



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám: **BP/1701/00075-4/2023**

Ügyintéző: Váncza Dominika Livia

**Tárgy: meghívó egyeztető tárgyalásra**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár  
Kerületi Építési Szabályzatának módosítása  
Vecsés út Klébl Márton utca és Nagykőrösi út  
közti szakaszára és a közvetlenül csatlakozó  
telkekre vonatkozóan – nemzetgazdasági  
szempontból kiemelt beruházás  
**tárgyalásos eljárás**

Telefon: 06-1/485 69 16

Mellékletek: a külön felsoroltak szerint

E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu Hiv. szám:VI-415-9/2023.

**M E G H Í V Ó**  
**EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRA**

**2023. február 17. 12 óra**

**Budapest Főváros Kormányhivatala**

**1138 Budapest, Váci út 174.**

D épület I. emelet Igazgatósági Tanácsterem

*témája:* Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának módosítása  
Vecsés út Klébl Márton utca és Nagykőrösi út közti szakaszára és a közvetlenül csatlakozó  
telkekre vonatkozóan – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás

**tárgyalásos eljárás**

*vezetője:* **Iványi Gyöngyvér BFKH állami főépítész**

**Tisztelt Meghívott!**

Tárgyi településrendezési eszközökkel kapcsolatban 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.) 32. § (6) bekezdés a) pontjában és 42. § előírásai szerinti tárgyalásos eljárás keretében tartandó egyeztető tárgyalásra **tisztelettel meghívom**.

A tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján 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.) VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történik.

**Kérem a tisztelt Meghívottat**, hogy az egyeztető tárgyaláson **nyilatkozattételre jogosult képviselőjének** részvételéről szíveskedjen intézkedni.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 34. § (2) szerint

„Azt az érdekeltet, aki

- a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott **határidőn belül nem adott** - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - **véleményt**,
  - b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, vagy
  - c) aki az egyeztető tárgyaláson **nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi**,
- az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**”

**Kérem továbbá**, hogy a

[https://drive.google.com/drive/folders/1R6lvQY734TrKCSIRaIW6moz-CGhT45QQ?usp=share\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1R6lvQY734TrKCSIRaIW6moz-CGhT45QQ?usp=share_link)

linken található településrendezési eszköz tervezetét az egyeztető tárgyalás eredményességének érdekében, **előzetesen szíveskedjen áttanulmányozni**. Javasolom, hogy a tervezettel kapcsolatos véleményét írásban is rögzítse, amelyet az Ivanyi.Gyongyver@bfkh.gov.hu, valamint a Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu e-mail címekre szíveskedjen megküldeni a tárgyalást megelőzően.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 42. § (4) bekezdése szerint a véleményezési dokumentációt, és jelen meghívót csak elektronikus úton küldöm meg.

A Trk. 42. § (5) bekezdése alapján kérem, hogy amennyiben olyan adat áll rendelkezésére, amely a tervezet tartalmi elemeit befolyásolja, a Trk. 37. § - a szerinti adatszolgáltatását adja meg, az egyeztető tárgyalást megelőzően, legkésőbb az egyeztető tárgyaláson.

Budapest, 2023. február 8.

Tisztelettel:

**Iványi Gyöngyvér s.k.**  
állami főépítész

**BP/1701/00075-4/2023 számú meghívóhoz csatolt melléletek:**

- 1. melléklet:** az egyeztető tárgyalásra meghívottak címlistája
- 2. melléklet:** szakmai összefoglaló
- 3. melléklet:** Tájékoztatás tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban a hatáskörömbbe tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelményekről
- 4. melléklet:** a településrendezési eszköz tervezete (a fentiekben megadott linken)
- 5. melléklet:** a kérelem másolata (a fentiekben megadott linken)
- 6. melléklet:** a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve (a fentiekben megadott linken)

## **2. melléklet:**

### **Szakmai összefoglaló:**

Magyarország Kormánya az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete 3.4.14. pontjában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a Budapest Vecsés út-Nagykőrösi út összekötését szolgáló elkerülő út megvalósítását.

Budapest Főváros XXIII. kerület Önkormányzatának Polgármestere VI-415-9/2023. iktatószámú, 2023. február 6-i keltű levelében - a Trk. 42. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján - kezdeményezte Irodámnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozóan.

A kérelem tartalmazta a Trk. 42. § (2) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó javaslatokat, valamint azok egy másolati példányát elektronikus adathordozón.

Fent jelzett kérelem, és a Trk. 42. § (3) bekezdésben szereplő felhatalmazás alapján jelen meghívással kezdeményezem tárgyi településrendezési eszközök módosításának Trk. 32. § (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra Meghívom a Trk. 42. § (4) bekezdése alapján:

- a) a 9. mellékletben meghatározott valamennyi államigazgatási szervet, továbbá
- c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatot.

A Trk. 33.§ (5) bekezdése alapján a kerületi településrendezési eszköz véleményezésében a fővárosi önkormányzat is részt vesz.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a Budapest XXIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2017.(III.23.) ök. rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XXIII. kerület Polgármestere PM87-1/2023 (I.30.) számú határozatában döntött.

Az el nem fogadott véleményeket a Polgármester döntéseiben indokolta.

A Meghívottak körét a Meghívó 1. sz. melléklete tartalmazza.

**3. melléklet:****Tájékoztatás tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban a hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelményekről****1. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:**

- 1.1 A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvényben** foglaltakkal összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét**, valamint Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében és a Fővárosi Rendezési Szabályzatban foglalt követelményeknek meg kell felelnie.
- 1.2 Az Étv. 16.§ (2) bekezdése a településrendezési eszköz készítését, módosítását településtervezési jogosultsághoz köti.
- 1.3 Az OTÉK 4.§ (4) bekezdés rögzíti, hogy a szabályozási terv jóváhagyandó munkarészeit, magassági adatokat is tartalmazó, az illetékes földhivatal által hitelesített, záradékolt ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával kell készíteni.
- 1.4 A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletükben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak.

**2 Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:**

- 2.1 A tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján 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.) VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.
- 2.2 Tárgyi településrendezési eszköz egyeztetési eljárása a Trk-ban meghatározott tárgyalásos eljárással történik.
- 2.3 A Trk. 32. § (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárással történik, amely:
  - partnerségi egyeztetési,
  - tárgyalásos eljárási és
  - elfogadási és hatálybaléptetési
 szakaszból áll. Az egyes eljárási szakaszokat a Trk. 29.§, 32.§ és a 42. - 43.§ - aiban foglalt követelmények szerint kell lefolytatni.
- 2.4 A tárgyi településrendezési eszköz a Trk. 43. § (1) c) alapján az elfogadást követő napon hatályba léptethető.
- 2.5 A Trk. 28.§ - ban foglaltak szerint tárgyi településrendezési eszköz:
  - véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, ennek keretében a polgármesternek egyeztetnie kell a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal;
  - lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő véleményeztetése a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történhet;
  - az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul a Trk. 28. § (4) előírása alapján.

- 2.6 A partnerségi egyeztetés a Trk. 29. § - ban foglaltak szerint történhet.
- 2.7 Tájékoztatom, hogy az Étv. 8.§- ban foglaltak alapján államigazgatási szerv a jogszabályban meghatározott, a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a (2) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott véleményezési eljárásban a véleményezésért és az egyeztető tárgyaláson való részvételért díjat nem számíthat fel.
- 2.8 Felhívom a figyelmét arra, hogy - az Étv. 8. § (4) bekezdésében foglaltak szerint - a polgármester gondoskodik
- a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,
  - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről is.

Megrendelő: **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár  
Önkormányzata**

1239 Budapest Grassalkovich út 162.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**

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



## BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA



### A VECSÉS ÚT KLÉBL MÁRTON UTCÁTÓL A NAGYKÖRÖSI ÚTIG HÚZÓDÓ SZAKASZA ÉS A KÖZVETLENÜL CSATLAKOZÓ TELKEK SZABÁLYOZÁSA

végző szakmai véleményezési szakasz dokumentuma

2023. január

## MEGBÍZÓ



### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata**

Cím: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

Tel.: (+36-1) 289-2100

Képviseli: Bese Ferenc polgármester

Szakmai kapcsolattartó: Tóth András főépítész

Honlap: <http://www.soroksar.hu/>

## GENERÁLTERVEZŐ

### **APERTE Studio Kft.**

### **APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.**

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

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: [studioaperte@gmail.com](mailto:studioaperte@gmail.com)

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

## ALVÁLLALKOZÓ

### **Mészáros Dóra**

### **egyéni vállalkozó**

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

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

### **MOBIL City Kft.**

### **MOBIL City Mérnöki Tanácsadó Bt.**

Cím: 2131 Göd, Bodza utca 2.

Tel.: +36-30-416-4300

E-mail: [macsinka.klara@mobil-city.hu](mailto:macsinka.klara@mobil-city.hu)

kapcsolattartó: dr. Macsinka Klára ügyvezető

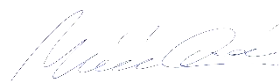
szakmai kapcsolattartó: dr. Macsinka Klára közlekedéstervező



## TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP



vezető településtervező **Kovács Beáta** TT/1 10-0231 APERTE Studio Kft.  
okl. településmérnök



tervező munkatársa **Mészáros Dóra** táj- és egyéni vállalkozó  
okl. településmérnök településtervezési  
gyakornok

GIS szakértő **Krébesz András** Urban-Lis Stúdió Kft.  
GIS



közlekedéstervező **dr. Macsinka Klára** Tkö, KÉ-K/13-1017 MOBIL City Kft.  
okl. építőmérnök

közlekedéstervezés  
adatszolgáltatás **Dürgéné Fehér Beáta** KÉ-K/13-15101 UVATERV Zrt.  
okl. építőmérnök  
**Dudás András**  
okl. építőmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

#### Előzmények

A módosítási szándék célja, a tervezési feladat

Településrendezési eljárás

Környezeti vizsgálati eljárás

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. **A módosítással érintett terület bemutatása**
  - 1.1. A módosítással érintett terület településszerkezeti elhelyezkedése
  - 1.2. A módosítással érintett terület összefoglaló vizsgálata
    - 1.2.1. Területhasználat és beépítés vizsgálat
    - 1.2.2. Tulajdonvizsgálat
    - 1.2.3. Közlekedés vizsgálat
    - 1.2.4. Közműellátottság
    - 1.2.5. Zöldfelület vizsgálat
    - 1.2.6. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
2. **A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai a módosítással érintett területre**
  - 2.1. Az FTSZT releváns tartalma
  - 2.2. Az FRSZ releváns tartalma
3. **A KÉSZ és a településképvédelmi dokumentumok megállapításai a módosítással érintett területre**
  - 3.1. A kerületi építési szabályzat releváns tartalma
  - 3.2. Összefüggések a településképi rendelettel

3

### II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4. **Közlekedési javaslat**

A településrendezés megalapozása, felhasznált egyesített engedélyezési és kiviteli terv

  - 4.1. Részletes közlekedési javaslat (A tervezett beruházás ismertetése)
5. **Településrendezési javaslat**
  - 5.1. Szabályozási koncepció, tervezett szabályzás, övezetváltozás
  - 5.2. Szabályozási tervlap módosítási javaslata
  - 5.3. A Védelmi Korlátozási Terv módosítási javaslata
  - 5.4. A Szabályozási Tervlap módosítás bemutatása az FTSZT és az FRSZ tervlapokon
  - 5.5. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
  - 5.6. A változások bemutatása a BATrT térségi szerkezeti tervlapon (az FRSZ előírásainak a figyelembevételével)

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6. **A kerületi építési szabályzat (szabályozási terv) módosítása**

### IV. MELLÉKLETEK

7. **191/2022. (V. 12.) határozat**
8. **Főépítési feljegyzés**
9. **Partnerségi egyeztetés lezárása**

## BEVEZETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

### Előzmények

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksár Önkormányzata) jelentős infrastrukturális fejlesztéseket kíván megvalósítani a közeljövőben, melyek között szerepel jelen tervezési feladat tárgyát képező Vecsés út fejlesztése, a Szérűskert utca és az IKEA Áruház csatlakozó útjáig tartó szakaszát érintően. A terv két tervezési szakaszt határoz meg, a Szérűskert utca és a Túri István út közötti szakaszt, valamint a Túri István utca és az IKEA Áruház csatlakozó útja közötti szakaszt.

A beruházás kapcsán megvalósíthatósági tanulmányterv készült, mely során 3 változat került kidolgozásra a Túri István úttól az IKEA áruház csatlakozó útjáig tartó földút szakaszra. A kiválasztott 3. változat adta az alapját az engedélyezési és kiviteli tervnek, melyet az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. készített el. A tervezési feladat a Vecsés út összekötése a Túri István út és az IKEA áruház feltáró útja közötti út egyesített engedélyezési és kiviteli tervdokumentációjának elkészítése, valamint a megvalósításhoz az ágazati jogszabályok által meghatározott szükséges engedélyek beszerzése volt. Az 1. rész (Túri István utca és IKEA áruház közötti szakasz) és a 2. rész (Szérűskert utca és Túri István út közötti szakasz) terve közvetlenül csatlakozik egymáshoz.

### A módosítási szándék célja, a tervezési feladat

Fentiek alapján Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2022. (V. 12.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) eseti módosításának szükségességéről. A döntés szerint a KÉSZ jelen módosítása **„a Vecsés út Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakasza és a közvetlenül csatlakozó telkek szabályozása”** című KÉSZ módosítást tartalmazza.

A KÉSZ eseti módosításának megrendelője és költségviselője Soroksár Önkormányzata, a településrendezési eszközt az APERTE Studio Kft. készíti, a vezető településtervező Kovács Beáta.

A településrendezési eszköz a Dürgéné Fehér Beáta felelős tervező által készített „Vecsés út és Nagykőrösi utat összekötő út tervezése; 1. rész: Vecsés út – Túri István út és IKEA áruház csatlakozó út közötti szakasz” tárgyú Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terv figyelembevételével és felhasználásával készült.

### Településrendezési eljárás

A KÉSZ módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 78.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján 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: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárással** történik, tekintettel arra, hogy a Tr. 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozik.

Az eljárás 2022. júniusában indult, a hatályos településrendezési eszköz módosításához a véleményeztetést megelőzően a Tr. 42.§ (5) bekezdése alapján, az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást elektronikus úton bekérésre került.

A tervezet az állami alapadatok felhasználásával készült, az adatszolgáltatás sorszáma: **2707**.

A Tr. 42.§(1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 23.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: **partnerségi rendelet**) foglalt követelmények alapján történt.

**A partnerségi egyeztetés 2022. január hónapban lezárásra került. A tervezet a partnerségi egyeztetés alapján módosult.**

### **Környezeti vizsgálati eljárás**

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történt.

**Jelen dokumentáció a végső szakmai véleményezés dokumentuma.**

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

A megalapozó vizsgálat tartalma a Tr. - ben foglaltak szerint került összeállításra, a településrendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a rendezéssel érintett terület településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével, főépítészeti feljegyzés alapján.

A megalapozó vizsgálat kizárólag a módosító szabályozási elemek alátámasztására szolgál, a rendezési feladatnak megfelelő részletettséggel.

### 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE

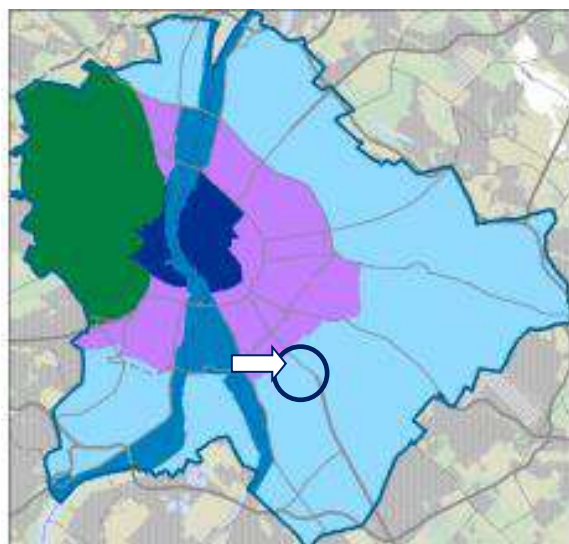
Soroksár Budapest elővárosi zónájában helyezkedik el. A Főváros ezen zóna mentén kapcsolódik az agglomerációs településekhez, a zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűréje alkotja.

Soroksár Budapest pesti oldalának legdélebben fekvő kerülete a Duna bal partján. A kisvárosias, falusias jellegű település, külterületének legnagyobb része mezőgazdasági terület.

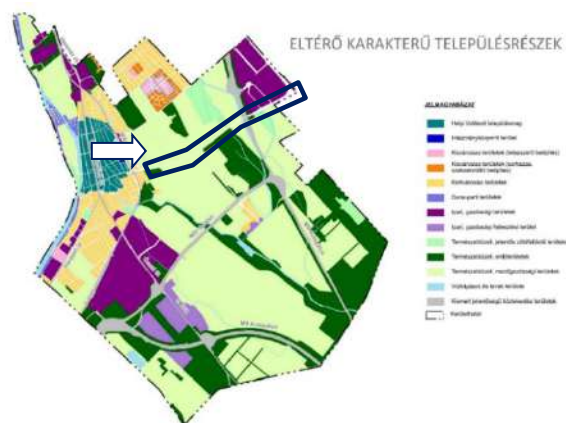
A kerület településszerkezetét több irányú fő közlekedési hálózati elem határozza meg. Az észak-déli irányú szerkezeti elemek mellett, a Vecsés út a kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolatokat erősíti, az M51-es úttal párhuzamosan, a Grassalkovich utat köti össze a Nagykőrösi úttal.

A Vecsés út tervezéssel érintett szakasza főként külterületen halad a Szerűskert utcától a Külső kerületi körútig.

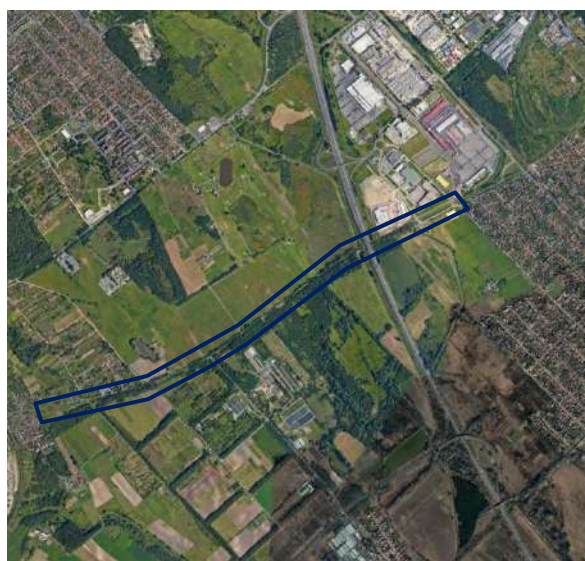
A fejlesztés részben beépített belterületi ingatlanokat, részben mezőgazdasági területeket és a Soroksári Botakinus kert mellett erdőterületet érinti.



Budapest zónarendszere (Budapest Főváros TSZT 2021)



Eltérő karakterű településrészek (TAK 2021)



Google Earth részlete (Vecsés út fejlesztési területének jelölésével)

A Vecsés út fejlesztésével, és így a rendezéssel közvetlenül érintett telkek:

**Budapest Főváros XXIII. kerület, Soroksár 195788, 195803/1, 195836/32, 0195807/3, 0195807/7, 0195822, 0195823/7, 0195824, 0195825/1, 0195825/3-12, 0195834, 0195835/1, 0195835/5-6, 0195835/12-13-15, 0195835/24, 0195835/36, 0195836/1, 0195836/34, 0195837/4, 0195837/35-36, 0195847/5, 0195859, 0195861, 0195867/1-2, 0195868/1, 0195870/1, 0195871, 0195938/1-2, 0196065/1, 0196070, 0196071/3, 0196095/3 hrsz-ú telkek.**

A **partnerségi egyeztetés eredményeképpen** törlésre kerültek a 0195834 hrsz-ú és 0195835/14 hrsz-ú utakat érintő tervezett útcsatlakozások, így a 0195835/12 és a 0195835/6 hrsz-ú telkeket érintő változások törlésre kerültek, ezen két telek ebben a tervezetben nem része a rendezéssel érintett területnek.

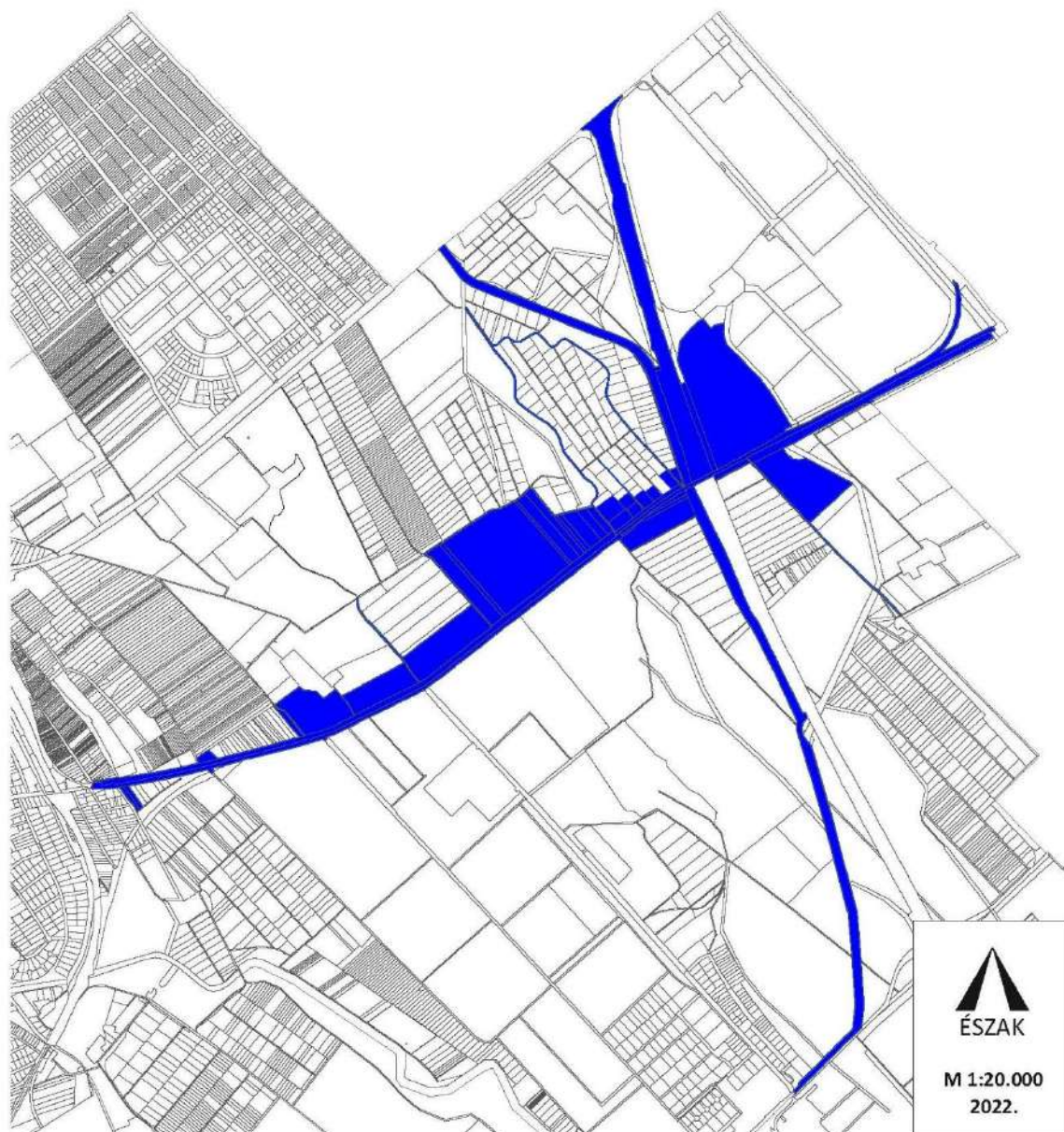
## 1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA

A településrendezés célja a Vecsés út (összekötő út és mellékút) megvalósítani tervezett fejlesztésének helybiztosítását szolgáló közlekedési célú terület kiszabályozása.

A módosítás során a szabályozási vonalak és a kapcsolódó övezetek pontos meghatározása történik, az Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terv alapján.

A Vecsés út fejlesztéssel érintett szakasza, és így a tervezési terület **a Vecsés út Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakasza**, érintve a Szérűskert utcát, Bevásárló utcát, az M5 autópálya alatt átvezetve egészen a Nagykőrösi útba való csatlakozásig.

A kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosításának tervezési területe a szabályozással érintett telkek területére, a módosítással érintett területre és közvetlen környezetére terjed.






*a fejlesztéssel (rendezéssel) érintett telkek területe*

### 1.2.1. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLAT

A településtervezés a Vecsés út Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terve illetve az ezen tervekhez készült Területigénybevételi terv figyelembevételével történik.

A Területigénybevételi terv megjeleníti az érintett telkek tulajdonosi szerkezetét is.

-  Állami terület
-  Budapest Főváros XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
-  Magán terület



Területigénybevételi terv – helyszínrajz: 1.T-1-1.1 (UVATERV Zrt.)



Területigénybevételi terv – helyszínrajz: 1.T-1-1.2 (UVATERV Zrt.)

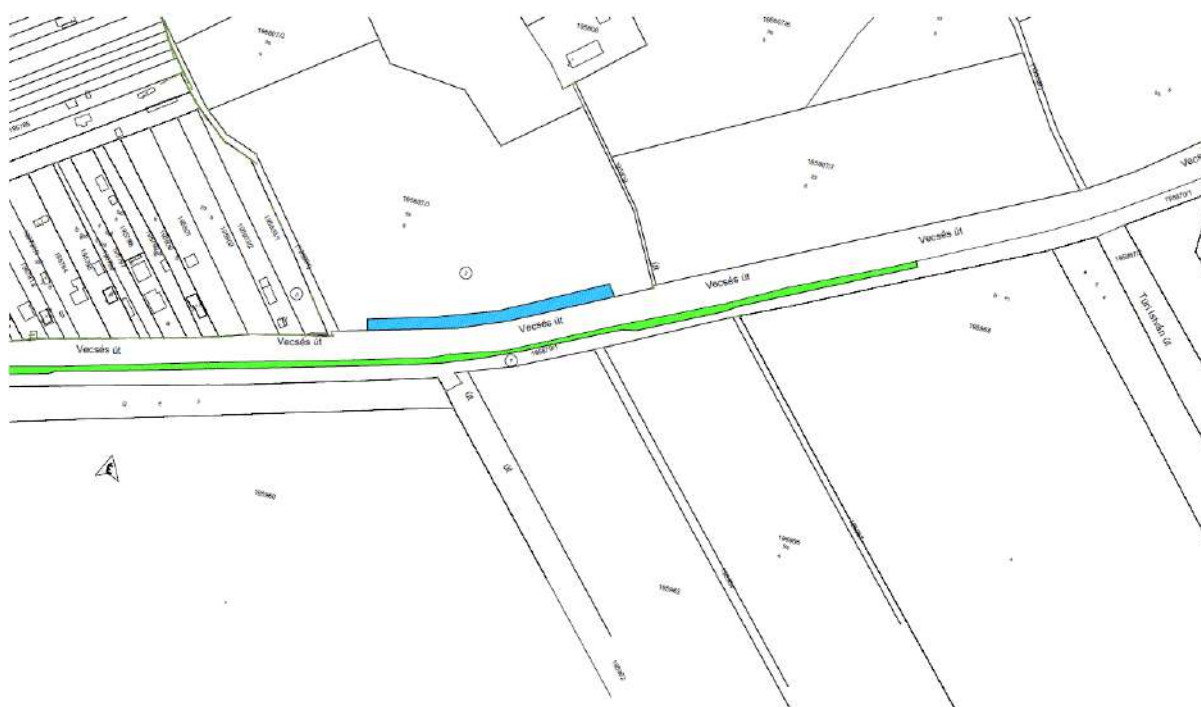


A partnerségi egyeztetés eredményeképpen törlésre kerültek a 0195834 hrsz-ú és 0195835/14 hrsz-ú utakat érintő tervezett útcsatlakozások, így a Területigénybevételi terv fenti részletét jelen tervezet alapján módosítani szükséges.

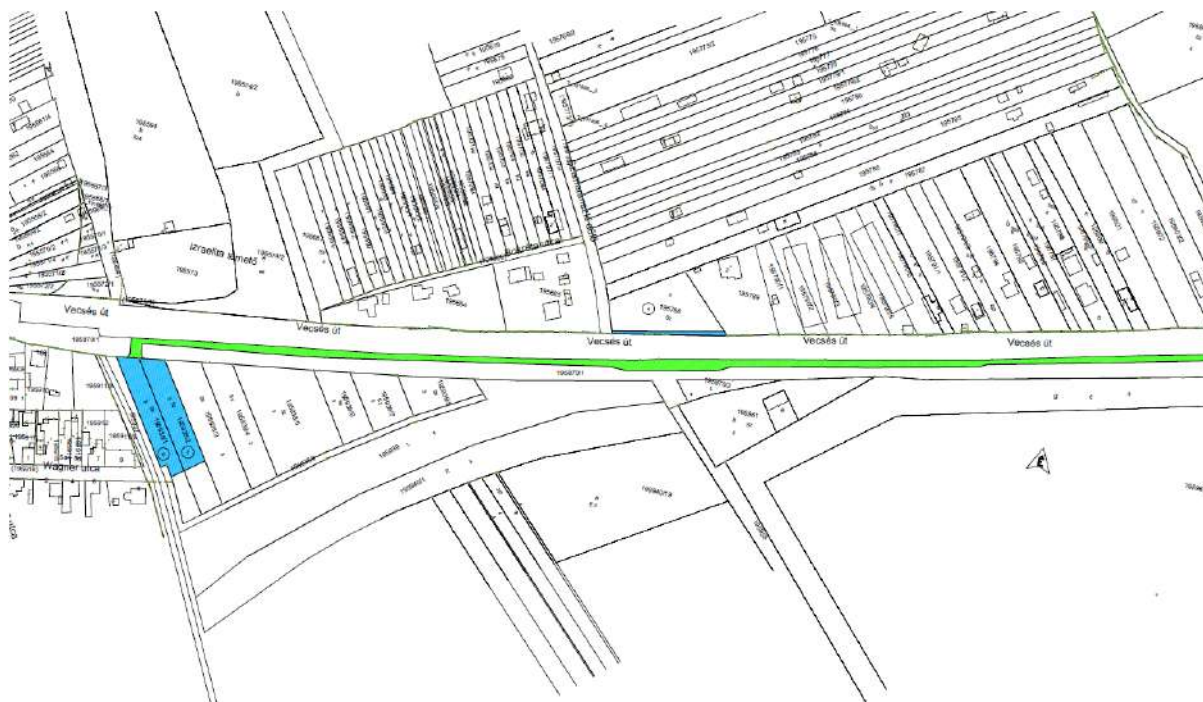


10

Területigénybevételi terv – helyszínrajz: 1.T-1-1.3 (UVATERV Zrt.)



Területigénybevételi terv – helyszínrajz: 2.T-1-1.1 (UVATERV Zrt.)



Területigénybevételi terv – helyszínrajz: 2.T-1-1.2 (UVATERV Zrt.)

A Vecsés út fejlesztése nagyobb részben felhagyott vasúti területet és a Vecsés út már korábban közlekedési területként meghatározott területét (övezetét) érinti. A Területigénybevételi terv alapján, a Vecsés út fejlesztéssel érintett szakaszán, közlekedési terület kialakítása az alábbi telkeket érintően történik:

11

telek (hrsz)	hasznosítás
0195859, 0195870/1	Felhagyott vasúti terület.
195836/32	Az IKEA Áruház területe. A telek nyugati határán az M5 autópálya kapcsán véderdősáv található.
0195861	A Vecsés út részét képező közút területe. Az IKEA Áruházig kiépített 2x1 sáv aszfaltozott út, ezt követően földút.
0195871	A Vecsés út részét képező közút területe, mely a Túri István útig kiépített 2x1 sáv aszfaltozott út, utána pedig földút.
0196071/3	Beépítetlen és hasznosítatlan terület.
0196070, 0195835/1, 0195867/2	A Vecsés út részét képező földút.
0195836/34	Az M5 autópályához tartozó lehajtósáv.
0195847/5 és a 0195867/3 hrsz-ú	Az M5 autópálya területei.
0195837/4 és a 0196095/3	Kisvízfolyás területe (Gyáli patak VI. ág elnevezésű csatorna).
0195837/36	A 0195837/4 hrsz-ú csatorna mellett haladó földút.
0195837/35, 0195836/1, 0195834, 0195835/5-6, 0195835/12-13-15, 0195835/24, 0195835/36	Hasznosítatlan, főként művelés alatt álló szántó művelési ágú területek egy-egy kivett út területével.
0195867/1, 0195868/1 és a 0196065/1	Beerdősült területek.
0195825/9-10	A Szent Lőrinc Golfklubhoz tartozó golfpályaként hasznosított területek.

0195807/3, 0195807/7, 0195823/7, 0195825/1, 0195825/3-6, 0195825/11-12	Művelés alatt álló szántó területek.
0195822 és a 0195824	A művelés alatt álló szántóterületek feltárását biztosító földutak.
0195809	A Kis Blero Horgásztó megközelítését biztosító murvás földút.
195803/1	Zártkerti művelésből kivont hasznosítatlan terület.
195788	Művelés alatt álló szántó terület.
0195938/1-2	Hasznosítatlan szántó területek.

A kis térmértékű területigénybevétel többségében külterületi, művelés alatt álló telkeket érint (a terület északi oldalán művelés alatt álló és hasznosítatlan szántó területeket, a déli oldalán részben beerdősült területeket) és egyetlen beépített ingatlant, az IKEA Áruház telkét.

