



JAVASLAT

a „Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmányterv” alapján a Szállító utca menti, 209961/35 hrsz-ú területről szóló döntések meghozatalára

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **Hollainé Fekete Anna**
főépítész

Előterjesztő: **Hollainé Fekete Anna**
főépítész

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2025. november 17.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. évi 104. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 11. 27.

dr.
Vincze
Anikó

Digitálisan
aláírta: dr.
Vincze Anikó
Dátum:
2025.11.17
15:04:18 +01'00'

Testületi ülés időpontja:
2025. november 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához 2024. októberben benyújtásra került a GRAVITY HOLDING Kft. (továbbiakban: Beruházó) megbízásából a „Gravity Park fejlesztési terület” telepítési tanulmányterv, mely a Szállító utca menti terület látogató központ és közpark fejlesztési lehetőségét vizsgálta. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) szerinti partnerségi egyeztetés, a Csepeli Tervtanács javaslatai, majd többkörös önkormányzati és beruházó közötti egyeztetés eredményeként a tervezési program jelentősen lecsökkent. A csökkentett programnak megfelelően aktualizált, GRAVITY GARDENS LÁTOGATÓKÖZPONT fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmánytervet a Beruházó 2025. november 11-én nyújtotta be az Önkormányzathoz.

A fejlesztésre előirányzott terület jelenleg beépítetlen, a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési tervekben K-Rek – különleges rekreációs övezetbe sorolt. A fejlesztés célja Csepel Francia-öböl északi oldalán fekvő Szállító utcában egy olyan látogatóközpont létesítése, amelyben a pihenést, szórakozást, kikapcsolódást, tartalmas feltöltődést célzó idegenforgalmi - és vendéglátó funkciók mellett ismeretterjesztő, lepárló technológiákat bemutató, oktatási, illetőleg kézműves termelői funkciók is helyet kapnak.

A tervezett beruházás közösségteremtő szerepe és karaktere nemcsak beleillik a város és a kerület fejlesztési stratégiájába, hanem a területet körülvevő jelenleg elhanyagolt épített - és természeti környezet rehabilitációjának katalizátoraként is működhet.

A tervezett fejlesztés Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) eseti módosítását igényli. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: építési törvény) 92. §-a szerint az önkormányzat településrendezési szerződést (továbbiakban: Szerződést) köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval a törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján.

Az Önkormányzat a Szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a telepítési tanulmánytervvel összhangban a településterv módosításának egyeztetési eljárását határidőben lefolytatja. Beruházó finanszírozza a CSÉSZ módosításával járó költségeket, és ezen felül közcélú hozzájárulásként saját költségén vállalja a Szállító utca déli oldalán, a 209961/35 hrsz. alatti ingatlan hosszában gyalogos járda kiépítését, valamint az ahhoz kapcsolódó zöldsáv kialakítását, gyalogátkelőhely tervezését, engedélyeztetését és megvalósítását a Szállító utca teljes szélességében (északi és déli oldal összekötése) a 209961/35 hrsz. alatti ingatlan megközelíthetősége érdekében, valamint az Önkormányzat által tervezett közcélú fejlesztések részleges megvalósításához 150.000.000, Ft-ot, azaz százötvenmillió forint forrást biztosít, mely közjegyzői letétbe kerül. Az összeget az Önkormányzat egyrészt a beruházás közvetlen környezetében lévő sétány fejlesztésére, másrészt a jogszabályi kötelezettségből eredően szükséges tervezett átfogó kerületi építési szabályozás finanszírozására fordítja.

A 2024. októberében benyújtott telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetése, a Kormányrendelet 2024. okt. 1-én hatályba lépett 56/A.§ (3) rendelkezése szerint megtörtént, ennek keretén belül 2024. október 22-én lakossági fórumra is sor került. A partnerségi egyeztetés a Csepeli Hírmondóban, az Önkormányzat honlapján és plakátokon is meghirdetésre került, az észrevételeket 2024. október 30-ig lehetett megküldeni.

A Telepítési Tanulmánytervet a Csepeli Tervtanács 2024. október 24-én véleményezte, az ülésről készült jegyzőkönyvet a 3. sz. melléklet tartalmazza. A Tervtanács véleményét a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételekre adott szakmai válaszokban figyelembe vettük.

A partnerségi és a tervtanácsi vélemények, valamint a Beruházó területtulajdonos, és az Önkormányzat képviselői közötti egyeztetési folyamat alapján alakult ki a Telepítési Tanulmánytervnek az előterjesztéshez csatolt változata, amely a korábbi fejlesztési programot a töredékére, kizárólag a Beruházó tulajdonában álló, Szállító utca 209961/35 hrsz-ú építési telekre csökkentette. Így a korábbi partnerségi észrevételek többsége mára aktualitását veszítette, nem releváns a tervezett beruházással kapcsolatban.

A partnerek véleményét a Kormányrendelet 56/A. § (4) szerint a Képviselő-testületnek vizsgálnia kell. Az előterjesztés 2. melléklete szerinti összefoglaló a fentiek és a végleges telepítési tanulmányterv figyelembevételével tesz javaslatot a partnerségi véleményekre adott tervezői-főépítész válaszokra.

A testület által elfogadott válaszok a Szerződés mellékletét képezik.

A CSÉSZ módosítás a Kormányrendeletben szabályozott, ún. egyszerűsített eljárásrend szerint történik, melynek során az elkészült véleményezési dokumentációt a 62.§ (1) b) szerint újabb partnerségi egyeztetésre bocsátjuk majd.

A Kormányrendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdése alapján a Szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§(7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi és nyilatkozik arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, és a tanulmányterv felhasználható a CSÉSZ módosításának alátámasztására (1. számú melléklet). A Kormányrendelet 7.§ (8) szerint a feljegyzés jóváhagyásáról képviselő-testületi döntés szükséges.

A Szerződésről az építési törvény 92. §-a értelmében a Képviselő-testület dönt, és ad felhatalmazást annak aláírására a polgármester számára.

A Szerződés módosítására sor kerülhet, ha a CSÉSZ tervezet államigazgatási és szakhatósági egyeztetése során olyan releváns adat kerül tudomásunkra, mely a projekt megvalósíthatóságát érinti.

Az előterjesztéshez kapcsolódó döntések következtében az Önkormányzat számára fizetési kötelezettség nem keletkezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Szállító utca menti terület fejlesztésének megindítása, és a közcélú hozzájárulások befogadása érdekében a javaslatokat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2025. november 17.

Hollainé Fekete Anna
főépítész

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés az aktualizált, javított telepítési tanulmánytervről a Kormányrendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdés és 7. § (7) bekezdés alapján;
2. sz. melléklet: a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére beérkezett vélemények, és azokra adott szakmai válaszok;
3. sz. melléklet: tervtanácsai vélemény;
4. sz. melléklet: településrendezési szerződés tervezete;
5. sz. melléklet: telepítési tanulmányterv;
6. sz. melléklet: Egyeztető lap

1. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) elfogadja a Budapest XXI. kerület Szállító utca menti Gravity Park fejlesztési területre vonatkozó telepítési tanulmányterv – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A.§ (3) bekezdése szerint lefolytatott – partnerségi egyeztetésére beérkezett véleményekre adott válaszokat az előterjesztés 2. számú melléklete szerint;
- b) jóváhagyja a Főépítész feljegyzését a Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési területre vonatkozó, 2025. november 11-én benyújtott telepítési tanulmánytervről, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján, az 56/A.§ (1) és (2) bekezdése szerint, az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal;
- c) jóváhagyja a jelen határozat a) pontja szerint elfogadott partnerségi válaszok figyelembevételével módosított Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 5. számú melléklete szerint;
- d) településrendezési szerződést köt a Gravity Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal (rövidített elnevezése: Gravity Holding Kft., székhelye: 1093 Budapest, Lónyay utca 22. Fsz. 2. ajtó, képviseli: Gregory Mariner Kieckhefer ügyvezető, továbbiakban: Beruházó) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet módosítására a jelen határozati javaslat c) pontja alatti tanulmánytervben foglaltak szerint a Beruházó finanszírozásában, valamint a beruházással összefüggő egyéb költségeknek a Beruházó általi vállalása és közérdekű kötelezettségvállalás befogadása érdekében, egyben felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti szerződéstervezet véglegesítését követően annak aláírására.

Határidő:

a), b) és c) pontok: azonnal
d) pont: 2026. január 31.

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Hollainé Fekete Anna, főépítész

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

2. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendeletét módosítani fogja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerint egyszerűsített eljárásrendben a következő szempontok szerint:

- a Budapest XXI. kerület Szállító utca menti, **209961/35** hrsz-ú ingatlanon tervezett **Gravity Gardens Látogatóközpont** megvalósítása érdekében szükséges, a .../2025.(XI.27.) Kt. sz. határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervnek megfelelő módosítások, valamint
- jogharmonizáció, hibajavítás, rendelkezések egyértelművé tétele érdekében.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szükséges eljárások lefolytatását követően a rendeletmódosítást terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

2026. szeptember 30.

Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Hollainé Fekete Anna, főépítész

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



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: ALT/1939-B/2025
Ügyintéző: Hollainé Fekete Anna

Hivatkozási szám: -
Tárgy: 419 /2021. (VII. 15.)
Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése
alapján az 56/A.§ (2) szerinti feljegyzés
Melléklet: megalapozó és
alátámasztó munkarészek tartalma

FELJEGYZÉS

a Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmánytervről és településrendezési szerződés tervezetéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Gravity Park fejlesztés” tanulmányterv egy Szállító utcai vendéglátó, rekreációs komplexum és parkrendszer kialakítása érdekében 2024. okt. 14-én került benyújtásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jog intézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 56/A.§ (2) szerinti, 2024. okt. 14-én kelt főépítési feljegyzés megállapította, hogy a tanulmányterv összhangban áll Budapest XXI. kerület Csepel településfejlesztési és településrendezési céljaival, az abban rögzített CSÉSZ módosításra vonatkozó településrendezési szerződés tervezete összhangban állt a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint felhasználható Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet módosításának alátámasztására. Ezt követően a tanulmánytervet a Kormányrendelet 56/A.§ (3) rendelkezése szerint véleményeztettük a partnerekkel, valamint 2024. október 24-én a Csepeli Tervtanáccsal.

A partnerségi és tervtanácsi vélemények, valamint a Beruházó területtulajdonos, és az Önkormányzat képviselői közötti egyeztetési folyamat alapján a Telepítési tanulmányterv a korábbi fejlesztési programot a töredékére, kizárólag a Beruházó tulajdonában álló, Szállító utca 209961/35 hrsz-ú építési telekre csökkentette, új elemmel nem bővítette. A fentiek szerint csökkentett tanulmányterv 2025. november 11-én került benyújtásra **„Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmányterv”** címmel. A tervezett fejlesztés Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) eseti módosítását igényli.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célú megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett tulajdonossal, vagy a beruházni szándékozóval, továbbiakban: Beruházóval. A szerződés mellékletét képezi a telepítési tanulmányterv.

A Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján az 56/A.§ (2) szerint megállapítom, hogy

- a telepítési tanulmányterv összhangban áll Budapest XXI. kerület Csepel településfejlesztési és településrendezési céljaival;

1211 Budapest, Szent Imre tér 10. • Levélcím: 1251 Bp., Pf. 85. • Telefon: +36 1 427 6100
e-mail: foepitesz@budapest21.hu • Honlap: www.csepel.hu

1.Főépítési_felj_56-A-2_7.§7.szerint_2025-melléklettel

1 / 3

- az Önkormányzat és a Beruházó Gravity Holding Kft. között megkötendő településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel;
- új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A CSÉSZ módosítás a tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósítása érdekében a következő szempontok mentén javasolt:

- a Különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) övezetben elhelyezhető funkciók pontosítása;
- a Szállító u. északi részén a K-Rek övezeten belül egy alövezet létrehozása a legkisebb zöldfelület 40 %-os határértékével és a többi beépítési paraméter jelenlegi értékének megtartásával, valamint az elhelyezhető funkciók pontosításával;
- közüzemi szennyvízelvezetés hiányában a szennyvíz gyűjtésére vonatkozó szabály beiktatásával.
- jogharmonizáció, hibajavítás, rendelkezések egyértelművé tétele.

Mivel a módosítás célja meglévő beépítésre szánt terület használatának és építési övezeti besorolásának módosítása, a tervmódosítás egyeztetési eljárását a Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárással kell lefolytatni.

A CSÉSZ módosításához készítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmát a Kormányrendelet 56/A.§ (2) bekezdés és a 7.§ (7) bekezdés alapján, jelen feljegyzés 1. sz. melléklete szerint határozom meg.

Budapest, 2025. 11. 13.

Tisztelettel:



1. sz. melléklet a .../2025.(XI.27.) Kt. határozattal jóváhagyott főépítési feljegyzéshez

A Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmányterv alapján készítendő, a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosításához a **megalapozó és alátámasztó munkarészeket** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jog intézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 56/A.§ (2) bekezdése és a 7.§ (7) bekezdése alapján a **következő tartalommal szükséges elkészíteni:**

A tartalomra a Kormányrendelet 78.§ alapján a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet az irányadó.

A „Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmányterv” felhasználható a CSÉSZ módosításának alátámasztására.

A Kormányrendelet 7.§ (5) szerint a CSÉSZ korábbi megalapozó és alátámasztó munkarésze felhasználható a CSÉSZ jelen feljegyzés szerinti módosításához.

A tervezési terület a Telepítési tanulmánytervben előírt irányzott új építési övezetre terjed ki.

Megalapozó munkarészek:

- a tervezési területet érintő területi és településrendezési tervek, egyéb releváns tervelőzmények bemutatása,
- a terület épített környezetének, közlekedési és közműhelyzetének vizsgálata, valamint táji, környezetvédelmi elemzése.

Alátámasztó munkarészek:

- Területfelhasználási és beépítési koncepció,
- A tervezett módosítás közlekedési, közmű és környezetvédelmi vonatkozásai
- Szabályozási koncepció, a javasolt módosítás indoklása,
- A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása.

A megalapozó és alátámasztó munkarészek összevonhatók.

Mivel a módosítás célja meglévő beépítésre szánt terület használatának és építési övezeti besorolásának módosítása, a termódosítás egyeztetési eljárását a Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárással kell lefolytatni.

Budapest, 2025. 11. 13.

Tisztelettel:



2. számú melléklet

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL
Szállító utca 209961/35 hrsz. alatt tervezett
GRAVITY GARDENS

fejlesztési lehetőségét vizsgáló TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(Korábbi cím: Szállító utca menti terület (209960/5-6; 209961/9; 209961/35-37; 209961/41-42 hrsz)
komplex lepárló- és látogató központ és közpark fejlesztési lehetőségét vizsgáló Telepítési
tanulmányterv)

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 56/A.§ (3) szerinti

PARTNERSÉGI véleményezés összefoglalója

A partnerségi egyeztetés eredeti összefoglalója 2024. októberében készült a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetését követően. Az egyeztetés során megfogalmazott partnerségi vélemények alapján a Beruházó területtulajdonos, valamint az Önkormányzat képviselői közötti többkörös egyeztetés alapján alakult ki a Telepítési tanulmánytervnek az előterjesztéshez csatolt változata, amely a korábbi fejlesztési programot a töredékére, kizárólag a Beruházó tulajdonában álló, Szállító utca 209961/35 hrsz-ú építési telekre csökkentette. Így a korábbi partnerségi észrevételek többsége mára aktualitását veszítette, nem releváns a tervezett beruházással kapcsolatban.

Jelen összefoglaló fentiek és a végleges Telepítési tanulmányterv figyelembevételével foglalja össze a véleményeket és az ezekkel kapcsolatos tervezői-főépítési válaszokat, amelyek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

	lakossági fórumon elhangzott észrevételek, kérdések, válaszok (2024.10.22. 16 óra) A lakossági fórumról hangfelvétel és jegyzőkönyv készült	Döntésre javaslat
1.	I. Okt. 31-i testületi ülésen szerepelni fog ez a terv? Válasz: nem.	döntést nem igényel
2.	II. Ki a célközönség? Válasz: Helyiek, külföldi és magyar turisták. A cél a helyben előállított prémium termékek és előállításuk-érlelésük bemutatása, kínálata elérhető áron.	a válasz elfogadásra javasolt
3.	III. Magas beépítésnek minősül? Válasz: Nem, mivel a magasháznak a hatályos jogszabályok alapján a legfelső szintje legfeljebb 30 méter, a tervezett épületnek viszont az épületmagassága legfeljebb 16 m lehet a CSÉSZ hatályos és nem módosuló előírásai alapján.	a válasz elfogadásra javasolt
4.	IV. É-D-i kerékpárút megvalósításával számolunk? Válasz: A gyalogos-kerékpáros híd az evezős központhoz kapcsolódó projektem. A Szigetszentmiklósig menő RSD menti kerékpárút állami beruházás lenne majd, de önkormányzati törekvés egyes szakaszainak ezt megelőző megvalósítása.	a válasz elfogadásra javasolt
5.	V. A közúthálózati kapcsolatokat vizsgálva: a Szállító utcát ki fogja felújítani, Fővárossal történt egyeztetés? Válasz: A Szállító utca gyűjtőtűt a buszok közlekedése miatt, de csepeli tulajdonú marad. A 22 m széles úttelek megmarad. A beruházáshoz kapcsolódó útfejlesztés a í buszvégállomástól kiépített járda, valamint a Szállító utca déli oldalán az érintett telek előtt.	a válasz elfogadásra javasolt
6.	VI. Buszjáratokat fogják sűríteni? Parkolókapacitás lesz-e? A szomszédos funkciók parkolóigényével számoltak-e (Barba Negra)? Járatsűrítéssel kapcsolatban később kell egyeztetni, ha felmerül az igénye. Válasz: A buszviszonylatok járatsűrítése egy elvi lehetőség, ha szükséges lenne, de ez jelenleg még nem ítélt meg. A fejlesztés parkolóigényét telken belül kell biztosítani a jogszabályok szerinti mértékben. A munkavállalóknak mélygarázs lesz, a látogatóknak sorompóval lezárható telken belüli felszíni parkoló. A szomszédos funkciók parkolóigénye nem érinti a tervezett beruházást.	a válasz elfogadásra javasolt

7. VII. A fejlesztés lehetőséget ad további panziók létesítésére?

Válasz: Nem.

