

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

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

A Troya Szuperdiszkont Kft. (a továbbiakban: Beruházó) tulajdonában álló, Budapest X. kerület, Korall utca 51. szám alatti, 42500 hrsz.-ú telekre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) hatályos.

A Beruházó a fejlesztési terve szerint az üresen álló telken nagy és kiskereskedelmi rendeltetésű raktárcsarnokot kíván létesíteni. A KÖKÉSZ szerint a Vi-2/67 jelű intézményterületek közé tartozó ingatlant minden oldalról szabályozási vonal érinti. A Beruházó a tervezett funkció elhelyezhetősége, valamint a közterületi hálózat felülvizsgálata érdekében a KÖKÉSZ Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosítását kezdeményezte. A módosítási javaslat Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozata (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: FRSZ) módosítását is érinti.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető a településrendezési terv készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével. A településrendezési szerződésben Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv, jelen esetben a KÖKÉSZ módosításának, valamint a TSZT és FRSZ módosításának a kidolgozását finanszírozza.

A Beruházó elkészítette a Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv), amelyben bemutatásra kerültek a fejlesztési terv megvalósíthatóságának érdekében a vonatkozó KÖKÉSZ-, TSZT- és FRSZ-módosítási igények és azok indokolása, illetve alátámasztása.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a Tanulmánytervben részletezettek szerint a telek övezeti besorolása Vi-2/67 jelű intézményterületről Gksz-1/36 jelű kereskedelmi, szolgáltató területre változna. Az új övezetben a minimális telekméret 1500 m²-ről 10 000 m²-re, a beépítettség 35%-ról 45%-ra, a terepszint alatti beépítés 40%-ról 45%-ra, a zöldfelületi

minimum 35%-ról 25%-ra és a parkolásra fordítható szintterületi mutató $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -re változna. A kiszolgáló utak közül az Ökrös köz Korall utca és Gumigyár utca közötti szakasza nem kerülne kiszabályozásra, illetve a 42500 hrsz.-ú telek Serpenyő köz folytatásaként kialakítandó új út melletti 5 méteres sávjára kialakítandó védőzöldterület jelölés kerülne. Az elkészült Tanulmányterv az előterjesztés 2. melléklete.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a főépítész az R. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésében véleményezi. A főépítész feljegyzés, amely az R. 56/A. § (1) bekezdése szerinti véleményt is magában foglalja, az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az R. 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervről partnerségi véleményezést kell lefolytani. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 12. pontja alapján a partnerségi véleményezés elektronikus úton 2025. február 28. és 2025. március 14. között került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

Az R. 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell.

A telepítési tanulmányterv alapján a KÖKÉSZ-módosítás tervezési folyamatának elindításához az R. szerint a Képviselő-testületnek az alábbiakról szükséges döntenie.

Az R. 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv, valamint ezek módosítása együtt készül, kivéve, ha az önkormányzat a rendezési terv módosítása előtt áttekinti a fejlesztési tervet, és dönt arról, hogy a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

Az R. 7. § (7) bekezdés a) pontja szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Az R. 7. § (8) bekezdése alapján a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A KÖKÉSZ-módosításra vonatkozó – a telepítési tanulmányterv véleményezését is magában foglaló – főépítész feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az R. 59. § (2) bekezdés a) és d) pontja alapján a településterv készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pont 3.1. és 3.2. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településterv készítésének kezdeményezéséről, a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Mivel a fentiekben részletezett döntések szorosan összefüggenek egymással, jelen esetben az Mötv. 41. § (4) bekezdésére és 59. § (3) bekezdésére figyelemmel a kezdeményezésről, valamint a településrendezési szerződés megkötéséről és a telepítési tanulmánytervről is a Képviselő-testületnek javasolt egy eljárásban döntenie.

II. Hatásvizsgálat

A Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó KÖKÉSZ-módosítás eredményeképpen az övezetmódosítással és a szabályozási előírások változtatásával megvalósulhat a tervezett fejlesztés.

A tervezett módosítás során a környező területek meglévő építési övezetéhez illeszkedően kerülne kijelölésre a tervezett gazdasági terület övezete oly módon, hogy a meglévő övezetek határai tolódnának el. A 42500 hrsz.-ú telek tervezett szabályozási határértékei illeszkednek a KÖKÉSZ szomszédos gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területeire vonatkozó előírásaihoz. A fejlesztés során a telek területéből közterület céljára leadandó részek lehetővé teszik a térség úthálózatának kialakulását és közművesítését. Az intézményi és a gazdasági területek között kiépítendő közterületi sáv, valamint a beruházással érintett telken kialakítandó védőzöldsáv megfelelő védelmet biztosít a 42499/3 hrsz.-ú telken megépült szolgálati lakóépületek számára.

III. A végrehajtás feltételei

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén a Méptv. 92. §-a szerint a Beruházó településrendezési szerződést köthet az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a KÖKÉSZ módosításának tervezési folyamata.

Az R. 7. § (8) bekezdése, 56/A. § (4) bekezdése, valamint az Mötv. 41. § (4) bekezdése és 59. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt a Beruházó által készített telepítési tanulmánytervről, a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, a KÖKÉSZ-módosítás kezdeményezéséről, valamint ezen terv tartalmi elemeinek meghatározásáról, továbbá a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásáról. Pozitív döntés esetén a településrendezési szerződés megköthető, és a KÖKÉSZ-módosítás készítésének folyamata elkezdődhet.

IV. Döntési javaslat

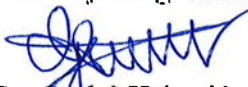
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2025. március „14.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó, a BFVT Kft. által 2025 februárjában készített telepítési tanulmánytervben foglaltakkal.

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosítása finanszírozásának áthárításáról szóló településrendezési szerződés megkötésére.

3. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezésével a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásával.

4. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 3. pont szerinti módosítást megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a tartalmáról szóló, FO/65-10/2025 számú főépítési feljegyzést jóváhagyja.

Határidő: 2025. április 30.

Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Budapest, X. kerület
Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út,
Gumigyár utca és Ökrös utca
által határolt területére**



2025. február

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest, X. kerület

Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatái út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területére

(hrsz.: 42500)

Tsz.: I-787-1-/2024

Tervező:

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

1061 Budapest, Andrásy út 10

Városrendezés, építészet:

Balla Mariann


É/TT 01-4620



Hugauf Marcell



Tóth-Czeper Gabriella



Tóth Péter

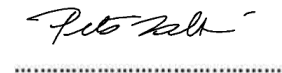
É/1 01-0422



Közlekedés:

Pető Zoltán

Tkő 01-2321



Közmű:

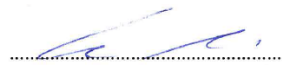
Orosz István

TE, TH 05-1585



Szabó Krisztián

TV 01-16166



Zöldfelület és környezetvédelem:

Niedetzky Andrea

TK 01-5152

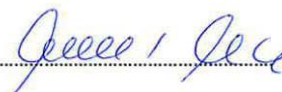


Balogh Ábris



Ügyvezető:

Albrecht Ute



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

A dokumentációban szereplő fotók forrása – amennyiben az külön nem kerül jelölésre – a BFVT Kft.

TARTALOM

Bevezetés	4
1. A terület bemutatása	5
1.1. Kialakult állapot, előzmények.....	5
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	7
1.2.1. Fővárosi Önkormányzat településrendezési eszközei.....	7
1.2.2. Kerületi építési szabályzat	10
1.3. Tulajdonviszonyok, telekadottságok.....	11
1.3.1. Tulajdonviszonyok	11
1.3.2. Funkcióvizsgálat.....	12
1.3.3. Telekadottságok	13
1.4. Közlekedés.....	16
1.4.1. Közúthálózat és közúti gépjármű forgalom.....	16
1.4.2. Parkolás	17
1.4.3. Közösségi közlekedés	18
1.4.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	18
1.5. Közművizsgálat	21
1.5.1. Vízellátás.....	21
1.5.2. csatornázás (szenny- és csapadékvízElvezetés)	22
1.5.3. Villamosenergia-ellátás	23
1.5.4. Gázellátás	24
1.5.5. Távhőellátás.....	25
1.6. Természeti, táji értékek, környezeti adottságok.....	26
1.6.1. Zöldfelületi rendszer elemei.....	26
1.6.2. Környezeti elemek, hatótényezők.....	27
2. Változtatási szándék / cél	29
3. Beépítési terv.....	30
4. Módosítás várható hatásai, szükséges fejlesztések és infrastruktúra-igények.....	32
4.1. Közlekedés.....	32
4.2. Közműfejlesztés.....	34
4.2.1. Vízellátás.....	34
4.2.2. Csatornázás (szenny- és csapadékvízElvezetés)	36
4.2.3. Villamosenergia-ellátás	38
4.2.4. Hőellátás.....	38
4.2.5. Megújuló energiaforrások hasznosítása.....	39
4.3. Humán infrastruktúra.....	39

5. Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	40
6. Településrendezési terv módosítási javaslata	41
6.1. Településszerkezeti terv és Fővárosi rendezési szabályzat módosítása	41
6.2. Kerületi építési szabályzat módosítása	43
6.2.1. Szabályozási koncepció	43
6.2.2. Közlekedés.....	47
6.2.3. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok.....	47
6.2.4. Közművekre vonatkozó javaslatok	48
7. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KÖLTSÉGBECSLÉS	49
7.1. Közlekedés és kapcsolódó közművek (csapadékvízvezetés, közvilágítás).....	49
7.2. Önálló közműépítési munkák.....	49

BEVEZETÉS

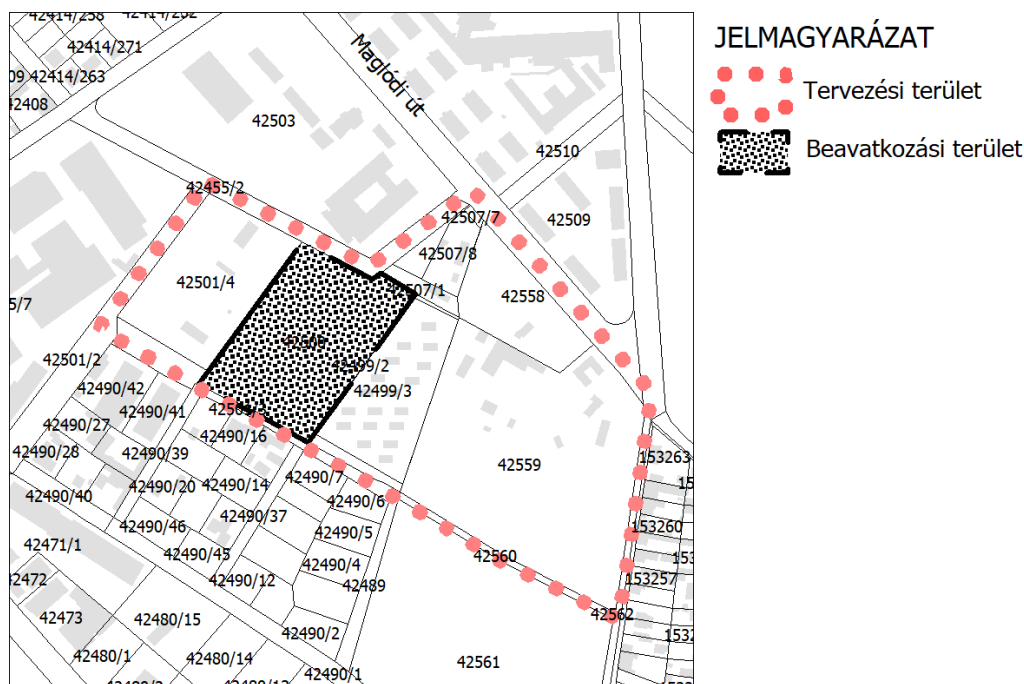
A telepítési tanulmányterv (továbbiakban: **Tanulmányterv**) Budapest X. kerület Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre készült, beavatkozás kizárólag a 42500 hrsz.-ú telekre vonatkozóan tervezett. A terület Kőbánya Újhegy városrészében helyezkedik el a Maglódi úttól délnyugatra.

A Tanulmányterv a 42500 helyrajzi számú ingatlanra tervezett kis/nagykereskedelemnek helyt adó raktár-csarnok és annak épített és természeti környezettel való viszonyát mutatja be. A Tanulmányterv célja a kerületi és fővárosi döntések megalapozása, a Budapest főváros településszerkezeti terv (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ), valamint a Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI.26.) rendelete (KŐKÉSZ) módosítására javaslat megfogalmazása és alátámasztása.

A Tanulmányterv a hatályos jogszabályi környezet biztosította lehetőségek figyelembevételével, a terület adottságait vizsgálva tesz javaslatot a fejlesztői elképzelések megvalósíthatóságára.

A Tanulmányterv által használt fogalmak:

<i>Tervezési terület:</i>	<i>Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt terület</i>
<i>Beavatkozási terület:</i>	<i>42500 helyrajzi számú ingatlan</i>

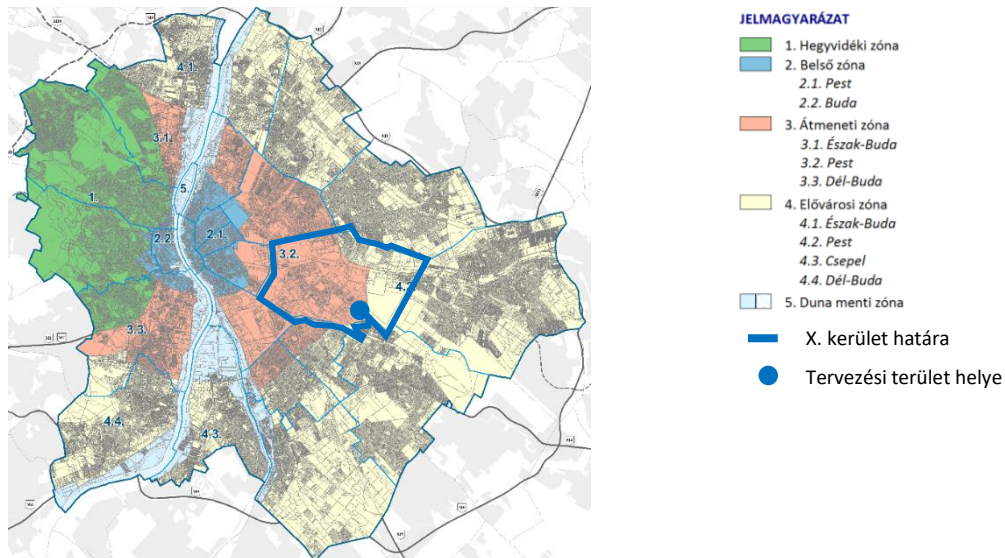


A tervezési t és a beavatkozási terület lehatárolása

1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. KIALAKULT ÁLLAPOT, ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület Budapest Átmeneti zónájának keleti határán található. A tervezési terület nagysága ~ 9,1 ha, a beavatkozási terület ~ 1,7 ha, amelyet összesen egy telek – a 42500 helyrajzi számú ingatlan – alkot.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)



A tervezési terület és a beavatkozási terület átnézeti térképe (2023-as Légi-fotó, forrás: Lechner Tudásközpont)

A beavatkozási terület Kőbánya Maglódi úttól délre, a Harmat utcától északra található intézményi és gazdasági funkciójú területei mellett helyezkedik el. Környezetében jellemzően gazdasági (Avandabusz Kft., Pallagi-Art Kft., TLH Hybrid Auto service Kft. stb.), intézményi területek (pl. Budapesti Fegyház és

Börtön és annak szolgálati lakóházai), Baptista szolgáltató központ (Koráll Mission Church) és újjépítésű lakóházak, valamint a közeli Gumigyár utcai erdőszült terület található. A 42500 hrsz.-ú ingatlantól délre, gazdasági besorolású területen négy lakóház áll.

A tervezési terület a kerület egy átalakulóban lévő és még jelentős fejlesztési, beépítési potenciállal rendelkező részén helyezkedik el, a környező utcák közül a Gumigyár utca csak részben rendelkezik szilárd aszfalt burkolattal, a többi utca pedig közepes állapotú, helyenként javított burkolattal.

A tervezési terület belső közúthálózata kialakulatlan, a meglévő közterületek útjai a jelenlegi forgalomterhelésnek megfelelő adottságúak.



A 42500 helyrajzi számú ingatlan a Korall utca felől



A 42500 helyrajzi számú ingatlan a Gumigyár utca felől

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)** és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)**.

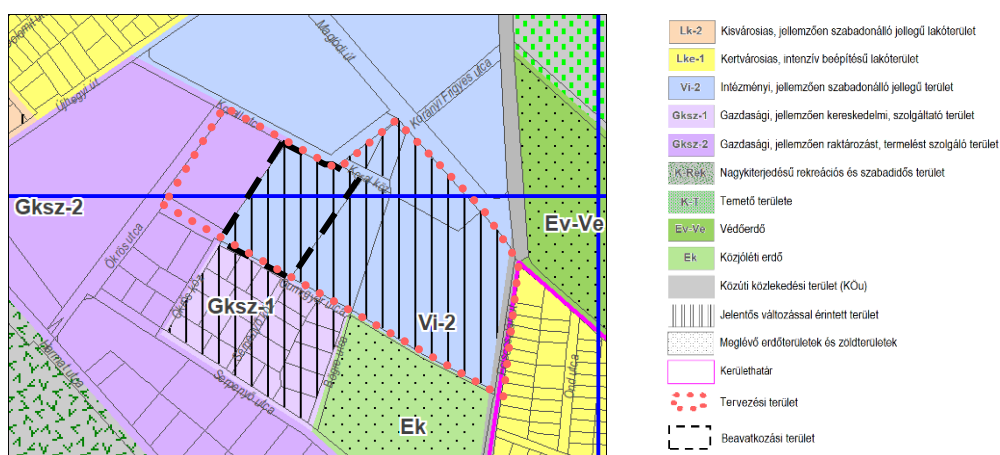
A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A kerületi építési szabályozást a Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. Kerületének Építési Szabályzatáról tartalmazza.

1.2.1. FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

1.2.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a beavatkozási terület az „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2) területfelhasználási kategóriába esik, mindemellett „Jelentős változással érintett terület”. A terület szomszédságában „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz-1) és „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” (Gksz-2) területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre.



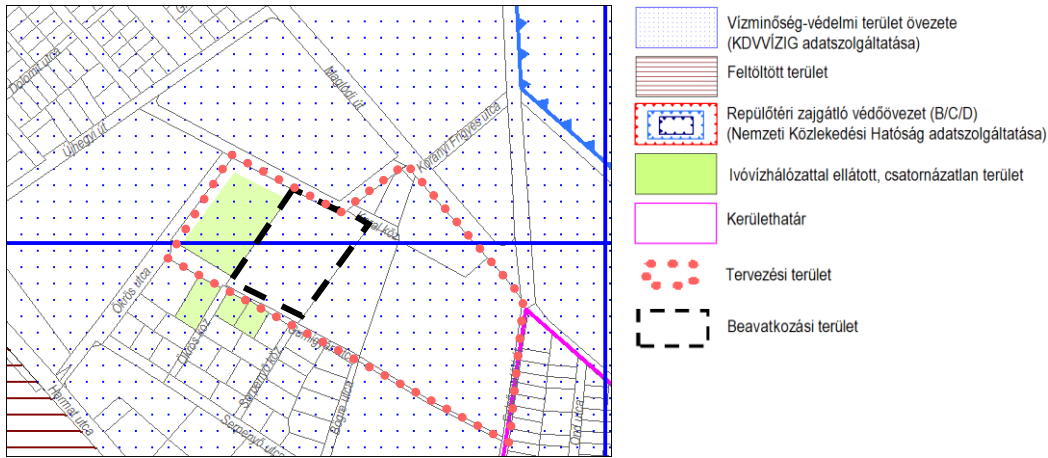
TSZT 1. Területfelhasználás tervlap kivonat (forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek és a b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások lehatárolása című tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

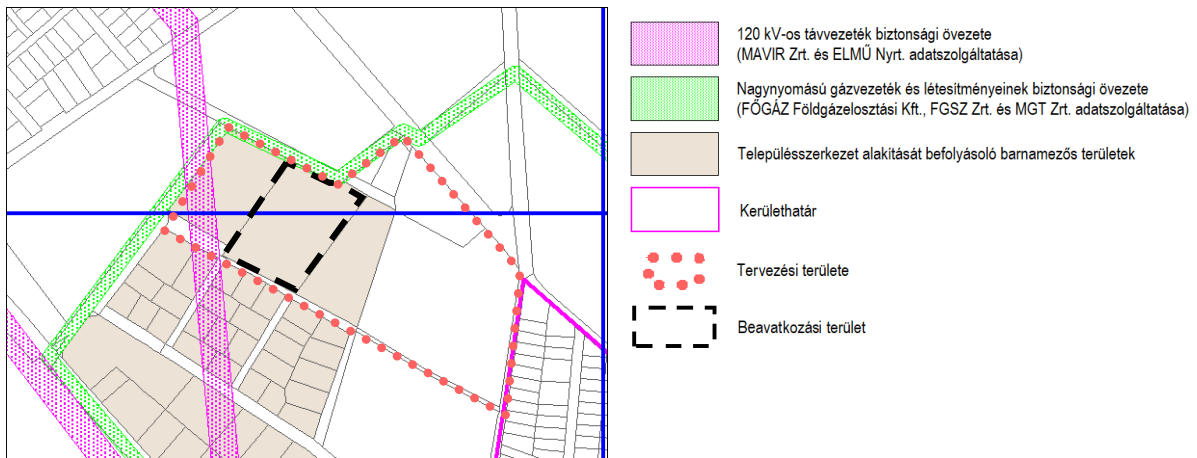
A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon nem érint térképi elemet.