### 1.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT

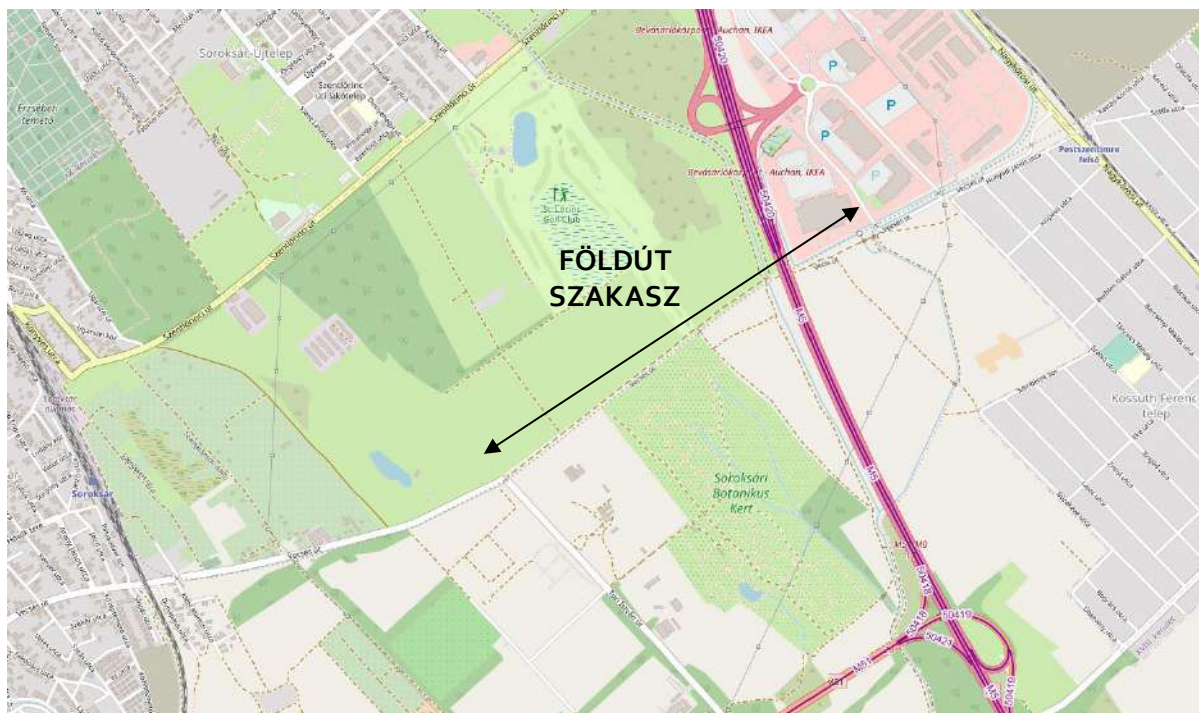
Az alábbi táblázatban szereplő adatok az önkormányzati adatszolgáltatásként kapott UVATERV Zrt. által készített Területigénybevételi terv– Területkimutatás című dokumentumok alapján kerültek feltüntetésre:

<i>hrsz.</i>	<i>fekvés</i>	<i>művelési ág</i>	<i>AK fillér</i>	<i>terület (ha)</i>	<i>tulajdonforma</i>
0195870/1	külterület	kivett közforgalmú vasút	0,00	2,8523	állami
0195807/3	külterület	szántó (Sz5)	64,38	3,0805	magán
195803/1	belterület	zártkerti művelés alól kivett terület	0,00	0,2067	önkormányzat
0195788	belterület	szántó (Sz5)	4,05	0,1937	magán
0195938/1	külterület	szántó (Sz3)	5,57	0,1298	magán
0195938/2	külterület	szántó (Sz3)	4,08	0,1460	magán
0196065/1	külterület	erdő (E 3)	13,32	2,1135	állami
0195867/2	külterület	legelő (L4)	1,55	0,2760	szövetkezeti
0195837/35	külterület	szántó (Sz5)	2,76	0,1321	magán
0195835/36	külterület	szántó (Sz6)	3,49	0,2509	magán
0195867/1	külterület	legelő (L4)	1,01	0,1806	önkormányzati
0195835/24	külterület	szántó (Sz6)	2,67	0,1920	magán
0195835/15	külterület	szántó (Sz6)	3,58	0,2573	magán
0195835/12	külterület	szántó (Sz6)	3,15	0,2267	magán
0195835/13	külterület	szántó (Sz6)	2,70	0,1941	magán
0195835/5	külterület	szántó (Sz6)	5,16	0,3712	magán
0195835/6	külterület	szántó (Sz6)	7,97	0,5733	magán

0195825/10	külterület	szántó (Sz5)	6,47	0,3095	magán
0195825/9	külterület	szántó (Sz5)	9,10	0,4354	magán
0195825/8	külterület	szántó (Sz5)	16,24	0,7768	magán
0195825/7	külterület	szántó (Sz5)	5,90	0,2824	magán
0195825/6	külterület	szántó (Sz5)	4,25	0,2033	magán
0195825/5	külterület	szántó (Sz5)	16,53	0,7910	magán
0195825/4	külterület	szántó (Sz5)	25,79	1,2339	magán
0195825/3	külterület	szántó (Sz5)	6,11	0,2923	magán
0195825/12	külterület	szántó (Sz5)	218,24	10,4421	magán
0195825/11	külterület	szántó (Sz5)	9,95	0,4762	magán
0195825/1	külterület	szántó (Sz5)	39,60	1,8945	magán
0195823/7	külterület	szántó (Sz6 és Sz5)	63,80	3,7631	magán
0195807/7	külterület	szántó (Sz6)	32,12	2,311	magán
0195859	külterület	kivett közforgalmú vasút	0,00	2,7188	állami
0195861	külterület	kivett közút	0,00	2,4626	önkormányzati
0196071/3	külterület	kivett sportpálya, erdei tornapálya	0,00	4,7429	magán
0196070	külterület	kivett saját használatú út	0,00	0,2944	állami
195836/32	belterület	kivett üzemi épület, udvar és áruház	0,00	12,4646	magán
0195836/34	külterület	kivett saját használatú út	0,00	0,7138	magán
0195847/5	külterület	kivett autópálya	0,00	8,8234	állami
0195837/4	külterület	kivett csatorna	0,00	4,0710	önkormányzati
0195837/36	külterület	kivett út	0,00	0,2236	magán
0195836/1	külterület	kivett saját használatú út	0,00	0,4298	állami
0195868/1	külterület	kivett közút	0,00	0,2375	önkormányzati
0195835/14	külterület	kivett út	0,00	0,1030	magán
0195834	külterület	kivett közterület	0,00	0,4982	önkormányzati
0195824	külterület	kivett közterület	0,00	0,1676	önkormányzati
0195822	külterület	kivett közterület	0,00	0,1562	önkormányzati
0195835/1	külterület	kivett út	0,00	0,4180	magán
0195871	külterület	kivett közút	0,00	4,089	önkormányzati

### 1.2.3. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A közlekedésfejlesztéssel érintett terület főként külterületen, a település közigazgatási területének észak, észak-keleti részén húzódik. A beruházás meglévő közlekedéshálózati elem fejlesztését jelenti. A Vecsés út a kerület két nagyobb főközlekedési útvonalát köt össze, a Grassalkovich utat a Nagykőrösi úttal. Az út jelenleg a Felső Dunasor és a Túri István út között, valamint az IKEA Áruház és a Külső kerületi út között került 2x1 sávban kiépítésre, a köztes szakaszban földút található. A fejlesztés a Szérűskert utcai csomóponttól a Bevásárló utca csomópontig tart.



Közlekedéshálózat (KIRA)

A fejlesztéssel érintett útszakasz két útkategóriába tartozik. Az M5 autópálya és a Túri István út között települési gyűjtőtűt, az M5 autópálya és a Bevásárló utca között 2. rendű főút, a Vecsés úthoz csatlakozó további utak (pl. Szérűskert utca, Szamaránszki dűlő, földutak) helyi kiszolgáló utak.

Az M5 jelű autópályát külön szintű csomópontban keresztezi a Vecsés út, az autópályára a gazdasági terület körforgalmán keresztül lehet feljutni, itt található az IKEA Áruház is.

A Vecsés úttal párhuzamosan halad a Nagy-Burma felhagyott vasúti terület, ahol a vágányok még megtalálhatóak, de a közúti közlekedési csomópontjai nagyrészt felszámolásra kerültek.

A Vecsés út megközelíthetősége közúton a XVIII. kerület (Nagykőrösi út), illetve a XXIII. kerület, Grassalkovich út irányából, valamint kiépített kapcsolat még a Túri István út - Majori út a déli irányból.

A Vecsés út részben kiépített, részben földútként haladó kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.B.).

Az út menti területek beépítetlen jellegének megfelelően gyalogos és kerékpáros forgalom nincs a területen.

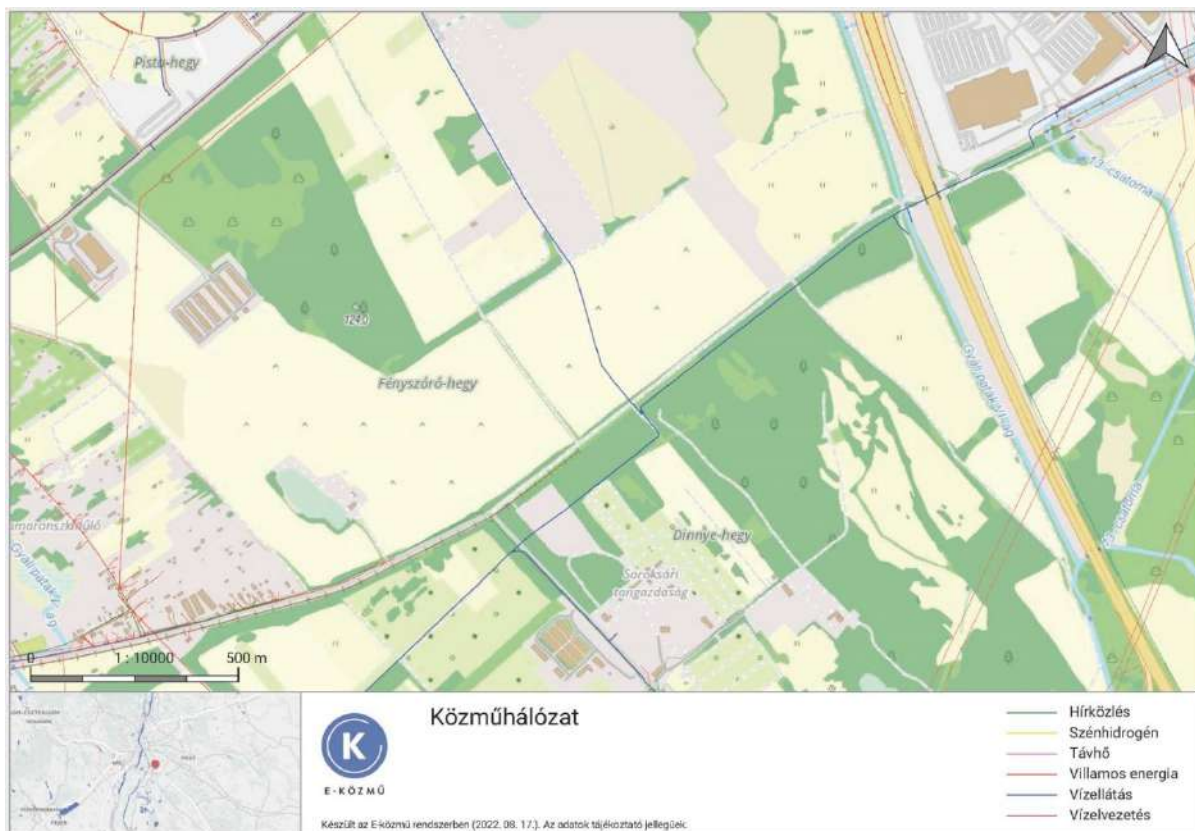
Közösségi közlekedési megálló a tervezési terület közelében nincs.

A Vecsés úton és a Túri István úton autóbuszjárat közlekedik. A Vecsés úton több buszmegálló is található, a Vecsés út sorompó, a Szamaránszki dűlő, a Telefondűlő út.

A fejlesztéssel érintett kiépített útszakaszon gyalogjárda és kerékpárút nem került kialakításra.

#### 1.2.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A módosítással érintett területen a vízellátás közműhálózata érhető el. A Vecsés út fejlesztéssel érintett területét a Gyáli patak VI. ág elnevezésű csatorna, továbbá több villamos energia hálózati vezeték és vízellátást biztosító vezeték keresztezi.



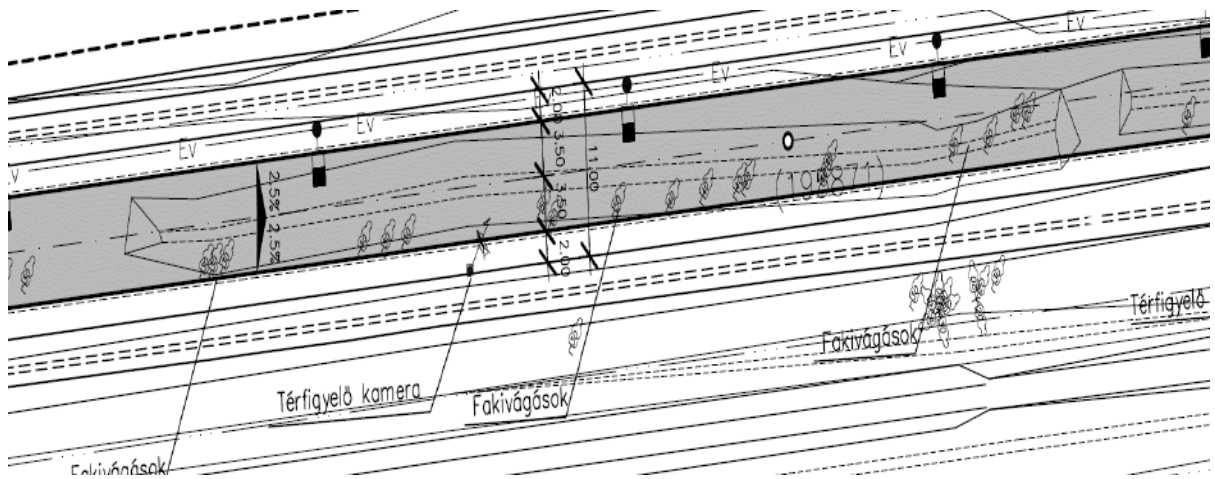
Közműhálózat (E-Közmű)

#### 1.2.5. ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

A módosítással érintett területen az aszfaltozott útszakaszon a kialakult zöldfelület rendezett képet mutat, fenntartása biztosított. A beruházással érintett és a közvetlenül szomszédos telkek egy részét a természetvédelem és tájképvédelem elemei érintik:

- a 0196065/1 hrsz-ú telkek része az országos tájképvédelmi terület övezetének;
- a 0195837/4, 0196095/3, 0195837/36, 0195837/35, 0195836/1, 0195867/1, 0195868/1, 0195869, 0196065/1 hrsz-ú telkek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének területén található;
- a 0196065/2, 0195868/2, 0195867/2 hrsz-ú telkek az országos ökológiai hálózat magterületének övezetében található.

A tervezett útfejlesztés zöldfelületi elemeit az engedélyezési terv határozza meg. Az egyesített engedélyezési és kiviteli terv tervfázisban készített Általános helyszínrajz tartalmazza az út kialakításához szükséges faegyedek kivágását:

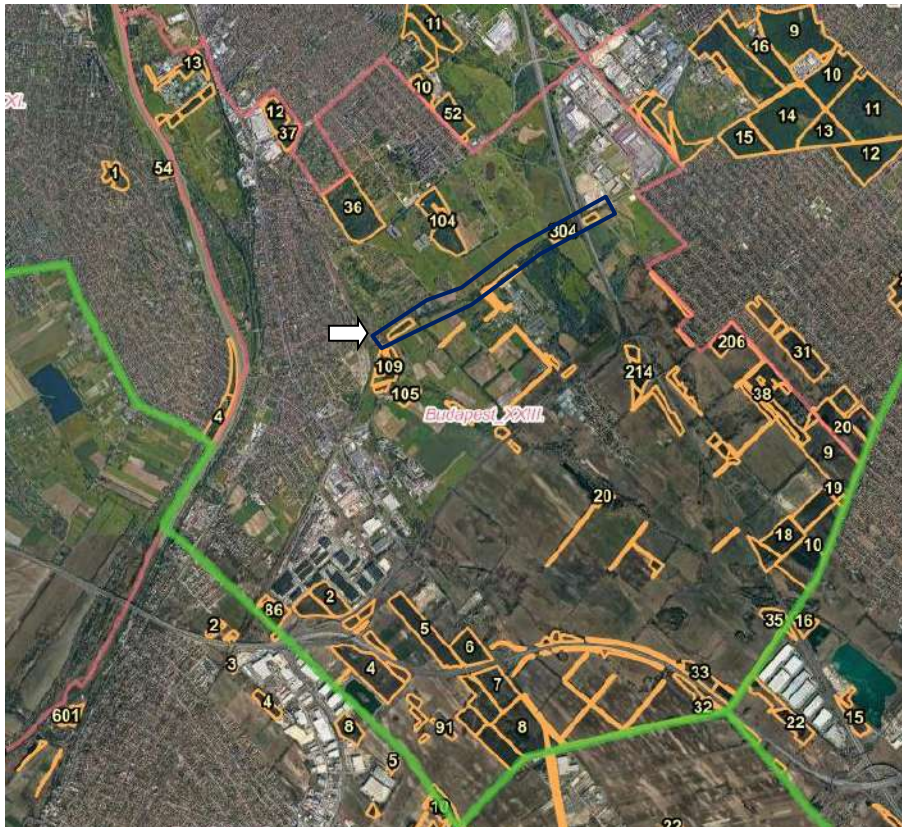


Általános helyszínrajz részlete (UVATERV Zrt.)

Az Országos Erdőállomány Adattár alapján a kerületben az országos adattári erdők területi mértéke alacsony. Az erdőterületek elszórtan, főként a déli és délkeleti településrészen találhatók.

A közlekedésfejlesztéssel érintett terület nagyobb részben művelésalól kivont telkeket, kisebb részben művelési ágban lévő (szántó, legelő, erdő) területeket érint.

A Vecsés út déli oldalán erdő és erdősült területek találhatóak, melyek közül néhány az Országos Adattári erdőállomány részét képezik.



Az Országos Erdőadattár szerinti erdők, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) hatálya alá tartoznak.

Az erdő megszüntetése, más célú hasznosítása a településrendezési eszközök módosítását követően, az erdészeti hatósági engedélye alapján történhet. A hatóság előírhatja az erdőterület pótlását, vagy a terület pénzügyi megváltását.



Erdőtagok (forrás: NÉBIH Erdőtérkép)

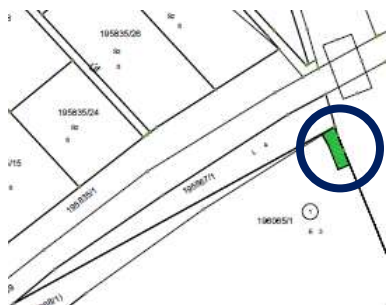
A Vecsés úthoz délről az alábbi országos adattári erdőtagok kapcsolódnak, melyek közül a beruházással összefüggő területigény közvetlenül a **0196065/1** hrsz-ú közvetetten pedig a **0196065/2** hrsz-ú telteken jelentkezik.

17

hrsz.	tag és részletjel	terület (ha)	tulajdonforma	elsődleges rendeltetés	faállomány típus	természetességi állapot	védettség
0196065/2	305/A	1,23	állami	parkerdő	akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak
0196065/1	304/A	2,11	állami	parkerdő	nemes nyáras-akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak
0196057	103/A	3,62	közösségi	talajvédelmi	nemes nyáras-akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak
0195968	101/C	1,17	állami	mezővédő (további rendeltetés: talajvédelmi)	nemes nyáras	fa-ültetvény	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak
0195940/1, 0195940/4-19	109/E	2,40	vegyes	településvédelmi	akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak
	109/NY	0,09	közösségi	nem áll rendelkezésre adat	nem áll rendelkezésre adat	kultúrerdő	



A beruházás megvalósítása során erdőterület igénybevétele a 0196065/1 hrsz-ú telket érintően történik az alábbi ábra szerint:



Területigénybevételi terv – helyszínrajz:  
1.T-3-1 (UVATERV Zrt.)



Alaptérkép részlete a kisajátítással  
érintett terület lehatárolásával

A bal oldali ábra az 0196065/1 hrsz-ú földrészlet erdőtermelésből való kivonásának területi mértékét ábrázolja.

Az igénybevétellel érintett erdőterület nagysága 41,7011 m<sup>2</sup>.

### 1.2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

A kulturális örökség elemei közül a módosítással érintett terület szinte teljes területe nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik, a 66796 azonosító számú nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhelyterületén.

Az alábbi táblázatban szereplő adatok a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szerepelnek, és a beruházás által védett régészeti lelőhely a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt áll.

Lelőhely száma	Azonosító	Település, Név	Védelem		EOV Y
40	66796	Budapest XXIII. kerület :Kerületészaki határa - Grassalkovich út –vasútv. - Erzsébet u. - Szentlőrinci út - Mo menti területek - kerülethatár a Duna hosszában	szakmai		656359
	Korszak		Bírság kategória	Védési jogi aktusok	EOV X
	őskor, római kori barbár (szarmata), középkor		-	-	227848

A rendezéssel érintett terület teljes egészében a 66796 azonosítószámú védett régészeti lelőhely területén található, az érintettséget a következő ábra mutatja be.



## 2. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE

Budapest Főváros településrendezési eszközei:

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

A Fővárosi Közgyűlés 2022. június 29-i ülésén az 533/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a 27/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a Hamzsabégi út és a Nagy - Burma vasútvonal területére vonatkozóan a BTSZT 2021 és az FRSZ módosítását. A módosítás során a Nagy-Burma vasútvonal Kök területfelhasználási egysége törlésre került, aminek következtében több, a XXIII. kerület közigazgatási területén található egyéb területfelhasználási egység (Vi-2, Gksz-1, Köu, Ek, Ev-Ve) lehatárolása változott, ezért a KÉSZ és a hatályos fővárosi településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése érdekében a KÉSZ építési övezetei és övezetei a 2022. június 29-i ülésen elfogadott BTSZT 2021/FRSZ módosításokhoz igazodva kerül szerepeltetésre.

A KÉSZ SZT melléklete a „Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) és Budapest fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégi út és a Nagy – Burma vasútvonal területére vonatkozóan (BFVT Kft. 2022.)” című tervdokumentáció alapján került 2022. novemberében módosításra, a tervdokumentáció alábbi idézett tartalma szerint:

### *Nagy-Burma vasútvonal*

A TSZT 1. tervlapján az alábbi változtatások szükségesek:

- A XXIII. kerületben a vasútvonal nyugati, a kelebiai vasút és a Vecsés út közötti része a környezetéhez illeszkedően Vi-2 területfelhasználási egységbe kerül, továbbá – ehhez igazodva – az *Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján és a Jelentős változással érintett terület* jelölés is módosul.
- Ugyanezen a részen a vasútvonal megszűnése miatt a Vecsés út elkerülő szakaszának közlekedési területe is Vi-2 területfelhasználás besorolást nyer, míg a vasútvonal déli része Lke-1 kertvárosias lakóterület lesz, így igazodva a környezetéhez.
- A KÖk területfelhasználási egység törlésével egyúttal a *Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás* jelölés is megszűnik a kelebiai vasútvonaltól az M5 autópályáig.
- A Kök területfelhasználás megszűnésével a *Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület* jelölés alkalmazására is lehetőség nyílik a Vecsés út/Külső keleti körút KÖu besorolású területére a kertvárosias lakóterületektől a XVIII. kerület határáig.
- A Vecsés út keleti szakaszán, a golfklub magasságában a nyomvonallevezetés ésszerűsítése érdekében az Ek és KÖu jelű területfelhasználási egységek egymás között átsorolásra kerülnek a megszűnő KÖk területfelhasználási egység KÖu-ba sorolása mellett.

- A Vecsés út keleti szakaszán, a golfklub magasságában a nyomvonalvezetés ésszerűsítése érdekében az Ek és KÖu jelű területfelhasználási egységek egymás között átsorolásra kerülnek a megszűnő KÖk területfelhasználási egység KÖu-ba sorolása mellett.
- A XXIII. és a XVIII. kerület határánál, a Nagy-Burma vasútvonal, valamint a Lajosmizsei vasútvonal és a Nagykőrösi út találkozásánál a megszűnő vasútvonal egy részével növekszik a KÖu területfelhasználási egység területe távlati csomópont helybiztosítása céljából.
- Ugyanitt a vasútvonal hatályos TSZT Gksz-1 besorolású területei által közrefogott része Gksz-1 területfelhasználást kap.
- A Nagy-Burma vasútvonal XVIII. kerületbe lépő szakasza a Cséry telep meglévő közbiztonsági (Ek) és védőerdő (Ev-Ve) területein halad keresztül ezért a kerülthár és a Külső keleti körút közötti szakaszon a KÖk területfelhasználásból az Ek, illetve az Ev-Ve területfelhasználási egységek kijelölése indokolt.

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

- A Nagy-Burma vasútvonal nyomvonala, mint meglévő *Felszíni vasútvonal* megszűnik.
- A Nagy-Burma vasútvonalnak és a Nagykőrösi úttal, illetve a Budapest-Lajosmizse vasútvonallal tervezett *Különszintű vasúti keresztezése* törlésre kerül.

- A Nagy-Burma vasútvonal mentén tervezett *Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* a Vecsés úti szakaszon módosul, a Vecsés út északi oldaláról átkerül a déli oldalra.

A TSZT 6. tervlapján a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

- a *Más jogszabállyal érvényesülő elemek* között szereplő, a Nagy-Burma vasútvonal meglévő *Vasútvonalak védőtávolsága* jelölése megszűnik.

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

## 2.1. AZ FTSZT RELEVÁNS TARTALMA

A Vecsés út jelenleg kijelölt útvonalának területe, valamint a kis mértékben érintett M5 autópálya területe KÖu jelű Közúti közlekedési terület területfelhasználásban van.

A Vecsés út fejlesztéssel érintett területét északról Gksz-1 jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, ahol az IKEA áruház telke is található. Belterületen az előbbieken megnevezett területfelhasználáson kívül a Szérűskert utcától keletre található Lke-1 jelű Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület és Mk jelű Kertés mezőgazdasági terület. A Szérűskert utca és a Szamaranszki dűlő között kijelölésre került *Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető változással érintett terület*, valamint *Átmeneti hasznosítás biztosítása* jelkulcsi elem is feltüntetésre került Mk területfelhasználás vonatkozásában.

Az északi oldalon további beépítésre nem szánt területfelhasználási területek találhatóak, melyek közül legnagyobb kiterjedésben és a fejlesztés tekintetében is az Ek jelű Közjóléti erdő terület területfelhasználás a legnagyobb mértékben érintett. A Szent Lőrinc Golf Club területe, mely K-Rek jelű Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület területfelhasználásban került meghatározásra, kis mértékben érintett. Az M5 autópálya nyugati oldalán a csatorna területe Vf jelű Folyóvizek medre és partja területfelhasználásban van. Az autópálya és a csatorna mellett Ev-Ve jelű Védérdő területfelhasználás került kijelölésre az autópálya környezetre gyakorolt negatív hatásainak mérséklésére.

Az erdő és a rekreációs területek, valamint a Szérűskert utca és Szamaranszki dűlő között Tk jelű Természetközeli terület területfelhasználás található még.

A Vecsés út mellett a 195573 hrsz-ú ingatlan Kb-T jelű Különleges beépítésre nem szánt temető terület.

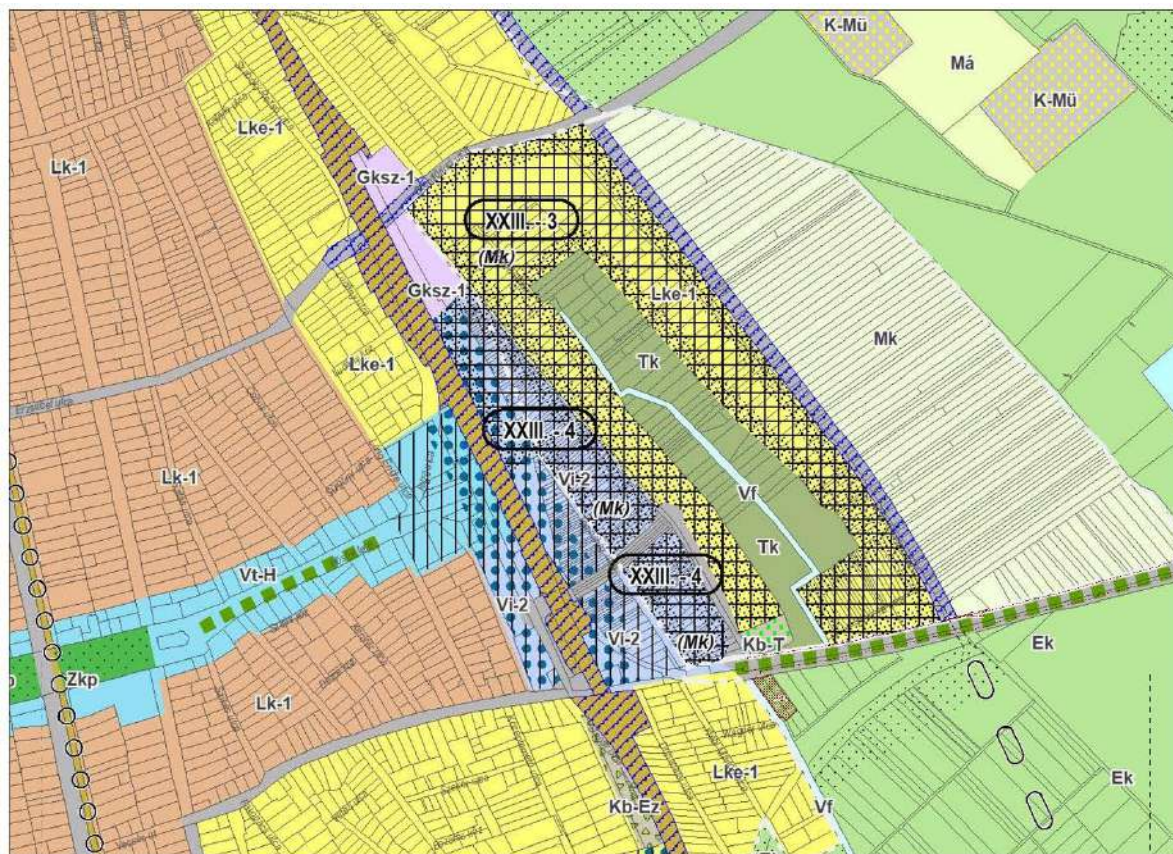
A Vecsés út fejlesztéssel érintett szakaszának déli oldalán szintén egyetlen beépítésre szánt területfelhasználás található, a K-Mű jelű Mezőgazdasági üzemi terület.

További beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek közül ezen az oldalon is szintén főként az erdőterületek érintettek, mely területek Ek jelű Közjóléti erdő és Ev-Ve jelű Védőerdő terület területfelhasználásban vannak. Ezen a déli oldalon egy nagyobb területi kiterjedésű Tk jelű Természetközeli terület fekszik, mely a Soroksári Botanikus Kerthez tartozik.

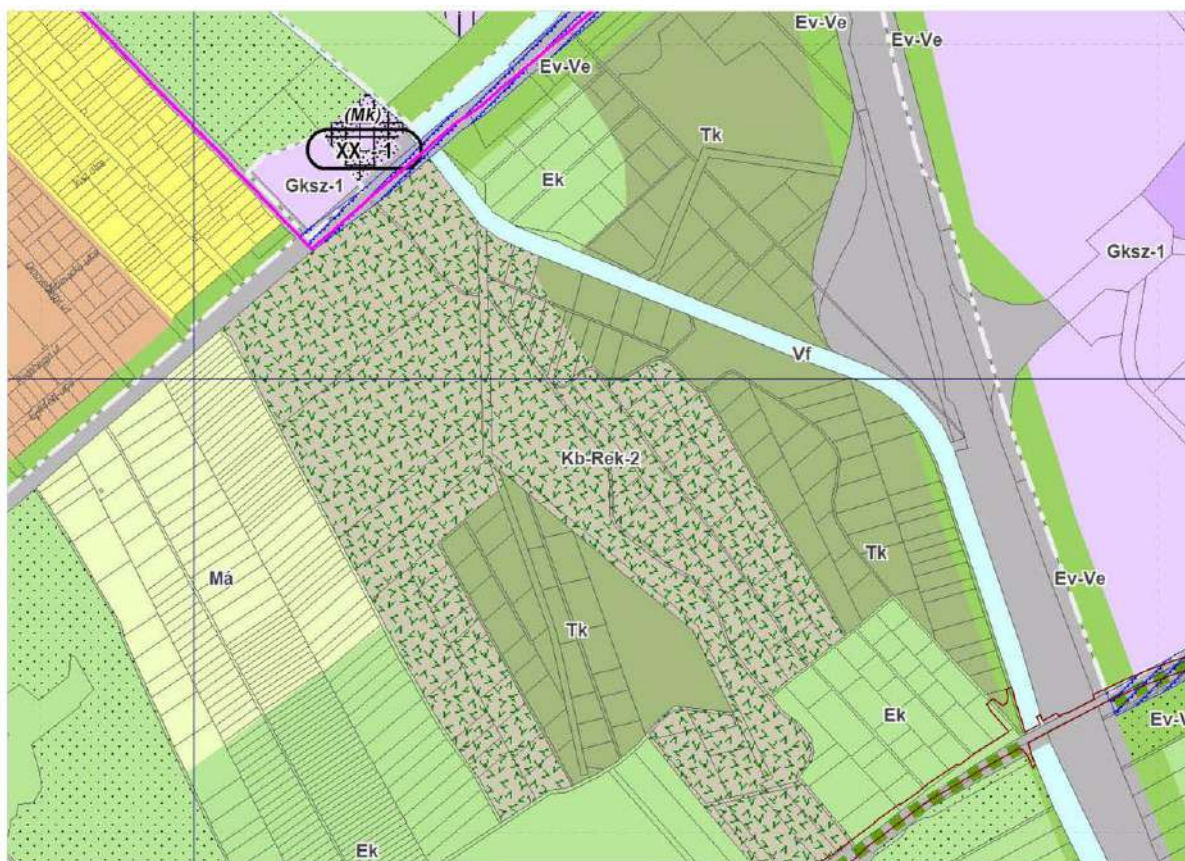
A Szerkezeti tervlap a Szamaranszki dűlő, valamint a felhagyott vasút területén „Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás” elnevezésű egyéb szerkezeti jelentőségű elemet jelöl.

A Vecsés út fejlesztési területétől délre több kisebb kiterjedésű foltban is „Meglévő erdőterületek és zöldterületek” elnevezésű egyéb szerkezeti jelentőségű emelet jelöl a terv. Jelen esetben ez az elem Ek és Ev-Ve jelű erdőterület találhatóak, melyek részei az Országos Adattári Erdőterület állományának.

22



*FTSZT kivonata az SZT-9 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával*



FTSZT kivonata az SZT-15 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával

23



FTSZT kivonata az SZT-16 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával



FTSZT kivonata az SZT-23 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával

24

A FTSZT leírás vonatkozó részletei:

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

**Kötőpályás közlekedési területek (KÖk)** tagolják a főváros területét. E műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei – üzemeltetési sajátosságuk folytán – markáns elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.

**Közjóléti erdőterület (Ek)** területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.



**Védelmi erdőterület (Ev)** A településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületeket.

**Védőerdő (Ev-Ve)** területfelhasználási egységbe azok a védőerdők (leginkább védőerdősávok) tartoznak, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).

(...)

**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)** területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes mezőgazdasági területeken a megjelenő lakó funkció ellenére továbbra sem került módosításra a területfelhasználási besorolás, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokolttá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak.

(...)

**Folyóvizek medre és partja (Vf)** magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok).

A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.

(...)

#### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (TK)

Természetközeli területek területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (a természeteshez hasonlító körülményeket teremtve). Az itt lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, ezért közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak. Az OTÉK szerint természetközeli területnek minősülnek a mocsarak, nádasok, sziklás területek. A tervben természetközeli terület besorolást kaptak az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdőszült területek.



(...)

**Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület (Kb-Rek-2)** területfelhasználási egységbe tartoznak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A területen lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

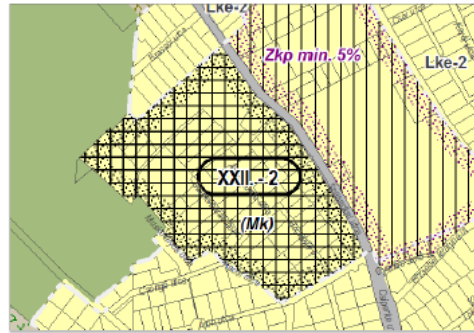


XXIII.	St.Lőrinc Golf Club	195829/2, 195825/6-26, 195829/58-67, 195832-33, 195835/37-70, 195837/43-45, 195837/47-8, 195821 (egy része), 195834 (egy része), 195836/1 (egy része), 195837/38-42 (egy része), 195837/46 (egy része), 195837/49 (egy része)
--------	---------------------	---

(...)

**IV.-1 INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. §-a szerint a szerkezeti tervlapon a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket ütemezéssel is lehet ábrázolni. Ez alapján a változással érintett területek egy részén – döntően a jelenlegi külterületen – a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza a terület igénybevételéhez szükséges külső infrastruktúrát.



Az új lakóterületek létesítésére irányuló területeken belül, az infrastruktúra feltételek teljesítésén túl, zöldterületek létesítése is szükséges. A szerkezeti tervlapon jelölt területfelhasználási arányokon kívül új kertvárosias terület esetén zöldterületet a fejlesztési terület legalább 5%-án, kisvárosias terület esetén ennek 10%-án kell kialakítani.

XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Szamaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
--------	----	---	---

(...)

**(Gksz-3) ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA**

A TSZT a magasabb szintű jogszabály értelmében a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv. A tervezett szerkezet és területfelhasználás azonban csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került.

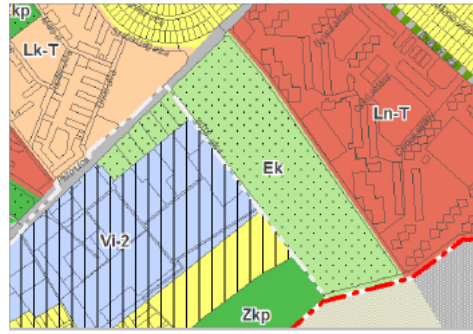


Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni, erre vonatkozóan időbeli korlátozás nincsen.

(...)

## MEGLÉVŐ ERDŐTERÜLETEK ÉS ZÖLDTERÜLETEK

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a meglévő erdő- és zöldterületek. Meglévő erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő és az erdészeti nyilvántartásban nem szereplő, de erdősült területek szerepelnek. A nem meglévő erdőterületeken a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett a kerületi tervezőkben, a távlati területhasználatot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül.



A meglévő zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyeken biztosított a korlátlan

rekreációs közhasználat, azaz zöldterületként funkcionálnak. Az ily módon nem jelölt, tervezett zöldterületek jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak szabadtéri rekreációra (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).

(...)

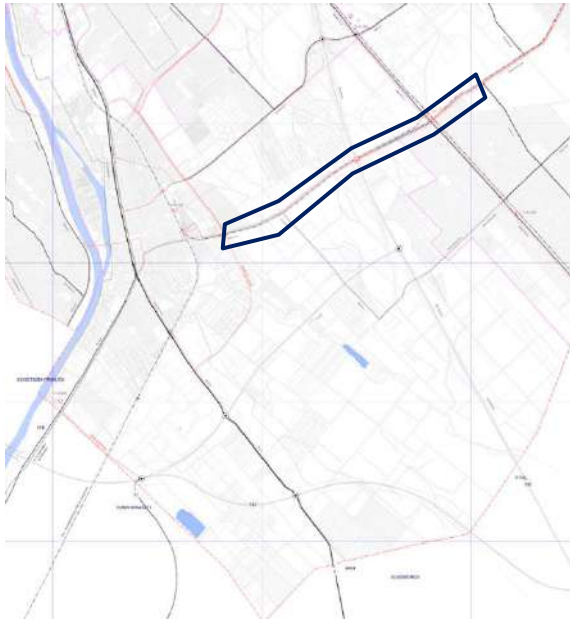
## KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) FEJLESZTÉS SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra elemek számára általában (OTÉK szerinti) hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület.