A Beruházó nem tervez ilyen létesítményt. A hatályos CSÉSZ alapján elvben létesíthető lenne közösségi szálláshely minden K-Rek jelű építési övezetben, de nem tervezett és a településrendezési szerződés tervezete sem tartalmaz ilyet.

a válasz
elfogadásra
javasolt

8. VIII. A beruházás műszaki előkészítésével kapcsolatban becsülhetők a költségek? Milyen konkrétumok vannak már műszaki szinten?

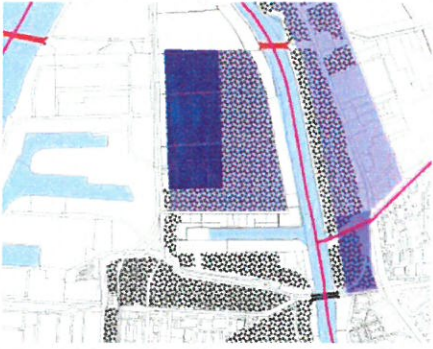
Válasz: Csak idegenforgalmi célú látogatóközpont létesítése tervezett. Felelős beruházó készít előzetes koncepciót és költségkalkulációt, de ez nem önkormányzati kompetencia.

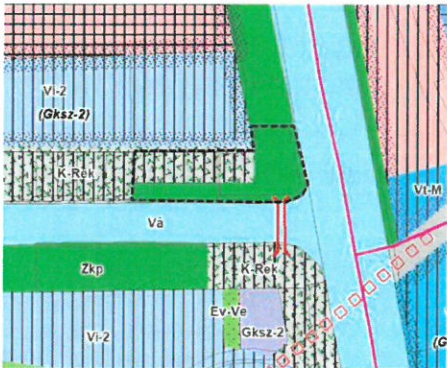
a válasz
elfogadásra
javasolt

9. IX. Hogy lesznek a tulajdonviszonyok? Önkormányzati, vagy magán?

Válasz: A beruházással érintett építési telek a beruházó tulajdonában van és ez nem változik.

a válasz
elfogadásra
javasolt

V.A. kerületi lakos emailen érkezett észrevételei, kérdései (2024. október 24.)		Döntésre javaslat
10.	(1:14:40) <i>„A Képviselő-testület jelképesen is meghozná azt a döntést, hogy a Kis-Duna partot kizárólag rekreációs és sport céllal, magas beépítés nélkül lehessen a jövőben hasznosítani, vagy fejleszteni és éppen ezért a beépítési magasságot a lehető értelmes legminimumabb szintre szeretném beállítani. Ez a javaslatnak a lényege.”</i> Kérdés: A fejlesztés magas beépítésnek tekinthető, hiszen a K-Rek/É-1 esetében (Az 1. melléklet 13.4. alpontjának módosítási javaslat) a módosítás hatására 18 méter magas épület is kialakítható lesz? A Lepárló és Látogató Központ mennyire illeszkedik a Kis-Duna parti fejlesztési elképzelésekbe. Válasz: Az idézet szövegrész az RSD menti terület déli, a Dunadűlő út és a Hollandi út menti – kivéve a Darudomb környéki 10 szintes lakótelepet – kertes, jellemzően családi házas környezete melletti RSD partmenti résszel kapcsolatban hangzott el, így itt a megengedett épületmagasság csökkentése indokolható.  A telepítési tanulmányterv környezete – a közpark területeket kivéve – egy intenzívebb beépítésre van előirányozva a fővárosi tervekben. A Fővárosi rendezési szabályzat 3. melléklete alapján a világos lila területeken elvben 45 m, a sötét lila területeken 90 m épületmagasság is megengedhető a kerületi építési szabályzatokban. Ennek alapján a Szállító utca túloldalán a fejlesztések megindulása akár 45 m magas beépítést is eredményezhet. A térségben előirányzott fejlesztések első eleme lett volna a nemzetközi evezőspálya központi területe a Francia-öböl túloldalán, ahol a tervezett szállásépületek miatt legfeljebb 20,0 m épületmagasság van előirányozva az erre vonatkozó építési övezetben. A Szállító utca északi oldalán jelenleg is van néhány F+3 és F+4 szintes irodaház 14-18 m épületmagassággal. Csepel Önkormányzat tervtanácsa ugyanakkor nem támogatta a telken a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének megemelését, így a telepítési tanulmánytervben a jelenleg hatályos 16.0 m legnagyobb épületmagasság maradt előirányozva. A tervezett Gravity Gardens, mint idegenforgalmi létesítmény illeszkedik a rekreációs célú Kis-Duna menti területfelhasználásba.	a válasz elfogadásra javasolt
11.	2.1. A tervezett projekt leírása: <i>A fejlesztés célja Csepel Francia-öböl és Ráckevei-Soroksári Duna ág találkozásának északi oldalán létesítendő önfenntartó termelő, bemutató, vendéglátó és rekreációs</i>	

	<i>komplexum, valamint az ehhez szervesen kapcsolódó közcélú parkrendszer és sporttelep létrehozása. A beruházás korszerű lejáró technológiákat alkalmazó kézműves termelő funkció helyi megvalósításán alapszik, mely a whisky és hagyományos pálinka készítés bemutatását és ezen folyamatokhoz kapcsolódó oktató és vendéglátó funkciókat is tartalmazza.</i> Kérdés: Milyen intézkedéseket tesz a beruházó és a rendőrség a szándékos közlekedési szabálysértések, elsősorban az ittasan okozott balesetek elkerülése érdekében. Tudva azt, hogy Csepel polgármestere is szívügyének tekintette a közúti jármű ittas vezetés elleni harcot. Válasz: A kérdés nem hozható összefüggésbe sem a tervezett fejlesztéssel, sem a telepítési tanulmánytervvel. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmánytervek tartalmi követelményeit és ebbe a körbe a feltett kérdés nem tartozik bele.	a válasz elfogadásra javasolt
12.	<i>A vizsgált területtől délre tervezett elsőrendű főútvonal nyomvonala ábrázolt, mely a meglévő vízfelszín alatt futó szakasza alagútként kerülne kialakításra (9. oldal).</i> Kérdés: Hogyan számolnak a meglévő vízfelszín alatt futó szakasza alagút megvalósulásával?  Válasz: A Fővárosi Településszerkezeti terv részletén is látható nyomvonal – piros kocka sor – nem érinti a tervezési területet. A Fővárosi tervekben „körvasút menti körút” munkanévvel előírányzott nyomvonal megvalósítása nem a kerületi Önkormányzat kompetenciája, de a kerületi tervekben a megvalósítás lehetőségét biztosítani szükséges a hatályos jogszabályok szerint. Az előírányzott fővárosi főút megvalósítása még nincsen napirenden, csak hosszú távon várható és nem érinti a tervezett beruházás helyszínét.	a válasz elfogadásra javasolt
13.	3.1.1. Közúthálózati kapcsolatok <i>A Weiss Manfréd út 2x2 sávós főútvonal, melynek forgalma átlagosan 43000 Ej/nap, a csúcsidőszakokban az erősebb forgalmú irányban 2300 Ejármű/óra/irány. Segítségével dél és kelet felé Csepel kerületközpontja, valamint a Corvin út – Védgát utca – Gubacsi híd -XX. kerület, míg észak felé Budapest belsőbb kerületei, a Soroksári út, valamint a Könyves Kálmán körút érhető el.</i> <i>A közúthálózat fejlesztése Észak-Csepel tervezett fejlesztésével és a Galvani-híd megépítésével összefüggésben változhat, de ezek jelenleg nincsenek napirenden.</i> Kérdés: Fel lesz újítva a Szállító utca 2 utáni közút, mely a közparkhoz és a fejlesztésekhez vezet? Válasz: A Szállító utca kerületi önkormányzati tulajdonú gyűjtőút. Forgalma nagyobb részét távlatban is a mellette lévő logisztikai telephelyek adják. Nincs tudomásunk az utca burkolatának közeljövőben történő felújítási szándékáról. A Gravity beruházás kapcsán a tervezett beruházás területe előtti útszakasz felújítása van előírányozva buszvégállomástól előírányzott járdakiépítés kapcsán.	a válasz elfogadásra javasolt
14.	3.1.2. Közösségi közlekedési kapcsolatok <i>A vizsgált terület tömegközlekedés által jól kiszolgált, hiszen a Szállító utcán közlekedő 179-es számú autóbusznak (Közvágóhíd – Csepel, Szent Imre tér) több megállója is érinti (Szállító utca, Vámhivatal). Az autóbusz napközben félóránként közlekedik körülbelül este 8-ig. Ezenkívül a H7-es HÉV Szabadkikötő megállója is körülbelül 1,2 km gyaloglási távolságra található. A közösségi közlekedés fejlesztése csak Észak-Csepel komplex fejlesztésével egyidejűleg várható. A meglévő buszviszonylat</i>	

	<i>járatsűrítésével és üzemidejének meghosszabbításával azonban javítható a jelenlegi ellátási szint.</i> Kérdés: Ki tárgyal majd a BKK-val ennek lehetőségéről? Válasz: A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmánytervek tartalmi követelményeit, ebbe a körbe a feltett kérdés nem tartozik bele. Korai még a konkrét megvalósításról beszélni, még csak nem is építési engedélyezési kérdés, hanem majd a működéssel összefüggésben merülhet fel, mint megoldandó probléma.	a válasz elfogadásra javasolt
15.	3.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés <i>A terület közvetlen környezetében kiépített kerékpáros infrastruktúra a Weiss Manfréd úton található, de egyes kerékpárosok a Francia-öböl körüli, és a RSD menti ösvényeket kerékpározásra is használják. A hatályos településrendezési tervek szerint a RSD mentén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra kiépítése tervezett, melyet a tervezett beruházás során szükséges figyelembe venni.</i> Kérdés: A csepeli É-D irányú - kerékpárút mikor lesz kialakítva? Válasz: Jelenleg erről nincs információnk. A településszerkezeti jelentőségű kerékpárutak kiépítése a Fővárosi Önkormányzat feladata. A kerületi tervekben a megvalósítás helyigényét, lehetőségét kell biztosítani.	a válasz elfogadásra javasolt
16.	3.1.4. Parkolás <i>A Szállító utca mentén jellemző a közterületi parkolás, ami az ott lévő telephelyek igényét szolgálja, kisebb részben az RSD-Francia-öböl menti rekreációs forgalmat. Az utca déli oldalán azonban a kialakult merőleges parkolósáv az út menti telkek közhasználatra megnyitott parkolói. Az utóbbi években azonban megkezdtek a telkek jogi határon való lekerítését, így több szakaszon már a gyalogos közlekedés lehetősége sem biztosított. A 209961/35 és a 209961/36 helyrajzi számú telkeket érintően is ezek a merőleges parkolóállások az ingatlan telkére benyúlnak.</i> I. Kérdés: Kívánják a fejleszteni a Kossuth Lajos Technikum Tanműhely melletti területet, kívánnak ott parkolót kialakítani? Válasz: A tervezési területet beépítésének nincs hatása a Kossuth Lajos Technikum Tanműhely melletti területre. II. Kérdés: Okozhat-e problémát a Barba Negra látogatottsága a kialakított parkolók és közpark esetében? Válasz: Nem releváns, mivel a partnerségi egyeztetés eredményeként csökkentett beruházási program szerint sem közforgalmú parkoló, sem a tervezett közpark nem épül ki. A tervezett beruházások jelenlegi műszaki előkészítettsége szintjén a pontos közműkapacitás igények és ezek műszaki megoldása még nem határozhatók meg véglegesen. (25. oldal)	a válasz elfogadásra javasolt a válasz elfogadásra javasolt
17.	4.4. Hulladékkezelés <i>A tervezési területen sajnos igen jelentősen megjelenik az illegális hulladéklerakás, mely ellen már helyi civil szervezetek is megkezdtek a munkát.</i> Kérdés: Ki fogja karbantartani a zöldterületet? Hogyan védik meg a közparkot és az oda vezető zöldterületet? Válasz: Nem jelen tervezés kompetenciája, a későbbiekben megoldandó fenntartási, közbiztonsági kérdés.	a válasz elfogadásra javasolt
18.	<u>Csepel Építési Szabályzatáról</u> szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete 51. Különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)	

	52. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek: a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények, b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei, c) szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint, d) oktatási és egészségügyi épületek, e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei, f) közösségi szórakoztató létesítmény, g) az idegenforgalom és a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények, f) főépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, h) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra szolgáló építmények. (2) Az RSD és a Duna menti nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a) nem veszélyezteti a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét, b) nem befolyásolja negatívan a terület vízháztartásának viszonyait, c) nem jelent többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére, d) nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és e) nem jelent jelentős forgalmi többletterhelést a területre nézve. (3) A K-Rek jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg. I. Kérdés: 52. § (1) f) és g) pontok alatt jogilag milyen lehetőséget nyitnak meg a beruházók előtt? Válasz: A fenti rendeltetések elfogadása esetén a területen a fenti gyűjtőfogalmakba besorolható rendeltetésű épületek létesíthetők. Az ennek való megfelelés eldöntése az építési hatóságok kompetenciája. II. Kérdés: 52. § (1) h) pont esetében miért került kihúzásra a „tárolásra szolgáló” szavak? Válasz: Pontosítási javaslat, nincs összefüggésben a tervezett fejlesztéssel, mivel „a terület fenntartásához szükséges építmények”, mint rendeltetés megnevezése is elegendő. III. Kérdés: 52. § (2) f) a tájképet, a táj jellegét nem befolyásolja jelentősen pont nincsen a telepítési tanulmányterv felsorolásában, mivel ezt a 12/2024. (X. 8.) önkormányzati rendelete Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) rendelet módosításáról szóló rendelet 10. § paragrafusa iktatta be. A beruházás fogja befolyásolni a tájképet, a táj jellegét Válasz: Az észrevételt köszönjük, a dokumentációt ezzel kiegészítettük. A dokumentáció és az előírások is kiemelt figyelmet fordítanak a tájképvédelmi szempontokra, amely normatív módon nehezen határozható meg. A tervezett épület településképi, tájképi megfelelőségét az illetékes tervtanács véleményezi.	a válasz elfogadásra javasolt a válasz elfogadásra javasolt a válasz elfogadásra javasolt
19.	67. Közparkok területe (Zkp) 68. § (1) Az övezetekbe a jellemzően 1 ha-nál nagyobb alapterületű rekreációs zöldterületek tartoznak. (2) A területen: a) vendéglátó, ismeretterjesztő és idegenforgalmi rendeltetést tartalmazó épület, b) pihenést, testedzést szolgáló építmény, c) ismeretterjesztés építménye, d) a terület fenntartásához szükséges építmény, e) nyilvános illemhely, f) terepszint alatti parkolási célú építmény	

	helyezhető el. (3) Az övezet területén kerítés abban az esetben létesíthető, ha: a) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató), b) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerek vandalizmus elleni éjszakai védelme) c) közcélú vagy közforgalmú létesítmény céljára közhasználat elől elzárt területet határol le. (4) A területen csak a zöldterület mérete és a létesíthető közcélú vagy közforgalmú létesítmények rendeltetése alapján a 4. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el. (5) A közpark övezetekben közcélú vagy közforgalmú létesítmény céljára közhasználat elől elzárt terület legfeljebb az egybefüggő közpark területének 20 %-án létesíthető, kivéve, ha sajátos övezeti előírások másképp rendelkeznek. Kérdés: Közparkok területe (Zkp) esetében megnyílik a lehetőség vendéglátó, ismeretterjesztő és idegenforgalmi rendeltetést tartalmazó épület kialakítására? Válasz: Nem releváns, mivel a partnerségi vélemények és az egyeztetések alapján a közparkra vonatkozó előírások módosításának kezdeményezése már törölve lett a telepítési tanulmánytervből	a válasz elfogadásra javasolt
20.	104.§ (7b) A K-Rek/É-1 jelű építési övezetben a) az 52.§ (1) bekezdés szerinti rendeltetésekhez kapcsolódó nem zavaró technológiai, üzemi rendeltetés abban az esetben létesíthető, ha az a létesítmény funkcionális részét képezi és nem haladja meg a hasznos szintterület <u>50 %-át</u>, b) kialakult telekviszonyok hiányában a telken az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a közterület a telek minden oldalán kialakult volna, c) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke csak abban az esetben használható ki, ha a tervezett épületek tájba illesztését tervtanácsi vélemény igazolja, 1. változat: d) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m³-t, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazolt, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig, azzal, hogy a közcatorna kiépítése esetén 1 éven belül a közcatornára rá kell kötni. 2. változat: nincs egyedi rendelkezés a 12.§ (1) bekezdés felhatalmazása alapján, tehát alkalmazni kell a 13.§ (3) bekezdését: „(3) Szennyvízgyűjtésre, kezelésre szolgáló közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett... b) a 6. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.” ... (9c) A Zkp/É-2 jelű a) övezet a Francia-öböl és az RSD menti közpark területek intenzív közösségi használatra kijelölt része, b) az övezet tájképvédelmi övezettel érintett részén az épületek tájba illesztését tervtanácsi véleménnyel szükséges igazolni, c) az övezetben az 1. mellékletben meghatározott övezeti határértékeket a teljes övezet területére kell együttesen biztosítani. Kérdés: A K-Rek/É-1 jelű építési övezetben az eddigi beépítettségi szint 25% volt, mi indokolja az 50 %-ot, mekkora terület kerül beépítésre? Válasz: A kérdés félreértésen alapul. A terület eddig K-Rek/É-V jelű építési övezetben volt, a telepítési tanulmányterv javasolja önálló építési övezet kijelölését, K-Rek/É-1 jellel. A jelenlegi K-Rek/É-V jelű építési övezetben 25% beépítettség (szint alatt 50%) volt megengedve. Az új K-Rek/É-1 jelű építési övezetben a telepítési tanulmányterv korábban és jelenleg is a legnagyobb beépíthetőség 25% (szint alatt 50%) és a legnagyobb épületmagasság értéke sem változik, legfeljebb 16,0 m .	a válasz elfogadásra javasolt

