ aktuális előírásai **összhangban vannak** a TSZT, FRSZ előírásaival és megfelelnek a terület valós állapotának. A kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát a TSZT a déli részen a Dunadűlő úton jelöli ki, és a Daru-dombnál vezeti ki a partra, míg a CSSZT-ben végig a parton vezetett közös gyalogos és kerékpáros út szerepel. Az új csepeli szabályzat készítésekor mindkét változat megfelelő lehet, ugyanis az FRSZ 21. § (1) h) pontja szerint „a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak”.

Ismert fejlesztési elképzelések: A területegységre vonatkozóan a 2014-ben készült **Daru domb és környéke egyesített engedélyezési és kiviteli terv** mutatja be a legaktuálisabb fejlesztési elképzelést. Az ebben foglaltak megfelelnek a TSZT, az FRSZ, a CSSZT és a CSVÉSZ előírásainak, a hatályos szabályozási környezetben és a TSZT-vel összhangban készülő új szabályzatban egyaránt megvalósíthatóak.

A jelenlegi csőhid helyén **gyalogoshíd** kialakításának terve merült fel. A híd elhelyezkedése jó lehetőséget jelent a kerületközi kapcsolatok erősítésére.

Szakmai javaslat: A hatályos szabályozás elemei az új tervekben is továbbvihetők összhangban a fejlesztési elképzelésekkel.

A park ellátására szolgáló épület elhelyezését a jelenlegi szabályzat nem biztosítja, építési hely nem került kijelölésre. A tervek szerint a terület a jövőben is helyet adna kerületi jelentőségű rendezvényeknek, ezért indokolt a parkban, kiszolgáló funkciók számára a jelenleginél **nagyobb építési lehetőséget** biztosítani és **építési helyet** kijelölni, az OTÉK által megengedett 3%-os megengedett értékig.

2.4. Vakvezetőkutya-kiképző iskola

ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Vakvezetőkutya-kiképző iskola területe a környezetét alkotó közparkkal közös telken helyezkedik el, azonban a Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetségének tulajdonában van. A terület egység északi része körülkerített, fákkal körbevett, **beépítetlen, gyepes terület**, amelyen a kiképzési feladatok számára szükséges eszközök, tárgyak jelennek meg. A déli részen a kutya-kenneljeinek helyet biztosító alacsony épület és az iskola **földszintes, magastetős épülete** található, amelyek összesen 650 m² alapterületet foglalnak el.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ a területet Vi-2 jelű **Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területfelhasználási egységbe sorolja, ahol 25% legkisebb zöldfelületi átlagérték van meghatározva. Az FRSZ a területre 1,75-ös beépítési sűrűség értéket határoz meg, amely az általánosan elhelyezhető funkciók számára biztosított 1,25 bs² és a parkoló férőhelyek számára igénybe vehető 0,5 bsp értékekből tevődik össze. Ez alapján kb. 21 000 m² alakítható ki az általánosan elhelyezhető funkciók részére.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-05 jelű szabályozási terv alapján a terület jelenleg az **IZ-D-SZ** jelű, a Duna menti **jelentős zöldfelületű intézményterületek** építési övezetébe tartozik. Az építési övezetben 16,0 méteres építménymagasság és 25%-os beépítettség lehetséges, amelynek teljes kihasználásával – a 1,67 ha-os építési övezetben – kb. 4200 m² alapterület építhető be és 16 700 m² szintterület alakítható ki.

IZ-D-SZ	SZ	25	50
	16,0	2000	1,0

A CSZSZT a területegység helyzetét jogilag is rendezi, a közpark közterületétől **szabályozási vonallal** határolja le.

A CSVÉSZ 8/A. § (10) bekezdés alapján a **területen lakóépület nem építhető**.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT területi lehatárolása és a CSVÉSZ aktuális előírásai nem mondanak ellent a TSZT, FRSZ előírásainak, noha az **IZ-D-SZ építési övezet helyett** az új terminológiának megfelelő **Vi-2 jelű építési övezet** kell itt meghatározni. Az új Vi-2 építési övezetben a korábbi előírások és építési paraméterek a TSZT, FRSZ alapján továbbra is megtarthatók.

Azonban a jelenlegi, zöldfelületi dominanciájú állapottal ellentétben a lehetőségek kihasználásával alapvetően változna meg a Duna-parti terület képe, ami a terület elhelyezkedése miatt nem kívánatos. Ezért a **megengedett magasság korlátozása célszerű**.

Ismert fejlesztési elképzelések: A területet érintő konkrét tulajdonosi fejlesztési elképzelések nem ismertek. Azonban a kerületi önkormányzat szándéka a tulajdoni viszonyok rendezése.

Szakmai javaslat: A terület vegyes tulajdoni viszonyainak rendezése, a közparkkal közös **telek megosztása szükséges** a jövőbeni fejlesztések biztosítása érdekében. A Daru-dombhoz csatlakozó park déli végénél, a nagyobb rendezvények és a jelentős látogatóforgalom kiszolgálása érdekében **építési hely kijelölése** továbbra is indokolt az önkormányzati tulajdonú területrészen.

A területre vonatkozó paraméterek meghatározásánál a jelenleginél **kisebb épületmagasság** előírása indokolt a zöldterületi környezetre tekintettel.

2.5. Kis-Duna-öböl

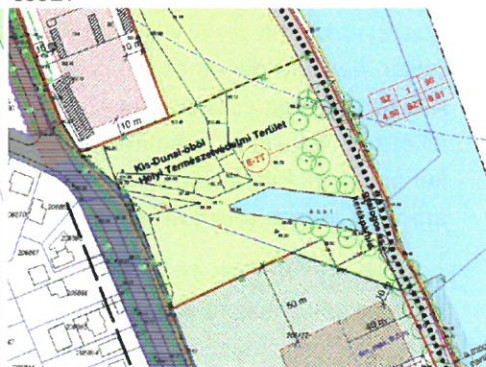
ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Kis-Duna-öböl értékes természeti terület, a CSVÉSZ alapján helyi szinten védett. A területen az egykori folyóágból létrejött **öböl és gazdag növényvilággal** bíró környezete található. A **parti sétány** használata szempontjából fontos szerepet tölt be az öböl felett átívelő híd. A két telekből álló területegység önkormányzati tulajdonban van.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ a területet **Tk jelű természetközeli terület** területfelhasználási egységbe sorolja. Jelölésre került **meglévő** szerkezeti jelentőségű természetközeli **sétány és tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala**.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-05 jelű szabályozási terv a területet **E-TT jelű Védelmi-, védett erdő, természeti terület** övezetként szerepelteti. Az övezetben megengedett 1%-os beépítési lehetőség kihasználásával a területen kb. 200 m²-es alapterületű építmény építése lehetséges. A parton jelölésre került közös kerékpáros és gyalogút, amely **egy gyalogos és kerékpárhídon** keresztezi az öblöt. A parttal párhuzamosan kiszabályozásra került 10 méteres szélességgel a parti **sétány** területe.