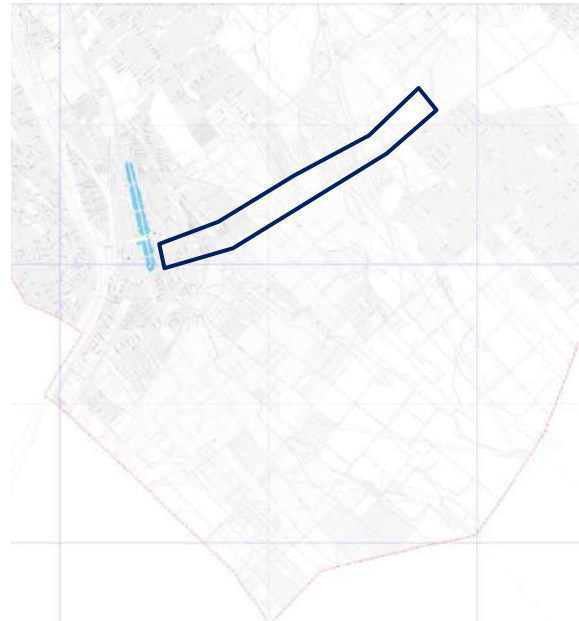
Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől folyópálya szakaszon az FRSZ-ben meghatározott infrastruktúra elemeinek biztosítása esetén, a nyomvonal pontosításában pedig az FRSZ-ben meghatározott hosszban, a kerületi településrendezési tervszerű készítésekor el lehet térni.



(...)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)

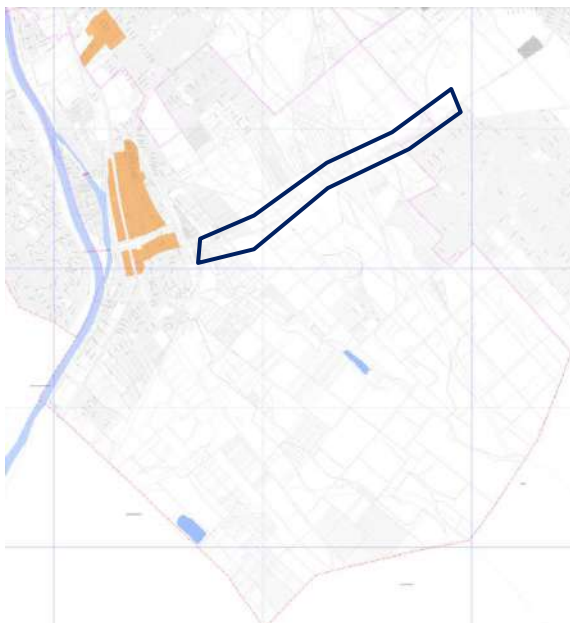


TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek)

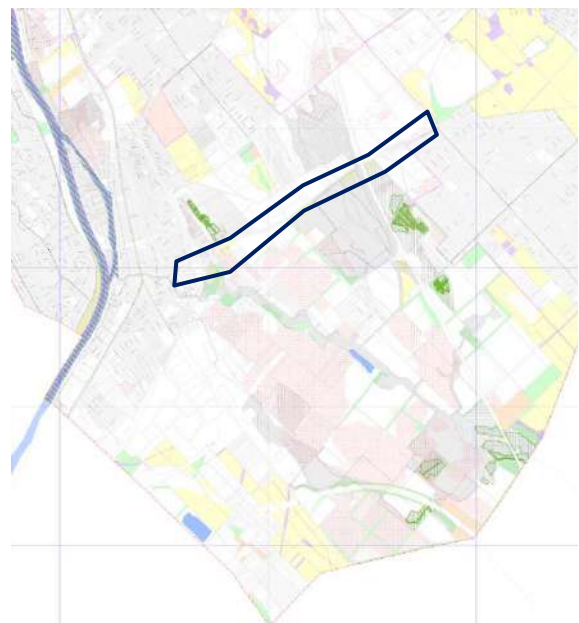
A Közlekedési infrastruktúra tervlap a Vecsés út földút részét tervezett elemként, a kiépített szakaszát pedig településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút kategóriában határozza meg. Az M5 autópálya keresztezésében tervezett Fontosabb külön szintű közúti csomópontot, továbbá a Vecsés út mellett tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát elemet jelöl a terv.

Az Épített környezet értékeinek védelme (más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek) című tervlap a Vecsés út fejlesztéssel érintett területén régészeti lelőhelyet jelöl, mely lelőhelyszinte Soroksár teljes területét érinti.

28



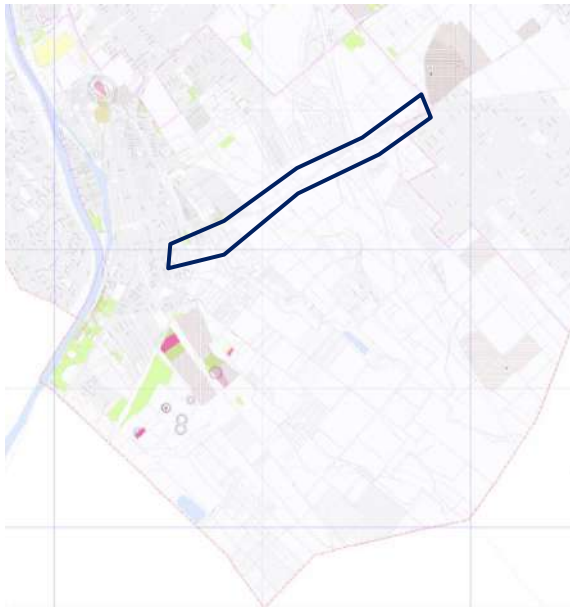
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (4. zöldfelület-, táj- és természetvédelem)

Az Épített környezet értékeinek védelme (épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása) című tervlap által bemutatott magassági szabályozást igénylő területek a Vecsés út fejlesztéssel érintett területét nem érintik.

A Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlap a Vecsés út mentén jelöli az átlagosnál jobb minőségű termőföld területeket és az Országos Adattári Erdőállomány területeit. A Vecsés út mellett és környezetében található csatorna és természetközeli területek, valamint azok közvetlen környezete az országos ökológiai hálózat folyosójának területébe tartozik. Az M5 autópálya keleti oldalán, a Vecsés úttól délre található erdőterületek az országos ökológiai hálózat magterületébe tartoznak. A Soroksári Botanikus Kert Helyi jelentőségű védett természeti terület. Ezen terület és annak kicsit tágabb környezete az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.



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



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

A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlap a módosítással érintett területet vízminőség-védelmi terület övezetében határozza meg, továbbá a Szamaránszki dűlő és a Vecsés út csomópontjánál néhány ingatlan esetében feltüntette, hogy ivóvízhálózattal ellátott a terület, azonban csatornázatlan.

A Védelmi, korlátozási területek című tervlap az M5 autópálya kapcsán jelöli a Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolságát, valamint a hasznosítatlan vasúti terület vonatkozásában annak védőtávolságát. A Vecsés utat a Szamaránszki utca csomópontjánál keresztezi a 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete. További védelmi és korlátozási elemek az útfejlesztéssel érintett területet nem érintik.

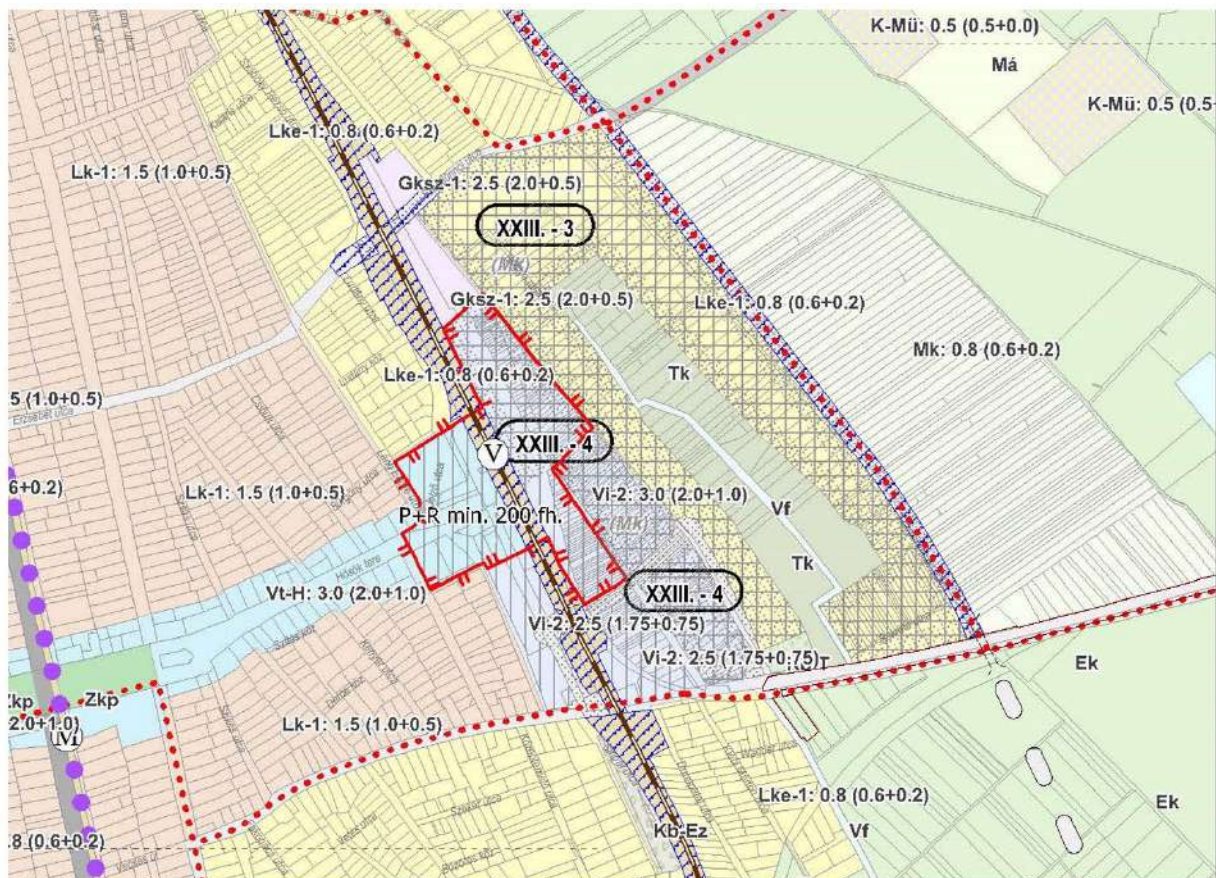
A FTSZT a közúti közlekedési területek közül a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemeit (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak) jeleníti meg önálló KÖU jelű Közúti közlekedési terület területfelhasználásban.

## 2.2. AZ FRSZ RELEVÁNS TARTALMA

Az FRSZ 1. melléklete a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazza.

A rendezéssel érintett terület az FRSZ 1. mellékletében:

- a Vecsés út területe: Település-szerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület és II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
- tervezett Település-szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala,
- Közlekedési infrastruktúra (közút /vasút) számára irányadó terület-biztosítás.



FRSZ 1. melléklet kivonata az SZT-9 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával



FRSZ 1. melléklet kivonata az SZT-15 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával

31



FRSZ 1. melléklet kivonata az SZT-16 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával



FRSZ 1. melléklet kivonata az SZT-23 szelvényt érintően a tervezett kisajátítási vonábrázolásával

32

Az FRSZ az 1. mellékletében rögzíti a beépítési sűrűséget és az infrastruktúra elemeket. Az FRSZ - a FTSZT-vel összhangban - a KÖu jelű Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek tekintetében tartalmaz alkalmazási szabályokat a kerületi településrendezési eszközökre vonatkozóan.

Az alábbi előírásokat szükséges figyelembe venni a KÉSZ eseti módosításával összefüggésben:

**„17. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során**

**a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége**

aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

**ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,**

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;

**b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;**

c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,

cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,

cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;

d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;

f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;

g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;

**amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.**

(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése,

cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

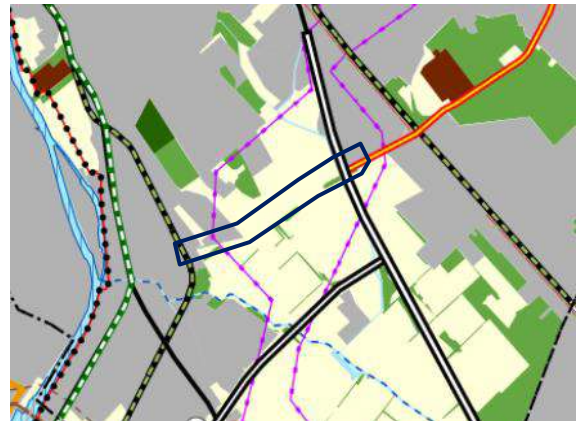
da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a település szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

(3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

A területigénybevétel az SZT-09 és az SZT-16 szelvényen érint Mk területfelhasználásba és övezetbe sorolt területet. A terület települési térségbe sorolt, így a KÉSZ eseti változása az FSZT és az FRSZ módosítása nélkül megvalósítható.



BATrT Szerkezeti terv (E-TÉR)

A fentieket figyelembe véve, a Vecsés út fejlesztésével összefüggő KÉSZ eseti módosítással összefüggésben előzetesen az FRSZ és az FTSZT módosítása nem indokolt.



### 3. A KÉSZ ÉS A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE

#### 3.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RELEVÁNS TARTALMA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksár Önkormányzata) Képviselő-testülete a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel fogadta el a kerületi építési szabályzatát (KÉSZ). A KÉSZ a jóváhagyást követően többször módosult, legutóbb a 40/2022. (XI.17.) Ör. módosította, amely tartalmazza a „Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) és Budapest fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégi út és a Nagy – Burma vasútvonal területére vonatkozóan (BFVT Kft. 2022.)” című tervdokumentációval összhangban lévő szabályozási elemeket.

A Vecsés út (M5 autópályáig), Túri István utca, a Szérűskert utca és a Szamaránszki dűlő területét Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak övezetének területe **KÖu-XXIII-4** övezetben határozza meg. Az IKEA Áruházról a Vecsés utat és a Nagykőrösi utat II. rendű országos főút övezetének területe **KÖu-XXIII-3** övezetben határozza meg. A Vecsés úthoz kapcsolódó közúti közlekedési területeket az SZT kiszolgáló út terület **KÖt-XXIII-2** és települési gyűjtő út terület **KÖt-XXIII-1** övezetbe sorolja.

34

A Vecsés út mentén Kerületi jelentőségű tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút egyéb szabályozási elemet tüntet fel a szabályozási tervlap.

A vízfolyások, csatornák területét Vízgazdálkodási övezetek területe **Vf-XXIII-1** övezetben határozza meg. Az északi oldalon, belterületen a terv az IKEA áruház telkét, amely Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek **Gksz-1-XXIII-2/2** építési övezetben határozza meg. A Szérűskert utca és a Közöslegelő dűlő közötti területet főként Kertes mezőgazdasági területek **Mk-XXIII-1, Mk-XXIII-k2** övezetben, kisebb részben Természetközeli terület **Tk-XXIII-1** és különleges beépítésre nem szánt Temető terület **Kb-T-XXIII-1** övezetben határozza meg.

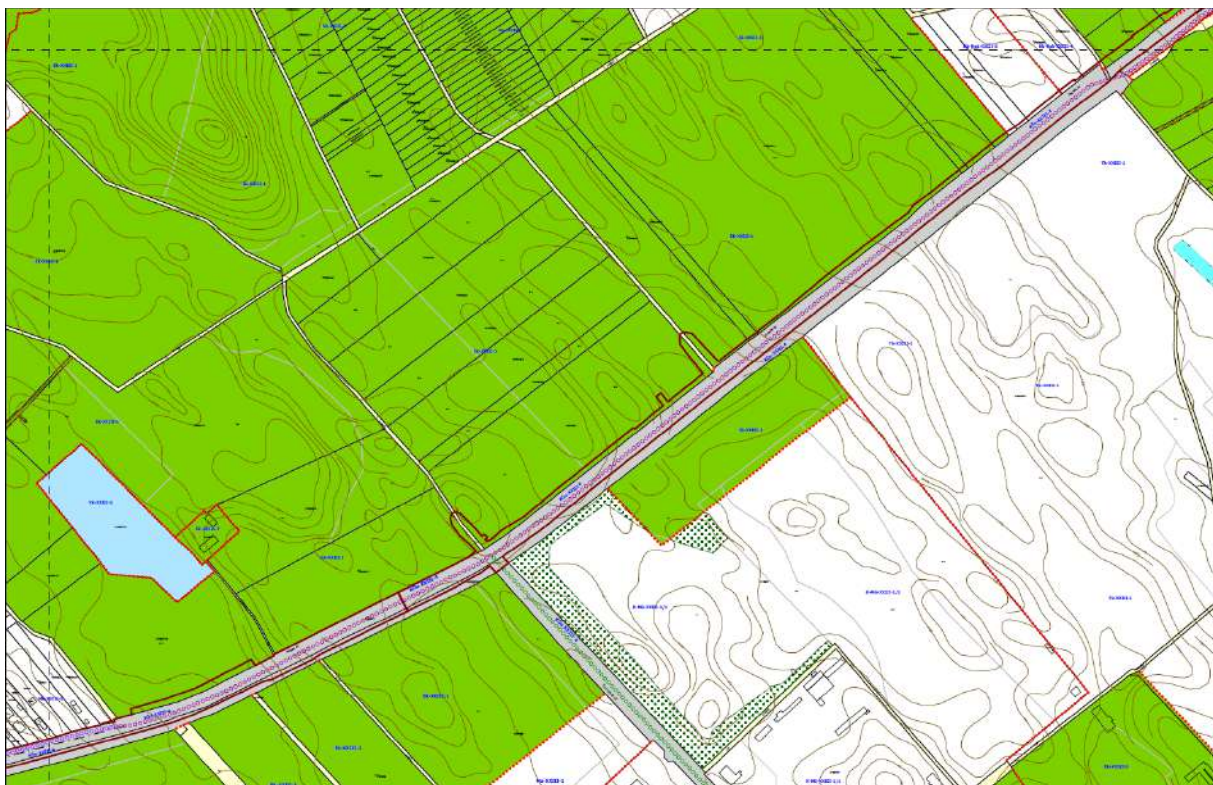
A Vecsés út északi oldalán, külterületen erdőterületek találhatóak **Ek-XXIII-1, Ek-XXIII-6, Ev-XXIII-1**. A Vecsés út déli oldalán főként erdőterületek találhatóak **Ek-XXIII-1, Ek-XXIII-2, Ek-XXIII-5, Ek-XXIII-7, Ev-XXIII-1, Ev-XXIII-2**. A Túri István útról megközelíthető lovasiskola területét a KÉSZ Különleges mezőgazdasági üzemi területek **K-Mü-XXIII-1/1** építési övezetben határozza meg, melynek az Országos Adattári Erdőterület területével érintett részét Meglévő/megtartandó zöldfelület másodlagos szabályozási elemmel jelöli.



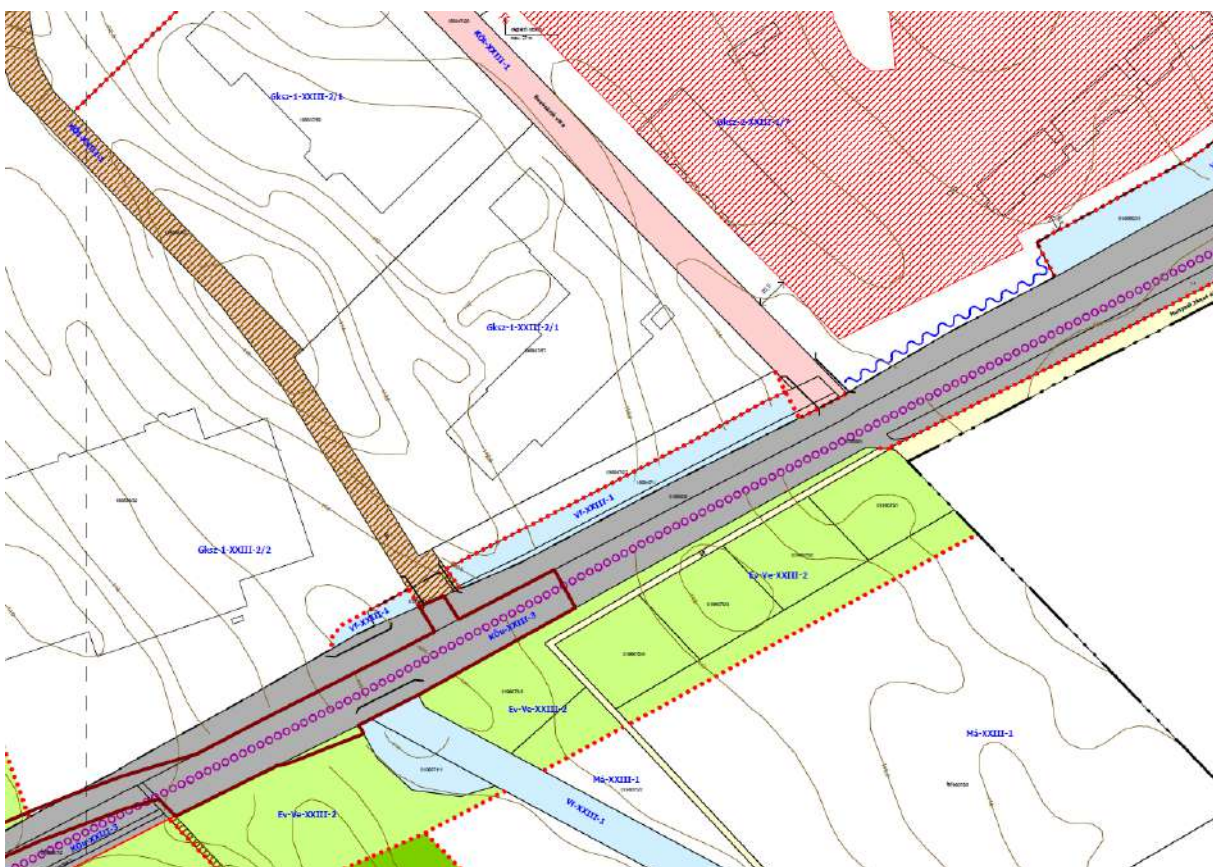
Az SZT-9 szelvényrészlet a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával



Az SZT-15 szelvényrészlet a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával



*Az SZT-16 szelvényrészlet a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával*



*Az SZT-23 szelvényrészlet a tervezett kisajátítási vonal ábrázolásával*

A közlekedésfejlesztés során mellékút és összekötő út kialakítása és ennek érdekében területigénybevétel történik a szomszédos telkek területének kismértékű felhasználásával. A KÉSZ eseti módosítás ezen ingatlanok tekintetében főként művelés alatt álló területeket érint, így azok jelenlegi beépítésére nincs hatással.

A KÉSZ a KÖu övezetekre és a Közterületekre az alábbi előírásokat rögzíti:

## **„27. Közlekedési területek általános előírásai<sup>1</sup>**

### **39.§**

- (1) A közúti közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:
- a) Gyorsforgalmi utak területei: KÖu-XXIII-1.
  - b) I. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-2.
  - c) II. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-3.
  - d) Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területei: KÖu-XXIII-4.
  - e) Kerületi gyűjtőutak területei: KÖt-XXIII-1.
  - f) Kerületi kiszolgáló utak területei: KÖt-XXIII-2.
  - g) Önálló kerékpár-, és gyalogutak területei: KÖt-XXIII-3.
- (2) A kötőpályás közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:
- a) MÁV vasúti területei: Kök-XXIII-1.
  - b) HÉV vasúti területei: Kök-XXIII-2.
- (3) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (4) Magánútnak legalább kiszolgáló út hálózati szerepű közterülethez kell csatlakoznia.
- (5) <sup>2</sup>Magánút kialakítása esetén – a kialakítandó magánút tekintetében – nem kell figyelembe venni az övezetre előírt telekméretekre vonatkozó minimális paramétereiket, de eltérő rendelkezés hiányában legalább 12 méter szélességű területet kell út céljára biztosítani. Ha a csatlakozó út szélessége 12 méternél kevesebb, akkor elegendő a csatlakozó út szélességével azonos területet biztosítani.
- (6) A 30 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek visszafordulásához legalább 14-szer 14 méteres területet kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható magánút hossza legfeljebb 250 méter lehet.
- (7) Kök-XXIII-1 övezet vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, a pályaudvarok, vasúti rendezők területeinek, építményeinek, valamint az ezekhez kapcsolódó P+R parkolók elhelyezésére szolgál. A P+R parkoló felszínen, épületben, mélygarázsban vagy/és parkolólemezen egyaránt létesíthető.
- (8) Az orbánhegyi lakóterületet határoló kiszolgáló út és a MÁV-Kelebiai vasútvonal melletti zajárnyékoló fal közé eső zöldfelületen közösségi célú építmények pl: kutyafuttató, szabadtéri fitness park, gördeszka pálya stb. elhelyezhető.
- (9) <sup>3</sup>A Passuth László utca – Szent László utca felőli végén, a kétoldali gépjármű forgalmat elválasztó középső zöldfelületen, a gépjármű- valamint gyalogos közlekedés zavartalan biztosítása mellett zöldség-gyümölcs árusító épület legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületen, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal elhelyezhető.”

<sup>1</sup> Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 24. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

<sup>2</sup> Módosította a 14/2020.(III.17.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. április 15-től

<sup>3</sup> Beiktatta a 14/2020.(III.17.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. április 15-től

## „32. Közterületek

### 53.§

- (1) <sup>4</sup>Közterületeken, közhasználat céljára átadott területeken eltérő rendelkezés hiányában az alábbi építmények és köztárgyak helyezhetők el:
- reklámhordozó, hirdető-berendezés,
  - önálló, legfeljebb 1 méter átmérőjű, legfeljebb 3 méter magas hirdetőoszlop,
  - pavilon,
  - utasváró,
  - révhez kapcsolódóan kompközlekedési építmény,
  - köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
  - szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor,
  - közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.
- (2) <sup>5</sup>Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (3) A közterületeket csak a konkrét használat érdekében legszükségesebb mértékű burkolattal szabad ellátni. A burkolatlan felületeket - ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák - fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat tűrő növényzetet kell telepíteni.
- (5) Az utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (6) <sup>6</sup>Közterület övezetében jelölt beépíthető területen belül vendéglátó és kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezhető a szabályozási terven jelölt paraméterek figyelembevételével.”

38

**A KÉSZ 2. számú melléklete a védelmi korlátozási tervlap, melynek VK-9, Vk-15, Vk-16 és VK-23 jelű tervlapjai tartalmazzák a rendezéssel érintett telkeket a következők ábra szerint.**

A Vecsés út északi oldalán, belterületen Ex-lege védett lapterület terül el a kertés mezőgazdasági területek között, amely terület része az országos ökológiai hálózat magterületének.

A Szamaránszki dűlőnél keresztezi a Vecsés utat a 132 kV-os légvezeték és annak 18-18 m védőtávolsága. A felhagyott Nagy-Burma vágány 50-50 méteres védőtávolságát jelöli a tervlap.

A Soroksári Botanikus kert és a vasútvonal mellett, valamint a Vecsés utat keresztezve halad egy ivóvíz gerincvezeték és védőtávolsága (NA<sub>40-250</sub> mm – 3-3 m, NA<sub>300-600</sub> mm – 5-5 m és NA<sub>700-1200</sub> mm – 7-7 m).

A Soroksári Botanikus Kert területe Fővárosi helyi védett természeti terület és országos jelentőségű tájképvédelmi terület is. Ezen terület és annak szomszédos területei az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területébe tartozik.

Az M5 autópályától keletre és a Vecsés úttól délre országos ökológiai hálózat magterülete húzódik. A tervlap jelöli az Országos Adattári Erdőállomány erdőterületeit is. Az út fejlesztéssel érintett terület érinti a „Nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Lh. sz.: 41.; azonosító: 66796)”. A módosítással érintett területet további védelmi, korlátozó elemek nem érintik.

<sup>4</sup> Módosította a 14/2020.(III.17.) önkormányzati rendelet 31. § Hatályos: 2020. április 15-től

<sup>5</sup> Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 29. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

<sup>6</sup> Beiktatta a 2/2022.(I.21.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2022. január 22-től



A KÉSZ védelmi és korlátozó VK-9, VK-15-16 és VK-23 jelű tervlapjainak részlete egybeszerkesztve a Vecsés út lehatárolásával

### 3.2. ÖSSZEFÜGGÉSEK A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL

39

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

A TKR 2.1. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolása”, mely térképi lehatárolást a 2.2. számú melléklete „Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása” részletez. A melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül az útfejlesztéssel érintett terület melletti területeket „Természetközeli, erdőterület” és „Természetközeli, mezőgazdasági terület” kategóriában határozza meg. Az IKEA Áruház területe „Ipari, gazdasági terület” kategóriába tartozik.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a tervezett infrastruktúra fejlesztést érintően:

**IV. fejezet**  
**Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére, valamint a közterületekre vonatkozó szabályok<sup>71</sup>**

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

**34. §**

- (1) A teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: a mezőgazdasági területek.
- (2) Nem helyezhetők el a teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak lakóövezetbe sorolt területeken, vegyes területeken, üdülőterületeken, zöldterületeken.

**35. §**

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elektromos elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- (2) Nem helyezhetők el a teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak lakóövezetbe sorolt területeken, vegyes területeken, üdülőterületeken, zöldterületeken.

**35. §**

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elektromos elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
  - a) műemléki környezetben,
  - b) tájképvédelmi területena hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre a felmerülő közvilágítási igény esetén a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.
- (4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Elosztó közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket létesíteni, átépíteni, cserélni – veszélyhelyzet elhárítása kivételével – az alábbi esetekben – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti kialakítással lehet:
  - a) vegyes, gazdasági, különleges területek ellátásánál,
  - b) olyan lakóterületi tömbben, ahol a telkek legalább 75 %-a még nem épült be,
  - c) távlatban fejlesztésre kijelölt területek ellátásánál, ha a beépítésre szánt területbe való sorolás már megtörtént.
- (6) Beépítésre nem szánt területen új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti kialakítással is kivitelezhetők
  - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
  - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti kialakítással haladnak, akkor annak oszlopsorára kell helyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (7) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit (kivéve a térfigyelő kamerákat) belterületen, külterület beépítésre szánt területén a gazdasági és különleges területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető. Térfigyelő kamerák önálló tartószerkezetre is telepíthetők.
- (8)<sup>72</sup> A Natura 2000 terület és az ökológiai hálózat részét képező Duna part melletti területen a sportpályák megvilágításánál, a lámpatestek kiválasztásánál az alábbiakat kell figyelembe lenni:
  - a) a világítótestek ernyőzése olyan lehet, hogy a fényt csak a sportpályára irányítsa, vagy a Ráckevei Soroksári-Duna felől ámyékolás szükséges,
  - b) olyan síküvegbúrás és terelőlapokkal irányított fényű lámpatestek alkalmazhatók, amelyeknek üzemi hőmérséklete nem haladja meg az 50-60 °C-ot.

## 15. A tájkép védelemmel kapcsolatos, közterületekre, közhasználat céljára szolgáló területekre vonatkozó szabályok

### 36. §

- (1)<sup>73</sup> a)<sup>74</sup> Közterület alakítási tervet kell készíteni a Hősök tere Táncsics Mihály utca – Grassalkovich út, a Grassalkovich út – Templom utca, valamint a Templom utca – Pályaudvar sor között lehatárolt közterületre fedett vendéglátó terasz kialakítása esetén, továbbá pavilon, vagy pavilon méretét meghaladó épület kialakításához.
- b) Új pavilon, vagy pavilon méretét meghaladó épület elhelyezéséhez közterület alakítási tervet kell készíteni a Temető sor Alsó határút – Vasfű utca közötti szakaszára.
- c) A 32/C. §-ban foglaltakat figyelembe véve közterület alakítási terv nélkül abban az esetben helyezhető el közterületen pavilon, vagy pavilon méretét meghaladó épület, ha sem a közterülettel határos ingatlanra történő bejutást, sem a közterületi gyalogos közlekedést, sem a közterületi parkolást nem akadályozza.
- (2) A Duna parti sétányokon elhelyezésre kerülő építmények, kerti bútorok, kerti berendezések kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (egységes anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- (3) Az utak, utcák menti zöldsávok kialakítására alkalmas, <sup>75</sup>16 m vagy annál szélesebb utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell fenntartani, illetve kialakítani. A 14 m-nél keskenyebb, de legalább 10 m széles lakóutcákban egyoldali utcafásítást kell megvalósítani.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél legalább 6-6 méterenként "útsorfa" minőségű, allergén pollent nem termelő kis lombkoronájú várostűrő, termőhelyi adottságoknak megfelelő, nagybörzsű honos fajokat kell ültetni. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronát nevelő faegyedek ültethetők.
- (5) A közterületi faültetésre csak előnevelt, minimum 10/12 cm törzsátmérőjű, legalább kétszer iskolázott díszfaiskolai növényanyag használható fel, és a fasoroknak legalább utcaszakaszonként azonos fajtajúnak kell lennie.
- (6) A parti sétányok, utak mentén a zöldfelületet galérianövényzet jelleggel, kizárólag a 3. számú függelékben felsorolt őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő, vízparti fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani, a meglévő természetes növényzetet, jellemző vízparti növénytársulásokat meg kell őrizni.
- (7) Közterületi felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani, minimum <sup>76</sup>1 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával.
- (8) Közparkok területén – sportpályák kivételével – kerítés legfeljebb 1,5 m magas, 80%-ban áttört kivitelű lehet.
- (9) Duna-ág menti vízparti zöldterületen vízzáró burkolatok nem alkalmazhatók, kivéve a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények, az Ráckevei-soroksári Duna fenntartásához és a Gyáli patak hordalék mentesítéséhez szükséges vízepítési építmények.
- (10) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (11) A véderdőt, védő zöldsávot alkotó faegyedeket jó várostűrő képességgel rendelkező, a termőhelyi viszonyoknak megfelelő, a 3. számú függelékben felsorolt honos fafajokból kell összeválogatni, folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (12) A védő zöldsáv lehetséges legkisebb megengedett szélessége 6 m, és legalább négy sort tartalmaz legfeljebb 1,5 m sortávolsággal, legfeljebb 1 m tőtávolsággal. A sorok egymáshoz viszonyítva 0,5

(...)

A tervezett fejlesztéssel és jelen KÉSZ módosítással összefüggésben a településképi rendelet módosítása nem indokolt.



## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslat az TTr. 7. § (7) bekezdésében foglaltak szerint került összeállításra, a településrendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a rendezéssel érintett terület település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével, a módosító szabályozási elemek alátámasztására szolgál, a rendezési feladatnak megfelelő részletettséggel.

### 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDÉZÉS MEGALAPOZÁSA, EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERV

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Vecsés út fejlesztése kapcsán megvalósíthatósági tanulmánytervet készített, mely során 3 változat készült el a Túri István úttól az IKEA áruház csatlakozó útjáig tartó földút szakaszra, melyből a 3. változat került kiválasztásra. Ezt követően a Soroksár Önkormányzata felkérte az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt.-t egyesített engedélyezési és kiviteli terv készítésére, melynek tárgya a Vecsés út összekötése a Túri István út és az IKEA áruház feltáró útja közötti út (1. rész). A terv készítésénél figyelemmel kellett lenni a Vecsés út már meglévő szakaszára készített tervre (2. rész), melyhez az 1. résznek csatlakoznia kell. A 2. rész a Szerűskert utca és a Túri István út közötti szakasz.

42



Megnevezés: Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1228 Soroksár, Országút 11. 102.			
Típus: Vecsés út és Nagykőrösi út közötti út tervezése 1. rész: Vecsés út - Túri István út és IKEA áruház csatlakozó út közötti szakasz			
Készítők: ÚT-, VASÚTTERVEZŐ Zrt. 1117 Budapest, Donkó utca 17-19. Telefon: +36(1)271-4081 Fax: +36(1)204-2083 E-mail cím: uvaterv@uvaterv.hu			
Értékelő:	Műszaki vezető:	Projektvezető:	Ellenőrző:
Feladat:	Állapot:	Dátum:	Értékelő:
Tervezés: EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIVITELI TERV		Terület: 52 851	Állapot: 2022.03.26.
Tervezés: 1A. ÜTÉPÍTÉS		Rajzszám: 1A-3.	Értékelő: AJ
Tervezés: Átnevezési helyszínrajz		Verziószám: 1.10.000	Értékelő: 1.10.000
Ez a terv az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. szellemi tulajdona, engedély nélkül másolható kizárólag.			