A CSÉSZ 30/A § (1) bekezdése szerinti rendeltetések		Szálláshely létesítés									
		Az övezetet meghatározó területfelhasználási egység									
		Ln jelu nagyvárosi lakóterület	Lk jelu kisvárosi lakóterület	Lke jelu kertvárosi lakóterület	Vt jelu település központi terület	Vt jelu intézményi terület	K-Rek jelu különleges rekreációs terület	Gksz jelu ker. szolg. gazdasági terület	K-Log jelu logisztikai terület	K-Kik jelu különleges kikötői terület	Zkp jelu közpark terület
a)	aa) szálloda	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	ab) panzió	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	ac) kemping	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a)	ad) udulóház	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ae) közösségi szálláshely	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	af) egyéb szálláshely	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b)	ba) uduló	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bb) gyermek- és ifjúsági tábor	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	bc) pihenőház (munkásszállás, vendégszállás)	+	+	-	+	+	***	****	-	-	-
	bd) diakóthón, kollegium	+	+	-	+	+	+	-	-	-	****
	be) sportszálló	-	-	-	-	-	+	-	-	-	****
c)	apolást, gondozást nyújtó létesítmény	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
d)	hajléktalan-szálló	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
e)	tartós vagy ideiglenes berbeadatra szolgáló lakóegység vagy épületrész	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-

+ létesíthető - nem létesíthető * kivéve a meglévőket ** csak vendégszállás *** kivéve a Kuralymajor (Km) városrészt
 **** kivéve a Gksz 2-Gy jellel kezdődő építési övezeteket, ahol munkásszálló elhelyezhető Csak az Ert. 30/A §-a szerinti esetben, illetve helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által a közfeladatot ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható

Kérdés: Ezek után a K-Rek területen panziót telepíteni?

Válasz: A kérdés már nem releváns, a partnerségi egyeztetés alapján a CSÉSZ 8. mellékletének módosítását már nem kezdeményezi a területtulajdonos a csökkentett beruházási program miatt, amely nem tartalmaz szállás rendeltetést.

a válasz
elfogadásra
a javasolt

A TERVEZETT BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A Beruházó által kezdeményezett CSÉSZ módosítás következtében a Szállító utca 209961/36 hrsz. és a 209961/9 hrsz.-ből kialakítani tervezett új építési telek közötti közterület részek (209961/41 és 209961/37 nhrsz-ek egy-egy része) megszűnnek, illetve az új telekkel lesznek egyesítve, és helyette a 209961/28 hrsz és a 209961/35 hrsz-ek között egy 12,5 m széles közterületi út alakul ki. A megszűnő közterületek és a tervezett közterületek gyakorlatilag egyenlő területűek, területcserével megvalósítható a megszüntetés, ill. kialakítás.

A további szükséges közfejlesztések részben a hatályos – nagyrészen a fővárosi tervek alapján kötelezően szabályozott – előírásaiból ered, illetve a tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges.

A Beruházás műszaki előkészítettsége még nem áll olyan szinten, hogy ennek költsége becsülhető legyen, de az eddigi elképzelések alapján ezeket vagy Beruházó fogja elvégezni, vagy ezek megvalósítására a közmű üzemeltetőkkel köt szerződést.

A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felmerülő közfeladatok:

1. A hatályos CSÉSZ módosítása;
2. A Szabályozási terv szerinti, önkormányzati és magántulajdonú területeket is érintő telekalakítások végrehajtása az Önkormányzat és a Beruházó együttműködésében;

3. A Szállító utca déli oldalán a fordulónál lévő buszmegállótól legalább 2 méter széles gyalogos járda kiépítése az útburkolat kiemelt szegéllyel történő korrekciójával kb. 300 m hosszban; KÖLTSÉG! 4. A tervezett beruházás villamosenergia ellátásának közüzemi megoldása az ELMŰ Hálózati Kft-vel együttműködésben; KÖLTSÉG? 5. A tervezett beruházás szennyvízelvezetésének megoldása az FCSM-mel, illetve az érintett magánvezeték és átemelő tulajdonosaival együttműködésben; KÖLTSÉG? 6. A Szabályozási terv szerinti Zkp/É-2 jelű övezet kb. 29.000 m² területének közterületként való kialakítása, és intenzív használatú, családbarát sport és pihenési célú, természetközeli játszótereket, parkolót és partmenti, közvilágítással ellátott gyalogos sétányt is magában foglaló közparkká való kiépítése, és ezt követően a fenntartása. KÖLTSÉG! Válasz: A partnerségi vélemények és önkormányzati egyeztetések alapján a beruházási program a korábbi töredékére csökkent, így a telepítési tanulmánytervben előirányzott közfejlesztések sem jelentősek, kizárólag a tervezett látogatóközponttal állnak összefüggésben és minden költséget vállal a beruházó, ami összhangban van a Méptv. 92.§ (3) bekezdésével: A telepítési „tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé”. A hiányolt költségek vagy nem merülnek fel a beruházás miatt, vagy nem a telepítési tanulmánytervben előirányzott szabályváltozás következményei. A 6. pont szerinti közpark kialakítással kapcsolatosan megállapítható, hogy a Méptv. 92.§ (6) bekezdés b) pontja alapján „a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest aránytalanul nagymértékű”, de mivel az előzetes egyeztetések alapján önkormányzati tulajdonú ingatlan – 209961/36 hrsz. - is értékesítésre kerülhet a Beruházó részére, valamint a Beruházó is átadná közpark céljára a magántulajdonban lévő területének egy részét, az érintett felek a költségek elszámolása során nyilvánvalóan ezeket is figyelembe fogják venni. Kérdés: A 209961/36 hrsz. értékesítésre kerül a Beruházó részére? Nem kell pályázatot kiírni a területre? Az Önkormányzatnak mekkora költséggel fog járni a terület rendezése, ha jár egyáltalán költséggel? Válasz: A Méptv. 2.§ 17. pontja alapján a „telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A jelen esetben ez még csak egy elvi támogató döntés meghozatalára és a beruházó által kezdeményezett CSÉSZ módosítás eljárásának megindítására irányulhat. A fenti kérdések a partnerségi egyeztetés alapján csökkentett beruházási program miatt nem relevánsak.	a válasz elfogadásra javasolt a válasz elfogadásra javasolt
---	---



3. számú melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: ALT/2658-7/2024
tervszám: 5/2024
Ügyintéző: Bodnár Emőke

Hivatkozási szám:
Tárgy: Tervtanácsi vélemény Budapest XXI. Szállító
utca menti terület (209960/5-6; 209961/9; 20996/35-37;
209961/41-42 hrsz) komplex lepárló- és látogató
központ és közpark fejlesztési lehetőségét vizsgáló telepítési
tanulmányterv

KIVONAT

a Csepeli Tervtanács 2024. október 24-én megtartott elektronikus üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 1. pontja:

Budapest XXI. Szállító utca menti terület (209960/5-6; 209961/9; 20996/35-37; 209961/41-42 hrsz) komplex lepárló- és látogató központ és közpark fejlesztési lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv véleményezése,

a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) szerint

A Tervtanács Microsoft Teams alkalmazáson keresztül, elektronikus úton ülésezett.

Megrendelő: Gravity Holding Kft., székhely: 1093 Budapest, Lónyay u. 22. fsz. 2.

Vezető tervező: Berényi Mária njsz: É 01-0654, TT/1 01-0654 (Urbanitas Kft., székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63.)

Tervező munkatársak: Bertók Ágnes (Urbanitas Kft.)

Közlekedéstervező: Rhorer Ádám Tkö 01-3157

Résztvevők:

Gyulai István főépítész (a tervtanács elnöke), Bánáti Béla, dr. Nagy Gergely, Tóth Csaba, Vékony Péter, Zombor József, (tervtanács tagjai), Hollainé Fekete Anna, Bodnár Emőke, Samu-Óvári Judit (Főépítési Iroda munkatársai), Berényi Mária (szavazati jog nélkül, tervezőként)

A Tervtanács határozatképes.

Előzmények:

A Gravity Holding Kft. a XXI. kerület Csepel Szállító utca menti területre (209960/5-6; 209961/9; 20996/35-37; 209961/41-42 hrsz) vonatkozó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg abból a célból, hogy kezdeményezze Csepel Építési Szabályzatának módosítását (24/2018. (X.26.) önk. rendelet – CSÉSZ). A tervezett komplex, beltéri és kültéri vendéglátóipari egységekkel és közösségi térrel, sportolási lehetőségekkel rendelkező, alkoholos termékek előállítását bemutató oktatási és turisztikai létesítmény ügyében több ízben történt egyeztetés a megrendelő, tervező és Csepel Önkormányzata között:

- 2022. október 20. előzetes főépítési konzultáció (ALT/9510-2/2022 sz. emlékeztető)
- 2022. december 1. a fejlesztés bemutatása Polgármester úr számára (ALT/1261-1/2023 sz. emlékeztető)
- 2023. május 16. főépítési konzultáció (ALT/1261-2/2023 sz. emlékeztető)
- 2023. július 20. főépítési konzultáció (ALT/1261-5/2023 sz. emlékeztető)
- 2023. augusztus 29. főépítési konzultáció (ALT/1261-7/2023 sz. emlékeztető)
- 2024. július 17. főépítési konzultáció (ALT/2658-2/2024 sz. emlékeztető)
- 2024. augusztus 26. főépítési konzultáció (ALT/2658-3/2024 sz. emlékeztető)

A telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a beruházó által megkötendő **településrendezési szerződés megalapozását szolgálja** a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a alapján.

Tervismertetés:

1211 Budapest, Szent Imre tér 10. • Levélcím: 1751 Bp., Pf. 85. • Telefon: +36 1 427 6100
e-mail: foepitesz@budapest21.hu • Honlap: www.csepel.hu

1/3

A dokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett felhasználás koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható hatásait, illetve egy beépítési koncepciót az érintett területre a szükséges részletességgel.

A tervezett módosításhoz nem szükséges a TSZT és az FRSZ módosítása.

A Beruházó által kezdeményezett CSÉSZ módosítás következtében a Szállító utca 209961/36 hrsz. és a 209961/9 hrsz.-ból kialakítani tervezett új építési telek közötti közterület részek (209961/41 és 209961/37 hrsz.-ek egy-egy része) megszűnnek, illetve az új telekkel lesznek egyesítve, és helyette a 209961/28 hrsz. és a 209961/35 hrsz.-ek között egy 12,5 m széles közterületi út alakul ki. A megszűnő közterületek és a tervezett közterületek gyakorlatilag egyenlő területűek, területcserével megvalósítható a megszüntetés, ill. kialakítás.

A Tervtanács véleménye:

- A beruházó szerint elhanyagolható lesz a teherforgalom, főleg a már meglévő ipari jellegű funkciók teherforgalma mellett, de a legkedvezőbb cél az össz-teherforgalom kiszorítása lenne a Szállító utcában.
- A Szállító utca északi oldala is elegendő lehetne a forgalom számára, a déli oldala pedig szervízúttá válna.
- A gyalogos, tömegközlekedő látogatók közlekedésére is figyelmet kell fordítani: a Szabadkikötő HÉV megállónál új lámpás, gyalogos átkelőhely lehet szükséges.
- A szennyvízelvezetés kialakítása a Fővárosi Csatornázási Művek közreműködésével történjen akár a Főváros bevonásával. Kedvező lenne a Weiss Manfréd úton kialakítani az átemelőt. A savas szennyvizet telken belül kell kezelni, ez a tervező szerint zárttartályos rendszerben lenne megoldott.
- A Francia öböl partvonalában sétány kiépítése támogatott a Kolonics sétányhoz hasonlóan. A partvonalat fenntartási célból is meg kell tudni közelíteni a Szállító utca felől.
- Az első épülettömeg lesz a legmeghatározóbb, léptékében más, mint a következő ütemekben megvalósítandó épületek. A terven ábrázolt tömegvázlat nem igyekszik formailag a rekreációs területhez illeszkedni, belesimulni. Egy természettel kompatibilis tömeg kialakítása javasolt. A tervezés során érdemes figyelmet fordítani a Gubacsi híd felől történő megközelítésre, ahol először a látogatók a rekreációval találkoznak majd.
- A beruházás során ügyelni kell arra, hogy a technológiai funkció ne kerüljön többségbe egy épületen belül.
- A meglévő szabályozási keretekhez minél jobban igazodva kellene meghatározni a szabályozási mutatókat. A zöldfelület lehetőség szerinti növelése, és a K-Rek övezetben a beépíthetőség 25%-ra csökkentése ajánlott.
- A parkolószám csökkentésének lehetőségét későbbi tervfázisban vizsgálják.
- A 18 m épületmagasság nem illeszkedik a természeti környezetbe, ezért nem támogatható.
- Beruházó és az Önkormányzat között a településrendezési szerződés kapcsán tárgyalás folyik.

A Tervtanács az ülésen elhangzottak alapján – három igen, két nem szavazattal – az új K-Rek övezetben 16 m-es épületmagassággal, 40%-os zöldfelülettel és 25%-os beépíthetőséggel elfogadta a telepítési tanulmánytervet.

A Tervtanács a külön jogszabályokban meghatározott hatáskörében foglal állást, az eljárás során az egyéb jogszabályokban előírtak teljesülését vizsgálni szükséges.

A jegyzőkönyv az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 21. §-a, és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 13/2013. (V.2.) Kt. rendelet szerint, a tervtanácsi ülésen elhangzottak alapján készült.

A tervtanács az alábbi jogszabályokban előírt szempontok szerint alakította ki véleményét:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 50.§ (2);

2. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 63.§ (4);

3. Kormányrendelet 31-32.§



1211 Budapest, Szent Imre tér 10. • Levélcím: 1751 Bp., Pf. 85. • Telefon: +36 1 427 6100
e-mail: foepitesz@budapest21.hu • Honlap: www.csepel.hu

2/3

A tervtanács véleménye ellen kifogással élhetnek a Méptv. 63.§ (5) bekezdés, valamint a Kormányrendelet 17.§ (7) bekezdés és 28.§ szerint.

