

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület egyes területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatok
elkészítésének kezdeményezéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

A kerület egyes területeire vonatkozóan – tervezett beruházásainak megalapozása céljából – több fejlesztő kezdeményezte kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítését.

1. A Budapest Főváros X. kerület, Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt terület

A STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. (a továbbiakban: STAVMAT Kft.) a 4. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel új KÉSZ készítését kezdeményezi a tulajdonában lévő telephelyet érintő tömbre. A tervezési terület „Vi-2” jelű intézményterületi részén a STAVMAT Kft. tervez ingatlanfejlesztést, amely kihasználná a jelenleg alulhasznosított terület városszerkezeti jelentőségében rejlő fejlesztési potenciált, és a meglévő átalakuló, vegyes hasznosítás helyett egy egységes koncepcióval megvalósuló minőségi ingatlanfejlesztést irányoz elő. Ehhez bevonná vagy megvásárolná a tömbben lévő szomszédos ingatlanokat is. Így az Üllői út - Ceglédi út saroktól kiindulva – alapozva az itt lévő metróállomásra és a tervek távlatában létesülő elővárosi vasúti megállóra – egy magas színvonalú irodapark létesülne, a hozzá kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal, amely a későbbi ütemekben kiegészülne néhány lakóépülettel is a Bihari út – Balkán utca kereszteződés környékén.

A beruházó STAVMAT Kft. előzetes elképzelései alapján olyan építészeti együttes jönne itt létre, amely minden szempontból jobban megfelelné a terület városszerkezeti és településképi adottságainak, és előnyös lenne a környező lakosság számára is.

2. A Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület

A Maros Trans 2003 Kft. (a továbbiakban: Maros Kft.) az 5. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel kezdeményezi új KÉSZ készítését, melynek célja a 40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándékkal kapcsolatos döntés előkészítése. Eszerint az ingatlan megosztása után az északi, Kerepesi út menti telekrészen egy autószalonn és javítóműhely kialakítása, míg a telek déli fele további, a helynek megfelelő funkciók, például irodák kialakítására lenne alkalmas. A fejlesztési célok elérése érdekében a tágabb területre vonatkozóan szükséges új kerületi építési szabályzat készítése. A tervezés során a telken jelenleg keresztülvezetett Malomárok kiváltásáról is gondoskodni kell. Javasolt az árok közterületen történő elhelyezése a kezelés, hozzáférés biztosítása miatt.

3. A Budapest Főváros X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt terület

A Hungaropharma Gyógyszerkereskedelmi Zrt. (a továbbiakban: Hungaropharma Zrt.) a Tündérfürt utca vonalától délre, a gazdasági területen elhelyezkedő 42544/21 hrsz.-ú, megközelítőleg 5,85 hektáros telkére tervezett bővítés megvalósíthatósága érdekében kezdeményezi a 6. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel új KÉSZ készítését.

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg beépítetlen részein a tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásnövelő beruházás keretében új iroda- és raktárépület telepítése tervezett. A beruházás a meglévő 300 fő dolgozói létszámon túlmenően további 150 fő fizikai és mintegy 100 fő irodai alkalmazottnak biztosít munkalehetőséget. A fejlesztés során első ütemben egy 85x55 méter alapterületű magasraktár és egy ehhez kapcsolódó kétszintes, szintenként körülbelül 1000 m² területű iroda, valamint az Eszterlánc utcában egy új portaépület kialakítása tervezett. Az épületek funkciója – a Hungaropharma Zrt. fő tevékenységi körének megfelelően – raktározási és szállítmányozási tevékenységhez kapcsolódik.

Ezen lehatárolt területen belül jelentkezett a Continental Automotive Hungary Kft. (a továbbiakban: Continental Kft.) a tulajdonában álló telekre tervezett bővítés 7. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben foglaltak megvalósíthatósága céljával. A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen részein a tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásbővítő beruházás keretén belül új irodával és raktárral kiegészített gyártósarnok, valamint épületbővítésként egy kisebb irodaépület telepítése tervezett. A beruházás a meglévő dolgozói létszámon túlmenően további 190 fő irodai és 500 fő fizikai alkalmazott létszámát eredményezi. A jellemzően gyártással, raktározással és szállítással foglalkozó cég fejlesztése továbbra is az eddig folytatott, szerteágazó tevékenységét szolgálja, mely különböző autóiipari cégek megrendelésétől, megbízásától függően alakul.

A Continental Kft. a 42544/14 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő beépítést új épülettel, építménnyel bővítené, valamint távlatban a területét is növelné a Napmátka utca túloldalán lévő 42544/29 hrsz.-ú telekkel. A tervezett beépítés, telepítési javaslat részletezése a telepítési tanulmánytervben található.

A jelenleg még csak folyamatban lévő vásárlást követő távlati elgondolásként felmerült az utca két oldalán lévő ingatlanok összevonása a Napmátka utca (42544/10 hrsz.-ú közterület) érintett szakaszának magántulajdonba vonásával annak érdekében, hogy az így kialakuló egyesített telektesten a további fejlesztésekhez szükséges parkolási és zöldfelületi igények kielégíthetők legyenek. Szakmai egyeztetés alapján azonban a tömegközlekedéssel érintett Napmátka utca érintett szakaszának esetleges magántulajdonba kerülése és összevonása a jelenlegi közterület két oldalán fekvő ingatlanokkal településrendezési szempontból nem támogatható, ezért ez nem képezi részét a készítendő KÉSZ programjának, így vizsgálatát a jelen tanulmányterv sem tartalmazza.

II. Hatásvizsgálat

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 15. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető településrendezési terv készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével.

Az egyes területekre hatályos kerületi szabályozási tervek módosítása helyett csak az új magasabb szintű jogszabályi környezetnek megfelelő új kerületi építési szabályzatok készíthetők.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.1. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv készítésének kezdeményezéséről és a településrendezési terv programjáról, illetve a 3.2. pont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának

áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A készítendő tervekben – különös tekintettel a Continental Kft. szándékára – az ezen előírásban foglaltak érvényesítése miatt nem tartjuk támogathatónak a területen jellemző, megengedhető beépítési mutatóktól való jelentős eltérést egyes telkek esetében.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a tervezési folyamat.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1-3. mellékletében foglalt határozatokat.

Budapest, 2017. június „16.”



Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2017. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt terület
kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest X. kerület, Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 4. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2017. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak
árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület kerületi építési
szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 5. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2017. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca
– Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt terület kerületi építési
szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 6. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.
3. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 7. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet azzal, hogy a beépítettség legfeljebb 50%, a zöldfelületi arány legalább 25% legyen. Egyúttal felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA TERÜLETÉN ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSÉNEK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ AZ ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA – VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE



DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ

MEGRENDELŐ:

STAVMAT ÉPÍTŐANYAG KERESKEDELMI ZRT.



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA TERÜLETÉN
ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSÉNEK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
AZ ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA –
VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE**

TERVEZŐK NÉVSORA

Vezető településrendezési

tervező:

Berényi Mária

Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Handwritten signature of Berényi Mária in blue ink.

Településrendezési

tervező:

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Handwritten signature of Vojnits Csaba Ferenc in blue ink.

Településrendezési

munkatárs:

Vasas Zsófia

Handwritten signature of Vasas Zsófia in blue ink.

Ügyvezető igazgató:

Berényi Mária

Handwritten signature of Berényi Mária in blue ink.

2017. június



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA TERÜLETÉN ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSÉNEK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ AZ ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA – VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE

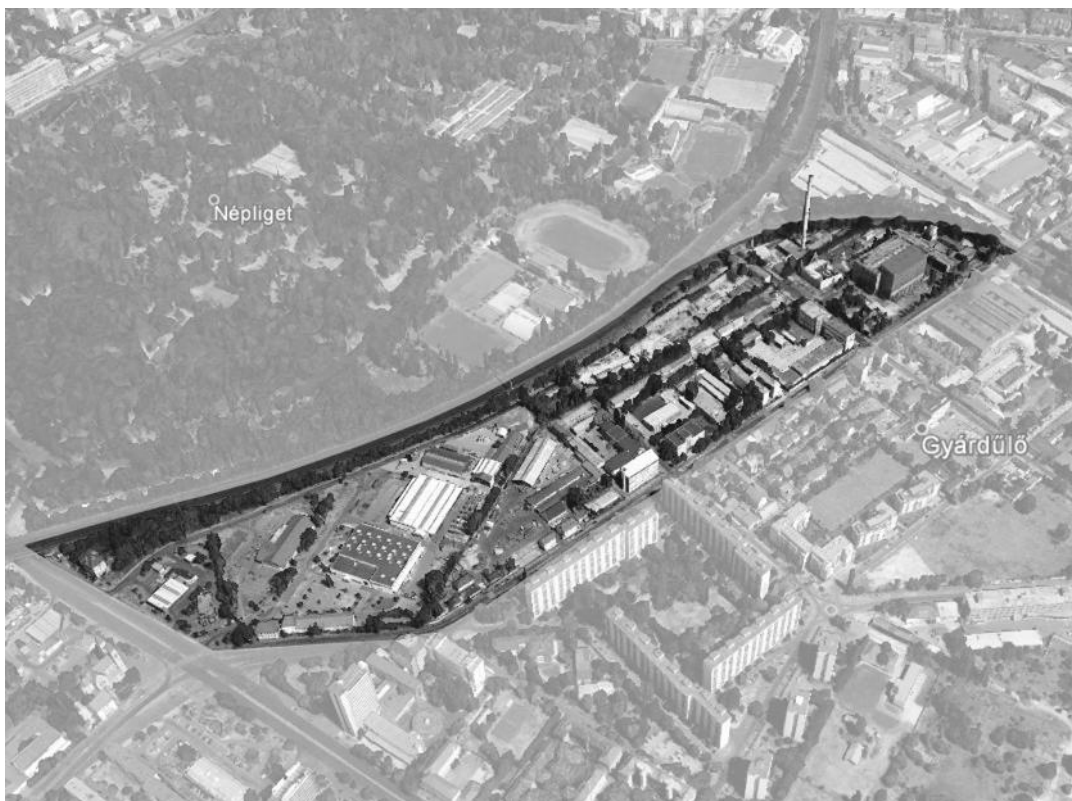
TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A tervezési terület rövid bemutatása
2. A tervelőzmények és adottságok bemutatása
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, szabályozási koncepció
4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
5. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

2017. június



BEVEZETŐ

A STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. új Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) készítését szeretné kezdeményezni a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzatánál a tulajdonában lévő telephelyet érintő tömbre, az Üllői út- Ceglédi út- Bihari út- vasút által határolt területre.

A kerületi Főépítési osztállyal való előzetes egyeztetés alapján a készítendő KÉSZ-nek ennél nagyobb, a Bihari út – vasút közötti teljes területre, mint településszerkezeti egységként értelmezhető nagyobb területre kellene kiterjednie, ezért a telepítési tanulmányterv is ezt a területet vizsgálta.

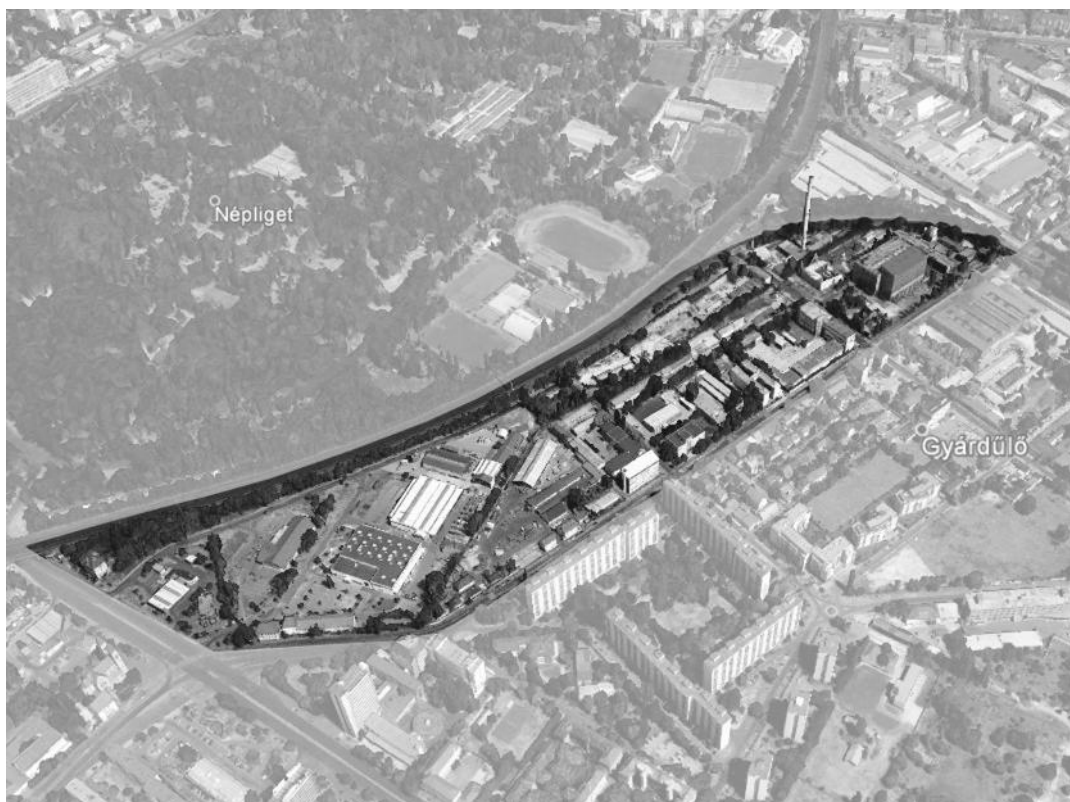
A KÉSZ készítésének célja a jelenlegi körülmények többféle célt szolgálja:

- a hatályos jogszabályok szerint készülne kerületi szabályozás a tervezési területet érintően, mivel a 2013. január 1. előtti jogszabályokon alapuló hatályos településrendezési terveket csak 2018. december 31-ig lehet alkalmazni;
- a KÉSZ-nek összhangban kell lennie Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015.(I.28.) határozatával elfogadott Településszerkezeti tervével (TSZT) és az 5/2015. (II.16.) rendelete szerinti Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ).
- az Üllői út – Balkán utca – Bihari út – Ceglédi út által bezárt területen a területtulajdonosok új ingatlanfejlesztési elképzeléseinek is teret adó szabályozásra adjon javaslatot.
- a fennmaradó területen vizsgálja a meglévő területhasználatot és a hatályos jogszabályi környezet lehetőségeit és adjon javaslatot a szabályozási előírásokra a meglévő tervelőzmények figyelembe vételével.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy az Önkormányzatnak a KÉSZ készítését megalapozó döntéséhez bemutassa a tervezési területet és az ezzel kapcsolatos területfejlesztési szándékot a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően. A tanulmányterv vizsgálja a tervezést és a KÉSZ-t meghatározó jogszabályi környezetet is annak érdekében, hogy feltárja, hogy a Megrendelő által kezdeményezett fejlesztési és rendezési célok ezek alapján reálisan megvalósíthatók-e önkormányzati támogatás esetén.

A tanulmányterv alapján Kőbányai Önkormányzatának illetékes bizottsága dönthet majd arról, hogy támogatja-e a tervezési területre új KÉSZ készítését a tanulmánytervben bemutatott tervezési program szerint.

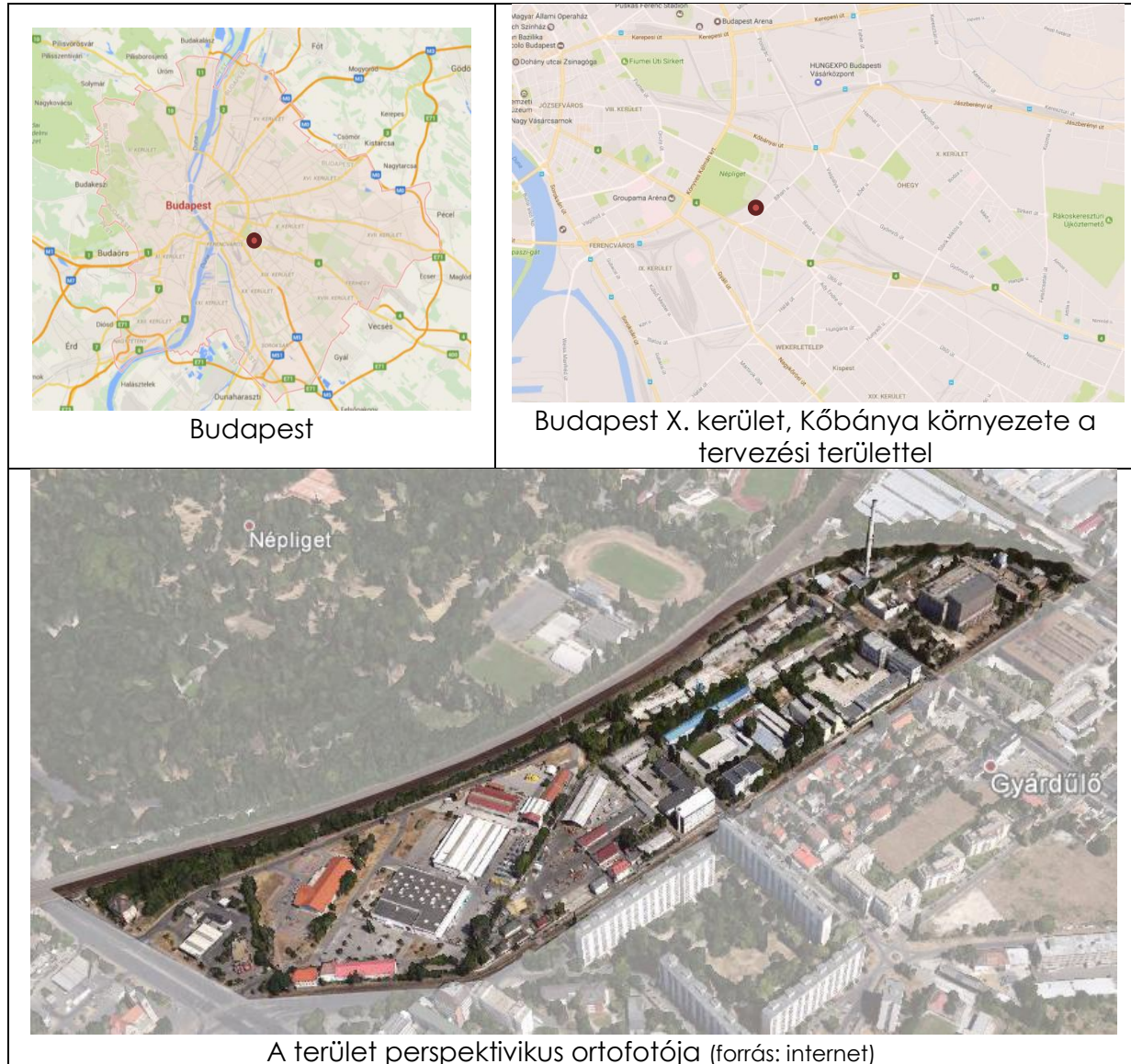
A STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. a telepítési tanulmányterv elkészítésével az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg az elfogadott árajánlat alapján.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbányán található, az Üllői út– Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt területen.



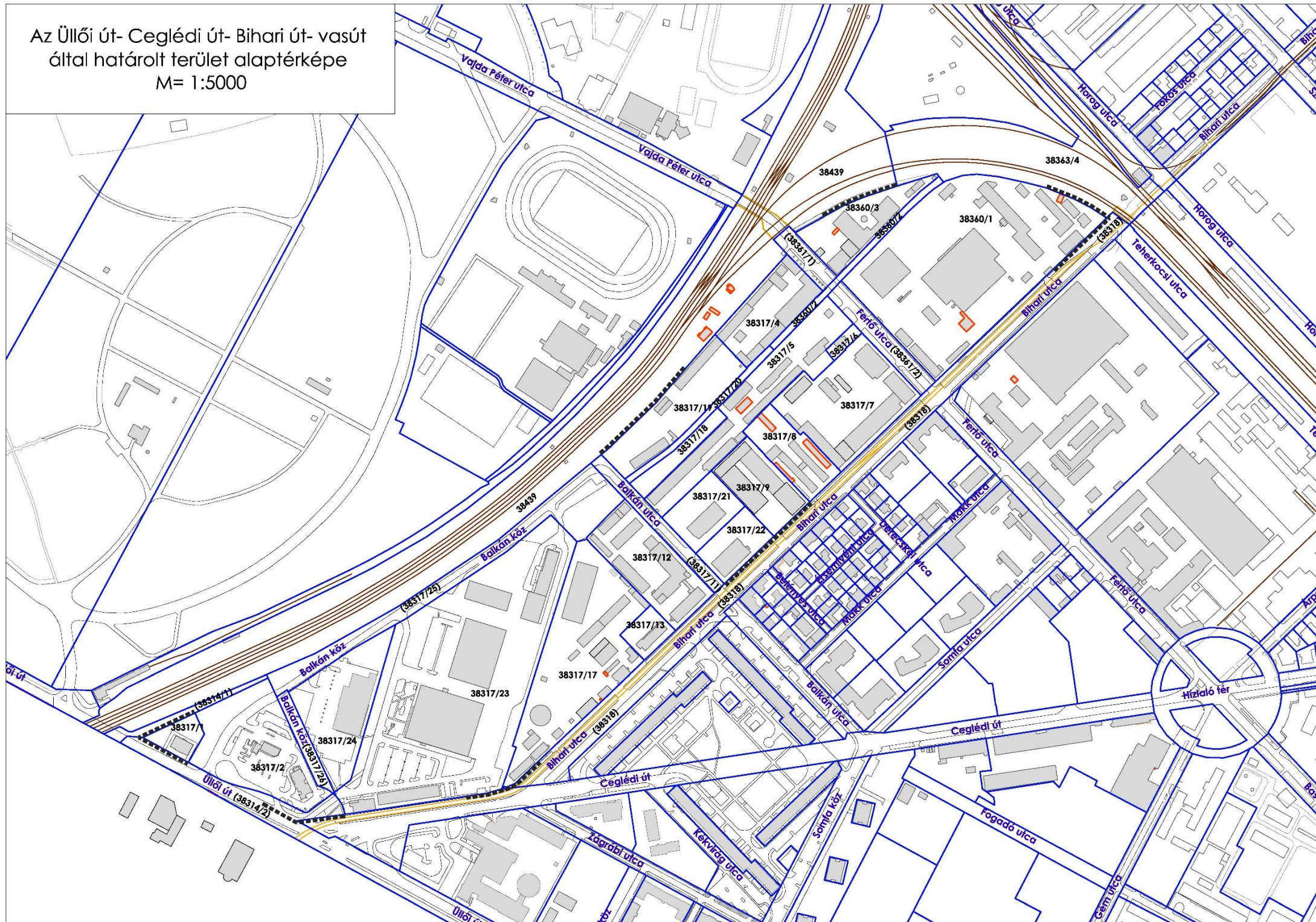
A tervezési területen jellemzően intézményi, gazdasági és irodaépületek találhatóak a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. Kivételt képez ez alól a terület délnyugati szegletében elhelyezkedő munkásszálló, valamint a Bihari utca mentén található két lakóépület.

A tömbtől északra és nyugatra vasúti területek, délre intézményi területek helyezkednek el. Keletről vegyesen lakó és gazdasági területek határolják.

A hatályos tervek szerint a tervezési terület északi része Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, míg másik, Üllői úthoz közelebb eső része Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület.

A terület tulajdonosi struktúrája összetett. A terület beépítése a tulajdonosi struktúrához hasonlóan igen változatos.

Az Üllői út- Ceglédi út- Bihari út- vasút
által határolt terület alaptérképe
M= 1:5000



2. A TERVELŐZMÉNYEK ÉS ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A vizsgálat célja a tervezési területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok, adottságok feltárása, az épített- és a természeti környezet vizsgálata, a jövőben megvalósítani kívánt beavatkozások megalapozása.

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

2.1.1. A budapesti TSZT és a területrendezési tervek viszonya

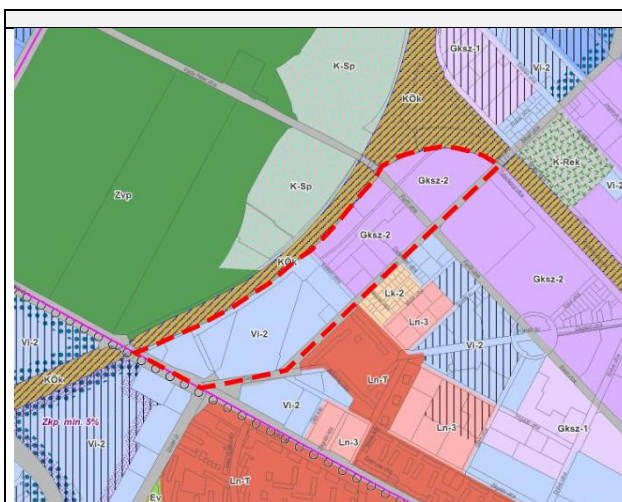
Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapottnak.

2.1.2. A területi tervek vizsgálata

A területi tervek a készítendő Kerületi Építési Szabályzat keretében részletesen is megvizsgálásra kerülnek. A tanulmánytervben most csak a KÉSZ szempontjából kiemelendő vonatkozásokat mutatjuk be.

A tervezési területet többek között érinti a *világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*, az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* és a *kiemelt fontosságú honvédelmi területek övezete*.

2.1.3. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata

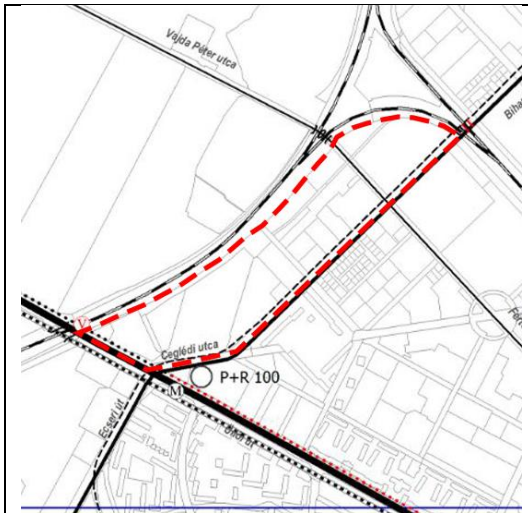


Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
1. Területfelhasználás - részlet

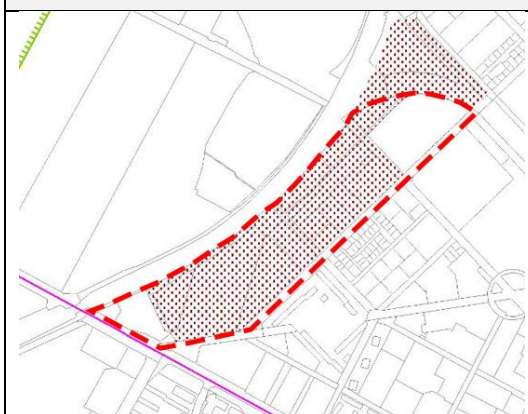
1. Területfelhasználás

A tervezési terület déli része **Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területbe**, míg az északi fele **Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe** sorolt.

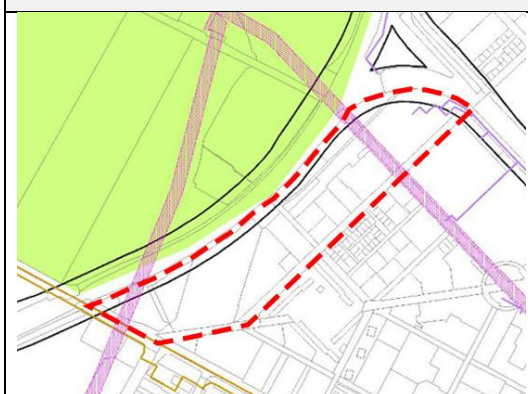
Északról és nyugatról **Kök jelű kötőpályás közlekedési terület**, délről **Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület**, míg keletről **Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület**, **Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület és Ln-T jelű, nagyvárosias telepszerű lakóterület** határolja.



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
2. Közlekedési infrastruktúra - részlet



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek - részlet



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
6. Védelmi, korlátozási területek

A TSZT tervlapjai közül csak az alábbiak tartalmaznak információt a tervezési területtel kapcsolatban:

2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület déli határán I. rendű főút (Üllői út), keleti határán II. rendű főút (Bihari út) halad. A területet északon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (Fertő utca) metszi el, amely a Vajda Péter utcában folytatódik. Nyugatról és északról a területet felszíni vasútvonal határolja.

Az Üllői út északi oldalán településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala húzódik.

A Bihari út nyugati oldala mentén felszíni közúti vasút (villamos) vonal halad.

A tervezési terület délnyugati sarkánál vasúti megállóhely tervezett, délkeleti határa mentén gyorsvasúti (metró) megállóhely található, valamint minimum 100 férőhelyes P+R rendszerű parkolási létesítmény jelölt.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület. A készítenő KÉSZ-ben ezeket a tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell jelölni, ill. ha ez nem megoldható, a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően kell a tényleges szennyezettséget feltárni.

6. Védelmi és korlátozási területek

A tervezési területet északon és délen 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete metszi el. A területet a nyugati és az északi határa mentén vasútvonal 50 m széles védőtávolsága érinti, míg a déli határ mentén térszín alatti gyorsvasúti vonal (metró) védelmi zónája található.

A tervlap a tervezési terület északi határánál tájékoztató elemként jelöli a térfelszín felett vezetett távhő gerincvezetékét. (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)

Budapest Főváros Településszerkezeti tervének jóváhagyott szöveges munkarészeit is megvizsgáltuk a tervezési terület viszonylatában.

A szöveg 4.1.7.2. fejezetében a Potenciálisan talajszennyezett területek bekezdése leírja, hogy a fejlesztéssel, felújítással vagy funkcióváltással érintett területeken, a tervezés során a tényleges szennyezettséget feltáró vizsgálatot kell készíteni.

„ A hatályos környezetvédelmi törvény alapján a terület feltárása és a szennyezés-mentesítése a terület tulajdonosának a feladata. A kármentesítés költségeit a tulajdonos (amennyiben a tulajdonos és a szennyező nem azonos) jogi úton terhelheti át utólag a tényleges használóra, illetve a szennyezőre, ha bizonyítható annak jogsértő magatartása, vagyis a szennyező tevékenység végzése.”

A szöveg 4.1.8.1. számú fejezetének a Vasútvonalak védőtávolsága bekezdése szerint:

„Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.”

„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,2517 közötti értéknél. A zöldfelületiintenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”

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

**2.1.4. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)
Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete**

Az FRSZ-nek a tervezési területet érintő előírásai:

II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

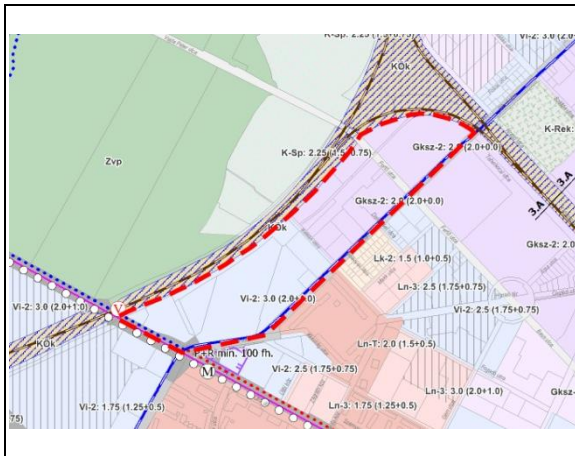
4.§ (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

4.§ (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: *bs*) 1. mellékletben jelölt értéke

- a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsá*), és
- b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsp*) tevődik össze.

4.§ (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

Az FRSZ mellékletei:



FRSZ 1. melléklet - részlet

1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

bs: beépítési sűrűség

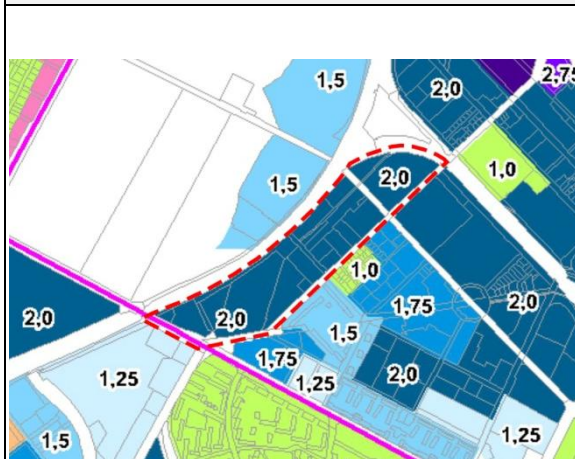
azon belül:

bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

általánosan: $bs (bsá+bsp)$

Az FRSZ itt a Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területre 2,0 (2,0+0,0), a Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területre 3,0(2,0+1,0) beépítési sűrűséget enged meg.



FRSZ 2. melléklet - részlet

2. Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei

A tervezési területen a bsá érték 2,0. (Ez nem tartalmazza a parkolási célú területeket.)

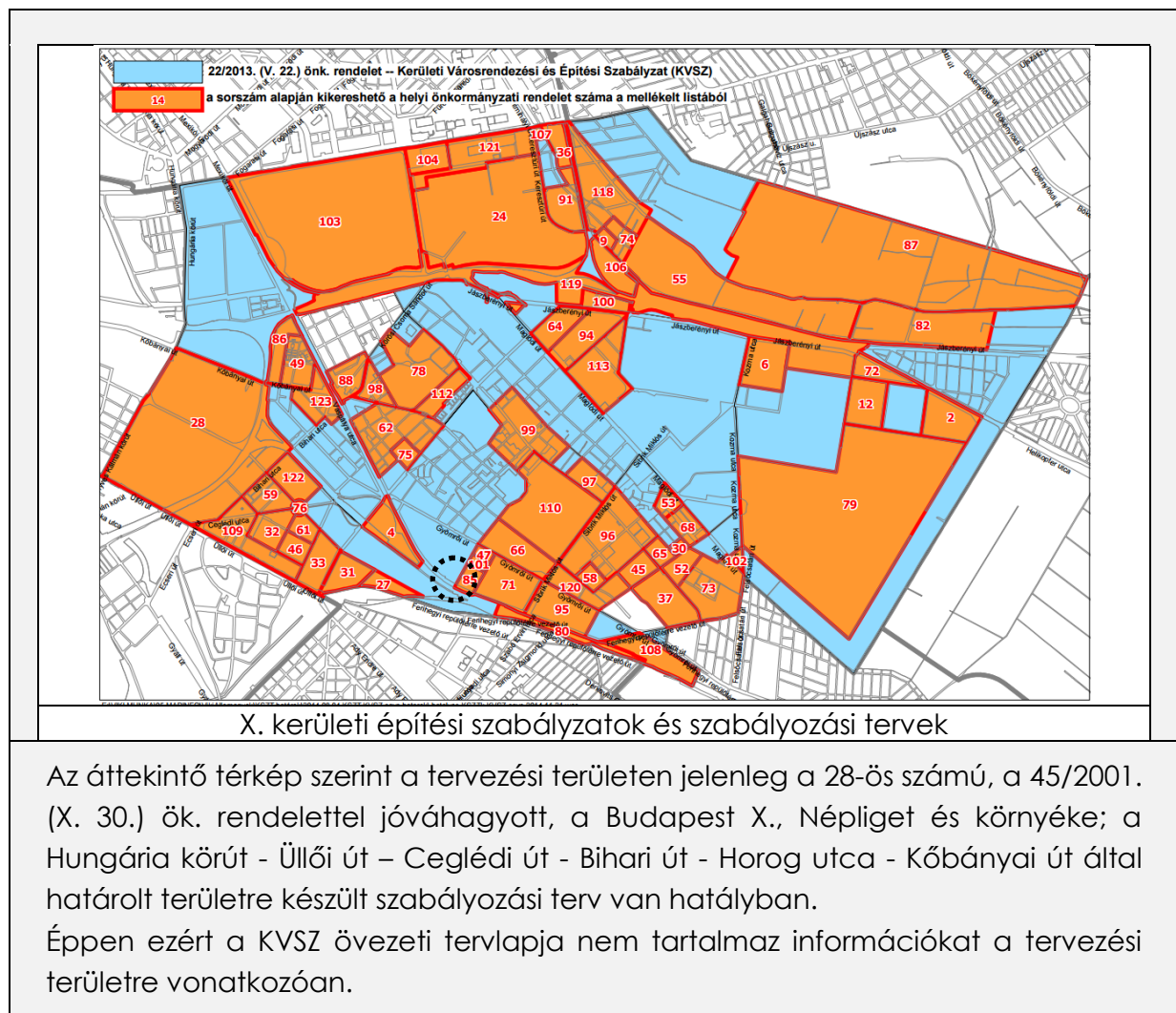
Az **FRSZ 3. melléklete** – egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek - nem érinti a tervezési területet.

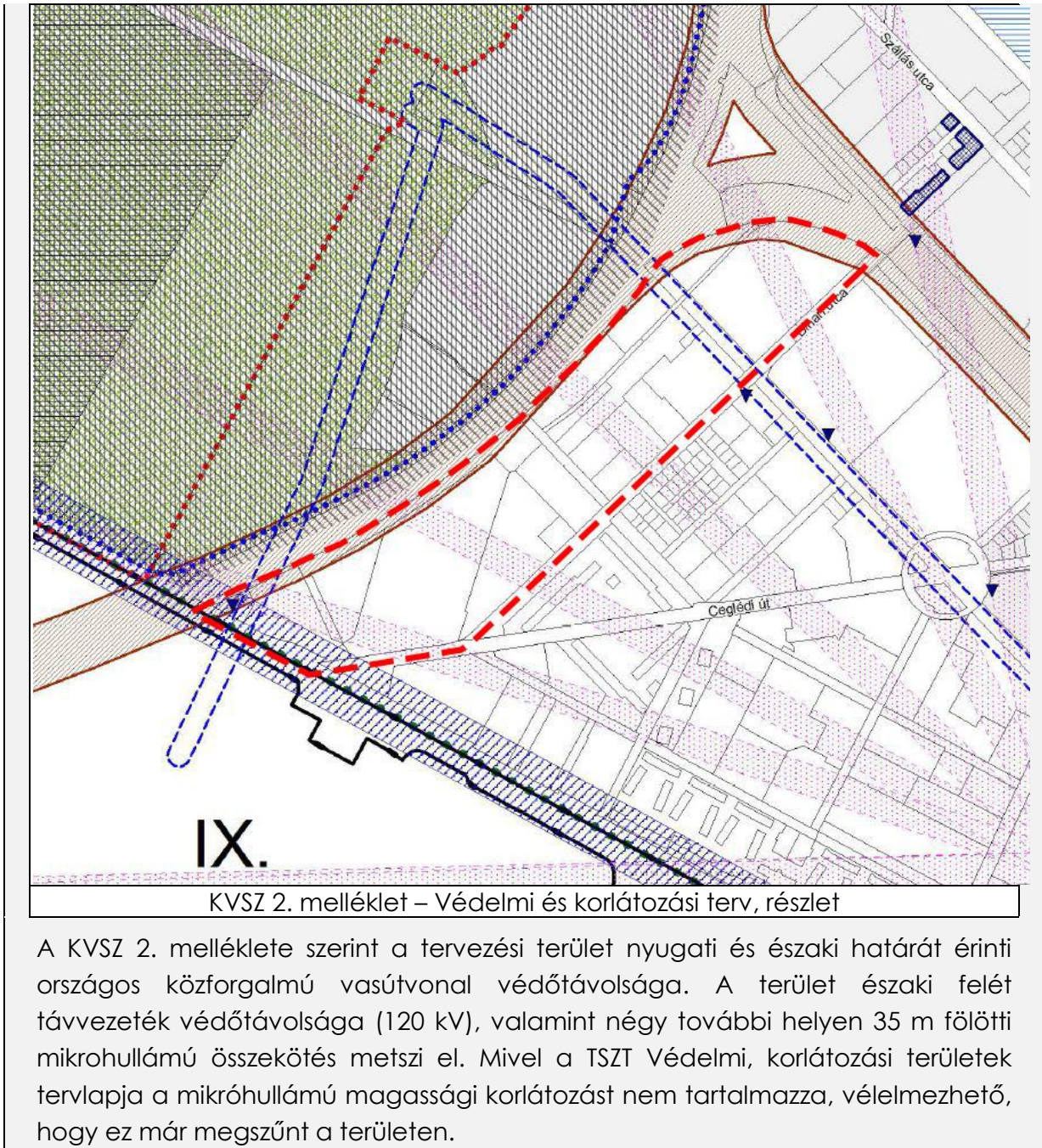
Az OTÉK 1. sz. melléklet 83. pontja alapján *Magasépítmény: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.* Ez az előírás adja meg a legnagyobb építménymagasság meghatározására szolgáló kereteket a KÉSZ építési előírásainak megfogalmazásánál.

Az **FRSZ 4. melléklete** alapján – Budapest zónarendszere - a tervezési terület, a pesti átmeneti zóna része.

2.1.5. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)

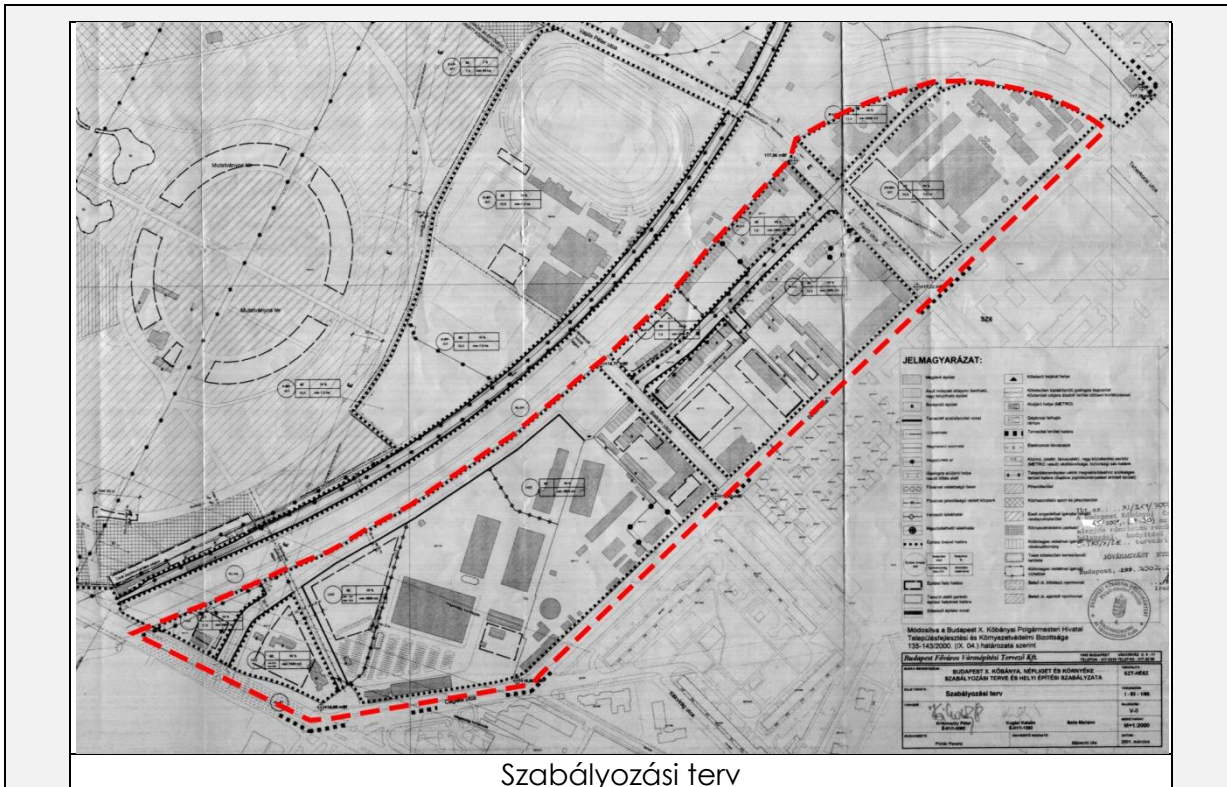
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 22/2013. (V.22.) önk. rendelete.





2.1.6. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 45/2001. (X.30.) önk. rendelete a Hungária körút - Üllői út – Ceglédi út - Bihari út - Horog utca - Kőbányai út által határolt



Szabályozási terv

A szabályozási terv szerint a tervezési terület déli részét I-X/... jelű intézményi építési övezetekbe sorolta. A másik felének jelentős része M-X/... jelű munkahelyi építési övezetekbe tartozik. A Bihari utca és a Fertő utca találkozásától északra található erőmű telke KV-EN-X jelű energiaszolgáltató építési övezetbe sorolt.

A szabályozási terv az övezeti besoroláson túl, bontandó épületet, megszűnő telekhatárt, megszüntethető telekhatárt, valamint kötelezően kialakítandó gyalogos kapcsolatot (Közterület céljára átadott terület időbeni korlátozással) határoz meg.

Az I-X/1 övezet paraméterei:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mérték:	max. 35 %
Építménymagasság:	min. 27,0 m, max. 30,0 m
Szintterületi mutató:	max. 2,5 m²/m²
Kötelező zöldfelületi érték:	min. 35 %
Minimális telekméret:	7.500 m²

Az I-X/2 övezet paraméterei:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke:	max.35 %
Építménymagasság:	min. 3,0 m, max. 12,5 m
Szintterületi mutató:	max. 2,0 m²/m²
Kötelező zöldfelületi érték:	min. 35 %
Minimális telekméret:	2.800 m²
Az M-X/1 övezet paraméterei:	
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mérték:	max. 40 %
Építménymagasság:	min. 3,0 m, max.7,5 m
Szintterületi mutató:	max. 1,5 m²/m²
Kötelező zöldfelületi érték:	min. 25 %
Legkisebb telekméret:	2.800 m²
Az M-X/2 övezet paraméterei:	
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mérték:	max. 40 %
Építménymagasság:	min. 4,50 m, max. 12,50 m
Szintterületi mutató:	max. 2,5 m²/m²
Kötelező zöldfelületi érték:	min. 25 %
Legkisebb telekméret:	2.800 m²
Az KV-EN-X/1 övezet paraméterei:	
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mérték:	max. 40 %,
Építménymagasság:	min. 3,0 m, max. 12,5 m, (kivéve a technológiai berendezések méretét),
Szintterületi mutató:	max. 2,5 m²/m²,
Kötelező zöldfelületi érték:	min. 40 %,
Legkisebb telekméret:	1,2 ha

A hatályos KSZT az Üllői út – Ceglédi út sarkán, a jelenlegi töltőállomás és Burger King helyén irányzott elő 27-30 m közötti építménymagasságú épületet városképi hangsúlyként, a többi részen 12,5 m és 7,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság.

(Meg kell jegyezni, hogy az Üllői út – Ceglédi út sarkának másik oldalán 15 szintes épület található, amely valóban városképi hangsúly jelenleg is.)

2.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési területen két lakóépület kivételével gazdasági, logisztikai és iroda funkciók működnek. Jellemző a földszintes gazdasági épületek, csarnoképületek jelenléte. Az irodaépületek szintszáma változatos, a földszintestől a négyszintesig terjed. Ezek közül néhány épületen tetőtéri beépítés is található. A lakóépületek földszintes és négyszintes épületek.

Északra és nyugatra vasúti sínek, keletről gazdasági és többszintes lakóépületek, míg nyugatról gazdasági épületek és egy templom találhatóak.

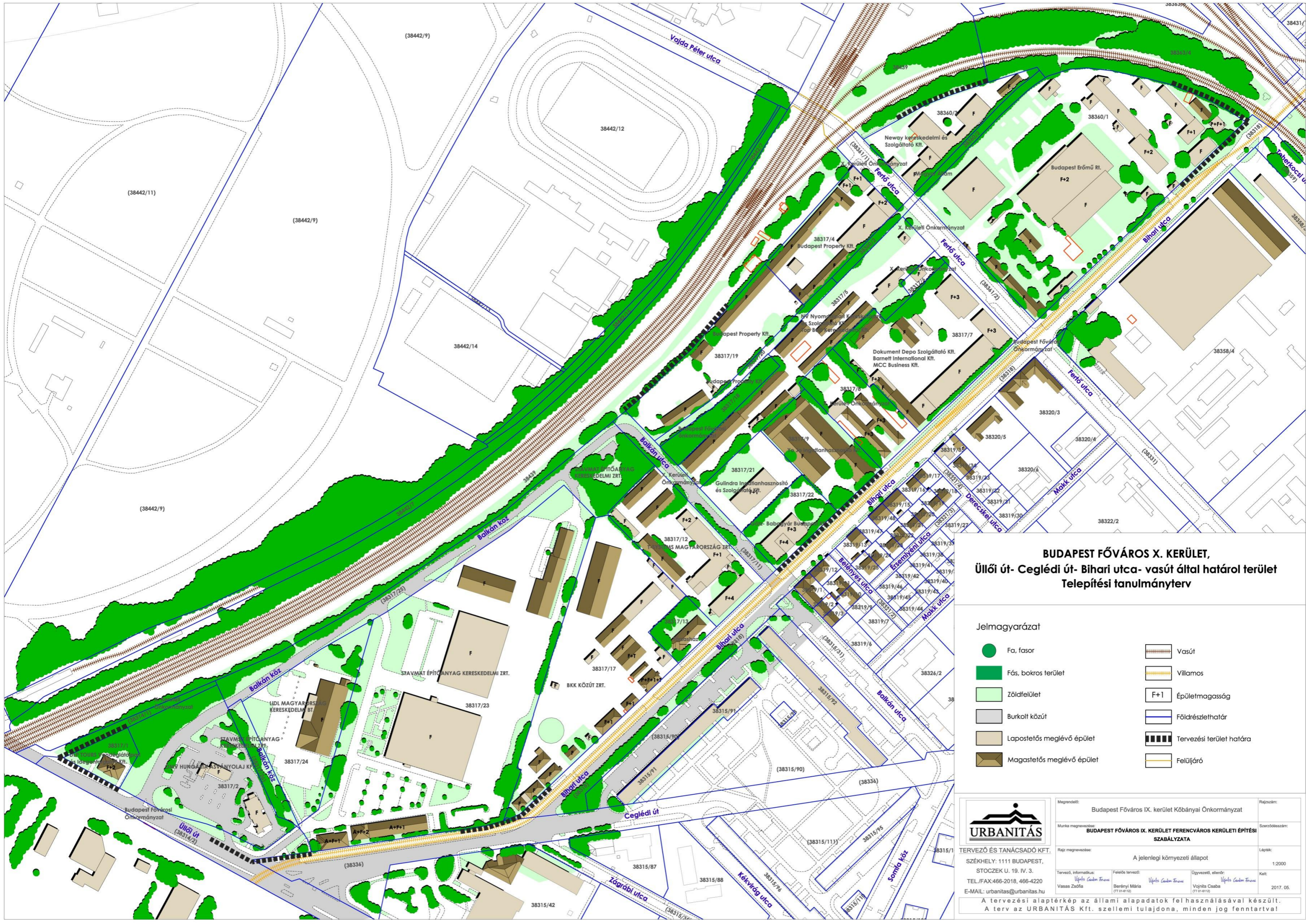
A tervezési területet övező utak kivétel nélkül burkoltak. A Bihari út kétsávós, oldalt vezetett villamosvonallal, a Balkán út kétsávós, a Fertőd utca három sávós, míg az Üllői út kétszer három sávós. A meglévő utakon a területen található telkek jól feltárhatók.

A STAVMAT Kft. tulajdonában álló területek az Üllői út közelében helyezkednek el, közte a Balkán utca vasút menti szakaszával, ami jelenleg közhasználat számára megnyitott magánútként működik.

A Balkán útnak az Üllői útról kiágazó, lámpás csomóponttal kiépített része az OMV Hungária Kft. tulajdonában álló telek része.



A tervezési terület jelenlegi környezeti állapotát és tulajdonviszonyait a következő ábra mutatja be:



**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,
Üllői út- Ceglédi út- Bihari utca- vasút által határol terület
Telepítési tanulmányterv**

- Jelmagyarázat**
- Fa, fasor
 - Fás, bokros terület
 - Zöldfelület
 - Burkolt közút
 - Lapostetős meglévő épület
 - Magastetős meglévő épület
 - Vasút
 - Villamos
 - F+1 Épületmagasság
 - Földrészlethatár
 - Tervezési terület határa
 - Felüljáró

		Megrendelő: Budapest Főváros IX. kerület Kőbányai Önkormányzat	Rajzszám:
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.		Munka megnevezése: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	Szerződés szám:
SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STOCZEK U. 19. IV. 3. TEL./FAX: 466-2018, 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu		Rajz megnevezése: A jelenlegi környezeti állapot	Lépték: 1:2000
Tervező, informatikus: Vasas Zsófia	Feladós tervező: Berényi Mária (17.01.01.12)	Ügyvezető, ellenőr: Vojnits Csaba (17.01.01.12)	Kelt: 2017. 05.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!			

2.3. A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

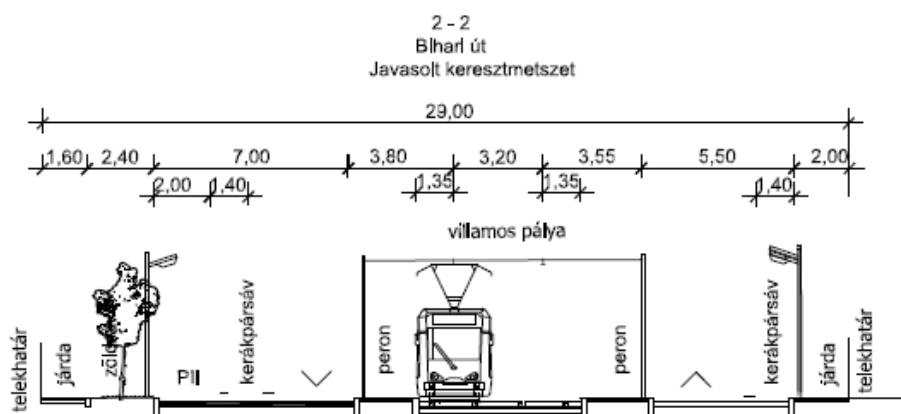
Közutak:

A közúthálózat fejlesztését Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve és a Fővárosi Településszerkezeti terv határozza meg.

A készítendő Kerületi szabályozási terv ezeknek és a területen felmerülő igényeknek megfelelően irányozhatja elő a fejlesztési javaslatát.

Az Üllői út és a Bihari út tartozik a fővárosi szintű közlekedési elemek közé. Az Üllői út-Bihari út keresztezés környezetében tervezett jelentős, főleg irodai és vegyes intézményi funkciókat előirányzó fejlesztési terület a Balkán utca közterületté válását igényli, mivel innét közelíthetők meg a tervezett létesítmények az Üllői út-Balkán utca és a Bihari út-Balkán utcánál lévő lámpás keresztezéseken keresztül. (Jelenleg a Balkán utca vasút menti szakasza közforgalom számára megnyitott magánút.) A fejlesztés parkolóigénye, becsült forgalma alapján vizsgálandó a csomópontok megfelelősége, ill. fejlesztési igénye a KÉSZ készítése során.

A 3-as villamos pályája a közelmúltban lett felújítva és a Bihari úton a tervezési terület felőli oldalon vezet. A KÉSZ készítése során vizsgálandó a Bihari úton a villamos pálya középre helyezésének távlati lehetősége, amely a hatályos KVSZ-ben a vasút utáni szakaszon is elő van irányozva. Ehhez az ajánlott mintakeresztmetszely 29,0m szabályozási szélességet irányoz elő, amely a leállósáv elhagyása esetén 2,0 m-rel csökkenthető. Vizsgálható az előirányzott kerékpárút szükségessége is, mivel a TSZT-ben itt nincs előirányozva fővárosi szintű kerékpárút, de kerületi igényként felmerülhet a szükségessége.



M=1:200

Forrás: BFVT KVSZ dokumentáció Alátámasztó munkarészek

Közösségi közlekedés:

A tervezési terület, de különösen az Üllői út - Bihari út - Balkán utca által határolt fejlesztésre szánt intézményterület kiváló közösségi közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

Az Üllői úton található a 3-as metró Ecseri út megállója, amely a Határ út és Újpest között biztosít kapcsolatot a belvároson keresztül, átszállási lehetőséggel a többi metró vonalra. A Bihari úton a 3-as villamos közlekedik. A vonal Zugló és Pesterzsébet között biztosít kapcsolatot.

A Fertő utcán áthalad a területen a 99-es buszviszonylat, amely a Blaha Lujza tér (Népszínház utca) Pesterzsébet között közlekedik.

A területtől egy metrómegállóira vannak a Könyves Kálmán körút-Üllői út, valamint az Üllői út-Határ út kereszteződések és közlekedési csomópontok, ahol számos távolsági és helyi közösségi közlekedési eszköz átszállóhelye és végállomása található.

A Fővárosi Településszerkezeti terv távlatban a terület mellett elhaladó körvasúton egy megállót is előirányoz, amely az elővárosi közlekedésbe is bekapcsolja majd a térséget.



Forrás: BKK honlap

2.4. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület és az itt tervezett fejlesztések közműellátásának elvi javaslatát a készítendő KÉSZ fogja tartalmazni. Ehhez a tervezők megkérik az illetékes közmű üzemeltetők elvi nyilatkozatait is.

Előzetesen azonban megállapítható a BVFT Kft. által korábban a KVSZ-hez készített tervelőzmények közművizsgálatai alapján, hogy a tervezési terület alapközművekkel jól ellátott és valószínűsíthetően biztosítani lehet a tervezett fejlesztések közműigényét a területen.

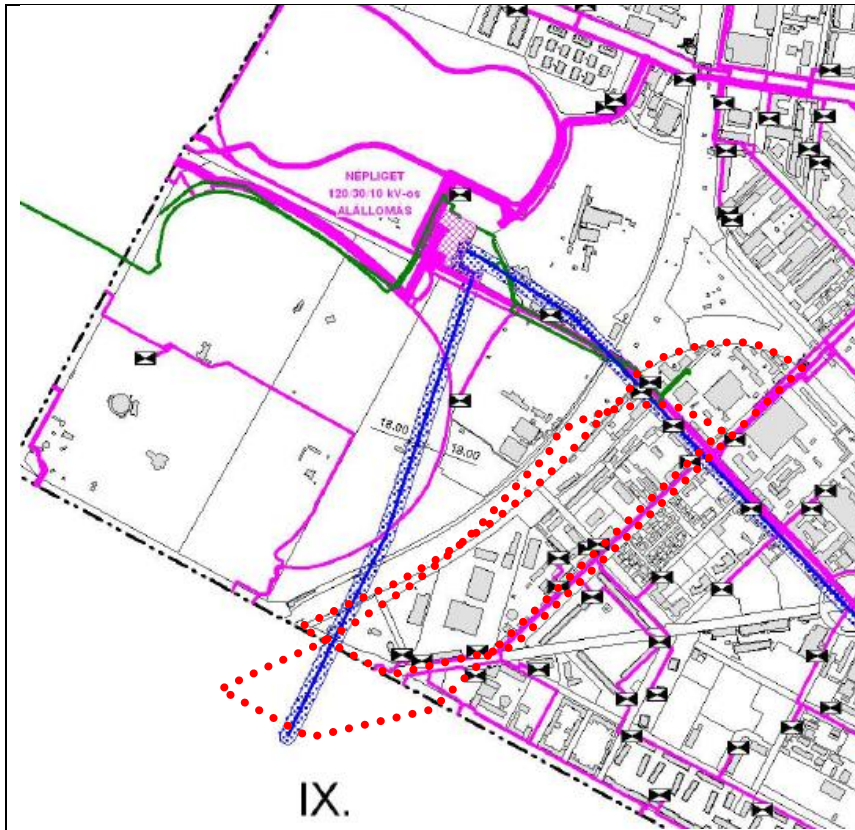
Ehhez rendelkezésre áll villamosenergia vonatkozásában a közeli Népliget alállomás. A Bihari úton keresztül a fejlesztési terület már be van kötve a nagyközépnomású gázhálózatba. A tervezési terület északi részén található a Kőbányai Erőmű, amely a térség távfűtési szolgáltatója. Az eddigi gyakorlat szerint a távfűtési szolgáltató az előzetes megkeresés során vállalni szokta a távhőszolgáltatást, így ezt is, mint alternatív lehetőséget mérlegelni lehet.

Az ivóvízellátás a Pesti alapzónáról biztosítható.






A szennyvízelvezetéshez a tervezési területen több egyesített rendszerű főgyűjtő is rendelkezésre áll az Üllői úton, a Ceglédi úton és a Bihari úton is.

Hírközlési alépítménnyel a területen a Telekom rendelkezik.

A BVFT Kft. által készített közművizsgálatok vonatkozó részletei:

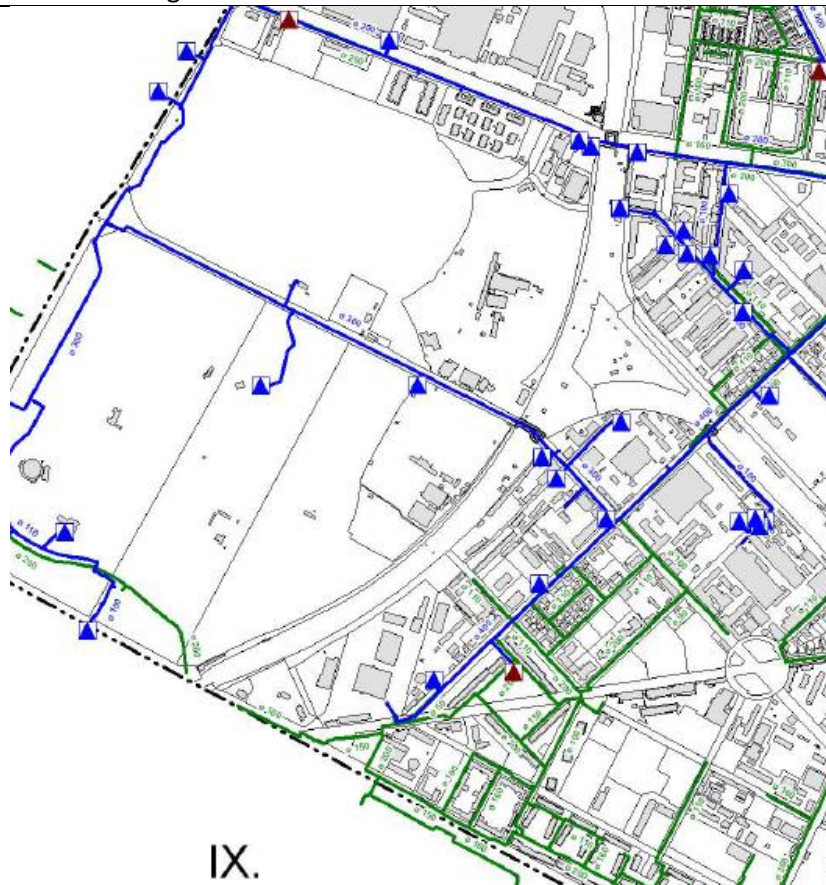


Jelmagyarázat:

-  120 kV-os távvezeték védőtávolsággal
-  120 kV-os kábel (MVM)
-  120 kV-os kábel
-  10 kV-os kábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor

Viilamosenergia ellátás

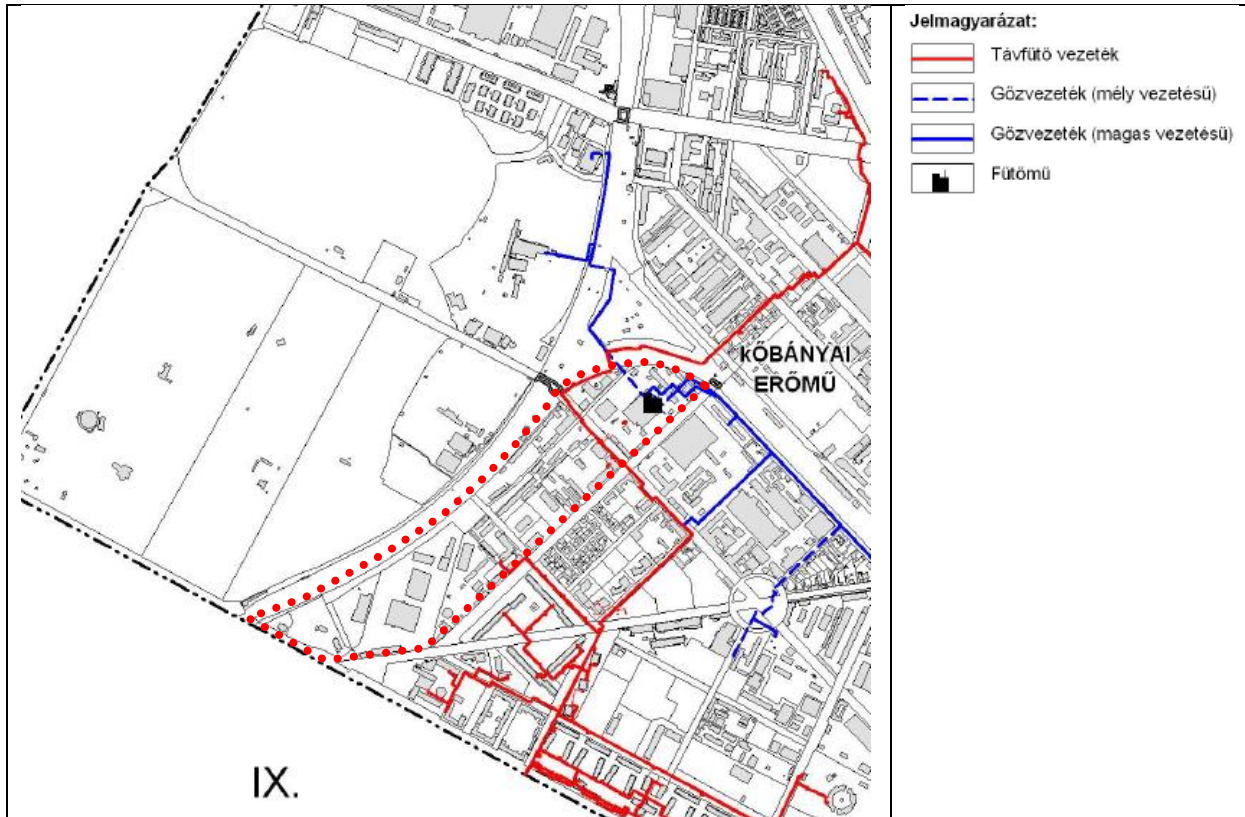
Forrás: BFVT Kft.



-  Nagynyomású gázvezeték (MOL) védőtávolsággal
-  Nagynyomású gázvezeték védőtávolsággal
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Középnomású gázvezeték
-  Növelt kismomású gázvezeték
-  Kismomású gázvezeték
-  Bányüzemi kábel
-  Ipari gáznyomásszabályzó
-  Körzeti gáznyomásszabályzó

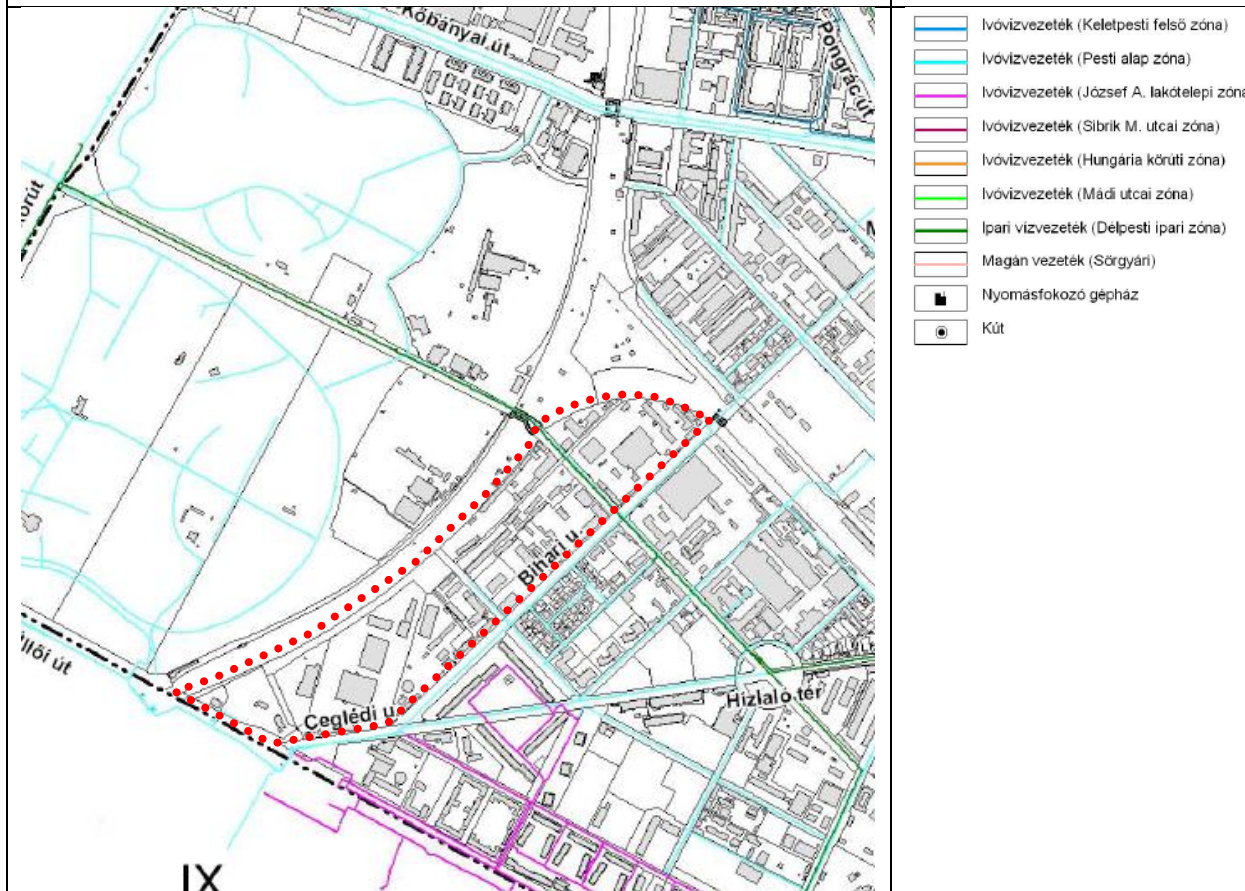
Gázellátás

Forrás: BFVT Kft.



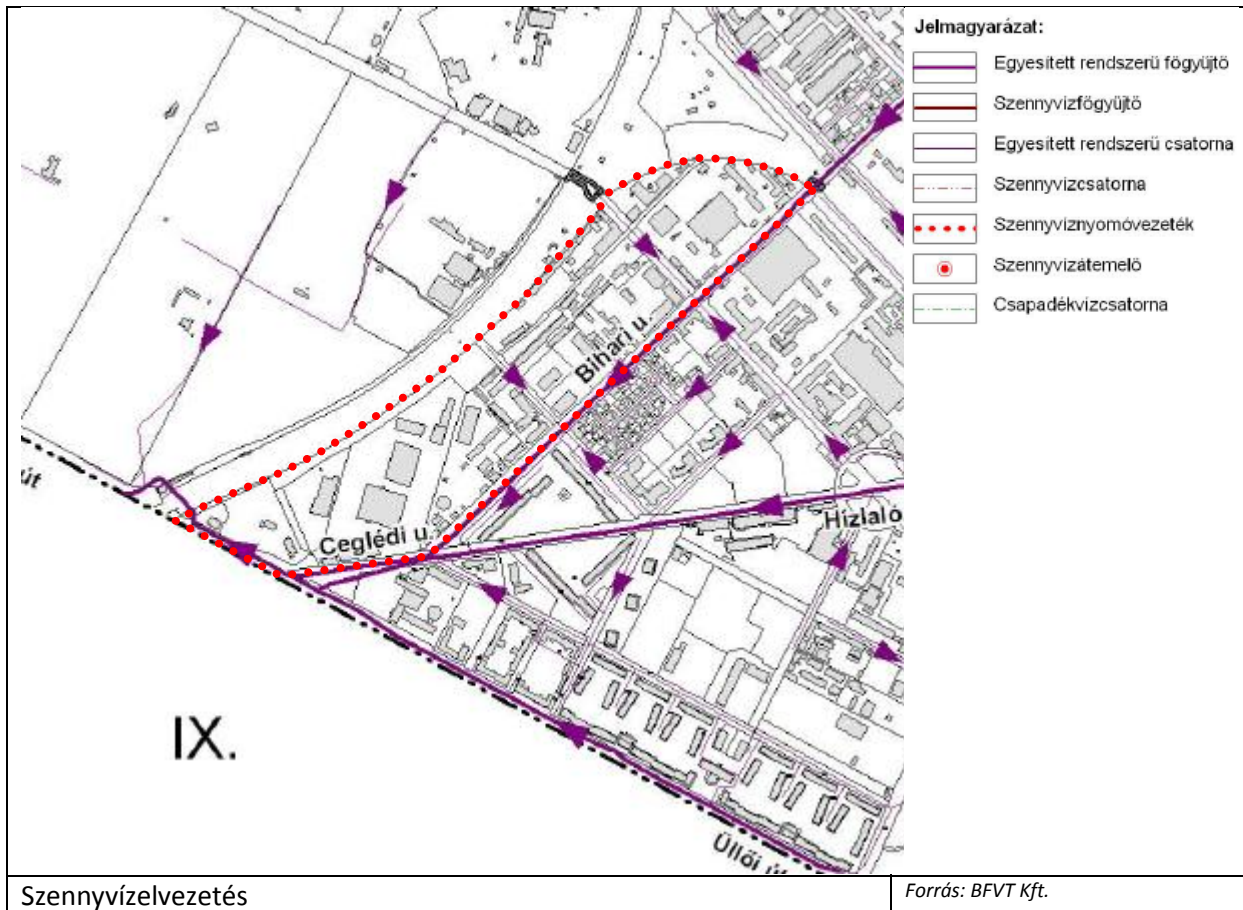
Távfűtés

Forrás: BFVT Kft.



Ivóvízellátás

Forrás: BFVT Kft.



2.5. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület egy alapvetően gazdasági hasznosítású terület, melynek belső részein a zöldfelületek sok helyen minimális kiterjedésű foltokban jelennek meg, és a biológiai aktív zöldfelület (két vagy többszintes növényzet) hiányzik. Részletes számítás nélkül is megállapítható, hogy sok telken nem teljesül a minimális 25 %-os zöldfelületi arány.

Az Üllői út- Ceglédi út- Bihari út- Balkán út által határolt tömbben az előírt minimális zöldfelületi arány 35% volt. Ez a feltétel három telek esetében nem teljesül, az értékek 25% alattiak.

A Balkán utca és a Fertő utca közötti tömböt alkotó telkek, valamint a Fertő utcától észak-nyugatra található telkek minimális zöldfelületi igénye 25%, amelyet 5 telek nem teljesít.

A Fertő és a Bihari utca sarkán található KV-EN építési övezetbe tartozó telkek nem burkolt része eléri az építési övezetben előírt 40%-ot, de ezen zöldfelület minimális mértékben található.

A tervezési feladatnak része kell, hogy legyen a zöldfelületi arány javítását célzó javaslat és megoldás is. Az OTÉK előírásai munkahelyi területen lehetővé teszik a

minimális zöldfelületi arány 20%-ra való csökkentését. A Kőbányai Erőmű is ide tartozik, így ez az előírás realisabban teljesíthető. A Vi-2 jelű területen a TSZT azonban 25 % -os aktív zöldfelület létesítését írja elő a területfelhasználási egységre.

Igazából a zöldfelületek minőségi fejlesztése lehet a cél, amelyet a tervezett ingatlanfejlesztés az intézményi területen nagymértékben elősegítene.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A hatályos jogszabályok alapján a tervezési területre vonatkozóan is kerületi építési szabályzatot kell készíteni és jóváhagyni 2018. december 31-ig. Az erre vonatkozó tervezési munkák már megindultak a kerületi KÉSZ készítése vonatkozásában. Ennek keretei azonban a hatályos terveknek a jogszabályváltozások és az új fővárosi terveknek való megfeleltetésére, felülvizsgálatára terjed ki, új fejlesztési igények vizsgálatát és az erre vonatkozó részletes tervjavaslatokat nem tudnak befogadni.

A jelen terv tervezési területének a fővárosi Településszerkezeti tervben Vi-2 jelű intézményterületi részén az érintett terület nagyobb részének tulajdonosa, a STAVMAT Kft. tervez ingatlanfejlesztést, amely kihasználná a jelenleg alulhasznosított a terület városszerkezeti jelentőségében rejlő fejlesztési potenciált és a meglévő átalakuló, vegyes hasznosítás helyett egy egységes koncepcióval megvalósuló minőségi ingatlanfejlesztést irányoz elő a tömbben. A tervezett koncepció úgy kezeli a tömb új funkcionális felhasználását, mint egy egységes városi területet.

A Stavmat Zrt. által javasolt területi szerkezet alapkonceptiója két, látszólag ellentétes fejlesztési elven alapul – az élő, városias, forgalmas környezet, valamint ezzel szemben a nyugodt, kiterjedt zöldfelületeken nyugvó, kiegyensúlyozott környezet egységén, melyek teljes egészében kiegészítik egymást. A két pólus harmóniája és szimbiózisa kiválóan alkalmas a szerkezeti kialakítás egy magasabb szintre való emeléséhez. A tervezett szerkezet területi összetevőinek koncepciója különböző jellegű köz- és közhasználatú terek kialakítását feltételezi.

A tervezett épületegyüttes szíve, fő mozgatórugója és közhasználatú tere az a lineáris tér és hozzákapcsolódó több kisebb tér, amely meghatározná az egység többi közhasználatú területének alapjellegét. Ez egy nyugodt, parkosított övezet, vízfelülettel, szomszédságában kisebb kereskedelmi egységekkel, szolgáltatásokkal, kávézókkal és galériával. Ez a tervezett szerkezeti egység központjában foglal helyet, átjárót biztosítva a forgalmas déli oldalon található közlekedési-közösségi csomópont és az északi, pihenésre-kultúrára szánt oldal között. Az ellentétek közötti összeköttetés e formája teheti még inkább vonzóvá és igazán gazdaggá a jövőbeni építményegységeket.

A Stavmat Zrt. a jelenlegi helyzet megváltoztatását azzal a meggyőződéssel tervezi, hogy az adott területnek egyértelműen hasznára válna feladni a jelenlegi

városképet, és egy olyan kialakítást létrehozni, mely sokkal jobban illeszkedne a kerület teljes városképbe történő integrálásához. A jelenlegi közforgalmi csomópont jelentőségéből adódóan a terület egyértelműen alkalmas ilyen irányú városfejlesztési célra. Nem beszélve az új munkahelyek létrehozásáról, amely a tervezett fejlesztés eredményeképpen létrejön.

A felvázolt fejlesztési javaslatok szinergikus értékelése lehetőséget nyújtana a szóban forgó területek újraminősítésére – egy, a városképbe illő építészeti alkotással ÚJ VÁROSKAPUT LÉTREHOZVA.

Így az Üllő út–Ceglédi út saroktól kiindulva – alapozva az itt lévő metróállomásra és a tervek távlatában létesülő elővárosi vasúti megállóra – egy magas színvonalú irodapark létesülne, a hozzá kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal. Ez a későbbi ütemekben kiegészülne néhány lakóépülettel is a Bihari út – Balkán utca keresztezés környékén.

A beruházó STAVMAT Kft. előzetes elképzelései alapján olyan építészeti együttes jönne itt létre, amely minden szempontból jobban megfelelne a terület városszerkezeti és településképi adottságainak és előnyös lenne a környező lakosság számára is, jelentősen növelve a terület társadalmi státuszát ebben a városrészben.

A tervezett beruházás társadalmi előnyei:

- a terület jelenlegi kereskedelmi-ipari-gazdasági funkcióját a besorolásának megfelelő intézményi hasznosítás váltaná fel,
- a tervezett irodaházak között közhasználat számára megnyitott, magas színvonalú, karbantartott zöldterületek létesülnének, gyalogos-kerékpáros kapcsolattal a Népliget irányába,
- a kialakuló zöldfelületek egészséges munkahelyi környezetet biztosítanának,
- a kertek, teraszok, közösségi terek pihenésre, találkozókra, vendéglátásra is lehetőséget biztosítanának a környező lakosság számára is.

A tervezett épületekkel kapcsolatos előzetes koncepció:

- egyedi építészeti design, új helyszíne a minőségnek,
- jó közösségi közlekedési megközelíthetőség és szint alatti parkolási lehetőség,
- külső-belső közösségi terek kialakítása,
- zöldtetők és tetőkertek kialakításának előtérbe helyezése,
- munkahely és lakóegyüttes egy helyen,
- hozzáférés a természethez a Népligettel való gyalogos-kerékpáros kapcsolat megvalósítása révén,
- fenntartható, termikus energiák alkalmazása az épületgépészetben,
- az épületek energiafogyasztásának minimalizálása,
- egészséges környezetet teremteni az itt dolgozók és lakók részére fizikai és pszichológiai értelemben is.

Előzetes szabályozási koncepció:

A szabályozási koncepció Fővárosi Településszerkezeti terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat keretei között maradna.¹ Az előzetes beépítési koncepció figyelembe veszi a Vi-2 jelű területfelhasználási egységre előírt 2,0+1,0 szintterületi sűrűséget, magassági vonatkozásban pedig azt, hogy a területen magasépítmény az FRSZ alapján nem létesíthető. Az intézményterületi építési övezetek határértékeit ennek alapján lehet megállapítani. A szint feletti beépítettség így 30-40 % között állapítható meg, a szint alatti beépítettség a 60-80 %-ot is elérheti.

A tervezett épületek magassága legfeljebb 30 m. A zöldfelületi arány a TSZT előírása alapján legalább 25 %, de a tervezett tetőkertekkel ez arány lényegesen magasabb is lehet.

A tervezett fejlesztés feltárásához biztosítani szükséges a Balkán utca közterületi kialakítását, az ehhez szükséges közterületi szabályozást.

A helyi építési szabályzat határozhatja meg a parkolás mértékét, melyben indokolt esetben engedményeket tehet az OTÉK-ban előírt általános előírásokhoz képest. Jelen esetben a metróállomás és a villamosvonal közelsége indokolhat bizonyos mértékű engedményt.

A Bihari út szabályozási szélességének meghatározása során a KÉSZ keretében vizsgálni szükséges a villamos pálya távlati középvezetésének lehetőségét, és amennyiben ez reálisan megvalósítható, elő kell irányozni.

A Gksz-2 jelű területfelhasználási egység területén kijelölhető építési övezet(ek)ben új lakóépület nem létesíthető. A meglévő lakóépületekre vonatkozóan átmeneti előírások szükségesek ezek rendeltetési módosításáig.

A további területeken biztosítani kell a terület folyamatos fejlesztésének, korszerűsítésének lehetőségét a városszerkezetben elfoglalt helyzetének figyelembe vételével.

A Kőbányai Erőmű korábban különleges városüzemeltetési energiaszolgáltató keretövezetben volt. A sajátos rendeltetése miatt valószínűsíthetően önálló építési övezet kijelölését igényli majd.

A Szabályozási tervben a szomszédos vasút és a területen áthaladó védőtávolság igényes közművek védőtávolságát is fel kell tüntetni.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

¹ Meg kell jegyezni, hogy egy későbbi ütemben felmerülhet az FRSZ magassági szabályozásra vonatkozó 3. melléklete módosításának kezdeményezése, mivel városképi szempontból indokolt lenne az Ecseri úttal szemben magasabb épület létesítése, amelynek indoka, hogy a Ceglédi út túloldalán is 15 szintes épület áll és az Üllői út túloldalán, az Ecseri út mellett pedig az FRSZ 3. melléklet 45 m épületmagasságot tesz lehetővé a fejlesztési területen.

A Vi-2 jelű területfelhasználási egység területén a mellékelt előzetes beépítési koncepció alapján - több ütemre bontva - az alábbi fejlesztések létesülnének:

Iroda és vegyes intézményi funkciók (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás):

- a STAVMAT tulajdonában lévő területen: kb. 125 ezer m² bruttó szintterület
- egyéb tulajdonú területen: kb. 37,5 ezer m² bruttó szintterület

Lakáscélú felhasználás egyéb tulajdonú területen: kb. 50,7 ezer m² bruttó szintterület
kb. 420-480 db lakás

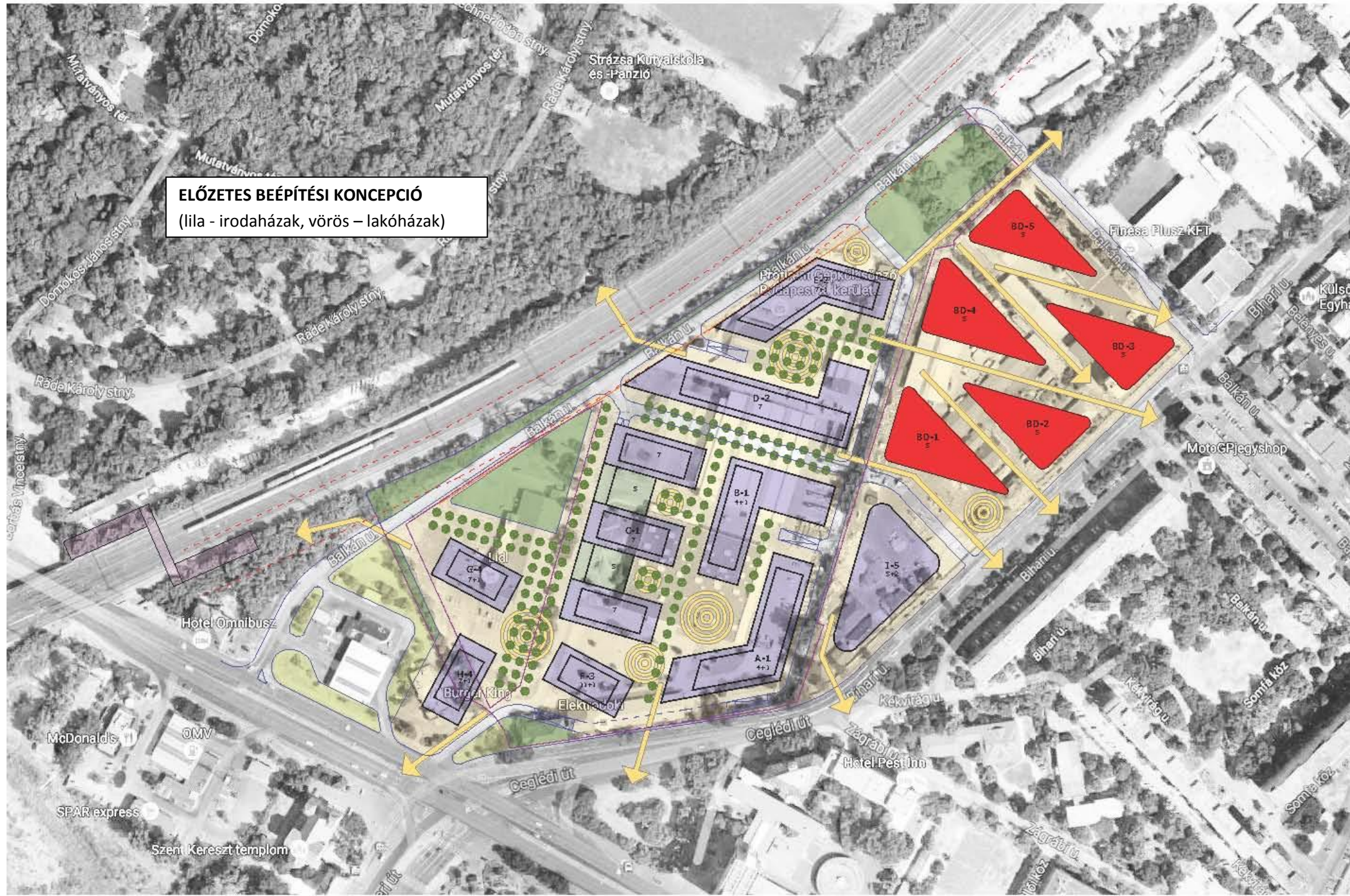
Az előzetes elképzelések alapján az Üllői út mentén meglévő OMV töltőállomás fenn maradna, a mögötte lévő LIDL áruház azonban a tervezett épületegyüttesben kapna új elhelyezést.

A tervezett létesítményeket szint alatti parkolók szolgálnák ki a szükséges nagyságrendben.

A tervezési terület közlekedési és közmű infrastruktúrával jól ellátott. A tervezett fejlesztéshez azonban a közlekedési hatóság, ill. a közmű üzemeltetők meghatározhatják ezek szükséges fejlesztését a KÉSZ készítése során. (Pl. csomópontok átépítése, közművezeték átmérőjének, kapacitásának növelése, stb.) A közműfejlesztésnél a meglévő közműkontingensek felhasználhatók.

A becsült kb. 420-480 db lakáshoz vizsgálni kell a KÉSZ-ben, hogy az önkormányzat ellátási kötelezettségébe tartozó humán infrastruktúra (bölcsőde, óvoda, általános iskola, körzeti orvosi rendelő, stb.) mennyiben áll rendelkezésre. A szomszédos lakótelepeken ezek kiépültek, de jelen fázisban nem ismert, hogy rendelkeznek-e szabad kapacitással. Ha a fejlesztésük szükséges, akkor erre vonatkozóan az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben lehet rögzíteni a beruházó hozzájárulását a szükséges fejlesztések megvalósításához.

ELŐZETES BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ
(lila - irodaházak, vörös – lakóházak)



5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett változás pozitív hatással lesz a környezetre, mert a kiváló városszerkezeti elhelyezkedésű terület jelenleg nem a pozíciójának megfelelően hasznosított.

A terület városi főútvonalak mellett helyezkedik el, metró megálló és villamos vonal közvetlen közelében.

A tervezett irodai és vegyes intézményi fejlesztés, valamint a hozzákapcsolódó lakóépületek a környék környezeti állapotára is pozitív hatással lesznek, úgy városképi szempontból, mint a környezetminőség szempontjából. Csökken a területen a burkolt felületek aránya, amely felporzást okoz a környezetben. Ezzel egyidejűleg – a beruházó deklarált fejlesztési céljai szerint – olyan minőségi, közhasználatra is megnyitott zöldfelületeket, városi tereket kíván létrehozni, amelyet az itt dolgozókon vagy itt lakókon kívül a szomszédos területen élők is használhatnak. A vasútvonal alatt új gyalogos és kerékpároskapcsolat létesülne a Népliget felé, amely közvetlenebbé, elérhetőbbé teszi a rekreációs lehetőségeket.

A tervezett fejlesztés forgalomvonzása ugyan növeli a főútvonalak közlekedési terhelését, de a létesítendő parkolószám bizonyos mértékig csökkenthető a közösségi közlekedés kiváló adottságai miatt.

6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett változás nem érint meglévő örökségi, vagy környezeti védett értékeket. Az Üllői út, mint településképi jelentőségi útvonal városképi megjelenését pedig kifejezetten javíthatja, hasonlóan a kerületi jelentőségű Ceglédi út- Bihari úthoz.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,
KEREPESI ÚT – MÁV KÖRVASÚT PÁLYA – MÉHES UTCA –
RÁKOS PATAK ÁRAPASZTÓ MEDER – LADÁNYI UTCA – KERESZTÚRI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ
RÖVID, A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEKET BEMUTATÓ,
A KÉSZ KÉSZÍTÉS INDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ
DÖNTÉST ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

Döntés előkészítő dokumentáció

Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca –
Rákospatak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területre
Tsz: I – 681-1/2016.

Városrendezés:	Zikkert Zoltán TT 01-6182
Közlekedés:	Rubus Zoltán
Közművek:	Szabó Krisztián
	Orosz István TE, TH 05-1585
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK, K 01-5152
Ügyvezető:	Albrecht Ute

Budapest, 2017. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

1. Az érintett terület rövid vizsgálati bemutatása	3
1.1. A terület elhelyezkedése, jelenlegi használata	3
1. 2. Zöldfelületi, környezeti jellemzők	5
1. 3. Közlekedés	6
1. 4. Közművek	7
1. 5. Településrendezési tervek vonatkozásai	7
2. Fejlesztési célok, szabályozási javaslatok	14
2.1. A módosítás során elérendő célok	14
2.2. Hatályos szabályozás módosítandó elemei, szabályozási koncepció	14
2.3. A változások infrastrukturális igényei	16

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.1. A terület elhelyezkedése, jelenlegi használata

Jelen dokumentum célja a 40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándékkal kapcsolatos döntés előkészítése. Ennek érdekében lehatárolásra került egy, a későbbiekben a szabályozási terv hataraként is meghatározható vizsgálati terület. A továbbiakban a vizsgálati területet mutatjuk be, de a vizsgálat a 40690/10 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos fejlesztési szándékot érintő kérdéseket helyezi előtérbe.

A terület bemutatása

A tanulmányban vizsgálat alá vont terület Budapest belső részeitől keletre, a főváros elővárosi zónájában, az átmeneti zóna határán helyezkedik el. A vizsgálati terület Budapest X. kerülete, Kőbánya északi részén található, északról a Kerepesi út, nyugatról a Keresztúri út, keletről a MÁV körvasút pályája határolja. Délről az Egis Gyógyszergyár területe zárja le a területet a Méhes utca, Rákos-patak árapasztó meder, Ladányi utca vonalában. A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan a vizsgált terület északi szélén, a Malomárok utca mellett helyezkedik el.

A vizsgált területtől északra, a Kerepesi út és a HÉV vonal által elválasztva Zugló lakóterületei, nyugatra kereskedelmi egységek, üzemanyag-töltő, iskola és óvoda, délen a gyógyszergyár épületei találhatóak. Keleten a vasúti töltés erőteljes határvonalat képez, azon túl egy észak felé keskenyedő, a Rákos-patak vonalával határolt zöldterület húzódik, ami egy kempingnek is helyet ad. A Kerepesi út mellett a vasúti vágányok hídja után autókereskedés áll.



A fentiek szerint a környezetétől jelentős közlekedési elemek által elválasztott, illetve gazdasági és intézményi területek által határolt vizsgálati terület Malomárok utcától nyugatra lévő részén teljesen beépült kertvárosias lakóterület alakult ki, amelynek északi, Kerepesi út melletti zónájában a kereskedelmi, szolgáltató funkció is megjelenik. A Malomároktól keletre ugyancsak kijelölésre kerültek lakóterületek, a Halas utcától délre a teljes területen, a Halas utcától északra a Malomárok utcát kísérő sávban, és ezeknek a területeknek a beépülése is már megkezdődött. A Halas utca végén egy elektromos állomás működik, a Kerepesi út és a Rákos-patak között üres épület áll. A Rákos-patak, vasúti töltés és elektromos állomás közötti terület erdősült, beépítetlen.

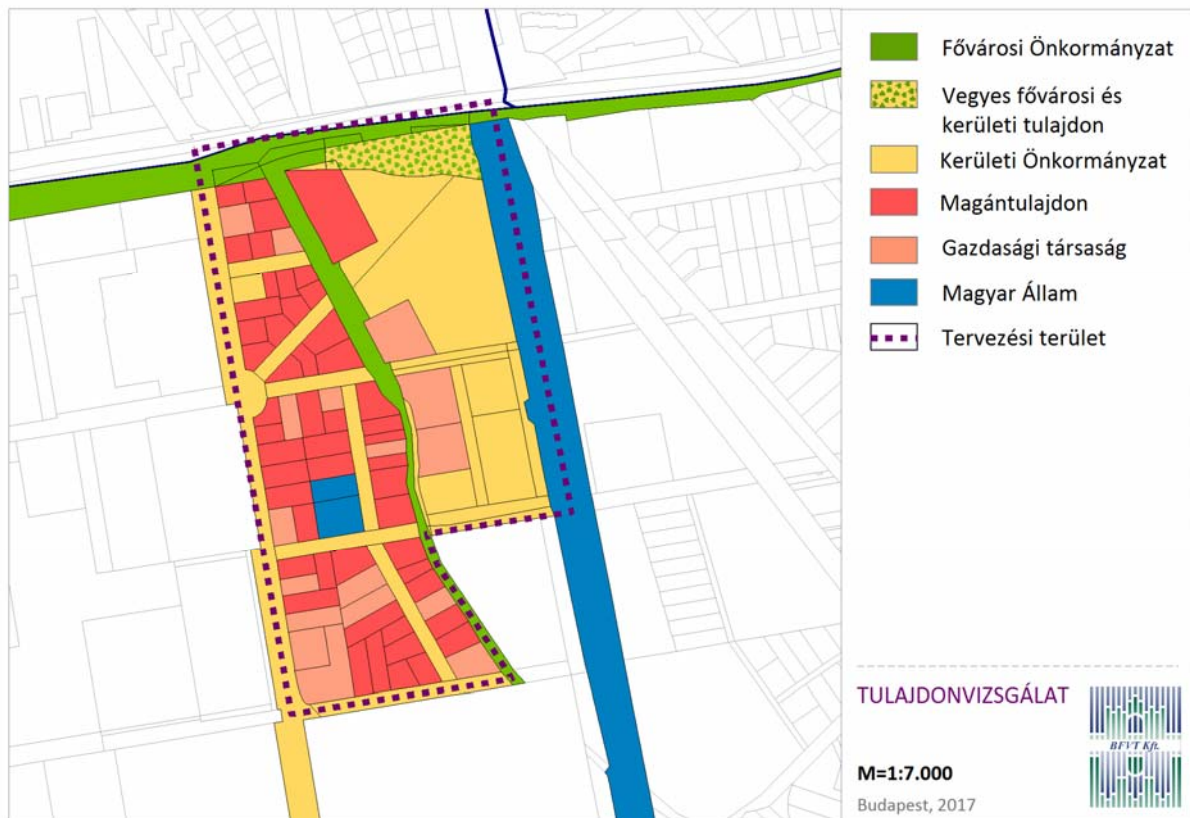
A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan a Malomárok utca, Kerepesi út, Rákos-patak által határolt területen található. A Malomárok észak-déli irányban keresztülszeli a telket, és csatlakozik a Rákos-patak medrébe. A telek Malomárok utca melletti részét alkalmanként ideiglenes parkolóként használják.

Telek- és tulajdonviszonyok

A vizsgálati terület Malomároktól nyugatra lévő részén változatos, 400-1200 m² közötti méretű lakótelkekből és közterületi telkekből álló szövet alakult ki. A nem közterületi ingatlanok jellemzően magán- vagy céges tulajdonban vannak, míg a közterületek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik. A Kerepesi út és a Malomárok utca nagy része a fővárosi önkormányzat tulajdonában van.

A Malomároktól keletre nagyobbak a telkek. A kialakult, szabályos formájú lakótelkek 2-3000 m²-esek, részben a kerületi önkormányzat, részben gazdasági társaság tulajdonában vannak. A Halas utcától

északra lévő területen három 5-6000 m²-es és egy 18000 m²-es ingatlan osztozik, illetve a Kerepesi út mellett néhány apró maradványtelek is található. A kerületi önkormányzaté az erdősült területnek és az elektromos állomásnak helyet adó két nagy telek. A Rákospatakot és az attól északra lévő térrészt magában foglaló telek a fővárosi és a kerületi önkormányzat közös tulajdonában van.



A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonú. A területre készített geodéziai felmérés mutatja, hogy a telket keresztülzeli a Malomárok, ami a terület hasznosíthatóságát jelentősen megnehezíti, és az árok magánterületen való vezetése kezelési, fenntartási szempontból is kedvezőtlen.



Beépítési jellemzők

A vizsgálati terület Malomároktól nyugatra lévő részén elterülő kertvárosias lakóterület telkei kivétel nélkül beépítettek – általában családi házakkal. Az eltérő telekméretű épületek figyelhetőek meg, de a beépítettség jellemzően 20-25% körüli. Bár vannak olyan telkek, amelyek beépítettsége inkább 10%-hoz áll közel, és vannak, amelyek a 30%-ot közelítik. Általánosan jellemzőek a földszint + tetőtér beépítéses vagy néhol a kétszintes épületek, így a jellemző szintterületi mutató ezen a területen 0,5 körül alakul. A házak tömegét meghatározza, hogy változatos formájú magastetőkkel épültek, az egyszerű sátor- és nyeregtetők mellett összetett tetőformák is megfigyelhetőek. A telkeken belül gyakoriak a melléképületek, kerti építmények, fedett autóbeállók.

A Malomároktól keletre található beépített telkek jóval nagyobb méretéhez igazodva itt az épületek tömege is nagyobb, de a beépítés mértéke szintén 20-25% közötti. Ezen a területen a társasház forma jellemző, a kétszintes + tetőtér beépítéses épületek szintterületi mutatója 0,7 körüli. A nagy tömegű épületeken manzárd jellegű tetőformát alakítottak ki, amit több kiálló tetőrész tesz változatossá. Jelentős helyigényű a telkeken belüli felszíni gépjármű tárolás.

A Rákos-patak telkén a Kerepesi út mellett rossz állapotú, háromszintes, magastetős épület áll néhány melléképület kíséretében, amelyek bontanandók. A vizsgálati terület további részei beépítetlenek, az elektromos alállomás területén a technikai berendezések határozzák meg a megjelenést.

1. 2. Zöldfelületi, környezeti jellemzők

Zöldfelületi jellemzők

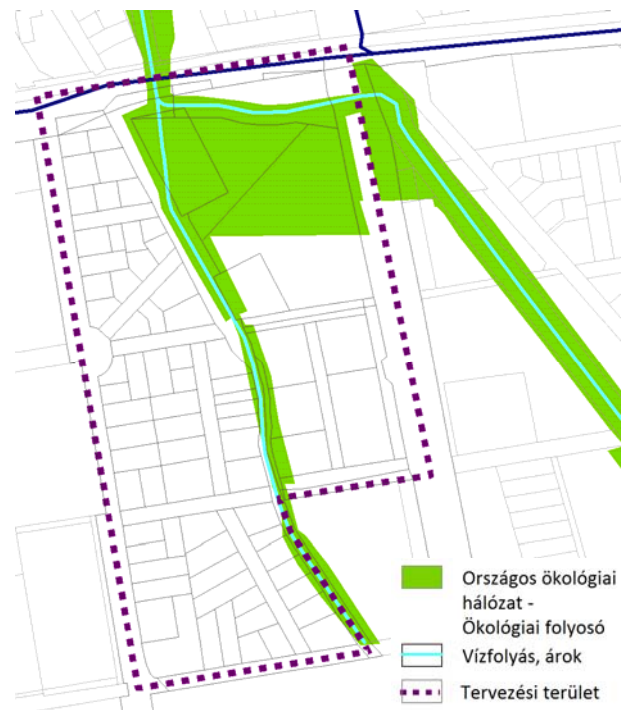
A tervezési területen halad át a Rákos-patak és a Malom-árok (a Rákos-patak árapasztó csatornája). Keresztülzseli az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) szerint az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. Az OTrT 18. § (4) szerint a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon helyezhető el.

A tervezési terület zöldfelületi szempontból két eltérő karakterű területre tagolódik. A Keresztúri út menti, jellemzően beépített és a Rákos-patak menti beépítetlen, ligetes facsoportokkal tarkított terület.

A beépített területen jellemzően lakókertek találhatóak, beállt növényállománnyal, a tagoló utcák fásítottak, vegyes faj- és korösszetételű fasorok húzódnak az út mentén. A Malom-árok Halas és Méhes utcák közötti szakasza intenzíven fásított, az ettől északra lévő szakaszt gyepes részsű kíséri.

A Rákos-patak felőli beépítetlen területen, az elektromos alállomáson kívüli részen, facsoportok, gyepfelület és összefüggő növényállományú területek váltakoznak. Nagyobb egybefüggő faállomány a 40693/6 és 40690/11 hrsz.-ú telkek északkeleti részén és a 40690/11 hrsz.-ú telek Malom-árok felőli részén található.



Környezeti jellemzők

A terület legjelentősebb környezeti terhelését a Kerepesi út (az úttal párhuzamosan haladó HÉV-vel) és a MÁV körvasút vonalának forgalma adja. A Kerepesi út terhelése zaj- és légszennyezés tekintetében jelentős. Budapest stratégiai zajtérképe alapján határértéket meghaladó nappali zajterhelés az úttól mintegy 30 méterre, határértéket meghaladó éjszakai terhelés mintegy 70 méterre tapasztalható. A vasútvonal határértéket meghaladó nappali zajterhelése a vasúti területen belül, határértéket meghaladó éjszakai terhelése a vasútterülettől mintegy 40 méterig érvényesül.

A tervezési terület déli részére ráfednek az EGIS Gyógyszergyár Nyrt. központi telepének veszélyességi védőzónái (a TSZT-ben az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása szerint jelölve). A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

1. 3. Közlekedés

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A vizsgált terület északi határán található a Kerepesi út, amely a 3. sz. országos főúthoz csatlakozó fővárosi sugárirányú útvonal. Az útvonal részét képezi a Budapest–Gödöllő és a Budapest Csömör HÉV vonal is.

A terület nyugati határát jelentő Keresztúri út a Jászberényi út tehermentesítő útvonalaként működik, Rákos mente és Budapest belsőbb kerületei között teremt kapcsolatot.

Közúti közlekedés

A Kerepesi út I. rendű főút hálózati szerepet tölt be, a vizsgált szakaszon 2x2 forgalmi sávossal keresztmetszetű útpályával és szélső fekvésű HÉV pályával rendelkezik. Forgalomterhelése eléri a 29.000 E/nap értéket.

A Keresztúri út II. rendű főút hálózati szerepet tölt be, a vizsgált szakaszon a Ladányi utca és a Halas utca között 2x1, a Halas utca és a Kerepesi út között 2x2 forgalmi sávossal kialakítású. Forgalomterhelése eléri a 16.000 E/nap értéket.

Kerületi jelentőségű gyűjtőútként funkcionál a Méhes utca 2x1 forgalmi sávossal, a vizsgált terület keleti határát jelentő Körvasutat aluljárón keresztezve.

A vizsgált területet belső úthálózata – Halas utca, Ladányi utca, Vízimalom utca, Terebesi utca, Rákász utca, Malomárok utca, Vízkerék utca – tempo 30-as sebességcsökkentett és 3,5 tonnás súlykorlátozással érintett övezet.

Közösségi közlekedés

A vizsgált területet a Gödöllői és a Csömöri HÉV vonal közeli, Rákosfalva megállója szolgálja. A reggeli és a délutáni csúcsidekban 10-20 perces követési idővel közlekedő járatok együttes forgalma az érintett szakaszon 22.000 utas/nap.

A közösségi közlekedési ellátást a HÉV mellett a Kerepesi és a Keresztúri úton, valamint a Méhes utcán közlekedő autóbusz-hálózat is szolgálja.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált terület kerékpáros infrastruktúráját a Keresztúri út nyugati oldalán, valamint a Kerepesi út északi oldalán kialakított kerékpárút biztosítja.

A vizsgált terület tempo 30-as övezetbe tartozó úthálózata önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül alkalmas a biztonságos kerékpározásra.

A vizsgált területen a forgalmi igényeknek megfelelő szélességben nagyrészt kiépítésre került a gyalogosjárdák hálózata.

Parkolás

Annak ellenére, hogy a főként kertvárosias lakóterületen a parkolás telken belül megoldott, kényelmi szempontból a közterületi parkolás is megjelenik. A vizsgált terület nem tartozik korlátozott várakozási övezetbe, nincs fizető parkolás.

1. 4. Közművek

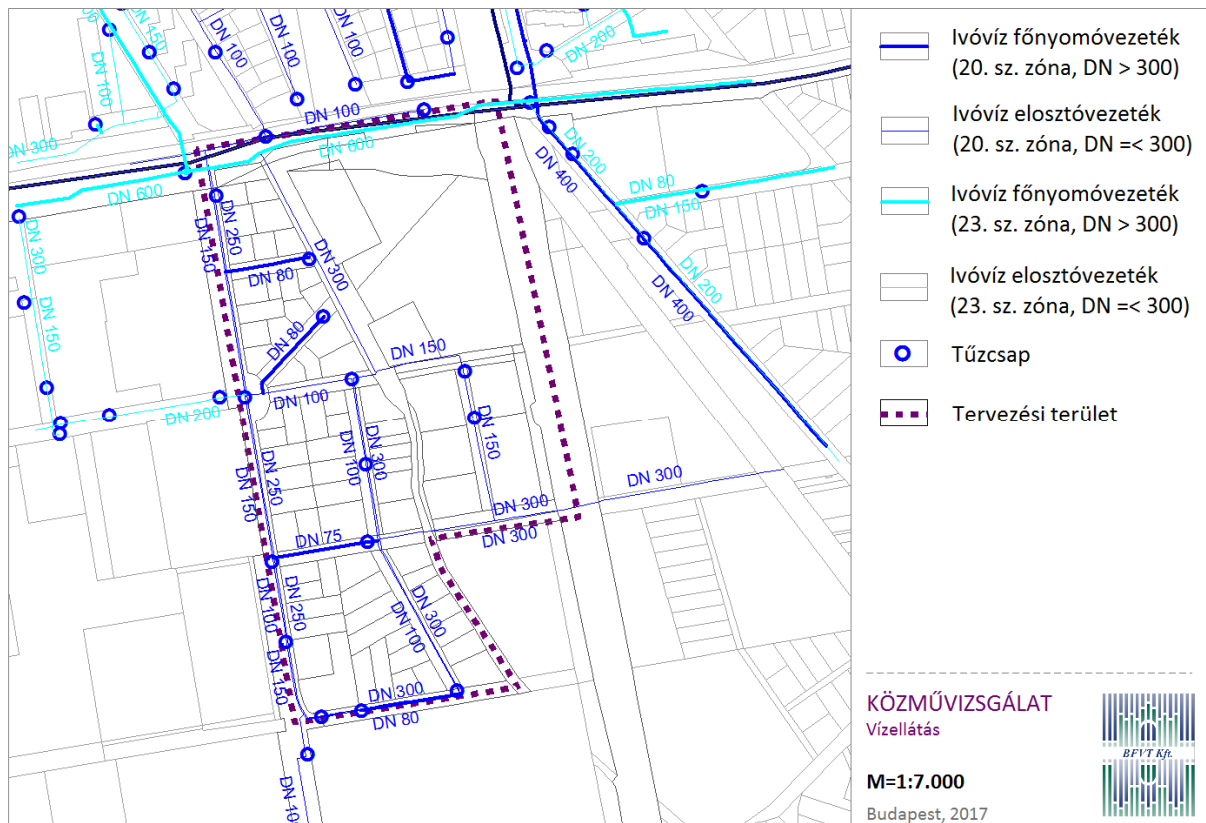
Vízellátás

A terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. 20. számú, Pesti alapzóna valamint a 23. számú, Keletpesti felső zóna vezetékai biztosítják.

A terület északi részén, a Kerepesi úton egy DN 600-as főnyomóvezeték található. Ezen főnyomóvezeték, valamint a Pilisi utcában található egyik elosztóvezeték a 23. számú zóna vezetékai. A terület nyugati és déli részén található elosztóvezeték, valamint a Pilisi utcai DN 400-as főnyomóvezeték a 20. számú zóna vezetékai.

A vezeték átmérői és anyagai nagy változatosságot mutatnak.

A területen tűzvíz igényét is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja földalatti és föld feletti tűzcsapokkal.



Csatornázás

A területen a meglévő csatornák részben elválasztott rendszerben épültek ki, részben pedig egyesített rendszerűek. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja.

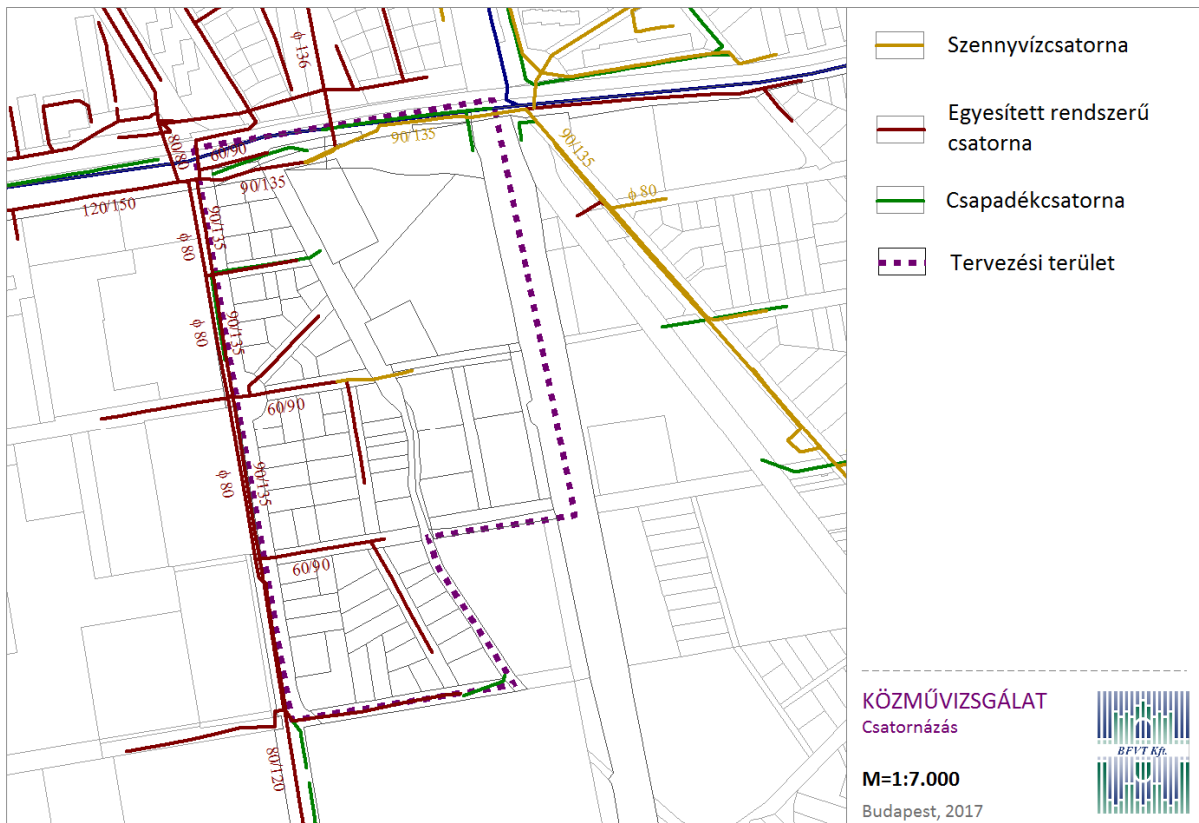
A keletkező szennyvizek az Angyalföldi szivattyútelepre, majd onnan az Újpesten található Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre kerülnek tisztításra.

A területen található nagyobb átmérőjű csatornák:

- Kerepesi úton 90/135 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Kerepesi úton 90/135 beton szennyvízcsatorna,

- Keresztúri úton található Ø 80 vasbeton és 90/135 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Halas utcában található 60/90 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Méhes utcában található 60/90 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Pilisi utcában található 90/135 beton szennyvízcsatorna.

A területen keletkező csapadékok befogadója a Malom-árok, illetve a Rákos-patak.



Villamosenergia-ellátás

A terület ellátása 10 kV-os közepesfeszültségű hálózatról történik. A hálózat legközelebbi táppontja a 120/10 kV-os Rákosfalva alállomás. Az alállomás a betáplálást a Zugló és Kőbánya alállomások között létesített 120 kV-os elosztóhálózatról kapja, amely szakaszra a Rákosfalva alállomás – a Halas utca nyomvonalán – földkábelben keresztül csatlakozik a 40693/6 hrsz-n üzemelő ELMŰ nagyfeszültségű kapcsolóállomáson keresztül.

10 kV-os hálózat a Gyakorló út – Keresztúri út – Méhes utca – Pilisi utca nyomvonalon üzemel.

A kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, megtalálhatóak szigetelt szabadvezetékes, csupasz légvezetékes és földkábeles nyomvonalak is a térségben.

A terület keleti oldalán halad a Zugló–Kőbánya irányú, nagyfeszültségű elosztóhálózat légvezetékként létesült, így építési korlátozásként veendő figyelembe a területhasznosítás során. A biztonsági övezet terjedelmét és az abban tiltott tevékenységeket a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza. A biztonsági övezet érintő építési tevékenység csak az üzemeltető (ELMŰ Hálózati Kft.) hozzájárulásával végezhető.

A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 13 m távolságokra lévő függőleges síkig terjed. Oszlopközéptől mérve jellemzően ez mintegy 2 x 18 m széles sávot jelent.

Gázellátás

A vizsgált területen nagy része kisnyomású gázhálózattal ellátott, a Malomárok utcában elosztóhálózat nem létesült. A telkek többsége önálló bekötéssel ellátott, néhány telken nincs gázbekötés.

A Méhes utca – Keresztúri út keresztezésétől délre három telek nagyközepnyomású hálózatról ellátott.

A nagyközepnyomású hálózat DN 200 HA mérettel létesült a Kerepesi út – Keresztúri út nyomvonalon.

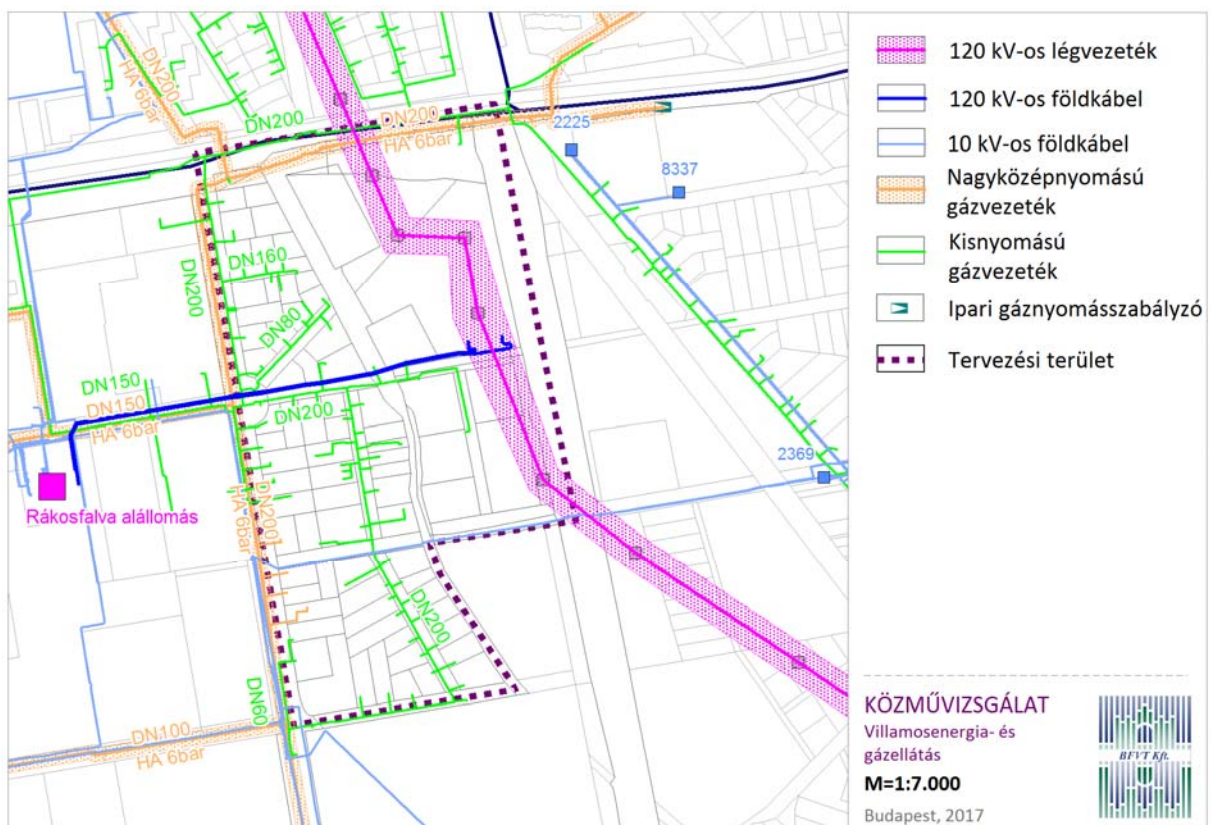
A hálózatnak a Gyakorló utcában DN 150 méretű leágazása van.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezet kell megállapítani.

A nagyközepnyomású hálózat biztonsági övezetének terjedelme annak létesítésének idejétől is függ, általánosságban elmondható, hogy Budapesten a 6 bar nyomású vezetékszakaszok biztonsági övezete 5–5 méter, kivéve az 1970–2002 között létesített vezetékszakaszokat, amelyeké 7–7 méter.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.



Távhőellátás

A térség távhőhálózattal ellátott. A vizsgálati terület hőbázisa a Füredi úti fűtőmű. A távhő hálózat Fv 2 DN 400 méretű vezetéke a vizsgálati területet annak északi részén érinti. A hálózat a Szuglói körvasútsor mentén halad dél felé, majd a Kerepesi úton NY-i irányba haladva keresztezi a Malomárok utcát Fv 2 DN 400/560 IS mérettel.

A hőigények kielégítése szempontjából a továbbtervezésnél a távhőhálózat figyelembe veendő.

A fővárosi távhőhálózat egymástól hidraulikailag független távhőközvetítőinek összekapcsolása céljából kooperációs gerincvezeték létesítése tervezett, amelynek várható nyomvonala érinti a vizsgálati területet a Malomárok utca – Terebesi utca – Keresztúri út – Gyógyszergyári utca nyomvonalon.

Elektronikus hírközlés

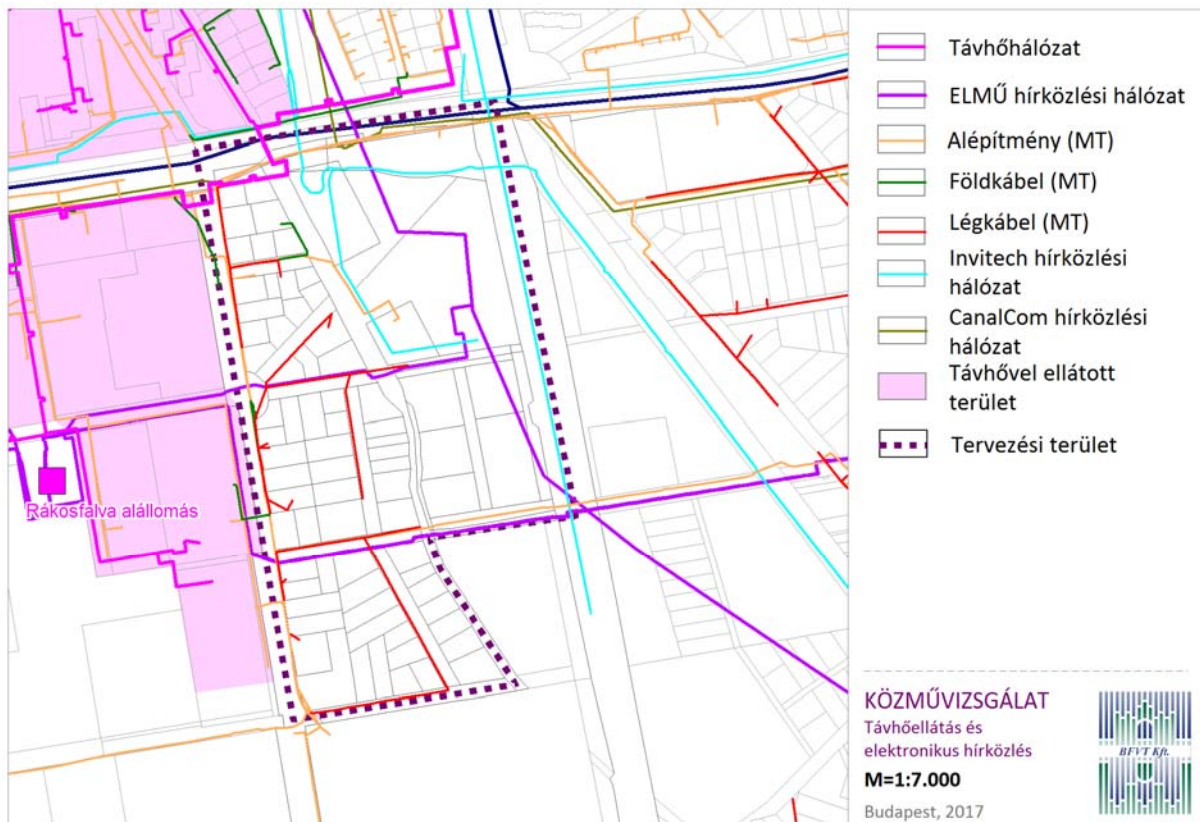
A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A Magyar Telekom vezetékös elektronikus hírközlési nyomvonalai jellemzően alépítményként létesültek, ugyanakkor léghálós KTV hálózat is üzemel a területen.

Az ELMŰ elosztóhálózatának üzemeltetését, ellenőrzését hírközlőkábelek biztosítják. Az ELMŰ optikai hálózata jellemzően a nagyfeszültségű hálózat nyomvonalát követi, így a területen található 120 kV-os elosztóhálózat nyomvonalán szintén megtalálható. Emellett a Méhes utcában 13x4/0,8-as hírközlőkábel nyomvonal található.

A terület északi részén korlátozást okoz az Invitech Megoldások Zrt. (korábban: Invitel) üzemeltetésében lévő elektronikus hírközlési hálózat nyomvonala. A vizsgálati terület északi részét érinti továbbá a CanalCom Kft. hálózata.

A vezetékös táv- és hírközlés hálózatok kiépítettsége a térségben megfelel a távlati igényeknek ellátás szempontjából, ugyanakkor a beépíthetőséget korlátozzák.

A vizsgálati területet érintő mikrohullámú összeköttetés bejegyzett magassági korlátozásáról nincs tudomásunk.



1. 5. Településrendezési tervek vonatkozásai

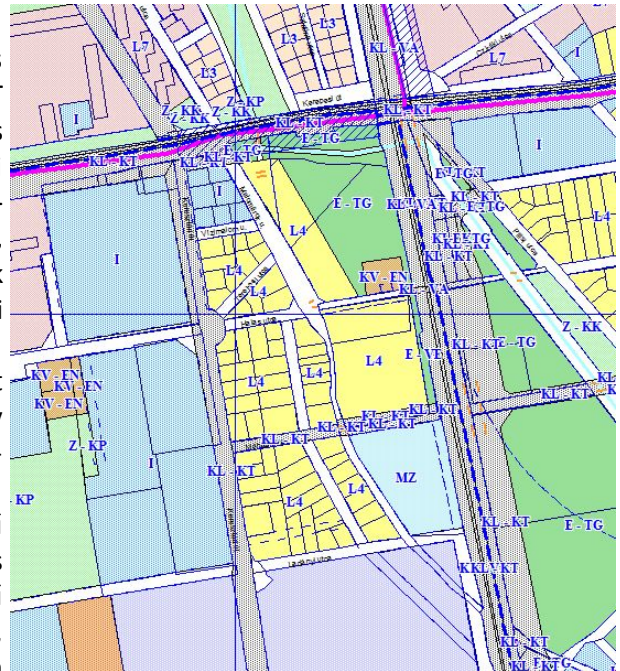
Fővárosi szintű tervek

TSZT 2005 és BVKSZ/FSZKT

Budapest Főváros Közgyűlése az 1125/2005. (V. 25.) sz. határozatával fogadta el Budapest főváros településszerkezeti tervét (a továbbiakban TSZT 2005), amely – a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzathoz (BVKSZ) és a Fővárosi szabályozási kerettervhez (FSZKT) hasonlóan – 2015-ben hatályon kívül helyezésre került, azonban ezeknek a figyelembe vételével kerültek elfogadásra a máig hatályos kerületi építési szabályzatok.

A TSZT 2005 a tanulmányban vizsgált terület jelentős részét kertvárosias lakóterületbe, egy részét erdőterületbe sorolta és rögzítette a Rákospatak nyomvonalát.

Az FSZKT a TSZT 2005-tel összhangban L4 jelű keretövezetbe sorolta a vizsgálati terület jelentős részét, kijelölt E-TG jelű és KV-EN jelű keretövezeteket. Az FSZKT tervlapján látható, hogy a Kerepesi út mellett, a Keresztúri út és a Malomárok utca között I jelű keretövezet került kijelölésre.

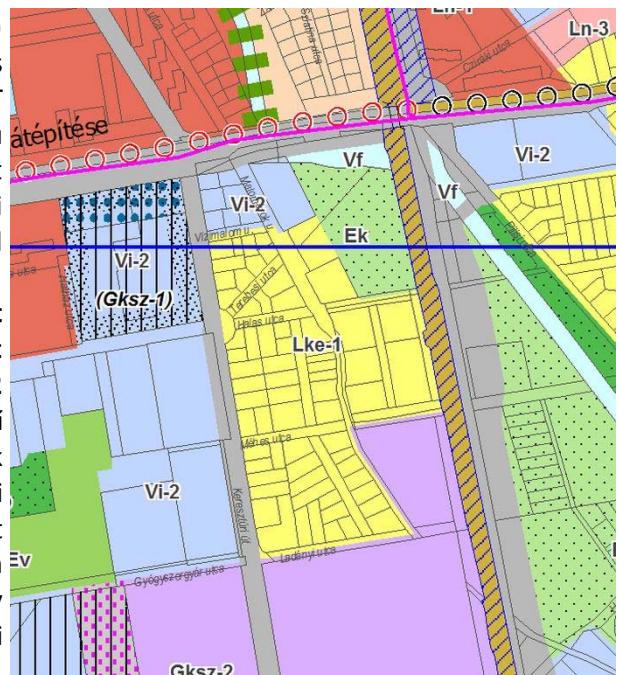


TSZT 2015

Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015. (I. 28.) sz. határozatával fogadta el Budapest főváros településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT 2015), és jóváhagyta az 5/2015. (II. 16.) számú rendelettel a Fővárosi rendezési szabályzatot (FRSZ). Az ezt követően készülő kerületi építési szabályzatokban a TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel való összhangot szükséges biztosítani.

A TSZT 2015-ben a korábbiakhoz képest változást jelent a vizsgált területen, hogy a Kerepesi út mellett, a Malomárok utca másik oldalán is Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került meghatározásra. A Rákospatak területén pedig Vf jelű folyóvizek medre és parti sávja területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület további része lényegében változatlanul Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe és Ek jelű közjóléti erdőterületbe sorolt.

Az FRSZ-ben a Vi-2 jelű területen 1,5 (1,0+0,5), az Lke-1 jelű területen 0,8 (0,6+0,2) beépítési sűrűség értékek kerültek meghatározásra.



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat rendeletei

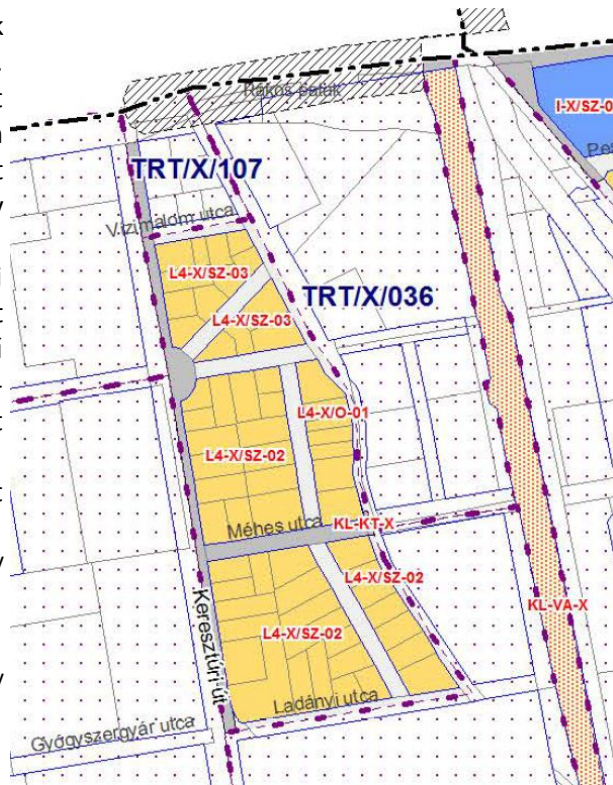
22/2013. (V. 22.) Önk. rendelet

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya területének legnagyobb részére a 22/2013. (V. 22.) Ök. rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat van hatályban. A jelen tanulmányban vizsgált terület egy részére is ez vonatkozik. Az övezeti terv egy részletét mutatja be az ábra.

A Malomárok utca és a Keresztúri út közötti terület intenzív kertvárosias lakóterület szabadonálló és oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteibe (L4-X/SZ-02, L4-X/SZ-03, L4-X/O-01) és közterületi övezetekbe került besorolásra.

Az építési övezetekben meghatározott szabályozási paraméterek:

- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ) vagy oldalhatáron álló beépítés (O),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%,
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,5 m²/m²,
- maximális építménymagasság: 5,5 m (SZ-02, O-01) vagy 7,5 m (SZ-03),
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.



21/2008. (V. 23.) Önk. rendelet

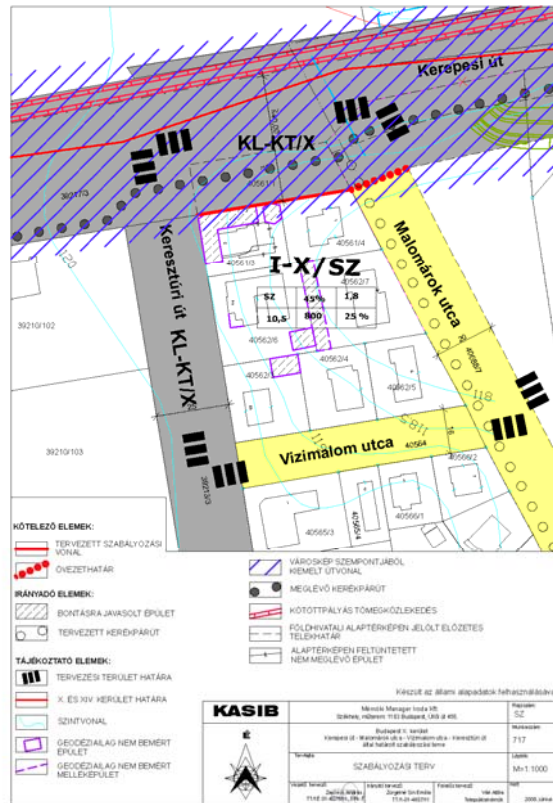
A vizsgált terület egy tömbjére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – Malomárok utca – Vízimalom utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 21/2008. (V. 23.) rendelete van hatályban.

Az érintett terület intézményterületbe, I-X/SZ jelű építési övezetbe van besorolva. Az I-X/SZ jelű építési övezetben meghatározott szabályozási paraméterek:

- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%,
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 1,8 m²/m²,
- maximális építménymagasság: 10,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

A területen elhelyezhető rendeltetések:

- Intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató, irodai és parkolóház funkciók elhelyezése.
- Lakófunkció, amely a Kerepesi útra eső fronton csak a második szinttől megengedett.
- Kiskereskedelmi célú épület.



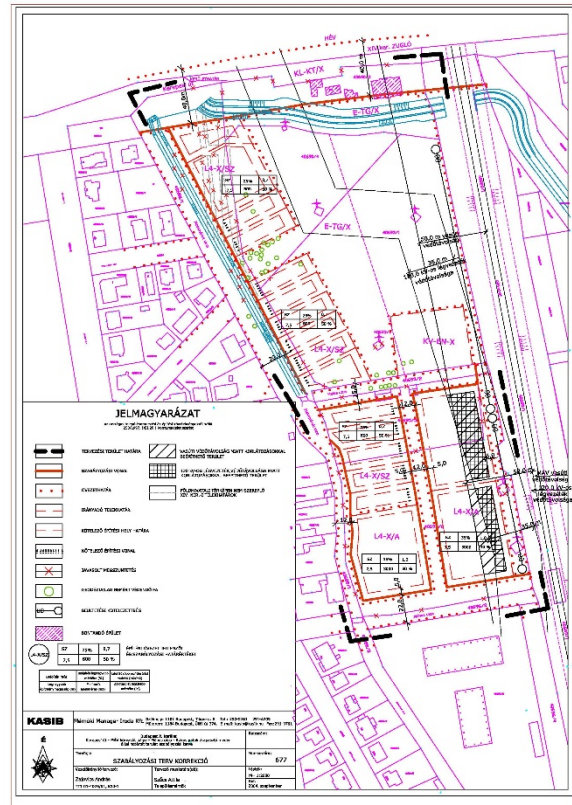
21/2002. (VII. 11.) Önk. rendelet

A Malomárok utca és a MÁV körvasút pálya közötti területre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder által határolt terület szabályozási terve jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VII. 11.) rendelete van hatályban.

A terület egy része E-TG/X jelű erdőövezetbe, egy telekrész KV-EN-X jelű energiaszolgáltató területe építési övezetbe, további részei L4-X/SZ és L4-X/A (alapintézményi) intenzív kertvárosias lakóterület építési övezetekbe, valamint közlekedési célú közterületi övezetekbe soroltak.

Az L4-X jelű építési övezetekben meghatározott szabályozási paraméterek:

- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25% (SZ) vagy 35% (A),
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,7 m²/m² (SZ) vagy 1,0 m²/m² (A),
- maximális építménymagasság: 7,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m² (SZ), 3000 m² (A),
- zöldfelület legkisebb mértéke: 50% (SZ), 30% (A).



A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan telekhatárai a szabályozási terven meghatározott irányadó telekosztásnak megfelelően lettek kialakítva. Területe jelenleg L4/X/SZ jelű építési övezetbe sorolt. A megengedett fő rendeltetés: lakófunkció, egyéb megengedett funkció: kereskedelem legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületig.

2. FEJLESZTÉSI CÉLOK, SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

2.1. A módosítás során elérendő célok

A 40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándék a telek megosztása után az északi, Kerepesi út menti telekrészen egy autószalonn és javító műhely kialakítása, míg a telek déli fele további a helynek megfelelő funkciók, például irodák kialakítására lenne alkalmas.

A fejlesztési célok elérése érdekében a területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat készítése **szükséges**. A jelen tanulmányban meghatározott vizsgálati terület olyan összefüggő területegységet képez, amelyre önálló kerületi építési szabályzat alkotható.

A jogszabályi megfelelés érdekében:

- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területére a TSZT 2015-ben meghatározott **Vi-2 jelű területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölése szükséges**.
- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon kijelölendő Vi-2 építési övezet előírásait, beépítési paramétereit **a Malomárok utca túloldalán lévő építési övezet előírásaihoz, beépítési paramétereikhez közelítően javasolt meghatározni**.

A fejlesztési szándéknak megfelelően:

- A jelenleg 5026 m² kiterjedésű **telek megoszthatóságát biztosítani célszerű** a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m²-ben való meghatározásával. Ezáltal a megosztásra kerülő telek Kerepesi út felőli része a fejlesztési szándéknak megfelelően beépíthetővé válik, a Kerepesi úttól távolabbi része pedig értékesíthető. A kisebb telekmérettel az is biztosítható, hogy az azokon elhelyezésre kerülő épületek léptéke a környezetétől ne térjen el jelentősen.
- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg keresztülvezetett **Malomárok kiváltásáról gondoskodni szükséges** a tervezett hasznosítás érdekében. Javasolt az árok közterületen történő elhelyezését biztosítani a kezelés, hozzáférés biztosítása miatt.

2.2. Hatályos szabályozás módosítandó elemei, szabályozási koncepció

Építési övezetek, övezetek rendszere

Az építési övezeteket és övezeteket a TSZT 2015-tel összhangban, az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges meghatározni. A területfelhasználási egységek területét közterületekre és egyéb, közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, a beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

- A **Malomárok utcától nyugatra lévő terület egység** Lke-1 és Vi-2 jelű területfelhasználásba van sorolva. Ezen a területen a hatályos szabályozásnak megfelelően háromféle Lke-1 és egy Vi-2 építési övezet szükséges kijelölni, a közterületeket pedig közlekedési célú közterület övezetébe kell sorolni.
- A **Malomárok utcától keletre és a Halas utcától délre lévő tömb, valamint a Halas utcához északról kapcsolódó területrész** ugyancsak Lke-1 jelű területfelhasználásba tartozik, itt a hatályos szabályozás építési övezeteinek megfelelő kétféle Lke-1 építési övezet és közlekedési célú közterületi övezet meghatározása szükséges.
- Ugyancsak az Lke-1 jelű területfelhasználás része az előzőtől északra, a **40690/4, 40693/1 hrsz.-ú kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok Malomárok utcához csatlakozó nyúlványa**, amelyen a hatályos terv szerinti erdő övezet helyett Lke-1 jelű építési övezet kell kijelölni.
- A **40690/10 hrsz.-ú ingatlan területe** a TSZT2015-ben Vi-2 jelű területfelhasználásba sorolt, így itt a hatályos terv szerinti **lakóterület helyett Vi-2 jelű intézményi építési övezet** kijelölése szükséges.

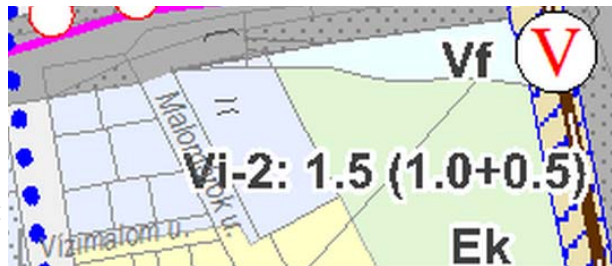
- A Halas utcától északra lévő körvasút melletti térrész Ek jelű közjóléti erdőterületbe tartozik, ennek megfelelő övezetet kell kijelölni a területen.
- A Rákos-patak és környezete egészen a Kerepesi útig Vf jelű területfelhasználásba tartozik, így vízgazdálkodási övezet jelölendő ki.

Építési övezetek beépítési paramétere

A vizsgálati területen a Vi-2 területfelhasználási egység kivételével a hatályos előírások továbbvitele javasolt, és az építési övezetek előírásaiban, beépítési paramétereiben változás nem tervezett.

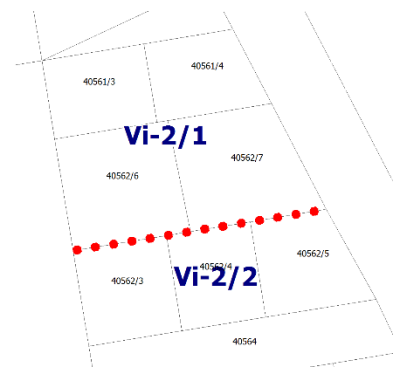
A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan a hatályos terv szerinti **L4 lakóövezet helyett Vi-2 jelű intézményi építési övezetbe kerül besorolásra.**

A Malomárok utca két oldalán a TSZT2015-ben egy Vi-2 jelű területfelhasználási egységet alkotó területre az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékek **bs (bsá+bsp): 1,5 (1,0+0,5)**. A Vi-2 építési övezetekben ennek figyelembe vételével szükséges meghatározni a megengedett szintterületi mutató értékeit.



A **Vi-2 területfelhasználási egység** területe: 13.205 m², amelyen 13.205 m² szintterület alakítható ki általános célokra (bsá=1,0) és további 6.603 m² kizárólag parkolás céljára (bsp=0,5).

A **Malomárok utca nyugati oldalán lévő 7 telk** együttes területe 5.383 m², a hatályos szabályzat szerint itt meghatározott szintterületi mutató: 1,8, ami jelenleg 9.689 m² szintterület építését teszi lehetővé. A területet a kialakult állapotnak és a szerkezeti elhelyezkedés alapján javasolt a szabályozási tervben differenciálni, és a Vízimalom utca melletti 3 ingatlant az utca túloldalához hasonló paramétereket biztosító építési övezetbe sorolni (az ábrán Vi-2/2 jellel jelölve), míg az északi 4 telk maradna a magasabb paramétereket lehetővé tevő építési övezetben (az ábrán Vi-2/1 jellel jelölve). Ennek megfelelően a 4 északi telken (összes területe 3.344 m²) **szmá=1,8** általános szintterületi mutatóval általános célokra 6.019 m² szintterület alakítható ki, a 3 délebbi telken (összes területe 2.039 m²) **szmá=0,7** általános szintterületi mutatóval általános célokra 1.427 m² szintterület alakítható ki (összesen 7.446 m²). Parkolási célokra a 7 telken összesen szmp=0,5 parkolási szintterületi mutatóval 2.692 m² szintterület alakítható ki.



A **Malomárok utcától keletre található 40690/10 hrsz.-ú ingatlan** területe 5.026 m², amelyen **szmá=1,0** szintterületi mutató mellett általános célokra 5.026 m², szmp=0,5 szintterületi mutató mellett parkolásra további 2.513 m² szintterület alakítható ki (összesen 7.539 m²).

Így az építési övezetek területén kialakítható szintterület **megfelel az FRSZ-ben meghatározott korlátnak:** 7.446 m²+5.026 m²=12.472 m² < 13.205 m² és 2.692 m²+2.513 m²=5.205 m² < 6.603 m².

A **40690/10 hrsz.-ú ingatlant magában foglaló Vi-2 jelű építési övezet beépítési paramétereit** a Malomárok utca túloldalán kijelölt intézményi övezet paramétereireh hasonlóan indokolt meghatározni, azonban az általános szintterületi mutatót kisebb mértékben megszabva.

A javasolt paraméterek:

- megengedett legnagyobb beépítési mérték: 45%,
- általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0,
- parkolásra igénybe vehető szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,5,
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,5 m,
- legkisebb kialakítható telekméret: 2000 m².

Szabályozási terv egyéb kötelező elemei

- A hatályos tervhez képest jelentősen megváltozott telekállapotok szükségessé teszik a szabályozási vonalak felülvizsgálatát, és ahol megvalósult a szabályozás, a vonal törlését.
- A területfelhasználási egységek határa módosult, így az építési övezetek határát is módosítani szükséges.
- A megvalósított telekalakításoknak megfelelően egyes irányadó telekhatár vonalakra, megszüntető jelekre már nincs szükség.
- A megváltozott telekhatárokhoz szükséges igazítani az építési helyek határát.

Zöldfelületi rendszer, környezetvédelem

A hatályos szabályozási terven szereplő turisztikai erdőterület határa a TSZT szerint módosítandó. Szintén lényeges zöldfelületi rendszer védelmét szolgáló szabályozási elem a hatályos terven jelölt védendő fák megtartandó faegyedként történő jelölése. A terven a vasút mentén beültetési kötelezettség jelölt, amely a magasabb rendű jogszabályok szerint nem szerepelhet a szabályozási terveken kötelező elemként. Helyette megtartandó növényállomány jelölés javasolt az erdőterületen (Ek) kívüli részen.

Környezetvédelmi szempontból az EGIS Gyógyszergyár Nyrt. Központi telepének veszélyességi védőzónáinak jelölése (az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján).

2.3. A változások infrastrukturális igényei

Közlekedés

A tervezési terület fejlesztését jelentő 40690/10 hrsz.-ú telek beépítésének nincs közlekedés-hálózat fejlesztési vonzata.

A terület keleti határán a Körvasút menti körút kiépítése tervezett nagy távlatban a vasútvonal túloldalán, amely a terület hálózati kapcsolatait kedvezően befolyásolja. A MÁV által üzemeltetett fokozatosan felújításra kerülő Körvasút vonalán több ütemben bevezetésre kerül a városi-elővárosi vonatközlekedés (S-Bahn), a Kerepesi út keresztezésében vasúti megálló kialakítása tervezett. A HÉV fejlesztésének, átalakításának keretében az Örs vezér tere és a Körvasút között a nyomvonal várhatóan a felszín alá kerül, Rákosfalva megálló a Kerepesi út–Körvasút csomópontjába helyeződik.

A tervezett beépítést várhatóan (nyomvonal vezetési alternatíva) a Rákos-patak menti kerékpáros útvonal fejlesztése közvetlenül érinti, ennek keretében a kerékpáros közlekedés a Malomárok utca forgalomcsillapított – szükség esetén szélesítendő – burkolatán bonyolódik. A beruházás előkészítése megkezdődött.

A 40690/10 hrsz.-ú telket kettészelő Malomárok csatornát a Malomárok utcában, közterületen javasolt elhelyezni. Az utca 20,0 m szabályozási szélessége a Malomárok csatorna áthelyezése miatt bővítésre szorulhat, amelynek nagyságát pontosabb vízépítési vizsgálat határozhatja meg.

Közműfejlesztés

Vízellátás

A tervezett beépítés kismértékű ivóvíz mennyiség növekedéssel jár. A keletkező ivóvízmennyiség növekmény kielégíthető a Malomárok utcában található DN 300-as vezetékből történő leágazással. A feltételezett oltóvíz igény a leágazáson kialakítandó új föld feletti tűzcsappal biztosítható.

Csatornázás

A vizsgált terület körüli területeken gravitációs és egyesített rendszerű szennyvízcsatorna hálózat épült ki.

A tervezett beépítés során keletkező szennyvízmennyiség a Kerepesi úton található gravitációs szennyvízcsatornába vezethető el.

A csapadékvizek elvezetése az árapasztó árok elvezetésének módosítása révén kialakított csapadékelvezető csatornába lehetséges, amelynek befogadója a Rákos-patak. A csapadékvíz a csapadékcsatornába történő bevezetése előtt mechanikai tisztítás, valamint olaj- és zsírfogó beépítése szükséges.

Energia-ellátás

A tervezett módosítás hatására az energiaigények kismértékű növekedésével lehet számolni.

A középvezetési hálózat fejlesztésére a Malomárok utca nyomvonalán van lehetőség.

A hőigények kielégítésére javasolt a fővárosi távhőhálózatot igénybe venni, amely a terület szomszédságában rendelkezésre áll.

Földgázigény jelentkezése esetén az ellátáshoz a Vízimalom utcában üzemelő, DN160 kisnyomású elosztóhálózat vehető figyelembe, annak továbbépítésével a szükséges gázkapacitás rendelkezésre áll.

Elektronikus hírközlés

A tervezett beépítés kapcsán szükségessé válik az Invitech Megoldások Zrt. hírközlési hálózatának kiváltása, közterületre való áthelyezése.

Az árapasztó árok elvezetésének módosításának lehetőségei

A Rákos-patak részét képező árapasztó árok a Fővárosi Önkormányzat tulajdona, a kezelője pedig a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A következőkben az árapasztó árok elhelyezésének 3 alternatívája kerül bemutatásra: az első verzióban a Malomárok utcában, közterületen kerülne kialakításra csapadékcsatorna, a második esetben a 40690/11 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan területén kerülne elhelyezésre a csapadékcsatorna, a harmadik megoldásnál a 40690/10 hrsz.-ú, magántulajdonú ingatlan területén, kerülne új nyomvonalra a csapadékcsatorna.

Malomárok utcában, közterületen történő csapadécsatorna kialakítása

A jelenleg nyílt árkos kialakítású Rákos-patak részét képező árapasztó árok a Vízimalom utca vonalában a továbbiakban zárt csapadécsatornába kerülne továbbvezetésre a Malomárok utcában. A csapadécsatorna befogadója a jelenlegi Malom-árok lenne a Kerepesi út mentén. A csapadécsatorna érinti a 40688/6 hrsz.-ú területet is.

A szükséges zárt csapadécsatorna mérete minimum DN 1400.

Biztosítani szükséges a megfelelő lejtést és a védőtávolságokat. Ezek meghatározása és megfelelősége további vizsgálatokat igényel.

A védőtávolságok meghatározása során be kell tartani az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtakat.

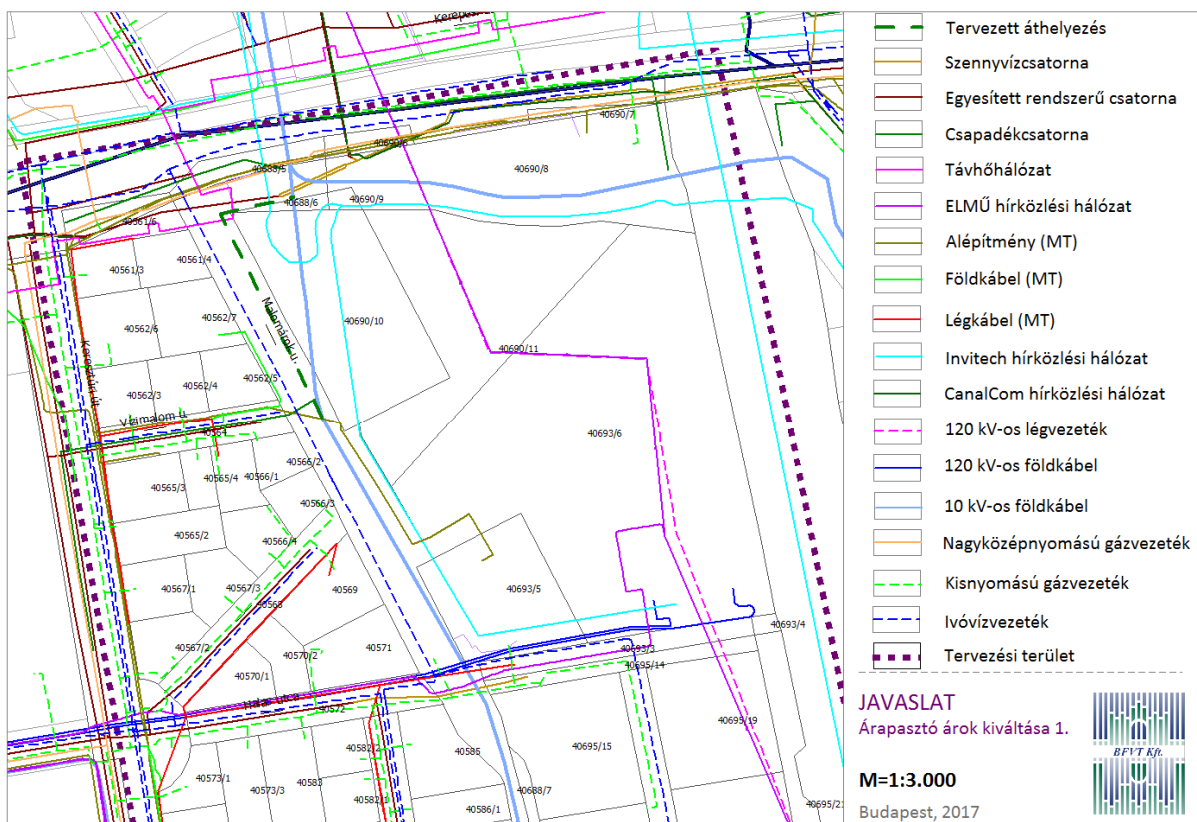
A csapadécsatorna tervezése során ügyelni kell arra, hogy az árapasztó árokba történő becsatlakozása biztosítható legyen.

Figyelembe kell venni az FCSM által tervezett egyéb fejlesztéseket. A Kerepesi úton található szennyvízvezetékek kiváltása vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik.

Figyelembe kell venni a közműkeresztezéseket, számolni kell az esetleges közműkiváltásokkal.

Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni. Zárt csapadécsatorna tisztítási lehetőségét annak teljes hosszában biztosítani kell.

Az árok zárt rendszerűvé tétele és megszüntetése is vízjogi létesítési engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély megadását mind a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Hatóságnál, mind a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-nél kérvényezni kell.



A 40690/11 hrsz.-ú önkormányzati területen történő csapadécsatorna kialakítása

A jelenleg nyílt árkos kialakítású Rákos-patak részét képező árapasztó árok a Vízimalom utcától délre a 40690/11 hrsz.-ú területen a továbbiakban zárt csapadécsatornába kerülne továbbvezetésre. A csapadécsatorna befogadója a jelenlegi Rákos-patak lenne a Kerepesi úton. A meglévő, Vízimalom utcából csatlakozó csapadécsatorna rákötését továbbra is biztosítani kell.

A szükséges zárt csapadécsatorna mérete minimum DN 1400.

Biztosítani szükséges a megfelelő lejtést és a védőtávolságokat. Ezek meghatározása és megfelelősége további vizsgálatokat igényel.

A védőtávolságok meghatározása során be kell tartani az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtakat.

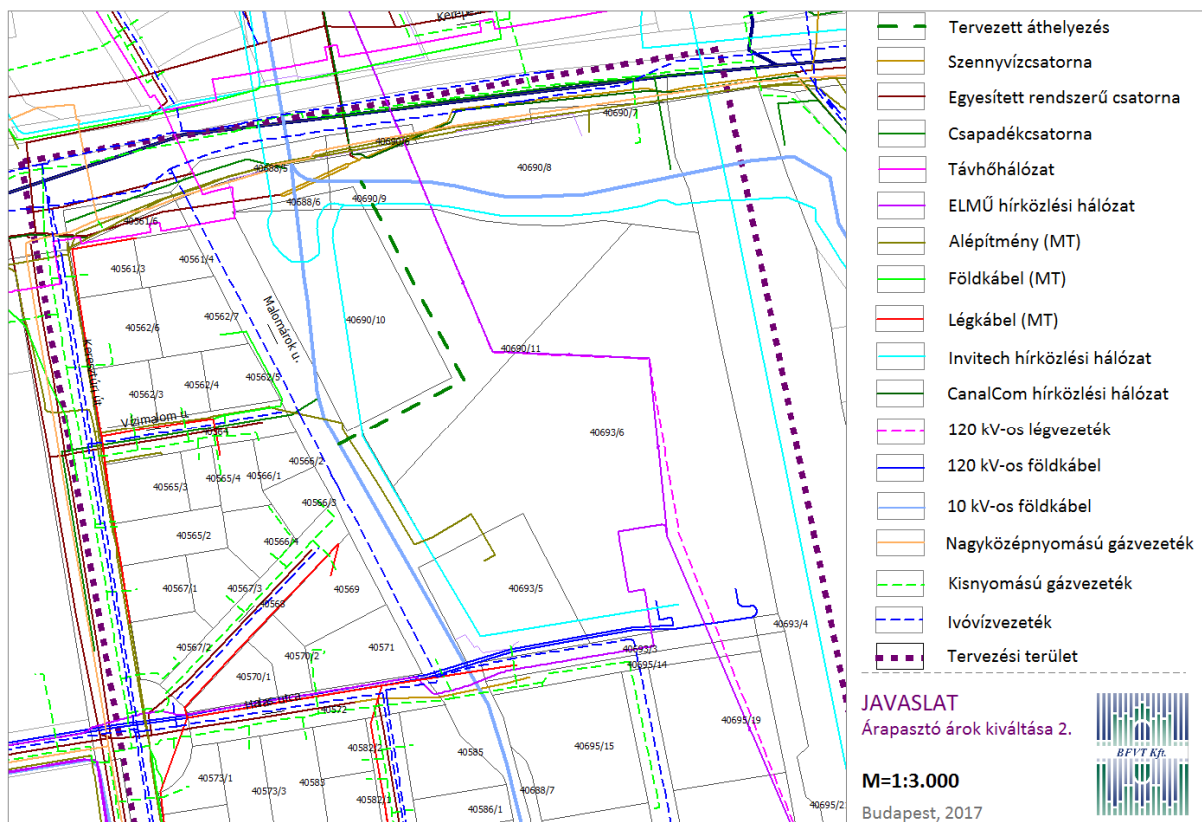
A csapadécsatorna tervezése során ügyelni kell arra, hogy a Rákos-patakba történő becsatlakozása biztosítható legyen.

A csapadécsatorna fenntartásához fenntartási sávot kell biztosítani, illetve szükséges szervizút megépítése, és annak kiszabályozása.

Figyelembe kell venni a közműkeresztezéseket, számolni kell az esetleges közműkiváltásokkal.

Zárt csapadécsatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni. Zárt csapadécsatorna tisztítási lehetőségét annak teljes hosszában biztosítani kell.

Az árok zárt rendszerűvé tétele és megszüntetése is vízjogi létesítési engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély megadását mind a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Hatóságnál, mind a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-nél kérvényezni kell.



A 40690/10 hrsz.-ú, magántulajdonú területen történő csapadécsatorna kialakítása

A jelenleg nyílt árkos kialakítású Rákos-patak részét képező árapasztó árok a Vízimalom utca vonalában a 40690/10 hrsz.-ú területen a továbbiakban zárt csapadécsatornába kerülne továbbvezetésre. A csapadécsatorna befogadója a jelenlegi Rákos-patak lenne a Kerepesi úton. A meglévő, Vízimalom utcából csatlakozó csapadécsatorna rákötését továbbra is biztosítani kell.

A szükséges zárt csapadécsatorna mérete minimum DN 1400.

Biztosítani szükséges a megfelelő lejtést és a védőtávolságokat. Ezek meghatározása és megfelelősége további vizsgálatokat igényel.

A védőtávolságok meghatározása során be kell tartani az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtakat.

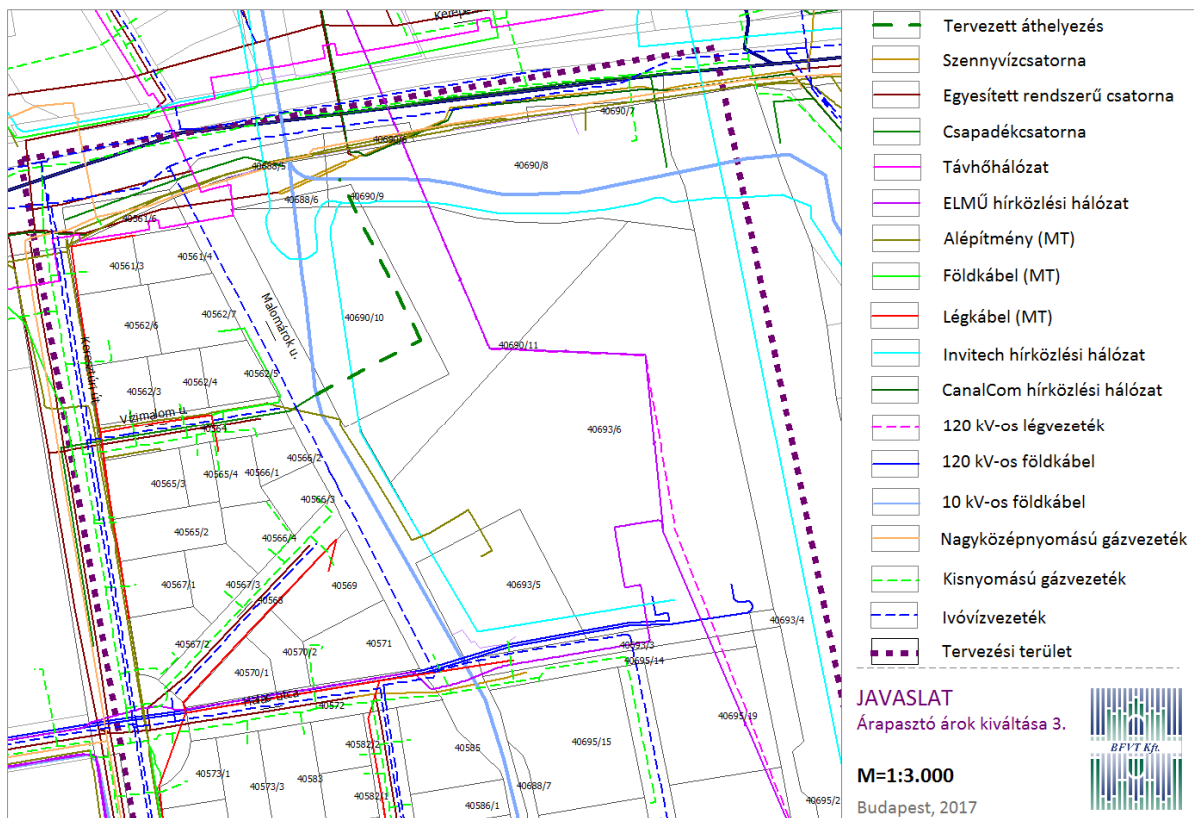
A csapadécsatorna tervezése során ügyelni kell arra, hogy a Rákos-patakba történő becsatlakozása biztosítható legyen.

A csapadécsatorna fenntartásához fenntartási sávot kell biztosítani, illetve szükséges szervizút megépítése, és annak kiszabályozása.

Figyelembe kell venni a közműkeresztezéseket, számolni kell az esetleges közműkiváltásokkal.

Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni. Zárt csapadécsatorna tisztítási lehetőségét annak teljes hosszában biztosítani kell.

Az árok zárt rendszerűvé tétele és megszüntetése is vízjogi létesítési engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély megadását mind a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Hatóságnál, mind a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-nél kérvényezni kell.



MEGBÍZÓ ÉS: **Hungaropharma Zrt.**
FINANSZÍROZÓ Székhely: 1061 Budapest, Király u. 12.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: **2314/2017**

KASIB

mérnöki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET HUNGAROPHARMA BŐVÍTÉSI TERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:

Hungaropharma Zrt.

Kéviseli: Meleg Gábor logisztikai és szállítási igazgató
Lefánti János beruházási vezető
Telephely: 1106 Budapest, Tündérfürt út 13-15.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Képviselet: Zajovics András ügyvezető
Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András

okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075/11
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTR 01-1719

VÁROSRENDEZÉS:

Gyurcsik Tímea

okl. településmérnök

Kovács Nóra Beáta

okl. településmérnök

TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

Dobrai Béla

okl. építőmérnök
K1d-1-Tell, KÉ-T, TE-T, TV-T-Tell,

Budapest, 2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	6
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	6
1.1 A tervezési terület bemutatása.....	6
1.2 Településszerkezeti összefüggések	7
1.3 Hatályos szabályozási terv	8
1.4 Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata	9
1.5 Beépítés vizsgálata	16
1.6 Zöldfelület vizsgálata.....	18
1.6.1. Közterületi zöldfelületek.....	18
1.6.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány	18
1.7 Környezetvédelem vizsgálata	19
1.7.1. Talajviszonyok	19
1.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek	19
1.7.3. Levegőminőség	19
1.7.4. Zajterhelés	20
1.7.5. Hulladékkezelés.....	24
1.8 Értékvizsgálat.....	25
1.8.1 Épített értékek vizsgálata	25
1.8.2 Táji-, természeti értékek vizsgálata	25
1.9 Közlekedés vizsgálata.....	26
1.9.1. Közúti kapcsolatok	26
1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok	26
1.9.3. Forgalmi rend	27
1.9.4. Közösségi közlekedés	27
1.9.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	29
1.9.6. Parkolás	29
1.10 Közművizsgálat	30
1.10.1. Víziközművek.....	30

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.10.2. Energiaközművek.....	31
1.10.3. Táv- és hírközlés.....	32
1.11 Fotódokumentáció.....	33
2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése.....	36
3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat.....	39
3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása.....	39
3.2 Szabályozási koncepció.....	41
3.3 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei.....	43
3.3.1 Közlekedés infrastruktúra.....	43
3.3.2 Közmű infrastruktúra.....	45
3.4 Zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások.....	45
3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások.....	46
3.6 Táji- természeti és örökségi érték védelme.....	46
RAJZI MUNKARÉSZEK.....	47

RAJZI MUNKARÉSZEK:

I. VIZSGÁLAT

V-1	Reambulált alaptérkép	M 1: 1 500
V-2	Közúti hálózat vizsgálata	M 1: 12 000
V-3	Tömegközlekedési hálózat vizsgálata	M 1: 12 000
V-4	Forgalmi rend vizsgálata	M 1: 1 500
V-5	Jellemző minta-keresztshelvények	
V-6	Összefoglaló vizsgálat	M 1: 1 500

II. JAVASLAT

J-1	Beépítési koncepció	M 1:1 500
J-2	Szabályozási koncepció	M 1:1 500

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányt (TT) a Budapest X. kerületében, a Tündérfürt utca vonalától délre található gazdasági (Gksz) besorolású területen elhelyezkedő 42544/21 hrsz.-ú telekre tervezett bővítés megvalósíthatósága érdekében az ingatlan tulajdonosa, a Hungaropharma Zrt. (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A TT célja a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) tárgyi területre vonatkozó előírásainak módosítása, a készítendő új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) településrendezési megalapozása.

A Fejlesztő célja a tulajdonát képező 42544/21 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő beépítés új épülettel, építménnyel való gyarapítása. A hatályos kerületi településrendezési eszköz módosítása azért szükséges, mert a jelenlegi szabályozás keretein belül a változással érintett területen a Fejlesztő elképzeléseinek megfelelő beépítést – elsődlegesen az épületmagasság vonatkozásában - nem tudná megvalósítani.

A telepítési tanulmány célja a Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása településrendezési szempontból, valamint - a szerződés létrejötte esetén - a kerületi településrendezési eszköz javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek az új KÉSZ-be.

A tanulmány a Fejlesztő előzetes tervezési programja (funkcionális és területi elképzelései) alapján készült, a kidolgozás során településrendezési kérdésekben egyeztetések történtek a Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Csoportjának illetékeseivel.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 A tervezési terület bemutatása

A tanulmánytervben vizsgált, és egyben a fejlesztéssel érintett területet a 42544/21 hrsz.-ú telek képezi, mely a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca és Napmátka utca által határolt tömbben található.

Az érintett terület Budapest keleti részén, a X. kerület, Kőbánya keleti határán fekvő Kőbánya-kertváros városrészben helyezkedik el. A városrész északi határvonalát képező Jászberényi út vonala a belváros és a 31-es főút között képez összeköttetést. A fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú ingatlant határoló Tündérfürt utca a Jászberényi útba csatlakozik.

A fejlesztési területen jelenleg gazdasági-kereskedelmi tevékenység folyik, melynek az ingatlanon lévő raktárak és irodaépületek biztosítanak teret.

Fejlesztési terület lehatárolása – *Légifotó kivágat*



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



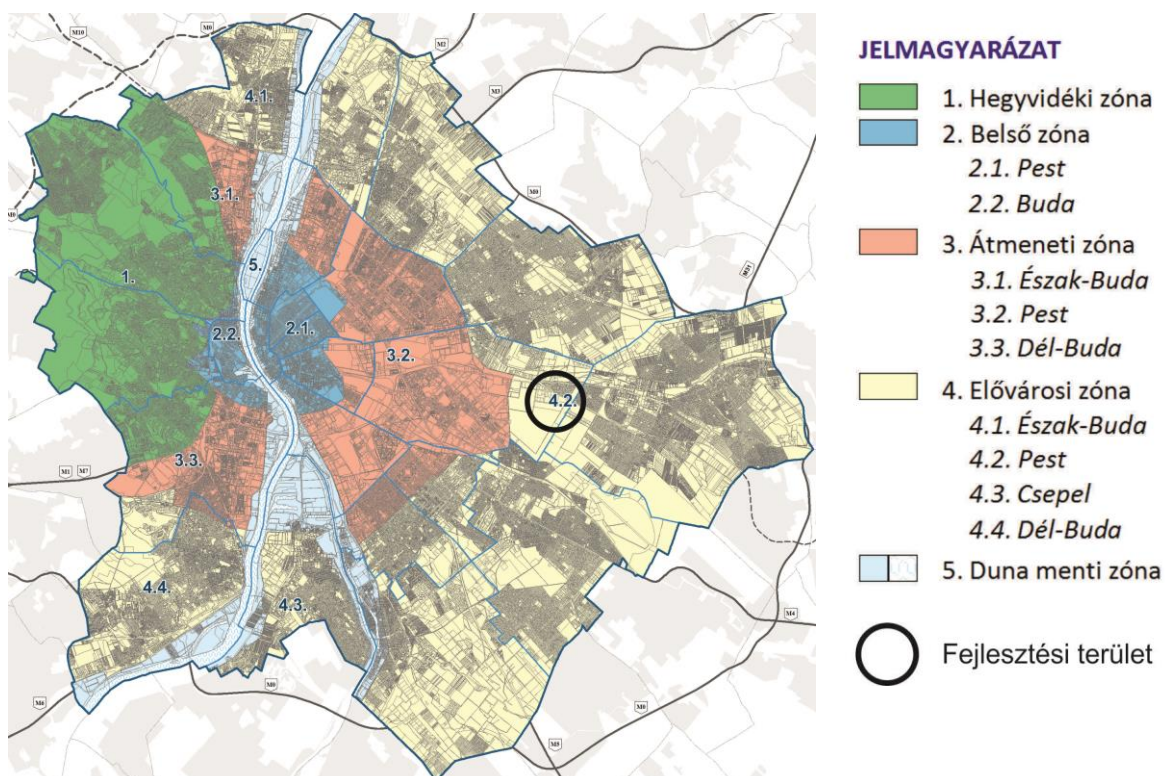
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.2 Településszerkezeti összefüggések

A vizsgált terület a főváros keleti részén, a X. kerületben, Kőbányán helyezkedik el. A Főváros Rendezési Szabályzatában (FRSZ) jelölt zónarendszerben a terület Pest elővárosi zónájaként szerepel, mely indokolja a területre jellemző kevésbé sűrű beépítettséget és áthaladó forgalmat.

FRSZ – Budapest zónarendszere



A fejlesztési terület a környezetében lévő hasonló gazdasági funkciójú létesítményekkel egy összefüggő, több tömbből álló Gksz besorolású területfelhasználási egységet képez a kerület keleti határán. Közvetlen szomszédságában gazdasági területek, délre az Újköztemető tartalék területe, keletre – a XVII. kerülettel határos szélén - telepített erdőterület húzódik, északról pedig intenzív kertvárosias beépítésű terület fekszik, amelyet a Budapest-Keleti pályaudvar – Szolnok vasútvonal választ el a fejlesztési területtől.

A telek határvonalát képező Tündérfürdő utca a Jászberényi útba csatlakozik, mely jelentős átmenő forgalmat bonyolít le Budapest belső és átmeneti zónája valamint az agglomerációs, illetve a távolabbi-vidéki települések között.

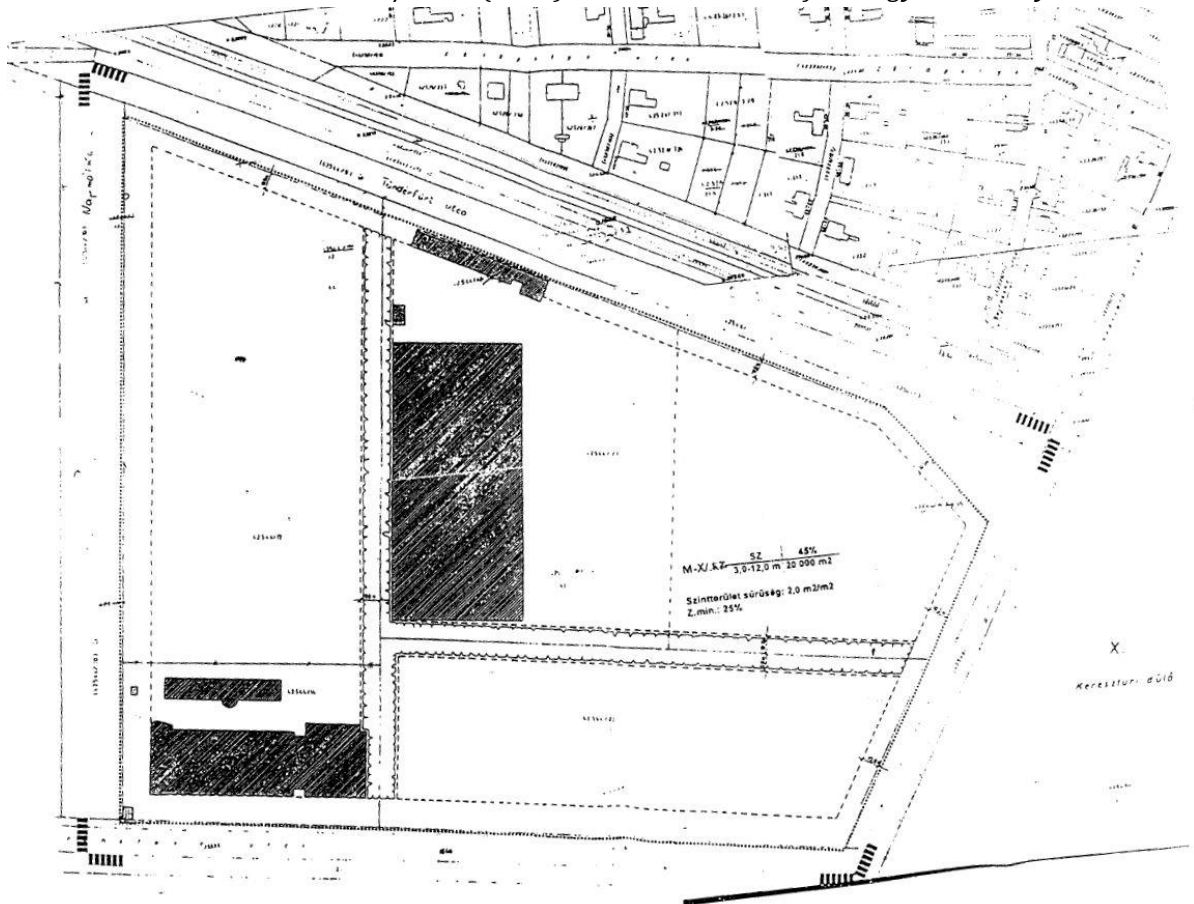


1.3 Hatályos szabályozási terv

A fejlesztési területre jelenleg – a kerületi önkormányzat nyilvántartása szerinti 2. sorszám alatti – **38/1999. (XII.7.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürt u. – Eszterlanc u. – Ezüstfa u. – Napmátka u. által határolt területre vonatkozó szabályozási terv van hatályban, mely még a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (FSZKT, BVKSZ) hatálya alatt készült.

A hatályos terv a vizsgált telket M-X/SZ építési övezetbe sorolja. Az építési hely a telek határvonalától 10 méter távolságra került kijelölésre, hogy a kötelező zöldfelület egy része a telekhatár mentén min. 10 m-es szélességben egybefüggő legyen. A telek megosztását a „*Javasolt telekhatár*” szabályozási elem segíti elő. A vonatkozó előírások alapján a 42544/21 hrsz.-ú ingatlan esetében a Tündérfürt utcára 1 db kapubehajtó létesíthető. Útcsatlakozás létesítése esetén a balra kanyarodó forgalom számára külön felállósáv létesítése szükséges.

38/1999. (XII.7.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv

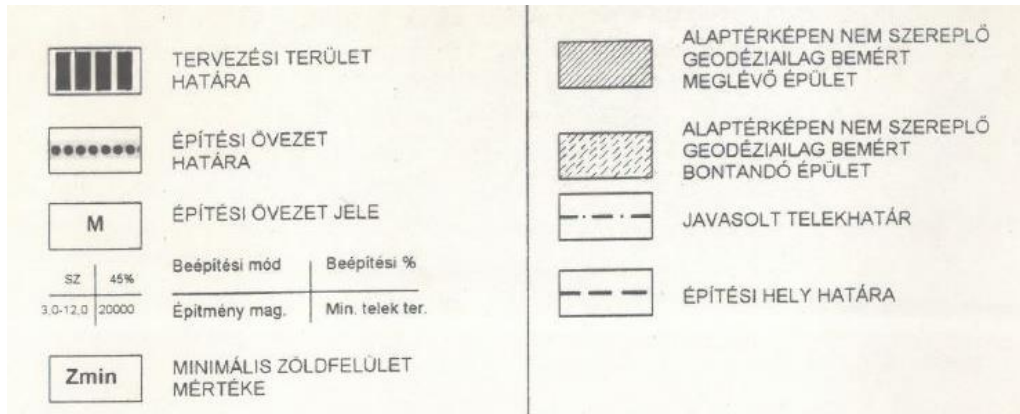


KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu





A fejlesztési területre vonatkozó övezeti paraméterek:

M-X/SZ jelű építési övezet:

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	20 000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	45 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²
Min. építménymagasság:	3,0 m
Max. építménymagasság:	12,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25 %
A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke:	Teljes közművesítettség
Az épületek lapostetősek is lehetnek.	

1.4 Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

1.4.1 Budapest Fővárosi Településszerkezeti Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat (TSZT)

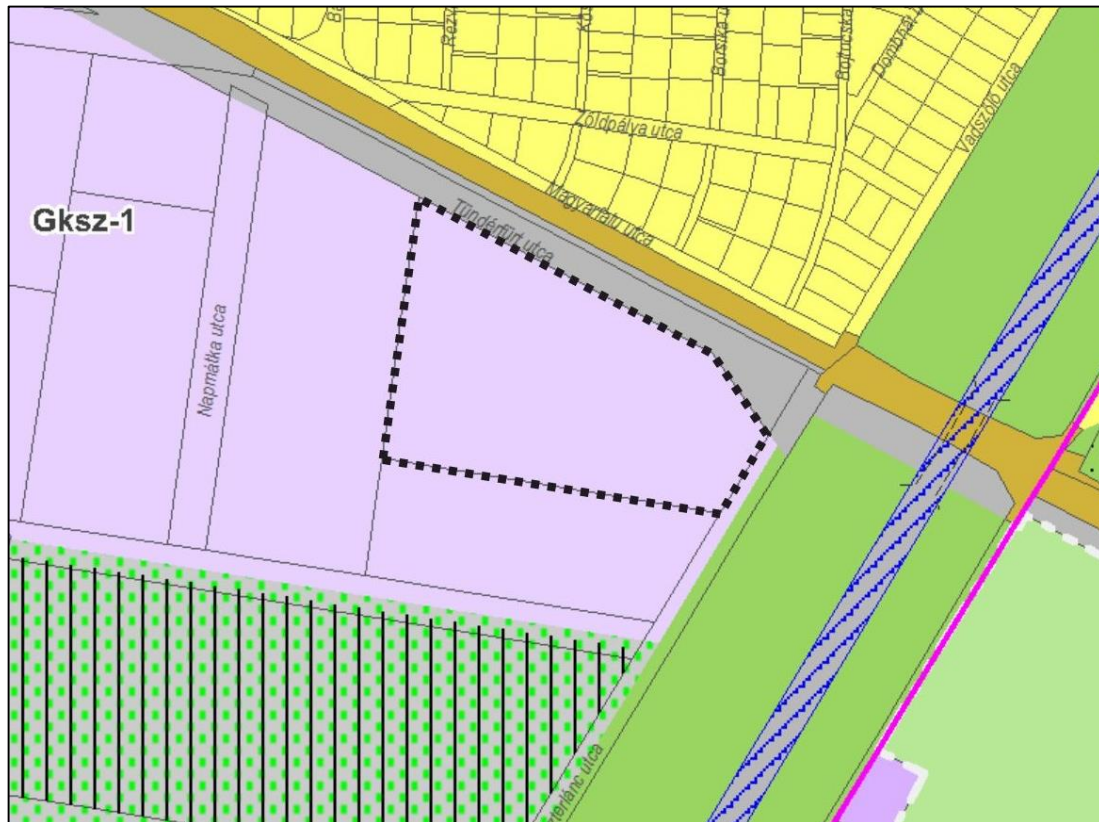
A TSZT Szerkezeti tervlap 1. *Területfelhasználás térképe* a tervezési területet Gksz-1 – Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A fejlesztési területet Ny-ról és D-ről további gazdasági területek határolják (Gksz-1), míg keletről Védelmi erdőterülettel (Ev) határos. Az erdőterületen keresztül közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás került kijelölésre.

Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Kötöttpályás közlekedési területe (KÖk) húzódik a Tündérfürdő utca másodrendű főút (KÖu) túloldalán. A vasúton túl kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) található.



TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlap



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-T Temető területe

EGYÉB ELEMEEK

Jelentős változással érintett terület

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

Kerülethatar

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület (KÖu)

KÖk Kötőpályás közlekedési terület

ERDŐTERÜLETEK

Ev Védelmi erdő

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja a Tündérfürdő utcát II. rendű főútként ábrázolja. A fejlesztési területtől keletre, a tervezett másodrendű főút mentén tervezett

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

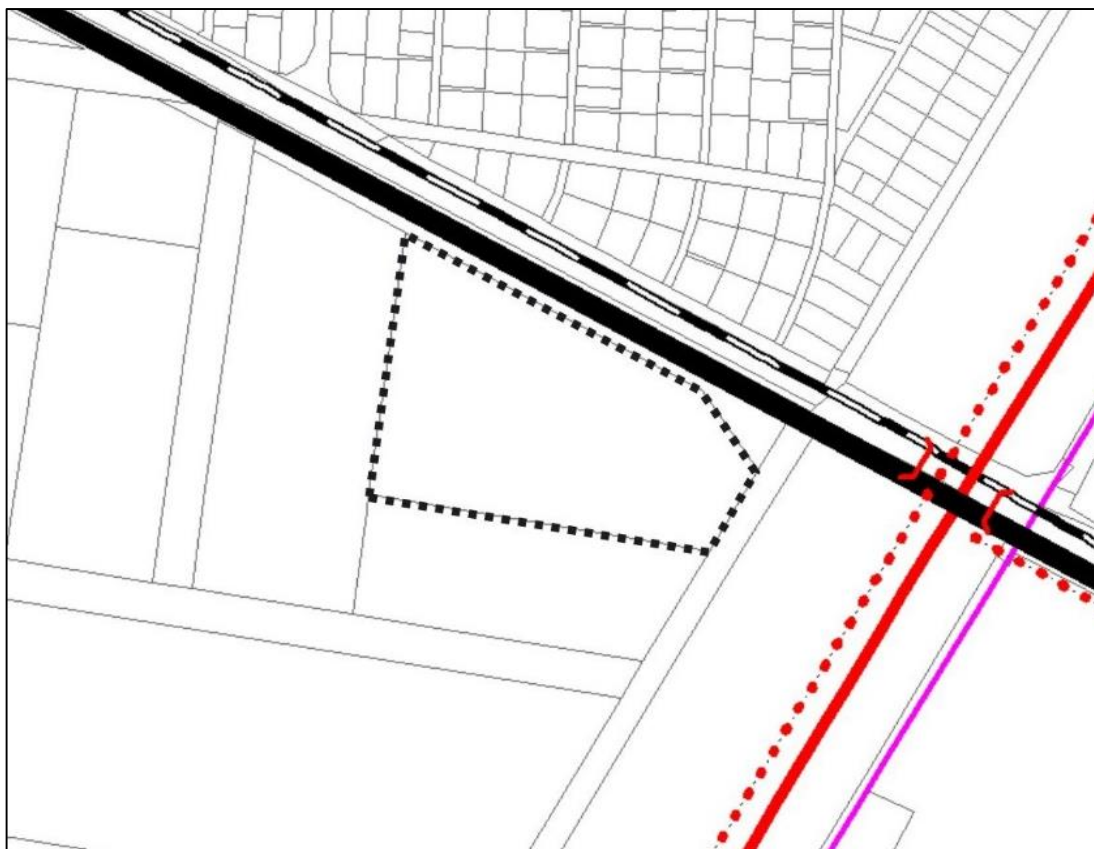


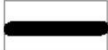






SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, valamint tervezett külön szintű közúti – vasúti kereszteződés jelölt.

TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap



MEGLÉVŐ	TERVEZETT		ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK
		II. rendű főút	 Kerülethatár
		Vasútvonal felszinen	 Fejlesztési terület határa
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	
		Külön szintű közúti – vasúti keresztezés	

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a tervezési területen belül nem jelöl védett elemeket. A tervezési területen kívül, a Tarkarét utcától Ny-ra két műemlék, az Ezüstfa utcától D-re pedig – az Új köztemető 301-es parcellájában - Nemzeti emlékhely található.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű tervlap az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozást a területre vonatkozóan nem tartalmaz.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területen kívül az Ezüstfa utca túloldalán karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület található. A fejlesztési területtől keletre kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, az Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület, valamint egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület található.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a fejlesztési terület a repülőtéri zajgátló külső védőövezetbe tartozik. A terület egésze potenciálisan talajszennyezett terület.

TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK



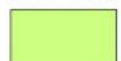
Repülőtéri zajgátló védőövezet (belső/középső/külső)

TERVI ELEMÉK

Korlátozással érintett területek



Potenciálisan talajszennyezett terület



Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK



Kerülethatar



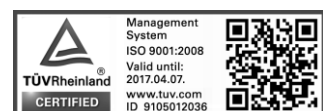
Fejlesztési terület határa

Forrás: Budapest.hu

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap a más jogszabállyal érvényesülő elemei a területre vonatkozó korlátozásokat nem tartalmazzak.

1.4.2 Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ)

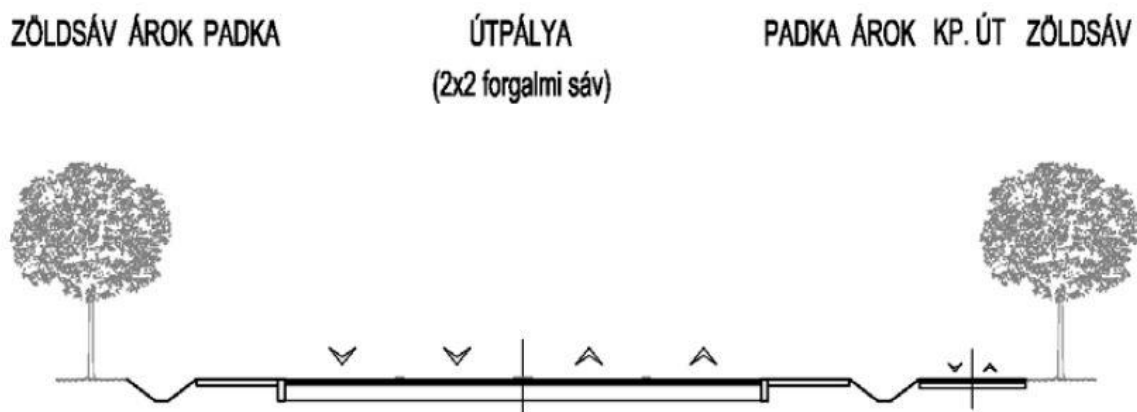
A terület Budapest zónarendszerében – amelyet az FRSZ 4. melléklete ábrázol - a Pest elnevezésű Elővárosi zónába tartozik.

Az FRSZ 1. melléklete szerint a terület, mely a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazza – a TSZT-nek megfelelően - a vizsgált terület egésze Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1: 2.0 (2.0+0.0) területfelhasználási egységbe sorolt.

(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános (bsá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összege.)

A fejlesztési területet nyugatról és délről szintén Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területek határolják. Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Kötőtpályás közlekedési területe (KÖk) húzódik a Tündérfürt utca másodrendű főút túloldalán. Keleten Védelmi erdő (Ev) területtel szomszédos, melyen keresztül került kijelölésre a Külső Keleti Körút (KKK) nyomvonala számára irányadó területbiztosítás (irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája 2.F - 2.F).

2.F - 2.F
II. rendű főutak külterületen

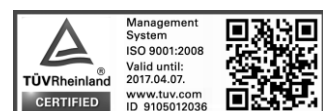


FRSZ 5. melléklet – Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken

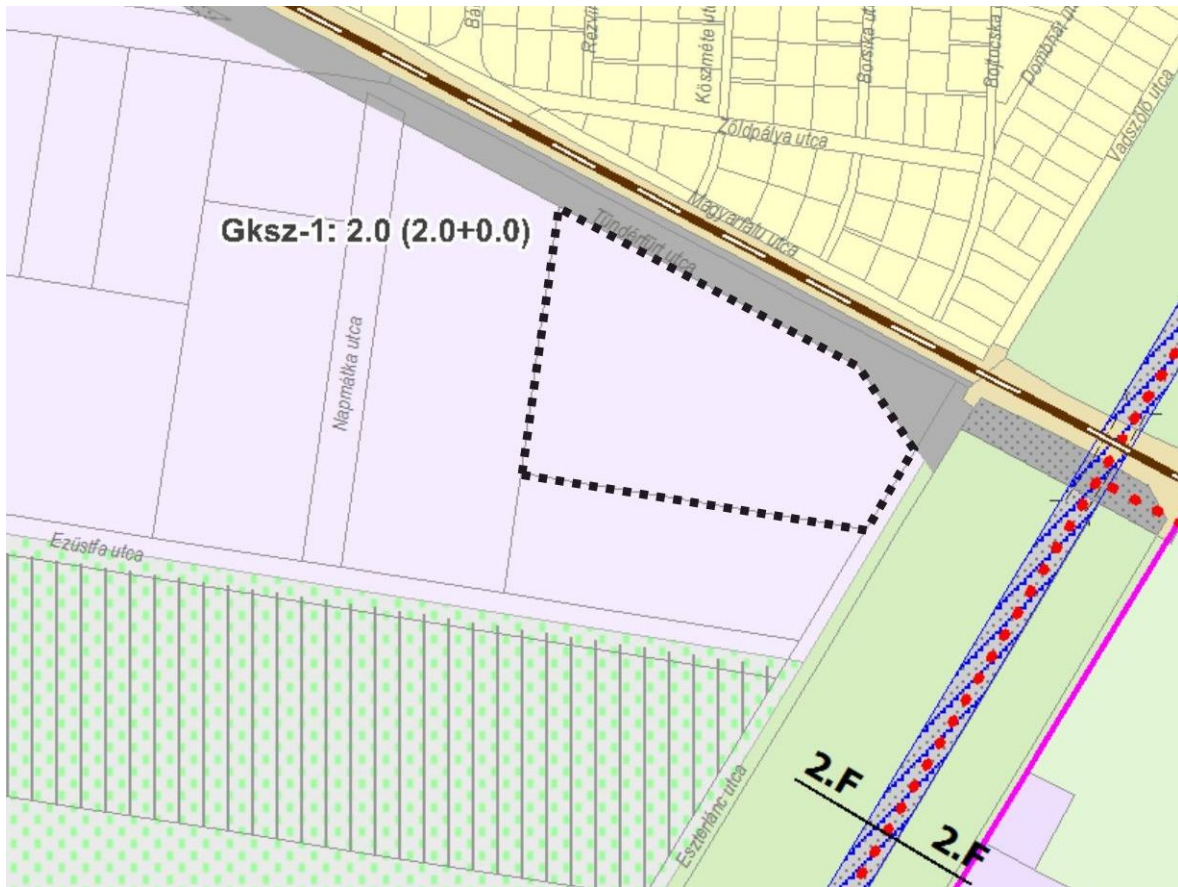
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



FRSZ 1. melléklete – kivágat



KÖTELEZŐ ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMÉK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Temető területe (K-T)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGE

- X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bs+bsp)
- bs - beépítési sűrűség
 - bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
 - bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK
KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMÉK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- meglévő tervezett
- Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK, MŰTÁRGYAK

- Vasút nyomvonala felszínen

INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

- Jelentős változással érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMÉK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Ev Védelmi erdő

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK

MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMÉK

meglévő tervezett

- IA, IA Irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája

ALAPTÉRKEPI ELEMÉK

- Kerülethatár
- Fejlesztési terület határa

Forrás: Budapest.hu

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Az FRSZ 2. melléklete a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének BSÁ értékeit ábrázolja:



Az FRSZ 3. melléklete, mely az egyes területek beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket jelöli, jelen tervezési területre nem tartalmaz előírást.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.5 Beépítés vizsgálata

A Hungaropharma területe Budapest X. kerület keleti határán, a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca kereszteződésénél fekszik. A vizsgált telket É-on (Tündérfürt utca) és K-en (Eszterlánc utca) is közterületek határolják, azonban közúti kapcsolata csak a Tündérfürt utca felől biztosított. Ny-ról a Continental Kft. 42544/14 hrsz.-ú telkével, délről pedig az FKF Nonprofit Zrt. Válogatóművének 2544/22 hrsz.-ú telkével határos.

A fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú ingatlan a Hungaropharma Gyógyszerkereskedelmi Zrt. tulajdonában áll. A terület egésze gazdasági területbe sorolt, melybe jól illeszkedik a Hungaropharma Logisztikai központjának gyógyszer-nagykereskedelmi tevékenységi köre. A telek tulajdoni lap szerinti művelése ága kivett, emellett több különböző funkcióval rendelkező épület megjelölése látható.

Hrsz.	Tulajdonos	Terület-felhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)	Övezeti besorolás
42544/21	HUNGAROPHARMA GYÓGYSZER- KERESKEDELMI ZRT.	kivett iroda, raktár és műhely és kazánház, udvar és porta épület	58 445	5,85	M-X/SZ

A telek nagysága 5,85 hektár, mely a magasabb rendű tervekben szereplő közlekedési infrastruktúrafejlesztések helybiztosításának megfelelően lett kiszabályozva. A helybiztosítás eredményeképp a telek ÉNY-i sarka lecsapásra, a Tündérfürt utca felőli telekhatár pedig 10 méterrel beljebb került. A kiszabályozott, új telekhatárok ellenére a tényleges területfelhasználás jelenleg még a telekalakítás előtti állapotot tükrözi, így például a Tündérfürt utcai parkolóhelyek egy része kerítésen belül, de már közterületen található.

A fejlesztési terület a nyugati harmadában beépített. **A beépítettségre vonatkozó hatályos előírások alapján a beépítettség legnagyobb értéke 45% lehetne, melynek a telek jelenlegi 25%-os beépítettsége megfelel. A telekre vonatkozó előírásokban meghatározott 2,0 szinterületi mutató értékétől a jelenlegi beépítettség messze elmarad, értéke 0,26.**

A telken három különálló lapostetős épület található, kiszolgálásuk telken belül történik. A Tündérfürt utcával párhuzamosan – a telekalakítás következtében a telekhatáron – található a Hungaropharma 80 x 14 m alaprajzi területű, földszintes üzemeltetési épülete. Ez az épület ad helyet a gépészet mellett az új portának is. Bejáratai a déli oldaláról nyílnak, kivéve az ELMŰ tulajdonában levő transzformátorház esetében ahol az elérés a Tündérfürt utca felől is biztosított.

Az üzemeltetési épülettől délre helyezkedik el a 180 x 85 m alapterületű főépület, mely egy szociális egységből és egy raktár épületrészből áll. A kétszintes szociális blokk az épület északi részén található, földszintjén öltözőknek, étkezőnek, emeletén pedig

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



irodáknak ad helyet. A főépület nagyobbik részét a földszintes háromhajós raktár teszi ki. A három rész (a tűzszakaszolás mellett) funkcionálisan és szintben is elkülönül egymástól:

- A nyugati telekhatárhoz közelebb eső 7,5 m belmagasságú részben a ritkábban használt gyógyszerek raktározása történik.
- A középső hajó szintén 7,5 m belmagasságú. A gyakori gyógyszerek tárolása mellett a hideg és a hűvös raktáraknak ad helyet.
- A harmadik, 4,5 m magas egységben az elosztás folyamata zajlik. Itt is van hideg illetve hűvös raktár. Az északi rész az expedíciós tér, ehhez kapcsolódik az előtető, rámpa és a dokkoló, míg ettől délre a beszállítási területtel egy tömeget alkotó, újonnan kialakított lábakon álló irodaépület, rámpa és dokkoló található.

A déli telekhatár mentén még egy további épület, egy kisebb, 4 x 15 m területű földszintes lomtár helyezkedik el.

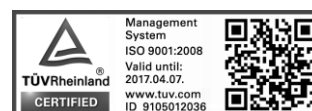
Az épületektől keletre egy széles burkolt felület segíti az árukiadás, áruátvitel, parkolás folyamatát.

Lásd: Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.6 Zöldfelület vizsgálata

1.6.1. Közterületi zöldfelületek

A Hungaropharma Zrt. telke északi és keleti oldaláról érintkezik közterülettel. Északról a Tündérfürt utca határolja, amelynek széles keresztmetszetű kialakítása jelentős kétoldali zöldsávot foglal magába. A több méter széles zöldsávok gyepes felülettel és fejlett faállományú kétoldali fasorral rendelkeznek. Az érintett telek felől húzódó közterületi zöldfelület gondozott, cserjeszint is megjelenik, míg a vasút vonala mentén elhanyagolt, gondozatlan gyep látható. Az Eszterlánc utca szintén két oldalt futó széles zöldsávval rendelkezik, amely a Hungaropharma Zrt. területe felől gondozott fás-gyepes felületű. Az utca keleti oldalán a tervezett külső keleti körút számára fenntartott erdősáv húzódik jellegzetes háromszintű növényállománnyal. Az utcák fasorait jellemzően kőris (*Fraxinus sp.*), nyár (*Populus sp.*) és juhar (*Acer sp.*) fafajok alkotják.

1.6.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A vizsgált 42544/21 hrsz.-ú telek területének 54,3%-a zöldfelület, mely egy nagyobb 3 hektáros részből és több kisebb, épületek körül található egységből áll. Az üzemépület keleti része és a porta épülete között találhatóak kisebb gyepesített, cserjékkel gazdagított felületek, emellett a főépület északi részén lévő kétszintes irodaépület bejáratának két oldalán található kertészetileg rendezett, változatos növényállományú gondozott zöldfelület. Emellett a telek nyugati határán és a főépülettől délre 1,0-1,5 méteres zöldsáv fut a kerítés mentén, mely teljes hosszában cserjével került beültetésre. A telken belüli zöldfelület jelenlegi **54,3%**-os aránya eleget tesz a helyi szabályozásban meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének, mely **25%**.

A telek keleti felén lévő összefüggő ligetes zöldfelület jelenleg kerítéssel lehatárolt, itt került elhelyezésre a terület csapadékvíz befogadására és gyűjtésére kialakított tározó medence. Az elkerített, jelenleg beépítetlen zöld terület mérete a telken lévő zöldfelületek 95%-át teszik ki. A fás-gyepes liget faállományát jellemzően nyárfa fajok (*Populus sp.*) alkotják.

	Terület (m ²)	Arány (%)
Telek	58 444,7	100,0
Zöldfelület	31 715,5	54,3
Elkerített zöldfelület	30 037,5	51,4
Egyéb zöldfelület	1 678,0	2,9



1.7 Környezetvédelem vizsgálata

1.7.1. Talajviszonyok

A vizsgált terület és környezete jellemzően városi jellegeket mutat beépítettségéből és infrastrukturális ellátottságából adódóan. A 42544/21 hrsz.-ú telek nyugati fele rendelkezik jelenleg beépítéssel és jelentős kiterjedésű burkolt felülettel, amely a szállítási tevékenységet végző járműveket szolgálja. Emellett a telek keleti fele beépítetlen, fásított terület, melyen elhelyezésre került a csapadék tárolására kialakított záportározó medence.

A fejlesztési területen talajszennyezést keltő létesítmény és tevékenység jelenleg nem található. A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja* az érintett telek teljes területét potenciálisan talajszennyezett területként jelöli.

1.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak, melynek állapota erősen szennyezett és vízminősége az évek haladtával nem javul. A patak a Jászberényi út vonalától északra folyik, a fejlesztési területet közvetlenül nem érinti.

A kerületet, így a fejlesztési területként lehatárolt 42544/21 hrsz.-ú telket sem érinti felszínalatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

1.7.3. Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a fejlesztési terület is a *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A kerület területén a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb. A Hungaropharma Zrt. területe a kerület keleti részén való elhelyezkedése miatt enyhébb légszennyezettségben részesül a kerület belvároshoz közeli részeihez viszonyítva. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést okoz a terület közelében haladó Jászberényi út, mely az M0 és a 31-es számú főúthoz kapcsolódik, emellett a Tündérfürt utca gazdasági-kereskedelmi tevékenységet kiszolgáló forgalma képez kisebb mértékben szennyező környezeti hatást.



A fejlesztési területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így a területre magas porszennyezetségi nem jellemző.

Fűtésből keletkező légszennyezés

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. Emellett a X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó vizsgálati munkarésze hét légszennyező pontforrást üzemeltető telephelyet tart számon, amelyek közé a Hungaropharma Zrt. telephelye nem tartozik. A cég telkén két kazánkémény található, melyeknek negyedévenként mért koncentrációja CO-10 mg/m³, NO_x-41 mg/m³ és CO₂-167 g/m³.

1.7.4. Zajterhelés

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli. A X. kerület területén lévő zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza.

Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határozza meg. A vizsgált területre vonatkozóan az alábbi határértékek állapíthatók meg.

Sor- szám	Zajtól terület	védendő kiszolgáló lakóúttól zajra	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
			az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsődrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz- pályaudvarától, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra			
			nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55	

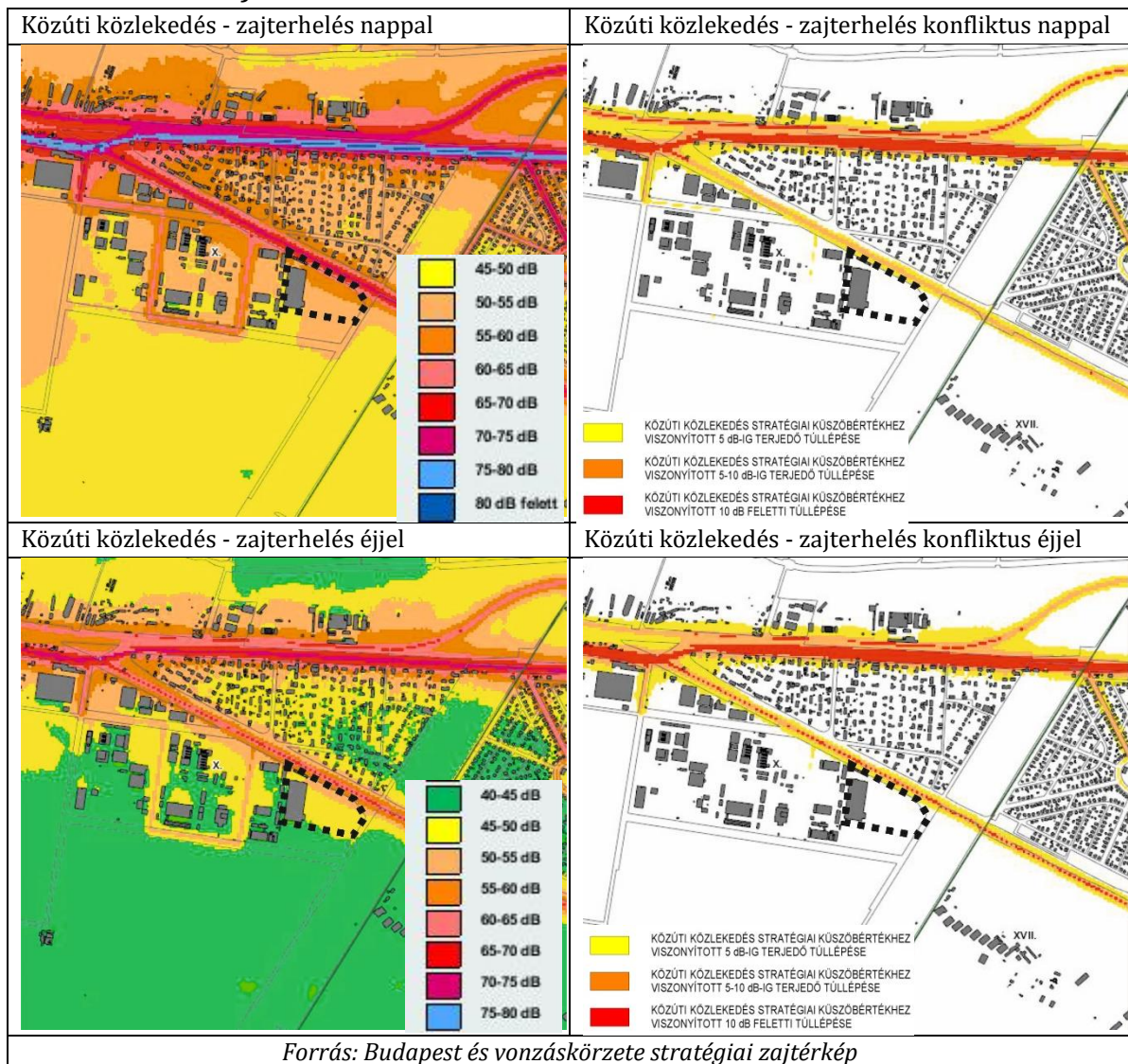
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Közúti eredetű zajterhelés



A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli. A X. kerület területén lévő zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza.

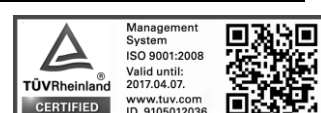
A 42544/21 hrsz.-ú telket nem közvetlenül érintve a Jászberényi út forgalma képez nagymértékű zajszenyezést a Kőbánya-kertváros városrészben.

A közúti közlekedésből keletkező zaj a Tündérfürt utcán **60-70 dB** közötti értéket mutat nappal, míg éjjel **55-65 dB**-re csökken. Az országos közúthálózatba tartozó főutakra vonatkozó határérték nappal **65 dB**, míg éjjel **55 dB**-ben került meghatározásra. Ennek ismeretében a Tündérfürt utcán haladó intenzív forgalom zavaró zajterhelést okoz a környezetében.

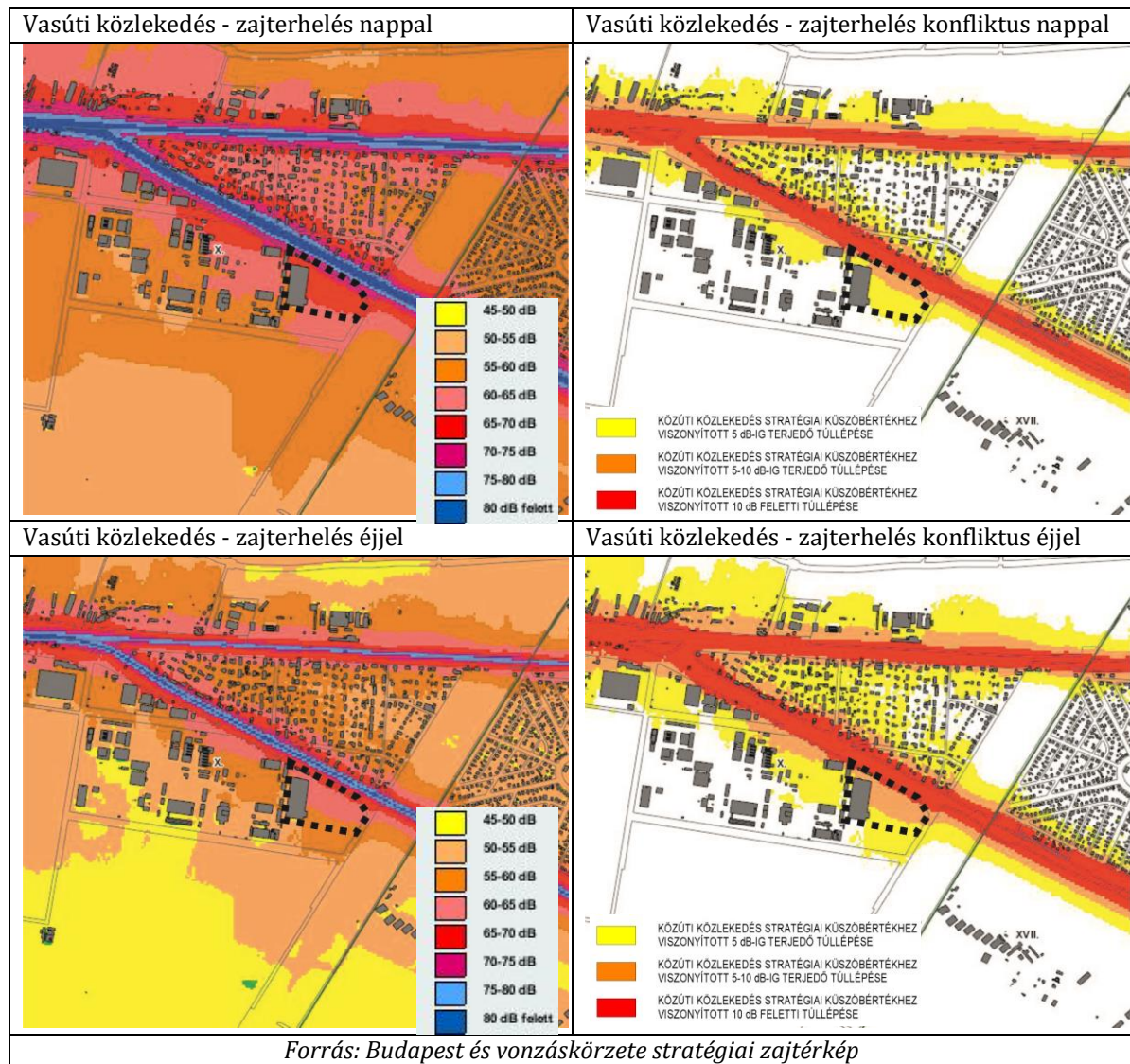
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Vasúti közlekedésből származó

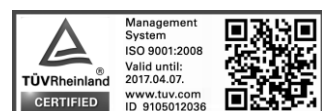


A MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest Keleti Pályaudvarra érkező és induló vonatok útvonala a Tündérfürdő utcával párhuzamosan halad. A szerelvények által kibocsájtott zajterhelés meghaladja a **80 dB**-t nappal és éjjel egyaránt. A fejlesztési területet főként nappal terheli a kötöttpályás közlekedésből származó zajszennyezés, melynek értéke **65-70 dB** között mozog. Jogszabály szerint vasúti fő és mellékvonalat esetében nappal **65 dB**, éjjel **55 dB** határérték került meghatározásra, melyet a vasút vonala mindkét esetben meghalad.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



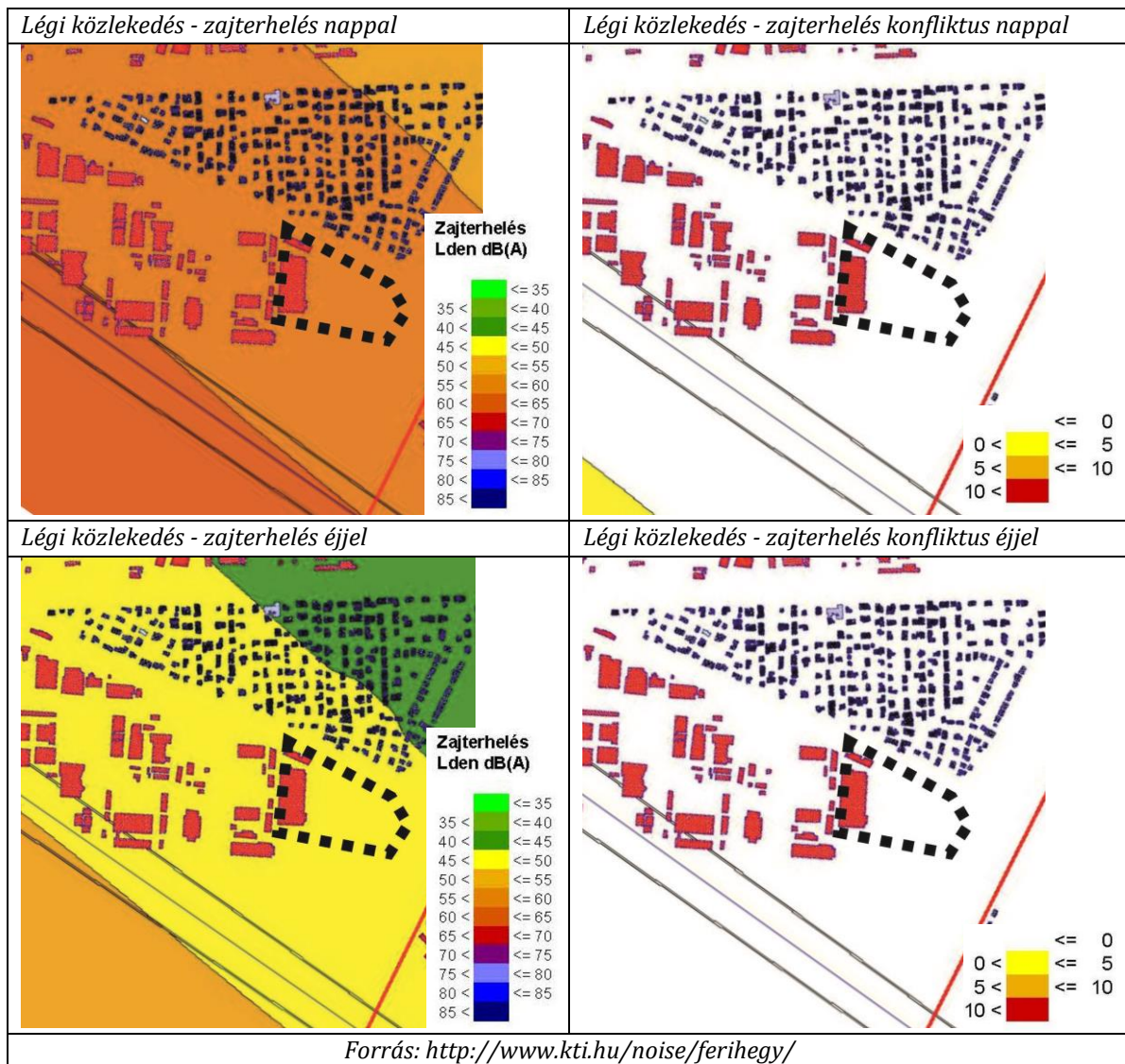
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Légi közlekedés eredetű zajterhelés

A kerület közelsége a Liszt Ferenc Repülőtérhez zavaró mértékű zajt produkál, mely a fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú telekre vetítve **55-60 dB** értéket mutat nappal, míg éjjel a vizsgált területet **45-50 dB** erősségű zajterhelés éri.

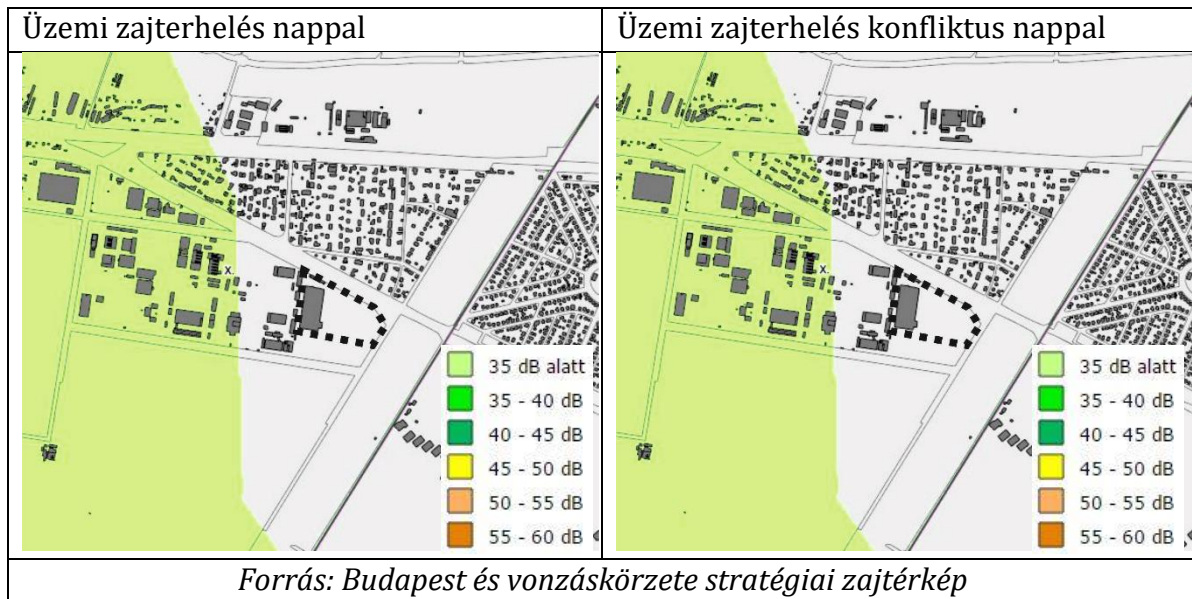
A repülőtérről sűrűn induló járatok a jellemzően délelőtti órákban haladnak át a terület fölött, az okozott zajterhelés az épületekben történő tevékenységet nem zavarja. Az előírt nappali **65 dB** és éjjeli **55 dB** határértékeket a repülőtér okozta zajterhelés nem éri el.



A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja alapján a fejlesztési terület a repülőtéri zajgátló külső védőövezetbe tartozik.



Üzemi eredetű zajterhelés



A 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép a kerületben az Integrált Településfejlesztési Stratégia Megalapozó munkarésében megnevezett telephelyek rendelkeznek zajterheléssel. A Hungaropharma Zrt. gazdasági-kereskedelmi tevékenysége nem jár üzemi eredetű zaj kibocsátásával.

A területen folyó áruátvevői és áruszállítási tevékenység – a lakóterületektől jellemzően távolabb eső - dokkolókon át a raktárépület belsejében történik, melynek köszönhetően a nappal és éjszaka végzett raktározási folyamat nem okoz zavaró mértékű zajhatást.

1.7.5. Hulladékkezelés

A X. kerületben közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék gyűjtését, elszállítását és kezelését.

A telephelyen éves szinten nagyjából 264 m³ kommunális hulladék keletkezik, melyet 1,1 m³-es zárt konténerben tárolnak az elszállításig. Emellett a Hungaropharma Zrt. gyógyszerforgalmazásból származó veszélyes hulladékként kezelt selejt gyógyszereket termel, mely évente 15 tonna. A veszélyes hulladékként minősített anyagokat raktárban helyezik el azok elszállításáig.

A Hungaropharma Zrt. tevékenységi körébe tartozó veszélyes anyagok mértéke az Országos Katasztrófa-védelmi Főosztály adatai alapján nem haladja meg a küszöbértéket, számos már X. kerületi üzemmel szemben.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.8 Értékvizsgálat

1.8.1 Épített értékek vizsgálata

Védett illetve védendő értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan épített értéket nem jelölnek. A TSZT 3. *Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap*, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a területen belül nem jelöl sem nemzetközi, sem országos, sem helyi művi értéket.

A hatályos szabályozási terv szerint a területen művi értékek nem találhatók.

1.8.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területen.

A tájértéktár (TÉKA – www.tajertektar.hu) sem jelöl a területen tájértéket.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.9 Közlekedés vizsgálata

1.9.1. Közúti kapcsolatok

A fejlesztésben érintett ingatlan Budapest X. kerületében, Kőbánya keleti részén található. A vizsgált 42544/21 hrsz.-ú telket északról a Tündérfürt utca, kelet felől az Eszterlanc utca, délen a 42544/22 hrsz.-ú telek és nyugatról a 42544/14 hrsz.-ú telek határolja.

A terület közvetlen kapcsolatban áll a magasabb rendű tervekben országos elsőrendű főútként jelölt Tündérfürt utcával, melynek vonala csatlakozik az intenzív forgalmat lebonyolító, távlatban másodrendű főútként jelölt Jászberényi úthoz. A területet kelet felől határoló Eszterlanc utca helyi gazdasági tevékenységet kiszolgáló utca. A Jászberényi út – a szomszédos XVII. kerületben Pesti útként nevezett – másodrendű főút vonala az M0-ás autópályát keresztezve a 31. számú országos másodrendű főútba csatlakozva halad Jászberény irányába. A Jászberényi út a belváros felé a Kőrösi Csoma Sándor útba, majd a Kőbányai út vonalába csatlakozik, melyet a Könyves Kálmán krt. keresztez.

A terület egyéb megközelítési lehetőségeit csökkenti az Eszterlanc utca vonalától keletre húzódó telepített erdősáv, valamint a közelben fekvő nagy területet magába foglaló Rákoskeresztúri Újköztemető. A fővárosi TSZT és FRSZ tervezett másodrendű útként jelöli a Külső Keleti Körút tervezett nyomvonalát, amely a jelenleg erdősávként szolgáló területen jelölt. A körút megvalósulása és keresztezése a Tündérfürt utcával hosszútávon településszerkezetileg jelentős új megközelítési lehetőséget biztosíthat az érintett telek számára is.

Lásd: Közúti hálózat vizsgálata c. tervlap

1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált telek közvetlen környezetében jelentősebb szintbeli, vagy különszintű csomópont, lámpás kereszteződés nem található. A Jászberényi út és a Tündérfürt utca találkozásánál található különszintű csomópont, mely esetben a másodrendű főút vonala kerül megemelésre Tündérfürt utca és a vasút nyomvonalának keresztezése céljából. A vizsgált területtől keletre haladó tervezett országos másodrendű főút (KKK) vonalán különszintű csomópont kialakítása tervezett, mely a 42544/21 hrsz.-ú telket is érintő, magasabb rendű tervekben elsőrendű főútként megjelenő Tündérfürt utcát keresztezi.



1.9.3. Forgalmi rend

A helyi forgalmi rend esetében a Tündérfürt utca kapta a főút szerepét, a ráforduló utcák, így a fejlesztési területet határoló Eszterlánc utca is alsóbb rendű utca. A forgalmi rend közúti jelzőtáblákkal jelzett, emellett sebességkorlátozás (60 km/h) van érvényben. Az ingatlant határoló utcák útburkolattal, útburkolati felfestéssel és kiemelt szegéllyel rendelkeznek.

A 42544/22 hrsz.-ú telek jelenleg egy ki- és behajtási lehetőséggel rendelkezik, amely a Tündérfürt utcára nyílik. A területre történő lekanyarodást jelenleg nem segíti kanyarodó sáv. A telek bejáratánál elhelyezett egyetlen porta bonyolítja a gyalogos, a személygépjármű és tehergépjármű forgalmat, tehát a gazdasági és a személyforgalom jelenleg nincs szétválasztva, kivéve az alkalmazottak kerítésen/telken kívüli parkolójának Tündérfürt utcáról történő közvetlen megközelítését. A bejáratnál történő kontroll esetenként visszaduzzasztja a behajtásra váró forgalmat, így – balra kanyarodó sáv hiányában - feltartja/feltarthatja a Tündérfürt utca forgalmát, ezért a szállítást végző kamionforgalom növekedésével a terület új kapu megnyitását igényli.

A terület belső forgalmi rendjét jelzőtáblák mutatják, amelyek az intenzív gazdasági-kereskedelmi forgalom lebonyolítását segítik elő. A cég szállítási forgalmát napi átlagosan 20 kisteher gépjármű és 10-15 kamion végzi.

A 2013-as évi belső forgalmi rend átalakítását megelőzően a telek bejárata az Üzemeltetési épülettől nyugatra helyezkedett el. A korábbi bejárat napjainkra megszűnt, a területre érkező forgalom az új portánál kerül fogadásra. Az egykori kapu használaton kívül került, azonban havária helyzet esetén használatba vehető.

Lásd: Forgalmi rend vizsgálata c. tervlap

1.9.4. Közösségi közlekedés

1.9.4.1. Közúti tömegközlekedés

Távolsági és helyközi buszjáratok

A Jászberényi út vonalán több távolsági és helyközi buszjárat is közlekedik, azonban megállóval csak az Örs vezér téren és Rákoskeresztúr városközpontjában rendelkeznek. A fejlesztési terület közelében nem található távolsági és helyközi buszjárat megállója.

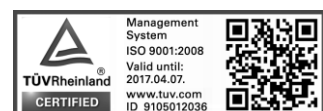
Helyi buszjárat

A 42544/22 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett telket közvetlenül, a Tündérfürt utca vonalán haladó 168E jelű buszjárat érinti, mely az Örs vezér terétől a Rákoshegyi Melczer utcáig közlekedik. A helyi járat megállóval rendelkezik a Hungaropharma épülete előtt,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



kiszolgálva a létesítmény dolgozóit. A Hungaropharma Zrt. dolgozóinak (300 fő) nagyjából kétharmada érkezik tömegközlekedéssel a helyszínre. A buszmegálló megközelítését segíti a gyalogos átkelés céljából kialakított járdasziget a Tündérfűrt utcán.

Éjszakai munkavégzés idejére a cég buszszolgálatot biztosít az alkalmazottak számára, mely a helyi tömegközlekedési járatok menetrendjén túl eljuttatja a dolgozókat meghatározott pontokba, más éjszakai járatok vonalához.

168E Órs vezér tere M+H → Rákoshegy, Ferihegyi út → Rákoshegy vasútállomás

Útvonal: Órsvezér tere M+H - Fehér út - Díszterek - Jászberényi út - Tankerít utca - Rogánvárosi utca - Csallagyi utca - Csizváltó utca - Halmatárs utca - Tündérfűrt utca - Helikopter út - Újpesti utca - Rákoshegy vasútállomás - Kivász András utca - Helikopter út - Lőrinc út - Melczér utca - Ferihegyi út - Szabados utca - RÁKOSHÉGYI VASÚTÁLLOMÁS

Indulási időpontok és követési idő EKBŐL A MEGÁLLÓBÓL / Departure and average journey times from the starting point. The data is subject to change.

Óra	Újpesti vasútállomás	Rákoshegy vasútállomás
3	05:58	05:58
4	06:12, 23, 37, 47, 58	06:12, 23, 37, 47, 58
5	06:19, 28, 33, 41, 48, 57	06:19, 28, 33, 41, 48, 57
6	06:15, 24, 34, 43, 52	06:15, 24, 34, 43, 52
7	06:15, 24, 34, 43, 52	06:15, 24, 34, 43, 52
8	06:12, 24, 36, 48	06:12, 24, 36, 48
9	06:15, 31, 46	06:15, 31, 46
10	06:16, 31, 48	06:16, 31, 48
11	06:16, 31, 48	06:16, 31, 48
12	06:15, 31, 46	06:15, 31, 46
13	06:20, 32, 44, 55	06:20, 32, 44, 55
14	06:25, 35, 46, 58	06:25, 35, 46, 58
15	06:15, 25, 35, 45, 52, 59	06:15, 25, 35, 45, 52, 59
16	06:14, 22, 32, 37, 44, 52, 59	06:14, 22, 32, 37, 44, 52, 59
17	06:14, 22, 32, 37, 45, 55	06:14, 22, 32, 37, 45, 55
18	06:15, 25, 35, 46, 58	06:15, 25, 35, 46, 58
19	06:21, 33, 46	06:21, 33, 46
20	06:16, 31, 46, 56	06:16, 31, 46, 56
21	07:17, 27, 48	07:17, 27, 48
22	18:48	18:48
23	18:48	18:48
24	18:48	18:48
25	18:48	18:48
26	18:48	18:48
27	18:48	18:48
28	18:48	18:48
29	18:48	18:48
30	18:48	18:48

... Alacsonypadlás jármű / Low-floor service

... Felszállás az első ajtón / Front-door boarding only

BUDAPEST

168E Melczér utca → Rákoshegy, Ferihegyi út → Órs vezér tere M+H

Útvonal: MELCZER UTCA - Melczér utca - Ferihegyi út - Szabados utca - Halmatárs utca - Helikopter út - Kivász András utca - Helikopter út - Újpesti utca - Rákoshegy vasútállomás - Halmatárs utca - Csizváltó utca - Csallagyi utca - Rogánvárosi utca - Tankerít utca - Jászberényi út - Díszterek - Fehér út - ÓRSVEZÉR TERE M+H

Indulási időpontok és követési idő EKBŐL A MEGÁLLÓBÓL / Departure and average journey times from the starting point. The data is subject to change.

Óra	Melczér utca	Rákoshegy vasútállomás
4	15:40, 57	15:40, 57
5	15:44, 29, 36, 42, 55	15:44, 29, 36, 42, 55
6	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
7	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
8	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
9	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
10	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
11	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
12	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
13	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
14	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
15	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
16	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
17	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
18	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
19	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
20	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
21	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
22	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
23	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
24	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
25	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
26	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
27	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
28	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
29	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58
30	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58	15:43, 30, 36, 42, 55, 56, 58

... Alacsonypadlás jármű / Low-floor service

... Felszállás az első ajtón / Front-door boarding only

BUDAPEST

1.9.4.2. Kötőpályás közlekedés

Kötőpályás tömegközlekedési kapcsolatot a fejlesztési területek vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest Keleti Pályaudvarról érkező vonatok biztosítanak. A Hungaropharma Zrt. telephelyétől 2,5 kilométerre található Rákos vasútállomást érintő járatok a G60-as Nagykáta, az S60-as Süllyáp, az S80-as Hatvan, az S80-as Gödöllő és a Z60-as jelzésű Szolnok irányába haladnak. A telephely közelében, a Tündérfűrt utca vonalán a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal halad.

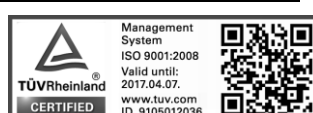
Rákos vasútállomásra a fejlesztési terület helyi buszjárárral, személygépjárművel és kerékpárral közelíthető meg.

Lásd: Tömegközlekedési hálózati vizsgálata c. tervlap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.9.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kiépített kerékpárút, felfestéssel jelölt kerékpársáv a vizsgált terület környezetében nem található. A terület megközelítésére szolgáló Tündérfürt utca széles forgalmi sávjai lehetővé teszik a kerékpáros közlekedést, jellemzően gazdasági forgalma azonban veszélyt jelenthet az út szélén haladó kerékpárosok számára.

A Hungaropharma Zrt. területén fedett kerékpártároló található, mely jelenleg bővítés alatt áll.

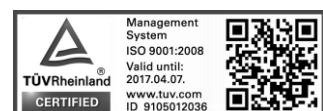
Gyalogos közlekedésre alkalmas egyoldali járda halad a Tündérfürt utcában és az Eszterlanc utcában is. A kiépített járdáról érhető el a Hungaropharma területének bejárat, ahol a közterületi járda csatlakozik a belső gyalogosforgalom számára kiépített úthálózattal. A vasút menti zajvédő fal biztonsági kijáratain rendszeresen történik átjárás a vizsgált területre, a kitaposott gyalogos átkelés útvonalai a helyi buszjárat megállóihoz és a vizsgált terület létesítményeihez vezetnek.

1.9.6. Parkolás

A fejlesztéssel érintett telek jelenlegi parkolási lehetőségei kialakultak, a foglalkoztatottak számára megfelelő mennyiségű parkolóhelyet biztosít. A 42544/21 hrsz.-ú telek határán belül ~83 férőhely áll rendelkezésre, melyből 15 db parkolóhely az üzemeltetési épület mögött, 32 db az üzemeltetési épülettől keletre fekszik. Ezek a parkolót látják el a személyzeti parkolási igényeket. A telek déli részén burkolati felfestéssel nem jelölt parkolók kerültek kialakításra, melyek nagyjából 36 férőhelyet biztosítanak a szállítást végző haszongépjárművek részére.

A telephely geodéziailag bemért kerítésvonalán belül még nagyjából 50 férőhely került kialakításra, melyet a gépjárművel érkező alkalmazottak vehetnek igénybe, azonban telekjogilag ezek a parkolók a vizsgált telek határán kívül esnek. A jelenleg közterületen lévő parkolók és a jelenlegi területfelhasználás a 42544/21 hrsz.-ú telek telekalakítását megelőző állapotát mutatja, mely a Tündérfürt utca telkének kiszélesítése előtt alakult ki. Az OTÉK előírásai alapján telken belül létesítendő férőhelyigény a meglévő beépítés funkcióiból következőként nagyjából ~60, melynek megfelelnek a telken belül jelenleg kialakított parkolóhelyek.

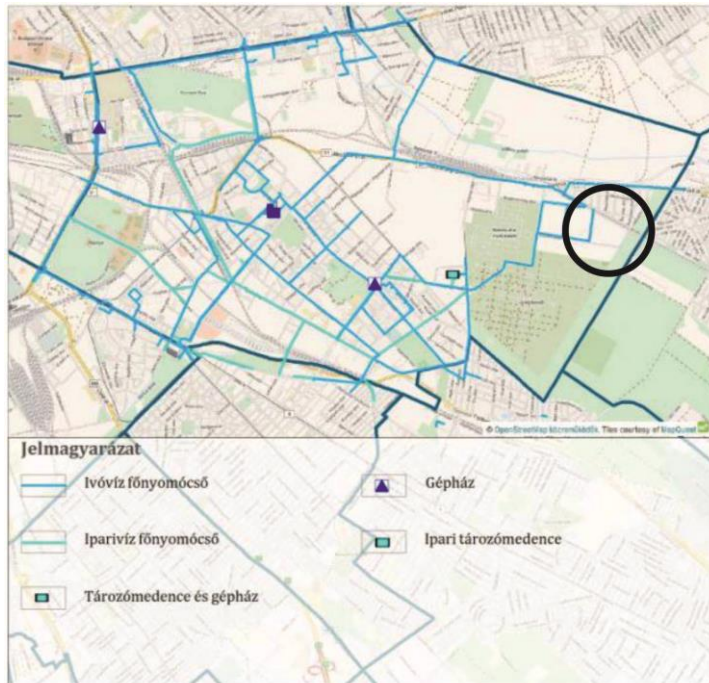
A fejlesztési terület környezetében egyéb közterületen kialakított parkoló nem található.



1.10 Közművizsgálat

1.10.1. Víziközművek

Vízellátás, vízgazdálkodás



A telephely vízellátása megfelelően kiépített, a hálózatot a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A telek vízellátását a Napmátka utca vonalán futó 300 mm-nél nagyobb átmérőjű ivóvíz főnyomócső biztosítja.

A Hungaropharma létesítményének vízgazdálkodása a központi hálózatról történik, saját vízművel nem rendelkezik. A telephelynek iparivíz-felhasználása nincs, tényleges vízfogyasztása 230 m³/hó, illetve 7,7 m³/nap.

Kivágot a X. kerület Kőbánya Integrált

Településfejlesztési

Stratégia – Megalapozó vizsgálati anyagából

A X. kerület teljes területén, így a vizsgált területen is a tűzvíz ellátás biztosítása az ivóvíz hálózatról történik. Emellett 5 db 100 m³ kapacitású tűzvíz tározó medence is rendelkezésre áll a kerületben. Tűzvédelmi előírásoknak megfelelően a telephely területén is kerültek elhelyezésre tűzcsapok az oltáshoz szükséges vízmennyiség biztosítására. (54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról, IX. Fejezet, 41. pont Tűzcsapok kialakítása)

Csatornázás

A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A vizsgált teleknek és környezetének **szennyvízelvezetése** az Angyalföldi vízgyűjtő területéhez tartozik. Az Angyalföldi vízgyűjtőből később a szennyvíz az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre kerül. A fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú telken a szennyvíz gyűjtése és elszállítása folyamatos.

A területen nem található egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, ezért a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése külön történik. A **csapadékvíz elvezetéséről** a Tündérfürt utca

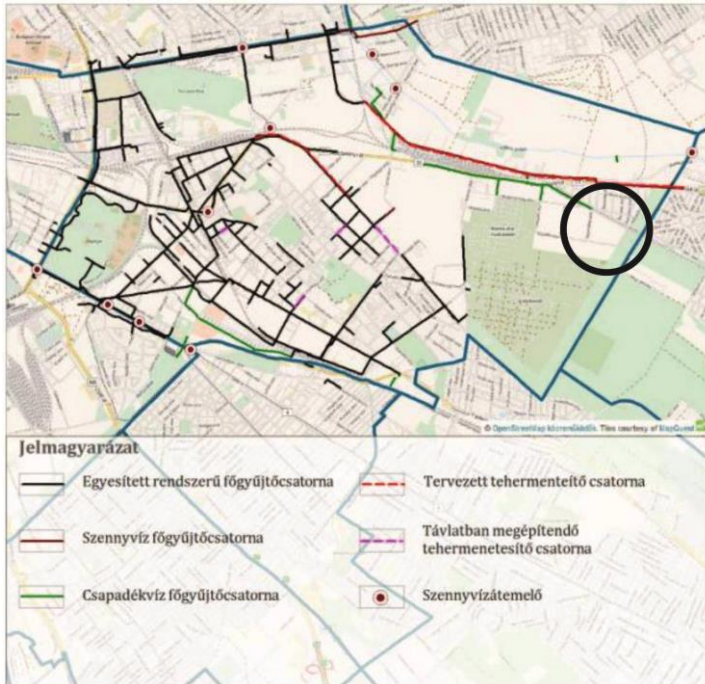
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



vonalában haladó csapadékvíz főgyűjtőcsatorna gondoskodik, melynek végső befogadója a Rákos-patak.



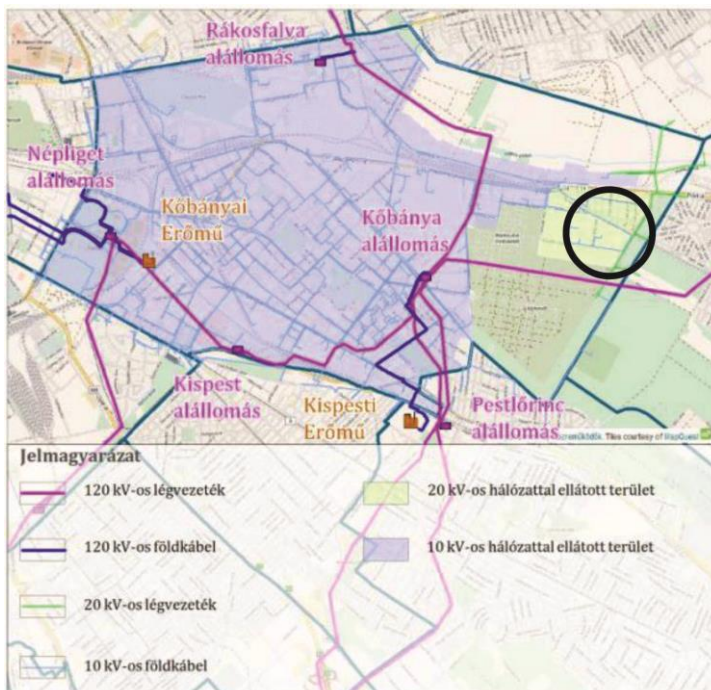
Közterületen a Tündérfürt utca forgalmi sávjai mellett nyílt csapadékgyűjtő árkok kerültek kialakításra a burkolt felület csapadékvíz elvezetését biztosítva.

A vizsgált telek csapadékvíz elvezetéséről csapadékcatorna gondoskodik, mely 230 m³/hó szennyvizet juttat el a főgyűjtőcsatornába. A csapadékot közbeiktatott záporvíz-medence gyűjti telken belül, mely fokozatos elvezetést biztosít a csapadékvíz számára.

Kivágot a X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia – Megalapozó vizsgálati anyagából

1.10.2. Energiaközművek

Villamosenergia-hálózat



A X. kerület keleti részén, melybe a vizsgált terület is beletartozik, 20 kV-os szabadvezetéki hálózat üzemel. A hálózat a Rákoskeresztúr állomásról légvezetéken kerül átvezetésre.

A fejlesztési terület számára villamosenergia-ellátás 10 kV-os fölkábel vezetékről kerül bekötésre, melynek vonala a Tündérfürt utcában és az Eszterlánc utcában halad. Az Eszterlánc utcában 20 kV-os légvezeték hálózat is fut.

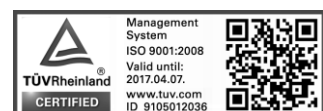
Településfejlesztési Stratégia

Kivágot a X. kerület Integrált

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



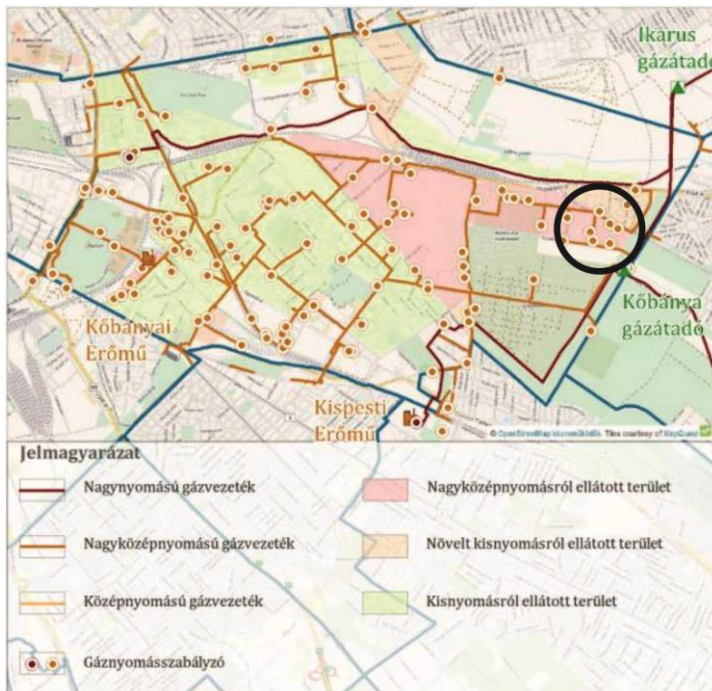
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



– Megalapozó vizsgálat munkarészből

A Hungaropharma területén két csatlakozási pont található, 370 kW és 100 kW teljesítménnyel. A létesítmény saját transzformátorral rendelkezik, mely 630 kVA/h fogyasztást képes ellátni. A trafóház az üzemeltetési épületben helyezkedik el, a könnyebb megközelíthetőség érdekében az utca felől is elérhető a szolgáltatók számára.

Gázhálózat



A vizsgált területen lévő gázellátást a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. üzemelteti. A Kőbánya gázátadó állomásból érkező nagyközépnomású gázvezeték hálózat biztosítja a kerület és a fejlesztési terület gázellátását. A hálózaton több gáznyomásszabályzó is elhelyezésre került.

A telephely gázfelhasználásának maximumát a téli időszakban éri el, ennek értéke 81 m³/ó.

Kivágat a X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
– Megalapozó vizsgálat munkarészből

1.10.3. Táv- és hírközlés

A kerület elektronikus hírközlési hálózata a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A szolgáltató vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési lehetőséget biztosít. A kerületben továbbá jelen van az Invitel Távközlési Szolgáltató Zrt. és a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. is.

Vezeték nélküli hálózatokkal üzemelnek a mobil telefonszolgáltató társaságok, melyet bázisállomásaikkal és antennáikkal biztosítanak szolgáltatást a kerületben.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.11 Fotódokumentáció

Tündérfürt utca felől a terület (Bejárat)



Fejlesztési terület DNy-i irányból



Főépület északi bejárata



Üzemeltetési épület



Expedíciós tér előtetővel



Beszállítási terület



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Lábakon álló irodaépület



Lomtár épülete a déli telekhatár mentén



Üzemanyagtöltő



Kerékpártároló és a régi bejárat



Kistherautó parkoló



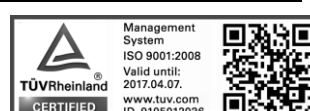
Tündérfürt utca menti parkoló



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Vízgyűjtő árok



Záportározó medence



Záportározó medence



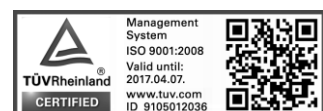
Telken belüli zöldfelület



Telken belüli zöldfelület



Telken belüli zöldfelület



2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése

A Hungaropharma fejlesztési területét a Budapest X. kerületének keleti részén, a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca és Napmátka utca által határolt tömbben található 42544/21 hrsz.-ú ingatlan alkotja. Egy megközelítőleg 5,85 hektáros terület, mely jelenleg a Hungaropharma Gyógyszerkereskedelmi Zrt. tulajdonában áll.

A telek egésze gazdasági terület övezetbe sorolt, melynek megfelel a cég gyógyszer-nagykereskedelmi tevékenységi köre. A raktározási tevékenység a telek nyugati határával párhuzamosan kiépített főépületben zajlik, ezenkívül további két önálló épület található. Az épületek magassági adatai megfelelnek a helyi építési szabályzatban meghatározott építménymagassági előírásoknak (3,0 – 12,0).

A teljes beépítés a hatályos előírásban meghatározott 45 %-os legnagyobb beépítettségnek a jelenlegi 25 %-os értéke eleget tesz, ahogyan a szintterületi mutató 0,26 értéke is jóval alatta marad a telekre vonatkozó 2,0 maximális szintterületi mutatónak. A beépítés lényegében a telek nyugati harmadában található, míg a keleti kihasználatlan részen egy közel 3 hektáros elkerített zöldfelület található. Fás-gyepes vegetációjával ez a terület adja a telek zöldterületének 95 %-át. Az ingatlanra vonatkozó zöldfelületi előírás a zöldfelület minimális mértékét 25 %-ban határozza meg, aminek a jelenlegi 54,3 % messzemenően eleget tesz.

	Jelenlegi állapot	Hatályos övezeti paraméterek (M-X/SZ)	
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló	✓
Beépítettség:	25 %	45 % (max.)	✓
Szintterületi mutató:	0,26	2,0 m ² /m ² (max.)	✓
Építménymagasság:	7,5 m	3,0 m – 12,0 m	✓
Zöldfelület mértéke:	54,3 %	25 % (min.)	✓

Összességében elmondható, hogy a jelenlegi beépítés megfelel a hatályos övezeti paramétereknek.

A telek az Eszterlánc és a Tündérfürt utca felől is rendelkezik közterületi kapcsolattal, de tényleges bejárata mindössze a Tündérfürt utcáról van. Az egyetlen közúti kapcsolat a jelenlegi igényeket – időszakosan kisebb mértékű torlódásokkal - még kielégíti, azonban a jövőbeli fejlesztések esetében a telek méretéből adódóan már nem elegendő. A telephelyen jelenleg nagyjából 83 parkoló férőhely áll rendelkezésre, melyből 47 férőhely személygépjármű elhelyezését, 36 pedig a szállítást végző tehergépjárművek várakozása számára kialakított. A telek geodéziailag bemért határvonalán kívül a Tündérfürt utcában található elkerített parkolók, melyek még 50 férőhelyet biztosítanak a Hungaropharma Zrt. alkalmazottainak. A telken belül kialakított 83 férőhely megfelel az OTÉK előírásai alapján biztosítani szükséges (~60 férőhely) számnak is.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A telephely környezetvédelmi szempontokból talaj, víz és levegőminőség szennyezését keltő kibocsátása az előírt határértékei alatt marad, emellett üzemi zajszennyezést nem eredményez a cég tevékenysége. A területen keletkező hulladék gyűjtése, elszállítása és kezelése megoldott.

A telek és környezete fejlett közműhálózattal rendelkezik, a jelenlegi fogyasztásnak megfelelő szolgáltatás ellátás található a területen. A telken lévő létesítmény bővítése esetén a külső hálózat kiépítettsége további ellátásra alkalmas.

Lásd: Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

Összefoglaló táblázat

A fejlesztési szándékkal érintett ingatlanra vonatkozó vizsgálatok alapján a tervezett beruházás során figyelembe veendő főbb előnyös-, ill. hátrányos tulajdonságokat és a helyi sajátosságokat, adottságokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Városrendezési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none">• Területhasználatnak megfelelő övezeti besorolás• Gazdasági tevékenységnek megfelelő domborzat• Beépítetlen telekrész nyújtotta fejlesztési lehetőségek• Bőséges zöldterületi borítottság	<ul style="list-style-type: none">• Újabb épület jellemzően csak a meglévő növényállomány ritkításával helyezhető el, a fák pótlása megoldandó.• A lakóterület közelsége miatt a környezetvédelmi szempontok hangsúlyosan kezelendők.• A főútvonal menti frekventált elhelyezkedés okán a településképi szempontokra kiemelten érzékeny a terület.

Művi-, táji-, természeti értékek és környezetvédelmi szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none">• Védett természeti terület által nem érintett• Védett ill. védendő értékek nem találhatóak a területen• Környezetkárosító hatás kibocsátását keltő létesítmény nincs a telken	<ul style="list-style-type: none">• A lakott területek közelsége miatt fokozott figyelmet igényel az esetleges zavaró hatások minimalizálása• A fejlesztés további teherforgalmat generál• A tervezett fejlesztések miatt kivágott fákat pótolni szükséges telken belül

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Közlekedési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Tündérfürt utca felől főútról közvetlenül megközelíthető • Jászberényi út kedvező összeköttetést biztosít a belváros és az M0-ás autópálya irányából egyaránt • Területtől keletre, a tervezett Külső Keleti Körút nyomvonalára újabb megközelítési lehetőséget biztosíthat • A sarokpozíció további közterületi kapcsolat lehetőségét kínálja az Eszterlánc utca felől • Közvetlen tömegközlekedési járat az Őrs vezér teréről • Jó burkolati állapotú, széles keresztmetszetű utcák 	<ul style="list-style-type: none"> • Kevés az egyetlen közúti kapcsolat és új bejáratok nyitása korlátozott a Tündérfürt utca irányából, jelenleg mindössze egy kapubejárón keresztül bonyolódik a közel 6 hektár nagyságú telek elérése • A szállítási forgalom növekedésével a főútvonalon forgalomtechnikai fejlesztésre lesz szükség (pl. balra kanyarodó sávok) • Nem kielégítő a kiépített belső úthálózat • Rákoskeresztúr felől a tömegközlekedés tekintetében a közvetlen elérés nem biztosított • A vasútvonal két oldala közti gyalogos kapcsolat megoldatlan • Kerékpáros közlekedési infrastruktúra hiányzik • A tervezett fejlesztés többlet parkolóhely igénye mellett a közlekedési infrastruktúra fejlesztés helybiztosítása következtében közterületre került parkolóhelyek telken belüli elhelyezését is biztosítani szükséges.

Közműellátottság szempontja szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Ivóvízellátás, tüzvíz hálózat megfelelő kiépítettsége • Szennyvíz és csapadékvíz elvezetését biztosító hálózat megléte • Elektronikus hírközlést szolgáltató társaságok jelenléte a kerületben 	<ul style="list-style-type: none"> • A fejlesztés miatt szükséges a jelenlegi belső hálózati kapacitások bővítése • Megújuló energiaforrás felhasználásának hiánya

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat

A tanulmányterv javaslati munkarészében a tervezett beruházás megvalósulásához szükséges, a helyi szabályozást érintő módosítások kerülnek megfogalmazásra.

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen részein a tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásnövelő beruházás keretében új iroda és raktár épület telepítése tervezett. A beruházás a meglévő 300 fő dolgozói létszámon túlmenően további 150 fő fizikai és kb. 100 fő irodai alkalmazottnak biztosít munkalehetőséget. A fejlesztési tervnek a jelenleg hatályos KVSZ-nek – elsődlegesen az épületmagasság tekintetében - nem felel meg, így a fejlesztés megvalósíthatósága a X. kerület érintett gazdasági területfelhasználású szerkezeti egységére új KÉSZ kidolgozását teszi szükségessé.

A tervezett beruházás érdekében a Hungaropharma által támasztott igények:

- *A maximális építménymagasság értékének növelése 16,0 m-re*
- *A legnagyobb beépítettség mértékének megemelése 50 %-ra*
- *A zöldfelület legkisebb mértékének lecsökkentése 20 %-ra*
- *A 42544/21 hrsz.-ú ingatlanhoz a jelenlegi Tündérfürt utcai útcsatlakozás feltüntetése, illetve új közút-csatlakozási lehetőségek biztosítása még a Tündérfürt utcáról és az Eszterlánc utcáról is.*
- *A Tündérfürt utca melletti 10 m-es zöld védősáv kialakítás parkoló funkció céljára.*

Tervezett beépítés

A fejlesztés során első ütemben egy 85 x 55 m alapterületű magasraktár és egy ehhez kapcsolódó kétszintes, szintenként kb. 1000 m² területű iroda, valamint az Eszterlánc utcában egy új portaépület kialakítása tervezett. Az épületek funkciója – a Hungaropharma Zrt. fő tevékenységi körének megfelelően – raktározási és szállítmányozási tevékenységhez kapcsolódik.

A **magasraktár** 3 hajós (hajónként 85 x 18 m) elosztásban kerül kialakításra, melyben az első 12 méteren mindhárom hajóban 4 m feletti magasságban raktári és irodagépészeti, iroda és egyéb a raktározást kiszolgáló funkciók elhelyezése válik lehetővé. Az iroda közeli első hajóban a technológiai eljárás következtében egy 48 x 18 m alapterületű galéria is kialakításra kerül. A középső hajó toló-oszlopos targonca kiszolgálású, nehézzraklapos állványokkal, míg az utolsó hajó keskenyfolyosós kialakítású és ehhez kapcsolódik a 2 db süllyesztett kamion dokkoló állomás a nyugati oldalon. A raktárépület magassága az első két hajóban 12 m, mely a jelenleg hatályos övezeti, magasságra vonatkozó előírások alapján is megépíthető, szemben az utolsó hajó 16 méteres magasságával, mely a jelenlegi paramétereket túllépi.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A tervezett **iroda épület** az első ütemben két szinttel kerül megépítésre, azonban szerkezeti kialakítása lehetővé kell, hogy tegye a második ütemben további két szint ráépítését. Az iroda épülete a magasraktár északi oldalához kapcsolódóan, a Tündérfürt utcára szerveződve kerül kialakításra.

A tervezett beruházás a telek beépítettségére vonatkozó paramétereit mérsékelten növeli. Ennek megfelelően a tervezett épülettel a jelenlegi 25%-os beépítési érték 34%-ra emelkedik, a szintterületi mutató értéke pedig 0,26-ról 0,39-re módosul. Mindkét érték a jelenleg hatályos övezeti előírások mellett is határértéken belül marad.

A beépítési koncepción jelölt távlati bővítés megvalósulása esetén a telekre vonatkozó beépítettség mutató értéke 40 %-ra emelkedik, zöldfelületi mutatója pedig 30,7 %-ra csökken, de ezen értékek is belül maradnak a jelenleg hatályos paramétereken.

Lásd: Beépítési koncepció c. tervlap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



3.2 Szabályozási koncepció

A 42544/21. hrsz.-ú ingatlanon a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága a X. Kerület érintett gazdasági területfelhasználású szerkezeti egységére új KÉSZ kidolgozását teszi szükségessé.

A vizsgálatokat összegezve megállapítható, hogy a jelenleg hatályos építési övezet paramétereinek közül a maximális **épitménymagasság** nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztést. A megvalósíthatóság érdekében ezt az értéket javasolt 16,0 m-re módosítani, hogy a magasraktár megépítése a technológiai igényeknek megfelelően váljon lehetővé.

TERVEZETT ÁLLAPOT MEGFELELTETÉSE A JELLENLEG HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREKNEK				
	Jelenlegi állapot	Tervezett beruházás	Hatályos övezeti paraméterek (M-X/SZ)	
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	✓
Beépítettség:	25 %	35 %	45 % (max.)	✓
Szintterületi mutató:	0,26	0,39	2,0 m ² /m ² (max.)	✓
Építménymagasság:	7,5 m	16,0 m	3,0 m – 12,0 m	✗
Zöldfelület mértéke:	54,3 %	36,3 %	25 % (min.)	✓

A tervezett módosítás során új építési övezet bevezetése szükséges, melynek jelölése és számozása – a fővárosi tervrendszernek megfelelően – a kerület egészén a jövőben kialakítandó övezeti rendszer felépítéséhez igazodóan módosul. Az új építési övezet javasolt jele: **Gksz-X/H** (jelen munkafázisban utalva a Hungaropharma területére)

Fejlesztői igényként jelentkezett az építési övezet legnagyobb **beépítettség** mértékének megemlése, azonban a vizsgálatokból kiderül, hogy a hatályos előírások megtartásával is kivitelezhető a tervezett beruházás. Az új magasraktár kiépítése után a telek beépítettsége 35 %-ra változik, mely nem indokolja a legnagyobb beépítettség mértékének módosítását. A hatályos övezeti paraméterek között, a tervezett beruházás megvalósulása után is lehetséges a telephely bővítése mind horizontálisan (további 10 %-kal, mintegy 5845 m²-rel), mind pedig vertikálisan is.

A legkisebb kialakítandó **zöldfelület** mértékének csökkentése a vizsgálatok alapján szintén nem indokolt. A telek magas zöldfelületi mutatóval (54,3 %) rendelkezik, ami a tervezett beruházás megvalósulása során sem csökken 35 % alá. Ennek megfelelően az előírt 25 %-os minimum zöldfelületi arány a fejlesztés, sőt annak távlati bővítése után is teljesül.



Az építési övezet változtatási javaslata az alábbiak szerint alakul:

Építési övezet jele:	<u>M-X/SZ</u>	➔	Gksz-X/H
Beépítési mód:	szabadonálló		szabadonálló
Minimális telekméret:	20 000 m ²		20 000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	45 %		45 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²		2,0 m ² /m ²
Min. építménymagasság:	3,0 m		3,0 m
Max. építménymagasság:	12,0 m	➔	16,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25 %		25 %
A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke:	Teljes közművesítettség		Teljes közművesítettség
Az épületek lapostetősek is lehetnek.			

A kapacitásnövelő beruházás kapcsán szükségesnek látszik további kapubehajtók létesítése.

Fejlesztői igényként jelentkezett egy új közúti csatlakozás a Tündérfürt utcára, azonban az Útügyi Műszaki Előírások (e-ÚT 03.02.21) 3.2.2. pontja alapján egyszerű útsatlakozás létesítése főutak esetében lakott területen 300 méterenként lehetséges.

A Hungaropharma Zrt. meglévő Tündérfürt utcai útsatlakozása mellett nem biztosítható az előírt 300 m, így új közúti csatlakozás kialakítása a Tündérfürt utcára nem javasolt.

Ugyanakkor az Eszterlanc utcáról tervezett fő teherforgalmi kapu megnyitása kifejezetten javasolt, melynek kialakítása kapcsán, természetesen az illetékes közútkezelővel egyeztetve, a KÉSZ kidolgozása során vizsgálandó a Tündérfürt utca-Eszterlanc utca útsatlakozás fejlesztése balra kanyarodó sáv létesítésével.

A fejlesztés során a már meglévő szabályozási elemek is korlátozó tényezőként jelennek meg. Ennek értelmében városrendezési, környezetvédelmi és ökológiai szempontok alapján a telek határai mentén 10 méter szélességben került kijelölésre, a be nem épített területekre vonatkozóan „Kötelező zöldfelület” szabályozási elem. A korábbi szabályozás szerinti érték 5 méter szélességre való lecsökkentése javasolt, oly módon, hogy a fennmaradó további 5 m-ben fásított parkoló kialakítható.

A hatályos Szabályozási terv fejlesztési területre vonatkozó részének módosítását a *J-2 Szabályozási koncepció* c. tervlap szerinti módon szükséges a fejlesztés megvalósítása érdekében módosítani.



3.3 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

3.3.1 Közlekedés infrastruktúra

Közúti kapcsolatok

A fejlesztői elképzelések szerint az érintett 42544/21 hrsz.-ú ingatlan meglévő Tündérfürt utcai közúti kapcsolata megtartásra kerül. Szerepköre azonban az Eszterlanc utcai teherporta megnyitásával módosulni fog, a teherforgalom tekintetében elsődlegesen kijáratként funkcionál (kivéve a kisteherjárműveket), valamint a személy/személygépkocsi forgalom lebonyolítására szolgál.

A Tündérfürt utcán új útsatlakozás kialakítására vonatkozó fejlesztői igény nem támogatható, mivel Magyarország Útügyi Műszaki Előírásai (e-ÚT 03.02.21.) szerint főutak esetében egyszerű útsatlakozást 300 méterenként lehet létesíteni, míg csomóponti elemekkel történő útsatlakozás 500 méterenként kialakítható. A Hungaropharma Zrt. számára új egyszerű útsatlakozás, kapubehajtó kialakítása javasolt az Eszterlanc utcára, azonban a Tündérfürt utcán már meglévő kapu mellé nem javasolt új létesítése megfelelő távolság hiányában, valamint a Tündérfürt utca főút jellegének megtartása végett.

Az Eszterlanc utcai új közterületi kapcsolat tehermentesítőként szolgálná a meglévő Tündérfürt utcai portát, jellemzően gazdasági forgalom ellátását biztosítja. A meglévő raktárépület szállítási forgalma mellett a tervezett beruházás keretei közt megépülő létesítmény generálta teherforgalom is itt bonyolódna le.

A Tündérfürt utca és Eszterlanc utca csatlakozásánál balra kanyarodó sáv kialakítása javasolt a másodrendű főútról érkező és az Eszterlanc utcába behajtó tehergépjármű forgalom számára. Így elkerülhető a Tündérfürt utca intenzív forgalmának esetleges feltartása és az áthaladó forgalom akadályozása, egyúttal a teljes gazdasági terület kiszolgáló forgalmának nagy része az Ezüstfa utca igénybevételével is megoldható lesz, tovább tehermentesítve a Tündérfürt utcát, különös tekintettel annak távlatban megnövekedő hálózati szerepére (I. rendű főút).

Belső forgalmi rend

A tervezett bővítés során a telephely belső közlekedési rendszere további burkolt úthálózattal gazdagodik. Az új raktár és irodaépület tevékenységét szolgáló tehergépjármű forgalom számára kiépülő úthálózat kapcsolatot teremt a kamiondokkolók és a telek tervezett bejárata között, valamint biztosítja tűzvédelmi szempontból a telek körbejárhatóságát. A Tündérfürt utcai és Eszterlanc utcai kapukat összekötő belső hálózat a telek déli oldalán a cég fő tevékenységét ellátó teherforgalom kap helyet. Javasolt a Tündérfürt utcai kapubehajtót a telek elhagyására, áru kiszállítására szolgáló járművek számára biztosítani, mivel a főútra történő kihajtás nem



okoz zavarást a főút forgalmában. Az Eszterlánc utcai tervezett új útcsatlakozás az érkező és távozó gazdasági forgalom számára egyaránt megfelelő lesz.

A telek északi részén a dolgozói személygépjárművek elhelyezésére telken belül kialakított tervezett parkoló megközelítését szolgáló belső úthálózat halad, mely csak a Tündérfürt utcai kapun keresztül érhető el, így a teher és a személyforgalom – különös tekintettel a nagy teherjárművek vonatkozásában – szétválasztható.

Parkolás

A tervezett épülettel együtt a megfelelő mennyiségű parkolóhely kiépítése is szükséges. Személygépjármű elhelyezéséről az OTÉK – Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezik. A rendelet 4. számú melléklete tartalmazza a férőhelyek számának meghatározásához szükséges előírásokat a tervezett épületek funkcióira vetítve.

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,

[...]

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

A fenti előírásoknak megfelelően a beruházás során létrejövő 2000 m² szintterületű iroda hasznos területéhez 75 férőhelyes parkoló kialakítása szükséges, míg az 5500 m² alapterületű raktár 3 db parkolóhelyet igényel. Az így kapott 78 férőhelyes parkoló számára biztosítandó burkolt felület tovább csökkenti a 42544/21 hrsz.-ú telek zöldfelületi borítottságát. A parkoló a tervezett telken belüli északi kiszolgáló út mentén érhető el, elhelyezése a tervezett iroda és raktárépület bejáratánál javasolt. Célszerű kompakt kialakítása, mellyel elhatárolódik a telken belül történő gazdasági tevékenységet végző teherforgalomtól.

A parkolók kialakításával kapcsolatos egyéb előírások közül az OTÉK 42. § (7) bekezdése határozza meg a fásításra vonatkozó előírásokat.

„(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.”



3.3.2 Közmű infrastruktúra

A fejlesztés során létrejövő új épület közműigényeinek biztosítása a szükséges mértékben javasolt. A megfelelően kiépült külső közműhálózat további fejlesztést nem igényel a beruházás megvalósulásához. A villamosenergia ellátás növelését a 42544/21 hrsz.-ú telken új transzformátor elhelyezésével javasolt kivitelezni.

A Hungaropharma Zrt. elképzelései közé tartozik a telken alternatív energiaforrásokat felhasználó berendezések elhelyezése. A megújuló energiát felhasználó napelemek és tervezett gázmotoros turbina elhelyezésével a telephely biztosítani kívánja a jelenlegi és tervezett hűtés, fűtés és elektromos áramellátásának egy részét.

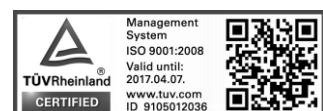
3.4 Zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások

A fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú telek területének 54,3%-a zöldfelület a meglévő állapot szerint. A nagyarányú zöldfelületnek köszönhetően a hatályos tervekben meghatározott legkisebb értékeket jelentősen meghaladja. A telken belüli zöldfelület rendezett, a változatos növényállomány rendszeres gondozásban részesül.

A tervezett beruházás a 42544/21 hrsz.-ú telek keleti részén, a jelenleg beépítetlen, intenzív zöldfelülettel fedett területén valósul meg. A zöldfelület mértéke a tervezett épület és hozzá kapcsolódó úthálózat kiépülésével jelentősen csökken, azonban a hatályos kerületi szabályzatban meghatározott legkisebb 25% értéket a továbbiakban is teljesíti. Az így kapott zöldfelületi értéke 36,3 %, mely a tervezett létesítmény további esetleges bővítését is biztosítja.

Az új beépítés megvalósulásával a meglévő faállomány számos fejlett példánya (*Populus sp.*) kivágásra kerül, mely a telek biológiai aktivitás értékét csökkenti. A terület biológiai értékének fenntartása érdekében a kivágásra kerülő faállomány pótlása javasolt a telken.

A *Szabályozási koncepció c.* tervlapon megjelenő zöldsáv a 42544/21 hrsz.-ú telek határai mentén 10 méter szélességben került kijelölésre. A „Kötelező zöldsáv” intenzív háromszintes növényállományú kialakítása javasolt, mely a környékbeli lakóterületek védelmét szolgálja üzemi tevékenység folytatása esetén.



3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

Környezetvédelmi szempontokból a telephely talaj, víz és levegőminőség szennyezését keltő kibocsátása az előírt határértékek alatt marad, emellett üzemi zajszennyezést nem eredményez a cég tevékenysége. A területen keletkező hulladék gyűjtése, elszállítása és kezelése megoldott.

Beruházói elképzelések szerint a kialakuló energiafogyasztást részben alternatív energiaforrásokat felhasználó berendezések elhelyezésével tervezi megvalósítani. A megújuló energiát felhasználó napelemek és tervezett gázmotoros turbina telepítésével a telephely biztosítani kívánja a hűtés, fűtés és elektromos áramellátásának egy részét.

3.6 Táji- természeti és örökségi érték védelme

Az értékvédelmi vizsgálat szerint a tervezési terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 85/A.§ (1) bekezdése szerint nem szükséges örökségvédelmi hatástanulmány készítése.

Védett, illetve védendő épített értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan sem épített, sem régészeti értékeket nem jelölnek.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket.



RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV






VIZSGÁLAT

V-1

Reambulált földhivatali alaptérkép

M 1:2000

Jelmagyarázat

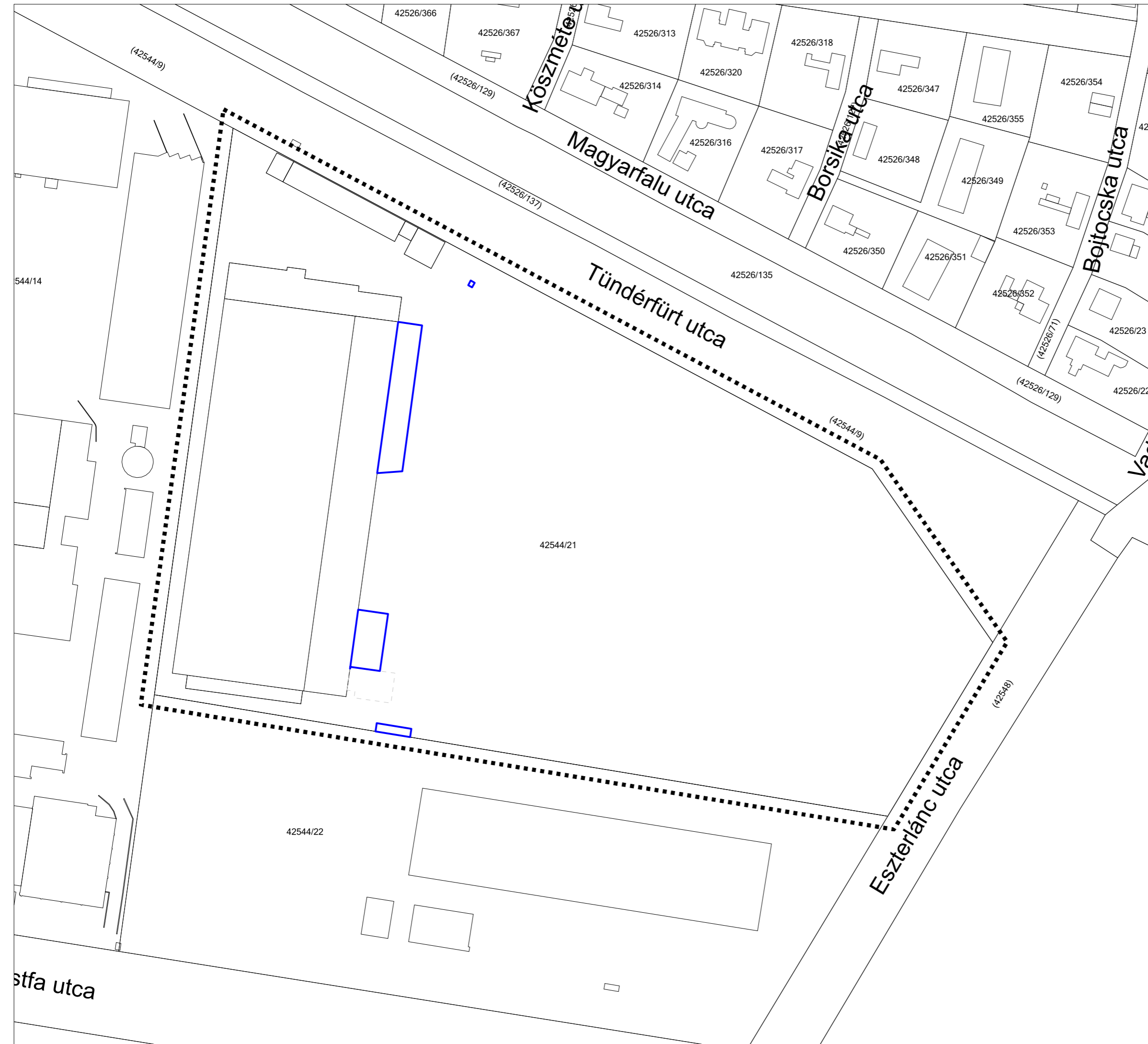
-  vizsgált terület
-  telekhatár
-  meglévő épület
- 180519/55* helyrajzi szám
-  meglévő geodéziailag nem bemért épület
-  meglévő geodéziailag nem bemért épület vetületi síkja



2017. május hó



KASIB
mémőki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-2

Közúti hálózat vizsgálata

M 1:12000

JELMAGYARÁZAT

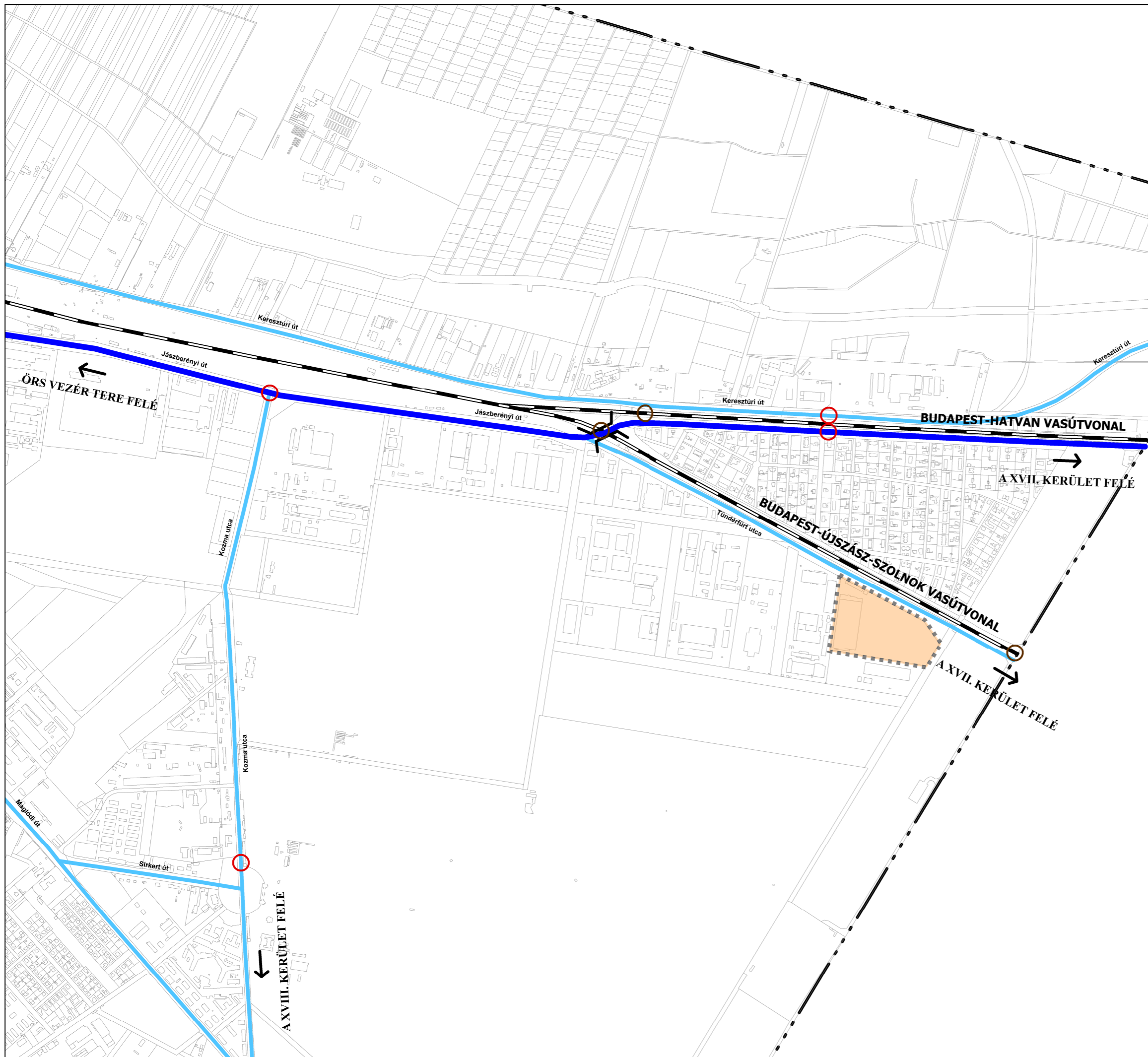
-  Elsőrendű főút
-  Másodrendű főút
-  Felüljáró
-  Jelzőlámpás csomópont
-  Szintbeli vasúti átkelőhely
-  Vasút
-  Tervezési terület
-  Kerülethatár



2017. május hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV





VIZSGÁLAT

V-3

Tömegközlekedési hálózat vizsgálata

M 1:12000

JELMAGYARÁZAT

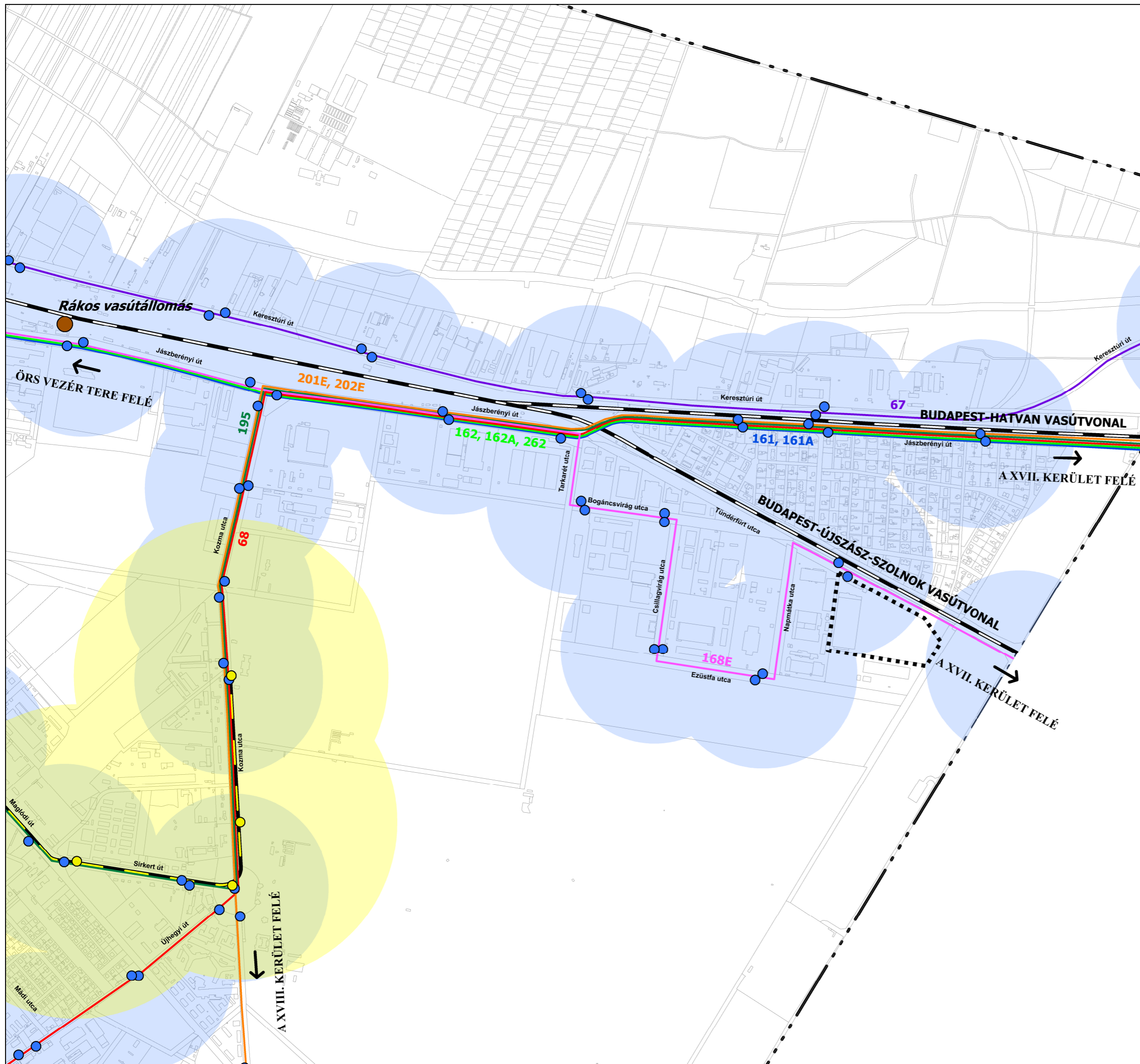
-  Buszmegálló
-  Busz útvonal
-  Buszjárat jelzés
-  Villamosmegálló
-  28, 28 A, 37 jelű villamosok
-  Villamosmegálló gyaloglási távolsága (500 m)
-  Buszmegálló gyaloglási távolsága (300 m)
-  Vasútállomás
-  Vasút
-  Tervezési terület határa
-  Kerülethatar



2017. május hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-4

Forgalmi rend vizsgálata

M 1:1500

Jelmagyarázat

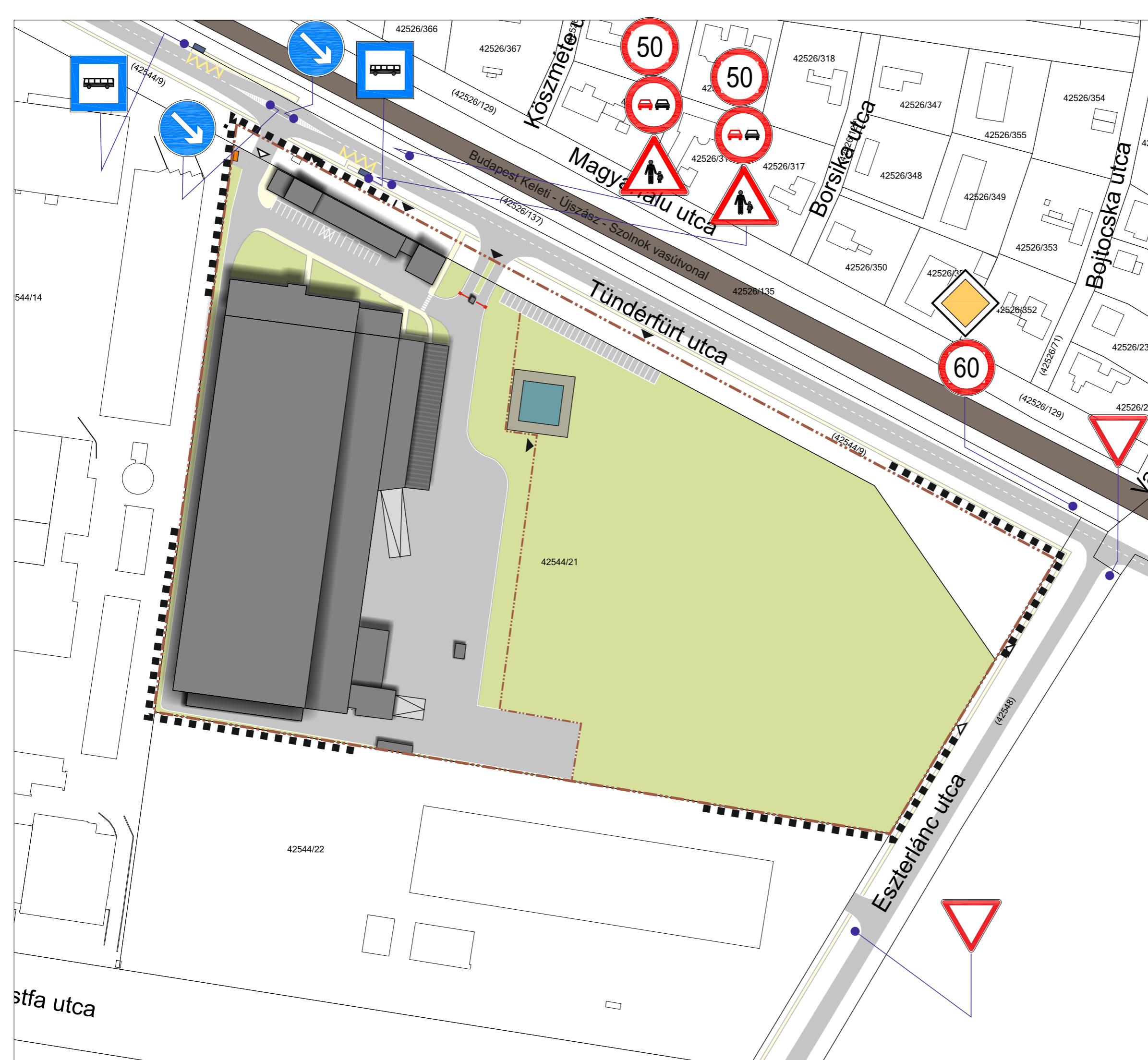
- vizsgált terület
- telekhatár
- meglévő épület
- 180519/55 helyrajzi szám
- telken belüli lapostetős épület
- telken belüli zöldfelület
- közterületi és telken belüli járda burkolata
- közterületi és telken belüli aszfaltozott út
- épület tartozék (rámpa)
- kerékpár tároló
- sorompó
- buszmegálló
- fedett buszváró
- használatban lévő és használaton kívüli bejárat



2017. május hó



KASIB
mémőki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV


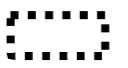

VIZSGÁLAT

V-5

Jellemző minta-keresztmetszvények

M 1:4000

JELMAGYARÁZAT

-  Szelvény sorszáma
-  Tervezési terület
-  Kerülethatár



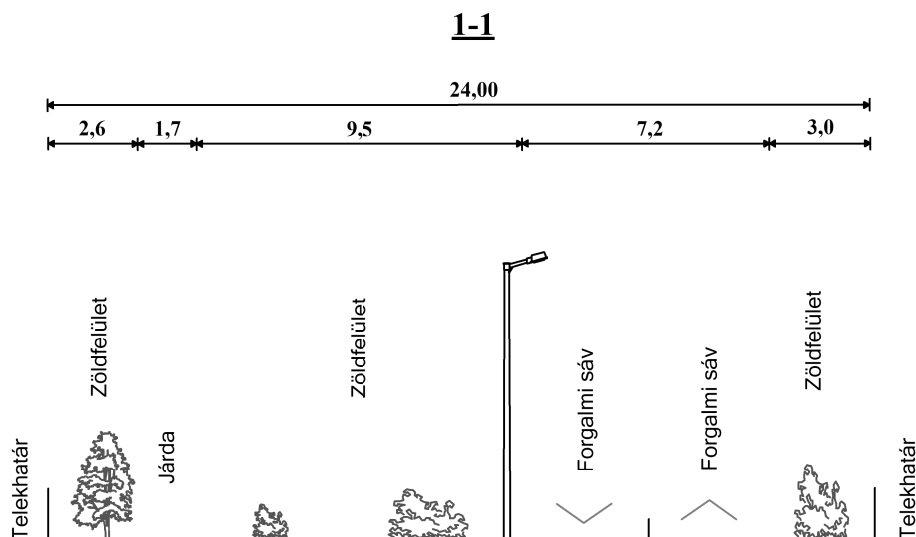
2017. május hó



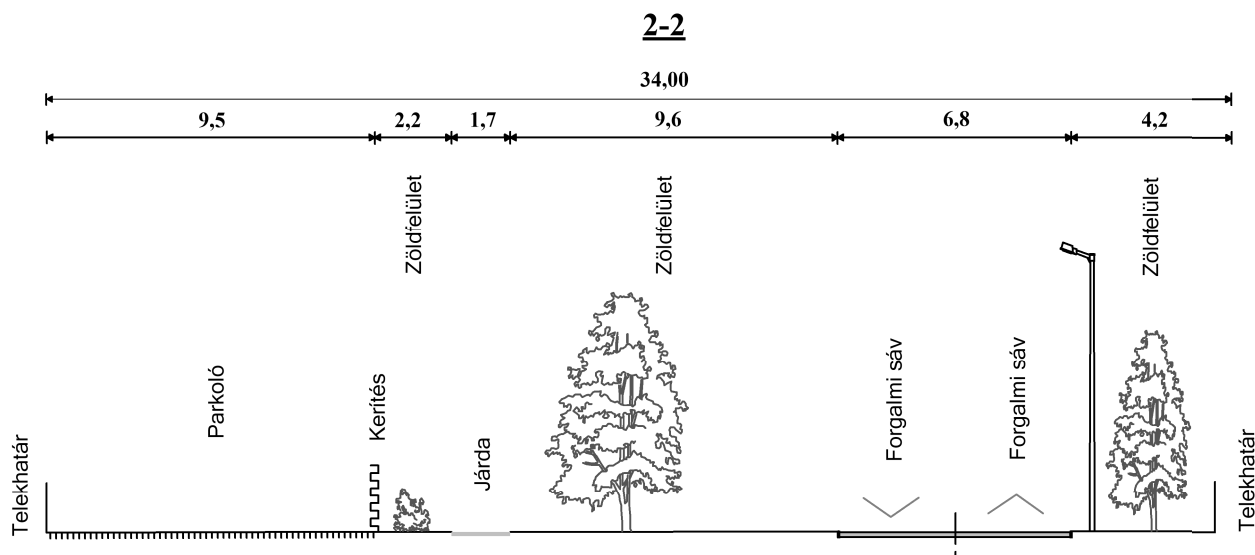
KASIB
mérnöki
manager
iroda

Jellemző minta-keresztelvények

Eszterlánc utca



Tündérfürdő utca



BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2017. május hó

VIZSGÁLAT

V-5

KASIB

mérnöki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-6

Összefoglaló vizsgálat

M 1:1500

Jelmagyarázat

- vizsgált terület
- telekhatár
- meglévő épület
- 180519/55 helyrajzi szám
- telken belüli lapostetős épület
- közterületi / telken belüli zöldfelület
- közterületi és telken belüli járda burkolata
- közterületi és telken belüli aszfaltozott út
- közterületi kavicsos burkolat
- épület tartozék (rampa)
- kerékpár tároló
- sorompó
- buszmegálló
- fedett buszváró
- telken belüli fásítás
- közterületi fasor, fásítás
- használatban lévő és használaton kívüli bejárat



2017. május hó



KASIB
mémőki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

JAVASLAT

J-1

Beépítési koncepció

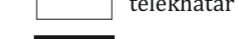
M 1:1500

Jelmagyarázat

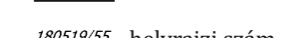
Meglévő elemek



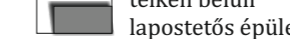
vizsgált terület



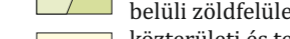
telekhatár



meglévő épület



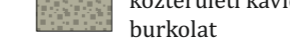
helyrajzi szám



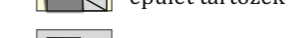
telken belüli lapostetős épület



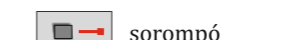
közterületi / telken belüli zöldfelület



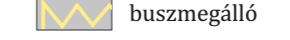
közterületi és telken belüli járda burkolata



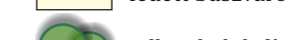
közterületi és telken belüli aszfaltozott út



közterületi kavcsos burkolat



épület tartozék (rámpa)



kerékpár tároló



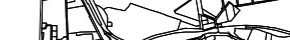
sorompó



buszmegálló



fedett buszváró



telken belüli fásítás



közterületi fasor, fásítás

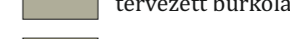


használatban lévő és használaton kívüli bejárat

Tervezett elemek



tervezett épület



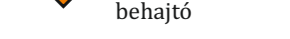
tervezett burkolat



tervezett járda



tervezett távlati bővítés



tervezett fásítás



tervezett kapu-behajtó



2017. május hó



KASIB
mémőki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

HUNGAROPHARMA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

JAVASLAT




J-2

Szabályozási koncepció






M 1:1500

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  Övezet, építési övezet határa
-  Övezet, építési övezet jele
-  Kötelező zöldfelület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

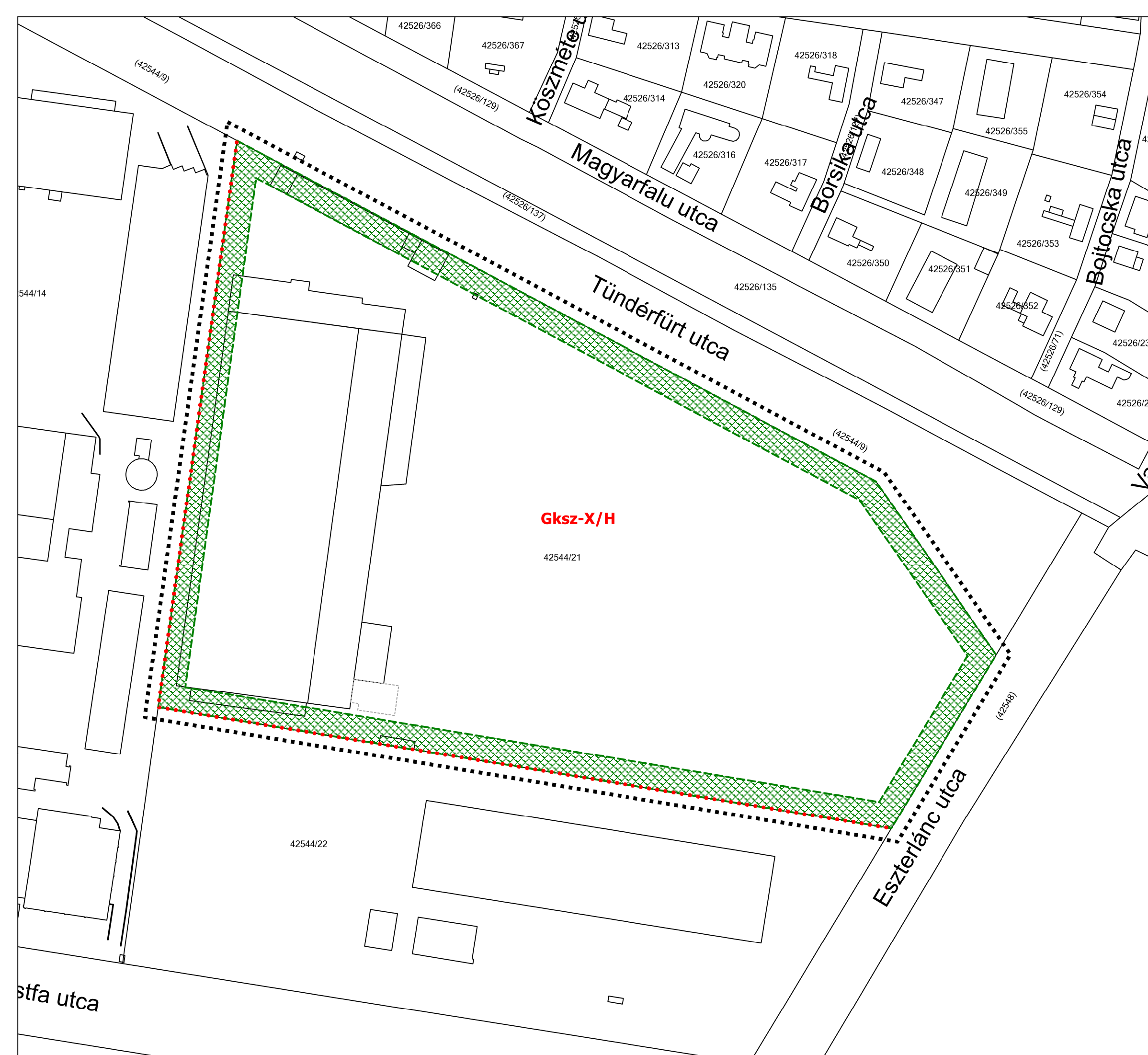
-  Helyrajzi szám
-  Telekhatár
-  Utcanév
-  Földhivatali alaptérképen szereplő épület
-  Tervezési terület határa



2017. június hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda



MEGBÍZÓ ÉS:
FINANSZÍROZÓ

Continental Automotive Hungary Kft.
Telephely: 1061 Budapest, Napmátka utca 6.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.

KASIB

mérnöki
manager
iroda

TSZ.:

2313/2017



BUDAPEST X. KERÜLET CONTINENTAL BŐVÍTÉSI TERV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:

Continental Automotive Hungary Kft.

Képviseli: Dr. Keszte Róbert ügyvezető
és Dr. Jens Reinke cégvezető
Telephely: Budapest, Napmátka u. 6.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető
Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András

okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075/11
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTR 01-1719

VÁROSRENDEZÉS:

Gyurcsik Tímea

okl. településmérnök

Kovács Nóra Beáta

okl. településmérnök

TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

Dobrai Béla

okl. építőmérnök
K1d-1-Tell, KÉ-T, TE-T, TV-T-Tell,

Budapest, 2017. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	7
1.1 A tervezési terület bemutatása.....	7
1.2 Településszerkezeti összefüggések.....	8
1.3 Hatályos szabályozási terv.....	9
1.4 Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata.....	13
1.5 Beépítés vizsgálata.....	20
1.6 Zöldfelület vizsgálata.....	22
1.6.1. Közterületi zöldfelületek.....	22
1.6.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány.....	22
1.7 Környezetvédelem vizsgálata.....	23
1.7.1. Talajviszonyok.....	23
1.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek.....	23
1.7.3. Levegőminőség.....	23
1.7.4. Zajterhelés.....	24
1.7.5. Hulladékkezelés.....	29
1.8 Értékvizsgálat.....	30
1.8.1 Épített értékek vizsgálata.....	30
1.8.2 Táji-, természeti értékek vizsgálata.....	30
1.9 Közlekedés vizsgálata.....	31
1.9.1. Közúti kapcsolatok.....	31
1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok.....	31
1.9.3. Forgalmi rend.....	32
1.9.4. Közösségi közlekedés.....	32
1.9.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	33
1.9.6. Parkolás.....	34
1.10 Közművizsgálat.....	36
1.10.1. Víziközművek.....	36
1.10.2. Energiaközművek.....	37

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.10.3. Táv- és hírközlés	38
1.11 Fotódokumentáció	39
2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése.....	42
3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat	45
3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása.....	45
3.2 Szabályozási koncepció.....	47
3.3 Zöldfelületi javaslatok	49
3.4 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei	51
3.4.1 Közlekedés infrastruktúra.....	51
3.4.2 Közmű infrastruktúra.....	55
3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások	55
3.6 Táji- természeti és örökségi érték védelme	55
RAJZI MUNKARÉSZEK	56

RAJZI MUNKARÉSZEK:

I. VIZSGÁLAT

V-1	Reambulált alaptérkép	M 1: 2 000
V-2	Közúti hálózat vizsgálata	M 1: 12 000
V-3	Tömegközlekedési hálózat vizsgálata	M 1: 12 000
V-4	Forgalmi rend vizsgálata	M 1: 2 000
V-5	Jellemző minta-keresztszelvények	
V-6	Szintszám és magasság vizsgálat	M 1: 2 000
V-7	Összefoglaló vizsgálat	M 1: 2 000

II. JAVASLAT

J-1	Beépítési koncepció	M 1:2 000
J-2	Szabályozási koncepció	M 1:2 000

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányt (TT) tanulmány Budapest X. kerületében, a vonalától délre található gazdasági (Gksz) besorolású területeken elhelyezkedő 42544/14 és 42544/29 hrsz.-ú telekre tervezett bővítés megvalósíthatósága érdekében szükséges KVSZ módosítási igény településrendezési megalapozására az ingatlan tulajdonosa, a Continental Automotive Hungary Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A TT célja a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) tárgyi területre vonatkozó előírásainak módosítása, a készítendő új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) településrendezési megalapozása.

A Fejlesztő célja a tulajdonát képező 42544/14 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő beépítés új épülettel, építménnyel való gyarapítása, valamint távlatban a cég területének kibővítése a Napmátka utca túloldalán lévő 42544/29 hrsz.-ú telekkel. A hatályos kerületi településrendezési eszköz módosítása azért szükséges, mert a jelenlegi szabályozás keretein belül a változással érintett 42544/14 hrsz.-ú telek területén a Fejlesztő elképzeléseinek megfelelő beépítést – elsődlegesen a beépítettség és a zöldfelület arányának vonatkozásában - nem tudná megvalósítani.

A jelenleg még csak folyamatban lévő vásárlást követő távlati elgondolásként felmerült az utca két oldalán lévő ingatlanok összevonása a Napmátka utca (42544/10 hrsz.-ú közterület) érintett szakaszának magántulajdonba vonásával, annak érdekében, hogy az így kialakuló egyesített telektesten a további fejlesztések esetén szükséges parkolási és zöldfelületi igények kielégíthetők legyenek.

A telepítési tanulmány készítése során a Polgármesteri Hivatal Főépítési Csoportjának munkatársaival folytatott szakmai egyeztetés során a kerület főépítésze – az illetékes bizottság elnökével előzetesen egyeztetve - egyértelműen állást foglalt abban a kérdésben, hogy a Napmátka utca érintett szakaszának esetleges magántulajdonba kerülése és összevonása a jelenlegi közterület két oldalán fekvő ingatlanokkal településrendezési szempontból nem támogatható, ezért nem képezi részét a készítendő KÉSZ programjának, így e kérdéskör vizsgálatát a jelen tanulmány sem tartalmazza.

A telepítési tanulmány (TT) célja a Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása településrendezési szempontból, valamint - a szerződés létrejötte esetén - a településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek az új KÉSZ-be.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A tanulmány a Fejlesztő előzetes tervezési programja (funkcionális és területi elképzelései) alapján készült, a kidolgozás során településrendezési kérdésekben egyeztetések történtek a Polgármesteri Hivatal Főépítész Csoportjának illetékeseivel.

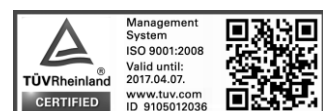
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15.§(1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítenőd.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 A tervezési terület bemutatása

A fejlesztéssel érintett területet, mely a tanulmányterv témáját képezi, a X. kerület keleti részén található Napmátka utca két oldalán található 42544/14 és 42544/29 hrsz.-ú telkek alkotják. A telepítési tanulmány elsődlegesen a Continental Kft. jelenlegi gyártelepének fejlesztésével foglalkozik, a Napmátka utca túloldalán fekvő és vételi szándékkal érintett telkek beépítési lehetőségei csak érintőlegesen, mintegy kitekintésként kerülnek említésre, tekintettel arra, hogy a 42544/29 hrsz.-ú ingatlan szabályozási kérdései nagymértékben összefüggenek a szomszédos tömb egészének helyzetével, amely a tágabb térségre kiterjedően készítendő KÉSZ keretében kerül részletes vizsgálatra. A Napmátka utca, mint közterület bevonása a fejlesztésbe pedig elvetésre került az előzetes szakmai egyeztetésen.

A főváros Kőbánya városrészének keleti határán fekvő Kőbánya-kertváros területén helyezkedik el, melynek északi határvonalát a Jászberényi út képezi. A 42544/14 hrsz.-ú ingatlan a Continental Automotive Hungary Kft. tulajdonában áll, mely jellemzően gyártással, raktározással és szállítással foglalkozó cég. A telek beépítése a cég szerteágazó tevékenységét szolgálja, mely különböző autóiipari cégek megrendelésétől, megbízásától függően alakul.

Fejlesztési terület lehatárolása – *Légifotó kivágat*



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



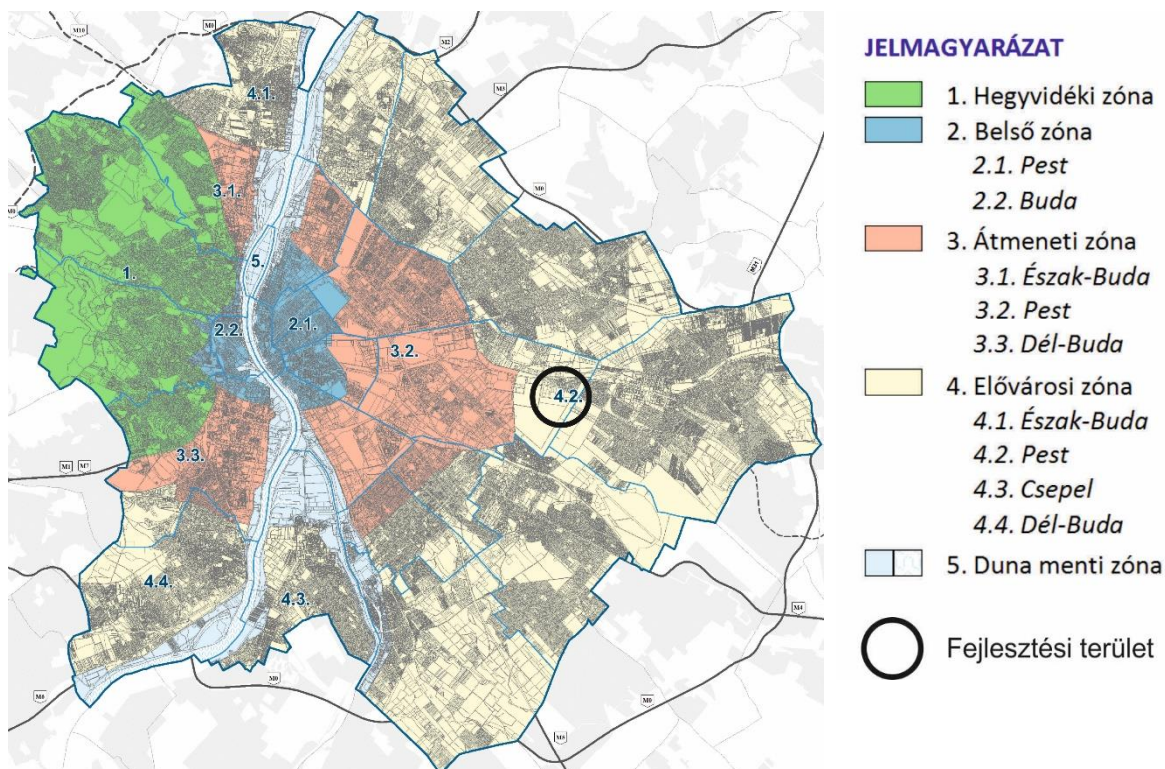
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.2 Településszerkezeti összefüggések

A vizsgált terület a főváros keleti részén, a X. kerületben, Kőbányán helyezkedik el. A Főváros Rendezési Szabályzatában (FRSZ) jelölt zónarendszerben a terület Pest elővárosi zónájaként szerepel, mely indokolja a területre jellemző kevésbé sűrű beépítettséget és áthaladó forgalmat.

FRSZ – Budapest zónarendszere



A fejlesztési terület a környezetében lévő hasonló gazdasági funkciójú létesítményekkel egy összefüggő, több tömbből álló Gksz besorolású területfelhasználási egységet képez a kerület keleti határán. Közvetlen szomszédságában gazdasági területek, délre az Újköztemető tartalék területe, keletre – a XVII. kerülettel határos szélén - telepített erdőterület húzódik, északról pedig intenzív kertvárosias beépítésű terület fekszik, amelyet a Budapest-Keleti pályaudvar – Szolnok vasútvonal választ el a fejlesztési területtől.

A telek határvonalt képező Tündérfürdő utca a Jászberényi útba csatlakozik, mely jelentős átmenő forgalmat bonyolít le Budapest belső és átmeneti zónája valamint az agglomerációs, illetve a távolabb vidéki települések között.



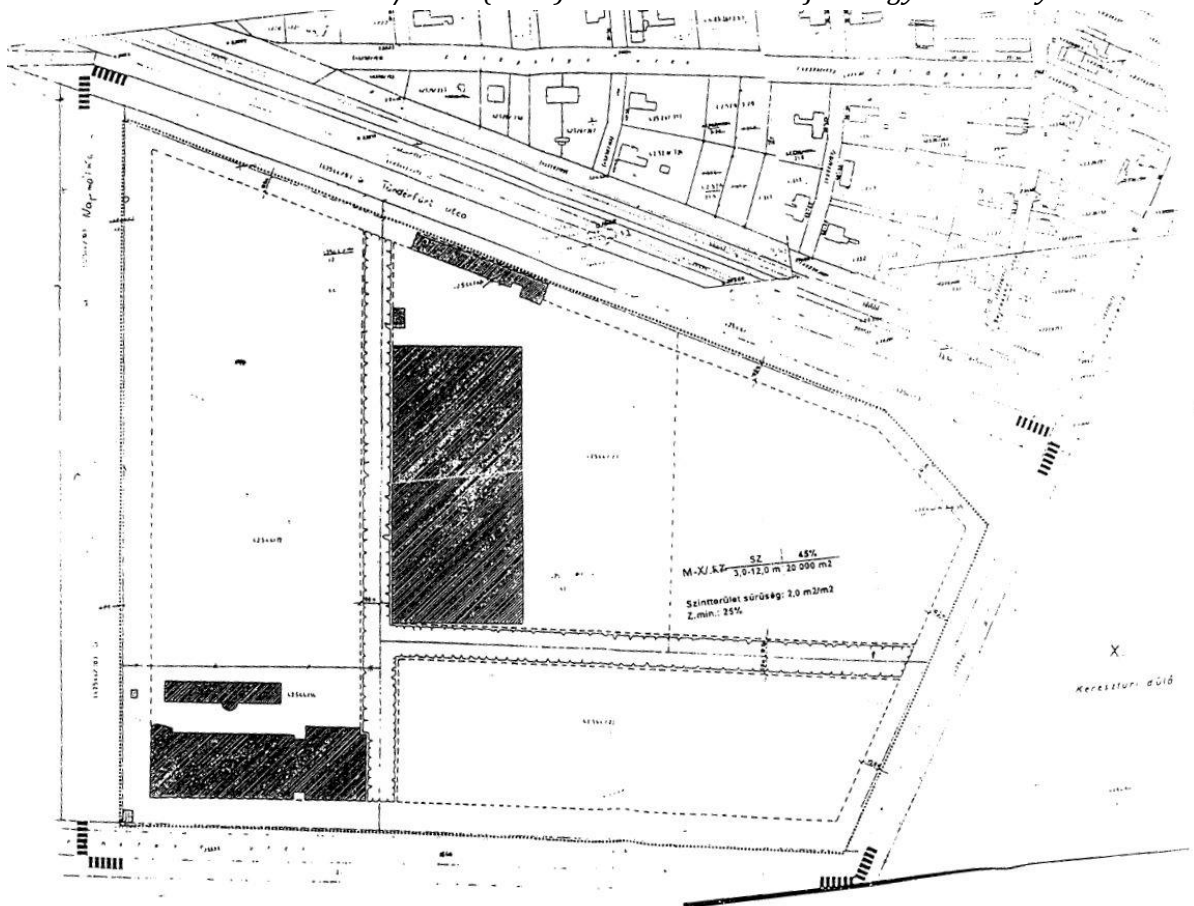
1.3 Hatályos szabályozási terv

A fejlesztési terület 42544/29 hrsz.-ú telek kivételével jelenleg – a kerületi önkormányzat nyilvántartása szerinti 2. sorszám alatti – **38/1999. (XII.7.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürt u. – Eszterlánc u. – Ezüstfa u. – Napmátka u. által határolt területre vonatkozó szabályozási terv van hatályban, mely még a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (FSZKT, BVKSZ) hatálya alatt készült.

A terv készítésekor a jelenlegi 42544/14 hrsz.-ú telket még két önálló építési telek alkotta. A terv készítése során igény jelentkezett az összevonásra, így a terv már ennek megfelelően a telekhatár javasolt megszüntetését is tartalmazza. A hatályba lépés óta a telkek összevonása megvalósult.

A hatályos terv a 42544/14 hrsz.-ú telket M-X/SZ építési övezetbe sorolja. Az építési hely a telek határvonalától 10 méter távolságra került kijelölésre, hogy a kötelező zöldfelület egy része a telekhatár mentén (az előkert kivételével) min. 10 m-es szélességben egybefüggő legyen.

38/1999. (XII.7.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv

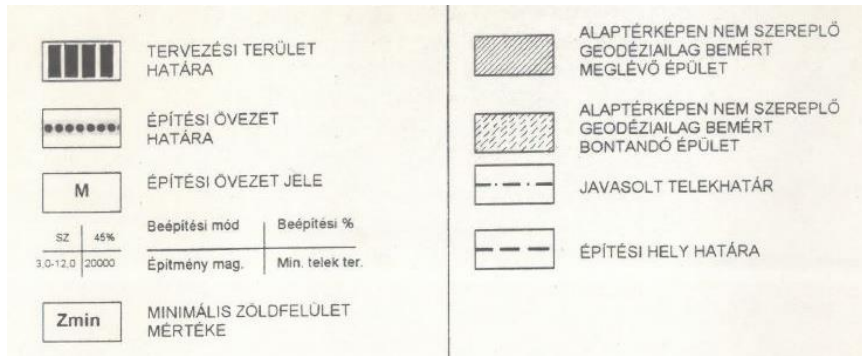


KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu





A fejlesztési területre vonatkozó övezeti paraméterek:

M-X/SZ jelű építési övezet:

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	20 000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	45 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²
Min. építménymagasság:	3,0 m
Max. építménymagasság:	12,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25 %
A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke:	Teljes közművesítettség
Az épületek lapostetősek is lehetnek.	

A 42544/29 hrsz.-ú telekre szabályozási terv nincs hatályban. A telekre a **22/2013. (V.22.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott X. kerületi KVSZ előírásai vonatkoznak. A KVSZ 1. számú mellékletét képező Övezeti terv alapján a telek az **M-X/SZ-01** jelű építési övezetbe tartozik.

M-X/SZ-01 jelű építési övezet:

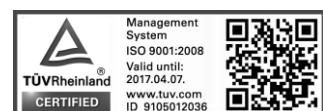
Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	7 000 m ²
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	50%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5 m ² /m ²
Min. építménymagasság:	4,5 m
Max. építménymagasság:	15,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25 %

A 2. számú melléklet – *Védelmi és korlátozási terv* alapján a terület a magasabb rendű jogszabályban szereplő repülőtér zajgátló külső védőövezetbe tartozik. Északról az országos közforgalmú 120a vasútvonal védőtávolságával és nyilvántartott régészeti lelőhellyel, míg délről Műemléki környezettel határos, azonban a területet egyik sem érinti.

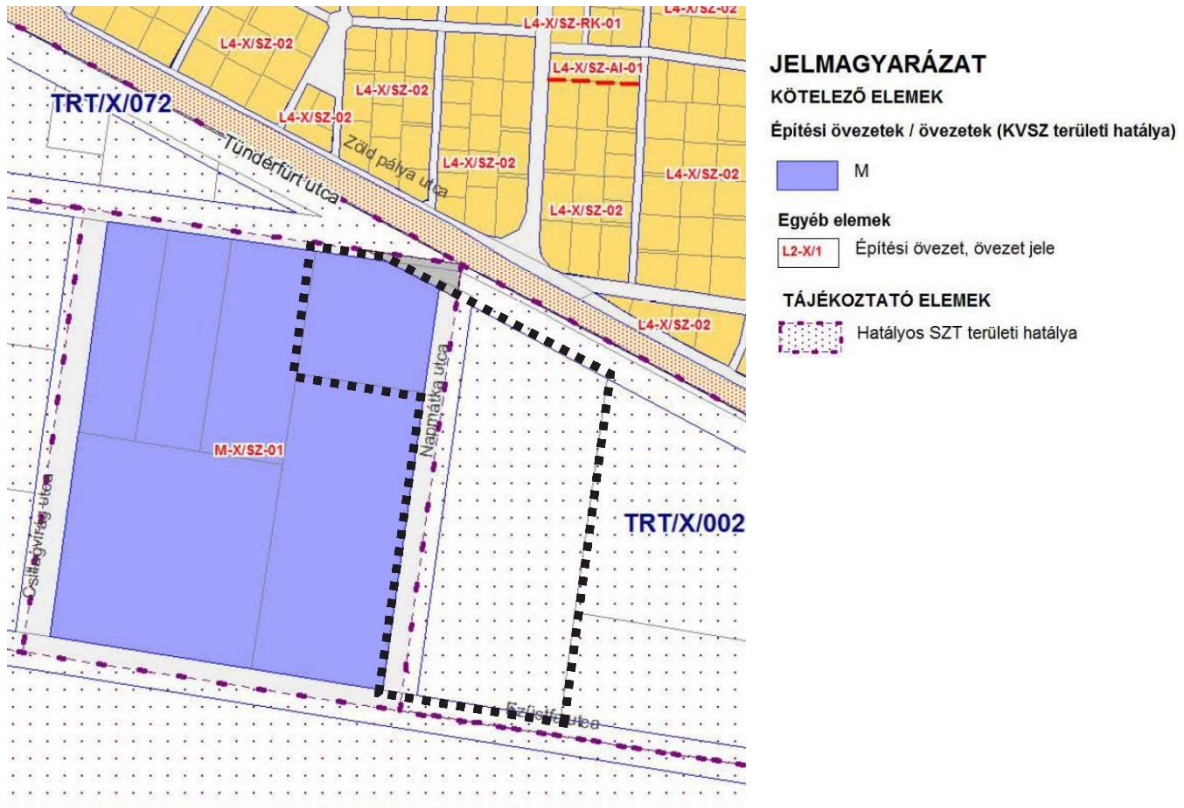
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



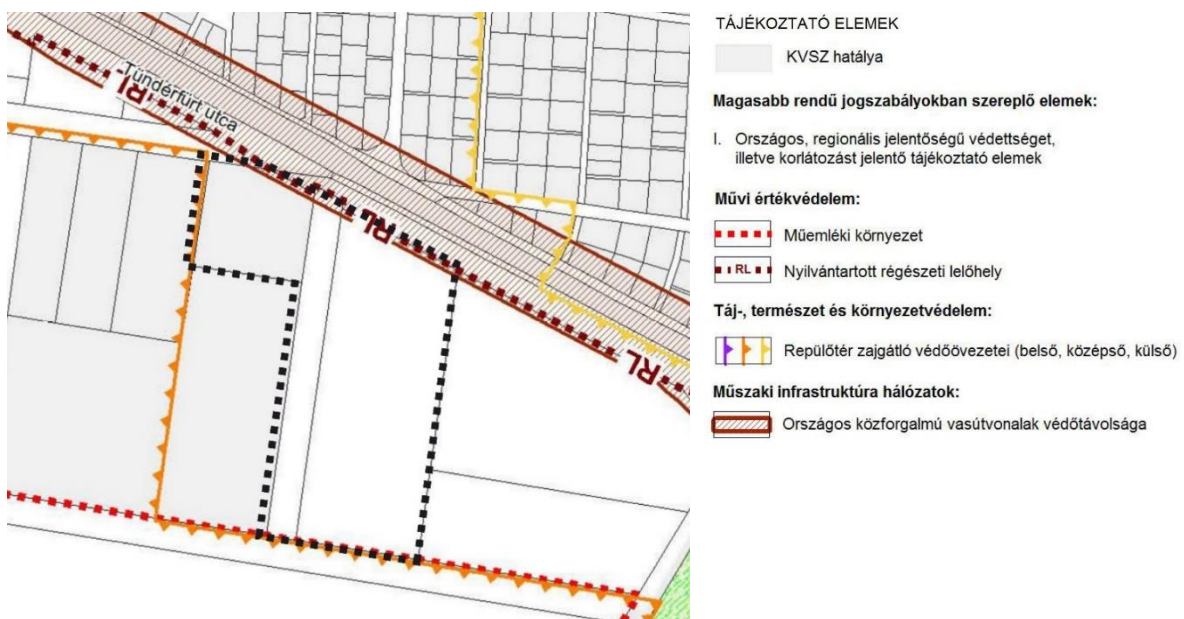
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A fejlesztési területre von. 22/2013. (V.22.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott KÉSZ 1. sz. melléklet
- Övezeti terv



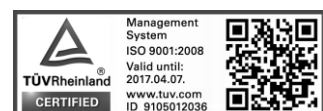
A fejlesztési területre von. 22/2013. (V.22.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott KÉSZ 2. sz. melléklet -
Védelmi és korlátozási terv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Az övezetre vonatkozó előírások:

**„X. Fejezet
Gazdasági területek
42. Általános előírások
50. §**

(1) Lakóterület, lakófunkciót lehetővé tevő intézményterület vagy levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum telekhatárától számított 50 méteren belül gazdasági területen nem helyezhető el

- a) 30 férőhelyesnél nagyobb parkoló,
- b) nehézgépjármű-parkoló vagy munkagéptároló,
- c) nyitott rakodóudvar, valamint
- d) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló új építmény.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen nem végezhető

- a) hulladékkezelés, és -ártalmatlanítás, valamint
- b) szabadtéri raktározás.

(3) Az 5000 m²-nél nagyobb telkek esetében a telektömbön belüli telekhatárok mentén a zöldfelületeken legalább 10 méter széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő.

(4) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m²-e után legalább egy előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa ültetendő.

**43. A munkahelyi terület (M)
51. §**

(1) Az M keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén kizárólag

- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- c) kereskedelmi épület,
- d) szolgáltató épület,
- e) igazgatási épület,
- f) irodaépület,
- g) kutatás-fejlesztés építménye,
- h) parkolóház,
- i) üzemanyagtöltő állomás,
- j) sportépítmény,
- k) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint
- l) egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

(3) Az M keretövezetben a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) ciszterna, csapadékvíz-tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop, valamint
- g) gépkocsi és egyéb tároló vagy ezek épülete helyezhető el.

(4) A keretövezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t, 300 méteres körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 20 000 m²-t, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

(5) Az M keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



- a) 50 az M-X/SZ-01, M-X/SZ-02, M-X/SZ-03, M-X/SZ-04, M-X/SZ-05, M-X/SZ-07, MX/SZ-08, M-X/SZ-09, M-X/SZ-10, M-X/SZ-11, M-X/SZ-12, M-X/SZ-13, M-X/SZ-14, MX/SZ-15, M-X/SZ-16, M-X/SZ-17 és M-X/SZ-18 jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területek,
b) az M-X/SZ-06 jelű építési övezet kizárólag üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmény elhelyezésére szolgáló szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető terület,
c) 51 az M-X/SZ-I-01 és M-X/SZ-I-02 jelű építési övezet intézménydomináns, szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető terület,
d) az M-X/O-01 jelű építési övezet oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető terület,
e) 52 az M-X/Z-01, M-X/Z-02, M-X/Z-03, M-X/Z-04 és M-X/Z-05 jelű építési övezet zárt sorú beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető terület.
f) 53 az M-X/SZ-15, M-X/SZ-16 és M-X/SZ-18 jelű építési övezetekben hulladékkezeléssel (előkészítés, hasznosítás, gyűjtés, ártalmatlanítás) kapcsolatos tevékenységgel összefüggő építmények nem helyezhetők el, és az ezzel összefüggő szabadtéri tevékenység sem végezhető,
g) 54 az M-X/SZ-15 és M-X/SZ-16 jelű építési övezetekben olyan építési telek nem alakítható ki, amelynek gépjárművel történő megközelítése közvetlenül csak a Jászberényi útról biztosítható,
h) 55 az M-X/SZ-15, M-X/SZ-16, M-X/SZ-17 és M-X/SZ-18 jelű építési övezetekben magánút létesíthető, melynek minimális szélessége
ha) egy ingatlan kiszolgálása esetén 6 méter,
hb) két vagy három ingatlan kiszolgálása esetén 8 méter,
hc) négy vagy öt ingatlan kiszolgálása esetén 10 méter,
hd) ötnél több ingatlan kiszolgálása esetén 12 méter.
(6) Az M keretövezet 1. melléklet szerinti építési övezetének határértékeit a 4. melléklet 9. pontja határozza meg.

52. §

(1) Az M-X/SZ-01 építési övezetben az előkert mérete 0 méter.”

A fejlesztési területre von. 22/2013. (V.22.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott KVSZ - 4. Melléklet 9. pont

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége terezsint		legkisebb zöld-felülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
M	-X/SZ-01	SZ	7000	40	50	25	1,50	4,5	15,0

1.4 Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

1.4.1 Budapest Fővárosi Településszerkezeti Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. *Területfelhasználás térképe* a tervezési területet Gksz-1 – Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A fejlesztési területet Ny-ról és K-ről további gazdasági területek határolják (Gksz-1). Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Kötőtpályás közlekedési területe (Kök) húzódik a Tündérfürdő utca másodrendű főút (KÖu) túloldalán. A vasúton túl kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) található.

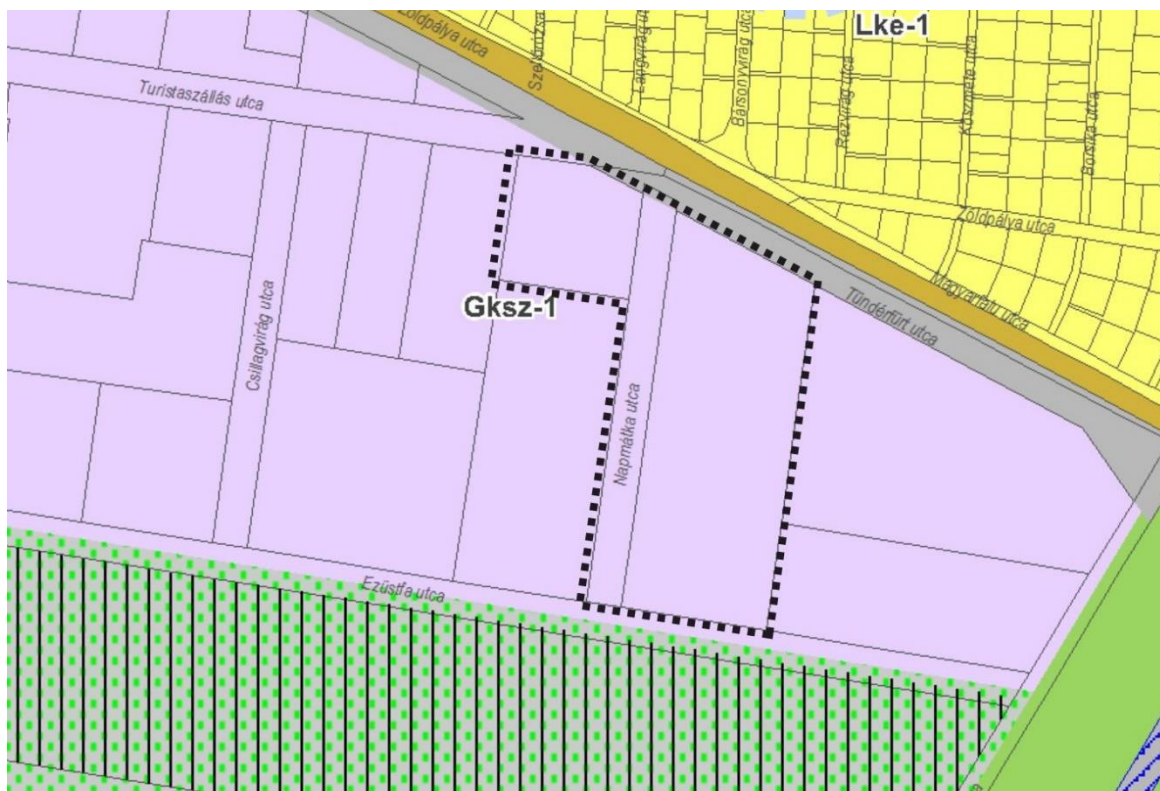
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlap



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-T Temető területe

EGYÉB ELEMÉK

Jelentős változással érintett terület

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

Kerülethatar

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület (KÖu)

KÖk Kötőpályás közlekedési terület

ERDŐTERÜLETEK

Ev Védelmi erdő

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja a II. rendű Tündérfűt utcát tervezett I. rendű főútként ábrázolja. A fejlesztési területtől keletre, a tervezett másodrendű főút mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, valamint tervezett különszintű közúti – vasúti kereszteződés jelölt.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap



MEGLÉVŐ	TERVEZETT		ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
		II. rendű főút	Kerülethatár
		Vasútvonal felszínen	Fejlesztési terület határa
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	
		Különszintű közúti – vasúti keresztezés	

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a tervezési területen belül nem jelöl védett elemeket. A tervezési területen kívül, a Tarkarét utcától Ny-ra két műemlék, az Ezüstfa utcától D-re pedig – az Újköztemető 301-es parcellájában - Nemzeti emlékhely található.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű tervlap az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozást a területre vonatkozóan nem tartalmaz.

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területen kívül az Ezüstfa utca túloldalán karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület található. A fejlesztési területtől keletre kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, az Országos Erdőállomány

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület, valamint egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület található.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a fejlesztési terület a repülőtéri zajgátló külső védőövezetébe tartozik. A 42544/14 hrsz.-ú telek egésze potenciálisan talajszennyezett terület.

TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK



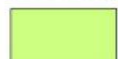
Repülőtéri zajgátló védőövezet (belső/középső/külső)

TERVI ELEMÉK

Korlátozással érintett területek



Potenciálisan talajszennyezett terület

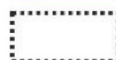


Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK



Kerülethatár



Fejlesztési terület határa

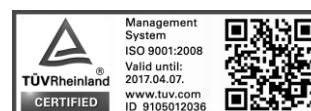
Forrás: Budapest.hu

A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja a más jogszabállyal érvényesülő elemi a területre vonatkozó korlátozásokat nem tartalmaznak.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.4.2 Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ)

A terület Budapest zónarendszerében – amelyet az FRSZ 4. melléklete ábrázol - a Pest elnevezésű Elővárosi zónába tartozik.

Az FRSZ 1. melléklete szerint a terület, mely a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazza – a TSZT-nek megfelelően - a vizsgált terület egésze Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1: 2.0 (2.0+0.0) területfelhasználási egységbe sorolt.

(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános (bsá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összege.)

A fejlesztési területet nyugatról és keletről szintén Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területek határolják. Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Kötőpályás közlekedési területe (KÖk) húzódik a Tündérfürt utca másodrendű főút túloldalán. A fejlesztési területtől nagyjából 400 méterre Védelmi erdő (Ev) terület húzódik, mellyen keresztül került kijelölésre Külső Keleti Körút (KKK) nyomvonala számára irányadó területbiztosítás (irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája 2.F - 2.F).

2.F - 2.F
II. rendű főutak külterületen

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK KP.ÚT ZÖLDSÁV



FRSZ 5. melléklet – Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken

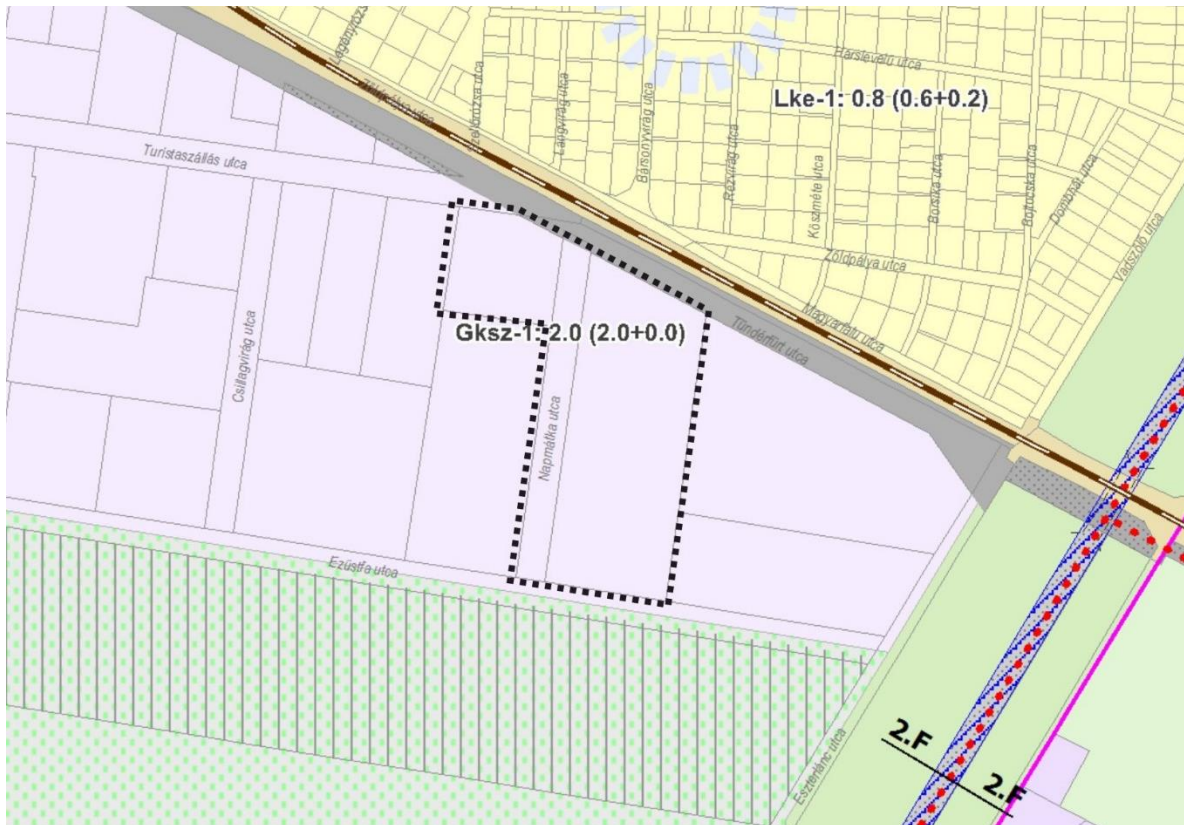
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



FRSZ 1. melléklete - kivágat



KÖTELEZŐ ELEMEEK

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉEPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEEK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Temető területe (K-T)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGEGYEDETT LEGNAGYOBB BÉEPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

x-y: 0,0 (0,0+0,0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

- bs - beépítési sűrűség
- bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
- bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK
KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEEK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- meglévő tervezett Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
- I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK

- Vasút nyomvonala felszínén

INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

- Jelentős változással érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Ev Védelmi erdő

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK

MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMEEK

meglévő tervezett

- 1A, 1A Irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája

ALAPTÉRKEPI ELEMEEK

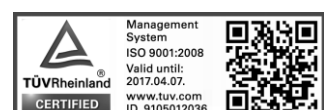
- Kerülethatar
- Fejlesztési terület határa

Forrás: Budapest.hu

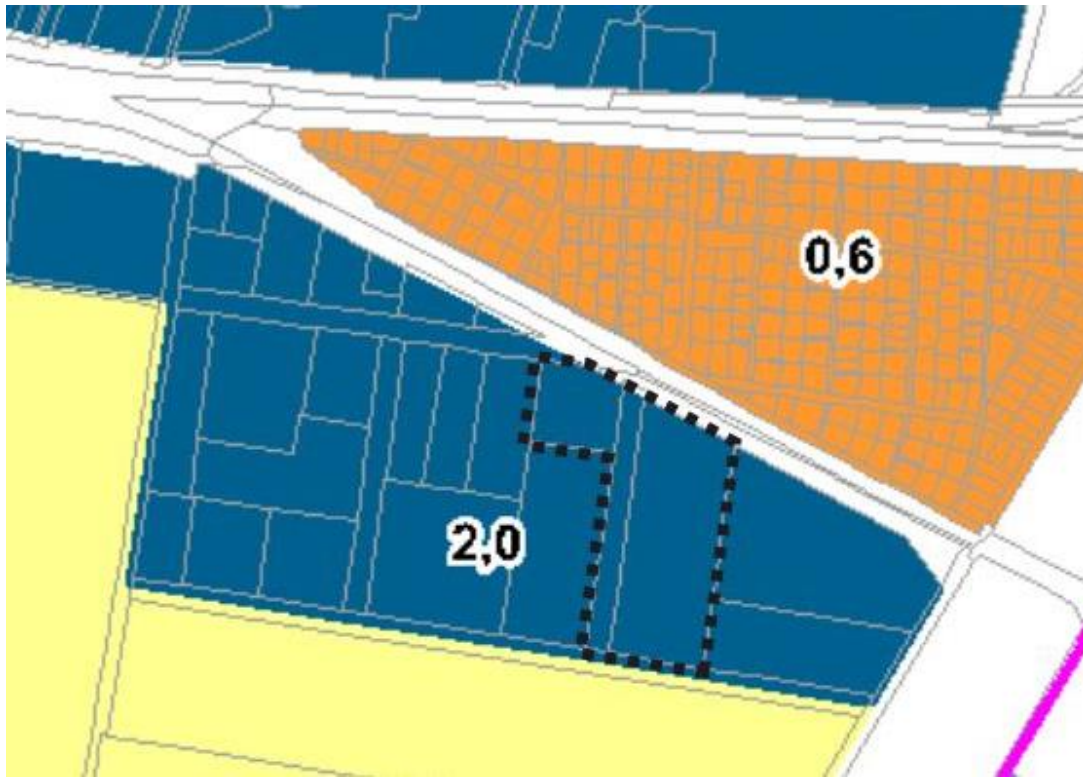
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Az FRSZ 2. melléklete a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének BSÁ értékeit ábrázolja:



Az FRSZ 3. melléklete, mely az egyes területek beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket jelöli, jelen tervezési területre nem tartalmaz előírást.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.5 Beépítés vizsgálata

A fejlesztési terület Kőbánya keleti részén, a Napmátka utca két oldalán terül el.

A fejlesztéssel érintett 42544/14 hrsz.-ú ingatlan a Continental Automotive Hungary Kft. tulajdonában áll. A 42544/29 hrsz.-ú ingatlan jelenleg még a Selix Investments kereskedelmi Kft. tulajdonában áll, de 2017.05.09. dátummal a telek tulajdoni lapjára „Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem” került felvezetésre a Continental Automotive Hungary Kft. vonatkozásában.

A terület egésze gazdasági területbe sorolt, melybe jól illeszkedik a Continental járműelektronikai egységek (elektronikus vezérlő egységek, mechatronikai rendszerek, szenzorok, fedélzeti kijelzők) gyártási és raktározási tevékenységi köre. A 42544/14 hrsz.-ú telek tulajdoni lap szerinti művelése ága kivett, a területfelhasználása kivett üzemként kerül feltüntetésre, míg a 42544/29 hrsz.-ú ingatlan kivett beépítetlen területként szerepel.

Hrsz.	Tulajdonos	Terület-felhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)	Övezeti besorolás
42544/14	CONTINENTAL AUTOMOTIVE HUNGARY KFT.	kivett üzem	53712	5,37	M-X/SZ
42544/29	SELIX INVESTMENTS KERESKEDELMI KFT.	kivett beépítetlen terület	15593	1,56	M-X/SZ-01

42544/29 hrsz.-ú telek

A 42544/29 hrsz.-ú vásárlással érintett telek 1,56 hektár területű, jelenleg beépítetlen, nincs körülkerítve.

42544/14 hrsz.-ú telek

A 42544/14 hrsz.-ú telek nagysága 5,37 hektár, mely a magasabb rendű tervekben szereplő közlekedési infrastruktúrafejlesztések helybiztosításának megfelelően lett kiszabályozva. A helybiztosítás eredményeképp a Tündérfürt utca felőli telekhatár 10 méterrel beljebb került. A kiszabályozott, új telekhatárok ellenére a jelenlegi területfelhasználás még a telekalakítás előtti állapotot tükrözi, így például a Tündérfürt utcai parkolóhelyek egy része kerítésen belül, de már közterületen található.

A telek nagyrészt beépített. Nagyobb beépítetlen terület az E és F épületek között található. A beépítettségre vonatkozó hatályos előírások alapján a beépítettség legnagyobb értéke 45 %, melynek a telek jelenlegi 40 %-os beépítettsége megfelel. A telekre vonatkozó előírásokban meghatározott 2,0 szintterületi mutató értéket a jelenlegi beépítettség meg sem közelíti, értéke 0,55.

A telken található épületek elnevezése A-I épületig terjed a könnyebb tájékozódás érdekében. Ezen túlmenően (betűjellel nem rendelkező építmények) a porták, Karrier központ és iroda, gépházak stb. A különálló épületek részletes jellemzése:



PORTA: A telek legészakibb épülete a 4. kapubehajtóhoz tartozó porta földszintes épülete.

„F” ÉPÜLET: A Napmátka utcára merőleges felűzőtt „F” épület gyártócsarnokként üzemel. A nyugati szárnyát képező F+1 szintes fejépület irodáknak ad helyet, míg maga a gyártás folyamata az épület földszintes csarnokrészében történik.

„H” ÉPÜLET: A keleti telekhatárral párhuzamos „H” épület az északi rész kivételével földszintes magasraktárként működik. Az északi részen F+3 szintes, a földszinten dokkolókkal, az emeleteken pedig irodákkal.

SPRINKLER TARTÁLY, GÉPHÁZ ÉS „I” ÉPÜLET: A földszintes „I” épületben raktár működik. Ettől északra található a Sprinkler tartály és a gépház.

„E” ÉPÜLET: Az „E” épület szintén gyártócsarnokként üzemel (+logisztika, gépészet stb.), keleti részén magasraktárral. Az épület a nyugati kétszintes épületszárny kivételével földszintes.

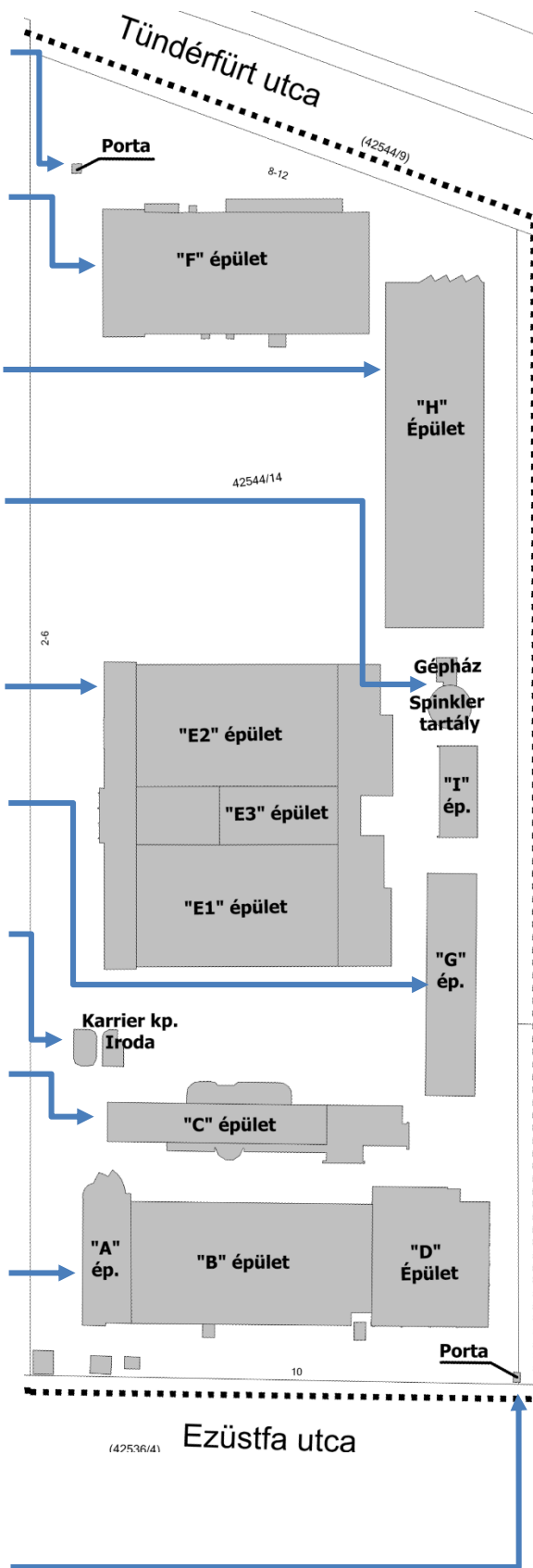
„G” ÉPÜLET: Több funkciót is magába foglaló (oktatás, tanműhely, labor, gépház) földszintes és F+1 szintes, a keleti telekhatárra szerveződött épület.

KARRIER KP.: A két, F+1 szintes épület a Karrier központot, portát, irodákat és szociális helységeket foglalja magába.

„C” ÉPÜLET: Ebben az épületben kapott helyet az étterem, büfé, szociális blokk, tárgyalók, irodák, gépészet stb. A keleti szárny modern négyszintes irodaépület, melyet az első emeleten híd köt össze a „B” épülettel, a többi épületrész kétszintes.

„A” „B” ÉS „D” ÉPÜLETEK: Az Ezüstfa utcával párhuzamosan fekvő épület, mely az „A” „B” és „D” szárnyakat is magába foglalja. Az F+2 szintes „A” épület a főépület, itt történik a látogatók fogadása. A földszintes „B” épület gyártócsarnokként működik, míg a háromszintes „D” épület az 1. kapuval szoros kapcsolatban szintén gyártócsarnokként üzemel. A „B” és a „D” épületeket egy F+1 szintes nyaktagi rész kapcsolja össze. A „B” és a „C” épületet pedig egy összekötő híd köti össze a második szinten.

PORTA: Az 1. sz. kapubejáró mellett található. A bejárat rámpában folytatódva teremt kapcsolatot a „D” épülettel.



Lásd: Szintszám és magasság vizsgálat c. tervlap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.6 Zöldfelület vizsgálata

1.6.1. Közterületi zöldfelületek

A Continental Automotive Hungary Kft. telke északi, nyugati és déli oldalról érintkezik közterülettel. Északról a Tündérfürt utca határolja, amelynek széles keresztmetszetű kialakítása jelentős kétoldali zöldsávot foglal magába. A több méter széles zöldsávok gyepes felülettel és fejlett faállományú kétoldali fasorral rendelkeznek. Az érintett telek felől húzódó közterületi zöldfelület gondozott, cserjeszint is megjelenik, míg a vasút vonala mentén elhanyagolt, gondozatlan gyeplátható. A területet nyugatról határoló Napmátka utca szintén két oldalt futó széles zöldsávval rendelkezik, mely a fejlesztéssel érintett 42544/14 hrsz.-ú telek felől kettős fasorral került beültetésre. Az utcák fasorait jellemzően kőris (*Fraxinus sp.*), nyár (*Populus sp.*) és juhar (*Acer sp.*) fajok alkotják. Az Ezüstfa utca a Napmátka utcához hasonlóan kétoldali széles zöldsávval rendelkezik, mely a vizsgálatban érintett telek oldalán gondozott gyepfelülettel és fasorral került kialakításra. Az utca másik oldalán lévő beépítetlen területen elhanyagolt zöldfelület látható.

1.6.2. Telken belüli zöldfelület, növényállomány

A vizsgált 42544/14 hrsz.-ú telek területének 27,4%-a zöldfelület (*Continental adatszolgáltatása alapján: Nullenergia.hu nyilatkozata szerint 28,55 %*), mely az E és F épületek között egy nagyobb összefüggő zöldfelületből és kisebb kerítés, illetve burkolat menti zöldfelületből tevődik össze. A kerítés mellett haladó zöldfelületek jellemzően gyepesítettek, rendszeresen karbantartott zöldsávok. Az épületek között található zöldek szigetyszerűen jelennek meg, fő funkciójuk a terület kondicionáló hatását fenntartani, emellett a parkoló árnyékolását és esztétikai szerepet szolgálnak. A foltokban megjelenő zöldfelületek megjelenése és kialakítása változatos, gyepesített fás liget és mulccsal kiegészített cserjesor is megtalálható. A 42544/14 hrsz.-ú telken belül lévő zöldfelületek rendszeresen karbantartott, gondozott felületek. A telek jelenlegi **27,4%-os** zöldfelületi aránya megfelel a helyi szabályozásban meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének, mely **25%**.

A vizsgálati területben szereplő 42544/29 hrsz.-ú telek beépítetlen, teljes területe zöldfelületként funkcionál. A telek nagyszámú, különböző fajtájú faállománnyal rendelkezik. Növényborítottsága jelenleg elhanyagolt állapotban van, gyepes felületei kaszálatlanok.

Hrsz.	Terület (m ²)	Aránya (%)	Zöldfelület (m ²)	Zöldfelület aránya (%)
42544/14	53 712,0	100	14 737,6	27,4
42544/29	15 593,0	100	15 593,0	100

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.7 Környezetvédelem vizsgálata

A Continental Automotive Hungary Kft. ISO 14001 szerinti Környezetirányítási Rendszerrel rendelkezik, amelynek része a környezetvédelmi célok és programokon keresztül történő folyamatos fejlődés biztosítása.

1.7.1. Talajviszonyok

A vizsgált terület és környezete jellemzően városi jellegeket mutat beépítettségéből és infrastrukturális ellátottságából adódóan. A 42544/14 hrsz.-ú telek kialakult beépítéssel és belső úthálózattal rendelkezik. Telkén kisebb zöldfelületek jelennek meg a burkolt felületek ellensúlyozásaként. A vizsgált területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folyik, egyéb talajszennyezést keltő létesítmény a területen nem található.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja az érintett 42544/14 hrsz.-ú telek teljes területét potenciálisan talajszennyezett területként jelöli.

1.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak, melynek állapota erősen szennyezett és vízminősége az évek előrehaladtával sem javul. A patak a Jászberényi út vonalától északra folyik, a fejlesztési területet közvetlenül nem érinti.

A kerületet, így a fejlesztési területként lehatárolt 42544/14 hrsz.-ú telket sem érinti felszínalatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

1.7.3. Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a fejlesztési terület is a *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A kerület területén a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb. A Continental Automotive Hungary Kft. területe a kerület keleti részén való elhelyezkedése miatt enyhébb légszennyezettségben részesül a kerület belvároshoz közeli részeihez viszonyítva. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést okoz a terület közelében haladó Jászberényi út, mely az M0 és a 31-es számú főúthoz kapcsolódik, emellett a Tündérfürdő utca gazdasági-kereskedelmi tevékenységet kiszolgáló forgalma képez kisebb mértékben szennyező környezeti hatást.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A fejlesztési területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így a területre magas porszennyezetség nem jellemző.

A Continental Automotive Hungary Kft. telephelyén több légszennyező pontforrás található, azonban légszennyezési emissziójuk határérték alattiak. Az emissziós források adatai az alábbiak:

Technológia azonosítója	Technológia megnevezése	Besorolás	Technológiához tartozó kibocsátott anyagok	Kód	Forrás	HÉ értelmezés
1	Központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	537	Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	3	P39	Külön jogszabályi alapon
			Szén-monoxid	2	P39	Külön jogszabályi alapon
			Etil-alkohol (etanol)	301	P29	Általános 3C osztály
2	Forrasztás	1000	Izo-propil-alkohol	307	P29	Általános 3C osztály
			Izo-propil-alkohol	307	P31	Általános 3C osztály
			Izo-propil-alkohol	307	P53	Általános 3C osztály
			Toulol	151	P42	Általános 3C osztály
3	Lakozási nyomtatás	1000	Butil-acetát (ecetsav-butil-észter)	323	P45	Általános 3C osztály
			Ciklohexanon	315	P45	Általános 3C osztály
			Diaceton-alkohol	317	P45	Általános 3C osztály
			Metoxi Propil (2) Acetát	261	P45	Határértékkel nem szabályozott
			Metil-etil-keton (2-butanon)	313	P45	Általános 3C osztály
			Metil-izobutil-keton	316	P45	Általános 3C osztály
			Metoxi-butil (3) acetát	375	P45	Határértékkel nem szabályozott
			Propilén-glikol-monometil-éter	736	P45	Általános 3C osztály
			Xilolok	152	P45	Általános 3C osztály
			Ciklohexán	142	P49	Határértékkel nem szabályozott
			Ciklohexán	142	P49	Határértékkel nem szabályozott
6	Forrasztás VOC	209	Izo-propil-alkohol	307	P7	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P26	VOC egyéb anyag
			Etil-alkohol (etanol)	301	P35	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P35	VOC egyéb anyag
			Metil-alkohol	300	P35	VOC egyéb anyag
			Etil-alkohol (etanol)	301	P36	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P36	VOC egyéb anyag
			Metil-alkohol	300	P36	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P43	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P44	VOC egyéb anyag
			Etil-alkohol (etanol)	301	P49	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P49	VOC egyéb anyag
			Izo-propil-alkohol	307	P50	VOC egyéb anyag
7	Raktározás	1000	Hangyasav	318	P40	Általános 3B osztály
			Izo-propil-alkohol	307	P40	Általános 3C osztály
9	ABS egyéb technológia	1000	4,4-difenil-metán-di-izocianát	703	P43	Általános 3A osztály

Fűtésből keletkező légszennyezés

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. Emellett a X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó vizsgálati munkarésze hét légszennyező pontforrást üzemeltető telephelyet tart számon, amelyek közé a Continental Automotive Hungary Kft. telephelye nem tartozik.

1.7.4. Zajterhelés

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli. A X. kerület területén lévő zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza.

Közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határozza meg. A vizsgált területre vonatkozóan az alábbi határértékek állapíthatók meg.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



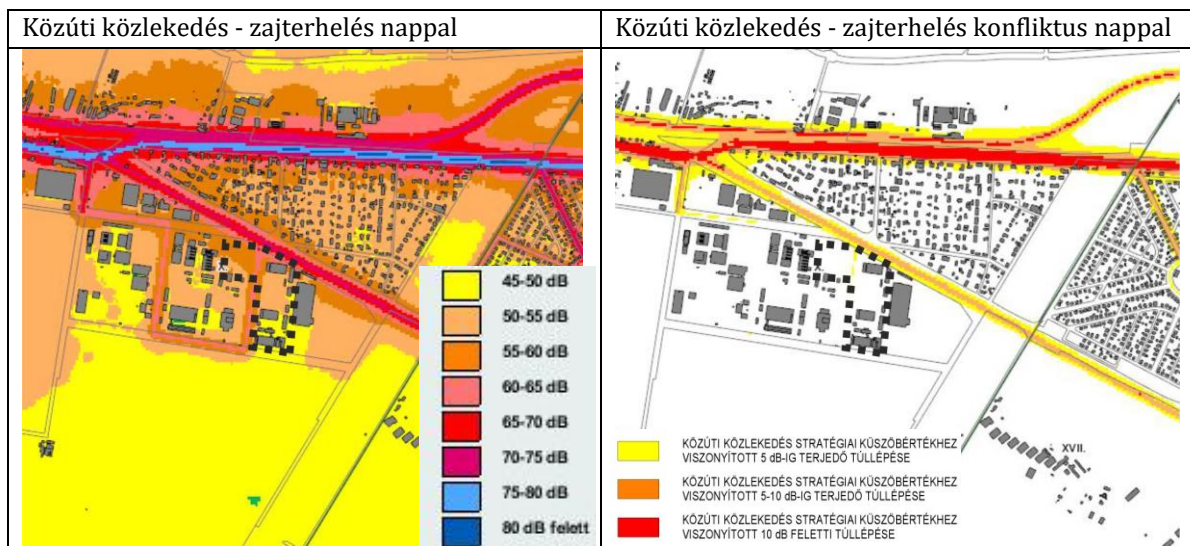
SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Sor- szám	Zajtól terület	véendő kiszolgáló lakóúttól zajra	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
			az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsődrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz- pályaudvarától, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra			
			nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55	

Közúti eredetű zajterhelés

A lehatárolt területtől északra haladó Tündérfürdő utca jelentős forgalmat lát el, melyet többek között a helyi gazdasági tevékenység kiszolgálását végző kis- és nagytehergépjárművek jelenléte eredményez. Emellett a közösségi közlekedés buszjáratai haladnak át a Tündérfürdő utcán az Őrs vezér teréről 7-9 percenként indulva.

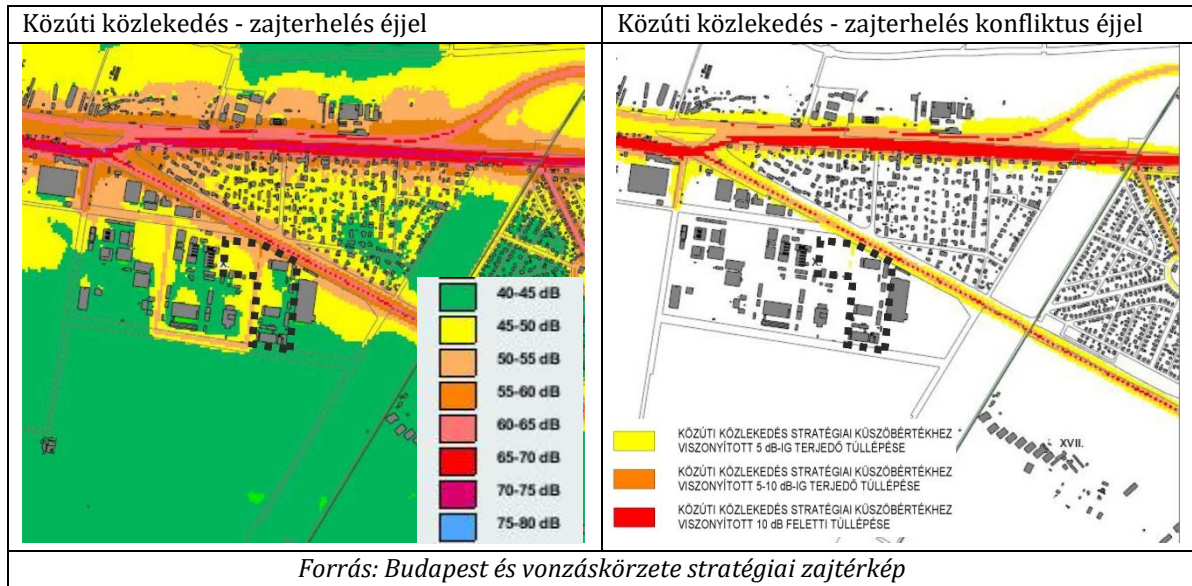


KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

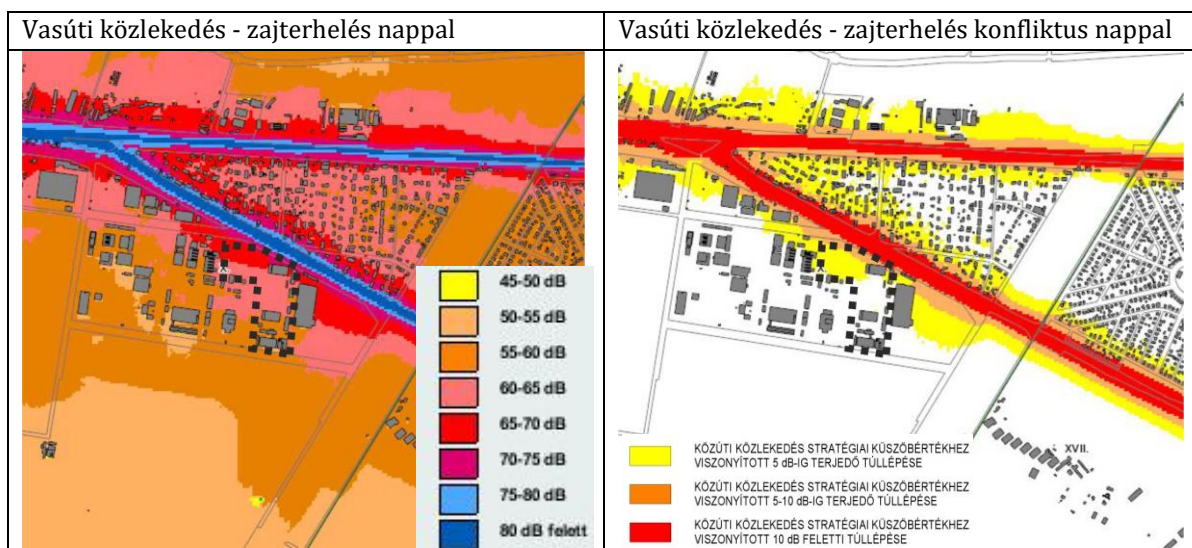




A közúti közlekedésből keletkező zaj a Tündérfürt utcán **60-70 dB** közötti értéket mutat nappal, míg éjjel **55-65 dB**-re csökken. Az országos közúthálózatba tartozó főutakra vonatkozó határérték nappal **65 dB**, míg éjjel **55 dB**-ben került meghatározásra. Ennek ismeretében a Tündérfürt utcán haladó intenzív forgalom zavaró zajterhelést okoz a környezetében.

Vasúti közlekedésből származó

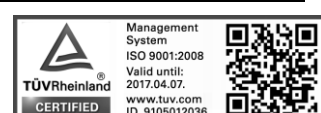
A MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest Keleti Pályaudvarra érkező és induló vonatok útvonala a Tündérfürt utcával párhuzamosan halad. A szerelvények által kibocsájtott zajterhelés meghaladja a **80 dB**-t nappal és éjjel egyaránt. A fejlesztési területet főként nappal terheli a kötöttpályás közlekedésből származó zajszenyezés, melynek értéke **65-70 dB** között mozog. Jogszabály szerint vasúti fő és mellékvonalat esetében nappal **65 dB**, éjjel **55 dB** határérték került meghatározásra, melyet a vasút vonala meghalad.

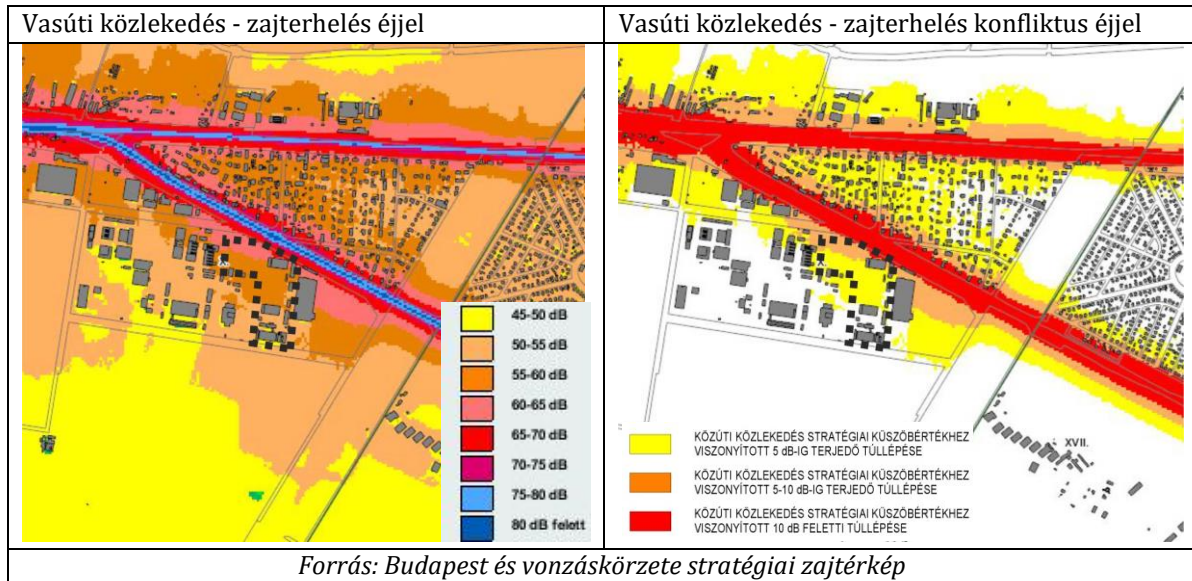


KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

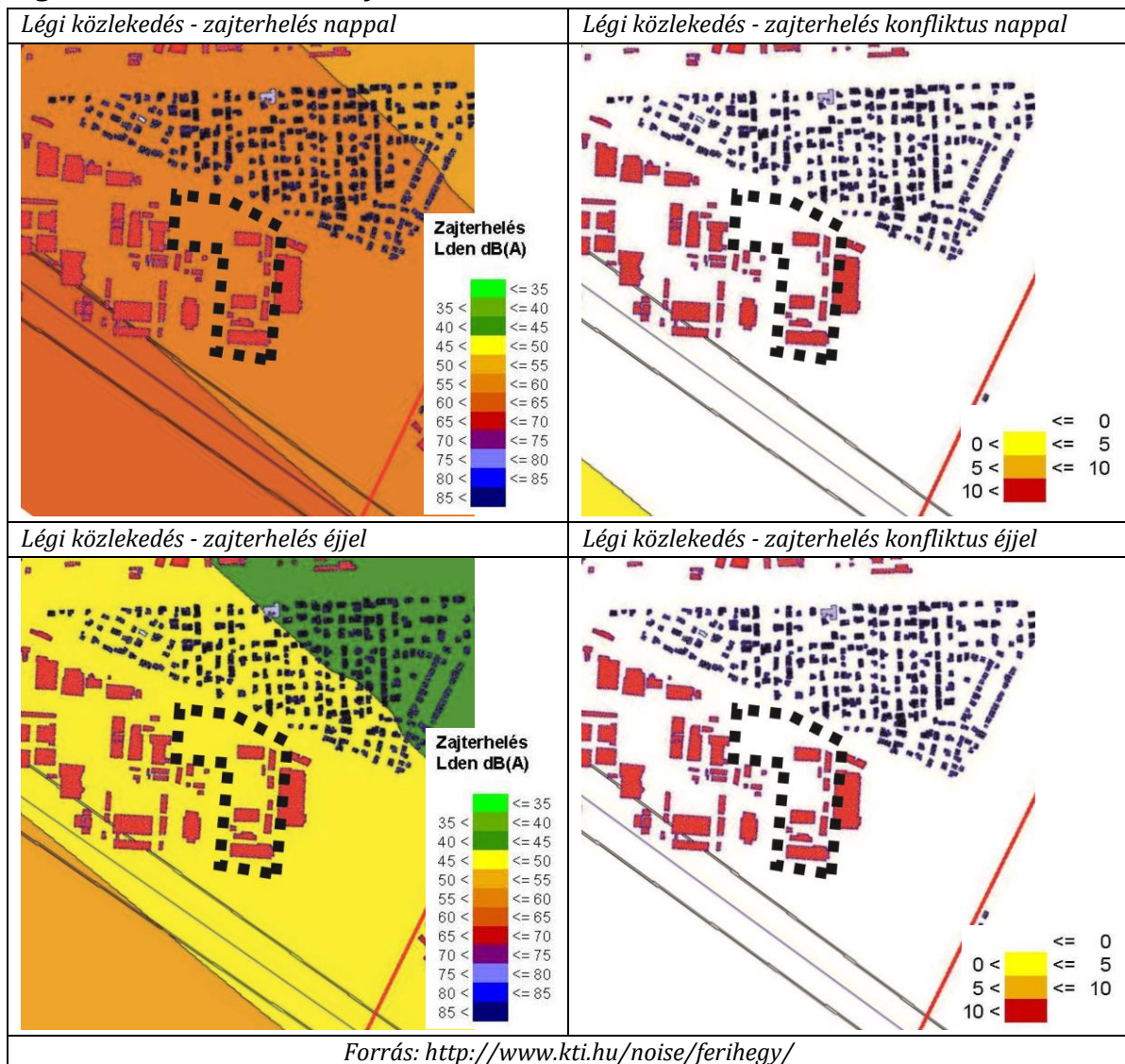


SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu





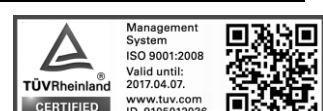
Légi közlekedés eredetű zajterhelés



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A kerület közelsége a Liszt Ferenc Repülőtérhez zavaró mértékű zajt produkál, mely a fejlesztéssel érintett 42544/21 hrsz.-ú telekre vetítve **55-60 dB** értéket mutat nappal, míg éjjel a vizsgált területet **45-50 dB** erősségű zajterhelés éri. A repülőtérről sűrűn induló járatok a jellemzően délelőtti órákban haladnak át a terület fölött, az okozott zajterhelés az épületekben történő tevékenységet nem zavarja. Az előírt nappali **65 dB** és éjjeli **55 dB** határértékeket a repülőtér okozta zajterhelés nem éri el.

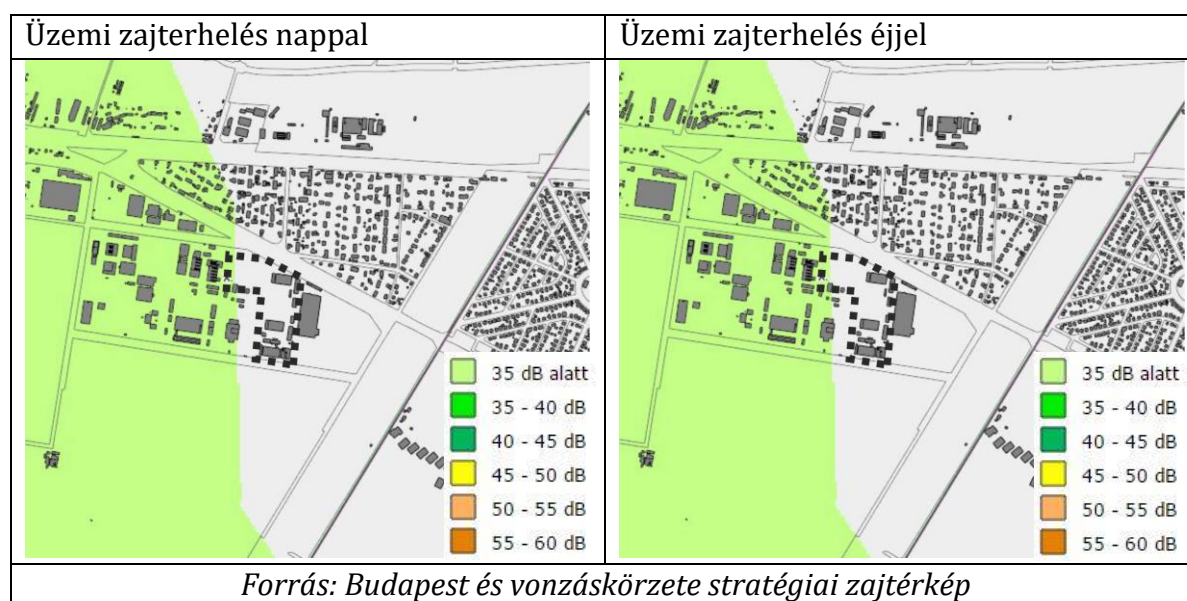
A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a fejlesztési terület a repülőtéri zajgátló külső védőövezetébe tartozik.

Üzemi eredetű zajterhelés

A 2007. évi Budapest és vonzásokörzete stratégiai zajtérkép a kerületben az Integrált Településfejlesztési Stratégia Megalapozó munkarésében megnevezett telephelyek rendelkeznek zajterheléssel. A Continental Automotive Hungary Kft. gazdasági-kereskedelmi tevékenysége nem jár üzemi eredetű zaj kibocsátásával.

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály által elfogadott, a Védett Környezeti Ökosystem Környezetvédelmi és Munkavédelmi Kft. által készített akusztikai szakvéleményre a következő megállapítást fogalmazza meg a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség.

„ A Szakvélemény szerint a tárgyi létesítmény zajforrásainak üzemszerű működéséből származóan védendő környezetet érő zajterhelésre a vonatkozó jogszabályokban előírt zajvédelmi követelményeknek megfelel, a Kormányhivatal jogelődje KTVF: 51110-2/2011. számú határozatával módosított KTVF:332-4/2009. számú határozatában megállapított határértékek alatt marad.”



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A Continental Automotive Hungary Kft. területén lévő folyadékűtők, klímaberendezések kültéri gépcsoportjai által kibocsátott zaj nem haladja meg a nappali határértékként meghatározott 50 dB-t, és az éjszakai 40 dB határértéket. A telephelyen két éve alacsony zajkibocsátással („*extra low noises*”) rendelkező folyadékűtő berendezések kerültek elhelyezésre a káros zajhatás értékének további csökkentésére.

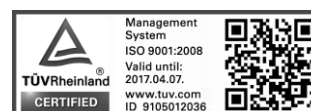
1.7.5. Hulladékkezelés

A X. kerületben közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék gyűjtését, elszállítását és kezelését. A telephelyen 2016-ban nyilvántartott kommunális hulladékmennyisége 163,86 kg, melyet zárt konténerben tárolnak a hulladék elszállításig.

A Continental Automotive Hungary Kft. területén keletkezik veszélyes hulladék, mely anyagok átmeneti tárolását zárt konténerekben tárolják. A 2016-os év során keletkezett veszélyes hulladék mennyiségét az alábbi táblázat foglalja össze.

Megnevezés	lúgos mosófolyadék	maradék ragasztó	szennyezett csomagolóanyag	szennyezett törlőkendő	ónpasztás tégely	elektromos hulladék 12. kat.
Hulladék kód	06 02 05	08 04 09	15 01 10	15 02 02	150110	200136
Mennyiség (kg)	3682	231	17146	24879	747	721

A telephelyen a 2016-os évi adatok szerint további hulladékként keletkezett 68 634 kg fa, 187 487 kg műanyag, 300 444 kg papír és 203 377 kg egyéb újrahasznosított hulladék.



1.8 Értékvizsgálat

1.8.1 Épített értékek vizsgálata

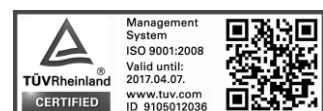
Védett illetve védendő értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan épített értéket nem jelölnek. A TSZT 3. *Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap*, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a területen belül nem jelöl sem nemzetközi, sem országos, sem helyi művi értéket.

A hatályos szabályozási terv szerint a területen művi értékek nem találhatók.

1.8.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területen.

A tájértéktár (TÉKA – www.tajertektar.hu) sem jelöl a területen tájértéket.



1.9 Közlekedés vizsgálata

1.9.1. Közúti kapcsolatok

A fejlesztésben érintett ingatlan Budapest X. kerületében, Kőbánya keleti részén található. A vizsgált területet a 42544/14 hrsz.-ú telek, a Napmátka utca (42544/10) hrsz.-ú közterületi telke és a 42544/29 hrsz.-ú üres telek alkotja.

A terület közvetlen kapcsolatban áll az tervezett elsőrendű főútként jelölt másodrendű Tündérfürt utcával, melynek vonala csatlakozik az intenzív forgalmat lebonyolító másodrendű főútként jelölt Jászberényi úthoz. A területet nyugatról határoló Napmátka utca a Continental Automotive Hungary Kft. forgalma mellett tömegközlekedési célokat szolgál. A Jászberényi út – a szomszédos XVII. kerületben Pesti útként nevezett – másodrendű főút vonala az M0-ás autópályát keresztezve a 31. számú országos másodrendű főútban halad Jászberény irányába. A Jászberényi út a belváros felé haladva a Kőrösi Csoma Sándor útba, majd a Kőbányai út vonalába csatlakozik, melyet a Könyves Kálmán krt. keresztez.

A terület egyéb megközelítési lehetőségeit csökkenti az Eszterlánc utca vonalától keletre húzódó telepített erdősáv, valamint a közelben fekvő nagy területet magába foglaló Rákoskeresztúri Újköztemető. Az fővárosi TSZT és FRSZ tervezett másodrendű útként jelöl nyomvonalat a jelenleg erdősávként szolgáló területen, mely hosszútávon új megközelítési lehetőséget biztosíthat a terület számára a Tündérfürt utca keresztezésével.

Lásd: Közúti hálózat vizsgálata c. tervlap

Lásd: Jellemző minta-keresztmetszetek c. tervlap

1.9.2. Főbb közlekedési csomópontok

A vizsgált telek közvetlen környezetében jelentősebb szintbeni, vagy különszintű csomópont, lámpás kereszteződés nem található. A Jászberényi út és a Tündérfürt utca találkozásánál található kisebb jelentőségű különszintű csomópont, mely esetben a Jászberényi út vonala kerül megemelésre a tervezett elsőrendű főút és a vasút nyomvonalának keresztezése céljából.

A vizsgált területtől keletre haladó tervezett országos másodrendű főút vonalán különszintű csomópont kialakítása tervezett a magasabb rendű tervekben, mely a 42544/21 hrsz.-ú telket is érintő másodrendű főutat, a Tündérfürt utcát keresztezi.



1.9.3. Forgalmi rend

A helyi forgalmi rend esetében a Tündérfürt utca kapta a főút szerepét, a ráforduló utcák, így a fejlesztési területet határoló Napmátka utca is alacsonyabb rendű utca. A forgalmi rend közúti jelzőtáblákkal jelzett, emellett sebességkorlátozás került elhelyezésre az utca biztonságos forgalmának eléréseért. Az ingatlant határoló utcák útburkolattal, útburkolati felfestéssel és kiemelt szegéllyel rendelkeznek.

A 42544/14 hrsz.-ú telek belső forgalmi rendjét szintén jelzőtáblák mutatják, amelyek a területre érkező személy és haszongépjárművek haladási irányát, sebességét határozzák meg. Elsőbbséget szabályozó és tilalmi táblák mellett a gyalogos forgalom haladására, veszélyére is felhívást jelző táblák találhatók.

A Continental Automotive Hungary Kft. telke négy bejárattal rendelkezik, melyből 3 nyílik a Napmátka utcára, egy pedig a telek déli határán haladó Ezüstfa utcára. A telek naponta 60-70 db jellemzően 12 és 24 tonnás teherautó forgalmát bonyolítja le, és további 30-40 gépjármű érkezik a területre szerviz, logisztika és egyéb célból. A tehergépjármű forgalmat nappal a 1-es számú, éjjel a 3-as számú kapu engedi a területre, a telek elhagyását az 4. számú kapu biztosítja jelenleg. A szállítással kapcsolatos feladatokat végző forgalom a H épületet érinti, melyek dokkolókkal teszik lehetővé a gépjárművek csatlakozását.

A terület jelentős forgalmát képezik a személygépjárművek, mellyel az alkalmazottak 35%-a érkezik munkába. Parkolási lehetőség a telek északi és nyugati határai mentén lehetségesek. A 42544/14 hrsz.-ú telek belsejében a „C” épülettől északra található személygépjármű parkoló, a telek további részein személygépjármű forgalom nincs, a cég tevékenységét segítő gépjárművek haladnak.

Lásd: Forgalmi rend vizsgálata c. tervlap

1.9.4. Közösségi közlekedés

1.9.4.1. Közúti tömegközlekedés

Távolsági és helyközi buszjáratok

A Jászberényi út vonalán több távolsági és helyközi buszjárat is közlekedik, azonban megállóval csak az Örs vezér téren és Rákoskeresztúr városközpontjában rendelkeznek. A fejlesztési terület közelében nem található távolsági és helyközi buszjárat megállója.

Helyi buszjárat

A vizsgált területen keresztül halad a 168E jelű buszjárat, amelynek útvonala az Örs vezér teréről a Rákoshegyi Melczer utcáig tart. A járat az Ezüstfa utca – Napmátka utca

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



– Tündérfürt utca vonalon közlekedik, közvetlenül a Continental Automotive Hungary Kft. területe mellett halad. A dolgozók közel 60%-a veszi igénybe a helyi tömegközlekedési buszjáratot, melynek buszmegállói az Ezüstfa utcán és a Tündérfürt utcán kerültek elhelyezésre.

1.9.4.2. Kötőtpályás közlekedés

Kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolatot a fejlesztési területek vonatkozásában a MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest Keleti Pályaudvarról érkező vonatok biztosítanak. A cég telephelyétől 2,5 kilométerre található Rákos vasútállomást érintő járatok a G60-as Nagykáta, az S60-as Süllyás, az S80-as Hatvan, az S80-as Gödöllő és a Z60-as jelzéssel Szolnok irányába haladnak.

Rákos vasútállomásról a fejlesztési terület helyi buszjáratokkal, személygépjárművel és kerékpárral közelíthető meg.

Lásd: Tömegközlekedési hálózat vizsgálata c. tervlap

1.9.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kiépített kerékpárút, felfestéssel jelölt kerékpársáv a vizsgált terület környezetében nem található. A terület megközelítésére szolgáló Tündérfürt utca széles forgalmi sávjai és a Napmátka utca lehetővé teszik a kerékpáros közlekedést, jelentős gépjármű forgalma azonban veszélyt jelenthet az út szélén haladó kerékpárosok számára.

Gyalogos közlekedésre alkalmas egyoldali járda halad a Tündérfürt utcában, míg a Napmátka utca kétoldali gyalogos közlekedést kiszolgáló burkolt járdával rendelkezik. A kiépített járdáról érhetőek el a Continental telephelyének bejáratai, ahol a közterületi járda csatlakozik a belső gyalogosforgalom számára kiépített úthálózattal. A 42544/14 hrsz.-ú telken haladó tehergépjármű forgalom számára jelzőtáblák hívják fel a figyelmet a gyalogos forgalomra, emellett helyenként kiépített járda hiányában gyalogos sáv került felfestésre a biztonságos haladás érdekében.

Gyalogos átkelés lehetősége nincs biztosítva a vizsgált terület környezetében a Tündérfürt utca vonalával párhuzamosan haladó kötőtpályás közlekedési vonalon. A vasútvonaltól északra lévő lakóterülettel való összeköttetés, gyalogos átjáró létesítése fejlesztői igények közé tartozik. A vasút menti zajvédő fal biztonsági kijáratain rendszeresen történik átjárás a vizsgált területre, a kitaposott gyalogos átkelés útvonalai a helyi buszjárat megállóihoz és a vizsgált terület létesítményeihez vezetnek.



1.9.6. Parkolás

A fejlesztéssel érintett területen a 42544/14 hrsz.-ú telken belül személygépjármű elhelyezési lehetőség jelenleg a telek északi és nyugati határán húzódó parkolóban van. A parkolók területe jellemzően kerítéssel körbevett, elhatárolódik az utca és a telephely területétől egyaránt. Minden esetben sorompón át közelíthetőek meg az 2-es, 3-as és 4-es számú kapukon keresztül. Az 4-es kapunál ~40 férőhelyes parkoló található telken belül kisebb zöldfelületekkel, míg a 3-as kapun át egy nyitott 10 férőhelyes szervizes és egy ~125 férőhelyes zöldfelület nélküli dolgozói parkoló található. A 2-es kapu az éjjeli tehergépjármű forgalom beengedése mellett nappal látogatói bejáratként funkcionál. A kapuban kerítéssel lehatárolt 10 férőhelyes parkoló található, majd a kapun továbbhaladva újabb 25 férőhelyes parkoló került kialakításra a „C” épülettől északra.

JELENLEGI PARKOLÁSI RENDSZER					
42544/14 hrsz. telek			42544/29 hrsz. telek		
	Terület	Parkolóhely		Terület	Parkolóhely
4. kapu melletti parkoló	1394 m ²	40 db	Összesen	0 m ²	0 db
3. kapu melletti parkoló	2800 m ²	135 db			
„C” épülettől É-ra található parkoló	332 m ²	25 db			
2. kapu melletti vendégparkoló	257 m ²	10 db			
Összesen	4800 m²	210 db			

A 42544/14 hrsz.-ú telken a fentiek ismeretében ~**210** férőhely áll rendelkezésre személygépjárművek elhelyezésére, melynek összterülete ~4800 m². A Tündérfürt utca közterületi telkén további 35 férőhely található, mely a geodézia által bemért kerítés vonalán belül helyezkedik el. A fennálló konfliktus a tervezett elsőrendű útként jelölt Tündérfürt utca jogi telekhatárának kiszélesítésekor jelentkezett, azonban a jelenlegi területfelhasználás a telekalakítást megelőző állapotot mutatja. A vizsgálatban érintett (42544/10) hrsz.-ú telken, a Napmátka utca útburkolatán került felfestésre párhuzamos parkolásra kijelölt sáv, valamint az Ezüstfa utca Napmátka utcától keletre húzódó szakaszán jellemző az útburkolat mentén, illetve részben a zöldterületen kétoldali személygépjármű elhelyezés. A kialakult közterületi parkolás a telken belül létesített parkolatszám elégtelenségét jelzi. A nagyjából 1550 főt foglalkoztató cég dolgozóinak 35%-a érkezik személygépjárművel, mely több mint **540** parkolóhelyet igényel.

Az OTÉK előírásai alapján telken belül létesítendő férőhelyigény a meglévő beépítés funkcióiból következőként - az alább részletezettek szerint - nagyjából **432**, mely a jelenlegi telken belül kialakított parkolóhelyek több mint kétszerese. A jelenlegi állapot nem teljesíti az előírások szerint teljesítendő telken belüli férőhelyek számát.



Az OTÉK (Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet) 4. számú melléklete az alábbi módon állapítja meg az elhelyezendő személygépkocsik számát a 42544/14 hrsz.-ú telken lévő gyártó, raktározó, irodai és egyéb huzamosabb tartózkodást feltételező egységeire vonatkozóan:

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

[...]

11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

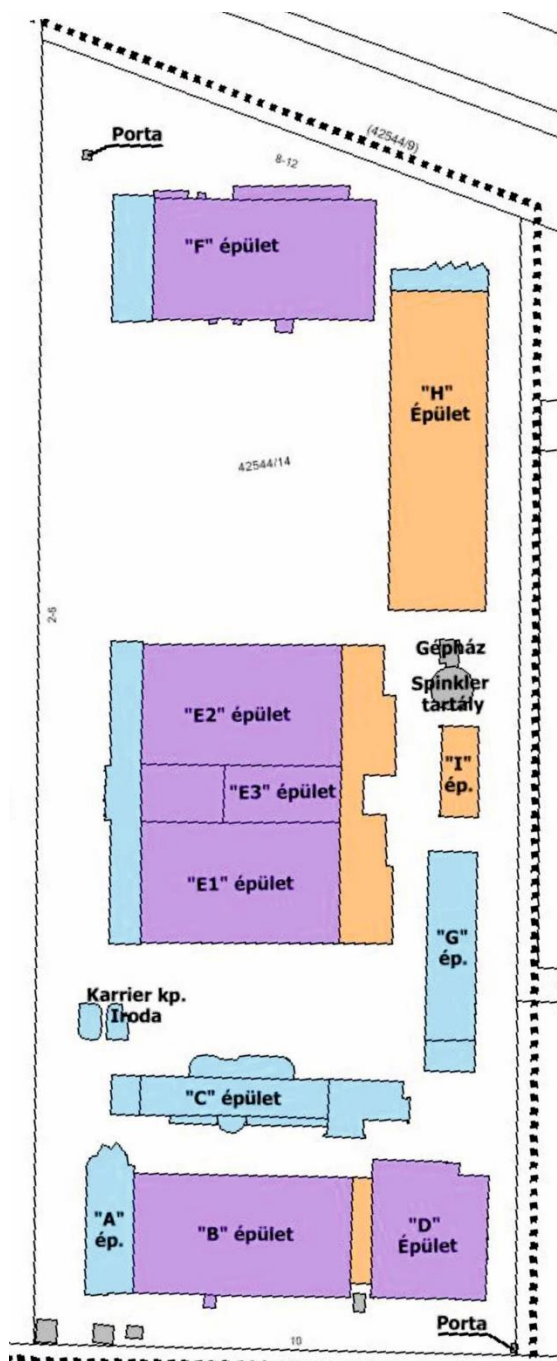
12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

A telken jelenleg **14 687 m²** gyártó helyiség található, melynek hasznos területe a fentiek ismeretében **55** férőhelyet igényel.

Raktározási egység összterülete **4779 m²**, melyhez **3** férőhely biztosítása szükséges az előírásoknak megfelelően.

Iroda és egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló egység a telken összesen **9958 m²** kiterjedésben került kialakításra, melynek hasznos alapterülete után biztosított férőhelyeinek száma **374**.



Jelmagyarázat

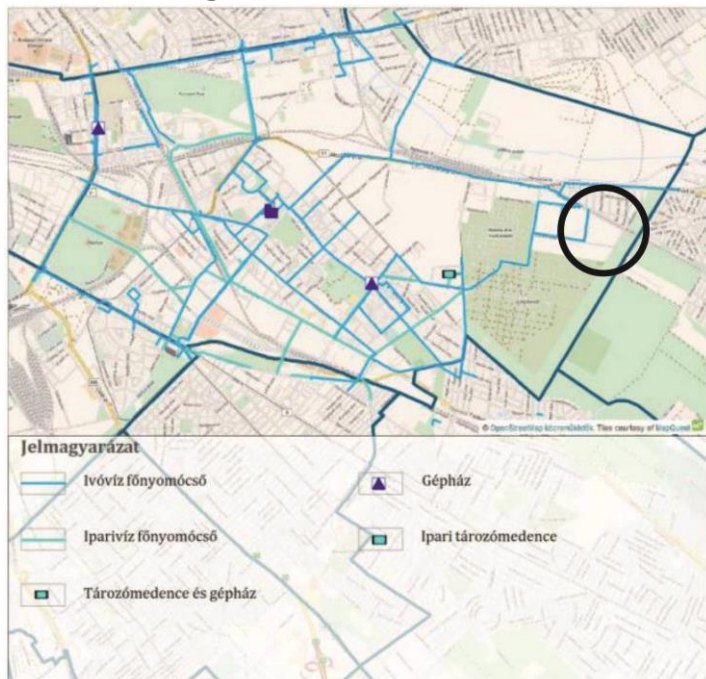
- ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségei
- iroda, és egyéb huzamosabb tartózkodásra szolgáló önálló rendeltetési egységek
- raktározási önálló rendeltetési egység, raktárhelyiségek
- egyéb, nem huzamos tartózkodásra szolgáló egységek



1.10 Közművizsgálat

1.10.1. Víziközművek

Vízellátás, vízgazdálkodás



A telephely vízellátása megfelelően kiépített, a hálózatot a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A telek vízellátását a Napmátka utca vonalán futó 300 mm-nél nagyobb átmérőjű ivóvíz főnyomócső biztosítja.

A Continental létesítményének vízgazdálkodása a központi hálózatról történik, saját vízművel nem rendelkezik. Emellett 1 db kút áll rendelkezésre, amely további 500 m³ vízhasználatot biztosít engedélyezés szerint a telephely

*Kivágot a X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési számára.
Stratégia – Megalapozó vizsgálati anyagából*

A cég nem használ iparivíz szolgáltatást, tényleges vízfogyasztása 1100 m³/hó, illetve 35 m³/nap évszakoktól függetlenül. A telephely vízellátási kontingense 46 m³/nap.

A X. kerület teljes területén, így a vizsgált területen is a tűzvíz ellátás biztosítása az ivóvíz hálózatról történik. Emellett 5 db 100 m³ kapacitású tűzvíz tározó medence is rendelkezésre áll a kerületben.

Csatornázás

A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A vizsgált teleknek és környezetének **szennyvízelvezetése** az Angyalföldi vízgyűjtő területéhez tartozik. Az Angyalföldi vízgyűjtőből később a szennyvíz az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre kerül. A fejlesztéssel érintett 42544/14 hrsz.-ú telken a szennyvíz gyűjtése és elszállítása központi hálózatról történik.

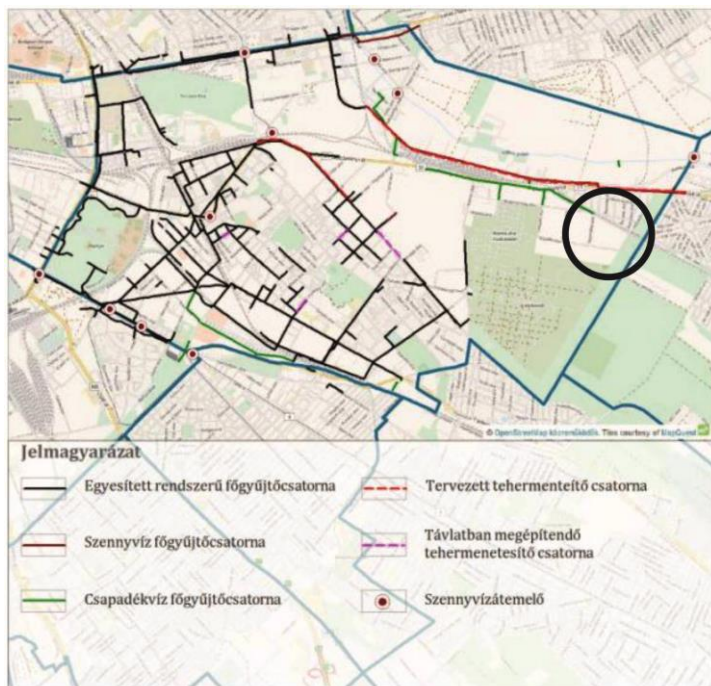
A területen nem található egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, ezért a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése külön történik. A **csapadékvíz elvezetéséről** a Tündérfűrt utca vonalában haladó csapadékvíz főgyűjtőcsatorna gondoskodik, melynek végső befogadója a Rákos-patak.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu





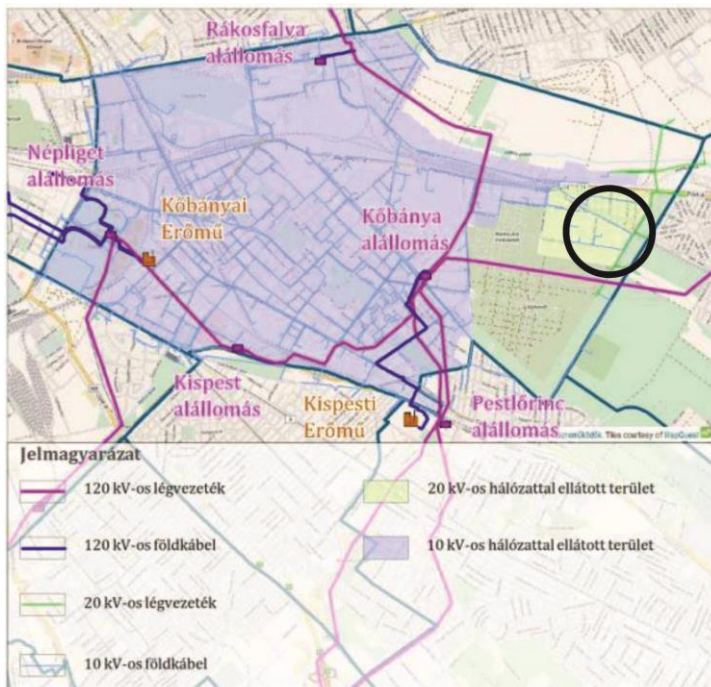
Kivágat a X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia – Megalapozó vizsgálati anyagából

Közterületen a Tündérfürt utca forgalmi sávjai mellett nyílt csapadékgyűjtő árkok kerültek kialakításra a burkolt felület csapadékvíz elvezetését biztosítva.

A vizsgált telek csapadékvíz elvezetéséről zárt csapadékvíz elvezető rendszer gondoskodik. A telephely szennyvíz-kontingense 46 m³/nap.

1.10.2. Energiaközművek

Villamosenergia-hálózat



Kivágat a X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia – Megalapozó vizsgálat munkarészből

A X. kerület keleti részén, melybe a vizsgált terület is beletartozik, 20 kV-os szabadvezetéki hálózat üzemel. A hálózat a Rákoskeresztúr állomásról légvezetéken át kerül átvezetésre.

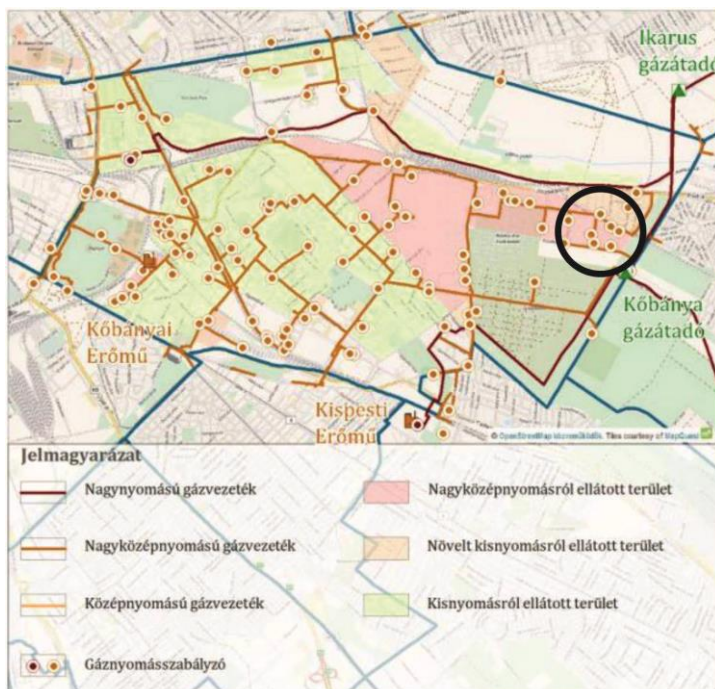
A fejlesztési terület számára villamosenergia-ellátás 10 kV-os fölkábel vezetékről kerül bekötésre, melynek vonala a Tündérfürt utcában és a Napmátka utcában halad.



A Continental Kft. területén két csatlakozási pont található, 2000 kW és 1550 kW teljesítménnyel. A létesítmény 7 db saját transzformátorral rendelkezik, melyek az alábbiak szerinti adatokkal szolgálnak.

Transzformátor típusa	mennyisége (db)	teljesítménye (kVA)
Legrand, száraz	1	1600
ABB, olajos	1	630
SGB, olajos	1	1000
SGB, oljos	1	630
SGB, olajos	1	1600
SIEMENS, száraz	2	1600

Gázhálózat



A vizsgált területen lévő gázellátást a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. üzemelteti. A Kőbánya gázátadó állomásból érkező nagyközépnomású gázvezeték hálózat biztosítja a kerület és a fejlesztési terület gázellátását. A hálózaton több gáznyomásszabályzó is elhelyezésre került.

A telephely gázfelhasználása átlagosan 70 m³/óra, csúcserőteke 300 m³/óra.

Kivágat a X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
– Megalapozó vizsgálat munkaréséből

1.10.3. Táv- és hírközlés

A kerület elektronikus hírközlési hálózata a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A szolgáltató vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési lehetőséget biztosít. A kerületben továbbá jelen van az Invitel Távközlési Szolgáltató Zrt. és a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. is.

Vezeték nélküli hálózatokkal üzemelnek a mobil telefonszolgáltató társaságok, melyet bázisállomásaikkal és antennáikkal biztosítanak szolgáltatást a kerületben.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



1.11 Fotódokumentáció

Ezüstfa utca felől 1. kapu



Napmátka utca felől 2. kapu



Napmátka utca felől 3. kapu



Napmátka utca felől 4. kapu



Belső úthálózat



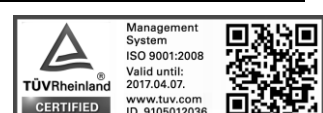
Belső úthálózat



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



„A” és „B” épület



„B” és „C” épület



D épület és rámpa



„E” épület



„E” és „G” épület



„I” épület és Spinkler tartály



„F” és „H” épület



H épület É-i irányból



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Napmátka utca - parkolás



Tündérfürt utca - parkolás



Zöldfelület - „C” épülettől Ny-ra



Zöldfelület - „C” épülettől É-ra



Zöldfelület - „E” és „F” épület között



K-i telekhatár menti zöldfelület



42544/29 hrsz.-ú telek a Napmátka u. felől



42544/29 hrsz.-ú telek



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



2. A vizsgálatok összefoglalása, értékelése

A fejlesztési területet a Budapest X. kerületének keleti részén, a Napmátka utca két oldalán található 42544/14 és a vétel alatt álló 42544/29 hrsz.-ú telkek alkotják. A 42544/14 hrsz.-ú telek nagyjából 5,37 hektár területű és a Continental Automotive Hungary Kft. tulajdonában áll, míg a 42544/29 hrsz.-ú, 1,56 hektárnyi területű ingatlan jelenleg még a SELIX INVESTMENTS KERESKEDELMI KFT tulajdona.

Mindkét telek gazdasági övezetbe sorolt, melynek megfelel a cég járműelektronikai egységek gyártási és raktározási tevékenységi köre.

A 42544/29 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen. A 42544/14 hrsz.-ú telek nagyrészt beépített. Az épületek szintszáma a raktározási és gyártási folyamatoknak megfelelően jellemzően F vagy F+1, de az irodai szárnyak esetében előfordul az F+3 szint is. Az építménymagasság tekintetében a hatályos övezeti előírásoktól a „H” épület esetében figyelhető meg eltérés, melynek magassága a maximális 12,0 m helyett 14,0 méter.

A telek beépítettsége 40 %, mely eleget tesz a hatályos előírásban meghatározott 45 %-os legnagyobb beépítettségnek. A szintterületi mutató tekintetében elmondható, hogy a jelenlegi beépítés 0,55 szintterületi mutatója jóval alatta marad a hatályos övezeti előírásban szereplő maximális 2,0 értéknek, így megfelel a hatályos építési övezetben előírtaknak.

A beépített területek között nagyobb beépítetlen terület az „E” és az „F” épületek között található. Ez a nagyobb összefüggő zöldfelület alkotja a telek 27,4 %-os zöldfelületi borítottságának nagy részét. Az ingatlanra vonatkozó zöldfelületi előírás a zöldfelület minimális értékét 25 %-ban határozza meg, aminek a jelenlegi 27,4 % eleget tesz.

A 42544/29 hrsz.-ú telek esetében a zöldfelületi borítottság 100%-nak mondható, azonban növényállománya gondozatlan.

	Jelenlegi állapot	Hatályos övezeti paraméterek (M-X/SZ)	
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló	✓
Beépítettség:	40 %	45 % (max.)	✓
Szintterületi mutató:	0,55	2,0 m ² /m ² (max.)	✓
Építménymagasság:	14 m	3,0 m – 12,0 m	✗
Zöldfelület mértéke:	27,4 %	25 % (min.)	✓

Összességében elmondható, hogy a jelenlegi beépítés az építménymagasság kivételével megfelel a hatályos övezeti paramétereknek.

A telek a Napmátka utca és az Ezüstfa utca felől rendelkezik közterületi kapcsolattal, összesen négy kapubehajtó áll rendelkezésre a megközelítéshez. A telephelyen jelenleg 210 férőhely áll rendelkezésre, mely az alkalmazottak számára biztosít személygépjármű elhelyezést. A telek geodéziailag bemért határvonalán kívül a

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Tündérfürt utcában található további 35 férőhely a kerítés vonalán belül. A biztosított férőhelyek az OTÉK által előírtak szerinti férőhelyek számának nagyjából felét teljesítik jelenleg telken belül. A cég dolgozói közterületi parkolást is igénybe vesznek a Napmátka utca forgalmi sávjában egy oldalon, valamint az Ezüstfa utca két oldalán. Az utcák szélén történő parkolás esetenként akadályozza a kétirányú forgalom zavartalan lebonyolítását, különös tekintettel ott, ahol busz is közlekedik.

A telephely környezetvédelmi szempontokból talaj, víz és levegőminőség szennyezését keltő kibocsátása az előírt határértékei alatt marad, emellett üzemi zajszennyezést nem eredményez a cég tevékenysége. A cég tevékenységéből korábban származó környezetét szennyező zajkibocsátás mérséklése megtörtént.

A telek és környezete fejlett közműhálózattal rendelkezik, a jelenlegi fogyasztásnak megfelelő szolgáltatás ellátás található a területen. A telken lévő létesítmény bővítése esetén a külső hálózat kiépítettsége további ellátásra alkalmas.

Lásd: Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

Összefoglaló táblázat

A fejlesztési szándékkal érintett ingatlanra vonatkozó vizsgálatok alapján a tervezett beruházás során figyelembe veendő főbb előnyös-, ill. hátrányos tulajdonságokat és a helyi sajátosságokat, adottságokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Városrendezési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none">• Fejlesztési terület kedvező megközelíthetősége, főúthálózat közelsége• Gazdasági tevékenységnek megfelelő domborzat• Kihasztnátlan szintterületi mutató	<ul style="list-style-type: none">• Zsúfolt beépítés, „spontán” bővítésekkel• Elaprózott zöldfelületek, a határértéket éppen elérő zöldfelületi arány• Jelentős parkolási deficit telken belül• A lakóterület közelsége miatt a környezetvédelmi szempontok hangsúlyosan kezelendők.• A főútvonal menti frekvenciált elhelyezkedés okán a településképi szempontokra kiemelten érzékeny a terület.



Művi-, táji-, természeti értékek és környezetvédelmi szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Védett természeti terület által nem érintett • Védett ill. védendő értékek nem találhatóak a területen • Környezetkárosító hatás kibocsátását keltő létesítmény nincs a telken 	<ul style="list-style-type: none"> • A lakott területek közelsége miatt fokozott figyelmet igényel az esetleges zavaró hatások minimalizálása • A fejlesztés további teherforgalmat generál • A tervezett fejlesztések miatt kivágott fákat pótolni szükséges telken belül

Közlekedési szempontok szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Napmátka utca felől könnyen megközelíthető • Jászberényi út összeköttetést biztosít a belváros és az M0-ás autópálya vonala között • Területtől keletre tervezett Külső Keleti Körút újabb, településszerkezeti jelentőségű főút megközelítési lehetőséget biztosít • Kiépült belső úthálózat segíti a gazdasági- kereskedelmi tevékenységet • Tömegközlekedési járat az Örs vezér teréről • Jó burkolati állapotú, széles keresztmetszetű utcák 	<ul style="list-style-type: none"> • Személygépjármű elhelyezésére szolgáló férőhelyek száma alacsony, csupán az előírt férőhelyek fele biztosított • A szállítási forgalom növekedésével a főútvonalon forgalomtechnikai fejlesztésre lesz szükség (pl. balra kanyarodó sávok) • A vasútvonal két oldala közti gyalogos kapcsolat megoldatlan • Kerékpáros közlekedési infrastruktúra hiányzik • A tervezett fejlesztés többlet parkolóhely igénye mellett a közlekedési infrastruktúra fejlesztés helybiztosítása következtében közterületre került parkolóhelyek telken belüli elhelyezését is biztosítani szükséges.

Közműellátottság szempontja szerint	
ELŐNY	HÁTRÁNY
<ul style="list-style-type: none"> • Ivóvízellátás, tüzvíz hálózat megfelelő kiépítettsége • Szennyvíz és csapadékvíz elvezetését biztosító hálózat megléte • Elektronikus hírközlést szolgáltató társaságok jelenléte a kerületben 	<ul style="list-style-type: none"> • A fejlesztés miatt szükséges a jelenlegi belső hálózati kapacitások bővítése • Megújuló energiaforrás felhasználásának hiánya

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



3. Tervezett beépítés, telepítési javaslat

A tanulmányterv javaslati munkarészeiben a tervezett beruházás megvalósulásához szükséges módosítások kerülnek megfogalmazásra.

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés bemutatása

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen részein tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásbővítő beruházás keretén belül új irodával és raktárral kiegészített gyártócsarnok, valamint épületbővítésként egy kisebb iroda épület telepítése tervezett. A beruházás a meglévő dolgozói létszámon túlmenően további 190 fő irodai és 500 fő fizikai alkalmazott létszámát eredményezi. A fejlesztési tervnek a jelenleg hatályos építési övezet paraméterei nem felelnek meg, így a megvalósíthatósága a X. kerület érintett gazdasági területfelhasználású szerkezeti egységére új KÉSZ kidolgozását teszi szükségessé.

A tervezett beruházás érdekében a Continental által támasztott igények:

- A maximális építménymagasság értékének növelése 12 m-ről 16,0 m-re
- A legnagyobb beépítettség mértékének megemlése 45%-ról 60 %-ra
- A zöldfelület legkisebb mértékének lecsökkentése 25%-ról 20 %-ra
- Új közúti csatlakozás létesítése a Tündérfürt utcáról
- Napmátka utca magánúttá alakítása
- A Bogánsvirág és Tündérfürt utcák találkozásánál fekvő telek (hrsz. 42544/29) egyesítése Continental Kft. jelenlegi telkével (Hrsz. 42544/14). A hrsz. 42544/29 telek jelenleg ContinentalKft. megvásárlása alatt áll.
- Vasúti gyalogos átjáró létesítésének lehetősége a Tündérfürt utca és a Bársonyvirág utcák között

Tervezett beépítés

A tervezett beépítés két új üzletág (IC és CVAM) termékeinek gyártásához biztosítanak helyet a telephelyen. Az IC üzletágon belül járművek mobil kommunikációs egységei, telematikus vezérlőegységei, helymeghatározási rendszereihez (GPS) szükséges vezérlések, a CVAM égisze alatt pedig fedélzeti kijelző rendszerek, műszerfal vezérlések előállítása fog történni. A jövő év végétől a termék darabszámok olyan mértékű növekedése várható, hogy ezen egységek gyártásának jelenleg helyet adó "B" és "D" épületek rendelkezésre álló szabad területei a termelési folyamatokat nem fogják tudni kiszolgálni. A bővítésekben kapna helyet az "F" épületből - szintén a nagymértékben megnövekedő darabszám miatt - részben kikerülő hibrid gépjármű hajtások vezérlésének valamint az "E" épületből az elektronikus fékrendszerek (ABS) egy részének gyártása is.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



A fejlesztés során két új épület elhelyezésére kerül sor, melyek iroda, raktár és gyártó funkciókat látnak el. Így kerül kiegészítésre a „B” épület egy 620 m² alapterületű részben kétszintes bővítéssel, valamint az „E”, „F” és „H” épületek egy 7500 m² alapterületű egységgel.

A tervezett, **„B” épület menti bővítés** a „B”, „C” és „D” épületekhez kapcsolódóan kerül elhelyezésre, földszintjén iroda, öltözők és egyéb kiszolgáló egységek létesítése tervezett. Emeleti szint az épület keleti felén tervezett 205 m² kiterjedésben, ahol öltözők és egyéb kiszolgáló helyiségek kerülnek kialakításra, melyek egy előtérrel keresztül teremtenek kapcsolatot a meglévő „D” és „B” épületeket összekötő átjáró híddal.

A fejlesztés nagyobb részét képezi az **„E” és „F” épületek közé tervezett bővítés**. Az új épület 7500 m² alapterülettel és 20 900 m² szintterülettel rendelkezik a fejlesztői elképzelések alapján. A több funkció ellátására alkalmas épület 17 800 m² gyártásra alkalmas teret, 800 m² raktárhelyiséget, 1200 m² tárgyaló és irodahelyiségeket, valamint egyéb gépészeti és kiszolgáló területeket foglal magába.

Az építmény jellemzően háromszintes, kivéve a raktár funkciót betöltő egységet (földszintes). Legnagyobb tervezett magassága 15,0 m, mely érték a jelenleg hatályos övezeti paraméterek (12,0 m) között nem valósítható meg.

A tervezett beruházás következtében jelentkező parkolási igényt az OTÉK által előírt módon kell biztosítani. Ennek megfelelően az irodák, raktárak és gyártócsarnok után összesen további ~165 parkolóhely kialakítása szükséges.

A fejlesztői elképzelések alapján a tervezett beruházás a telek beépítettségére vonatkozó paramétereit növeli. A tervezett épülettel a jelenlegi 40%-os beépítési mérték 55%-ra emelkedik, a szintterületi mutató értéke pedig 0,55-ről 0,94-re módosul. A két érték közül a szintterületi mutató a továbbiakban is megfelel a hatályos övezeti előírásokban meghatározott 2,0 értéknek, a beépítési százalék azonban meghaladja a 45%-os előírt határértéket.

A tervezett, fejlesztői elképzeléseknek megfelelő beruházás megvalósulása esetén a telek zöldfelületi aránya 15,3 %-ra csökken, így a hatályos övezeti előírásban szereplő 25 %-os legkisebb zöldfelületi mértéket nem teljesíti. A zöldfelület legkisebb mértékét az OTÉK a gazdasági területekre 20 %-ban határozza meg, így a hatályos paraméterek minimumra csökkentése esetén sem biztosított a zöldfelület aránya telken belül. Ennek feloldására több alternatív megoldás kerül ismertetésre a *3.4 Zöldfelületi javaslatok* c. fejezetben.

Lásd: Beépítési koncepció c. tervlap



3.2 Szabályozási koncepció

A területen a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága a X. kerület z érintett gazdasági területfelhasználású szerkezeti egységére új KÉSZ kidolgozását teszi szükségessé.

A vizsgálatokat összegezve megállapítható, hogy a jelenleg hatályos építési övezet paraméterei közül sem a maximális építménymagasság, sem a legnagyobb beépítettség, sem pedig a zöldfelület legkisebb mértéke nem teszi lehetővé a tervezet fejlesztést. A megvalósíthatóság érdekében szükséges ezen értékek módosítása, hogy a két bővítés kiépítése a technológiának megfelelően váljon lehetővé.

TERVEZETT ÁLLAPOT MEGFELELTETÉSE A JELENLEG HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREKNEK				
	Jelenlegi állapot	Tervezett beruházás	Hatályos övezeti paraméterek (M-X/SZ)	
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	✓
Beépítettség:	40 %	55 %	45 % (max.)	✗
Szintterületi mutató:	0,55	0,94	2,0 m ² /m ² (max.)	✓
Építménymagasság:	14 m	15,0 m	3,0 m – 12,0 m	✗
Zöldfelület mértéke:	27,4 %	15,3 %	25 % (min.)	✗

A tervezett módosítás során új építési övezet bevezetése szükséges, melynek jelölése és számozása – a fővárosi tervrendszernek megfelelően – a kerület egészén a jövőben kialakítandó övezeti rendszer felépítéséhez igazodóan módosul. Az új építési övezet jele: **Gksz -X/C** (jelen munkafázisban utalva a Continental területére). A Napmátka utca és a 42544/29 hrsz.-ú telek esetében az új KÉSZ kidolgozását követően állapítható meg szabályozási előírás.

A tervezett beépítés legnagyobb **épületmagassága** 15,0 m, így megépítéséhez javasolt az építési övezetre vonatkozó megengedett maximális épületmagasság értékének megemelése 12,0 m-ről 15,0 m-re.

Fejlesztői igényként jelentkezett az építési övezet legnagyobb **beépítettség** mértékének a megemelése. A vizsgálati anyagból kiderül, hogy a jelenlegi beépítettség mellett a hatályos övezeti paraméterek betartásával valóban nem megvalósítható a tervezett beruházás. A fejlesztéssel érintett 42544/14 hrsz.-ú telek beépítettsége már jelenleg is jóval magasabb, mint ami a környező telkek esetében jellemző, ez a különbség pedig egy esetleges bővítéssel még tovább emelkedne. A telephelybővítésre a szintterületi mutató vertikálisan lehetőséget ad, azonban a technológiai kialakítás következtében a magassági, illetve szintterületi értékek megemelésével általában nem megoldható a csarnokszerű épületet igénylő funkciók elhelyezése, ezért a tervezett beruházás esetében jobbra csak a horizontális irányú bővítés jelent megoldást. Telekbővítésre,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



telekegyesítésre a jelen keretek között nincs lehetőség, így a tervezett beépítés megvalósítása magában hordozza a telek beépítési %-nak az emelkedését.

A hatályos övezet 45 %-ban meghatározott legnagyobb beépítettség mértékét indokolt esetben – az OTÉK által a gazdasági területekre megengedett felső határérték alapján – maximum 60 %-ra lehet emelni. A tervezett beépítés a jelenlegi beépítettséget 55 %-ra növeli, vagyis az OTÉK szerinti határértéken belül marad. Ez a határérték lehetővé teszi a beruházás megvalósulását, de a későbbi esetleges további fejlesztések érdekében javasolt a legnagyobb beépítettség mértékét 60 %-ra módosítani.

A vizsgálati anyagból és a tervezett beruházás ismertetéséből kiderül, hogy a telek **zöldfelülete** jelenleg 27,4 %, mely a tervezett épületek megépítése esetén 15,3 %-ra csökkenne. A hatályos övezeti előírás a minimális zöldfelületet 25 %-ban határozta meg, mely a jelenlegi telekstruktúra zöldfelületi ellátottságát, a lakóterületek közelségét, forgalmi és környezetvédelmi szempontokat is figyelembe véve alacsony értéknek számít. A korábban leírtaknak megfelelően a zöldfelület legkisebb értékét – az OTÉK által a gazdasági területre meghatározott legkisebb zöldfelület határértékének megfelelően – legfeljebb 20 %-ra van mód csökkenteni. Ez az érték azonban még mindig nem ad lehetőséget a beruházás a jelenlegi paramétereivel annak megvalósítására, ezért a zöldfelület legkisebb értékének 25 %-ról 20 %-ra javasolt csökkentése mellett mindenképpen szükség van további zöldfelületek kialakítására, pl. két, vagy háromszintes növényállománnyal rendelkező tetőkert kialakítására a tervezett új épület tetején a hiányzó 4,7 % zöldfelület megvalósítása érdekében.

Felülvizsgálandó a hatályos szabályozási terv azon előírása, miszerint a telekhatárok mentén 10 méter szélességben zöldsáv kialakítása kötelező, tekintettel a kialakult beépítésre és a meglévő parkoló területekre.

Az építési övezet változtatási javaslata az alábbiak szerint alakul:

Építési övezet jele:	<u>M-X/SZ</u>	➔	Gksz-X/C
Beépítési mód:	szabadonálló		szabadonálló
Minimális telekméret:	20 000 m ²		20 000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	45 %	➔	60 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²		2,0 m ² /m ²
Min. építménymagasság:	3,0 m		3,0 m
Max. építménymagasság:	12,0 m	➔	15,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25 %	➔	20 %
A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke:	Teljes közművesítettség		Teljes közművesítettség

A hatályos Szabályozási terv fejlesztési területre vonatkozó részének módosítását a *J-2 Szabályozási koncepció* c. tervlap szerinti módon szükséges a fejlesztés megvalósítása érdekében módosítani.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



3.3 Zöldfelületi javaslatok

A 42544/14 hrsz.-ú telken a tervezett bővítések területe összesen 8120 m², mely a meglévő 14 738 m² (27,4 %) telken belüli zöldfelület mértékét közel 6500 m²-tel csökkenti, vagyis a zöldfelület 8238 m²-re adódik, amely így 15,3 %, mely alacsonyabb a hatályos, telken belül kialakítandó legkisebb zöldfelület értékénél (25 %).

Az övezeti előírások javasolt módosításával a telek zöldfelületének elvárt minimális értéke 10743 m²-re (20 %) csökken. Ennek megfelelően a telken belül a bővítéseket követően 2505 m² zöldfelület pótlása szükséges a minimális zöldfelületi mérték eléréséhez.

42544/14 hrsz.-ú telek területe:	53 712 m ²	100 %
Meglévő zöldfelület:	14 738 m ²	27,4 %
Hatályos legkisebb zöldfelület mértéke:	13 428 m ²	25 %
OTÉK által előírt legkisebb zöldfelület határértéke:	10 743 m ²	20 %
Beruházást követően megmaradó zöldfelület:	8238 m ²	15,3 %
Szükséges zöldfelület pótlás:	2505 m²	4,7 %

A zöldfelület telken belüli pótlása a beépítettség magas arányára való tekintettel **tetőkert létesítésével javasolt**. Az OTÉK alapján az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű tetőkertek beszámíthatók a zöldfelületbe. A tetőkert összterületéből zöldfelületként beszámítható rész függ az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagságától illetve a telepíthető növényállomány szerkezetétől, a zöldtető jellegétől. Mindezek alapján a telek zöldfelületi minimumának eléréséhez az alábbiak javasolhatók:

I. változat

Háromszintes növényállományú, 81 cm-nél nagyobb termőrégű intenzív zöldtető létesítésével a tetőkert összterületéből zöldfelületként beszámítható rész 75 %. Ennek megfelelően a hiányzó 2500 m² zöldfelület pótlásához 3340 m² összterületű tetőkert létesítése szükséges, mely az újonnan kialakítandó „E” és „F” épület közti épület tetején kialakítható. Alternatív megoldásként a tervezett épület helyett a nyugati telekhatár mentén és az északra található parkolók felett földem építésével szintén megoldható a tetőkert létesítése, mely a 75 %-os beszámíthatóság feltételeit teljesítve szintén biztosítja a hiányzó 2500 m² zöldfelületet.

II. változat

Az I. változatnál kevésbé intenzív, kétszintes növényállományú, 41-80 cm közötti termőrégű tetőkert létesítésével a zöldfelület beszámíthatósága 40 %. Ebben az esetben a hiányzó zöldfelület pótlásához 6250 m² területű tetőkert kialakítása szükséges. Kiépítése a biztosítandó helyigény következtében az „E” és „F” épület közti új épület tetején kialakítható.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



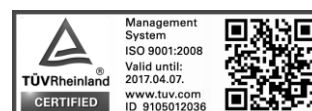
	I. változat		II. változat
	A	B	
Biztosítandó zöldfelület területe	2505 m ²		2505 m ²
Tetőkert beszámíthatósága (OTÉK)	75 %		40 %
Tetőkert minimális mérete	3340 m ²		6250 m ²
Telepítendő növényállomány	intenzív, háromszintes növényállomány		kevésbé intenzív, kétszintes növényállomány
Termőföld vastagsága	81 cm <		41 – 80 cm
Tetőkert kialakítása	„E” és „F” épület közti bővítés	Ny-i és É-i parkolók felett	„E” és „F” épület közti bővítés

A kialakítandó zöldfelületen kívül a megmaradó zöldfelületek megőrzése is cél.
A tervezett építési munkálatok során a meglévő növényállomány védelmét biztosítani kell. Fakivágás esetén a kivágott fák átmérőjének megfelelően a pótlást meg kell oldani. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növények kerüljenek telepítésre. A növénytelepítést az esztétikai szempontok mellett a környezetminőség javítása is indokolja.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



3.4 Tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

3.4.1 Közlekedés infrastruktúra

Közúti kapcsolatokra vonatkozó fejlesztések

A fejlesztő elképzeléseinek megfelelően a vizsgált területre egy új közterületi kapcsolat létesítése tervezett. A 42544/14 hrsz.-ú telek, melynek jelenleg egy bejárata nyílik az Ezüstfa utcára és másik három kapu teremt kapcsolatot a Napmátka utcával, új közúti kapcsolatát a másodrendű főútként nyilvántartott Tündérfürt utcával létesítené. A Tündérfürt utcai behajtó a tervezett beruházás következtében megnövekedő telken belüli tehergépjármű forgalom kivezetését szolgálná. A Tündérfürt utcára másodrendű főúti jellege miatt azonban az Útügyi Műszaki Előírások (e-ÚT 03.02.21) 3.2.2. pontja alapján egyszerű útcsatlakozás létesítése főutak esetében lakott területen 300 méterenként lehetséges. A tervezett kapubehajtó a fentiekben említett előírásokat nem teljesíti, a gépjárműforgalom lebonyolítására továbbiakban is a jelenlegi négy meglévő kapubehajtó javasolt.

Beruházói elképzelés jelentkezett a Napmátka utca magánúttá minősítése, sőt telke egy részének egyesítése a már jelenleg is építési övezetbe sorolt meglévő ingatlannal, illetve a vétel alatt álló telekkel. Fentiek megvalósítása a kerület főépítészével történt előzetes egyeztetés alapján településrendezési szempontból nem javasolt, több ok miatt sem reális elképzelés. Többek között megemlítendő, hogy a Napmátka utca jelenleg is tömegközlekedési útvonalként szerepel a főváros tömegközlekedési hálózatában.

A vizsgálatba vont 42544/29 hrsz.-ú felvásárlás alatt álló telekre szintén közúti csatlakozás tervezett, mely a Napmátka utcára történő gyalogos és gépjármű forgalom lebonyolítását kívánja szolgálni. A telek jelenleg beépítetlen, kerítéssel nem körülhatárolt. A teleken létrejövő beruházás esetén közterületi kapcsolat létesítése válik szükségessé, melyet javasolt a Napmátka utca felől biztosítani az előzetes fejlesztői elképzeléseknek megfelelően.

A cég gazdasági forgalma a Tündérfürt utca felől közelíti meg a telephelyet, mely másodrendű főútként intenzív lakossági és gazdasági forgalmat bonyolít le. A telephelyre érkező és a jövőben megnövekedő kamionforgalom a Tündérfürt utcáról történő balra kanyarodáskor feltartja/feltarthatja a főúton haladó járműveket, ennek kiküszöbölése érdekében a Tündérfürt utcáról az Eszterlánc utcára és a Napmátka utcába balra beforduló gépjárművek számára külön kanyarodó sáv létesítése vizsgálandó a KÉSZ kidolgozása során az illetékes közútkezelővel történő egyeztetések alapján.



Közösségi közlekedési javaslatok

A fejlesztéssel érintett terület megközelítését biztosítja a területen áthaladó 168E jelzésű autóbusz járat, melynek végállomásai az Örs vezér tere és a Rákoshegyén lévő Melczer utca. A Continental dolgozóinak megközelítőleg 60%-a veszi igénybe a tömegközlekedési járatot. A magas érték több buszjárat jelenlétét teszi szükségessé a területen, különböző irányokból történő megközelítéssel.

Fejlesztői igényként került megjelölésre a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal keresztezése gyalogos forgalom számára, azon munkavállalók részére, akik a Jászberényi úton haladó buszjáratokkal érkeznek a gazdasági terület térségébe. Mindehhez a KÉSZ kidolgozása keretében a MÁV illetékeseivel folytatandó egyeztetések szükségesek, de nyilvánvalóan csak külön szintű gyalogos keresztezés képzelhető el.

Belső forgalmi rend

A telephely belső forgalmi rendje a tervezett beruházás során kis mértékben változik. Mivel a tervezett 7500 m²-es iroda és gyártócsarnok parkolási igényét – a vonatkozó országos előírások alapján - telken belül kell biztosítani, a telek maximális beépítési igénye és a minimálisan előírtnál is kevesebb terepszintű zöldfelület miatt kézenfekvő megoldás egy szintes mélygarázs létesítése az új épület alatt. A mélygarázshoz való kapcsolódás rámpákkal valósítható meg, melyek a telek keleti részén található parkolóból érhetők el. A parkolóhoz hasonlóan a mélygarázs forgalma is javasoltan egyirányú, így kerülhet kivezetésre a forgalom az 4-es kapun át.

Egyéb belső forgalmi változás a bővítések terveihez igazodva történik a meglévő úthálózat felhasználásával. Biztosításra kerül a tervezett gyártócsarnok megközelíthetősége tehergépjármű forgalom számára, mely a gyártás tevékenységét segíti.

Gyalogos, kerékpáros

A telephely környezetében közterületen kiépített járda található, mely összeköttetést biztosít a buszmegállóval az alkalmazottak számára. A gyalogos átkelési lehetőség azonban nem megoldott jelenleg, járdasziget kiépítése ugyan megtörtént, de a gyalogos átkelők hely burkolati felfestése hiányzik. A biztonságos átkelés érdekében ennek pótlása szükséges.

A 42544/14 hrsz.-ú telken belül gyalogos közlekedési hálózat jelen van, mely elválasztja a gazdasági tevékenységet szolgáló forgalomtól az alkalmazottak közlekedését.



Parkolás

A tervezett épülettel együtt a megfelelő mennyiségű parkolóhely kiépítése is szükséges. Személygépjármű elhelyezéséről az OTÉK – Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - rendelkezik. A rendelet 4. számú melléklete tartalmazza a férőhelyek számának meghatározásához szükséges előírásokat a tervezett épületek funkcióira vetítve.

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,

[...]

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,”

A fenti előírásoknak megfelelően a „B” épület menti bővítés esetében a 275 m² összterületű irodahelyiségek után, az „E” és „F” épületek közti bővítés esetében pedig a 800 m² raktárhelyiség, a 17 800 m² összterületű gyártásra alkalmas tér, illetve az 1200 m² tárgyaló és irodahelyiségek után szükséges parkolóhelyet biztosítani. A hasznos alapterülettel számolva a beruházás során ~165 új parkolóhely kialakításával kell számolni.

A parkolás jelenlegi helyzete alapján a Continental Kft. telkén parkolási deficit van, a biztosítandó 432 férőhelyből mindössze 210 férőhely elhelyezése megoldott telken belül. A további parkolás a telekhatárok mentén, a közterületen történik. A tervezett beruházás helyigényét figyelembe véve a 165 új parkolóhely kialakítása telken belül felszíni parkolás keretében a zöldfelületi minimum biztosítása mellett nem megoldható. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2013. (VII. 2.) önkormányzati rendelete összefoglalja a kerület közigazgatási területén történő járműelhelyezés rendjét. A rendelet nem tartalmaz közterületen történő parkolással kapcsolatos előírást, engedélyezést. Ezt figyelembe véve, a fejlesztési területen történő járművek elhelyezésére az OTÉK 42. §-ban meghatározott telken belül kialakítandó parkolók létesítésére vonatkozó előírás alkalmazása szükséges. **Ennek értelmében a parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani.**

A tervezett fejlesztéshez szükséges parkolóhelyek elhelyezésére **mélygarázs kialakítása** javasolt. A 165 férőhely biztosításához egy ~5000 m² alapterületű felszín alatti parkoló szint szükséges. Ennek elhelyezésére a legalkalmasabb az „E” és „F” épületek közti tervezett beépítés gyártószintje alatti terület. A javasolt területen a mélygarázs kiépítése a beépítettség és a zöldfelület mértékét nem módosítja, a szintterületi mutatót viszont 1,04-re emeli, mely módosított érték így is a hatályos

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



övezetben előírt maximális 2,0 érték alatt marad. A mélygarázs bejáratainak kialakítását a nyugati telekhatár mentén található parkolóból javasolt megoldani.

Tekintettel a kialakult beépítés és a területhasználat adottságaira, valamint a tervezett fejlesztések technológiafüggő kialakítására elképzelhető, hogy a bővítésekből származó parkolási igények telken belüli kialakítása (mélygarázs) műszaki, gazdasági (pl. talajtani, hidrogeológiai) szempontokból akadályokba ütközhet. A telken a talajvíz szintje miatt olyan mértékű vízszigetelésnek és a talajszint alatti falszerkezet megerősítésének igénye jelentkezik, mely a költségeket aránytalanul megnövelheti. Emellett a telephely biztonsági szabályzata nem teszi lehetővé a telek belső területein történő parkolást a dolgozók számára. Mélygarázs létesítése esetén a telek biztonsági ellenőrzés során a járművek beléptetésével további élőerős és automatikus védelem kiépítése válna szükségessé.

Ennek értelmében a tágabb területre készülő KÉSZ kidolgozásakor megfontolandó olyan parkolási kedvezmények bevezetésének vizsgálata, amely a fejlesztések megvalósítását elősegítendő a kapcsolódó közterületeken illetve saját tulajdonban lévő közeli telken kialakítandó parkolókat beszámíthatóvá teszi a parkolási igények beszámíthatóságakor. A Continental Kft 42544/29 hrsz.-ú telek megvásárlásával igyekszik gondoskodni a fejlesztésekhez szükségessé váló területek biztosításáról, mely, ha a KÉSZ kidolgozásához szükséges vizsgálatok alátámasztják, megoldást jelenthet a telken belüli parkolási problémákra.

Az új beépítés miatt létesítendő parkolóhelyek kialakítása mellett azonban továbbra is rendezendő a közterületi parkolás kérdésköre, melyre a jelenlegi helyi parkolási rendelet nem ad lehetőséget. Az előírások alapján, ha a meghatározott telken belüli személygépjármű elhelyezésére alkalmas férőhelyek kialakítása nem megoldható, akkor az OTÉK 42. §-ának 11. bekezdése az alábbi engedélyt teszi szükség esetén:

„(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

Mindezek ellenére a Napmátka utca kétirányú forgalmának biztosítása végett javasolt merőleges parkoló kialakításával a közterületi parkolóhelyek áthelyezése a forgalmi sáv melletti zöldfelület kismértékű igénybevételével, célszerűen a közhasználatot szabályozó, az önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés alapján. A parkolóhelyek fásítását az OTÉK 42. §-ának (7) bekezdése alapján minden megkezdett 6 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezetteremtő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani.



3.4.2 Közmű infrastruktúra

A megfelelően kiépült külső közműhálózat további fejlesztést nem igényel a beruházás megvalósulásához. A tervezett beruházással nem kerül sor technológia bővítése, vagy új technológia bevezetése. A fejlesztés során létrejövő új épületek, illetve technológiák igényelte esetleges külső közműfejlesztések biztosítása a közműszolgáltatókkal történő egyeztetések alapján lesz meghatározható a konkrét beruházási tervek ismeretében méretezett közműkapacitásokra. A belső közmű infrastruktúra fejlesztése a tervezett beruházás mértékétől és jellegétől függően kerül kialakításra.

3.5 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A Continental Automotive Hungary Kft. meglévő tevékenységéből korábban származó környezetét szennyező zajkibocsátás mérséklése megtörtént, a területen jelenleg nem található egyéb környezetvédelmi szempontok alapján káros, szennyező anyag kibocsátás.

A telephely fejlesztési elképzelései közé kisebb beruházások tartoznak, melyek környezetkímélő megoldást jelentenek a jelenlegi berendezések emissziójának csökkentésére. Cserére kerülnek az elavult atmoszférikus kazánok kondenzációs kazánokra, amelyek kisebb mértékű NOx kibocsátással üzemelnek. Emellett a meglévő magas villamosenergia felhasználású légnedvesítési technológia (gőzös párasítás) helyett alacsony fogyasztású adiabatikus párasítású technológiára kerül alkalmazásra.

A környezetkímélő technológiák alkalmazása mellett környezeti szempontból pozitív hatást jelent a tervezett 7500 m² alapterületű bővítmény tetejére javasolt zöldfelület kialakítása, mely nem csak kondicionáló hatásában, de esztétikailag is gazdagítja a telephelyet.

3.6 Táji- természeti és örökségi érték védelme

Az értékvédelmi vizsgálat szerint a tervezési terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 85/A.§ (1) bekezdése szerint nem szükséges örökségvédelmi hatástanulmány készítése.

Védett, illetve védendő épített értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan sem épített, sem régészeti értékeket nem jelölnek.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket.

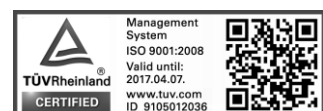


RAJZI MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT


V-1

Földhivatali alaptérkép

M 1:2000

Jelmagyarázat

 vizsgált terület

 telekhatár

 meglévő épület

180519/55 helyrajzi szám



2017. június hó



KASIB
mémőki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-2

Közúti hálózat vizsgálata

M 1:12000

JELMAGYARÁZAT

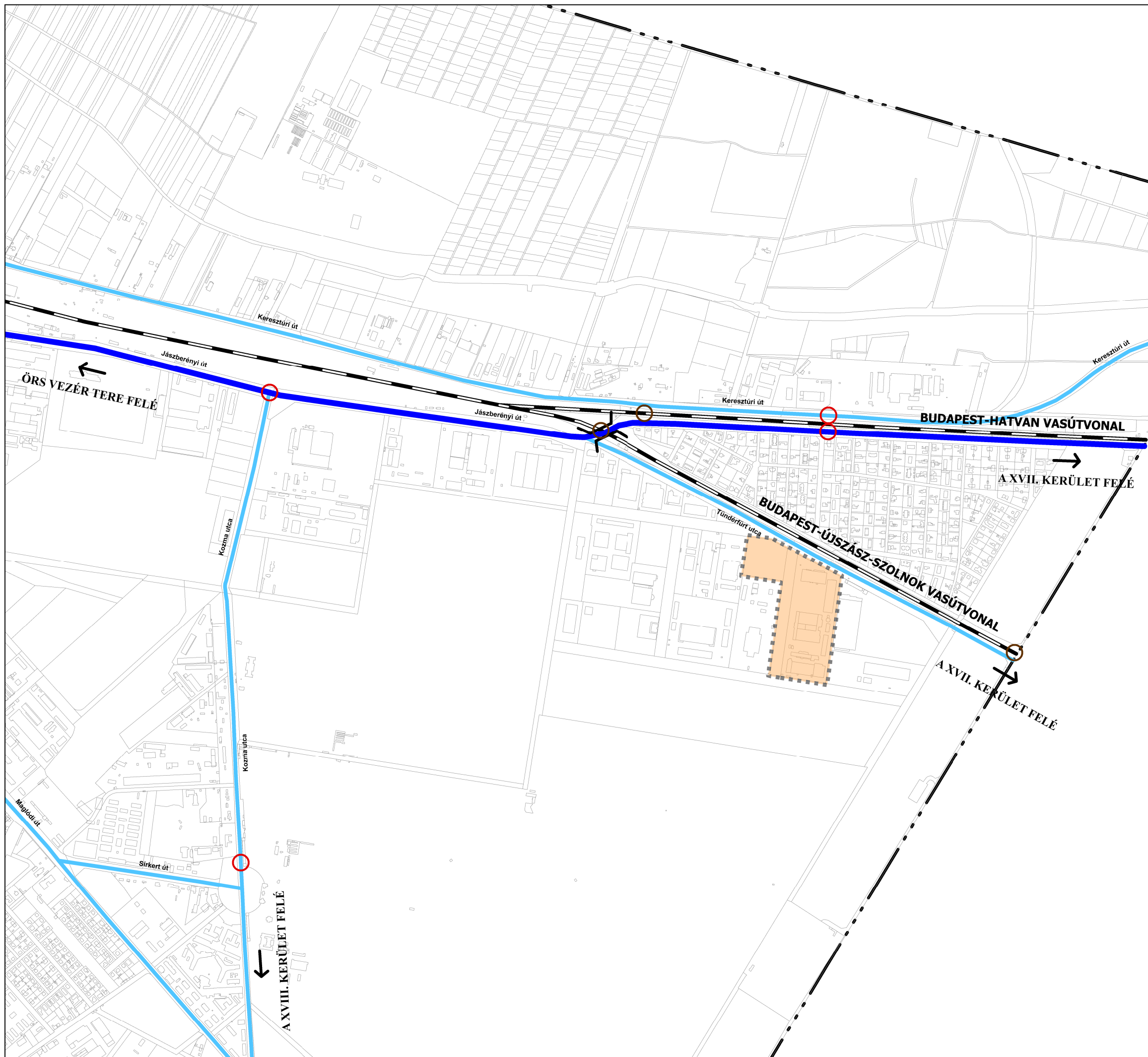
-  Elsőrendű főút
-  Másodrendű főút
-  Felüljáró
-  Jelzőlámpás csomópont
-  Szintbeli vasúti átkelőhely
-  Vasút
-  Tervezési terület
-  Kerülethatár



2017. június hó



KASIB
műemléki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-3

Tömegközlekedési hálózat vizsgálata

M 1:12000

JELMAGYARÁZAT

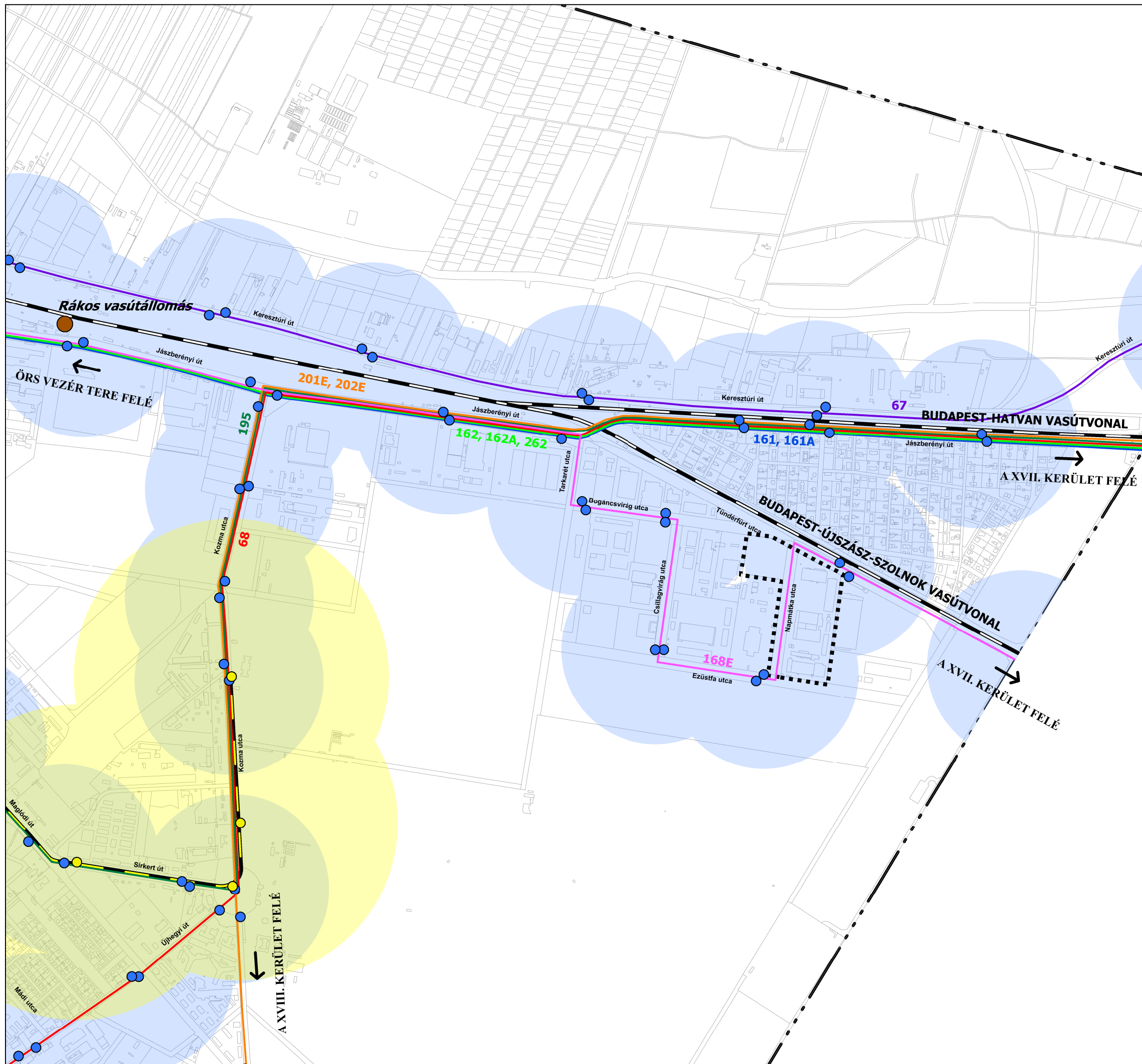
- Buszmegálló
- ▬ Busz útvonal
- 168E Buszjárat jelzés
- Villamosmegálló
- ▬ 28, 28 A, 37 jelű villamosok
- Villamosmegálló gyaloglási távolsága (500 m)
- Buszmegálló gyaloglási távolsága (300 m)
- Vasútállomás
- ▬ Vasút
- ▬ Tervezési terület határa
- ▬ Kerülethatar



2017. június hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-4

Forgalmi rend vizsgálata

M 1:2000

Jelmagyarázat

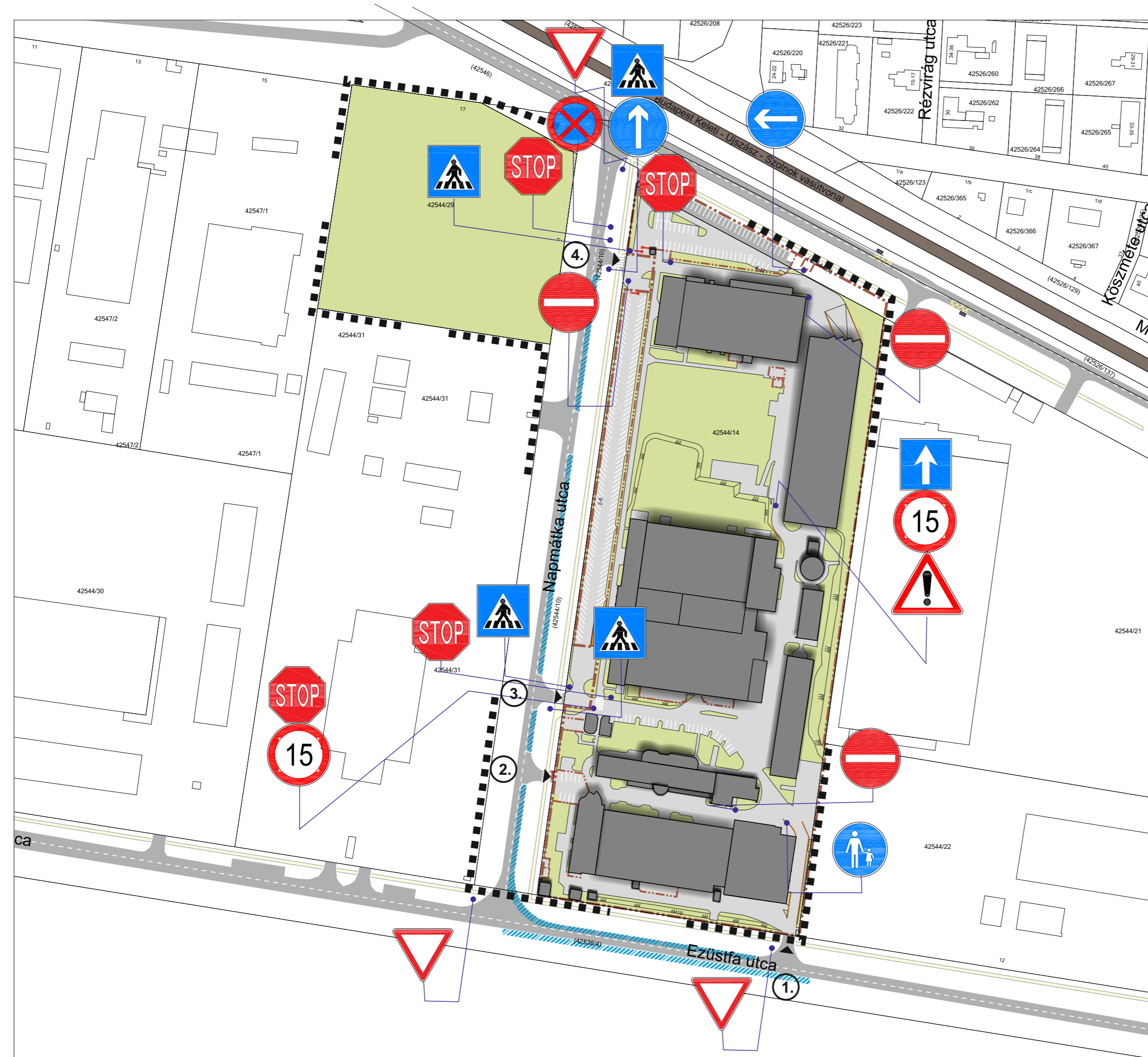
- vizsgált terület
- telekhatár
- meglévő épület
- helyrajzi szám
- kerítés
- telken belüli épület
- telken belüli zöldfelület
- közterületi járda burkolata
- közterületi / telken belüli útburkolat
- közterületi parkolás
- épület tartozék (rampa)
- kerékpár tároló
- sorompó
- buszmegálló
- fedett buszváró
- használatban lévő és használaton kívüli bejárat



2017. június hó



KASIB
mémőki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-5

Jellemző minta-keresztmetszvények

M 1:4000

JELMAGYARÁZAT

- 2 — 2 Szelvény sorszáma
- ⋯ Tervezési terület
- ⋯ Kerülethatar



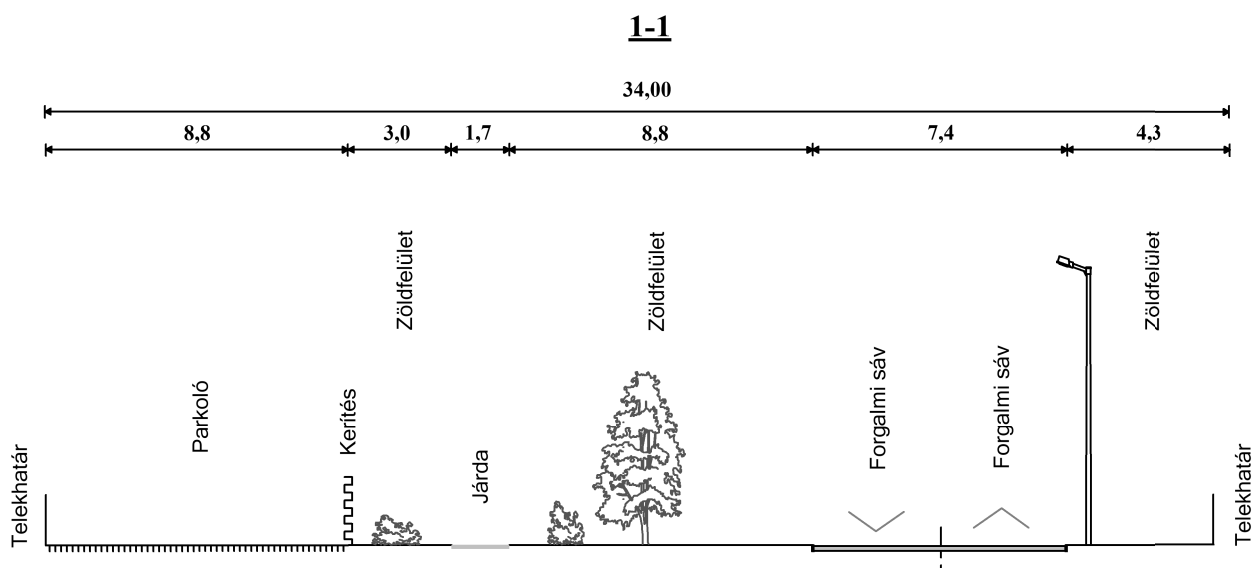
2017. június hó



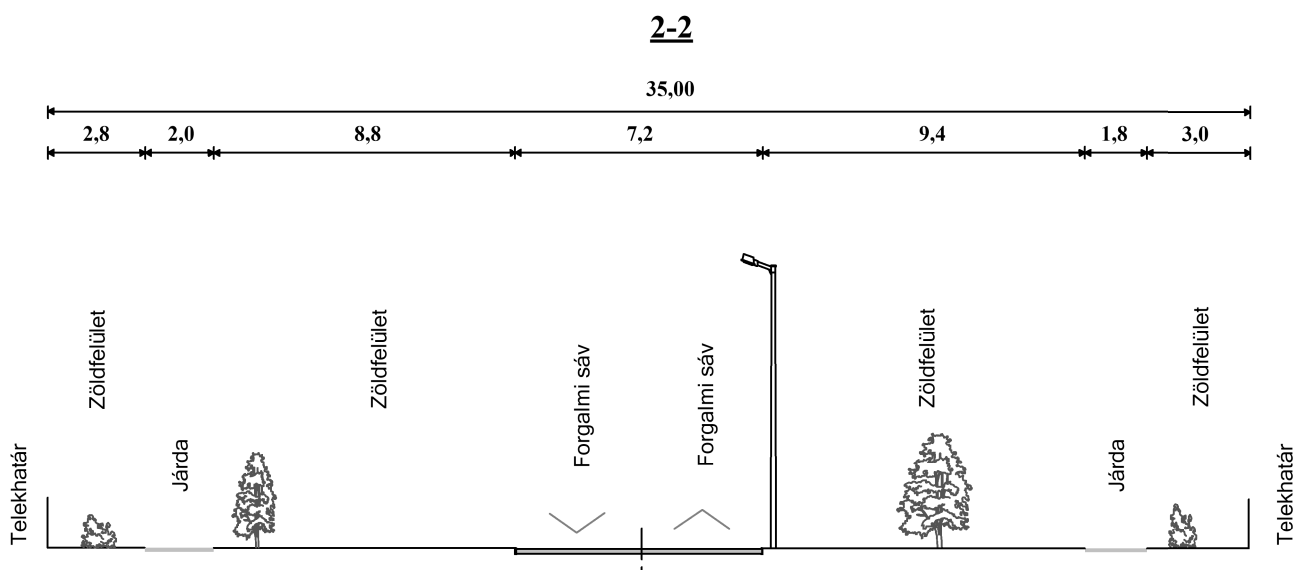
KASIB
mérnöki
manager
iroda

Jellemző minta-keresztelvények

Tündérfürt utca



Napmátka utca



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2017. június hó

VIZSGÁLAT

V-5

KASIB

mérnöki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-6

Szintszám és magasság vizsgálat

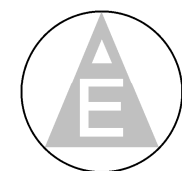
M 1:2000

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen terület
- 0,0 - 3,0 m
- 3,0 - 6,0 m
- 6,0 - 9,0 m
- 9,0 - 12,0 m
- 12,0 m -
- Hatályos övezeti előírásoknak nem felel meg
- Tervezési terület határa



2017. június hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda



BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VIZSGÁLAT

V-7

Összefoglaló vizsgálat

M 1:2000

Jelmagyarázat

- vizsgált terület
- telekhatár
- meglévő épület
- helyrajzi szám
- kerítés
- telken belüli lapostetős / nyeregtetős épület
- közterületi / telken belüli zöldfelület
- közterületi járda burkolata
- közterületi / telken belüli útburkolat
- közterületi parkolás
- dohányzó hely
- épület tartozékok (rámpa ill. előtető)
- kerékpár tároló
- sorompó
- buszmegálló
- fedett buszváró
- telken belüli fásítás
- közterületi fasor, fásítás
- használatban lévő és használaton kívüli bejárat



2017. június hó



KASIB
mémőki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

JAVASLAT

J-1

Beépítési koncepció

M 1:2000

Jelmagyarázat

Meglévő elemek

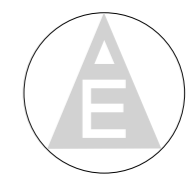
- vizsgált terület
- telekhatár
- meglévő épület
- 180519/55 helyrajzi szám
- kerítés
- telken belüli lapostetős / nyeregtetős épület
- közterületi / telken belüli zöldfelület
- közterületi járda burkolata
- közterületi / telken belüli útburkolat
- közterületi parkolás
- dohányzó hely
- épület tartozékok (rámpa ill. előtető)
- kerékpár tároló
- sorompó
- buszmegálló
- fedett buszváró
- telken belüli fásítás
- közterületi fasor, fásítás
- használatban lévő és használaton kívüli bejárat

Tervezett elemek

- tervezett épület
- tervezett mélygarázs
- tervezett kétszintes növényállományú intenzív zöldtető
- tervezett fásítás



2017. június hó



KASIB
mémőki
manager
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET

CONTINENTAL TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

JAVASLAT


J-2


Szabályozási koncepció

M 1:1500


JELMAGYARÁZAT


KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK


 Övezet, építési övezet határa


 Övezet, építési övezet jele


ALAPTÉRKÉPLEMEK

 Helyrajzi szám

 Telekhatár

 Utcanév

 Földhivatali alaptérképen szereplő épület

 Tervezési terület határa



2017. június hó



KASIB
mérnöki
manager
iroda