

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest Főváros X. kerület, Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

A Robert Bosch Kft. (a továbbiakban: Bosch Kft.) a 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítését kezdeményezi a tulajdonában lévő telephelyet érintő tömbökre.

Az érintett terület Budapest átmeneti zónájában, a X. kerületben Kőbányán, az Óhegy és az Újhegy városrészek határán helyezkedik el. Észak felől a Gyömrői út, kelet felől az Újhegyi út, délről az Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utcák, míg nyugatról a Vasgyár utca határolja.

A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Robert Bosch utca mentén elhelyezkedő ingatlanokon a Bosch Kft. 1991-ben értékesítési központot hozott létre, ahol gépjárműalkatrészek, elektromos kéziszerszámok és biztonságtechnikai rendszerek forgalmazási és vevőszolgálati feladatait végzik. 2000-ben a magyarországi Bosch csoport az autóiipari technológiai fejlesztőmunkáinak egy részét Budapestre telepítette, majd 2005 októberében az érintett területen létrehozta a Bosch Budapesti Fejlesztési Központját. A Fejlesztési Központban elektronikus járművezérlő rendszer és mechanikai alkatrész fejlesztése mellett önjáró autók megalkotásán is dolgoznak. Az autóiipari mérnökök számát tekintve a Budapesti Fejlesztési Központ a cégcsoport második legnagyobb európai K+F központja, amely több mint 1500 mérnököt foglalkoztat.

A Bosch Kft. 2016-ban megvásárolta az egykori textilgyár területét (42274/8 hrsz.) a meglévő telephely bővítése céljára, amelyen 2500 új munkahely létrehozásával irodai és laboratóriumi helyiségek, jármű-összeszerelő csarnok, személyzeti étterem, előadóterem, parkolóház és egy tesztpálya megvalósítását tervezi. A fejlesztési szándék a 42274/8 hrsz.-ú terület tervezett beépítése. A területen cél a Bosch meglévő központjának bővítése, ahol a K+F tevékenységét kívánják erősíteni, így a balesetek, baleseti halálok csökkentését célzó automatizált közlekedés egyik fejlesztési központját szeretnék létrehozni.

A tervezett fejlesztés első ütemében közel 50000 m² szinterület épül meg, a II. ütemben pedig további mintegy 40000m² általános szinterület, valamint a gépjárművek elhelyezéséhez a szükséges férőhelyszámú parkolóház céljára mintegy 35000 m² parkolásra igénybe vehető szinterület létesül. A meglévő és az új telephely között egy zárt, 122 m hosszú gyalogoshíd összekötés tervezett a Sibrik Miklós út úrszelvénye fölött a közvetlen, akadálymentes kapcsolat megteremtése érdekében.

A Kormány a Bosch Kft. Budapest területén megvalósuló beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a 212/2016. (VII. 21.) Korm. rendelettel.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a Sibrik Miklós út térségében a Bosch Kft. tervezett fejlesztését bemutassa, a tervezett beruházások építésjogi feltételeit előíranyozza, és javaslatot tegyen a településrendezési terv tartalmára.

II. Hatásvizsgálat

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

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

III. A végrehajtás feltételei

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

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

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2018. január „14”


Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

.../2018. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület, Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

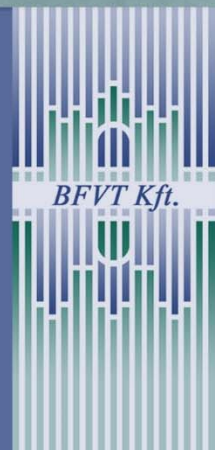
1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület, Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



**Budapest X. kerület,
Sibrik Miklós út menti Bosch telephelyekre
telepítési tanulmányterv**

2017. december



**BUDAPEST X. KERÜLET, SIBRIK MIKLÓS ÚT MENTI BOSCH TELEPHELYEKRE – TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV***BFVT tsz: I-698-1/2017*

Településrendezés:	Albrecht Ute TT/1 01-0517 Balla Mariann É 01- 4620 Pesti Judit okl. településmérnök Tóth Péter É/1 01-0422
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321 Rubus Zoltán Tkö 13-16200
Közművek:		
Vízellátás, csatornázás	Szabó Krisztián TV 01-16166
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 05-1585
Zöldfelület és környezetvédelem:	Pogány Aurél TK, TR 01-5060
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

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

Budapest, 2017. december 8.

TARTALOMJEGYZÉK

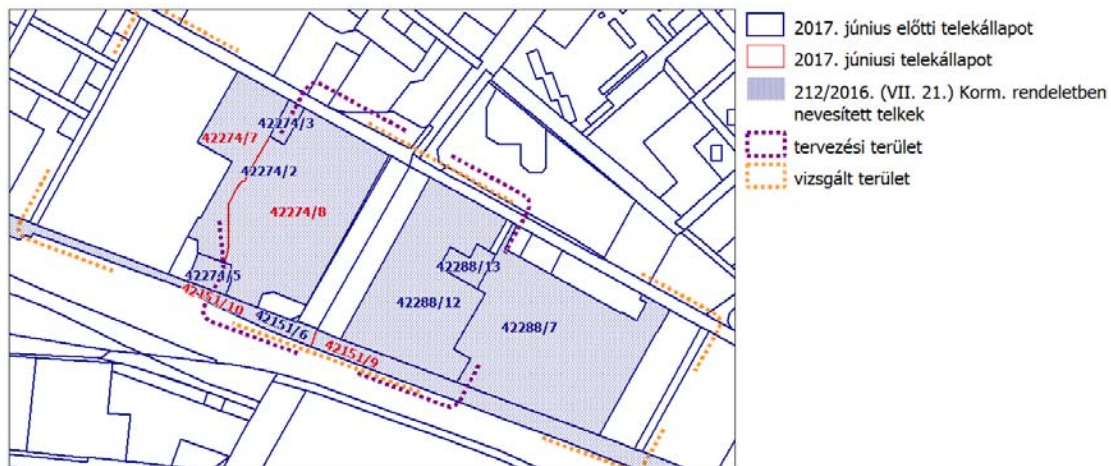
1	BEVEZETÉS	3
2	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
3	A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	4
3.1	A VIZSGÁLT TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN	4
3.2	HATÁLYOS VÁROSFELÉPÍTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI	5
3.3	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI	7
3.4	TERÜLETHASZNÁLAT	15
3.5	TELEKADOTTSÁGOK	16
3.6	TULAJDONVISZONYOK.....	16
3.7	BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG, SZINTSZÁM VIZSGÁLAT.....	19
3.8	KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA.....	20
3.9	KÖZMŰVIZSGÁLAT	25
3.10	TÁJI ÉS KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA	35
4	BEÉPÍTÉSI TERV	40
4.1	TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	40
4.2	A TERVEZETT BEÉPÍTÉS	40
4.3	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	43
4.4	ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT.....	46
5	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	49
6	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	50
6.1	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK	51
6.2	A KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK	52
6.3	KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK	52
6.4	ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ KONCEPCIÓ.....	53
6.5	A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT MEGFELELÉSE A TSZT-NEK ÉS AZ FRSZ-NEK	53
7	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI: KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS	54
7.1	KÖZLEKEDÉS	54
7.2	KÖZMŰVESÍTÉS	55
8	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	56
9	ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	57
10	TERÜLETFEJLESZTÉS ÜTEMEZHETŐSÉGE.....	57

1 BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a Sibrik Miklós út térségében a Robert Bosch Kft. ún. Campus2 tervezett fejlesztését bemutassa, a tervezett beruházások építésjogi feltételeit meghatározza és javaslatot tegyen a településrendezési terv tartalmára.

A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készült.

A Robert Bosch Korlátolt Felelősségű Társaság Budapest területén megvalósuló beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 212/2016. (VII. 21.) Korm. rendelettel a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította azokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a Budapest X. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 42288/12, 42288/13, 42288/7, 42274/2, 42274/3, 42274/5 és 42274/6 helyrajzi számon nyilvántartott földrészleteken megvalósításra kerülő kutatás-fejlesztési egységek és az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függenek össze. (Kiemelt jelentőségű beruházás esetén – a településrendezési tervek véleményezése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-a szerint történik.)



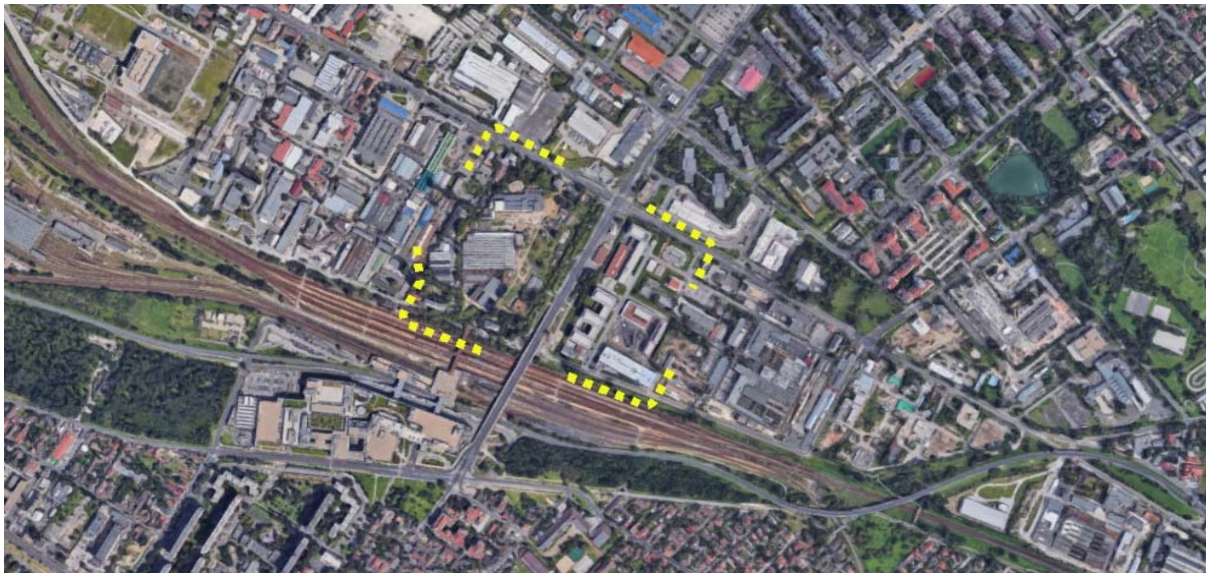
Jelen tanulmányterv elsődlegesen a tervezési területet, illetve az ott tervezett fejlesztést mutatja be, azonban a városszerkezeti és egyéb összefüggések miatt a Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt tömbök egészére készültek a vizsgálatok, így ezen területet a dokumentáció vizsgált területként nevesíti.

A Robert Bosch Kft. 2016-ban megvásárolta az egykori textilgyár területét (42274/8 hrsz.) a meglévő telephelyük bővítése céljára. A Campus2 néven nevesített tervezett fejlesztés 2500 új munkahely létrehozásával számol, „inspiráló” munkakörnyezettel. A 42274/8 hrsz.-ú területen irodai és laboratóriumi helyiségek, jármű összeszerelő csarnok, személyzeti étterem, előadóterem, parkolóház és egy tesztpálya tervezett. A tervezett fejlesztés első ütemében közel 50.000 m² szintterület megépítése tervezett, a II. ütemben pedig további ~40.000m² általános szintterület, valamint a gépjárművek elhelyezéséhez a szükséges férőhelyszámú parkolóház.

A meglévő campus és az új campus között 122 m hosszú „híd”, összekötés tervezett a Sibrik Miklós út úrszelvénye fölött, a közvetlen, akadálymentes kapcsolat megteremtése érdekében.

2 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Az érintett (tervezési) terület Budapest átmeneti zónájában, a X. kerületben, Kőbányán, Óhegy és Újhegy városrészek határán helyezkedik el. Észak felől a Gyömrői út, kelet felől az Újhegyi út, délről az Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utcák, míg nyugatról pedig a Vasgyár utca határolja. A telkek közül a Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Robert Bosch utca mentén elhelyezkedő ingatlanokon (42288/12, 42288/9 hrsz.) a Robert Bosch Kft. 1991-ben értékesítési központot hozott létre, ahol gépjárműalkatrészek, elektromos kéziszerszámok és biztonságtechnikai rendszerek forgalmazási és vevőszolgálati feladatait végzik. 2000-ben a magyarországi Bosch csoport autóiipari technológiai fejlesztőmunkáinak egy részét Budapestre telepítette, majd 2005 októberében az érintett területen létrehozta a Bosch Budapesti Fejlesztési Központját. A Fejlesztési Központban elektronikus járművezérlő rendszer és mechanikai alkatrész fejlesztése mellett, önjáró autók megalkotásán is dolgoznak. Az autóiipari mérnökök számát tekintve a Budapesti Fejlesztési Központ a cégcsoport második legnagyobb európai K+F központja, amely több mint 1500 mérnököt foglalkoztat. A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca mentén elhelyezkedő 42274/8 hrsz.-ú ingatlan 2016 óta van a Robert Bosch Kft. tulajdonában. Az egykori textilgyár telkén jelenleg több használaton kívüli épület található, amelyek bontását követően a cég a meglévő központjának (ún. Campus1) fejlesztését tervezi az ún. Campus2 létrehozásával.



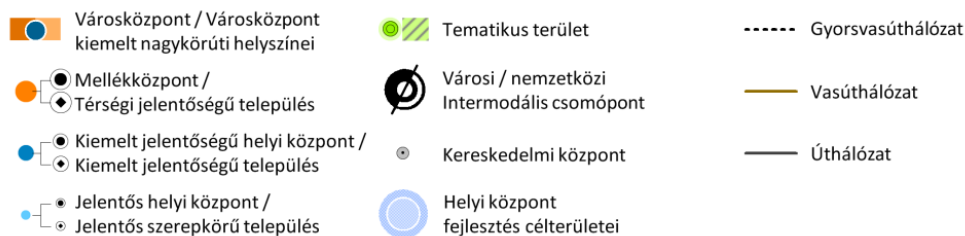
Légifotó az érintett területről (forrás: Google Earth 2017)

3 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1 A VIZSGÁLT TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A vizsgált terület a 100a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal és a jelentős forgalmat lebonyolító Gyömrői út között a Sibrik Miklós úti felüljáró két oldalán helyezkedik el. A fővárosi településszerkezetet jelentős mértékben meghatározó közlekedési elemek mind a közúti, vasúti, mind a közösségi közlekedés területén fontos szerepet töltenek be. A vizsgált területtől délre a vasút mentén helyezkedik el a főváros központrendszerében mellékközponti szerepet betöltő KÖKI Terminál bevásárlóközpont (továbbiakban: KÖKI), amelyet egy gyalogos felüljáró köti össze a területtel. A vizsgált terület tekintetében a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út mentén főként gazdasági

területek, kereskedelmi, szolgáltató telephelyek, valamint irodák jelennek meg, amelyek közül a Robert Bosch Kft., illetve a Richter Gedeon Nyrt. központja meghatározó.



Forrás: Budapest 2030

3.2 HATÁLYOS VÁROSFELJESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a „településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.”

„A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.”

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (a továbbiakban: ITS 2020),

- *Budapest X. kerület Kőbánya Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020).*

Budapest 2030 (2013)

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előírva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat.

A koncepció a meglévő értékekre építve a következő jövőképet fogalmazza meg: „Az **átfogó célok** Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- *Budapest az európai városhálózat erős tagja,*
- *Fenntartható, érték- és tudásalapú gazdaság,*
- *Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,*
- *Javuló életminőség, harmonikus együttélés.*

A koncepcióban meghatározott 17 cél közül több a tervezési területen tervezett fejlesztésre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkozhat.

Bp 2030 releváns céljai:	Tervezett fejlesztés
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Egészséges környezeti feltételek megteremtése,</i> • <i>Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,</i> • <i>Barnamezős területek a városfejlesztés célterületei</i> • <i>Technológiai innováció és tudástranszfer,</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Környezetbarát munkahelyek</i> • <i>A város szövetébe illeszkedő új gazdasági funkció</i> • <i>A bontás alatt álló textilgyár területén tervezett fejlesztés</i> • <i>K+F tervezett rendeltetés</i>

ITS 2020 (2016)

A Budapest 2030 elfogadását követően elkészült a középtávú program, melynek felülvizsgálata a 160/2016. (II. 17.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott ITS 2020, a főváros új stratégiája. Az ITS bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest 2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

Az ITS 2020 a városvezetés stratégiájának tekinthető, a Fővárosi Önkormányzat által előkészítendő, koordinálandó, megvalósítandó fejlesztéseket, projekteket helyezve a középpontba. A stratégia időtávja illeszkedik az EU programozási ciklusához, tehát a 2014 és 2023 (2020-at követően a projektek megvalósítására további 3 év áll rendelkezésre) között megvalósítani tervezett fejlesztéseket és fejlesztési irányokat foglalja magában. Az ITS 2020 középtávú stratégiai céljai közül, a Bosch Kft. által tervezett fejlesztés a *Gazdasági teljesítmény növelése (gazdasági teljesítményét nemzetközi szinten erősítő budapesti várostérség) specifikus* cél megvalósítását segíti.

Budapest X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája

Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” keretében készült, felülvizsgálatára 2017-ben

került sor. Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. A célok megvalósítást akcióterületi projektek, akcióterületen kívüli és hálózatos projektek szolgálják. Az ITS-ben meghatározott akcióterületek közül a tervezési területet az AT6: Gyömrői út és környéke szociális városrehabilitációs akcióterület érinti. Az akcióterület jellege kettős: míg a Gyömrői úttól északra, észak-keletre fekvő tömbök lakóövezetben vannak, ahol a lakófunkció erősítése, az itt élő marginalizált helyzetű csoportok életkörülményeinek javítása, a szegregációs folyamatok megállítása-visszafordítása a cél, addig az akcióterület Gyömrői úttól délre elhelyezkedő része iparterület, ahová beékelődött 1-1 lakóház. Ezeknél a tömböknél a lakófunkció megszüntetése, végső soron a krízistömbök felszámolása az elérni kívánt cél (42274/5, 42274/6 hrsz.-ú ingatlanok). A tervezési területet akcióterületen kívül érintő tervezett pontszerű beavatkozás a P+R létesítése a Sibrik Miklós út mentén.

3.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

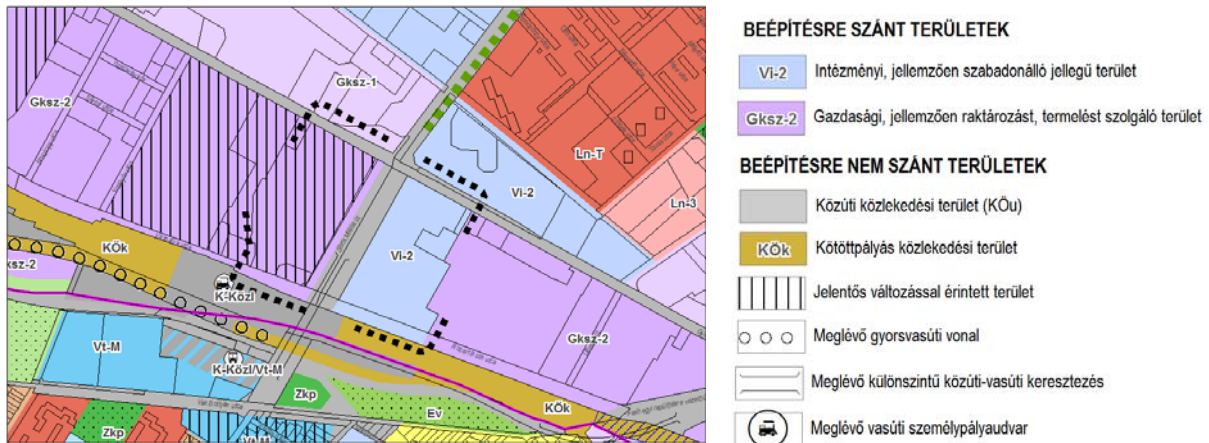
Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest hatályos településszerkezeti terve – TSZT – (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült. A TSZT a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapja szerint a tervezési területen a Sibrik Miklós utcától keletre elhelyezkedő 42288/12, 42288/13 és 42288/14 hrsz.-ú ingatlanok Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű intézményterületek, a 42288/9, 42288/10, 42288/1 és 42288/7 hrsz.-ú ingatlanok Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területek, a Sibrik Miklós utcától nyugatra lévő telkek pedig jelentős változással érintett Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területek területfelhasználási egységekbe soroltak. A Sibrik Miklós út és a Gyömrői út érintette szakaszai KÖu jelű közlekedési területek, továbbá a tervlapon jelölt a meglévő külön szintű közúti-vasúti keresztezést.

A tervezési területhez északon Gksz-1 jelű jellemzően gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, valamint Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű intézményterületek csatlakoznak. A tervezési területet keletről és nyugatról Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területek, míg délről KÖk jelű Kötöttpályás közlekedési terület és K-Közl jelű közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület csatlakozik.



Területfelhasználási tervlap kivonat - TSZT

A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜTELFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VI-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2)
területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan a vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján laza, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖu Közúti közlekedési terület (KÖu)
hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autópályák, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbussz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják.

Jelentős változással érintett terület

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapja szerint II. rendű meglévő főutak a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út, amelynek külön szintű közúti-vasúti keresztezése is jelölt. Meglévő Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra csak egy rövid szakaszon, a Sibrik

Miklós úton jelenik meg. A tervezési terület délnyugatról a Kőbánya-Kispest vasútállomás, Észak-déli metró (M3), valamint számos helyi és helyközi autóbusz viszonylat végállomása határolja.



Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat - TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. **Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő, művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek** című tervlap és a **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című tervlap szerint a tervezési területet és közvetlen környezetét védettség nem érinti.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** című tervlapján a tervezési területen zöldfelületi, táj- és természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre érdemes elem nem található, a Gyömrői úton településkép-védelmi jelentőségű meglévő fasor jelenik meg.