E-TT	SZ	1	90
	4,5	SZT	0,01

A természet védelméről szóló törvény alapján helyi jelentőségű terület esetén, Budapesten kizárólag a **Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik a rendelettel történő védetté nyilvánítás**, azaz a hatályos szabályzásban szereplő a „Helyi Természetvédelmi Terület” **megnevezés nem jogszerű**.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A TSZT, az FRSZ, a CSSZT és a CSVÉSZ előírásai között nincs komoly ellentmondás, azonban az új csepeli szabályzat készítése során a TSZT-vel összhangban **Tk jelű övezetet kell a területen kijelölni**, amelyen belül a korábbi előírások megtarthatóak. A tervezett kerékpárút számára egyaránt lehetséges megoldást jelent a part melletti nyomvonalvezetés – noha ez a gyalogosokkal való konfliktusokhoz vezethet – és a Dunadúló úton való kijelölés, azonban a védett természeti területen való átvezetés csak a környezeti állapotok fenntartásával, a természeti értékek védelmének figyelembe vételével lehetséges.

Ismert fejlesztési elképzelések: Fejlesztési elképzelések nem érintik a területet.

Szakmai javaslat: A terület megőrzése a jelen szabályozási környezetben és a TSZT-vel összhangban kialakítandó új szabályzatban is biztosítható. A helyi természeti védettség indokoltságának elbírálása nem a kerületi hanem a Fővárosi Önkormányzat hatásköre, **Csepel Önkormányzata kezdeményezheti a védetté nyilvánítási eljárást**. A **szabályozási tervlapon egyéb védelmi, korlátozási tervi elemként feltűntethető**, és a szabályzatban érvényesíthetők a szükséges korlátozások.

2.6. Csepeli Strand és környezete

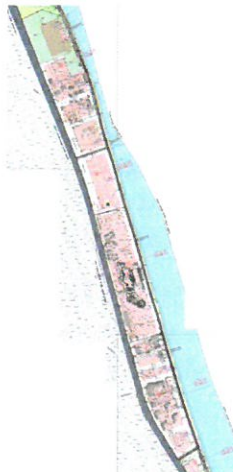
ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Kis-Duna-öböltől délre húzódó területen több, nagy kiterjedésű, elkerített **intézményterület** és két nyitott **parkterület** található. Az elkerített területek egy része használaton kívüli vagy alulhasznosított.

A legészakabbi területrész beépítetlen, ellenben gazdag növényvilággal bír. Jelentős faállomány és dús aljnövényzet található itt. A korábbi csepeli ifjúsági tábor helyén most Sport, Szabadidő és Rendezvény Központ működik. A terület kerületi tulajdonban van. Földszintes épületek, pavilonok, sportpályák, parkolófelületek, játszótér található itt. Noha az épületállomány elavult, a területet gondozzák és hasznosítják. A Központtól délre egy ligetes parkterület húzódik, szintén csepeli tulajdonú telken. Itt a Hollandi út és parti sétány közötti kapcsolat biztosított. A szabadon bejárható ligetes terület és a Csepeli Strand között egy elkerített, beépítetlen terület található, amelynek északi része csepeli tulajdonú telekre esik, déli része a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. ingatlanát foglalja el. Ennek Hollandi út felőli előterében szennyvízátelő telep van. A Csepeli Strand területe szintén a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonában van. A strandon nagy kiterjedésű zöldfelületek, medencék, földszintes épületek, pavilonok és egyéb építmények (csúszdák) találhatóak. Az uszoda téliesítése légtartásos sátorral megoldott. A Csepeli Strandtól délre a Csepeli Kajak-kenu Egyesület területe található, amely a Csepel SC Alapítvány tulajdonában van. A kajak-kenu sportot a csónaktárolókon kívül kétszintes épületek is szolgálják. A terület egység déli végében a magántulajdonban lévő volt napközis tábor található. A tábor jelenleg használaton kívüli, rossz állapotú földszintes épületek, leromlott állapotú burkolatok vannak a területen. A napközis tábortól délre szennyvízátelő telep és mellette parkoló található, ezeket követően pedig a Barátság parkhoz folytonos zöldfelülettel csatlakozó parkrész helyezkedik el.

A terület egészére jellemző, de különösen a strandot érinti a **lökésszerű használatból adódó parkolási hiányok** és az ebből adódó konfliktusok jelenléte.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ a teljes területet **K-Rek jelű Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület** területfelhasználásba sorolja, ahol sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni, valamint a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók. Az FRSZ a területre 1,00-es beépítési sűrűség értéket határoz meg, amely az általánosan elhelyezhető funkciók számára biztosított 0,75 bsá és a parkoló férőhelyek számára igénybe vehető 0,25 bsp értékekből tevődik össze. Eszerint a területen 140 400 m² létesíthető az általánosan kialakítható funkciók részére. A parton meglévő szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány és tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala került jelölésre.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-05 jelű szabályozási terven a terület **IZ-D-SZ és IZ-ST-SZ** jelű építési övezetekbe van sorolva. Az előbbi a terület nagy részét, az utóbbi a strand területét foglalja magába. Az IZ-D-SZ építési övezetben 16,0 méteres építménymagasság lehetséges, azonban a terület nagy részén a Duna-parttól számított 40 méteres sávban korlátozva van az építménymagasság maximuma 6,0 méterben, így csak a Duna-ágtól távolabbi területeken lehetséges a nagyobb magasságú építkezés. A korlátozás nem vonatkozik a terület déli szélén lévő jelenlegi parkterületre, itt megengedett a teljes jelölt építési helyen a 16,0 méteres magasság. A strand területén 10,5 méterben van megállapítva a legnagyobb építmény magasság.

A strandra 15%-os beépítési százalék került rögzítésre, ami 7670 m² beépíthető alapterületet jelent, míg a többi területen 25%-os a korlát, így 32450 m² építése lehetséges. A területen a hatályos szabályzat alapján összesen 155 400 m² szintterület alakítható ki.

IZ-D-SZ	SZ	25	50	IZ-ST-SZ	SZ	15	50
	16,0	2000	1,0		10,5	5000	0,5

A CVÉSZ 8/A. § (10) bekezdése értelmében a területen a lakóépület nem építhető.

A CSSZT-ben jelentős méretű **parkolófelületek is rögzítésre kerültek** az intézmények kiszolgálására telken belül: 320 férőhely konkrét helyen került jelölésre, és ezen felül fásított parkoló helyét jelöli a terv a Hollandi út mellett.

A parttal párhuzamosan 6 méteres szélességgel került kiszabályozásra a **parti sétány** területe.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT és a CSVÉSZ által meghatározott építési paraméterek többségében nem ellentétesek a TSZT és az FRSZ előírásaival, így az új szabályzat megalkotásakor is tovább vezethetők a **K-Rek építési övezetben**. Az FRSZ által meghatározott általános beépítési sűrűségi értéknek megfelelően ajánlott megállapítani a területen kialakítandó építési övezetek **szintterületi mutatóját**, ebben a korábbi előírásokhoz képest **szigorítás szükségessége**.

Az elhelyezhető funkciók körét illetően a TSZT megkötések tartalmaz, amelyeket a kerületi szabályzatban lehetséges pontosan rögzíteni, azonban **lakófunkció a területen nem megengedett**.