A jegyzőkönyvet összeállította: Bodnár Emőke

Budapest, 2024. október 30-án




Gyulai István
tervtanács elnöke

4. számú melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, ÉS -FEJLESZTÉSI SZERZŐDÉS

— tervezet —

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.; adószáma: 15735849-2-43; statisztikai számjele: 15735849-8411-321-01; bankszámlaszáma: _____; PIR törzsszáma: 735847, képviseli: Borbély Lénárd László polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”),

másrészről a

Gravity Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: Gravity Holding Kft., székhelye: 1093 Budapest, Lónyay utca 22. Fsz. 2. ajtó, adószáma: 29188525-2-43, statisztikai számjele: 29188525-6820-113-01, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11709057-21448526-00000000, képviseli: Gregory Mariner Kieckhefer ügyvezető) mint a cél megvalósítója, illetve az érintett ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: „**Beruházó**” vagy „**Tulajdonos**”)

(a továbbiakban együtt: „**Felek**” között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§-ban foglaltak alapján, valamint **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata** Képviselő-testületének Kt. határozatai szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 A Beruházó által tervezett beltéri és kültéri vendéglátóipari egységekkel és közösségi térrel, sportolási lehetőségekkel rendelkező, párlatok előállítását bemutató oktatási és turisztikai funkciókkal rendelkező létesítmény (továbbiakban: **Gravity Park**) ügyében a megvalósítást elősegítő szakmai előkészítő megbeszéléseket tartott az Önkormányzat szerveivel.
- 1.2 Az egyeztetéseket követően a Beruházó 2024. október 22. napján megtartott lakossági fórumot bemutatta Csepel lakosai részére az elkészített telepítési tanulmánytervet, illetőleg 2024. október 24. napján sor került a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges tervtanácsi ülésre is, amelyek alapján módosításra került a telepítési tanulmányterv (**1. számú melléklet**). A tervezett fejlesztés első ütemét tartják a Felek jelenleg megvalósíthatónak. A telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztések további szakmai és társadalmi egyeztetést igényelnek, a további fejlesztések megvalósítását Felek a jelen szerződés teljesítését követő tapasztalatok és társadalmi igények figyelembevételével alakítják ki.
- 1.3 Ennek megfelelően jelen Szerződéssel Felek a Beruházás több ütemből álló fejlesztésének 1. üteméhez kapcsolódó, a Beruházó tulajdonában álló 209961/35 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési, és -fejlesztési feladatok tekintetében kívánják együttműködésük feltételeit szabályozni.

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA, FEJLESZTÉSI CÉL

- 2.1. Észak-Csepelen, a Szigetcsúcon a Szállító utcában elhagyott épített és természetes környezetben található, az utóbbi évtizedekben elhanyagoltta vált, invazív növényeket tartalmazó terület közcélú fejlesztését illető településrendezési és -fejlesztési együttműködés feltételeinek meghatározása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§-ban foglaltak szerint meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.
- 2.2. A közcélú településfejlesztésére a Beruházó által a jelen Szerződés **2. számú mellékletét** képező Tervdokumentáció (továbbiakban: **Tervdokumentáció**) szerinti komplex ipari-

- turisztikai és közösségi teret magába foglaló, hagyományos magyar és nemzetközi minőségi kézműves párlatok előállítását bemutató oktatási és turisztikai központ (továbbiakban: **Látogatóközpont**), megvalósításának részeként kerül sor a Beruházó által.
- 2.3. A településfejlesztés a Beruházó tulajdonában álló, a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály** által 209961/35 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan környezetében (továbbiakban együtt: **Fejlesztési terület**) valósul meg. A Fejlesztési területet képező ingatlan mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lapjai jelen Szerződés **3. számú mellékleteit** képezik.
- 2.4. A Fejlesztési terület a településfejlesztésnek, illetőleg az ezzel párhuzamosan a Beruházó tulajdonában álló, a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 209961/35 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanon (továbbiakban: **Beruházói ingatlan**) a Tervdokumentáció szerint megvalósítani tervezett Látogatóközpont fejlesztésnek köszönhetően fontos turisztikai, idegenforgalmi és közösségi célterületté válhat, egyúttal mint a Csepelen már meglévő Kolonics-sétány folytatásaként közösségteremtő szerepe és karaktere nemcsak beleillik Csepel fejlesztési stratégiájába, hanem annak katalizátoraként is működhet, felgyorsítva a vízpart közösségi célú aktiválását, és más hasonló magán célú fejlesztéseket a Francia-öböl környezetében.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a Csepel Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (X.26.) Budapest XXI. kerület önk. rendelet (továbbiakban: **CSÉSZ**) 2. számú melléklete szerint a tervezett területfejlesztés Zkp/É övezetben, míg a Látogatóközpont K-Rek/É-V építési övezetben helyezkedik el. Felek rögzítik továbbá, hogy a Látogatóközpontot érintő K-Rek/É-V építési övezetezen belül (Különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület) a CSÉSZ, valamint a *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének Csepel településképvédelméről és alakításáról* szóló 11/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „**Településképvédelmi Rendelet**”, a CSÉSZ és a Településképvédelmi Rendelet a továbbiakban együtt: „**Településrendezési Eszközök**”) hatályos rendelkezései alapján a jelenleg megengedett rendeltetések elsősorban oktatási, a területet használók ellátását szolgáló szolgáltatási rendeltetések, valamint ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények.
- 2.6. Annak érdekében, hogy a jelen szerződésben meghatározott fejlesztési cél és a közérdek egymással összhangban megvalósulhasson, Felek jelen szerződésben meghatározzák azon feltételeket, amelyek mellett az Önkormányzat a Beruházói ingatlan területén a szabályozás pontosításával oktatási és turisztikai funkciókkal rendelkező Látogatóközpont kialakítását szabályozott keretek között rendezi, és ennek érdekében kezdeményezi a CSÉSZ akként történő módosítását, hogy a jelenlegi K-Rek/É-V építési övezetben található 209961/35 hrsz. alatti ingatlanon a Beruházás a Településrendezési Eszközök szabályai alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**), illetőleg az azt felváltó, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) alkalmazásával megvalósulhasson.
- 2.7. Az Önkormányzat a jelen szerződés alapján lefolytatja a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárást, a Településrendezési Eszközöket szükség esetén összhangba hozza a jelen szerződésben bemutatott Ingatlanok jelen szerződés szerinti fejlesztésével. Az ehhez szükséges terveket az Önkormányzat által kiválasztott és a Beruházó által elfogadott Berényi Mária okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező (Terv. jog.: TT/1 01-0654) településtervező készíti egy külön háromoldalú megállapodás (továbbiakban: **Háromoldalú megállapodás**) alapján, amely Háromoldalú megállapodásban az Önkormányzat a tervek megrendelője, és amelyben a Beruházó kötelezettséget vállal a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatos

valamennyi költség viselésére. A Háromoldalú megállapodás jelen Szerződés mellékletét képezi, azzal, hogy Felek annak megkötésére kötelezettséget vállalnak.

2.8. Jelen szerződés hatályosulásának előfeltétele a 2.7. pontban hivatkozott szerződés megkötése.

3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A FEJLESZTÉSI CÉL MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES BERUHÁZÓI ÉS ÖNKORMÁNYZATI VÁLLALÁSOK RÖGZÍTÉSE

3.1. A Beruházó kötelezettségvállalásai

3.1.1. Jelen okirat aláírásával Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési Területen az Önkormányzat által tervezett közcélú fejlesztések részleges megvalósításához **150.000.000,- Ft**, azaz **százötven millió forint** forrást (a továbbiakban: **Forrás**) biztosít jelen szerződés feltételei szerint az Önkormányzat képviselő-testülete által számú határozattal elfogadott, jelen Szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervnek (továbbiakban: **Telepítési tanulmányterv**) megfelelően akként, hogy azt a Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott jelen szerződés hatálya alá eső, és annak megfelelő CSÉSZ-módosításáról döntő képviselő testületi határozat tervezett meghozatalát megelőzően, a jelen szerződés 3.2.1. pontja szerinti tartalmú képviselő testületi CSÉSZ-módosításeelőterjesztés napirendre tűzéséről szóló, Beruházó részére megküldött tájékoztatás kézhezvételétől számított **legfeljebb 10 napon belül** az Önkormányzatnak átadja, aki azt Beruházó költségviselése mellett, közjegyzői letétbe helyezi el, akként, hogy az előterjesztésről tárgyaló képviselőtestületi ülést megelőzően a letétbehelyezés igazolt legyen.

3.1.1.1. A letéti szerződés szabályait jelen szerződésben foglalt szerződési céloknak megfelelő tartalommal kell megkötni, maradéktalanul biztosítva az Önkormányzat és a Beruházó jelen szerződésből kitűnő szerződési akaratát.

3.1.1.2. Az Önkormányzat a Beruházó által rendelkezésre bocsátott fenti Forrást ezen időpontban a letétbe helyezés napjával visszavonhatatlanul megszerzi, az Beruházó véglegesen átadja már ezen időponttal azzal a megkötéssel, hogy azt az Önkormányzat kizárólag jelen szerződés szerint használja fel, illetve jelen szerződésben szabályozott nem várt esetben a Beruházónak visszafizeti.

3.1.1.3. Amennyiben az Önkormányzat a jelen szerződés szerinti tartalommal normaalkotási kötelezettségének 2026. szeptember 30. napjáig eleget tesz, az erről döntő határozat kihirdetését (hatályosulását) követő 15 nappal az Önkormányzat a fentiekben szabályozott módon elhelyezett letétből 100 000 000 Ft-ot, azaz százmillió forintot saját számlájára utalva kézhez kap. Ezt az összeget a Beruházással összhangban a Beruházás közvetlen környezetében lévő un. „Kolonics sétány” fejlesztésére fordítja, saját döntésének megfelelő módon és időben azzal, hogy Beruházóval a beruházás megvalósulásával időben összehangoltan kerül ezen összeg felhasználásra.

3.1.1.4. A letétbe helyezett további 50 000 000 Ft, azaz ötvenmillió forint Forrásból történő átutalására a jelen szerződés 3.2.1. pontnak megfelelően, a CSÉSZ-nek a Telepítési tanulmányterv szerinti normaszövegtartalommal történő módosításának hatálybalépésétől számított 6. hónap utolsó napjáig, de legkésőbb a Beruházó által tervezett Beruházás építési engedélye jogerőre emelkedését követő 15 napon belül kerül sor. Ezen összeget az

Önkormányzat a tervezett átfogó Építési Szabályozás finanszírozására fordítja.

- 3.1.1.5. Abban a nem várt esetben, ha a Beruházó a jelen szerződésben vállalt 150 000 000 Ft (azaz százötvenmillió forint) összegű Forrást - akként, hogy azt jelen szerződésben megkívánt módon az Önkormányzat már a letétbe helyezést megelőzően vagy azzal egyidejű időpontban megszerezze és a fölött a letéti szerződésben meghatározott módon rendelkezést nyerhessen, - nem teljesíti, az Önkormányzat jelen szerződéstől eláll.
- 3.1.1.6. Abban a nem várt esetben, ha a tervezett normaalkotást jelen szerződésben szabályozott módon az Önkormányzat 2026. szeptember 30. napjáig nem valósítja meg, Beruházó a szerződéstől eláll, és az Önkormányzat az előzetesen teljesített Forrás letétből történő visszafizetéséről 15 napon belül gondoskodik.
- 3.1.1.7. A fenti okokból történő elállás estén Felek egymással szemben kártérítési vagy egyéb megtérítési vagy elszámolási igényrel nem élnek, felmerült költségeik saját terhükön maradnak.
- 3.1.2. A Beruházó saját költségén vállalja a Beruházás megvalósításához szükséges CSÉSZ módosítás mint közfeladat tervezési és egyéb járulékos költségeinek viselését.
- 3.1.3. A Beruházó saját költségén vállalja, a Szállító utca déli oldalán, a 209961/35 hrsz. alatti ingatlan hosszában 1,2 m széles kiemelt szegélyű gyalogos járda kiépítése az útburkolat kiemelt szegéllyel történő korrekciójával, valamint az ahhoz kapcsolódó, a 209961/41 hrsz. alatti ingatlanon megvalósuló 1,3 m széles zöldsáv kialakítását;
- 3.1.4. A Beruházó saját költségén vállalja, gyalogátkelőhely tervezését, engedélyeztetését és megvalósítását a Szállító utca teljes szélességében (északi és déli oldal összekötése) a 209961/35 hrsz. alatti ingatlan megközelíthetősége érdekében.

3.2. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

- 3.2.1. Az Önkormányzat 2025. november 30. napjáig kezdeményezi, a Telepítési tanulmánytervben rögzítettekkel összhangban a CSÉSZ módosítását akként, hogy a K-Rek/É építési övezetben a jelenleg megengedett oktatási és egészségügyi funkciók mellett valamely kulturális érték, továbbá termelési, élelmiszer-előállítási eljárás komplex bemutatása érdekében olyan látogatóközpont is létesíthető legyen, amelyben a túlnyomórészt a pihenést és szórakozást szolgáló funkciók mellett termelési, üzemi funkciók is kialakíthatók legyenek, amelyeken keresztül ismerhetik meg a látogatók az adott tematikát. A módosítás tervezett normaszöveg változásait a Telepítési tanulmányterv tartalmazza. A Gravity Gardens fejlesztési lehetőségeit vizsgáló Telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás érdekében a CSÉSZ módosítás a következő szempontok mentén javasolt:
- a Különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) övezetben elhelyezhető funkciók pontosítása;
 - a Szállító u. déli részén a K-Rek övezeten belül egy alövezet létrehozása a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett, a legkisebb zöldfelület 40%-os határértékével és a funkciók pontosításával;
 - közüzemi szennyvízelvezetés hiányában a szennyvíz gyűjtésére vonatkozó szabály beiktatásával.
- 3.2.2. Az Önkormányzat a hatályos jogszabályok, valamint döntési és eljárási autonómiájának keretei között vállalja, hogy a Beruházással összefüggő településrendezési eljárásokat jóhiszeműen, észszerű határidőn belül lefolytatja, és a fejlesztés megvalósulását jogszzerű eszközökkel, lehetőségeihez mérten elősegíti,

azonban e kötelezettségvállalás nem értelmezhető oly módon, hogy az Önkormányzat a képviselő-testület döntési jogát, illetőleg a jogszabályokban biztosított mérlegelési jogkörét előzetesen korlátozná. Az Önkormányzat lehetőség szerint, de erre kötelezettséget nem vállalva tartózkodik minden olyan építési és egyéb szabályozási módosítás bevezetésétől, illetőleg meglévő szabály módosításától, amely a jelen Szerződés mellékletét képező Tervdokumentáció, valamint a Kolonics sétány 2. ütem megvalósítását akadályozná.

3.2.3. Az Önkormányzat a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval, a közmuhszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok stb. beszerzése során, és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárást megfelelő időpontban kezdeményezi.

3.2.4. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező közcélú területfejlesztés és a Látogatóközpont megvalósítását eredményező településfejlesztés megvalósításához az Önkormányzat támogatása és együttműködése szükséges. Az Önkormányzat támogatja, hogy a Beruházó a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásokat az Önkormányzat együttműködésében és az általa vállalt kötelezettségek teljesítésében bízva teszi meg. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a képviselő-testület autonómiája és döntési szabadsága kereteihez igazodva törekszik arra, hogy a településfejlesztés megvalósulását lehetőségeihez képest és törvényes keretek között elősegítse.

3.3. Egyéb kötelezettségvállalások

3.3.1. Felek megállapodnak, hogy a Településrendezési Eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés pontosításáról haladéktalanul jóhiszeműen tárgyalásokat kezdeményeznek egymással.

3.3.2. Felek vállalják, hogy a 2. pontban meghatározott Fejlesztési cél érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az eljárását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

3.3.3. Felek akként nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés sikeres teljesítését követően a 2024 októberében elkészített Telepítési tanulmánytervben felvázolt, a Gravity Park további fejlesztési ütemeinek megvalósításáról a Beruházói fejlesztési tervek a közérdekkel történő összehangolásának igényével, egymással egyeztetéseket folytatnak.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

4.2. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.

4.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadók.

4.4. Önkormányzat Képviselő - testületének [...] Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

4.5. Beruházó kijelenti, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett társaság, amely csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem áll, működő jogi személy. Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot - képviselő esetén a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2025..... napja

.....
Borbély Lénárd László polgármester

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata

.....
Gregory Mariner Kieckhefer ügyvezető

Gravity Holding Kft.

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához a Gravity Holding Kft. által 2024. októberben benyújtott telepítési tanulmánytervnek a partnerségi - önkormányzati egyeztetés alapján csökkentett területre kiterjedő, módosított dokumentációja:

BUDAPEST XXI. KERÜLET
CSEPEL

Szállító utca 209961/35 hrsz. alatt tervezett

GRAVITY GARDENS

fejlesztési lehetőségét vizsgáló

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



MEGBÍZÓ:

GRAVITY HOLDING Kft.