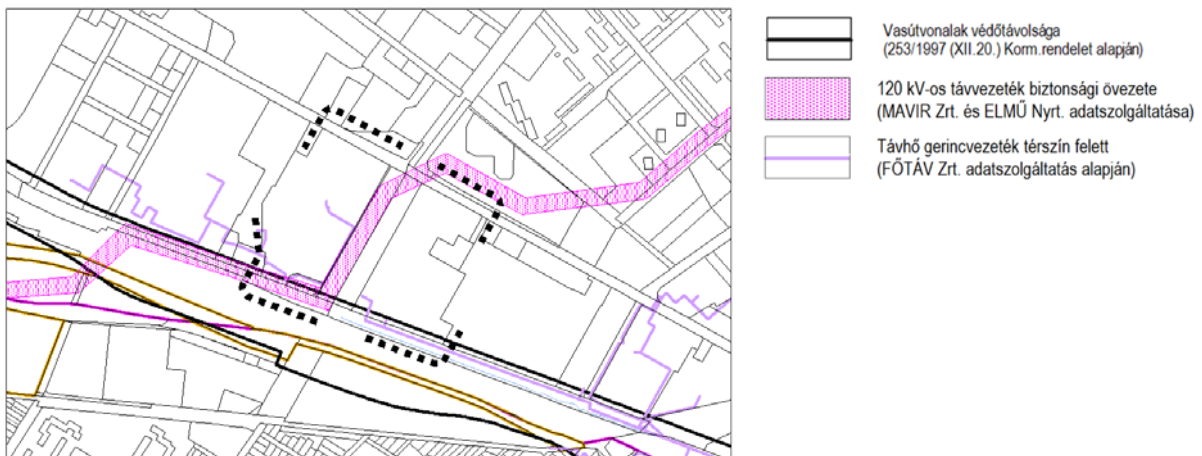
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonata - TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** című tervlapján a tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett területként jelölt.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat – TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. **Védelmi, korlátozási területek** című tervlapján a tervezési terület délről 50-50 m szélességben a 100a Budapest-Cegléd-Szolnok „Vasútvonalak védőtávolsága” érinti a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján. Ezen a távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel. A tervezési területen ezen kívül a Vaspálya utca – Sibrik Miklós út – Gyömrői út mentén 120 kV-os távvezeték halad keresztül, amelynek biztonsági övezete az utakkal határos ingatlanokat is érinti. Távhő gerincvezeték térszín felett az Újhegyi úton és a Robert Bosch utcán halad keresztül, de ezeken a közterületeken kívül számos magántulajdonban lévő, illetve nem közterületi telken is megjelenik a távhő gerincvezetéke.



Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonata – TSZT

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

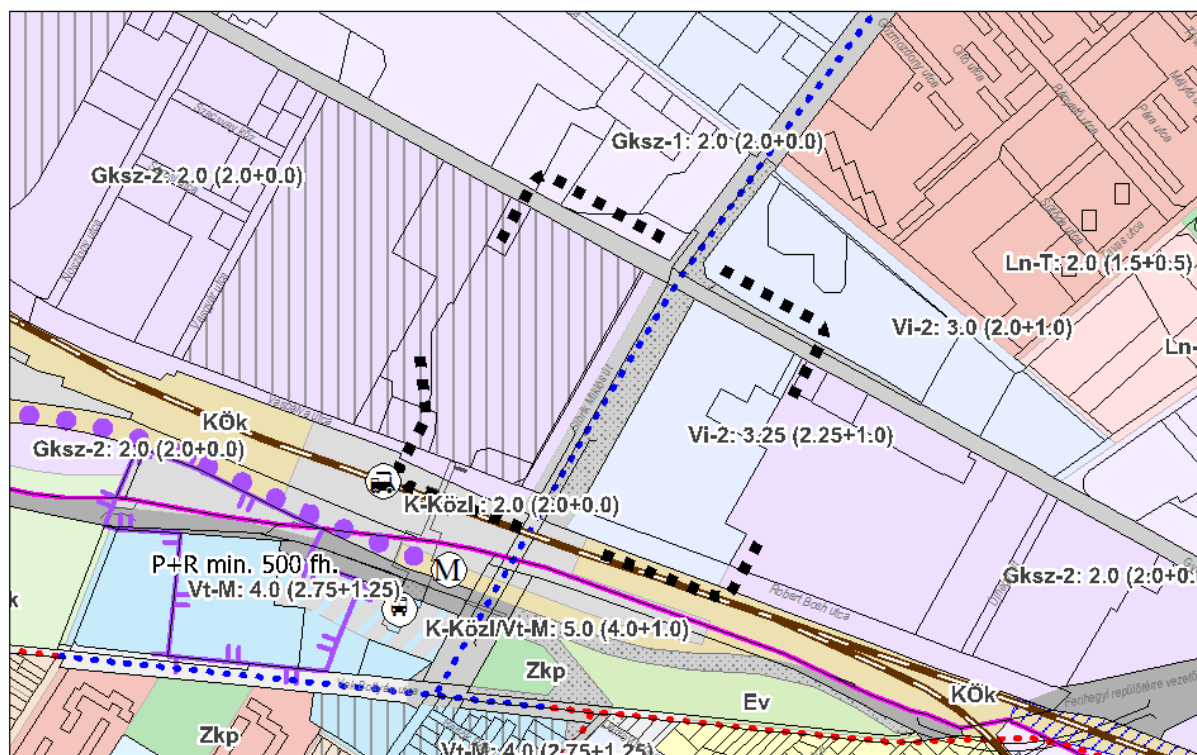
A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros település szerkezeti tervének megfelelően a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet**, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszorgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása

továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A tervezési területen az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség **bsá értéke az intézményi területen 2,25, a gazdasági területeken 2,0. Intézményi terület esetében a bsp jelű parkolási sűrűségi érték 1,0, míg a gazdasági területeken a jellemző felszíni parkolás miatt nincs parkolás céljára igénybe vehető plusz sűrűségi érték meghatározva (bsp=0,0).** Az egyes telkek szintterületi mutató értékét – az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján – kerületi építési szabályzatban kell meghatározni.

Területfelhasználási egység	bs (bsá+bsp)
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	3,25 (2,25+1,0)
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)	2,0 (2,0+0,0)



Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)	Jelentős változással érintett terület
Közúti közlekedési terület (KÖk)	Különszintű közúti-vasúti keresztezés
Kötőpályás közlekedési terület	Tervezett közterület

x-y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkol

FRSZ – 1. melléklet tervlap kivonata – Véleményezési dokumentáció

A „Jelentős változással érintett területekre” vonatkozóan az FRSZ az alábbi releváns előírásokat tartalmazza:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,...
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.”

„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,“...

A „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalára” vonatkozóan az FRSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során...

- h) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (KVSZ)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadta a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot (KVSZ).

A KVSZ hatálya nem terjed ki a már elfogadott kerületi szabályozási tervekkel lefedett településrészekre, így a tervezési terület Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utcák által határolt részére jelenleg a 36/2005. (VII.8.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terv hatályos, amelyet 2013-ban a 32/2013. (IX.2.) önkormányzati rendelettel, majd 2017-ben a 24/2017. (X.20.) önkormányzati rendelettel módosítottak.

A KVSZ előírásai a Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Sibrik Miklós utcák által határolt területet két eltérő építési övezetbe sorolja. A 42288/12, 42288/13 és 42288/14 hrsz.-ú telkek (tervezési terület) I-X/Z-07 jelű építési övezetbe, míg a 42288/1, 42288/7, 42288/8, 42288/9 és 42288/10 hrsz.-ú ingatlanok (vizsgált terület) M-X/Z-06 jelű építési övezetbe soroltak. Az I-X/Z-07 jelű intézményterületre vonatkozó hatályos releváns előírások az alábbiak:

„40. Az intézményterület (I)

47. §

(1) Az I keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épület elhelyezésére szolgál.

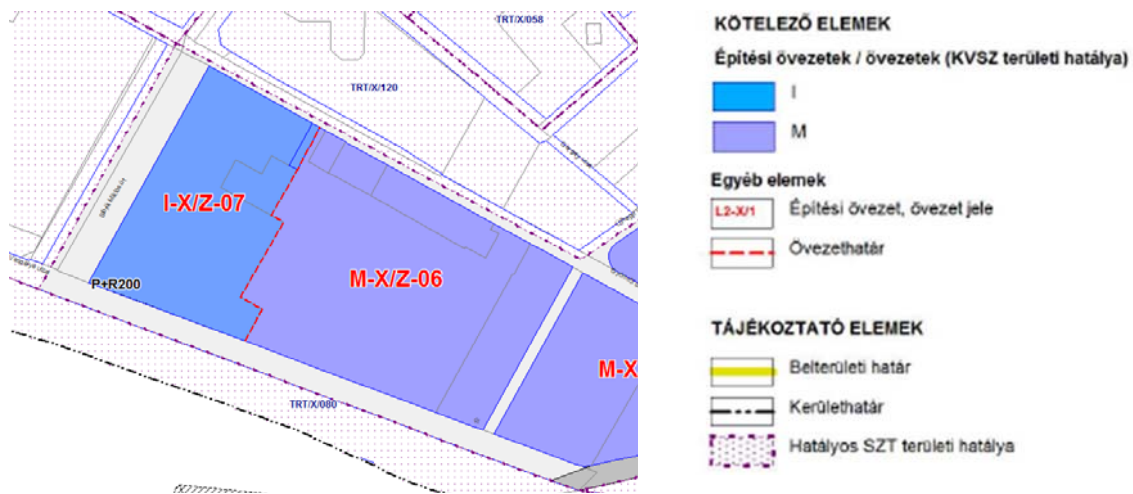
(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterületen kizárólag

- a) igazgatási és irodaépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- e) sportépítmény,
 - f) üzemanyagtöltő állomás,
 - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb két lakás,
 - i) lakóépület és
 - j) parkolóház
- helyezhető el.

(3)Az intézményterületen a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop
- helyezhető el.”



KVSZ Övezeti tervlap kivonata

A tervezési területre vonatkozó hatályos építési övezet paraméterei:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		legalább	legfeljebb
				felett	alatt				
I	-X/Z-07	Z	2000	45	35	25	2,4	4,0	15,0"

A vizsgált területre vonatkozó hatályos építési övezet paraméterei:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		legalább	legfeljebb
				felett	alatt				
M	-X/Z-06	Z	2000	45	35	25	2,4	4,0	15,0

A Sibrik Miklós út, Gyömrői út, Újhegyi út és Robert Bosch utca által határolt tömb egészén a legnagyobb beépítettségek terepszint felett 45 %, a legnagyobb szintterületi mutató értéke 2,0 m²/m² és a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 méter.

Budapest X. ker., Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályozási terve (KSZT)

A KSZT előírásai a tervezési terület nyugati tömbjére vonatkoznak. A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utcák által határolt tömb M-X/SZ, Z, HZ jelű munkahelyi övezetbe sorolt. A Sibrik Miklós út és a Gyömrői út KL-KT jelű övezetbe, a határoló vasút területe KL-VA-X jelű övezetbe sorolt. Az M-X/SZ, Z, HZ jelű munkahelyi övezetre vonatkozó hatályos előírások az alábbiak:

„Az M-X/SZ,Z,HZ munkahelyi övezetre vonatkozó előírások¹

5. § (1) Az övezet jele: **M-X/SZ,Z,HZ** jelű építési övezet. Az építési övezet az „M” jelű munkahelyi terület szabadonálló, zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítésű része.

(2) Az övezetben a telekalakítás és építési tevékenység az alábbi keretfeltételek szerint engedélyezhető:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 45 %
Max. építménymagasság:	11,0 m
A zöldfelület legkisebb értéke:	25 %
Max. szintterület:	2,0
Szint alatt beépíthető terület maximuma:	30 %
Minimálisan kialakítható teleknagyság:	2100 m²²

A telekalakítás és beépítés szabályai

7. § (3) A telekrendezés során övezeti határvonal, illetve szabályozási vonal nem módosulhat.

(4) A kialakításra kerülő telken egy vagy több épület elhelyezhető.

(6) A Szabályozási Terven nem beépíthetőként jelölt – távlati magánút területe – területen épületet elhelyezni, illetve fát ültetni nem lehet. A nem beépíthető területeken meglévő épületeken csak állagmegóvási munkák végezhetőek.

(7) A nem beépíthető területek területe az egyes övezetek beépíthetősége során az övezet területébe olyan mértékig számítható be, hogy a terület magánútként történő kialakítása után a visszamaradó végleges építési telek beépítettsége 5 %-nál jobban nem haladja meg az övezetben előírt maximumot.

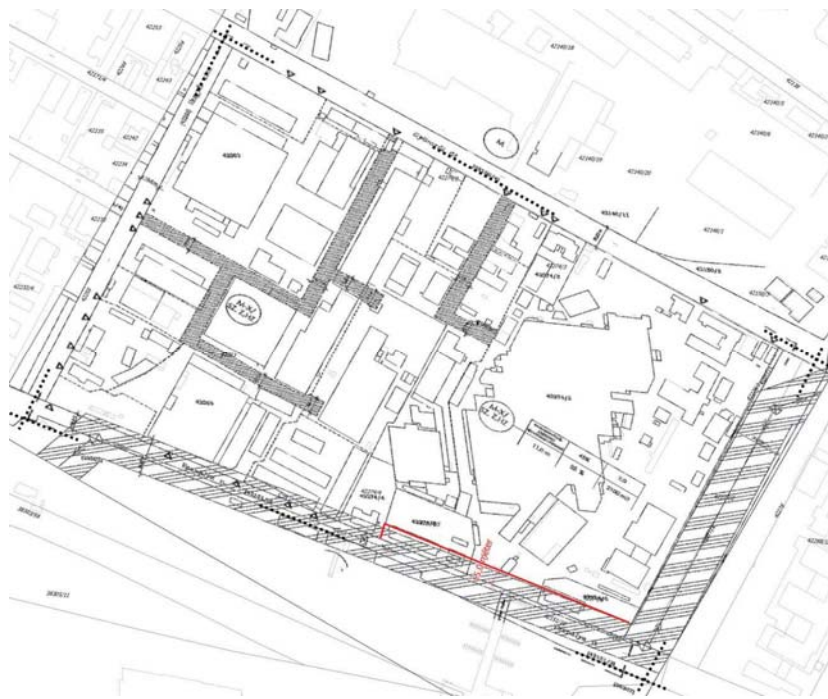
Az építési helyek meghatározása

8. § (1) A kialakításra kerülő telkek esetében az építési övezetekben építési helyek az alábbiak szerint határozandók meg M-X/SZ,Z,HZ jelű övezet szabadonálló beépítés esetén:

- előkert a közterületek felől: 5,0 m
- oldalkert: 5,5 m
- hátsókert: 11,0 m”

¹ Módosította a 32/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. október 2-ától.

² Módosította a 32/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. október 2-ától.



1. melléklet a 24/2017. (X. 20.)
önkormányzati rendelethez
1. melléklet a 36/2005. (VII. 8.)
önkormányzati rendelethez

Budapest X. kerület, Gyömrői út -
Sibrik Miklós út - Vaspálya utca -
Vasgyár utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzata

Szabályozási tervlap

M=1:2000

Kötelező elemek:	
	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Nem beépíthető terület (tervezett magánút)
	Meglévő épület
	Építési övezet határa
	Építési övezeti jel
Irányadó elemek:	
	Irányadó telekhatár
Tájékoztató elemek:	
	Jelenlegi telekhatár
	Kapubejárat
Alapirányító jelek	
	120 kV-os szabadvezeték
	120 kV-os szabadvezeték védősávolsága
	0,5m

KSZT Szabályozási tervlap

3.4 TERÜLETHASZNÁLAT

A területen a gazdasági, ipari használat a meghatározó, ami a megfelelő közlekedési (vasúti, közúti) kapcsolatoknak is köszönhető. A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területen az egykori textilgyár jelenleg használaton kívüli, elhagyott telephelye a tömb közel harmadát foglalja el. A használaton kívüli terület és a működő gazdasági területek közé, a Gyömrői út mentén egy, míg a Vaspálya utca mentén két többlakásos lakóház ékelődik környezetidegen módon. A Sibrik Miklós úttól délkeletre a használaton kívüli textilgyárral szemben a Robert Bosch Kft. irodaparkja válik el a környezetében lévő egyéb gazdasági területektől.



Egykori textilgyár

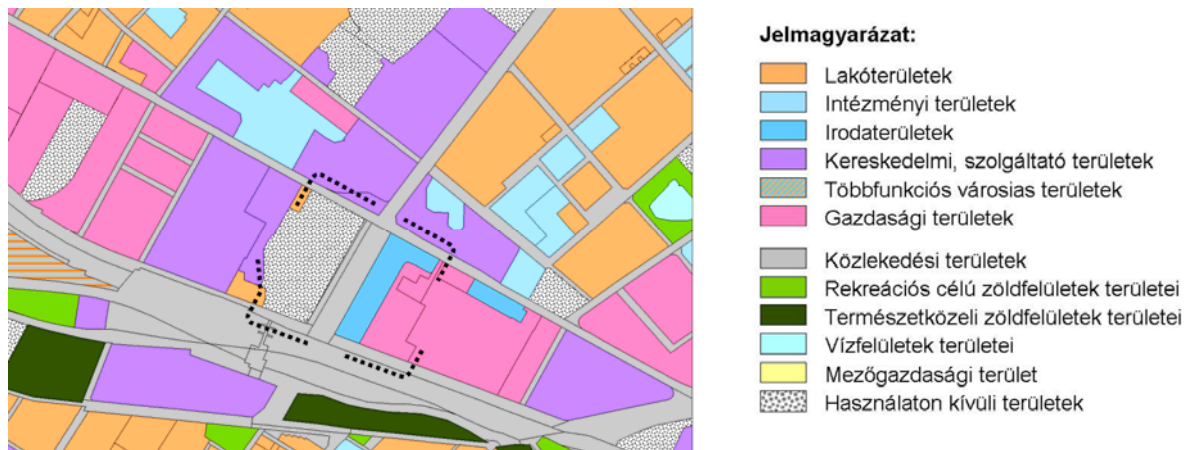


Gyömrői út 76. szám alatti gazdasági telephely



Bosch telephely – Campus1

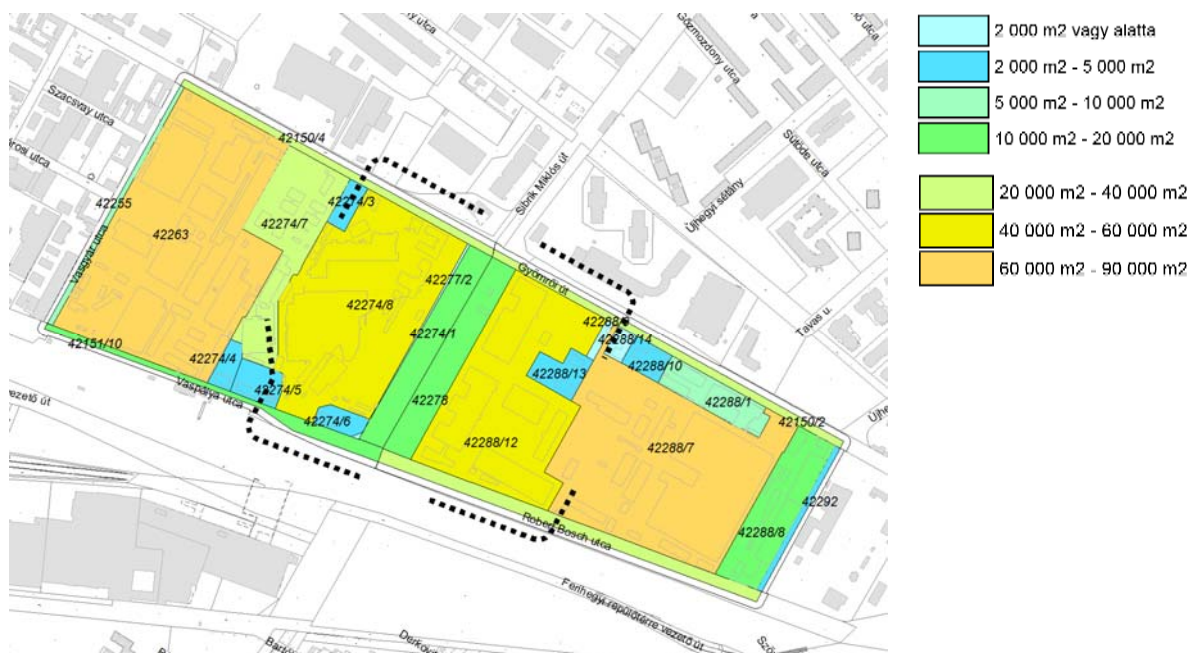
A vizsgált terület környezetében túlnyomó részt a gazdasági területhasználat jellemző, csak délről határolja a vasút területe.



Területhasználat vizsgálata

3.5 TELEKADOTTSÁGOK

A tervezési területen kialakult telekstruktúra két végletet mutat. Nagy területű (2 - 8 ha), gazdasági társaságok tulajdonában lévő telkek közé az észak-nyugati részen 2 – 3000m²-es önkormányzati tulajdonú lakótelkek, míg a kelet-nyugati részen 2 – 3000m²-es, szintén gazdasági társaságok tulajdonában lévő területek ékelődnek. A telkek mérete mellett a telkek alakja is változatos, a szabályosabb telekformák mellett, szabálytalanabb, amorf formájú telkek is megjelennek.



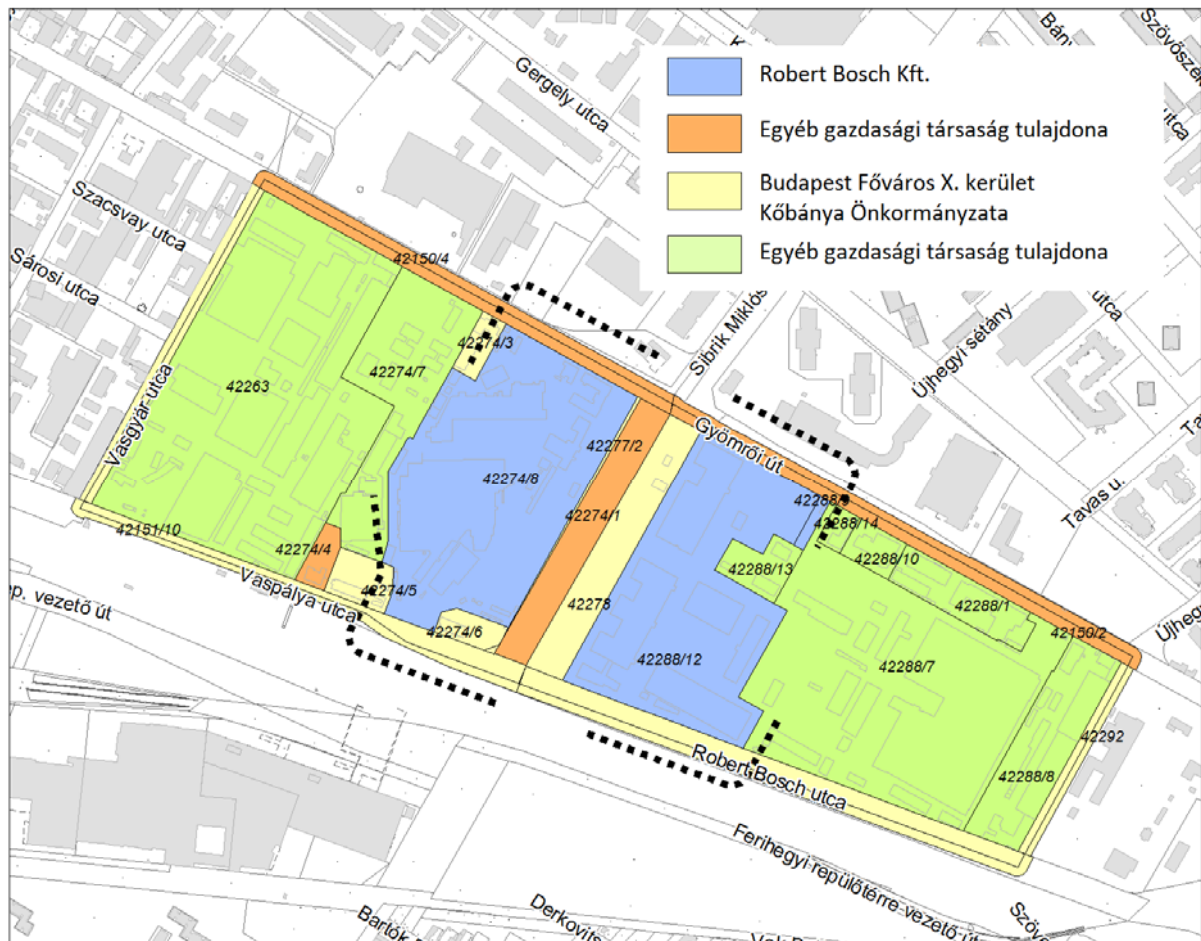
Telekméret vizsgálata

3.6 TULAJDONVISZONYOK

A vizsgált terület legnagyobb része gazdasági társaságok tulajdonában van, amelyek közül a Robert Bosch Kft. közel 11 ha-os terület tulajdonosa a Sibrik Miklós utca két oldalán. Fővárosi önkormányzat tulajdonában a Sibrik Miklós út és a Gyömrői út, valamint a Vaspálya utca mentén elhelyezkedő 42274/4 hrsz.-ú ingatlan áll. A kerületi önkormányzat tulajdonában van a Vasgyár utca, a Vaspálya utca, a Robert Bosch utca, valamint az Újhegyi út, továbbá a Sibrik Miklós út menti 42278 hrsz.-ú

telek és a Vaspálya utca mentén a 42274/5 és 42274/6 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Gyömrői út menti 42274/3 hrsz.-ú telek.

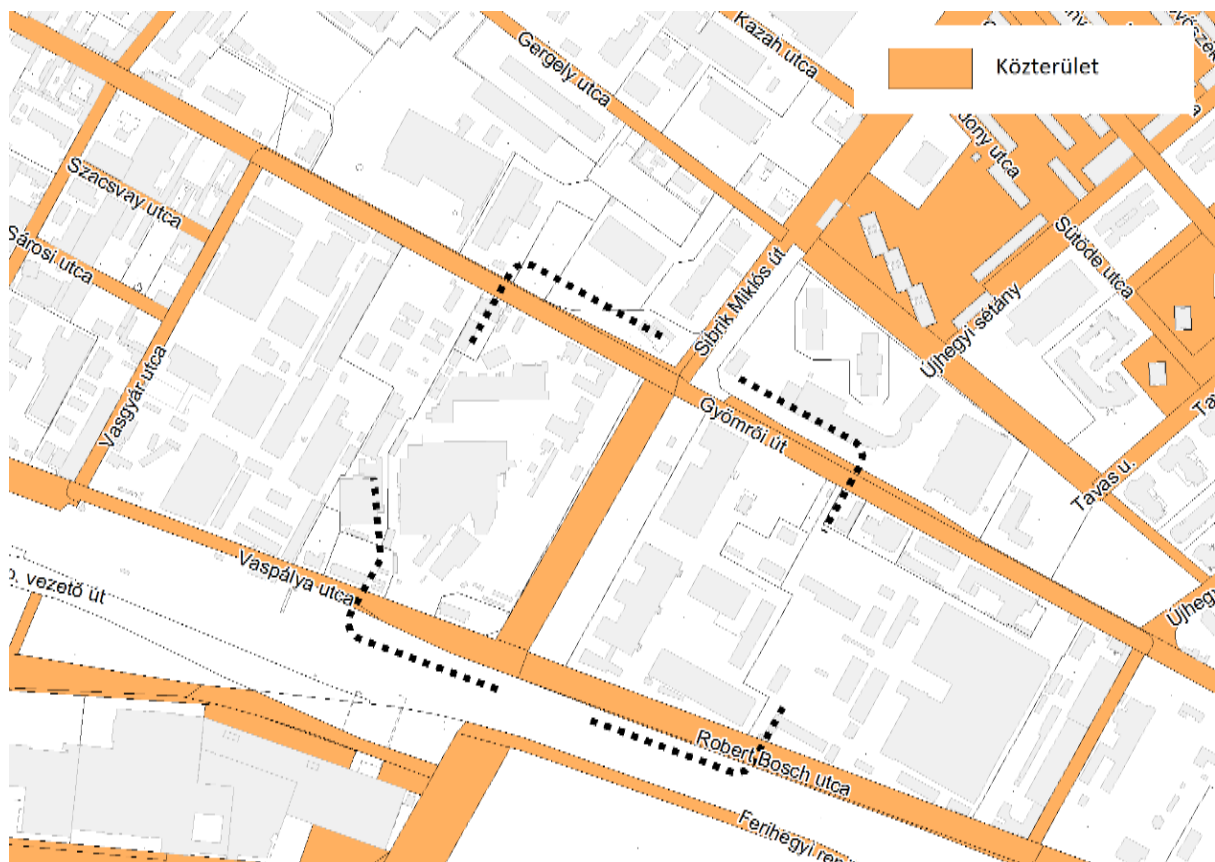
A tulajdonvizsgálat a 2017. novemberi földhivatali adatszolgáltatás alapján történt.



Tulajdonvizsgálat

HRSZ	Terület m ²		Tulajdonos
42150/2	23900	közterület	Budapest Főváros Önkormányzata
42150/4	38023	közterület	Budapest Főváros Önkormányzata
42151/10	17758	közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42151/9	22996	közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42255	6085	közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42263	83950	nem közterület	Marác 2-000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Nagy Farmer Traktor Mezőgazdasági Termelési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
42274/1	894	nem közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42274/3	2167	nem közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42274/4	2154	nem közterület	Budapest Főváros Önkormányzata
42274/5	3673	nem közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat

42274/6	2387	nem közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42274/7	22188	nem közterület	Innovatext Textilipari Műszaki Fejlesztő és Vizsgálati Intézet, Pentacolor Textil- és Vegyipari Szolgáltató Fejlesztői Kft.
42274/8	59138	nem közterület	Robert Bosch Kft.
42277/2	12207	közterület	Budapest Főváros Önkormányzata
42278	13618	nem közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat
42288/1	7702	nem közterület	Immop-ett Ingatlanforgalmazó Kft.
42288/10	2828	nem közterület	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
42288/12	50584	nem közterület	Robert Bosch Kft.
42288/13	4135	nem közterület	EVIG Mérnöki-Vállalkozói Kft.; Elektro Still Műszaki, Számviteli és Szolgáltató Kft.
42288/14	763	nem közterület	Robert Bosch Kft.
42288/7	68893	nem közterület	Társasházi tulajdon
42288/8	15818	nem közterület	Széplak Bau Kft.
42288/9	1379	nem közterület	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
42292	3646	közterület	Budapest Fővárosi X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat



Közterület vizsgálat

3.7 BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG, SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területen az egy - kétszintes üzemi épületek, raktárak jellemzőek, csak a lakóházak F+2-3 szintesek. A Sibrik Miklós út – Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca által határolt területen ellenben a magasabb, F+3-4, esetenként F+5-6 szintes irodaházak határozzák meg a terület jellemző épületmagasságát.

A tervezési területtől mind északkeletre, mind délnyugatra, jelentősen magasabb beépítési magasságú területek találhatóak.

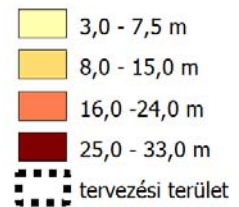
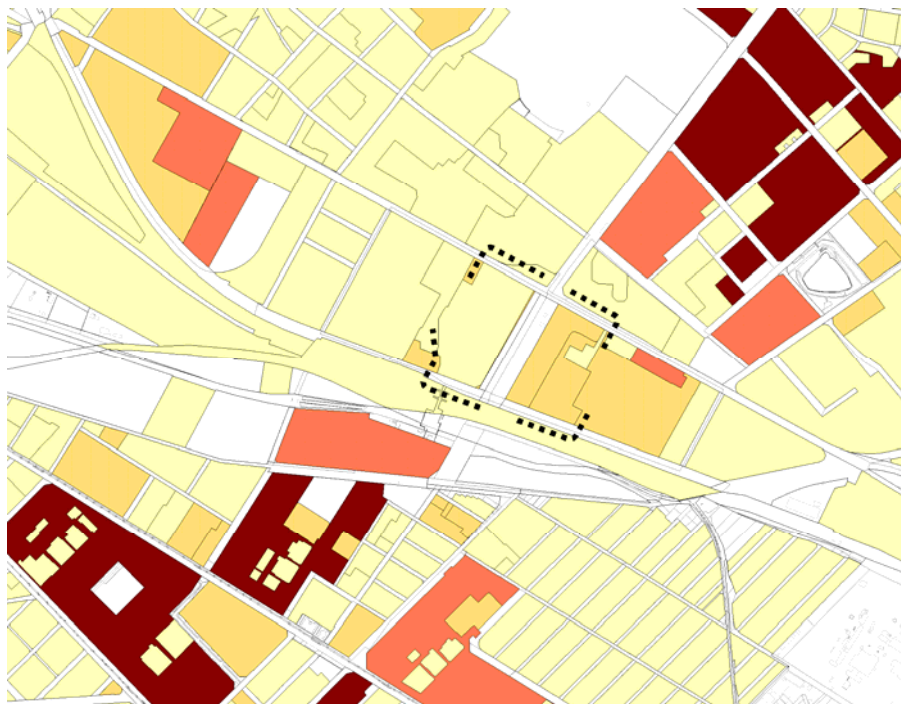


Gyömrői út. 76. szám alatti kereskedelmi, szolgáltató telephelyek



Robert Bosch Kft. által bérelt Gyömrői úti irodák

Bosch Campus1

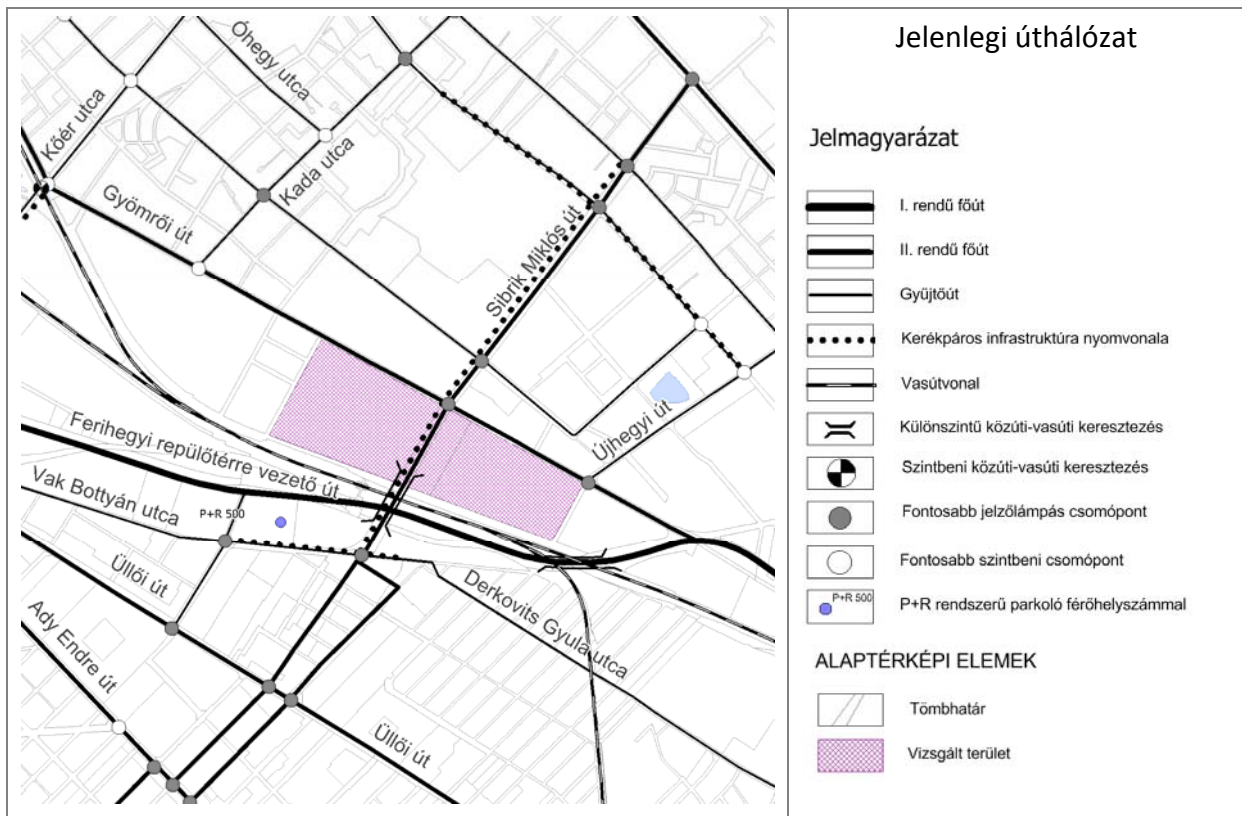


Átlagos beépítési magasságok

3.8 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

A terület közúti közlekedését a főútvonal-hálózatba tartozó Sibrik Miklós út és a Gyömrői út határozza meg. A vizsgált terület közúthálózatát a „Jelenlegi úthálózat” című tervlap szemlélteti.



A vizsgált területet két részre osztó **Sibrik Miklós út** a X. és a XIX. kerületek közötti kapcsolatot biztosítja elsődlegesen. A 2x2 forgalmi sávós út II. rendű főút hálózati szerepet tölt be. Szabályozási szélessége fővárosi viszonylatban is rendkívül nagy, eléri a 80,0 métert. A vasúti és gyorsvasúti vágányokat a közelmúltban felújított felüljáróval keresztezi, amely a közúti sávok mellett mindkét oldalon széles gyalogos-kerékpáros pályával rendelkezik.

A **Gyömrői út** szintén II. rendű főút, 2x2 forgalmi sávval jelentős sugárirányú kerületi forgalmat bonyolít le. Szabályozási szélessége a folyópálya szakaszán 22,0 méter, a Sibrik Miklós úti csomópontjában 30,0 méter.

A vizsgált terület nyugati határát alkotó Vasgyár utca, a déli határt alkotó Vaspálya utca és a keleti határt alkotó Újhegyi út kiszolgálóút szerepet töltenek be, a vizsgált terület beépítését alkotó gazdasági funkciók feltárását biztosítják.

A **Vasgyár utca** 15 m szabályozási szélességű, útburkolata a teherforgalom hatására leromlott állapotú.

A vasúti területekkel határos **Vaspálya utca** Sibrik Miklós úttól nyugatra eső szakasza elvileg a gazdasági területek feltárását segítené, de a valóságban a Kőbánya-Kispest metró végállomásra épülő intermodális központ X. kerületi P+R parkolójaként funkcionál. Az 5,5-6,0 m széles útburkolat mentén

és a környező szabad területeken megjelenő parkolás miatt az utca a gyakorlatban csak egyirányú forgalomra alkalmas.

A Sibrik Miklós úti felüljárótól keletre eső Vaspálya utca szakasz a közelmúltban épült ki a Bosch fejlesztési központjának beruházása keretében. A 2x1 forgalmi sávós út főként a fejlesztési központ közlekedését szolgálja. A Vaspálya utca változó 14,0-32,0 méter közötti szabályozási szélességgel rendelkezik.

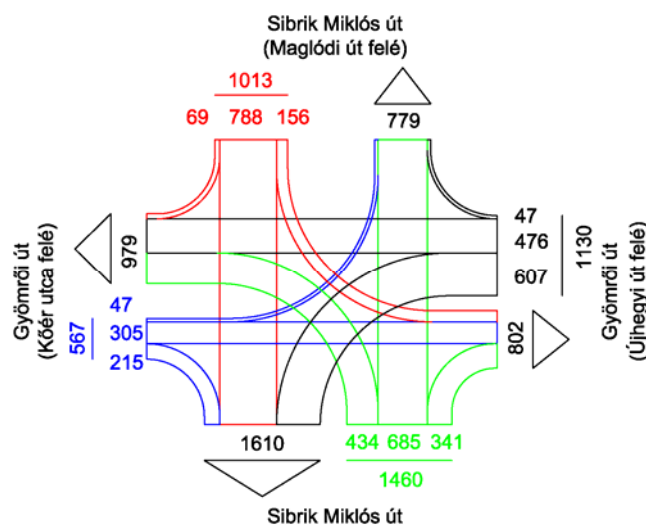
Az **Újhegyi út** vizsgált területtel szomszédos szakasza is a Bosch fejlesztési központ beépítésének részeként épült ki, szabályozási szélessége 15,0 m.

A Vaspálya utca megközelítését biztosító **Sibrik Miklós felüljáró melletti szervíz utak** szélessége (3,0-3,5 m) nem megfelelő, műszaki hibás jármű vagy baleset esetén a kikerülés nem biztosított.

Közúti közlekedés forgalmi vizsgálata

A vizsgált terület északi határát alkotó Gyömrői út és a területet kettészelő Sibrik Miklós út forgalmi szerepükhöz híven jelentős, mintegy 30-30.000 E/2irány forgalmat bonyolítanak le naponta. Az útvonalak teljesítőképessége – a városi környezettel összhangban lévő gyakori szintbeni csomópontok miatt – teljesen kihasznál.

A Gyömrői út – Sibrik Miklós út csomópontjának délelőtti csúcsidei forgalmi terhelését az alábbi forgalomáramlási ábra és forgalmi mátrix mutatja be:



	Gyömrői út felé (Kőér utca irányába)	Gyömrői út felé (Újhegyi út irányába)	Sibrik Miklós út felé (felüljáró irányába)	Sibrik Miklós út felé (Maglódai út irányába)
Gyömrői út felől (Kőér utca irányából)		305	215	47
Gyömrői út felől (Újhegyi út irányából)	476		607	47
Sibrik Miklós út felől (felüljáró irányából)	434	341		685
Sibrik Miklós út felől (Maglódai út irányából)	69	156	788	
	979	802	1610	779

567
1130
1460
1013
4170 E/h

A forgalmi vizsgálatokból megállapítható, hogy a környező terület közlekedését meghatározó csomópont jelentős többletforgalommal nem terhelhető.

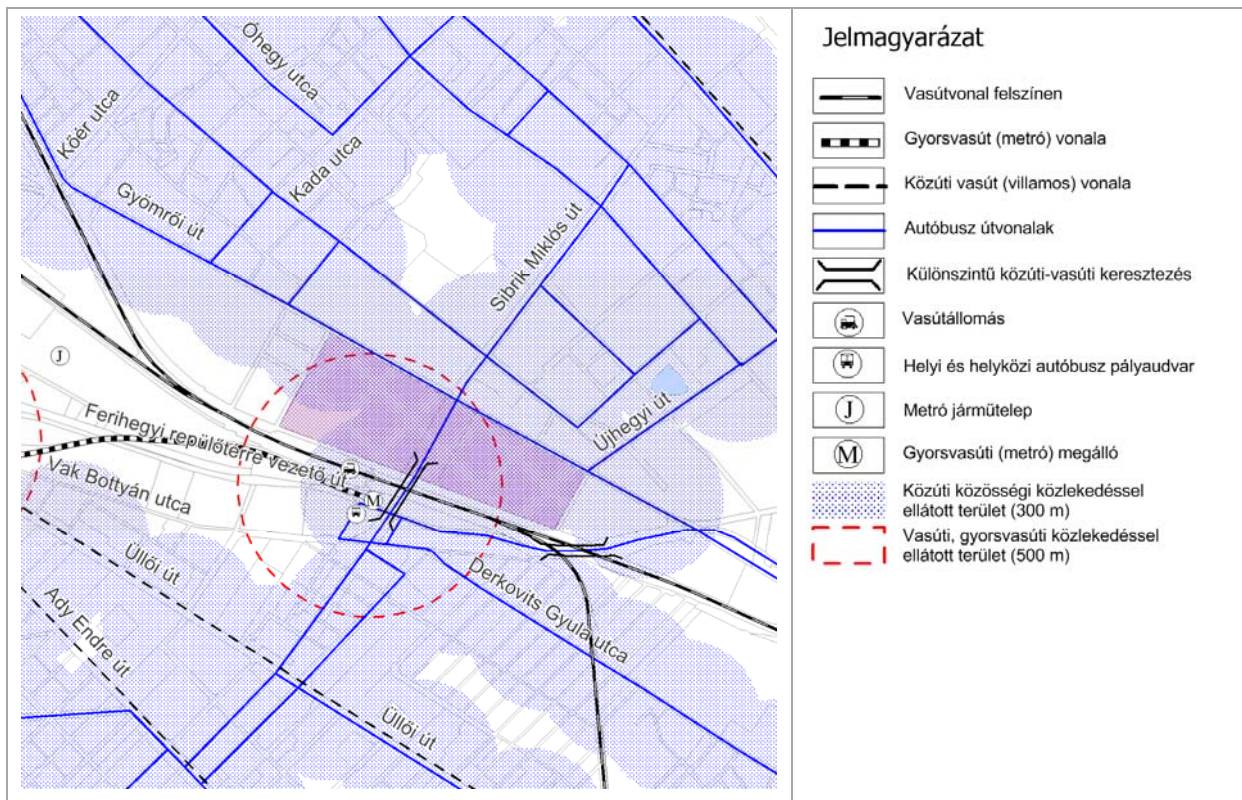
A vizsgált területen a legnagyobb forgalmat generáló Bosch fejlesztési központ gépjármű kiszolgálása főként a Vaspálya utca felől történik az Újhegyi úton és a Sibrik Miklós úti felüljáró melletti szervíz utakon keresztül. A Vaspálya utca mentén kialakított parkolóházba a vizsgált munkanapon a reggeli csúcsidőszakban (7-9 óráig) összesen 413 jármű érkezett, melynek 70 %-a az Újhegyi út felől közelítette meg a bejáratot.

A telephely Gyömrői út menti gépjármű kapcsolatai csak jóval kisebb forgalommal rendelkeznek, forgalmi szerepük nem jelentős.

A vizsgált terület közúthálózatát a „Jelenlegi úthálózat” című tervlap szemlélteti.

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület térségének meghatározó közösségi közlekedési eszközét a Vaspálya utcától délre lévő Kőbánya-Kispest vasútállomás és az Észak-déli metró (M3) végállomása jelenti, valamint a metró végállomáshoz kapcsolódó számos helyi és helyközi autóbusz viszonylat.



A vizsgált terület környezetének városi közösségi közlekedési hálózatát, és a megállóhelyek megfelelő (300-500m sugarú) vonzáskörzetét a „Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat” című tervlap mutatja be.

A tömegközlekedési csomópontra telepített KÖKI Terminál bevásárlóközponttal ez Budapest egyik legfontosabb intermodális központja, amelynek átszálló és átmenő forgalma meghaladja a 100.000 utast naponta. Az intermodális központ a vizsgált terület nagyobb részéről 500 m-es gyaloglási távolságon belül elérhető a vágányok felett kialakított gyalogos felüljárón keresztül.

A terület közösségi közlekedését közvetlenül a Gyömrői és a Sibrik Miklós úton közlekedő autóbusz viszonylatok szolgálják ki az alábbiak szerint:

Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
151	Kőbánya alsó vasútállomás.	Csepel Határ utca	körirányú	6-7
217	Kőbánya alsó vasútállomás	Pestszentlőrinc Szarvas csárda tér	sugárirányú	15

217E	Blaha Lujza tér	Pestszentlőrinc Szarvas csárda tér	sugárirányú	14-15
98	Kőbánya-Kispest M	Rákoscsaba vasútállomás	vegyes	10
68	Kispest Vas Gereben utca	Akadémia-újtelep 525. tér	körirányú	6-7
85	Kőbánya-Kispest M	Örs vezér tere	körirányú	7-8

A vizsgált terület ellátásában résztvevő autóbuszjáratok főként kerületközi kapcsolatokat jelentenek, csatlakozva a közeli kötőpályás közösségi közlekedési csomópontokhoz, mint a X. kerületi Kőbánya alsó vasútállomás helyi autóbusz pályaudvara (28-as, 3-as és 62-es villamosok), Kőbánya-Kispest intermodális központja (M3 metróvonal), vagy az Örs vezér tere (M2 metróvonal).

A 217-es és 217E járatok csak munkanaponként közlekednek, a 217E gyorsjáratként összekapcsolja Pestszentlőrincet a belvárosi Blaha Lujza térrel.

A városi közösségi közlekedési hálózatokon kívül az országos közlekedési rendszer is érinti a vizsgált területet. A Budapest-Cegléd vasútvonal kétvágányú villamosított pályával rendelkezik, Kőbánya-Kispest vasútállomás a terület déli határán helyezkedik el. A fővárosba befutó 11 vasútvonal közül a ceglédi bonyolítja az egyik legjelentősebb elővárosi forgalmat. A Budapest –Lajosmizse vasútvonal egyvágányú diesel vontatású pályával rendelkezik, utasforgalmi jelentősége alacsony.

A helyközi autóbusz-közlekedés Kőbánya-Kispest intermodális központhoz kapcsolódó monori, gyömrői és vecsési járatai a Ferihegyi repülőtérre vezető út-Gyömrői út útvonalon közlekednek.

Közösségi közlekedés forgalmi vizsgálata

A Gyömrői úton közlekedő 98-as, 217-es, 217E és 151-es autóbusz viszonylatok napi 6.200 utas/2 irány forgalmat bonyolítanak, míg a Sibrik Miklós úton haladó 68-as, 85-ös, 98-as és 151-es viszonylatok több, mint napi 10.000 utast szállítanak két irányban. (A forgalmi adatok a Budapesti Egységes Forgalmi Modell alapján kerültek feltüntetésre.)

A vizsgált terület legjelentősebb közösségi közlekedési eszközét a gyalogos felüljárón keresztül elérhető M3-as metró jelenti. A Bosch fejlesztési központját – mint a vizsgált terület legjelentősebb forgalomvonzó beépítését – a gyalogos felüljárón keresztül a vizsgált munkanapon a reggeli csúcsidőszakban mintegy 460 ember közelítette meg.

A Budapest-Cegléd vasútvonal vonatforgalma 180-200 szerelvény/nap/2 irány. A szerelvények meghatározó többsége az elővárosi és a távolsági személyszállítást szolgálja. A vonal utasforgalma mintegy 37.000 fő/nap/2irány.

A főváros központú országos vasúthálózatban fontos szerepet tölt be a ceglédi vonal a nemzetközi áruszállítás terén, jelentős a balkán felé irányuló vonat forgalom.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület kerékpáros infrastruktúráját a Sibrik Miklós út menti kerékpárút jelenti, amely Kőbányát kapcsolja össze Kispesttel. A nyomvonal a felüljárón irányhelyes közös gyalog-és kerékpárútként van átvezetve.

A Sibrik Miklós út menti kerékpáros nyomvonal össze van kapcsolva a Kőbánya-Kispest intermodális központtal kapcsolatot teremtő gyalogos felüljáró Vaspálya utcai lejárataival. A felüljáró mellett 30 férőhelyes kerékpár-támaszt alakítottak ki.

A területet határoló utak mentén a járdák kiépültek. Kivételt képez ez alól a Vasgyár utca, amelynek a vizsgált terület felőli oldalán csak szakaszosan kiépült járda található. A burkolatok 1,5-2,5 m széles öntött aszfalt, vagy térkő burkolatúak. A gyalogosok biztonságos átközlekedését a Gyömrői út Vasgyár utcai, Sibrik Miklós úti, Újhegyi úti csomópontjaiban, valamint az Újhegy Bevásárlóudvar irányába kijelölt gyalogos-átkelőhelyek szolgálják.

Kőbánya felől a Kispesten elhelyezkedő intermodális központ a vasútállomás területe felett átívelő – egyben a vasúti peronok megközelítését és a metró vonal keresztesítését is biztosító – gyalogos felüljáróval közvetlenül, valamint a Sibrik Miklós felüljárón közvetve érhető el.

Parkolás

A vizsgált területen működő munkahelyi funkciók (üzemi, kereskedelmi, iroda) parkolási szükségleteit belülről megoldott. A 42288/12 hrsz.-ú Bosch fejlesztési központ funkcióihoz szükséges személygépjárművek jelentős részére – összesen 760 db jármű számára – ötszintes parkolóház létesült. A parkolóház mellett még 82 db felszíni parkoló van kiépítve.

A területet határoló utak mentén csak a Vaspálya utca Kőbánya-Kispest intermodális központhoz tartozó, a vasúti területet keresztező önálló gyalogos felüljáró közelében jelenik meg P+R funkciót betöltő közterületi parkolás. A Vaspálya utca-szakasz mellett a 42274/8 hrsz.-ú magántulajdonban lévő, el nem kerített telekrészen, valamint a Sibrik Miklós úti felüljáró alatt is megjelenik a P+R rendszerű parkolás. A gyalogos felüljáró környezetében található köz-és magánterületen összesen 200 db jármű várakozik.

Az intermodális központhoz a Kispesti oldalon mintegy 530 db személygépjármű férőhely van kiépítve felszíni parkolóokban és mélygarázsban.

A vizsgált terület nem tartozik a 30/2010. (VI. 4.) Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló Főv. Kgy. rendeletben meghatározott korlátozott várakozási övezetbe, nincs fizető parkolás jelenleg a területen.

3.9 KÖZMŰVIZSGÁLAT

VÍZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

A vizsgált terület térségének vízellátásáról a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A vizsgált területtől északra található területek ivó- és oltóvíz igényeit a 23. számú nyomászóna mellett az 53. számú Sibrik nyomászóna biztosítja, amelynek betápláló gépháza a Sibrik gépház. A gépház beépített névleges kapacitása 1 085 m³/h.

A vizsgált területtől délre található területek ivó- és oltóvíz igényeit pedig a 23. számú nyomászóna mellett az 54. számú József Atilla nyomászóna biztosítja, amelynek betápláló gépháza egyrészt a József Atilla gépház (beépített névleges kapacitása 1 800 m³/h), másrészt a Gilice téri gépház (beépített névleges kapacitása 1 890 m³/h).

A vizsgált területen nagyobb átmérőjű ivóvízvezeték csak az Újhegyi úton található 23. számú nyomászóna DN 400-as, öntött vas anyagú főnyomóvezetéke. A vizsgált területen a 23. számú nyomászóna DN 150-es és DN 100-as ivóvíz elosztóvezetékei épültek ki, amelyek anyaga PVC, vagy öntött vas (öv).

A vizsgált terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezetékek a következők:

- Víztorony utca – Újhegyi út – Gergely utca nyomvonalon haladó 23. számú nyomászóna DN 400-as, öv anyagú főnyomóvezetéke,
- Gyömrői út – Hangár utca nyomvonalon haladó 23. számú nyomászóna DN 400-as, öv anyagú főnyomóvezetéke,
- Sibrik Miklós úton a Gyömrői útig tartóan a 23. számú nyomászóna DN 300-as acél anyagú főnyomóvezetéke,
- Vak Bottyán utcában a 23. számú nyomászóna DN 400-as acél anyagú főnyomóvezetéke,
- Szabó Ervin utcában az 54. számú nyomászóna DN 400-as acél anyagú főnyomóvezetéke,
- Bányató utca - Sibrik Miklós út nyomvonalon haladó 53. számú nyomászóna DN 300-as acél anyagú főnyomóvezetéke.

A vizsgált területet és a környezetét érinti a 91. számú nyomászóna Délpesti ipari vízelosztóhálózata, amely a Dunából kitermelt, csak mechanikailag tisztított vizet szállít, és amelynek üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. Az ipari víz elsősorban ipari termelési célra, másodsorban tűzvíz biztosításra használható. Az ipari víz minősége miatt csak korlátozott célokra használható fel. Az ipari víz vezetéke a tervezési területen és térségében az alábbi helyeken található:

- Vak Bottyán utca – Újhegyi út – Gyömrői út (Újhegyi út – Sibrik Miklós út közötti szakasz) – Sibrik Miklós út (Gyömrői úttól) nyomvonalon DN 600-as öntött vas anyagú,
- Gyömrői úton a Sibrik Miklós úttól DN 800-as öntött vas anyagú,
- Regina köz – Vasgyár utca nyomvonalon DN 500-as öntött vas anyagú,
- Bethlen Gábor utcában DN 400-as öntött vas anyagú,
- Újhegyi úton az Újhegyi út – Gyömrői út kereszteződéstől DN 600-as öntött vas anyagú.

A vizsgált területet határoló utcákban földalatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható,

hogyan a vizsgált területen található olyan terület, amely területet nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

Csatornázás

A vizsgált területen és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadja a Ferencvárosi Szivattyútelep, majd pedig a Központi Szennyvíztisztító Telep.

A vizsgált területet északról határoló Gyömrői úton 80/80 PVC, 100/100 PVC, 70/105 beton (b) és 90/135 b egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna épült ki. Az Újhegyi úton 155/185 és 175/180 méretű beton és vasbeton (vb) főgyűjtőcsatorna, míg a Vaspálya utcában 155/185 és 180/200 méretű beton főgyűjtőcsatorna található. A Vaspálya utcában a Sibrik Miklós út és a Regina köz közötti szakaszon a 180/200 b főgyűjtőcsatornával párhuzamosan egy Ø 100-as beton anyagú főgyűjtőcsatorna épült ki.

A tervezési területen és a tervezési terület közelében még az alábbi nagyobb átmérőjű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák, illetve csapadék főgyűjtőcsatornák épültek ki:

- Sibrik Miklós úton 100/150 vb és ezzel párhuzamosan Ø 120 ÜPE egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, valamint az ebbe belekötő Ø 100 b, Ø 125 b és 125/125 b főgyűjtőcsatorna,
- Gergely utcában Ø 80 b és Ø 100 b egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, amely a Sibrik Miklós úti csatornába köt,
- Újhegyi úton Ø 125 vb egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, amely a tervezési területen, az Újhegyi úton található 175/180 vb csatornába köt,
- Gyömrői úton Ø 80 ÜPE egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, amely az Újhegyi úton található csatornába köt,
- Noszlopy utcában 60/90 b és 100/150 b egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Ferihegyi repülőtérre vezető úton található Ø 80 b és Ø 125 b csapadék főgyűjtőcsatorna.

ENERGIA

Kőbánya energiaellátás szempontjából kedvező helyzetben van, nagykapacitású elektromos alállomások, nagynyomású gáznyomásszabályzó állomás, illetve ezeket a létesítményeket megtápláló hálózatok üzemelnek a kerületben. A táphálózatok azonban a területek hasznosítását korlátozzák, mivel biztonsági övezetükben építési tilalom, illetve magassági korlátozás van érvényben. Ezekből a létesítményekből kiinduló rendszerek behálózják a teljes kerületet.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgálati területet érinti az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő légvezetékes nagyfeszültségű főelosztó hálózat Kőbánya alállomás – Kispest alállomás közötti szakasza. A 120 kV-os kétrendszerű elektromos hálózat a Sibrik Miklós út nyomvonalán létesült, biztonsági övezete mintegy 2x18 m széles sávot képvisel, amely a Vaspálya utca mentén okoz építési korlátozást a vizsgálati területen. Az építési tevékenység a 2/2013. (I.22.) NGM rendeletben meghatározott korlátozásokkal, az üzemeltető hozzájárulásával lehetséges.



120 kV-os távvezeték és tartószerkezete

A közepesfeszültségű hálózat a térségben 10 kV-os feszültség szinten üzemel, táplálásáról elsősorban a Kőbánya alállomás gondoskodik. A közepesfeszültségű hálózat földkábele a határoló közterületeken megtalálhatóak, és a 10/0,4 kV-os transzformátorok primer oldali megtáplálását biztosítják.

A határoló közterületeken a kisméretű erőátviteli és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, jellemzően földkábeles kialakítású, ugyanakkor légvezetékként üzemel a Vasgyár utca, Gyömrői út egy-egy szakaszán.

A 42274/8 hrsz.-ú területen üzemben kívüli közép- és kisméretű hálózatok találhatóak.

A Gyömrői út – Újhegyi út sarkán található a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. üzemeltetésében lévő 120 kV-os földkábeles hálózata is, amely a közeli Kispesti Erőmű és a Kőbányai alállomás kapcsolatát biztosítja.

Gázellátás

A térség gázellátását az NKM Földgázszolgáltató Zrt. (korábban: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.) biztosítja, gáznyomásszabályzókon keresztül történik a kisméretű gázhálózat betáplálása.

A 6 bar nagyközépnomású elosztóhálózat gerinciránya a Kőbánya gázátadó állomás nagy/nagyközépnomású szabályozójából érkezik DN 400 mérettel és az Eszterlánc utca – Újköztemető – Sírkert út – Takarékos utca – Sibrik Miklós út nyomvonalon halad. Utóbbi utcában DN 300 HA mérettel létesült. A gerinchálózatnak a Gyömrői úton DN 110 PE leágazása van, amely a meglévő Bosch telephelyen üzemelő körzeti gáznyomásszabályzó ellátását biztosítja.



Lemezház nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó a területen

A gáznyomásszabályzóból kiinduló, Gyömrői úton létesített DN 300 kisnyomású gázvezeték biztosítja többek között a vizsgálati terület gázfogyasztóinak ellátását.

Távhőellátás

Az '60-as években a térségben jelentkező technológiai hőigény biztosítására létesült a Bihari út és Fertő utca mellett a Kőbányai Erőmű, amelyből nagykapacitású gőzhálózat épült ki, majd a lakótelepi épületek ellátására nagykapacitású változó hőfokú forróvízhálózat létesült. A dél felé megnövekvő hőigények kapcsán előtérbe került a Kispesti Erőmű bekapcsolása a távhőellátásba. Az erőműből kiinduló gerincvezeték az Újhegyi lakótelepen keresztül a Harmat utca térségében összekötötték a Kőbányai Erőműből kiinduló gerincvezetékkel. Későbbiek során az erőmű másik irányú gerincvezetékét, amelyről a József Attila lakótelep ellátása is történik a Zágrábi utcán keresztül, összekötötték a XIX. kerületben a Vak Bottyán utcai gerincvezetékkel. Az így kialakult rendszer lehetővé tette, hogy a Kőbányai Erőműben a forróvíz termelés megszüntetésre kerüljön. Az erőmű térségében a lecsökkent hőigények biztosítására az erőmű területén egy kisméretű gázturbinás erőművet létesítettek, amelyben három egyenként 5,2 MW teljesítményű berendezés került elhelyezésre. A Kőbányai Erőműből kiinduló gőzvezeték elsősorban földfeletti kialakítású.

Új beépítés vagy fűtési rendszer korszerűsítése kapcsán felmerülő hőigény esetén a távhővel történő kiszolgálás lehetősége a vizsgálati területen figyelembe veendő.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A területen megújuló energiaforrás hasznosítás jelenleg a meglévő Bosch telephelyen valósul meg, tetősíkra szerelt napelemek alkalmazásával villamosenergia-termelés történik. A tervezési területen kedvező lehetőséget a további napenergia és a geotermikus energia hasznosítása kínál.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált területen lévő vezetékes adatátviteli és távközlési hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV) építette ki, illetve üzemelteti.

A térségben lévő helyi előfizetői hálózat táppontja a Kőér utca 17. sz. alatt elhelyezett Kőbánya AXE HOST központ. A központ felől csöves alépítmény indul ki, és fedi le a központ tápterületét. A központról ellátott helyi vezetékes távbeszélő hálózat rézkábelrel kiépített, ún. nagyelosztós rendszerű, ahol a nagyobb igényű koncentrált előfizetők közvetlen kábelcsatlakozással rendelkeznek. Erről a hálózatról a hagyományos távbeszélő ellátáson kívül ISDN (integrált), MLLN (menedzselt bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen összeköttetés), stb. szolgáltatást is tud biztosítani a Magyar Telekom Nyrt. A meglévő Bosch telephely az Újhegyi 9. RSS kihelyezett fokozat tápterületéhez tartozik.

Az alépítményhálózat a határoló közterületek mentén kiépült. Léghébeles hálózat a Vasgyár utcában üzemel.

A térségben elérhető a DIGI Kft. elektronikus hírközlési hálózata is, ez a vizsgálati területet a Vaspálya utca – Sibrik Miklós út nyomvonalon érinti.

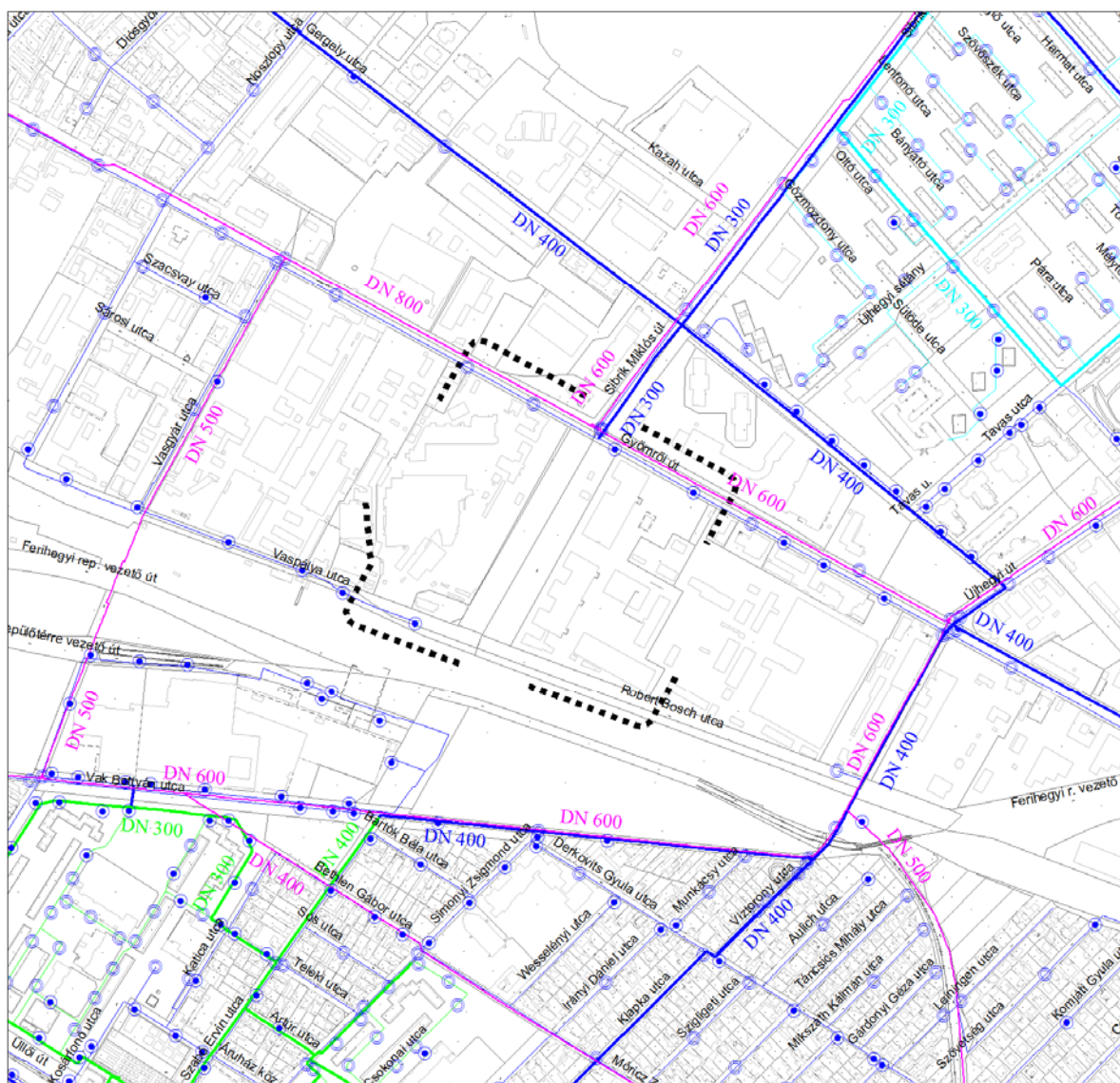
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít.







A vizsgálati területen magassági korlátozást jelentő mikrohullámú kapcsolat nem üzemel.

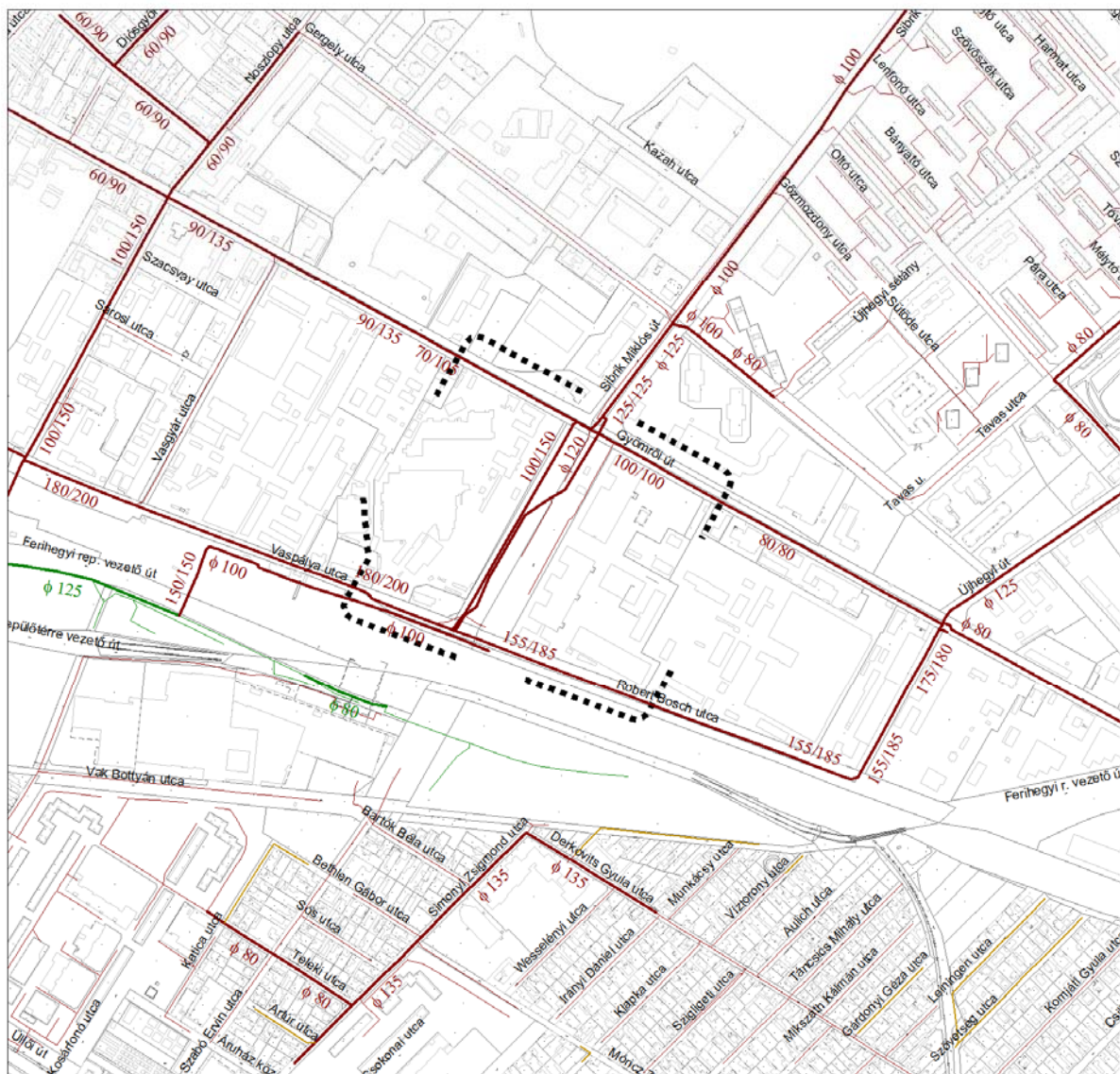
KÖZMŰVIZSGÁLAT: Vízellátás

- Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (53. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (53. sz. zóna, DN < 300)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (54. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (54. sz. zóna, DN < 300)
- Ipari víz vezeték
- Föld feletti tűzcsap
- Föld alatti tűzcsap
- Vizsgált terület határa













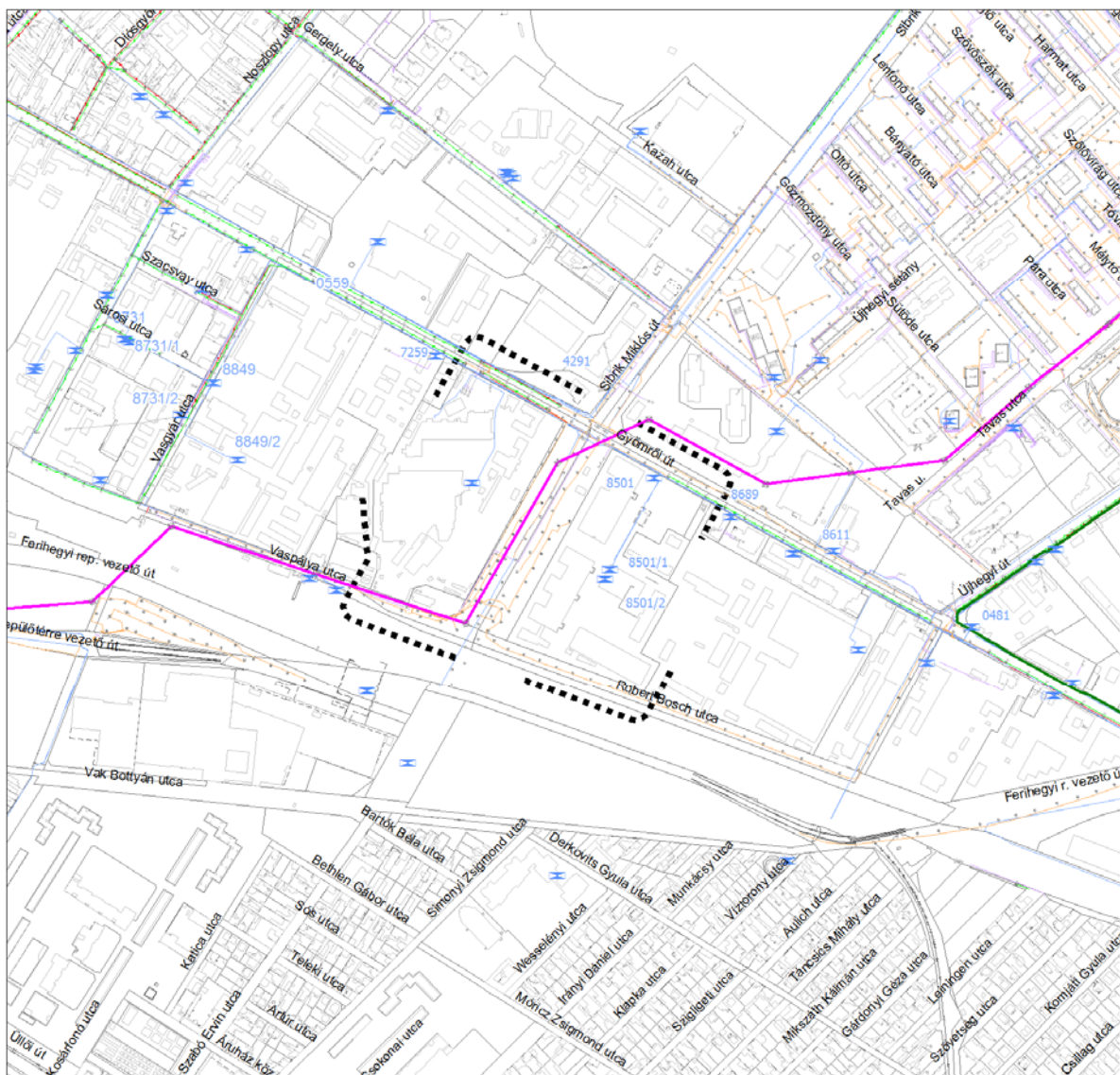
KÖZMŰVIZSGÁLAT: Csatornázás

-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvízcsatorna
-  Csapadék gyűjtőcsatorna
-  Csapadékcatorna
-  Vizsgált terület határa



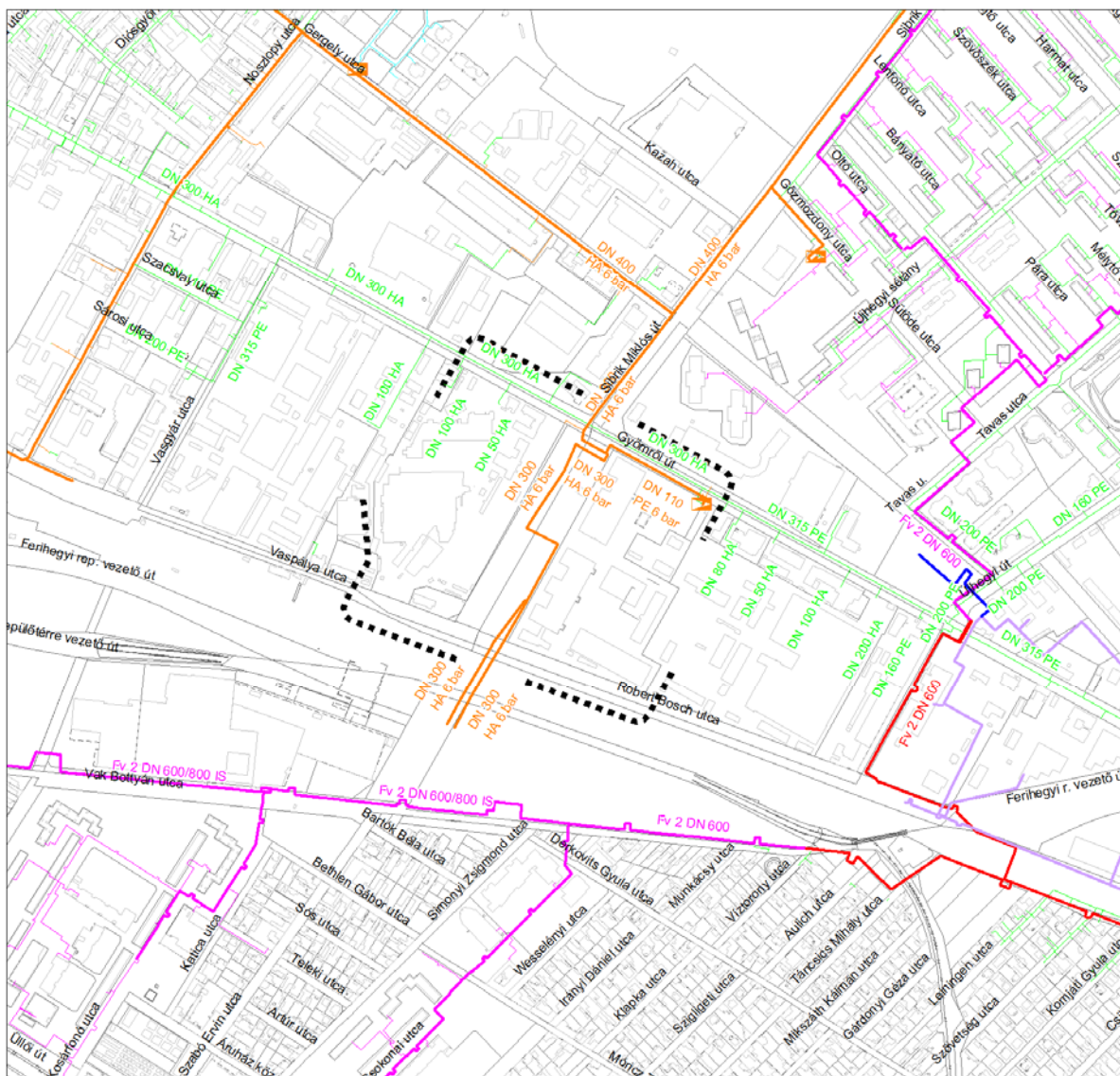
KÖZMŰVIZSGÁLAT: Villamosenergia-ellátás

-  120 kV-os földkábel (MAVIR)
-  120 kV-os légvezeték (ELMŰ)
-  10 kV-os földkábel
-  Kiszűrt feszültségű földkábel
-  Kiszűrt feszültségű légvezeték
-  Közvilágítási földkábel
-  Közvilágítási légvezeték
-  Csatlakozóvezeték
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Vizsgált terület határa










KÖZMŰVIZSGÁLAT: Gáz- és távhőellátás

- Nagyközépnomású gázvezeték
- Növelt kisnyomású gázvezeték
- Kisnyomású gázvezeték
- Távhő (magasvezetésben) gerincvezeték FŐTÁV Zrt.
- Távhő (mélyvezetésben) gerincvezeték FŐTÁV Zrt.
- Távhő elosztóvezeték FŐTÁV Zrt.
- Gőzvezeték (magasvezetésben) BERT Zrt.
- Gőzvezeték (mélyvezetésben) BERT Zrt.
- Gáznyomásszabályzó
- Vizsgált terület határa



KÖZMŰVIZSGÁLAT: Elektronikus hírközlés

-  Alépítmény (Magyar Telekom)
-  Léggkabel (Magyar Telekom)
-  Telefonközpont (Magyar Telekom)
-  Alépítmény (DIGI)
-  Mobil bázisállomás
-  Mikrohullámú antenna
-  Vizsgált terület határa



3.10 TÁJI ÉS KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A vizsgált terület a Pesti Hordalékkúp síkság kistáj Budapestre eső területén helyezkedik el. A tervezési területet és környezetét az ember tájalakító hatása jelentősen módosította, jellemzően az ipari és a települési táj jelleg jellemző.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI ÉS ZÖLDFELÜLET-INTENZITÁS

Bosch Campus területek

A működő Bosch Campus1 területen rendezett a zöldfelület. A telek területén jelentős, vegyes összetételű faállomány található, zömében gyepfelületbe telepítve. A campus épületei által körülvett centrális téren díszkert létesült, közepén mesterséges tóval. A tó környezetében „vízjelző” növények élnek. A telek határai mentén cserjesávba telepített – többnyire oszlopos koronájú – faegyedekből álló fasorok díszlenek. Fasorok található még a főépületek mentén.

A tervezett Campus2 területen megtartásra érdemes, értékes növényállomány nincs. A területen lévő növényzet ruderalis társulásokon kívül csak a bontás alatt álló területen élő maradvány fákból áll.

Közparkok, közkertek, magánkertek, közterületi fásítás

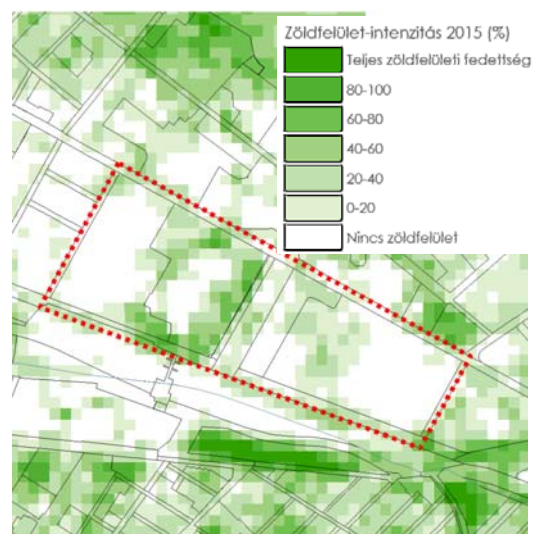
A vizsgálati területen közcélú zöldfelület (közpark, közkert) nem található.

Az utcák fásítottsága eltérő (egy, illetve két oldalon fásított, illetve szakaszosan telepített) és zöldsávban, illetve faveremben élnek a faegyedek. Miután a felvétel vegetációs időszak végén (a lombszínűződés, lombhullás megindulása után) történt, a faállomány egészségi állapotát nem lehet pontosan értékelni. Az utcafásítások többnyire nem „rendszeresek”, változó az élőhely (zöldsáv, faverem), a fásítás szakaszos (hiányos).

A Gyömrői úton lévő fasort a TSZT „településképvédelmi jelentőségű” fasorként jegyzi.

Zöldfelület intenzitás

A zöldfelületi intenzitás az egyik meghatározó indikátora a zöldfelületi ellátottságnak, és ezáltal a települések élhetőségének. A Zöldfelület Intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.) A zöldfelületi intenzitás vizsgálata a Greenscope Kft. kutatási eredményeinek felhasználásával történt, amely a Landsat 8 műhold 2015-ben és 2016-ban összesen nyolc alkalommal, vegetációs időszakban rögzített műholdfelvételeinek felhasználásával készült.



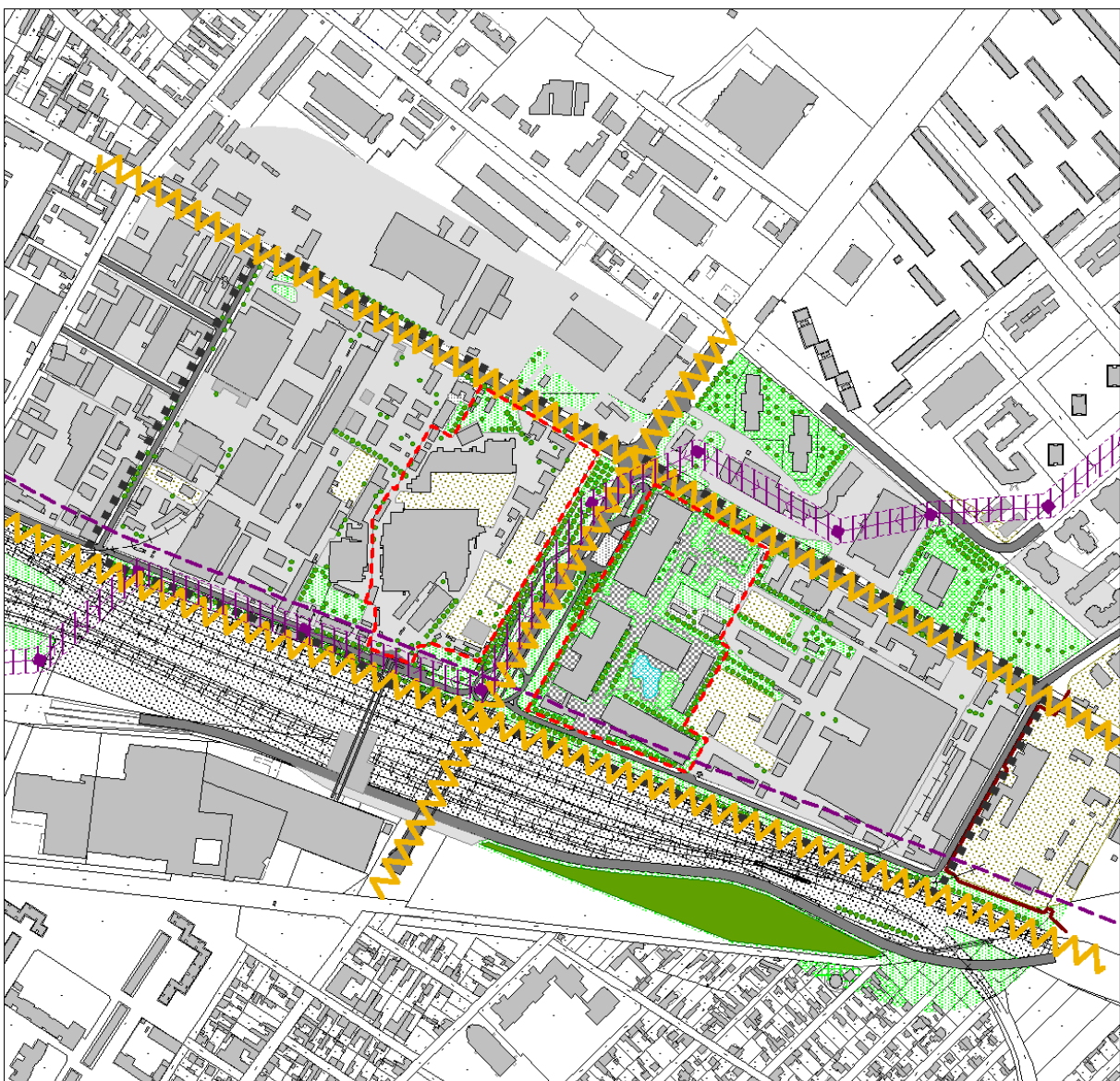
forrás: Greenscope

A területegységek színe (árnyalata) jelzi a többszintes

növényállomány intenzitását.

ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZETI ELEMEK VIZSGÁLATA

	Faegyed, fasor		Vasúti pálya
	Rendezett zöldfelület telken belül		Épület
	Extenzív zöldfelület		Roncsolt felület, földfelület
	Térburkolat		Elektromos távvezeték
	Burkolt felület		Elektromos távvezeték védőterülete
	Útburkolat		Forgalmi terhelés
	Mesterséges tó		Tervezési terület



KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTA

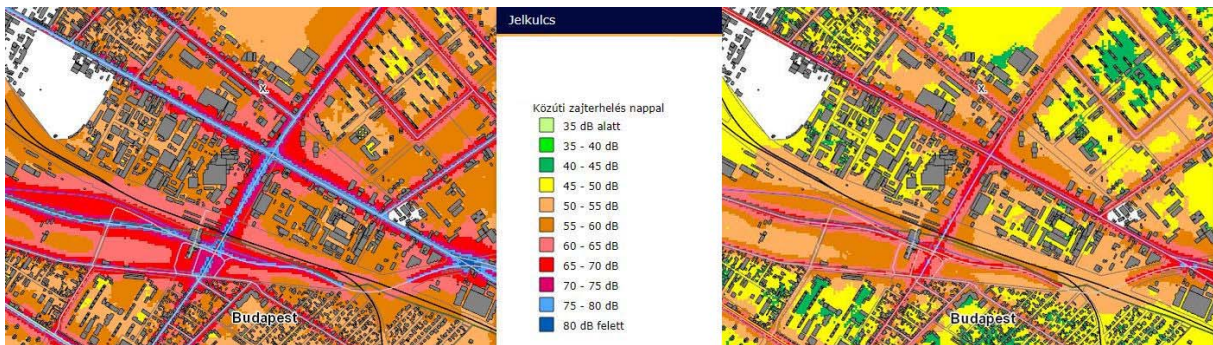


A tervezési terület gazdasági és intézményterület, mely jelentős fejlődésen, rehabilitáción megy át.

A tervezési terület zöme növényzettel nem fedett, degradált épületekkel és burkolattal rendelkezik, így porképző felületként hatással van a környezetére. A Gyömrői út felől jelentős forgalmi terhelés éri a területet.

Zajterhelés

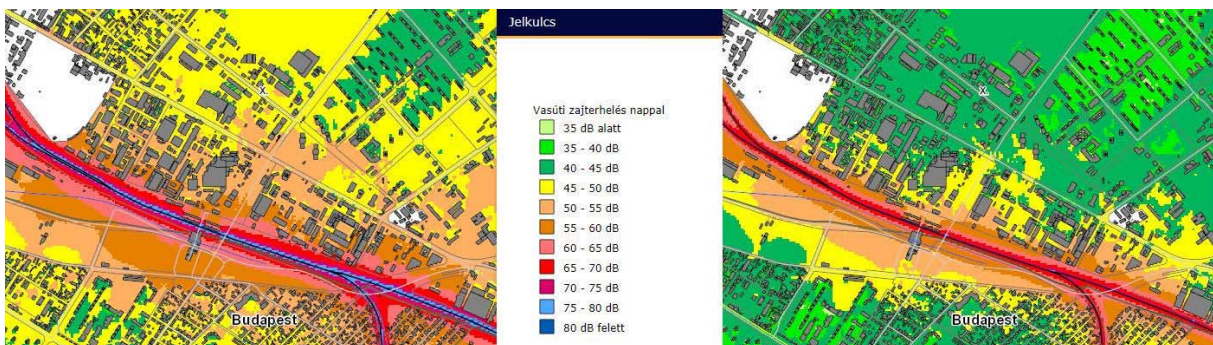
forrás: geoportal.budapest.hu



Közúti zajterhelés – nappal

Közúti zajterhelés – éjjel

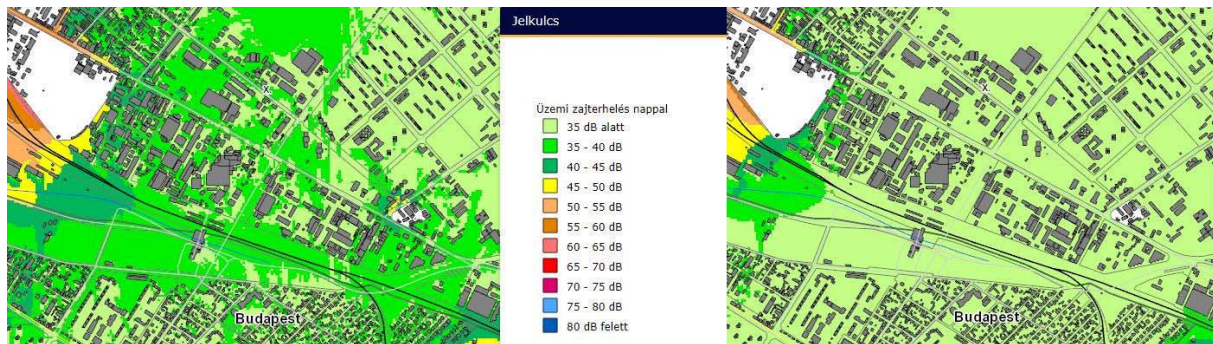
Határérték feletti terhelés a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út mentén regisztrálható.



Vasúti zajterhelés – nappal

Vasúti zajterhelés – éjjel

A vasúti forgalmi terhelés a határértéket a Kőbány-Kispest vasútállomás és a pályavasút mentén egyaránt túllépi.



Üzemi zajterhelés – nappal

Üzemi zajterhelés – éjjel

Üzemi zajterhelés a tervezési területen csak kis mértékben érvényesül.

A repülési forgalomból származó zajterhelés (Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér légi és földi műveleteiből) a tervezési területen nem érvényesül.

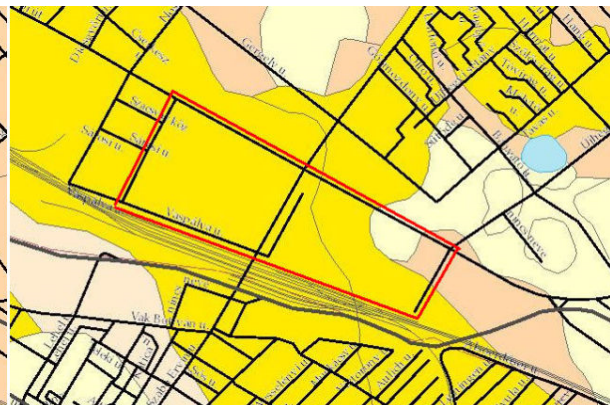
A környezeti zajterhelésre vonatkozó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM rendelet tartalmazza.

Földtani közegek

fedetlen földtani térkép



földtani térkép



forrás: map.mbfsz.hu

- homokos kőzetliszt, kőzetlisztes agyag, agyagmárga

- homokos kavics, homok
- homokos kőzetliszt, kőzetlisztes agyag, agyagmárga
- kőzetlisztes agyag, agyagmárga

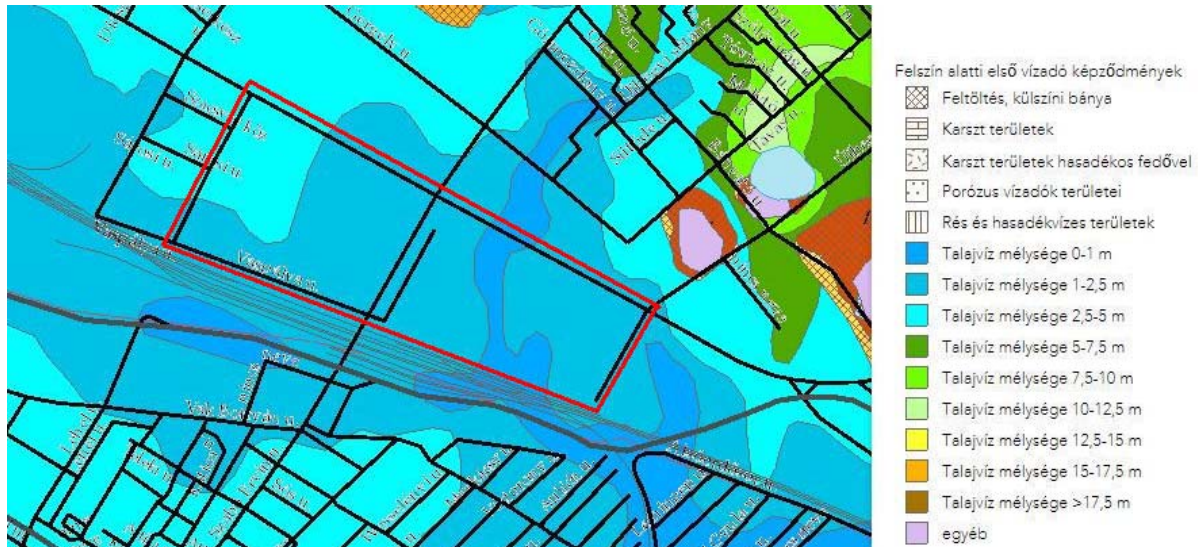
Talajállapot - szennyezés

A területen eredendően ártéri üledék-alapú talajok képződtek, de e genetikai talajtípusokat már bolygatatlan formában nem lehet fellelni. A vizsgálati területen potenciálisan talajszennyezett területrészek találhatóak, ezek a fejlesztések során mentesítésre kerülnek. A tervezett Bosch Campus-2 a TSZT szerinti potenciálisan szennyezett területek közé nem tartozik.

Felszín alatti és felszíni vizek

A 219/2004. (VII.21.) korm. rendelet és a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a tervezési terület besorolása a felszín alatti vizek állapota szempontjából „érzékeny” és a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület” része.

Első vízadó rétegek



forrás: map.mbfsz.hu

A tervezési terület talajvizének tükre dél-kelet felé emelkedő, a tervezési terület keleti részén a legmagasabb.

A tervezési területen természetes állóvíz, illetve vízfolyás nem található.

Településüzemeltetés - Hulladékkezelés

A területen keletkező kommunális hulladékok ártalmatlanítása a fővárosi rendszerben történik.

A keletkező üzemi, illetve veszélyes hulladékokat szakcégek ártalmatlanítják.

Tevékenységből fakadó korlátozás, veszélyes üzemek

Veszélyes anyagokkal működő üzemek a tervezési területen nem üzemelnek, ilyen üzemek veszélyességi övezete a tervezési területet nem érinti.

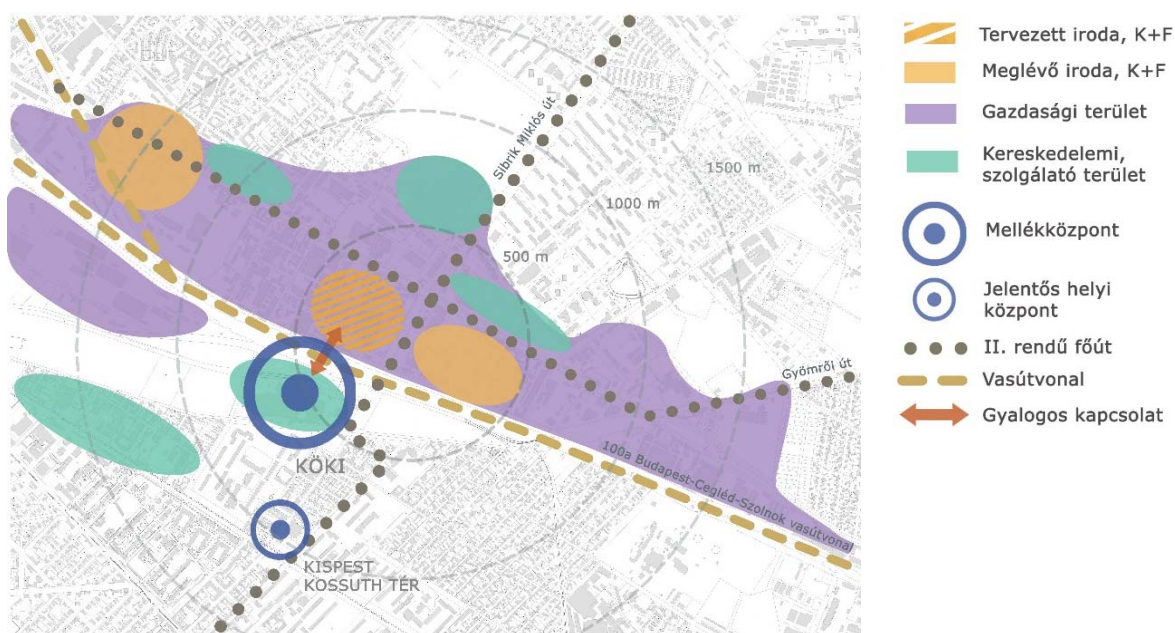
4 BEÉPÍTÉSI TERV

4.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezett fejlesztés funkcionális szempontból a településszerkezetben változást nem okoz. A hatályos TSZT szerint előrevetített átalakuláshoz a szerkezeti elemek helybiztosítását a hatályos településrendezési tervek tartalmazzák a terület vonatkozásában, ezen elemeken változtatás nem javasolt.

A vizsgált területen a közterületi hálózat kialakult, a hatályos tervek szerinti szabályozások megtartása kerülnek, a terület belső szerkezetében a tervezett fejlesztés nem okoz változást.

A Sibrik Miklós út nyugati oldalán lévő, jelenleg használaton kívüli, bontás alatt álló területen olyan új, gazdasági területhasználat tervezett, ahol a K+F funkció van túlsúlyban



4.2 A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A vizsgált területen belül a leghangsúlyosabb ismert fejlesztési szándék a 42274/8 hrsz.-ú terület tervezett beépítése. A területen cél a Bosch meglévő központjának bővítéseként az ún. Campus2 létrehozása, ahol a K+F tevékenységét kívánják erősíteni, így a balesetek, baleseti halálok csökkentését célzó automatizált közlekedés egyik fejlesztési központját szeretnék létrehozni.



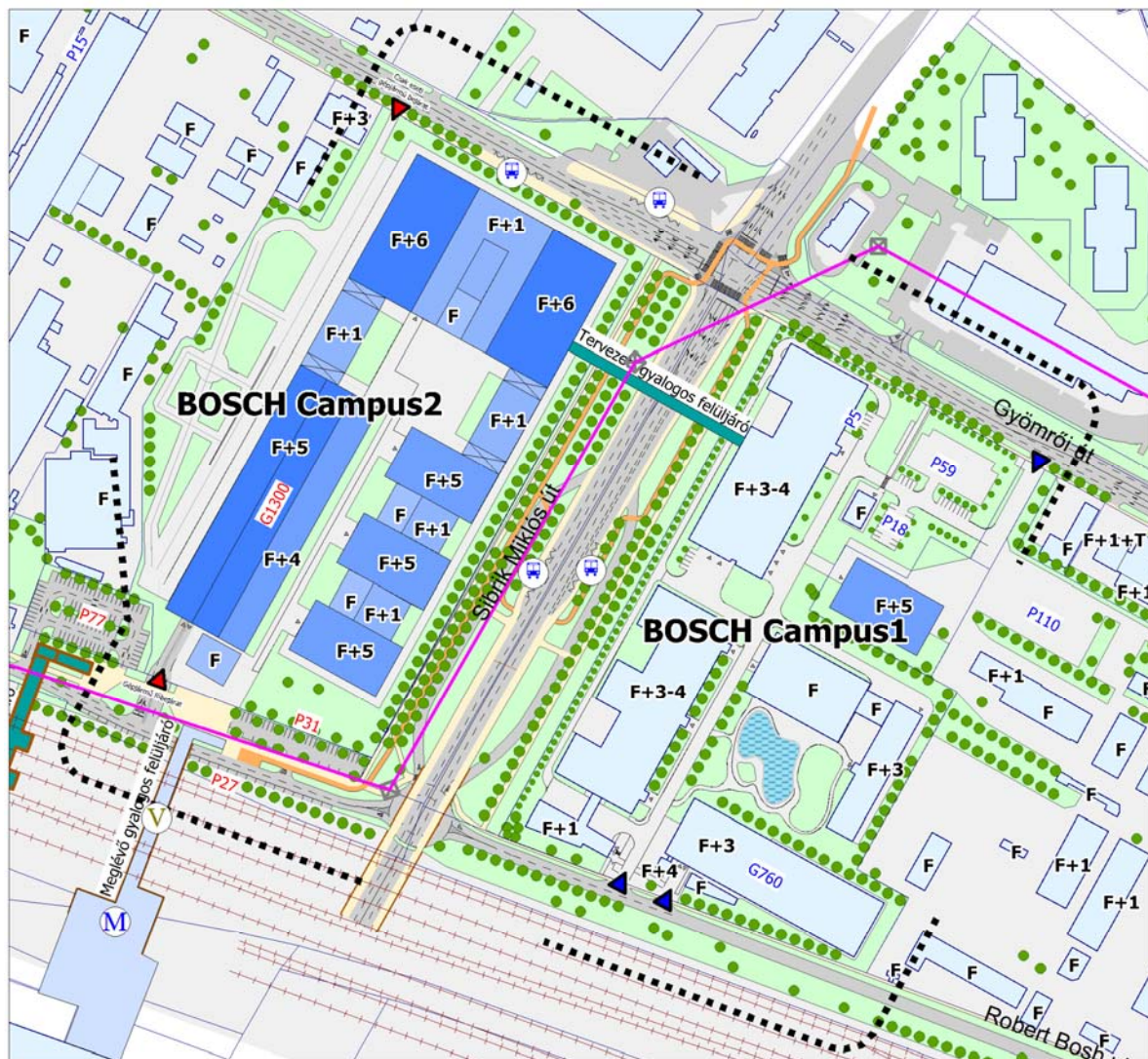
Bosch Campus2 vázlatlatterv

A tervezett beépítés megvalósítása két ütemben tervezett, a beépítés a Gyömrői út mentén F+6 és F+1 szintszámú épületekkel, míg a Sibrik Miklós út mentén F+5 és F – F+1 szintszámokkal számol. Az épületekben irodák és laborok mellett, tárgyalók, szerelőcsarnok, dolgozói étterem, kiszolgáló helyiségek, valamint parkolók kerülnének kialakításra. A telken belül az épületek mellett egy

tesztpálya megépítése is tervezett az önjáró autók tesztelésére. A funkcióból adódó technikai követelmények miatt a szintek magassága az átlagos 3-4 méteres iroda szintmagasságtól nagyobbak, így adódik, hogy az F+6 szintes épületrészek legfelső padlószintje csaknem eléri a 30 méteres magasságot. A 42274/8 hrsz.-ú telken 2 ütemben csaknem 90.000 m² általános bruttó szintterület és ~35.000 m² parkolásra igénybe vehető szintterület létesítése tervezett.

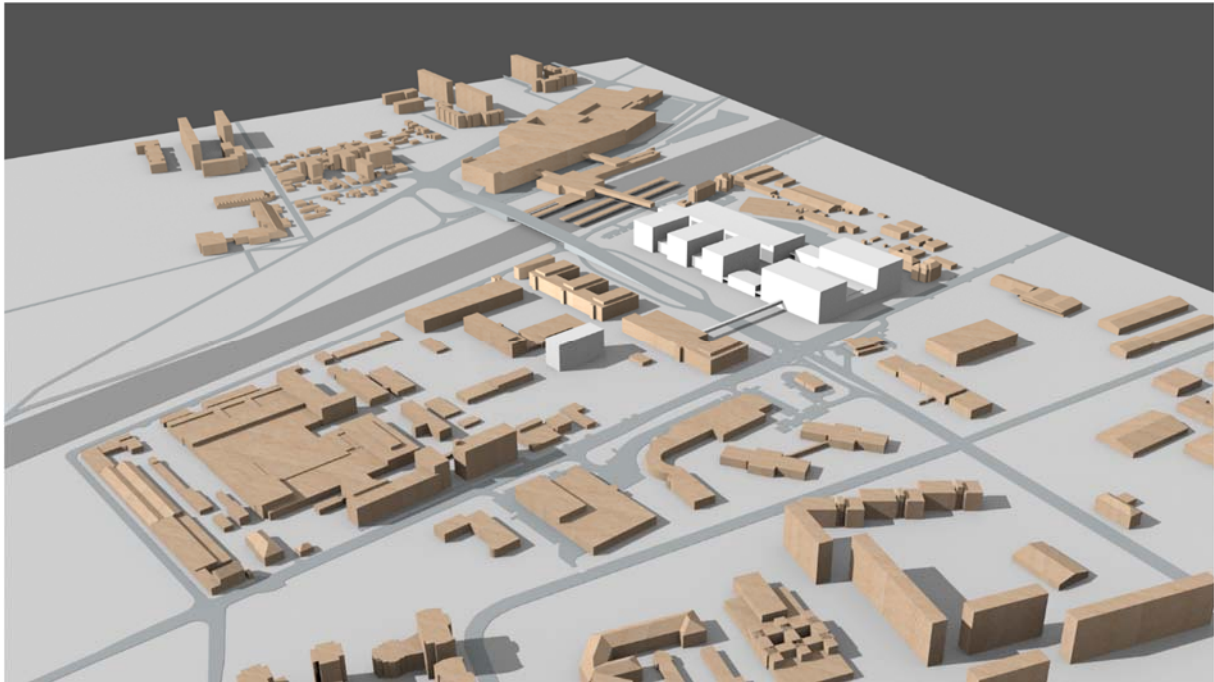
Fontos szempont, hogy a Sibrik Miklós út két oldalán elhelyezkedő, azonos tulajdonban lévő (Robert Bosch Kft.) területek között a közvetlen kapcsolat megteremthető legyen. A Sibrik Miklós út keresztezési lehetőségeit megvizsgálva, egy zárt gyalogoshíd létesítésére tesz a terv javaslatot.

Tervezett új beépítések a tervezési területen

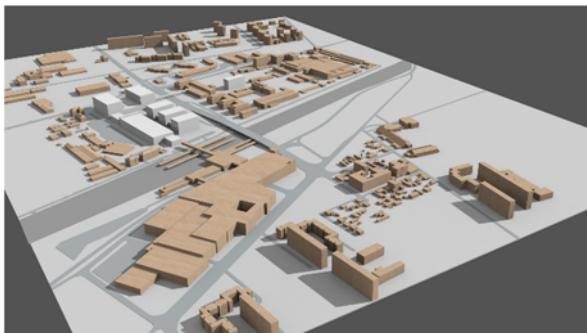


Beépítési terv M=1:3500			
	Meglévő épület		Útburkolat
	Tervezett épület		Autóbusz megálló
	Tervezett gyalogos felüljáró		Gyorsvasúti (metró) megálló
	Nagyfeszültségű távvezeték és tartószerkezete		Meglévő/tervezett gépjármű bejárat
	Kerékpáros infrastruktúra		Meglévő/tervezett parkoló
	Gyalogos felület		Vasúti vágánytengely
	Burkolt felület		Vasútállomás
			Faegyed, fasor
			Zöldfelület
			Tervezési terület

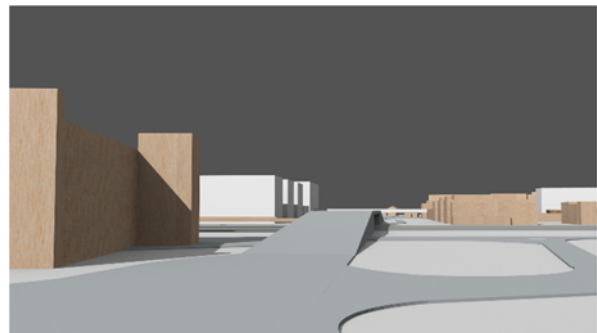
A területszerkezeti egység javasolt beépítése – látványtervek



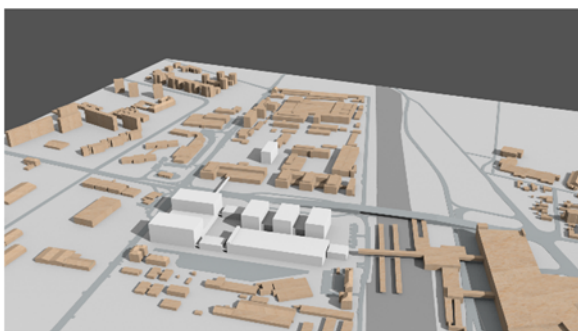
A terület észak-kelet felőli nézete



KÖKI felőli nézet



Sibrik felüljáró menti nézet délről



Gyömrői út felőli nézet



Sibrik felüljáró menti nézet északról

4.3 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Forgalomkeltés

A munkahelyi ingatlanfejlesztések a mértékadó forgalmi növekményt a reggeli csúcsidőszakban generálják. A tervezési területen két ütemben megvalósuló, az épületen belül elhelyezett parkoló területek nélkül mintegy 90.000 m² bruttó szintterületű kutatási - fejlesztési funkciót befogadó beépítése várhatóan 2.500 új munkahelyet teremt.

A Budapesten alkalmazott forgalmi modell figyelembe vételével – 50-50%-os modal-split arányt feltételezve a területen, két órás csúcsidőszakkal számolva – a reggeli időszakban 650 E/óra/irány többlet személygépjármű forgalom jelenik meg a közúthálózaton és 650 utas/óra/irány többlet utasforgalom a közösségi közlekedési hálózaton a fejlesztés hatására.

A tervezett beruházás közúti kiszolgálása közvetlenül a Vaspálya utca felől tervezett, az érkező és távozó gépjárművek forgalmi megoszlása a terület városon belüli elhelyezkedése, valamint a főúthálózati elemek irányultsága és csomópontjai helyzete alapján az alábbiak szerint feltételezhető:

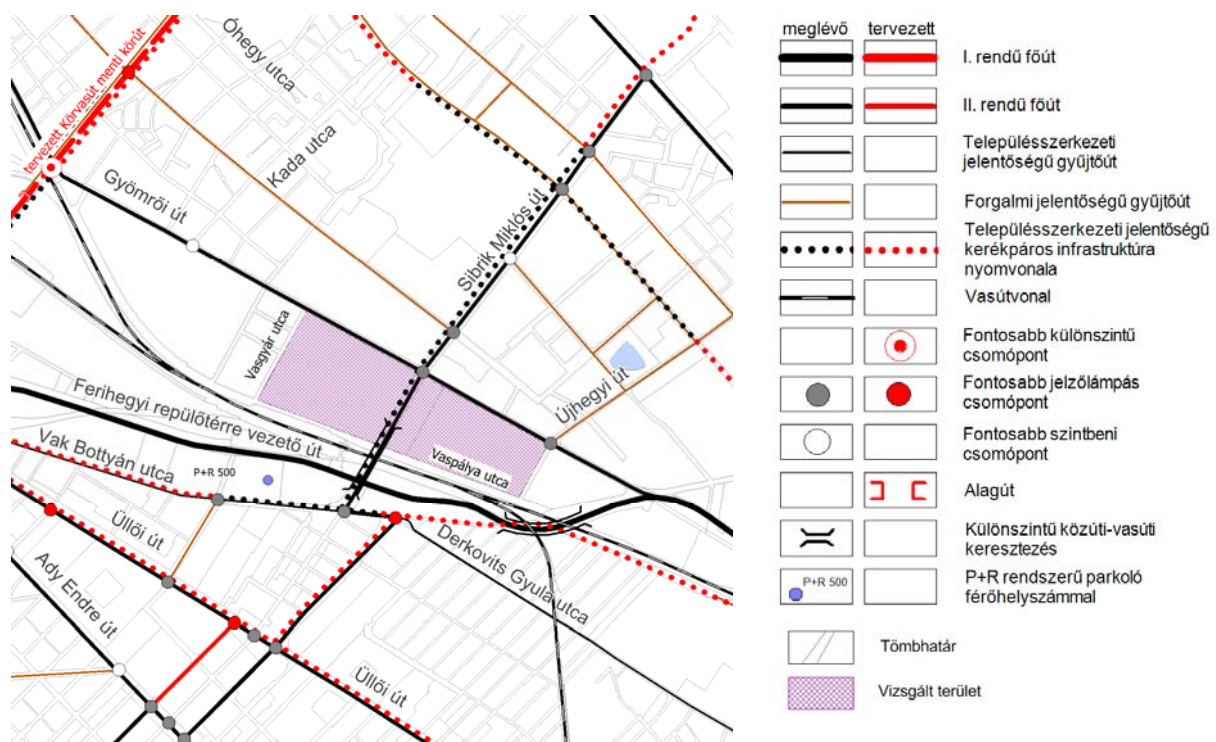
- Vaspálya utca Vasgyár utca felé eső szakaszán 40%,
- Vaspálya utca Sibrik Miklós út felé eső szakaszán 60%.

A tervezett beruházás fő személybejárata is a Vaspálya utca felől tervezett, kihasználható Kőbánya-Kispest intermodális központ tömegközlekedésben betöltött szerepéből fakadó előnyöket. Az utasforgalom mintegy 70-80%-a innen várható.

A fejlesztés hatására a reggeli csúcsidőszak becslött közúti forgalmonövekedés alapján egész napra vonatkozóan mintegy 3.000 E/nap/2irány többletterhelés prognosztizálható. A közösségi közlekedés esetében pedig mintegy 2.800-3.000 utas/nap/2irány terhelés növekedés becsülhető.

Közúthálózat

A településszerkezeti összefüggéseket tárgyaló fejezet alapján új főúthálózati elem kialakítása közvetlenül nem érinti tervezési területet.



A nagyobb térségben tervezett fővárosi szintű közlekedésfejlesztési elemek közül a meglévő Ferihegyi repülőtérre vezető út-Gyömrői út átépítése (a közös nyomvonalon 2x3 forgalmi sávós közös keresztmetszet kialakítása), valamint a Körvasút menti körút régóta tervezett kiépítése a terület szempontjából is előnyös lesz.

A tervezési terület közúti kiszolgálását meghatározó Gyömrői út és Sibrik Miklós út a jövőben is II. rendű főútként funkcionál. Egymással alkotott csomópontjuk külön szintű átépítése nem tervezett. A terheltsége miatt a mai kialakítás csupán korlátozott lehetőségeket biztosít a tervezési terület számára.

A fentiek figyelembe vételével a Vaspálya utcáról kiszolgálni tervezett beruházás számára a főúthálózati elemekről történő megközelítést azok csomópontjainak fejlesztésekkel kell biztosítani.

A tervezett fejlesztés részeként felül kell vizsgálni a Gyömrői út – Vasgyár utca és a Gyömrői út – Újhegyi út csomópontjait, előbbi csomópontnál vizsgálva a jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetésének szükségességét. Továbbá a várható célforgalom zavartalan levezetése érdekében a Sibrik Miklós út-Gyömrői út csomópontjának bővítését is vizsgálni kell. A Gyömrői útról a Sibrik Miklós felüljáró felé jobbra kisíves járműmozgások számára külön forgalmi sáv kiépítése, a felüljáró előtti meglévő sáv buszöbölíggé továbbvezetése javasolt.

A Sibrik Miklós felüljáró keleti oldalán található üzemanyag-töltő állomás megszüntetése szükséges, mivel a felüljáró melletti szervizút Sibrik Miklós úti csatlakozása is itt halad keresztül. Az üzemanyag-töltő állomásra tartó és azt elhagyó járművek, valamint a szervizútról a Gyömrői út felé tartó járművek kedvezőtlen forgalmi konfliktusba kerülnek egymással, amely a munkahelyteremtő fejlesztés jelentős célforgalma miatt balesetveszélyes.

A Sibrik Miklós felüljáró melletti keskeny, egyirányú szerviz utakat legalább 5,50 m-re szélességre kell kibővíteni a forgalom zavartalan lebonyolítása érdekében.

A Vasgyár – Vaspálya - Újhegyi út jelentős, várható gépjármű forgalma indokoltá teheti a kiszolgálóút szerepkör gyűjtőútra módosítását. Ettől függetlenül Vasgyár utca leromlott burkolatát helyre kell állítani.

A Vaspálya utca estében a vasútállomás és metró végállomás működéséhez szükséges gyalogos felüljáró környezetében kialakult P+R rendszerű parkolási helyzetet rendezni kell, hogy a közút burkolatát teljes szélességben, kétirányú akadálytalan forgalomra lehessen használni.

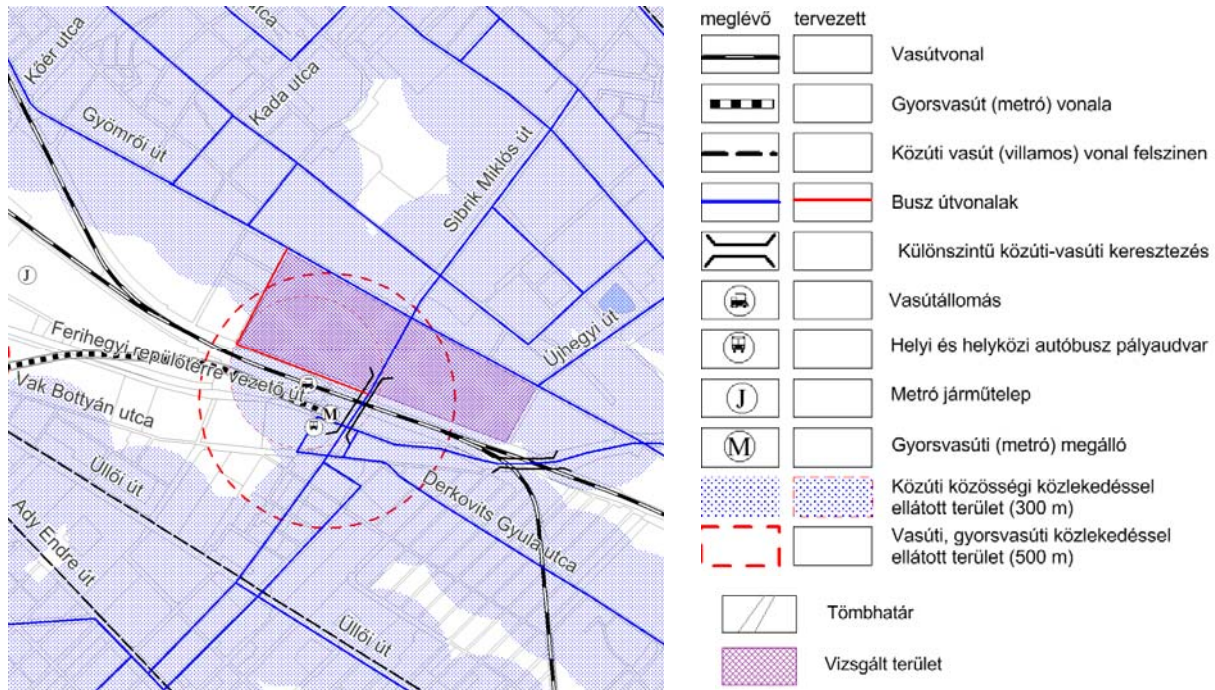
A jelenlegi rendezetlen parkolási viszonyok kezelésére a területre vonatkozó hatályos szabályozási terv tartalmazza a Vaspálya utca (hrsz. 42151/10) területének északi irányú kiszélesítését 15,0 m-rel a 42274/6, 42274/8 és a 42274/5 hrsz.-ú telkek rovására. A szabályozással a Vaspálya utca mellett szervizút szerűen P+R és B+R parkoló alakítható ki a meglévő és tervezett gyalogos felüljáró közvetlen közelében, továbbá rendezett kialakítást eredményező gyalogos és zöldfelület jöhet létre.

Kőbánya-Kispest vasútállomás és a fejlesztéssel érintett 42274/8 hrsz.-ú telek között jelenleg egy iparvágány kapcsolat található, amelyre a jövőben már nincs szükség, az érintettek közös megegyezésével megszüntethető. A Vaspálya utcát keresztező iparvágány megszüntetése kedvezően befolyásolja a munkahelyteremtő beruházás folytán itt ugrásszerűen megnövekvő közúti gépjármű közlekedés helyzetét.

Közösségi közlekedés

A településszerkezeti összefüggéseket tárgyaló fejezet alapján új közösségi közlekedési elem kialakítása nem érinti a tervezési területet.

A tervezési terület közösségi közlekedési ellátottsága (autóbuszmegállók 300 m-es, vasúti és gyorsvasúti megállók 500 m-es környezetét figyelembe véve) kiváló, mivel Kőbánya-Kispest intermodális központjának metró végállomása és a kapcsolódó autóbusz-pályaudvar 16 viszonylatának végállomása 200 m gyaloglási távolságra esik a tervezett fejlesztés főbejáratától.



A tervezett fejlesztés kapcsán várható utasforgalom növekedés a közösségi közlekedési rendszer érintett részén a kapacitás fejlesztését, a járatok sűrítését nem igényli.

A tervezési terület közösségi közlekedési ellátottságának színvonalát javítja, hogy a metróvégállomáshoz kapcsolódó autóbusz járatok jelentős számban a Sibrik Miklós úton és a Gyömrői úton közlekednek. A X. kerületben lévő autóbusz megállóikból – megfelelő helyen létesített további személybejáráttal – a tervezett beruházás elérésének gyaloglási távolsága tovább csökkenthető.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett fejlesztés környezetében újabb kerékpár hálózati elem építése nem tervezett. A Sibrik Miklós felüljáró melletti üzemenyagtöltő állomás felszámolásával a felüljáróról a Gyömrői út irányába tartó kerékpársávot meg lehetne szüntetni, és helyette a szervízút mellett egyirányú kerékpárút építésével a Gyömrői úti csomóponton átvezetni, amely biztonságosabb áthaladást eredményez.

A Vaspálya utcához kapcsolódva a vasútállomás területének keresztesítésére – a meglévő közelében – egy új gyalogos felüljáró építése tervezett. A meglévő gyalogos műtárgy az új építését követően felújításra kerül és a meglévő is forgalomban marad.

A meglévő és tervezett gyalogos felüljárók környezetében a gyalogos burkolatokat a kor színvonalának, a Bosch Campus 2 bejáratának figyelembe vételével javasolt kialakítani. Nagyobb gyalogos felület biztosítása javasolt a tervezett Bosch beruházás Gyömrői út menti területein is.

A fejlesztés részeként a 42274/8 és a 2288/12 hrsz.-ú ingatlanok között a két telek közvetlenebb kapcsolatának megteremtése érdekében a Sibrik Miklós út felett egy fedett-zárt gyalogos felüljáró tervezett.

A felüljáró a közterület tulajdonosainak és kezelőinek hozzájárulásával építhető meg. A műtárgynak biztosítania kell legalább a közúti pályához tartozó 4,7 m magas úrszelvény szabadon tartását.

A meglévő közúti burkolatok mellett a hiányzó járdákat pótolni kell.

Parkolás

A jelenleg használaton kívüli, bontás alatt álló területen tervezett kutatási-fejlesztési funkció rendeltetészerű használatának biztosításához szükséges parkoló számot a X. kerületben jelenleg az OTÉK általánosan érvényes előírásai határozzák meg.

Az előírások alapján a kutatási-fejlesztési egységek helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül. A fejlesztési terület személygépjármű elhelyezési kötelezettségének számításánál a fővárosi gyakorlat szerint figyelembe lehet venni az 500 m-en belüli gyorsvasúti kapcsolat meglétének közlekedésben betöltött kiemelkedő jelentőségét, ezért a parkolóhely szükséglet – közlekedéspolitikai szempontból indokoltan – 50%-os csökkentéssel számolható.

A helyszín adottságainak figyelembe vételével a kutatási-fejlesztési funkció parkolóhely szükségletét 40 m²/parkoló értékben javasoljuk meghatározni. A garázsterek nélkül 90.000 m² bruttó szintterületű beépítés számára összesen mintegy 1.300 személygépjármű várakozóhely kiépítése szükséges, amelyet célszerű parkolóházban elhelyezni. (A 2.500 fős tervezett dolgozói létszám és a területen reális 50-50%-os modal-split arány figyelembe vételével hasonló eredmény adódik).

A tervezett fejlesztés esetén rendszeres kerékpár-forgalomra is lehet számítani, ezért a tervezett beépítés működéséhez telken belül kerékpár tárolók létesítése indokolt – a közlekedési módok megoszlása tekintetében a Városfejlesztési koncepcióban a kerékpározás számára távlati célként meghatározott 10%-os részarányt figyelembe véve – legalább 250 férőhely befogadóképességgel.

Kőbánya-Kispest vasútállomás Vaspálya utca felőli oldalán, a meglévő és tervezett gyalogos felüljáró környezetében –összhangban a területen megjelenő mai igényekkel – P+R rendszerű felszíni parkoló kialakítása javasolt.

A X. kerületi lakosság igényeit szolgáló parkoló számára javasolt a minimális méretű, legalább 100 férőhelyes létesítmény megvalósítása, a fejlesztésre felhasználható terület ezt meghaladóan, mintegy 135 parkoló kialakítását biztosítja.

A Fővárosi rendezési szabályzat ezen a helyen P+R parkoló létesítést kötelező módon ugyan nem jelöl, de a jogszabály lehetőséget biztosít – vasúti megállótól legfeljebb 200 m-es távolságra – a kialakítására.

A személygépjárművek várakozását biztosító P+R parkoló részeként a kerékpárok tárolását lehetővé tevő B+R tároló kialakítása is szükséges, javasolt legalább 30-50 kerékpár támasz telepítése.

4.4 ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezési területen közcélú zöldfelület, zöldterület nincs, a tervezett funkciók távlatban sem igényelik ilyen típusú zöldfelület kialakítását.

Közterületi utcafásításként a Gyömrői út településkép-védelmi jelentőségű fasora karakterében megőrzendő, az egyedek növény-egészségügyi, illetve élet- és vagyonvédelmi okokból kivághatók, de a kivágott egyedek fajta-azonos pótlásáról gondoskodni kell. A Sibrik Miklós út faállományát szintén

javasoljuk karakterében megtartani. Mivel az út zöldfelülete nem önálló zöldterület, a közlekedésfejlesztés igényei szerint területe módosítható.

A fejlesztésbe vont telkeken a ma meglévő ruderalis vegetáció cseréje szükséges, így a tervezett Campus2 területen is. Javasolható a várostűrő, honos és kevésbé allergén fajok, fajták alkalmazása.

A fejlesztésre kerülő telkeken az építési övezet előírásainak megfelelő zöldfelületet (a telek területének legalább 25 %-án) ki kell alakítani, s azt intenzíven célszerű fenntartani. Ily módon a beépítés és a burkolatok együttes hősziget-hatása csökkenthető.

A Bosch Campus1 területén lévő igényesen kialakított és fenntartott zöldfelületekhez hasonló rendezés javasolható a hozzá kapcsolódó bővítési területen. A Campus2 területén szintén – az 1. példáját követve – a területet szegélyező zöldsáv létesítését javasoljuk, valamint az épületek által körülvevő gyalogút és a tervezett „Bosch tér” szélén igényes díszkert kialakítását. E területen javasolható díszburkolat és vízarchitektúra létesítése is.

A tesztpálya területén az átlátást nem akadályozó zöldfelület létesítése javasolt (gyep, talajtakaró, élő telepítéssel).

A beépítési javaslaton ábrázolt zöldfelület mértéke a Campus1 esetében 31,1%, míg a Campus2 területén 26,3%. Így tehát a szabályozási koncepcióban javasolt 25%-os zöldfelületi arány mindkét területen teljesül. Ezzel egyúttal a TSZT-ben foglalt zöldfelületi átlagérték is teljesíthető a Campus1 területén lévő Vi-2/1 építési övezetben.

Környezetvédelemi javaslat

Zaj elleni védelem

A területet érő – elsősorban forgalmi – zajterhelés ellen a tervezett épületek megfelelő akusztikai kialakításával lehet védelmet biztosítani a területen tevékenykedők számára.

Ugyanezen okból a lég- és hőtechnikai berendezések, valamint klímaberendezések kültéri egységeit zajjárnékolt kivitelben javasolt elhelyezni.

A tesztpálya zajkibocsátása – a fejlesztőtől kapott információ szerint az alkalmazott járműtechnika okán – nem fog számottevő zajemissziót produkálni, tehát nem fogja túllépni a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben foglalt, az üzemi zajterhelésre vonatkozó határértéket, 60 dBA-t.

Levegőminőség védelme

A mai porképző felületek megszüntetése jelentős mértékben javíthatja a térség légállapotát.

A hő- és légtechnikai berendezéseket az „elérhető legjobb technikával” javasolt tervezni és megvalósítani.

Mikroklíma

A terület mikroklimatikus viszonyait javítandó célszerű a zöldfelület, illetve a vízfelület arányát növelni. Ezáltal a human-komfortklíma kialakítható. Munkahelyi környezetben a zöldfelületek és a vízfelületek a humán komfort klíma fenntartásának nélkülözhetetlen elemei, egyúttal a munkavégzés hatékonyság-növelésének fontos eszköze is.

Földtani közegek védelme

Mivel a Campus 2 területe felhagyott iparterület, az építési tevékenységek megkezdése előtt talajvizsgálat szükséges, s a feltárás eredménye alapján az esetlegesen szükségessé váló kármentesítéseket el kell végezni.

Talaj-, illetve talajvíz szennyező tevékenység nem végezhető. A tetővizeket szabad öntözésre felhasználni, a gépjárművek által használt burkolatokról származó (szennyezett) csapadékvizeket nem. A gépjármű által használt burkolatról származó csapadékvíz csak olaj, és hordalékfogó műtárgyon keresztül vezethető közcsatornába.

A terepszint alatti építményrészek mentén a talajvíz mozgásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.

Hulladékkezelés

A területen keletkező hulladékokat (kommunális, üzemi) a városi hulladékkezelési rendszer kereteiben, illetve szakcég közreműködésével szükséges ártalmatlanítani.

5 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tanulmány alapvető célja, hogy a Robert Bosch Kft. tulajdonában lévő területek tervezett fejlesztéséhez megfelelő településrendezési háttér biztosítására tegyen javaslatot.

Városrendezés

- A Bosch Campus1 és Campus2 „hídfő” helyzetének megfelelő építési magasságok megvalósítása céljából az érintett építési övezetekben a hatályos építménymagasságnál **nagyobb épületmagasság** megadása javasolt.
- A Bosch Campus2 érintett telkének területe a 2017. szeptemberében hatályba lépett Vaspálya úti szabályozás miatt csökken, ezért a hatályos **beépítési mérték**hez képest további 5%- biztosítása javasolt.
- A korábbi jogszabályi környezetben (*BVKSZ szerint*) az OTÉK alapján szükséges parkolás céljára szolgáló szintterület nem számított be az épület bruttó szintterületébe, így a 2,0m²/m² szintterületi mutatójú területeken, ha parkoló-szint, vagy parkolóház épült, a tényleges szintterületi mutató értéke jelentősen eltért az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéktől. A hatályos jogszabályi környezetben a bruttó szintterületbe („*bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület*”) minden rendeltetés alapterülete beszámítandó, így a korábbi szabályozási környezet szerinti lehetőségektől kisebb beépítések valósíthatóak meg azon területeken, ahol az FRSZ nem határoz meg parkolás céljára felhasználható beépítési sűrűséget.
Az ismertetett tény alapján az újonnan beépítésre tervezett területen a hatályos **szintterületi mutató kismértékű növelése** javasolt a tervezett parkolókapacitás épületen belül történő biztosítása céljából. (2,0 m²/m² => 2,4m²/m²), mely szintterületből 0,6 m²/m² kizárólag parkolás céljára vehető igénybe.
- A Bosch Campus1 és Campus2 összekötésének biztosításához, közút úrszelvénye fölött beépíthető terület jelölése javasolt.

Közlekedés

- A tervezett fejlesztés részeként megjelenő közúti és közösségi közlekedési célforgalmat a meglévő hálózatnak ki kell tudnia szolgálni a meglévő és a távlatban várható forgalom biztosítása mellett a környező csomópontok fejlesztésével, a Sibrik Miklós felüljáró melletti szervizutak szélesítésével, valamint a Vaspálya utca közterületének rendezésével.
- Javasolt a fenntartható fejlődés igényének megfelelő közlekedési módok preferálása (közösségi közlekedés, kerékpározás, gyalogos közlekedés), melynek részeként a tervezett fejlesztés gépjármű elhelyezési kötelezettségét a kutatási és fejlesztési funkciók helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után, a kerékpár férőhelyek elhelyezését a kutatási és fejlesztési helyiségeinek minden megkezdett 250 m² nettó alapterülete után kell számolni.

6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

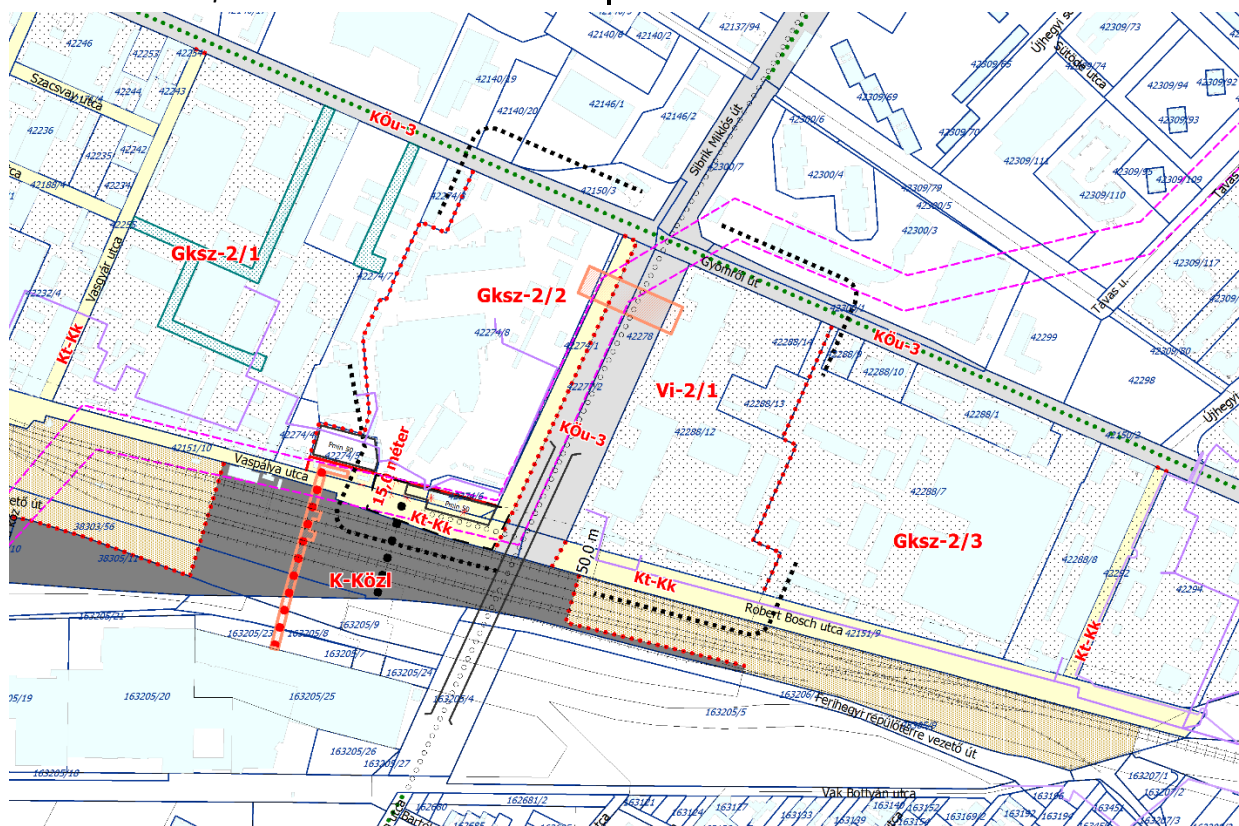
Jelen telepítési tanulmányterv alábbi szabályozási koncepciója a KÉSZ részletes szabályozásának megalapozására szolgál, szöveges és rajzi javaslatokat is tartalmaz.

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt kötelező elemek:

- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- építési övezet, övezet jele
- építési hely úrszelvény fölött
- be nem építhető terület

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt egyéb szabályozási elemek:

- gyalogos és gépjármű kapcsolatok
- kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- közhasználatú parkoló
- védőtávolságok
- kötelező közterületi fásítás



Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Övezethatár
- Úrszelvény fölött beépíthető terület
- Meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat
- Meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő hid
- Közhasználatú felszíni parkoló számára igénybevehető terület határa, a személygépjárművek minimális befogadóképességével

Tájékoztató elemek

- Településképvédelmi jelentőségű fasor
- 120 Kv-os távvezeték védőterülete
- Távhővezeték, magas vezetésben
- Potenciális talajszennyezés

Alaptérképi elemek

- Helyrajzi szám
- Meglévő épület
- Kerülethatár

Szabályozási koncepció

6.1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

- A Gksz-2/2 építési övezet területén iroda, kutatás-fejlesztés, bemutató terem, raktározás rendeltetés javasolt.
- Szintterületi mutató meghatározása: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
- A Gksz-2/2 építési övezet területén új beépítés esetén az előkert mélysége 10 m.
- A vasút védőtávolságán belül épület a jogszabályban meghatározott egyeztetések szerint helyezhető el.

Javasolt paraméterek (javasolt új értékek kék színnel, jelenleg hatályos értékek kettős áthúzással jelöltek):

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)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/1	2000 5.000	szabadonálló	45%	4,0	15,0 25,0	25%	45%	2,4	1,0*

* korábban nem volt meghatározva

Javasolt paraméterek Bosch Campus2:

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)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/2	2100 20.000	szabadonálló	45%	4,0	11,0 25,0	25%	45%	2,0 2,40	0,0

Javasolt paraméterek a vizsgált területen:

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)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/1	2100	szabadonálló	45%	4,0	11,0	25%	30%	2,00	0,0
Gksz-2/3	20.000	zártosú	45%	4,0	15,0	25%	35%	2,40	0,0

6.2 A KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

- A KÖu-3 jelű övezet a II. rendű főutak és a hozzá kapcsolódó létesítmények, a kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és zöldfelületei, környezetvédelmi építményei, továbbá a közmű- és hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- A Kt-Kk jelű övezet a mellékúthálózat (egyéb forgalmi jelentőségű utak és kiszolgálóutak) és a közmű építmények, valamint a zöldfelületi elemek elhelyezését biztosítja. A szabályozási vonalakkal meghatározott közterületek a hálózati szerepüknek megfelelő övezetekbe soroltak.
- A szabályozási vonalakkal meghatározott közterületek a hálózati szerepüknek megfelelő besorolást kapnak az alábbiak szerint:
 - o II. rendű főút: Sibrik Miklós út, Gyömrői út
 - o kiszolgálóút: Vasgyár utca, Vaspálya utca, Újhegyi út.
- A járművek tárolására vonatkozóan (személygépjármű, kerékpár) normatív módon javasolt az építmények, rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek szükséges mennyisége az alábbiak szerint:
 - o kutatási és fejlesztési önálló rendeltetési egység kutatási és fejlesztési helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után egy személygépjármű férőhelyet kell biztosítani,
 - o kutatási és fejlesztési önálló rendeltetési egység kutatási és fejlesztési helyiségeinek minden megkezdett 250 m² nettó alapterülete után egy kerékpár férőhelyet kell biztosítani.
- A terület működőképességének és a szomszédos területek védelmének biztosítására az 4.3. Közlekedési javaslat fejezetében leírtak szerint meghatározásra kerülnek a közlekedési infrastruktúra feltételei.

6.3 KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

- Teljes közművesítettség a beépítésre szánt területeken
 - o Az FRSZ 19. § (3) alapján, valamint Budapest 2030 koncepcióban megjelenő energiagazdálkodási és vízgazdálkodási feladatok, valamint a környezet és a talaj védelmével kapcsolatosan megfogalmazott szemlélet alapján a beépítésre szánt területeken a teljes közművesítettség megteremtése szükséges.
 - o Az OTÉK-kal összhangban a teljes közművesítettség előírása esetén is rugalmasan alkalmazhatóak a megújuló energiahasznosítás és a korszerű szennyvízkezelő berendezések.
 - o A városi csatornahálózat jellemzően egyesített rendszerű, amely az állandó szennyvízterhelés mellett a klimatikus változások miatt kialakuló nagyobb intenzitású csapadékok elvezetését már egyre kevésbé képes biztosítani. Mivel a Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca - Gyömrői út által határolt terület jelentős változással érintett terület, ezért az FRSZ 19. § (5) alapján jelentős változással érintett

területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

- Építési telkek önálló közműbekötései
 - o Építési telteken új beépítés esetében saját, önálló közműbekötések használatát kell megkövetelni a szolgalmi jog bejegyzésekkel szemben.

6.4 ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ KONCEPCIÓ

Zöldfelület

A szabályozási terven megtartandó fasorként szerepel a TSZT 4. mellékletében szereplő Gyömrői úti fasor.

A jelenlegi ruderalis vegetáció cseréje szükséges a fejlesztésbe vont telteken, illetve a teljes vizsgálati területen. Javasolható a várostűrő, honos és kevésbé allergén fajok, fajták alkalmazása.

Környezeti elemek

A gépjárművek által használt burkolatról származó (szennyezett) csapadékvizet nem szabad öntözésre felhasználni.

A gépjármű által használt burkolatról származó csapadékvíz csak olaj, és hordalékfogó műtárgyon keresztül vezethető közcsatornába.

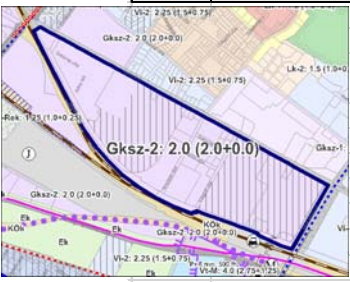

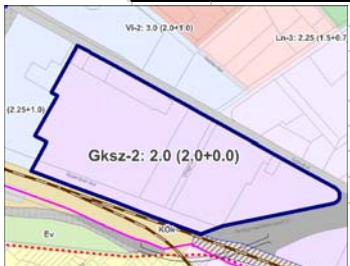
A lég- és hőtechnikai berendezések, valamint klímaberendezések kültéri egységeit csak zajárnyékolt kivitelben szabad telepíteni.

6.5 A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT MEGFELELÉSE A TSZT-NEK ÉS AZ FRSZ-NEK

A tervezett fejlesztések mind a TSZT, mind az FRSZ előírásainak megfelelően tervezettek, a KÉSZ készítése előtt nincs szükség előzetes módosításukra.

A szabályozási koncepció a TSZT területfelhasználásának megfelelő építés övezeteket, övezeteket javasol, az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékeknek megfelelően.

					bsá alapján számított építhető szintterület	bsp alapján számított építhető szintterület
Terfel	Terület	bsá	bsp			
1 Gksz-2	563 325	2,00	0,00		1 126 650	0,00
2 Vi-2	62 281	2,25	1,00		140 132	62 281
3 Gksz-2	170 548	2,00	0,00		341 096	-

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető	
	jele	területe				általános	parkolásra fordítható
1	Gksz-2	563 325	2,00	2,00	0,00	1 126 650	-
						KÉSZ szerint építhető	
		övezet jele	területe	szmá	szmp	általános	parkolásra fordítható
		Gksz-2/2	64 216	2,40	0,00	154 118	-
		Gksz-2/1	108 292	2,00	0,00	216 584	-
		Gksz-2	273 057	2,00	0,00	546 114	-
		Gksz-2	113 717	1,50	0,00	170 576	-
						1 087 392	-
						megfelel	!
							
2	Vi-2	62 281	3,25	2,25	1,00	140 132	62 281
						KÉSZ szerint építhető	
		övezet jele	területe	szmá	szmp	általános	parkolásra fordítható
		Vi-2/1	55 481	2,40	1,00	133 154	55 481
						133 154	55 481
						megfelel	megfelel
							
3	Gksz-2	170 548	2,00	2,00	0,00	341 096	-
						KÉSZ szerint építhető	
		övezet jele	területe	szmá	szmp	általános	parkolásra fordítható
		Gksz-2/3	96 620	2,40	0,00	231 888	-
		Gksz-2 (M-X/SZ-01)	56 172	1,50	0,00	84 258	-
						231 888	0,00
						megfelel	megfelel
							

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI: KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS

7.1 KÖZLEKEDÉS

A fejlesztés során megvalósuló 90.000 m² bruttó szintterületű kutatás-fejlesztés rendeltetés által generált többletforgalom kiszolgálására az alábbi közlekedési infrastruktúra-fejlesztések szükségesek:

- A Gyömrői út Vasgyár utcai és Sibrik Miklós úti csomópontjának kapacitásnövelő fejlesztése (jobbra kanyarodó sávok bővítésével, a forgalomirányító rendszer felülvizsgálatával).
- A Sibrik Miklós felüljáró melletti szervizutak szélesítése, átalakítása.
- A Vaspálya utca forgalomlefolysának biztosítása a P+R parkolás rendezésével és a felüljáró alatti körforgalom kialakításával.
- A fejlesztés északi és déli gyalogos bejáratai előtti felületek rendezése.
- A közúti közösségi közlekedési ellátottság biztosítása, szolgáltatási színvonalának növelése, Kőbánya-Kispest metró és vasútállomás elérhetőségének biztosítása.
- A fejlesztési területen a telken belüli utak és parkolók megépítése.

7.2 KÖZMŰVESÍTÉS

A fejlesztés során megvalósuló 90.000 m² bruttó szintterületű kutatás-fejlesztés rendeltetés szükséges közműfejlesztési igényei a következők:

- A tervezett beépítés becsült vízigénye 285 m³/nap. A területen a mértékadó tűzvízigény 3 000 l/perc, a várható jellemző érték azonban 2 400 l/perc. Az ivó- és oltóvízigény a meglévő hálózatról biztosítható, ezért a belső ivóvízhálózatot kialakítása szükséges. Az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet és jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.
- A tervezett beépítés várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke: 240 m³/nap, az elvezetni kívánt csapadék becsült mennyisége összesen: 1 100 l/s. A keletkező szenny- és csapadékvíz mennyisége a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózatba megosztva bevezethetőek, egyrészt a Gyömrői úton lévő, másrészt a Vaspálya utcában található főgyűjtőcsatornába, ezért csak a belső szenny- és csapadékvízgyűjtő kiépítése szükséges. A többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.
- A tervezett fejlesztés hatására a villamosenergia-igények várhatóan mintegy 1000 kW-tal nőnek. A növekmény a Kőbánya állomásban rendelkezésre áll, az a szükséges hálózatfejlesztések megvalósulása után kiszolgálható. A még meglévő, üzemben kívüli közép- és kiefeszültségű hálózatokat el kell bontani, a meglévő közműcsatlakozásokat meg kell szüntetni. A területen jelenleg két ELMŰ transzformátor található, ezeket szintén meg kell szüntetni. Az új villamosenergia-igények kielégítésére új transzformátor állomások megépítése szükséges, amelyek üzemeltetését az ELMŰ végzi, közepesfeszültségű vételezés esetén a transzformátorokat Beruházó üzemeltetheti. A Sibrik Miklós úton létesült, ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő nagyfeszültségű, kétrendszerű légvezetékes főelosztó hálózat nyomvonal a meglévő Bosch telephely és a tervezett Campus2 fejlesztési terület között húzódik. Az új és tervezett épületek között létesítendő gyalogos összekapcsolást biztosító felüljáró elhelyezésénél a 120 kV-os nyomvonal keresztezése válik szükségessé. Az ELMŰ tájékoztatása szerint a keresztezés lehetőségének, műszaki megoldásának vizsgálatához nagyfeszültségű távvezeték keresztezésével foglalkozó, az ELMŰ által minősített tervező megbízása szükséges. Előzetesen sem a sodronyokat alulról megközelítő felüljáró mőtárgy tetősíkja és az alsó vezető sodrony vízszintes síkja közötti távolság, sem a tartószerkezet megközelíthetősége nem határozható meg. Amennyiben a sodrony magassága nem elégséges a biztonságos keresztezéshez, új tartóoszlop telepítése válhat szükségessé, amely jelentős költséget képvisel a beruházásban. A felüljáró tényleges megvalósítása során nehézséget okozhat a főelosztó hálózat biztonsági övezetében történő építési tevékenység, amelyben speciális műszaki megoldások válhatnak szükségessé (feszültség alatti munkavégzés). Másik lehetséges műszaki megoldás a légvezeték egy szakaszának földkábelbe helyezése, amely szintén tervezetést igényel. A gyalogos kapcsolat kialakítása térszín alatt is történhet, ez esetben távvezeték kiváltás nem kerül szóba, viszont

szintén jelentős költséget képvisel az irányított fűrés. Ez esetben is szükséges az üzemeltetői egyeztetés és jóváhagyás.

- A tervezett beépítés kapcsán a várható földgázigény-növekmény 7000 MWh/év nagyságrendre tehető. A területen korábban nagyközepnyomáson valósult meg a földgázellátás, a gáznyomásszabályzó már üzemben kívül van, bontása szükségessé válik. A gázigény a szomszédos területen üzemelő nagyközep/kisnyomású gáznyomásszabályzóról táplált meglévő kisnyomású hálózatról biztosítható. A hálózat magas kiterheltsége esetén annak bővítése válik szükségessé, az aktuális rendelkezésre álló kapacitásokat az NKM Földgázszolgáltató Zrt.-vel (korábbi nevén FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.) a pontos igények és csatlakozási pont ismeretében egyeztetni szükséges.
- A térség ipari fogyasztóinak hőigényét egykor gőzvezeték hálózat biztosította, ez a hálózat a Kispesti Erőműből volt betáplálva. A BERT üzemeltetésében lévő hálózat egy szakasza már a Bosch építések elbontásra került, a Sibrik Miklós út – Vasgyár utca között ugyanakkor még megtalálhatóak a magasvezetésben létesült, üzemben kívüli csővezetékek, ezért bontásuk javasolt. A közeli rendelkezésre álló hőkapacitások miatt javasolt a hőigényeket a földgázzal szemben ezzel a környezetbarát fűtési móddal kielégíteni, hozzájárulva az emissziót csökkentő technológiák előtérbe helyezéséhez.
- Az energiaigények fedezésére a tervezési területen további tetősíkra szerelt szolár panelek telepítése javasolható.
- Vezetékes elektronikus hírközlés: A területen több szolgáltató hálózata is megtalálható, az ellátás jelenleg is megoldott. A felhasználói igények tisztázódása után célszerű a szolgáltatókat mielőbb felkeresni.
- Vezeték nélküli elektronikus hírközlés: A tervezési területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít. A területen önálló antennatartó szerkezet (torony) elhelyezése nem javasolt. A szolgáltatók antennáikat a 14/2013. (IX.25.) NMHH rendeletben foglaltak betartása mellett az épületek tetőszerkezetein elhelyezhetik.

8 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Várható negatív hatások:

- A tervezett beépítés és az azt kiszolgáló burkolt felület kis mértékben megnő, és ez a terület vízháztartásában – beszivárgási – deficitet indukál.
- A beépítések és a burkolt felületek a lokális hősziget-hatást erősíthetik.
- A beépítéssel a környező úthálózat forgalmi terhelése növekszik.

Várható pozitív hatások:

- Barnamezős terület megszűnése.
- Településszerkezeti helyzetnek megfelelő karakter kialakulása.
- A kerülethatár mentén rendezett városkép és kerület „kapu”.
- Környezeti, építészeti minőség megjelenése.

- A KÖKI felől érkező gyalogosok számára megfelelő fogadótér kialakulása.
- A rendezés során a ruderalis vegetáció helyett kevésbé allergén, intenzív zöldfelület jön létre. Ez a mikroklimát és az ergonómiai környezetet javíthatja és esztétikai értékek hordozója lehet.
- A Vaspálya utca parkolással és gyalogos forgalommal terhelt közterülete a tervezett fejlesztéssel rendezetté válna.

9 ÖRÖKSÉGI, VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési területen és tágabb környezetében védett épített, vagy természeti érték nem található, így a tervezett fejlesztés során örökségi, vagy védett környezeti érték nem sérül.

A jelenleg beépítetlen terület új, minőségi beépítésével és rendezett növénytelepítéssel lehet új értéket teremteni a térségben.

10 TERÜLETFEJLESZTÉS ÜTEMEZHETŐSÉGE

Városrendezés

- A kivitelezés megkezdésének feltétele
 - o a településrendezési eszközök módosítása (*a tervezett fejlesztés kiemelt jelentőségű beruházás, ezért a településrendezési tervek véleményezése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-a szerint történik*)
 - o településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése az önkormányzattal, a fejlesztési, a műszaki infrastruktúra kiépítési és a kivitelezési vállalások megállapítása
 - o a terület rendezése a KÉSZ szabályozásának megfelelően (területek kialakítása, tulajdonviszonyok rendezése)
 - o a szükséges műszaki tervek elkészítése, a szükséges építési engedélyek megszerzése.

Közlekedésfejlesztés

- I. ütem (49.000 bruttó szintterület parkolóház nélkül) megvalósításának feltételei
 - o a Gyömrői út Vasgyár utcai és Sibrik Miklós úti csomópontjának kapacitásnövelő fejlesztése (jobbra kanyarodó sávok bővítésével, a forgalomirányító rendszer felülvizsgálatával),
 - o a Sibrik Miklós felüljáró melletti szervizutak szélesítése esetleges átalakítása,
 - o a Vaspálya utca forgalomlefolysának biztosítása a P+R parkolás rendezésével és a felüljáró alatti körforgalom kialakításával,
 - o Az I. ütemhez tartozó telken belüli utak, parkolók megépítése.
- II. ütem (41.000 bruttó szintterület parkolóház nélkül) megvalósításának feltételei

- Gyömrői út-Sibrik Miklós út csomópontjának kapacitásnövelő felülvizsgálata,
- Gyömrői út-Vasgyár utca jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetésének vizsgálata,
- A II. ütemhez tartozó telken belüli utak, parkolók megépítése.

Közműfejlesztés

- A kivitelezés megkezdésnek feltétele
 - a terület ellátását biztosító középvezetési hálózatfejlesztés elektromos szakági tervezése, egyeztetése az ELMŰ Hálózati Kft.-vel,
 - a kisnyomású gázhálózat fejlesztésének egyeztetése a NKM Földgázhálózati Kft.-vel, kiviteli tervezés,
 - a meglévő ivóvízellátó rendszerre történő rákötés lehetőségének egyeztetése a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel a konkrét ivó- és oltóvíz mennyiségek ismeretében. A kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetés lefolytatása,
 - a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózatra történő rákötés lehetőségének egyeztetése a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel a konkrét keletkező, és elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyiségek ismeretében.