A meghatározott paraméterek jelentős ellentmondásban vannak a terület kialakult állapotával és elhelyezkedésével. A jelenleg jellemzően földszintes, elvétve kétszintes épületeknek helyet adó területen a 16,0 méteres építménymagasság indokolatlanul nagyméretű épületek kialakítását teszi lehetővé. Ugyancsak túlzó a 25%-os beépítési lehetőség általános előírása, hiszen a terület jelenleg alapvetően zöldfelület domináns, és a vízparti sport és rekreáció helyszínékként meg is kell őrizni a zöldfelületek magas arányát. Különösen erős ellentét feszül a jelenleg beépítetlen, parkként funkcionáló területek és az azokon lehetővé tett **beépítési mérték** között.

A terület ilyen mértékű átalakulása nem kívánatos, ezért a kialakítandó szabályozás során gondoskodni kell az **építési paraméterek csökkentéséről**, mind a magasságok, mind a beépíthető alapterület tekintetében. **Differenciált előírásokra van szükség** az elhelyezkedés, a funkciók, a fejlesztési elképzelések és az önkormányzati tulajdonok előnyben részesítésének figyelembe vételével. A parthoz közeli – jelenleg 40 méteres sávba eső – területeken továbbra is indokolt alacsonyabb magasságot előírni.

Ismert fejlesztési elképzelések: 2008-ban a területen komplex szabadidő központ létrehozásának célja fogalmazódott meg a Csepeli Strandtól északra eső területre Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiájában. A területre **termálfelületen alapuló élményfürdő**, egyéb sport- és kiszolgáló létesítmények javasoltak. A fejlesztési elképzelés az önkormányzati terület elidegenítésével vagy bérbeadásával lehetséges, tőke bevonás által.

A strandtól délre eső magánterületre korábban **180 lakás építését tervezték**. A **hatályos szabályozás (CSVÉSZ 8/A. § (10)) lakásépítést már nem tesz lehetővé**.

A kerület 430/2015. (IX. 24.) Kt. határozata értelmében a CSSZT-XXI-05 jelű Szabályozási Terv területi hatályán belül kizárólag **játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések** valósíthatók meg.

Szakmai javaslat: A Ráckevei (Soroksári)–Duna melletti parti sáv a környezeti, természeti értékekre tekintettel lévő, „szelíd” fejlesztéseknek adhat helyet, melyek elsősorban a csepeli lakosok életminőségének javítása érdekében történnek. Ennek érdekében több esetben a hatályosnál kisebb mértékű beépítettségre és magasságra vonatkozó paramétereket javasolt előírni. A jelenlegi általánosan jellemző 25%-os megengedett beépítettség és 16,0 méteres építménymagasság helyett **differenciált beépítettségi és magassági korlátozások rögzítése** indokolt. A parti terület sáv egészére

nézve átlagosan 9,0 méteres épületmagasság javasolt, amely az egyes területek sajátosságait figyelembe véve pontosítható az egyes építési övezetek előírásaiban.

A **területegység északi részén** – Sportcsarnok építésének lehetősége érdekében – a **megengedett magasságot kisebb mértékben javasolt csökkenteni**.

A **Csepeli Strandon** az öltözők átalakítására van szükség, és lehetővé kell tenni más sportcélú fejlesztést a területen belül, ezért itt a **megengedett beépítettség korlátozása nem indokolt**.

A meghatározott beépítési sűrűség értékekkel összhangban kell az építési övezetekben meghatározni a **szintterületi mutató** értékeit, ami ebben a területegységben kisebb korrekciót tesz szükségessé.

A K-Rek jelű területfelhasználási egység területén a TSZT meghatározza, hogy a sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) lehet elhelyezni. Az új szabályzatban szükséges megkötni, hogy a területtel kapcsolatos szándékoknak megfelelően milyen önálló vagy kiegészítő rendeltetési egység nem alakítható ki. Javasolt a **lakófunkció kizárásának megtartása**, de az egyéb funkciók tekintetében is megkötésekre lehet szükség.

2.7. Barátság park

ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Soroksári rév és a napközis tábor között elhelyezkedő **park** a tőle délre lévő Kis-Dunai-liget szerves folytatása. A két területet a – következő területegységnél ismertetendő – kompátkelő és a mellette létesült buszforduló választja el egymástól. A Barátság park északon folytonos zöldfelületként átnyúlik az előzőleg ismertetett területegységbe tartozó telken található parkrészre. A parkban a zöldfelületeken és a partot kísérő **sétányon** kívül körbekerített játszótér kapott helyet. A két telekből álló terület északi része állami tulajdonban van, a **buszforduló** a Hollandi úttal azonos, kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanon található.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ a területi egységet **Zkp** jelű **Közkert, közpark** területfelhasználási egységbe sorolja. Meglévő szerkezeti jelentőségű természetközeli **sétány** és tervezett településszerkezeti jelentőségű **kerékpáros infrastruktúra** nyomvonala érinti.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-05 jelű szabályozási terven a terület **Z-KP-1 jelű övezetben** szerepel. A buszforduló területe **út célú közterület** jelölést kapott, és azon 55 férőhelyes parkoló került kijelölésre. A park területén legfeljebb 79 m² alapterületű épület és 79 m² területű egyéb építmény építhető.

Z-KP-1	SZ	2	75
	4,5	10000	0,2

A **kerékpáros és gyalogút** a part mentén került kijelölésre. A parttal párhuzamosan kiszabályozásra került 10 méteres szélességgel a parti sétány területe.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT és a CSVÉSZ előírásai **megfelelnek** a TSZT és az FRSZ előírásainak, új kerületi szabályzat készítése esetén is továbbvihetők. Különbséget a **buszforduló területe** jelent, amelyet a CSSZT-vel ellentétben a TSZT szintén a Zkp területébe sorol területfelhasználási szinten. Ez azonban nem jelent konfliktust, ugyanis egyaránt lehetővé teszi a kerületi szabályozás számára, hogy az közlekedési terület övezetébe sorolja a területet, de azt is megengedi, hogy a parkterülethez kerüljön a későbbiekben, amennyiben a buszforduló átalakításra vagy áthelyezésre kerülne. Ez utóbbi lenne a terület használata szempontjából a kívánatos, hiszen jelenleg a buszforduló a parkterület megközelítését akadályozza.

Ismert fejlesztési elképzelések: A TSZT alapján a Molnár-szigettel kapcsolatot biztosító **komp híddal való felváltása** tervezett a Meder utcai híddal szemben.

Szakmai javaslat: A park területére a szabályok megtartása, továbbvitele indokolt. A látogatóforgalom kiszolgálása érdekében bizonyos mértékű építési lehetőség biztosítása szükséges. Ennek érdekében megvizsgálandó, hogy az épületekre vonatkozó 1%-os maximális beépítettség növelése szükséges-e ezen a területen.