2025. november

TERVEZŐK NÉVSORA

TELEPÜLÉSRENDEZÉS	
 URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. 1112 Budapest, Brassy út 63. Tel.: 466-2018 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu	Vezető településrendezési tervező, Ügyvezető: Berényi Mária okl. építésmérnök Terv. jog.: TT/1 01-0654  Településrendezési munkatárs: Bertyák Ágnes okl. településmérnök
BEÉPÍTÉSI, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ	
KÖD STÚDIÓ Kft. 1146 Budapest, Cházár András utca 14.	Építész generáltervező, Ügyvezető: Havadi Erik okl. építésmérnök Terv. jog.: É 01-0654
KÖZMŰTERVEZŐ KONZULENS	
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, Naphegyi utca 26. Tel.: 489-0365 e-mail: kozmu@kesztervezo.hu www.kesztervezo.hu	Hanczár Gábor okl. építőmérnök
KÖZLEKEDÉS KONZULENS	
 KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA Közlekedés Tervező Iroda Kft. 1052 Budapest, Bécsi utca 5. Tel.: 235-2000 honlap: www.kozlekedes.hu	 Rhorer Ádám okl. közlekedésmérnök Terv. jog.: Tkö 01-3157

2025. november

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	5
1. A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KAPCSOLATAI.....	7
1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA.....	8
1.2.1. Fővárosi településrendezési tervek.....	8
1.2.2. Csepel Építési Szabályzata (24/2018. [X.26.] önk. rendelet) – CSÉSZ és Szabályozási terve 13	
1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET	15
1.4. TULAJDONVISZONYOK.....	16
2. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS AZ EZT BEMUTATÓ BEÉPÍTÉSI TERV.....	16
2.1. A fejlesztés helye és területi határa:	16
2.2. A tervezett projekt leírása:	17
2.3. A tervezési terület beépítési koncepciója	17
3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT FEJLESZTÉSEK	19
3.1. KÖZLEKEDÉS	19
3.1.1. Közúthálózati kapcsolatok	19
3.1.2. Közösségi közlekedési kapcsolatok	19
3.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	20
3.1.4. Parkolás.....	20
3.2. KÖZMŰELLÁTÁS.....	22
3.2.1. Vízellátás:.....	22
3.2.2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés.....	23
3.2.3. Villamosenergia ellátás.....	23
3.2.4. Hőenergia ellátás	23
3.2.5. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés	23
3.3. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA, TERMÉSZETVÉDELEM	24
3.3.1. Zöldfelületi adottságok	24
3.3.2. Természetvédelmi érintettség	24
4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	25
4.1. Talaj és felszíni, felszín alatti vizek	25
4.2. Zaj és rezgésvédelem.....	25
4.3. Levegőterhelés.....	26
4.4. Hulladékkezelés.....	26
4.5. Zöldfelületek:	27
4.6. Táj és természetvédelem:	27
4.7. Az épített értékek védelme	27

4.8. Klímavédelem	27
5. A CSÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
28	
5.1. CSÉSZ módosítási javaslat:	28
5.2. A CSÉSZ 1. melléklet módosítási javaslata:	29
5.3. A 2. melléklet: Szabályozási terv módosítási javaslata:	30
6. A TERVEZETT BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE.....	31

BEVEZETŐ

A Telepítési tanulmányterv előzménye 2024. októberében készült egy nagyobb tervezési területet érintve. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Új Trk.) szerinti partnerségi egyeztetés, majd többkörös önkormányzati és beruházó közötti egyeztetés eredményeként a tervezési terület lecsökkent a Gravity Holding Kft. (továbbiakban: Beruházó) tulajdonában álló 209961/35 helyrajzi számú területre.

A jelen dokumentáció a közel egy éves egyeztetés alapján készült és célja, hogy rögzítse az egyeztetési eljárás eredményét és az Önkormányzat és a Beruházó között kötendő településrendezési szerződés tartalmához igazodva és alkalmas legyen Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete számára való előterjesztéshez, mint a településrendezési szerződés egyik melléklete.

A GRAVITY HOLDING Kft. a Ráckevei-Soroksári Duna környezetében, a Francia-öböl észak-keleti részén, a Szállító utca déli oldalán található 209961/35 helyrajzi számú telket érintően rendelte meg a telepítési tanulmányterv átdolgozását abból a célból, hogy továbbra is kezdeményezze Csepel Építési Szabályzatának módosítását (24/2018. (X.26.) önk. rendelet – CSÉSZ).

A fejlesztésre előirányzott terület jelenleg beépítetlen, a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési tervekben **K-Rek** – különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe sorolt, mint jelentős változásra kijelölt terület.

A kiválasztott helyszín a tervezett fejlesztésnek köszönhetően fontos turisztikai, idegenforgalmi és közösségi célterületté válhat és a beruházás közösség teremtő szerepe és karaktere nemcsak beleillik a város és a kerület fejlesztési stratégiájába, hanem annak katalizátoraként is működhet, felgyorsítva a vízparti közösségi célú aktivizálását és más hasonló magán célú fejlesztéseket a város és ezen belül a kerület ezen területén.

A terület tágabb környezetének rendezése, fejlesztése jelenleg nincs napirenden, de a hatályos terveknek egy új vegyes (lakó, iroda és sport szolgáltató) városszövet kialakítása a hosszútávú célja. Az ilyen elavult, alulhasznosított ipari környezet rehabilitálásában a tervezett közösségi funkciókkal rendelkező fenntartható magánfejlesztés vezető szerepet játszhat.

Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Beruházó által megkötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján:

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

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

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

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

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

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

...
A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjét, valamint a telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet határozza meg.

Jelen Telepítési tanulmányterv az alábbi magasabb szintű és kerületi jogszabályok és tervek figyelembevételével készült:

- Fővárosi Településszerkezeti Terv (50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat) és Fővárosi rendezési szabályzat (5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet) 2021. április óta hatályos állapota.
- Budapest Főváros végső véleményezési szakaszban lévő új Településtervét,
- Csepel Építési Szabályzatának (24/2018. (X.26.) önk. rendelet - CSÉSZ) hatályos állapota.
- A Telepítési tanulmányterv tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján került meghatározásra.

Jelen dokumentáció bemutatja az érintett területet és környezetét, a tervezett felhasználás koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható hatásait, illetve egy beépítési koncepciót a tervezett beruházásról.

1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KAPCSOLATAI

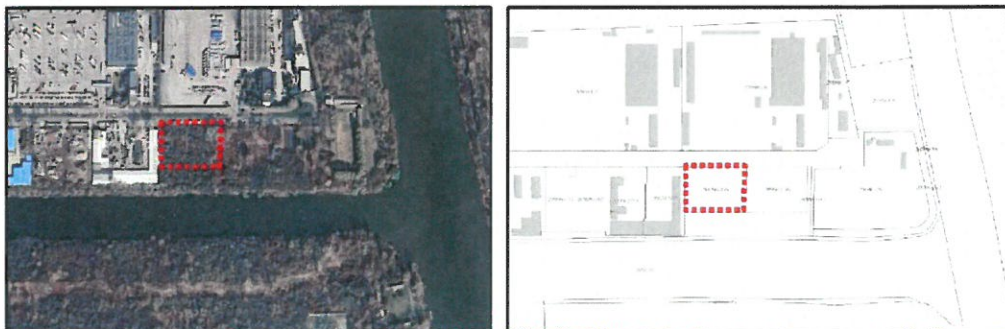


A tervezési terület elhelyezkedése – Budapesten belüli és Csepel városrészei ábrázoló térképen

A vizsgált 209961/35 helyrajzi számú telek Csepel, XXI. kerület „Észak-Csepel” városrészében helyezkedik el a Francia-öböl mentén. A terület gépjárművel történő megközelítését a Szállító utca biztosítja, mely nyugat felé a Weiss Manfréd úttal (II. rendű főút) biztosít kapcsolatot, ami észak felé Budapest belsőbb kerületei, dél felé pedig a kerületközpont elérését teszi lehetővé. A vizsgált területtől délre a Francia-öböl húzódik, amely a területtől keletre lévő Ráckevei-(Soroksári) Duna-ág (RSD) részét képezi. Az öböl észak-nyugati részén lévő beépített ingatlanok jelentős burkolt felülettel rendelkeznek, többnyire gazdasági funkciójú épületek találhatók rajtuk. Maga a vizsgált terület beépítetlen, elvadult és elhanyagolt spontán nött, többszintes növényzettel fedett.

A tervezési területen és tágabb környezetében a hatályos településszerkezeti terv szerint nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület, valamint tervezett közpark, közpark területek vannak. A Szállító út északi oldalán, valamint a Francia-öböltől délre ezeken kívül tervezett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek húzódnak, melynek egy részén (északon) gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek találhatók. A Francia-öböl és a Ráckevei-Soroksári Duna-ág állóvizek medre és partja területfelhasználásba sorolt.

A telepítési tanulmányterv célja az érintett telken tervezett beruházás megvalósítása lehetőségének vizsgálata.



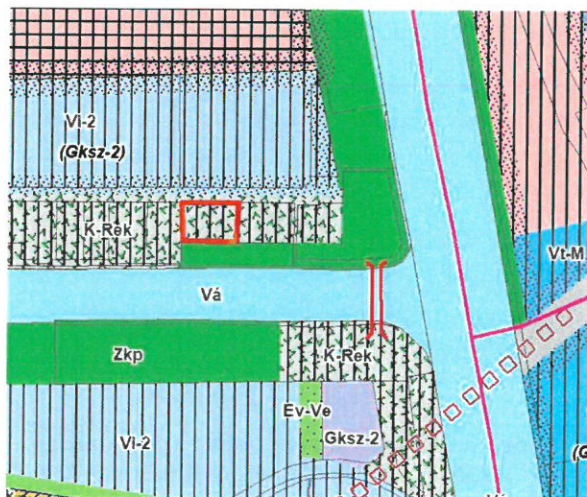
Az érintett ingatlan és környezetének légifotója és helyszínrajza

1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

1.2.1. Fővárosi településrendezési tervek

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) számú Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2021-ben – teljes felülvizsgálatot követően – a 364/2021. (II. 4.) Főv. Kgy. határozattal módosította.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A vizsgált terület a hatályos TSZT területfelhasználási tervlapján egyrészt **K-Rek** jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület területfelhasználásba sorolt. A vizsgált telkek **„jelentős változással érintett terület”**-ként jelöltek. Ez utóbbi a város belső tartalékterületeit, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező telkeit jelöli.

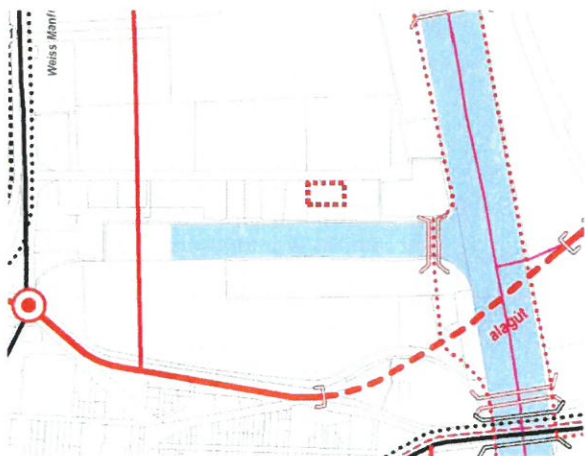
A környező ingatlanok nagy részén jelenleg gazdasági tevékenység zajlik, melyek intézményi jellegű átalakulását irányozza elő a TSZT. A tervezési területtől délre és keletre **Zkp** jelű zöldterület és az RSD vízfelülete (**Vá** jelű állóvizek medre és partja) található.

A hatályos TSZT 1.2.1. fejezete alapján:

„Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.”

A hatályos TSZT 1.2.3. fejezete alapján:

„Jelentős változással érintett terület: Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközből történhet. Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakváltozása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A TSZT a főváros közlekedési infrastruktúráját bemutató tervlapján a vizsgált területet jelentősebb főútvonal nem érinti. Dél-keletre **tervezett Duna-híd** ábrázolt, melyen kerékpáros forgalom átvezetése tervezett. **Településszerkezeti jelentőségű tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala** az új Duna-hídon keresztül észak felé, a RSD mentén ábrázolt.

A vizsgált területtől délebbre tervezett elsőrendű főútvonal nyomvonala ábrázolt, amely a meglévő vízfelszín alatt alagútként kerülne kialakításra.

Megállapítható, hogy a tervezési területet közvetlenül fejlesztések nem érintik.

A hatályos TSZT 1.2.5. fejezete alapján:

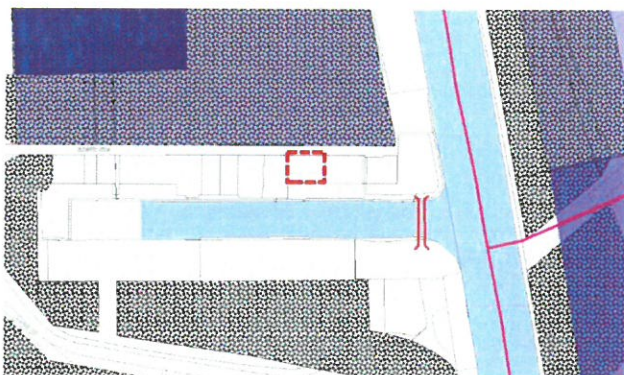
„TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA: A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján jelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a TSZT és FRSZ módosítása nélkül pontosítható, amennyiben a hálózati kapcsolatai változatlanok maradnak.”

„DUNA-HÍD: A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain jelölt Dunahidak közül a kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalomra szolgálók területi elhelyezése megváltoztatható a TSZT és FRSZ módosítása nélkül.”



AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

A hatályos TSZT 3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek c. tervlapja alapján a tervezési terület **nyilvántartott régészeti lelőhely** lehatárolásával érintett.



MAGASSÁGI KORLÁTOZÁS

A TSZT 3.b) jelű tervlapján (mely megegyezik a Fővárosi Rendezési Szabályzat 3. mellékletével) a vizsgált telkeket közvetlenül semmilyen térképi elem nem érinti.

Környezetében ugyanakkor több helyen magasház elhelyezésére kijelölt terület található, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 - 65,0 - 90,0 méter lehet. Ezenkívül a terület környezetében a RSD és a Francia-öböl mentén egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület jelölt.



ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

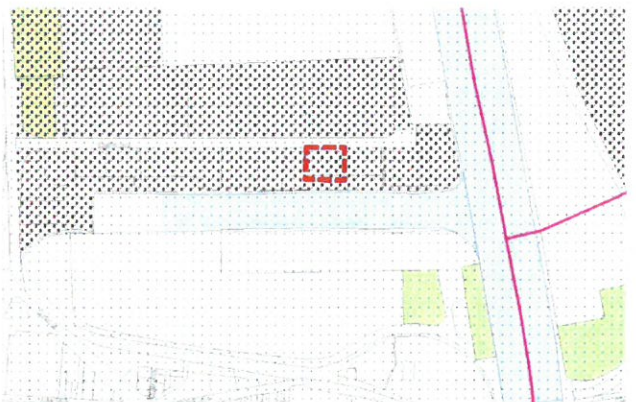
A TSZT 4. szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület mellett **tájképvédelmi terület övezete** van, de közvetlenül nem érinti. (fésűs vonal)

Ezenkívül a Francia-öböl területe ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozik, míg a RSD ezen felül Natura 2000 terület is.

A hatályos TSZT 1.5.1. fejezete alapján:

„Tájképvédelmi terület övezete: Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A településszerkezeti tervben A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet alapján került lehatárolásra a tájképvédelmi terület övezete. A TSZT megalapozó vizsgálatának keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői (1.11.3.1. Fejezet).

A lehatárolás által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”



KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A TSZT 5. számú tervlapján a tervezési terület vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolásával érintett, ezenkívül potenciálisan talajszennyezett terület.

A TSZT 1.6.1. fejezete szerint:

„Vízminőség-védelmi terület övezete: [...] A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos CSÉSZ megfogalmazza a vízvédelemmel kapcsolatos előírásokat, melyekre jelen fejlesztési elképzelésnek nincs hatása.

A TSZT 1.6.2. fejezete szerint:

„Potenciálisan talajszennyezett terület: Lehatárolásra kerültek – Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatalának 2019. februári adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthetően és ismert talaj- és talajvízszennyezéssel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel (tényfeltárással, beavatkozással és kármentesítési monitoringgal) érintett ingatlanokon kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége. [...]”

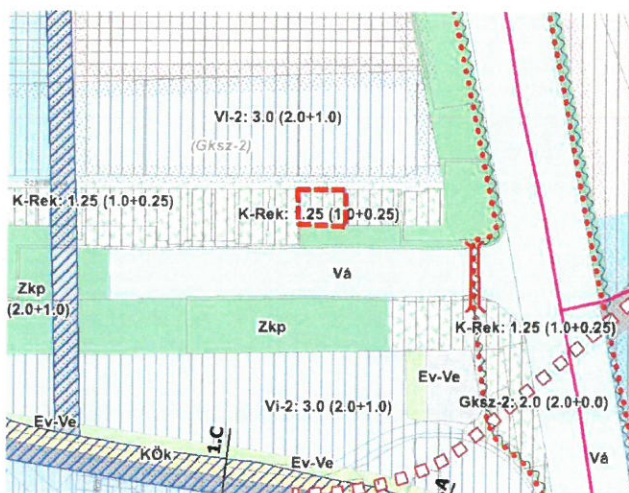
Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra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

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

A TSZT 6. számú tervlapján – **VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK** – feltüntetett elemek közvetlenül nem érintik a tervezési területet.

Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a Fővárosi Közgyűlés a 5/2015.(II.16.) számú Főv. Kgy. rendeletével fogadta el, majd 2021-ben a 13/2021. (II.4.) önkormányzati rendelettel módosította.



AZ FRSZ 1. MELLÉKLETE

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek c. tervlapon látható, hogy a tervezési terület K-Rek jelű területfelhasználásához kapcsolódóan meghatározott beépítési sűrűségi mutató (**Bs**) 1,25, melyből a parkolásra fordítható mutató (**Bsp**) 0,25. Az általános beépítési sűrűségi (**Bsá**) érték 1,0, mely meghatározza a területfelhasználási egységen belül létesíthető általános funkciójú építmények összes bruttó szintterületének összegét.