Átnevezési helyszínrajz (forrás: UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. Egyesített engedélyezési és kiviteli terv)

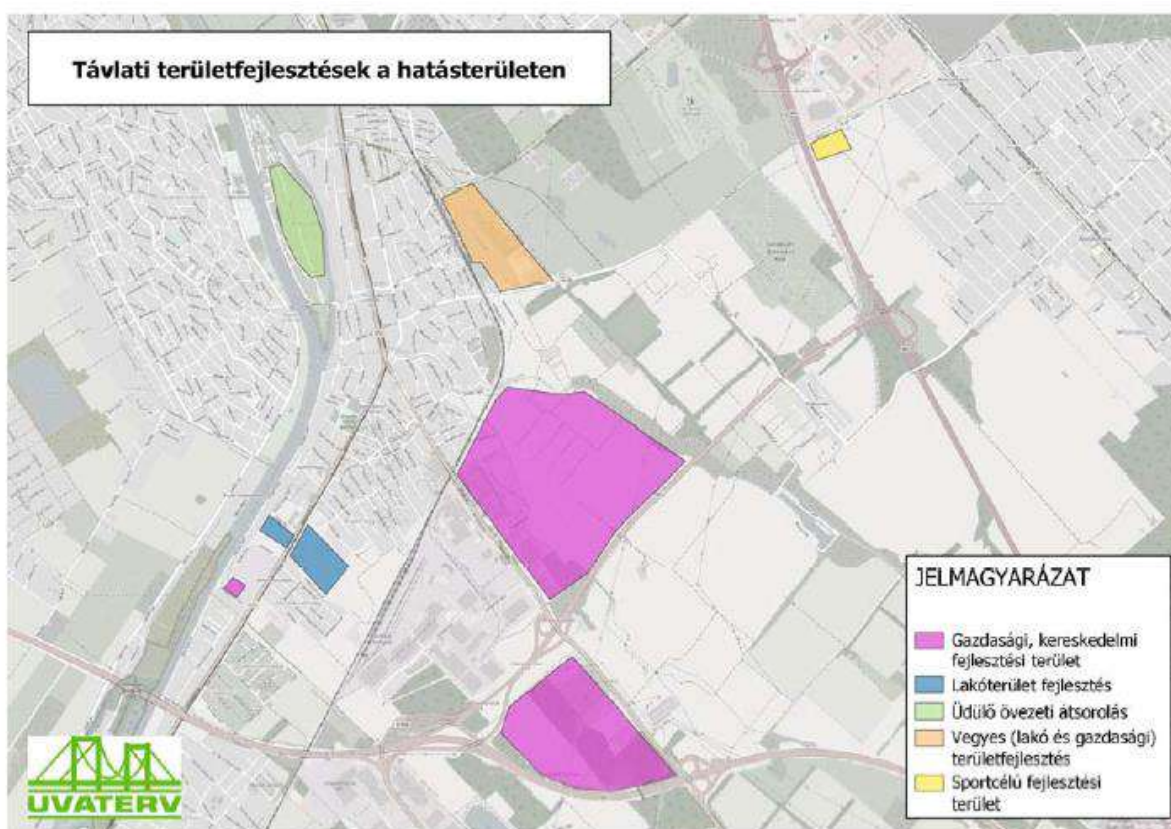
#### 4.1. RÉSZLETES KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT (A TERVEZETT BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE)

A jelenlegi Vecsés út burkolt 2x1 sávossal kialakítású, mely a Túri István útban folytatódik. A jelenlegi Vecsés út folytatása egy ideig rossz állapotú makadám út, később pedig földútként csatlakozik az M5 autópálya és a Nagykőrösi út gazdasági területét feltáró Bevásárló utca és a Vecsés út csomópontjába. A meglévő burkolat nélküli útszakaszt elsősorban terepjárók, munkagépek, illetve motoros és kerékpáros forgalom használja. A gyalogos forgalom igen alacsony, az összekötött területek távolsága okán. Az út mellett elgyomosodott akác-nyaras bozótos területek húzódnak. A meglévő földút csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkezik, a Gyáli-patak ágait (VI., VII., VII/D.) keresztezi. A Vecsés út mentén futó felhagyott Nagy-Burma vasútvonal 2021-es évet követően bekerült a Zöld-folyosó projektbe, aminek keretén belül gyalog- és kerékpárút kialakítása tervezett a vágány helyén.

A Vecsés út fejlesztését az alábbi kerületi fejlesztési célkitűzések is indokolják:

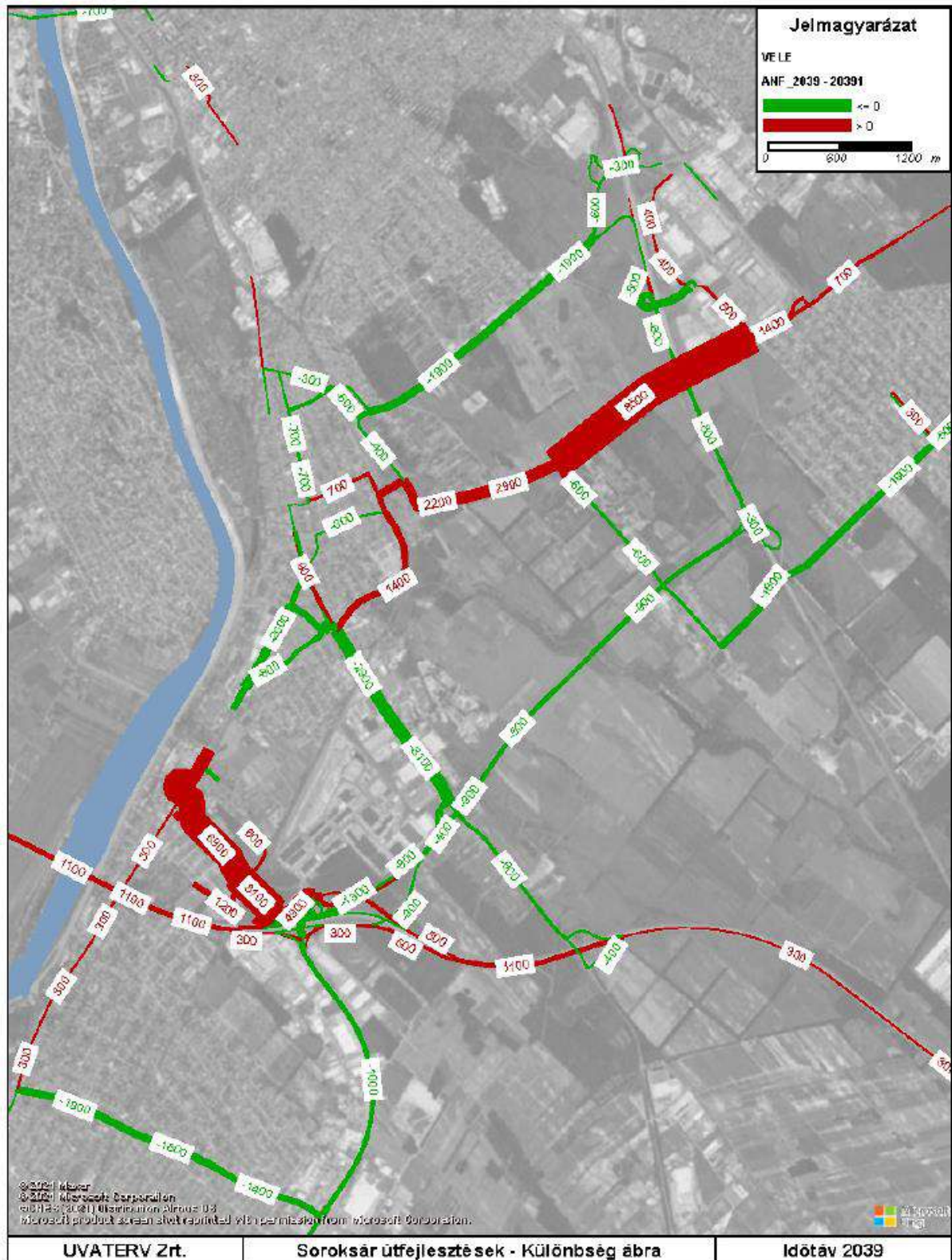
- lakó- és részben vegyes intézményi területfejlesztés (Vecsés út),
- sport célú területfejlesztés (Vecsés út),
- gazdasági területfejlesztés (Haraszi út, M51-Mo-Ócsai út területe, Ócsai út-M51-Gyáli patak 1-es ága-vasút területe),
- lakóterületi fejlesztés (Haraszi út, Milleniumtelep és Orbánhegy),
- üdülőövezeti fejlesztés (Molnár-sziget).

43



6. ábra: Távlati területfejlesztési elképzelések (UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt.)

Az útfejlesztés kapcsán forgalmi vizsgálat készült, mely figyelembe vette a fent felsorolt kerületi fejlesztési terveket is. A forgalomvizsgálat során készített ábrán egyértelműen látszik, hogy a tervezett Vecsés út a környező utak forgalmát nagymértékben befolyásolja (piros = forgalomnövekedés, zöld = forgalomcsökkenés).



11. ábra: Vele-Nélküle különbség ábra- 2039. év (UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt.)

A Vecsés út fejlesztéssel érintett területére a tervezési diszpozíció az egyesített engedélyezési és kiviteli terv készítése során történt egyeztetések alapján került meghatározásra. A Szerűskert utca és a Túri István út közötti szakasz meglévő burkolt útjának megerősítésére és szélesítésére kerül sor. A Túri István út és az IKEA áruház közötti szakasz a Nagy-Burma vasútvonaltól minél jobban eltartva kerül vonalvezetésre. Az új útszakaszon több útcsatlakozás is kialakításra kerül a környező ingatlanok megközelítésének biztosítása érdekében.

Az M5 autópályához közelítve a tervezett nyomvonal egy kisebb területen letér a meglévő földút nyomvonaláról és a vasútvonal területét felhasználva halad át az autópálya alatt, majd visszatér a földút nyomvonalára és becsatlakozik a meglévő burkolt úthoz.

A tervezett út jobb oldalán meglévő kiszabályozatlan 2 db földútlejáráó megszüntetésre kerül.

A tervezéssel érintett új útszakasz tervezési paraméterei:

- útkategória: mellékutak, összekötő út
- tervezési osztályjele: K.V.
- környezeti körülmények: B
- tervezési sebesség: 70 km/h, 50 km/h

A tervezett burkolt külterületi mellékút 2x1 forgalmi sávossal kialakítással került megtervezésre. A forgalmi sávok szélessége 3,00 m, az alkalmazott biztonsági sáv a süllyesztett szegély előtt 0,50 m, így az út teljes szélessége 7,00 m. A padka szélessége 2,00 m, így az út koronaszélessége 11,00 m. Az út mellett kialakított gyalogjárda esetén az út kiemelt szegélyes és a járda szélessége min. 2,00 m, 2,0%-os oldaleséssel a zöldsáv irányába.

A tervezett földutak burkolt szakaszain a burkolatszélesség 6,00 m, a padka szélessége 1,25 m, így a koronaszélesség 8,50 m.

A Túri István út csomópontjának korrekciója során, ezen a szakaszon a koronaszélesség 10,00 m.

A tervezési szakaszon két közúti csomópont és több földútcsatlakozás található.

Az első csomópont a Vecsés út és Túri István út találkozásánál lévő csomópont, mely négyágú és jelzőlámpa nélküli táblázással szabályozott csomópont. A csomópontnál a sebesség csökkentése okán forgalomcsillapító sziget kerül alkalmazásra.

A második csomópont a Bevásárló utca és a Vecsés út találkozásánál kialakított balra kanyarodó sávossal és jelzőlámpa nélküli táblázással szabályozott csomópont, ahol egy szigetes gyalogátkelőhely is kialakításra került. A tervezés során a távlatban kialakítandó gyalog- és kerékpárút miatti kerékpáros átvezetése lehetősége biztosításra került.

A tervezési szakaszon lakóingatlanok nem találhatóak, azonban az IKEA áruháznál, Vecsés út jobb oldalán található játszótér megközelítésére kapubeálló került megtervezésre.

A tervezett út mellett gyalogos járda nem kerül kialakításra, azonban a korábban említett játszótérhez a gyalogos kapcsolat biztosításra került.

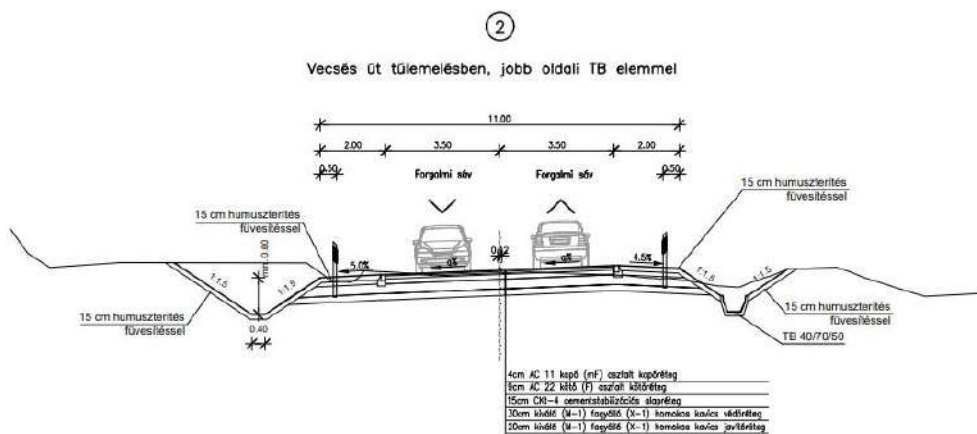
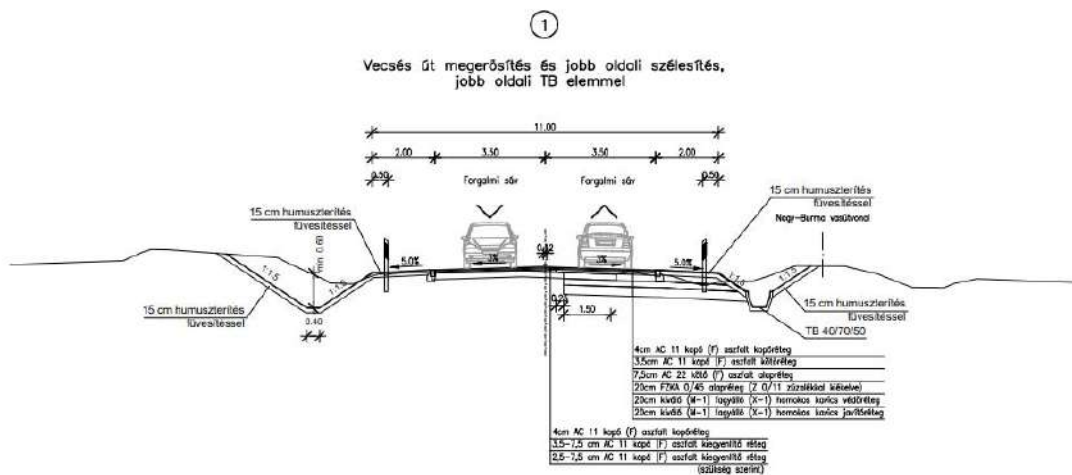
A kerékpáros közlekedéshez kapcsolódó létesítmények jelen tervben nem kerültek megtervezésre, azok a későbbiekben megvalósuló Zöld-folyosó projekt keretein belül kerülnek majd megtervezésre, azonban az egyesített engedélyezési és kiviteli terv készítése során a Zöld-folyosó projekt jelenlegi megbízottaival a tervek le lettek egyeztetve.

A tervezett út kapcsán két műtárgy érintett, azonban azok nem igényelnek beavatkozást.



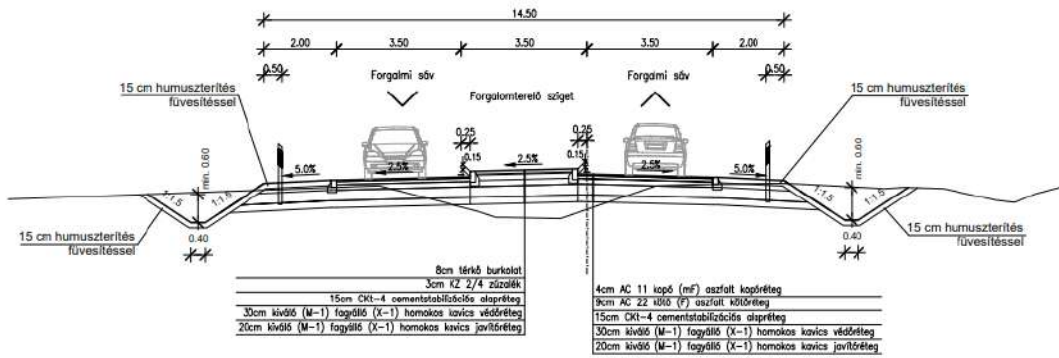
Általános helyszínrajz (UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt.)

## Mintakeresztmetszelvek



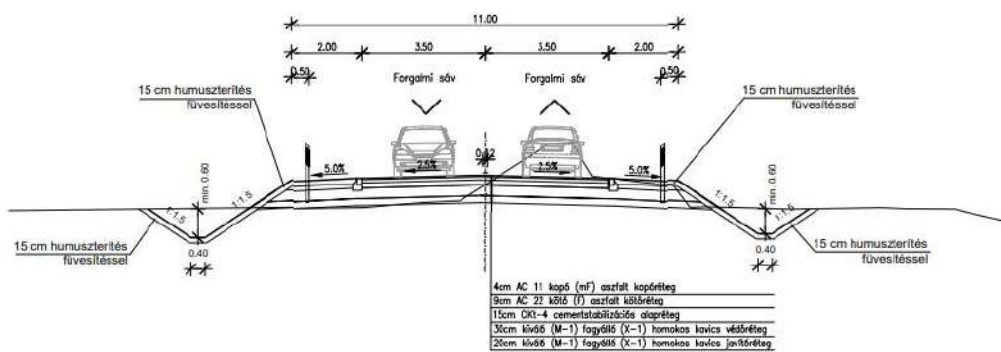
3

Vecsés út forgalomterelő szigettel



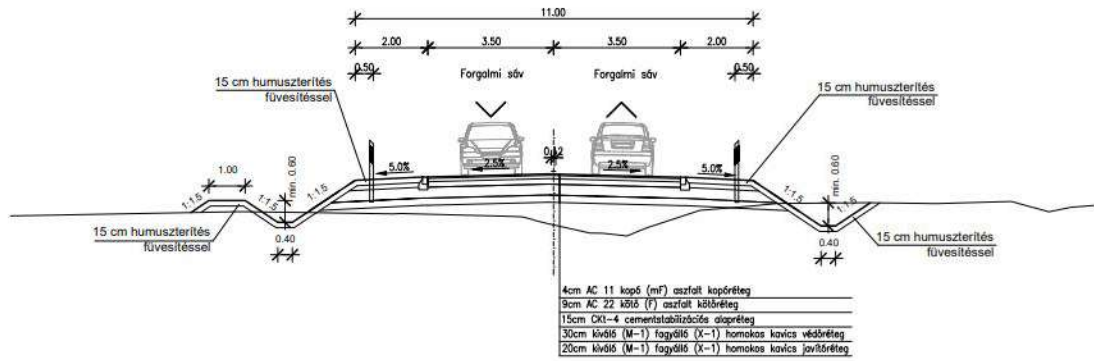
4

Vecsés út tetőszelvényben, kétoldali árokcal



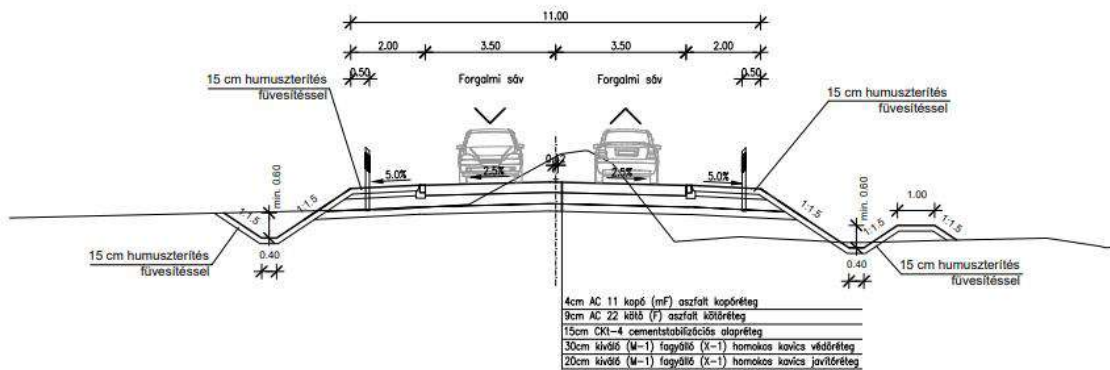
5

Vecsés út tetőszelvényben, bal póttöltéssel



6

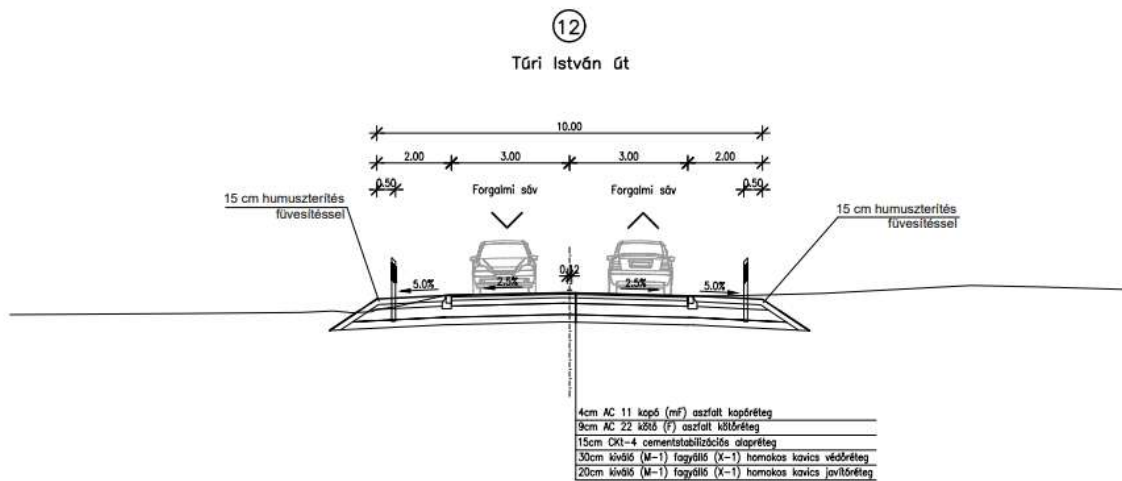
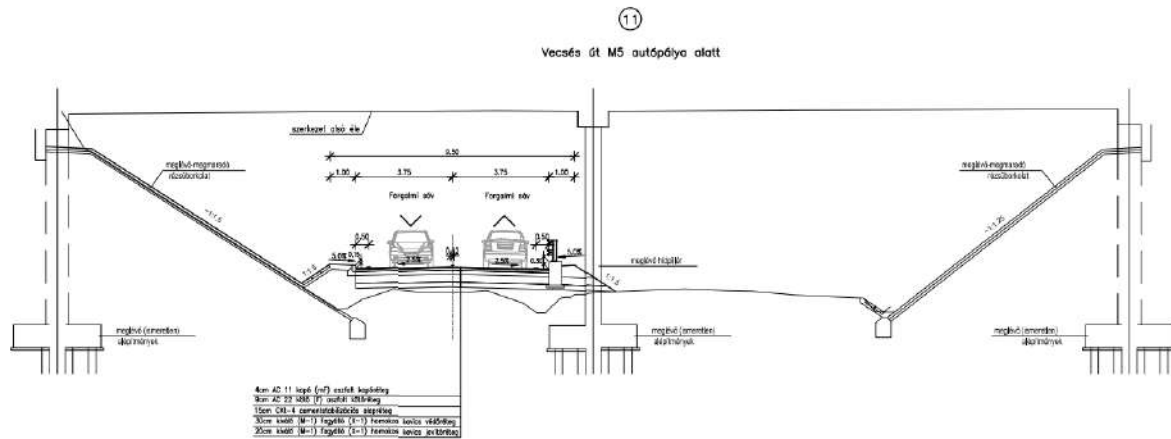
Vecsés út tetőszelvényben, jobb póttöltéssel





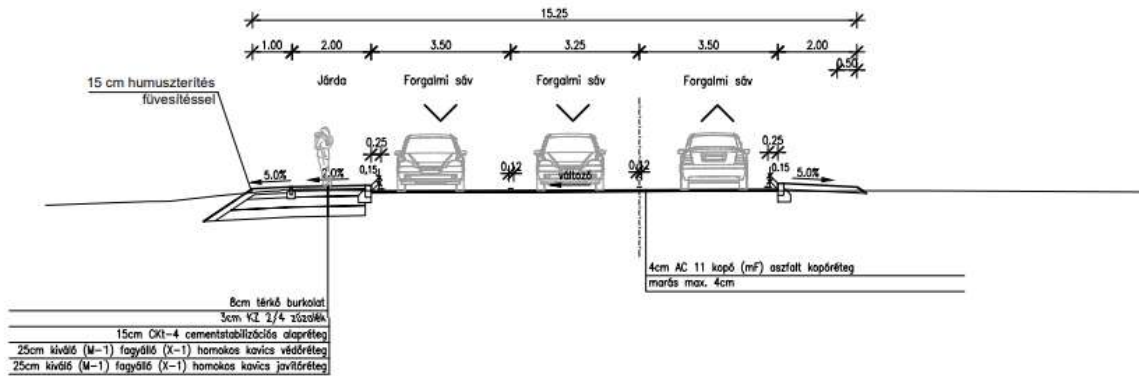






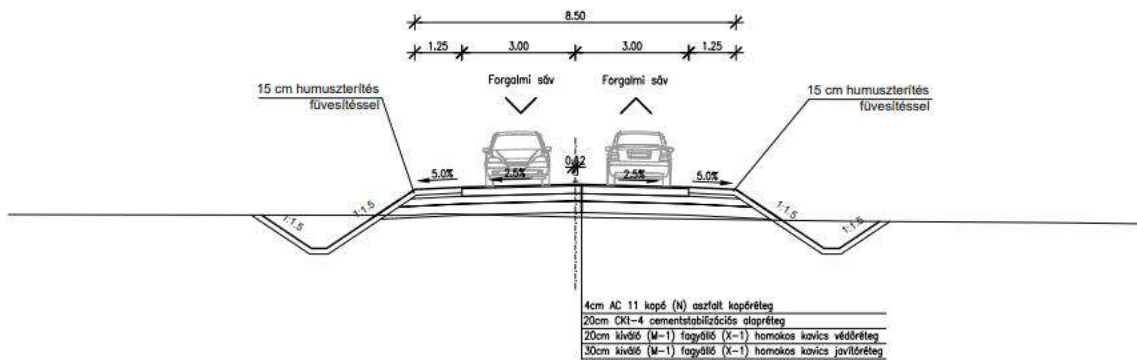
13

Külső kerületi körút



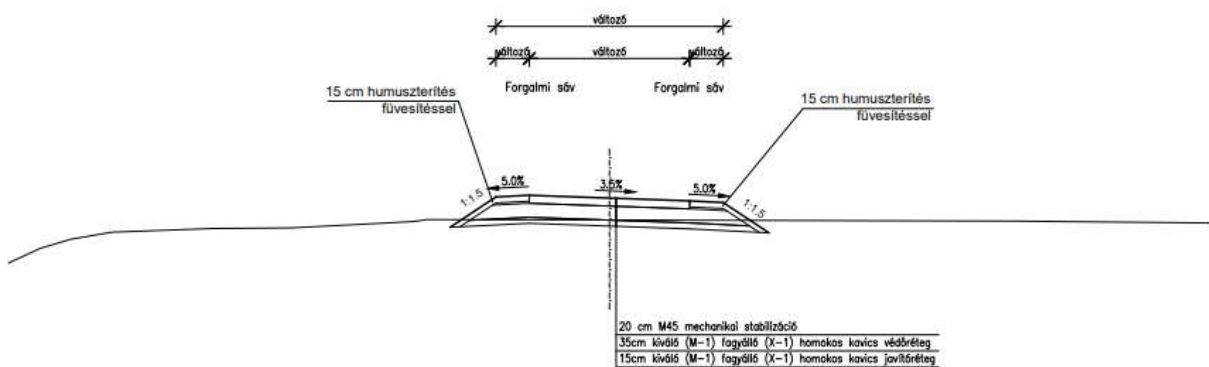
14

Földutak burkolt szakasza



15

Földutak burkolatlan szakasza



## 5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A településrendezés célja a Vecsés út fejlesztésének helybiztosítását szolgáló közlekedési célú telkek kiszabályozása.

Az önkormányzati megbízás alapján a tervezett szabályozási vonal meghatározásán, és az út megvalósításához szükséges szabályozók megállapításán és a Lajosmizsei vasútvonal keresztezésénél tervezett külön szintű csomópont jelölésén túl a terv egyéb – az önkormányzat által meghatározott – hatályos szabályozási elemet nem módosít.

A tervezett összekötő út – és így a tervezett szabályozási terület – a Szérűskert utca és a Vecsés út csomópontjától indul és Külsőkerületi körút és a Vecsés út csomópontjáig tart.

### 5.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, TERVEZETT SZABÁLYOZÁS, ÖVEZETVÁLTOZÁS

A kialakításra kerülő összekötő út tervezett szabályozása a hatályos kerületi építési szabályzatban beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket és építési övezeteket, övezeteket érint.

A tervezett útfejlesztés nem indokolja a Budapest Főváros Szerkezeti tervének (FTSZT) és Rendezési Szabályzatának (FRSZ) eseti módosítását, ugyanis a szabályozás a területfelhasználási rendszerben olyan változást okoz, amely az FRSZ alapján az FTSZT módosítása nélkül megvalósítható.

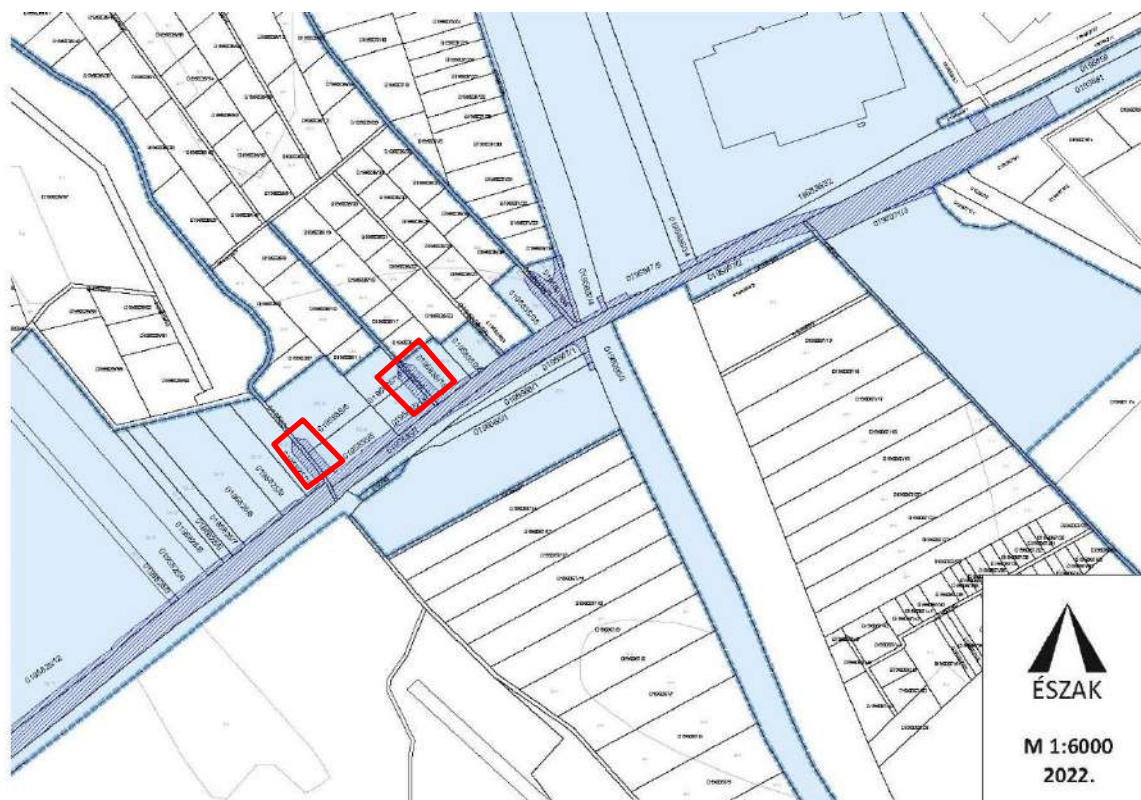
A tervezett nyomvonal állami, önkormányzati és magán tulajdonban lévő ingatlanokat érint, a tervezett út önkormányzati tulajdonú közterületként kerül megvalósításra.

A tervezett szabályozással a közterület és a magánterület határvonalának módosítása történik a KÉSZ módosításával.

A hatályos tervek figyelembevételével a tervezett út területe továbbra is KÖu-XXIII-4 jelű Települési gyűjtőút, valamint KÖu-XXIII-3 jelű 2. rendű főút területének övezetében kerül meghatározásra.

A szabályozással érintett ingatlanok egy kivételével (IKEA áruház telke) jelenleg beépítetlen területek. A szabályozással tervezett telekalakítás a szomszédos telkek területét kis mértékben csökkenti így nem relatíve a telkek beépíthető területének mértéke is csökken kis mértékben.

Az útfejlesztéssel járó földmunkák okán a beruházás teljes terület igénybevétele, a kisajátítással érintett terület 7,99 ha (79.862,3090 m<sup>2</sup>), melyből az Országos Adattári Erdőállományba tartozó erdőterület igénybevétele várhatóan 0,0042 ha (41,7011 m<sup>2</sup>).



A partnerségi egyeztetés alapján a **0195834** hrsz-ú és **0195835/14** hrsz-ú utakat érintő tervezett útcsatlakozások törlésre kerülnek, a tervezet ennek megfelelően módosul.

55





A kisajátítással érintett terület lehatárolása

## A SZABÁLYOZÁSI TERVEN MEGHATÁROZOTT MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

A fenti ábrákon bemutatott terület-igénybevétel (kék sraffozás) figyelembevételével a tervezett szabályzási vonal és övezethatár meghatározza a telekalakításokat és a módosítással érintett ingatlanok kisajátítással érintett területét, az alábbiak szerint:

<b>ingatlan hrsz.</b>	<b>telek teljes területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>kisajátítással és övezet módosítással érintett terület területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>területfelhasználás változással érintett terület területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>övezetváltozás</b>
0195807/3	30805	1181.37	1181.37	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195807/7	23111	375.464	375.464	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195823/7	37631	2731.64	2731.64	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/1	18945	537.876	537.876	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/10	3095	57.619	57.619	Kb-Rek-XXIII-4 > KÖu-XXIII-4
0195825/11	4762	36.2248	36.2248	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/12	104421	1569.17	1569.17	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/3	2923	50.9506	50.9506	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/4	12339	221.578	221.578	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/5	7910	121.634	121.634	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195825/6	2033	56.8656	56.8656	Kb-Rek-XXIII-3 > KÖu-XXIII-4

0195825/7	2824	66.9395	66.9395	Kb-Rek-XXIII-3 > KÖu-XXIII-4
0195825/8	7768	234.613	234.613	Kb-Rek-XXIII-3 > KÖu-XXIII-4
0195825/9	4354	126.714	126.714	Kb-Rek-XXIII-4 > KÖu-XXIII-4
<del>0195835/12</del>	<del>2267</del>	<del>104.013</del>	<del>104.013</del>	<del>Ek-XXIII-1 &gt; KÖu-XXIII-4</del>
0195835/13	1941	355.792	355.792	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195835/14	1030	25.867	25.867	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195835/15	2573	258.021	258.021	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195835/24	1920	63.3184	63.3184	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195835/36	2509	400.071	400.071	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195835/5	3712	940.233	940.233	Ek-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
<del>0195835/6</del>	<del>5733</del>	<del>124.758</del>	<del>124.758</del>	<del>Ek-XXIII-1 &gt; KÖu-XXIII-4</del>
0195836/1	4298	222.944	222.944	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195836/34	7138	136.905	136.905	KÖu-XXIII-1 > KÖu-XXIII-1
0195837/35	1321	874.865	874.865	Tk-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195837/36	2236	298.792	298.792	Ev-Ve-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195837/4	40710	215.549	215.549	Vf-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195847/5	88234	197.974	197.974	KÖu-XXIII-1 > KÖu-XXIII-1
0195868/1	2375	75.6818	75.6818	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195938/1	1298	982.29	982.29	Ek-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195938/2	1460	1037.67	1037.67	Ek-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0196065/1	21135	41.6831	41.6831	Ev-Ve-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0196071/3	47429	200.886	200.886	Ev-Ve-XXIII-2 > KÖu-XXIII-3
0195788	1937	127.357	127.357	Mk-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195803/1	2067	19.5811	19.5811	Mk-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195803/2	2108	0.0948029	0.0948029	Mk-XXIII-1 > KÖu-XXIII-4
0195822	1562	213.027	213.027	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195824	1676	259.788	259.788	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195834	4982	40.391	40.391	KÖt-XXIII-2 > KÖu-XXIII-4
0195836/32	124645	286.891	286.891	Ev-Ve-XXIII-1 > KÖu-XXIII-3
195859	27188	1291.56	1291.56	KÖu-XXIII-1 > KÖu-XXIII-1

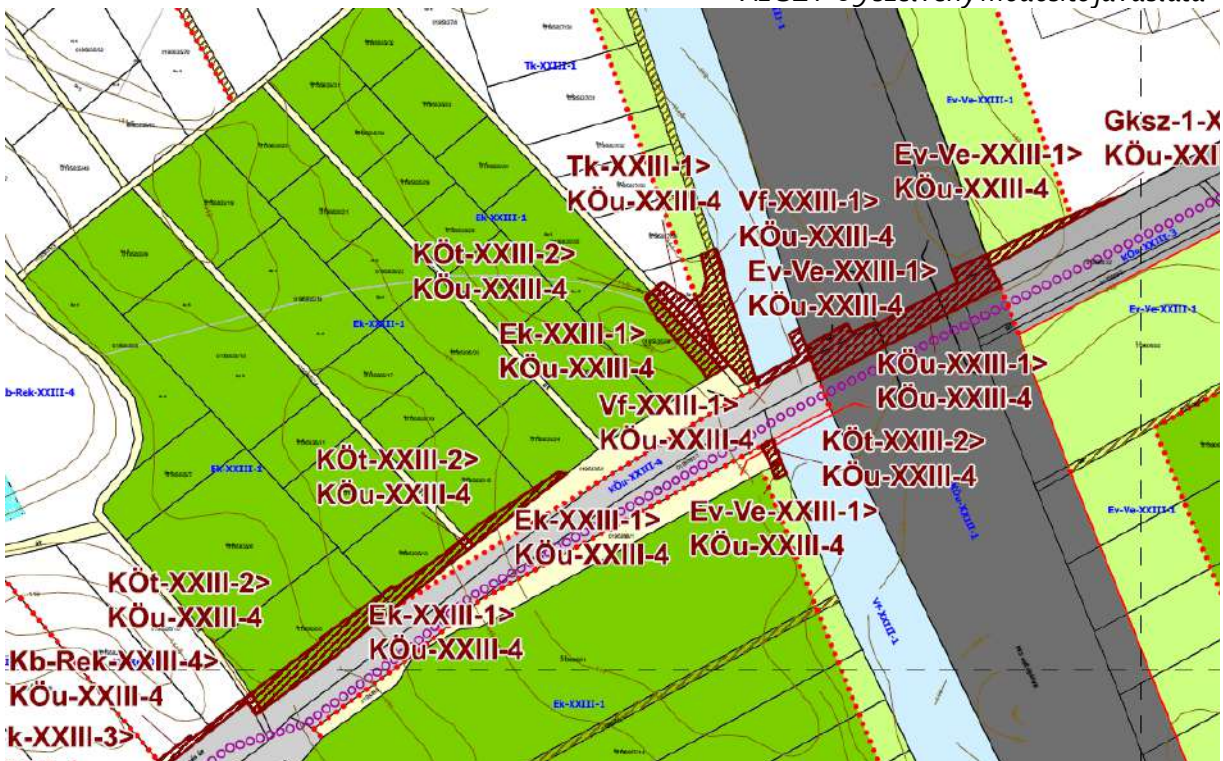
**A partnerségi egyeztetés eredményeképpen** törlésre kerültek a 0195834 hrsz-ú és 0195835/14 hrsz-ú utakat érintő tervezett útcsatlakozások, így a 0195835/12 és a 0195835/6 hrsz-ú telkeket érintő változások törlésre kerültek, illetve a 0195825/10, 0195835/13, 0195835/15, 0195835/5 és a 0195834 hrsz.-ú telkeket érintő változások térmértéke a partnerségi egyeztetési anyagban szereplő adatokhoz képest módosultak.



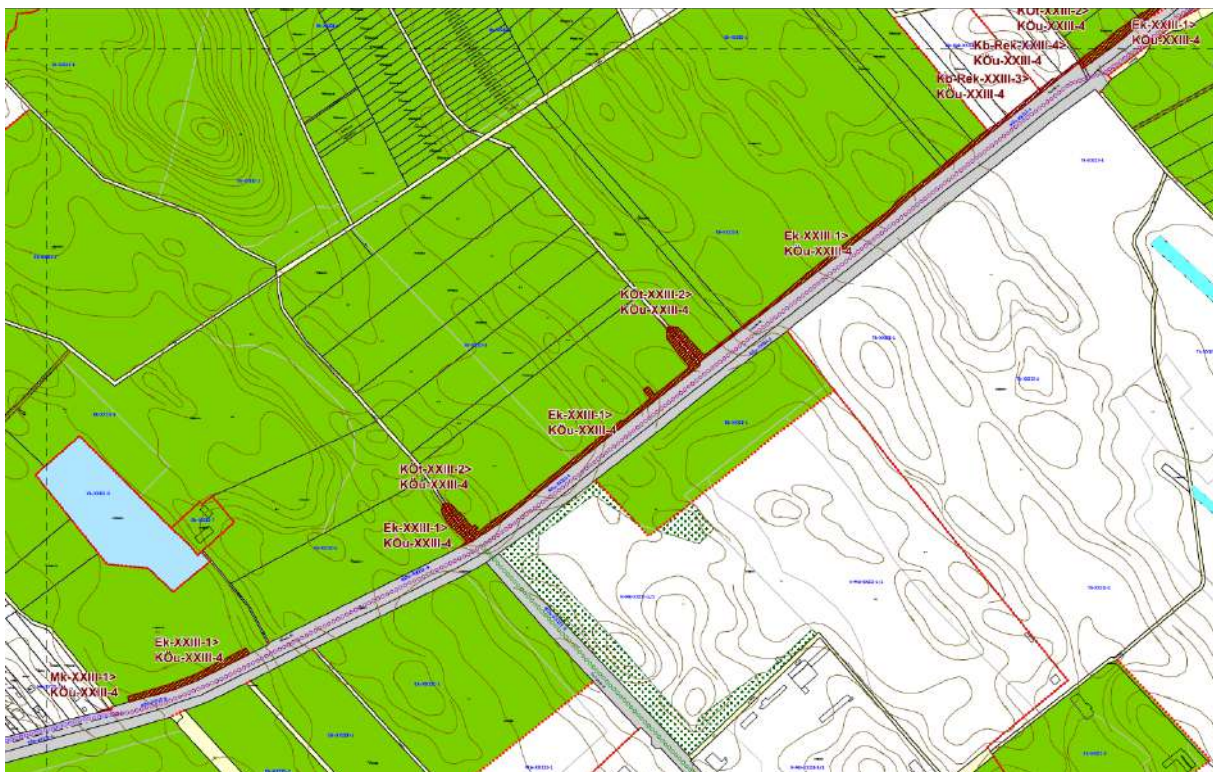
## 5.2. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



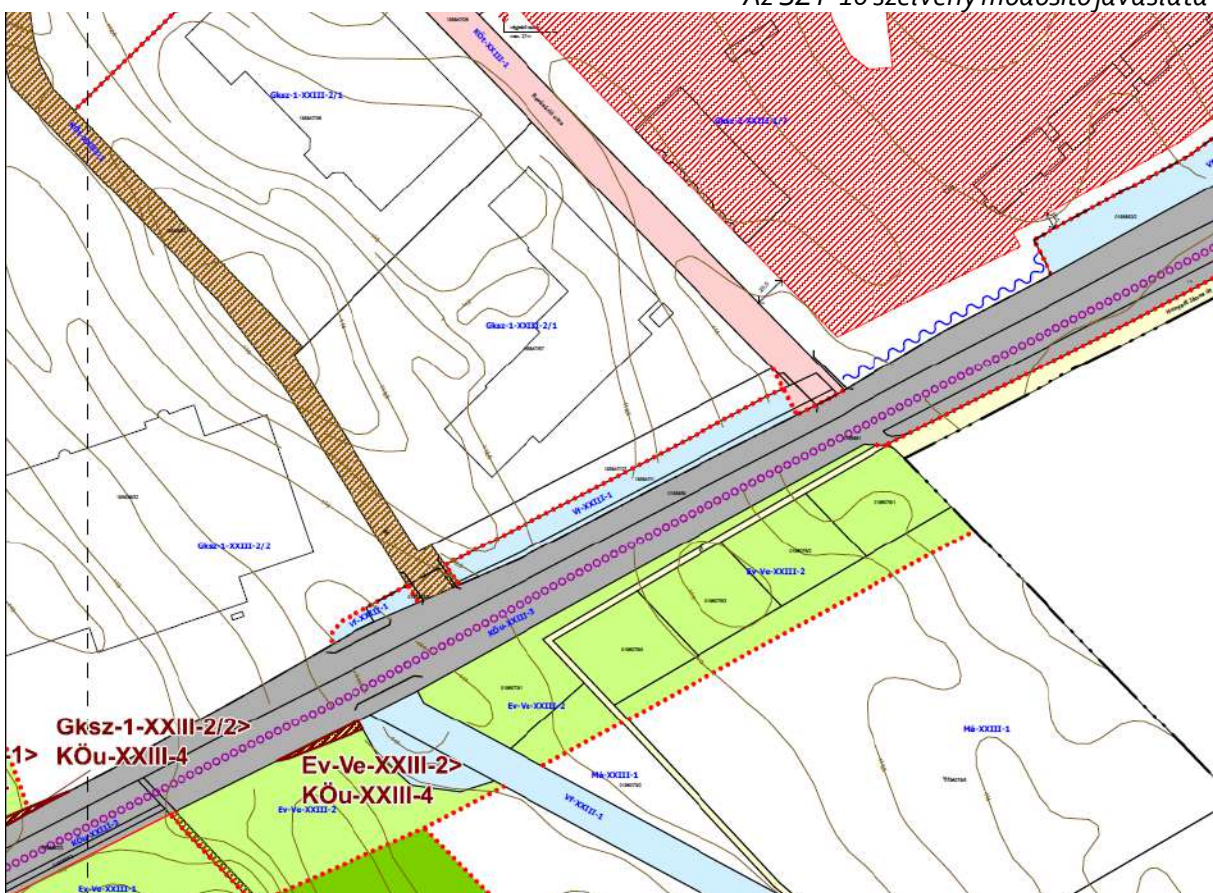
Az SZT-09 szelvény módosító javaslata



Az SZT-15 szelvény módosító javaslata

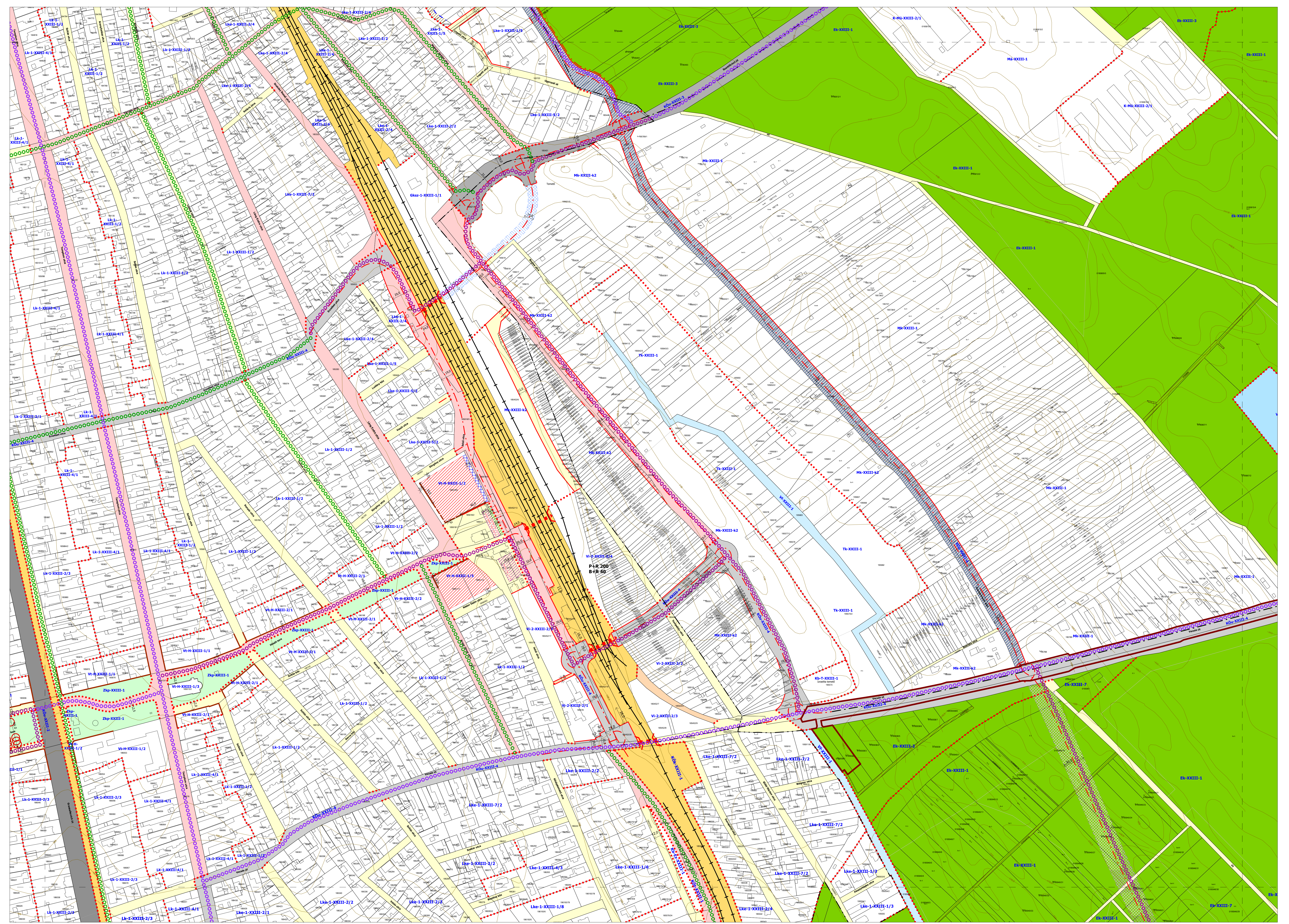


Az SZT-16 szelvény módosító javaslata



Az SZT-23 szelvény módosító javaslata

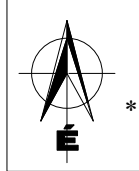




SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	SZT-31
	SZT-21		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**



\* Utoljára módosította a 40/2022.(XI.17.) Ök. rendelet 12. §-a  
Hatályos: 2022. december 2-ától





SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZT-16**

\* Utójjára módosította a 40/2022.(XI.17.) Ök. rendelet 12. §-a  
Hatályos: 2022. december 2-ától

**M 1:2 000**



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

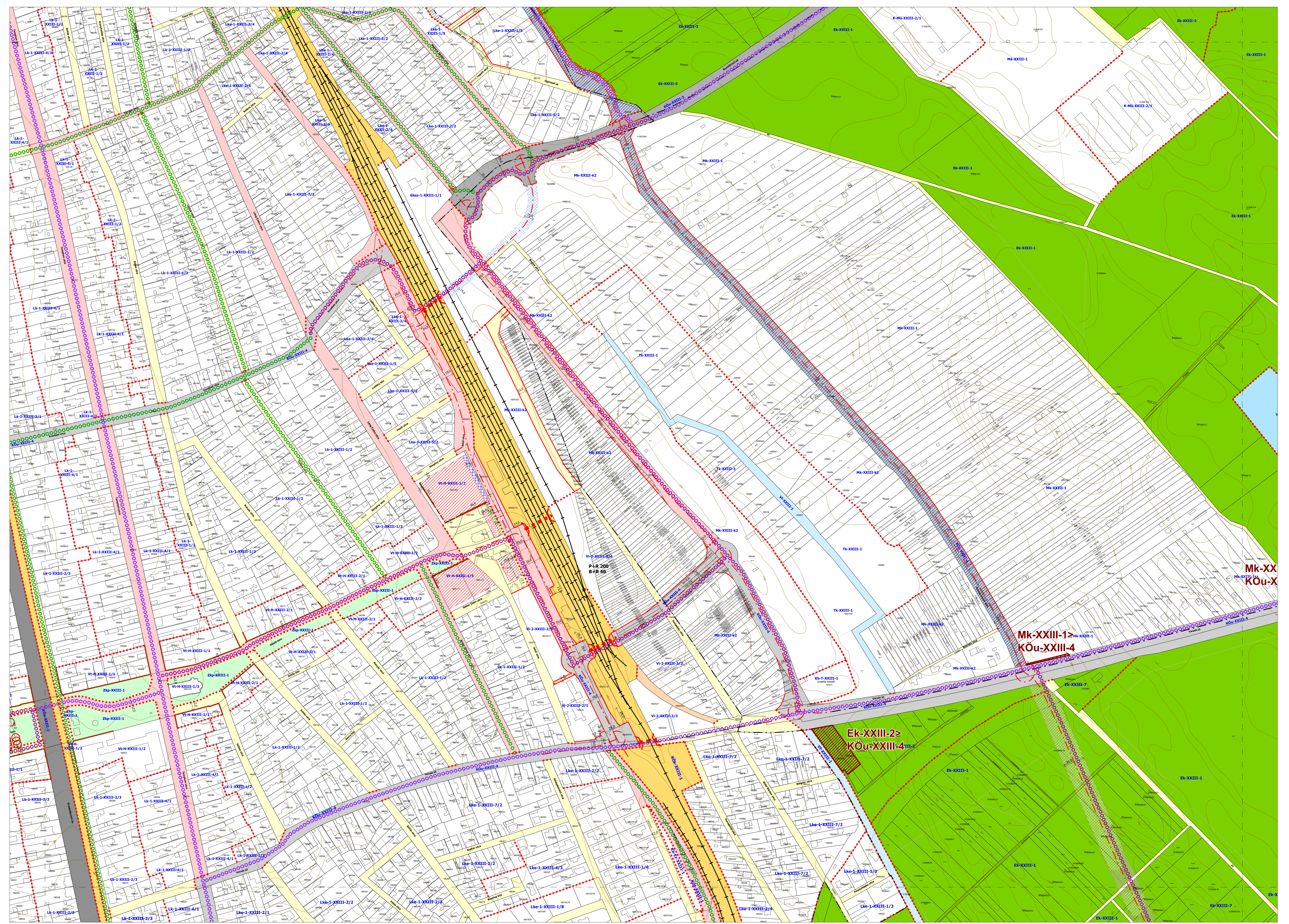
**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**

A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZT-23**

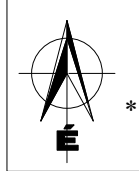
\* Utójjára módosította a 40/2022.(XI.17.) Ök. rendelet 12. §-a  
Hatályos: 2022. december 2-ától



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
 SOROKSÁR  
 A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
 1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**



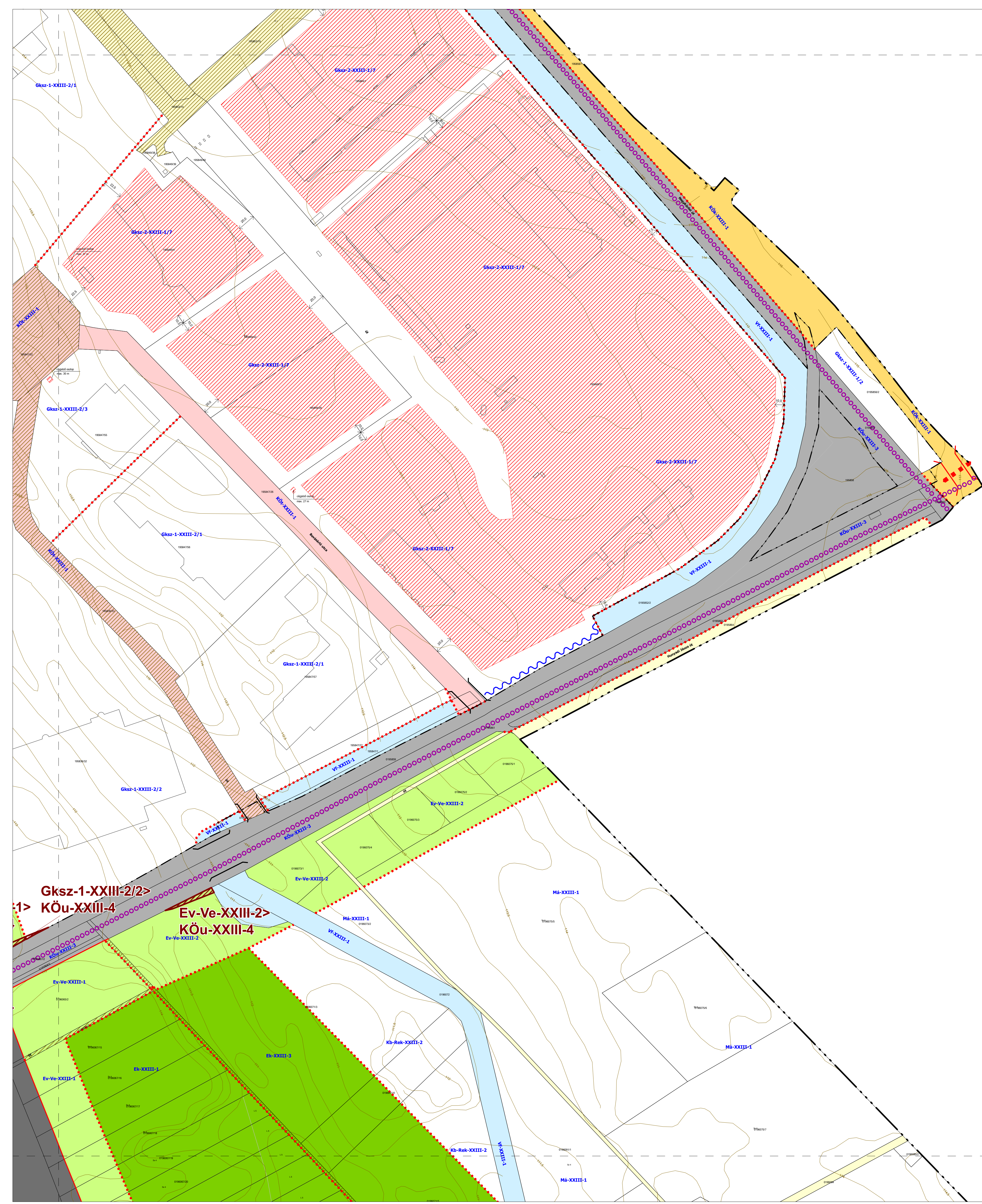
\* Utoljára módosította a 40/2022.(XI.17.) Ök. rendelet 12. §-a  
 Hatályos: 2022. december 2-ától

**SZT-9**  
 M 1:2 000









SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**

A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZT-23**

\* Utójjára módosította a 40/2022.(XI.17.) Ök. rendelet 12. §-a  
Hatályos: 2022. december 2-ától

### 5.3. A VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

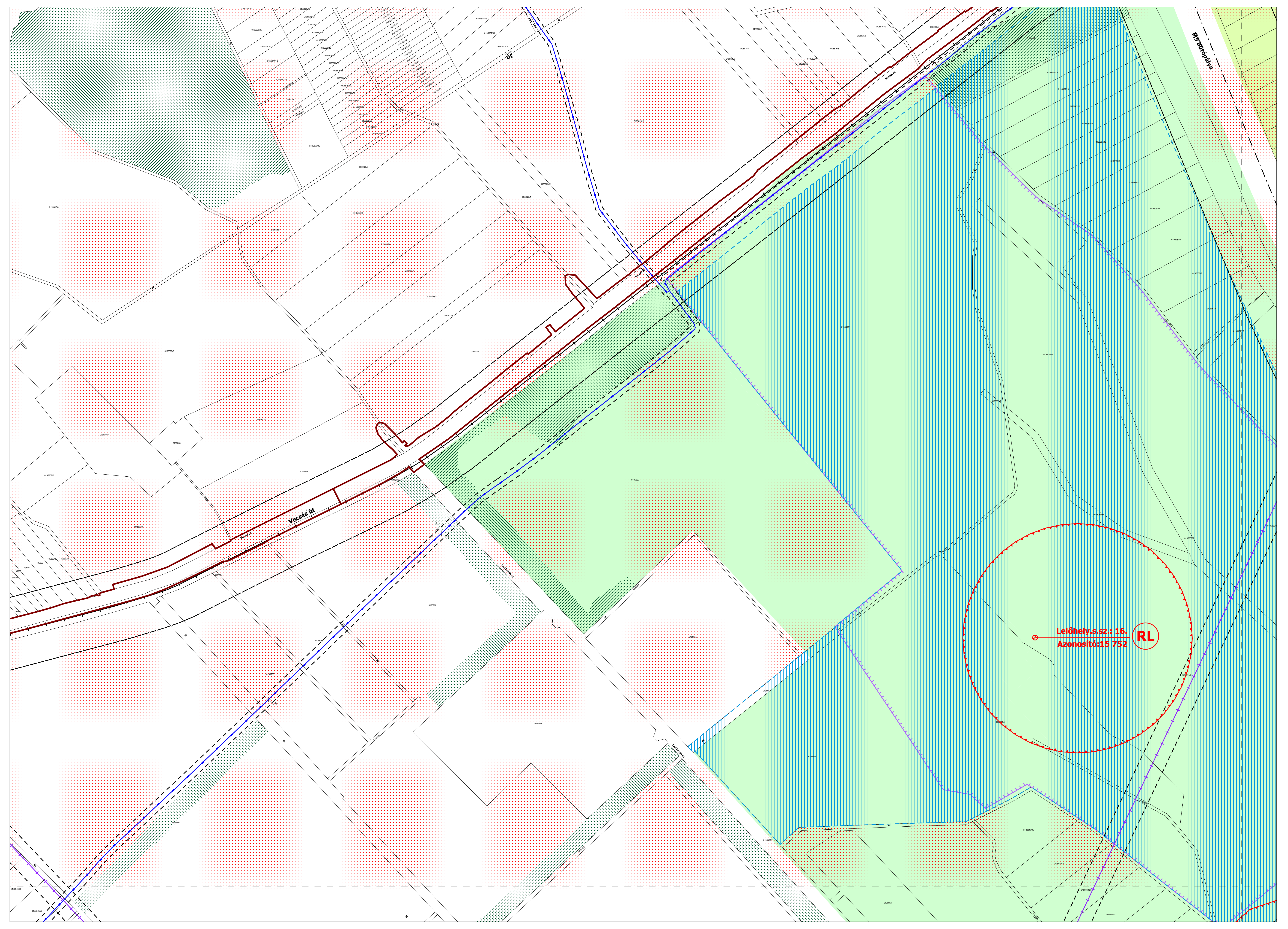
A Fővárosi Közgyűlés 2022. június 29-i ülésén az 533/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a 27/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a Hamzsabégyi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan a BTSZT 2021 és az FRSZ módosítását. A módosítás során a Nagy-Burma vasútvonal Kök területfelhasználási egysége törlésre került, aminek következtében több, a XXIII. kerület közigazgatási területén található egyéb területfelhasználási egység (Vi-2, Gksz-1, Köu, Ek, Ev-Ve) lehatárolása változott, ezért a KÉSZ és a hatályos fővárosi településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése érdekében a KÉSZ építési övezetei és övezetei a 2022. június 29-i ülésen elfogadott BTSZT 2021/FRSZ módosításokhoz igazodva módosultak.

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Védelmi korlátozási tervlap (VK) a Nagy Burma fent jelzett korábban hatályba lépett módosítással és jelen módosítással összefüggésben módosul.

A VK tervlapok és a VK tervlapokat érintő változások a következő érintett szelvényeken kerülnek bemutatásra.



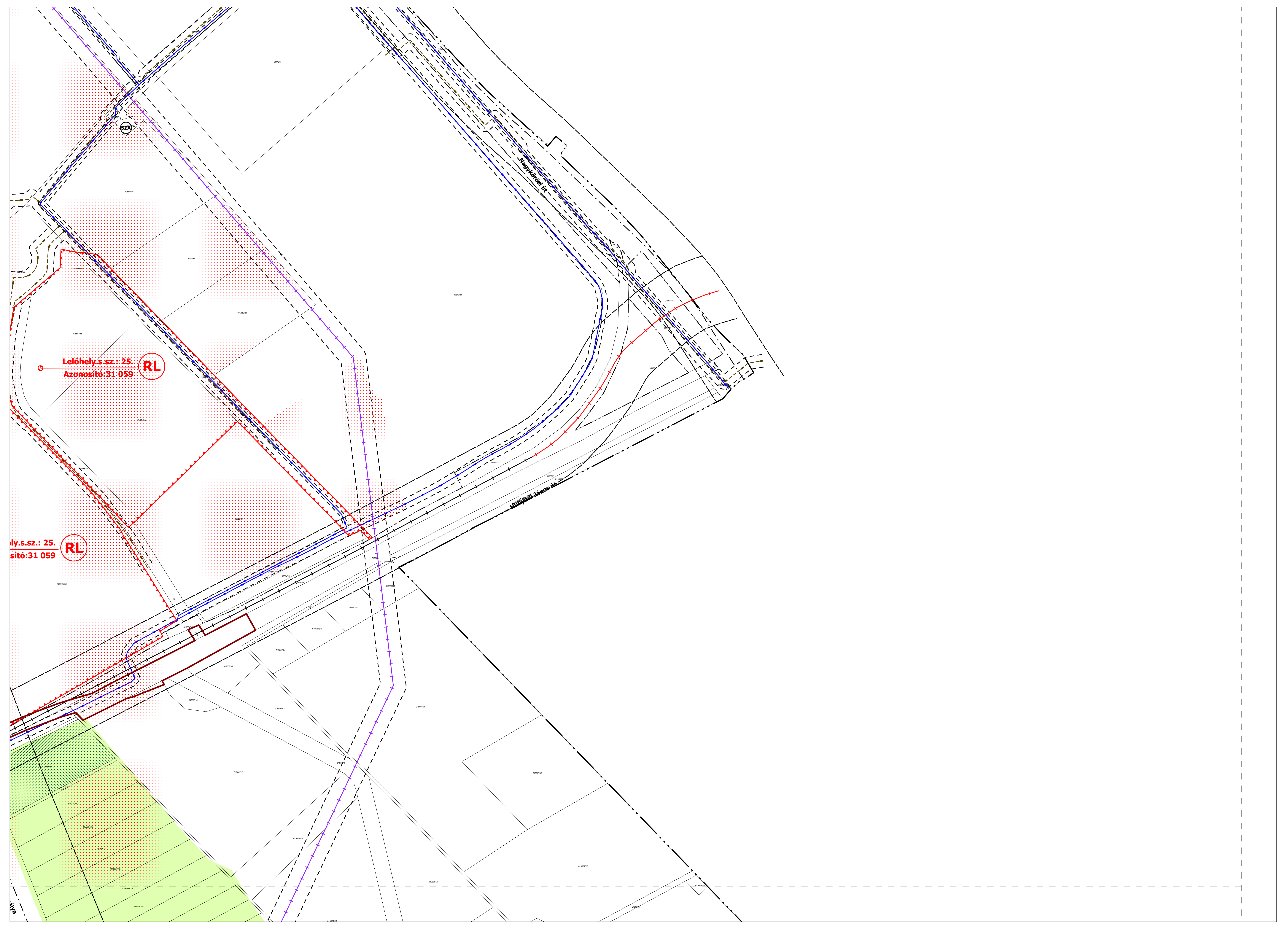




Vecsés út

Leőhely.s.sz.: 16.  
Azonosító: 15 752

RL



Leőhely.s.sz.: 25.  
Azonosító:31.059

RL

ly.s.sz.: 25.  
itó:31.059

RL

Nagykőrös út

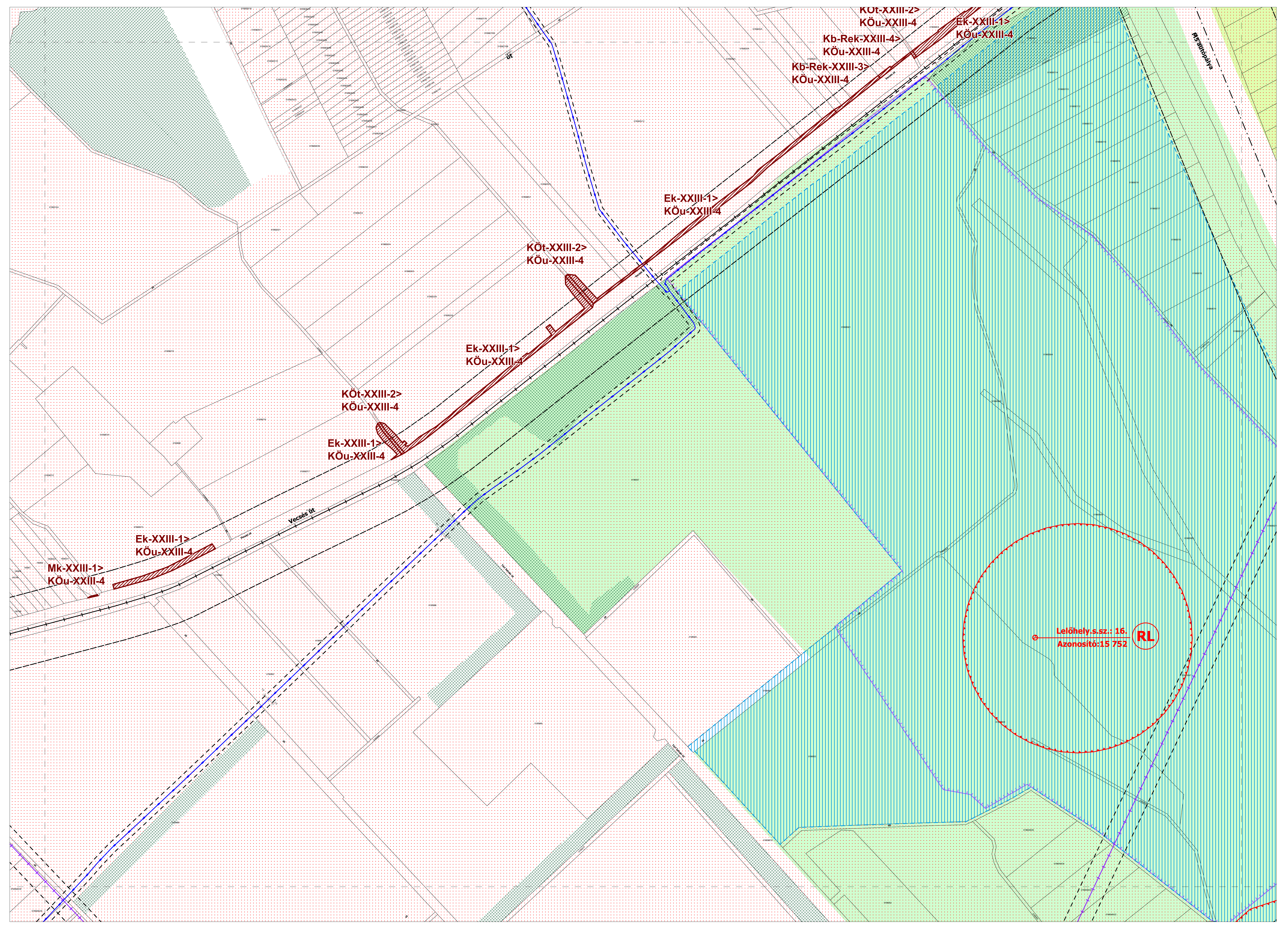
Lónyay János út

SZA









KÖt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Kb-Rek-XXIII-4>  
KÖu-XXIII-4  
Kb-Rek-XXIII-3>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

KÖt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

KÖt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

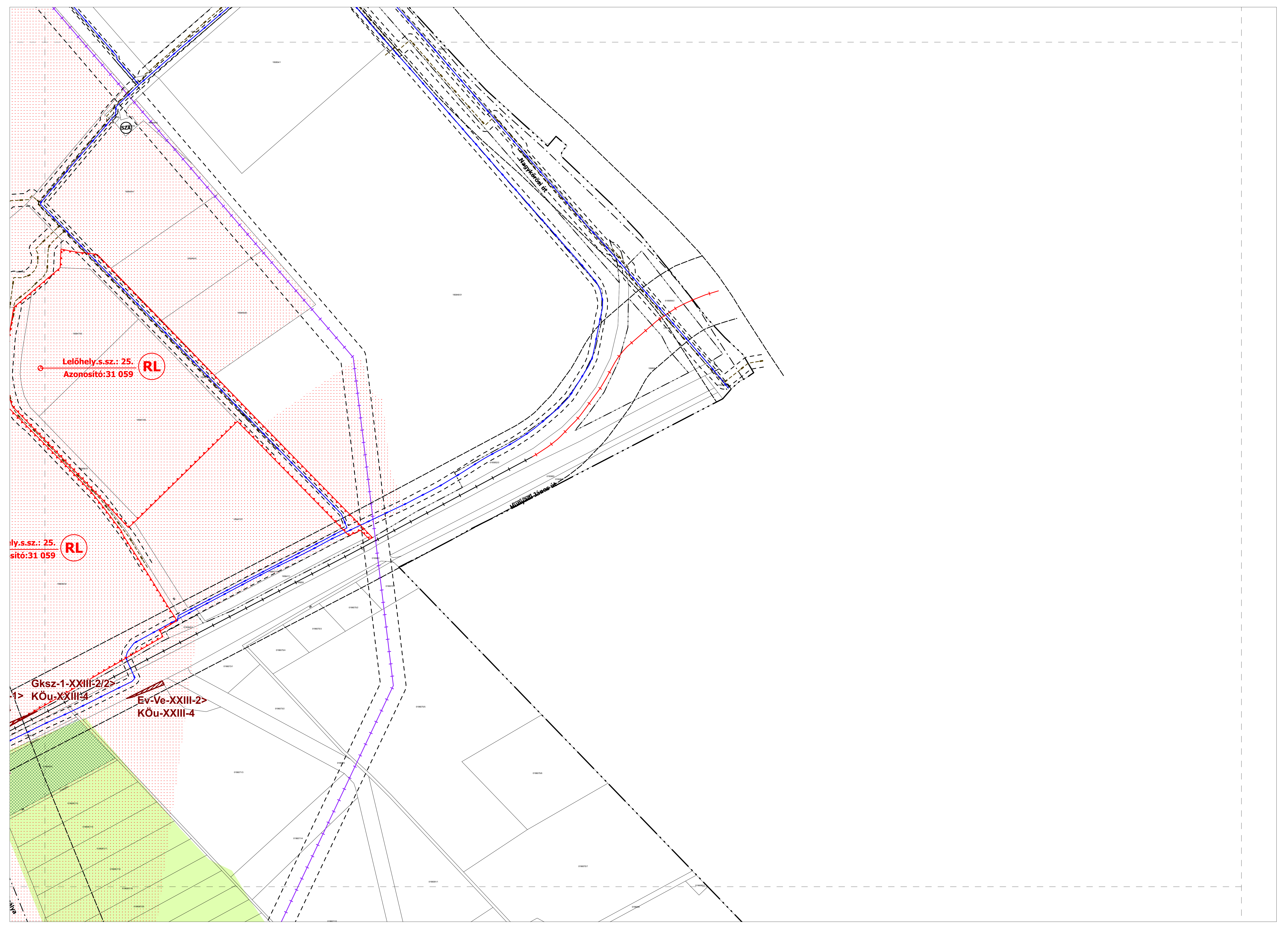
Mk-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Vecsés út

