

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

Előterjesztés

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő
módosításának kezdeményezéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

A Dreher Sörgyárak Zrt. Budapest X. kerület, Dreher Antal út 3. szám alatti telephelyére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) hatályos.

A 41025/2 hrsz.-ú telek beépítettsége szinte teljesen eléri a KÖKÉSZ-ben meghatározott beépítési határértékeket, így további beépítési, fejlesztési lehetőséggel nem rendelkezik a terület.

A cég elkészítette a területre vonatkozó fejlesztési programját, amely szerint a 41025/2 hrsz.-ú telephelyén a gyártási folyamatok korszerűsítésének, valamint a tárolási kapacitások növelésének igénye érdekében 2022 és 2023 között új raktárakat, 2024 és 2027 között az erjesztő tankok új helyre telepítését tervezi. A fejlesztések a terület beépítési mértékének növelését igénylik, ezért a Dreher Sörgyárak Zrt. kezdeményezi a területre hatályos KÖKÉSZ módosítását.

A 41025/2 hrsz.-ú telket a Gitár utca vonalában a Körvasút menti körút helybiztosításának érdekében szabályozás érinti. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés b) pontja alapján a telken építésiengedély-köteles tevékenység nem végezhető a szabályozás végrehajtásáig. A Dreher Sörgyárak Zrt. korábban jelezte, hogy a leszabályozandó területen található a teljes ipari infrastruktúra hűtését biztosító gépészeti berendezések, amelyek áthelyezése több száz millió forintos költség. A Körvasút menti körúttal kapcsolatos tervek előzetes felülvizsgálata igazolta, hogy a tervezett körút (Gitár utca) Maglódi út és Sörgyár utca közötti szakasza kisebb, 40 méteres keresztmetszeti szélességben is kialakítható, így a KÖKÉSZ-ben rögzített 45 méteres szabályozási vonal korrekciójával a gépészeti berendezések területe kikerülhet a leszabályozandó területből.

A szabályozási vonal korrekcióját megelőzően szükséges a magasabb szintű tervek, a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) módosítása. A TSZT és az FRSZ módosítását a 431/2021. (IX. 16.) KÖKT határozat alapján az Önkormányzat kezdeményezte Budapest Főváros Önkormányzatánál, a módosítás elfogadása esetén a KÖKÉSZ szabályozási tervlapján is pontosítandó a szabályozási vonal helye.

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) bekezdés b) pontja alapján építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Dreher Sörgyárak Zrt. elkészítette a Budapest X. kerület, Dreher Antal út, Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Albert Camus utca, Maláta utca és Körösi Csoma Sándor

út által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv), amelyben bemutatásra kerültek a 41025/2 hrsz.-ú telken tervezett sörgyári fejlesztések (a 2022 és 2023 között megépítésre kerülő raktárak és a 2024 és 2027 között megépítésre kerülő erjesztő tartályok), valamint meghatározásra került, hogy a KÖKÉSZ előírásainak milyen módosítása szükséges. A Tanulmányterv az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A Tanulmányterv szerint ahhoz, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen, a KÖKÉSZ Gksz-2/7 jelű építési övezetében a jelenlegi 30%-os terepszint feletti beépítettségi mutatót 40%-ra, a terepszint alatti beépítettség 40%-os mértéket 45%-ra szükséges megnövelni. A KÖKÉSZ területi hatályán belül a Gksz-2/7 építési övezet egyedül ebben a tömbben található, amely összesen 7 telket érint.

A KÖKÉSZ gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló Gksz-2 jelű építési övezeteiben a beépítettség legnagyobb mértéke jellemzően 40 és 50% között van, ezért a javasolt módosítást követően a beépítettség mértéke illeszkedik a kerületben található, szintén a Gksz-2 építési övezetben található területek beépítettségéhez.

A 41025/2 hrsz.-ú telket érintő, a Gitár utca szélesítésre vonatkozó szabályozási vonal korrekcióját követően a teljes ipari infrastruktúra hűtését adó gépészeti berendezések helyben maradhatnak, és az üzem folyamatos működése biztosítható lesz, továbbá a közút megfelelő kialakításának feltételei is fennállnak.

A Tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztések során a beépítés a környezetre és a környező lakóterületekre jelentősebb terhelést, zavaró hatást várhatóan nem jelent. A telephely belső logisztikai tevékenységében bekövetkező változás a telekhatárokon kívüli területekre nem lesz számottevő hatással. Mivel a tervezett épületeket jellemzően a jelenleg burkolt, illetve eddig is raktározásra használt felületeken tervezik elhelyezni, és az előírt legkisebb zöldfelületi mérték nem változik, a sörgyár területének környezetállapota nem romlik. A KÖKÉSZ fenntarthatósági előírásai (500 m² alapterületet meghaladó új épület tetőfelületén extenzív zöldtető vagy a nagyobb egybefüggő homlokzatfelületet zöldhomlokzatként történő kialakítása) a környezetállapokra kedvezően hatnak.

Összességében a tervezett módosítás lehetőséget biztosít a gazdasági terület hosszú távú folyamatos működéséhez és fejlesztéséhez.

III. A végrehajtás feltételei

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet legkésőbb 2021. december 31-ig megkezdett készítése és módosítása során a Trk. VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 10/2021. (X. 19.) KKB határozatában döntött a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet negyven önálló kerületi építési szabályzat beépítésével történő felülvizsgálatának programjavaslatáról. Jelen módosítás szintén a KÖKÉSZ-t érinti, ezért célszerű a két módosítást egy eljárásban lefolytatni.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont

2.1. alpontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési eszköz, valamint a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készíttetésének kezdeményezéséről és a programjáról, illetve a 2.2. alpont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2021. november „12”.



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

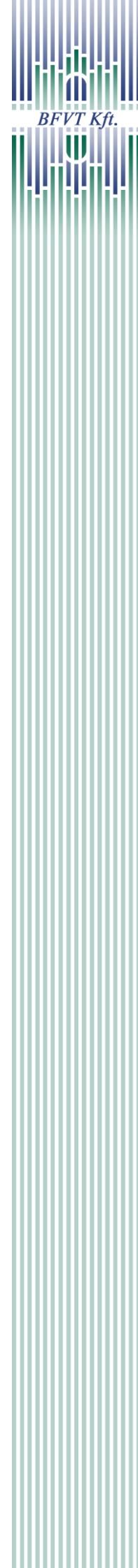
.../2021. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosításával a Budapest X. kerület, Dreher Antal út, Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Albert Camus utca, Maláta utca és Kőrösi Csoma Sándor út által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak figyelembevételével.

2. A Bizottság egyetért azzal, hogy a telepítési tanulmányterv alapján történő módosítás épüljön be a KÖKÉSZ negyven önálló kerületi építési szabályzat beépítésével történő felülvizsgálatának tervébe.

Határidő: 2021. december 31.
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője



BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPTÉSI TERVEZŐ
KFT. 1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

**BUDAPEST X. KERÜLET, DREHER SÖRGYÁRAK ZRT.
TELEPHELYÉT MAGÁBA FOGLALÓ, DRÉHER ANTAL ÚT –
JÁSZBERÉNYI ÚT – MAGLÓDI ÚT – GITÁR UTCA – MÁDI UTCA –
ALBERT CAMUS UTCA – MALÁTA UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**BUDAPEST X. KERÜLET, DREHER SÖRGYÁRAK ZRT. TELEPHELYÉT MAGÁBA FOGLALÓ, DRÉHER
ANTAL ÚT – JÁSZBERÉNYI ÚT – MAGLÓDI ÚT – GITÁR UTCA – MÁDI UTCA – ALBERT CAMUS
UTCA – MALÁTA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

BFVT tsz: I-742-1/2021

Településrendezés:	András István	
	TT 01-0525	
	dr. Nezdei Csilla okl. geográfus, okl. településmérnök	
Közlekedés:	Rubus Zoltán	
	Tkö 13-16200	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea	
	TK 01-5452	
Térinformatika:	Pizág Csaba	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	
	TT/1 01-0517	

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

Budapest, 2021. november

Tartalom

1.	Bevezetés.....	3
2.	Az érintett terület rövid bemutatása	4
3.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	5
3.1.	A terület helyzete a településszerkezetben	5
3.2.	Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai.....	6
3.3.	Településrendezési eszközök vonatkozásai.....	8
3.4.	Területhasználat	17
3.5.	Telekadottságok	18
3.6.	Tulajdonviszonyok	21
3.7.	Közlekedés vizsgálata	23
3.8.	Környezeti állapot vizsgálata	27
3.9.	Katasztrófavédelem.....	28
4.	Beépítési terv.....	29
4.3.	Közlekedési javaslat.....	32
4.4.	Zöldfelület-rendezési javaslat	33
5.	A beépítési tervhez kapcsolódó szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra igények.....	33
5.1.	Közlekedésfejlesztés.....	33
5.2.	Közműfejlesztés.....	33
5.3.	Humán infrastruktúra fejlesztés igénye	33
6.	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	33
7.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására.....	34

1. Bevezetés

A tervezés célja olyan telepítési tanulmányterv elkészítése, amely bemutatja a Dreher Sörgyárak Zrt. kőbányai 41025/2 hrsz.-ú telephelyén (továbbiakban: Sörgyár) tervezett fejlesztési igényeket, különös tekintettel a 2022-2023 közötti megvalósításra tervezett raktárak, és a 2024-2027 közötti megépítésre tervezett erjesztő tankok megvalósíthatóságának feltételeire, amelyek a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (KŐKÉSZ) előzetes módosításával megteremthetők.



A Sörgyár saját telephelyére vonatkozó fejlesztési programja. Forrás: Dreher Sörgyár Zrt, 2021.

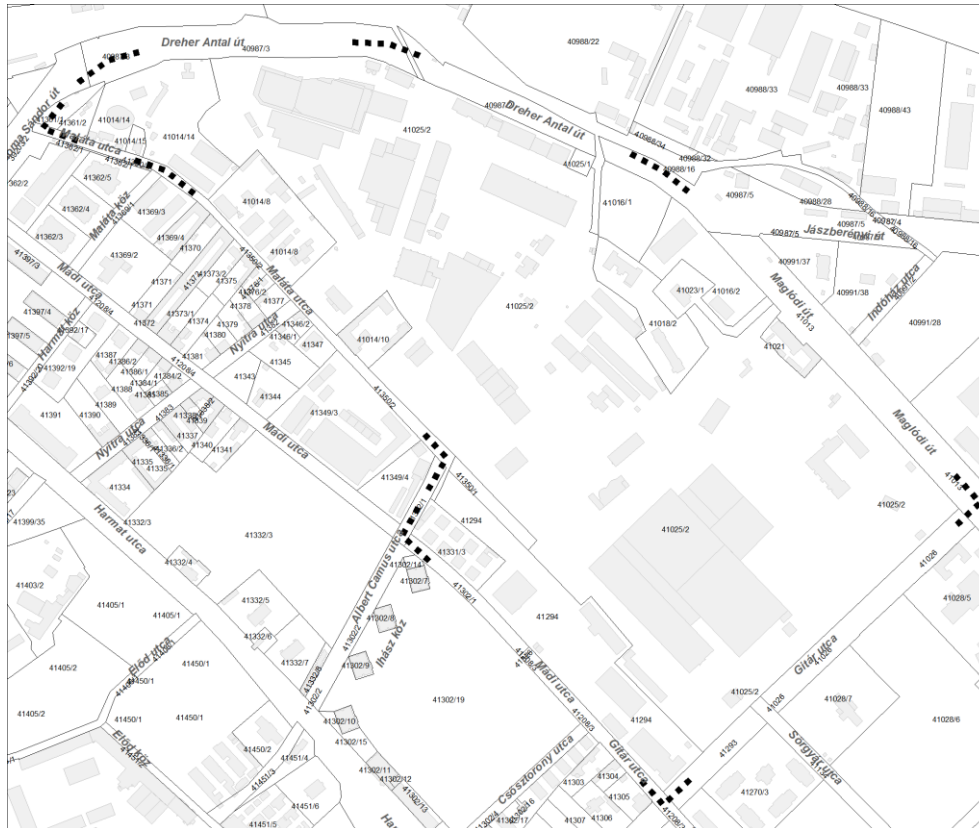
Megjegyzés: A távlati fejlesztések között szerepelő „Raktár II. ütem 2030” létesítése a hatályos Budapest főváros szerkezeti terve (TSZT) módosítása nélkül nem lehetséges, ezért – tekintettel a fővárosi településrendezési eszköz módosításának jelentős időigényére – nevezett fejlesztés nem képezi tárgyát jelen telepítési tanulmánytervnek.