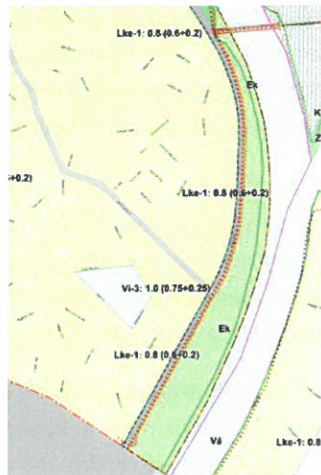
A buszforduló elhelyezése és kialakítása a parkterület kedvező megközelítése érdekében felülvizsgálatra javasolt.

2.8. Kis-Duna-liget

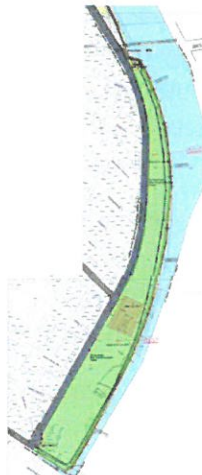
ORTO fotó



FRSZ



CSSZT



Terület ismertetése: A Kis-Duna-liget a CSVÉSZ-ben „Helyi Természetvédelmi Terület” besorolású, **parkerdőként funkcionáló terület**, amely a déli közigazgatási határtól a Soroksári révig húzódik. A Soroksári révnél a Duna-ág öble zárja le a területet, a déli határnál parkoló és buszforduló található. A fás, ligetes zöldfelületben a fentiekén kívül még egy parkolásra kijelölt hely, sétányok, kondipark és

sportpályák, valamint két elkerített szennyvízáttemelő telep található. A terület legnagyobb része önkormányzati tulajdonban lévő telken helyezkedik el, de egy magántulajdonban lévő telek is van. A terület déli részét a Hollandi út felől kerítés határolja.

Fővárosi szintű előírások: A TSZT 2015 és az FRSZ szerint a terület **Ek jelű közjóléti erdő** területfelhasználásba van besorolva. A TSZT alapján a területfelhasználás határa a telekhatárokat követi. Az **erdészet nyilvántartása** szerint a terület (elsődleges rendeltetés szerint közjóléti) **üzemtervezett erdő**. A TSZT a Hollandi út mentén jelöli ki a településszerkezeti jelentőségű **kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát**, és a vízpart közelében szerkezeti jelentőségű **természetközeli sétányt** ábrázol.

Hatályos kerületi előírások: A CSSZT-XXI-05 jelű szabályozási terv alapján a Kis-Duna-liget **Z-KP-1 jelű közpark övezetben** szerepel. Az övezet határa nem követi a Duna-ággal szomszédos telekhatárt, hanem a **valós földrajzi viszonyoknak megfelelően határolja le** a vízfelületet a szárazföldtől. Az eltérés különösen a rév előtt jelentkezik markánsan, ahol a Duna vízfelülete a TSZT szerint erdőterület, a kerületi szabályozás alapján a Ráckevei (Soroksári)–Duna részeként vízgazdálkodási terület besorolású.

Z-KP-1	SZ	2	75
	4,5	10000	0,2

A Z-KP-1 övezetben megengedett 2%-os beépítettséget a CSSZT tovább korlátozza, és a 96 000 m²-es területen három lehatárolt építési helyen engedi épületek építését, összesen 960 m² alapterülettel, valamint egyéb építmények számára határozza meg a maradék 960 m² beépítési lehetőséget.

A CSSZT **gyalogos és kerékpárutat** jelöl a vízpart mellett, nem ábrázolja a Hollandi út mentén tervezett kerékpáros nyomvonalat. A vízpartot követve 6 méteres fenntartási sáv került kijelölésre.

A természet védelméről szóló törvény alapján helyi jelentőségű terület esetén, Budapesten kizárólag a **Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik** a rendelettel történő védetté nyilvánítás, azaz a hatályos szabályozásban szereplő a „Helyi Természetvédelmi Terület” **megnevezés nem jogszerű**.

Előírások és jelenlegi állapotok viszonya: A CSSZT és CSVÉSZ előírásai számos ponton eltérnek a TSZT 2015 és FRSZ előírásaitól. Mivel a területen **üzemtervezett erdő** található, amelyet a TSZT 2015 is erdőként szerepeltet, ezért a hatályos CSSZT-ben szereplő közpark itt a későbbiekben nem jelölhető ki. Ugyanakkor a jelenlegi szabályozás megfelel a korábbi előírásoknak, hiszen az FRSZT szerint a terület Z-KP kategóriában szerepelt, így a hatályos terv továbbéléséig – legkésőbb 2018. december 31-ig – megfelelő a terv szerinti Z-KP-1 övezet. Megjegyzendő, hogy a valóságban ligetes, parkerdőként funkcionáló terület számára az erdő és a közpark övezeti besorolás egyaránt megfelelő lenne.

A terület természetvédelmi oltalom alá helyezése további jelentős korlátozásokat jelentene a terület használatával kapcsolatban, ezért annak kezdeményezése nem javasolt. Ugyanakkor a **szabályozási tervlapon egyéb védelmi, korlátozási tervi elemként** („Védelemre érdemes természeti terület”) feltüntethető, és a szabályzatban érvényesíthetők a szükséges korlátozások.

Ugyancsak konfliktust jelent a **telekhatárok és a földrajzi viszonyok eltérése**. A TSZT a telekhatárokig jelöli az erdőterületet, a CSSZT ennél beljebb húzza meg a közpark és a vízgazdálkodási terület határát. Mivel a vízfelületet nem célszerű üzemtervezett erdőként nyilvántartani, ezért az erdészeti hatáskörében eljáró **kormányhivatallal történő egyeztetés szükséges** a helyzet rendezése érdekében. Annál is inkább szükséges a jogi határok rendezése, mert a védelmi korlátozások – pl. NATURA 2000 terület – is ehhez kötődnek.

A fővárosi tervekben jelölt kerékpáros infrastruktúra nyomvonala az új csepeli szabályozás készítése során egyaránt kijelölhető a Hollandi út nyomvonalán és a parton is az FRSZ 21. § (1) h) pontnak megfelelően.

