

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmányról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján jelenleg párhuzamosan több ütemben folyik a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) tervezése.

A KVSZ Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységének ütemére vonatkozó előkészítő, helyzetfeltáró és elemző munkarésről szóló tájékoztatást a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (továbbiakban: a Bizottság) a 15/2011. (I. 27.) határozatában elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy az elhangzott észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és szabályozási koncepció munkarészbe.

A tervezési munka következő fázisaként elkészült a programjavaslat és a szabályozási koncepció, amelynek részleteit a tervezők az 2011. április 12-ei Bizottsági ülésen ismertették. A Bizottság a 73/2011. (IV. 12.) határozatában elfogadta a programjavaslatot és a szabályozási koncepciót, valamint döntött a továbbtervezésről.

A programjavaslatban és a szabályozási koncepcióban bemutatott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítási javaslatokkal a Bizottság 84/2011. (IV. 28.) határozatában előzetesen egyetértett és felkérte a Polgármestert a keretövezet-módosítási hatástanulmány elkészíttetésére, amely alapján a kerület a Képviselő-testület döntésével kezdeményezheti az FSZKT módosítását a Fővárosi Közgyűlésnél.

II. Hatásvizsgálat

A helyzetelemzés és a programjavaslat tervezése során világossá vált, hogy egyes területrészek FSZKT szerinti keretövezeti besorolása nincs összhangban a már kialakult és hosszabb távon is fennmaradó állapotokkal, vagy a terület adottságaiból adódó fejlesztési lehetőségeknek nem biztosít megfelelő keretet.

Jelen FSZKT módosítási hatástanulmány a Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt területen 9 részterületre vonatkozóan elemzi és indokolja az FSZKT szerinti keretövezet módosítását, illetve tesz javaslatot az új keretövezet meghatározására.

Hat részterület esetében a jelenlegi keretövezeteket jellemzően az alábbi két ok miatt indokolt módosítani:

- a kialakult állapotnak való megfeleltetés,
- a célszerű fejlesztések megvalósításához szükséges építésjogi feltételek megteremtése.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2012. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmányról

A Képviselő-testület egyetért a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítás tervezetével az 1. melléklet szerinti FSZKT módosítási hatástanulmányban foglaltak szerint, egyben kezdeményezi Budapest Főváros Közgyűlésénél a keretövezet-módosítási javaslatok elfogadását.

Határidő:	2012. március 15.
Feladatkörében érintett:	a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért felelős alpolgármester a Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője

Tervdokumentáció (pdf formátumban):

Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmány

Ezenkívül további három részterületnél a terület kialakult állapotot követő lehatárolásának a keretövezeti pontosítása, korrekciója javasolt.

Az FSZKT módosítással (6 részterület), valamint korrekciójával (3 részterület) érintett területek részletes bemutatása, az ingatlanok területi mérlege, a módosítással járó változások hatásai, illetve a hivatkozott településrendezési tervek kivonatai és az egyéb szakági alátámasztó munkarészek a mellékelt hatástanulmányban találhatóak.

III. A végrehajtás feltételei

Jelen hatástanulmány célja az FSZKT módosításának megalapozása.

Az FSZKT módosítási hatástanulmány a Képviselő-testület általi jóváhagyást követően kerülhet megküldésre a főváros felé, a módosítás elfogadása a Fővárosi Közgyűlés hatásköre.

IV. Döntési javaslat

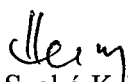
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. február 1.



Kovács Róbert

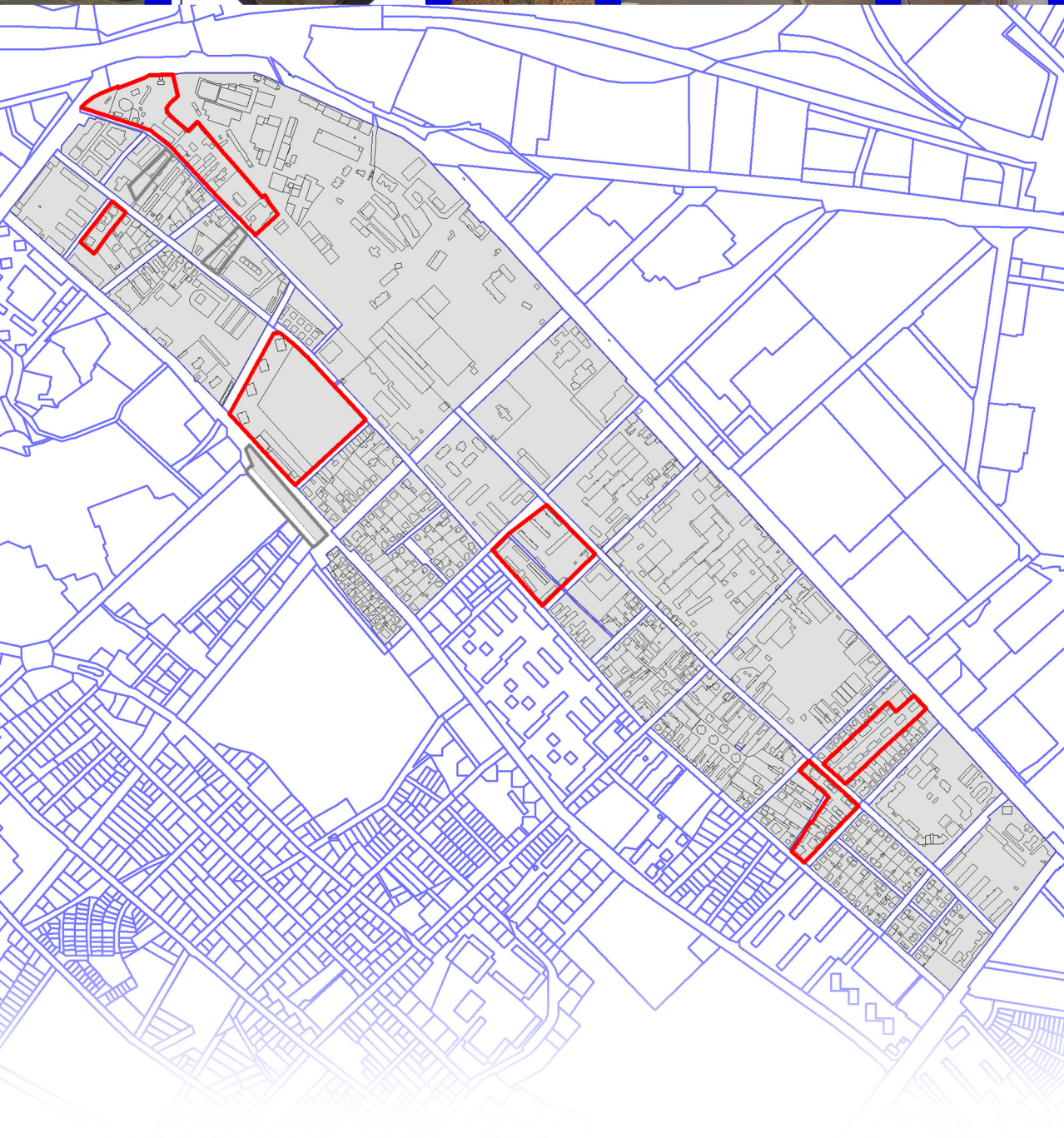
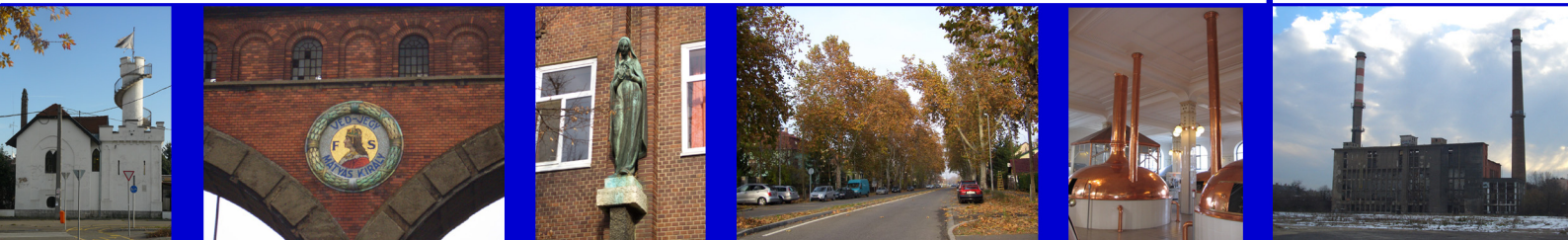
Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző /u.

Budapest, X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út –
Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca –
Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület
egyes területegységeire vonatkozó

FSzKT MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY



2012. január hó

I-576-2/2011

**Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út –
Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca
által határolt terület egyes területegységeire vonatkozó
FSZKT módosítási hatástanulmány**

Tsz.: I-576-2 /2011

Településrendezés:

András István
TT/1É 01-0525

Szabóné Homa Anna
TT/1É 01-2034

Érsek Gábor

Közlekedés:

Lelkes Mihályné
K1d-1 01-2319

Közművek:**Vízellátás-csatornázás:**

Román Péter
TV-T 01-13717

Energiaellátás:

Pető László
TE-T 01-9743/13

**Zöldterület és
Környezetvédelem:**

Niedetzky Andrea
K/2 01-5152
Zétényi Dávid

Informatika:

Pizág Csaba
FT-8 13-2630

Ügyvezető:

Albrecht Ute

Megrendelő: Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2012. január

TARTALOMJEGYZÉK

- I. **Bevezető**
- II. **Helyzetelemzés, vizsgálatok, javaslatok, valamint az övezetátsorolással járó változások hatásai területenként:**
 1. **számú terület**

Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy része
 2. **számú terület**

Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlan
 3. **számú terület**

Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy része
 - 4 **számú terület**

Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömb
 5. **számú terület**

Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlan.
 6. **számú terület**

Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlan.
- III. **Összefoglalás, területi mérleg**
- IV. **Örökségvédelmi hatástanulmány**
- V. **Jóváhagyandó munkarész**
- VI. **Javaslat az FSZKT korrekciójára**

Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy része

Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3 hrsz.-ú ingatlan egy része)

A Harmat utca Gitár utca, lhász utca közötti szakaszán húzódó zöldterület határa
- VII. **Iratanyag**

I. BEVEZETŐ

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közbeszerzési pályázata alapján a BFVT Kft. 2011. májusában kerületi szabályozási tervet készített a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Jászberényi út, Maglódi út, Sibrik Miklós út, Mádi utca, Téglavető utca, Dér utca, Harmat utca által határolt területre. A KSZT helyzetelemzése alapján világossá vált, hogy egyes területek FSZKT szerinti besorolása nincs összhangban vagy a kialakult és hosszabb távon is fennmaradó állapotokkal, vagy a terület adottságaiból adódó fejlesztési lehetőségeknek nem biztosít megfelelő keretet.

Jelen FSZKT módosítási hatástanulmány tárgya a Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca által határolt területen 9 területegység FSZKT- ban meghatározott keretövezeti módosításra vonatkozó javaslat kidolgozása.

Az FSZKT mellékelt átnézeti rajzon ábrázolt keretövezeteit jellemzően két ok miatt indokolt módosítani:

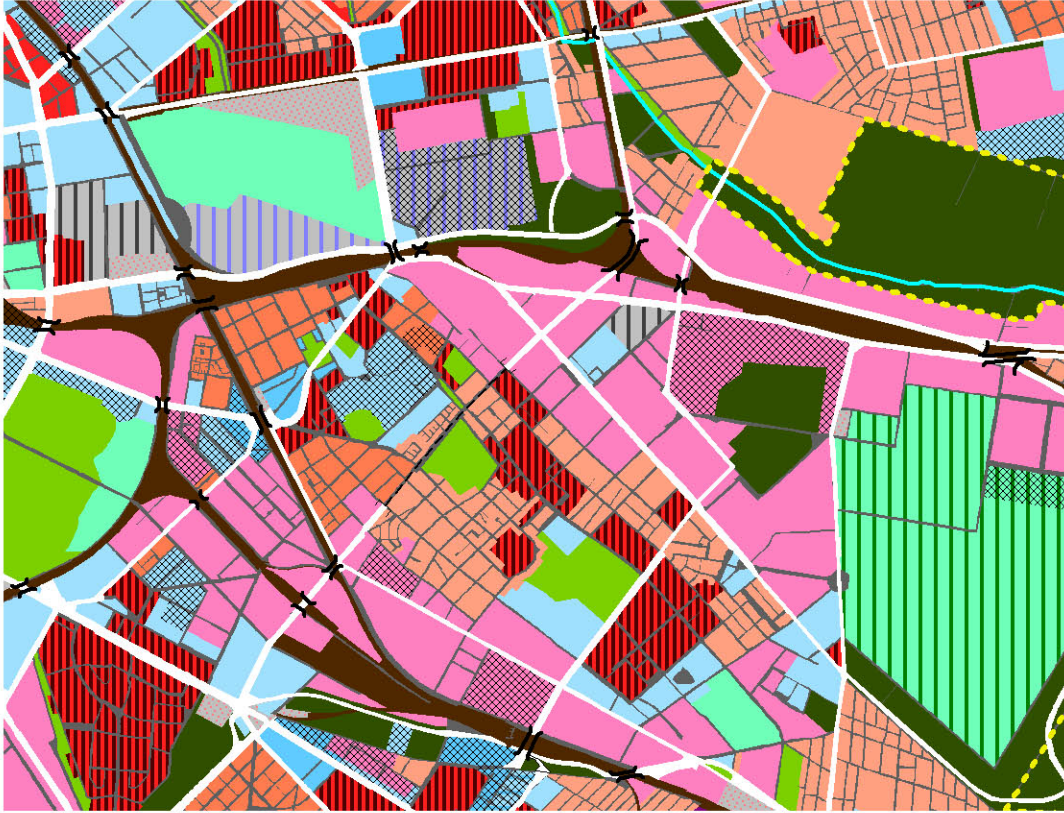
- a kialakult állapotnak való megfeleltetés,
- a célszerű fejlesztések megvalósításához szükséges feltételek megteremtése.

Fentieken kívül három esetben a terület, kialakult állapotot követő lehatárolásának a pontosítása javasolt.

Az értékvizsgálatnál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2010. június 10.-i, a X. kerületi műemléki védelem alatt álló épületek felsorolását tartalmazó levelét, a kerületi szabályozási tervhez készített régészeti szakvéleményt (2010. november 30., Adorjáné dr. Gyuricza Anna; Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008), valamint a X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011.(IX. 26) önkormányzati rendeletét vettük figyelembe.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS





M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:





BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET



-  NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) telepszerű lakóterület (szt. max. 3,0)
-  NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zártos lakóterület (szt. max. 3,5*)
-  KISVÁROSIAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 1,5)
-  KERTVÁROSIAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)

VEGYES TERÜLET



TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

-  Városközpont vegyes terület (szt. max. 4,5*)
-  Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max. 3,5*)
-  Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5*)
-  KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)











GAZDASÁGI TERÜLET

-  KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (szt. max. 2,0)
-  IPARI TERÜLET (szt. max. 1,5)

ÜDÜLŐTERÜLET

-  ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület (szt. max. 1,0)
-  HÉTVÉGIHÁZAS (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület (szt. max. 0,2)

KÜLÖNLEGES TERÜLET

-  Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0)
-  Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park) (szt. max. 2,0)
-  Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (szt. max. 2,0)
-  Nagyterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szt. max. 1,0)
-  Állat- és növénykertek területei (szt. max. 1,0)
-  Temetők területei (szt. max. 0,5)
-  Honvédelmi területek (szt. max. 2,0)
-  Hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (szt. max. 1,0)
-  Közlekedésüzemi terület (szt. max. 2,0)
-  Kikötői terület (szt. max. 2,0)

Megjegyzés:

* OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételhez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET



Általános közlekedési terület

-  Vasútterület
-  Repülőtér




ZÖLDTERÜLET

ERDŐTERÜLET



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertes mezőgazdasági terület











VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

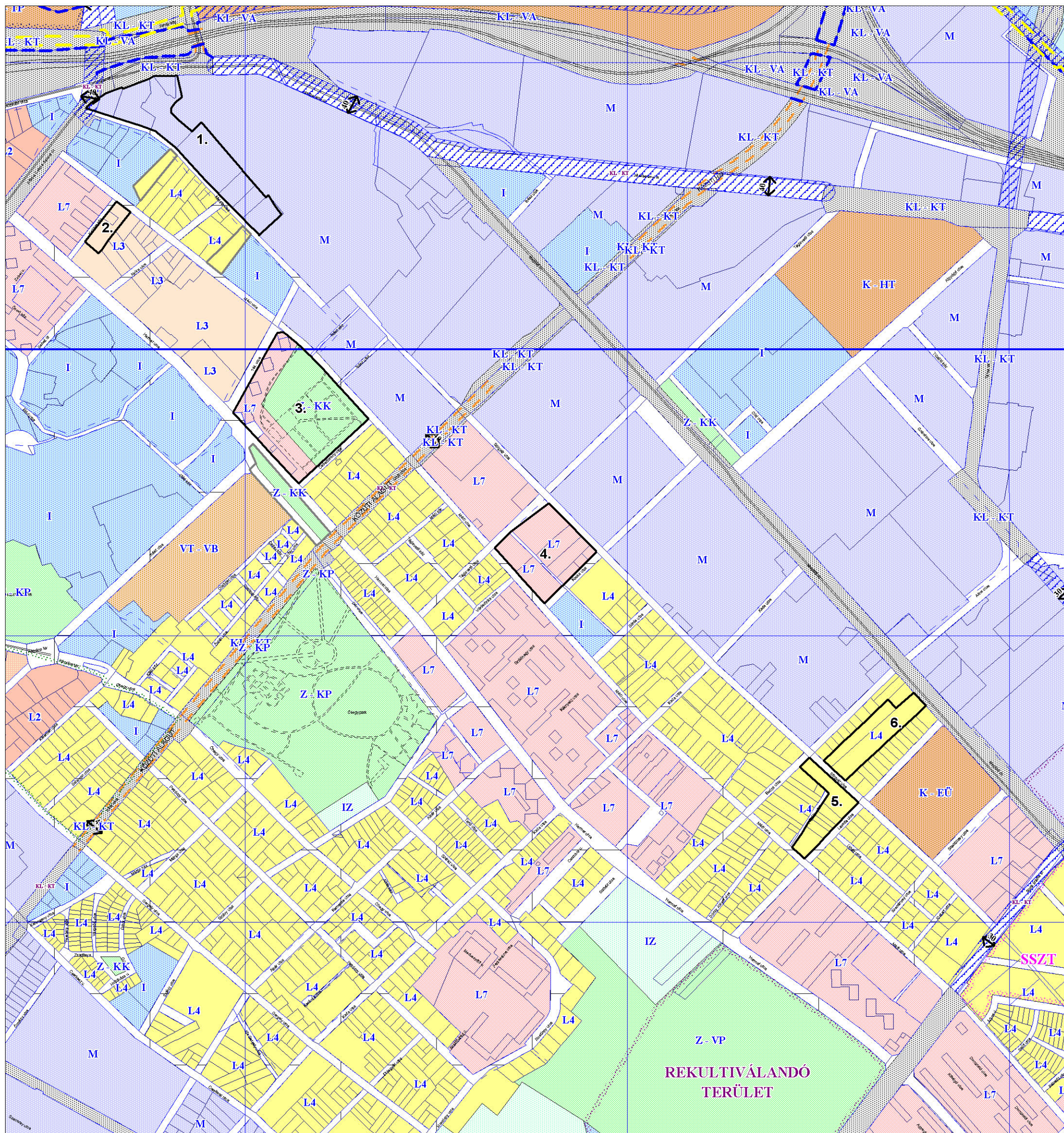
-  Folyóvizek medre és partja
-  Állóvizek medre és partja
-  Vízbeszerzési területek

EGYÉB ELEMEEK

-  Tervezett alagút
-  Belterületi határvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg küterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
-  Belterületi funkcióváltó terület
-  Közigazgatási határ
-  Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
-  Műtárgy
-  AGGLOMERÁCIÓ
-  Települési terület
-  Egyéb terület
-  Erdőterület
-  Mezőgazdasági terület



Budapest, X. kerület
Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út –
Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca –
Harmat utca által határolt terület egyes területegységeire vonatkozó
FSZKT módosítási hatástanulmány



FSZKT kivonat

Jelmagyarázat:

AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

- JELENLEGI TÖMBHATÁR
- JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- KÖTŐPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKÉDÉS ÉS VASÚT NYOMVONALAI
- ALULIÁRÓK, FELÜLIÁRÓK
- GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA

TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEK:

- KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**
- LAKÓTERÜLETEK:**
- L2 VÁROSOS, JELEMLŐZŐEN ZÁRTSORÚ BÉEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
 - L3 KISVÁROSOS, JELEMLŐZŐEN SZABADONÁLLÓ BÉEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
 - L4 INTENZÍV KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
 - L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET
- VEGYES TERÜLETEK:**
- I INTÉZMÉNYTERÜLET
 - IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET
- GAZDASÁGI TERÜLETEK:**
- M MUNKAHelyi TERÜLET

- K KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
- KL KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
- Z ZÖLDTERÜLETEK
- VT VIZGÁDÁLKODÁSI TERÜLETEK

AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD TERÜLETEK

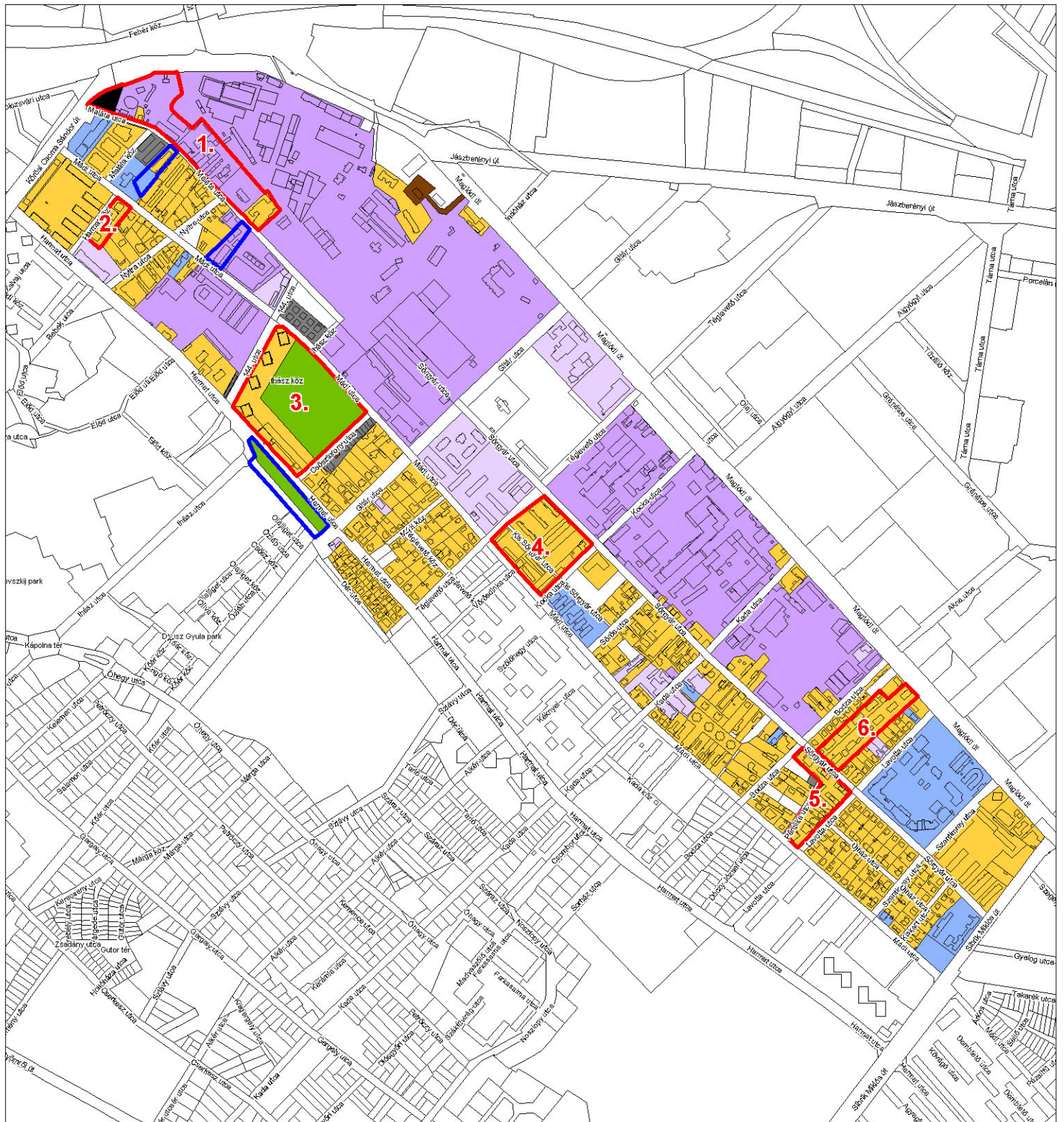
- E-TG CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
- CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

EGYÉB ELEMEK:

- KL-KT TERÜLETBIZTOSÍTÁSI IGÉNYLŐ PÓUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
- SSZT SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
- REK EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!












- 3.** FSZKT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
- FSZKT KORREKCIÓVAL ÉRINTETT TERÜLET



Budapest, X. kerület
Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út –
Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca –
Harmat utca által határolt terület egyes területegységeire vonatkozó
FSZKT módosítási hatástanulmány

Jelenlegi területhasználat

Jelmagyarázat:

- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Lakó |  | Honvédség |  | FSZKT módosítással érintett terület |
|  | Intézmény, iroda |  | Sport |  | FSZKT korrekcióval érintett terület |
|  | Kereskedelem, szolgáltatás |  | Temető | | |
|  | Munkahelyi |  | Erdő | | |
|  | Garázs |  | Zöld | | |
|  | Közmű |  | Használaton kívüli terület | | |

II. Helyzetelemzés, vizsgálatok, javaslatok, valamint az övezetátsorolással járó változások hatásai területenként

1. számú terület: Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy része (5.017 m²)

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

A 1125/2005.(V.25.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott *Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)* „II. Területfelhasználás” tervlapja az érintett területet gazdasági terület, azon belül kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe sorolja (szt. max. 2,0 m²/m²).

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagöltő, valamint sportépítmény helyezhető el.

Kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális vagy egyéb közösségi szórakoztató épületet is lehet létesíteni.

Budapest Főváros Közgyűlése a 47/1998. (X.5.) Főv. Kgy. rendeletével hagyta jóvá a *Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatot (BVKSZ)*. A 46/1998. (X.5.) Főv. Kgy. rendeletében rendelkezik a *Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT)* jóváhagyásáról.

A Fővárosi szabályozási keretterv (**FSZKT**) az érintett területet M munkahelyi területként határozza meg. A *Budapesti városrendezési és építési keretszabályzat (BVKSZ)* előírása szerint a keretövezet területe elsősorban védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

Budapest Főváros Közgyűlésének 35/2005.(VI.23.) önkormányzati rendeletével módosított 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. alapján a TSZT-ben Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységként szereplő területen az FSZKT-ban alkalmazható keretövezetek: M, MZ, I, IZ, KV-EN, KV-LT, VT-VB, egyéb alkalmazható keretövezet: KL-VA.

A területen jelenleg hatályos *42/2003 (IX.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT*-ben a munkahelyi területen meghatározott építési övezet szabadon álló beépítési mód szerint elhelyezett épületet, max. 45%-os beépítést, 10,5 m-es építménymagasságot tesz lehetővé 2,4 m²/m² szintterületi mutatóval. A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 25%.

Jelenlegi területhasználat

Az átsorolásra javasolt terület területhasználatát, beépítését tekintve vegyes képet mutat. A munkahelyi területen megengedett funkciójú épületeken kívül lakóépületek telkei ékelődnek a területbe.

A módosításra javasolt területnek a Dreher Sörgyárak Zrt. tulajdonában lévő telekrészén jelenleg használaton kívüli raktárépület áll. A sörgyár alatti pincerendszer átnyúlik az átsorolásra javasolt terület alá is. A Kőrösi Csoma Sándor út - Maláta utca menti területen az FVM Szőlészeti és Borászati Kutatóintézete borrhaktárt működtetett a pincékben.

A Maláta utca mentén műhelyek, raktárak, kereskedelmi telephelyek és lakótelkek sorakoznak. A 41014/10 helyrajzi számú telken álló kerületi helyi védettséggű lakóház északi homlokzata közvetlenül a sörgyár udvarára néz, emiatt néhány éve zajvédő falat építettek előtte.

Tulajdonvizsgálat

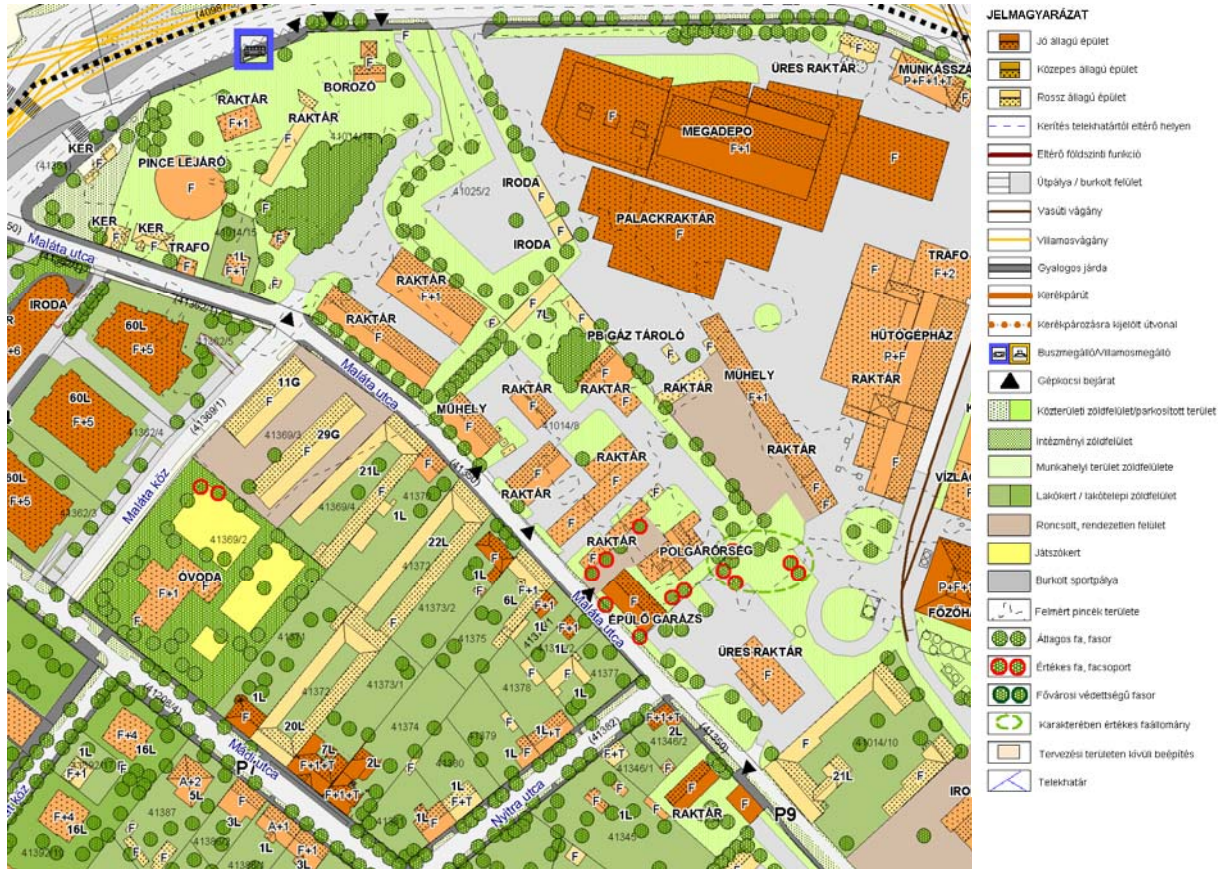
Helyrajzi szám	Telekterület (m ²)	Tulajdonos
(41361)	2 344	X. kerületi Önkormányzat
41014/8	9 576	X. kerületi Önkormányzat, 2 magánszemély, Magyar Állam, Cool-Technique Kft., Greoker Nagy- és Kiskereskedelmi Kft., Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Zrt
41014/10	3 318	X. kerületi Önkormányzat
41014/14	13 338	Magyar Állam
41014/15	535	2 magánszemély
41025/2	23 2536	Dreher Sörgyárak Zrt.

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló vagy fővárosi rendeletben védett épület, építmény nem található.

Kerületi helyi rendeletben védett a Maláta utca 14. sz. (hrsz.: 41014/10) lakóépület.

Az átsorolásra javasolt terület nagyobb, összefüggő régészeti érdekű terület része.



Környezet állapot vizsgálata

Közlekedés

Az átsorolásra javasolt terület északi határán a legjelentősebb sugárirányú hálózati kapcsolat a Jászberényi út (31. sz. főút fővárosi szakasza), mellyel közvetlen közúti kapcsolata nincs.

A terület feltárása a Maláta utca felől lehetséges, amely lakó-kiszolgáló utca, a szabályozási szélessége változó, a közterület rendezetlen.

A vizsgált terület tömegközlekedési kapcsolata a közvetlenül határos nagy forgalmú tömegközlekedési csomóponttal, a villamos vonalak keresztezési pontját jelentő Éles sarok felől biztosított.

A vizsgált terület egy jól elkülöníthető beépítéssel rendelkező terület egység, részben a Dreher sörgyár területén belül. A parkolás telken belül, részben a beépítés kihasználatlansága, alulhasznosítása miatt megoldott.

Közmű

Vzellátás

A terület vízellátását a Vízművek Keletpesti felső zónájának elosztóvezeték hálózata biztosítja. Az elosztóvezeték-hálózat megtáplálása a Körösi Csoma Sándor úti DN 300 mm átmérőjű gerincevezetékéről történik. A területtől északra a munkahelyi övezeten keresztül húzódik egy DN 150 mm átmérőjű vezeték, mely az lhász köznél köt ki a közterületre. A területet dél-keletről, illetve dél-nyugatról is egy-egy DN 100 mm átmérőjű vezeték határolja.

Csatornázás

A térség egyesített rendszerben csatornázott, a szenny- és csapadékvizek a Jászberényi úti főgyűjtőhöz kerülnek elvezetésre. A területet északról, észak-keletről a Dreher Sörgyár csatornahálózata érinti. A Maláta utca nyomvonala mentén egy 60/90 cm-es tojás szelvényű gyűjtőcsatorna épült ki. A Dreher Sörgyár csatornahálózatának egyes ágai részben a Jászberényi út felé, részben pedig a Maláta utca felé vezetnek el a vizeket.

Villamosenergia-ellátás

A térség középvezetési ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Maláta utca és Nyitra utca páratlan oldalán épült ki és megtáplálja a Maláta utca 2-4-ben a 4043-as, valamint a Maláta utca 12-ben a 2965-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kifizetési és közvilágítási kábelhálózat a Maláta utca páratlan oldalán épült ki, azonban vele párhuzamosan a 144. utcától a Maláta utca páratlan oldalán a Nyitra utcáig közvilágítási légvezeték is található.

Gázellátás

A vizsgált területen csak kisnyomású gázhálózat található, amelynek gerincvezetéke a közelben a Mádi utcában, a Nyitra utcában és a Körösi Csoma Sándor út - Jászberényi út nyomvonalon DN 200mm méretű. Erről a gerincvezetékéről leágazik a Nyitra utcában egy DN 160-as vezeték, ami a Maláta utcában folytatódik tovább.

Távhőellátás

A Kispesti Erőműből kiinduló Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezeték a Harmat utcában épült ki. A róla leágazó elosztóvezeték legközelebb a Harmat közben található, mintegy 150 méterre a területtől.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. A Jászberényi útra a Fehér út felől érkező nagy nyílásszámú alépítmény a Körösi Csoma Sándor út páratlan oldali járdában folytatódik a központ felé. A vizsgált területen a Maláta utca páratlan oldali járdájában kis nyílásszámú alépítmény található.

Zöldfelület

A vizsgált területen változó a zöldfelületek aránya. A Maláta utca – Körösi Csoma Sándor út sarkán helyezkedik el a jelenleg üres Szőlészeti-Borászati kutatóintézet, amelynek dús növényzettel borított zöldfelületei elhanyagoltak, de változatos fajokból állnak. A terület többi részén található raktárak körül burkolt felületek dominálnak, de akad néhány értékes, idősebb osterfa egyed is. A munkahelyi funkciójú sávba lakótertek is beékelődnek, ahol főként örökzöldek és gyümölcsfák jellemzők. Zöldfelületi arányuk magasabb, mintegy 60-70 %.

A Maláta utcában nincs fasor, a Körösi Csoma Sándor út mentén fiatal telepítésű kőriseket találunk.

Környezetvédelem

A területen és környezetében kibocsátott légszennyező anyagok a közlekedésből illetve néhány helyhez kötött légszennyező pontforrásból származnak. Legjelentősebb közeli szennyező pontforrás a Dreher Sörgyárak Zrt. területén lévő kazánház füstkibocsátó kéménye.

A terület zajviszonyait a környező utak illetve a közeli vasút forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kisebb mértékű terhelés jelentkezik a légi forgalomból, illetve a környező üzemi funkciókból eredően. A legjelentősebb vonalas zajforrás a területet határoló a Körösi Csoma Sándor út, melynél akár 10 dB-t meghaladó zajterhelés is jelentkezik a beépítések előtt, a nappali és éjszakai időszakokban egyaránt.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

35	35-	40-	45-	50-	55-	60-	65-	70-	75-	80
dB	40	45	50	55	60	65	70	75	80	dB
alatt	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	felett



Határérték:

Gazdasági területen,
fűtőtől származó zajra:

Nappal 65 dB
Éjjel 55 dB



vasúti zajterhelés nappal



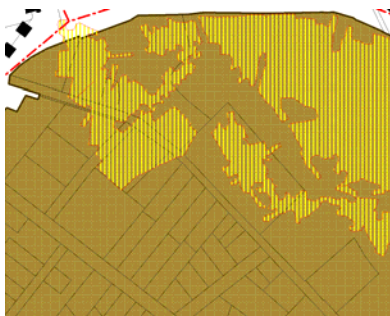
vasúti zajterhelés éjjel

A Dreher Sörgyárakkal szomszédos lakóingatlanon (41014/10 hrsz.) tapasztalt üzemi zajterhelési konfliktus már nem áll fenn. A zajforrást részben megszüntették, ezen kívül a lakótelek határán zajárnyékoló falat létesítettek. Az üzem által kibocsátott zaj az előírt határértékeknek jelenleg megfelel.

A tervezési terület alapközeete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavicsrétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A jellemzően 2,5 - 5 m-en elhelyezkedő talajvizek áramlási iránya a Duna felé mutat, a talajvíznívó emelkedő tendenciájú. A tervezési terület jelentős része rés- és hasadékvizes terület.

A Dreher Sörgyár üzeme saját biológiai szennyvíztisztítóval rendelkezik, amely a technológiai szennyvizeket tisztítja. A területen található mélyfúrású kutak vízminősége fokozatosan leromlott, magas nitrít, illetve nitrát tartalmuk miatt azokat már nem használják, egy kivételével betömedékeltek őket.



A vizsgált területen, a felszín alatt pincerendszerek húzódnak, melyek kiterjedése valószínűleg nagyobb a jelenleg felmért pincék területénél. A pincék mélysége és szélessége változó. A képen a felmért pincék sárga színnel jelöltek, a barna színű lehatárolás mutatja azt a területet, ahol pincék előfordulása valószínűsíthető.

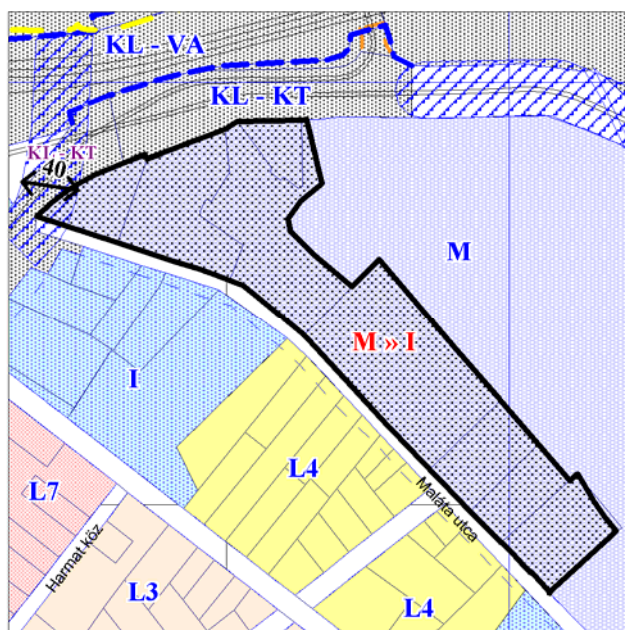
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezési javaslatok



Keretövezet módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSOS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- M** MUNKAHELYI TERÜLET

- M»I** FSZKT MÓDOSÍTÁS

A Maláta utcától északra, a 41014/8, 41014/10, 41014/14, 41014/15 hrsz.-ú telek, a 41025/2 hrsz.-ú telek egy része és a (41361) hrsz.-ú telkek M jelű, munkahelyi keretövezetből I jelű, intézményterület keretövezetbe történő átsorolása javasolt. A területen jelenleg jellemző munkahelyi tevékenységet nem folytatnak. A szomszédos, Maláta utcától délre eső területen már megvalósult és tervezett lakóterületi, jó minőségű fejlesztések indokolják a munkahelyi területhasználat megszüntetését.

Környezetalakítási javaslat

A készülő KSZT a jelenleg meglévő, nem megfelelő állagú illetve funkciójú épületek bontása után új épületek elhelyezését javasolja, a 41014/10 hrsz.-ú telken álló, kerületi helyi védettségű épületet kivéve. A javaslat zömmel irodaépületek elhelyezését ábrázolja, azonban a javasolt építési övezet - a majdani tényleges fejlesztési igényeknek megfelelő - változatosabb funkciójú épületek telepítését is teszi lehetővé.

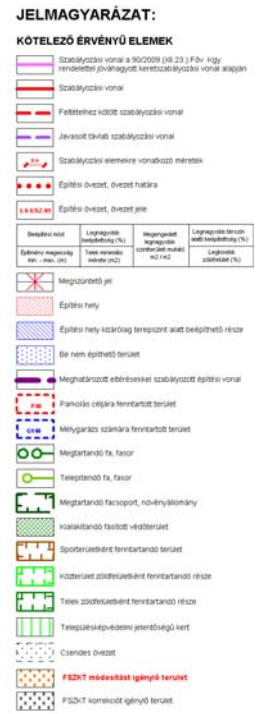
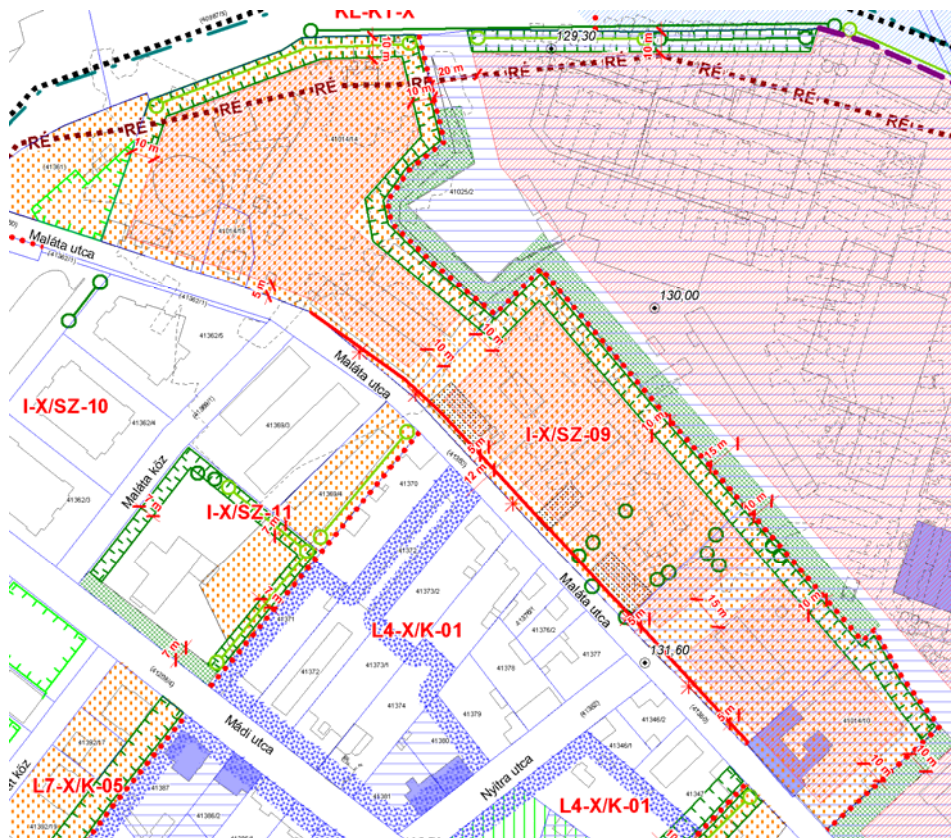


Környezetalakítási javaslat

Szabályozási koncepció

A Maláta utca menti területsávban javasolt korlátozni a zavaró funkciók és tevékenységek körét a szemben fekvő lakóterületek védelme érdekében. Az intézményterületi sávban a javaslat szerint megvalósítható új beépítés - intenzitása, funkciója révén - védelmet biztosíthat a lakóterületek számára.

A javasolt építési övezeti paraméterek az átmenetet biztosító, alacsonyabb intenzitású fejlesztéseket teszik lehetővé



Szabályozási javaslat

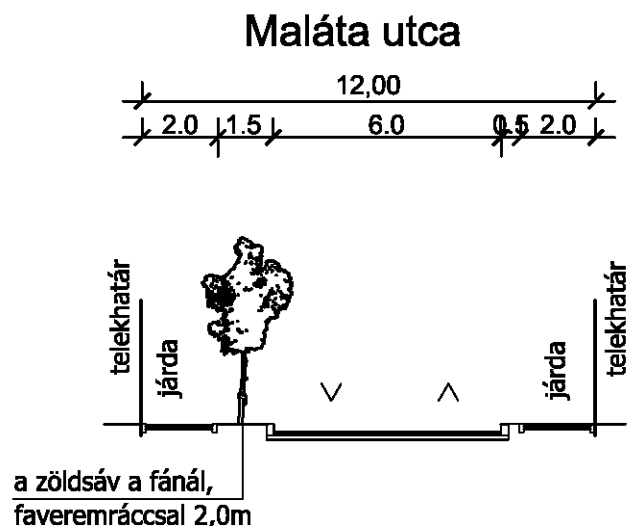
Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		min.	max.
				m ²	felett %				
I	-X/SZ-09	SZ	7000	30	50	35	1,0	-	16,0

Közlekedés

A tervezett beépítés közötti kapcsolata a továbbiakban is a Maláta utca felől biztosított. A Maláta utca mentén az utca szabályozási szélessége helyenként leszűkül, hiányzik a járda.

A KSZT-ben javasoljuk az egységesen 12,0m-es közterület kiszabályozását, a hiányzó járda és a legalább egyoldali fasor kiépítést a Maláta utca mentén.



A parkolási mérleg

Tömb Szám	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó m ²	Kerületi Parkolási Rendelet szerint P/db	Megl.	Terv.	Megl.	Terv.
		Bruttó m ²				P/db		Ellátottság	
1	Iroda, raktározás, lakás vendéglátás		10483 900 8 600	6290 900 8 300	315 2 8 20		G207 P138		

Közmű*Vízellátás*

Az átsorolást követően létesíthető építmények és a funkciók alapján a becsült vízigény 127,1 m³/d. A tűzvízigények is növekedni fognak, így a meglévő hálózatot az alábbiak szerint szükséges bővíteni: a Maláta utcai DN 100 mm átmérőjű vezeték DN 150 mm átmérőjűvé kell átépíteni a Körösi Csoma Sándor úttól egészen az lhász közlg.

Csatornázás

A becsült vízigényekből meghatározott 114,4 m³/d-os szennyvízmenyiség szintén a létesíthető maximális beépítés kihasználására vonatkozik. A Maláta utca északi részén található, nem önálló telkeken álló épületek mindegyike a Sörgár csatornahálózatához csatlakozik, vagy annak csatornarendszerét használja. A Maláta utca menti ingatlanok, illetve a fejlesztések többlet szennyvízeit az utcában húzódó nagy átmérőjű gyűjtőcsatorna fogadni képes.

Villamosenergia-ellátás

A tervezett létesítmények becsült villamosenergia-igénye 750 kW, ami a területet érintő 10 kV-os hálózatot rendelkezésre áll. A vételezésére vagy a két transzformátort kell bővíteni, vagy egy újat kell létesíteni. A terület beépítése során a kifeszültségű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kiépíteni.

Gázellátás

A tervezett létesítmények becsült gázigénye: 190 gnm³/ó.

Ez a gázmennyiség a Maláta utcában lévő DN 160-as vezeték tovább építésével és a Körösi Csoma Sándor úton lévő DN 200-as vezetékre történő rákötés után biztosítható.

Távhőellátás

A tervezett létesítmények becsült hőigénye 1700 kW, ami a Harmat utcában lévő Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezetékéről biztosítható.

Táv- és hírközlés

A területen több mint 25.000 m²-en intézmények helyezhetők el, amelyek távközlési és adatátviteli igényei miatt a vezetékes hálózatot bővíteni szükséges. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, azonban a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennáikat az épületek tetőszerkezetére felépíthetik.

Zöldfelület

Keretövezet módosítás esetén a jelenlegi 25 %-ról 35 %-ra növekszik az előirt minimális zöldfelületi arány. Az elhanyagolt zöldfelületek, burkolt területek helyett gondozott, intenzívebb zöldfelületek kialakítása várható. A határoló Maláta utcában legalább egyoldali fasor telepítése javasolt.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, büzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A Körösi Csoma Sándor út felől jelentős zajterhelés éri a területet. Tervünkben zajérzékeny funkciókat nem javasoltunk a területen. Új beépítés esetén az épületek belső zajvédelmét biztosítani szükséges. Ez az épületek megfelelő elhelyezésével, illetve passzív akusztikai védelemmel lehetséges. A keretövezet módosítást követően általánosságban az alábbi határértékek vonatkoznak a területre:

Vegyes területen, főúttól származó zajra

Nappal 65 dB

Éjjel 55 dB

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető. Az alapincézett területrészen nem adódik terepszint alatti beépítés lehetősége. Egyéb terepszint alatti építmények műszaki tervezésekor a talajvíz elleni védelemről gondoskodni szükséges, ezen kívül a talajvíz áramlásának lehetőségét is biztosítani kell.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságoknak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
(41361)	2344	M	I	2344
41014/8	9576	M	I	9576
41014/10	3318	M	I	3318
41014/14	13338	M	I	13338
41014/15	535	M	I	535
41025/2	232536	M	I	5017
Átsorolásra javasolt terület összesen				34128

Az átsorolással járó változások hatásai

Településrendezés

A keretövezet javasolt módosítása településszerkezeti változást nem jelent. A Maláta utca északi oldalán kijelölt intézményterületi sáv új beépítése, a szemközti oldal igényesen kialakított beépítésével egységes utcaképet eredményezhet, az érintett terület városképi megjelenését kedvezően alakítva.

Közlekedés

A keretövezet javasolt módosítása, az előírt szabályozási szélesség és a javasolt keresztmetszet rendezett közterületet eredményez, kialakításán túl többletfejlesztést nem igényel. A tömegközlekedési ellátottság megfelel.

Közmű

A közműhálózatok közül a Maláta utcai vízvezetékét és kifeszültségű hálózatot szükséges bővíteni, illetve felújítani, mely által egy korszerűbb hálózati rendszer jön létre. A csatornahálózatnál fontos külön kezelni a sörgyári magán, illetve az FCSM Zrt. által üzemeltetett közcsatornákat.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi szempontból kedvező, hiszen az új övezetben magasabb az előírt zöldfelületi arány.

A Maláta utca mentén munkahelyi övezetből intézményi övezetbe kerülő telkeken a jelenlegi telephely jellegű funkciók távlatban megszűnnek, helyette a szomszédos lakóterülethez területhasználat szempontjából jobban illeszkedő intézmények kaphatnak helyet. A javasolt építési övezeti paraméterek az átmenetet biztosító, alacsonyabb intenzitású fejlesztéseket, magasabb zöldfelületi arányokat tesznek lehetővé.

2. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlan

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

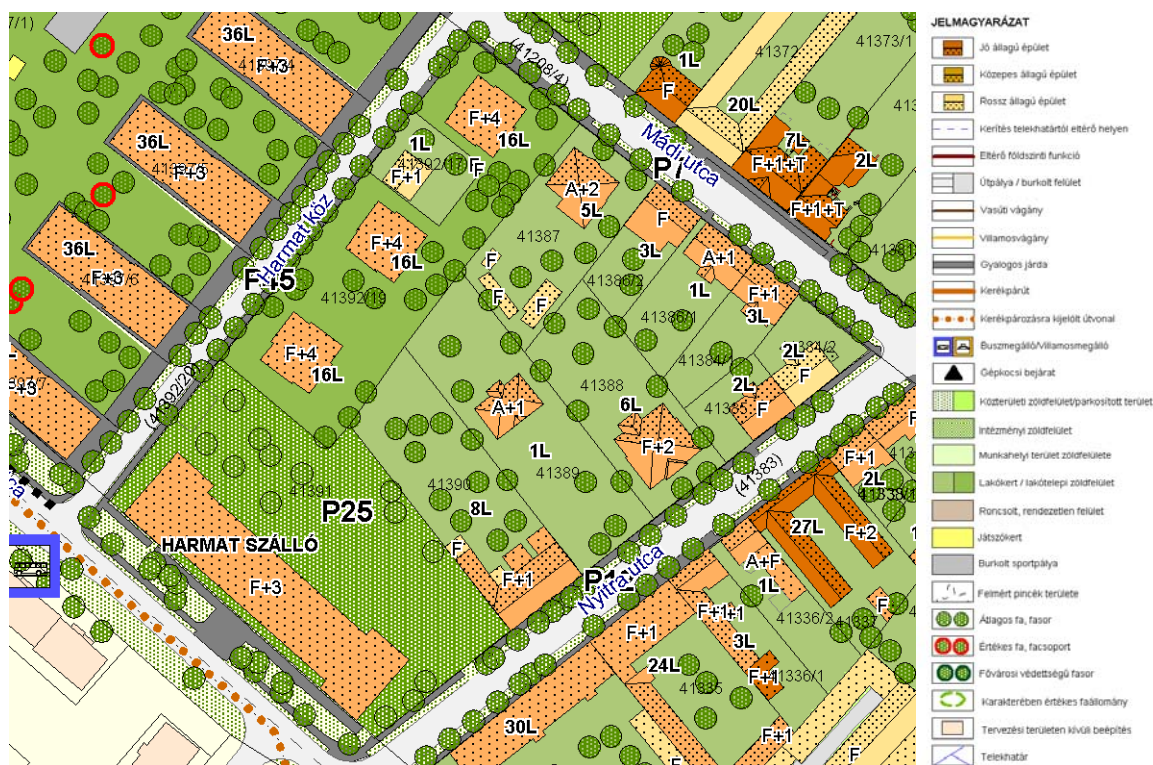
Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja a területet kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 0,6)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L3, kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület keretövezetbe tartozik.

Az átsorolásra javasolt területre nem vonatkozik hatályos kerületi szabályozási terv.

Jelenlegi területhasználat

Az átsorolásra javasolt területen a 41392/17 hrsz.-ú telken egy F+1 szintes egylakásos, a 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon három azonos kialakítású F+4 szintes épület áll, egyenként 16 lakással.



Környezet állapot vizsgálat

Tulajdonvizsgálat

A 41392/17 hrsz.-ú telek magánszemélyek, a 41392/19 hrsz.-ú ingatlan lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában van.

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló, fővárosi rendeletben vagy kerületi helyi rendeletben védett épület, építmény nem található.

Az átsorolásra javasolt terület nagyobb, összefüggő régészeti érdekű terület része.

Közlekedés

A területet határoló lakó-kiszolgáló utcák, a Mádi utca és a Harmat köz szabályozási szélessége kialakult, megfelelő.

Közmű**Vizellátás**

A vizellátásról a Fővárosi Vízművek Zrt. un. Keletpesti-felső nyomászónájának elosztóhálózata gondoskodik. A hálózat a tömb körül a beépítés mértékének megfelelően kiépült. Betáplálása a Harmat utcai DN 200 mm átmérőjű gerincvezetékéről történik. A Mádi utca és a Harmat köz nyomvonalán DN 100 mm elosztóvezetékek épültek, míg a Nyitra utcában DN 125 mm-es vezeték található.

Csatornázás

A környező utcákban kiépített egyesített rendszerű csatornahálózat fogadja a terület szenny- és csapadékvizeit, melyek a Harmat utcai Ø 50 cm-es gyűjtőcsatornán a Körösi Csoma Sándor úti főgyűjtőhöz kerülnek elvezetésre. A vizek végső befogadója a Ferencvárosi Szivattyútelepen keresztül a Központi Szennyvíztisztító telep.

Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Nyitra utca és a Harmat utca páratlan oldalán épült ki és megtáplálja a Harmat utcában a 0657-es számú 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kisfeszültségű és közvilágítási kábelhálózat a Harmat utca, Harmat köz és Mádi utca mindkét oldalán épült ki, azonban vele párhuzamosan a Harmat közben közvilágítási légvezeték, a Harmat utcában szigetelt szabadvezeték található.

Gázellátás

A vizsgált területen csak kisnyomású gázhálózat található, amelynek gerincvezetéke a közelben a Mádi utcában, a Nyitra utcában és a Körösi Csoma Sándor út - Jászberényi út nyomvonalon DN 200mm méretű. Erről a gerincvezetékéről a Harmat közben egy DN 110-es vezeték ágazik le.

Táv hőellátás

A Kispesti Erőműből kiinduló Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezeték a Harmat utcában épült ki. A róla leágazó elosztóvezeték legközelebb a Harmat közben található.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. A Mádi utca és Harmat köz páros, a Harmat utca mindkét oldali járdájában kis nyílászámú alépítmény található.

Zöldfelület

A területen található telepszerű beépítés társasházai között, illetve a tömbben található családirházas beépítés felőli telekhatár mentén a zöldfelületek összefüggő egységet alkotnak, a zöldfelületek aránya 60 % felett van.

A határoló közterületeken jellemzően vegyes fajösszetételű és jó állapotú fasorok találhatók.

Közterület neve	Zöltsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota
Harmat köz (Harmat u. - Mádi u.)	kétoldali faveremben zömében egységes fasor	nyugati oldal gömbkőris, keleti oldal akác	jó állapotú
Mádi utca (Harmat köz – Nyitra u.)	kétoldali zöltsávban vegyes fasor	nyár, akác, kőris,	átlagos állapotú, több fiatal egyed

Környezetvédelem

A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak.

A terület zajviszonyait a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kis mértékű terhelés jelentkezik a vasúti és légi forgalomból, illetve a környező üzemi funkciókból eredően.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

35-80 dB scale with 'alatt' and 'felett' labels.



Határérték:

Kisvárosias lakóterületen,
gyűjtőúttól származó zajra:

Nappal 60 dB
Éjjel 50 dB

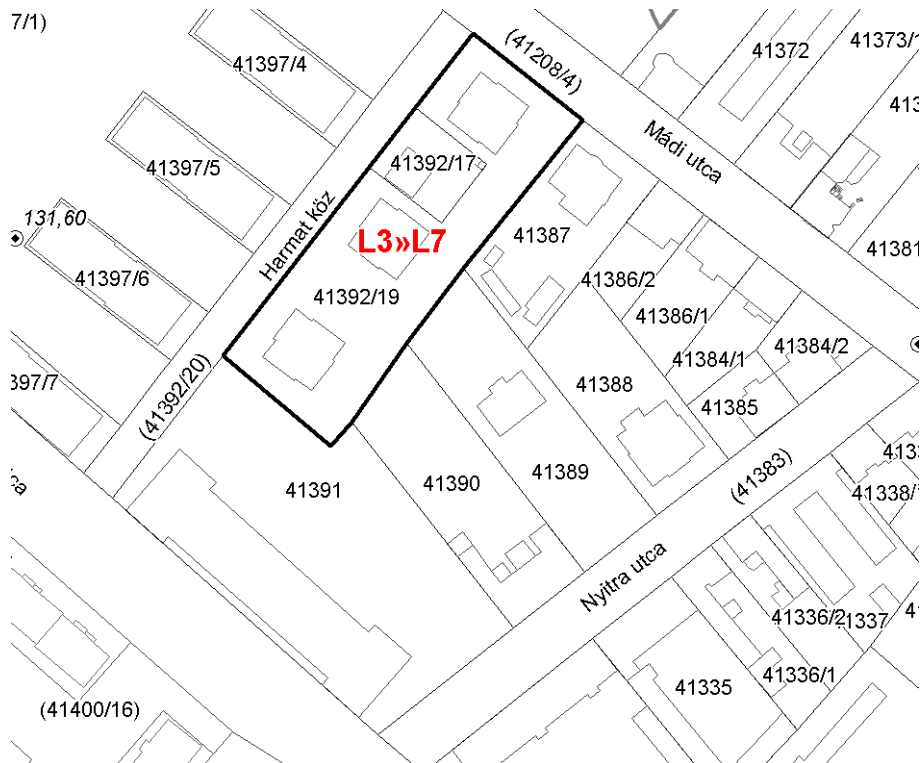
A tervezési terület alapkőzete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavics rétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A tervezési terület rés- és hasadékvizes terület.

A kerület múltjából fakadóan kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. Ezek kiterjedése valószínűleg nagyobb a jelenleg felmért pincék területénél. A terület pincék előfordulásával érintett.

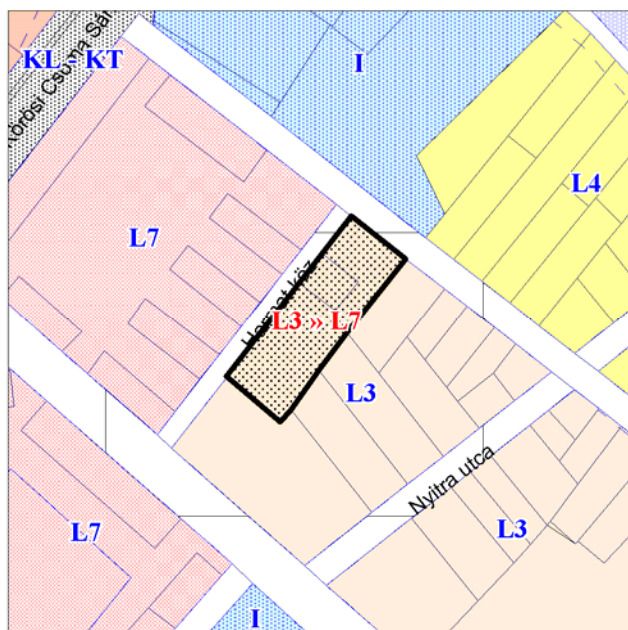
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezés



Keretövezet módosítással érintett terület Földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- M** MUNKAHELYI TERÜLET

- L3 >> L7** FSZKT MÓDOSÍTÁS

A

Harmat köz és Mádi utca sarkán lévő L3 jelű, *kisvárosias lakóterület* átsorolását a területen kialakult telepszerű beépítés indokolja. A terv a területet, a Harmat köz túoldalán lévő beépítéshez igazodva, L7 jelű, *telepszerű lakóterület* keretövezetbe javasolja sorolni.

Környezetalakítási javaslat

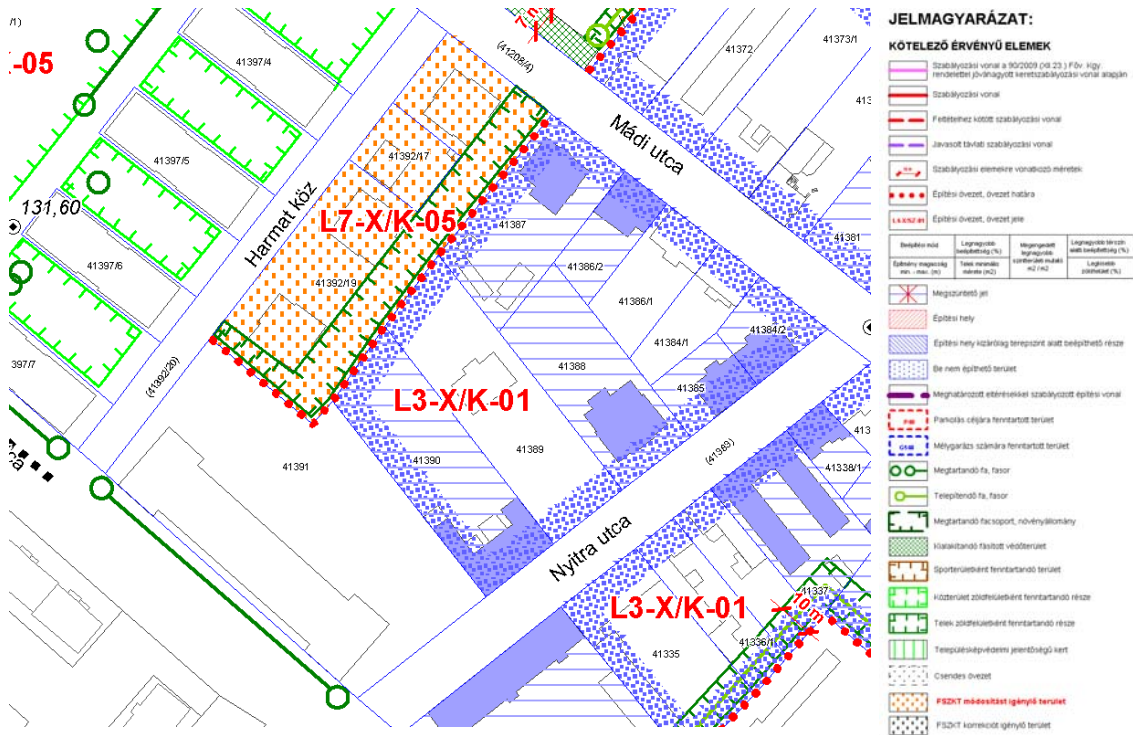
A készülő KSZT az átsorolásra kerülő területen – tekintettel arra, hogy a keretövezet módosítását éppen a kialakult állapot indokolja – új beépítést nem javasol.



Környezetalakítási javaslat

Szabályozási koncepció

A keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többalakos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.



Szabályozási javaslat

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettségű terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
L7	-X/K-05	K	K	K	30	40	1,2	K	16,0

Az építési övezet területén

- Új épület nem létesíthető, a meglévő épületek vízszintes értelemben nem bővíthetők. Az épületek meglévő építménymagassága legfeljebb 1,0 m-rel növelhető.
- Az építési övezetben az épületek földszintjének rendeltetésváltozása esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület többete legfeljebb 500 m² lehet.

Közlekedés

Az övezetmódosítással érintett területen közlekedésfejlesztés nem történik.

Közmű

Az övezetmódosítás többlet közműigényt nem jelent, így hálózatfejlesztés sem szükséges.

Zöldfelület

A területen található összefüggő zöldfelületek megőrzése javasolt. A határoló fasorok megtartandók, illetve kiegészítendő, távlatban célszerű egységes fajtaállományú fasorrá való fejlesztésük.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók. A területet nem érinti jelentős zajterhelés.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41392/17	476	L3	L7	476
41392/19	3492	L3	L7	3492
Átsorolásra javasolt terület összesen				3968

Az átsorolással járó változások hatásai**Településrendezés**

A javasolt átsorolás városszerkezeti változást nem jelent. Tekintettel arra, hogy a javaslat a kialakult állapot paramétereit határozza meg, a terület városképi megjelenése sem változik.

Közlekedés

A közterület kialakult, a közlekedési kapcsolatok megfelelőek, az átsorolás a közlekedésre nincs hatással.

Közmű

Az övezetmódosítás többlet közműigényt nem jelent, így az átsorolás a közműellátásra nincs hatással.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi szempontból semleges hatású, hiszen a meglévő területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

Az átsorolásnak környezeti szempontból nincs hatása

3. számú terület: Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy része (1790 m²)

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

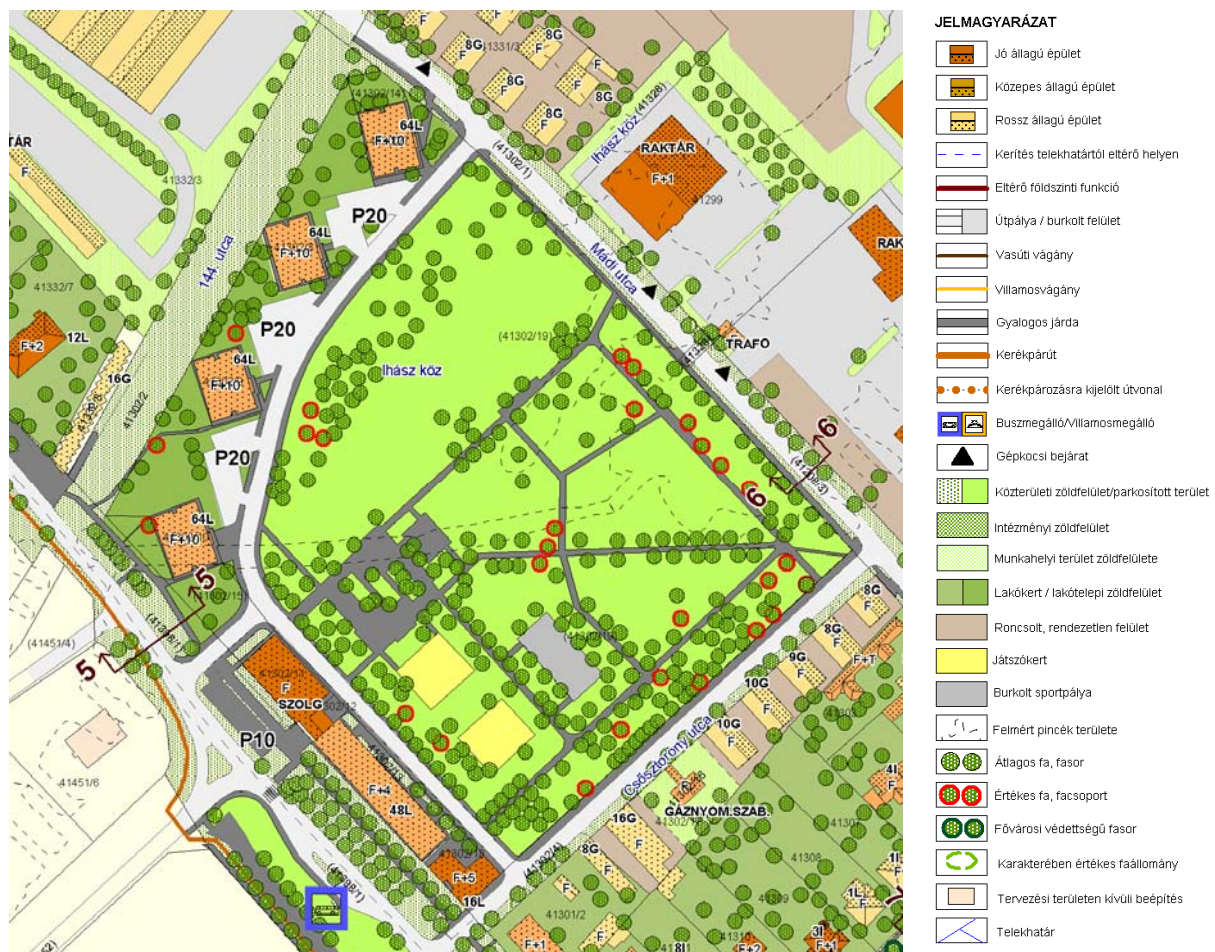
Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja az átsorolásra javasolt területet nagyvárosias telesszerű lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 3,0)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L7, telesszerű lakóterületek keretövezetbe tartozik.

A területen a 53/2003.(XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv hatályos. Az átsorolásra javasolt területre meghatározott építési övezet (L7-X/HZ) hézagosan zártosurú beépítési mód szerint elhelyezett épületeket, max. 60%-os beépítést, 12,5-18,0 m-es építménymagasságot tesz lehetővé 4,5 m²/m² szintterületi mutatóval. A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 35% lehet.

Jelenlegi területfelhasználás

A Harmat utca, 144. utca, Mádi utca, Csősztorony utca által határolt tömbben, területfelhasználását és beépítését tekintve három, egymástól jelentősen különböző terület egység határolható le. A tömb területének jelentős része zöldterület, közkert. A 144. utca menti beépítés, a nagyrészt alapincézett közkertet övező tízemeletes pontházaival, erősen elüt a terület általános arculatától. A Harmat utca mentén, az átsorolásra javasolt területen, zártosurú beépítéssel földszintes szolgáltatóház, egy F+4 szintes és egy F+5 szintes lakóépület áll, a terület egység nem része a lakótelepnek.



Környezet állapot vizsgálat

Tulajdonvizsgálat

Helyrajzi szám	Telekterület (m ²)	Tulajdonos
(41302/19)	41 077	X. kerületi Önkormányzat
41302/11	636	Silver BAR TRADE Kft.
41302/12	101	Magyar Állam, Budapesti Elektromos Művek
41302/13	1 122	Mádi úti Lakásfenntartó Szövetkezet
41302/18	434	Ó-hegy Park Ingatlanforgalmazó-és Hasznosító Kft.

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló, fővárosi rendeletben vagy kerületi helyi rendeletben védett épület, építmény nem található.

Az átsorolásra javasolt terület nagyobb, összefüggő régészeti érdekű terület része.

Közlekedés

A vizsgált terület közlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

Közmű*Vizellátás*

A terület ellátása a Vízművek un. (52.számú) Mádi utcai nyomás-zónájáról történik. A hálózat betáplálása a területtől délre lévő Fővárosi Vízművek Zrt. telephelyén létesített nyomásfokozó gépház által történik. A vízvezetékek a tárgyi területet keletről és északról DN 150 mm átmérővel határolják, míg nyugatról és délről DN 100 mm átmérőjű vezetékek épültek ki.

Csatornázás

A terület a csatornahálózat vízgyűjtő területének határán helyezkedik el, azért a kiépített egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák viszonylag kis átmérőjűek. A tárgyi területtől északra és a Csősztorony utca nyomvonalára mentén is Ø 30 cm átmérőjű csatornák létesültek. A vizek a Mádi utca – 144. utca – Maláta utca nyomvonalán kiépített csatornákon keresztül érik el a Jászberényi úti főgyűjtőt.

Villamosenergia-ellátás

A térség közép feszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Gitár utca és Harmat utca páros oldalán épült ki és megtáplálja a vizsgált területen lévő 3773-as számú 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a területen kábelként épült ki.

Gázellátás

A térség gázellátását a Mádi utca – Csősztorony utca és Harmat utca nyomvonalon lévő DN 150mm méretű nagy-középnomású gázvezeték biztosítja, a Csősztorony utcában lévő épített-házasszabályzón keresztül. A nyomásszabályzóba kiinduló kiefeszültségű hálózat DN 300mm-es gerincvezetéke a Csősztorony utcában, a DN 200-as pedig a Harmat utcával párhuzamosan a vizsgált terület mellett létesült.

Táv hőellátás

A Kispesti Erőműből kiinduló Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezeték a Harmat utcában épült ki. A róla leágazó elosztóvezeték a vizsgált területen Fv 2x DN 200 mm-e, amelyről az itt lévő épületek hőellátása történik.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. Az előfizetők ellátása földalatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett) kábelkkel történik.

Zöldfelület

A területen a zöldfelületek aránya igen alacsony, az épületek körüli keskeny zöltsávokra korlátozódik. Jelentősebb zöldfelület csak a Harmat utca felől húzódik.

Az **Ihász utcai közkert** zöldfelületi aránya igen magas, a gyepek és lombkorona-borítottság arányos, megfelelő tisztások állnak rendelkezésre. A fásítás több értékes egyedet tartalmaz. A rekreációs tevékenységeknek játszó- és sportkert, valamint pihenőhelyek biztosítanak teret.

A határoló közterületeken jellemzően vegyes fajösszetételű és jó állapotú fasorok találhatók.

Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota
Csősztoronny utca	egyoldali zöldsávban egységes fasor	juhar	jó állapotú
Harmat utca (144. u. – Gítár u.)	kétoldali zöldsávban egységes fasor	juhar	jó állapotú

Környezetvédelem

A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak.

A terület zajviszonyait a Harmat utca forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kis mértékű terhelés jelentkezik környező vasúti és légi forgalomból is. A stratégiai zajtérkép alapján a Harmat utca felé eső épületek homlokzata előtt közepes mértékű (5-10 dB) határérték-túllépés jelentkezik a nappali és éjszakai időszakban egyaránt.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

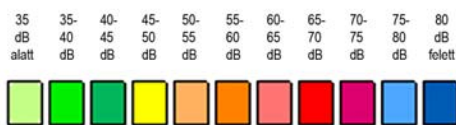
Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel



Határérték:

Nagyvárosias lakóterületen,
gyűjtőúttól származó zajra:

Nappal 65 dB
Éjjel 55 dB

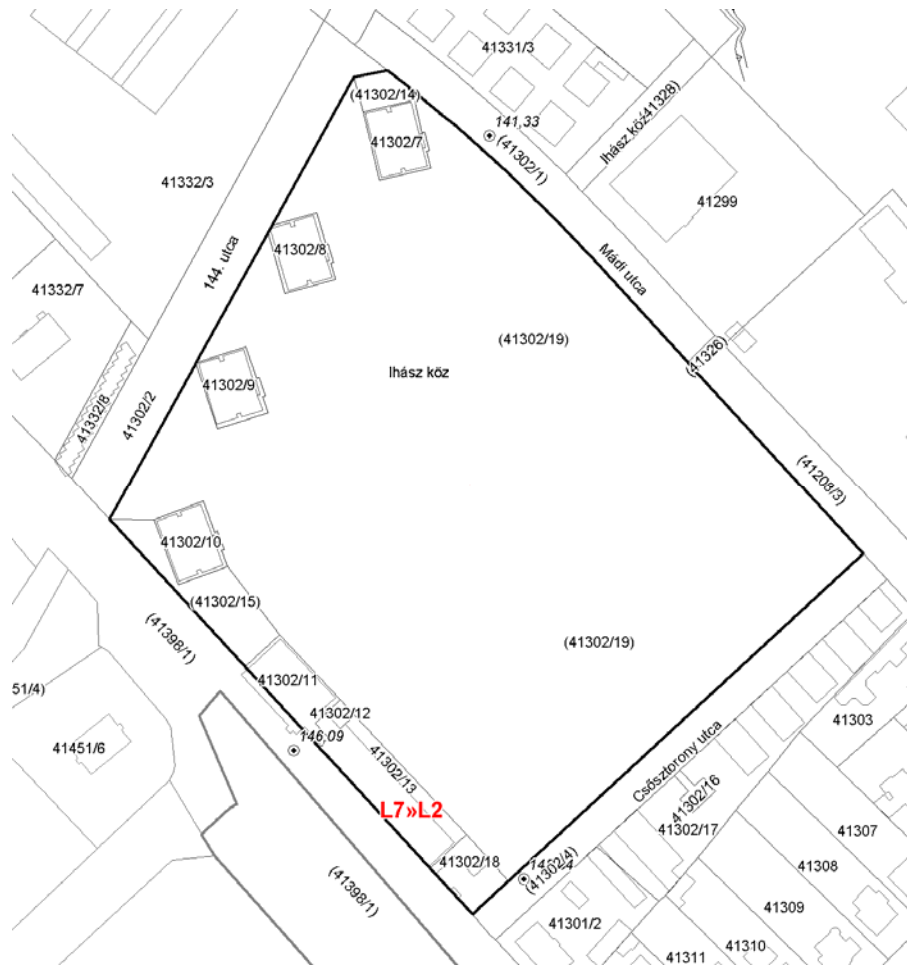
A tervezési terület alapkőzete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavics rétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A tervezési terület porózus vízádók területe.

A kerület múltjából fakadóan kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. Ezek kiterjedése valószínűleg nagyobb a jelenleg felmért pincék területénél. A terület pincék előfordulásával érintett.

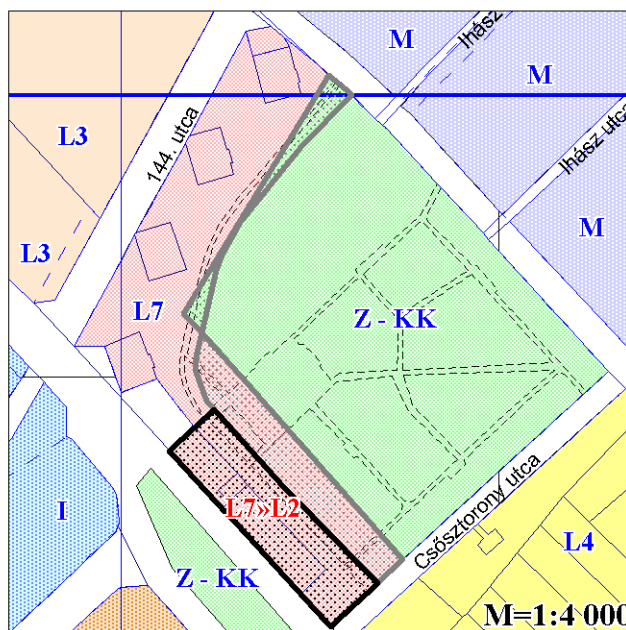
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezés



Keretövezet módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- M** MUNKAHELYI TERÜLET

- Z** ZÖLDTERÜLETEK

- VT** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- L7»L2** FSZKT MÓDOSÍTÁS

- [Dotted pattern]** FSZKT KORREKCIÓ

A Harmat utca menti tömbben L7 jelű, teleszerű lakóterület keretövezetbe sorolt területen a kialakult zárt sorú beépítés ellentétes a keretövezetben előírt teleszerű beépítési móddal.

Javasolt a területet a kialakult beépítésnek megfelelő L2 jelű, városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület keretövezetbe átsorolni.

Az FSZKT pontosítása érdekében javasolt a Z-KK besorolású terület övezethatárának a korrekciója a tényleges területhasználatnak megfelelően. A kialakult állapotot követően javasolt pontosítani a Harmat utca - 144. utca - Mádi utca - Csősztorony utca által határolt tömbben található közkert (Z-KK) lehatárolását. A korrekció eredményeként a változatlan besorolásban tartott zöldterület területe mintegy 2 246 m²-el növekszik.

Környezetalkotási javaslat

A tömbben az 53/2003.(XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott terv alapján, a Harmat utca menti zárt sorúan beépített területsávban 2010-ben megépült egy F+5 szintes lakóépület. A készülő KSZT beépítési javaslata a meglévő F+4 szintes, 48 lakásos épülethez csatlakozó telken F+4 szintes lakóépület elhelyezését ábrázolja.



Környezetalkotási javaslat

Szabályozási koncepció

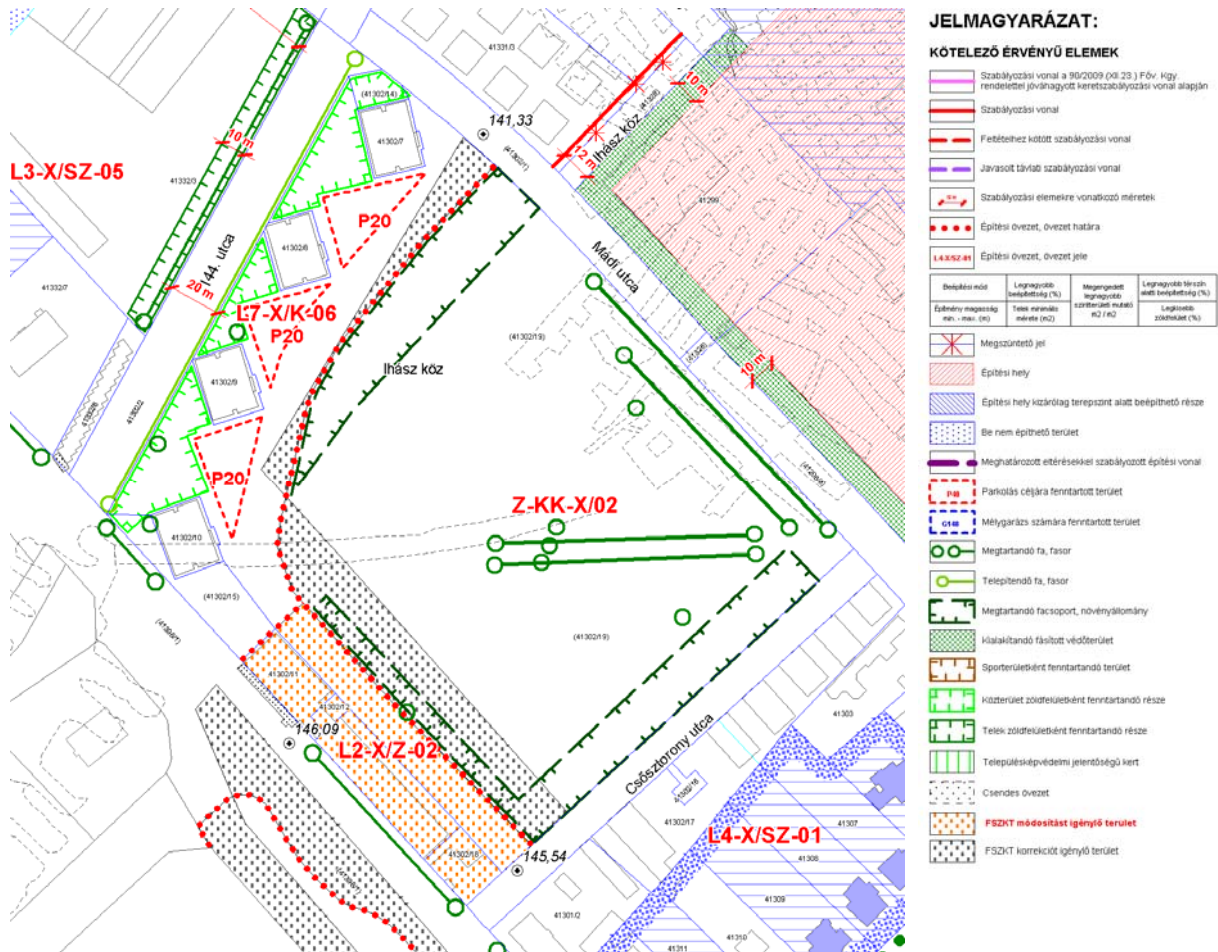
Az L2 keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zárt sorú beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál.

A keretövezetben kereskedelmi funkció önálló épületben nem, csak más fő rendeltetésű épület pincés szintjein és földszintjén létesíthető

A javasolt építési övezet a kialakult állapotnak megfelelően a szintterületi mutatót 4,0 m²/m² értékben, a megengedett legnagyobb építménymagasságot 16,0 m-ben - a hatályos tervben előírtnál alacsonyabb értékben - határozza meg.

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		min.	max.
				felett %	alatt %				
L2	-X/Z-02	Z	600	75	75	20	4,0	7,5	16,0



Szabályozási javaslat

Közlekedés

A javasolt beépítési lehetőségeket az átsorolás szűkíti. A fejlesztés a jelenlegi közlekedési kapcsolatokról kiszorgálható.

A parkolási mérleg

Tömb Szám	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó m ²	Kerületi Parkolási Rendelet szerint P/db	Megl.	Terv.	Megl.	Terv.
		Bruttó m ²				P/db		Ellátottság	
5	lakás	64 db	28 db		28	G16 P25	G28	64%	75%

Közmű**Vízellátás**

A fejlesztéseket követően a vízigény növekmény 50,1 m³/d-ra becsülhető, melyet az ellátást biztosító un. (52.számú) Mádi utcai nyomás-zónáról lehet biztosítani.

Csatornázás

A vízigényekből meghatározott 45,1 m³/d nagyságrendű szennyvízmennyiség többlet a Csősztorony utcai Ø 30 cm átmérőjű közcsatornára kell rávezetni.

Villamosenergia-ellátás

Az átsorolás után megvalósítható fejlesztés becsült villamosenergia-igénye 370 kW, ami a területet érintő 10 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. A vételezésére vagy a 3773-as számú 10/0,4 kV-os transzformátort kell bővíteni, vagy egy újat kell létesíteni.

Gázellátás

A becsült gázigény: 90 gnm³/ó. Ez a gázmennyiség a területen lévő DN 200-as vezetékről biztosítható.

Táv hőellátás

A megvalósítható fejlesztés becsült hőigénye 860 kW, ami a Harmat utcában lévő Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezetékéről biztosítható.

Táv- és hírközlés

Az átsorolás után a területen létesíthető mintegy 12.000 m² szintterület távközlési és adatátviteli igényei miatt a vezetékes hálózatot bővíteni szükséges. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, azonban a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennákat az épületek tetőszerkezetére felépíthetik.

Zöldfelület

A területen található zöldfelületek megőrzése javasolt.

Az lhász utcai park esetében a közkert határának pontosítását javasoljuk a jelenlegi területhasználatnak megfelelően, ezért javaslatunkban a Z-KK keretövezet korrekciója szerepel, az L7-es keretövezet rovására.

A határoló fasorok megtartandók, illetve kiegészítendő, távlatban célszerű egységes fajtaállományú fasorrá való fejlesztésük.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A Harmat utca zajterhelés jelentkezik a területen. A keretövezet módosítást követően általánosságban az alábbi határértékek vonatkoznak a területre:

Nagyvárosias lakóterületen, gyűjtőúttól származó zajra

Nappal 65 dB

Éjjel 55 dB

Az épületbelső zajvédelme passzív akusztikai védelemmel biztosítható.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41302/11	636	L7	L2	636
41302/12	101	L7	L2	101
41302/13	1122	L7	L2	1122
41302/18	434	L7	L2	434
Átsorolásra javasolt terület összesen				2293

Az átsorolással járó változások hatásai**Településrendezés**

Az átsorolás a városszerkezet alakulására nincs hatással. A javasolt építési övezet paraméterei szerint megvalósuló beépítés egységes utcakép megjelenését eredményezheti az érintett területen.

Közlekedés

Az övezetátsorolással járó változásoknak a közlekedésre gyakorolt hatása nincs.

Közmű

Az átsorolást követő beépítésnél jelentkező közműigények vonatkozásában a terület kedvező helyzetben van a határoló utcákban kiépített közművezetéknek köszönhetően, egyedül csak a villamos-energiahálózat fejlesztése szükséges, amely a jelenlegi állapot javulását eredményezi.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi szempontból semleges hatású, hiszen a meglévő területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

Az átsorolásnak környezeti szempontból nincs hatása, a Harmat utca zajterhelése passzív védelemmel kezelhető.

4 számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömb

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településrendezési terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja mindkét tömböt nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 3,0)

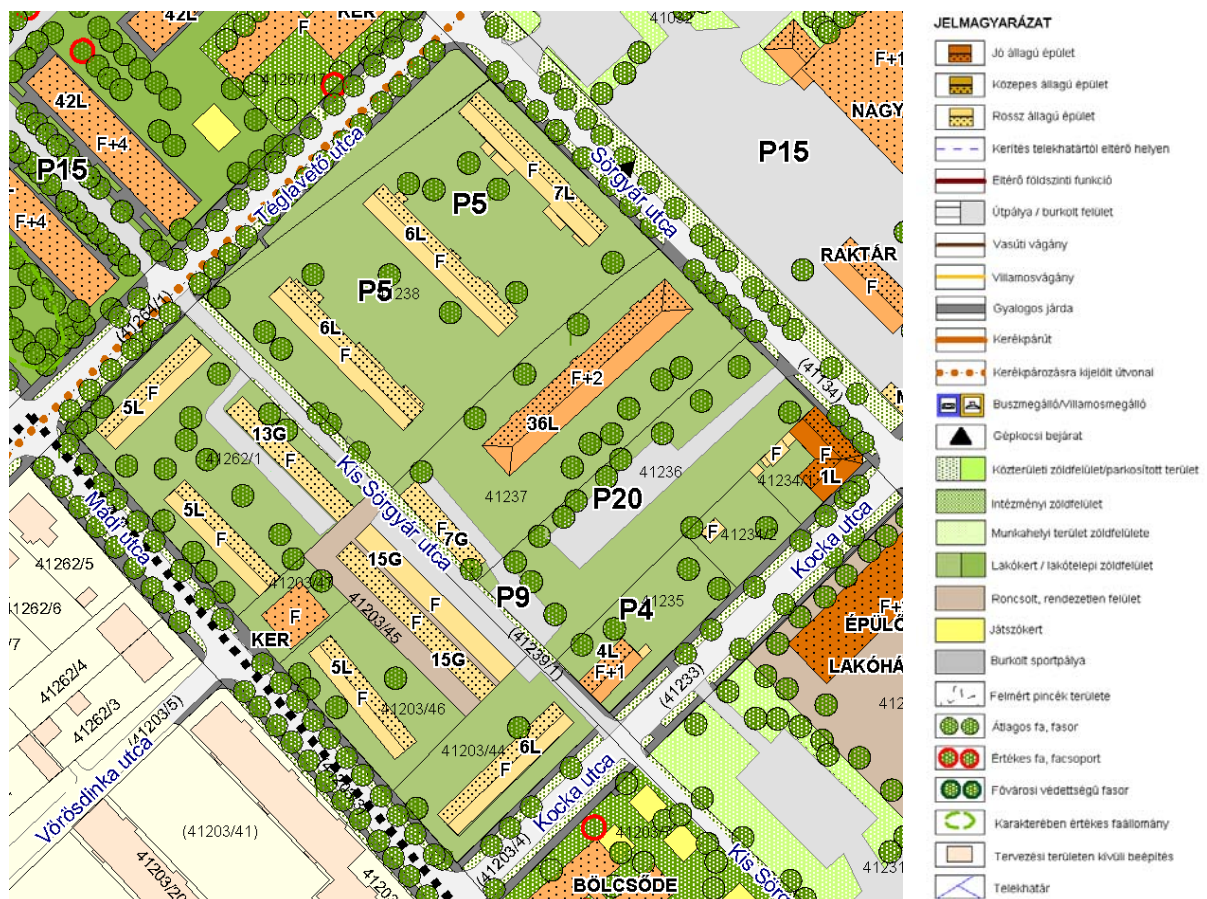
A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott *Fővárosi szabályozási keretterv* (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt területeket L7, telepszerű lakóterületek keretövezetbe tartozik.

Az átsorolásra javasolt területre nem vonatkozik hatályos *kerületi szabályozási terv*.

Jelenlegi területhasználát

Az átsorolásra javasolt két tömbben a két világháború között munkások számára épült földszintes, többlakásos, igénytelen kialakítású épületek találhatók.

A 6. számú tömbben, a Sörgyár utca mentén áll egy F+2 szintes, 36 lakásos, egykor a szövőgyár dolgozóinak épített épület. A beépítetlen telket parkolóként használják. A Kocka utca mentén három telek kertvárosias lakóterületnek megfelelő beépítésű.



Környezet állapot vizsgálat

Tulajdonvizsgálat

Helyrajzi szám	Telekterület (m ²)	Tulajdonos
41234/1	497	Társasház
41234/2	487	2 magánszemély
41235	969	7 magánszemély
41236	2 713	Globus Konzervipari Zrt.
41237	3 380	X. kerületi Önkormányzat
41238	6 406	Társasház
41203/44	1 365	X. kerületi Önkormányzat
41203/45	1 437	X. kerületi Önkormányzat
41203/46	1 189	X. kerületi Önkormányzat
41203/47	420	1 magánszemély
41262/1	3 111	Társasház

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló vagy fővárosi rendeletben védett épület, építmény nem található.

Kerületi helyi rendeletben védett a Sörgyár utca 35. sz. (hrsz.: 41237) lakóépület.

A két tömb egyike sem régészeti lelőhely, régészeti érdekű területnek sem minősül.

Közlekedés

A vizsgált területet határoló utcák keresztmetszeti elrendezése kialakult. A tömbök közlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel. A tömegközlekedési kapcsolatokat a Mádi utca és a Harmat utcai buszjáratok biztosítják.

Közmű*Vízellátás*

A térség vízellátása a Vízművek Keletpesti-felső nyomáscsónájának elosztóvezeték-hálózatáról történik. A terület kedvező helyzetben van, mivel a Téglavető utca nyomvonalán és a Sörgyár utca nyomvonalán is nagy átmérőjű (DN300, DN275 mm) gerincvezetékek létesültek. A tömbök közötti közterület (Kis Sörgyár utca) alatt . azonban egy igen kis átmérőjű DN 75 mm-es elosztóvezeték húzódik. A Mádi utca nyomvonalán DN 100 mm-es vezeték létesült, a Kocka utcában nem létesült vízvezeték.

Csatornázás

A tárgyi területen keletkező és elvezetendő szennyvizek, valamint csapadékvizek a Mádi utcai 40/60 cm-es, illetve a Sörgyár utcai 120/180 cm-es egyesített rendszerű csatornákon kerülnek elvezetésre. Sem a Téglavető, sem pedig a Kocka utcák nyomvonalán nem épült ki közcsatorna, így a Mádi utcai gyűjtőcsatorna csak a Kada utcánál tud a Sörgyár utcai főgyűjtőcsatornához csatlakozni.

Villamosenergia-ellátás

A térség középvezetési ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Maglódi út, Kocka utca és Mádi utcában épült ki és megtáplálja a közelben, a Maglódi út és Kocka utca sarkán a 4219-es számú, a Szőlőhegy utca mellett lévő 2697-es 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a Kocka utcában a Sörgyár utcáig és a Bodza utcában kábelként épült ki, amelyek megtáplálják a vizsgált területen a Kocka utcában, a Sörgyár utcában és a Téglavető utcában lévő szigetelt szabadvezetéseket. A Kocka utcai vezetékéről a Kis Sörgyár utcában közvilágítási légvezeték ágazik le.

Gázellátás

A terület környezetében csak kisnyomású gázvezetékek találhatók.

- a Sörgyár utcában DN 200-as,
- a Kocka utcában DN 90-es,
- a tömbbelsőben DN 80-as.
- a Mádi utcában DN 200-as,
- a Téglavető, és a Kocka utca ezen szakaszán nincs gázvezeték

Távhőellátás

A Kispesti Erőműből kiinduló Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezeték a Harmat utcában épült ki. A róla leágazó elosztóvezeték Fv 2x DN 200-as mérettel a Mádi utcában és a Téglavető utca egy szakaszán érinti a területet.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. A Sörgyár utcában és Téglavető utcában kis nyílásszámú alépítmény található.

Az előfizetők ellátása föld alatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett), a Téglavető utcában és a Kocka utcában föld feletti (légkábéles) csatlakozásokkal történik.

Zöldfelület

A tervezési területen viszonylag magas a beépítetlen területek aránya (átlagosan 60 % feletti) ugyanakkor az effektív, növényzettel borított felület ennél kisebb. A lakótertek többsége rendezetlen képet mutat. A fás szárú növényzet mennyisége elmarad a kívánatostól, értékes faállomány a területen nem található.

A határoló közterületeken jellemzően vegyes fajösszetételű és állapotú fasorok találhatóak.

Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota
Sörgyár utca (Bodza u. – Téglavető u.)	kétoldalt zöldsávba vegyes, felújított fasor	zömében akác, juhar	közepes/jó állapotú egyedek, öregedő akácok, fiatal juharok
Kocka utca	kétoldalt zöldsávban hiányos, vegyes fasor	akác, gömbjuhar	előregedő, beteges akácok, fiatalabb gömbjuhar
Kis Sörgyár utca	fátlan a szűk keresztmetszet miatt		
Téglavető utca (Harmat u. – Sörgyár u.)	kétoldalt zöldsávban vegyes, hiányos fasor	gömbjuhar, csörgőfa	átlagos állapotú
Mádi utca (Bodza u. – Gitár u.)	két oldalt zöldsávban zömében egységes fajú, vegyes korú felújított fasor	javarészt juhar (korai, hegyi)	átlagos/jó állapotú fejlett és fiatal faegyedek vegyesen

Környezetvédelem

A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak.

A terület zajviszonyait a Mádi utca forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kis mértékű terhelés jelentkezik a légi és (elhanyagolható mértékben) a környező vasúti forgalomból is. A stratégiai zajtérkép alapján a Mádi utca felé eső épületek homlokzata előtt közepes mértékű (5 - 10 dB) határérték-túllépés jelentkezik a nappali és éjszakai időszakban egyaránt.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

A tervezési terület alapkőzete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavics rétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A többnyire 5-7,5 m-en elhelyezkedő talajvizet áramlási iránya a Duna felé mutat, a talajvíznívó emelkedő tendenciájú. Jelentős a rés- és hasadékvizes területek aránya.

Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

Határérték:

Nagyvárosias lakóterületen,
gyűjtőúttól származó zajra:

35	35-	40-	45-	50-	55-	60-	65-	70-	75-	80
dB	40	45	50	55	60	65	70	75	80	dB
alatt	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	felett



Nappal

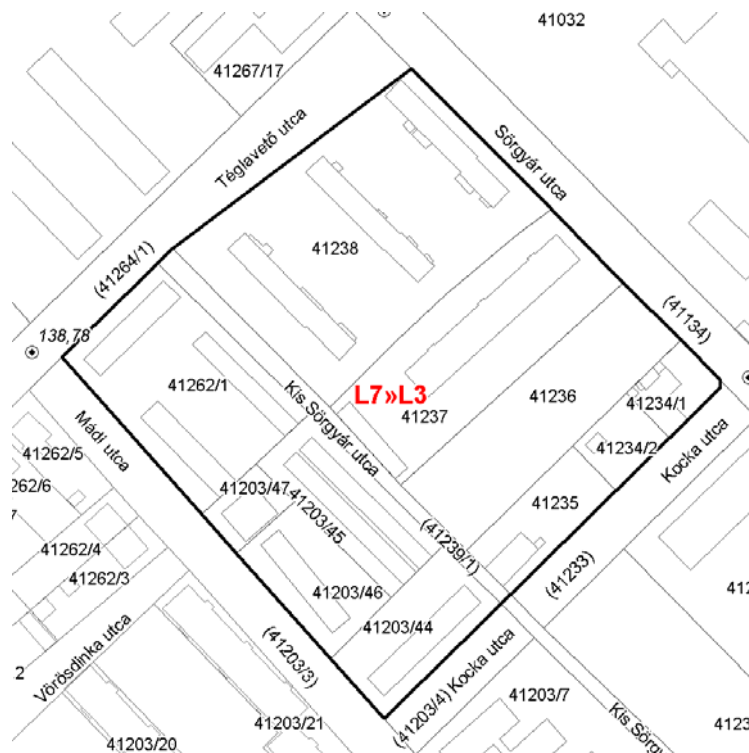
65 dB

Éjjel

55 dB

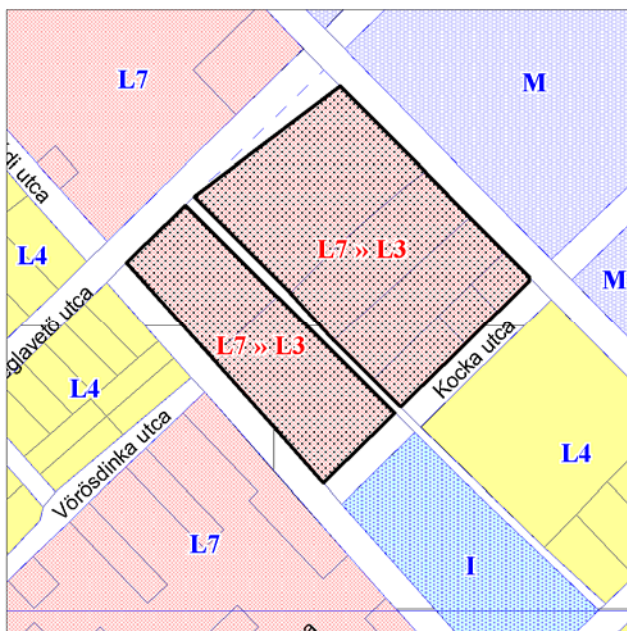
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezés



Keretővezet módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- M** MUNKAHELYI TERÜLET

- L7»L3** FSZKT MÓDOSÍTÁS

A Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbök L7, telepszerű lakóterület besorolásúak. A két tömb alulhasznosított, beépítettségük (0,3-as szintterületi mutató) messze elmarad a keretövezetben megengedett értéktől. A területet javasolt L3, kisvárosias lakóterület keretövezetbe sorolni.

Környezetalkítási javaslat

A területtel ÉNY irányban szomszédos tömb L7 keretövezetű, DK-en L4 keretövezetű tömbbel szomszédos. A javasolt L3-X/SZ-03 építési övezet paramétereinek megfelelő beépítés biztosítja az átmenetet a két szomszédos tömb beépítése - az L7 keretövezetben kialakult és az L4 keretövezetű tömb építési övezeteiben megengedett beépítési intenzitás - között.



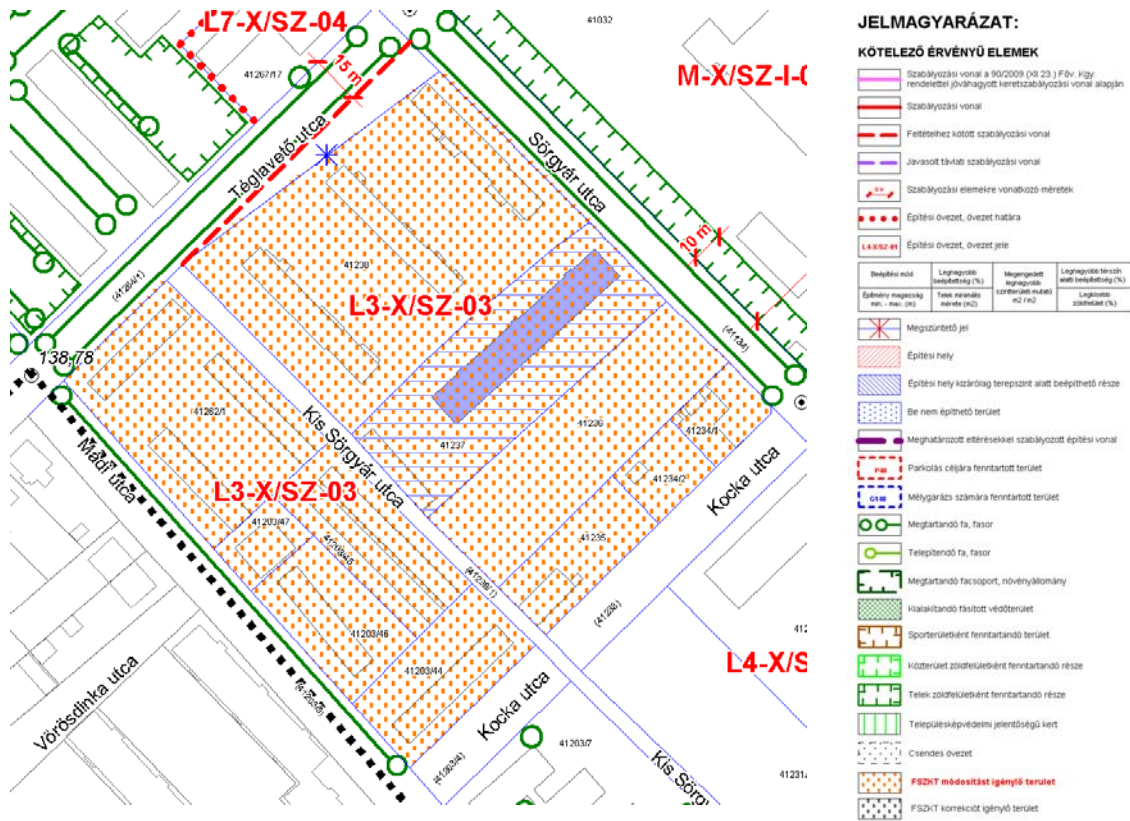
JELMAGYARÁZAT

- Meglévő épület
- Védett/ védelemre javasolt épület
- Tervezett épület
- Meglévő kémény
- Útpálya / belső burkolat
- Gyalogos járda
- Kerékpárút
- Buszmegálló
- Gépkocsi bejárat
- Garázskontúr
- közterületi zöldfelület / parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Munkahelyi terület zöldfelülete
- Lakókert / lakótelepi zöldfelület
- Játszókeret
- Burkolt sportpálya
- Felmért pincék területe
- Meglévő fa, faszor
- Tervezett fa, facsoport
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár

Környezetalkítási javaslat

Szabályozási koncepció

A javasolt L3 keretövezet területe a hagyományos, jellemzően szabadon álló beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.



Szabályozási javaslat

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		min.	max.
				felett %	alatt %				
L3	-X/SZ-03	SZ	3000	25	35	55	1,0	4,5	12,5

Közlekedés

A javaslat szerinti új beépítésnek a környező úthálózatra gyakorolt hatása nincs. Az átsorolás miatti bővüléséhez szükséges többletparkoló biztosítása telken belüli parkolók létesítésével teljesül.

A parkolási mérleg

Tömb Szám	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó m ²	Kerületi Parkolási Rendelet szerint P/db	Megl.	Terv.	Megl.	Terv.
		Bruttó m ²				P/db		Ellátottság	
6	lakás	36 db	77 db	113	77	36	P15 G77	100%	110%
7	lakás	-	53 db		53		P12 G53	-	123%

Közmű**Vízellátás**

Az átsorolást követően a beépíthetőség maximális kihasználtsága esetén a 6. számú területen 52,0 m³/d, míg a 7. számú területen 26,3 m³/d-os vízigény növekmény várható. A vizsgálatban már leírtak alapján a tömböket elválasztó DN 75 mm átmérőjű vezeték a távlati vízigények biztosítása céljából a feladatának ellátására már alkalmatlan, ezért a vezeték felbővítése szükséges.

Csatornázás

A becsült vízigényekből meghatározott elvezetendő többlet szennyvízmennyiség a 6. számú területen 46,8 m³/d, míg a 7. számú területen 23,7 m³/d-os értékben került megállapításra. A szennyvizek megosztva a Sörgyár illetve, a Mádi utca csatornára rávezethetőek, azonban a tömbbelsőben, azaz a két tömb határán és a Kocka utca nyomvonalán is javasoljuk a közcsatorna kiépítését.

Villamosenergia-ellátás

A létesítmények becsült villamosenergia-igénye a 6. számú területen 310 kW, a 7. számú területen 160 kW, ami a területet érintő 10 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. A vételezésére vagy a területet ellátó két transzformátort kell bővíteni, vagy egy újat kell létesíteni. A terület beépítése során a kifeszültségű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kiépíteni.

Gázellátás

A becsült gázigény: a 80+40 gnm³/ó. Ez a gázmennyiség a területet érintő kisnyomású hálózatról levehető.

Távhőellátás

A becsült hőigény 730+370 kW, ami a Harmat utcában lévő Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezetékéről leágazó elosztóvezetékéről biztosítható.

Táv- és hírközlés

A terület fejlesztése során mintegy 15.000 m² szintterületen létesíthető új beépítés, melynek távközlési és adatátviteli igényei miatt a vezetékes hálózatot bővíteni szükséges. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, azonban a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennákat az épületek tetőszerkezetére felépíthetik.

Zöldfelület

A terület fejlesztése esetén a lakóterületek rendezése, a növényzet intenzifikálása javasolt, különösen a gépjárműparkolók környezetében. A határoló fasorok megtartandók, illetve kiegészítendőek, távlatban célszerű egységes fajtaállományú fasorra való fejlesztésük.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A Mádi utca mentén közepes mértékű határérték-túllépés jelentkezik a közlekedési zaj tekintetében. A keretövezet módosítást követően általánosságban az alábbi határértékek vonatkoznak a területre:

Kisvárosias lakóterületen, gyűjtőúttól származó zajra

Nappal 60 dB

Éjjel 50 dB

Új beépítés esetén az épületbelső zajvédelmét biztosítani szükséges: passzív akusztikai védelemmel illetve kevésbé érzékeny funkciók elhelyezése javasolt az út mentén.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető. Terepszint alatti építmények műszaki tervezésekor a talajvíz elleni védelemről gondoskodni szükséges, ezen kívül a talajvíz áramlásának lehetőségét is biztosítani szükséges.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41234/1	497	L7	L3	497
41234/2	487	L7	L3	487
41235	969	L7	L3	969
41236	2713	L7	L3	2713
41237	3380	L7	L3	3380
41238	6406	L7	L3	6406
Átsorolásra javasolt terület összesen				14452

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41203/44	1365	L7	L3	1365
41203/45	1437	L7	L3	1437
41203/46	1189	L7	L3	1189
41203/47	420	L7	L3	420
41262/1	3111	L7	L3	3111
Átsorolásra javasolt terület összesen				7522
				21974

Az átsorolással járó változások hatásai**Településrendezés**

Az új keretövezetben meghatározható építési övezeti paraméterek szerint fejlődő beépítés átmenetet képezhet a szomszédos, nagyvárosias lakóterületbe és a kertvárosias lakóterületbe sorolt tömbök között. A javasolt, a szomszédos kertvárosias lakóterület beépítéséhez jobban alkalmazkodó építési övezet paraméterei szerinti beépítés a terület városképi megjelenésében kedvező változást jelent.

Közlekedés

Az övezetátsorolással járó változásoknak a közlekedésre gyakorolt hatása nem számottevő.

Közmű

A területen megjelenő fejlesztést a meglévő hálózat nem képes jelenlegi formájában ellátni, így a gáz- és a távhő-hálózatok kivételével minden más hálózat fejlesztése, bővítése szükséges. Az így kialakuló új hálózat korszerű technológiával létesül, ami javítja a hálózatok műszaki állapotát.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi szempontból kedvező, hiszen az új övezetben magasabb az előírt zöldfelületi arány.

A keretövezet átsorolás környezeti szempontból semleges hatása, a Mádi utca zajterhelése passzív védelemmel, vagy megfelelő funkciók telepítésével kezelhető.

5. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlan.

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

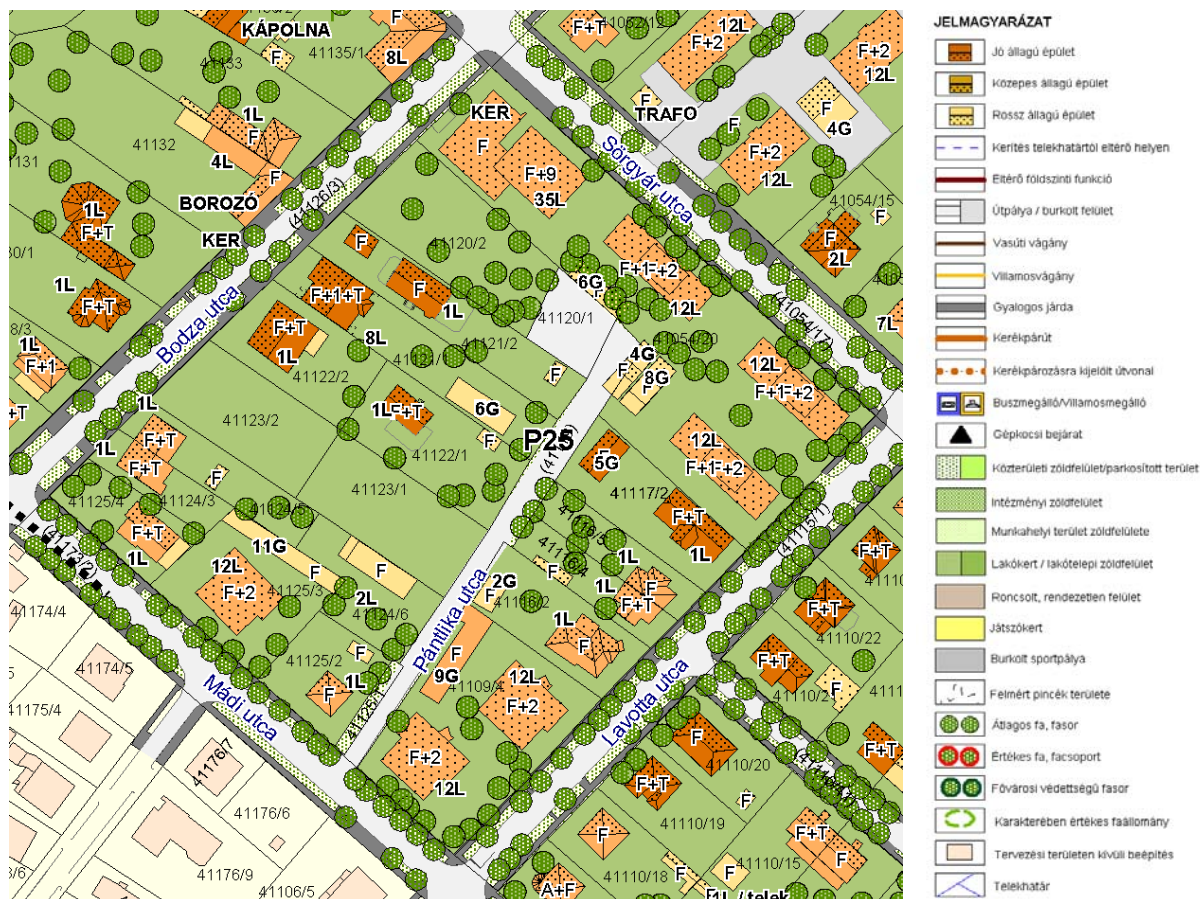
Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja az átsorolásra javasolt területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 0,6)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L4, intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik.

Az átsorolásra javasolt területre nem vonatkozik hatályos kerületi szabályozási terv.

Jelenlegi területhasználat

A területen megjelennek a keretövezetnek egyáltalán nem illő léptékű épületek, mint a Bodza u. – Sörgyár utca sarkán az F+9 emeletes, 35 lakásos pontház vagy az F+2 szintes, 12 lakásos lakóépületek. Mindössze négy lakóház paraméterei felelnek meg az övezeti előírásoknak. A beépítési mód igen vegyes, szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítés is előfordul.



Környezet állapot vizsgálat

Tulajdonvizsgálat

Helyrajzi szám	Telekterület (m ²)	Tulajdonos
41054/20	5 103	Társasház
41109/4	2 201	Társasház
41116/2	893	6 magánszemély
41116/4	493	2 magánszemély
41116/5	514	2 magánszemély
41117/2	969	1 magánszemély

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló, fővárosi rendeletben vagy helyi kerületi rendeletben védett épület, építmény nem található. Nem régészeti lelőhely, régészeti érdekű területnek sem minősül.

Közlekedés

A vizsgált terület úthálózata kialakult, a közlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

Közmű*Vízellátás*

A Vízművek Keletpesti-felső nyomászónájának elosztóvezeték-hálózata biztosítja a terület vízellátását. A beépítés jellegének megfelelően kiépített, viszonylag kis átmérőjű vezetékek minden utcában megépültek. A körvezetékes hálózat alapja DN 100 mm-es vezetékekből áll, ez alól kivétel a Pántlika utcai vezeték, mely bár DN 100 mm átmérőjű, azonban csak egyoldali betáplálással rendelkezik (ág vezeték), valamint kivétel még a Sörgyár utca DN 125 mm-es vezetéke, mely az utca egy rövid szakaszán épült csak ki.

Csatornázás

A térség egyesített rendszerben csatornázott, a szenny- és csapadékvizek a Sörgyár utcai főgyűjtőn kerülnek elvezetésre. A tárgyi terület tömbjét határoló utcák mindegyikében kiépült a gyűjtőcsatorna hálózat, melyek közül a Bodza utcai csatorna közvetlenül, a Pántlika és Lavotta utcai csatornák a Mádi utca – Kada utca nyomvonalon kiépített gyűjtőn keresztül csatlakoznak a főgyűjtőhöz.

Villamosenergia-ellátás

A térség középvezetési ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Sörgyár utca páros oldalán épült ki és megápolja a Sörgyár utca 66-ban lévő 3045-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kisméretű és közvilágítási hálózat kábelként épült ki a Sörgyár utca egy szakaszán és a Bodza utcában, amely megápolja a vizsgált területen lévő szigetelt szabadvezetéseket.

Gázellátás

A térség gázellátását a Sörgyár utcában lévő DN 300mm-es nagy-középnomású gázvezeték biztosítja, amelyről a Bodza utcában egy DN 100-as vezeték ágazik le. Erről a vezetékről a Bodza utcában lévő lakóépületek is közvetlenül nyomásszabályzón keresztül vételezik a gázenergiát. A tömböt határoló többi utcában kisnyomású gázvezetékek létesültek:

- a Sörgyár utcában DN 200-as,
- a Lavotta utcában és a Mádi utcában DN 110-es,
- a Pántlika utcában DN 90-es.

Táv hőellátás

A Kispesti Erőműből kiinduló Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezeték a Mádi utcával párhuzamosan a lakótelepen épült ki, a vizsgált területtől mintegy 100 méterre.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. A területen lévő utcák közterületi járdáiban kis nyílászámú alépítmények nyomvonalai találhatóak.

Az előfizetők ellátása földalatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett), helyenként föld feletti (légkábeles) csatlakozásokkal történik.

Zöldfelület

A tervezési területen viszonylag magas a zöldfelületi arány (50-60% körüli) a lakókerlek többsége rendezett képet mutat. Szép számban található bennük fás szárú növényzet, jelentős az örökzöldek aránya.

A határoló közterületeken jellemzően vegyes fajösszetételű és állapotú fasorok találhatóak.

Közterület neve	Zölcsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota	Értékesség
Sörgyár utca (Sibrik M. út – Bodza u.)	kétoldalt zölcsávba vegyes fasor	zömében akác, juharokkal kiegészítve	közepes állapotú akácok, fiatal juharok	
Lavotta utca (Mádi u. – Sörgyár u.)	kétoldalt zölcsávban vegyes fasor	zömében juhar, hársfa, néhány akác és osterfa	fejlett, átlagos/jó állapotú egyedek	értékes osterfák, 1 db platán
Mádi utca (Lavotta u. – Bodza u.)	két oldalt zölcsávban vegyes fasor	zömében juhar	átlagos állapotú, fiatal egyedek	
Pántlika utca	nincs zölcsáv, fátlan a szűk keresztmetszet miatt			

Környezetvédelem

A területen jelentősebb légszennyező forrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak. A szomszédos Bajcsy-Zsilinszky kórház két pontforrásának (gázüzemű kazánok kéményei) kibocsátása határérték alatti.

A terület zajviszonyait a Mádi utca forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kis mértékű terhelés jelentkezik a légi és (elhanyagolható mértékben) a környező vasúti forgalomból is. A stratégiai zajtérkép alapján a Mádi utca felé eső épületek homlokzata előtt közepes mértékű (5 -10 dB) határérték-túllépés jelentkezik a nappali és éjszakai időszakban egyaránt.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

35 35- 40- 45- 50- 55- 60- 65- 70- 75- 80
dB 40 45 50 55 60 65 70 75 80 dB
alatt dB dB dB dB dB dB dB dB dB felett



Határérték:

Kertvárosias lakóterületen,
gyűjtőúttól származó zajra:

Nappal

60 dB

Éjjel

50 dB

A tervezési terület alapkőzete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavics rétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincs. A jellemzően 1 - 5 m-en elhelyezkedő talajvizek áramlási iránya a Duna felé mutat, a talajvíznívó emelkedő tendenciájú.

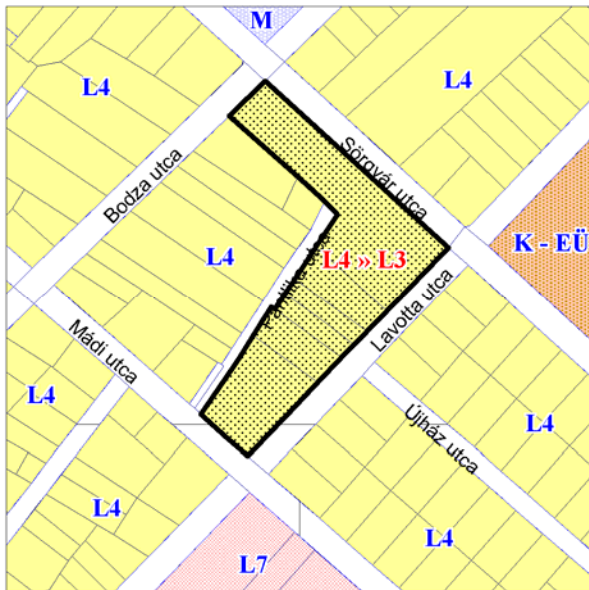
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezés



Keretövezet módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- M** MUNKAHELYI TERÜLET

- K** KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- L4 >> L3** FSZKT MÓDOSÍTÁS

A tömb Lavotta utca és Sörgyár utca menti beépítése jellemzően meghaladja az L4 intenzív kertvárosi lakóterület keretövezet paramétereit építménymagasság, beépítettség vonatkozásában, ezért - a kialakult állapotra való tekintettel - e területek L3 kisvárosi, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület keretövezetbe való átsorolása javasolt.

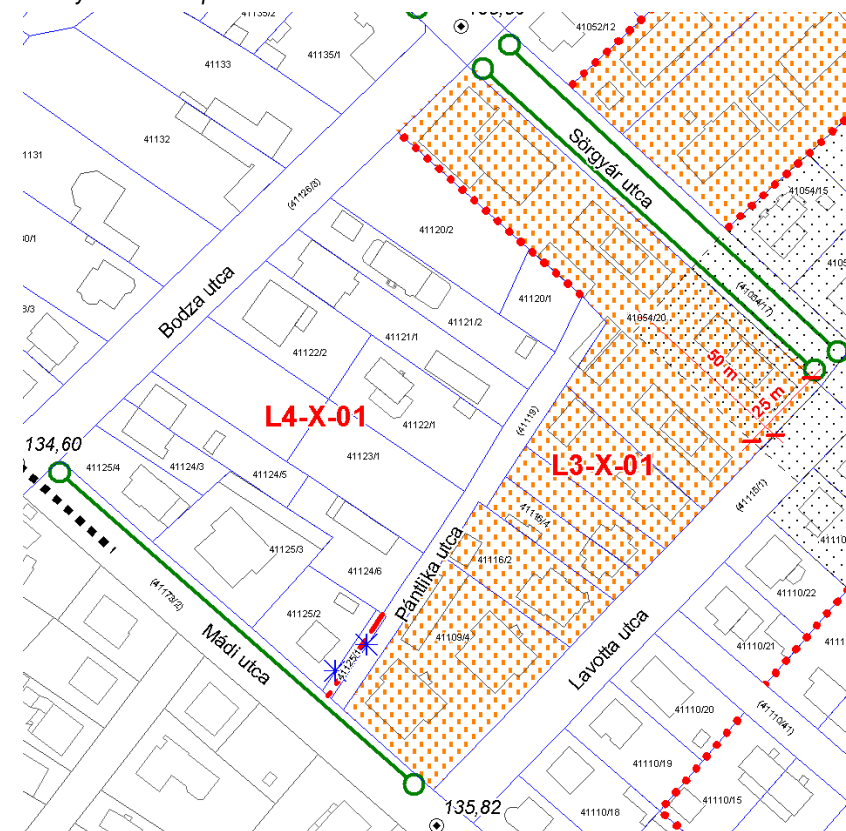
Környezetalakítási javaslat

A terület kialakult beépítésű, új épület elhelyezése, a beépítés intenzitásának növelése, a környező kertvárosias lakóterület beépítését figyelembe véve, nem javasolt.



Környezetalakítási javaslat

Szabályozási koncepció



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK

- Szabályozási vonal a 90/2009 (IX.23.) Főv. Hgy. rendelettel jóváhagyott keretszabályozási vonal alapján
- Szabályozási vonal
- Feltételek között szabályozási vonal
- Javított távlati szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Beépítési mód | Legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb területhasználati mérték (%) | Legnagyobb területhasználati mérték (%) |
| Építési magasság (m) - max. (m) | Területi mérték (m ²) | Területi mérték (m ²) | Területi mérték (m ²) |
- Megszüntetési jel
- Építési hely
- Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Be nem építhető terület
- Meghatározott elterjedési szabályozott építési vonal
- Parkolás céljára fenntartott terület
- Mélygarázs számára fenntartott terület
- Megtartandó fa, fasor
- Teleplendő fa, fasor
- Megtartandó facsoport, növényklónomány
- Halkaliforniai fásított védőterület
- Sportterületként fenntartandó terület
- Közterület zárolásuként fenntartandó rész
- Telek zárolásuként fenntartandó rész
- Településvédelem jelentőségű kert
- Csendes övezet
- FSZKT módosítást igénylő terület
- FSZKT korrekciót igénylő terület

Szabályozási javaslat

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete %		min.	max.
				felett %	alatt %				
L3	-X-01	" "	1000	30	40	55	1,0	4,5	10,5

Közlekedés

Az átsorolás a jelenleg már meglévő funkciót legalizálja, annak kis mértékű fejlesztését lehetővé teszi. Az átsorolással járó fejlesztés a jelenlegi közlekedési kapcsolatokról biztosítható.

Közmű

Vízellátás

A fejlesztések következtében csak minimális vízigény növekmény realizálható, még pedig 8,2 m³/d értékben. Amennyiben a tűzszakaszok nem változnak, illetve esetleg az újonnan kialakuló tűzszakaszok nem haladják meg a meglévő állapotnak megfelelő határértéket, úgy a vízigények biztosítása a meglévő hálózatról lehetséges.

Csatornázás

Az elvezetendő 7,4 m³/d-os becsült szennyvíz mennyiség, mely a beépítések esetleges megnövekedésével terhelné a közcsatornát, minimális többletet jelent, így az elvezető hálózatra rávezethető.

Villamosenergia-ellátás

A létesíthető fejlesztés becsült villamosenergia-igénye 110 kW, ami a területet érintő 10 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. A vételezésére vagy a Sörgár utcában lévő 3045-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort kell bővíteni, vagy egy újat kell létesíteni. Új beépítés során a kifizetésű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kiépíteni.

Gázellátás

A lehetséges fejlesztés becsült gázigénye: 30 gnm³/ó. Ez a gázmennyiség a területet érintő kisnyomású hálózatról biztosítható.

Táv hőellátás

A becsült hőigény 250 kW, ami a Harmat utcában lévő Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezetékéről biztosítható.

Táv- és hírközlés

Az átsorolás után a területen mintegy 3.500 m² szintterület létesíthető, melynek távközlési és adatátviteli igényei miatt a vezeték hálózatot bővíteni szükséges. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, azonban a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennákat az épületek tetőszerkezetére felépíthetik.

Zöldfelület

A terület kedvező zöldfelületi aránya és növényállománya megtartandó illetve folyamatos pótlásáról gondoskodni szükséges. A határoló fasorok megtartandók, illetve kiegészítendő, távlatban célszerű egységes fajtaállományú fasorrá való fejlesztésük.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, büzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A Mádi utca mentén közepes mértékű határérték-túllépés jelentkezik a közlekedési zaj tekintetében. A keretövezet módosítást követően a vonatkozó határértékek nem változnak:

Kisvárosias lakóterületen, gyűjtőúttól származó zajra

Nappal 60 dB

Éjjel 50 dB

A fokozott zajterhelés gyakorlatilag egy épületet érint a tervezési területen. Korszerűsítése illetve új beépítés esetén az épületbelső zajvédelmét biztosítani szükséges passzív akusztikai védelemmel. Megoldást jelenthet kevésbé érzékeny funkciók elhelyezése az út mentén.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságoknak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41054/20	5103	L4	L3	5103
41109/4	2201	L4	L3	2201
41116/2	893	L4	L3	893
41116/4	493	L4	L3	493
41116/5	514	L4	L3	514
41117/2	969	L4	L3	969
Átsorolásra javasolt terület összesen				10173

Az átsorolással járó változások hatásai

Településrendezés

Mivel a keretövezet módosítása kialakult állapot miatt vált szükségessé, az átsorolásnak városszerkezetet, városképet befolyásoló hatása nincs.

Közlekedés

A közterület kialakult, a közlekedési kapcsolatok megfelelőek, az átsorolás a közlekedésre nincs hatással.

Közmű

Az átsorolást követően csak minimális fejlesztés valósulhat meg, melynek elhanyagolható a közműigénye, így az esetleges többletet a meglévő hálózat ki tudja szolgálni, így a hálózatokban érdemi változás nem történik.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi és környezeti szempontból semleges hatású, hiszen a meglévő területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

A területen jelentős környezeti probléma nem áll fenn, a Mádi utca zajterhelése passzív védelemmel, vagy megfelelő funkciók telepítésével kezelhető.

6. számú terület: Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlan.

Helyzetelemzés, vizsgálatok

Településrendezés

Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja az átsorolásra javasolt területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 0,6)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L4, intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik.

Az átsorolásra javasolt területre nem vonatkozik hatályos kerületi szabályozási terv.

Jelenlegi területhasználat

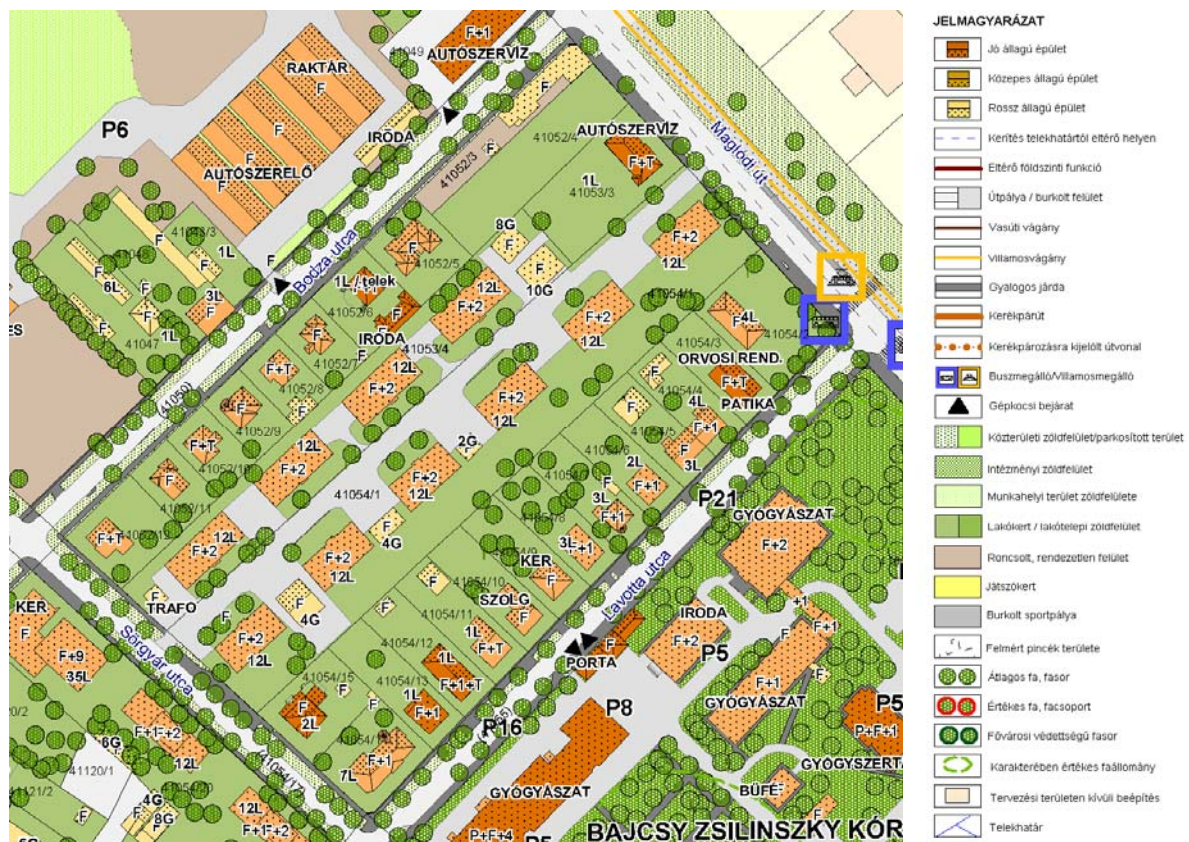
Az átsorolásra javasolt ingatlanok területén F+2 szintes lakóépületek állnak, épületenként 12 lakással. A gépkocsik tárolására az épületek között álló, földszintes garázsok szolgálnak.

Tulajdonvizsgálat

Mindkét ingatlan társasház tulajdonú.

Értékvizsgálat

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló, fővárosi rendeletben vagy helyi kerületi rendeletben védett épület, építmény nem található. Nem régészeti lelőhely, régészeti érdekű területnek sem minősül.



Környezet állapot vizsgálat

Közlekedés

A vizsgált terület közlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

Közmű

Vízellátás

A térség vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett Keletpesti-felső nyomásonájának elosztóvezeték-hálózata biztosítja. A hálózat jellemzően koros, kis átmérőjű DN 100, DN 125 mm-es öntöttvas vezetékekből épült ki. A hálózat egy rövid szakaszán, a Sörgyár utca tárgyi területet érintő keleti oldalán, vízvezeték hálózat nem létesült.

Csatornázás

A térség szenny- és csapadékvizei a környező utcák egyesített rendszerű csatornahálózata által kerülnek elvezetésre a Sörgyár utcai főgyűjtőhöz. A gyűjtőcsatornák a Lavotta utcában 50/75, míg a Bodza utcában 60/90 cm-es tojás-szelvényvel épültek ki. A Sörgyár utca tárgyi területet érintő szakasza Ø 80 cm, azonban a Bodza utcát követően már 120/180 cm-űvé bővül.

Villamosenergia-ellátás

A térség középvezetékű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik kábele a Sörgyár utca páros oldalán épült ki és megtáplálja a Sörgyár utca 66-ban lévő 3045-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort.

A transzformátorból kiinduló kifizettségű és közvilágítási hálózat kábelként épült ki a Sörgyár utca egy szakaszán és a tömbbelsőben, amely megtáplálja a vizsgált területen lévő szigetelt szabadvezetéseket.

Gázellátás

A térség gázellátását a Sörgyár utcában lévő DN 300mm-es nagy-középnomású gázvezeték biztosítja, amelyről a Bodza utcában egy DN 100-as vezeték ágazik le. Erről a vezetékről a Bodza utcában lévő lakóépületek is közvetlenül nyomásszabályzón keresztül vételezik a gázenergiát. A tömböt határoló többi utcában kisnyomású gázvezetékek létesültek:

- a Sörgyár utcában és a Maglódi úton DN 200-as,
- a Lavotta utcában és a Bodza utca egy kis szakaszán DN 110-es,
- a tömbbelsőben DN 100-as.

Táv- és hírközlés

A vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgált terület előfizetőit a Kóér utca 17-19. szám alatt lévő Kóbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki.

A területen a Maglódi úton, a Lavotta utcában és a tömbbelsőben lévő járdákban kis nyílászámú aléptítmények találhatóak. Az előfizetők ellátása föld alatti (aléptítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett), a Bodza utcában és a Lavotta utcában föld feletti (légkábeles) csatlakozásokkal történik.

Zöldfelület

A tervezési területen mérsékelt a zöldfelületek aránya (50 % körüli), jelentős a burkolt felületek nagysága.

A lakóterületek összességében rendezetlen képet mutatnak. A fás szárú növényzet mennyisége és minősége elmarad a kívánatostól. Értékes faállomány a területen nem található, jelentős az örökzöldek aránya.

A határoló közterületeken jellemzően vegyes fajösszetételű és állapotú fasorok találhatóak.

Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota	Értékesség
Maglódi út (Sibrik M. út – Tégelvető u.)	nyugati oldalon zöldsávban egységes, helyenként hiányos fasor, keleti oldalon szakaszosan	nyugati oldalon osterfa, keleti oldalon fehérynár, zöldjuhar vegyesen	átlagos, közepesen fejlett egyedek, koros nyárfák	értékes karakter
Sörgyár utca (Sibrik M. út – Bodza u.)	kétoldalt zöldsávba vegyes fasor	zömében akác, juharokkal kiegészítve	közepes állagú akácok, fiatal juharok	
Bodza utca (Mádi u. – Maglódi út)	kétoldali zöldsávban, hiányos, nagyon vegyes fajösszetételű fasor	zömében lepényfa, akác, gömbjuhar egyedek	átlagos/leromlott állapotú egyedek, öreg, csonkolt akácfák	
Lavotta utca (Sörgyár u. – Maglódi út)	kétoldalt zöldsávba/ faverembe telepített vegyes fasor	zömében akácok (Sophora, Robinia),	fejlett, átlagos állapotú egyedek	

Környezetvédelem

A területen jelentősebb légszennyező forrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak. A szomszédos Bajcsy-Zsilinszky kórház két pontforrásának (gázüzemű kazánok kéményei) kibocsátása határérték alatti.

A terület zajviszonyait a Maglódi út forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, kis mértékű terhelés jelentkezik a légi és (elhanyagolható mértékben) a környező vasúti forgalomból is. A stratégiai zajtérkép alapján a Maglódi út felé eső épületek homlokzata előtt közepes mértékű (5 -10 dB) határérték-túllépés jelentkezik a nappali és éjszakai időszakban egyaránt.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

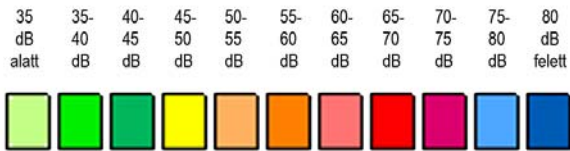
Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel



Határérték:

Kertvárosias lakóterületen,

gyűjtőúttól származó zajra:

Nappal

60 dB

Éjjel

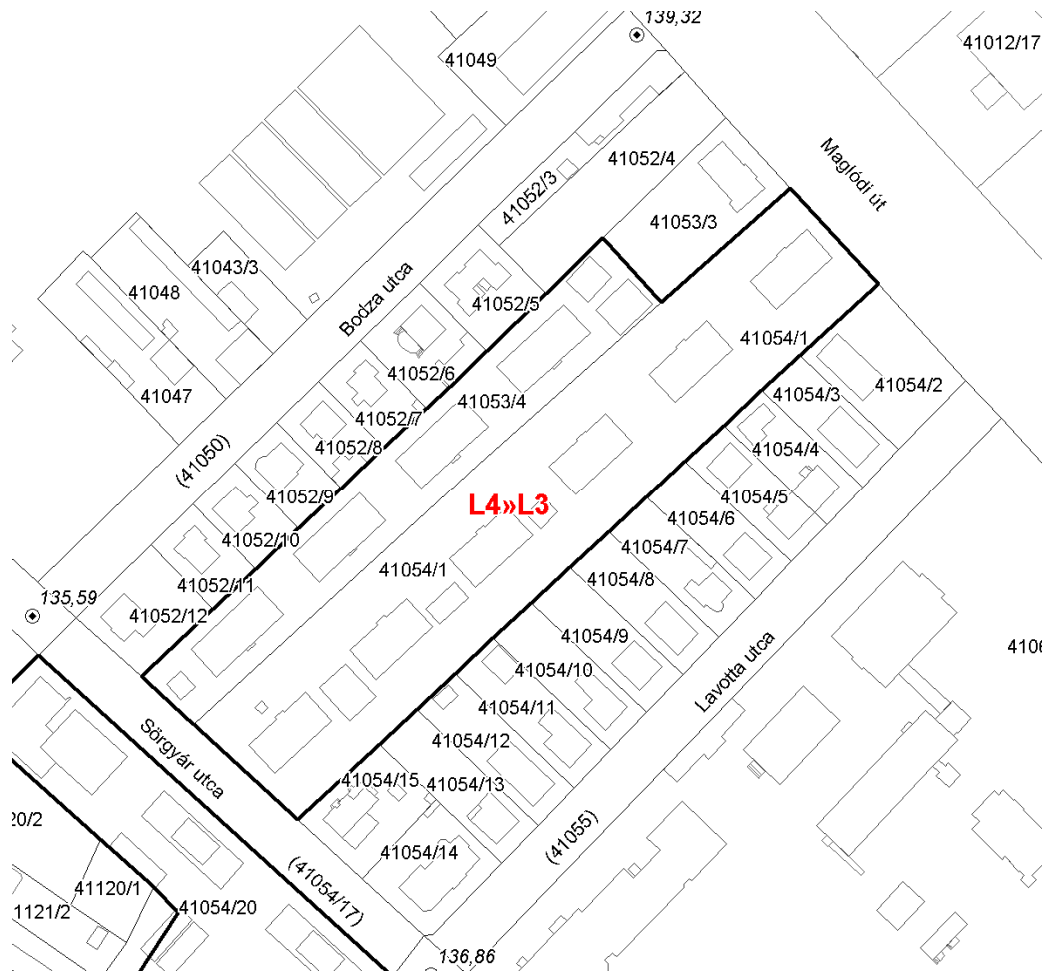
50 dB

A tervezési terület alapkőzete mészkő, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavics rétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A jellemzően 2,5 - 5 m-en elhelyezkedő talajvizek áramlási iránya a Duna felé mutat, a talajvíznívó emelkedő tendenciájú.

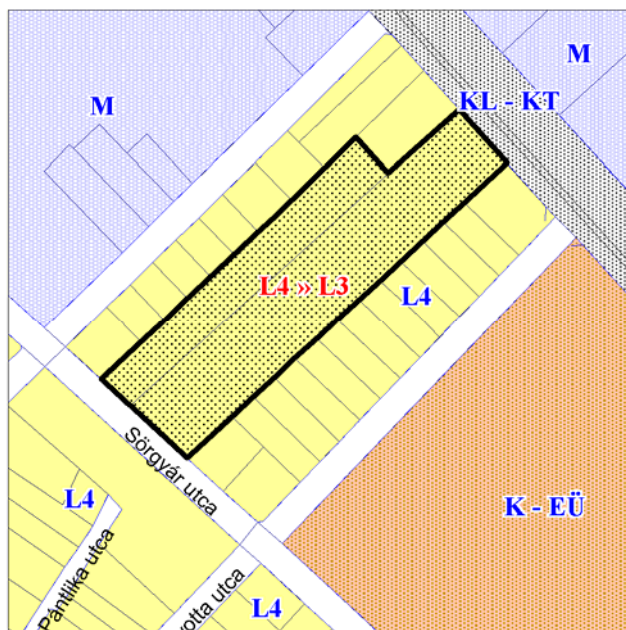
Javaslatok, területi mérleg

Településrendezés



Keretövezet módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen ábrázolva

Az FSZKT módosítási javaslata



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- M** MUNKAHELYI TERÜLET
- K** KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
- L4»L3** FSZKT MÓDOSÍTÁS

A tömb közpérső része a Sörgyár utca és a Maglódi út között F+2 szintes társasházakkal beépült terület, ahol nincs reális esélye jelentős átalakulásnak. A meglévő beépítés meghaladja az L4 keretövezet paramétereit, így e területsáv L3 keretövezetbe, és ennek megfelelő építési övezetbe való átsorolása javasolt.

Környezetalkítási javaslat

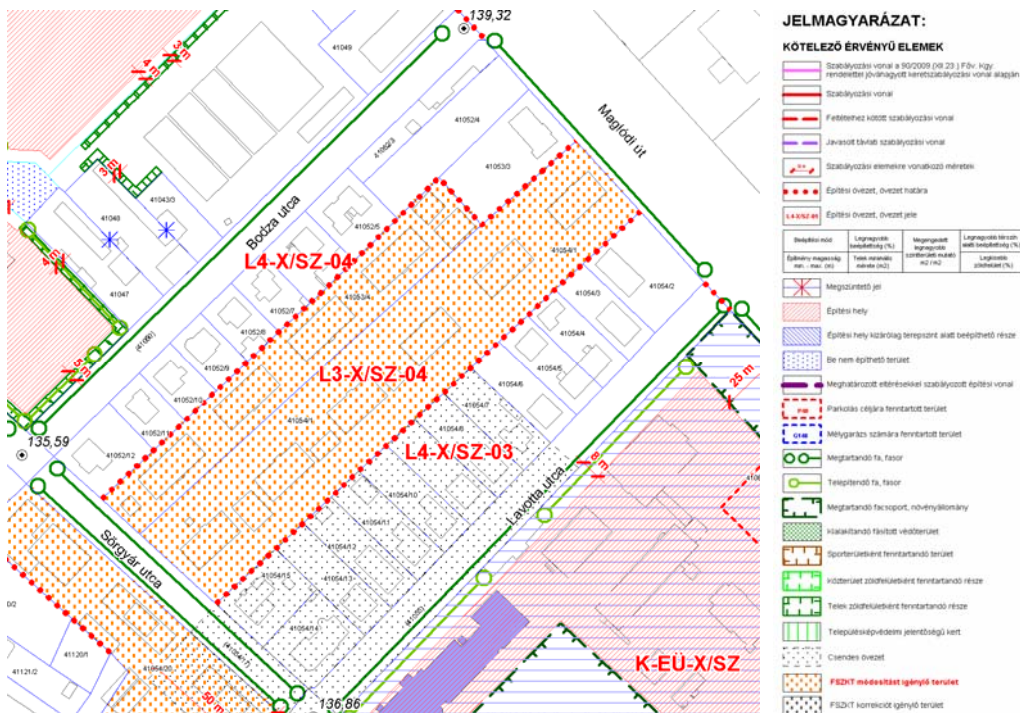
A terület kialakult beépítésű, új épület elhelyezése, a beépítés intenzitásának növelése, a környező kertvárosias lakóterület beépítését figyelembe véve, nem javasolt.



Környezetalkítási javaslat

Szabályozási koncepció

Mivel az átsorolás a kialakult állapot miatt vált szükségessé a javasolt építési övezet a területen csak kis mértékű fejlesztést tesz lehetővé.



Szabályozási javaslat

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület		
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		építménymagassága	min. m	max. m
				felett %	alatt %					
L3	-X/SZ-04	SZ	K	30	40	55	1,0	3,5	10,5	

Közlekedés

Az átsorolás a jelenleg már meglévő funkciót legalizálja, annak fejlesztését lehetővé teszi. Az átsorolással járó fejlesztés a jelenlegi közlekedési kapcsolatokról biztosítható.

Közmű

Vizellátás

Az átsorolást követően megvalósítható fejlesztések becsült vízigénye 24,6 m³/d-ra tehető. A Sörgyár utcai DN 125 mm átmérőjű öntöttvas vezeték koros vezeték, így bár a vízigények biztosítására alkalmas lehet, a tűzvízigények biztosítása és a biztonságos hálózatüzemeltetés miatt a vezeték DN 150 mm átmérőjűvé történő átépítése válhat szükségessé.

Csatornázás

A területen végrehajtható fejlesztések során összesen 22,1 m³/d nagyságrendű többlet szennyvízmennyiség keletkezésével lehet számolni. A vízmennyiség megosztva, a határoló utcák közcsatornáira rávezethetőek.

Villamosenergia-ellátás

A megvalósítható fejlesztések becsült villamosenergia-igénye 150 kW, ami a területet érintő 10 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. A vételezésére vagy a Sörgyár utca 66-ban lévő 3045-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort kell bővíteni, vagy egy újat kell létesíteni. A terület beépítése során a kifeszültségű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kiépíteni.

Gázellátás

A becsült gázigény: 40 gnm³/ó. Ez a gázmennyiség a területet érintő kisnyomású hálózatról biztosítható.

Távhőellátás

A becsült hőigény 350 kW, ami a Harmat utcában lévő Fv 2x DN 300 mm méretű gerincvezetékéről leágazó elosztóvezetékéről biztosítható.

Táv- és hírközlés

Az átsorolást követően megvalósítható fejlesztés távközlési és adatátviteli igényei miatt a vezetékes hálózat bővítése szükségessé válhat. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, azonban a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennákat az épületek tetőszerkezetére felépíthetik.

Zöldfelület

A terület fejlesztése esetén a lakótertek rendezése, a növényzet intenzifikálása javasolt, különösen a gépjárműparkolók környezetében. A közterületi fasorok megtartandók, illetve kiegészítendőek, távlatban célszerű egységes fajtaállományú fasorrá való fejlesztésük.

Környezetvédelem

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A Maglódi út mentén közepes mértékű határérték-túllépés jelentkezik a közlekedési zaj tekintetében. A keretövezet módosítást követően a vonatkozó határértékek nem változnak:

Kisvárosias lakóterületen, gyűjtőúttól származó zajra

Nappal 60 dB

Éjjel 50 dB

A fokozott zajterhelés gyakorlatilag egy épületet érint a tervezési területen. Korszerűsítése illetve új beépítés esetén az épületbelső zajvédelmét biztosítani szükséges passzív akusztikai védelemmel. Megoldást jelenthet kevésbé érzékeny funkciók elhelyezése az út mentén.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41053/4	4116	L4	L3	4116
41054/1	9228	L4	L3	9228
Átsorolásra javasolt terület összesen				13344

Az átsorolással járó változások hatásai**Településrendezés**

Mivel a keretövezet módosítása kialakult állapot miatt vált szükségessé, az átsorolásnak városszerkezetet, városképet befolyásoló hatása nincs.

Közlekedés

A közterület kialakult, a közlekedési kapcsolatok megfelelőek, az átsorolás a közlekedésre nincs hatással.

Közmű

Az átsorolást követően kis mértékben lehetőség nyílik bővítésre, mely bővítés közműigénye a tömb nagyságához viszonyítva elhanyagolható, azonban a koros hálózatok, illetve a már lefoglalt kapacitások miatt, egyes közművek bővítése, rekonstrukciója szükséges, ezáltal ezeknek műszaki állapota javulhat.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi és környezeti szempontból semleges hatású, hiszen a meglévő területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

A területen jelentős környezeti probléma nem áll fenn, a Maglódi út zajterhelése passzív védelemmel, vagy megfelelő funkciók telepítésével kezelhető.

Budapest, X. kerület
Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út –
Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca –
Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által
határolt terület egyes területegységeire vonatkozó
FSzKT-módosítási hatástanulmány

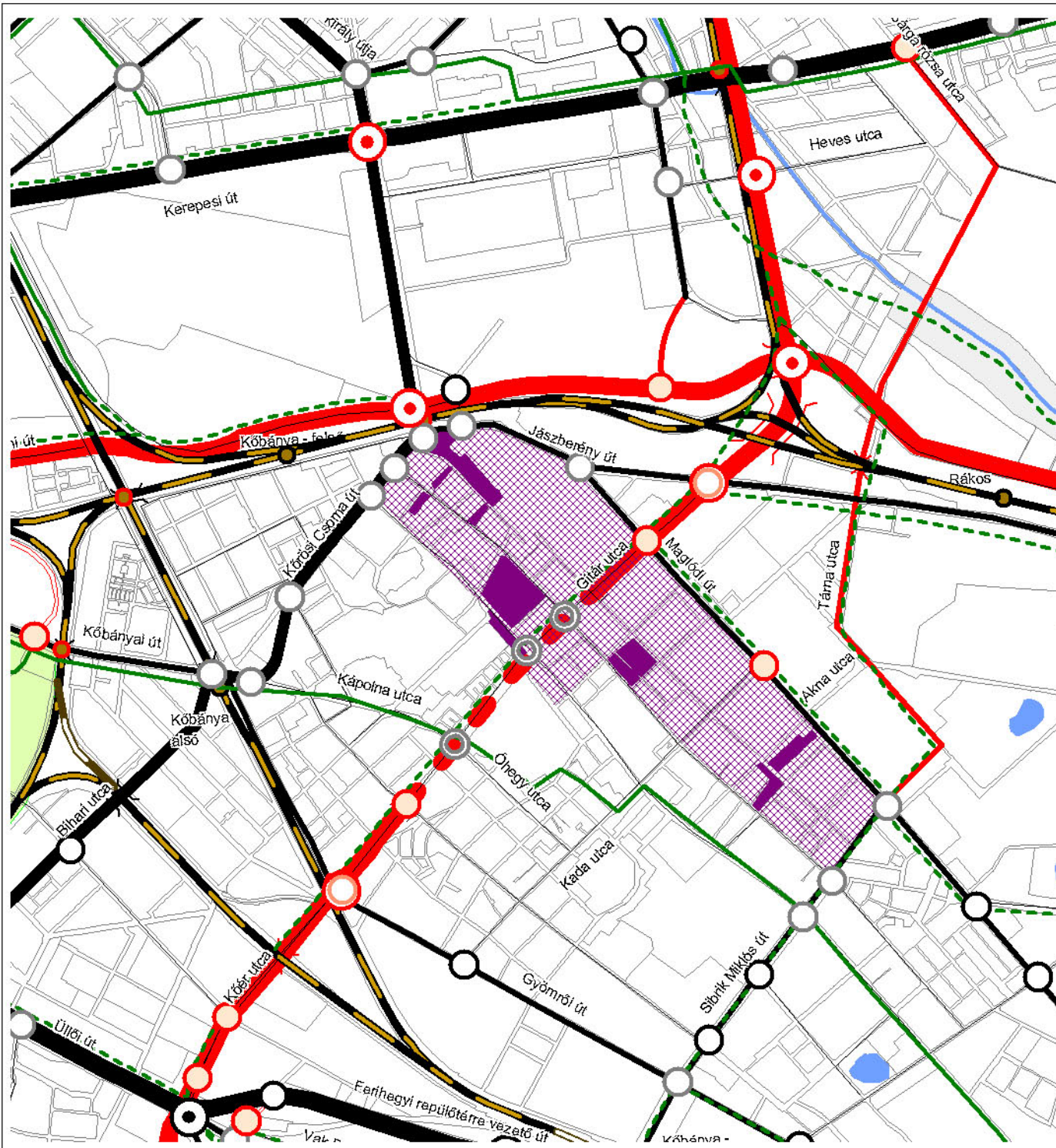
JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

- | | | |
|--|--|--|
| | | Országos jelentőségű főút |
| | | Országos jelentőségű főút felszín alatt |
| | | Fővárosi jelentőségű főút |
| | | Kerületközi, kerületi jelentőségű főút |
| | | Gyűjtőút, lakóút |
| | | Kerékpárút |
| | | Közforgalmú vasútvonal |
| | | Vasúti megálló |
| | | Különszintű vagy részben különszintű csomópont |
| | | Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont |
| | | Fontosabb szintbeni csomópont |
| | | Közúti, vasúti felüljáró |
| | | Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület |
| | | FSzKT módosítással érintett terület |
| | | Tervezési terület |



Budapest, X. kerület
 Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út –
 Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca –
 Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által
 határolt terület egyes területegységeire vonatkozó
 FSzKT-módosítási hatástanulmány

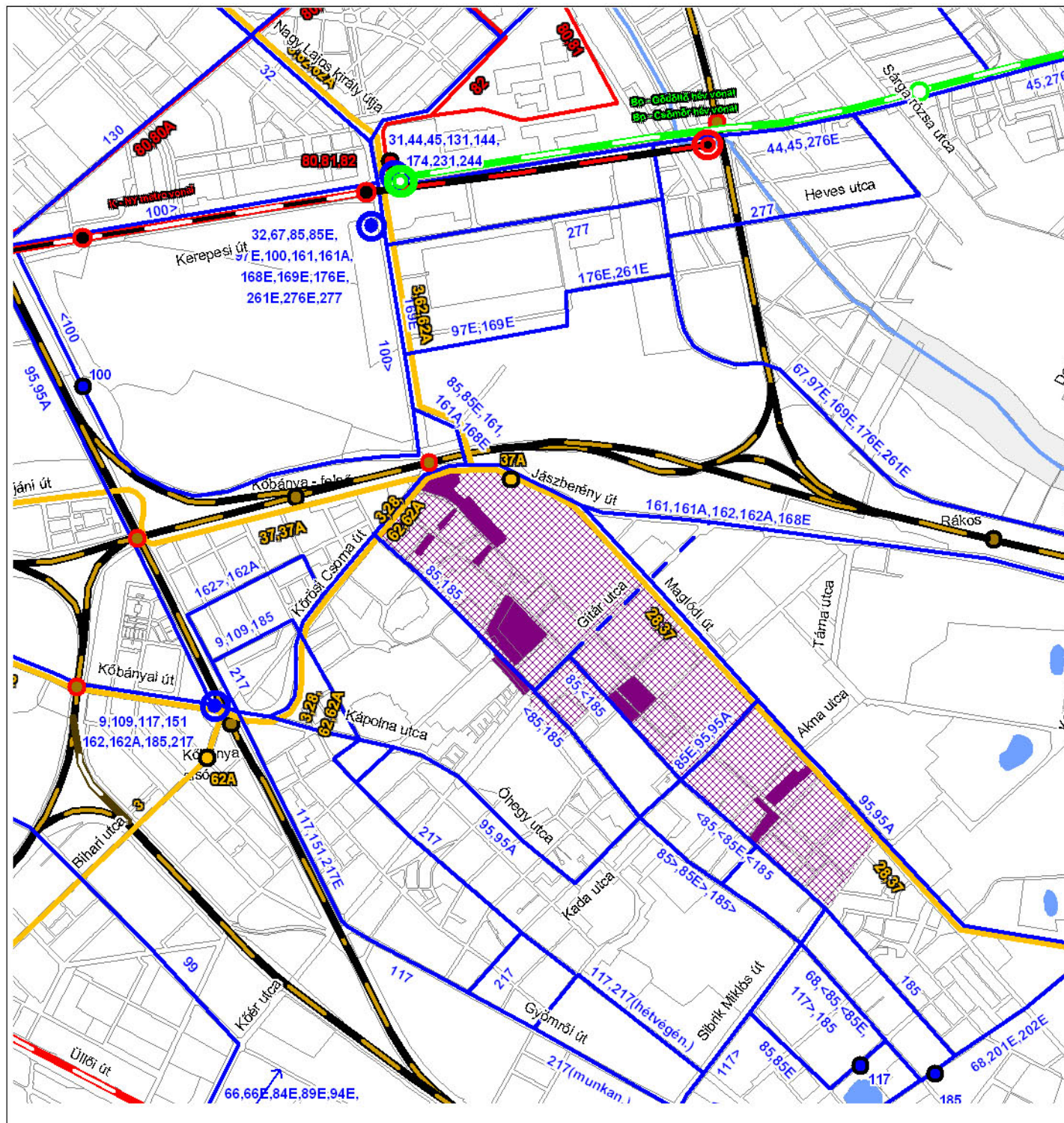
JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI
 HÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT

meglévő tervezett

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
|  |  | Metróvonal |
|  |  | HÉV vonal |
|  |  | Közúti gyorsvasút |
|  |  | Autóbuszvonali |
|  |  | Villamosvonal |
|  |  | Trollibuszvonali |
|  |  | Vasútvonal |
|  |  | Vasúti megálló (S-Bahn) |
|  | | Metró állomás |
|  | | HÉV állomás |
|  | | Autóbusz pályaudvar |
|  | | Autóbusz végállomás |
|  | | Villamos végállomás |
|  | | FSzKT módosítással érintett terület |
|  | | Tervezési terület |



III. ÖSSZEFOGLALÁS, TERÜLETI MÉRLEG

Terület száma	A terület lehatárolása	A módosításra szánt terület		
		jelenlegi övezete	javasolt övezete	nagysága (m ²)
1	Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy része (5017 m ²)	M	I	34128
2	Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlan.	L3	L7	3968
3	Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy része (1790 m ²)	L7	L2	2293
4	Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömb	L7	L3	21974
5	Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlan	L4	L3	10173
6	Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlan.	L4	L3	13344

Összesítés

Jelenlegi övezet	Terület m ²	Javasolt övezet	Terület m ²
L3	3968	L7	3968
L4	23517	L3	23517
L7	2293	L2	2293
L7	21974	L3	21974
M	261647	I	34128
Összesen	313399	Összesen	85880

IV. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Városrendezési és építészeti értékvizsgálat

Épületek, építmények

Az átsorolásra javasolt területen műemléki védelem alatt álló vagy fővárosi rendeletben védett épület, építmény nem található.

A véleményeztetés alatt álló KVSZ-tervezet 5. melléklete **Védettségre javasolt épületek, építmények** alapján Fővárosi védettségre javasolt épület:

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Sörgyár utca 35.	41237	Munkáslakóház

Az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) Ök. rendelet alapján az átsorolásra javasolt területek közül az 1. számú területen a Maláta utca 14. sz. (hrsz.: 41014/10) lakóépület kerületi helyi védettségű.

Természeti értékek:

A keretövezet-módosítással érintett területeken országos és helyi jelentőségű, védetté nyilvánított természeti terület illetve érték nem található.

Régészeti értékek

A régészeti örökség vizsgálatát az ALKMEON FORTIS Kft. végezte el.

Vizsgálat

A régészeti örökség vizsgálatát a BFVT Kft. (1016 Budapest Andrásy út 10.) megbízásából a Budapest, X. Kőrösi Csoma Sándor út- Jászberényi út- Maglódi út- Sibrik Miklós út- Mádi utca- Téglavető utca- Dér utca- Harmat utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv vizsgálati munkaréséhez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál az ide vonatkozó szakirodalmat, a KÖH nyilvántartásában szereplő adatokat, valamint a területen végzett helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

Történeti leírás, régészeti örökség, az örökségi értékek elemzése

A vizsgálat alá vont területről régészeti lelet nem ismeretes.

A kérdéses Maglódi út menti sávra középkori települést nem lokalizál a történeti kutatás. Visszafelé haladva az időben, figyelembe véve a terület vízrajzi-domborzati viszonyait, korábbi korok megtelepedése sem valószínűsíthető.

A vizsgált terület történetét meghatározta földrajzi-geológiai elhelyezkedése.

Az Óhegyet alkotó könnyen fejthető mészkő építőanyagként szolgált a török kortól kezdve Pest városában. Gyakorlatilag az Éles saroktól a volt Haggenmacher sörgyárig. (Halom u.) és innen a Kápolna térig majd a Gergely-utcaig terjednek a kőfejtő vágatok.

A területen várható emlékek jellegére vet fényt egy 1969-ből származó adat, mely a Nyitra utca és Harmat utca között akkor épült lakótelep létesítésével kapcsolatos. Itt az építkezéshez kapcsolódóan a Bányaterv Intézet talajszilárdsági vizsgálatokat végzett, mert az elhagyott bányák miatt nem találták biztonságosnak az építkezést. A vizsgálat során olyan kemény mészkőre is akadtak, melyet nagyon kezdetleges módon bányásztak. (A korszakot nem tudták meghatározni, a római kortól a török korig terjedő időszakból bármelyiket feltételezték.) A régi felkutatott bányák rajzát is elkészítették. Még arról is van adat, hogy a kutatás során laza törmelékbe jutottak, ahol egy régebbi bánya török hódoltság alatti befalazását valószínűsítették. A Budapesti Történeti Múzeumba sajnos erről a vizsgálatról dokumentáció nem jutott el.

Védettségek: területi és egyedi

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védettséget élvező ingatlan nem található.

A Budapest, X Kőrösi Csoma Sándor út- Jászberényi út- Maglódi út- Sibrik Miklós út- Mádi utca- Téglavető utca- Dér utca- Harmat utca által határolt területen a KÖH hatósági nyilvántartásában leőhelyet nem tartanak nyilván, így általános régészeti védelmet élvező ingatlan nincs a területen.

A vizsgálat alá vont területen a helyszínrajzon bejelölt terület, mely a kőbányászattal érintett, topográfiai elhelyezkedése okán a LXIV. t v. 7. § 17. pontja alapján régészeti érdekű terület.

Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgált terület Jászberényi út- Maglódi út menti részén nagyrészt ipari létesítmények találhatóak. A további hasznosításra jellemző a lakótelepi illetve zöldövezeti beépítés, nagy zöldfelületekkel. A terület elfedettsége okán régészeti

terepbejárás módszerével adatokat gyűjteni nem lehet. Ugyanakkor az a). pontban vázolt adatokat a hely topográfiai elhelyezkedésével összevetve, a helyszíni szemle során is csak megerősítést nyert, hogy itt régészeti emlékek előkerülése csak a pincékkel összefüggésben várható.

Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A várható emlékek, a bármely történeti korszakból (ide értve az újkort is) előkerülő pincék, illetve a kőfejtés maradványai régészeti szempontból a szakszerű feltárás és dokumentálás szempontjából értékesek. Egy-egy ilyen objektum előkerülése kapcsán annak további sorsára vonatkozóan nagy valószínűséggel a tervezett beruházás statikusainak véleménye lesz az irányadó.

Összefoglaló

A Szabályozási Terv örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését javasoljuk a régészeti örökség védelmében:

- *A területnek a helyszínrajzon bejelölt része régészeti érdekű terület.*
- *A régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Budapesti Történeti Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.*

Nyilatkozat

Alulírott Adorjárné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2010. november 30.

Adorjárné dr. Gyuricza Anna sk.
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

Változtatási szándékok és hatásai

Épített és természeti környezet

A tervezés alapelvei:

- az épített és a természeti környezet értékeinek megőrzése,
- jogi helyzet rendezése, jogbiztonság megteremtése.

Településszerkezeti változást a terv a tervezési területen nem javasol.

Területhasználati változás tervezett az 1.számú területen, ahol a Maláta utca menti területsávban javasolt korlátozni a zavaró funkciók és tevékenységek körét a szemben fekvő lakóterületek védelme érdekében. Az intézményterületi sávban a javaslat szerint megvalósítható új beépítés - intenzitása, funkciója révén - védelmet biztosíthat a lakóterületek számára.

Beépítettségi változás várható az 1.számú terület esetében, ahol a javasolt építési övezeti paraméterek az átmenetet biztosító, alacsonyabb intenzitású fejlesztéseket teszik lehetővé. A 4. számú, jelenleg alulhasznosított területen beépítettségi változást eredményezhet a terület javasolt paraméternek megfelelő beépítése.

- **Alápincézett és mesterségesen feltöltött területek**

A kerület kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. Az alábányászott területre ezért speciális építéstechnikai és környezetvédelmi előírások szükségesek.

Összefoglalás

A tervezett keretövezeti átsorolások örökségvédelmi elemeket nem sértenek.

Tervezői nyilatkozat

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. A jelen hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.



András István
vezető településrendező tervező
TT/1É 01- 0525

V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

.../2012. (.....) Főv. Kgy. rendelet

a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/C. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése, továbbá 14. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú mellékletét képező 1:4000 méretarányú térkép az e rendelet 1-5. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.

főjegyző

Tarlós István

főpolgármester

.../2012. (.....) Főv. Kgy. rendelet

1-5. sz. melléklet

JAVASOLT FSZKT

M = 1:4000

JELMAGYARÁZAT:

AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELLENLEGI TOMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTŐTTPÁLYÁS FELSZINI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ES VASÚT NYOMVONALAI
	ALULIÁRÓK, FELÜLIÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VEDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK

TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




LAKÓTERÜLETEK:

	L1 NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L2 VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L2A KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L3 KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L4 INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	L5 LAZA KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L6 HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEEPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L6A HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, SZABADONÁLLÓ BEEPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

	VK VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	I INTÉZMÉNYTERÜLET
	IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IP IPARTERÜLET
	M MUNKAHELYI TERÜLET
	MZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	Ü UDULÓTERÜLETEK
---	------------------

	K KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KV KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	Z ZÖLDTERÜLETEK
	E ERDŐTERÜLETEK
	MG MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK











AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	E-TG CELZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CELZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERÉTOVEZETEN BELÜL)

FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

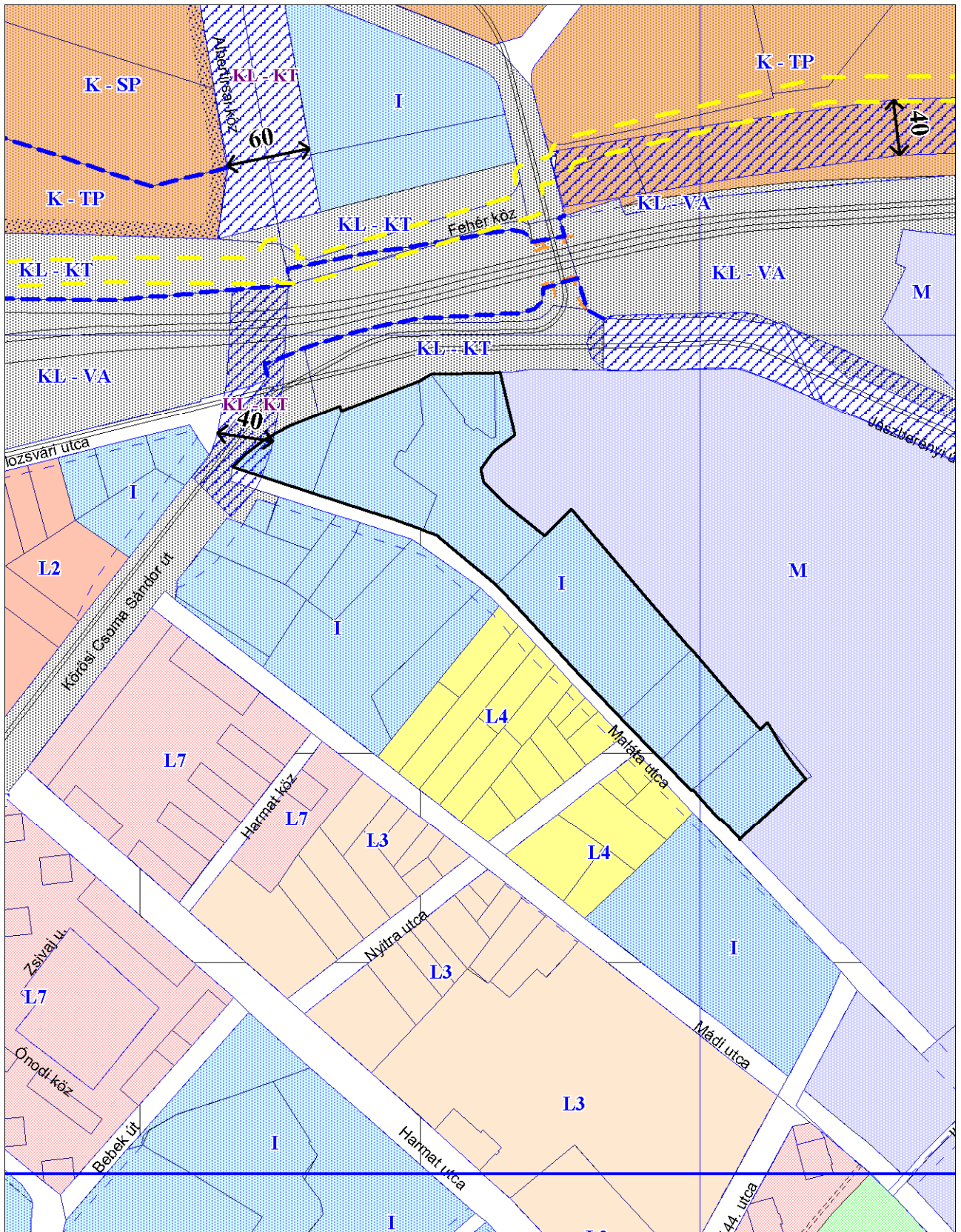
	F1 INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	F2 TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	FV VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

EGYÉB ELEMEK:

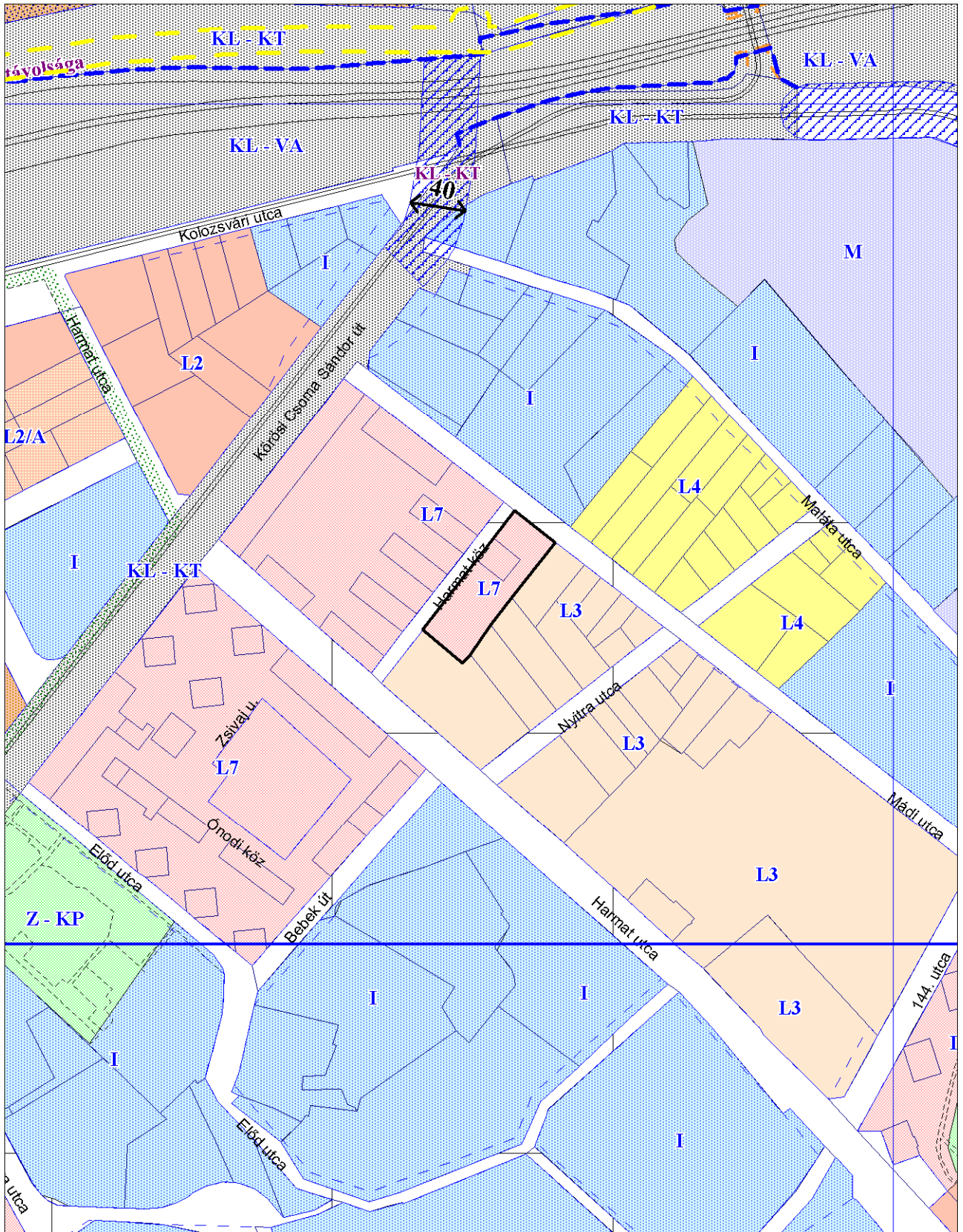
	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	KFA TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSEGE
	KFAA TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTIFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R 80 P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	FSZT KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	RSZT REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SSZT SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	REK EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!

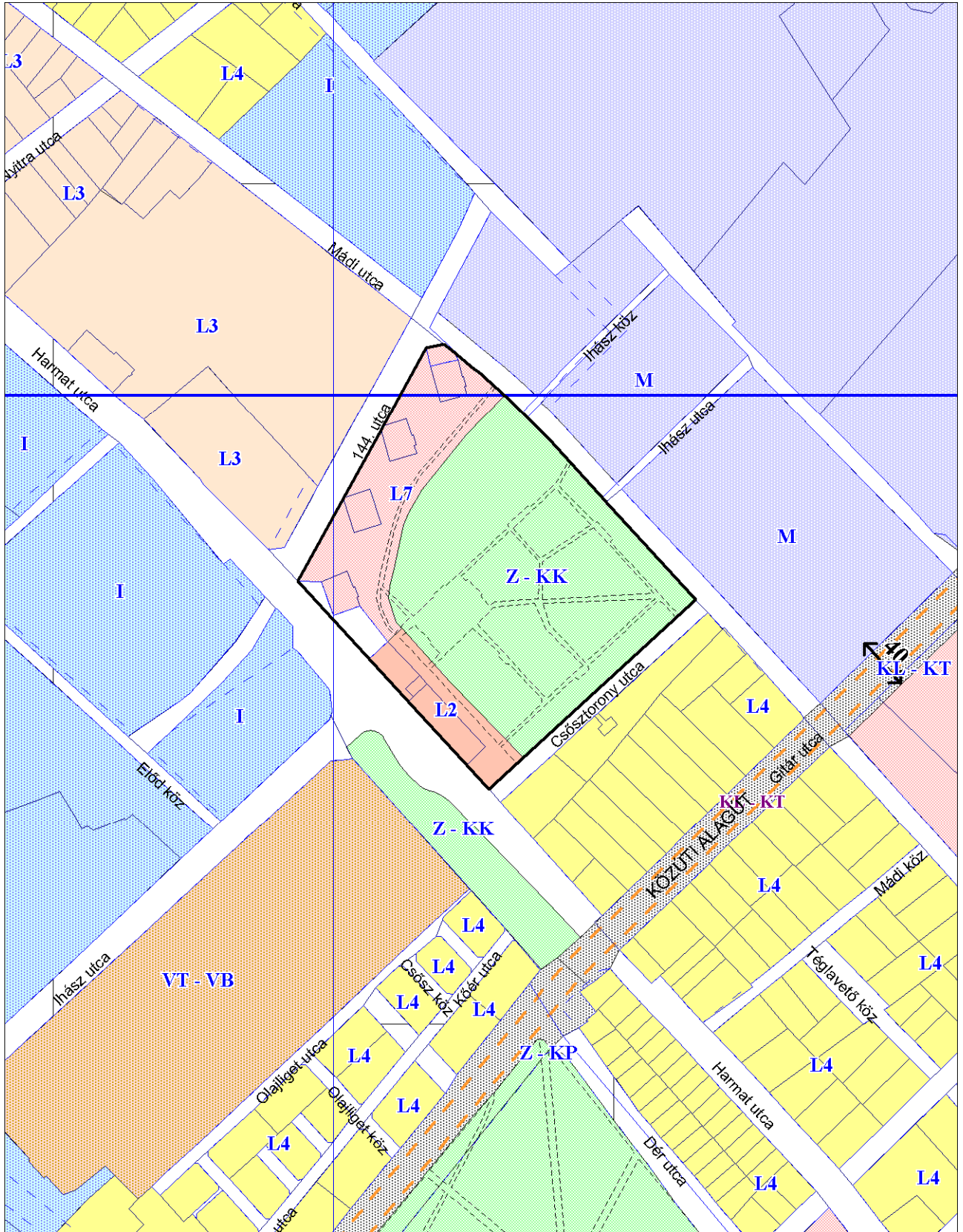
1. sz. melléklet



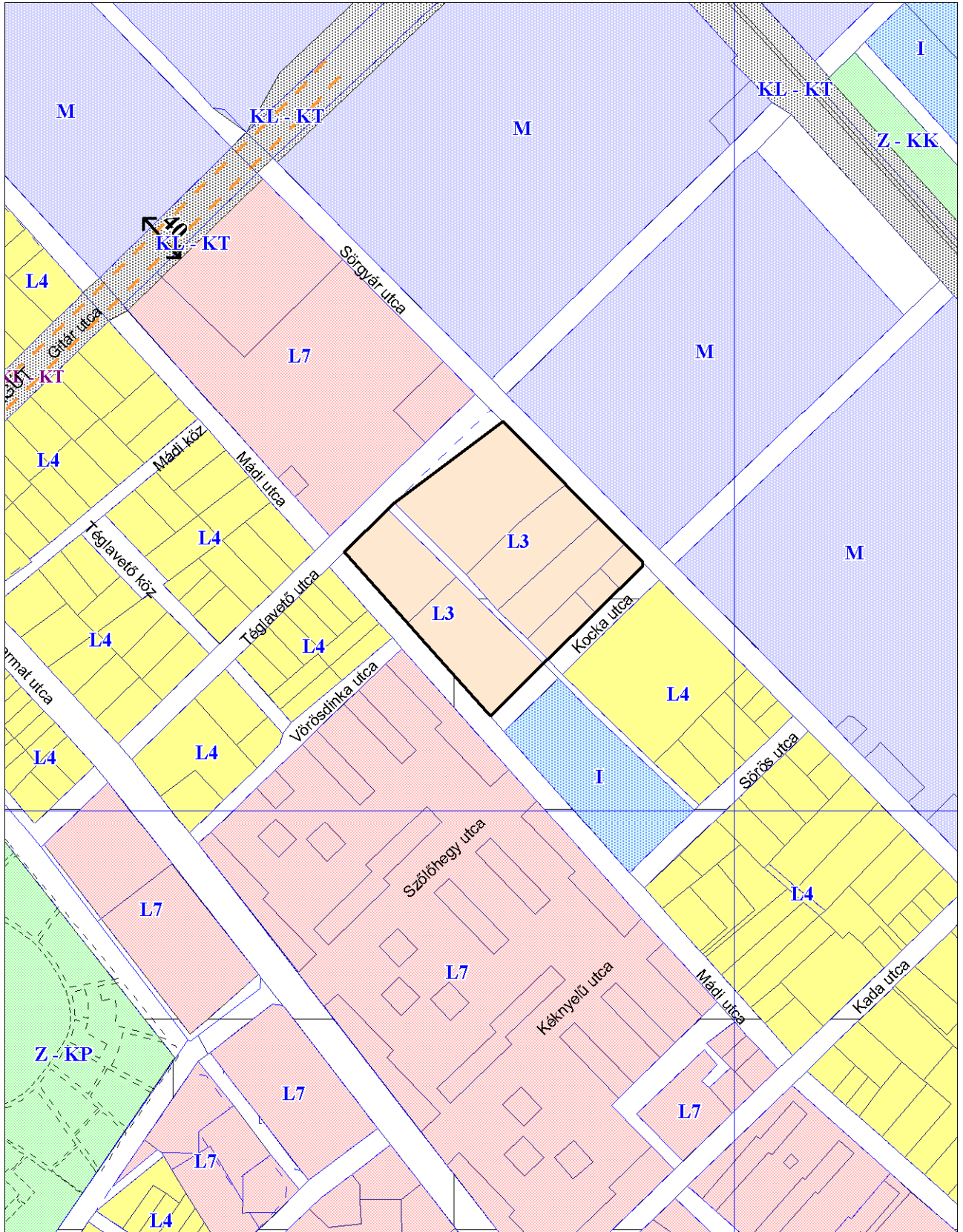
2. sz. melléklet



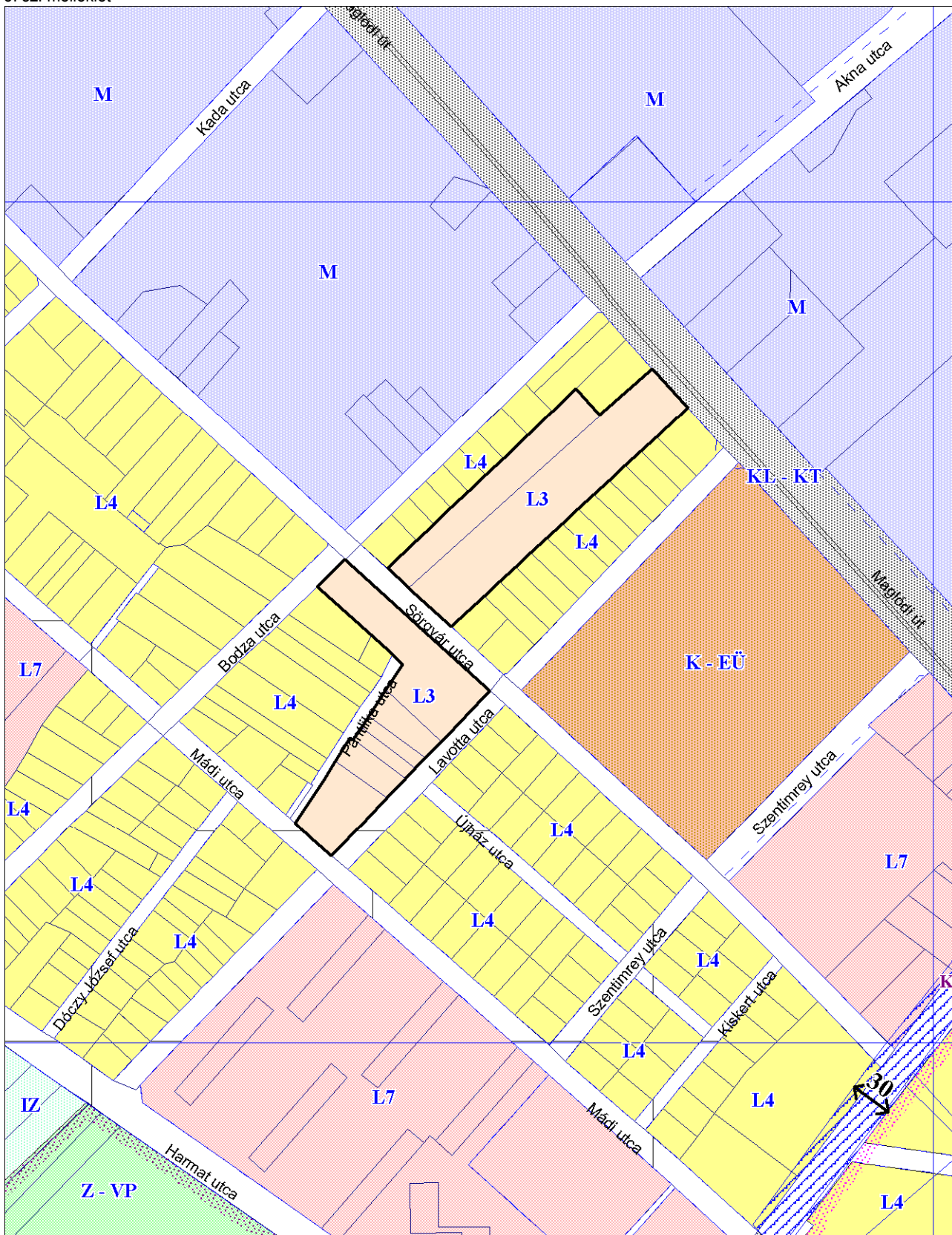
3. sz. melléklet



4. sz. melléklet



5. sz. melléklet



VI. JAVASLAT AZ FSZKT KORREKCIÓJÁRA

Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy része (1445 m²)

Helyzetelemzés

Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településrendezési terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja a területet kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 1,5)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L4, intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik.

Jelenlegi területfelhasználás

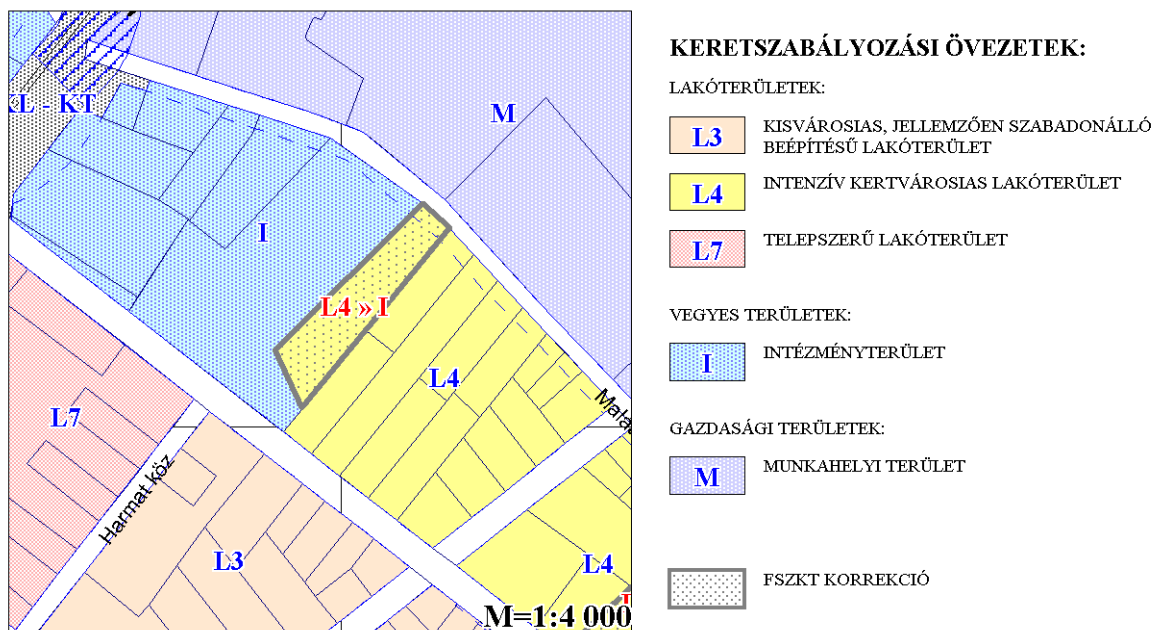
A Maláta köz, Nyitra utca környéke összességében kisvárosias karakterű, de különböző léptékű épületekből tevődik össze. Földszintes, F+1, F+1+T szintes, zárt sorú vagy ikres beépítésű lakóházakon kívül önálló telken földszintes épületben garázsok és egy F+1 szintes, szabadonálló beépítésű óvoda található a tömbben. Az óvoda (41369/2 hrsz.-ú telek) kerítése nem az FSZKT által ábrázolt intézményi keretövezet határán húzódik.

Az átsorolásra javasolt területen az óvoda telkének egy része valamint egy lakóépület található.

Az átsorolásra javasolt területet is magába foglaló 5/2001.(I.23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv tartalmazta az óvoda tényleges területfelhasználásának megfelelő telekalakítást és övezethatár-módosítási javaslatot. A telekalakítás időközben megtörtént.

Javaslatok, területi mérleg

Javaslat az FSZKT korrekciójára



A keretövezet változással érintett terület **közvetlenül határos I keretövezettel**. A 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) f) bekezdésében foglaltak szerint nem kell az FSZKT-t módosítani ha a KSZT alapján egy tömbön belül lakó (L) és intézményi (I) keretszabályozási övezet egymás közötti átsorolására kerül sor.

A keretövezet-határ módosítása az FSZKT pontosítása érdekében javasolt.

A Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben hatályos KSZT alapján a kialakult állapotnak megfelelő keretövezeti besorolás javasolt: **L4, intenzív kertvárosias lakóterület** keretövezetből **I, intézményterület** keretövezetbe való átsorolás.

Környezetalakítási javaslat

A készülő KSZT környezetalakítási javaslata az óvoda telkén nem javasolja a kialakult állapot módosítását, nem javasol új beépítést. Az óvodától északra, a Maláta köz Maláta utca menti intézményterületen az építési övezet területén elhelyezhető épületek közül lakóépületek elhelyezése javasolt, a földszinten kereskedelem, szolgáltatás funkcióval.

Szabályozási koncepció

A hatályos KSZT-ben meghatározott két intézményterületi építési övezet paramétereit a készülő KSZT egy építési övezetbe foglalja (I-X/SZ-11), és a kertvárosias lakóterület szomszédságára tekintettel szigorítja.

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terezsint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
I	-X/SZ-11	SZ	1400	30	50	35	1,0	-	8,0

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók. A területet nem érinti jelentős zajterhelés.

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41369/2	5294	L4	I	1445
41369/4	1504	L4	I	1504
				2949

A korrekcióval járó változások hatásai**Településrendezés**

A keretővezet határának a módosítása a városszerkezet alakulására nincs hatással. A tömb többi - L4 keretővezetbe sorolt - területén javasolt új beépítéssel együtt igényesen kialakított, a környezethez illeszkedő, kisvárosi karakterű terület jöhet létre.

A javasolt építési övezet paramétereit szerint megvalósuló beépítés egységes utcakép megjelenését eredményezheti az érintett területen.

Közlekedés

Az átsorolás, a javasolt keretővezet szerinti új beépítés közlekedésre gyakorolt hatása nem számottevő, a rendezett közterület a területet felértékeli.

Közmű

Az átsorolás jelentősebb közműigény növekedéssel nem jár, az a közműellátásra nincs hatással.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretővezeti átsorolása zöldfelületi szempontból kedvező, hiszen a terület Maláta utca menti részén jelenleg igen kevés zöldfelület található és az új övezetben a meglévőnél magasabb az előírt zöldfelületi arány.

Az átsorolásnak környezeti szempontból nincs hatása.

Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3 hrsz.-ú ingatlan egy része (3349 m²)

Helyzetelemzés

Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja a területet kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. (szt. max. 1,5)

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott *Fővárosi szabályozási keretterv* (FSZKT) övezeti tervlapja szerint a módosításra javasolt terület L4, intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik.

Jelenlegi területhasználat

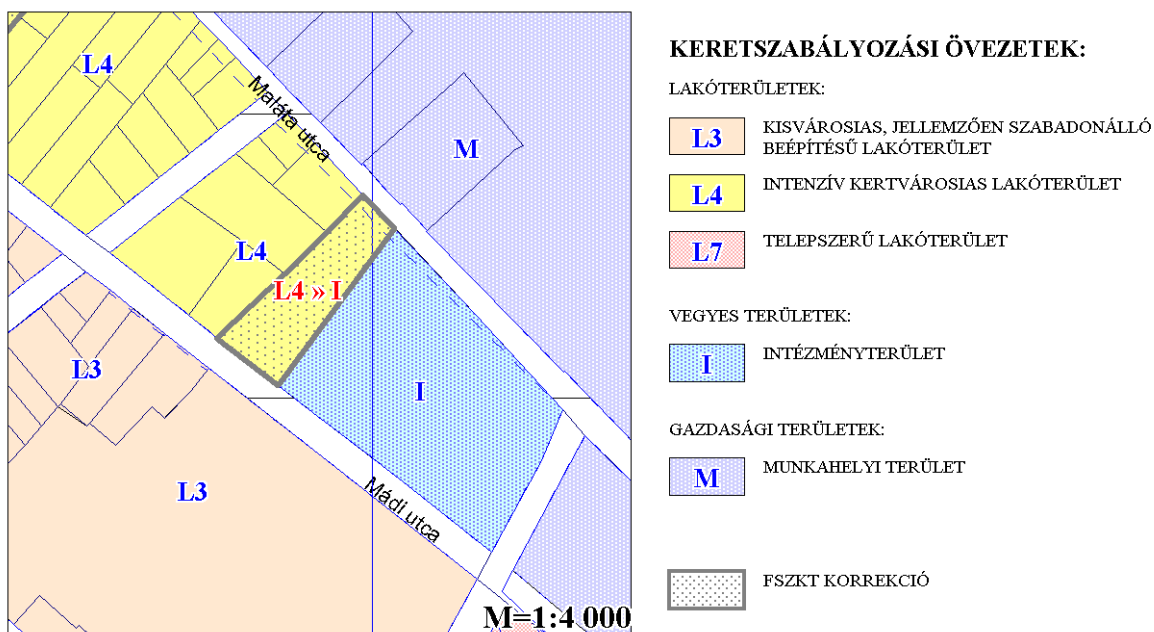
A tömb Nyitra utca felé eső részén lévő telkeken lakóépületek vannak valamint egy beépítetlen telek, a 144. utca felé eső részén a Weekend-Bus telephelye található. A tömb középső sávjában, az átsorolásra javasolt, jelenleg két keretövezetbe tartozó telken a Quelle-víz Plusz Kft. ital- nagykereskedése működik.

A keretövezetek határa nem illeszkedik sem a telekhatárokhoz sem a területhasználathoz.

A területen hatályos, 13/2006.(III.17.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv az átsorolásra javasolt területet a tényleges területhasználatnak megfelelően I, intézményterület keretövezetbe sorolta.

Javaslatok

Javaslat az FSZKT korrekciójára



A keretövezet módosítással érintett terület **közvetlenül határos I keretövezettel**. A 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) f) bekezdésében foglaltak szerint nem kell az FSZKT-t módosítani ha a KSZT alapján egy tömbön belül lakó (L) és intézményi (I) keretszabályozási övezet egymás közötti átsorolására kerül sor.

A keretövezet-határ módosítása a tényleges területhasználat szeribönti pontosítás érdekében javasolt.

A Maláta utca - 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a kialakult területhasználatnak és a területen hatályos KSZT-nek megfelelően az L4 jelű, *intenzív kertvárosias* és I jelű, *intézményterület* keretövezeti lehatárolás módosítása javasolt. (L4 keretövezetű terület átsorolása I keretövezetbe.)

Környezetalkítási javaslat

A készülő KSZT az átsorolásra kerülő területen (és a tömb többi intézményterületbe tartozó részén) a javasolt építési övezetben megengedett funkciók közül – egy lehetséges változatként – irodaépületek elhelyezését ábrázolja a kereskedelem, szolgáltatás funkció megtartása mellett.

Szabályozási javaslat

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
I	-X/SZ-12	SZ	3500	45	65	35	1,5	-	12,5

Területi kimutatás

Átsorolásra javasolt terület:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m ²)
	Terület (m ²)	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41349/3	12476	L4	I	3349

A korrekcióval járó változások hatásai

Településrendezés

A keretövezeti határok javasolt módosítása településszerkezeti változást nem jelent. A terület új beépítése a Maláta utca északi oldalán kijelölt intézményterületi sáv és az utca déli oldalán igényesen kialakított, új beépítéssel egységes utcaképet eredményezhet, az érintett terület városképi megjelenését kedvezően alakítva.

Közlekedés

Az átsorolás a terület fejlesztését lehetővé teszi. A Maláta utca közterület rendezése szükséges. Az átsorolással járó fejlesztés a jelenlegi tömegközlekedési kapcsolatokról biztosítható.

Közmű

Az átsorolást követően még elhelyezhető létesítmények közműigénye nem nagy. A vízhálózat hiányzó szakaszának megépítése mellett, a térségi áramellátást biztosító transzformátor bővítése is szükséges.

Zöldfelület és környezetvédelem

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi szempontból semleges hatású, hiszen a kialakult területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

A területen jelentős környezeti probléma nem áll fenn, távlatban a jelenlegi telephelyeket intézményi funkció váltja fel, amely a szomszédos lakóterületek szempontjából kedvezőbb.

A Harmat utca Gítár utca, lhász utca közötti szakaszán húzódo zöldterület

Helyzetelemzés, vizsgálatok

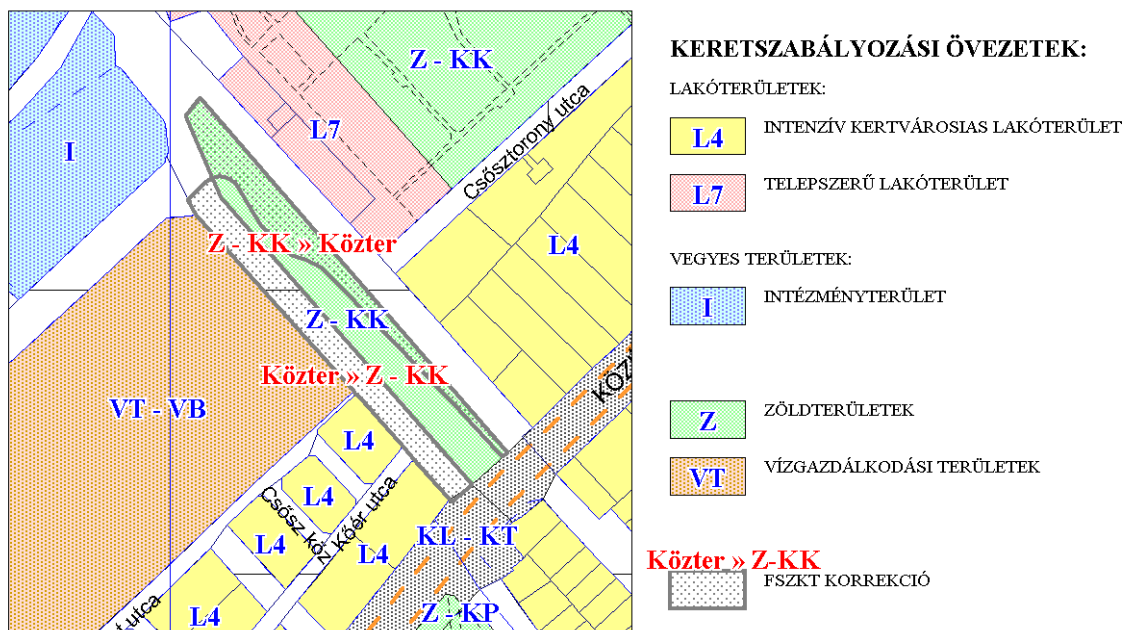
Zöldfelület

A Harmat utca menti közkert lényegében egy 12-17 méter szélességű zöldsáv, fásított gyepfelület. Fenntartottsága jó színvonalú. A faállomány egységes utcafépítet eredményez. A közkertben a rekreációs lehetőségek korlátozottak a környezeti hatások miatt (zajterhelés, légszennyezés), így közkerti funkcióját csak részben tudja betölteni, főként kutyasétáltatásra használják.

Környezetvédelem

A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közlekedésből és az épületek téli fűtéséből származnak.

Javaslat az FSZKT korrekciójára



A Harmat utca Gítár utca, lhász utca közötti szakaszán Z-KK-X/01 övezetbe sorolt zöldterület húzódik. Az FSZKT-ban lehatárolt zöldterület határának pontosítása javasolt. Ez az FSZKT korrekcióját teszi szükségessé.

- Egykor a Harmat utca és a Dér utca között húzódo közkert (**Z-KK**) besorolású zöldterület lehatárolása a Harmat utca átépítése során áthelyeződött. Az FSZKT-t ennek megfelelően javasolt módosítani, amelynek eredményeként a változatlan besorolású zöldterület 401 m²-el lesz nagyobb.

Zöldfelület

A Z-KK területe a korrekció során nem csökken. Területén található kedvező zöldfelületi arány megőrzése érdekében a terület magasabb zöldfelületi arányú (60 %) övezetbe kijelölése javasolt. A kedvezőtlenebb környezeti adottságok (Harmat utca zajterhelése, légszennyezése) miatt játszó és pihenőkert elhelyezése nem javasolt.

Az átsorolással járó változások hatásai

A tervezési terület keretövezeti átsorolása zöldfelületi és környezeti szempontból semleges hatású, hiszen a meglévő területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás történik.

IRATANYAG



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.



Fővárosi Vízművek Zrt.

PÖHL TAMÁS

úr részére

Budapest, 2011. 12. 15.

Iktatószám: 29/2011

Ügyintéző: Román Péter

Telefon: 318-3063

1325 Budapest,

Pf. 355.

Tárgy: Budapest, X. kerület Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő vizigény-növekedés várható:

1.számú terület: Körösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **127,1 m³/d.**

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **10,5 m³/d.**

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3hrsz.-ú ingatlan egy részén: **18,6 m³/d.**

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon **4,4 m³/d.**

5. számú terület: Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **50,1 m³/d.**

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **52,0 m³/d,** és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben **26,3 m³/d.**

8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon: **8,2 m³/d.**

9. számú terület: Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon **24,6 m³/d.**

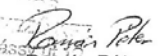
Összesen: 321,8 m³/d

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti vizigények biztosításának műszaki feltételeiről!

Melléklet: 1 pld. átnézeti helyszínrajz

Köszönettel:


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
POSTACÍM: 1364. BP. PF. 338



B _ F _ V _ T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Mérnöki Osztály

1426 Budapest,
Pf. 114.

Budapest, 2011. 12. 15.
Iktatószám: *XU/30/2011*
Ügyintéző: Román Péter
Telefon: 318-3063

Tárgy: Budapest, X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglói út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő vízigény-növekedés várható:

1. számú terület: Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **114,4 m³/d.**

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **9,5 m³/d.**

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **16,7 m³/d.**

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon **3,9 m³/d.**

5. számú terület: Csósztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **45,1 m³/d.**

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **46,8 m³/d.**, és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben **23,7 m³/d.**


8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon: **7,4 m³/d.**

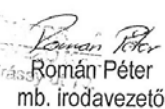
9. számú terület: Maglói út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon **22,1 m³/d.**

Összesen: 289,6 m³/d

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti szennyvizek, valamint a csapadékvizek elvezethetőségének műszaki feltételeiről!

Köszönettel:


 Albrecht Üte
 ügyvezető


 Román Péter
 mb. íróavezető

Melléklet: 1 pld. átnézeti helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
POSTACÍM: 1364 BP. PF. 338.



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.

1081 Budapest
Váci út 72-74.

Budapest, 2011.december. 15.
Iktatószám: XII.125/2011.
Témafelelős: Pető László
Telefonszám: 318-3063

Tárgy: Budapest, X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő villamosenergia-növekedés várható:

1. számú terület: Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **750 kW.**

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **60 kW.**

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **110 kW.**

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon: **30 kW**

5. számú terület: Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **370 kW.**

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **310 kW,** és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben **160 kW**

8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon: **110 kW.**

9. számú terület: Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon **150 kW.**

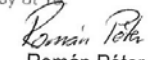
Összesen: 2050 kW

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti villamosenergia biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:


Albrecht Ute
ügyvezető

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
POSTACÍM: 1364 BP. PF. 338.



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.



FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.
Hálózatberuházási Osztály
 1081 Budapest
 Köztársaság tér 20.

Budapest, 2011. december 15.
 lktsz: XII/36/2011.
 Tel.szám: 318-3063
 Témafelelős: Pető László

Tárgy: Budapest, X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő gázenergia-növekedés várható:

1. számú terület: Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361 hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **190 gnm³/ó.**

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **16 gnm³/ó.**

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **30 gnm³/ó.**

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon: **7 gnm³/ó**

5. számú terület: Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **90 gnm³/ó.**

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **80 gnm³/ó,** és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben **40 gnm³/ó**

8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon: **30 gnm³/ó.**

9. számú terület: Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon **40 gnm³/ó.**

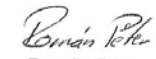
Összesen: 523 gnm³/ó

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti gázmennyiség biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS
 VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
 1061 Budapest, Andrássy út 10.


 Albrecht Ute
 ügyvezető


 Román Péter
 mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
 TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
 POSTACÍM: 1364. BP. PF. 998.



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

FŐTÁV Zrt.
Energiagazdálkodási Osztály

Budapest, 2011. december 16.
 Témafelelős: Pető László
 Tel.szám: 318-3063
 lkt.szám: XIII/27/2011.

Metzing József
 Osztályvezető Úr részére
 Budapest
 Kalotaszeg utca 31
 1116

Tárgy: Budapest, X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő hőenergia-növekedés várható:

1.számú terület: Kőrösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **1700 kW.**

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **150 kW.**

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3hrsz.-ú ingatlan egy részén: **260 kW.**

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon: **60 kW**

5. számú terület: Csősztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén: **860 kW.**

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **730 kW,** és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben: **370 kW**

8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon: **250 kW.**

9. számú terület: Maglódi út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon **350 kW.**

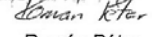
Összesen: 4730 kW

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti villamosenergia biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:


 Albrecht Ute
 ügyvezető

BUDAPEST FŐVÁROS
 VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
 1061 Budapest, Andrássy út 10.


 Román Péter
 mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
 TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
 POSTACÍM: 1364-BP-PP-338.



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Magyar Telekom Nyrt.
Hálózatfejlesztési Igazgatóság
Budapest Hálózatfejlesztési Osztály
Mosolygó Attila osztályvezető úr részére
1073 Budapest
Dob utca 76-78.

Budapest, 2011. december 15.
Témafelelős: Pető László
Tel.szám: 318-3063
lkt.szám: XII.128/2011.

Tárgy: Budapest, X. kerület Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglói út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás 9 területet érint, amelyeken a következő beépítés növekedés várható:

1.számú terület: Körösi Csoma Sándor út – Maláta utca menti 41361hrsz.-ú, 41014/14 hrsz.-ú, 41014/15 hrsz.-ú, 41014/8 hrsz.-ú, 441014/10 hrsz.-ú ingatlanok és a 41025/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén mintegy **25.000 m²-en**.

2. számú terület: Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca – Maláta köz által határolt tömbben a 41369/4 hrsz.-ú ingatlan és a 41369/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén mintegy **2.000 m²-en**.

3. számú terület: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca által határolt tömbben a 41349/3hrsz.-ú ingatlan egy részén mintegy **3.700 m²-en**.

4. számú terület: Mádi utca – Harmat köz menti 41392/17 hrsz.-ú és 41392/19 hrsz.-ú ingatlanon mintegy **900 m²-en**.

5. számú terület: Csösztorony utca – Harmat utca menti területen a 41302/11 hrsz.-ú, 41302/12 hrsz.-ú, 41302/13 hrsz.-ú, 41302/18 hrsz.-ú ingatlan és a 41302/19 hrsz.-ú ingatlan egy részén mintegy **12.000 m²-en**.

6. és 7. számú terület: Sörgyár utca – Kocka utca – Kis Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt tömbben mintegy **10.000 m²-en**, és Kis Sörgyár utca – Kocka utca – Mádi utca – Téglavető utca által határolt tömbben mintegy **5.000 m²-en**.

8. számú terület: Sörgyár utca – Lavotta utca – Mádi utca – Pántlika utca menti területen a 41054/20 hrsz.-ú, 41117/2 hrsz.-ú, 41116/5 hrsz.-ú, 41116/4 hrsz.-ú, 41116/2 hrsz.-ú és a 41109/4 hrsz.-ú ingatlanon mintegy **3.500 m²-en**.

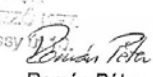
9. számú terület: Maglói út – Lavotta utca – Sörgyár utca – Bodza utca által határolt tömbben a 41054/1 hrsz.-ú és a 41053/4 hrsz.-ú ingatlanon mintegy **4.900 m²-en**.

Összesen: 67.000 m²-en

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti létesítmények távközlőhálózatba történő bekapcsolásának feltételeiről.

Köszönettel:


Albrecht Ute
ügyvezető


Román Péter
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296
POSTACÍM: 1364. BP. PF. 338.

JEGYZŐKÖNYV

- Készült:** Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztály Közlekedési Osztály Fejlesztési Csoportjánál 2011. 04. 20.-án tartott egyeztetésről.
- Tárgy:** Budapest X. ker. Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület kerületi szabályozási terve
- Jelen vannak:** Janča Tibor Közlekedési Osztály
Lelkes Mihályné BFVT. Kft.

A tervezési terület nagy területet fed le, a fejlesztést érintő rész a területnek mintegy 30%-a, ami a nagyrészt a Maglódi út menti átalakuló munkahelyi területet érinti.

A tervezési területet térségét érintő főúthálózat fejlesztését a főváros közlekedéshálózat fejlesztési tervei (TSZT, BKRFT) határozzák meg, melyek tartalmát figyelembe vettünk a tervezés során.

A térség forgalmi viszonyait meghatározó, tervezett új főúthálózati elemek:

- M4 autópálya fővárosi bevezető szakasza,
- Körvasút menti körút,
- Tárna utcai kapcsolat a Jászberényi út – Veres Péter út között.

A területet főúthálózat fejlesztés közvetlenül a Gitár utca vonalán érinti, mint a Körvasút menti körút szakasza, melynek helybiztosítása érdekében az URBANITÁS Kft. elkészítette a *Körvasút menti körút FSZKT módosítása és szabályozási keretterv c.* dokumentációt (2009 december), mely jóváhagyásra került. A tervezett nyomvonal helyigényét a szabályozási terv figyelembe veszi.

A Jászberényi út – Maglódi út 2x2 sávra történő bővítése hálózati szerepén túl, a tervezési területet ingatlan fejlesztése tekintetében is meghatározó, az új beépítések feltételének kellene lennie.

Új beépítés esetén a parkolást telken belül kell biztosítani, a meglévő parkolási hiány enyhítésére is javaslatot tesz a terv.

A kerékpárút kiépítése a Körvasút menti körút megvalósítását megelőzően a Gitár utca mentén lehetséges.

Az Osztály képviselője a Gitár utca vonalán nagytávlatban tervezett Körvasút menti körút keresztmetszeti kialakítását és távlati helyigényét a szabályozási tervben feltüntetett módon megfelelőnek tartja.

A parkolási szükségletet a javaslatnak megfelelően új beépítés esetén telkenként, telken belül kell biztosítani.

Kmf.



Janča Tibor
Közlekedési Osztály

Lelkes Mihályné
Lelkes Mihályné
BFVT. Kft