R5 Állóhely

Leőhely.s.sz.: 16.  
Azonosító: 15 752

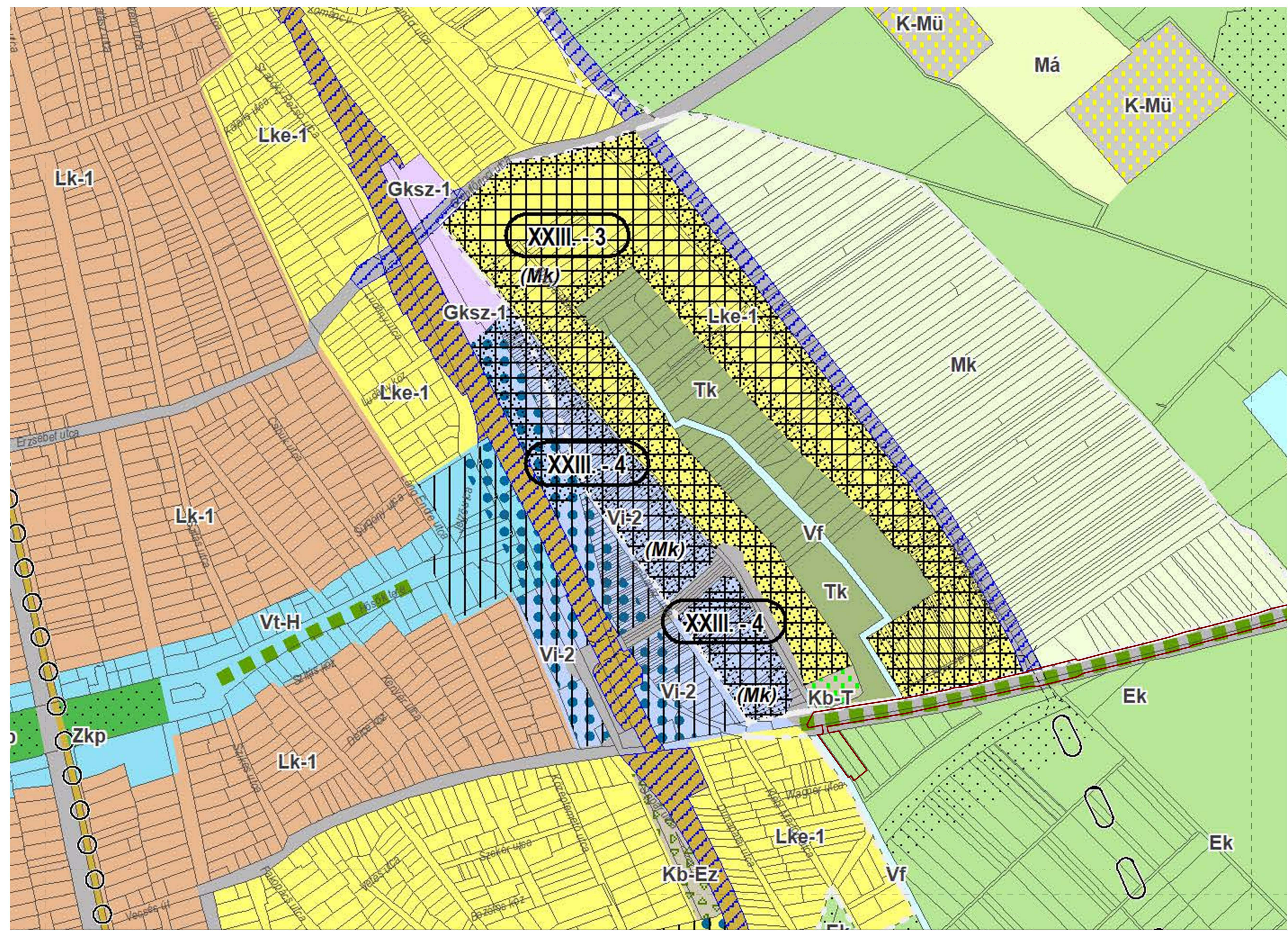
RL

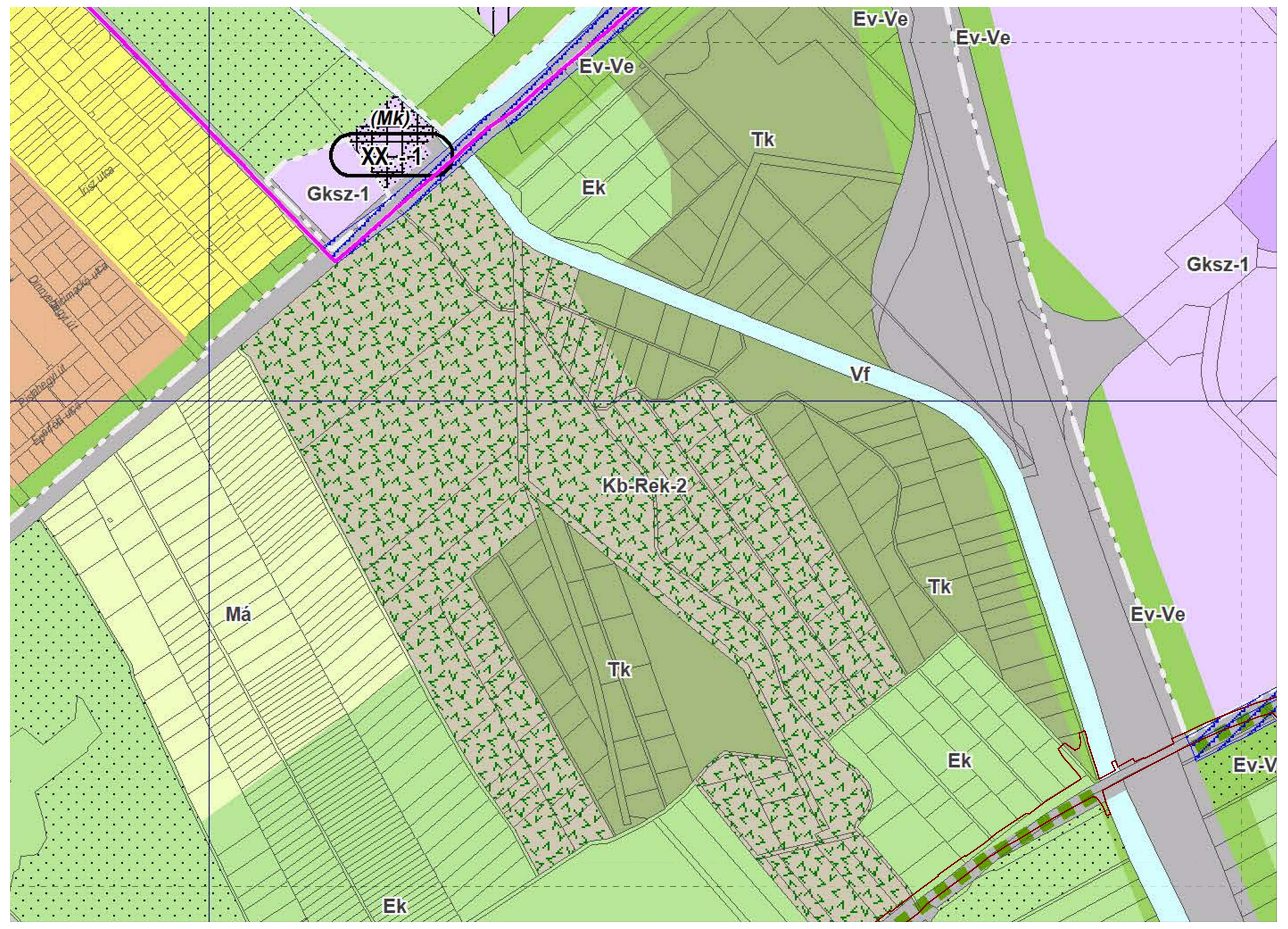


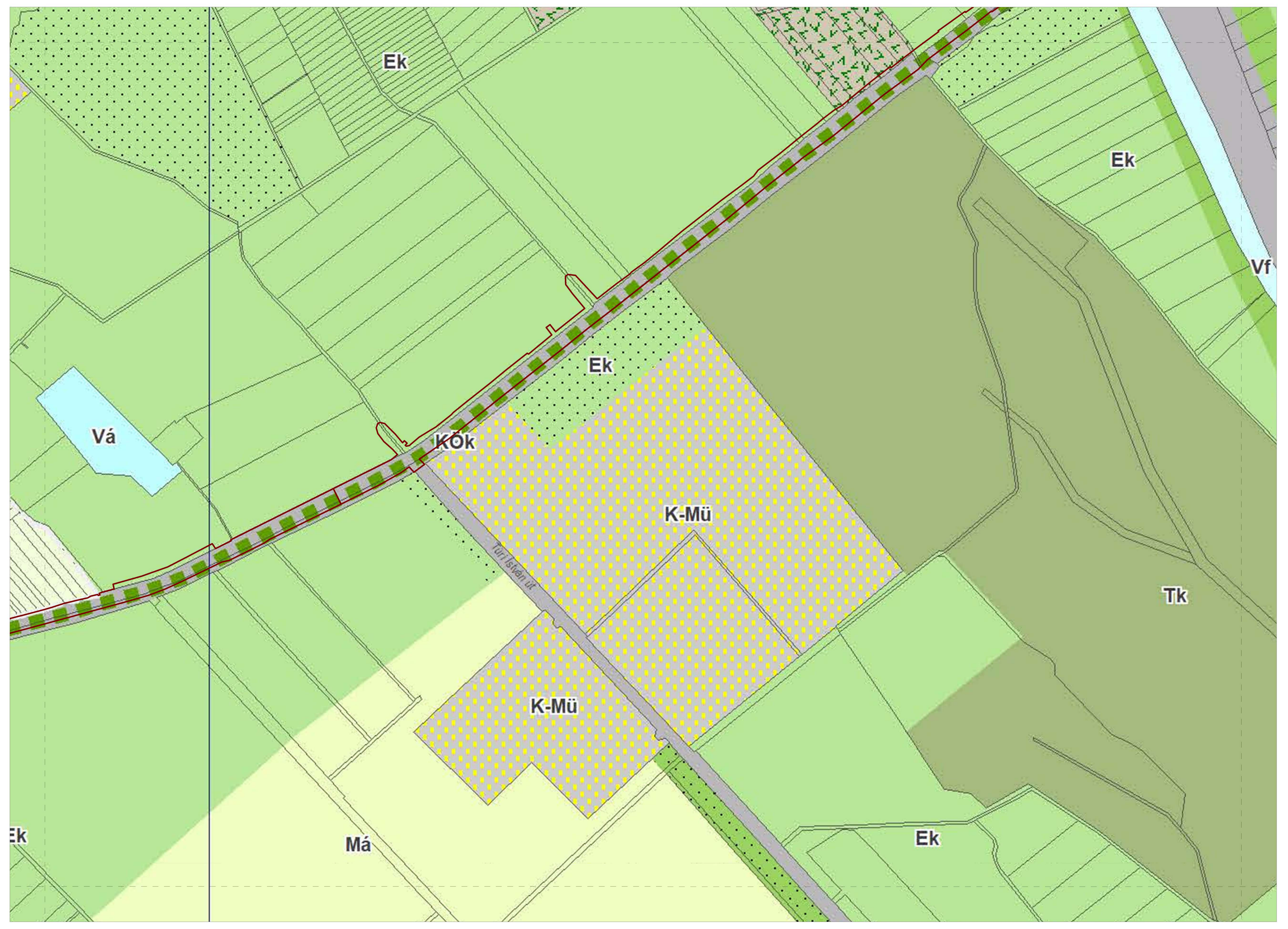
#### **5.4. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA AZ FTSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPOKON**

Az SZT-n tervezett változások a következő – az SZT szelvényeinek megfelelő - FTSZT és FRSZ kivágatokon kerülnek bemutatásra.

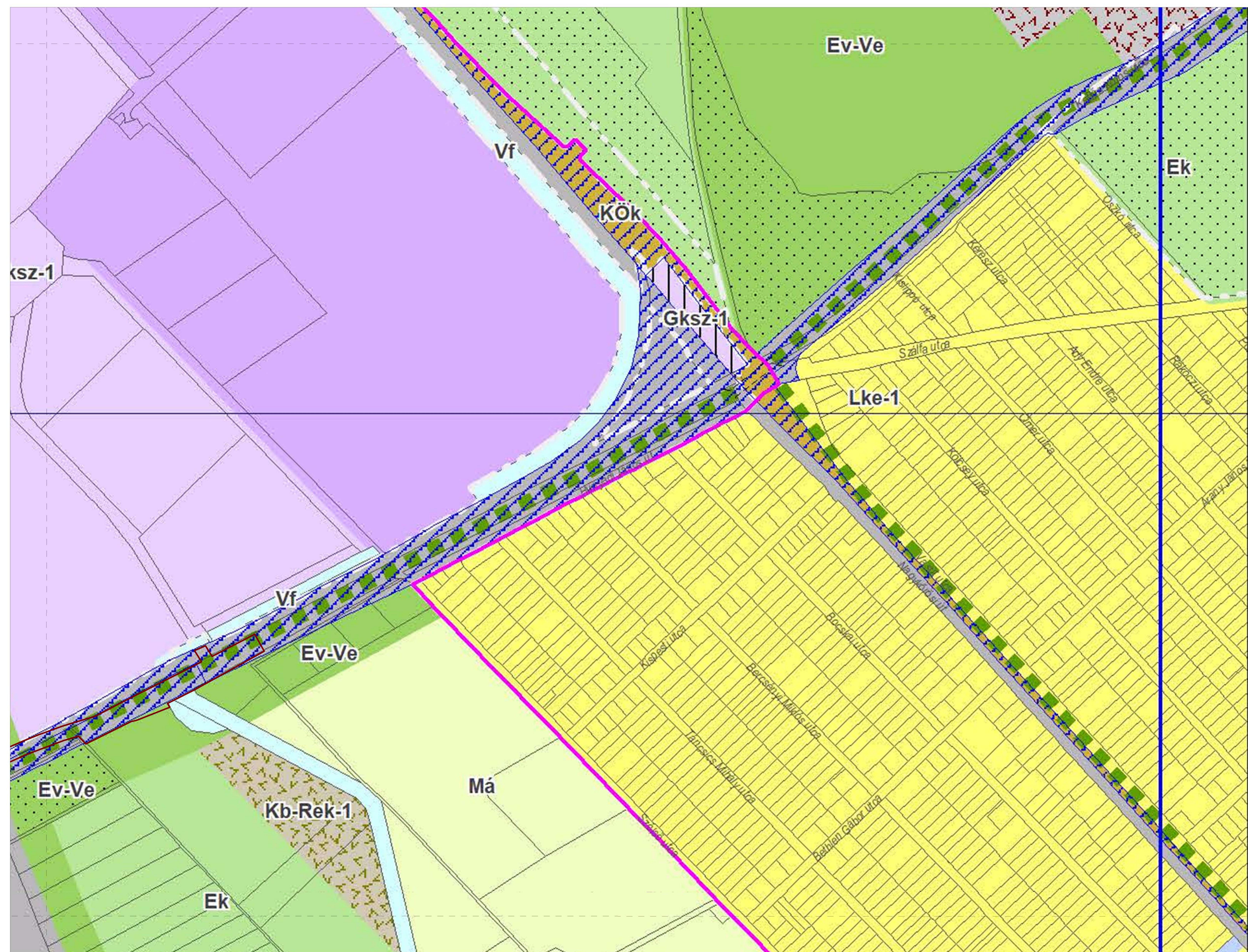
Az SZT-n tervezett változások az FTSZT és az FRSZ módosítását nem teszik szükségessé.

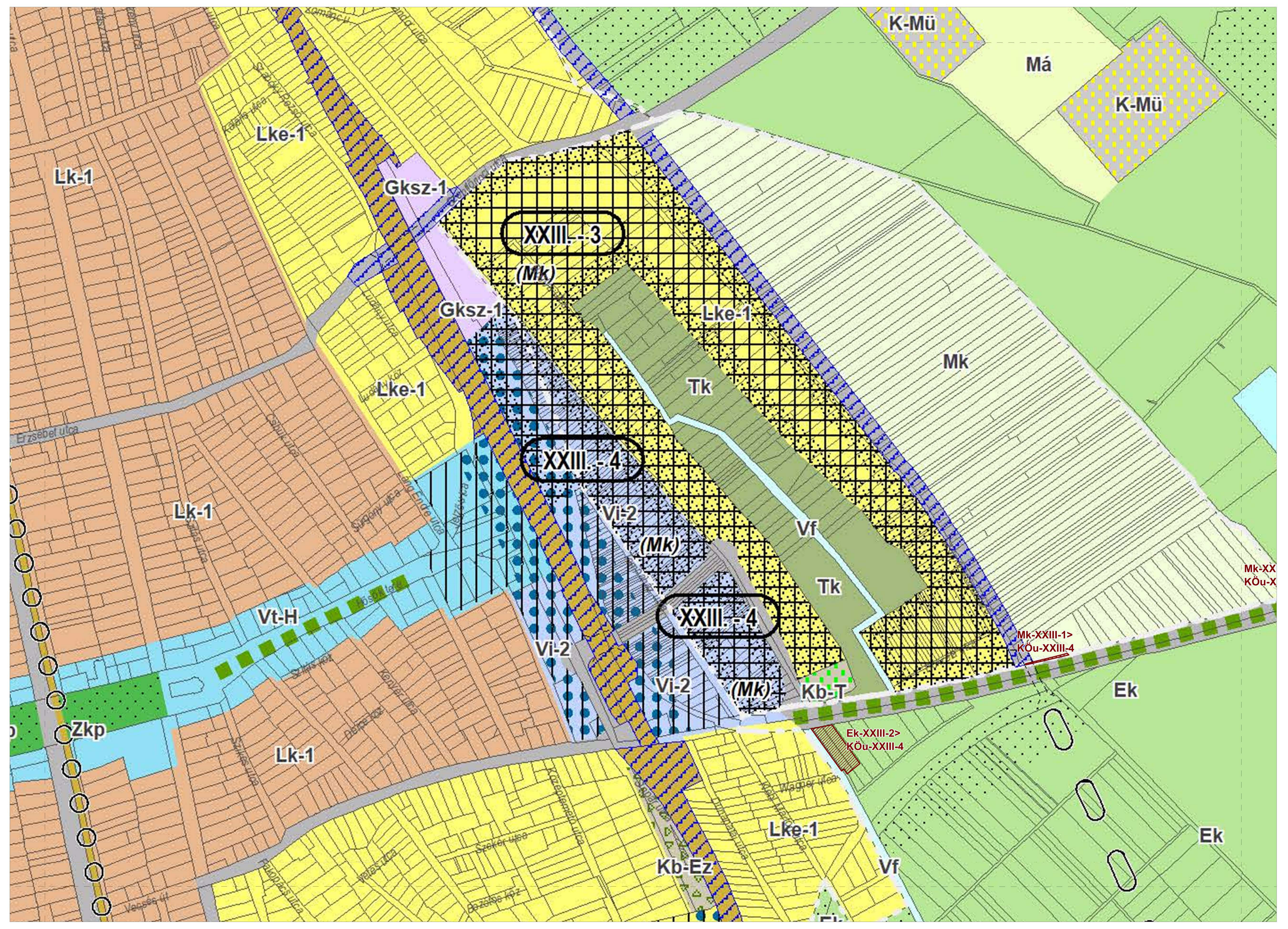












Lk-1

Lke-1

Gksz-1

XXIII.-3

(Mk)

Gksz-1

Lke-1

Lke-1

Tk

Mk

XXIII.-4

(Mk)

Vi-2

Vf

Tk

Lk-1

Vt-H

Vi-2

XXIII.-4

(Mk)

Vi-2

Kb-T

Mk-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Ek

Zkp

Lk-1

Ek-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

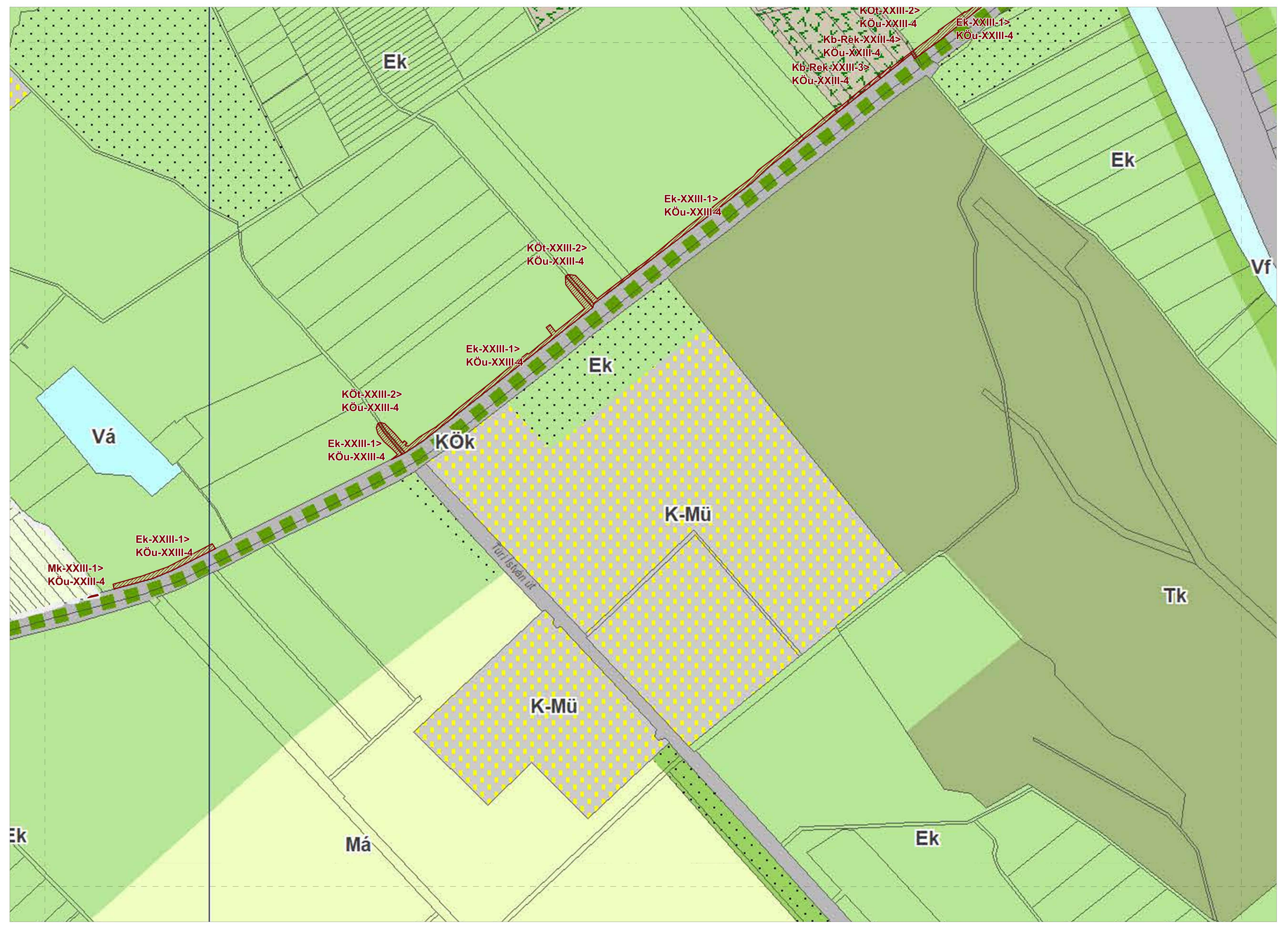
Ek

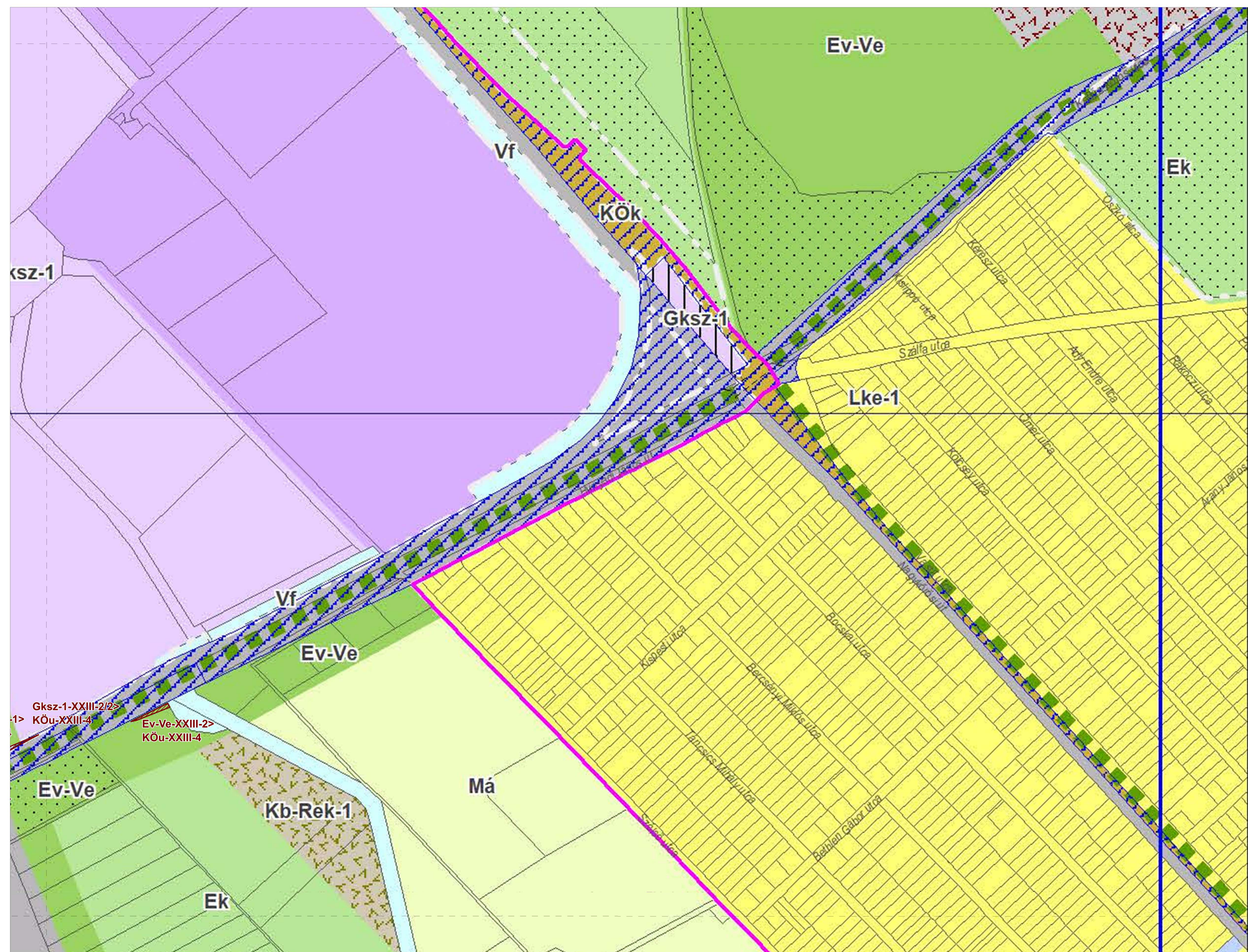
Lke-1

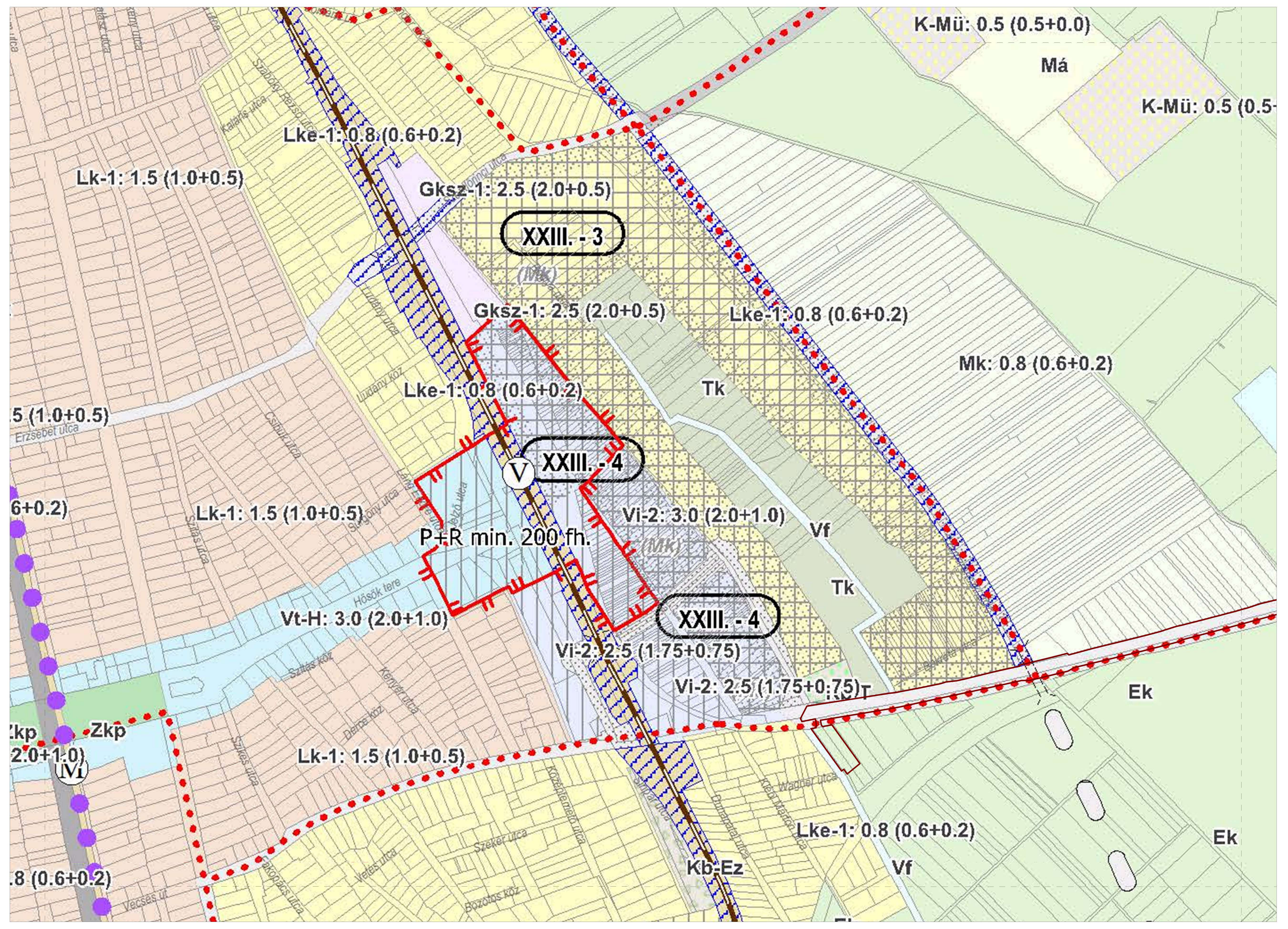
Kb-Ez

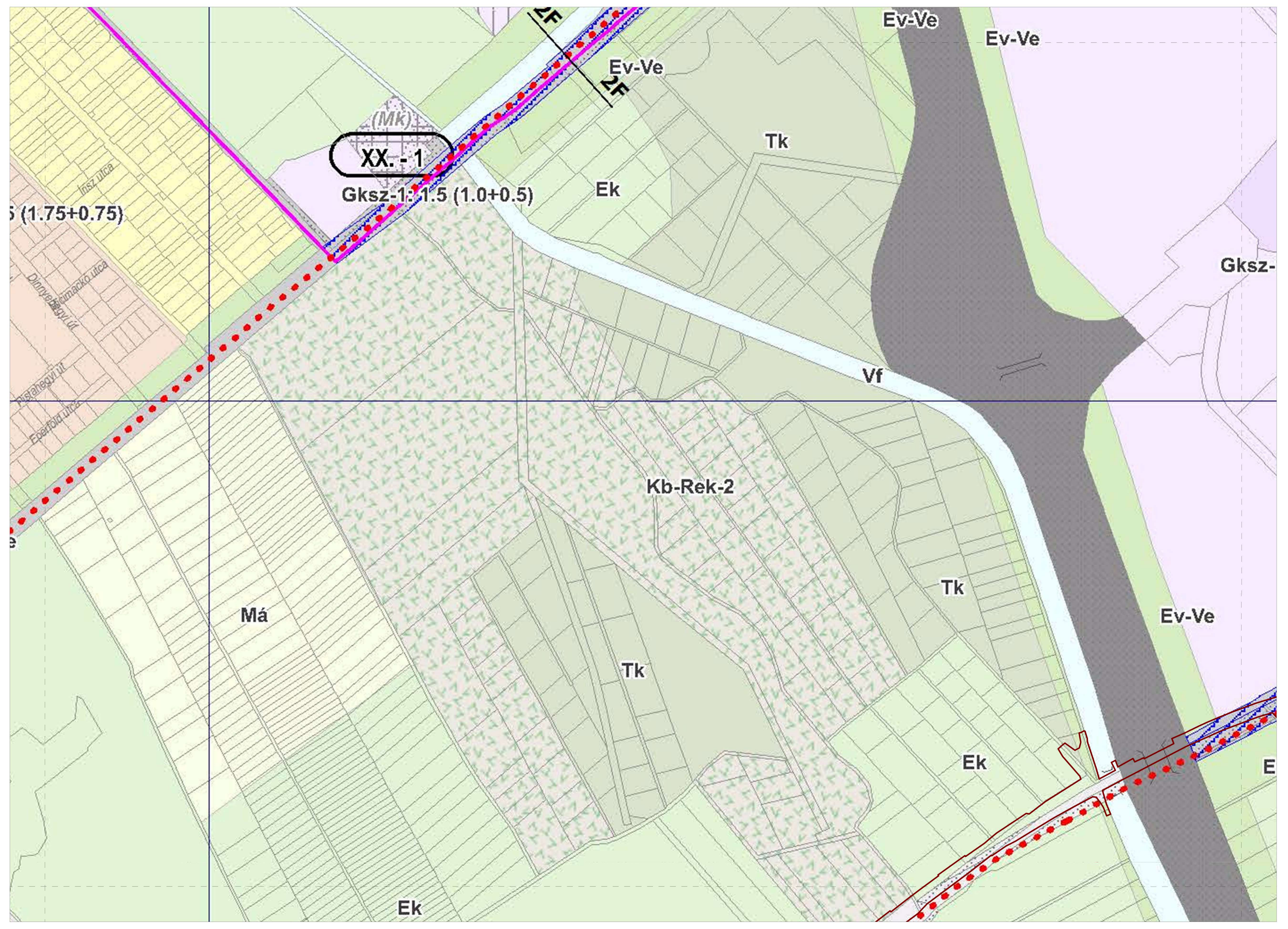
Vf























Ek

Köt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4  
Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Kb-Rek-XXIII-4>  
KÖu-XXIII-4  
Kb-Rek-XXIII-3>  
KÖu-XXIII-4

0.5 (0.5+0.0)

Ek

2.H

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

2.H

Köt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Ek

Köt-XXIII-2>  
KÖu-XXIII-4

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

KÖk

K-Mü: 0.5 (0.5+0.0)

Vá

Ek-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

Mk-XXIII-1>  
KÖu-XXIII-4

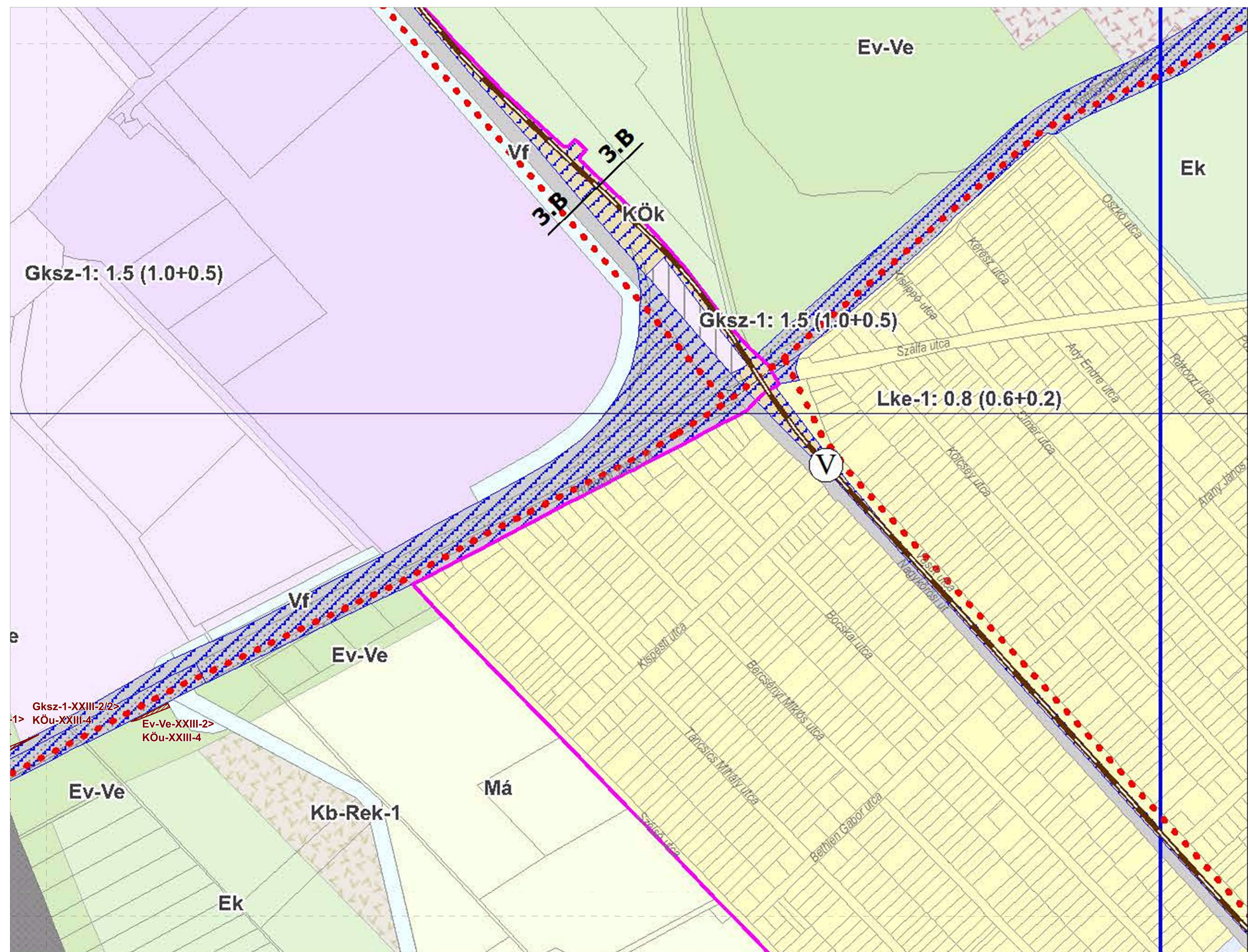
Tk

K-Mü: 0.5 (0.5+0.0)

Ek

Má

Ek



## 5.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§(2) bekezdés b) alpontja szerint:

„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Ennek figyelembe vételével a módosítással érintett terület kapcsán a biológiai aktivitásértékének számítása nem szükséges.

## 5.6. A VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A BATRT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVLAPON (AZ FRSZ ELŐÍRÁSAINAK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

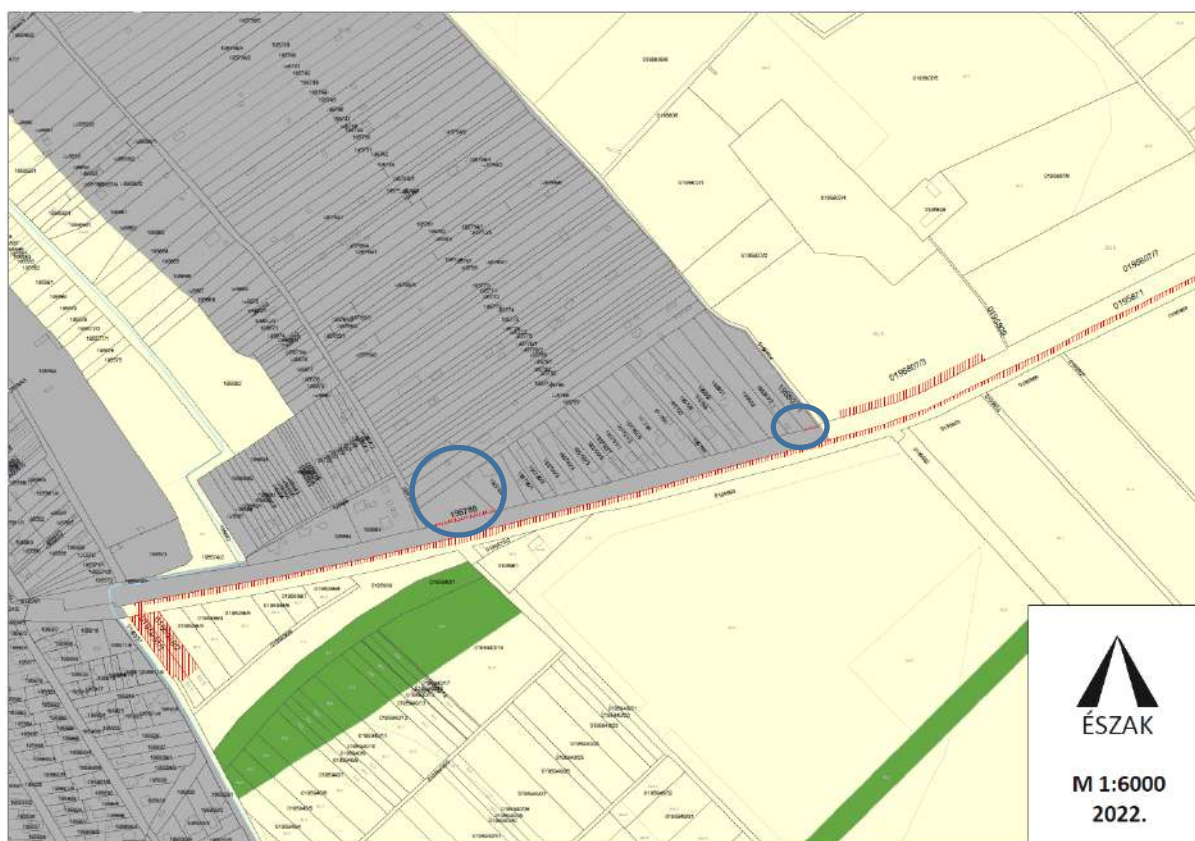
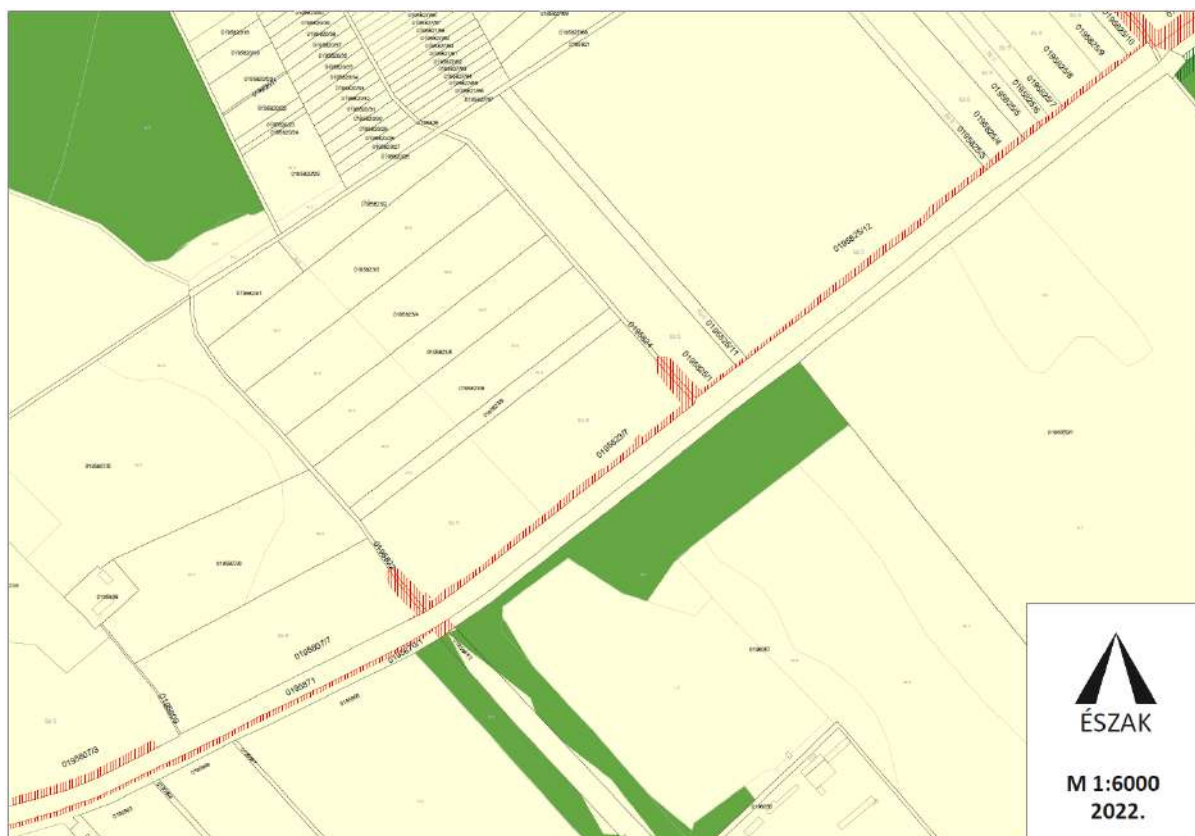
A módosítás során

- erdőgazdálkodási térségen belül közút közlekedési terület,
- mezőgazdasági térségen belül közúti közlekedési terület,
- vízgazdálkodási térségen belül közúti közlekedési terület,
- települési térségen belül közút közlekedési terület

kerül kijelölésre.

Az alábbi ábrákon a területi igénybevétel és a BATrT térségi szerkezeti tervlap kivonata látható.





*Az Mk területfelhasználást és Mk-XXIII-1 övezetet érintő módosítás települési térségben található*

### III. JÓVÁHAGYANDÓMUNKARÉSZ

## 6. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

**Képviselő-testületének  
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló  
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(TERVEZET)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott **felhatalmazás alapján**, az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott **feladatkörében eljárva**, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgyűjtési és Bányafelügyeleti Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium közlekedéspolitikáért felelős államtitkár, Technológiai és Ipari Minisztérium közlekedési hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest Főváros XXI. ker. Csepel Önkormányzata, Dunaharaszti Város Önkormányzata, Alsónémedi Önkormányzata, Gyál Város Önkormányzata, Pest Megye Önkormányzata, Szigetszentmiklós Város Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata

**véleményének kikérésével a következőket rendeli el:**



## 1. §

A Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ)

- a) 1. számú mellékletét képező SZT-9, SZT-15, SZT-16 és SZT-23 jelű tervlapjai helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok lépnek;
- b) 2. számú mellékletét képező VK-9, VK-15, VK-16 és VK-23 jelű tervlapjai helyébe e rendelet 2. mellékletét képező tervlapok lépnek.

## 2. §

Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

**Bese Ferenc**  
polgármester

**dr. Szabó Tibor**  
jegyző

## Záradék

A rendelet-tervezet 2023. .... napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

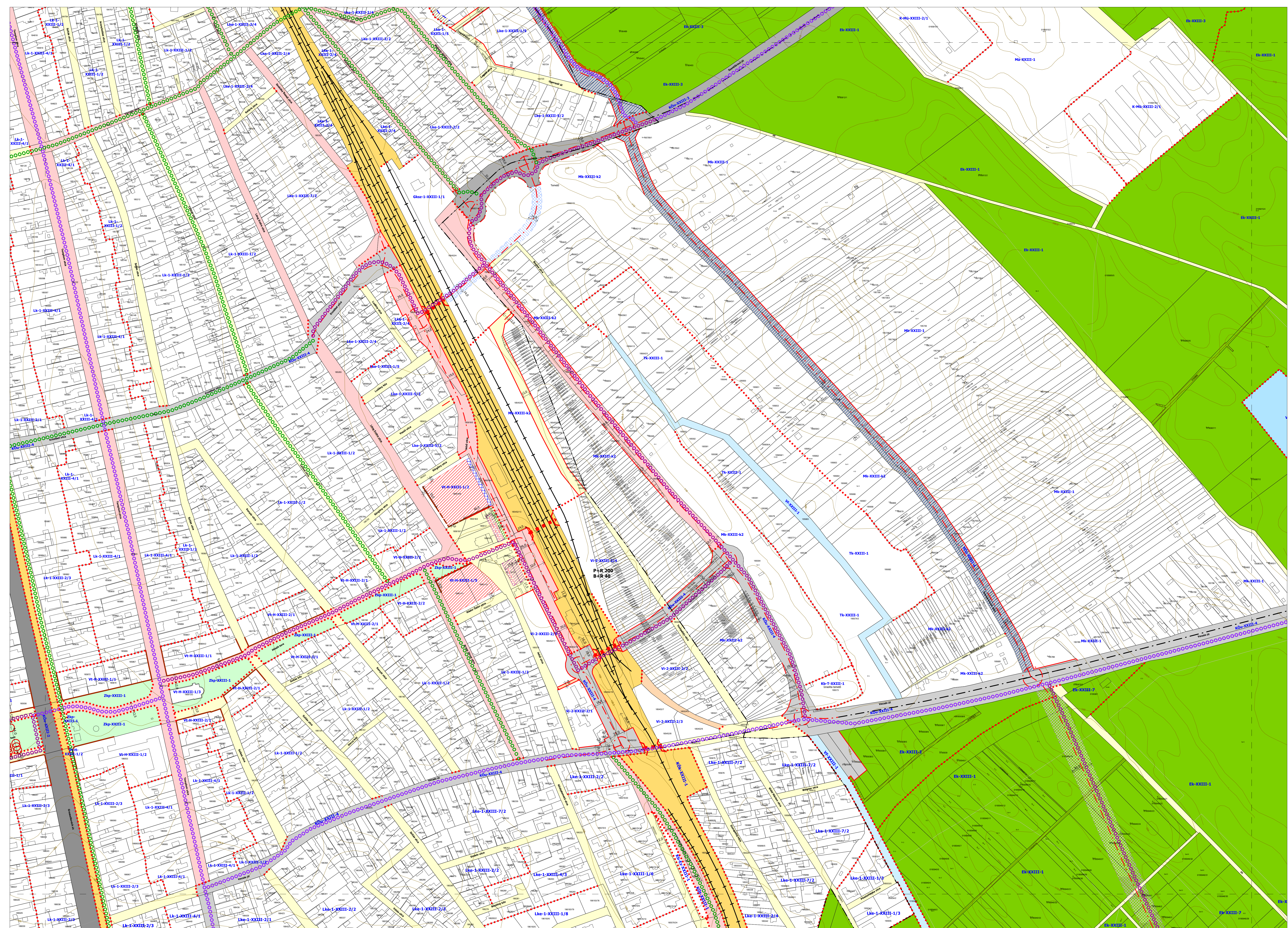
Budapest, 2023.

A Jegyző nevében eljáró:

**Vittmanné Gerencsér Judit**  
osztályvezető helyettes  
Jogi és Szermélyügyi Osztály

**1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező SZT-9, SZT-15, SZT-16 és SZT-23 jelű Szabályozási tervlap szelvényei



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	SZT-31
SZT-21			

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET**  
**SOROKSÁR**  
 A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
 1. SZ. MELLÉKLETE\*  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZT-9**  
 \* Utoljára módosította a .....(.....) Ök. rendelet .....§-a  
 Hatályos: .....-...-...i  
**M 1:2 000**





SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

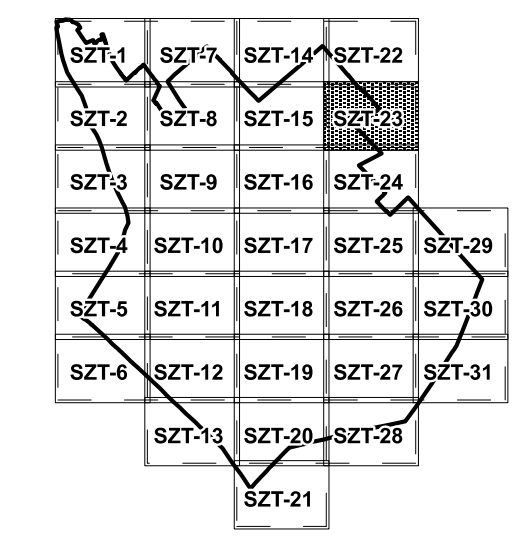
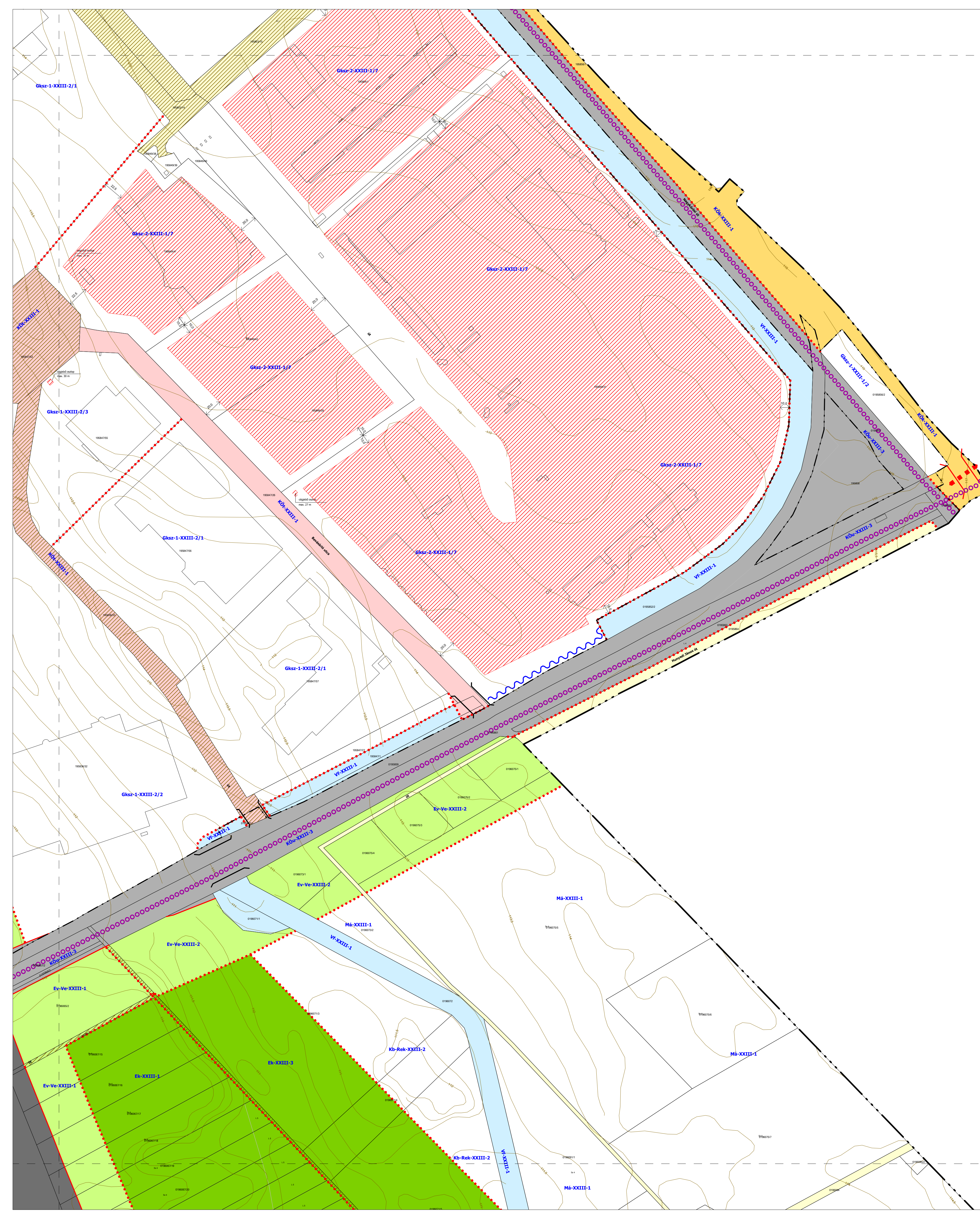
**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZT-16**

\* Utoljára módosította a .../.../.....) Ök. rendelet ...§-a  
Hatályos: .....-tól

**M 1:2 000**



**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**

A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

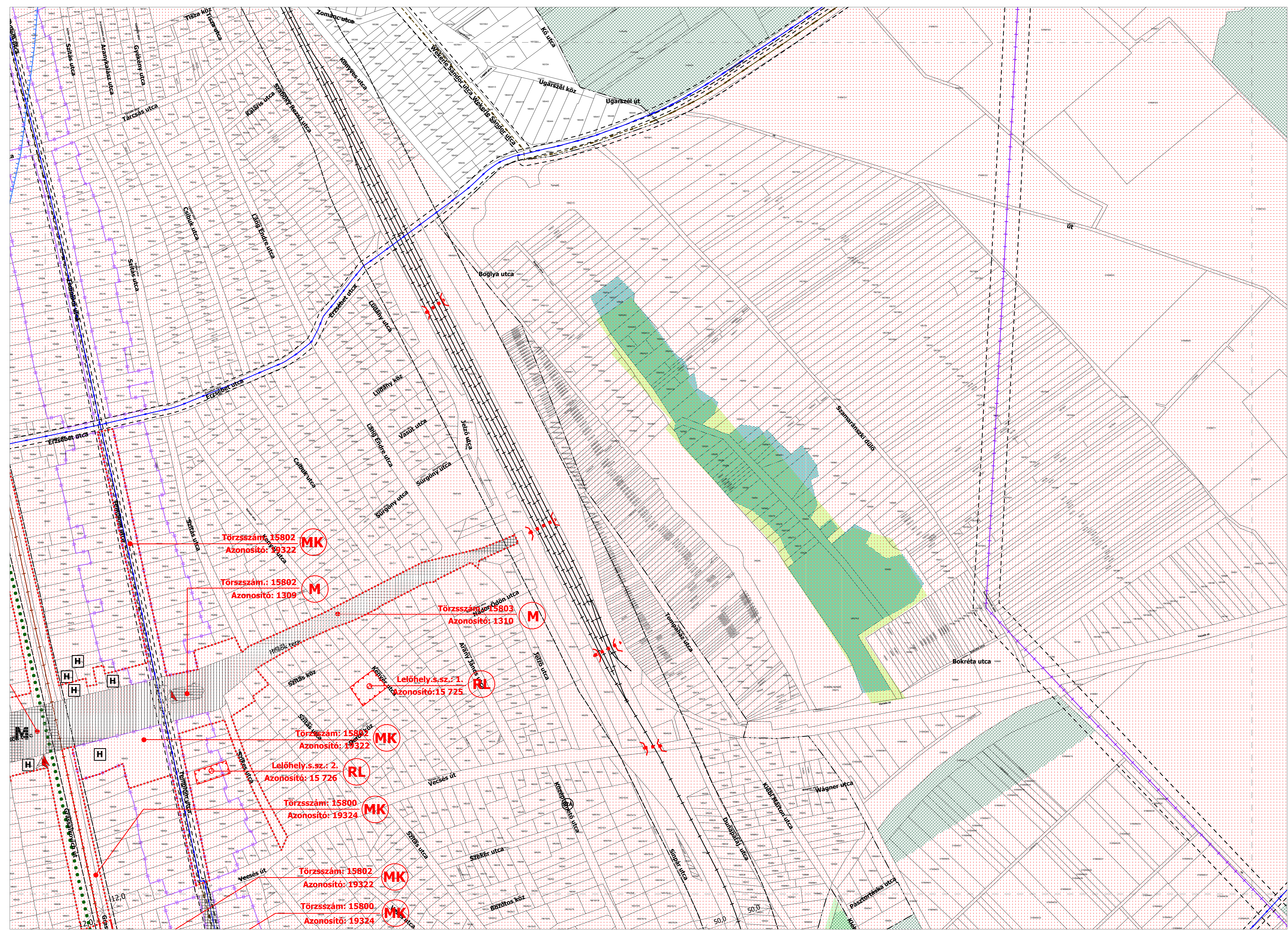
**SZT-23**

\* Utoljára módosította a .....(.....) Ök. rendelet .....§-a  
Hatályos: .....-tól

**M 1:2 000**

**2. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának 2. mellékletét képező VK-9,  
VK-15, VK-16 és VK-23 jelű Szabályozási tervlap szelvényei



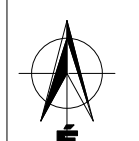
VK-1	VK-7	VK-14	VK-22
VK-2	VK-8	VK-15	VK-23
VK-3	VK-9	VK-16	VK-24
VK-4	VK-10	VK-17	VK-25
VK-5	VK-11	VK-18	VK-26
VK-6	VK-12	VK-19	VK-27
VK-13	VK-20	VK-28	
	VK-21		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
2. SZ. MELLÉKLETE\*

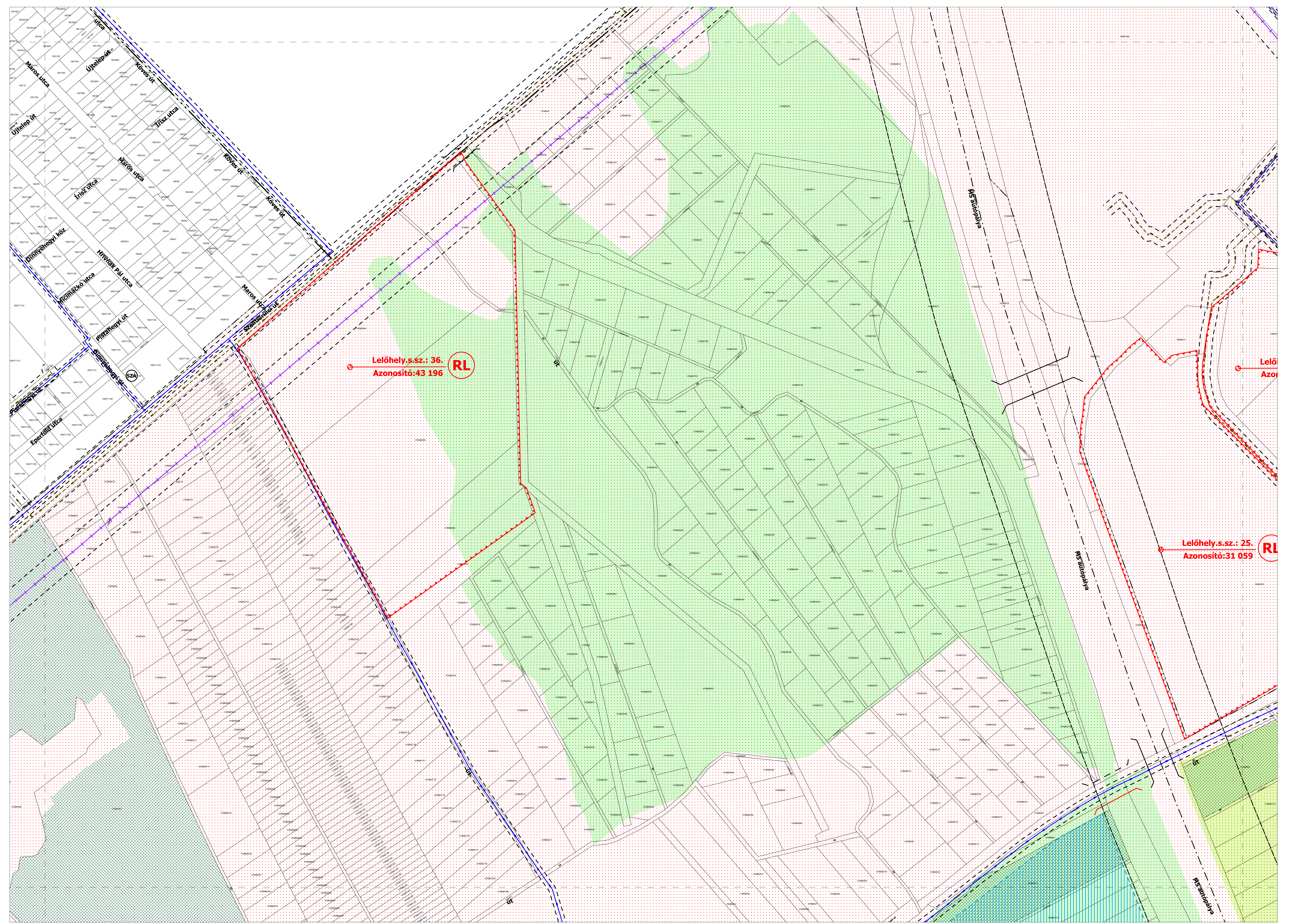
**VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERV**

**VK-9**

\* Utoljára módosította a .....(.....) Ök. rendelet .....§-a  
Hatályos: .....-tól







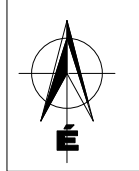
VK-1	VK-7	VK-14	VK-22
VK-2	VK-8	VK-15	VK-23
VK-3	VK-9	VK-16	VK-24
VK-4	VK-10	VK-17	VK-25
VK-5	VK-11	VK-18	VK-26
VK-6	VK-12	VK-19	VK-27
	VK-13	VK-20	VK-28
		VK-21	

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
2. SZ. MELLÉKLETE\*

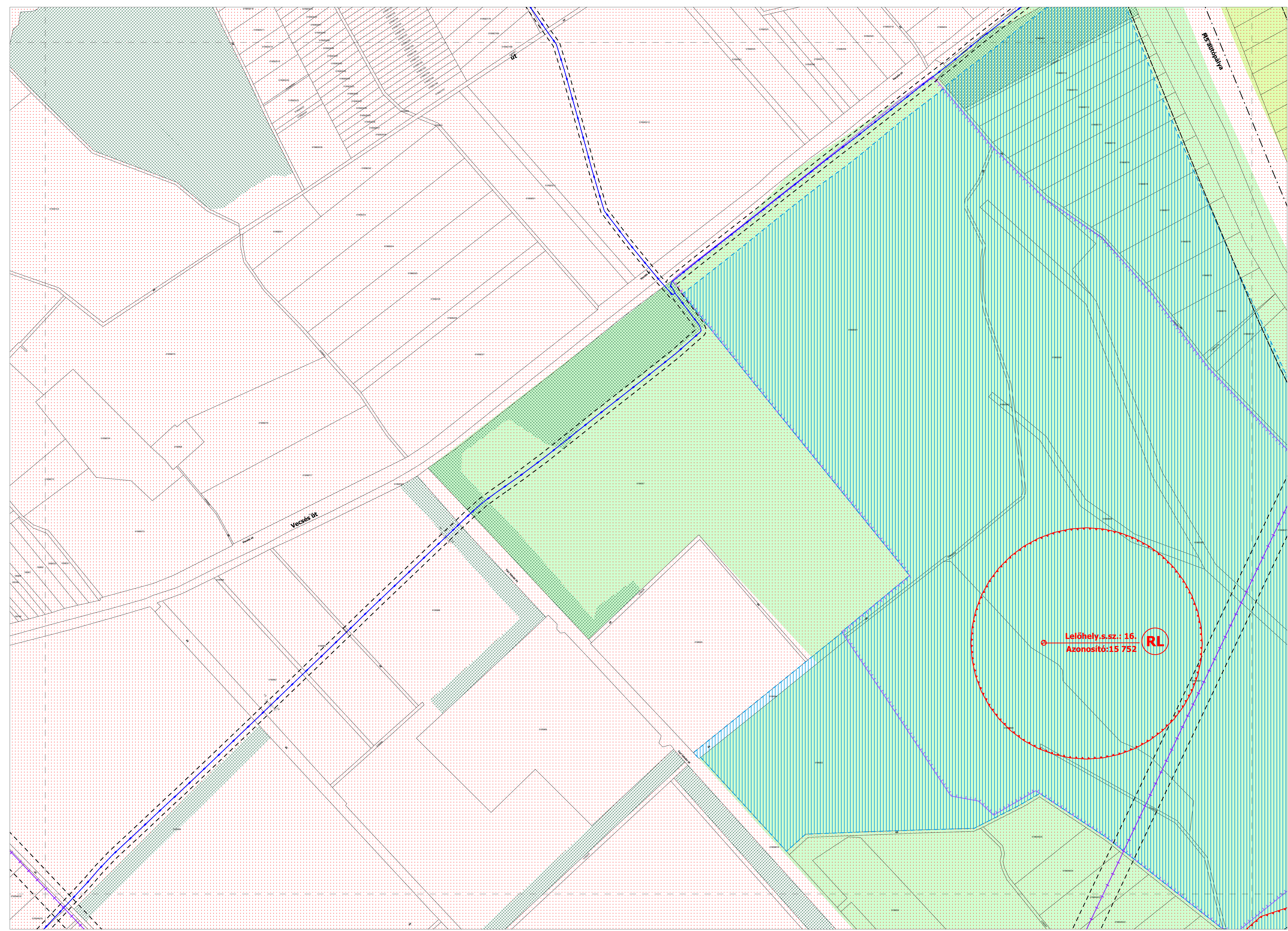
**VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERV**

**VK-15**

\* Utoljára módosította a .../.../.....) Ök. rendelet ...§-a  
Hatályos: .....-től



**M 1:2 000**



VK-1	VK-7	VK-14	VK-22
VK-2	VK-8	VK-15	VK-23
VK-3	VK-9	VK-16	VK-24
VK-4	VK-10	VK-17	VK-25
VK-5	VK-11	VK-18	VK-26
VK-6	VK-12	VK-19	VK-27
	VK-13	VK-20	VK-28
		VK-21	

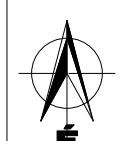
**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**

A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
2. SZ. MELLÉKLETE\*

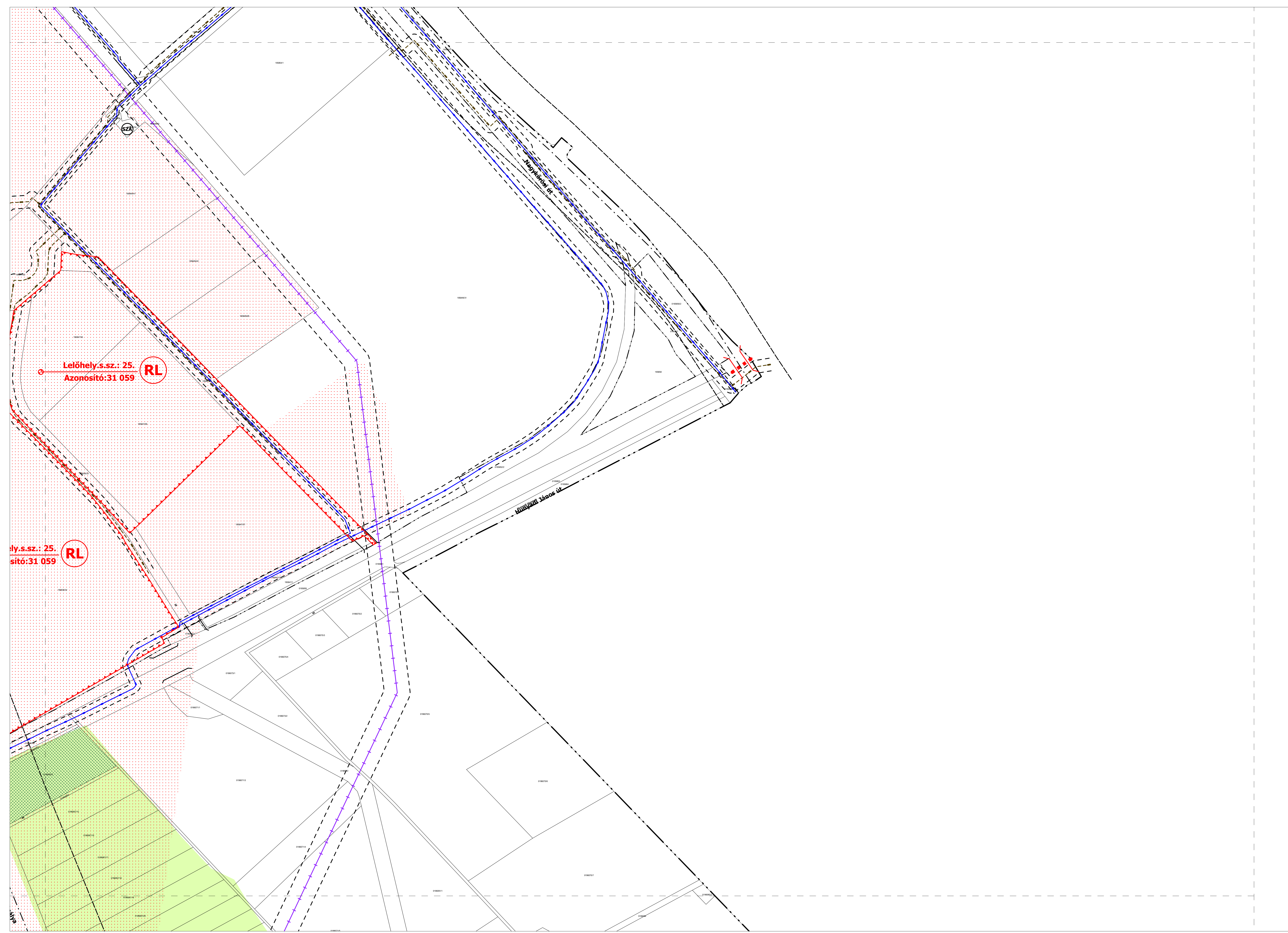
**VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERV**

**VK-16**

\* Utoljára módosította a .../.../.....) Ök. rendelet ...§-a  
Hatályos: .....-től



**M 1:2 000**



VK-1	VK-7	VK-14	VK-22
VK-2	VK-8	VK-15	VK-23
VK-3	VK-9	VK-16	VK-24
VK-4	VK-10	VK-17	VK-25
VK-5	VK-11	VK-18	VK-26
VK-6	VK-12	VK-19	VK-27
	VK-13	VK-20	VK-28
		VK-21	

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
2. SZ. MELLÉKLETE\*

**VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERV**

**VK-23**  
M 1:2 000

\* Utoljára módosította a .../.../.....) Ök. rendelet ...-§-a  
Hatályos: .....-tól

## INDOKOLÁS

### *Általános indokolás*

Jelen módosítás a Vecsés út Klebl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakasza és a közvetlenül csatlakozó telkek szabályozásai vonalának meghatározása érdekében szükséges.

### *Részletes indokolás*

#### *Az 1. §-hoz:*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata jelentős infrastrukturális fejlesztéseket kíván megvalósítani a közeljövőben, melyek között szerepel a Vecsés út fejlesztése. Jelen településrendezési eszköz (KÉSZ módosítás) az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. által készített „Vecsés út és Nagykőrösi utat összekötő út tervezése; 1. rész: Vecsés út – Túri István út és IKEA áruház csatlakozó út közötti szakasz” tárgyú Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terv figyelembevételével és felhasználásával készült.

A KÉSZ módosítása során a Vecsés út tekintetében a tervezett szabályozási vonal meghatározásával, a közterület és a magánterület határvonalának módosítása történik, ezzel biztosítva a Vecsés út fejlesztéséhez szükséges területet.

A hatályos tervek figyelembevételével a tervezett út területe továbbra is KÖu-XXIII-4 jelű települési gyűjtőút, valamint KÖu-XXIII-3 jelű 2. rendű főút területének övezetében kerül meghatározásra.

A szabályozás módosítása a KÉSZ szövegszerű változtatását nem teszi szükségessé.

#### *A 2. §-hoz:*

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

## IV. MELLÉKLETEK

### 7. 191/2022. (V. 12.) HATÁROZAT

#### KIVONAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 12. napján meghozott döntéséről

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 191/2022. (V. 12.) határozata a Vecsés út hiányzó szakasza szabályozási vonalának meghatározása érdekében szükséges kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatban szükséges feladatok végrehajtásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Vecsés út hiányzó szakasza szabályozási vonalának meghatározása érdekében.

II. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, továbbá a KÉSZ módosításának vonatkozásában a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le.

III. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.  
polgármester

dr. Szabó Tibor s.k.  
jegyző

**A kiadmány hitelül:**



## 8. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) eseti (a Vecsés út szabályozási vonalának meghatározása érdekében történő) módosításához kapcsolódóan**

**a**

### **KÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSÁHOZ KÉSZÜLŐ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA**

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet 3/C.§ felhatalmazása alapján.

74

Budapest Főváros XXIII. kerület, Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának módosítása során a 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet 3. mellékletében rögzített tartalom a Megalapozó vizsgálat „Helyzetfeltáró fejezetére” és „Helyzetértékelő fejezetére, valamint az Alátámasztó javaslat fejezetére vonatkozóan csak a változtatás irányát és mértékét tekintve releváns információkkal való kidolgozását tartom szükségesnek. A módosítás célját tekintve nem érintett szakági és egyéb vonatkozású, a 3. számú mellékletben felsorolt tartalmak újbóli kifejtése indokolatlan, ismétlése elhagyható, mivel a hatályos KÉSZ megalkotásakor elkészült Megalapozó vizsgálatban és Alátámasztó javaslatban leírtak a jelen tervmódosítás értelmezését tekintve jelen változtatás alátámasztásként is mérvadó.

**Budapest, 2022. június 22.**



## 9. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
Polgármestere

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

Ikt. szám: VI-415-6/2023.

Határozat száma: PM 87 - 1/2023. (I. 30.)

**Tárgy:** A Vecsés út szabályozása érdekében a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Tr.) 42. § szerinti tárgyalásos államigazgatási egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi véleményezési szakasz lezárása

**Ügyintéző:** Tóth András főépítész

75

### HATÁROZAT

A kerületi építési szabályzatnak a Vecsés út szabályozása érdekében történő módosításával kapcsolatban érkezett **partnerségi** véleményeket az azokra adott – jelen határozat mellékletét képező – válaszok szerint elfogadom.

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően gondoskodom a beérkezett vélemények elbírálásával kapcsolatos – átruházott hatáskörben meghozott – döntés dokumentálásáról, valamint közzétételéről.

Felkérem a főépítészt, hogy a – átruházott hatáskörben meghozott – döntésemről értesítse az észrevételt, javaslatot tevőket.

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően kezdeményezem a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítésznél.

Budapest, 2023. január 30.



  
Bese Ferenc  
polgármester

BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR  
KÉSZ módosítása

A VECSÉS ÚT SZABÁLYOZÁSA ÉRDEKÉBEN

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Tr.) 42. § tárgyalásos államigazgatási egyeztetési eljárás  
alapján lefolytatott véleményezési szakaszának lezárása  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS TEKINTETÉBEN

KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLTRUHÁZOTT POLGÁRMESTERI DÖNTÉSRE

1. A településrendezési eszköz módosítását megalapozó döntés:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete a 191/2022. (V.12.) Kt. határozatában döntött a hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) Vecsés út szabályozási vonalának meghatározása érdekében történő módosításának szükségességéről.

A döntés szerinti KÉSZ módosítás a Vecsés út szélesítéséhez szükséges területigény miatti szabályozásra terjed ki.

2. Egyeztetési eljárás, partnerségi egyeztetés

Partnerségi egyeztetés

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 23.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: **partnerségi rendelet**) foglalt követelmények alapján történt. Az önkormányzat a partnerségi egyeztetést a jogszabályokban foglalt követelmények szerint lefolytatta. A lakossági fórum időpontja 2022. december 15. 15. óra  
**A véleményezési szakaszban a tervszellett kapcsolatban a lakossági fórumon egy szóbeli partnerségi vélemény érkezett.**

2.1. Észrevételt tett partnerek

1.	Dr. Horváth Mihály	lakossági fórumon, szóban
----	--------------------	---------------------------

2.2. Az észrevételt tett partnerek véleményére adott válaszok

Dr. Horváth Mihály	lakossági fórumon, szóban
<p>„...van egy ingatlanuk, ami több mint 4000 négyzetméter egyben, ami tulajdonképpen a Vecsés útnak a folytatása, ami egy az egyben kisajátításra kerül. Erről nyílik egy földút, amelyre nincs rácsatlakozás. Az M5 autópálya mellett van egy háromszög formájú kiszélesítés, aztán egy kimarad, ez nem logikus, jelzi a következőre sincs szükség, mert más irányból – egy úthálózaton keresztül – a megközelítés megoldott. Aztán van a másik, ami a golf-pályánál van, ami tulajdonképpen belemegy a golf-pálya műtárgyaiba és át kell építeni a fél golf-pályát. Mivel nem gondolták, hogy ott lehajtó lesz, ezért közel tették a telekhatárhoz a műtárgyakat. A lehajtások megépülése okán arrébb kell tenni a kerítést, és különböző változtatásokat kell végezni. A területen gyakorlatilag véleménye szerint nincs lejtés, a csapadékvíz gyakorlatilag az árkokba folyik, de az árkok egy idő után eliszapolódnak és aztán árok nélkül is a föld elszívja a maradék csapadékot.”</p>	



### Elfogadott észrevétel. Indokolás:

A válaszok az Önkormányzat és a vonatkozó Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terv készítője, az UVATERV Zrt. véleményének a felhasználásával készült.

A partnerségi véleménnyel érintett földutak, melyekre lehajtó/vízelvező árok miatt szabályozási vonallal kiszélesített területsáv szerepel a tervezetben a következők:

- 0195834 hrsz.-ú út (emellett van a golfpálya műtárgya);
- 0195835/14 hrsz.-ú út;
- 0195836/1 hrsz.-ú és 195837/36 hrsz.-ú utakhoz tartozik a háromszög alakú kiszélesítés az M5 autópálya mellett.

A 0195835/25 hrsz.-ú úthoz nem tartozik lecsatlakozás.

A kialakult állapot szerint, Dr. Horváth Mihály (a továbbiakban: a Partner) szóbeli tájékoztatásával is egybehangzóan, ezek az utak – az M5 autópálya felől a Gyáli patak mellett a 195837/36 hrsz.-ú kivételével – a valóságban nem kerültek kialakításra. Az utak kialakítása a volt termelőszövetkezeti földek felparcellázott telkeinek közlekedési feltárása (megközelíthetősége) érdekében történt. A Partner tájékoztatása szerint az érintett (nem közlekedési célú) földterületek már a tulajdonában vannak ezen telkek esetében tulajdonosi cél a telkek egyesítése, majd a későbbiekben a kapcsolódó földutak (melyek időközben önkormányzati tulajdonba kerültek) megvásárlása, és a – terület egységes kezelése érdekében – a telekegyesítés. Ezzel összefüggésben kérdésként merült fel a területet érintő tervezett útcsatlakozások indokoltsága.

**A Partner kéri a 195834 hrsz-ú és 195835/14 hrsz-ú földutakat érintő útcsatlakozások szükségességének felülvizsgálatát, szakmailag lehetséges esetben a tervezett útcsatlakozások törlését. A Partner kérdése továbbá, hogy a 0195835/25 hrsz-ú úthoz miért nem került kialakításra útcsatlakozás.**

Az Uvaterv Zrt. képviselőjének válasza a felmerült kérdésekre:

A tervezés során a tervező feladata minden külön helyrajzi számmal rendelkező telek közútról történő megközelítésének a biztosítása. Ezen elv alapján a 0195834 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület csatlakozását biztosítani kellett a 0195835/6 és 0195835/7 hrsz-ú telkek megközelítése érdekében.

A 0195835/14 hrsz-ú útnál a geodéziai felmérés alapján a meglévő árok megszakításra került és egy földutas útlejáró található, de nem a kataszteren, hanem attól 10 méterrel mellette, így ez a csatlakozás is szabályosan került kialakításra.

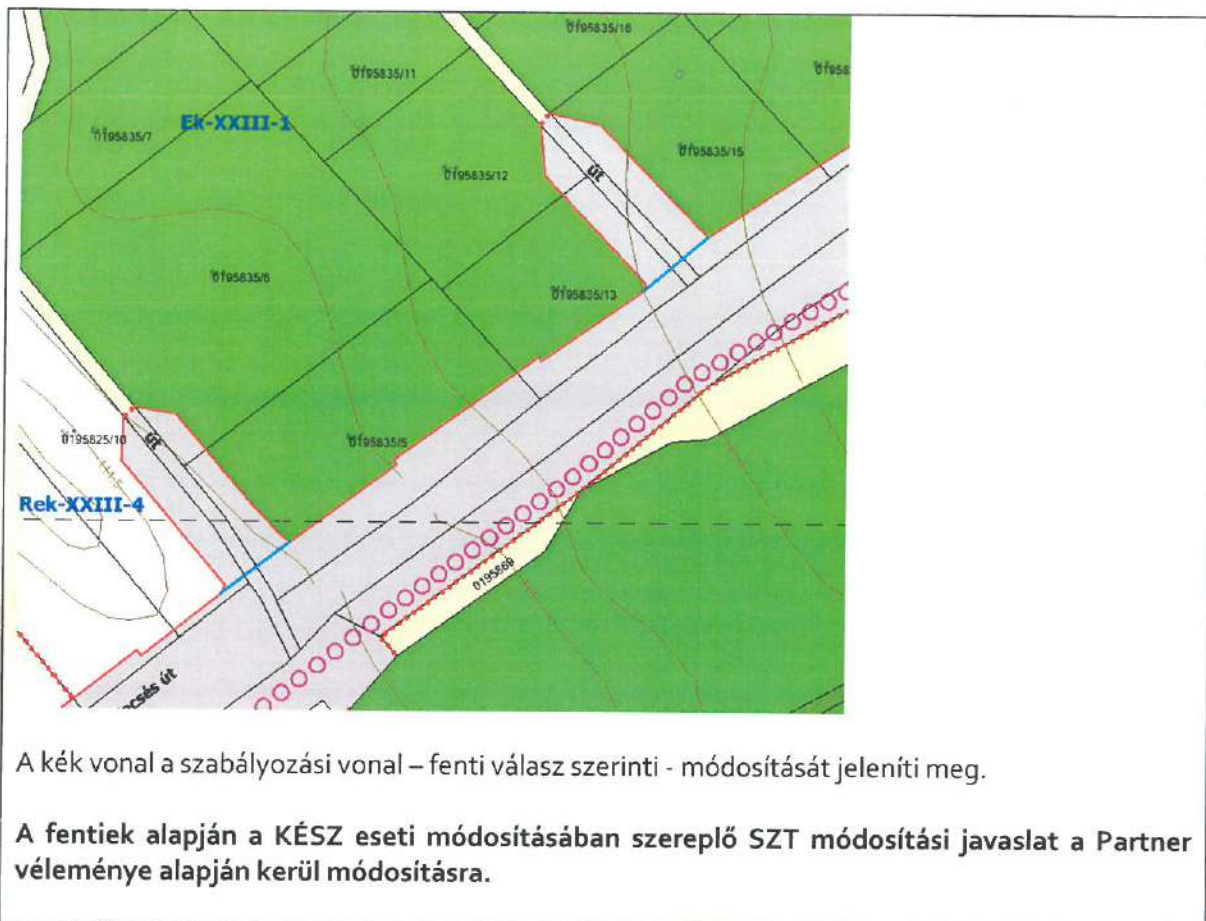
A 0195836/1 hrsz-ú telek állami tulajdonú út, amelynek biztosítani kell a csatlakozását, illetve a 0195837/36 hrsz-ú telken a jelenleg kijárt földút csatlakozást az út új kialakítása miatt nem lehet biztosítani, így ennek a földútnak a csatlakozását a 0195836/1 hrsz útról lehet kialakítani.

A 0195835/25 hrsz-ú teleknél meglátásunk szerint nem volt szükséges a csatlakozás kialakítása, mivel a másik két csatlakozással és a 0195835/3 hrsz-ú telek felhasználásával az ingatlanok megközelíthetővé válnak, illetve annak kialakításával túl sűrűn alakult volna ki útcsatlakozás.

Az útcsatlakozások tervezése, a hossza és szélessége az Útügyi Műszaki Előírások alapján történt.

A golfpályánál felmerült közmű akna/műtárggyal kapcsolatban a műtárgy a beruházás során átépítésre kerül, nem szűnik meg.

Az Uvaterv Zrt. az Egyesített Engedélyezési és Kiviteli Terv készítőjének válaszai és szakmai álláspontja illetve a Partner észrevételeinek figyelembevételével az Önkormányzat döntése alapján, a 0195834 hrsz-ú és 0195835/14 hrsz-ú utakat érintő tervezett útcsatlakozások törlésre kerülnek az Egyesített tervben és a készülő KÉSZ módosítás szabályozási tervének tervezetében egyaránt, az utóbbiban az alábbi javaslat szerint:



Kelt: Budapest, 2023. január hó 24.

**A válaszok szakmai előkészítését végezte:**

A településrendezési eszközök vezető tervezője:

**Kovács Beáta**  
APERTE Studio Kft.  
vezető településtervező

**A válaszok összeállítását végezte:**

Soroksár Önkormányzatának főépítésze:

**Tóth András**  
főépítész

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

amely készült a Városháza tanácstermében  
(1239 Budapest, Grassalkovich út 162.)

*2022. december 15-én*

*a kerületi építési szabályzat módosítására (Vecsés út szabályozására)  
vonatkozó tervezetének bemutatásával kapcsolatban  
megtartott lakossági fórumról*

**Tóth András:** köszönti a jelen levőket, majd bevezetésként elmondja, hogy a lakossági fórum témája a Vecsés út szabályozásával kapcsolatosan történő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) eseti módosítás. Először röviden felvázolja a partnerségi egyeztetés szabályait 314/2012.(XI.8) Kormányrendelet és a 9/2017.(III.23.) önkormányzati rendelet alapján. Felhívja a figyelmet, mivel a tervekészítés megindítása 2022. június 30. előtt indult, ezért még a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet határozza meg az egyeztetési szabályokat. Tájékoztatásul elmondja, hogy jövőre az új kerületi építési szabályzat módosítások partnerségi egyeztetése már az E-TÉR digitális felületen keresztül történik, ahol bejelentkezve a partnerek jelezhetik majd véleményüket. Tájékoztatja a jelenlévőket a partnerségi véleményezés szabályaival kapcsolatos jogszabályi előírásokról, majd kitér arra, hogy a partnerségi véleményezés előírásainak megfelelően a KÉSZ módosításával kapcsolatban jelenleg az elkészült tervezet véleményezési szakasza zajlik, mely során először egy hirdetés került megjelentetésre az újságban – pár hónappal korábban –, melyben a lakosság tájékoztatva lett a tervezés megkezdéséről, és arról, hogy amennyiben a véleményezési anyag elkészül, akkor ezzel kapcsolatban a honlapon és a hirdetőtáblán is hirdetés kerül közzétételre. A tervezet elkészült, majd megtörtént a lakosság tájékoztatása, hogy a lakossági fórum ezen a napon kerül megtartásra. Felhívja a figyelmet, hogy a lakossági fórumot követő 8 napig lehet véleményezni a tervezetet. Ezután kitér arra, hogy a vélemények beérkezését követően a tervezővel történik egy egyeztetés, mely során megfogalmazásra kerülnek a véleményekre adott szakmai válaszok, melyek beépítéséről vagy be nem építéséről a Polgármester fog dönteni 2023. január 01-től a korábbiaktól eltérő módon. Korábban a Képviselő Testület döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, de az SZMSZ módosítása lehetővé tette, hogy a Polgármesterhez kerüljön át ez a hatáskör a folyamat gyorsítása érdekében, hiszen így nem kell megvárni a következő Képviselő Testületi ülés időpontját. A partnerségi egyeztetési szakasz a polgármester döntésével zárul, ezt követi a szakmai egyeztetési szakasz. A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendeletben a Vecsés út szabályozásának célkitűzését a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította. Ennek hatására gyorsított eljárás – ügynevezett tárgyalásos eljárás – során történhet a szakmai egyeztetés, a partnerségi egyeztetés

lezárását követően januárban. A jogszabályi előírások után bemutatja a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) eseti módosításával, a Vecsés út szabályozásával kapcsolatos tervezetet. Az útépitéshez szükséges tervek elkészülése során világossá vált, hogy egyes részeken a jelenlegi közigazgatási határok, telekhatárok nem tarthatók, mivel a kiszélesített út nyomvonalvezetése átnyúlik a telekhatárokon, így több szomszédos telek esetében kisebb területrészt igénybe kell venni, ahhoz, hogy az út menti csapadékvízvezető és szikkasztó árkokhoz szükséges terület rendelkezésre álljon. Részben azért van szükség a szabályozási vonalakra, mert a területigény biztosítása indokolja, például a vasúthoz közel eső részen a Közöslegelő dűlő után a buszmegállóig gyalogos járda is kiépítésre kerül. További oka a szabályozási vonalak feltűntetésének, hogy a csapadékvíz elvezetéséhez nemcsak csapadékvíztározót, hanem szikkasztóárkot is ki kell alakítani, aminek helyigényét szintén biztosítani kell.

Tájékoztatja a jelenlevőket, hogy a bemutatott anyag a honlapon megtalálható. Először a „Területhasználat és beépítési vizsgálat” fejezetet mutatja be, melyben színekkel – például kék a magánterület –, elkülönítve kerültek ábrázolásra a helyigény szerint a területek. Az IKEA melletti területrésztől visszafelé haladva mutatja be a tervezési területet. Látható, hogy az IKEA területéből is szükséges leszabályozni területrészeket. Az autópálya mellett szélesebb területrész kiszabályozására van szükség, ehhez egy részletesebb tervlap kerül bemutatásra a csatlakozó földutak bekötéséről, mely alátámasztja az előzőeket. Az egyes földutak mellett szaggatott vonallal csapadékszikkasztó árkok területigénye is jelölésre került a szabályozási vonal mellett, ezzel biztosítva a kellő területigényt. Kitér arra, hogy melyik tervrajzon milyen okból kerültek feltűntetésre a jelölések, például földút bekötés, mellette kialakítandó csapadékszikkasztó árkokkal, valamint a Vecsés út északi oldalától minimális sávban szükséges a telkek szabályozása, amit az út nyomvonalvezetése indokol. A Túri István útnál egy középső járdasziget kialakítása szükséges, emiatt északi irányba is szélesíteni kell az út területét, valamint mellette végig csapadékszikkasztó árok helyigénye is biztosításra kerül. A Közöslegelő dűlő után szintén északi irányba csapadékvízvezető árok területigénye indokolja a szabályozást. Zöld színnel jelölve a déli oldalon a Nagy-Burma vasútvonal területéből történik a helyigény elvétele. Tájékoztatja a jelenlevőket, hogy hivatalosan nincs már szükség erre az összekötő vasútvonalra, és információi szerint törlés alatt van, mint havaria vasútvonal. Ennek okán a vasút telke a terveken nem kötőpályás területként, hanem közútként szerepel, mint a mellette levő út. Fontos kiegészítésként elmondja, hogy a Vecsés út mentén tervezett kerékpárútnak a vasút területén történik a helybiztosítása. Az utolsó tervlap bemutat egy, a Szérűskert utcával szemben tervezett nagyobb helyigényű záportározót az úthoz kapcsolódva.

Végezetül bemutatja a rendelet-tervezetet, tájékoztatva a jelenlevőket, hogy a módosítás során csak a rajzi mellékletek változnak, míg a szöveges előírások változatlanok maradnak. Módosul a Kerületi Építési Szabályzat 1. számú melléklete (Szabályozási tervlapokra kerülnek a szabályozási vonalak), valamint

a 2. számú melléklete (Védelmi-korlátozási tervlapokról törlésre kerül a Nagy-Burma vasútvonal és védőtávolságának jelölése) is.

Az 1. számú melléklet a következőkben módosul: Piros vonal jelöli a záportározó helyigényének jelölését az út mentén. Tovább haladva a Szamaránszky dűlőnél egy telek esetében az út mellé kerül a szikkasztóárok, valamint a szikkasztóárok és a telkek között gyalogosjárda kerül kialakításra. A Közöslegelő dűlőnél a meglévő buszmegálló is áthelyezésre kerülnek. Ismételten megemlíti, hogy a Túri István útnál egy csatlakozó járdasziget kerül kialakításra, valamint szikkasztóárokok és a földutak bekötései teszik indokolttá a szélesítést. Haladva az M5 autópálya felé kisebb mértékű szabályozást mutat a tervlap. Az M5 autópálya esetében a szürke jelölések mutatják, hogy a közúti határnak megfelelően a szabályozási vonallal szélesítésre kerül. Az IKEA áruház melletti részen egy kis sarok lecsípésével kell a közutat szélesíteni. Tájékoztatásul elmondja, hogy a Lajosmizsei vasútvonalon tervezett egy külön szintű keresztezés, ahol egy tervezett aluljáró kialakítása várható. Nincs szükség a tervezett aluljáró miatt az övezetek módosítására, viszont jelenleg hiányzik a szabályozási tervről, ezért piros vonallal került kijelölésre a tervezetben.

Bemutatja, hogy 2. számú mellékletre vonatkozó tervlapok hogyan módosulnak a vasútvonal (törlésre kerül) és a védőtávolság (50 méteres védőtávolság törlése) miatt.

Végül megkéri a jelenlevőket, hogy most tegyék fel kérdéseiket, vagy tegyenek észrevételt. Felhívja a figyelmet, hogy erre van lehetőségük 8 napon belül elektronikus úton is a lakossági fórumot követően.

**Murányi József:** Akkor 2x2 sávós út lesz. Mikorra várható a kialakítása?

**Tóth András:** Amint az építési engedély rendelkezésre áll. Felhívja a figyelmet, hogy elsődleges az államnál a pénzügyi fedezet megteremtése. Ők elsősorban arra fókuszálnak, hogy a Kerületi Építési Szabályzat módosítása megtörténjen és a területigény alapján az építési engedélyt be tudják szerezni. A tervezet szakmai egyeztetése feltehetőleg januárban lezárul, és a szakmai vélemények elbírálása bekerül a Képviselő Testület elé, ennek elfogadása a feltétele az építési engedély megszerzésének. Reményeik szerint az engedély beszerzése 2023-ban megtörténik, és ebben az esetben – optimista gondolkodás mellett – 2024-ben elkezdődhet a tényleges beruházás. Felhívja a figyelmet többek között arra is, hogy a mostani anyagi és gazdasági helyzetben ezt nem lehet garantálni, de részükről mindent megtesznek annak érdekében, hogy mielőbb megépüljön. Az első lépés a szabályozási terv módosítás, a második lépés az engedély beszerzése, a harmadik az, hogyha meg van a pénzügyi fedezet akkor a beruházás is megvalósulhat.

**Dr. Horváth Mihály:** Ez a kialakítás már szintben van azzal, ahogy lesz az elkerülő út, hogyha meglesz az aluljáró? Mert látta, hogy körforgalom is van jelölve már.

**Tóth András:** A soroksári elkerülő útra gondol? A Szerűskert utcánál van egy körforgalom, ami nem a tervezett elkerülő úttal van kapcsolatban, hanem a tervezett aluljáróval. Az út folytatása nem látszik, de gyakorlatilag a Szerűskert utca vonalán át tart végig a Szentlőrinci útig szintén egy körforgalom kialakításával, valamint a Szerűskert utca és a Pályaudvar sor összekötésével a Vecsés úttól 150 méterre körülbelül északra van a tervezett aluljáró helye kijelölve. Párhuzamosan fut a vasútfejlesztéssel kapcsolatban az aluljáró engedélyezése is. Ott is a fő feladat a területek megszerzése, ezért folynak a kisajátítások az Önkormányzat kezdeményezésére a Kormányhivatal által. Ahol sikerül az érintettekkel megegyezni azokat a telkeket adás-vétel útján szerzi meg az Önkormányzat. Ezek csak az aluljáróhoz kapcsolódnak, amihez csatlakozik a Vecsés út kialakítása is. Az elkerülő út a Szamaránszky dűlő nyomvonalán egészen az 5-ös úttól indul – ahol van a Shell benzinkút ott van a leágazása a tervezett elkerülő útnak – ami gyakorlatilag kikerüli a központi részt. Aztán Szamaránszky dűlőn át a Szentlőrinci útig menne - fővárosi elképzelés alapján onnan tovább is a Helsinki útra visszakötve. A kerület azt preferálná, hogy az út csak a Szentlőrinci útig menjen, egyrészt a vasútállomáshoz lehessen bejutni, másrészt ha valaki a belváros irányába szeretne menni az a Szentlőrinci úton az M5 autópálya felé tud továbbmenni, ezért folyik egy kis szakmai vita a főváros és a kerület között. Nyomatékosítja, hogy az elkerülő út nem a Szerűskert utcánál keresztezné a Vecsés utat, hanem a Szamaránszky dűlő nyomvonalánál.

**Dr. Horváth Mihály:** Nincs kihúzva a Lázár féle programok közül ez a projekt? Mert körülbelül 100 darab ki lett húzva.

**Tóth András:** Nem tud olyan információt, hogy szerepel a kihúzottak között, de nem kizárt. Az építési beruházások közül soknak bizonytalan a megvalósítása.

**Dr. Horváth Mihály:** Itt is ugyanúgy zajlik a kisajátítás, hogy az önkormányzat kezdeményezi és a Kormányhivatal intézi azoknak a telkeknek az ügyét, melyeket nem adásvétel útján szereznek meg? Itt is az önkormányzat tulajdonába kerülnek az ingatlanok?

**Tóth András:** Igen. A fontos különbség, hogy a vasútfejlesztés kapcsán nem az Önkormányzat bonyolítja le az eljárásokat, hanem a MÁV nevében eljáró ügyvédi iroda, de jelen esetben részben állami, részben önkormányzati beruházás, így az aluljáróhoz hasonlóan az Önkormányzat folytatja le tudomása szerint ezeket az eljárásokat.

**Dr. Horváth Mihály:** Tudomása szerint az Önkormányzat már vett telkeket, mert ő is adott el nekik.

**Tóth András:** Megerősíti, hogy az autópálya mellett valóban volt ingatlanszerzés, de abban az esetben még egy korábbi tanulmányterv jelölte ki a nyomvonalat – emellett számolni kellett a Nagy-Burma vasútvonallal is – ezért került sor a területszerzésre, mivel az akkori tervek alapján a déli oldalon lett volna nagyobb a területigény.

**Dr. Horváth Mihály:** De már nem kell.

**Tóth András:** Már nem.

**Dr. Horváth Mihály:** Akkor vissza lehet szerezni azokat az ingatlanokat? Mert az a szabály, hogyha kisajátítás miatt történik az adásvétel és bebizonyosodik hogy nincs szükség az adott területre, akkor visszakerülhet az eredeti tulajdonoshoz az adott ingatlan.

**Tóth András:** Nem látja ennek akadályát. Javasolja, hogy kérjen tájékoztatást, hogy tényleg nincs szükség az adott ingatlanokra. Amennyiben ez a tényállás bebizonyosodik javasolja, hogy éljen a visszavásárlás lehetőségével. Azt gondolja, hogyha az önkormányzatnak nincs szüksége arra a területre, akkor ez működőképes lehet. Ismételten hangsúlyozza, hogy tudomása szerint a vasútvonal helyén elegendő a hely a kerékpárút megépítéséhez, bár hozzáteszi, hogy a kerékpárútra vonatkozóan még nem áll így a tervezés, emiatt nem kizárható, hogy nem férnek bele a vasúti területbe. Amennyiben ez a helyzet nem áll fenn, úgy szakmailag támogatja.

**Dr. Horváth Mihály:** Az is lehet, hogy van egy ingatlanuk, ami több mint 4000 négyzetméter egyben, ami tulajdonképpen a Vecsés útnak a folytatása, ami egy az egyben kisajátításra kerül. Amennyiben neki nincs szüksége a pénzre, hanem elcserélné az önkormányzattal másik útra, vagy árokra, mert sok ilyen önkormányzati terület van tudomása szerint, mivel az NFK visszaadta a Fővárosnak a TSZ utakat, tőlük pedig a kerülethez kerültek.

**Tóth András:** Igen van ilyen folyamat.

**Dr. Horváth Mihály:** Értesült róla, mivel a gyáli TSZ és a soroksári TSZ utakat is átadták, melyekhez földhasználati joga volt az embereknek. Így megnő az önkormányzati olyan jellegű tulajdonok száma, amit kaszálni kell, foglalkozni vele stb.

**Tóth András:** Azon a véleményen van, hogy logikusan át kell gondolni az Önkormányzat részéről, hogy melyik területekre van szükség, és melyikre nincs. Ugye az autópálya előtti területről van szó?

**Dr. Horváth Mihály:** Igen, az autópálya előtti út végig.

**Tóth András:** Bemutatja az – erre a részre vonatkozó – útépitési terveket, amelyeken látható, hogy egy záportározó/szikkasztó árok van tervben, így ez alapján szüksége van erre a területre az Önkormányzatnak. Úgy feltételezi, hogy a csatlakozó szelvényen a három pontvonallal jelölt jogi határvonalig szélesítésre is szükség van, valamint végig érinti az utat a szikkasztó árok, ez alapján a visszamaradó terület jöhet csak szóba, ami kicsi, így véleménye szerint ez ennek a magyarázata.

**Dr. Horváth Mihály:** Igen, pár száz méteres területet nem lehet visszaadni. Viszont van közepén egy földút, amelyre nincs rácsatlakozás.

**Tóth András:** Érti a felvetést, de jelenleg nem tud érdemi választ adni ezzel kapcsolatban, utána néz.

**Dr. Horváth Mihály:** Nem akarja forszírozni a dolgot, de szerinte akkor a másik ingatlanra sem lenne szükség, mert a meglévő körbe megy az ingatlanok körül, így mindegyik megközelíthető. Emellett a sok lehajtó csak megbonyolítja a közlekedést. Az M5 autópálya mellett van egy háromszög formájú kiszélesítés, aztán egy kimarad, ez nem logikus, jelzi a következőre sincs szükség, mert más irányból – egy úthálózaton keresztül – a megközelítés megoldott.

**Tóth András:** Feltételezései alapján egy megközelítő értéket számoltak a tervezők, és ezen a területen annyi csapadék összegyűlne, hogy a lejtés miatt szükséges az elvezetés. Az egyik lehetőség az árkok kialakítása vagy további utak mellett az árkok kialakításának lehetőségének betervezése. Úgy gondolja, hogy emiatt van arra szükség, hogy az említett részen egy szélesebb bekötéssel módosuljon a szabályozás.

**Dr. Horváth Mihály:** Akkor Soroksár felé a következőre nincs szükség.

**Tóth András:** Lehet, hogy ott is indokolt. Az egyik szakasznak az egyik oldalon, a másiknak a másik oldalon biztosított az elvezetése.

**Dr. Horváth Mihály:** Nem, annak az autópálya felé a túloldalon van, mert ott az autópálya alatt van egy csatorna.



**Tóth András:** Úgy véli, hogy az az autópályáról vezeti el a csapadékot, és nem az autópálya irányába vezetik, de utánakérdez a tervezőktől.

**Dr. Horváth Mihály:** Van a másik, ami a golf-pályánál van, ami tulajdonképpen belemegy a golf-pálya műtárgyaiba és át kell építeni a fél golf-pályát. Mivel nem gondolták, hogy ott lehajtó lesz, ezért közel tették a telekhatárhoz a műtárgyakat. Az M5 autópálya és a Vecsés út között van egy kárpótlási föld – körülbelül 500 tulajdonossal, több helyrajzi számon – amit nem művel senki. Ezek már lassan természetközeli állapotúak. Mikor felosztásra került a föld, akkor kimérték karóval, és papíron rajzoltak utakat, de nincs kijelölve se kiépítve, csak ők kaszálják. A lehajtások megépülése okán arrébb kell tenni a kerítést, és különböző változtatásokat kell végezni. A területen gyakorlatilag véleménye szerint nincs lejtés, a csapadékvíz gyakorlatilag az árkokba folyik, de az árkok egy idő után eliszapolódnak és aztán árok nélkül is a föld elszívja a maradék csapadékot. A golf pálya mellett van egy széles kék sáv, ahol régebben a talajvíz magasabban volt – ez volt a Sós mocsár nevű föld – és akkor onnan még locsoltak, de az elmúlt 50 évben úgy kiszáradt, hogy most a talajvíz 2,5 méterrel lejjebb van a földnél. Számára úgy tűnik, hogy az árok innen lejt a Gyáli-patak felé, holott a valóságban a Gyáli-patak magasabban van. Ők ott laknak, és tudja, hogy mindig is a mocsárba folytatták be a vizet, és azért is lehetett itt évekkal ezelőtt csónakázni. A tervezők 30 éve elrontották, mert ez a mélypont és erről nem tud felfelé folyni a víz.

**Tóth András:** A sáv csak tájékoztató jellegű.

**Dr. Horváth Mihály:** Felette a két pontozott vonal mit jelöl?

**Tóth András:** Az az övezethatár. Elválasztja a természetközeli területet és a golfpálya területét.

**Dr. Horváth Mihály:** De ott van egy Ek-XXIII-3 és Ek-XXIII-4. Mi a különbség köztük?

**Tóth András:** Jelentős különbség nincs a kettő között. Tájékoztatásul elmondja, hogy 2020-ban a módosításkor a Fővárosnál ez még nem különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület volt, hanem közjóléti erdő terület. Ekkor külön kategóriát kapott a két terület. 2021-ben a Fővárosi tervek módosítása már tartalmazta a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kategóriát. 2022 évben került sor a fővárosi összhang miatt Kerületi Építési Szabályzat módosítással kapcsolatos egyeztetésre, akkor került bele ez az övezet. Megismétli, hogy beépítési paraméterekben nincs jelentős különbség a két övezet között, csak az Ek-XXIII-4 övezetbe a golfpálya területe tartozik.

**Dr. Horváth Mihály:** Igen, az Ek-XXIII-3 övezetbe tartozó részen nincs jelenleg semmi, de mindenki a bővítést szorgalmazza.

**Tóth András:** Igen, az Ek-XXIII-4 övezetben van a már meglévő golfpálya, míg az Ek-XXIII-3 övezetben a leendő golfpálya bővítés lehetősége adott. Az árokkal kapcsolatban elmondja, hogy tájékoztatásul kerültek jelölésre olyan árkok, melyek már fizikailag nincsenek meg, de valamikor árkok voltak és nyilvántartásba lettek véve. Ez olyan tájékoztató elem, amely nem akadályozza az egymás melletti telkek összeegyesítését.

**Dr. Horváth Mihály:** Ha nem az önkormányzat tulajdonában lenne a telek. Célja, hogy elcserélje az útra.

**Tóth András:** Pont azt akarja ezzel jelezni, hogy ez már nem jelent akadályt, mivel azt a problémát oldották fel ezzel, hogy az egymás mellett levő telkek egyesítésre kerüljenek. Az építési övezetekben is van hasonló például az Aranykereszt Ápolóotthonnál.

**Dr. Horváth Mihály:** Feliszapolódott a terület, és amikor kikarózták, akkor keresték az árkot, és azt hitték, hogy az ároktól tart a telke. Ez annak idején a Dunaharaszti Zwick felszántotta a régi határt, de azzal eltűnt a nyoma az ároknak. Szokott lenni nyoma, hogy más a növényzet, vagy a gyeper szín. Több helyrajzszámban érintett részben tulajdonosként, részben bérlőként – ahol kaszálnak, vagy vadgyepet vetnek, de azért kaszálja, hogy a parlagfű ne jelenjen meg. Sajnálja, hogy a kerékpárúttal nincsen összekötve.

**Tóth András:** Az NFÜ kezdte el a kerékpárút tervezését, de sajnos közben megszűnt. Az elkerülő út tervezése tanulmányterv szintű, így elég kezdetleges. Megköszöni a jelenlevőknek a megjelenést.



*[Handwritten signature]*  
.....

*[Handwritten signature]*  
.....