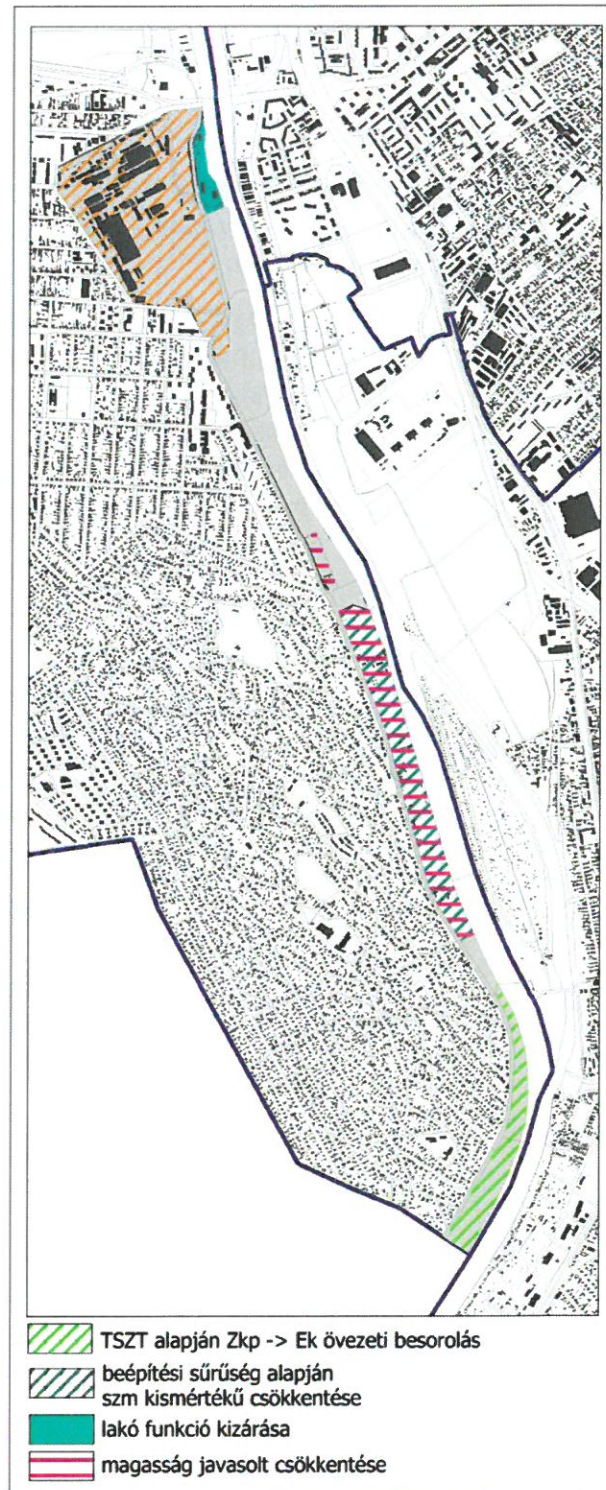
Ismert fejlesztési elképzelések: A TSZT alapján a Molnár-szigettel kapcsolatot biztosító **komp híddal való felváltása** tervezett a Meder utcai híddal szemben. Az új híd a területegység északi végén érne partot a csepeli oldalon. Ebben az esetben arról kell gondoskodni, hogy a híd ne akadályozza egy esetleges kishajó kikötő kiépítését.

Szakmai javaslat: A területegységet érintő fontos feladat az **erdészeti üzemterv felülvizsgálata** és a **jogi partvonal rendezése**. A Kis-Duna-liget természetvédelmi oltalom alá helyezése további jelentős korlátozásokat jelentene a terület használatával kapcsolatban, ezért annak kezdeményezése nem indokolt. Ugyanakkor a szabályozási tervlapon egyéb védelmi, korlátozási tervi elemként („Védelemre érdemes természeti terület”) feltüntethető, és a szabályzatban érvényesíthetők a természeti értékek védelmére szükséges korlátozások.

A **Papírgyár területén** átmeneti hasznosítás biztosítása jelölés szerepel. A területfelhasználás változását és annak idejét, ütemezését a kerületi építési szabályzat határozhatja meg. A gazdasági, jellemzően termelést, raktározást szolgáló terület (**Gksz-2** építési övezet) kijelölése mellett a hosszabb távon tervezett vegyes, intézményi terület (**Vi-2** építési övezet) kijelölésére van mód a kompakt város alapelveinek megfelelően. Az átmeneti hasznosítás lehetőségével a területen a településszerkezeti terv a lehető legszélesebb funkció kínálatot biztosítja. A terület termelő funkciójának visszaszorulásával lehetőség nyílik a **komplex funkciókínálat** megjelenésére, a terület településszerkezeti helyzetének és nagyságrendjének megfelelően. A Dunaparthoz közeli területeken rekreációs hasznosítás célszerű, de megjelenhet a minőségi lakásépítés is, míg a Gubacsi-hídhöz közeli részek irodai funkció számára kedvezőek. A terület ellátását biztosító intézményi funkciók elhelyezésére is lehetőség nyílik.

A meghatározott **beépítési sűrűséggel** összhangban javasolt az építési övezetekben meghatározni a szintterületi mutatót, ami ezen a területen kisebb korrekciót tesz szükségessé.

A **K-Rek jelű építési övezetekben** a TSZT-vel összhangban meg kell határozni az elhelyezhető funkciók körét. A **lakófunkció kizárásra került**, de az egyéb funkciók tekintetében megkötésekre lehet szükség a területtel kapcsolatos szándékoknak megfelelően.



A **Csepeli strand és környezete területén** a meghatározott **beépítési sűrűség** értékekkel összhangban kell az építési övezetekben meghatározni a szintterületi mutató értékeit, ami ezen a területen kisebb korrekciót tesz szükségessé.

A **Kis-Duna-liget területe** a TSZT-ben az erdőszet üzemtervezett erdőkről szóló nyilvántartásával összhangban közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe van sorolva. Az új kerületi építési szabályzat készítése során Ek övezeti besorolás szükséges, illetve egyeztetést kell kezdeményezni az

erdészeti hatáskörében eljáró kormányhivatallal az erdészeti üzemterv felülvizsgálatáról, ugyanis a fenti eltéréseken kívül jelentősebb problémát jelent, hogy az üzemtervezett erdő és ennek megfelelően a TSZT erdő területe is fedésben van a Duna-ág vízfelületével. Amennyiben az üzemtervből a terület kivonásra kerül, lehetségessé válik a valós viszonyok lekövetése, és a **jogi partvonal rendezése**.

A hatályos szabályozás a Duna-ág melletti parti sétány területén jelöli ki gyalogos és kerékpárút nyomvonalát. A TSZT 2015 és az FRSZ tervezett **szerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalat** ábrázol részben a parton, részben a belső utak nyomvonalán. Az FRSZ 21. § (1) h) pontja szerint „a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak”, így egyaránt lehetséges a területsáv belső, parttól távolabbi oldalán, a Hollandi úton és a Dunadúló úton való nyomvonalvezetés, amennyiben az egyenes, egyértelmű, gyors haladást lehetővé tevő útvonal a gépjárművekkel közös felületen kialakítható, és lehetséges a parti nyomvonalvezetés is, amennyiben a gyalogosokkal való potenciális konfliktusok elkerülése hatékony műszaki megoldásokkal biztosítható. A Kis-Duna-liget környezetében az útvonal pontos helyét a természeti értékek védelmének figyelembe vételével szükséges meghatározni.

Fejlesztési döntések támogatása érdekében szükséges változtatások

A kerület határozata értelmében a CSSZT-XXI-05 jelű Szabályozási Terv területi hatályán belül kizárólag **játszó-, pihenő-, sport-, szabadidő és rekreációs jellegű fejlesztések** valósíthatóak meg. A hatályos szabályozás számos esetben nagy magasságú, sűrű beépítések kialakítását teszi lehetővé, több esetben jelenleg beépítetlen területen. A Ráckevei (Soroksári)–Duna melletti parti sáv környezeti, természeti értékekre tekintettel lévő, „szelíd” fejlesztéseknek adhat helyet, melyek elsősorban a csepeli lakosok életminőségének javítása érdekében történnek Csepel Településfejlesztési Konceptiójának átfogó céljai alapján. **Ennek érdekében több esetben a hatályosnál kisebb mértékű beépítettségre és magasságra vonatkozó paramétereket javasolt előírni.** A jelenlegi általánosan jellemző 25%-os megengedett beépítettség és 16,0 méteres építménymagasság helyett **differenciált beépítettségi és magassági korlátozások rögzítése** indokolt. A parti területsáv egészére nézve átlagosan 9,0 méteres épületmagasság javasolt, amely az egyes területek sajátosságait figyelembe véve pontosítható az egyes építési övezetek előírásaiban.