Az FRSZ-hez igazodva a kerületi építési szabályzat is általános és parkolási szintterületi mutatókkal határozza meg a telken építhető összes bruttó épületszint területének összegét.

Az FRSZ-en a TSZT 2. mellékletéhez hasonlóan feltüntetésre kerültek az egyes infrastruktúra elemek, így a területtől dél-keletre Új Duna-híd, valamint a RSD ágat követő tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal. A terület keletre ezenkívül tervezett szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány húzódik.

Az FRSZ 14.§ (4) bekezdése alapján: „Az 1. mellékletben tervezésként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.”

Az FRSZ 21.§ (1) e) pontja alapján: „Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékűthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható.”

Az FRSZ 21.§ (2) e) pontja alapján: „a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

Az FRSZ „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” című 3. melléklete szerint – mely a TSZT 3.b) szerkezeti tervlapjával megegyező – a vizsgált terület közvetlenül egyik ábrázolt elem sem érinti.

Az FRSZ 4. melléklete szerint – Budapest zónarendszere – a vizsgált terület a „Duna menti zóna területéhez” tartozik.

Budapest Főváros Településterve

(végső véleményezési szakaszban, várható jóváhagyás 2025. december)



A tervben a területfelhasználás nem módosul, de a Csepel szigetcsúcs egész észak-keleti területét fejlesztési akcióterületként irányozta elő.

A XXI/1 – Észak Csepel fejlesztési akcióterületen jelentős méretű lakásépítéssel számol a terv és kisebb volumenben ennek déli részén is. A vegyes lakó-intézményterületen kiemelt szempont rekreációs rendeltetések és zöldterületek fejlesztése.

Az Új Fővárosi Településterv nem tartalmaz olyan elemet, amely a tervezési terület fejlesztését ellehetetlenítené, vagy közvetlenül érintené.

1.2.2. Csepel Építési Szabályzata (24/2018. [X.26.] önk. rendelet) – CSÉSZ és Szabályozási terv

Csepel Kerületi Építési szabályzata (24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelet) 2018. októberében lépett hatályba, majd ezt követően többször is módosult. A vizsgált terület a hatályos Szabályozási terven **K-Rek/É-V** jelű különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetbe sorolt.

A vizsgált terület potenciálisan talajszennyezett terület.



A hatályos CSÉSZ alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

„51. Különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

24.§ (11) Az épület legmagasabb pontja – a CSÉSZ eltérő rendelkezése hiányában – az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékét a K-Rek és Lke övezetekben legfeljebb 10%-kal, egyéb övezetekben 30 %-kal haladhatja meg.

52.§ (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- fedett és szabadterei sport- és rekreációs építmények,
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint,
- oktatási és egészségügyi épületek,
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- főépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
- a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) Az RSD és a Duna menti nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely

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

f) a tájképet, a táj jellegét nem befolyásolja jelentősen.

(3) A K-Rek jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg."

104.§ (8) A K-Rek/É-V jelű, jelentős változással érintett, jellemzően nem beépített terület építési övezetében

- új építményt létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken, legalább 12 m széles útkapcsolat és a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet, ennek hiányában a jelenlegi terület használat tartható fent,

b) az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t."

Az építési övezet paraméterei az 1. melléklet 13.4. alpontja alapján a következők:

1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt					
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²	m	m
13.	13.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1.0	0.25	4.0	16.0

A tervezett beruházás keretében tervezett látogatóközpont megvalósításának a hatályos CSÉSZ K-Rek jelű építési övezetre vonatkozó előírásai nem vetnek gátat, beleillik az építési övezetben létesíthető rekreációs rendeltetések közé.

A TSZT alapján a CSÉSZ Szabályozási terve a területet **potenciálisan talajszennyezett területként** jelöli, valamint **nyilvántartott régészeti lelőhely** is, mint Csepel közigazgatási területének túlnyomó része.

1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A vizsgált terület nagy beépítetlen, többszintes, elhanyagolt növényállománnyal fedett. A Szállító utca mentén burkolt, merőleges állású parkolóhelyek kerültek kialakításra, melyek a tervezési terület telkének és a szomszédos önkormányzati teleknek (209961/35 és 209961/36 hrsz.) a jogi határán belül húzódnak. A parkolóállások mögött kerítés (drótkerítés) is húzódik, átlagosan 10-11 méterre a tényleges telekhatártól.



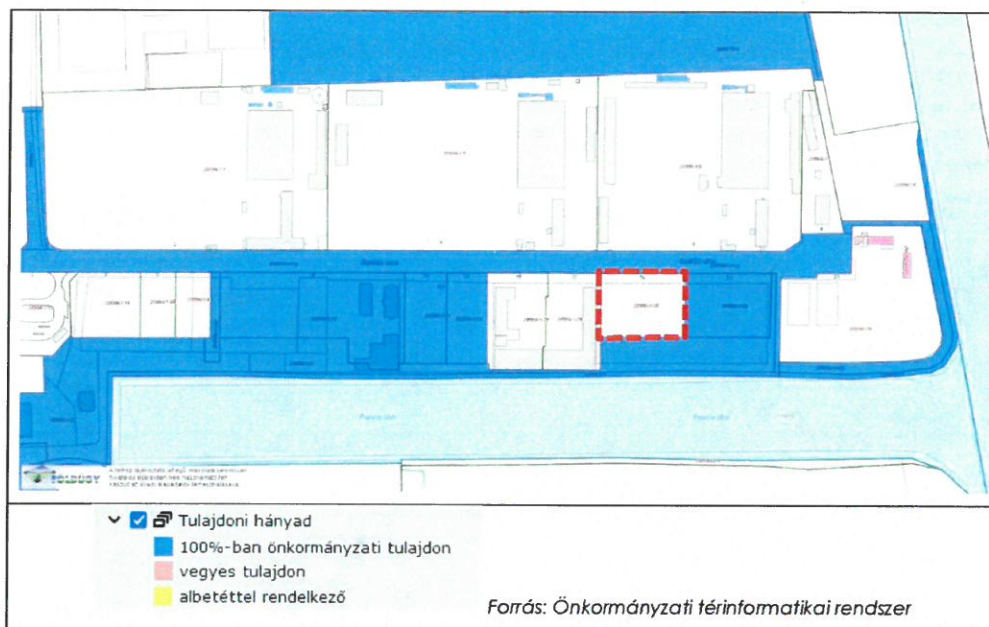
A terület környezetének légifotója a jogi telekhatárokkal (Forrás: e-epites.hu/kozmuterkep)



A Google Earth légifotón kivehető a jelenlegi kerítéshatár a Szállító utca mellett

A tervezési terület közvetlen környezetében főként jelentős burkolt felülettel rendelkező gazdasági funkciójú területek találhatók változatos szintszámú és funkciójú (csarnoképület, irodaépület, közműépület, raktár, portaépület stb.) épületállománnyal. A Francia-öböl nyugati részén azonban a gazdasági területeket már felváltja az intézményi (Kossuth Lajos Technikum Tanműhely) és közösségi szórakoztatási (Barba Negra) funkció.

1.4. TULAJDONVISZONYOK



Az ábra az önkormányzati tulajdonú területeket mutatja a környezetben. A fehér területek állami, társasági vagy magán tulajdonban vannak. A fejlesztéssel érintett terület a Gravity Holding Kft. tulajdonában van.

2. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS AZ EZT BEMUTATÓ BEÉPÍTÉSI TERV¹

2.1. A fejlesztés helye és területi határa:

A fejlesztés tervezett helyszíne a Szállító utca déli oldalán elhelyezkedő jelenleg beépítetlen **K-Rek** – különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe sorolt területen belül a 209961/35 helyrajzi számú, jelenleg beépítetlen építési telek, amely a tervezett fejlesztésnek köszönhetően fontos közösségi célterületté válhat és a beruházás közösség teremtő szerepe és karaktere nemcsak beleillik a város és a kerület fejlesztési stratégiájába, hanem annak katalizátoraként is működhet felgyorsítva a környező vízpart közösségi célú aktiválását és más hasonló magán célú fejlesztéseket a város ezen területén.

A terület tágabb környezetében a kerületi önkormányzat fejlesztési célja – a fővárosi fejlesztési és rendezési tervekkel összhangban – egy új vegyes (lakó, iroda és sport és rekreációs szolgáltató) városszövet kialakítása hosszútávon. Az ilyen elavult, alulhasznosított ipari terület rehabilitálásában a tervezett közösségi funkciókkal rendelkező fenntartható magánfejlesztés vezető szerepet játszhat.

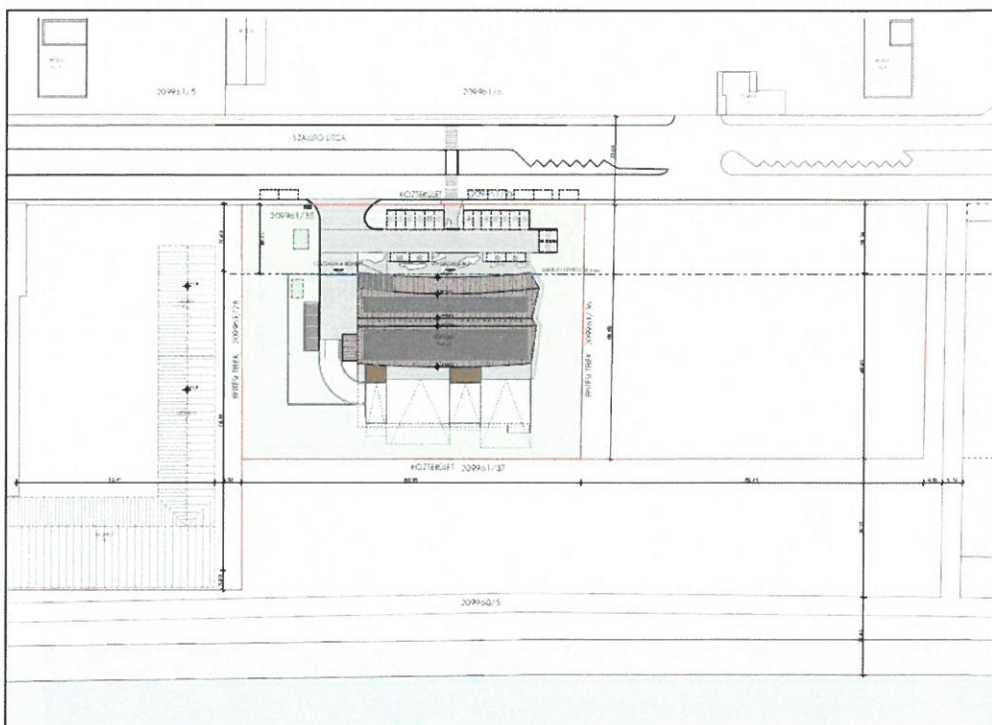
¹ A munkarész KÖD STUDIO Kft. – építész generáltervező: Havadi Erik – tanulmánytervnek felhasználásával készült

2.2. A tervezett projekt leírása:

A fejlesztés célja a Csepel Francia-öböl északi oldalán fekvő Szállító utcában egy olyan látogatóközpont létesítése, amelyben a pihenést, szórakozást, kikapcsolódást, tartalmas feltöltődést célzó idegenforgalmi és vendéglátó funkciók mellett ismeretterjesztő, lepárló technológiákat bemutató, oktatási, illetőleg kézműves termelői funkciók is helyet kapnak. A látogatóközpontban az élelemiszer-előállítás történelmi fejlődését egyrészt tágas kiállítótermekben, másrészt a fővárosban egyedülálló módon az eljárás egyes szakaszai, illetőleg a teljes folyamat bemutatását ténylegesen működő üzemi körülmények között is lehetősége van az érdeklődőknek megismerni. A beruházó a látogatóközpontban emellett különböző elméleti és gyakorlati oktatási tereket tervez, amelyekben az elsődlegesen elméleti képzéseket nyújtó egyetemekkel, oktatási intézményekkel együttműködésben gyakorlati tanulási lehetőséget kíván biztosítani a hallgatók részére. A tervezett látogatóközpont a világban már sok helyen bevált módon kapcsolja össze a technológia és kultúra bemutatását vendéglátó és rendezvényhelyszín szolgáltatással. Tervezett beruházás a közösségi funkcióval meghatározó alapeleme lehet a fejlesztési területet körülvéve jelenleg elhanyagolt épített és természeti környezet rehabilitációjában, hozzájárulva a városi szövet regenerációjához és a közösségi terek bővítéséhez, elősegítve a Szigetcsúcs bekapcsolódását a főváros és Csepel közösségi vérkeringésébe.

2.3. A tervezési terület beépítési koncepciója

A telek beépítési koncepcióját a KÖD Stúdió Kft. (építész: Havadi Erik) építészeti tanulmányterve tartalmazza, amely a tervtanács véleményezés és építési engedélyezési eljárás során még akár jelentősen módosulhat:



A CSÉSZ előírásai alapján a szabadonálló beépítés tervezett egy karakteres tömegű és homlokzatképzésű épülettömeggel. A telken a zöldfelületek aránya legalább 40 % lesz, így a telek zöldfelülettel jó átmenetet képeznek majd várhatóan előbb-utóbb klépítendő közpark területtel a

Francia-öböl. Ebben a tekintetben is egy új építészeti-környezetalakítási minőséget hoz majd a környezetben, ahol jelenleg a hatalmas burkolt felületű, minimális és elhanyagolt zöldfelületekkel rendelkező telephelyek dominálnak.

Az épület tervezett építészeti karaktere inkább középület jellegű, minőségi anyagokra, részletekre és nagyvonalú szerkezeti megoldásokra épül, amely Csepel gazdag ipari tradíciójából merít, de egyben új emblemikus minőségi alappreferenciát kíván teremteni a terület jövőbeli fejlesztéséhez.



A Gravity Gardens tervezett beépítése a környezettel



Google Earth madártávlat az épülettömeg és beépítés koncepciójával

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT FEJLESZTÉSEK

3.1. KÖZLEKEDÉS

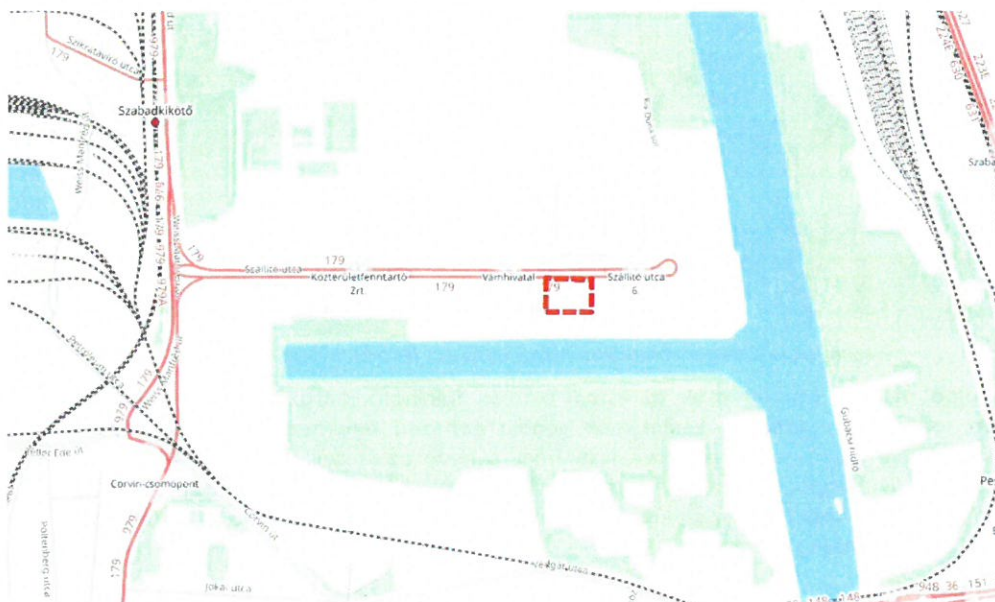
3.1.1. Közúthálózati kapcsolatok

A tervezési terület megközelítését biztosító Szállító utca átlagosan 22 méter szabályozási szélességű gyűjtőút, mely elválasztott sávós, középső zöldsávval, néhol a zöldsávban kialakított parkolókkal. Keleti végén gépjármű és buszforduló található. Az utca forgalmát a működő gazdasági területekre érkező személy- és tehergépjárművek adják. A Szállító utca nyugat felé a Weiss Manfréd úttal van összeköttetésben jelzőlámpa nélküli kereszteződés által, de kiépített kanyarodó sávokkal. A Weiss Manfréd út 2x2 sávós főút, melynek forgalma átlagosan 43000 Ej/nap, a csúcsidőszakokban az erősebb forgalmú irányban 2300 Ejármű/óra/irány. Segítségével dél és kelet felé Csepel kerületközpontja, valamint a Corvin út – Védgát utca – Gubacsi híd -XX. kerület, míg észak felé Budapest belsőbb kerületei, a Soroksári út, valamint a Könyves Kálmán körút érhető el.