A telepítési tanulmányterv szerinti döntési pontok

A terület fejlesztését a gyártási folyamatok korszerűsítésének, valamint a tárolási kapacitások növelésének igénye teszi szükségessé. A fejlesztések a terület beépítési mértékének növelését eredményezik, ezért előzetesen a KŐKÉSZ módosítását igénylik. A tanulmányterv feladata továbbá megvizsgálni, hogy a tervezett technológiai építmények igényelnek-e, és ha igen, milyen mértékű épületmagasság-növelést.

2. Az érintett terület rövid bemutatása

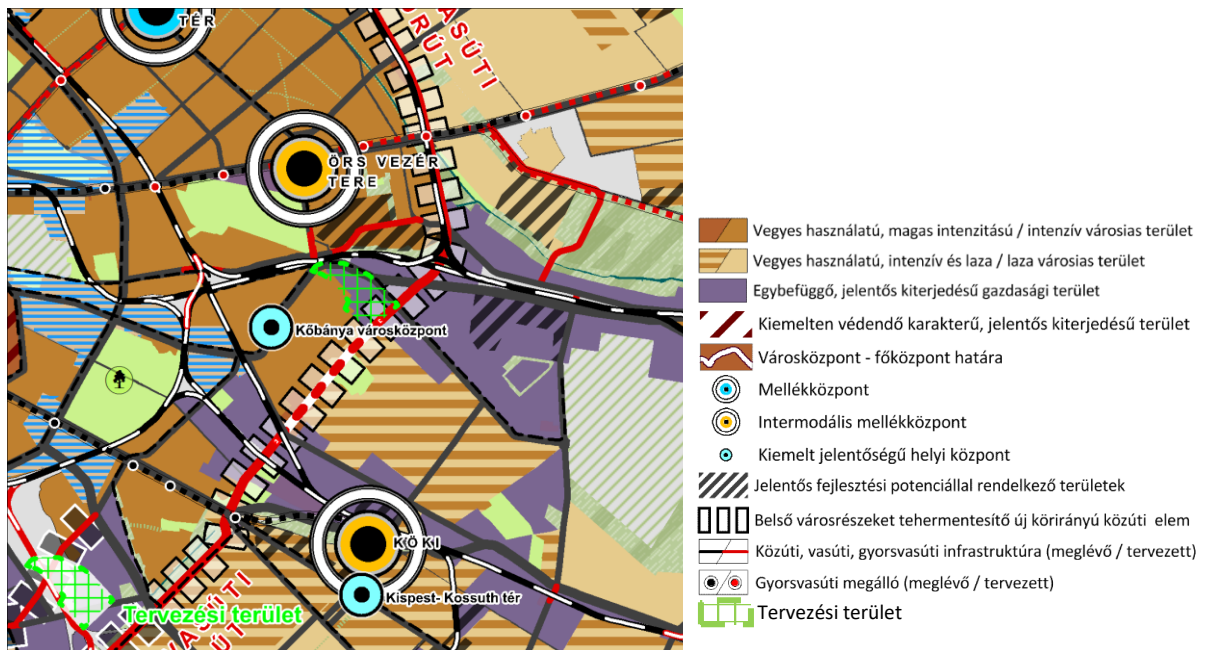
A tervezési terület Budapest X. kerületben, a fővárosi TSZT szerinti átmeneti zónájában fekszik, ahol számos nagyobb kiterjedésű, átalakuló munkahelyi területek jelenléte jellemző. Területi kiterjedése mintegy 335.000 m², érintett helyrajzi számai: 41025/2; 41018/2; 41023/1; 41016/2; 41021; 41016/1; 41025/1; 41014/8; 41014/10; 41014/14; 41014/15; 41294; 41331/3; 41350/1. A Dreher Sörgyár Zrt. tulajdonába tartozó ingatlanokat a 3.6. Tulajdonviszonyok fejezet tartalmazza.



A tervezési terület lehatárolása

A tervezési területet jelentős közlekedési folyosók – a Kőrösi Csoma Sándor út, Maglódi út, Dreher Antal út, a Gitár utca, Mádi utca és Maláta utca – határolják.

A Sörgyár 41025/2 hrsz.-ú területén tervezett fejlesztések nem eredményezik a kialakult városszerkezet átalakulását. A fejlesztési tervek szerint az értékes épületállománnyal rendelkező telephely beépítetlen részén új földszintes raktárépület, továbbá egy erjesztő tartály-csoport és ahhoz tartozó kiszolgáló épületcsoport épül.



Budapest funkcionális szerkezet (TSZT) részlet, 2021.

3.2. Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai

A tervezési területet a kétszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési dokumentumok egymásra épülése miatt több fővárosi és kerületi településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció
- Otthon Budapesten - Integrált Településfejlesztési Stratégia 2027 (884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. hat.) (Otthon Budapesten)
- Kőbánya Budapest X. kerület Városfejlesztési Koncepciója – Iparvárostól parkvárosig (2010)
- X. Kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS 2017)
- Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat - GAZDASÁGI PROGRAM 2021-2025
- ÉRTÉKET TEREMTÜNK! - Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, Kőbánya helyi gazdaságfejlesztési stratégiája (2021)

Budapest hosszú távú városfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott **Budapest2030**, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előírja a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat.

A Budapest2030 bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat (kompakt város, barnamezős területek, öfenntartó városgazdálkodási rendszer), projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

Az **Otthon Budapesten - Integrált Településfejlesztési Stratégia** (ITS) Budapest fejlesztésének – az európai uniós költségvetési ciklushoz igazodva – 2027-ig szóló fő dokumentuma (166/2020. (02.26.) Főv. Kgy. határozat). Kijelöli azokat a fejlesztési célokat, ahol a Fővárosi Önkormányzat vezető és kezdeményező szerepet vállal, valamint bemutatja a Fővárosi Önkormányzat tervezett intézkedéseit és a kiemelt fővárosi fejlesztési helyszíneket.

A 2021-ben elfogadott dokumentáció szerint az új ITS céljainak megvalósítását szolgáló területi beavatkozások közül a kék-zöld hálózat akcióterület, valamint a barnamezős területek városfejlesztése

érinti Kőbánya területét is. A barnamezős területek beavatkozásának céljai közül a következők relevánsak Kőbánya, ezen belül a tervezési területre vonatkozóan:

- Az értékes épületek védelme, az identitás megőrzése és erősítése érdekében.
- A nem értékes épületállomány elbontása és a területek funkcióváltása.
- A környezet és a város szempontjából előnyös vegyes használat kialakítása a településszerkezeti tervben rögzítettek szerint.



Városfejlesztés a barnamezős területeken akcióterület projektjei, forrás ITS 2027

Az anyagban nevesítésre került a X. kerületi közösségi közlekedés fejlesztése és az úthálózat korszerűsítése, valamint a részben védett Kőbányai Sörgyár rehabilitációja. Mindezek azt mutatják, hogy a kerület ezen területeinek fejlesztése fővárosi jelentőséggel is bír. Jelen telepítési tanulmányterv területének fejlesztése, a gazdasági versenyképesség fenntartásában és növelésében betöltött szerepének növelése összhangban van a programdokumentummal.

Kőbánya Budapest X. kerület Városfejlesztési Konceptiója (2010) a kerületet ezerarcúnak tekinti, hiszen „szervesen hozzátartoznak az egyedi jellegű és különleges építmények is. [...] Kőbányát valóban egyszerű, megismételhetetlen helyé teszik. Az egyik a volt sörgyár ipari jellegű műemlékei, a másik a felhagyott kőbányák pincéinek föld-alatti hálózata. Mindkettő olyan, egymással kapcsolatba is hozható fejlesztési lehetőséget képvisel, ami biztosíthatja a kerület jövőjét.”¹

A kerületi városfejlesztési koncepció megfogalmazott jövőképében Kőbánya munkahelyi központi szerepköre kiemelt hangsúllyal szerepel:

„Kőbánya történelmi múltjának örökségéhez az ipari jellegű munkahelyek jelenléte éppúgy hozzá tartozik, mint a fejlett szállítási infrastruktúra. A kerület arculatának ez a karakteres vonása a jövőben is meghatározó szerepet fog betölteni. [...] Tekintettel arra, hogy a kerületben dolgozók több, mint a fele a jövőben is beingázó marad, a kerületnek minden esélye megvan arra, hogy hosszú távon a Főváros „Szilícium-völgye” legyen, jóllehet **a vállalatoknak nem annyira az informatika, mint inkább a gyógyszergyártás, valamint az élelmiszeripar irányában van kitörési lehetősége.**”

¹ Kőbánya Budapest X. Kerület Városfejlesztési Konceptiója - Iparvárostól Parkvárosig, 2010.

A tervezett fejlesztések illeszkednek a koncepcióban meghatározott célokhoz, az élelmiszeripari technológiai fejlesztésével, a gyártás megnövelhetőségéhez infrastruktúra megteremtésével.

X. Kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS 2017)

A kerület településfejlesztési stratégiájában meghatározott hét tématerület alapján Kőbánya jövőképe – a korábbi fejlesztési dokumentumokat követve - továbbra is célként határozza meg a kerületen belüli munkahelyi központ szerepkör erősítését.

A területen tervezett beruházások illeszkednek az ITS-ben megfogalmazott ezen célokhoz, különösen a S6, S7, S8, S9 jelű² célokhoz, mert a Sörgyár jelentős foglalkoztatónak minősül, mind a helyben érvényre jutó, mind a kerületen túlmutató munkaerő-igénnyel.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat - GAZDASÁGI PROGRAM 2021-2025

A kerületi önkormányzat gazdasági programja nyolc beavatkozási területet fogalmaz meg, ezek közül a tervezett fejlesztés közvetetten kapcsolódik az alábbiakhoz:

- 3. A foglalkoztatás és jövedelem növelése különösen a magas hozzáadott értéket teremtő munkával,
- 4. A helyi erőforrások, vagyon kihasználása, gyarapítása, leértékelődésének megelőzése,
- 5. A helyi gazdaság fejlődését támogató nyitott helyi innováció erősítése, társadalmasítása.

ÉRTÉKET TEREMTÜNK! - Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, Kőbánya helyi gazdaságfejlesztési stratégiája (2021)

A helyi gazdaságfejlesztési stratégia a gazdasági program megvalósításának módszertani alapja, kerete; amely az ITS-ben rögzített célok életre keltéséhez konkrét projektprogramokat tartalmaz. Az elmúlt időszakban kialakult pandémia jól mutatja, hogy a helyi gazdaság fejlesztése szükséges ahhoz, hogy a gazdasági függőséget mérsékelje, a helyi adottságokra építsen, és helyben teremtsen lehetőséget a társadalom mindennapi igényeinek teljesítéséhez.

A tanulmányterv alapját jelentő tervezett beruházásokkal javul a helyi vállalkozás versenyképessége, akár lehetővé válhat a kapacitás növekedése is. A fejlesztés ezáltal helyi munkalehetőségek stabilitásához vezet, ezzel illeszkedik a stratégiában nevesített helyi gazdaságfejlesztési értékrendhez, stratégiai céljaihoz.

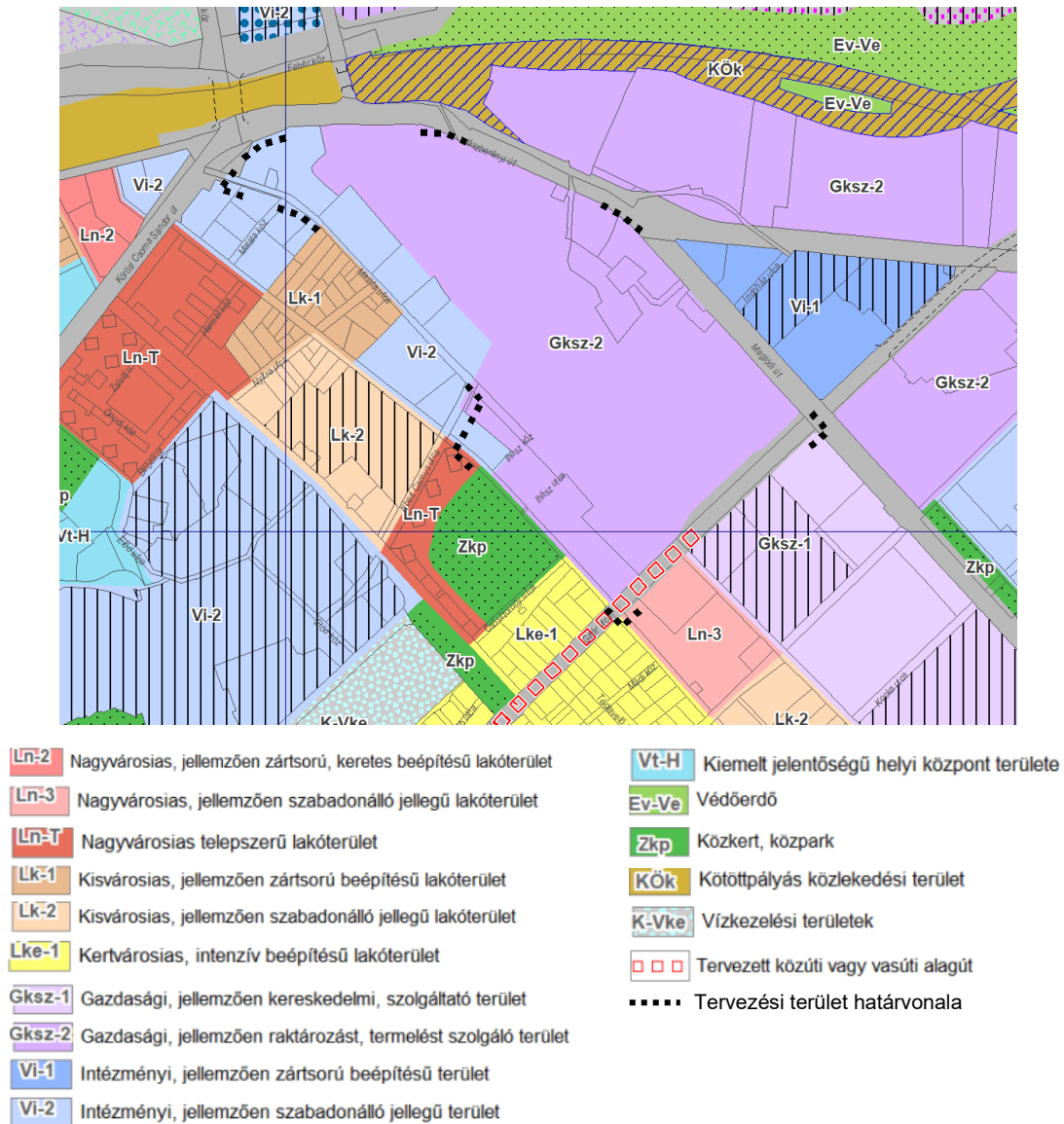
3.3. Településrendezési eszközök vonatkozásai

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Budapest hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területét lefedik. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott FRSZ együtt kíván megfelelő városszerkezeti feltételeket biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

² S6: A gazdasági struktúra eltolódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába; S7: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében; S8: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával; S9: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek funkcióhoz illeszkedő fejlesztése és hasznosítása

A TSZT területfelhasználás tervlapja a tervezési területet beépítésre szánt, kereskedelmi-szolgáltató és intézményi vegyes területfelhasználási kategóriába sorolja.



TSZT 1. Területfelhasználás tervlap részlete, 2021.

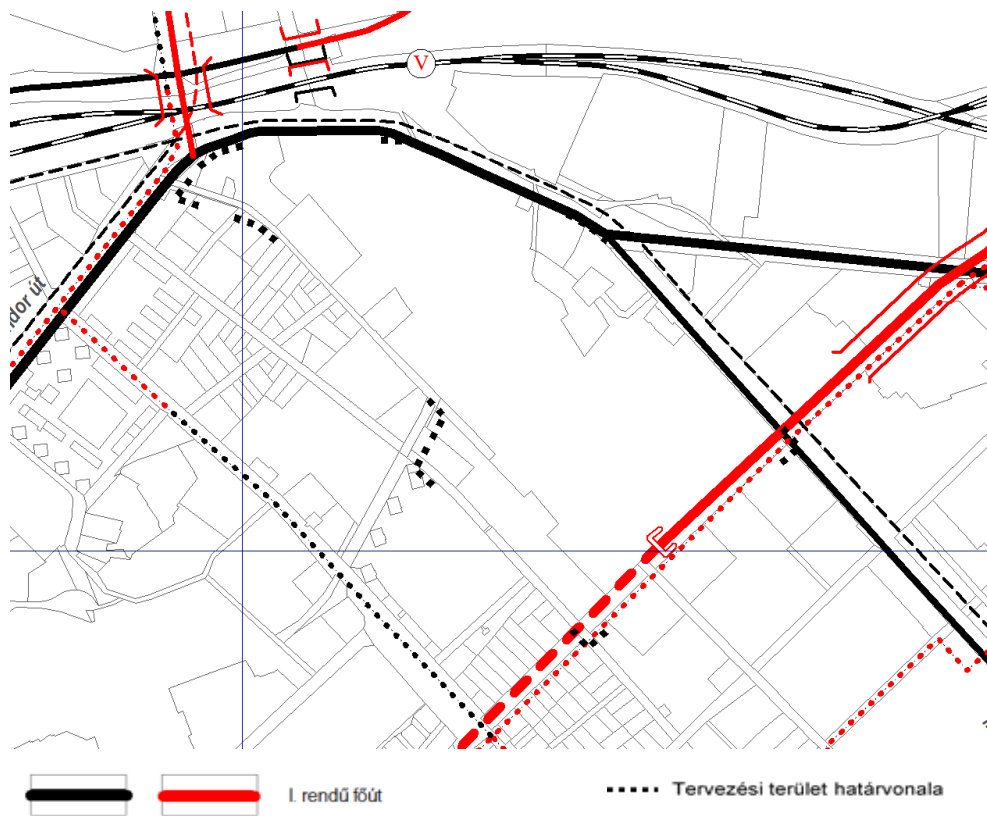
A TSZT leírása a *Gksz-2* jelű területfelhasználási egységekre:

„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.**”

A TSZT leírása a *Vi-2 jelű területfelhasználási egységekre:*

„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 – 4,53 közötti értéknél.** A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében **25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.**”

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra melléklete alapján a fejlesztési területet a Jászberényi út, mint I. rendű főút határolja, délkeleti határán a Körvasút menti körút nyomvonala szerepel, mint tervezett I. rendű főútvonal.

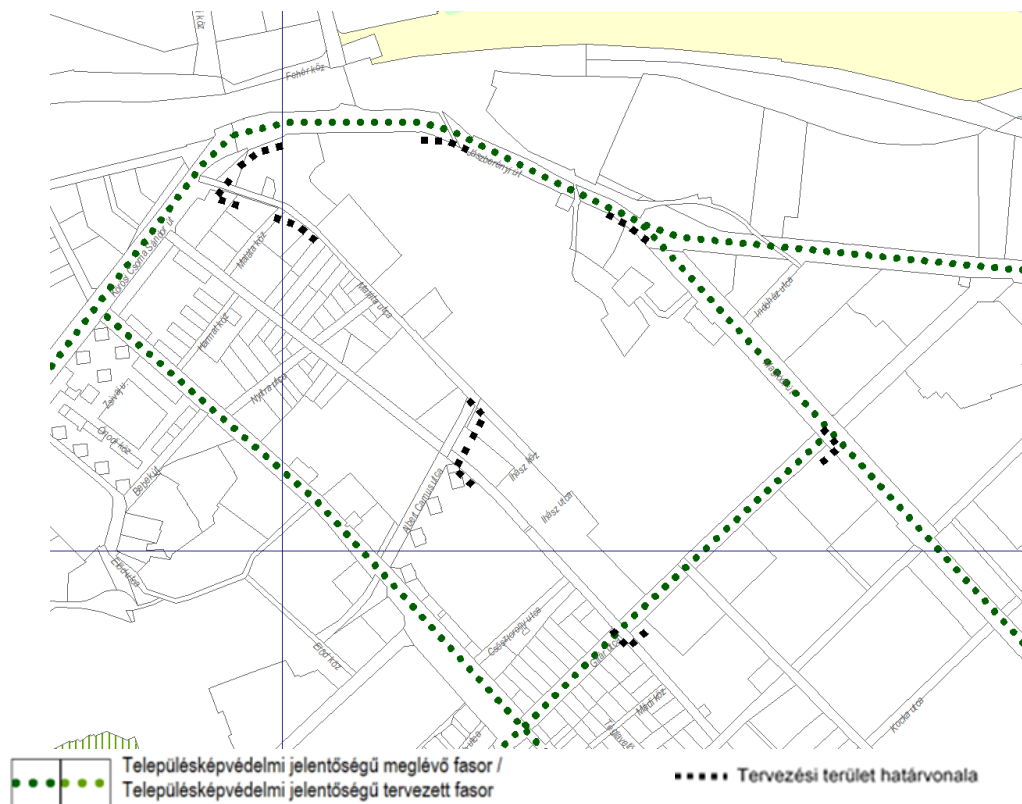


TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme melléklete alapján a területet nem érinti nemzetközi, országos és fővárosi helyi értékvédelem. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap szerint a tervezési területen nem helyezhető el magasház.

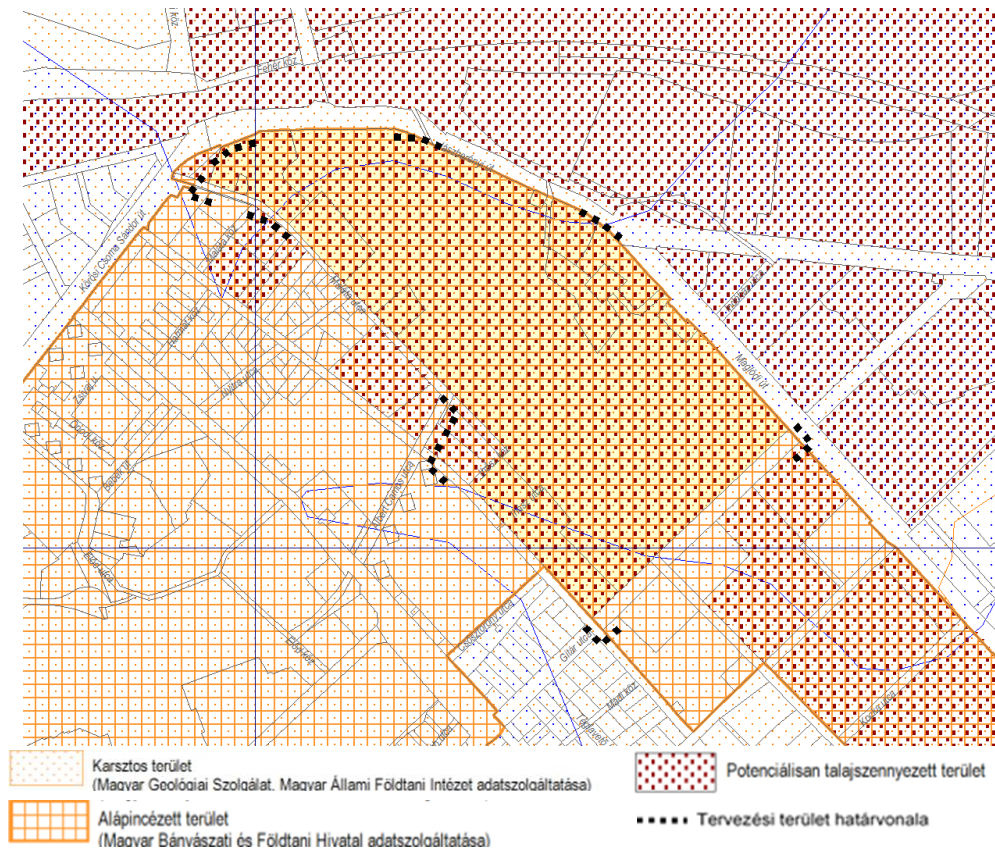
³ ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 4,5

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem tervlapján, a tervezési területet településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor övezi a fő közlekedési tengelynek minősülő Jászberényi út - Kőrösi Csoma Sándor út mentén, továbbá a Maglódi úton és Gitár utcában. A területen további zöldfelületi-, táji és/vagy természetvédelmi érintettség nem áll fenn.



TSZT 4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem tervlap

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapján a teljes tervezési terület alapincézett terület a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása szerint, továbbá potenciálisan talajszennyezettnek minősül.



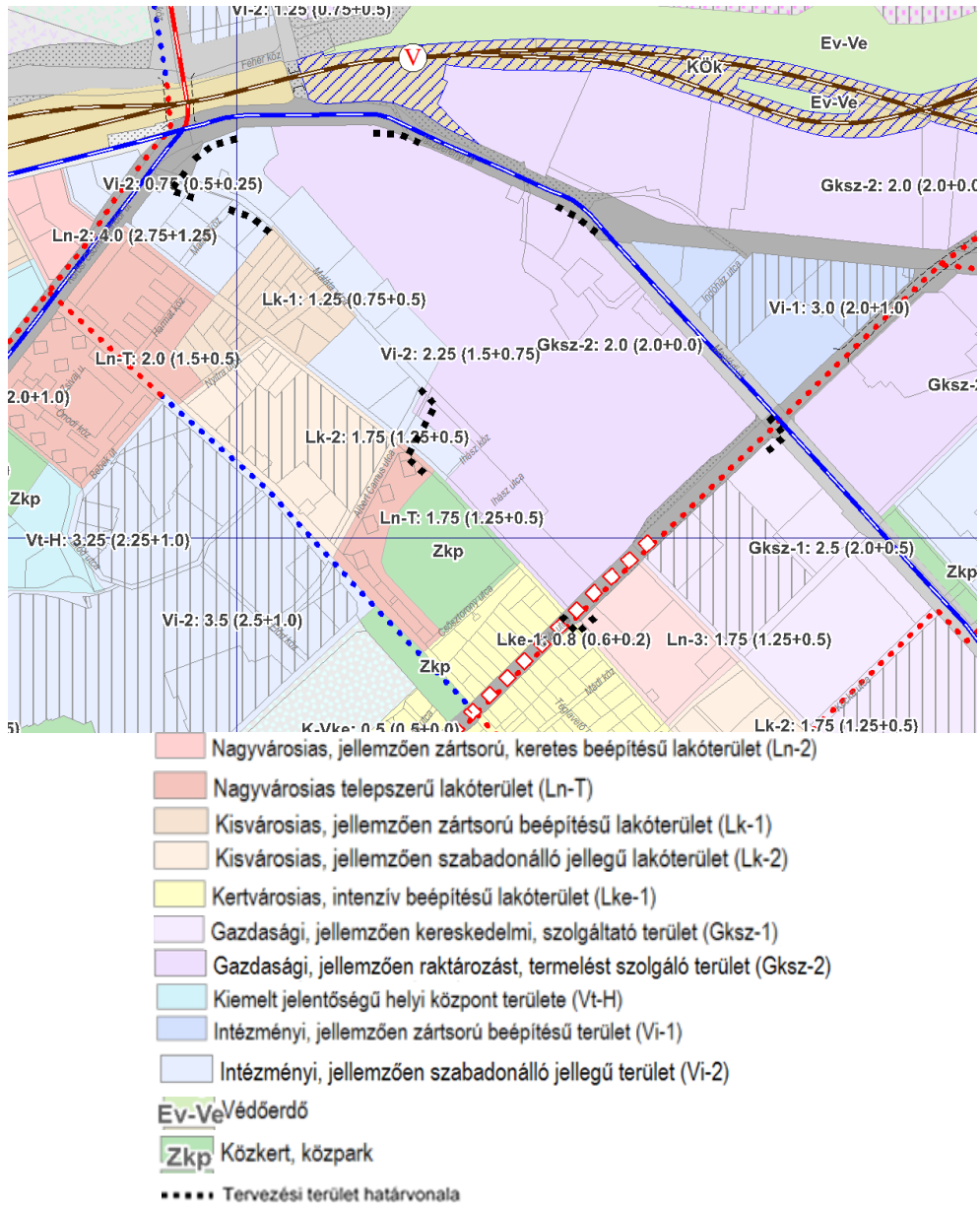
TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap

A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján feltüntetett elemek közül egy sem érinti a tervezési területet.

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását, oly módon, hogy telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ 1. melléklete a vizsgált telkek területét magába foglaló területfelhasználási egységre (Gksz-2) 2,0 beépítési sűrűség értéket határoz meg, melyből az általánosan elhelyezhető funkciók értéke 2,0, az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) 0. A Vi-2 építési övezetbe sorolt területen az FRSZ 1. melléklete 2,25 beépítési sűrűséget határoz meg, ahol azonban a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető általános funkciókra vonatkozó sűrűség (bsá) 1,5; az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) 0,75.

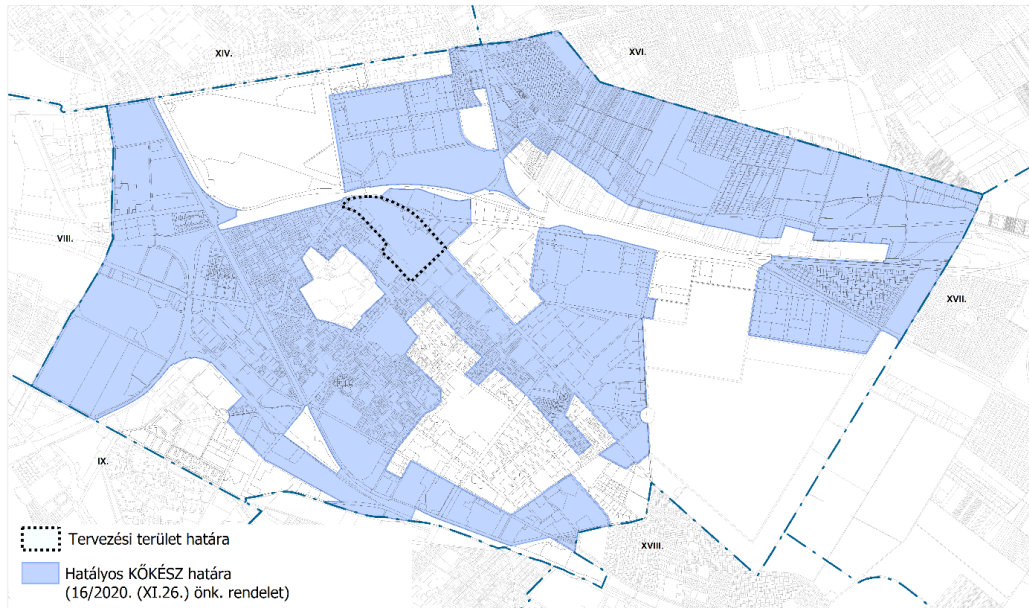
A területen magasház nem helyezhető el.



FRSZ 1. mellékletének részlete, 2021

Kerületi építési szabályzat (KŐKÉSZ)

A KŐKÉSZ a hatályos városfejlesztési dokumentumok céljaihoz illeszkedve, az FRSZ és TSZT tartalmával összhangban szabályozza a területet. Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő Testülete 16/2020. (XI. 26.) számú rendeletével fogadta el Kőbánya Kerületi Építési Szabályzatát. A rendelet területi hatálya a rendelet mellékletét képező szabályozási terven meghatározott építési övezetek és övezetek területére terjed ki.

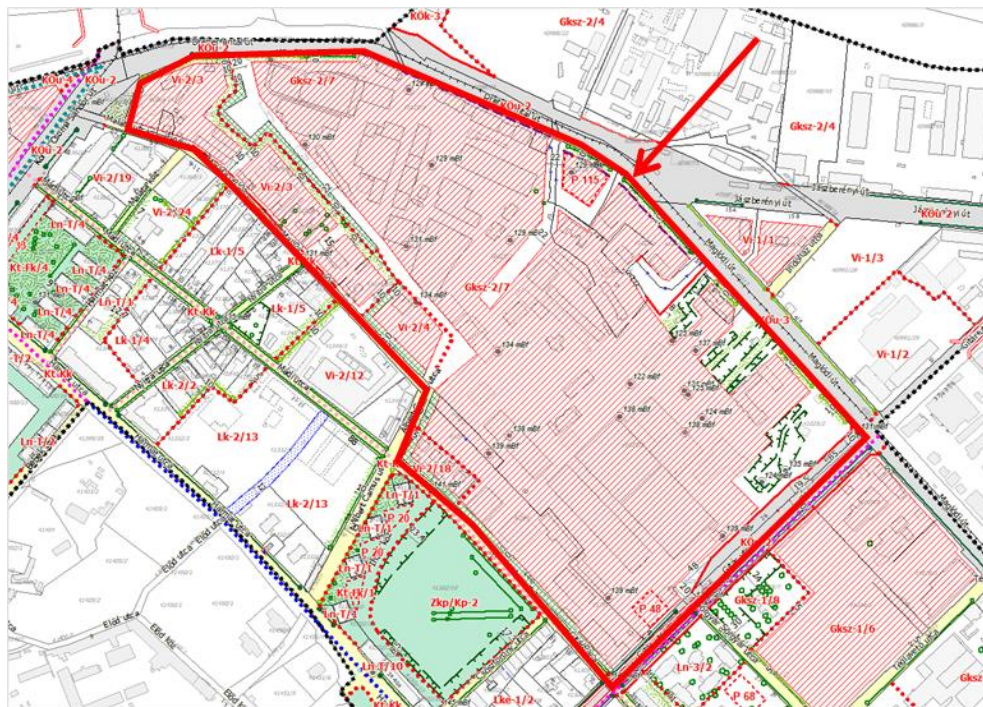















Hatályos KÖKÉSZ határa és a tervezési terület határa

A KÖKÉSZ a tervezési területet a Gksz-2/7 jelű, valamint Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/18 jelű építési övezetbe sorolja.

A tervezési terület esetében a KÖKÉSZ hatályos általános rendelkezéseit, valamint a 35.§, 36.§ (3) bek., 37.§, 39.§, 42.§, 43.§ (7) bekezdést megfelelően alkalmazni kell.

A KÖKÉSZ 1. melléklete a szabályozási terv, amely az építési övezetek és övezetek lehatárolását, 2. melléklete az építési övezetek és övezetek határértékeit, a 3. melléklete pedig az útvonalak hálózati szerepe szerinti besorolását tartalmazza.



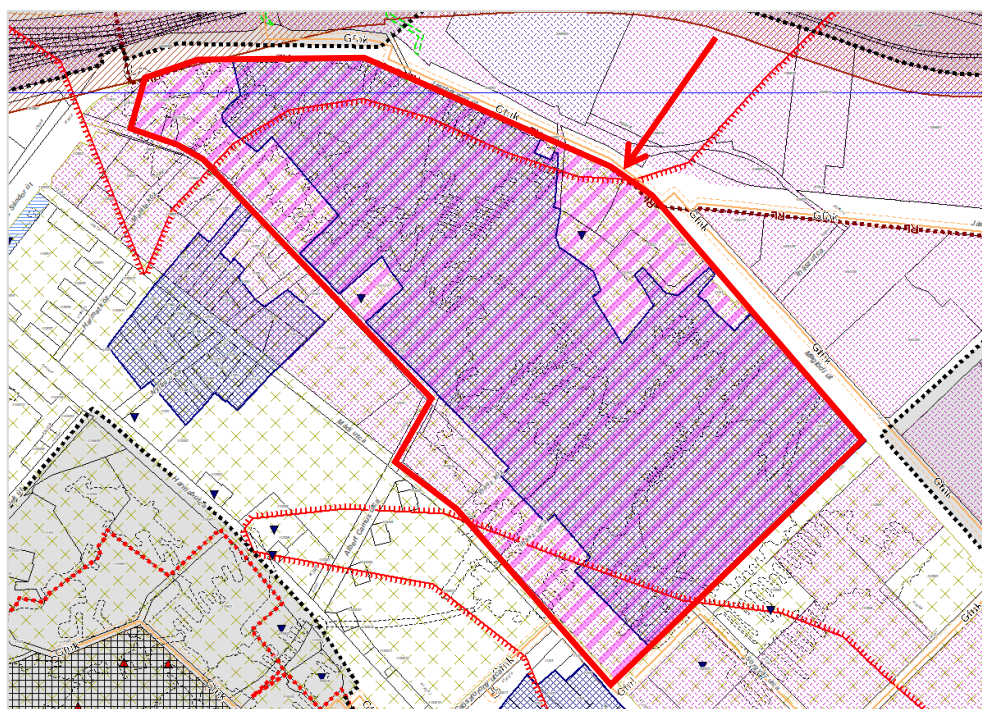
	Építési hely		Megtartandó fa
	Szabályozási vonal		Megtartandó növényállomány
	Szabályozási szélesség		Kialakítandó védőzldsáv
	Építési övezet, övezet határa		Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Építési övezet, övezet jele		Megtartandó fasor
	Zöldterületek és fásított közterek (Zpl-Kp, Zkp-Kk, Kt-Zkk és Kt-Fk)		Telepítendő fasor
			Tervezési terület határvonala

KŐKÉSZ szabályozási tervlap I. kivonat

A KŐKÉSZ 3. melléklet építési övezetek paramétere:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
5	Vi-2/3	7000	SZ	30	-	16	35	50	1	0,25
6	Vi-2/4	7000	SZ	30	10	18	35	40	1,5	0,6
19	Vi-2/18	2500	SZ	30	10	18	30	40	1	0,3

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
7	Gksz-2/7	5000	SZ	30	4,5	18	25	40	1	-



				Védett egyedi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)
				Védett területi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)
				Veszélyes üzem (küszönbérték alatti, alsó /felső küszönbértékű) (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, kerületi önkorm. adatszolgáltatása)

KÖKÉSZ szabályozási tervlap II. kivonat

X. Kerületi Településképző védelméről szóló 15/2019. (V.27.) önkormányzati rendelet

A tervezési terület helyi védelemmel érintett épületeit az önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza. A Dreher Sörgyár 41025/2 hrsz.-ú ingatlana védett egyedi érték és védett területi érték; a tervezési területen található további két védett épület védett egyedi érték minősítésű.

Nyil.tart. szám	Cím	Hrsz	Jelenlegi funkció	Eredeti funkció	Építész tervező, építés éve	Védett egyedi érték	Védett területi érték
E21-1	Jászberényi út 7-11	41025/2	Üzemi épület	6. jelű gépház	Hült Dezső, 1911	Védett egyedi érték	védett területi érték
E21-2	Jászberényi út 7-11	41025/2	Üzemi épület	11. jelű kazánház	Hült Dezső, Obrist Vilmos, 1929	Védett egyedi érték	védett területi érték
E21-3	Jászberényi út 7-11	41025/2	Üzemi épület	12. jelű főzőház	Hült Dezső, 1910 körül	Védett egyedi érték	védett területi érték
E21-4	Jászberényi út 7-11	41025/2	Üzemi épület	14. jelű erjesztő épület	Hült Dezső, 1910 körül	Védett egyedi érték	védett területi érték
E21-5	Jászberényi út 7-11	41025/2	Üzemi épület	17. jelű fejtőház	Hült Dezső, 1905	Védett egyedi érték	védett területi érték

E21-6	Jászberényi út 7-11	41025/2	Gyárkémény	19. jelű központi gyárkémény	1910 körül	Védett egyedi érték	Védett területi érték
E21-7	Jászberényi út 7-11	41025/2	Gyárkémény	Gyárkémény	1935 körül	Védett egyedi érték	Védett területi érték
46	Maláta u. 14.	41014/10	Lakóépület	Lakóépület	1840, majd 1890 körül	Védett egyedi érték	---
26	Jászberényi út 13	41018/2	Lakóház	Irodaház	1900-as évek eleje	Védett egyedi érték	---



6. jelű gépház



11. jelű kazánház



12. jelű főzõház



14. jelű erjesztõ épület



17. jelű fejtõház



19. jelű központi gyárkémény

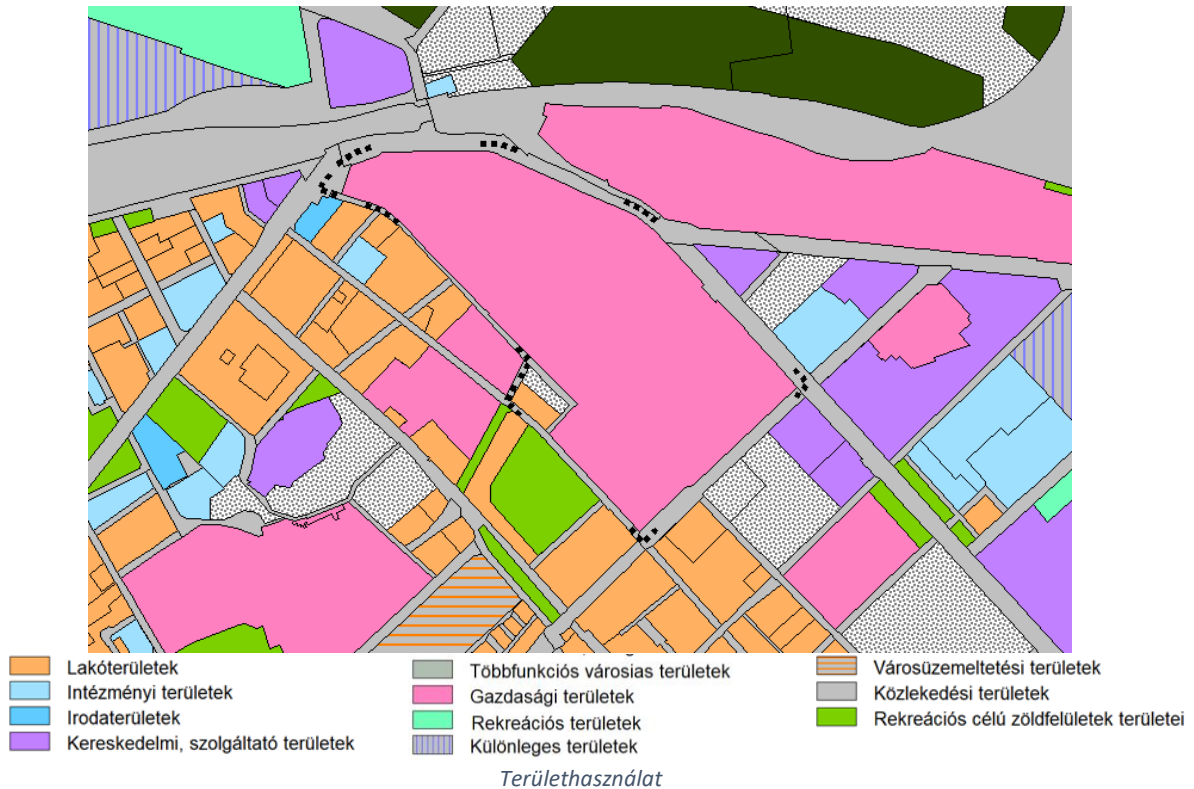
3.4. Területhasználat

A vizgált terület egyetlen hatalmas telektömböt alkot, melynek túlnyomó részén a Sörgyár működik. Történelmi adottság, hogy a gyártási folyamat a telephely két, egymástól távol eső területén összpontosul. Az Élessarok közelében található főzõ- és erjesztõházban készített sört vezetékén juttatják el a Gitár utca mellett újonnan épült palackozóba.

A terület középső részén beépítetlen területek és bérbe adott épületek találhatók, mint az egykori árpa-raktár épülete, egy 400 ágyas munkásszálló és több kisebb raktár.

A Sörgyár alatt hatalmas pincerendszer húzódik. A telephelyről két, teherautóval is járható rámpán lehet lejutni a boltozott vágatokba, amelyeknek azonban ma csak töredékét hasznosítják. Borraktárt, gombafarm is működik a mélyben. A Jászberényi és a Maglódi útról három lejárati nyílás nyílik a pincékbe, némelyik önálló helyrajzi számon van nyilvántartva.

A Maláta utca és a Mádi utca mentén sorakozó műhelyek, raktárak, kereskedelmi telephelyek és lakótelkek integrálódása a tervezési területbe a Sörgyár utca megszüntetésével következett be. A 41014/10 helyrajzi számon álló zártudvaros lakóház északi homlokzata közvetlenül a kibővült gyárudvarra néz, emiatt néhány éve zajvédő falat kellett előtte építeni. A Mádi utca mellett az lhász közben épült pontházakat kiszolgáló garázsok állnak, a Gitár utca sarkán a Mile Kft. épületgépészeti raktáráruháza működik.



3.5. Telekadottságok

A tervezési területen 14 db külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan helyezkedik el. A legnagyobb területtel a Sörgyár 41025/2 hrsz.-ú ingatlana rendelkezik (245.357 m²). Jelen tervben bemutatott e telken tervezett fejlesztések megvalósításához előzetesen a telket érintő telekalakítási eljárás lefolytatása is szükséges, a hatályos szabályozási terv alapján, a telket érintő szabályozási vonalak végrehajtása érdekében, hogy a telek építésjogilag rendezetté váljon.

Beépítés és épületállomány

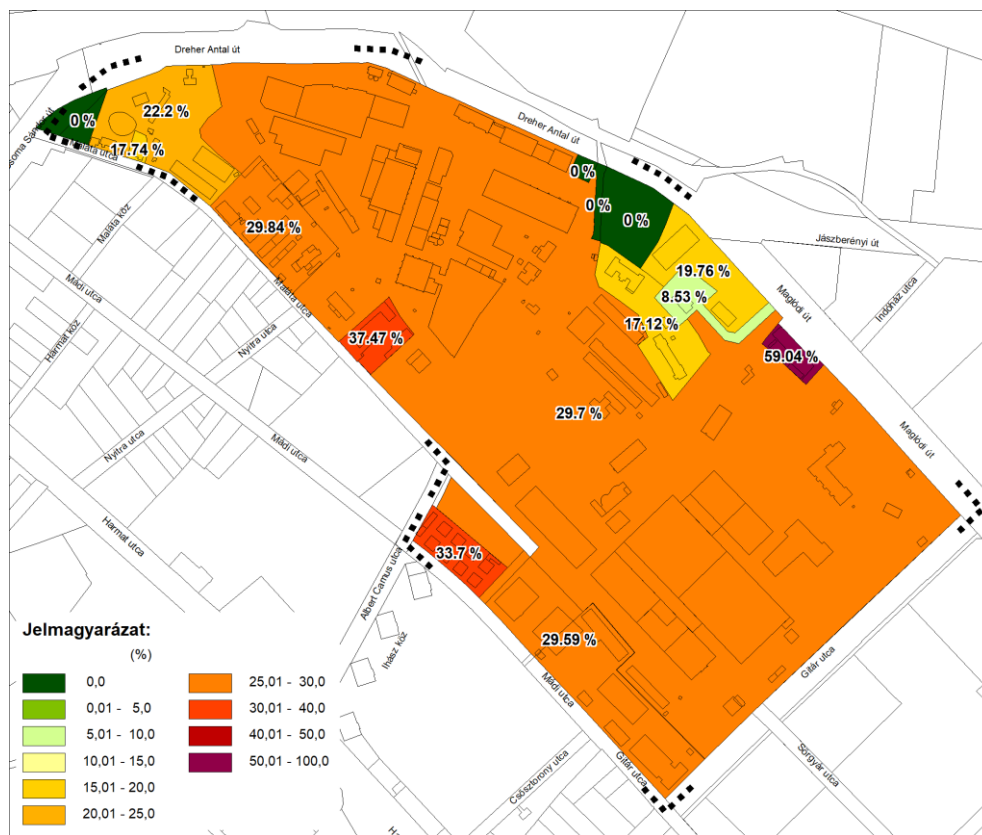
A Dreher Sörgyár területe „nőtt” jellegnek megfelelően épült be funkcionális igények alapján, ezért nehezen áttekinthető, jellemzően szabadon álló beépítésű épületstruktúra alakult itt ki. Bár a terület helyenként túlépítettnek hat, a beépítési arány közel ~30%, a szintterületi mutató 0,5 m²/m².

Az épületállomány vegyes állagú, a jó állagúak között vannak nemrég épült (palackozó) és felújított eredeti épületek (főzőház) is. Használaton kívül, rossz állapotban vannak olyan régi épületek is – a volt árparaktár, az üres autómosó –, melyek megőrzésre, felújításra érdemesek. A technológiából adódóan magassági hangsúlyokat adó épületek, építmények is találhatóak a nagy alapterületű csarnokok között. Ilyenek pl. a maláta-raktár silói, vagy a főzőház toronyépítménye.

A Mádi utca mentén, az lhász köz északi oldalán rossz állapotú önkormányzati garázsok, déli oldalán a Mile Kft. gépészeti nagykereskedés utóbbi években emelt, jó állapotú épületegyüttese található. Ezeken a beékelődő ingatlanokon a beépítés jellemzően szabadonálló, a beépítési arány ~10-60 % közötti, a szintterületi mutató 0,2-0,6 m²/m² között változik.

A 41025/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi beépítettsége ~30%, tehát a megengedett mérték határán áll. A szintterületi mutató az összes építményszint bruttó alapterületének és a telek méretének hányadosa, jól jellemezhető vele a beépítés intenzitása. A 41025/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi szintterületi mutatója 0,32 m²/m², tehát az építhető szintterület tekintetében a hatályos KÖKÉSZ szerinti 1,0 m²/m² értékhez képest jelentős fejlesztési tartalékkal rendelkezik.

A 41025/2 hrsz.-ú telek beépítési paraméterei nem lépik túl a hatályos KÖKÉSZ-ben meghatározott beépítési határértékeket, azonban további beépítési, fejlesztési lehetőség nincs biztosítva a területen.



Beépítettség vizsgálat

Tervezési területről készített felvételek (2021)



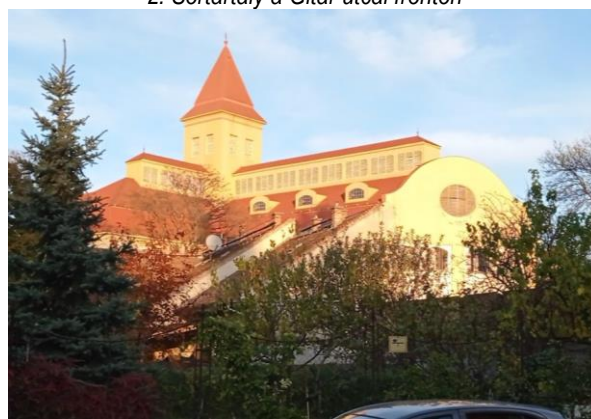
1. A Gítár utcai fő teherporta



2. Sörtartály a Gítár utcai fronton



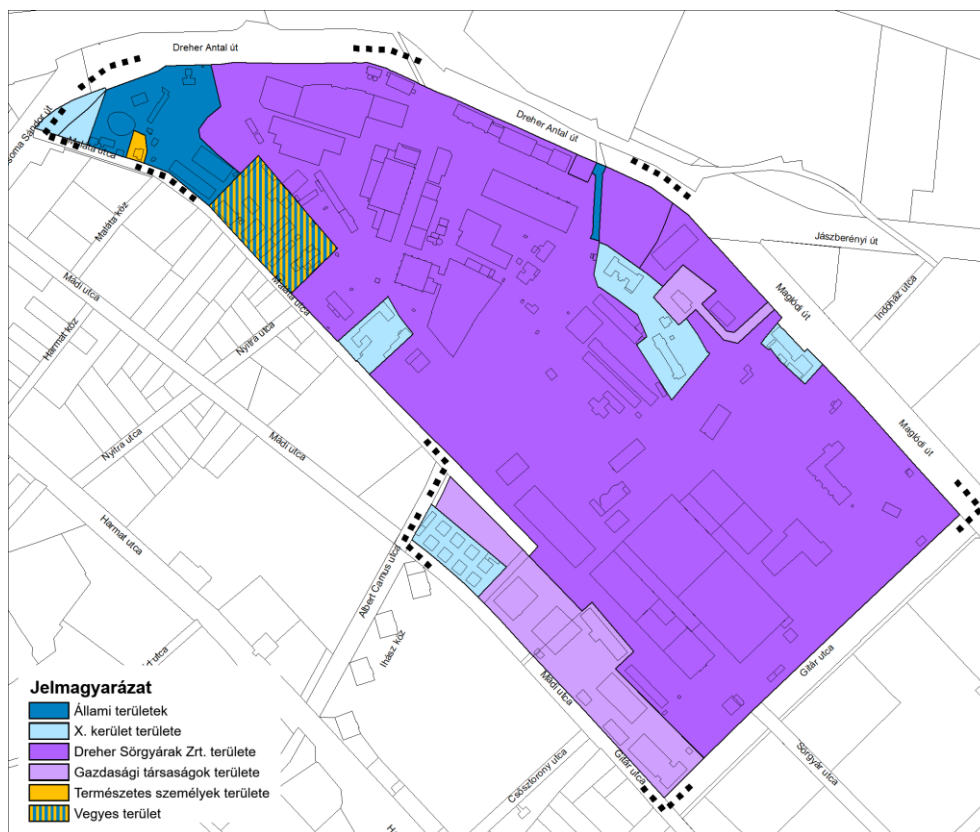
3. A központi épületegyüttes északkeleti homlokzata



4. A központi épületegyüttes hátsó homlokzata

3.6. Tulajdonviszonyok

A tulajdonvizsgálat szerint tulajdonosi kör magánszemélyekből, vállalkozásokból, önkormányzati szereplőkből áll, egy ingatlan tartozik a Magyar Állam tulajdonába. A Dreher Sörgyárak Zrt. négy telket – a 41025/1, 41025/2, 41016/1, 41016/2 - teljes tulajdonjogát birtokolja. A módosításra javasolt Gksz övezetbe sorolt területen további más tulajdonát képező telkek tartoznak: 41294; 41023/1; 41021, 41018/2.



A tervezési terület önkormányzati tulajdonviszonyai

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Megnevezés	Tulajdonos	Vagyonkezelő, egyéb terhelések
41025/1	535	beépített terület	Dreher Sörgyárak Zrt.	Vezetékjog ELMŰ
41025/2	245.357	kivett üzem	Dreher Sörgyárak Zrt.	Vezetékjog ELMŰ
41014/8	9.576	kivett üzem	Magánszemély, Magyar Állam,	MÁV Zrt.
41014/10	3.318	kivett lakóház, udvar	X. kerületi Önkormányzat	Vezetékjog ELMŰ
41014/14	13.338	kivett pince, üzem	Magyar Állam	NÉBIH használati jog, Kőbányai sörgyár
41014/15	535	kivett lakóház, udvar	2 fő magánszemély	Jelzalog: OTP Bank Zrt.
41016/1	5.555	kivett beépítetlen terület	Dreher Sörgyárak Zrt.	Nem releváns
41016/2	7.323	lakóház, udvar, gazdasági épület	Dreher Sörgyárak Zrt.	ELMŰ hálózat
41018/2	7.554	lakóház, udvar	X. kerületi Önkormányzat	Nem releváns
41021	1.794	lakóház, udvar, gazdasági épület	X. kerületi Önkormányzat	Nem releváns
41023/1	3.271	kivett transzformátorház	BKV Zrt	Nem releváns
41294	23.546	kivett üzem	Mile-Contractor Vagyonkezelő Kft.,	Nem releváns
41331/3	4.305	kivett gazdasági épület, udvar	X. kerületi Önkormányzat	Használati jog: Kőbányai Sörgyár Zrt
41350/1	1.845	kivett beépítetlen terület	X. kerületi Önkormányzat	Nem releváns

Ingatlan-nyilvántartás alapján, 2021.

3.7. Közlekedés vizsgálata

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A terület legjelentősebb sugárirányú hálózati kapcsolatát a Jászberényi út biztosítja, amely a 31. sz. főút fővárosi bevezető szakasza. Az I. rendű főút a Kőrösi Csoma Sándor út – Kőbányai út vonalával kapcsolatot biztosít a belváros és a gyűrűirányú Hungária körút felé. A vizsgált terület keleti határoló útja a Maglódi út, mely elsősorban a kerületen belüli kapcsolatok szempontjából jelentős II. rendű főútvonal.

A tágabb térségben több jelentős közösségi közlekedési csomópont található. Északra az Örs vezér tere (M2 metró, Gödöllő-Csömöri HÉV, X-XIV-XVI-XVII. kerületi troli- és autóbusszjáratok), nyugatra Kőbánya központjában a Liget téri autóbussz-pályaudvar és a Kőbánya alsó vasútállomás, délnyugat felé pedig a Kőbánya-Kispest csomópont (M3 metró, vasút, X-XVII-XVIII-XIX. kerületi buszjáratok) helyezkedik el.

Közúti közlekedés

A Jászberényi út I. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával és szélső fekvésű villamospályával épült ki.

Az Élessarok csomópont 2x3 forgalmi sávval és középfekvésű villamospályával rendelkezik, területén egyirányú le- és felhajtó rámpák biztosítják a kapcsolatot a Fehér út, a Kőrösi Cs. S. út és a Jászberényi út felé. A vasúti aluljáró jelenlegi kiépítése miatt a kapacitása nem bővíthető.

A Maglódi út II. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával és szélső fekvésű villamospályával épült ki.

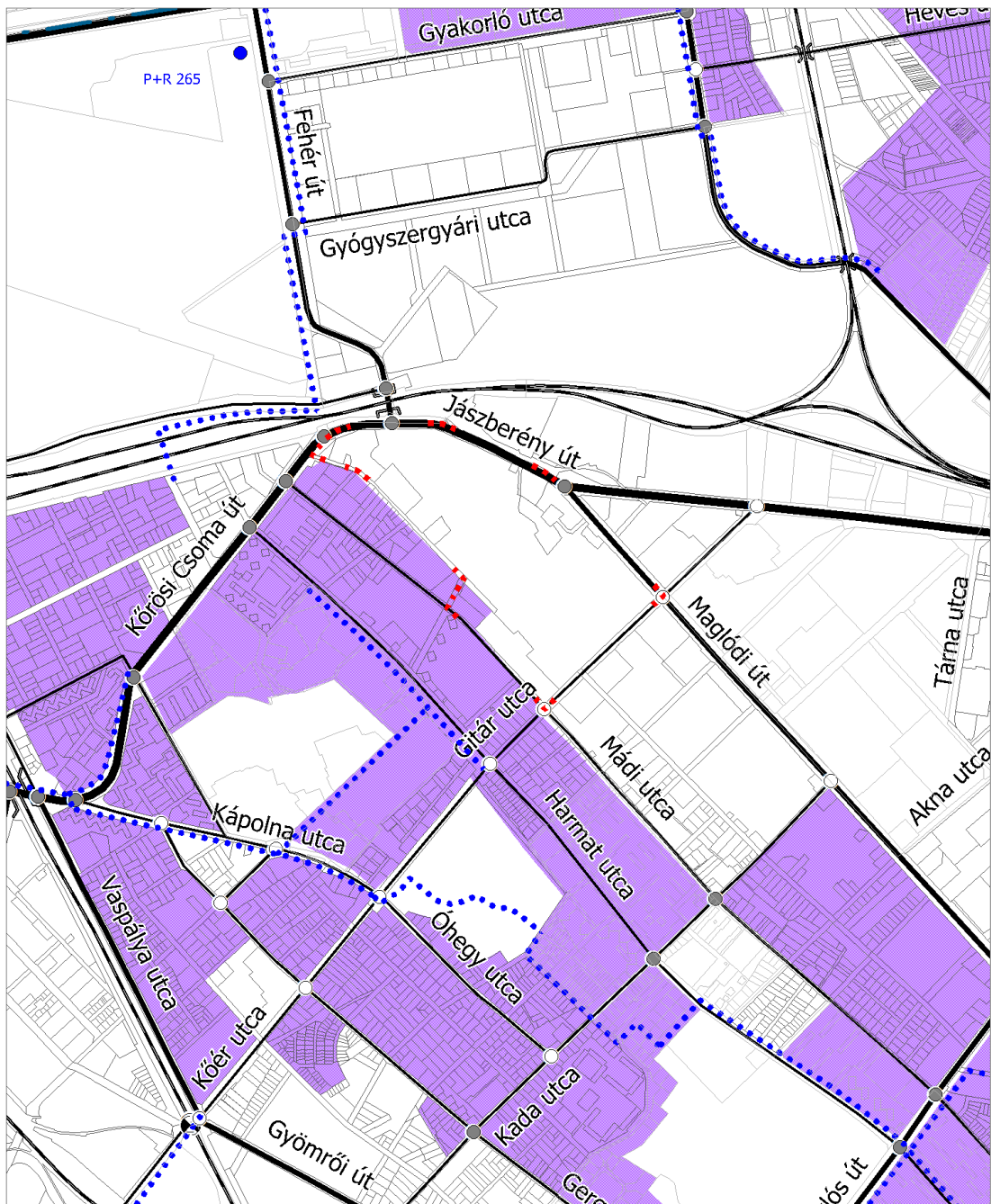
A Mádi utca kerületi jelentőségű gyűjtőút, 1 forgalmi sávós útpályával rendelkező egyirányú utca. A Gitár utca gyűjtőútként 2x1 forgalmi sávós útpályával rendelkezik. A Maláta utca kis forgalmú lakóutca Tempo 30 zónába sorolva.













A határoló főutak jelentős forgalmat viselnek. Kritikus szűkületet képez a Jászberényi út és Élessarok csomópontja.

A Maglódi úton az útpálya melletti keskeny elválasztósávon túl zárt pályán, oldalfekvésben halad a villamos. A közterület szélén MÁV-iparvágányok, illetve az útszélesítés számára fenntartott sáv található.

Jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont működik az Élessarok és a Maglódi út – Jászberényi út csomópontjában. A Gitár utca vonalán körforgalmú csomópont épült ki a Mádi utca kereszteződésében.

A vizsgált terület és térségének úthálózatát a Jelenlegi úthálózat című ábra szemlélteti.



- | | | |
|--|--|---|
|  I. rendű főút |  Jelzőlámpás csomópont |  Fontosabb híd, műtárgy |
|  II. rendű főút |  Egyéb jelentősebb közúti csomópont |  Vasútvonal |
|  Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút |  Szintbeni közúti-vasúti átvjáró |  Kerékpáros nyomvonal |
|  Lakóutca | |  Vizsgált terület határa |
|  Korlátozott sebességű övezet | | |

Jelenlegi úthálózat

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közvetlenül határos egy nagy forgalmú közösségi közlekedési csomóponttal, a villamosvonalak keresztezési pontját jelentő Élessarokkal. Így a területet érintő 3, 28, 62, 62A, 37, 37A, jelzésű villamosok haránt- és sugárirányban egyaránt kerületközi kapcsolatot nyújtanak. Az Élessarkot emellett több buszjárat érinti (161, 161A, 162, 162A, stb). Az Élessaroktól, vagyis a vizsgált terület északnyugati sarkától mintegy 350m gyaloglási távolságra van Kőbánya felső vasútállomás.

A vizsgált terület megfelelő közösségi közlekedési ellátottsága a Maglódi úti 28/37-es villamosvonal sűrű megálló kiosztásának köszönhető, a leromlott pálya miatt azonban az utazási idő rendkívül hosszú a belváros felé.

A vizsgált terület északnyugati sarkától kb. 350 m gyaloglási távolságra található Kőbánya felső vasútállomás, mely a 80 Budapest – Hatvan vasútvonal fontos elágazó állomása. Kapcsolatot biztosít a fővárosi fejpályaudvarokkal és a körvasúttal.

A Maglódi úti iparvágányokon az elmúlt időszakban szállítási tevékenység már nem folyik.

A vizsgált terület és térségének közösségi közlekedési rendszerét a Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat című ábra szemlélteti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területen szinte minden utca kiépített gyalogjáróval rendelkezik, ez alól csak a Maláta utca 100 méteres kiépítetlen szakasza jelent kivételt.

Nagyobb gyalogos forgalom csupán az Élessarok környezetében jelentkezik. A közösségi közlekedési megállóknál jelzőlámpás forgalomirányítás és kijelölt gyalogosátkelő segíti a közlekedést.

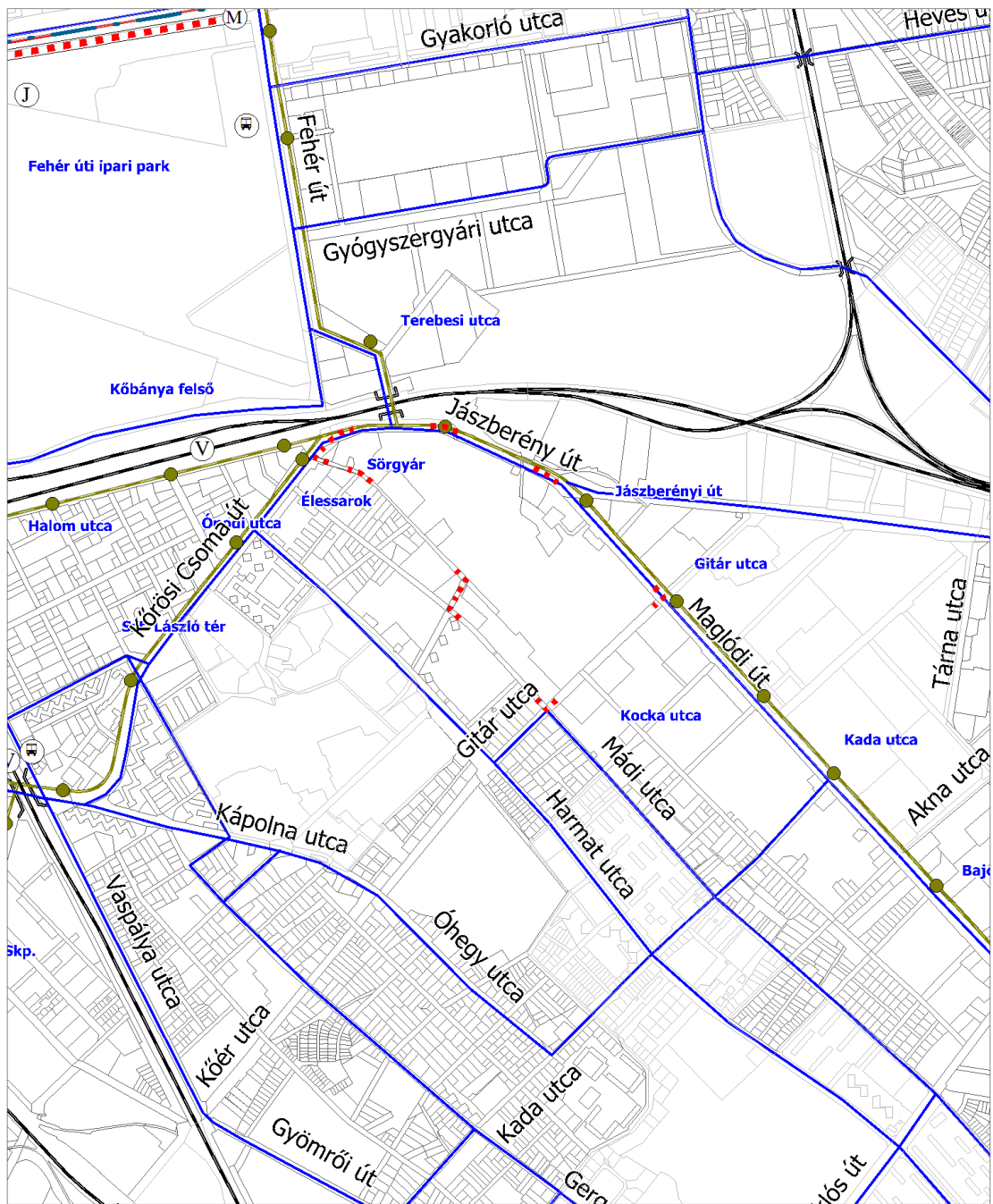
A vizsgált terület mentén nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra.










Parkolás

A vizsgált területen belül a gyártási, raktározási funkciókból származó parkolási igény telken belül megoldott. Koncentrált felszíni parkoló található a Jászberényi út menti és Gitár utca menti bejáratok mellett.

A Mádi utca mentén az Ihász köz csatlakozásában 69 férőhelyes garázssor található.

A terület határát alkotó útvonalak mentén csak a Mádi és Maláta utca mentén biztosított a szegéllyel párhuzamos parkolás.



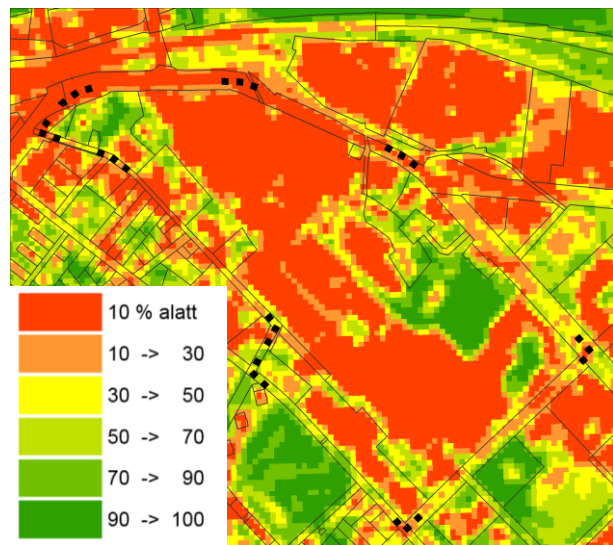
- | | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Autóbusz-viszonylat útvonala |  | Megállóhely metró vonalon |
|  | Városi gyorsvasút (metró) |  | Megállóhely közötti vasút vonalon |
|  | Közúti vasút (villamos) |  | Helyi autóbusz állomás |
|  | Vasútvonal |  | Vasútállomás, vasúti megálló |
| | |  | Vizsgált terület határa |

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

3.8. Környezeti állapot vizsgálata

A vizsgált terület zöldfelületeit főként a Dreher Sörgyár és a Maláta utca – Jászberényi út kereszteződésénél elhelyezkedő, egykori Szőlészeti-Borászati kutató területének növényállománya képezi, amelyet a területet északkeletről és délről határoló utcák (Jászberényi út, Maglódi út, illetve Gitár utca) fasorai egészítik ki. A fasorok vegyes összetételűek és összességében jó állapotúak. A Jászberényi és Maglódi út mentén a fő állományalkotó faj a nyugati ostorfa, a Gitár utcában, a Sörgyárral szemben lévő oldalon hársfasor húzódik. A Sörgyár területén a zöldfelületek aránya 25% körüli. A közlekedésre és raktározásra használt – főként burkolt, illetve beépített – felületek mellett nagyobb egybefüggő zöldfelületek is találhatóak a terepviszonyoknak és az alápincézettségnek köszönhetően. Említésre érdemesek a központi, múlt század elején létesült épületegyüttes környezetében lévő gondozott, intenzíven növényesített felületek, különböző díszfákkal és cserjékkel (hárs, platán, juhar, tuja, boróka, hamisciprus). A Sörgyár területének délkeleti részén nagyobb egybefüggő zöldfelületeket találhatóak, azonban az itt lévő pincelejáratok részsűjének növényállománya főként invazív fajokból áll (bálványfa, akác, nyár).

A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. A vizsgálat 2020-ban műholdas felmérés alapján készült, Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 10-10 méteres raster-hálóban felvett pontok tartalmazzák. A vizsgálat eredménye az előző alfejezetben részletezett zöldfelületi karaktert tükrözi. A Dreher Sörgyárak Zrt. területének nagy részén alacsony, a zöldfelületi intenzitás, de a terület északi és délkeleti részén lévő összefüggő növényállomány magas intenzitásértékével kirajzolódik a térképen.



Környezeti szempontból legjellemzőbb a Jászberényi és a Maglódi út közlekedése okozta terhelés. A 2017-as Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai (<http://zajterkepek.hu/index.html#>) alapján, mindkét útvonal zajszintje határérték feletti. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet rögzíti, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet. A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM10) és a nitrogén-oxidok (NOx) esetenkénti feldúsulása okoz levegőszennyezettséget. A területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (Jászberényi út, Maglódi út) mentén. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. A gazdasági területen veszélyes hulladék is keletkezik, amelyek ideiglenes tárolása, illetve elszállítása megoldott.

3.9. Katasztrófavédelem

Építésföldtani korlátok

A kerület múltjából fakadóan a Sörgyár területének jelentős hányada alapincézett. A pincerendszer része Magyarország egyik legnagyobb összefüggő mesterséges pincerendszerének. A pincék mélysége és szélessége változó. A földfelszínhez képest átlagosan 10-15 méter mélyen helyezkednek el, de akad 30 méter mély pincetalp is, az átlagos szélességük 4-6 méter, fésűs elrendezésű járatrendszer jellemzi. A Sörgyár területéről két, teherautóval is járható rámpán lehet lejutni a vágatokba, amelynek azonban csak a töredékét hasznosítják. A Jászberényi és a Maglódi útról még további három ilyen lejárát nyílik a pincékbe.



Tevékenységből adódó korlátozások

A vizsgált terület küszöbérték alatti veszélyes üzemként nyilvántartott (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján), a Mádi utca – Albert Camus utca kereszteződésénél lévő 41331/3 hrsz.-ú telek kivételével. A jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a vonatkozó jogszabály alapján meghatározható alsó küszöbértéket nem éri el. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

4. Beépítési terv

A tanulmányterv alapvető célja a 41025/2 hrsz.-ú telken tervezett Sörgyári fejlesztések – a 2022-2023 között megépítésre tervezett raktárak és a 2024-2027 között megépítésre tervezett erjesztő tartályok – megvalósítási lehetőségeinek bemutatása, annak érdekében, hogy meghatározásra kerüljön, hogy a KŐKÉSZ vonatkozó építési övezeti paramétereinek milyen módosítása szükséges.

A 2022-2023. évi raktárépítési ütem a jelenleg meglévő raktárépületek bővítésével, a meglévő raktárépülethez történő hozzáépítéssel valósulna meg, jelenleg működő sátor-raktár helyén. A fejlesztés meglévő raktárépület északkeleti és északnyugati irányba történő meghosszabbításával tervezett.

Az erjesztő tartályok döntően a meglévő silóktól északnyugati irányban, üres területre tervezettek a meglévő alpinfrastruktúrára kapcsolódva. Az erjesztő tartályok alatt, vagy azokhoz csatlakozóan kialakítandó épületrészben kezelői és irodai, valamint, szociális helyiségek (mosdó, öltöző) kaphatnak helyet. A tartályok magassága mintegy 20 méter.

A tervezett épületek természetesen növelik a 41025/2 hrsz.-ú telek beépítési mértékét, ezért a Gksz-2/7 jelű építési övezet paramétereit módosítani szükséges.

A tervezett új erjesztő tartályok nem tartoznak épület kategóriába, ezért magasságukat nem kell figyelembe venni az épületmagasság számítás során.

Hasonló létesítmények jelenleg is állnak és működnek a területen, részei a gyár védett ipari épületegyüttesének. A területen lévő, a meghatározott épületmagasságnál nagyobb magassági ponttal rendelkező építmények:

<i>Építmény</i>	<i>Az építmény legmagasabb pontja</i>
Sörfőzde	35,6 m
Hordófejtő	30,2 m
Árpatároló	23,5 m
Kompresszorház	20,5 m
Irodaház	18,2 m
Raktár	13,4 m



Tervezési területen tervezett új fejlesztések látványterve



A tervezési területen meglévő tartályok

**BUDAPEST X. KERÜLET, DREHER SÖRGYÁRAK ZRT.
TELEPHELYÉT MAGÁBA FOGLALÓ,
JÁSZBERÉNYI ÚT – MAGLÓDI ÚT – GITÁR UTCA -
MÁDI UTCA – MALÁTA UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
HATÁLYOS BEÉPÍTÉSI TERV
MÓDOSÍTÁSA**



JELMAGYARÁZAT

- Meglévő épület
- Védett épület / építmény
- Dreher Sörgyár – épületegységes részeként védett egyedi érték
- I. ütemben tervezett épület
- Későbbi ütemekben tervezett épület
- Meglévő kémény
- Útpálya / belső burkolat
- Gyalogos járda
- Kerekpárut
- Buszmegálló
- Gépkocsi bejárat
- Garázskontúr
- Közterületi zöldfelület / parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Munkahelyi terület zöldfelülete
- Lakókeret / lakótelepi zöldfelület
- Játsszókert
- Burkoltt sportpálya
- Fejmért pincék területe
- Meglévő fa, fasor
- Tervezett fa, facsoport
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

4.3. Közlekedési javaslat

Közúti közlekedés

A tervezési terület fejlesztését jelentő üzemi, raktározási funkciók csak a telephelyen belüli közlekedési felületek átalakítását jelenti, külső közlekedési fejlesztés nem szükséges. A tervezett épületek teherforgalmi kiszolgálására az épületek mellett megfelelő nagyságú manipulációs területet szükséges kialakítani.

A tervezési terület belső fejlesztésétől függetlenül távlati, fővárosi érdekű úthálózat-fejlesztési cél a Gitár utca nyomvonalán tervezett Körvasút menti körút kialakítása, valamint az Élessarok csomópontjának átalakítása. A Maglódi út jelenlegi útvonala távlatban 2x2 sávra bővülne a Jászberényi út – Sírkert utca között. A hatályos KÖKÉSZ a tervezett infrastruktúra fejlesztések helybiztosítását tartalmazza. A tervezési területet érintő Sörgyáron belüli fejlesztések a távlati infrastruktúra elemek kialakítása nélkül is megvalósíthatók.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedés hálózatának bővítése a főként raktározási célú beruházás megvalósítása miatt nem szükséges.

A Maglódi út tervezett felújítása keretében a villamospálya átépítése is várható a Kőrösi Csoma Sándor úti pályafelújításhoz hasonló módon, amely a tervezési területnek megközelítési szempontból előnyös lehet majd.

A fővárosi vasúthálózaton tervezett fejlesztések részeként a Kőbánya – felső állomás áthelyezése tervezett. Az utasperonok Élessarok irányába történő elhúzásával jobb tömegközlekedési átszálló kapcsolat alakítható ki.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Sörgyáron belüli új beépítések számára nem szükséges a tervezési területen és környezetében új gyalogos és kerékpáros infrastruktúrát kialakítani a tervezett épületek gyalogos megközelítésének biztosításán kívül.

A tervezési terület belső fejlesztésétől függetlenül a Maglódi úti villamos átépítésének eredményeként megfelelően széles peronok, utasvárók kialakítása várható a megállóknál.

Kerékpárút fejlesztés a magasabb szintű tervek szerint a Gitár utca nyomvonalát érinti, mint településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal. Kerületi jelentőségű kerékpáros nyomvonal tervezett a Mádi utca mentén.

Parkolás

A parkolók létesítését továbbra is telken belül, elsősorban koncentráltan a jelenlegi parkolók fejlesztésével javasolt kialakítani a zöldfelületek megtartásának érdekében. A funkciókhoz szükséges előírt parkoló férőhelyek számát a területre hatályos KÖKÉSZ előírásai alapján kell biztosítani.

4.4. Zöldfelület-rendezési javaslat

A javasolt beépítés a terület zöldfelületi viszonyaiban nem eredményez jelentős változást. A tervezett raktár és egyéb épületek jellemzően burkolt vagy raktározásra használt felületek helyén tervezettek, a 2031-ben tervezett magasraktár kivételével. Ez utóbbi esetében a területen található, főként invazív növényállomány (bálványfa, akác, nyár) érintett kis mértékben. A jelenleg hatályos előírt 25%-os legkisebb zöldfelületi mérték csökkentése nem javasolt. A tervezett fejlesztések (a fent említett elhelyezés miatt) nem igénylik a zöldfelületi minimum módosítását, az épületek és a hozzá kapcsolódó burkolt felületek megvalósíthatók a hatályos zöldfelületi mérték megtartása mellett. A telephely lakóterületek felé eső délnyugati telekhatára mentén intenzívebb növényzet, többszintes, örökzöldeket is tartalmazó védőfásítás telepítése javasolt.

5. A beépítési tervhez kapcsolódó szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra igények

5.1. Közlekedésfejlesztés

A tervezett épületek megközelítésére, a teherforgalmi kiszolgálására az épületek mellett megfelelő nagyságú manipulációs területet és utat szükséges kialakítani telken belül.

5.2. Közműfejlesztés

A tervezett fejlesztések kapcsán keletkező közműigények számottevő része a bontásból felszabaduló kapacitásokból fedezhető. A növekmény a közműhálózatok lényeges fejlesztése nélkül fedezhető. A közműigényeinek pontos meghatározása után szükséges felkeresni a közműszolgáltatókat, hogy nyilatkozzanak a közműigények biztosíthatóságával kapcsolatban.

5.3. Humán infrastruktúra fejlesztés igénye

A fejlesztés megvalósításához nem szükséges.

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A javasolt beépítés a környezetre és a környező lakóterületekre jelentősebb terhelést, zavaró hatást várhatóan nem jelent. A telephely belső logisztikai tevékenységében bekövetkező változás a telekhatárokon kívüli területekre nem lesz számottevő hatással. Mivel a tervezett épületek jellemzően jelenleg burkolt, illetve eddig is raktározásra használt felületeken tervezettek és az előírt legkisebb zöldfelületi mérték nem változik, a Sörgyár területének környezetállapota nem romlik. A hatályos kerületi építési szabályzatban szereplő fenntarthatósági előírások (500 m² alapterületet meghaladó új épület tetőfelületén extenzív zöldtető, vagy a nagyobb egybefüggő homlokzatfelületet zöldhomlokzatként történő kialakítása) a környezetállapotra kedvezően hatnak. Az építés során a környezetvédelmi, vízügyi, katasztrófavédelmi előírásokat, jogszabályokat szükséges betartani, figyelembe véve a terület alapincézett voltát.

7. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Beépítési mérték:

Jelen telepítési tanulmányterv a tervezett Sörgyári fejlesztések lehetőségének megteremtése érdekében a KÖKÉSZ-ben a Gksz-2/7 jelű építési övezet paramétereinek módosítását javasolja.

A rendelet mellékletét – a szabályozási tervet – a tervezett fejlesztések miatt nem szükséges módosítani.

A területen tervezett raktár és egyéb funkciójú épületek a jogszabályi előírásokat figyelembe véve, növelik a beépítési arányát az alábbiak szerint:

OTÉK 1. melléklet fogalommagyarázata szerint:

„114. Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

„115. Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.”

A beépítési mérték számítása során tehát az épületek alapterületét kell számításba venni a fentebb idézett jogszabályi előírások figyelembevételével. A technológiához tartozó építmények által elfoglalt területeket nem kell beszámítani a terület beépítettségébe.

A területen tervezett, beszámítandó alapterületű új beépítések megvalósítása a jelenlegi építési paraméterek mellett nem lehetséges, ezért az építési övezet két paraméterének módosítása javasolt. A X. kerület közigazgatási területén belül Gksz-2/7 építési övezet egyedül a tervezési területre (összesen 7 db telekre) vonatkozik, további Gksz-2/7 építési övezetbe sorolt terület nincs a kerületben, ezért javasolt az övezeti besorolás módosítása nélkül, a beépítési mértéket az alábbiak szerint növelni:

	A	B	C	D	E		F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható	
7	Gksz-2/7	5000	SZ	30 40	4,5	18	25	40 45	1	-	

Épületmagasság

A fejlesztés során tervezett, mintegy 20 méter magasságú erjesztő tartályok elhelyezhetőségének biztosítása érdekében, az alábbi jogszabályi előírásokat figyelembe véve, nem szükséges a hatályos építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték (18 m) módosítása:

OTÉK 1. melléklet fogalommagyarázata szerint:

„33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

„83. Magasépítmény: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.”

„109. Szintmagasság: az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.”

A fejlesztés során tervezett erjesztő tartályok magassága ~ 20-25 méter, a tervezett kiszolgáló épületük földszintes, így legfelső építményszint padlószint-magassága nem fogja elérni a 30 métert, ezért nem szükséges vizsgálni a magasépítmény elhelyezhetőségét a területen.

A tervezett erjesztő tankokkal egy szerkezeten belül tervezett kezelőhelyiség épületmagasság számítására a hatályos jogi környezet nem ad egyértelmű meghatározást, ezért javasolt a KÖKÉSZ rendelkezéseinek kiegészítése az alábbiak szerint:

Az erjesztő tartályok építménynek minősülnek, ezért az épületmagasság számításnál figyelmen kívül hagyhatók.

Összegzés:

Városrendezés

A területre vonatkozó hatályos Gksz-2/7 építési övezetre javasolt

- a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértékét 40% -ban, terepszint alatti beépítettség mértékét 45% -ban meghatározni,
- a 18 méteres építménymagasság értékét nem kell módosítani.

A módosuló Gksz-2/7 jelű építési övezet a fejlesztéssel érintett 41025/2 hrsz.-ú ingatlan mellett további telkekre is vonatkozik: 41018/2; 41021; 41023/1; 41294, 41016/1, 41016/2 hrsz.

A hatályos KÖKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap módosítása jelen tervmódosítási javaslat miatt nem szükséges.

Jelen tervben bemutatott, a 41025/2 hrsz.-ú telken tervezett fejlesztések megvalósításához előzetesen a telket érintő telekalakítási eljárás lefolytatása is szükséges a hatályos szabályozási terv alapján a telket érintő szabályozási vonalak végrehajtása érdekében, hogy a telek építésjogilag rendezetté váljon (a Gitár utca tervezett szabályozása még nem kapott fővárosi jóváhagyást).

Javasolt, hogy a Sörgyár szerezzék meg a 41018/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát és az azon álló helyi védett lakóépületet a saját céljaira hasznosítsa.

Közlekedés és közmű

- A tervezett fejlesztések a hatályos KÖKÉSZ közlekedési előírásai szerint megvalósíthatók.

Környezet

- A jelenleg hatályos 25%-os legkisebb zöldfelületi mérték megtartása javasolt, azt módosítani nem szükséges. A tervezett fejlesztések mellett is megvalósíthatók, jellemzően nem eredményeznek zöldfelület-csökkenést. A szabályozási terven jelölt „Megtartandó növényállomány”, „Kialakítandó védőzöldsáv”, „Megtartandó fa” zöldfelületi elemek nem kerülnek módosításra.