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapon a beavatkozási területet a „Vízminőség-védelmi terület övezete” térképi elem érinti. A tervezési terület környezetében négy telek „Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület” besorolású.



TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat (forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap alapján a beavatkozási terület a „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” övezetébe tartozik, továbbá a közvetlen közelében halad egy „120 kV-os távvezeték és annak biztonsági övezete”, valamint „Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete”.

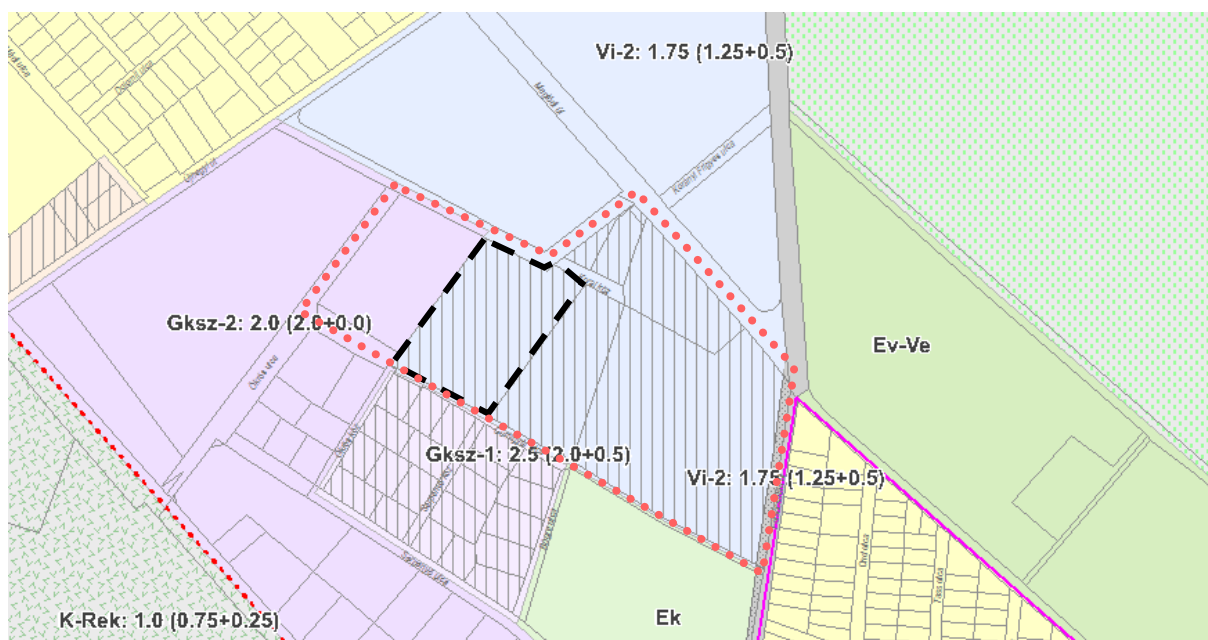














TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat (forrás: hatályos TSZT)

1.2.1.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT

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 terület-biztosítási igényét, rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a **beépítési sűrűség** kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ bsá és a bsp értékei együtt képezik a bs beépítési sűrűség értéket. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.



	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)		Ek	Közjóléti erdő
	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)			Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)			Kerülethatár
	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)			Tervezési területe
	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)			Beavatkozási terület
	Temető területe (K-T)			
	Ev-Ve			
	Védőerdő			

FRSZ – 1. melléklet (forrás: hatályos FRSZ)

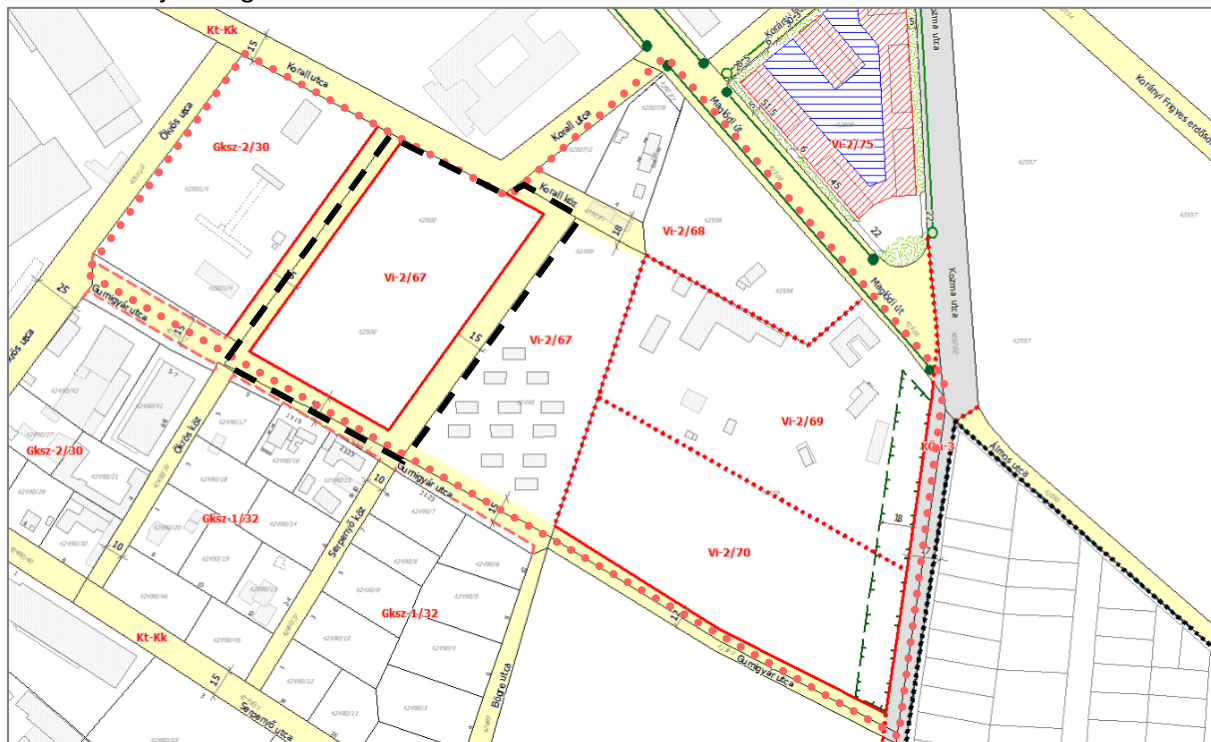
Az FRSZ 1. melléklete az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét a tervezési területre [bs: (bsá+bsp)]:

- Vi-2: 1.75 (1.25+0.5) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”
- Gksz-2: 2.0 (2.0+0.0) – „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület”
- A tervezési területtől délre pedig:
- Gksz-1: 2.5 (2.0+0.5) – „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület”

1.2.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2.3.2.1. X. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő Testülete 16/2020. (XI. 26.) számú rendeletével fogadta el Kőbánya Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: KŐKÉSZ), amely vonatkozik a jelenlegi tervezési területre is.



	Szabályozási vonal		Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Szabályozási szélesség		Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)
	Építési övezet, övezet határa		Megtartandó fasor
	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal		Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
	Építési övezet, övezet jele		Tervezési terület
	Építési hely		Beavatkozási terület
	Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		

X. kerület KŐKÉSZ – 1. melléklet (forrás: www.njt.hu)

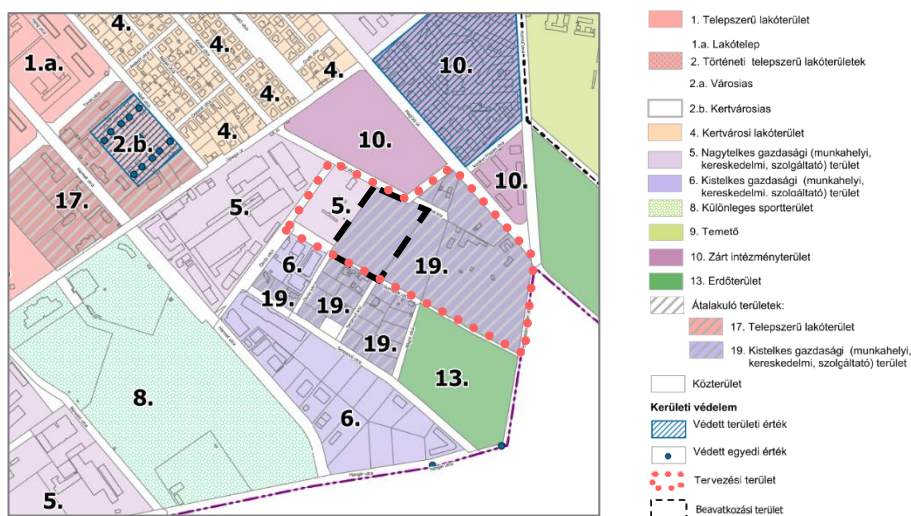
A beavatkozási területen hatályos **Vi-2/67** építési övezet paraméterei:

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)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/67	1500	szabadonálló	35	3	12	35	40	1,5	0,4
Gksz-1/32	1500	szabadonálló	35	3	12	35	40	2,1	0,4

A KÉSZ vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható az 1. melléklet „Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet kivonata” c. mellékletben.

2.3.2. X. KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELÉMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)

A tervezési területre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének **15/2019. (VI.27.)** önkormányzati rendelete van hatályban.



TKR – 2. melléklet kivonat (forrás: hatályos TKR 2. melléklete)

A TKR vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható az 2. melléklet „A Településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet kivonata” c. mellékletben.

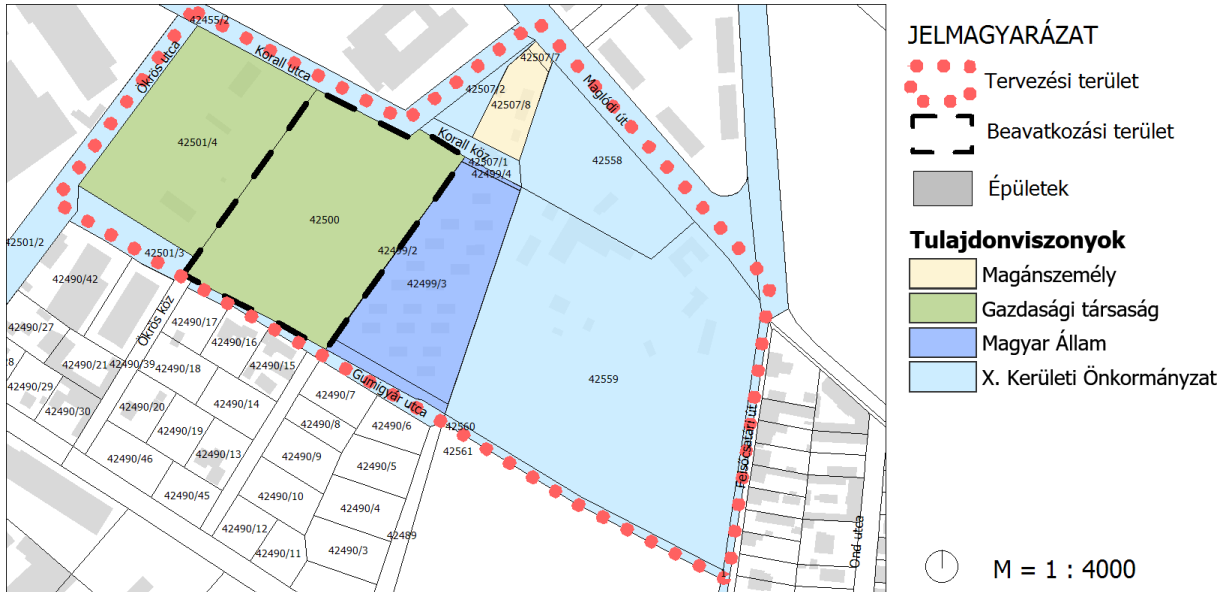
1.3. TULAJDONVISZONYOK, TELEKADOTTSÁGOK

1.3.1. TULAJDONVISZONYOK

A tervezési terület tulajdonviszonyait az alábbi táblázat mutatja:

Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
42455/2	6075	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
42499/1	729	Magyar állam	saját használatú út
42499/2	50	Magyar állam	saját használatú út
42499/3	9841	Magyar állam	saját használatú út
42499/4	149	Magyar állam	saját használatú út
42500	16902	Gazdasági társaság	beépítetlen terület
42501/2	7011	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
42501/3	3536	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
42501/4	12624	Gazdasági társaság	üzem, adótorony
42507/1	979	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
42507/2	918	X. Kerületi Önkormányzat	beépítetlen terület
42507/7	138	Magánszemély	magánút
42507/8	2019	Magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület
42508	44800	X. Kerület Tanács VB. M. O.	közterület
42520/2	42749	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
42558	7366	X. Kerületi Önkormányzat	udvar, garázs, gazdasági épület
42559	34354	X. Kerületi Önkormányzat	úttörőtábor
42560	1228	X. Kerületi Önkormányzat	közterület

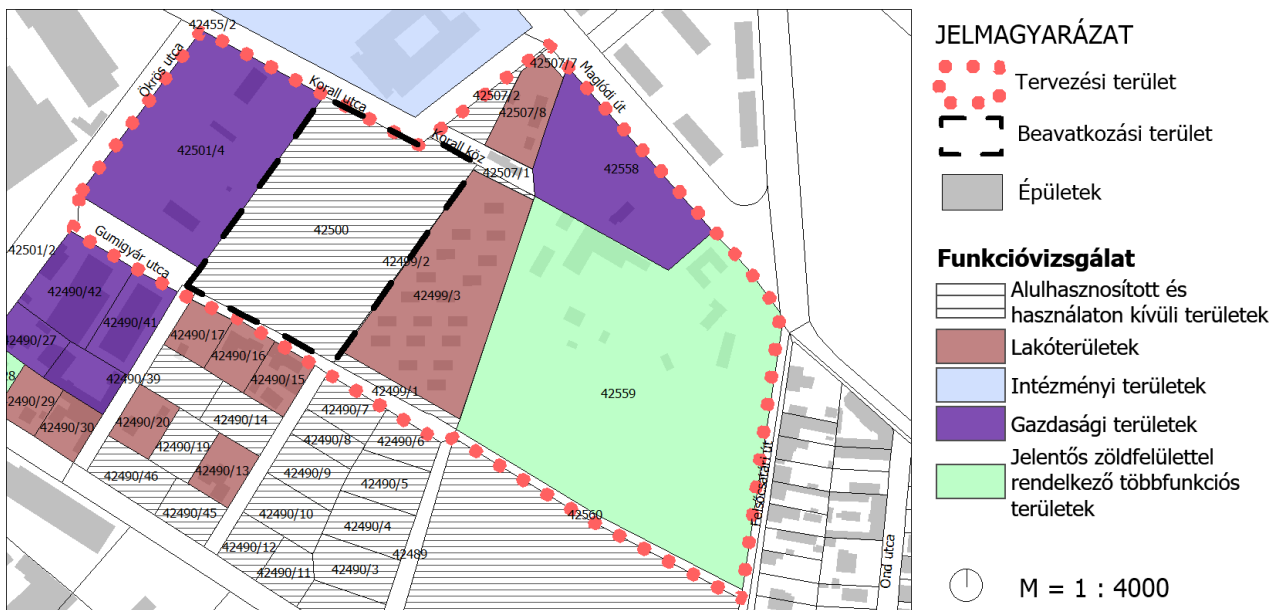
Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
42562	2243	X. Kerületi Önkormányzat	közterület



A tervezési terület tulajdonviszonyai

1.3.2. FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A beavatkozási terület környezetében lévő telkeken meglévő funkcióösszetétel heterogén. A beavatkozási területen keletre lévő telken a 2020-as évek elején lakóházak jelentek meg. A délre fekvő Gksz-1 területfelhasználási egységbe sorolt területen szintén lakóházak állnak, amelyeket még a 2000-es évek előtt épültek. A 42500 hrsz.-ú telket nyugatról gazdasági terület határolja, északon pedig a Budapesti Fegyház és Börtön épületei állnak. A beavatkozási terület környezetében jelentős számú változással érintett, beépítésre szánt, de még be nem épített ingatlan található.



Funkcióvizsgálat a tervezési területen és környezetében

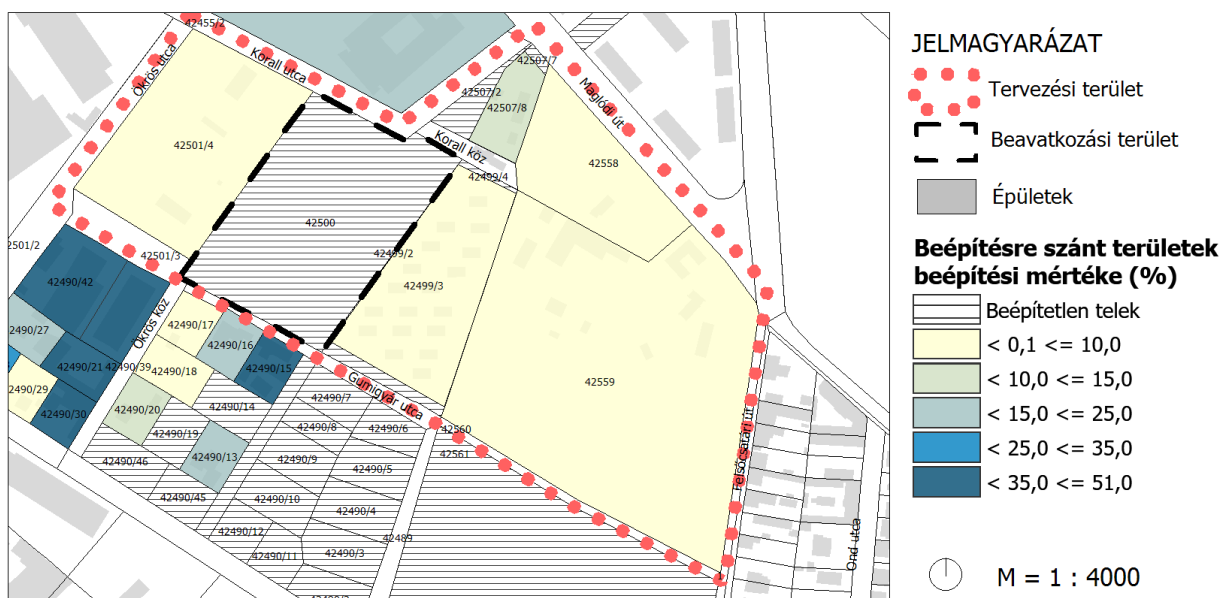
1.3.3. TELEKADOTTSÁGOK

1.3.3.1. TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

A 42500 hrsz-ú ingatlan telekmérete 16 902 m². A környező telkek nagyága jellemzően 3000 m² alatti, ugyanakkor néhány beépítetlen telek meghaladja ezt a méretet.

1.3.3.2. BEÉPÍTÉS MÉRTÉKÉNEK VIZSGÁLATA

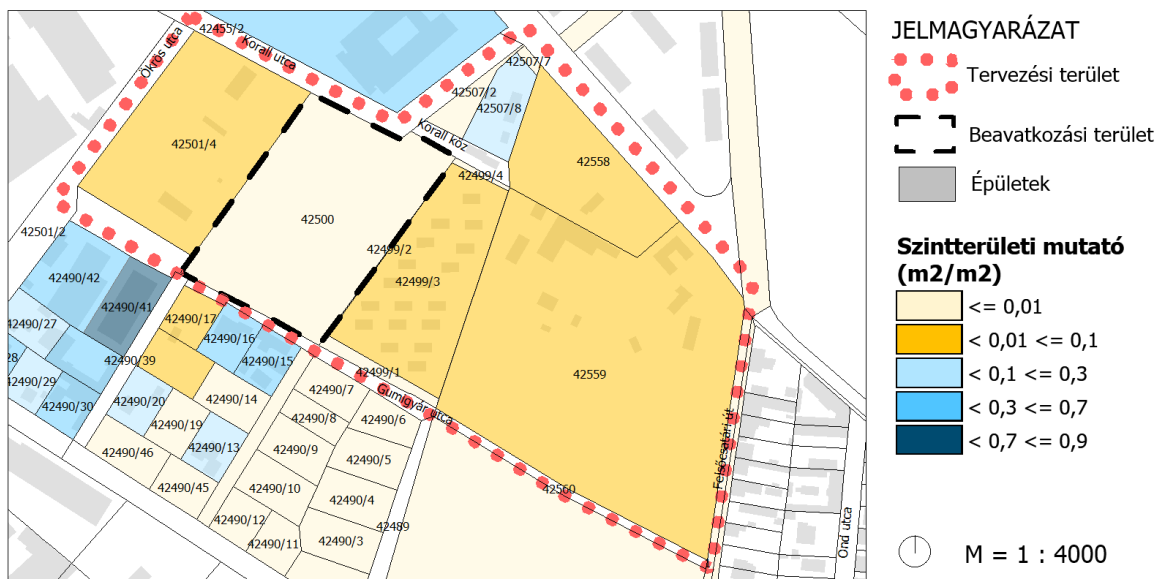
A beavatkozási terület – 42500 hrsz.-ú telek – jelenleg beépítetlen. A szomszédos nagyméretű telkek beépítettsége 10% alatti, délen a gazdasági területen lévő telkek beépítettsége 35-51 %, míg az északon található börtön beépítettsége 15-25% közötti.



A beépítésre szánt területek beépítési mértékének vizsgálata

1.3.3.3. SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT

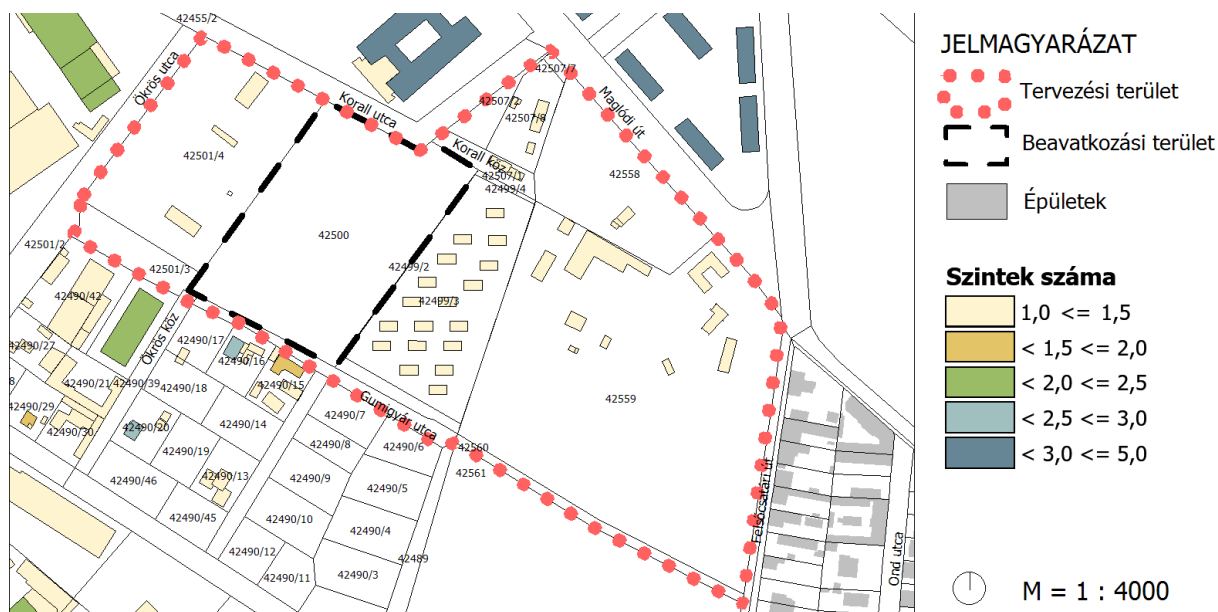
A beavatkozási területtel szomszédos – keletre és nyugatra fekvő – telkek jellemzően alacsony szintterületi mutatóval rendelkeznek. Kivételt képez a tervezési területtől északra lévő intézményi terület, valamint a délkeleten lévő gazdasági terület.



Szintterület vizsgálat a tervezési területen és környezetében

1.3.3.4. SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

A tervezési területen jellemzőek az egyszintes épületek, azonban a szomszédos területeken a meglévő beépítések 2-3 szintesek.



Szintszám vizsgálat a tervezési területen és környezetében

1.3.3.5. HELYSZÍNI FOTÓK



Korall utca nyugati vége



Büntetésvégrehajtás szolgálati lakások



Büntetésvégrehajtás szolgálati lakások



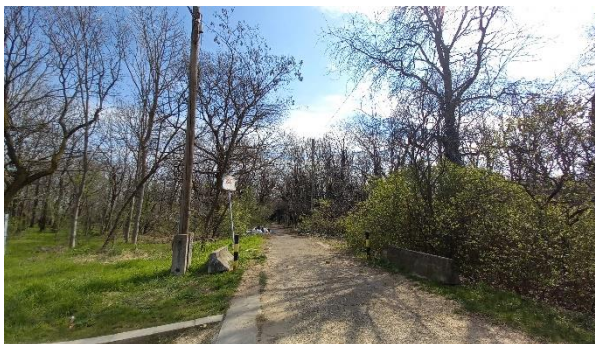
Korall köz



Beavatkozással érintett terület Korall utca felől



Korall utca keletről nyugat felé nézve



Gumigyár utcai kiserdő



Gumigyár utcától délre található gazdasági terület

1.4. KÖZLEKEDÉS

1.4.1. KÖZÚTHÁLÓZAT ÉS KÖZÚTI GÉPJÁRMŰ FORGALOM

A tervezési terület környezetében a közúthálózat kialakulatlan. Az északi oldal egy részét alkotó Korall utca – 15 m széles építési területtel rendelkező kiszolgálóút – esetében csak egy 6 m széles, szerepének megfelelő forgalomra alkalmas aszfalt útpálya épült eddig. A Korall utcához zsákutcaként kapcsolódó Korall köz 18 m szélességben szabályozott területe jelenleg csak részben közterület, műszaki infrastruktúrával pedig egyáltalán nem rendelkezik.

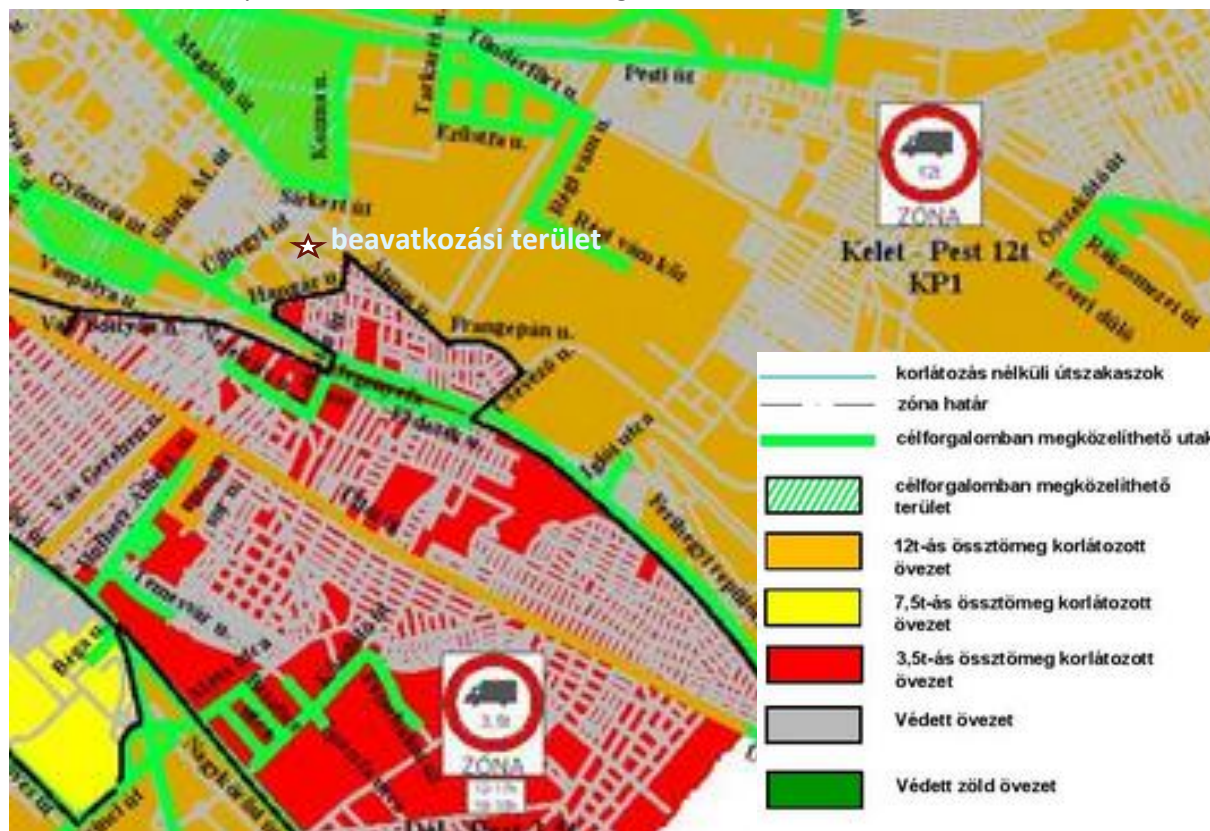
A tervezési terület déli oldalát alkotó Gumigyár utca területe – 15 m szélességben szabályozott kiszolgálóút – jelenleg csak részben közterület, amelynek műszaki infrastruktúráját egy 3 m széles, csapadékvíz elvezetéssel nem rendelkező aszfalt útpálya jelenti, amely érdemi forgalomra nem alkalmas.

A tervezési területet jelentő 42500 hrsz.-ú ingatlan nyugati és keleti oldala mentén a hatályos kerületi építési szabályzat egy-egy 15 m széles kiszolgálóút létesítésének területbiztosítását tartalmazza. A szabályozás végrehajtásával 100 x 150 m-es tömbstruktúra alakulna ki, amely nagyvárosias lakóterületek beépítése esetén indokolt csupán, gazdasági területek esetében azonban felesleges közterület sűrűséget jelent.

A 42500 hrsz.-ú ingatlan környezetében 12 tonnás össztömegkorlátozás van érvényben, ennél nagyobb súlyú járművel ezért csak útvonalengedély birtokában lehet behajtani a közúthálózatra. Ennek célja az átmenő jellegű teherforgalom távoltartása a lakóterületektől.

Nehézgépjárművek számára útvonalengedély nélkül járható legközelebbi közutak Budapest teherforgalmi stratégiájának alábbi térkép kivágata szerint

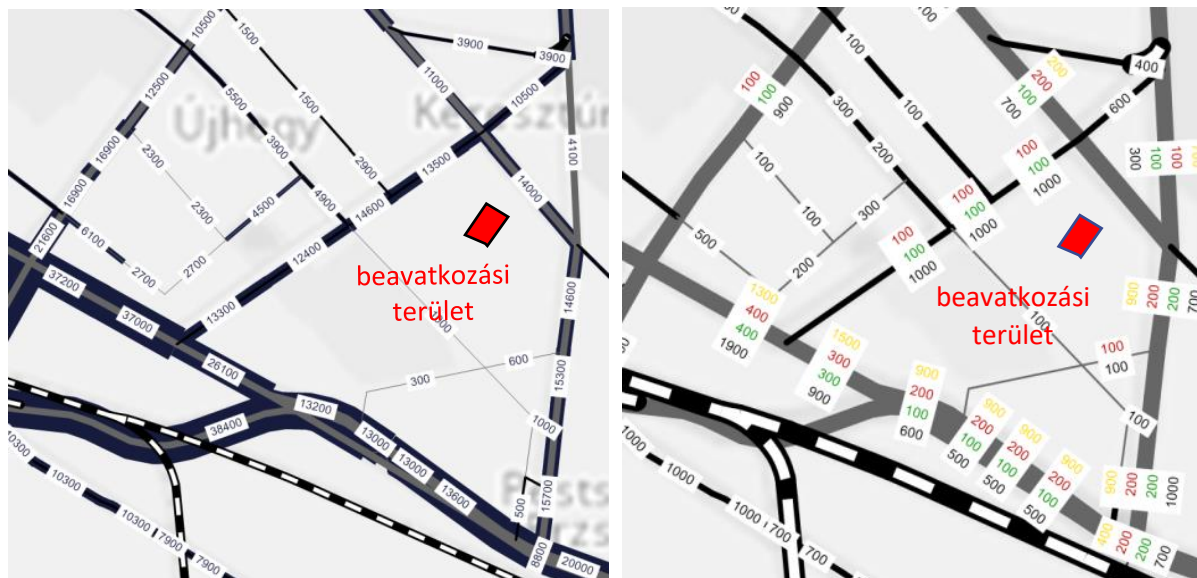
- a Gyömrői út és az ahhoz kapcsolódó Újhegyi út egy része
- a Jászberényi út és az ahhoz csatlakozó Maglódi út-Sírkert utca-Kozma utca útvonal.



Budapest teherforgalmi stratégiája, teherforgalmi zónák és célforgalmas úthálózat

A tervezési terület tágabb környezetében a legfontosabb közlekedési kapcsolatot a Ferihegyi repülőtérre vezető út két oldalán elhelyezkedő Gyömrői út jelenti, amely egyrészt kedvező eljutást biztosít az országos gyorsforgalmi úthálózat és azon belül az M0 gyűrű felé, másrészt a budapesti főúthálózat többi eleme felé is. A tágabb környezet úthálózatának hierarchiáját a *Jelenlegi közúthálózat* ábra mutatja be.

A tervezési terület környezetében lévő fő- és gyűjtőutak forgalomterhelését az alábbi forgalmi modell terhelési ábrarészletek mutatják be.



BKK EFM Forgalmi modell, személygépjármű és tehergépjármű terhelés (jármű/nap)

A terület raktározási és nagykereskedelmi célra történő használata szempontjából hátrányos, a környezete szempontjából pedig kedvezőtlen, hogy az ingatlan nem közvetlenül a közúti főhálózat valamelyik eleme mellett helyezkedik el.

1.4.2. PARKOLÁS

A 42500 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen terület, így parkolási igény nem képződik rajta.

A tervezési terület környezetében lévő gazdasági, lakó és intézményi funkciók esetében a telken belüli parkolási lehetőségek biztosítják a jelentkező igényeket, közterületi parkolás nincs jelen.

A hatályos KÉSZ a rendeltetésszerű használat biztosításához telken belül követeli meg a szükséges személygépjármű, kerékpár és tehergépjármű várakozóhelyek kialakítását.

A személygépjárművek esetében az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet szerinti mértékben kell biztosítani a várakozóhelyeket, amely Kőbánya keleti részének alacsony intenzitású és ennek megfelelő hálózati sűrűségű közösségi közlekedés figyelembevételével indokolt. 1 parkolóhelyet kell létesíteni minden

- 1500 m² raktárhelyiség,
- 20 m² nettó irodaterület,
- 20 m² nettó (100 m²-ig 10² m²-ként) árusító tér után.

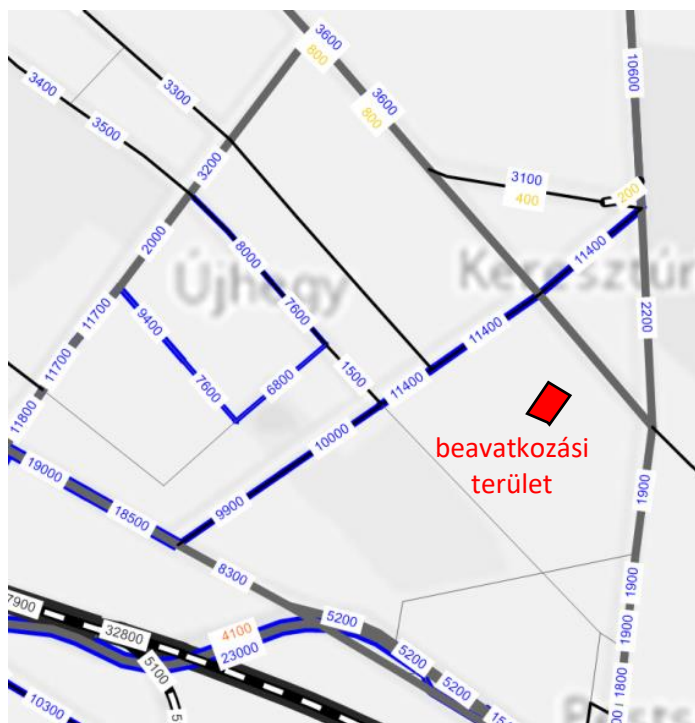
Tehergépjárművek esetén egyedi méretezéssel kell meghatározni a szükséges tárolóhelyek számát.

Kerékpárok esetében 1 kerékpártárolót kell létesíteni

- a raktárhelyiségek 20 munkahelye,
- az irodaterületek 20 munkahelye (vagy az alapterület 100 m²-e),
- az árusító tér 40 m² alapterülete után.

1.4.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tágabb környezet közösségi közlekedési rendszerét a *Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer* ábra mutatja be. A tervezési terület környezetében lévő közösségi közlekedési rendszer forgalomterhelését pedig az alábbi forgalmi modell terhelési ábrarészlet szemlélteti.



A tervezési terület vonatkozásában kötöttpálya közösségi közlekedési eszköz kedvező rágalogglással nem érhető el, mivel északi irányban, a Maglódi úton az Új köztemetőhöz közlekedő villamosvonal 28, 28A, 37 viszonylatainak legközelebbi megállóhelyei mintegy 700 m, a déli irányban lévő Budapest-Szolnok vasútvonal Pestszentlőrinc állomása közel 1.500 m távolságra találhatóak.

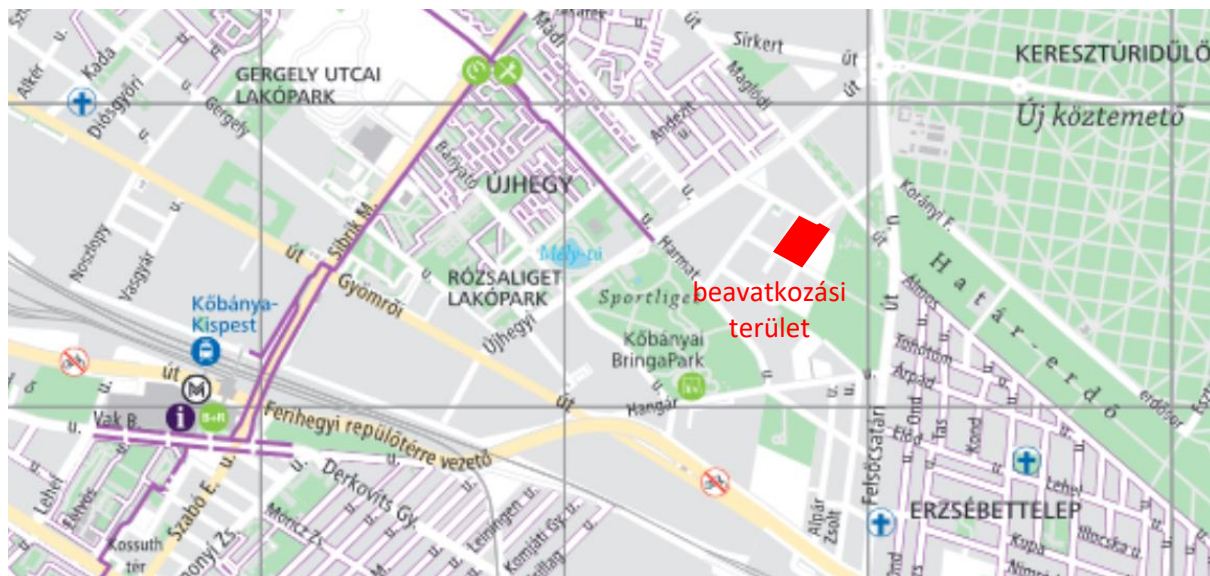
A 42500 hrsz.-ú ingatlan elérését ezért érdemben az autóbushálózat biztosítja. Legközelebb az Újhegyi úti nagy forgalmú autóbuszvonal 68, 202E, 268-as viszonylatainak 320 m-re lévő megállói és a Felsőcsatári úti autóbuszvonal 95-ös viszonylatának 370 m-re lévő megállói vannak, amely értékek a kedvező fővárosi átlagot jelentik.

BKK EFM Forgalmi modell, közösségi közlekedési hálózat terhelése (utas/nap)

1.4.4. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

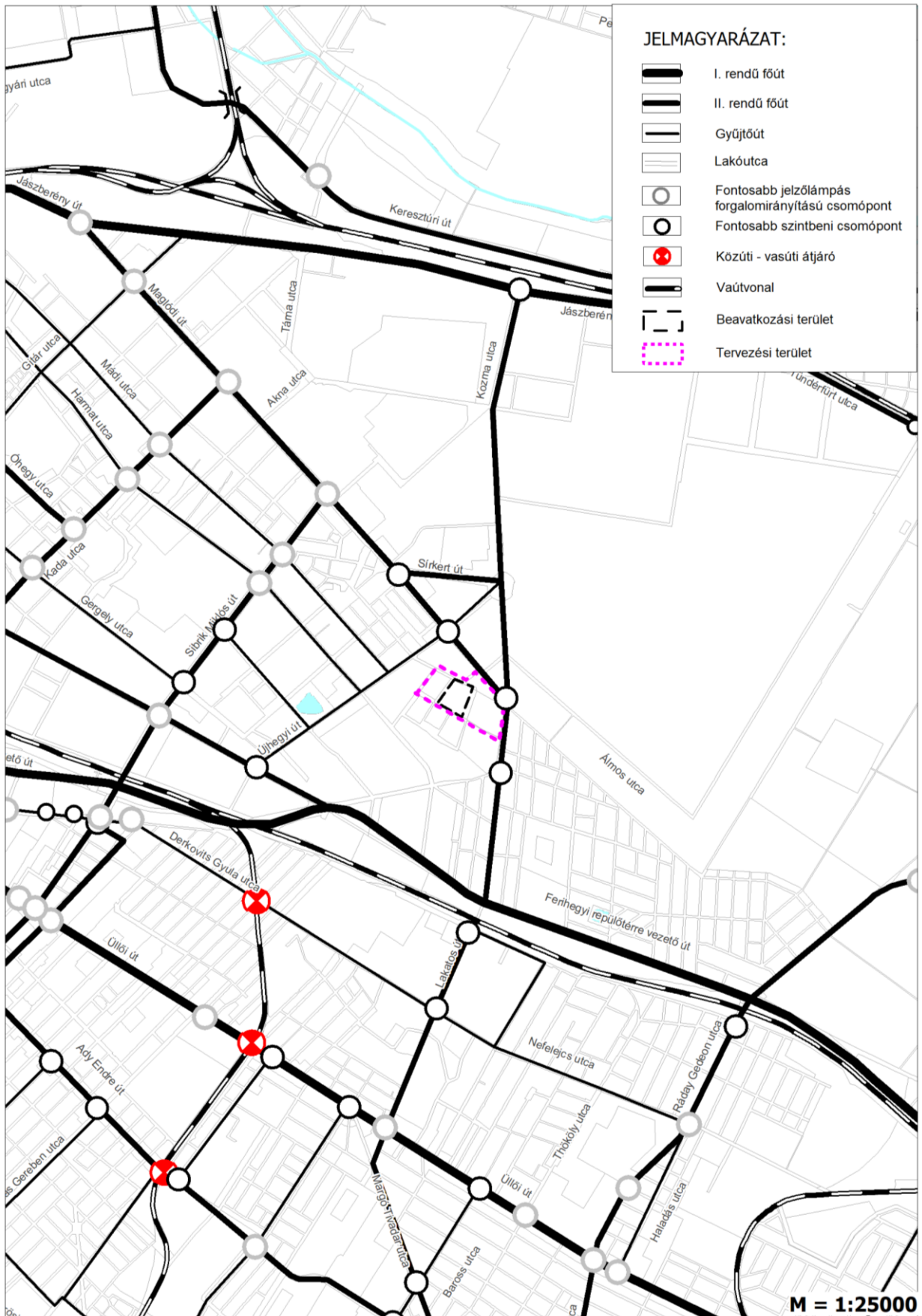
A tervezési terület környezetében a gyalogos közlekedés infrastruktúrája még kezdetleges. A 42500 hrsz.-ú ingatlan északi határát jelentő Korall utcában csak a szomszédos telephely előtt, a déli határát jelentő Gumigyár utcában pedig csak az utca másik oldalának egy szakaszán van gyalogos járda.

A 42500 hrsz.-ú ingatlanhoz legközelebbi kerékpárút a mintegy 500 m-re lévő Harmat utcai vonal.

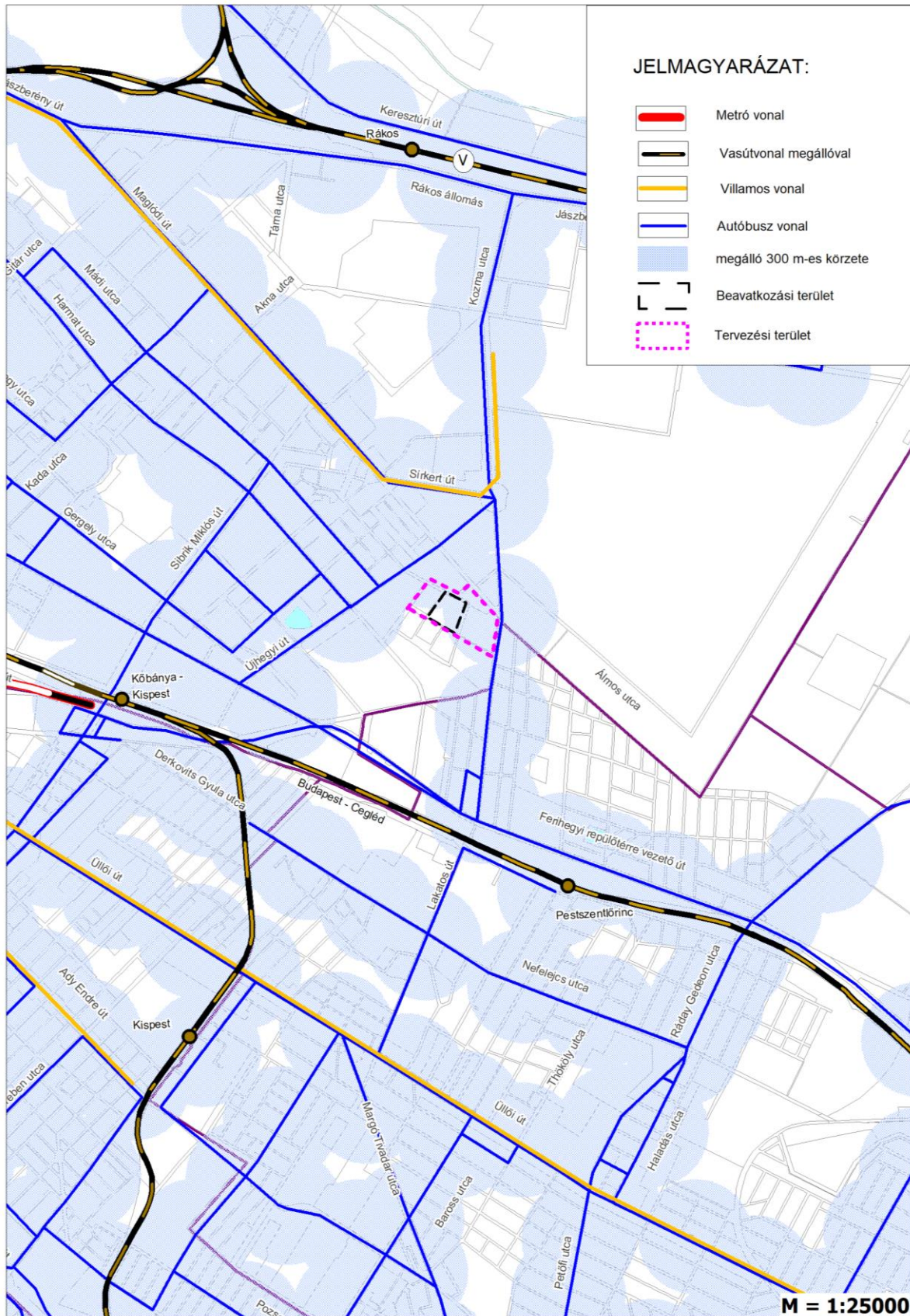


Budapesti Közlekedési Központ kerékpáros térképe, részlet

Jelenlegi közúthálózat



Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer



1.5. KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.5.1. VÍZELLÁTÁS

A beavatkozási terület és térségének vízellátásáról a 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN \geq 300) vízvezeték a beavatkozási terület környezetében az alábbiak:

- Harmat utcában: DN 500-as méretű, acél anyagú ivóvíz főnyomóvezeték,
- Felsőcsatári úton: DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú ivóvíz főnyomóvezeték.

A terület környezetében lévő utcákban az alábbi elosztóvezetékek találhatóak:

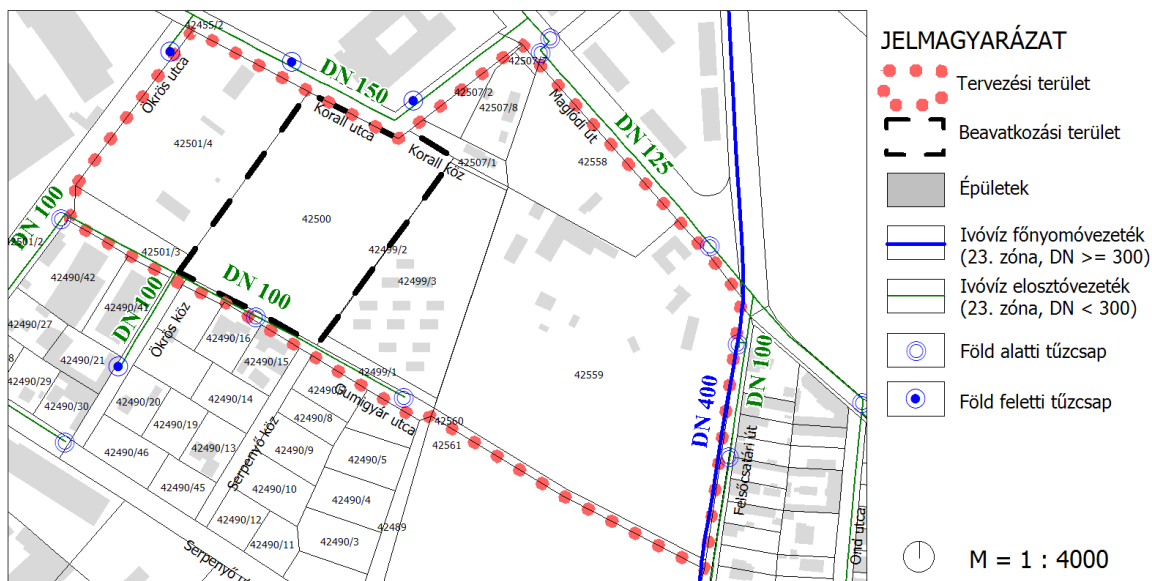
- Korall utcában: DN 150-es méretű, eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték,
- Gumigyár utcában: DN 100-as méretű, eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték,
- Ökrös utcában: DN 100-as méretű, eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték,
- Ökrös közben: DN 100-as méretű, eternit anyagú ivóvíz elosztóvezeték.

A terület közelében, az Újhegyi úton található ipari vízvezeték, amely DN 600-as mérettel és öntöttvas anyaggal került kiépítésre.

A beavatkozási terület és környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a beavatkozási területet szinte teljes mértékben lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. A beépített területek esetében az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet, ahol jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.

A beavatkozási terület és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete teljes mértékben érinti. A rendelet 5. §-a alapján a vízminőség-védelmi terület övezetére az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

- (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



Vízellátás

1.5.2. CSATORNÁZÁS (SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS)

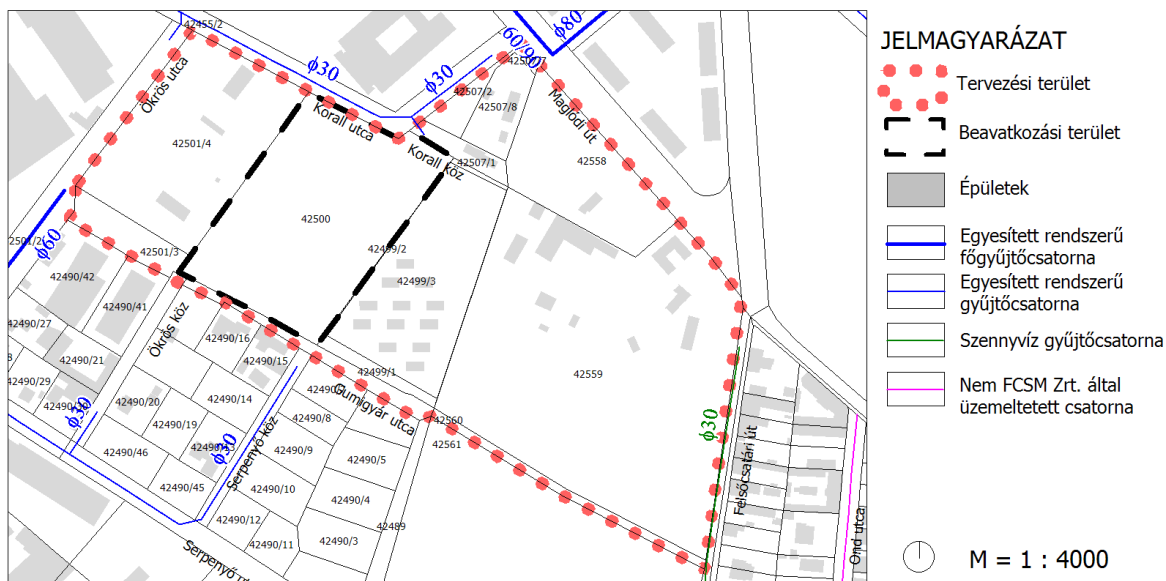
A szenny- és csapadékvíz elvezetése a beavatkozási terület és környezetében részben kiépült, a meglévő csatornák részben egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik, részben elválasztott rendszerűek (a Felsőcsatári úton elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna épült ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre történik.

A beavatkozási terület környezetében lévő utcákban az alábbi csatornák találhatóak:

- Korall utcában: $\varnothing 30$ – 40-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna,
- Ökrös utcában a Gumigyár utcától délre: $\varnothing 60$ -as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Serpenyő közben: $\varnothing 30$ -as méretű, PVC anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna,
- Serpenyő utcában: $\varnothing 40$ – 50-es méretű, PVC anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna.

Nagyobb átmérőjű főgyűjtőcsatorna a terület közelében az Újhegyi úton található $\varnothing 100$ -as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna és a Korányi Frigyes utca – Maglódi út nyomvonalon található $\varnothing 80$ – $60/90$ – $\varnothing 100$ -as méretű, eternit és beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A beavatkozási területen és közelében átemelő nem üzemel.



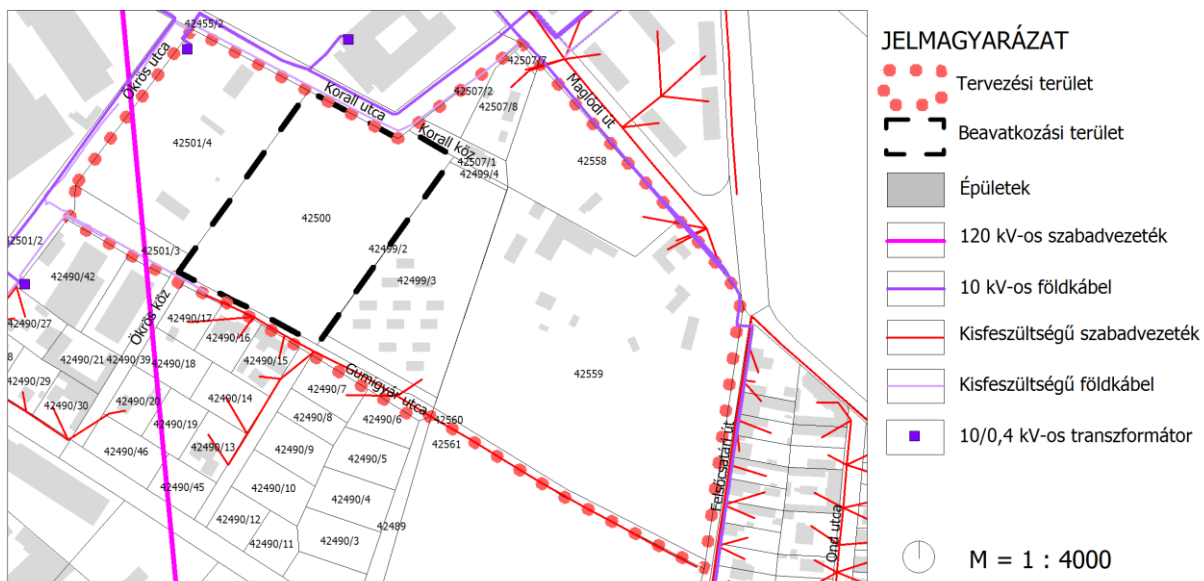
Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)

1.5.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A beavatkozási terület és térségének ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő, Pestlőrinc 120/10 kV-os állomás középvezettségű vonalai biztosítják. A nagyfeszültségű főelosztóhálózat Pestlőrinc–Kőbánya távvezetéke (ACSR 3x250/40) a terület nyugati határában létesült, biztonsági övezete a tervezési területet nem érinti. Az állomásból induló 10 kV-os kábelek a Maglódi út – Korall utca nyomvonalon kiépültek, amelyekről ellátottak a fogyasztói igényeket biztosító 10/0,4 kV-os transzformátorok.

A beavatkozási terület közelében több 10/0,4 kV-os transzformátor is üzemel, elhelyezésüket tekintve vegyes képet mutatnak. Épületben elhelyezett a szomszédos börtön esetében, az Ökrös utca – Korall utca sarkán BHTR-ként létesült, az Ökrös utca délebbi szakaszán önálló építményben elhelyezett transzformátor üzemel.

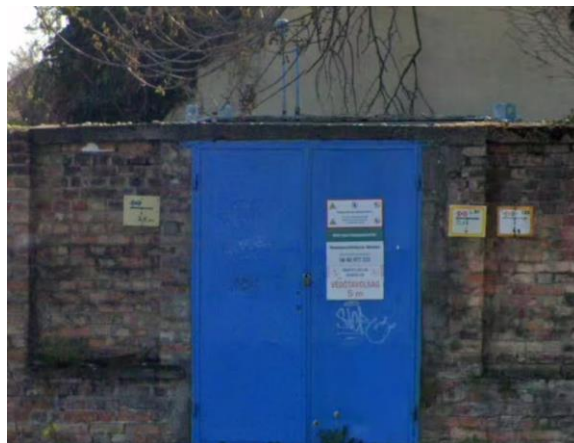
A kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben szintén vegyes képet mutat, a beavatkozási területtől északra jellemzően földkábeles, ugyanígy a fogyasztói csatlakozóvezetékek is térszín alatti bekötéssel létesültek. A Gumigyár utcában szabadvezetékes kivitelű az elosztóhálózat és a közvilágítási hálózat egyaránt.



Villamosenergia-ellátás

1.5.4. GÁZELLÁTÁS

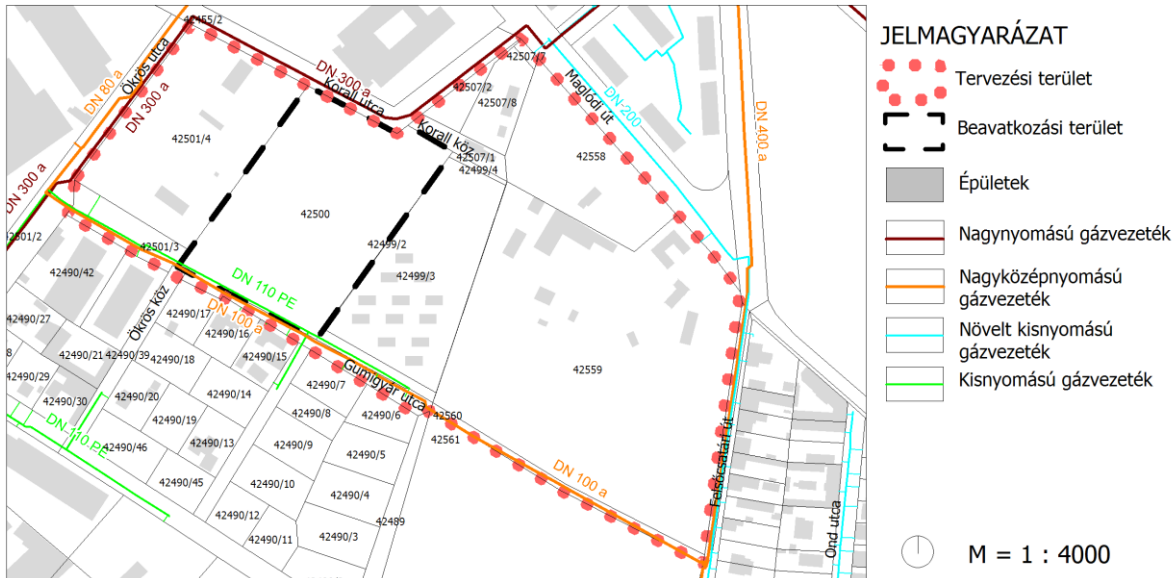
A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A Kőbánya gázátadó állomásból táplált DN 400 méretű acél nagyközépnomású gerincvezeték a Felsőcsatári úton létesült, aminek a tervezési terület déli határában a Gumigyár utcában acél DN 100 mérettel leágazása van. Ez a vezeték látja el közvetlen nagyközépnomáson a börtön telkét. A kisebb fogyasztók ellátására a kisnyomású (30mbar) földgáz elosztóhálózat is kiépült, amelyet nagyközép/kisnyomású hálózati nyomásszabályzó táplálnak. Ilyen üzemel a Maglódi út – Sírkert út sarkán. Az innen induló kisnyomású gázvezeték az Újhegyi út – Harmat utca – Ökrös utca – Gumigyár utca nyomvonalon épült ki, DN 110 PE mérettel érkezik a tervezési terület déli határába. A fogyasztói csatlakozások jellemzően DN 63 méretűek és PE anyagúak.



Lemezházás körzeti gáznomásszabályzó (Maglódi út),
(forrás: maps.google.com)

A Kispesti Erőmű közvetlen nagynyomásról betáplált, a nagynyomású földgáz elosztóvezeték a Kőbánya gázátadó és az erőmű között DN 300 mérettel épült ki és a Korall utcában halad, üzemeltetője a Főgáz. Biztonsági övezete 9,0-9,0 méter, és kismértékben érinti a tervezési területet, adottsággént kezelendő.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet tartalmazza többek között a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.



Gázellátás

1.5.5. TÁVHŐELLÁTÁS

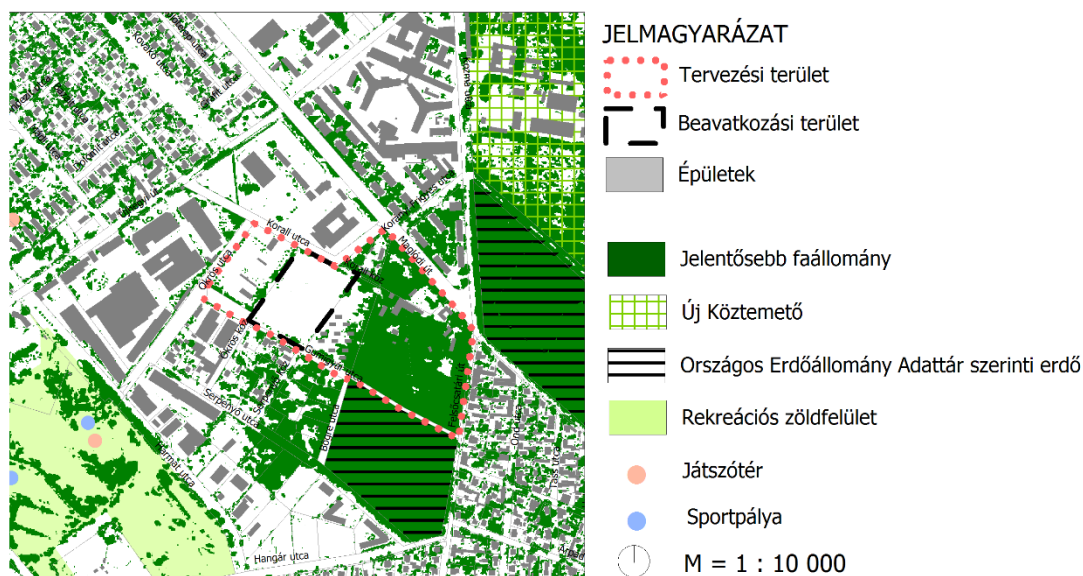
A tervezési terület távhővel nem ellátott, viszont elérhető közelségben található a Kispesti Erőmű hőközrete, ami igény esetén rendelkezik szabad kapacitással, a hőigények kielégítésére a fővárosi távhőhálózat figyelembe vehető.

1.6. TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK, KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület a Pesti hordalékkúp-síkság kistájban helyezkedik el. A kistáj jellemzően Duna felé enyhén lejtő síkvidék. A terület földtani adottságait meghatározza, hogy az alapvetően a Duna és mellékvizeinek hordalékából épült fel, de a genetikai talajtípus már nem lelhető fel a területen az emberi tevékenységek hatásaként. A tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontból védett értékkel nem rendelkezik, annak közvetlen környezetét országos jelentőségű védett terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület és az országos ökológiai hálózat övezete sem érinti. Védendő természeti értékeket a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FR SZ) a területre vonatkozóan nem jelölnék ki.

1.6.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A beavatkozási terület közelében, a Gumigyár utca- Felsőcsatári út- Serpenyő utca – Bögre utca és a Korányi Frigyes erdősor – Kozma utca – Álmos utca – Tünde utca által határolt területen az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdők találhatóak, amelyek kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkeznek. A Maglódi út egészen végig húzódó, értékes, idősebb faállománnyal rendelkező fasor településképvédelmi jelentőségű.



Zöldfelületi rendszer jelentős elemei

A tervezési területtől délre a Gumigyár utca mentén értékes hársfasor található, nyugatra a szomszédos gazdasági terület határvonalán többnyire idegenhonos fajokból álló (*Acer*, *Robinia*, *Populus sp.*) cserjés, fás vegetáció alkotja a kétszintes növényállományt. A tervezési területet jelenleg gyepes vegetáció borítja, amely azonban nem rendelkezik értékes, megőrzendő fajokkal. A tervezési terület közelében a zöldinfrastruktúra legnagyobb kiterjedésű eleme az Új Köztemető idős, értékes faállománya és vegetációja. A magas ökológiai értékkel rendelkező temetőterület nagy mértékben javítja a környék mikroklímáját, megköti a károsanyagokat és kellemes rekreációs területként szolgál. A közlekedési útvonalak menti fasoroknak és zöldfelületeknek a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük jelentős. Kondicionáló és környezetvédelmi funkciójuk mellett esztétikai jelentőséggel is bírnak, emellett a közlekedés által szennyezett levegő tisztításában és a zöldfelületek közötti összeköttetés biztosításában is fontos feladatot töltenek be. A tervezési terület környezete zöldfelületi szempontból kevésbé változatos. Többnyire keskeny gyepes sáv és fasor alkotja a kétszintes

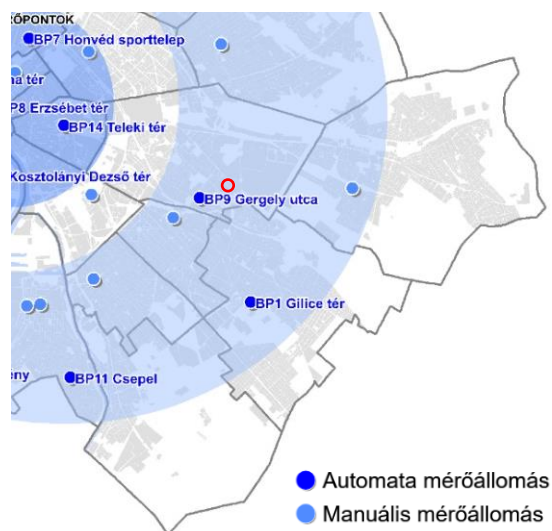
növényállományt. A zöldfelületi rendszer fontos részét képezik emellett a kertvárosias lakóterületek kertjei is.

A tervezési terület közelében, a Harmat utca – Hangár utca – Bányató utca – Újhegyi út által határolt terület, a Sportliget és az Ajtony utcai park kedvelt rekreációs helyszín játszótérrel és sportpályákkal.

1.6.2. KÖRNYEZETI ELEMEK, HATÓTÉNYEZŐK

Levegőminőség

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében automata levegőminőség-mérő állomás nem üzemel. Legközelebb, a tervezési területtől mintegy 1 -1,5 km-re a Gergely utcában található az OMSZ-LRK által üzemeltetett automata mérőállomás. Ezek adatai alapján a térségben elsősorban a szálló por (PM₁₀), és annak benz(a)pirén (BaP) tartalma, a nitrogén-dioxid és a talajközeli ózon eseti feldúsulása okoz levegőminőségi problémát. Légszennyezési forrásként a területet határoló gyűjtő utak gépjárműforgalma említendő meg, a gépjármű közlekedés első számú kibocsátó forrása a nitrogén-oxidoknak, de a PM („szálló por”) tekintetében is számottevő hatása van.



	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol	Összesített index
Gergely u. (városi ipari)	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	-	Jó

A levegőminőség 2021-es OMSZ-LRK értékelése a tervezési területhez legközelebb eső mérőállomásokon mért adatok alapján (forrás: Budapest környezeti állapotértékelése 2022)

Zajterhelés

Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe alapján megállapítható, hogy a terület zajterhelése alapvetően a közúti forgalomból eredeztethető. A legjelentősebb terhelést a Gyömrői út és a 4-es Főút okozta zajszint jelenti. Ezek az útszakaszok az egész napra átlagolt érték 75-80 dB közötti, míg az éjszakai időszakban 65-70 dB. Emellett a Maglódi út, az Újhegyi út, a Felsőcsatári út, Kozma utca, Sírkert út forgalma is jelentős zajterheléssel jár, az egész napra átlagolt érték 70-75 dB közötti, az éjszakai 60-65 dB. A tervezési terület zajterhelése az egész napra átlagolt érték alapján 50-55 dB közé esik. A vasúti és az üzemi zajterhelés nem jelentős, az egész napra átlagolt érték nem haladja meg a 45 dB-et.

A terület környezetében található egyes területfelhasználásra vonatkozóan a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete szerint nappal 65 dB, éjjel 55 dB a megengedett határérték.



Közúti zajterhelés egész nap



Közúti zajterhelés éjjel



(forrás: Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérkép)

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK / CÉL

A Tanulmányterv javaslata a TSZT-ben, FRSZ-ben Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területfelhasználási egységbe sorolás, valamint a KŐKÉSZ-ben a Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) építési övezetbe sorolás a jelenleg Intézményi besorolású 42500 hrsz.-ú telekre vonatkozóan.

A beavatkozási terület jelenleg beépítetlen és rendezetlen. A 42500 hrsz.-ú telket minden oldalról közterületi szabályozás érinti. A területen tervezett rendeltetés biztosítása mellett, a közterületi hálózat felülvizsgálata, a tervezett, kapcsolódó sűrű úthálózatoptimalizálása is cél. A tervezett gazdasági funkció nem igényli a kisméretű tömbökhöz kapcsolódó sűrű úthálózatot, ezért a Korall utca és a Gumigyár utca közötti tervezett közterület megszüntetése javasolt.

A 42500 hrsz.-ú telek rendezését követően

- tervezett új funkciók:
 - kis- és nagykereskedelmi üzlet és raktár, kiszolgálással, üzemeltetéssel kapcsolatos szociális helységek, irodaterületekkel,
 - alkalmazottak részére szállás.

- tervezett további fejlesztések:
 - a terület be- és kijáratainál gyalogos járdák kialakítása,
 - a teher és a személygépjármű forgalom szétválasztásának biztosítása érdekében két külön bejárat kialakítása,
 - keleti telekhatár mentén többszintű, sűrű növénytelepítés a lakóházak felé.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a fejlesztési szándékkal érintett 42500 hrsz-ú telekre, mint beavatkozási területre készült.

A teleken tervezett beépítés:

Egy szintes, 6000 m²-es csarnoképület, 5500 m²-es raktározási, nagy és kiskereskedelmi funkcióval, a hozzá csatlakozó ~1000 m²-es két szintes iroda és szociális blokkal, amely a csarnoképület déli felében helyezkedik el.



JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 2000

- Tervezési terület
- Beavatkozási terület
- Meglévő épületek
- Tervezett épület
- Telken belüli útpálya
- Útpálya
- Burkolt felület / gyalogos közlekedés
- Tervezett telekhatár
- Zajvédő tömör kerítés
- Telken belüli zöldfelület
- Extenzív zöldtető
- Tervezett fa

Területkimutató

Telek terület (m ²)	beépített terület (m ²)	beépítettség mértéke (%)	tervezett összes általános szintterület (m ²)	tervezett beszámítható zöldfelület (m ²)	zöldfelület mértéke (%)	szmá	szmp
13 353	6 000	44,9	6 500	4 140	31,0	0,49	0

A területet tehergépjárművel a Korall utca felől lehet megközelíteni. A személygépjármű és vásárlói kisteherautó bejárat a Gumigyár utca és a Korall utca felől lehetséges. Árufeltöltés, kamion dokkolási lehetőségek a csarnoképület Korall utcai oldalán találhatóak. A vásárlói kiszolgálás a gépjármű parkolóterület felé történik. A csarnoképület dolgozói bejárata az iroda és szociális blokk részénél található, melynek 1000 m²-es alapterülete beleértendő a csarnok teljes 6000 m²-es alapterületébe. Az iroda és szociális blokk 2 szintes, a csarnok tömegén belül helyezkedik el.

A 6000 m² alapterületű csarnok elhelyezhetősége meghatározza a tehergépjárművek által használt gazdasági udvar területét. A gazdasági udvar északkeleti oldalán nem biztosított a nyergesvontatók Y fordulási lehetősége, azon az udvarrészen csak normál tehergépjárművek tudnak rátolatni a dokkolónyílásra.

A csarnoképületre vonatkozóan a hatályos KŐKÉSZ extenzív zöldtető kialakítási kötelezettséget ír elő. A legkisebb zöldfelület mértékébe 8–20 cm termőrétegű vagy könnyített szerkezetű talajjal (szubsztrát) kialakított extenzív zöldtető összterületéből 15% beszámítható. A területtől keletre elhelyezkedő lakóépületek védelmét szolgálja a kamionok által igénybe vett rakodóudvar lehatárolását biztosító, telekhatárra javasolt zárt kerítés.

A személygépjármű és vásárlói kisteherautó parkolóban vízáteresztő gyeprácsos parkolófelület kialakítása javasolt, amely egyrészt növeli a telek zöldfelületi borítottságát, másrészt hozzájárul a terület csapadékvíz elvezetéséhez. Emellett javasolt 4 parkolóhelyenként egy fa elültetése.

A telekhatár mentén többszintű, sűrű növénytelepítés szükséges, amely a területen folyó tevékenység negatív hatásait képes mérsékelni. A negatív hatások egész éves mérséklése érdekében hosszú lombtartó képességgel rendelkező fajok telepítése javasolt, emellett törekedni kell a lombhullató és örökzöld egyedek megfelelő egyensúlyának megteremtésére.



Környezetbe illesztett látványterv

4. MÓDOSÍTÁS VÁRHTÓ HATÁSAI, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK ÉS INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

4.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen megvalósítani szándékozott, 3. fejezet szerinti beépítés kis- és nagykereskedelmi, valamint raktározási funkcióit egy műszakban tervezik működtetni, amelyhez várhatóan 30-50 fős dolgozói létszám tartozik majd. A telephelyen napi 3-5 kamion áruforgalom és 30-50 fős napi ügyfélforgalom prognosztizált a megbízói adatszolgáltatás szerint.

A fenti adatok alapján a tervezési terület beépítése összesen mintegy 150 Egységjármű/nap gépjármű, 40 utas/nap közösségi közlekedési és 10 kerékpáros/nap forgalmat generál majd, a közúti forgalom várhatóan a Korall utcát fogja terhelni.

A vizsgálati munkarészben bemutatott 12 tonnás össztömegkorlátozással érintett övezetben az áruk beszállítását végző kamionok, valamint a kis- és nagykereskedelemhez tartozó vásárlói tehergépjármű forgalom (kiszállítás) egy része csak a *Teherforgalom közlekedésének szabályozásáról szóló 92/2011 (XII. 30) Főv. kgy. rendelet* gyakorlati működtetését jelentő, a Budapest Közút Zrt. által üzemeltetett TOBI rendszer (Teherforgalmi online behajtási információs-rendszer) keretében kiadásra kerülő útvonalengedélyekkel tud majd működni. Ez a kööttség nehezíti (időben lassítja és díjfizetési kötelezettség esetén a költségeket tekintve drágítja) a tehergépjárműforgalom korlátozással nem érintett területekhez képest egy a tervezési területen megvalósuló telephely működését.

Az össztömeg korlátozásra vonatkozó rendszerben célforgalom számára használható közeli Maglódi út - Sírkert utca - Kozma utca útvonal, valamint az Újhegyi út déli része. Az érkező és távozó nehézgépjármű forgalom útvonalát a telephely teherbejárata fogja alapjaiban befolyásolni, ezért azt a beépítési tervlapnak megfelelően célszerű a Korall utcában biztosítani, amely mindkét megközelítő útvonal szempontjából megfelelő. A telephely személygépjármű forgalma a beruházói elképzelések szerint szintén a Korall utca felől kerül kialakításra. (A KŐKÉSZ a teher és a személygépjármű forgalom szétválasztására lehetővé teszi két ingatlan kapcsolat kialakítását is).

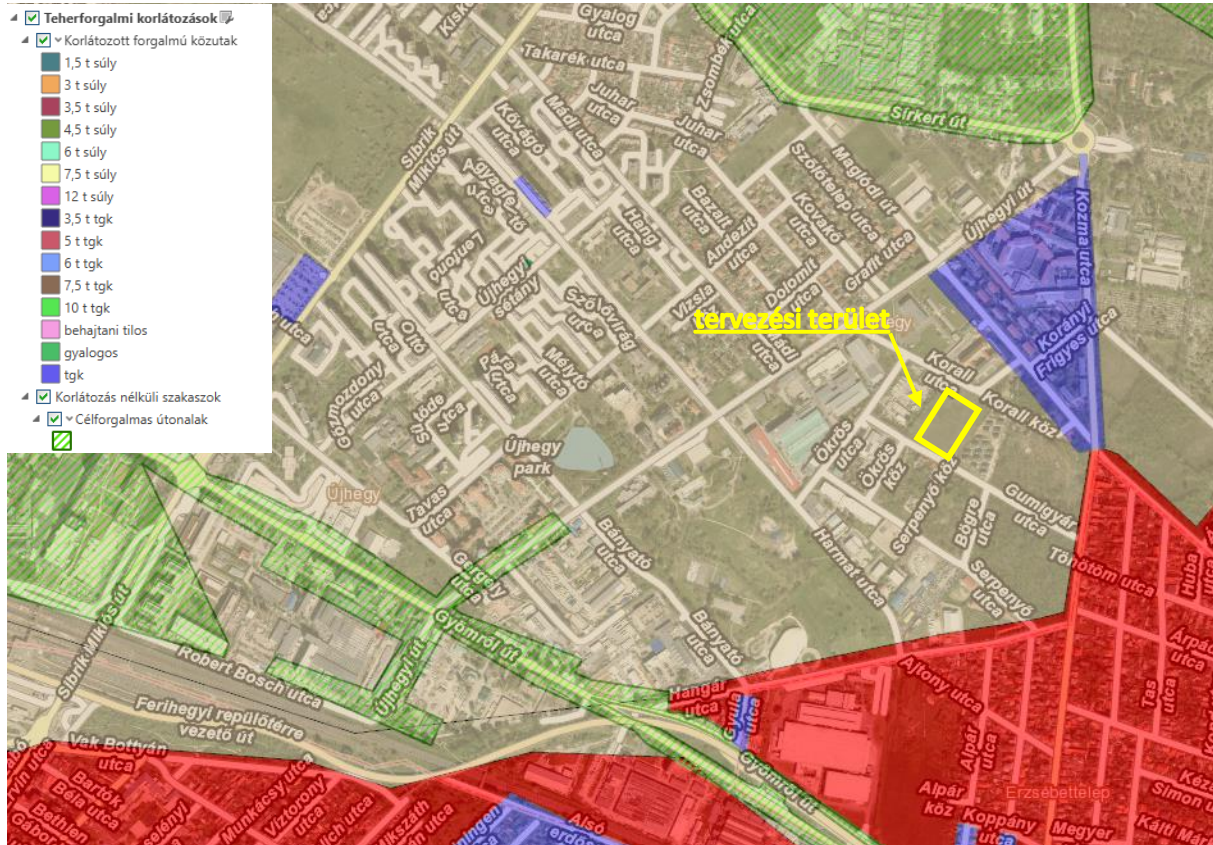
A tervezési terület térségben akár már középtávon várható közlekedési fejlesztés a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közúti elérhetőségének javítása keretében a Gyömrői út - Ferihegyi repülőtérre vezető utak elválasztott rendszerének felszámolása és az útvonal teljes átépítése. A jelenlegi állapottal azonosan, a tervezett főúti fejlesztés megvalósítása után is a városhatáron kívülről a Gyömrői út - Ferihegyi repülőtérre vezető úton érkező forgalom a Hangár utcai csomópont után a Gyömrői út - Újhegyi úton keresztül tudja majd megközelíteni a Korall utcát.

A főúti fejlesztés részeként tervezett – a sugárirányú főút elválasztó hatásának csökkentésére – részben a XVIII. kerületen belüli kapcsolatok, részben a kerületközi kapcsolatok fejlesztésének igénye miatt, egy új külön szintű keresztezés is a Harmat utca és a Lakatos út összekötésével, a Felsőcsatári úttól nyugatra. A Harmat utca – Lakatos út kapcsolat a Korall utcai gazdasági fejlesztés szempontjából nem releváns, mivel a kritikus forgalmat a nehéz tehergépjárművek jelentik, amelyek a városhatáron kívülről érkeznek és távoznak a Gyömrői út - Ferihegyi repülőtérre vezető úton. A Gyömrői út - Ferihegyi repülőtérre vezető útról a Harmat utca – Lakatos út kapcsolat ugyan elérhető, azonban a visszautat biztosító ellenirányú kapcsolat nem kerül megadásra a tervek szerint.