A közúthálózat fejlesztése Észak-Csepel tervezett fejlesztésével és a Galvani-híd megépítésével összefüggésben változhat, de ezek jelenleg nincsenek napirenden.

Újra szerepel az országos tervekben a tervezett új Gubacsi-vasúti híd megépítése, a tehervasút vonal fejlesztése a Corvin-csomópont külön szintű átépítésével, amely mind az észak-déli, mind a Pest felőli közúti kapcsolatokat javíthatja.

3.1.2. Közösségi közlekedési kapcsolatok



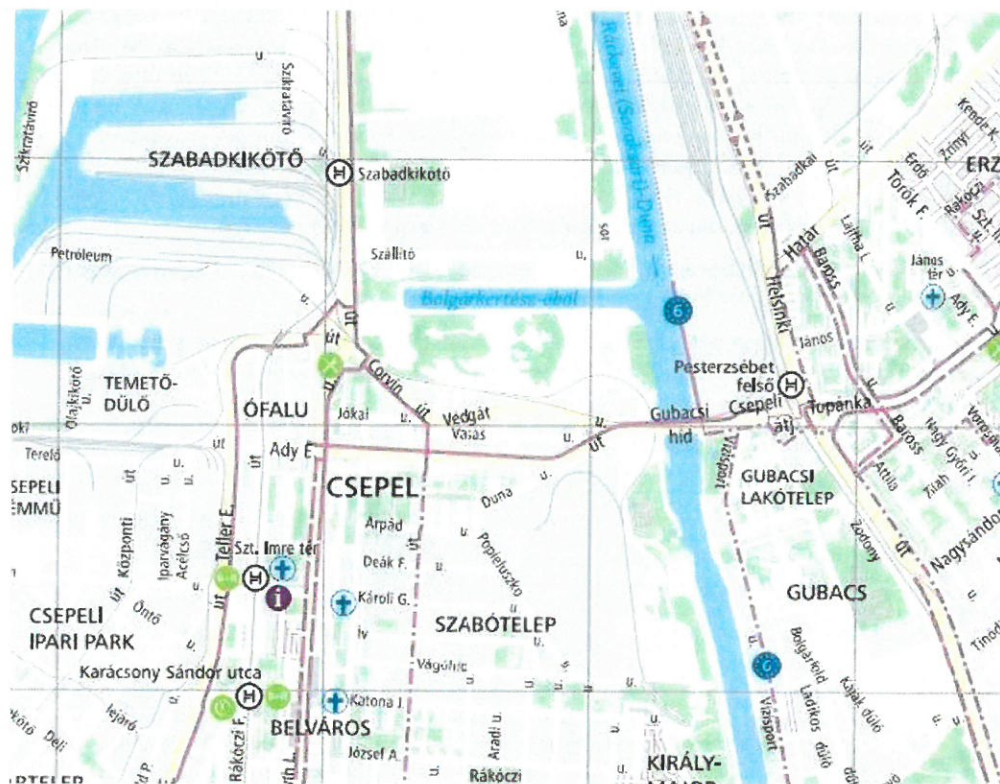
Tömegközlekedés (Forrás: Openstreetmap)

A vizsgált terület tömegközlekedés által jól kiszolgált, hiszen a Szállító utcán közlekedő 179-es számú autóbusznak (Közvágóhíd – Csepel, Szent Imre tér) több megállója is érinti (Szállító utca, Várhivatal). Az autóbusz napközben félóránként közlekedik körülbelül este 8-ig. Ezenkívül a H7-es HÉV Szabadkikötő megállója is körülbelül 1,2 km gyaloglási távolságra található. A közösségi közlekedés fejlesztése csak Észak-Csepel komplex fejlesztésével egyidejűleg várható. A meglévő buszviszonylat járatsűrítésével és üzemidejének meghosszabbításával azonban javítható a jelenlegi ellátási szint.

3.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület közvetlen környezetében kiépített kerékpáros infrastruktúra a Weiss Manfréd úton található, de egyes kerékpárosok a Francia-öböl körüli, és a RSD menti ösvényeket kerékpározásra is használják. A hatályos településrendezési tervek szerint a RSD mentén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra kiépítése tervezett.

A Szállító utcán önálló kerékpárút kiépítése nem indokolt, mivel egyirányú útpárok alkotják, amely kerékpáros közlekedésre is alkalmassá tehető.



A környék jelenlegi kerékpáros infrastruktúrája (Forrás: bkk.hu)

A Szállító utca mentén csupán csak az északi oldalon található járda, déli oldala jelenleg rendezetlen, az egyes ingatlanok kerítéseinek vonala nehezen értelmezhető. A 22 méteres szabályozási szélesség ugyanakkor lehetővé teszi, hogy a járda az út déli oldalán is kiépüljön az útburkolat felújításával egyidejűleg. A tervezett fejlesztés megvalósítása során a Szállító utca mentén a buszmegállótól legalább 2 méter széles járda kiépítése szükséges a megfelelő és biztonságos gyalogos megközelíthetőség érdekében.

3.1.4. Parkolás

A Szállító utca mentén jellemző a közterületi parkolás, ami az ott lévő telephelyek igényét szolgálja, kisebb részben az RSD-Francia-öböl menti rekreációs forgalmat. Az utca déli oldalán azonban a kialakult merőleges parkolás az út menti telkek közhasználatra megnyitott parkolói. Az utóbbi években azonban megkezdtek a telkek jogi határon való lekerítését, így több szakaszon már a gyalogos közlekedés lehetősége sem biztosított. A 209961/35 hrsz-ú - és a mellette lévő telket is - érintően a merőleges parkolóállások az ingatlanok telkére benyúlnak, amelyek fokozatos megszüntetésével kell számolni a beépítésükkel egyidejűleg.



A Szállító utca a 209961/9 hrsz. mellett (Forrás: Google Earth 2024.)



A Szállító utca déli oldalán található merőleges parkolók (Google Earth, 2024)

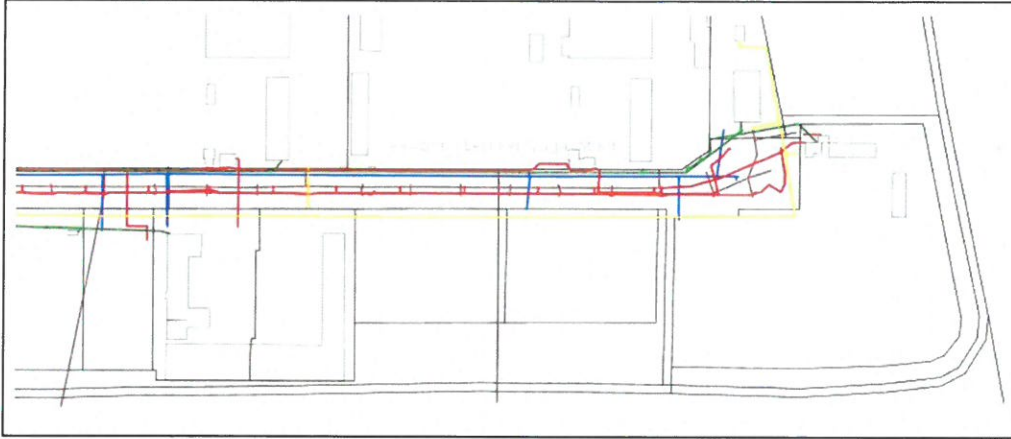


A Szállító utca déli oldala – járda hiánya, parkolóterületek (Google Earth, 2024)

A TÉKA és a CSÉSZ alapján a parkolási igényt telken belül kell biztosítani. A tervezési terület környezetében a telken belüli parkolás megoldott, a tervezett beruházás keretében is szükséges biztosítani a telken belüli parkolás megfelelő mértékét. A parkolókat a hatályos CSÉSZ előírásai alapján fásítani szükséges.

3.2. KÖZMŰELLÁTÁS²

A Szállító utcán a teljes közműellátás ki van építve a nyilvános közmútérkép alapján:



A tervezett beruházás jelenlegi műszaki előkészítettsége szintjén a pontos közműkapacitás igények és ezek műszaki megoldása még nem határozhatók meg véglegesen.

A 2022. évben beszerzett közmű üzemeltető nyilatkozatok állnak rendelkezésre, amelyek még nagyobb volumenű fejlesztésre vonatkoztak. Azóta a fejlesztési szándék jelentősen csökkent, kisebb közmű kapacitásokat igényel.

3.2.1. Vízellátás:

A tervezett rendeltetések közműigényei:

Közműkapcsolat	Mértékegység	Tervezett kapacitás	Befogadó/ szolgáltató
Szociális ivóvíz igény	m ³ / nap	5	Fővárosi Vízművek Zrt
Technológiai vízigény	m ³ / nap	7	
Oltóvíz (tűzvíz tározó)	L/perc	3.300	
Szennyvíz-elvezetés kommunális	m ³ /nap	5	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Szennyvíz-keletkezés - technológiai	m ³ /nap	2,1	Folyékony hulladékként kerül elszállításra
Csapadékvíz elvezetés Tetők, járdák Utak, parkolók	L/s	49	Helyszíni szikkasztás Olajfogó után RSD-be vezetés
Összes beépített elektromos teljesítmény	kW	1.816	Elmű Halozati Kft.
Tervezett napelem teljesítmény	kW	100	Saját üzemeltetésű

Forrás: KÖD Stúdió Kft., közműadatszolgáltatás, 2025. július

A Fővárosi Vízművek 100004557549 iktatószámú elvi nyilatkozata alapján a létesítmény technológiai és kommunális vízigénye a Szállító utcai NA 200 mm-es meglévő törzshálózatról biztosítható.

² A munkarész a Komlóssy mérnöki Kft. készített „GRAVITY GARDENS Látogatóközpont Budapest XXI. kerület Csepel 209961/35 HRSZ. Környezetvédelmi Munkarész 2025” dokumentum és a KÉSZ KÖZMŰ Kft. által beszerzett közmű nyilatkozatok felhasználásával készült.

Az ingatlan 3600 l/perc külső oltóvíz igényének biztosítása az ingatlan 100 m-es megközelítési távolságán belül a meglévő, közterületi tűzcsapok figyelembevételével lehetséges. A műszaki nyilvántartás szerint az ingatlan 100 m-es megközelítési távolságán belül 2 db meglévő közterületi tűzcsap üzemel a törzshálózaton - 2 darab föld feletti tűzcsap a tárgyi ingatlan előtt.

Amennyiben a figyelembe vehető tűzcsapról ténylegesen levezethető oltóvíz mennyiség nem biztosítja az igényelt oltóvíz mennyiséget, a hiányzó oltóvíz mennyiséget ingatlanon belüli oltóvíz tározással szükséges biztosítani. A létesítendő oltóvíz tározó kialakításának paramétereit szintén az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal szükséges egyeztetni.

A területet ellátó medence fenékszíntje: 149,07 mBF

3.2.2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

A beruházás volumenének csökkenése miatt – kizárólag átmeneti jelleggel - a szennyvizek tárolása és a szippantott szennyvizek elszállítása tervezett, ez azonban a CSÉSZ módosítását igényli, de csak a keletkező szennyvizek napi 10 m³-ben korlátozott mennyiségig alkalmazható.

A Fővárosi Csatornázási Művek I-22292296/HFCS2022 iktatószámú előzetes tájékoztatása alapján az ingatlanok elválasztott rendszer szerint csatornázandók a későbbiekben.

Budapesten nem alkalmazható szennyvíztisztító kisberendezés, így a szennyvízelvezetés csak a fenti módok valamelyikével oldható meg Szállító utcán közüzemi vezetékkel.

Csapadékvíz elvezetés szempontjából a befogadó a Francia-öböl. A beruházással érintett 209961/35 hrsz-ú telket érinti az FCSM csapadékvíz-elvezető vezetéke, amely a Francia-öbölbe köt bele. A tetőfelületi csapadékvizek telken belül szikkasztásra kerülnek. A parkoló burkolt felületeiről a csapadékvizek CE minősítésű olajleválasztót követően kerülnek összegyűjtésre, majd a Ráckevei-Soroksári Dunába elvezetésre.

3.2.3. Villamosenergia ellátás

Az ELMŰ Hálózati Kft. 6301700/DSOHCSDHFC/654546/2022/H iktatószámú műszaki gazdasági tájékoztatója alapján a tervezett létesítmény villamosenergia ellátása hálózattalfejlesztéssel biztosítható.

A tájékoztató alapján a kiindulási ponttól kb. 2x330 m 11 kV-os kábelt kell kiépíteni a csatlakozási pontig, és a végén egy új „M” típusú állomást telepíteni a beruházás területén belül.

Az ELMŰ Hálózati Kft. a tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés lebonyolítását is vállalja a Beruházó költségviselése és a csatlakozási díj megfizetése mellett.

3.2.4. Hőenergia ellátás

Bár a fejlesztéssel érintett telket érinti a Fővárosi Gázművek 6 bar-os vezetéke, amely a Szállító utcával párhuzamosan az utcai telekhatároktól kb. 5 méterre található, a Beruházó nem tervezi ennek igénybe vételét, az épületek fűtését megújuló energiával kívánja megoldani, amelyre az OTÉK és a TÉKA is lehetőséget biztosít teljes közműellátás előírása esetén is.

A meglévő gázvezeték a tervezett beépítést valószínűleg nem akadályozza, azonban az 5-5 méteres védőterületén belül a vonatkozó jogszabályokat be kell tartani, de igény esetén a Beruházó költségére a vezeték kiváltható, közterületre áthelyezhető.

3.2.5. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Budapest, benne a XXI. kerület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált telek térségében kiépített a vezetékes távközlési hálózat.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest XXI. kerület területén valamennyi vezeték nélküli távszolgáltató (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

3.3. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA, TERMÉSZETVÉDELEM³

3.3.1. Zöldfelületi adottságok

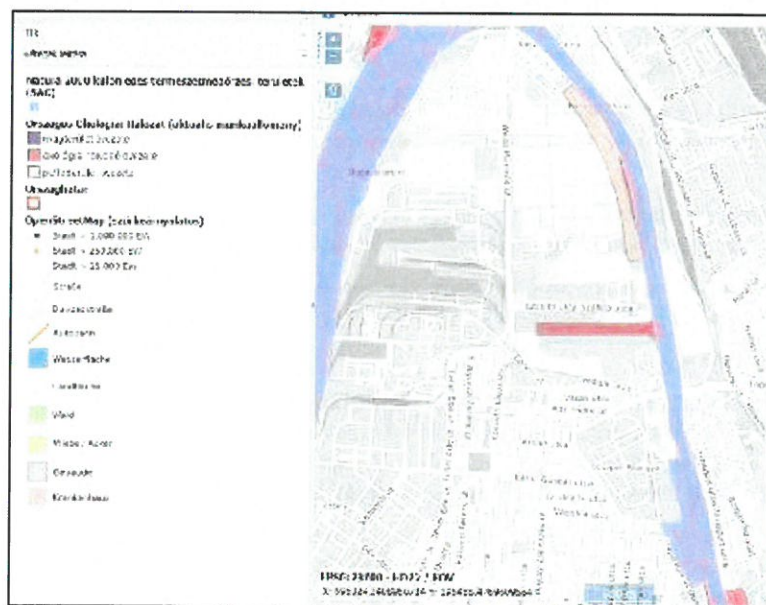
A tervezéssel érintett építési telek nem beépített.

A környezetében gondozatlan, spontán ligetes, többszintes növényállomány jött létre, helyenként akác, bálványfa és egyéb gyomnövény telepekkel. Így jelenleg jellemzőek a gondozatlan zöldfelületek invazív növényekkel. A Francia-öböl és a RSD mentén gyalogos ösvények találhatóak, melyeket a helyiek csak ritkábban használnak, noha természeti szempontból értékesebb növénytársulások gyakran a vízfelületek mentén találhatóak. Bár a RSD természetes növényzetét nagyrészt elvesztette, a megmaradt vékony nádszegélyek fennmaradása a vízminőség javítása miatt kiemelten fontos, melyet a kerület építési szabályzata is említ (CSÉSZ 76.§ (1) h-i) pontok).

A környezet egy része a hatályos településrendezési tervek alapján Zkp/É jelű közkert, közpark övezetbe sorolt, de jelenleg még nincs kiépítve.

3.3.2. Természetvédelmi érintettség

A fejlesztéssel érintett építési telket közvetlenül nem érinti természetvédelem. A közelében azonban a Ráckevei-Soroksári Duna-ág Natura 2000 terület, illetve az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó területének része. A Francia-öböl területét szintén ökológiai folyosó övezete érinti.



Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer (OKIR)

³ A munkarész a Komlóssy Mémóri Kft. által készített „GRAVITY GARDENS Látogatóközpont Budapest XXI. kerület Csepel 20996/1/35 Hrsz. Környezetvédelmi Munkarész 2025” dokumentum felhasználásával készült

A tervezett beruházás a védett területekre nem terjed ki. A védett területeket a CSÉSZ Szabályozási terve tünteti fel.