A Duna-parti sáv – Csepel jelentős adottságaként – zöldfelületekben gazdag, a vízpart közvetlenül megközelíthető, ezért közkedvelt pihenőhely, és közösségi események, kerületi rendezvények gyakori befogadója. A nagyobb rendezvények, a jelentős látogatóforgalom kiszolgálása érdekében **szükség mutatkozik a parkok területén is bizonyos mértékű építési lehetőség biztosítására.** Ennek érdekében felül kell vizsgálni a jelenleg épületekre vonatkozóan 1%-ban meghatározott maximális beépítettséget, és a kiszolgáló infrastruktúrához szükséges mértékű paramétert. Az érintett közparkok területén az OTÉK 3%-os beépítettséget enged. Szükség esetén, ha a közérdek kívánja, az elhelyezendő közösségi és szabadidős épületek számára szükséges területeket a TSZT felülvizsgálatával, esetleges módosításával lehet a kijelölt vegyes, intézményi terület (Vi-2) helyett biztosítani, szerkezetileg jobb pozícióban helyezve.

A fejlesztési döntések alapján a Ráckevei (Soroksári)–Duna egyik hosszú távú fejlesztési célja a **természeti környezet értékeinek megőrzése**. A CSVÉSZ-CSSZT a Kis-Duna-öböl és a Kis-Duna-liget területét „Helyi Természetvédelmi Terület”-ként szabályozza, ugyanakkor a megnevezés nem jogszerű, a természet védelméről szóló törvény alapján, Budapesten kizárólag a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik a helyi jelentőségű terület rendelettel történő védetté nyilvánítása. Tekintettel a terület értékességére és a fejlesztési elképzelésekre Csepel Önkormányzata kezdeményezheti a **Kis-Duna-öböl** védetté nyilvánítási eljárását. A **Kis-Duna-liget** természetvédelmi oltalom alá helyezése további jelentős korlátozásokat jelentene a terület

használatával kapcsolatban, ezért annak kezdeményezése nem indokolt. Ugyanakkor a szabályozási tervlapon egyéb védelmi, korlátozási tervi elemként („Védelemre érdemes természeti terület”) feltűntethető, és a szabályzatban érvényesíthetők a természeti értékek védelmére szükséges korlátozások.

Egyéb szükséges teendők:

A vakvezetőkutya-iskola területe a közparkkal közös telken helyezkedik el. A rendezetlen és a fejlesztési szándékokat gátló helyzet feloldása érdekében javasolt **telekalakítást** végezni, esetleg a TSZT területfelhasználási egységeinek módosítását kezdeményezni.

A hatályos szabályozás által megengedett építési lehetőségek és a terület jövőjére vonatkozó kerületi szándékok közötti hangsúlyos különbségek miatt, az új kerületi építési szabályzat elkészítéséig javasolt **változtatási tilalom** elrendelése a területen annak érdekében, hogy a szabályozási célok elérése ne lehetetlenüljön el.

3. Összefoglaló javaslat

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata és a Csepeli Szabályozási Tervek **2018. december 31-ig alkalmazhatóak jelen formájukban**, és a hatályos jogszabályi környezetben módosításukra 2015. decemberig van lehetőség.

A hatályos előírások a Ráckevei (Soroksári)–Duna menti vizsgálati területen **jelentős beavatkozásokat – jelentős mértékű fejlesztéseket, nagy alapterületű és magasságú épületek megvalósítását, több esetben jelenleg beépítetlen területen – tesznek lehetővé**, amelyek károsan befolyásolnák a Duna menti terület rekreációs és sportcélú hasznosítását, a magas zöldfelületi arányú terület Csepel életében betöltött kiemelt szerepét. Emiatt **javasolt a hatályos szabályzat helyett új kerületi építési szabályzat megalkotása, amelyben az építési paraméterek Csepel elfogadott fejlesztési dokumentumaival összhangban állapíthatók meg**.

Az Étv. 30. § (3) bekezdése értelmében az ingatlanhoz fűződő építési jogok megváltoztatása kártalanítás nélkül lehetséges az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után. Ebben az esetben kártalanítás csak a korábbi használat megnehezítése vagy ellehetetlenítése miatt jár. Jelen esetben az ingatlanhoz fűződő építési jogokat keletkeztető CSVÉSZ és CSSZT 7 évnél régebben készült, így azokon a területeken, ahol nem alakult ki az azokban lehetővé tett használat, **lehetséges az előírások szigorítása kártalanítás nélkül az új kerületi építési szabályzatban**.

Új kerületi építési szabályzat azonban csak az **új jogszabályi környezetnek megfelelően készülhet**, ezért gondoskodni szükséges – a fejlesztési elképzeléseknek, önkormányzati szándékoknak való megfelelésén túl – a megváltozott jogszabályoknak való megfeleléséről és az új fővárosi rendezési tervi eszközökkel való összhangról. A hatályos előírások többnyire nem mondanak ellent a magasabb rendű jogszabályoknak, a TSZT és az FRSZ előírásainak, így az új szabályozási környezetben is megtarthatóak. Azokat az eseteket, ahol mégis változtatás szükséges, a következőkben foglaljuk össze. Szintén ismertetjük a fejlesztési irányok, önkormányzati döntések megvalósításához javasolt szabályozási változtatásokat.

Megváltozott országos szintű jogszabályok miatt szükséges változtatások

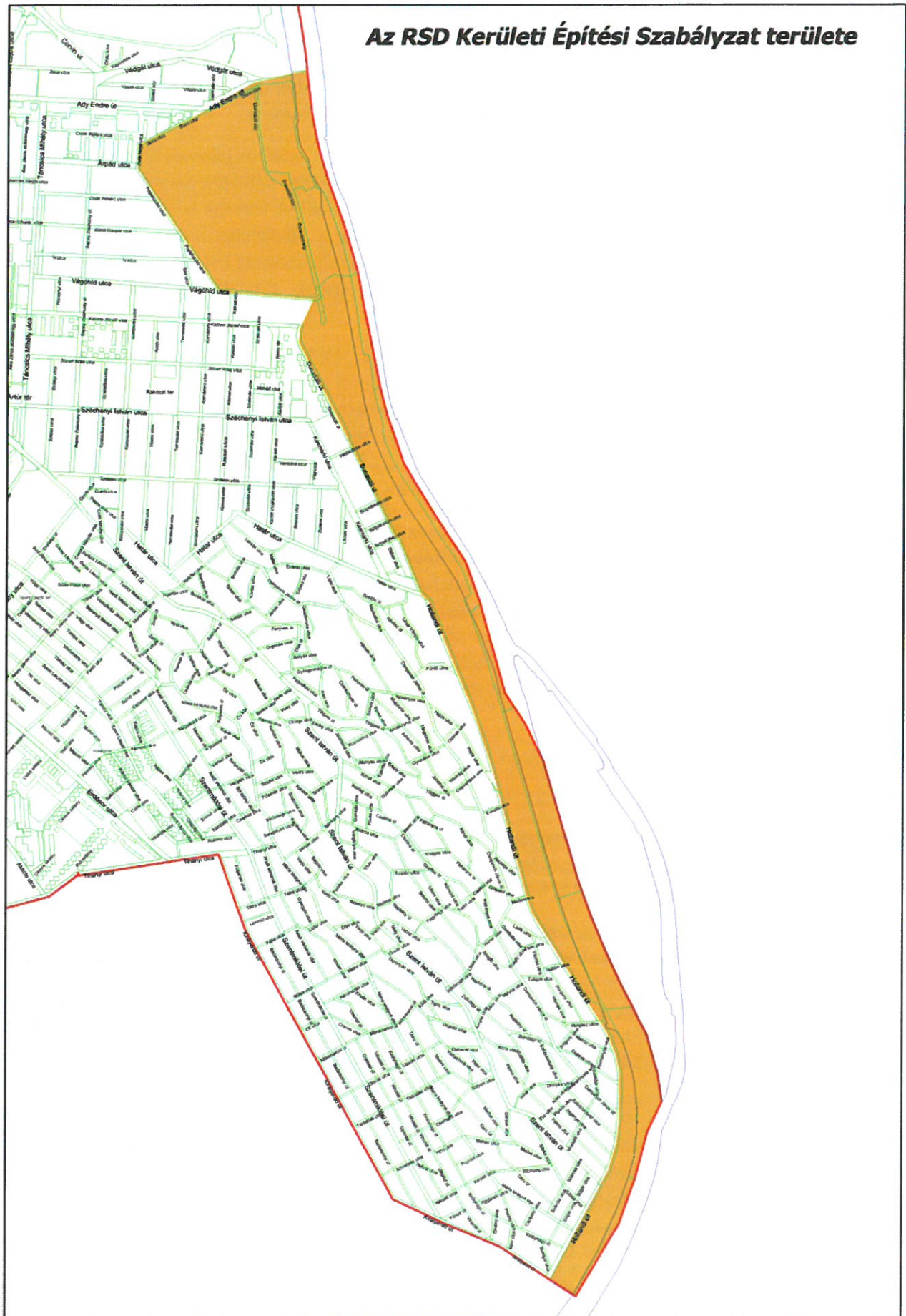
A megváltozott jogszabályok alapvetően formai jellegű változtatásokat tesznek szükségessé:

Bevezetésre került az **építménymagasság helyett a beépítési magasság** fogalma, amelyen belül megkülönböztetjük az épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság fogalmát. Csepel vizsgált területén a épületmagasság fogalmának használata célszerű.

Megváltozott a **területfelhasználási egységek és övezetek, építési övezetek elnevezése, jelölése** több esetben, amelyet a szabályozási tervnek le kell követnie. Nem lehetséges I, IZ, M jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek alkalmazása, helyettük a TSZT területfelhasználási egységeinek megfelelő vegyes, intézményi terület (Vi-2), gazdasági, jellemzően termelést, raktározást szolgáló terület (Gksz-2), nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) építési övezetek használandóak, E-TT övezet helyett pedig Tk övezetbe kell sorolni a természetközeli területet.

TSZT, FRSZ-szel való összhang megteremtése érdekében szükséges módosítások

A hatályos szabályozás előírásai, lehatárolásai, építési paraméterei alapvetően nem ellentétesek a TSZT és az FRSZ előírásaival, azok többsége az új szabályzat keretei között is tovább vezethető, csupán az új metodika szerint meghatározott beépítési sűrűség értékek alapján megengedett szintterületi mutató értékek szorulnak felülvizsgálatra kisebb mértékben, és néhány egyéb módosítás szükséges a TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott elemek alapján.






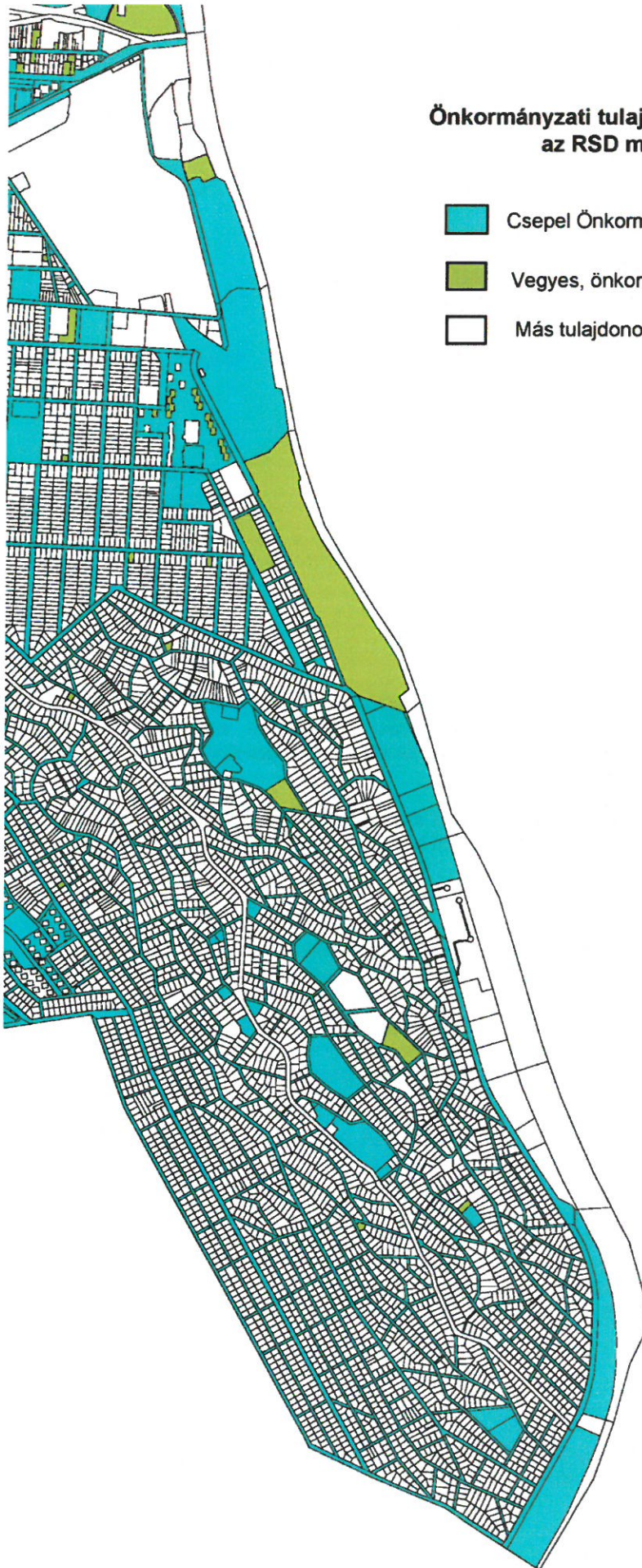
Az hatályos RSD I. és II KSZT. (CSSZT-XXI-05 és CSSZT-XXI-08) területén található ingatlanok tulajdonmegoszlása
(a határoló közterületi ingatlanokat a lista nem tartalmazza)

HRSz	Telekterület (m ²)	Tulajdonosok közötti tulajdoni arányok	Tulajdonos
208261/1	421		Csepeli Városgazda
208261/3	125 640		Csepel Önk.
208261/4	1 184	1/2 1/2	Shafiullah Froghyar Dr. Khalil Rayab
208261/5	1 597	1/2 1/2	Shafiullah Froghyar Dr. Khalil Rayab
208261/6	1 491	1/2 1/2	Shafiullah Froghyar Dr. Khalil Rayab
208261/7	2 137	1/2 1/2	Shafiullah Froghyar Dr. Khalil Rayab
(208261/8)	2 099		Csepel Önk.
(208944)	20 824		Csepel Önk.
209456	371 957	197/10000 9803/10000	Dunapack Kft. Magyar United Papíripari Gépgyár Rt.
209457	2 768		Dunapack Kft.
209458	5 013		Magyar Posta Rt.
209459	3 999		Főspedpack Kft.
209460	1 334		Dunapack Kft.
209432	22 918		Széchenyi Bank Zrt. "f.a."
209433	6 858		Csepel Önk.
209452	774		Pszilosz Kft.
209453	369	1/2 1/2	Balogi Tibor Lajos Kádár Lenke
209454	246		Vereckei Erzsébet
209455	438		Dunapack Kft.
209464	7 537	2750/8700 5950/8700	Csepel Önk. Dunapack Kft.
209465	8 812		Dunapack Kft.
209466	8 631		M.Á + Magyar Kajak Kenu Szövetség
209467	21 680		Dunapack Kft.
209468/2	75		M.Á + Magyar Kajak Kenu Szövetség
209469	25 056		Dunapack Kft.
(209461)	17 125		Csepel Önk.
(209462)	56 955		Csepel Önk.
206883	161 137	145 826/161 226 15 400/161 226	Csepel Önk. Vakok és Gyengénlátók OSZ.
206125/1	2 697		Csepel Önk.
206125/2	40 817		Csepel Önk.
206125/3	898		Csepel Önk.
206124	9 462		Csepel Önk.
206122	13 881		Csepel Önk.
205806/1	15 760		Csepel Önk.

205806/4	4 886		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/5	311		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/6	171		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/8	311		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/9	502		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/10	311		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/11	624		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/12	33 980		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205806/13	13 722		Bp. Gyógyfürdői és Hévízei Rt.
205805	11 296		Csepel SC. Alapítvány
205803	13 767		IBIZA
205800/3	19 181		MÁ + MNV Zrt.
205800/2	7 049		MÁ + MNV Zrt.
205800/1	12 741		MÁ + MNV Zrt.
205199	42 575		Csepel Önk.
205196/1	84 012	1/2 1/2	Kosár Kálmánné Peternell Oszkár László
205196/2	59 689		Csepel Önk.

**Önkormányzati tulajdonú ingatlanok
az RSD mentén**

-  Csepel Önkormányzat tulajdonában
-  Vegyes, önkormányzati tulajdon
-  Más tulajdonos





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BPB/004/00408-22/2015
Ügyintéző: dr. Pencz Alíz
Telefon: 235-1758
E-mail: pencz.aliz@bfkh.hu

Tárgy: Körlevél településrendezési eszközök
módosításáról
Melléklet: -
Hiv. szám: -

dr. Szeles Gábor
Jegyző Úr részére

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata

Budapest

Tisztelt Jegyző Úr!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 133.§ (3) bekezdésében foglalt szakmai segítségnyújtási jogkörömben eljárva, az önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladatainak ellátásával kapcsolatosan az alábbiakra hívom fel szíves figyelmét.

A települési önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) értelmében ellátott településrendezési feladata körében fogadja el a helyi (kerületi) építési szabályzatot (Étv. 13.§).

A helyi építési szabályzat tartalmára, elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására vonatkozó részletszabályokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) állapítja meg. A Trk. a településrendezési eszközök (Étv. 14/A.§ (2) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, amely tartalmazza gépjármű elhelyezésére vonatkozó szabályokat) készítése, tartalma, elfogadása, és módosítása tekintetében jelentős változásokat hozott, amelyek kapcsán felhívom szíves figyelmét az eljárások ütemezésének átgondolására.

A Trk. 46.§ (2)-(3) bekezdése szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszközök tovább alkalmazhatók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével. Így az építésügyi hatósági munka során a településrendezési követelményeket a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatokat, nem a jelenleg hatályos, hanem a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK előírásával, továbbá a 2015. március 18-tól hatályát veszített Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (a továbbiakban: TSZT), a Fővárosi Szabályozási Kereterrrel (a továbbiakban: FSZKT) és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzattal (a továbbiakban: BVKSZ) együtt kell alkalmazni.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítására és az új településrendezési eszköz készítésére vonatkozóan a Trk. új eljárási rendet jelöl ki.

Eljárási rend 2015. december 31-ig

A Trk. 46.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott, valamint azt követően módosított kerületi településrendezési eszköz az OTÉK 2012. augusztus 6-i követelményei, továbbá a korábban hatályos TSZT, FSZKT és BVKSZ szerint még módosítható ez év végéig. E dátum után a hatályos kerületi településrendezési eszközök 2018. december 31-ig kizárólag változatlan formában alkalmazhatók.

Eljárási rend 2016. január 1-től

Új kerületi településrendezési eszközök készítésére jövő év első napjától csak a hatályos OTÉK követelményeihez, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelethez igazodva (új beépítési sűrűség és új beépítési magasság), a Trk-ban foglalt követelmények és eljárások szerint lesz mód.

Felhívom szíves figyelmét, hogy egy tömbre kiterjedő új kerületi településrendezési eszköz csak kivételesen, a Trk-ban meghatározott feltételek esetén lesz készíthető. Szakmai cél, hogy városszerkezeti egységekre, a környezet összefüggéseit figyelembe vevő városrendezési tervek készüljenek.

A 2016. január 1-jét megelőzően elfogadott kerületi településrendezési eszközök és a Trk. szerint megalkotott, új kerületi építési szabályzatok rendeletei nem dolgozhatóak egységes szerkezetbe. Ezáltal a kerületekben több, a 2012. 08.06-án hatályos OTÉK, TSZT, FSZKT és BVKSZ szerinti, illetve a hatályos OTÉK, az új 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet követelményei szerint megalkotott kerületi építési szabályzat lehet egyidejűleg hatályos, nyilvánvalóan eltérő területi hatállyal, azonban készíthető a kerület teljes területére hatályos új kerületi építési szabályzat is (KÉSZ).

Az esetlegesen felmerülő kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak szakmai segítséget.

Budapest, 2015. október „K”

Tisztelettel:


dr. György István