A TOBI rendszerben a behajtási hozzájárulás meg is tagadható, amennyiben a szállítmány megbontható vagy a közlekedés céljából igénybe vett útvonal burkolatának teherbírása nem megfelelő. Részben ennek figyelembevételével, a 42500 hrsz.-ú ingatlan beépítése esetén annak rendeltetésszerű használatához szükséges a közterületi infrastruktúra fejlesztése, amelyet elsősorban nem a várható forgalomterhelés, hanem a vizsgálati munkarész 1.4. fejezetében feltárt hiányosságok

tesznek szükségessé. A 3. fejezet szerinti beépítés alapján a tervezett beépítés használatbavételéig javasolt elvégezni

- a Korall utcában a gyalogos járda építését legalább a telekhatár hosszában, (de kedvezőbb lenne annak az autóbusz megálló elérését biztosító teljes hosszban),
- a Korall utca Maglódi út - Újhegyi út szakaszán a gépjárműforgalomra szolgáló útpálya – erre vonatkozó műszeres vizsgálat eredményének függvényében történő – esetleges megerősítését a főhálózat elérésének biztosítására.



BKK ZRT. teherforgalmi korlátozások nyilvántartása

A tervezési területtől délre lévő tömbök területét részben gazdasági telephelyek, részben a jelenlegi használat szerinti lakóépületek foglalják el, illetve nincsenek beépítve. A terület gazdasági besorolásának következtében a jövőben a szórványos lakófunkciót kiszorító telephelyek építése várható. A gazdasági funkció viszont nem igényli a kisméretű tömbökhöz kapcsolódó sűrű úthálózatot, ennek következtében – a beépítési tervlapnak megfelelően – az Ökrös köz és a Bögre utca kiépítésére várhatóan nem kerül sor a jövőben, amennyiben előzetesen a telekstruktúra a gazdasági területek számára kedvező irányban módosul, nagyobb méretű építési telkekké kerül összevonásra.

A tervezett kis- és nagykereskedelmi, valamint raktározási funkció gépjárműforgalma számára a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket és a tehergépjárművek számára a rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani. A 3. fejezet szerinti beépítés mintegy 5.500 m² bruttó szintterületű raktározási funkciója, valamint és a kapcsolódó 1.000 m² bruttó szintterületű iroda, kis- és nagykereskedelmi rendeltetések együttes személygépjármű parkolási és kerékpártárolási igénye az 1.4.2 fejezetben bemutatott hatályos előírások figyelembevételével nem haladja meg a 30, illetve kerékpárok esetében a 20 férőhelyet. A tehergépjárművek számára szükséges rakodó és tároló helyeket egyedi méretezéssel kell meghatározni. A beépítési tervlap szerint 70 személygépjármű parkoló és 20 kerékpártároló, valamint 5+5 közepes és nagyméretű tehergépjárműveket (kamionokat) szolgáló

rakodóhely (4 m es kedvező szélességgel) alakítható ki a tehergépjárművek számára, amely az adatszolgáltatáshoz szükséges minimumot lényegesen meghaladja.

A közösségi közlekedést elsősorban jelentő autóbusszközlekedés, és csak másodsorban elérhető villamospályák megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek a fejlesztés célforgalma szempontjából.

A Harmat utcai kerékpárút és a telephely között önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül is megfelelő összeköttetést teremt a mellékúthálózat (Ökrös utca).

A tervezési területet a fővárosi közlekedésfejlesztési elképzelések (Településszerkezeti terv, Budapesti mobilitási terv, Kerékpárforgalmi főhálózat terve) közvetlenül nem érintik. A Kerékpárforgalmi főhálózat tervének területileg releváns része az alábbiakban kerül bemutatásra.

INTÉZKEDÉSI TERV

- Kiemelt fővárosi főhálózat
- Fővárosi főhálózat
 - Jelenleg és távlatban is fővárosi főhálózat
 - - - Jelenleg fővárosi, távlatban kerületi főhálózat
- Kerületi főhálózat
 - - - Kerületi főhálózat
- ALAPTÉRKÉPEK
 - - - Városhatár
 - Közig. határon kívüli letakarás
 - Duna
- Open Street Map alaptérkép



Budapesti kerékpárforgalmi főhálózata, részlet

4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A közműigények kielégítéséhez szükséges a meglévő közműhálózatok bővítése, új közműlétesítmények építése.

A tervezett beépítési tervhez tartozó becsült közműigények, és a közműigények kielégítéséhez tartozó fejlesztési szükségletek közmű szakáganként kerültek megbontásra az alábbiakban.

A telken belüli közműhálózatok pontos helyeit és méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, adott esetben a meglévő, ingatlanon belüli hálózatok fennmaradásával. Mivel a telkeken belüli közműhálózatok pontos helyei és műszaki állapota nem ismert, ezért ezen hálózatok felmérése szükséges.

4.2.1. VÍZELLÁTÁS

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 27 m³/d-ra tehető.

A mértékadó tűzivízigény 4.200 l/percre, a várható jellemző érték azonban 1.200 - 1.800 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. újabb megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A becsült ivóvízigény az alábbiak szerint biztosíthatóak a Fővárosi Vízművek Zrt. tájékoztatása alapján:

- Az ingatlan határos közterületeken meglévő ivóvízhálózatról a becsült ivóvízigény biztosítható.
- Az oltóvíz-mennyiség biztosításához a Fővárosi Vízművek Zrt. műszaki térképes nyilvántartása szerint a meglévő közcsőhálózaton, a tárgyi ingatlan 100 méteres megközelítési távolságán belül az alábbi közterületi tűzcsapok állnak rendelkezésre: a Korall utcában, a hrsz.: 42507/2 ingatlan előtt üzemelő DN 150-es méretű, eternit anyagú vízvezetéken lévő DN 80-as föld felett kihelyezett tűzcsap; a Korall utcában, a hrsz.: 42501/4 ingatlan előtt üzemelő DN 150-es méretű, eternit anyagú vízvezetéken lévő DN 80-as föld felett kihelyezett tűzcsap; a Gumigyár utca 19. számú ingatlan előtt üzemelő DN 100-as méretű, eternit anyagú vízvezetéken lévő DN 80-as föld felett kihelyezett tűzcsap; a Gumigyár utcában, a hrsz.: 42490/6 ingatlan előtt üzemelő DN 100-as méretű, eternit anyagú vízvezetéken lévő DN 80-as altalaji tűzcsap.
- A védendő épület(ek) számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel igazolandó a Tűzvédelmi Hatóság felé (Hivatkozás: 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet).

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 és az MSZ 7487:2021 szabványok tartalmaznak, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzivízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíz tároló kiépítésével) szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

4.2.2. CSATORNÁZÁS (SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS)

A tervezési területen a várható elvezetni kívánt szennyvíz mennyiségének becsült mértéke 16 m³/d-ra tehető.

A pontos szennyvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Az elvezetni kívánt többlet csapadékvíz mennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest Pestszentlőrinc-külterület mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat): 248,17 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.
- A tervezési terület jelentős változással érintett terület, ezért ezen területeken az FRSZ 19. § (5) bekezdése alapján új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. A többlet csapadékvíz mennyiségét ezen területeken az ingatlanon belül vissza kell tartani, tározni szükséges.

A területen keletkező csapadékvizek becsült mennyisége 270 l/s-ra tehető.

A hatályos kerületi építési szabályzat 12. §-a alapján:

- (1) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcsatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (2) A 400 m²-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.
- (3) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.
- (4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (5) Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56 és a K-Hon/4 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Telken belül elszikkasztani csak a megfelelően előtisztított, szennyezetlen csapadékvíz lehet.
- (7) Hordalékkal szennyezett csapadékvíz a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (8) A 400 m²-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvíz olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

A fentieket figyelembe véve a területen a tetőfelületeken keletkező csapadékvizeket vissza kell tartani, össze kell gyűjteni és záportározót, ciszternát szükséges létesíteni. Számításba véve a tetőfelület nagyságát és a rendeletben meghatározott mértékadó fajlagos csapadékvízhozam mértékét összesen mintegy 100 m³-nyi helyi záportározó térfogatot kell biztosítani. A nagy tározóméret és a beépítés

miatt is több kisebb záportározó elhelyezése javasolt. A tervezett extenzív zöldtető kialakítása esetén ezen tározókapacitás mérete csökkenthető, mert a zöldtető lefolyási tényezője kisebb.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása szerint:

- A tárgyi ingatlan vízgyűjtő területileg két részre oszlik, ezért az ingatlan csapadékvizeit megosztva szükséges elvezetni.
- Az ingatlanon keletkező becsült szennyvíz mennyiségét, valamint az övezeti besorolásnak megfelelő csapadékvíz mennyiség felét az ingatlan északi oldalán húzódó Korall utcai Ø30-as méretű egyesített rendszerű közcsatorna fogadni tudja.
- A további csapadékvizek elvezetésének feltétele a Gumigyár utcában min. Ø30-as méretű egyesített rendszerű közcsatorna kiépítése az Ökrös utcai Ø60-as méretű egyesített rendszerű közcsatorna tisztítóaknájáig mintegy 98 fm hosszban. A tervezett közcsatorna mélységét úgy kell megválasztani, hogy az a Bögre utca magasságáig meghosszabbítható legyen.
- A fentiek teljesülését követően az érintett területről a meglévő és a tervezett közcsatornába megosztva (50-50%-os arányban) az $\alpha = 0,5$ lefolyási tényezővel számolt, két éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani. A fentiek teljesülését a tervezőnek vízmérleggel kell igazolni.
- A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a csapadékvíz mérleg elkészítése során a négy éves gyakoriságú 10 perces intenzitású eső mennyiségét, nem a Budapest belterületén elhelyezkedő mérőállomások szerint veszi figyelembe.

Javasolt ugyanakkor a területen keletkező összes csapadékvíz helyben tartása és másodlagos felhasználásának (például öntözővízként, vagy szürkevízként) biztosítása, amellyel például jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége. Másodlagos hasznosítás és szikkasztás esetében fontos, hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által használt burkolt felületekről és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbiek fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé.

A záportározók, vagy a másodlagos hasznosítást, illetve a szikkasztást biztosító műtárgyak pontos helyét, helyeit, illetve azok méretét/méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, pontosítani. Ekkor szükséges pontosítani a területen keletkező csapadékvizek mennyiségét is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69. § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi

személyiséggel rendelkező vallási közösségek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik.

A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg $539.000 \text{ Ft/m}^3/\text{nap} + \text{ÁFA}$.

4.2.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A tervezett beépítés kapcsán megjelenő becsült villamosenergia-igény 300 kW-ra tehető, amit nagyban befolyásol az épületgépészeti kialakítás. Amennyiben a hőigények kielégítése is a villamos elosztóhálózatról történik, a villamosenergia-igény akár a fenti érték kétszerese is lehet.

A villamosenergia-igény kielégítéséhez várhatóan középfeszültségű hálózatfejlesztés szükséges, az igény a meglévő kiefeszültségű hálózatról nem elégíthető ki. Új 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése szükséges, aminek épületben belül javasolt helyet biztosítani.

A villamos energia csatlakozás kiefeszültségen történik. Kiefeszültségű vételezés esetén a transzformátor és azok középfeszültségű csatlakozó kábeleik a hálózati engedélyes tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A tulajdoni határ a kiefeszültségű mérőhely.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgálmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Továbbtervezés során – a gépészeti szakági tervek és energiaigények ismeretében – előzetes energiaigény bejelentő dokumentumot kell benyújtani az ELMŰ-nek, amely alapján írásban adják meg válaszukat a konkrét elektromos ellátás lehetőségeiről.

A szükséges hálózatfejlesztés tényleges műszaki tartalmát és költségét a szolgáltató műszaki-gazdasági tájékoztatójában adja meg.

4.2.4. HŐELLÁTÁS

2023 novemberétől a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet helyett egy ÉKM rendelet határozza meg az épületenergetikai követelményeket.

A TNM rendeletet váltó 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet új alapokra helyezi az épületenergetikai szabályozást, aminek egyik lényegi eleme, hogy az új épületekre vonatkozó közel nulla energiaigény követelményszintjeként megszűnik a kötelező megújuló energia részarány előírása, helyét a fajlagos szén-dioxid-kibocsátás kötelező felső határának előírása veszi át.

A tervezési terület és térsége földgázzal ellátott. A tervezett beépítés kapcsán megjelenő becsült hőigény 200 kW-ra tehető.

A hőigények kielégítéséhez a fővárosi távhőhálózat figyelembe vehető, a kapesti hőkörzet kapacitásából jelenleg kiszolgálható. Az ellátás az Újhegyi út alatt futó, DN 150 távhő elosztóvezetékéről – 59-2-3570 jelű aknából való lecsatlakozást követően – mintegy 770 méter hálózatépítéssel biztosítható.

A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén a határoló közterületeken rendelkezésre álló DN 110 PE kisnyomású (30 mbar) földgáz elosztóhálózat vehető figyelembe.

A hőigények részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhető. Elsősorban talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk, napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt.

Az építészeti és épületgépészeti megoldásoktól jelentősen függ a ténylegesen megjelenő hőigény.

A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javítása csak egy bizonyos mértékig gazdaságos. Azon túl az épülettechnikai rendszereket kell a tervezett épület számára jól megválasztani, és felépítményt bizonyos mértékig a szerint formálni, hogy a technikai berendezések minél hatékonyabban tudják hasznosítani a megújuló energiaforrásokat.

A transzparens szerkezeteket a túlzott napsugárzás ellen a külső oldalon elhelyezett alkalmas árnyékoló szerkezettel kell védeni.

A fokozott hőszigetelés mellett is, hővisszanyerős szellőztetés alkalmazásával például a filtrációs hőveszteség akár 45%-kal alacsonyabb lehet.

4.2.5. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSA

A beavatkozási területen elérhető megújuló energiaforrásként elsősorban a napenergiát, geotermikus energiát lehet említeni.

A megújulók előfordulása területileg nem egyenletes, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek megfelelő tájolásával és egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek.

A területen aktív napenergia hasznosítás tetősíkra szerelt napelemek alkalmazásával valósulhat meg, az újabb építésekénél az épületvillamos-hálózat részét képezi a napelem.

Egyszerű használati melegvíz előállító eszköz a napkollektor, amellyel az év 60–65%-ban jó hatással és csekély segéd villamosenergiával lehet vizet melegíteni. A fennmaradó időszakban alternatív hőtermelő bevonása szükséges, ami elektromos fűtőbetét, vagy villamos energiával működő hőszivattyú lehet. A napkollektor a napelemhez viszonyítva egységnyi felületen 2-2,5-szer hatékonyabban képes a napenergia hasznosítására, azonban a berendezés használata villamos segédenergiát igényel és fenntartása éves gyakoriságú karbantartással jár. A hatékonyságán túli előnye, hogy a HMV tárolható, így a napközben hasznosított napenergia az esti, éjszakai órákban is felhasználható.

Geotermikus energia esetében geológiai adottságok befolyásolják annak előfordulásának mértékét. Hasznosítása egyrészt a termásvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. Új építés – alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek – esetében a hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

A földgáz helyett érdemes lehet hőszivattyús megoldással kielégíteni a hőigényeket. Napelemek hiányában H-tarifa is igényelhető a hőszivattyú ellátásához.

4.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett beruházás keretein belül lakások építése nem történik, mindösszesen a nagykereskedelem dolgozói számára tervezett szállás funkció a csarnok épületén belül. A tervezett rendeltetés alapján, humán infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

5. JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A beépítési javaslat kidolgozása során kiemelt szempont volt a tervezett épületegyüttes és annak kiszolgálását biztosító kapcsolódó infrastruktúra létesítmények várható környezeti hatásainak csökkentése, a tervezett létesítmények környezetbe illesztése.

A tervezett területhasználat várhatóan nem okozza a környezetminőség jelentős romlását, kiszolgáló forgalom nagyságrendje nem minősül kimagaslóan nagy terhelésnek. A zöldfelületi javaslatok segítik a tervezett funkció által kiváltott környezeti terhelések csökkentését, a területtől keletre elhelyezkedő lakóépületek védelmének biztosítását.

A beépítési tervben a csarnoképület teherforgalmi kiszolgálása a Korall utca felől történik, ahol a kamionok számára kijelölt bejárat és burkolt felület helyezkedik el. Az épületek ezen elrendezése a területtől keletre található lakóépületek szempontjából előnyös, mivel a nagyobb zajhatást okozó forgalmi terhelés azoktól távolabb tervezett. További védelmet jelent a beavatkozási terület keleti telekhatára mentén az előkertbe előírt, 5 méter szélességű háromszintes növényállomány, valamint a kamionok által igénybe vett rakodóudvar zárt kerítéssel történő lehatárolása, amelyre a hatályos településképi rendelet lehetőséget biztosít.

A hatályos KÖKÉSZ előírásai szerint extenzív zöldtető létesítendő a csarnoképület födémén:

„12/A. § (1) Az 500 m² alapterületet meghaladó új épületnél

a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödéme napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy

b) a 300 m²-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét – a telekhatáron álló tűzfal kivételével – zöldhomlokzatként kell kialakítani.”

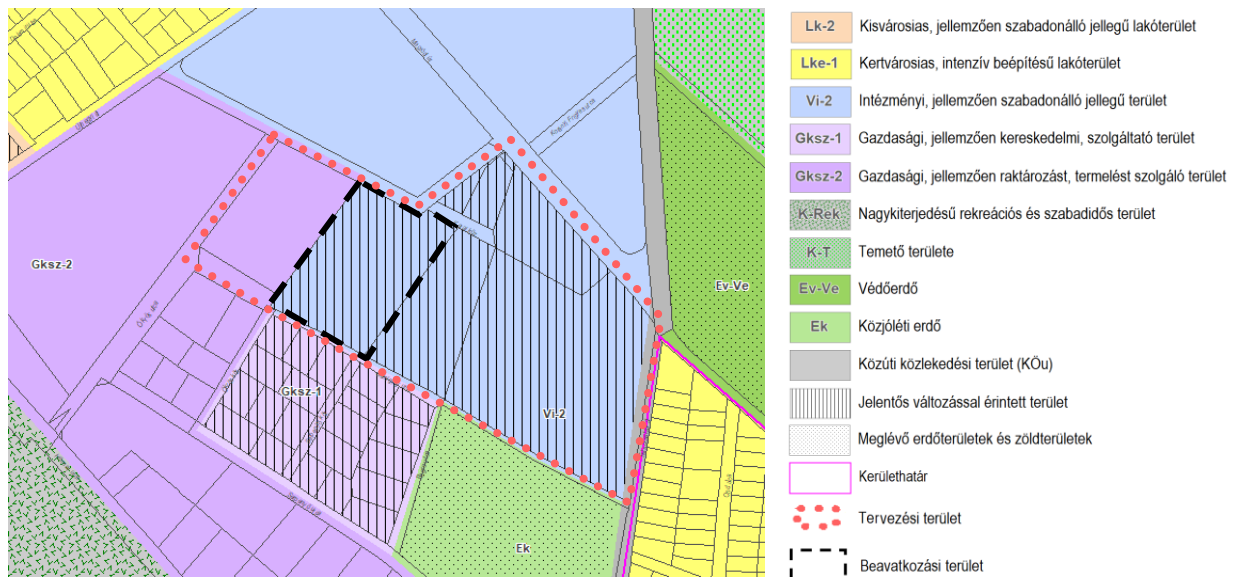
A csarnoképület nagy kiterjedésű alapterülete és a kapcsolódó, a csarnok funkciójának kiszolgálást biztosító burkolatok miatt jelentős mértékű egybefüggő biológiailag inaktív felület alakul ki a területen. Javasolt ezért hatályos előírások módosítása, az extenzív zöldtető területarányának növelése, a tetőfelület teljes területén történő kialakítása. A legkisebb zöldfelület mértékébe 8–20 cm termőrétegű vagy könnyített szerkezetű talajjal (szubsztrát) kialakított extenzív zöldtető összterületéből 20% beszámítható (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136.§ (2) bekezdése alapján), amennyiben 2025. június 30-át követően indul az építési engedélyezési eljárás.

6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

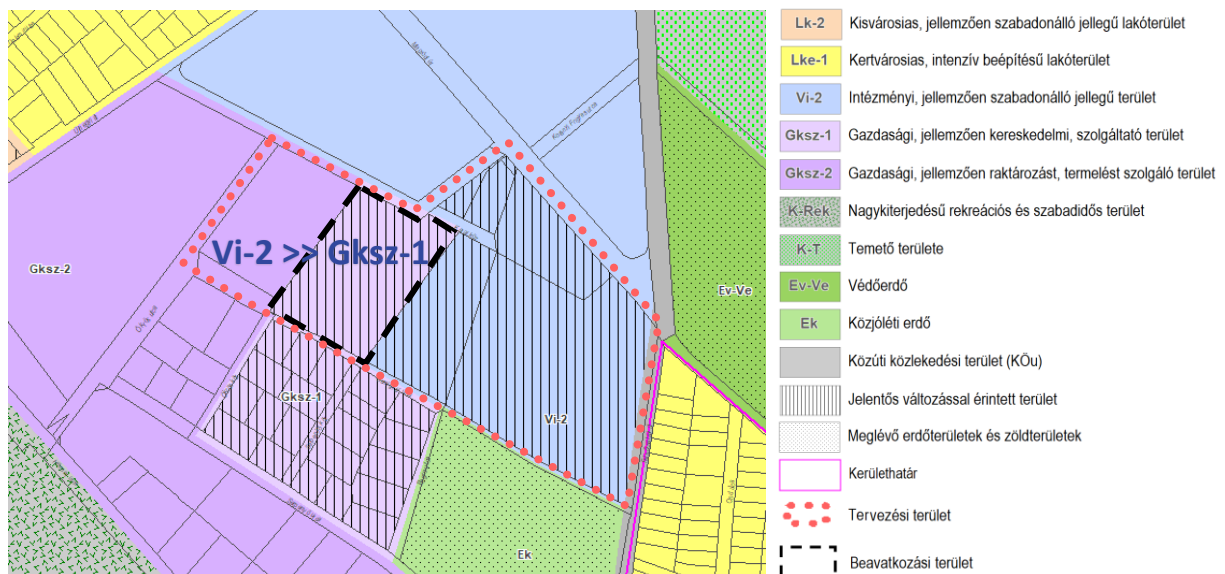
6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A tervezési terület jelenleg az „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt, mindemellett „Jelentős változással érintett terület”. A terület szomszédságában „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz-1) és „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” (Gksz-2) területfelhasználású területek kerültek kijelölésre. A tervezett kereskedelmi fejlesztés miatt szükséges a jelenlegi területfelhasználási egység módosítása Gksz-1 területfelhasználási egységbe.

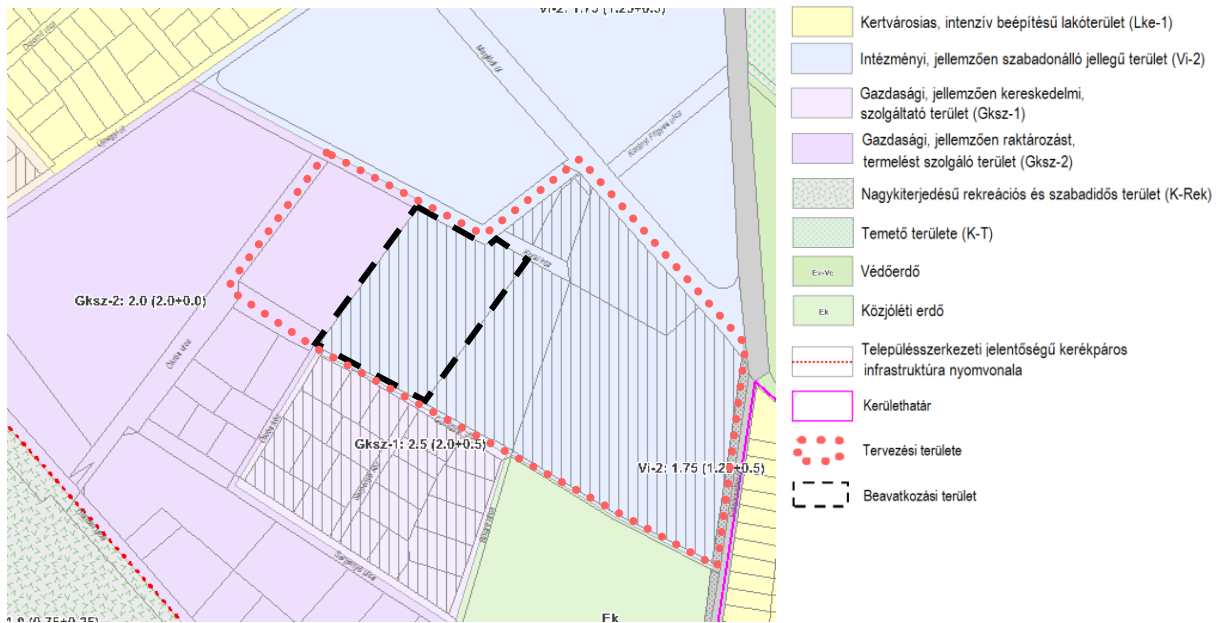
Hatályos TSZT



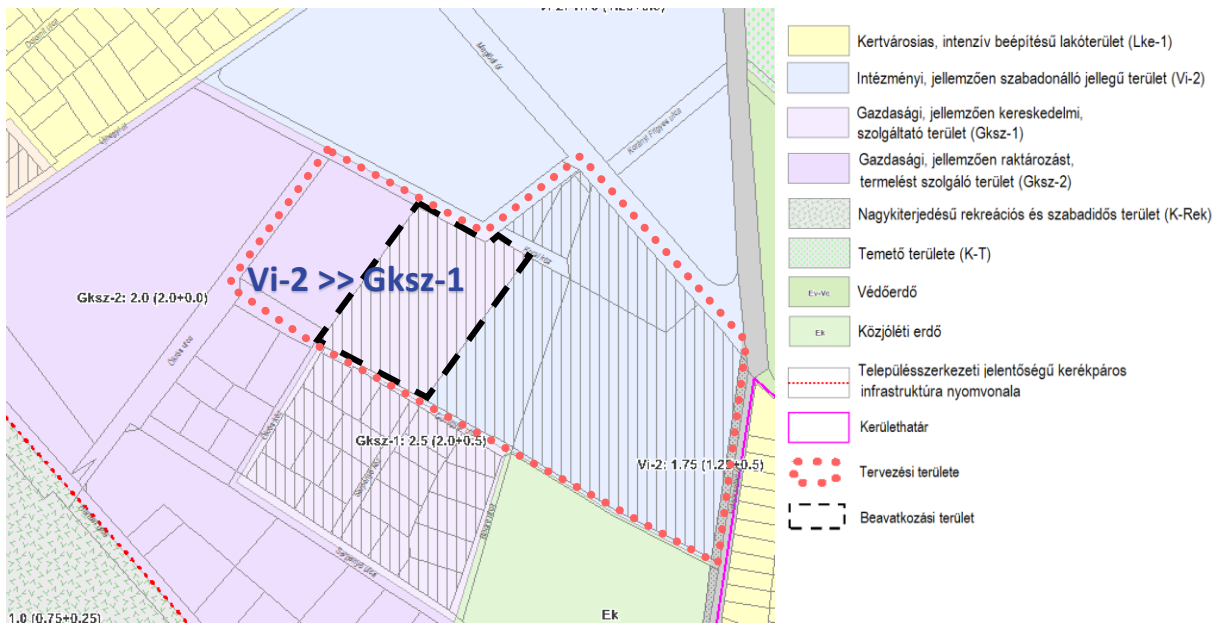
Javaslat szerint módosított TSZT



Hatályos FRSZ



Tervezett FRSZ módosítás

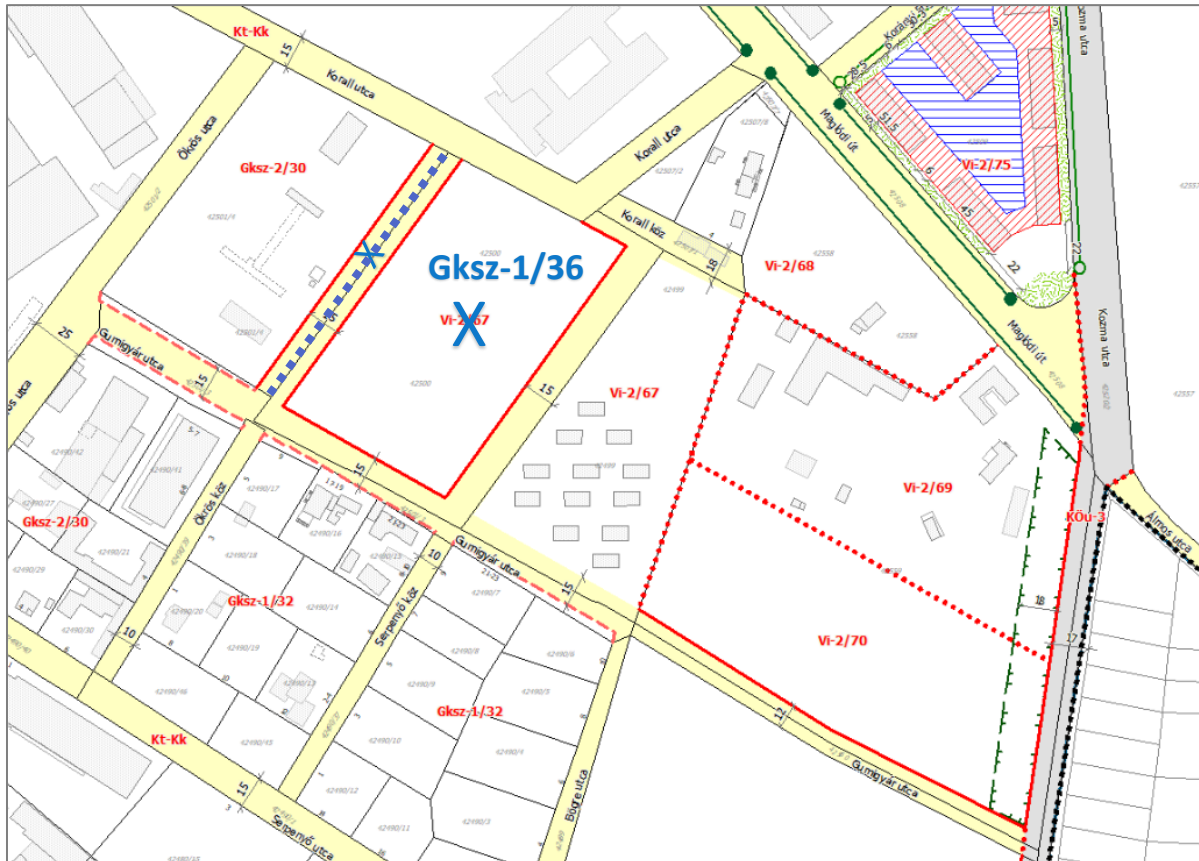


6.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

6.2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

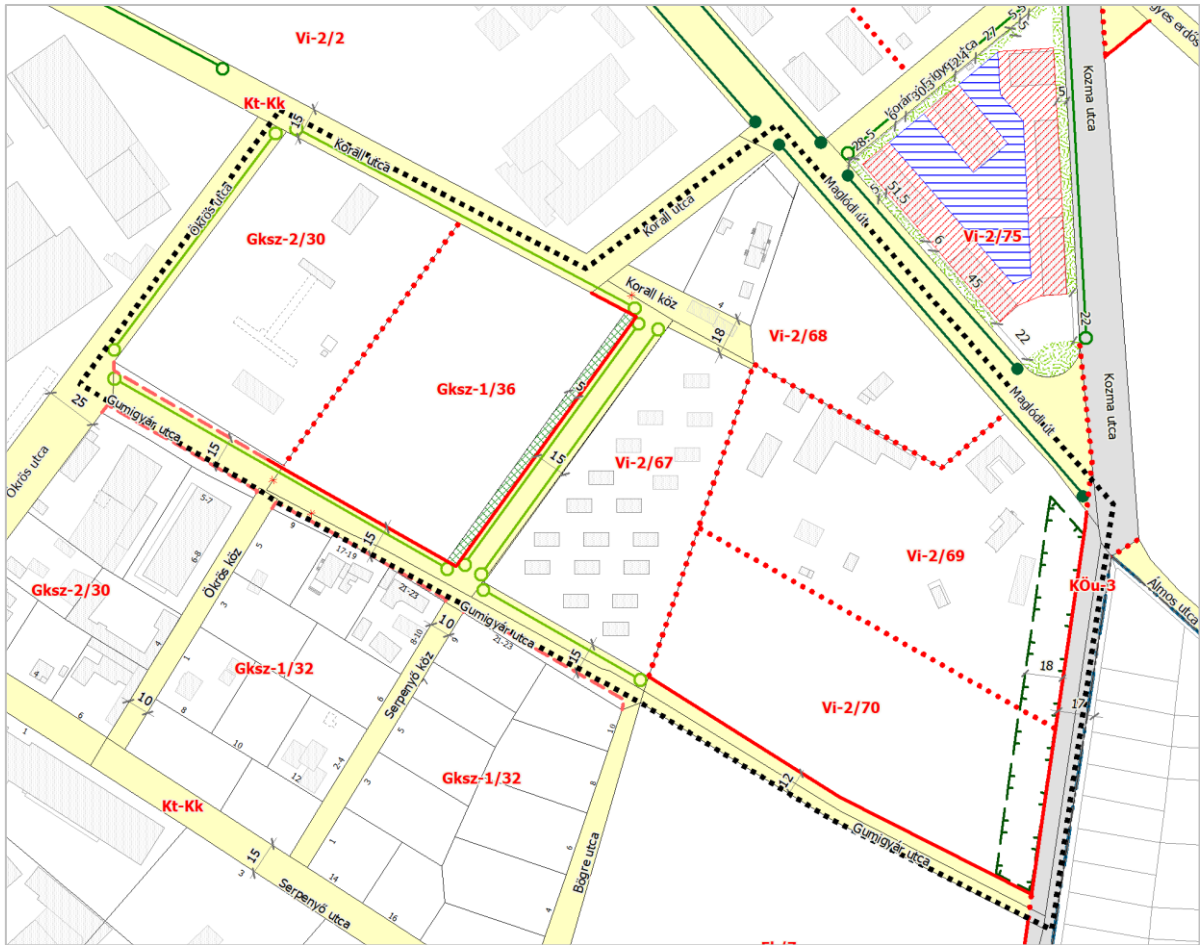
KÖKÉSZ Szabályozási tervének javasolt módosítása:

- TSZT/ FRSZ módosítást követően a terület Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/36) építési övezetbe való sorolása,
- Ökrös köz tervezett közterületének megszüntetése a Gumigyár utca és a Korall utca között,
- a Vi-2/67 építési övezetben épült lakóépületek védelme érdekében, a Serpenyő köz meghosszabbítása mentén kötelezően „Kialakítandó védőzöld” jelölés feltüntetése, valamint
- a határoló közterületeken „Telepítendő fasor” feltüntetése,







	Szabályozási vonal		Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)
	Szabályozási szélesség		Építési övezet, övezet határa
	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal		Építési övezet, övezet jele
	Építési övezet, övezet jele		Építési hely
	Építési hely		Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
	Ingatlanllyvántartási térképen szereplő épület/ Ingatlanllyvántartási térképen nem szereplő, be nem mért épület		
	Ingatlanllyvántartási térképen szereplő, elbontott épület		






KŐKÉSZ javasolt szabályozási tervlapja:









A szabályozás alapelemei:




-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

-  Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
-  Kötelező megszüntető jel
-  Javasolt megszüntető jel
-  Építési hely
-  Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

-  Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)
-  Megtartandó fasor
-  Telepítendő fasor
-  Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
-  Megtartandó növényállomány
-  Kialakítandó védőzöldsáv

Alaptérképi elemek

-  Helyrajzi szám
-  Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület/
Ingatlannyilvántartási térképen nem szereplő, be nem mért épület
-  Telekhatár

KÖKÉSZ rendelkezéseinek javasolt módosítása:

	HATÁLYOS övezeti besorolás		JAVASOLT övezeti besorolás
Építési övezet:	Vi-2/67		Gksz-1/36
	42500 hrsz.		42500 hrsz.
Kialakítható legkisebb telek terület	1500 m ²	<	10.000 m²
Beépítési mód	szabadonálló	=	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	35 %	<	45 %
Épületmagasság			
Legkisebb	3	=	3
Legnagyobb	12	=	12
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	40 %	<	45%
Zöldfelület legkisebb mértéke	35 %	>	25 %
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			
Általános	1,5 m²/m²	=	1,5 m²/m²
Parkolásra fordítható	0,4 m²/m²	=	0,0 m²/m²

- TSZT/ FRSZ módosítást követően a terület Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/36) építési övezetbe javasolt sorolása,
- a beépítési mérték 10 %-al történő növelése javasolt a tervezett új rendeltetés miatt

„12. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1)” javasolt új építési övezet paraméterei:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
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)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/36	10.000	SZ	45	3	12	25	45	1,5	0,0

Tervezett beépítés megfeleltetése a javasolt övezeti besorolás paramétereinek:

	kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékemértéke (m ²)	zöldfelület legkisebb mértéke (%)	szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
						általános	parkolásra fordítható
Javasolt övezeti besorolás	10 000	szabadon álló	45	45	25	1,5	0
Tervezett beépítés mutatószámai	13 353	szabadon álló	44,9	0	31	0,49	0

Megfelel

6.2.2. KÖZLEKEDÉS

A Korall köz és a Gumigyár utca szabályozásának megtartása és Korall utcában a telephely kiszolgálását biztosító infrastruktúra-fejlesztések végrehajtás, amelyeket a 4.1. fejezet tartalmaz.

Az ésszerű tömbméretek kialakítására törekedve azonban javasolt a hatályos KÉSZ-ben a 42500 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán, az Ökrös köz folytatásaként a 42500 és 42501/4 hrsz.-ú ingatlanok területét 50-50%-os arányban érintő, tervezett közterület kiszabályozását törölni a településrendezési eszközökből. Ezáltal takarékos területhasználat alakítható ki és felesleges infrastruktúraépítési kényszer és fenntartás kerülhető el.

Javasolt az eltérő területhasználatok megfelelő elkülönítésére a hatályos KÉSZ-ben a 42500 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán, a Serpenyő köz folytatásaként a tárgyi tervezési terület rovására kiszabályozott közterület létrehozni, azonban annak infrastruktúrával történő kiépítése a tervezett beépítéshez nem szükségszerű, mivel az utca másik oldalát képező lakóterület védelme érdekében kívánatos a 42500 hrsz.-ú telek számára a gépjárműkiszolgálás erről a tervezett közterületről történő kialakításának tiltása.

Javasolt a KÉSZ kiegészítése a 42500 hrsz.-ú telek ingatlankiszolgálására vonatkozóan, a 12 tonnás össztömegkorlátozást meghaladó nehéz tehergépjármű forgalmat a Korall utca-Korall közre korlátozva.

A hatályos KÉSZ-ben járművek tárolására vonatkozó előírások a tervezési terület településszerkezeti pozíciója figyelembevételével továbbra is megfelelőek.

6.2.3. ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A hatályos KÖKÉSZ előírásai szerint extenzív zöldtető létesítendő a csarnoképület födémén. A legkisebb zöldfelületi mérték csökkentése, valamint a csarnoképület nagy kiterjedésű alapterülete és a kapcsolódó, a csarnok funkciójának kiszolgálást biztosító burkolatok miatt jelentős mértékű egybefüggő, biológiailag inaktív felület alakul ki a területen. Javasolt ezért a hatályos előírások módosítása, aktualizálása az extenzív zöldtető területarányának tekintetében. Innovatív megoldásként egyre inkább teret nyernek a bioszolár zöldtetők, amely az extenzív zöldtető és a napelemek együttes alkalmazását jelenti, egymás hatását erősítve. Ennek megfelelően a zöldtetőre vonatkozó napelemekkel kapcsolatos előírások módosítása is javasolt.

A KÖKÉSZ vonatkozó előírása az alábbiak szerint módosítandó:

„12/A. § (1) Az 500 m² alapterületet meghaladó új épületnél

a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödémének ~~napelem vagy napelem által igénybe nem vett részének~~ legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy

b) a 300 m²-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét – a telekhatáron álló tűzfal kivételével – zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(1a) A 3000 m² alapterületet meghaladó új épületnél

lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödémén legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani.”

A szabályozási tervlapon jelölésre kerül a telek keleti határa mentén védőzöldsáv, 5 méter szélességben. A hatályos KÉSZ-ben szereplő szabályozási elem létesítési követelményeivel kapcsolatban a KÖKÉSZ 16. § (4) rendelkezik.

A telektömbön belüli telekhatár mentén, legalább 6 méter szélességben, háromszintes növényállományú védőzöldsáv létesítése javasolt. Ehhez kapcsolódóan a KŐKÉSZ vonatkozó előírása módosítandó, illetve az építési övezetre vonatkozó új rendelkezéssel egészítendő ki:

*„44.§ (2) Az 5000 m²-nél nagyobb telkek esetében a telektömbön belüli telekhatárok mentén a zöldfelületeken – **eltérő rendelkezés hiányában** – legalább 10 méter széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő.”*

„48.§ (33) A Gksz-2/36 építési övezetben a telektömbön belüli telekhatár mentén legalább 6 méter széles sávban, háromszintes növényállományú zöldsávot kell telepíteni.”

6.2.4. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A 6.3.2. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatokban megfogalmazott előírások alapján a KŐKÉSZ 12. § (2) bekezdésének pontosítása, kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

- „(2) A 400 m²-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.
- (2a) Extenzív zöldtető kialakítása esetén a tározókapacitás meghatározása során az extenzív zöldtető területén keletkező csapadékvíz mennyiségének meghatározása során 0,5 lefolyási tényező, míg intenzív zöldtető kialakítása esetén 0,3 lefolyási tényező veendő figyelembe.

7. TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ KÖLTSÉGBECSLÉS

7.1. KÖZLEKEDÉS ÉS KAPCSOLÓDÓ KÖZMŰVEK (CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS, KÖZVILÁGÍTÁS)

Gyalogosjárda építése a Korall utcában az ingatlan előtti közterületi szakaszon, az ott tervezett útcsatlakozás figyelembevételével mintegy 90 m hosszón, a minimális 1,5 m szélességben történő öntöttaszfalt burkolatú pályaszerkezettel: 3.000.000 Ft.+27% ÁFA

Amennyiben a gyalogosjárda kiépítésére nem csak az ingatlan előtti szakaszon kerül sor, hanem (a szomszédos telephelyet is szolgáló módon) az Újhegyi utcáig történik, az autóbusszmegállók elérése érdekében mintegy 290 hosszban: 7.500.000 Ft.+27% ÁFA

Amennyiben a Korall utca gépjárműforgalomra szolgáló útpályája – a teherbírására vonatkozó műszeres vizsgálat ezt igazoló eredményének következtében – megerősítést igényel, 390 m hosszúságban, teljes szélességben, 4 cm vastag aszfalt szőnyegezés: 15.000.000 Ft.+27% ÁFA

7.2. ÖNÁLLÓ KÖZMŰÉPÍTÉSI MUNKÁK

Amennyiben a telken belül keletkező csapadékvizek helyben tartása és másodlagos hasznosítása nem valósul meg a tervezett beruházás során, akkor a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a csapadékvizek elvezetésének feltétele a Gumigyár utcában min. ø30-as méretű egyesített rendszerű közcsatorna kiépítése az Ökrös utcai ø60-as méretű egyesített rendszerű közcsatorna tisztítóaknájáig mintegy 98 fm hosszban: 29.000.000 Ft.+27% ÁFA

Amennyiben a hőigények kielégítése távhővel történne, akkor figyelembe vehető a fővárosi távhőhálózat, az igény a kispesti hőkörczet kapacitásából kiszolgálható. Az ellátás az Újhegyi út alatt futó, DN 150 távhő elosztóvezetékéről mintegy 770 méter hálózatépítéssel biztosítható:

350.000.000 Ft.+27% ÁFA

MELLÉKLETEK

1. melléklet

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet kivonata

12. Általános előírások

17.§ (1) A melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában - minden építési övezetben elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény, valamint
- d) zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

- a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint
- b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) kerítés,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- d) előlépcső, valamint
- e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa

helyezhető el.

(4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértékeket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.

(5) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

(6) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt - eltérő rendelkezés hiányában - zárt sorúan sorolni és funkcionálisan összekötni nem lehet.

(9) A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

15. A szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód

21.§ (1) Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén - eltérő rendelkezés hiányában - az előkert mérete 5 méter, a hátsókert mérete legalább 6 méter. Ha az oldalszomszédos ingatlanon az épület homlokvonala a közterületi telekhatárhoz 5 méternél közelebb helyezkedik el, az előkert méretét a szomszédos ingatlanon kialakult állapothoz kell illeszteni.

(2) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

23. Az intézményterület (Vi)

35.§ (1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) üzemanyagtöltő állomás,
- g) lakó és
- h) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az intézményterületen a melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A Vi építési övezetekben a Szabályozási Terven meghatározott átmeneti zóna területén a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t.

(5) Ha az építési övezetben lakás rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

37.§ (1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.

(2) A Vi-2/11, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/25, Vi-2/26, Vi-2/27, Vi-2/29, Vi-2/31, Vi-2/32, Vi-2/56, Vi-2/77, Vi-2/78 és a Vi-2/82 építési övezetben lakás rendeltetés nem létesíthető.

(19) A Vi-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

40.§ (1) A Gksz-1 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-1 építési övezetek területén kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
- e) igazgatási,
- f) iroda,
- g) parkolóház,
- h) üzemanyagtöltő állomás,
- i) sport,
- j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- k) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint

l) raktározás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-1/1-3, a Gksz-1/5, a Gksz-1/16 és a Gksz-1/19 építési övezetekben létesíthető.

(4)

(5) A Gksz-1 építési övezetekben a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t, 300 méteren belüli kötöttpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 20 000 m²-t.

(6) A Gksz-1 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 12. pontja határozza meg.

42.§ (1) A Gksz-2 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-2 építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
- d) iroda,
- e) parkolóház,
- f) üzemanyagtöltő állomás,
- g) kutatás-fejlesztés,
- h) raktározás, valamint
- i) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A Gksz-2 építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a megengedett rendeltetésekhez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék tárolása, kezelése, hasznosítása megengedett.

(4) A Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, Gksz-2/13 és Gksz-2/15 építési övezetben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) Saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-2/3-7, Gksz-2/10, Gksz-2/13, Gksz-2/15-17, Gksz-2/28, Gksz-2/29, Gksz-2/35, Gksz-2/41 és a Gksz-2/42 építési övezetben létesíthető.

(6) A Gksz-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 13. pontja határozza meg.

2. melléklet

A Településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet kivonata

14. Nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület

27. §

- (1) A gazdasági épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat.
- (2) Az építmények külső megjelenését mértéktartó formavilággal kell kialakítani, nem alkalmazhatók a lakóterületekre jellemző építészeti elemek.
- (3) Az egyes jelentősen eltérő tömegű épületek alakai és méretbeli különbözőségét ellensúlyozni kell a hasonló homlokzati megjelenés, anyaghasználat és homlokzati karakter kialakításával. A környezettől idegen nagy tömegek érzetét az épülettömeg és a homlokzat tagolásával kell csökkenteni.
- (4) Az építmény építésére környezeti hatásoknak ellenálló, nem tükröződő felületű anyagot kell alkalmazni.
- (5) A kaput és a homlokzati nyílászárót egységes anyaghasználattal, illetve színezéssel kell kialakítani.
- (6) A telek határvonalain áttört és tömör kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A tömör kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.
- (7) A zöldfelületen háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (8) Szabadtéri tárolás csak zöld növényzettel eltakart területen történhet.

20. Átalakuló területek

34. §

- (1) Az átalakuló nagyvárosias jellegű területeken
 - a) a tömegformálásnak egyszerűnek kell lennie,
 - b) homlokzatzsíkalként a változatos anyaghasználat megengedett,
 - c) lapostető esetén legfeljebb egyszintes terasz alakítható ki,
 - d) utólagos lefedés, pergola létesítése nem megengedett,
 - e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie,
 - f) a közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.
- (2) Átalakuló telepszerű lakóterületeken a 10. alcímet kell alkalmazni.
- (3) Átalakuló gazdasági területeken a 14. alcímet kell alkalmazni.
- (4) Átalakuló tematikus park területen a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek tükrözniük kell a különleges funkciót. Az építmények külső megjelenése legyen modern formavilágú, attraktív.

3. melléklet

Közműnyilatkozatok

BFVT KFT-HEZ

1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Érkezett: 2024.03.03.

Iktató sz.: 30-9/4

Szponzor:



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

Iktatószám: FV/5012/2024/212-2



Szabó K.
Bella M.

Budapest Főváros Városepítési Tervező Kft.
Albrecht Ute
ügyvezető részére

Budapest

Andrássy út 10.

1061

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Varga-Csanádi Eszter
E-mail: Eszter.Varga-Csanadi@vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5012/2024/212-2

Tárgy: Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár út és Ökrös utca által határolt területére (hrsz.: 42500) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Hivatkozással a 2024.03.13-án kelt megkeresésükre, a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A terület a 23. Keletpesti felső zóna nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 167,16 m B.f.

A megkeresésben foglaltak szerint a tárgyi ingatlanon 6 000 m² raktározási, kereskedelmi célú, 1 000 m² iroda célú, 480 m² szállás célú, 5 000 m² parkoló/egyéb burkolt terület célú szintterület létesítésével ipari/gazdasági célú beépítést terveznek.

A prognosztizált összes ivóvíz igény növekmény 27 m³/nap.

A prognosztizált mértékadó oltóvíz igény 4 200 l/perc (melyből a jellemző érték 1 200-1 800 l/perc lehet).

A tárgyi ingatlannal határos közterületeken a következő ivóvíz ellátó elosztó közcső (törzs) hálózat üzemel:

- Korall utca: NA150 azbesztcement,
- Gumigyár utca.: NA100 azbesztcement,

A jelen megkeresésben megadott igényelt ivóvíz- mennyiségek a meglévő közcső hálózatról biztosíthatóak

A 4 200 l/perc igényelt oltóvíz-mennyiség biztosításához a műszaki térképes nyilvántartásunk szerint a meglévő közcsőhálózaton, a tárgyi ingatlan 100 m-es megközelítési távolságán belül alábbi közterületi tűzcsapok állnak rendelkezésre:

- A Korall utcában, a hrsz.: 42507/2 ingatlan előtt üzemelő NA150 ac vízvezetéken lévő DN80 föld felett kihelyezett tűzcsap;
- A Korall utcában, a hrsz.: 42501/4 ingatlan előtt üzemelő NA150 ac vízvezetéken lévő DN80 föld felett kihelyezett tűzcsap;
- A Gumigyár utca 19. számú ingatlan előtt üzemelő NA100 ac vízvezetéken lévő DN80 föld felett kihelyezett tűzcsap;

- A Gumigyár utcában, a hrsz.: 42490/6 ingatlan előtt üzemelő NA100 ac vízvezetéken lévő DN80 altalaji tűzcsap;

A tervezett beépítések vízellátási- és oltóvíz ellátási feltételeinek meghatározásához a megfelelő tervfázisban, Társaságunk ismételt megkeresése **(elvi nyilatkozat kérelem benyújtása)** lesz szükséges (a részletezett ivóvíz- és oltóvíz igények, beépítési paraméterek megadásával), a konkrét ivóvíz- és oltóvíz ellátási feltételek illetve az esetlegesen szükségessé váló törzshálózati közcsőfejlesztéseket meghatározó nyilatkozat kiadása céljából.

Az elvi nyilatkozat kérelemről, a benyújtás módjáról, annak tartalmi és formai követelményeiről részletes információk a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján szerepelnek: www.vizmuvek.hu.

Előbbiekben túlmenően az alábbiak szíves figyelembe vételét is kérjük a tovább tervezésnél:

A szabályozás során, az ivóvíz közcsővezetékek nyomvonala felett teljes hosszban közterületi státuszú utak rendelkezésre állása szükséges, melyek biztosítják az MSZ 7487:2021 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcső törzshálózat elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges üzemelési feltételeket (megfelelő közterület szélességet, a közművek egymás közötti védőtávolságát, valamint a telekhatároktól szükséges védőtávolságot).

Az egyes tervezett új létesítmények tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

A védendő épület(ek) számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel igazolandó a Tűzvédelmi Hatóság felé. (Hivatkozás: 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet).

A tűzcsap vízhozam-mérés a Fővárosi Vízművek Zrt-től rendelhető meg, részletes információk a Társaság honlapján állnak rendelkezésre:

<https://www.vizmuvek.hu/hu/kezdolap/vizplusz-pro-uzleti/muszaki-szolqaltatasok/tuzcsap-vizhozammeres>

Tájékoztatjuk tisztelt Címet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény alapján a víziközművek kizárólagos tulajdonosai csak az állam vagy az illetékes települési Önkormányzatok (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat) lehetnek.

A kiviteli terveket az ivóvíz törzshálózat (közcső) vonatkozásában (amennyiben a későbbi tervfázisban előírásra kerül) a Mérnökszolgálati Osztály, a vízbekötések, vízmérési hely kialakítás, ill. a létesítményen belüli felhasználói vízhálózatok vonatkozásában a Műszaki Ügyfélszolgálati Team hagyja jóvá. A víziközműfejlesztési hozzájárulás mértékével és megfizetésével kapcsolatban információi szintén a Műszaki Ügyfélszolgálati Team-től kérhető.

Az ingatlanon belüli ivóvíz- és oltóvíz hálózat megfelelő kialakításának tervezése a belső gépészet tervezőjének feladata.

A tervezéshez szükséges közműadatok, valamint a tárgyi terület környezetében lévő ivóvízvezetékekkel kapcsolatos információk Társaságunk Közműnyilvántartó csoportjánál (Budapest XIII. kerület, Váci út 182., e-mail: kozmunyilvantartas@vizmuvek.hu) beszerezhetőek.

A fentiekkel kapcsolatos költségek a tervezett tárgyi létesítmények beruházóját terhelik.

A tárgyi tervezési területet érintő fejlesztést jelenleg saját forrásból nem tervez Társaságunk.

Amennyiben a tárgyi területre szabályozási terv is készül, azt jóváhagyás előtt kérjük véleményezésre megküldeni Társaságunk részére.

Nyilatkozatunk 2 évig érvényes.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2024. március 22.

Tisztelettel:

**Tóth
Zsolt**

Digitálisan aláírta:
Tóth Zsolt
Dátum:
2024.03.25
15:09:27 +01'00'

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

**Kiss
György**

Digitálisan aláírta:
Kiss György
Dátum: 2024.03.22
15:07:33 +01'00'

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2024. 04. 22.
Iktató sz.: 30-12/2024

1

Szabó K.
Titk.



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

[Handwritten signature]

Regisztrációs szám: R-2400061611
Iktatószám: I-24290617/HFCS2024
Ügyszám: 017458/2024
Ügyfélkód: 451350088
Ügyintézőnk: Sümegi Marcell
Telefon: 455-4370
E-mail: sumegim@fcsm.hu
Szervezeti egységünk neve, címe:
Hálózatüzemeltetési Igazgatóság
1426 Budapest 72 Pf: 114

Levelük kelte: -
Levelük száma: 30-5/2024

Ügyintézőjük: Szabó Krisztián
Telefon: +36/1-557-5578
E-mail: -

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

1061 Budapest, Andrásy út 10.

Tárgy: Bp. X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár út és Ökrös utca által határolt területére (hrsz.: 42500) vonatkozó telepítési tanulmányterv - Tájékoztató

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozva a 30-5/2024 iktatószámú levelére, az alábbiakról tájékoztatjuk.

A tárgyi ingatlan egyesített rendszer szerint csatornázandó. Szenny- és csapadékvíz elvezetés szempontjából a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket a Központi Szennyvíztisztító Telepre juttatja.

Az előregedett, nem megfelelő állapotú csatornák rekonstrukcióját a pénzügyi fedezet és az állapotvizsgálati eredmények függvényében folyamatosan végezzük. A felújítások általában saját nyomvonalon történnek.

Meglévő közcsatornáinkat a Szabályozási Terv készítésekor adottságként kell kezelni, **azok esetleges kiváltása csak Társaságunkkal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.**

A tárgyi ingatlan vízgyűjtő területileg két részre oszlik, ezért az ingatlan csapadékvizeit megosztva szükséges elvezetni.

Az ingatlan szennyvizeit (16 m³/d), valamint az **övezeti besorolásnak megfelelő csapadékvíz mennyiség felét** az ingatlan északi oldalán húzódó Korall utcai Ø30 cm-es egyesített rendszerű közcsatorna fogadni tudja.

A további csapadékvizek elvezetésének feltétele a Gumigyár utcában min. Ø30 cm-es egyesített rendszerű közcsatorna kiépítése az Ökrös utcai Ø60 cm-es egyesített rendszerű közcsatorna 6978001 számú tisztítóaknájáig ~98 fm hosszban.

A tervezett közcsatorna mélységét úgy kell megválasztani, hogy az a Bögre utca magasságáig meghosszabbítható legyen.

A fentiek teljesülését követően az érintett területről a meglévő és a tervezett közcsatornába megosztva (50-50%-os arányban) az $\alpha=0.5$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani. A fentiek teljesülését a tervezőnek vízmérleggel kell igazolni.

Társaságunk a csapadékvíz mérleg elkészítése során a 4 éves gyakoriságú 10 perces intenzitású eső mennyiségét, nem a Budapest belterületén elhelyezkedő mérőállomások szerint veszi figyelembe.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási- és szennyvízelvezetési létesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani, a választott megoldás tervezői feladat és felelősség.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek – visszaáramlásgátlók, elzárók, kényszeráttemelők stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát, ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie. Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Előzetesen felhívjuk a figyelmet arra, hogy az érintett ingatlanokon házi csatornahálózat létesítéséhez, használatbavételéhez Társaságunk szolgáltatói, ill. használatbavételi hozzájárulása szükséges. A telken belüli csatornahálózat terveit külön eljárás keretében az Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz (Budapest, VIII. ker. Kerepesi út 19., Tel: 455-4100) kell benyújtani.

A tárgyi tájékoztatásunk nem helyettesíti az érintett ingatlanokra külön-külön vonatkozó előzetes tájékoztatásunkat, melyet minden esetben külön meg kell kérni Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályától.

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.


A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be. Az előtisztító berendezések kialakításával kapcsolatban Környezetvédelmi Osztályunkkal szükséges egyeztetni.

Előzetes tájékoztatásunk a 2025.04.30-ig érvényes, építési engedély kiadására nem jogosít.

További kérdés esetén állunk szíves rendelkezésükre.

Budapest, 2024. április 11.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
2/6

Móróc Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató


Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett; Irattár



BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2024. 04. 09.
Iktató sz.: 30-11/2024
Szímő: Rnd



Balla M
Oroszi

Albrecht Ute

ügyvezető

BFVT Kft.

1 0 6 1 Budapest

Andrássy út 10.

Iktatószám: GH121-18550-2/2024

Ügyintéző: Bihary Edina

E-mail: bihary.edina@mvm.hu

Tel.: +36 20 778 0266

Budapest, 2024. 04. 03.

Tárgy: Budapest X. kerület Korall utca – Maglódi út – Felsőcsatári út – Gumigyár út – Ökrös utca által határolt területre (hrsz.: 42500) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Úrhölgy!

Hivatkozva a 30-6/2024 iktatószámú levelükre a következő nyilatkozatot adjuk.

Tájékoztatásuk szerint Budapest X. kerület Korall utca – Maglódi út – Felsőcsatári út – Gumigyár út – Ökrös utca által határolt területre telepítési tanulmányterv készül. A fejlesztés kapcsán megjelenő becsült földgázigény összesen 24 m³/h.

A terület környezetében nagynyomású, nagyközépnomású és kisnyomású gázelosztó vezetéseink üzemelnek. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.

A meglévő, felújításra szoruló vezetéseink rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.

Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetere vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 18/2022. (I.28.) SZTFH rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezeték elhelyezése biztosított legyen.

Fenti gázteljesítmény a meglévő elosztóhálózatról biztosítható.

Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Beruházási osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:

<https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres>

Nyilatkozatunk egy évig érvényes.

Tisztelettel

Dobi-Szakál Gyöngy

hálózat fejlesztési és hidrogén szakterületvezető

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.

6.

IKTATÓSZÁM:

BKM044/4477-2/2024

TÁRGY:

X. kerület Korall utca, Maglódi út,
Felsőcsatári út, Gumigyár út és Ökrös utca
által határolt terület (HRSZ.: 42500) távhő
ellátása: elvi nyilatkozat

CÍMZETT:

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
Albrecht Ute
ügyvezető
E-mail: bfv@bfvt.hu

ÜGYINTÉZŐ: Komár Béla

bkomar@fotav.hu
+36 20 290 3586

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozással a **Budapest, X. kerület Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár út és Ökrös utca által határolt terület (HRSZ:42500)** mentén létesítendő épületek elvi távhőellátási nyilatkozat kiadásával kapcsolatos megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket.

A fenti létesítmény távhőellátásához szükséges, összesen **Q = 0,2 MW** becsült hőigény, a kispesti hőkörzet kapacitásából jelenleg biztosítható.

A **X. kerület Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár út és Ökrös utca által határolt terület mentén létesítendő (HRSZ:42500)** épületek távhőellátása az Újhegyi út alatt futó, DN150 keresztmetszetű elosztó távhővezeték, 59-2-3570 jelű aknából való lecsatlakozást követően, 770 méter távhővezeték építésével biztosítható.

Budapest, 2024. év április hó ☺ nap



Kalmár Szabolcs
fejlesztési és beruházási igazgató
Fejlesztési és beruházási igazgatóság

Tisztelettel:



Balog Róbert
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató
Üzleti és ügyfélkapcsolati igazgatóság

BKM Nonprofit Zrt.

Kérjük, válaszában hivatkozzon a levél iktatószámára!





Iktatószám: FO/65-10/2025

Feljegyzés

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosításhoz

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosítás tervezése során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot, valamint a telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következők.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
 - 1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
 - 1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
 - 1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
 - 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
 - 1.14. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
 - 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek
 - 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
 - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
 - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
 - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
 - 1.15. Közlekedés
 - 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.15.2. Közúti közlekedés
 - 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
 - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

- 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
 - 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia
 - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
 - 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
 - 1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonyági értékelése
- 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
 - 1.17.1. talaj
 - 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek
 - 1.17.3. levegőtisztaság és védelme
 - 1.17.4. zaj- és rezgésterhelés
 - 1.17.6. hulladékkezelés
 - 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	nem	nem

9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	nem	nem
10.	1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI		
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK		
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történelmi kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	igen
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, mősorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem

37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	igen
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Korall utca, Maglódi út, Felsőcsatári út, Gumigyár utca és Ökrös utca által határolt területre vonatkozó módosításának telepítési tanulmányterve összhangban áll Kőbánya településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Kelt: Budapest, 2025. február 27.



Móré Tünde
főépítész