Az MaTIT országos és kiemelt térségi övezetei között szereplő tájképvédelmi terület övezetének lehatárolásával érintett Csepelen a teljes Duna és RSD terület, valamint ezek parti sávja, de a beruházási építési telket nem érinti közvetlenül, csak a tágabb környezetét.

A hatályos CSÉSZ 6.§-a fogalmaz meg előírásokat a táj és természetvédelemmel, tájképvédelemmel kapcsolatban, amelyek korábban ismertetve lettek.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI⁴

4.1. Talaj és felszíni, felszín alatti vizek

A tervezett beruházás helye a Csepeli síkságon található, melynek talaját nagy mértékben befolyásolta a pannóniai üledékekre rakódó dunai eredetű, durva szemcséjű folyami üledék. A Csepel-szigeten továbbá kisebb, futóhomokkal fedett pleisztocén eredetű magaslatok is találhatóak. A talajvíz átlagos mélysége 2-4 méter között mozog, de a Csepel-sziget északi részén mélyebben is előfordul. A tervezési terület ivóvízbázist, vagy annak védőterületét nem érinti, ugyanakkor a teljes főváros vízminőségvédelmi terület, így közműpótló szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.

A természetes vizek, mint a Ráckevei-Soroksári Dunaág és a Francia-öböl vízminőségét védeni szükséges, melyre a csapadékvizek bevezetésénél kell figyelemmel lenni.

Az építési tevékenység alatt, valamint a tervezett létesítmény működése során a következő potenciális hatások jelentkezhetnek: csapadékvíz, használt építési víz keletkezése; kommunális szennyvíz keletkezése; veszélyes anyagok használata; építési hulladék keletkezése, esetlegesen haváriászerűen a talajt/talajvizet érő szennyező hatás. Ezek talajba, vagy felszíni, felszín alatti vízbe kerülését meg kell akadályozni különböző megelőző, vagy mérséklő intézkedések által. Előfordulhat a humuszréteg letermelése is, az értékes humuszréteg megmentendő, helyben hasznosítandó.

A területet a Kormányhivatal környezetvédelmi hatósága „potenciálisan talajszennyezett terület”-ként tartja nyilván. A konkrét szennyezés nem ismert, de bármilyen fejlesztési, funkcióváltási igény felmerülése esetén, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség és ennek alapján dönthető el a kármentesítés szükségessége a katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok előírása szerint.

4.2. Zaj és rezgésvédelem

A tervezési terület közvetlen környezetében közlekedésből eredő jelentősebb zajforrás nincs, a Weiss Manfréd út, illetve a RSD túloldalán haladó Helsinki út (Soroksári út) bár nagyforgalmú utak, távolságukból adódóan nem befolyásolják a vizsgált terület zajértékeit. A tervezési terület megközelítésére szolgáló Szállító utca forgalma mérsékelt, melynek zajkibocsátását főleg a gazdasági területekre és telephelyekre érkező tehergépjárművek célirányos forgalma határozza meg. Ezenkívül a tervezési terület környezetében található a Barba Negra közösségi szórakozóhely, melynek – főleg az esti és éjszakai időszakban – jelentős a zajkibocsátása.

⁴ A munkarész a Komlóssy Mémóki Kft. által készített „GRAVITY GARDENS Látogatóközpont Budapest XXI. kerület Csepel 209961/35 Hrsz. Környezetvédelmi Munkarész 2025” dokumentum felhasználásával készült

A tervezett fejlesztés várhatóan nem jár zajszennyezéssel.

A tervezett beruházás kapcsán jelentősebb zaj- és rezgésterhelés az építési munkálatok alatt várható. A 27/2008.(XII.3.) KVM-EÜM együttes rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett mértékét, hangnyomásszintjét. A tervezett látogatóközpont kisebb „üzemi zajforrásként” jelentkezhet, valamint a területet megközelítő gépjárművek zajhatásaival kell még számolni. A 27/2008.(XII.3.) KVM-EÜM együttes rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjét, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek.

4.3. Levegőterhelés

A 4/2002. (X.7.) KVM-rendelet az ország teljes területét légszennyezettség szerint különböző zónákba sorolja. Ez alapján a tervezési terület a „1. Budapest és környéke” zónába tartozik, mely esetben a következő átlagos értékek jellemzőek (B-től F-ig csökkenő szennyezettséggel, ahol a „B” és „C” besorolás jelenti a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását):

Zóna	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	C ₆ H ₆	O ₃	Szálló por (PM ₁₀)		
							As	fémek	BaP
1.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	B

A táblázat alapján megállapítható, hogy a zóna-besorolás szerint a PM₁₀, BaP és NO₂ szennyezőanyagok tekintetében történik túllépés a határérték fölé. A tervezési területre vetíthető leggyakoribb légszennyező forrás a közlekedés (Szállító utca gépjármű forgalma), valamint a környező telephelyek fűtést és melegvízellátást biztosító tüzelőberendezéseiből, a vészáram ellátásból származó emissziói.

A vizsgált terület levegőterheltség becslésére a „Budapest-Csepel” automata mérőállomás biztosít adatokat, mely alapján a levegő minősége általánosságban „jó” és „kiváló”.

Kisebb, a levegőminőséget befolyásoló tevékenységre az építés ideje alatt, az építési forgalomból (NO₂ és PM₁₀), a munkagépek kibocsátásaiból és a talaj- és anyagmozgatási munkálatokból felszálló porból származóan lehet számítani. Megfelelő mérséklő intézkedésekkel a por koncentráció átlagi levegőterhelés csökkenthető (pl. földmunkák során a terület locsolásával; munkagépek rendszeres ellenőrzésével; tevékenység időleges szüneteltetése az időjárási körülmények figyelembevételével, növénytelepítéssel stb.).

A tervezett látogatóközpont funkcióból eredően jelentkezhetnek technológiai okokból eredő kisebb kibocsátások, illetve a területre érkező gépjárművek forgalmából fakadó kisebb légterhelés jelenhet meg. A levegőkészlet gazdálkodás elvei alapján azonban, a terület jelenlegi levegőminősége lehetővé teszi a levegőterhelés bizonyos – jelen esetben az egészségügyi határértéktől elmaradó – mértékű növelését.

4.4. Hulladékkezelés

A létesítményben a vízkezelés és a víz- és épületgépészeti karbantartás során keletkező hulladékokat a keletkezés helyén, munkahelyi gyűjtőhelyeken gyűjtik, majd onnan közvetlenül elszállítatják azokat.

Az emberi tartózkodásból keletkező hulladékokat a létesítmény teljes területén az emberi tartózkodás mértékadó helyein elhelyezett, szelektív - háztartási, műanyag, fém, papír - hulladékgyűjtő edényzetben gyűjtik, onnan a nap végén a hulladékok az épületen belüli hulladékárolóba lévő gyűjtőkonténerekbe kerülnek, ahonnan a koncesszor (MOHU) által elszállításra kerül.

A háztartási jellegű vegyes, műanyag, fém, illetve papír és karton, illetve a csomagolási és egyes fém hulladékok elszállítása a vonatkozó jogszabályok alapján a közszolgáltató/koncesszor feladata. A

nem közszolgáltató/koncesszor által szállítandó hulladékokat csak engedéllyel rendelkező vállalkozó szállíthat el a Létesítményből.

A termelési hulladékok először a munkahelyi gyűjtőhelyeken kerülnek szelektíven gyűjtésre, majd onnan kerülnek elszállításra az engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodási vállalkozó által. A munkahelyi gyűjtőhely kialakításakor és üzemeltetésekor az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX.29.) Korm. rendeletben és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglalt követelményeket kell betartani.

A tervezéssel érintett telek környezetében sajnos igen jelentősen megjelenik az illegális hulladéklerakás, mely ellen már helyi civil szervezetek is megkezdtek a munkát.



Illegális hulladéklerakát a Francia-öböl mentén (Forrás: Kolos Ferenc, 2022)

4.5. Zöldfelületek:

A tervezett beruházás keretében az épített elemeken felül új zöldfelületek is tervezettek telken belül, mintegy 50 %-os mértékben. Ezenfelül a beruházás után a terület zöldfelületi karbantartása is elengedhetetlen.

A telek határán javasolt háromszintű – a tájra jellemző fa- és cserje egyedekből álló – takaró növényzet telepítése. Ezenkívül a kialakítandó parkolóterületek és jelentősebb burkolt felületek megfelelő mértékű és minőségű fásítása, valamint az ott telepítendő faegyedek folyamatos gondozása szükséges.

4.6. Táj és természetvédelem:

A beruházási építési telket közvetlenül nem érint természetvédelmi oltalom álló értéket, ugyanakkor a környező vízfelületekre vonatkozó nemzetközi és országos védelmek (NATURA 2000, ökológiai folyosó terület) előírásainak betartása elengedhetetlen. A vízparti területek tájképvédelmi övezetbe soroltak, de az építési telket ez sem érinti.

4.7. Az épített értékek védelme

A tervezési területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nincs, ugyanakkor területe – ahogy Csepel teljes területe – nyilvántartott régészeti lelőhely, így a beruházás megkezdése előtt szükséges az érintett Hivatal felkeresése.

4.8. Klímavédelem

A Létesítményben telepítésre kerülő hőszivattyúk, hűtő és hőcserélő egységek hűtőközegeket tartalmaznak. Ezen berendezésekről és rendszeres szivárgásvizsgálatokról -- a fluortartalmú üvegházhatású gázokkal és az ózonréteget lebontó anyagokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 14/2015. (II. 10.) Korm. rendelet követelményei szerint – a klímavédelmi hatóság adatbázisába (<https://nemzetiklimavedelmihatosag.kormany.hu>) adatot kell szolgáltatni, illetve üzemeltetésüket, karbantartásukat is a fenti jogszabály előírásai alapján kell végezni.

5. A CSÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Észak-Csepel keleti oldal a hatályos CSÉSZ-ben átmeneti jelleggel szabályozott, mivel a jelenlegi állapotban még nem indult meg a Fővárosi Településszerkezeti tervben és a Fővárosi rendezési szabályzatban előírányzott nagy mértékű átalakulás, nincsenek jelenleg jelentős intézményterületek, nagyvárosias lakóterület, különleges rekreációs létesítmények és kiépített közparkok. Az építési övezetek és övezetek jelében a „V” betű jelezi, hogy az adott övezetbe sorolt terület változásra kijelölt és az előírások a jelenlegi területhasználatból indultak ki azzal a céllal, hogy sem a jelenlegi használatot, sem a jövőbeni átalakulást ne lehetetlenítse el.

Az előírányzott CSÉSZ módosítás a jövőbeni átalakulás „mágnes” projektje is lehet, ezért az ezzel érintett két telket önálló építési övezetbe javasoljuk sorolni, mivel a hatályos jogszabályok alapján az azonos fekvésű telkeket azonos építési övezetbe kell sorolni. (A másik telek önkormányzati tulajdonú és a tervezett módosítás nem jár értékcsökkentő hatással.) Mivel ismert a konkrét fejlesztési javaslat és ez alkalmas arra, hogy az érintett, jelenleg alulhasznosított területen „mágnes” projektté váljon és egy átalakulást generáljon, a CSÉSZ előírásait a megvalósítás érdekében módosítani javasoljuk:

5.1. CSÉSZ módosítási javaslat:

51. Különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

52. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint,
- d) oktatási és egészségügyi épületek,
- e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- f) közösségi szórakoztató létesítmény,
- g) az idegenforgalmi célú és szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények,
- f) főépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
- h) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra szolgáló építmények.

(2) Az RSD és a Duna menti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely

- a) nem veszélyezteti a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
- b) nem befolyásolja negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
- c) nem jelent többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
- d) nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
- e) nem jelent jelentős forgalmi többletterhelést a területre nézve,
- f) a tájképet, a táj jellegét nem befolyásolja jelentősen.

(3) A K-Rek jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

104.§

(7b) A K-Rek/É-1 jelű építési övezetben

- a) az 52.§ (1) bekezdés szerinti rendeltetésű épületekben technológiai, üzemi rendeltetés abban az esetben létesíthető, ha

- aa) a létesítmény funkcionális részét képezi és a kizárólagosan üzemi rendeltetésű területek nem haladják meg a hasznos alapterület 50 %-át,
- ab) a vonatkozó jogszabályokban az építési övezetre meghatározott környezeti határértékeket nem lépi túl;
- b) közüzemi szennyvízellátás hiányában közműpótló berendezés létesíthető azzal, hogy a legfeljebb napi 10m³ keletkező kommunális szennyvíz esetén a szennyvizet vízzáróági próbával igazolt, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt tartályban kell összegyűjteni az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállításáig, valamint közcsontra kiépülése esetén 1 éven belül a közcsontra rá kell kötni.

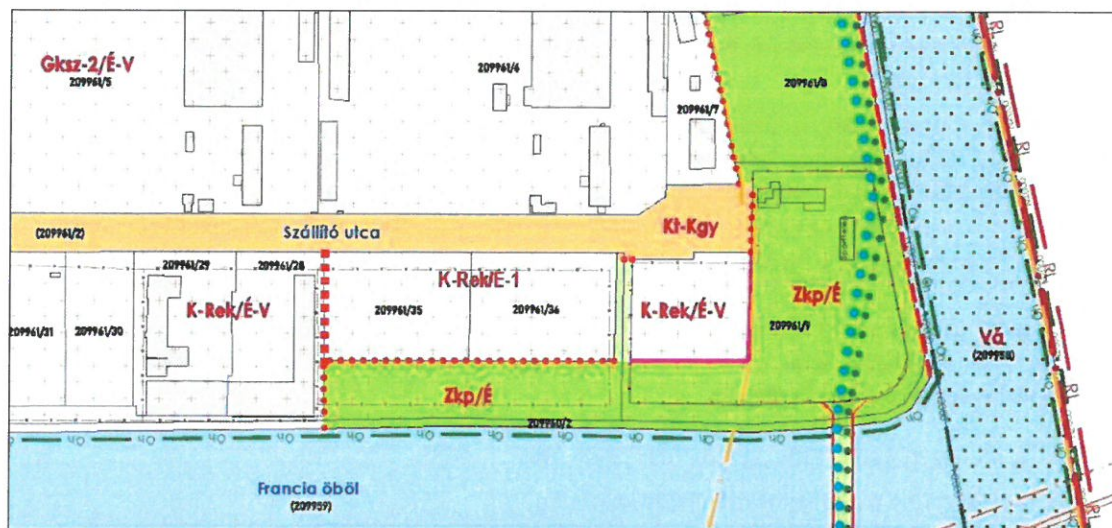
A javaslat célja a Gravity Gardens megvalósításának építési jogi megalapozása. A CSÉSZ módosítás államigazgatási eljárása során pontosítható a végső szövegezés a Fővárosi Kormányhivatal állami főépítészével való egyeztetés alapján.

5.2. A CSÉSZ 1. melléklet módosítási javaslata:

Az 1. melléklet 13.4. alpontjának módosítási javaslata:

1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
					felett	alatt					
3.			4.	m ²	m	%	%	%	szmá	szmp	legalább
13.	13.4. Nagykereskedési rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
13a.	K-Rek/É	SZ	10000	50	25	25	40	1,0	0,25	4,0	20,0
13b.	K-Rek/É-1	SZ	3000	40	25	50	40	1,0	0,25	4,0	16,0
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1.0	0.25	4.0	16.0

5.3. A 2. melléklet: Szabályozási terv módosítási javaslata:



6. A TERVEZETT BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-től hatályos állapotának 92.§ (3) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„A telepítési ... tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.”

A tanulmányterv tárgya szerinti szabályváltozás minimális közfejlesztést igényel, ami részben a Beruházó, részben az Önkormányzat érdekében áll:

A Beruházás műszaki előkészítettsége még nem áll olyan szinten, hogy az ezzel kapcsolatos közvetlen költség becsülhető legyen. A településrendezési szerződés tervezete alapján ezek finanszírozását Beruházó vállalja, így az összege nem releváns az Önkormányzat számára.

A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felmerülő közfeladatok és finanszírozásuk:

1. A hatályos CSÉSZ módosítása, Csepel Önkormányzat megrendelése alapján, a Gravity Holdig Kft. költségviselése mellett 3 oldalú tervezési szerződés keretében;
2. A Szállító utca déli oldalán a fordulónál lévő buszmegállótól gyalogos átkelőhely és gyalogos járda kiépítése a Gravity Gardens bejáratáig a telek teljes hosszában, az útburkolat kiemelt szegéllyel történő korrekciójával kb. 300 m hosszban a Beruházó kivitelezésében;
3. A tervezett beruházás villamosenergia ellátásának közüzemi megoldása az ELMŰ Hálózati Kft-vel együttműködésben;
4. A Beruházó településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a településrendezési szerződés szerint a fejlesztéssel érintett telek közelében tervezett Kolonics-sétány meghosszabbítása előkészítésének költségeihez, amelynek fejlesztése a tervezett létesítmény használatát is elősegíti.

EGYEZTETŐ LAP

„JAVASLAT

a „Gravity Gardens Látogatóközpont fejlesztési lehetőségeit vizsgáló telepítési tanulmányterv” alapján a Szállító utca menti, 209961/35 hrsz-ú területről szóló döntések meghozatalára”
című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. november „17.”

Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető