

**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 és Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának
programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 2/2018. (I. 24.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) tervezetét a Robert Bosch Kft. (a továbbiakban: Bosch Kft.) kezdeményezte fejlesztéseik megvalósíthatósága 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 Gyömrői út, Sibrik Miklós út és 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 Bosch Kft. 2016-ban megvásárolta a szomszédos, egykori textilgyár területét (42274/8 hrsz.) a meglévő telephely bővítése céljára.

A vizsgált területen belül a leghangsúlyosabb fejlesztési szándék a 42274/8 hrsz.-ú terület tervezett beépítése. A cél a Bosch meglévő központjának bővítéseként a K+F tevékenység erősítése, a balesetek, baleseti halálok csökkentését célzó automatizált közlekedés egyik fejlesztési központjának létrehozása.

A beépítés megvalósítása két ütemben tervezett, a Gyömrői út mentén F+6 és F+1 szintszámú, míg a Sibrik Miklós út mentén F+5, valamint F és F+1 szintszámú épületek létesítésével. Az épületekben irodák és laborok mellett tárgyalók, szerelőcsarnok, dolgozói étterem, kiszolgáló helyiségek kapnak helyet, a telek belső részében pedig egy 1300 férőhelyes parkolóház is tervezett. A telken belül az épületek mellett egy tesztpálya is megvalósulna az önjáró autók tesztelésére. A funkcióból adódó technikai követelmények miatt a szintek magassága az átlagos 3-4 méteres irodaszint magasságtól nagyobb, így a F+6 szintes épületrészek legfelső padlószintje eléri a 30 méteres magasságot. A 42274/8 hrsz.-ú telken két ütemben csaknem 90000 m² általános bruttó szinterület és mintegy 35000 m² parkolásra igénybe vehető szintterület létesül.

Fontos szempont, hogy a Sibrik Miklós út két oldalán elhelyezkedő területek között a közvetlen kapcsolat megteremthető legyen. A Sibrik Miklós út keresztezési lehetőségeit megvizsgálva egy zárt gyalogos híd létesítésére tesz a terv javaslatot.

Az elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársa szóban ismerteti.

II. Hatásvizsgálat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2018. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

III. A végrehajtás feltételei

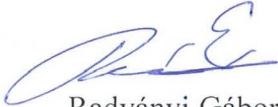
A KÉSZ szakmai egyeztetése a Trk. 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett, mivel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint.

IV. Döntési javaslat


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

Budapest, 2018. március „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 és Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának
programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület, Gyömrői út, Újhegyi út, Robert Bosch utca, Vaspálya utca és Vasgyár utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



**Budapest X. kerület, Gyömrői út - Újhegyi út –
Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca
által határolt területre vonatkozó KÉSZ**

Megalapozó vizsgálat és program

2018. március



BFVT Kft.

ALÁÍRÓLAP

**Budapest X. kerület, Gyömrői út - Újhegyi út – Robert Bosch utca –
Vaspálya utca – Vasgyár utca
által határolt területre vonatkozó KÉSZ
I. ütem: Megalapozó vizsgálat és program**

Tsz: I-698-2/2018.

| | | |
|--|--------------------------------|-------|
| Városrendezés, építészet: | Albrecht Ute TT/1 01-5117 | ..... |
| | Balla Mariann É 01-4620 | ..... |
| | Somogyi Gábor | ..... |
| Közlekedés: | Pető Zoltán | ..... |
| | Tkő 01-2321 | |
| | Rubus Zoltán | ..... |
| | Tkő 13-16200 | |
| Közművek: | | |
| Vízellátás-csatornázás: | Szabó Krisztián TV 01-16166 | ..... |
| Energiaellátás, elektronikus hírközlés: | Orosz István | ..... |
| | TE, TH 05-1585 | |
| Zöldfelület és Környezetvédelem: | Pogány Aurél | ..... |
| | TR; TK 01-5060 | ..... |
| Ügyvezető: | Albrecht Ute | ..... |

Budapest, 2018. március hó

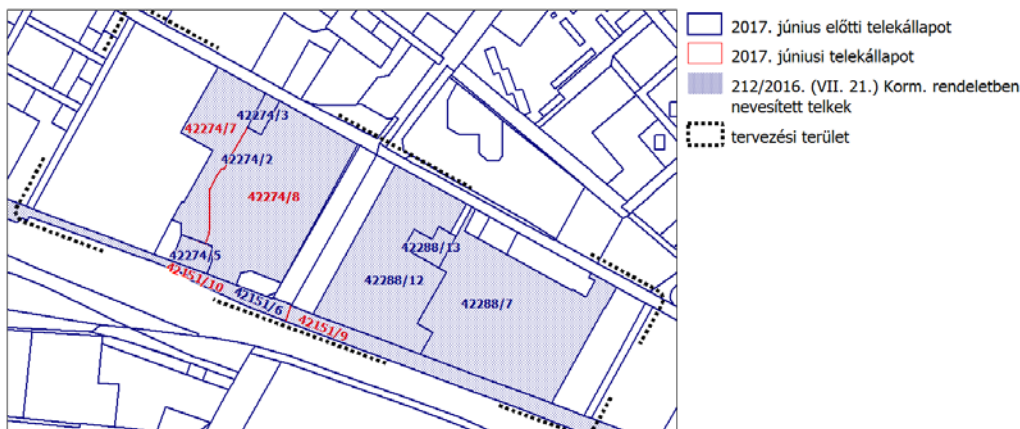
| | |
|--|-----------|
| BEVEZETÉS | 3 |
| MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT | 4 |
| 1. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ | 5 |
| 1.1. A tervezési terület helye, térségi kapcsolatok | 5 |
| 1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása | 5 |
| 1.3. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vonatkozásai | 9 |
| 1.4. Hatályos kerületi településrendezési eszközök vonatkozásai | 13 |
| 1.5. Épített környezet vizsgálata | 16 |
| 1.6. Közlekedés vizsgálata | 29 |
| 1.7. Táji és természeti adottságok vizsgálata | 34 |
| 1.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata | 34 |
| 1.9. Környezetvédelem..... | 37 |
| 1.10. Katasztrófavédelem..... | 39 |
| 1.11. Városi klíma | 40 |
| 1.12. Közművizsgálat | 41 |
| 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ | 51 |
| 2.1. Értékek..... | 51 |
| 2.2. Problémák | 53 |
| PROGRAM..... | 55 |
| 3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT..... | 56 |
| 3.1. A környezetalakítás szempontjai..... | 56 |
| 3.2. A tervezett beépítések kialakítása | 56 |
| 4. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK | 58 |
| 4.1. Az új településrendezési háttér..... | 58 |
| 4.2. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KSZT ÉS KVSZ viszonya | 58 |
| 4.3. Az új KÉSZ tervezett felépítése, struktúrája | 59 |
| 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ | 60 |
| 5.1. Kerületi építési szabályzat | 60 |
| 6. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK | 67 |
| 7. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK | 69 |
| 8. KÖZMŰFEJLESZTÉS..... | 74 |

BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága – mint a kerület Szervezési és Működési Szabályzata szerint átruházott hatáskörben döntő bizottság – a 2/2018. (I. 24.) KKB. határozatával kezdeményezte a Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elkészítését.

A KÉSZ készítésének elsődleges célja, hogy megteremtse 212/2016. (VII. 21.) Korm. rendeletben meghatározott fejlesztés építésjogi feltételeit.

A Robert Bosch Korlátolt Felelősségű Társaság Budapest területén megvalósuló beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 212/2016. (VII. 21.) Korm. rendelettel a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé 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.



A tervezési terület Budapest X. kerületének Óhegy és Újhegy városrészeinek a déli részén található. A tervezési terület lehatárolására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 20. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően került sor.

Jelen terv a 2017. december 16-án hatályba lépett 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT 2015), az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott, többször módosított Budapest főváros rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ), továbbá a Trk. és az Országos településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseivel összhangban készül.

A jelen dokumentációban szereplő KÉSZ munkarészei a Trk. 3/A. § (3) bekezdésében, 3/C. §-ában és 11. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezéseinek figyelembevételével kerültek kidolgozásra, illetve a kerületi főépítész írásos nyilatkozata alapján meghatározásra.

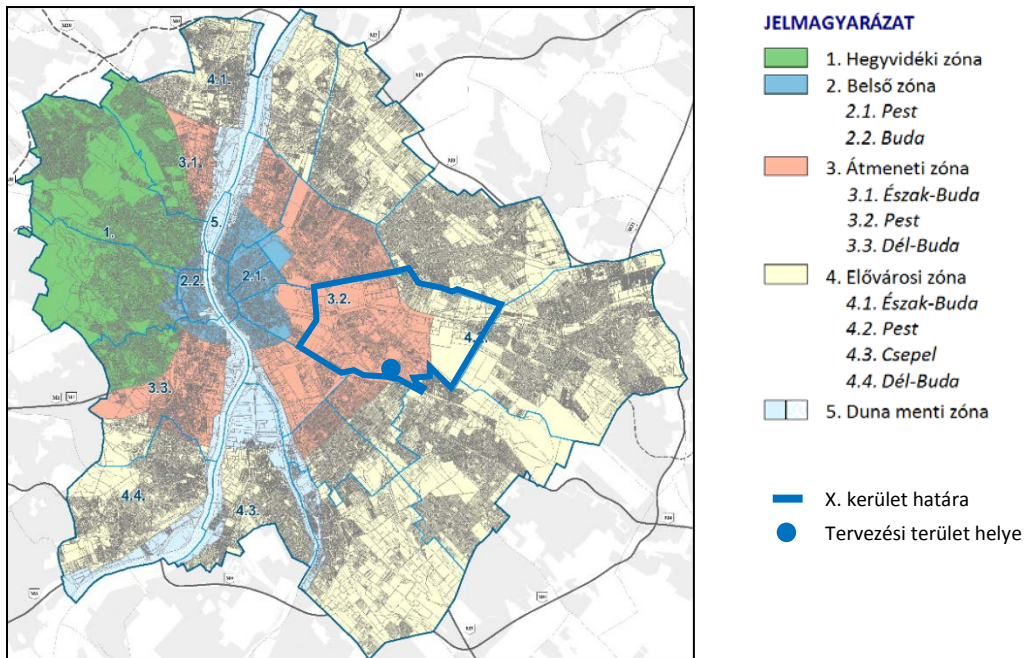
A jelen tervdokumentáció a megalapozó vizsgálat és program munkarészeket tartalmazza.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYE, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában, a X. kerületben, Kőbányán, Óhegy és Újhegy városrészek határán helyezkedik el, határait a Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca alkotja. Az érintett 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 tervezési 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 főként gazdasági területek, kereskedelmi, szolgáltató telephelyek, valamint irodák jelennek meg, amelyek közül a Robert Bosch Kft., illetve a Richter Gedeon Nyrt. központja meghatározó.



Budapest zónarendszere, Forrás: TSZT 2017

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

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 Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020).*

Budapest 2030 (2013)

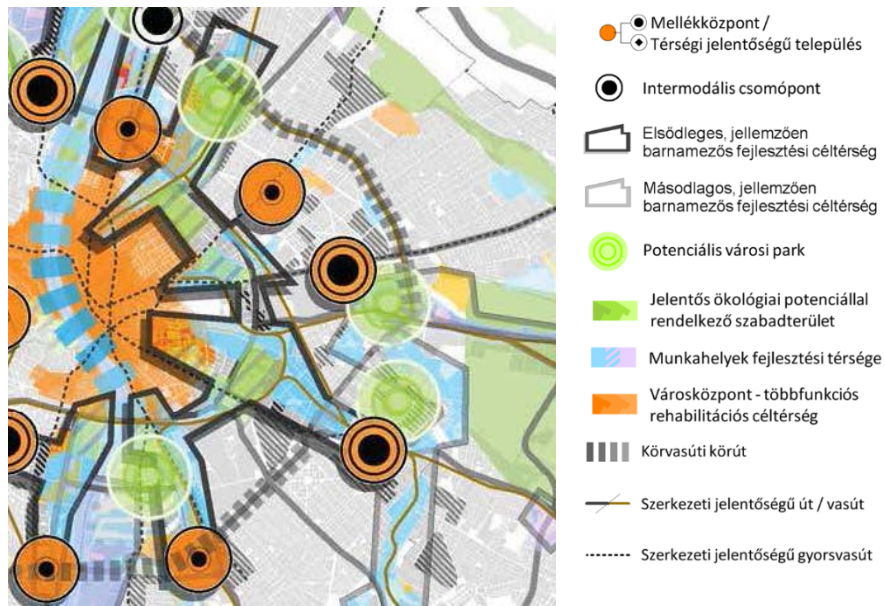
A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előirányozva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat.

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:

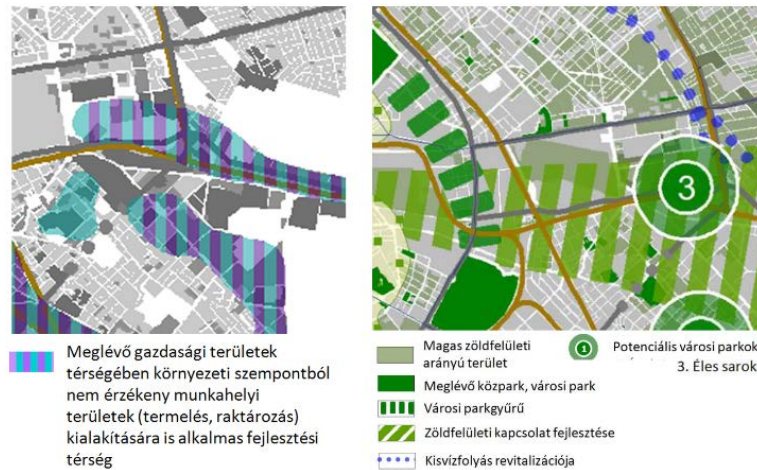
- *Budapest az európai városhálózat erős tagja,*
- *Fenntartható, érték- és tudáslapú gazdaság,*
- *Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,*
- *Javuló életminőség, harmonikus együttélés.*

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> |



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Munkahelyek fejlesztési céltérségei és zöldfelületi rendszer fejlesztése (részletek)

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 időtávjá 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.

Kőbánya Budapest X. kerület Városfejlesztési Koncepciója – Iparvárostól parkvárosig

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete a 1271/2007. (XI.15.) KÖKT határozattal hagyta jóvá Budapest X. kerület Városfejlesztési Koncepcióját. Az elfogadott koncepció a kerület népességmegtartó erejének növelését, szociális rehabilitációt, korszerű, környezetbarát munkahelyi központ létrehozását, zöldterületi ellátás növelését, a közlekedési rendszer humanizálását és a tradicionális kerületközpont rehabilitációját tűzte ki célként. A koncepció céljai közül a tervezett fejlesztés a kerület népességmegtartó erejének növelését és a korszerű, környezetbarát munkahelyi központ létrehozását segíti.

Budapest X. Kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)

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 vizsgálati 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.

A KONCEPCIÓ ÉS AZ ITS CÉLRENDSZERE

| Jövőkép | JÖVŐKÉP |
|--------------------|--|
| Átfogó célok | <p>Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése</p> <p>Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható erős versenyképes helyi gazdaság</p> <p>Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének fenntartható fejlesztése</p> |
| Stratégiai célok | <p>S1: A lakosság általános munkaerőpiaci versenyképességének növelése</p> <p>S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.</p> <p>S3: Aktív, egészséges lakosság a sport infrastruktúra egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és fejlesztése révén</p> <p>S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása</p> <p>S5: A hátrányos helyzetű csoportok és szociálisan rászoruló felzárkóztatása infrastrukturális (pl. bérlakás-állomány) és ESZA típusú (komplex programok) beavatkozásokkal</p> |
| | <p>S6: A gazdasági struktúra eltolódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába</p> <p>S7: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében</p> <p>S8: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával</p> <p>S9: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek funkcióihoz illeszkedő fejlesztése és hasznosítása</p> <p>S10: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása</p> <p>S11: Közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)</p> <p>S12: A zöldfelületek rekreációs célú, valamint lakókörnyezet kertvárosias jellegű fejlesztése</p> <p>S13: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken</p> <p>S14: Az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése</p> |
| | S15: Kiemelt területek (Rákos-patak mente, Liget tér és környezete; szociális városrehabilitációs célterületek) területspecifikus fejlesztései |
| | H1: Közép- és hosszútávú stratégia mentén történő, tudatos városfejlesztés a Kerület lakosaival, civil, gazdasági és kulturális szereplőivel partnerségben, az Önkormányzat koordinálásával |
| | H2: Klímabarát, környezettudatos, fenntartható városfejlesztés |
| | H3: Szociális szempontokat érvényesítő városfejlesztés |
| Horizontális célok | |

A koncepció és ITS célrendszere, Forrás: X. kerület Kőbánya ITS

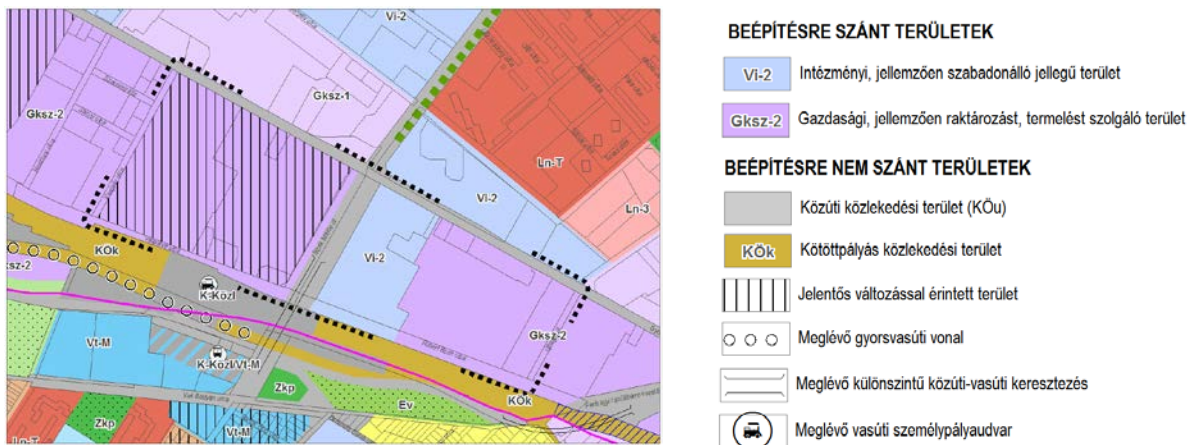
1.3. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának (módosította 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük:

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT 2017) 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.

A **TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás** 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 tömb fennmaradó része Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területek területfelhasználási egységebe soroltak. A Sibrik Miklós utcától nyugatra lévő telkek pedig jelentős változással érintett Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területek területfelhasználási egységebe 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, Forrás: TSZT 2017

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.

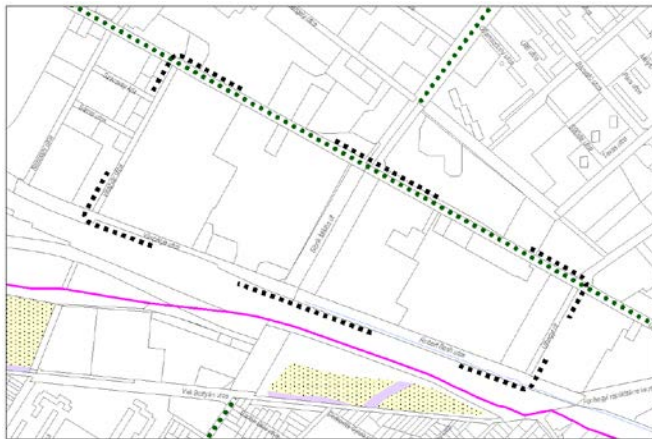
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint II. rendű meglévő főutak a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út, amelynek külön szintű közúti-vasúti keresztezése is jelölt. Meglévő Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra csak egy rövid szakaszon, a Sibrik Miklós úton jelenik meg. A tervezési területet délnyugatról a Kőbánya-Kispest vasútállomás, Észak-déli metró (M3), valamint számos helyi és helyközi autóbussz viszonylat végállomása határolja.




Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 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 2017 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.





 Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
 Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonata, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** című tervlapján a tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett területként jelölt. Az időközben végrehajtott mentesítések nyomán a KÉSZ keretében pontosítható a terület, így a Bosch Campus 1 területét nem szükséges szerepeltetni.




 Potenciálisan talajszennyezett terület

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. **Védelmi, korlátozási területek** című tervlapján a tervezési területet 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.



Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti 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 kiszolgálásához 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.

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.”

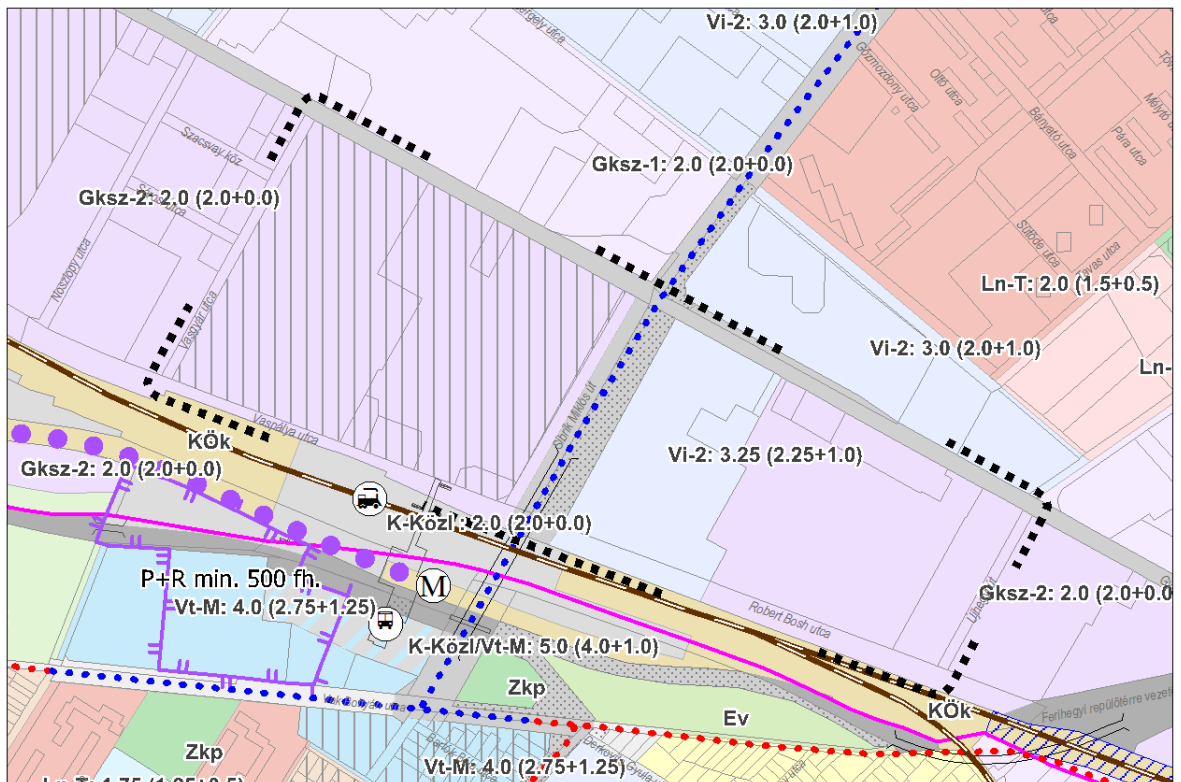
„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak képlettelített 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 területi településrendezési eszköz készítése során...

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



| | |
|--|--|
| 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 (KÖu) | 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. mellékletének Fehérdűlő területére vonatkozó részlete

1.4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

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 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

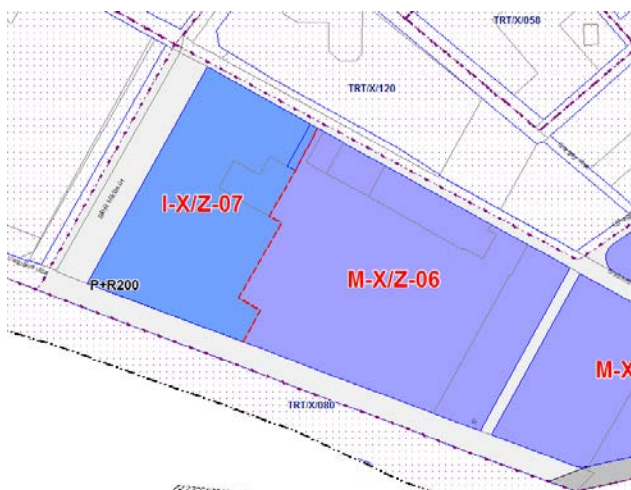
- a) igazgatási és irodaépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény,
- f) üzemanyagtöltő állomás,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági 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

KÖTELEZŐ ELEMÉK

Építési övezetek / övezetek (KVSZ területi hatálya)

- I
- M

Egyéb elemek

- L2-X/1 Építési övezet, övezet jele
- Övezethatár

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Belterületi határ
- Kerülethatár
- Hatályos SZT területi hatálya

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 | |
|--------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------|------------------------------|---|-------------------|-----------------|
| keret-övezeti jele | helyi övezeti jele | | Legkisebb területe m ² | legnagyobb beépítettség terepszint | | legkisebb zöld-felülete % | | építménymagassága | |
| | | | | felett % | alatt % | | | legalább m | legfeljebb m |
| I | -X/Z-07 | Z | 2000 | 45 | 35 | 25 | 2,4 | 4,0 | 15,0 |
| 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 beépítettség 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, zártosú, hézagosan zártosú 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 m² |

A telekalakítás és beépítés szabályai

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

(4) A kialakításra kerülő telkeken 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 végezhetők.

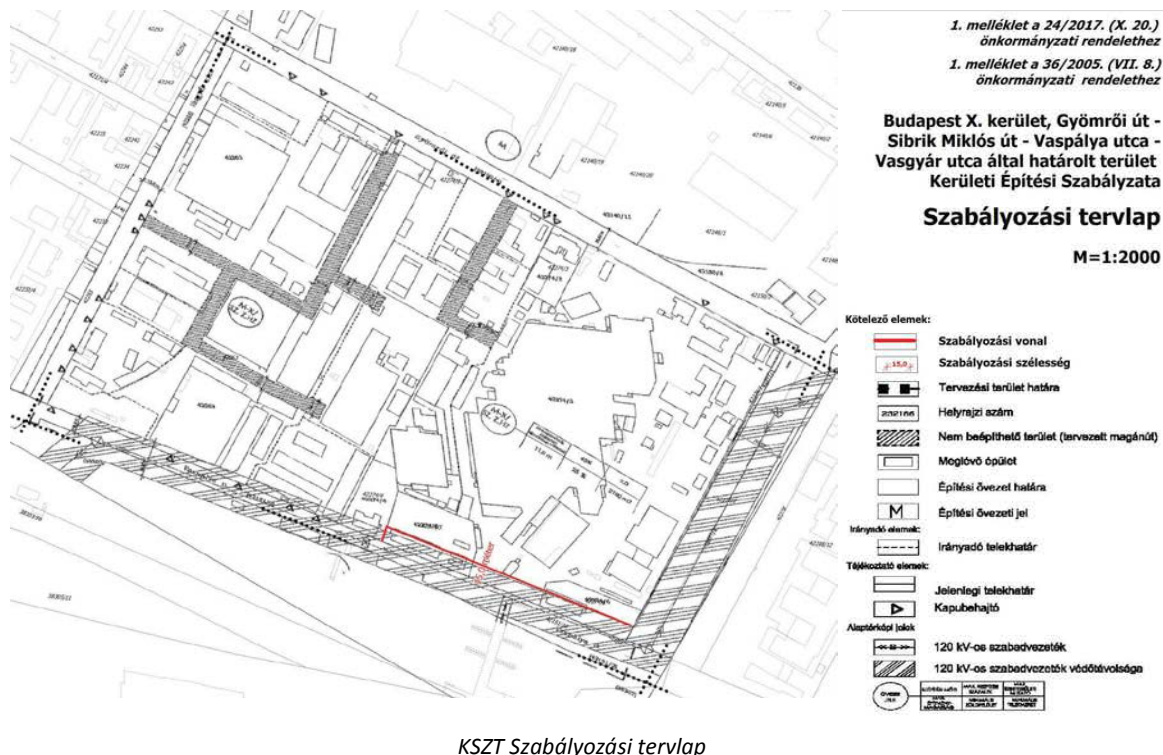
(7) A nem beépíthető területek területe az egyes övezetek beépíthetősége során az övezet területébe olyan mértékig számítható be, hogy a terület magánútként történő kialakítása után a visszamaradó végleges építési telek beépítettsége 5 %-nál jobban nem haladja meg az övezetben előírt maximumot.

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.



1.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.5.1. Jelenlegi területhasználat vizsgálata

A tervezési területen és környezetében egyaránt 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, elhagyatott 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.

A tervezési területet a Vasgyár utca, Gyömrői út és Újhegyi út túloldalán határoló teleksor esetén a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatói és intézményi területhasználat jellemző. Ezen felül délnyugatról a Vaspálya, illetve Robert Bosch utca mentén a vasúti terület határolja az tervezési területet. A Vasgyár utca mentén, a gazdasági területek közé ékelődött két többlakásos lakóház is található.

Helyszíni fotók:



Egykori textilgyár



Gyömrői út 76. szám alatti gazdasági telephely

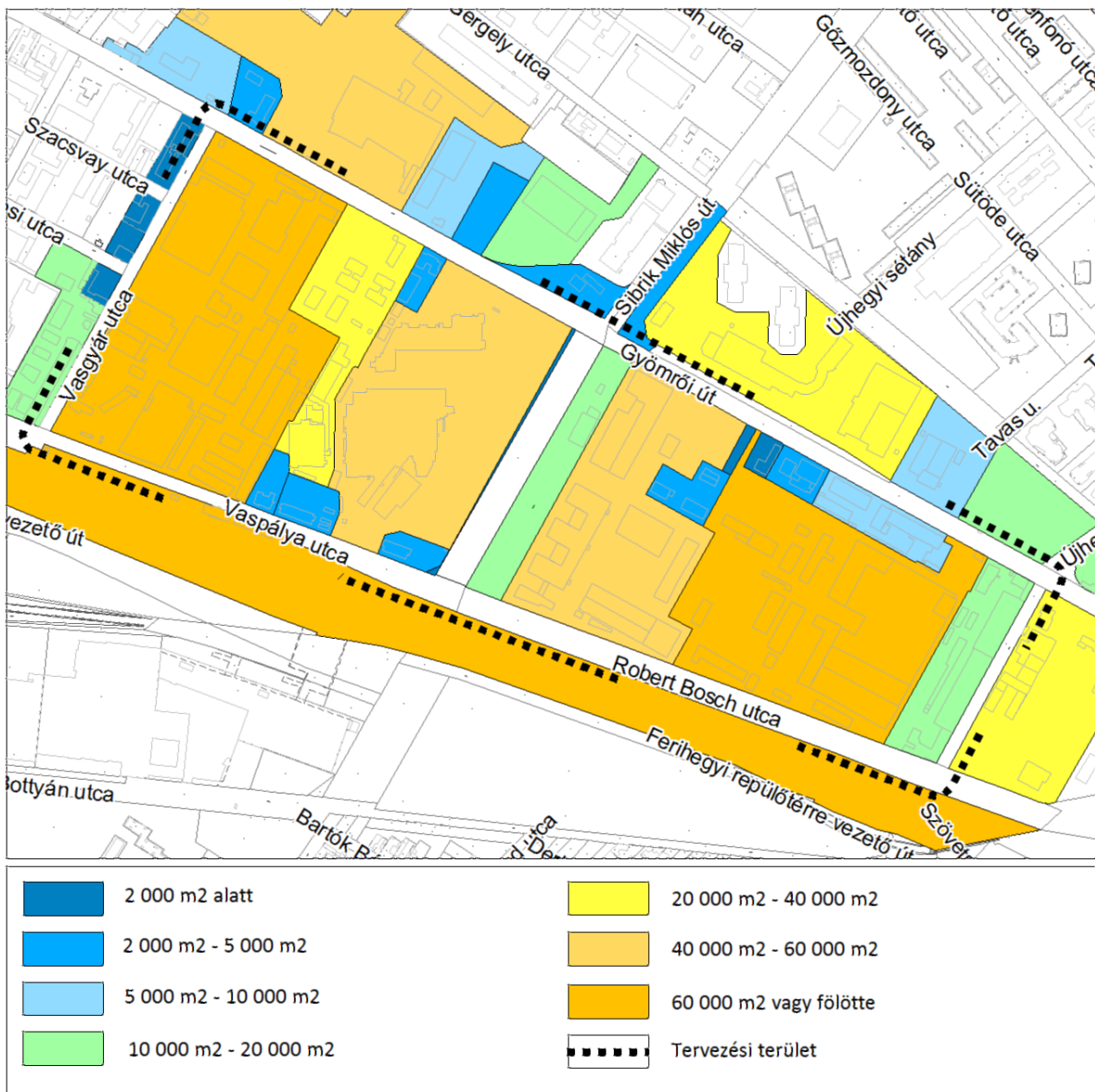


Bosch telephely – Campus1

1.5.2. Telekstruktúra vizsgálata

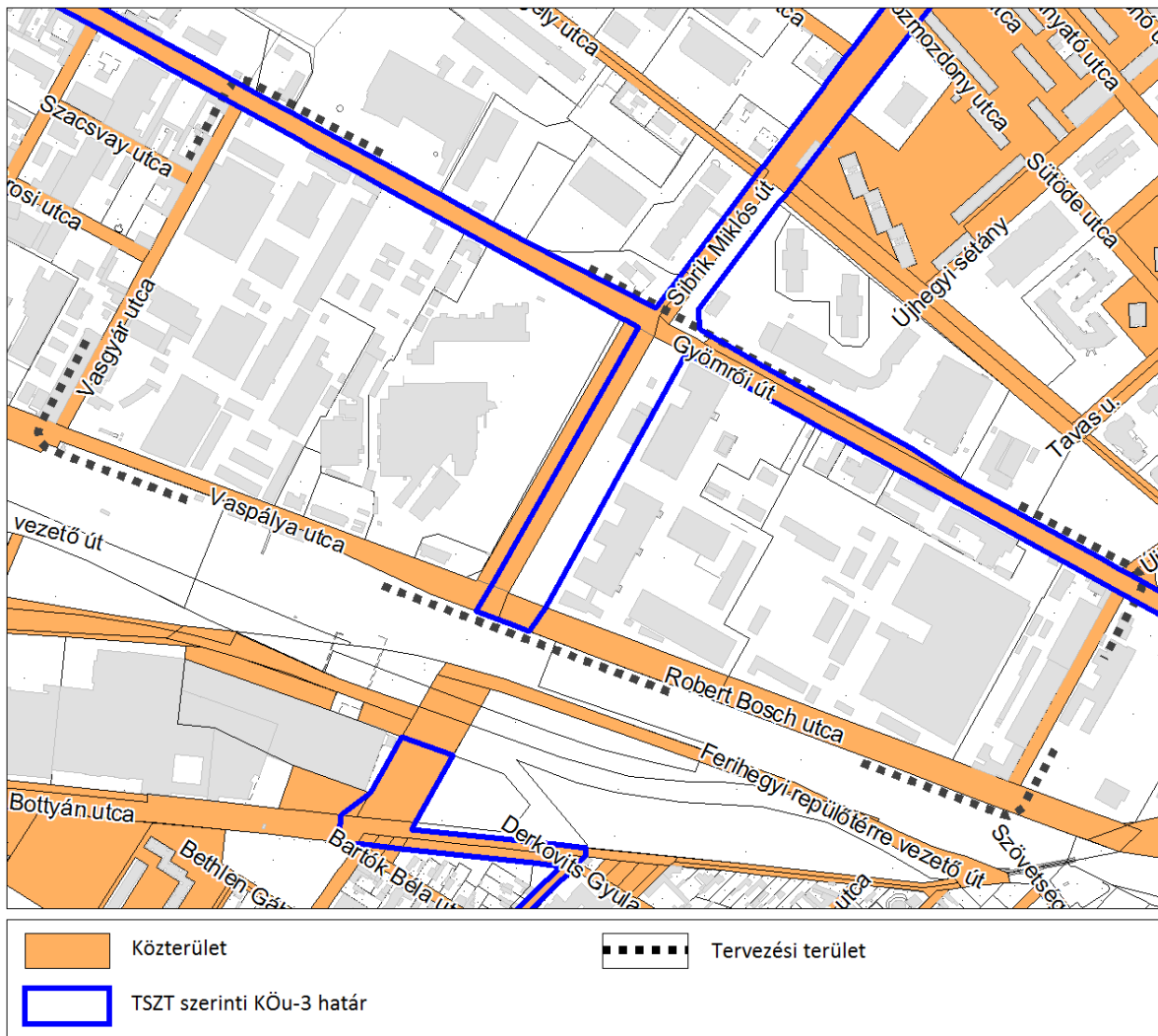
A telekstruktúra vizsgálata alapján megállapítható, hogy a tervezési területen kialakult telekállomány két végleletet mutat. Nagy területű (2 - 8 ha), gazdasági társaságok tulajdonában lévő telkek közé az észak-nyugati részen 2 – 3000m²-es önkormányzati tulajdonú lakótelkek, míg a kelet-nyugati részen 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.

A tervezési terület környezetében hasonlóan vegyes telekstruktúra a jellemző. Északnyugaton jellemzően a kisebb (1000-1500 m²-es) gazdasági társaságok és a kerület tulajdonában lévő telkek találhatóak, míg a Gyömrői út és az Újhegyi út mentén pedig a többnyire közepes (1-1,5 ha) és nagyobb méretű (3-5 ha) telkek váltakoznak, melyek jellemzően gazdasági társaságokhoz tartoznak, illetve egyházi tulajdonban vannak. A telkek alakja a tervezési területet határoló teleksor esetén is nagy változatosságot mutat.



Telekméret vizsgálat M=1:8000

A nyilvántartott közterület besorolású ingatlanok területe nem minden esetben azonos a valóságban közterületként használt területekkel.



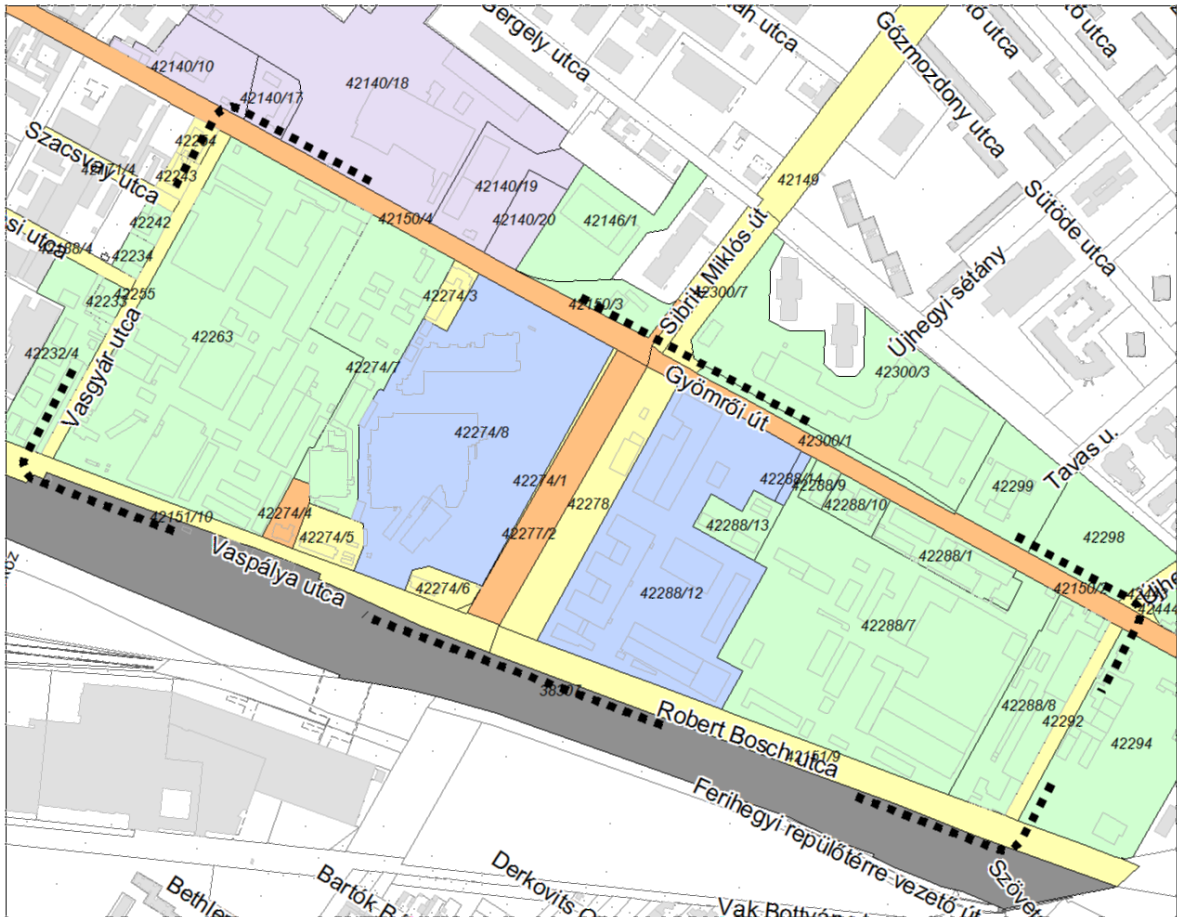
Közterület vizsgálat M=108000








1.5.3. Tulajdonviszonyok vizsgálata

A földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok alapján a tervezési 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 tervezési terület környezetében jellemzően gazdasági társaságok tulajdonában lévő területek találhatóak. A kerületi önkormányzat tulajdonában van a Vasgyár utca menti 42243 hrsz.-ú ingatlan és a Gyömrői út mentén található 42254 hrsz.-ú ingatlan. A Gyömrői út mentén több ingatlan egyházi tulajdonban található, melyek tulajdonosa a Hit Gyülekezete.

A tulajdonvizsgálat a 2018. januári földhivatali adatszolgáltatás alapján történt.



| | | | |
|---|---|---|-------------------|
|  | Robert Bosch Kft. |  | Magyar Állam |
|  | Budapest Főváros Önkormányzata |  | Egyházi tulajdon |
|  | Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata |  | Tervezési terület |
|  | Egyéb gazdasági társaság tulajdona | | |

Tulajdonvizsgálat M=1:8000

| 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 Szolg. 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 |

1.5.4. Építmények vizsgálata

Funkció és állapot

Az építményfunkció vizsgálata alapján megállapítható, hogy a tervezési területen jellemzően gazdasági funkciójú, üzemi- és raktározási épületek állnak, melyet a Sibrik Miklós utca és a Gyömrői út menti irodafunkció egészít ki. A területen szórványosan lakófunkció is található a Vaspálya utca és a Gyömrői út mentén.

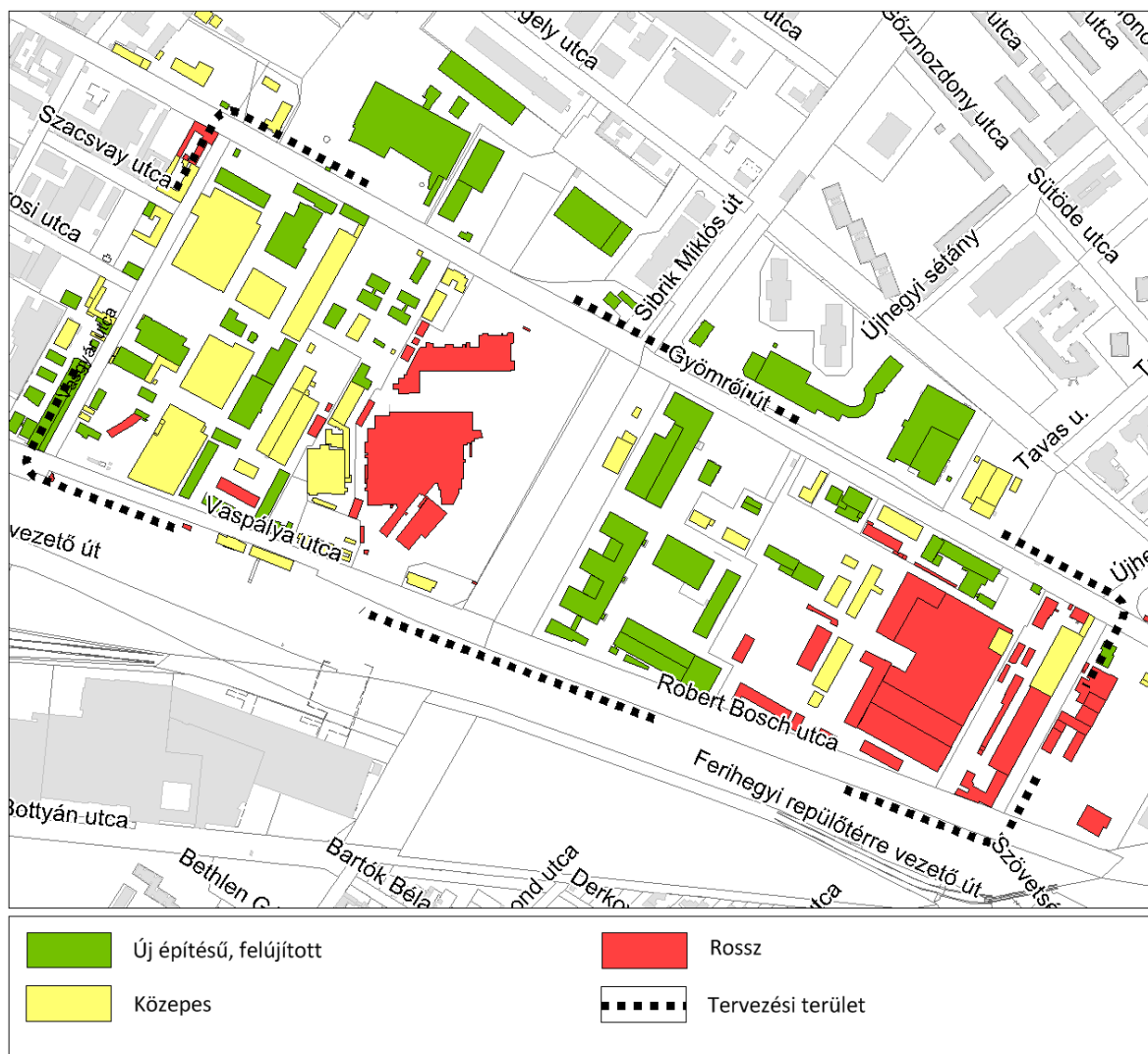
A tervezési terület környezetében északnyugaton és délkeleten a gazdasági funkciójú épületek a jellemzőek, míg a Gyömrői úttól északra elsősorban a kereskedelmi funkció dominál, mely hitéleti funkcióval egészül ki. Délről a Vaspálya utca mentén, a vasúti területen álló régi állomásépület és raktár található, a lakófunkció pedig a Vasgyár utca mentén jelenik meg.

Az építmények állaga tekintetében megkülönböztetünk új építésűt, felújítottat, középest és rosszat. A tervezési területen található építmények többsége felújított, illetve közepes állagú. Rossz állapotú épületek első sorban a Sibrik Miklós út mentén (az egykori textilgyár területén), az Újhegyi út és a Robert Bosch utca menti telkeken fordulnak elő.

A tervezési területet határoló teleksor vizsgálata szerint az épületek állaga szintén változatos képet mutat. Jellemzően jó és közepes állagú épületek találhatóak a területen. Leromlott állapotú épületek az Újhegyi út mentén figyelhetők meg.



Funkció vizsgálat M=1:8000



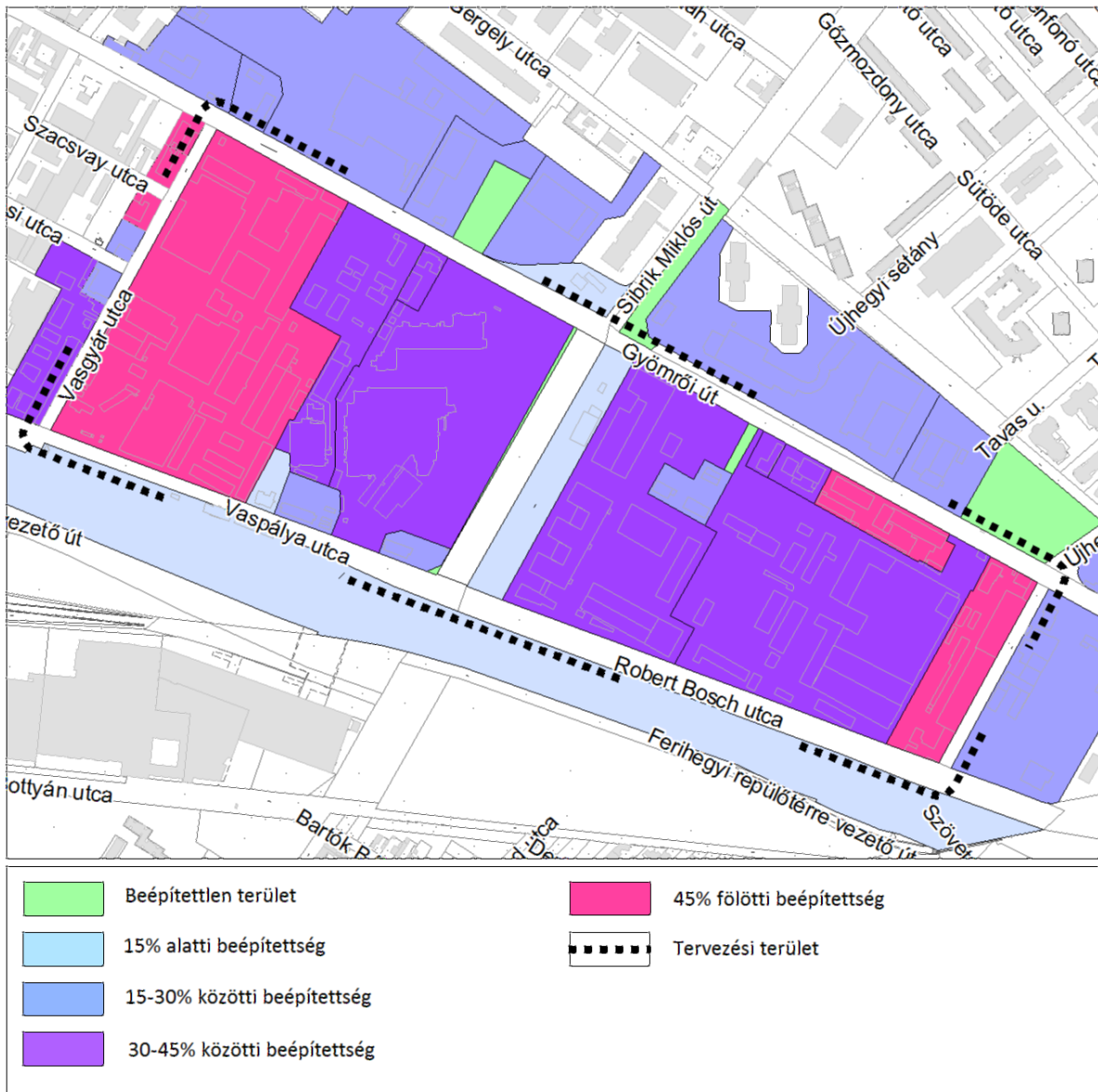
Épületállag vizsgálat M=1:8000

Beépítési jellemzők (beépítési mérték, beépítési mód)

A beépítési mérték – az épülettel beépített terület és telkek területének hányadosából adódó érték – jól jellemzi az egyes területeket. A tervezési területen lévő építési telkek tekintetében megállapítható, hogy a beépítési mérték a telkek kevesebb, mint felénél haladja meg a 45%-ot, amely így túllépi a KVSZ-ben és a KSZT-ben meghatározott mutatókat (mindkét esetben 45%-os beépítettség). Legmagasabb beépítettség (50%-os) a Gyömrői út mentén található 42288/1 hrsz.-ú telkek esetén figyelhető meg, de kevéssel a 42288/8 és 42263 hrsz.-ú ingatlanok is átlépik a 45%-os beépítési értéket. A területen jellemző beépítési mérték a 30-45%-os sávba esik.

A tervezési terület környezetében már valamivel alacsonyabb a beépítési mérték, a telkek többsége a 15-30%-os beépítési mértékkel rendelkezik. Jelentősen túlépítettek (60% feletti beépítettség) a Vasgyár utca mentén található kisebb, többségében lakó funkciójú telkek, azaz a 42242, 42243, 42254 hrsz.-ú ingatlanok.

A tervezési területen és közvetlen környezetében lévő telkek esetén megállapítható, hogy a szabadonálló beépítés a jellemző, gyakran nagyszámú főrendeltetésű épület mellett nagyszámú kiegészítő rendeltetésű épület is található. Zárt sorú beépítés csak kisebb mértékben, a Vasgyár utca mentén figyelhető meg.



Beépítettség vizsgálat M=1:8000

Szintszám és szintterületi mutató

Magasság, szintszám

A Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területen az egy- és 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, de az Újhegyi út és a Robert Bosch utca mentén inkább az egy- és kétszintes, termeléshez és raktározáshoz kapcsolódó épületek a jellemzőek.

Az tervezési terület és közvetlen környezetében a gazdasági, kereskedelmi és lakó funkciójú épületek esetén a földszintes, míg iroda és közösségi funkciójú épületek esetén inkább a F+1, illetve F+2 szintes épületállomány a jellemző. A tágabb környezet esetén viszont mind északkeletre, mind délnyugatra jelentősen magasabb beépítési magasságú területek találhatók.

Helyszíni fotók:



Gyömrői út. 76. szám alatti kereskedelmi, szolgáltató telephelyek



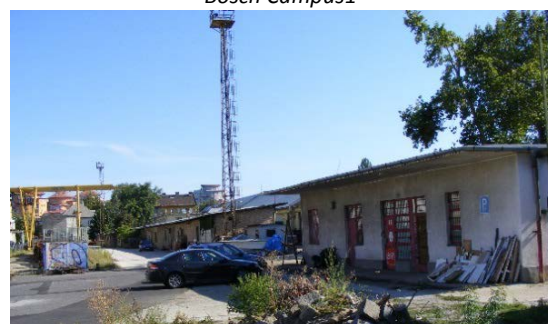
Robert Bosch Kft. által bérelt Gyömrői úti irodák



Bosch Campus1



Robert Bosch utca menti gazdasági területek



Újhegyi út



Bosch Campus1 – Robert Bosch utca felől



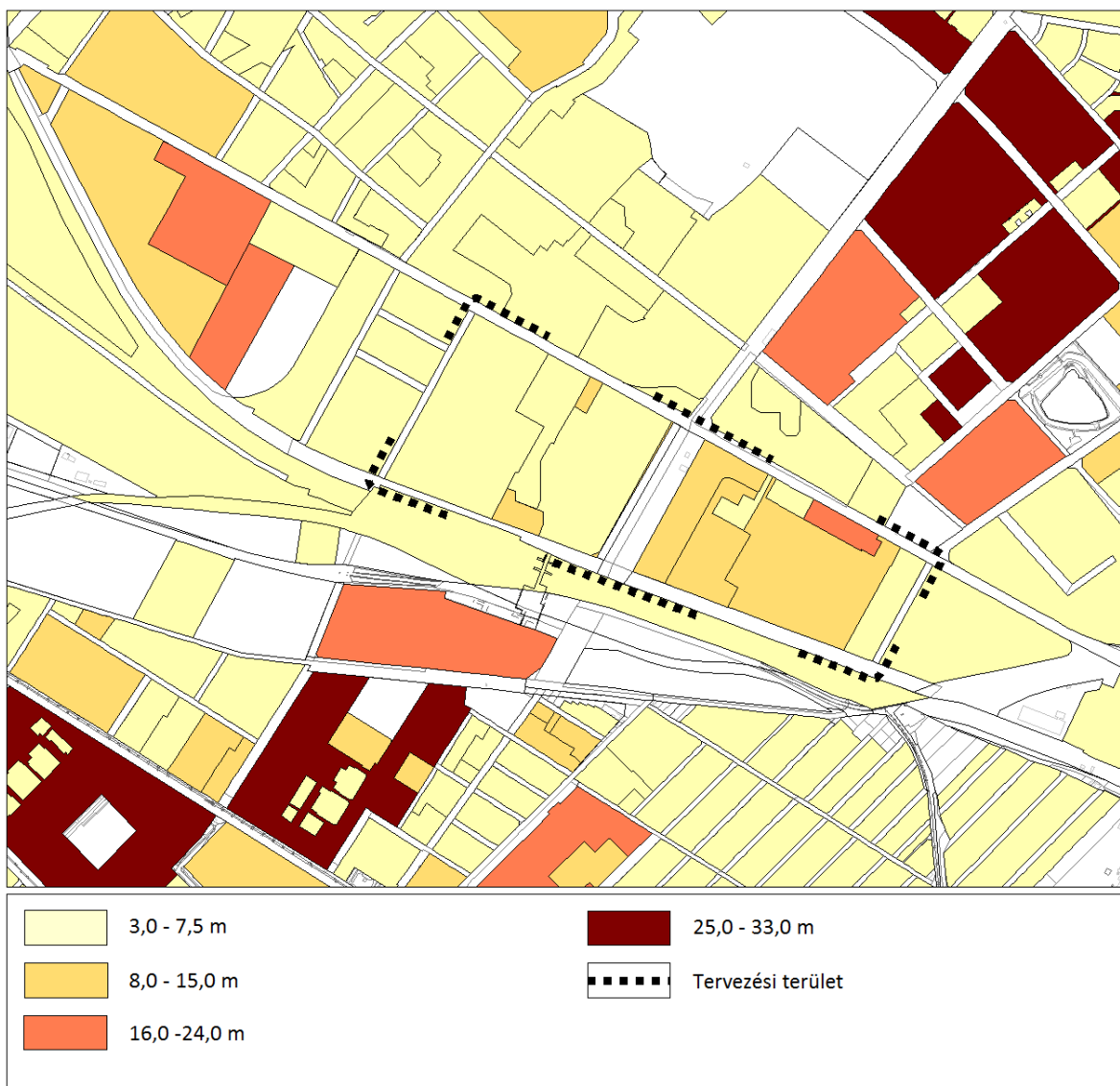
Vasgyár utca – Vaspálya utca találkozásánál lévő betonüzem



Az egykori textilgyár területe a Sibirik Miklós úttól keletre



Épület szintszám vizsgálat M=1:8000

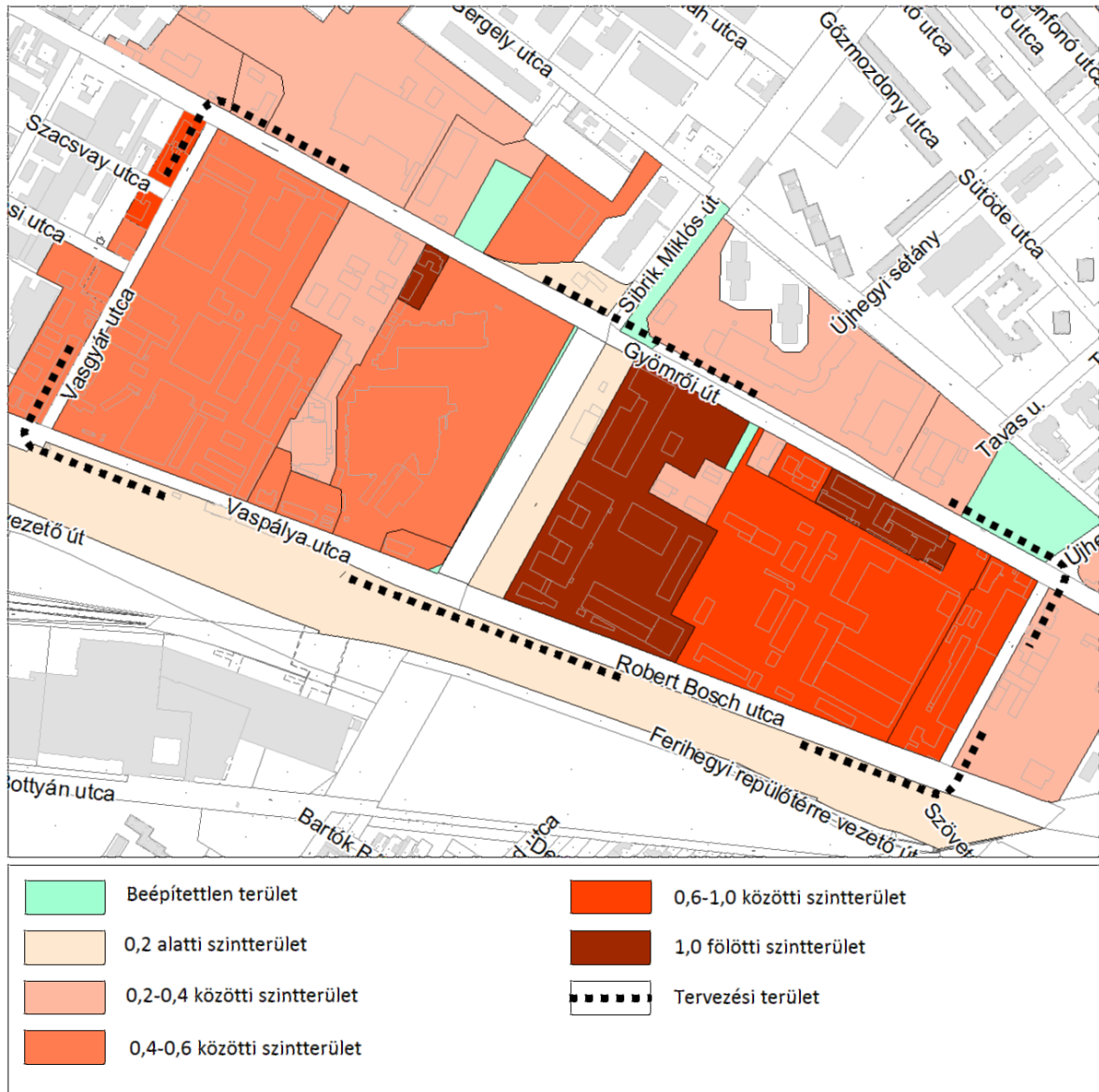


Átlagos épületmagasságok M=1:10000

Szintterületi mutató

A szintterületi mutató – az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa – egy olyan képzetes érték, amely jól használható egyes területek sűrűségének jellemzésére. A tervezési területen az egyes telkek között nagy eltérések mutatkoznak, a szintterületek 0,00 és 2,18 közötti tartományban találhatóak. A legmagasabb értékkel a Gyömrői út menti irodaházak telke rendelkezik (2,18), de 1,0 fölötti szintterületi értékkel bír a Bosch Budapesti Fejlesztési Központjának (1,09) és a Gyömrői úti lakóháznak (1,07) a telke is. A tervezési terület kapcsán a jellemző érték a 0,4-0,6 közötti sávba esik.

A tervezési területet határoló teleksor esetén már jellemzően alacsonyabb, többnyire a 0,2-0,4 közötti sávba eső értékekkel lehet találkozni. Ettől magasabb érték csak a Vasgyár utca mentén található, ahol a zárt sorú beépítéssel rendelkező utcárszen a szintterületi mutató átlépi a 0,6-es értéket a 42146/1, 42242, 42243 és 42254 hrsz.-ú ingatlanok esetén.



Szintterületvizsgálat M=1:8000

Tetőidom

A funkciókhoz kapcsolódóan a tervezési területen és közvetlen környezetében is a jellemző tetőforma a lapostető, mely elsősorban a régebbi és a lakóépületek esetén magastetős (döntő többségében nyeregtetős) épületekkel egészül ki. Összetett tetőforma elsősorban a nagyobb alapterületű csarnokok esetén fordul elő.

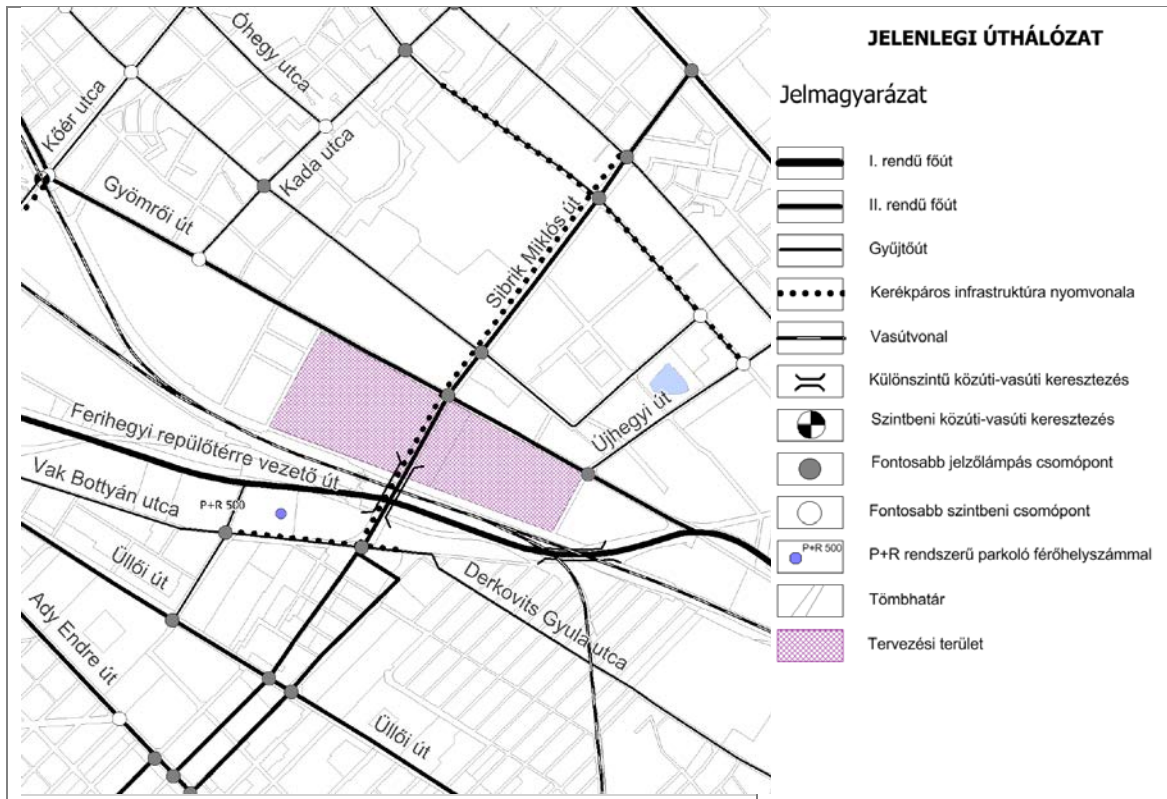


Tetőidom vizsgálat M=1:8000

1.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.6.1. 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 számít, 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 20.000 Ej/2irány, a területet kettészelő Sibrik Miklós út több mint 40.000 Ej/2irány forgalmat bonyolít le naponta. Az útvonalak teljesítőképessége – a városi környezettel összhangban lévő gyakori szintbeni csomópontok miatt – teljesen kihasznált.

A Bosch Campus 2 létesítmény kialakításához Közlekedési hatástanulmány készült a Közlekedés Kft. által. A tanulmány célja annak megállapítása, hogy a tervezett létesítmény közlekedési szempontból mekkora többlet-forgalmi terhelést jelent a környező úthálózaton, illetve kialakíthatók-e biztonságos, forgalmi szempontból megfelelő közlekedési kapcsolatok a csatlakozó közlekedési rendszerhez, valamint hogyan kezelhetők az esetleges felmerülő problémák.

A hatástanulmány forgalmi vizsgálataiból megállapítható, hogy a környező terület közlekedését meghatározó Gyömrői út – Sibrik Miklós út csomópontjának kapacitása kimerült, jelentős többletforgalommal már nem terhelhető.

A szomszédos Gyömrői út – Vasgyár utca, valamint a Gyömrői út – Újhegyi út csomópontjai még rendelkeznek kapacitástartalékkal. A Vasgyár utca ki- és bekanyarodó forgalma elhanyagolható, az Újhegyi út esetében a délutáni csúcsidőszakban a Robert Bosch utca felől a Gyömrői út felé kanyarodó és az észak felé egyenesen haladó ágak azonban több mint 90% feletti kapacitáskihasználtsággal működnek.

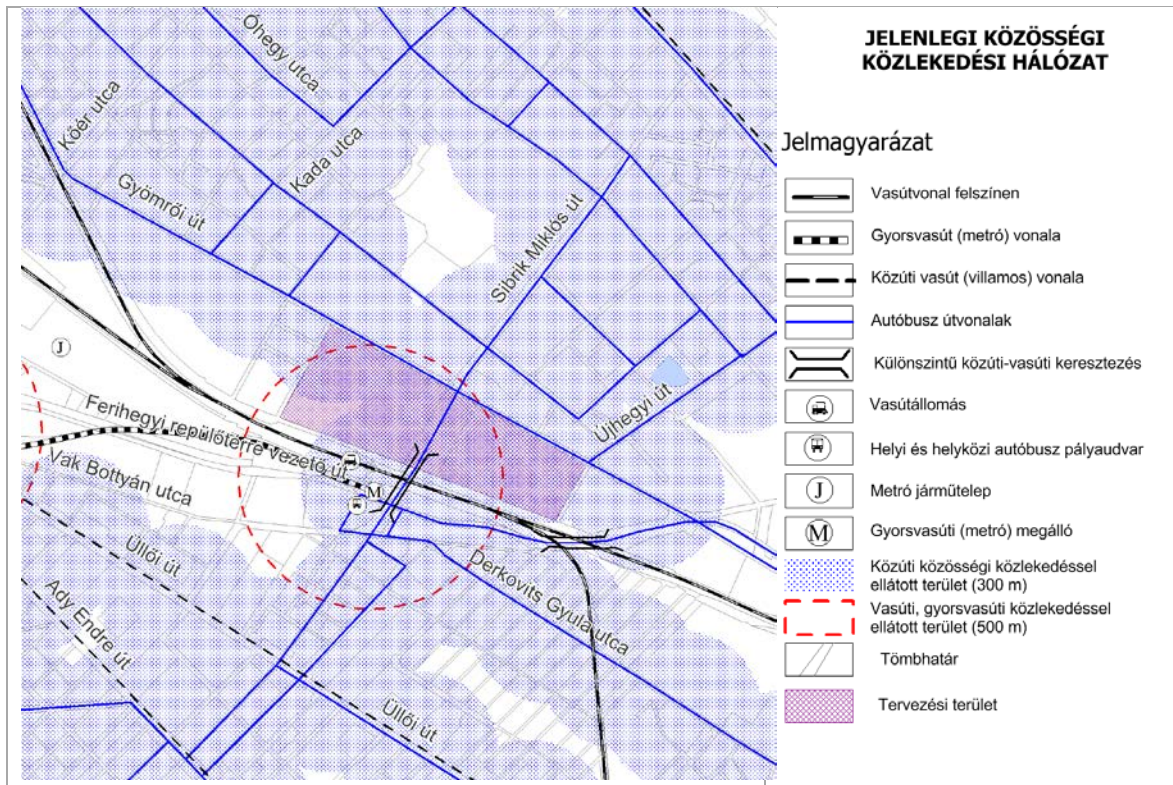
A tervezési területen a legnagyobb forgalmat generáló Bosch fejlesztési központ gépjármű kiszolgálása főként a Vaspálya utca felől történik, az Újhegyi úton és a Sibrik Miklós úti felüljáró melletti szervíz utakon keresztül. A Vaspálya utca mentén kialakított parkolóházba a hatástanulmány szerint a reggeli időszakban 610 jármű érkezett, az utca napi forgalomterhelése több mint 1500 Ej/2irány.

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

1.6.2. 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 tervezési terület környezetének városi közösségi közlekedési hálózatát, és a megállóhelyek megfelelő (300-500m sugarú) vonzáskörzetét az alábbi „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 | Rákosszaba vasútállom | 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 tervezési 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 Közlekedési hatástanulmány szerint a Gyömrői úton és a Sibrik Miklós úton közlekedő autóbusz-viszonylatok több mint napi 15-15.000 utas/2 irány forgalmat bonyolítanak. A Sibrik Miklós úton található Felüljáró és Felüljáró (Gyömrői út) elnevezésű megállóhelyek utasforgalma jelentős, a felüljárón kialakított megállóokban napi 2600 utas, a Gyömrői út – Sibrik Miklós út csomópontjában 2400 utas száll le vagy fel. A megállóhelyek kiemelkedően magas forgalmát a Bosch telephelyen dolgozó utasok nagy száma okozza.

A tervezési terület meghatározó 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.

1.6.3. 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 lejáratával. 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 keresztezését is biztosító – gyalogos felüljáróval közvetlenül, valamint a Sibrik Miklós felüljárón közvetve érhető el.

1.6.4. Parkolás

A tervezési területen működő munkahelyi funkciók (üzemi, kereskedelmi, iroda) parkolási szükséglete telken belül megoldott. A 42288/12 hrsz.-ú Bosch fejlesztési központ funkcióihoz szükséges személygépjárművek jelentős részére – összesen 730 db jármű számára – ötszintes parkolóház, felszínen további 300 parkoló létesült.

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 és a Sibrik felüljáró alatt a hatástanulmány

vizsgálata szerint több mint 170 db jármű várakozik, amely a parkolóhelyek 75%-os kihasználtságát jelenti.

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

A tervezési 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.

1.7. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Pesti Hordalékkúp síkság kistáj Budapestre eső területén helyezkedik el.

A területet és környezetét az ember tájalakító hatása jelentősen módosította, jellemzően az ipari és a települési tájjelleg jellemző.

Védett, védendő táji, természeti értékek nem találhatók a területen.

1.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.8.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

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 körülvevő 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 találhatóak még a főépületek mentén.

A Bosch Campus 1 területén a következő fászfű növények jellemzők: nagylevelű hárs, platán, virágos kőris, korai juhar, oszlopos tölgy, fehér fűz, nyírfa, nyugati ostorfa, luc, szürke luc, fekete fenyő, nyugati tuja.

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

A Bosch Campus 2 területén élő fák: fehér nyár, jegenye nyár, bálványfa, fehér akác, zöld juhar,

Az üzemelő campustól az Újhegyi útig terjedő területen részben működő telephelyek találhatóak, részben felhagyottak. A telkek növényállománya szegényes, illetve gyakorlatilag hiányzik. A területen élő főbb fászfű fajok: nagylevelű hárs, zöld juhar, platán, nyugati ostorfa,

A Bosch Campus 2-től a Vasgyár utcáig terjedő területen a telephelyeken csak elszórtan van növényzet, egy részük spontán települt, pionír faj. E terület jellemző fái: fehér nyár, fekete nyár, fehér akác, zöld juhar, bálványfa, fekete fenyő.

Közterületi zöldfelületek

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

Az utcák fásítottasága eltérő (egy, illetve két oldalon fásított, illetve szakaszosan telepített) és zöldsávban, illetve faveremben élnek a faegyedek. Miután a felvétel vegetációs időszak végén (a lombszínéződés, 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.

A Gyömrői út szakaszosan fásított, a fák fasori zöldsávban, helyenként faveremben élnek. Fafajösszetétele és a fák életkora vegyes, fái: fehér akác, gömbkoronájú akác, korai juhar, japánakác, virágos kőris, fekete nyár, bálványfa.

A Sibrik Miklós út mindkét oldala több sorban fásított. A fákat zöldsávokba telepítették, a fasorok hossza eltérő, az út nyugati oldalán ligetes fásítást végeztek, a fák között gyalogos és kerékpárutak

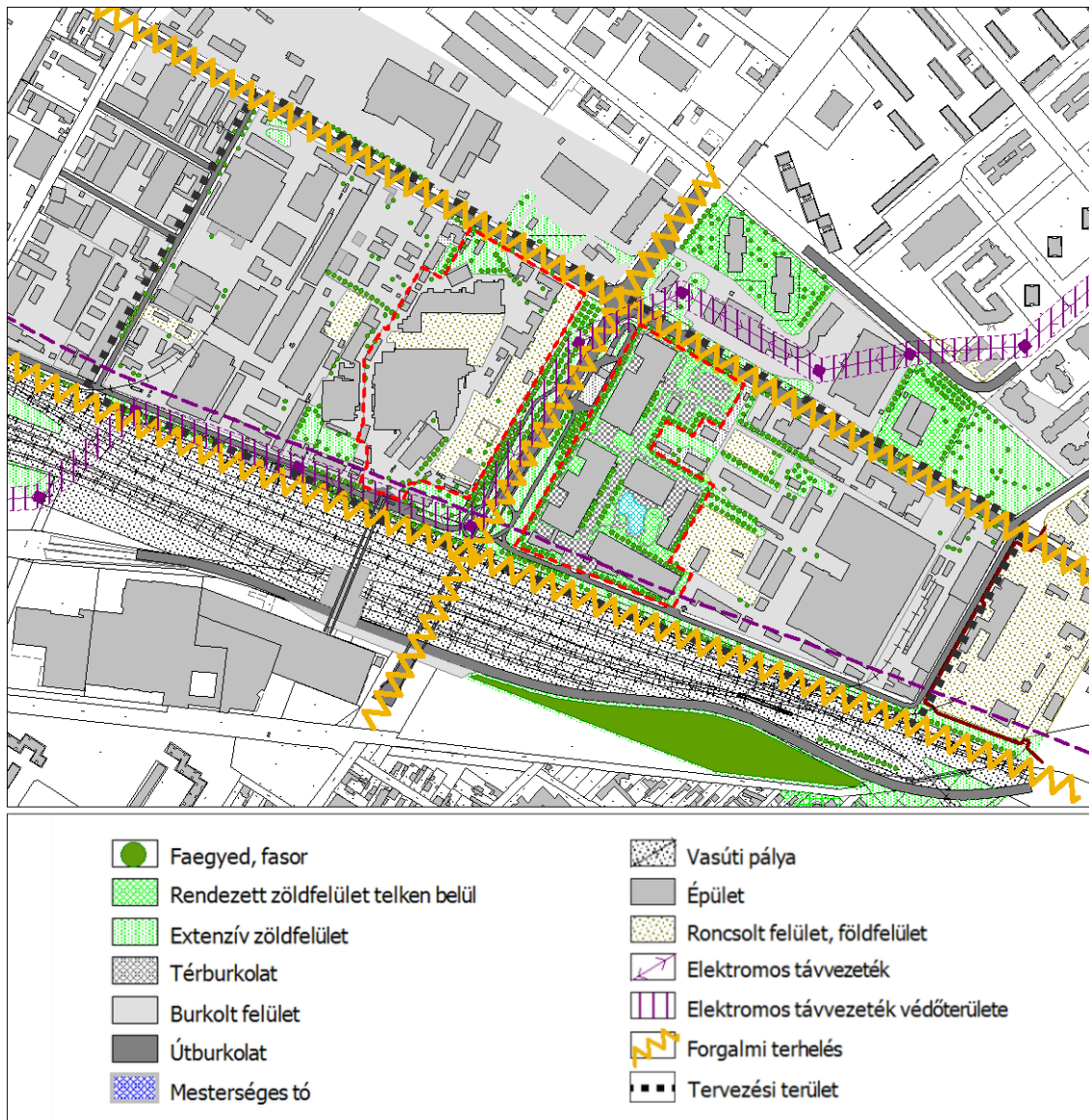
létesültek. A faállomány összetétele vegyes. Jellemző fái: fehér nyár, csörgőfa, japánakác, korai juhar, bálványfa, nagylevelű hárs, szivarfa.

Robert Bosch utca vasút felőli oldalán fiatalos állomány él (kb. 5 éve telepítve) az út menti széles zöldsávban. Köztük megtartott, idősebb faegyedek is élnek elszórtan. Az utca faállománya vegyes, jellemző fái: kőris, fekete nyár, fehér nyár, fehér akác, bálványfa.

A Vaspálya utca fásítása szakaszos, részleges. A faegyedek egy része a vasút kerítése tövéből, spontán nőtt ki, a telepített állomány zöldsávban él. Jellemző fái: nyugati ostorfa, fehér akác, zöld juhar, nyírfa, bálványfa.

A Vasgyár utca fásítása szakaszos, a faegyedeket fasori sávba telepítették. A fafaj-összetétel vegyes, a fák életkora szintén. Az utca jellemző fái: nagylevelű hárs, fehér akác, vérszilva, ezüst hárs, bálványfa.

Az Újhegyi út jelen szakasza fásítatlan.



1. ábra: Zöldfelület és környezeti elemek vizsgálata

1.8.2. Zöldterületi ellátottság

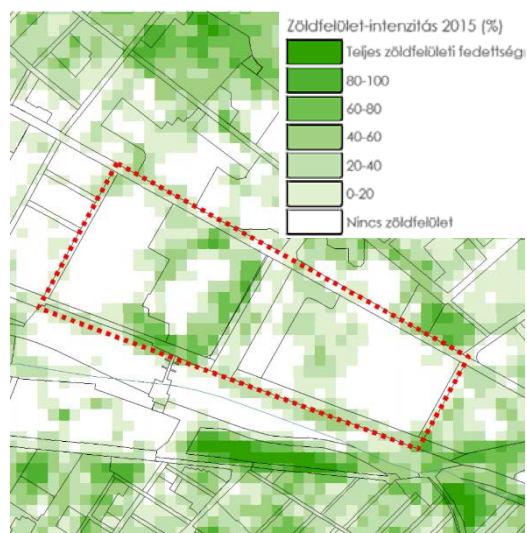
A terület található, illetve tervezett funkciók nem igényelnek közcélú zöldfelületeket. A környező lakóterületek zöldterületi ellátottsága viszonylag kedvező, illetve a új városi park létesítésére lehetőség kínálkozik a Gergely utcai egykori bánya területén.

1.8.3. Zöldfelület-intenzitás és zöldfelület-borítottság

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.

A területegységek színe (árnyalata) jelzi a többszintes növényállomány intenzitását.

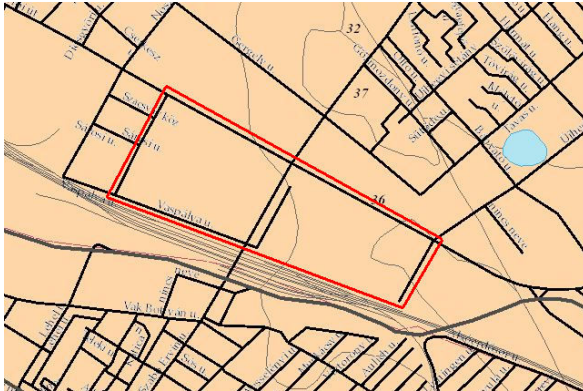


2. ábra: Zöldfelület-intenzitás 2015 (forrás: Greenscope Kft.)

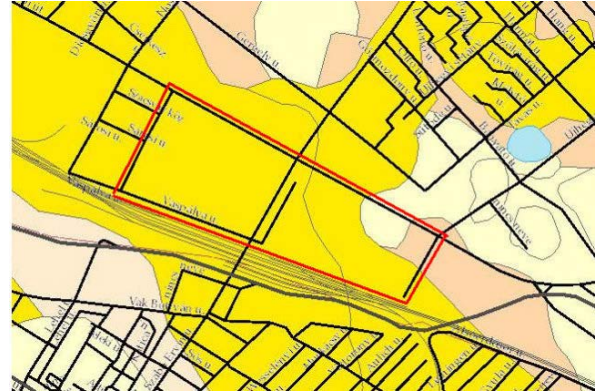
1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM

1.9.1. Talaj

Földtani közegek



3. ábra: Fedetlen földtani térkép (forrás: map.mbfz.hu)



4. ábra: Földtani térkép (forrás: map.mbsz.hu)

A mélyebb rétegekben a teljes tervezési területet homokos kőzetliszt, kőzetlisztes agyag, agyagmárga fedi. E réteg felett a tervezési terület jelentős részét homokos kavics, homok fedi. A terület keleti részén homokos kőzetliszt, kőzetlisztes agyag, agyagmárga, valamint kőzetlisztes agyag, agyagmárga található.

Talajállapot - szennyezés

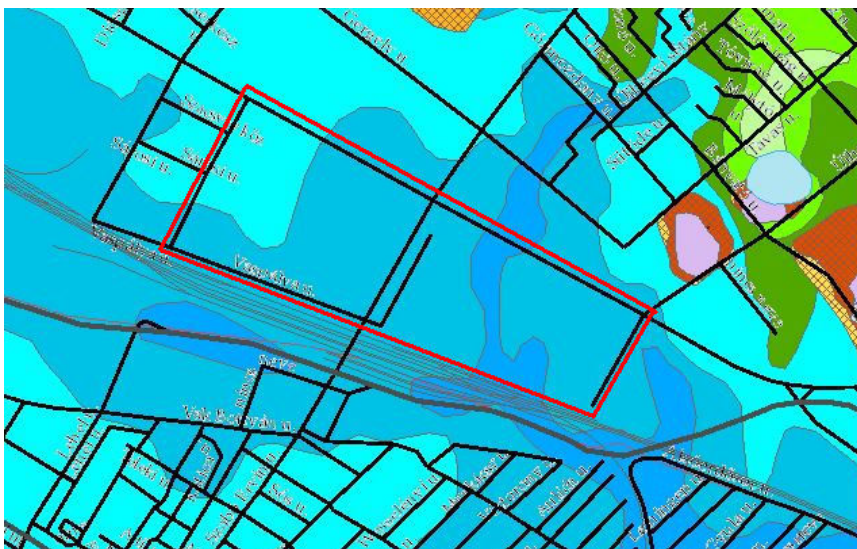
A területen eredendően ártéri üledék-alapú talajok képződtek, de e genetikai talajtípusokat már bolygatatlan formában nem lehet fellelni. A vizsgálati területen potenciálisan talajszennyezett területrészek találhatóak, ezek a fejlesztések során mentesítésre kerülnek. A tervezett Bosch Campus-2 a TSZT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

1.9.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

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 vízáadó rétegek



| Felszín alatti első vízáadó képződmények | |
|--|------------------------------------|
| | Feltöltés, külszíni bánya |
| | Karszt területek |
| | Karszt területek hasadékos fedővel |
| | Porózus vízáadó területei |
| | Rés és hasadékvízes területek |
| | Talajvíz mélysége 0-1 m |
| | Talajvíz mélysége 1-2,5 m |
| | Talajvíz mélysége 2,5-5 m |
| | Talajvíz mélysége 5-7,5 m |
| | Talajvíz mélysége 7,5-10 m |
| | Talajvíz mélysége 10-12,5 m |
| | Talajvíz mélysége 12,5-15 m |
| | Talajvíz mélysége 15-17,5 m |
| | Talajvíz mélysége >17,5 m |
| | egyéb |

5. ábra: Felszín alatti vízáadó képződmények (forrás: map.mbfz.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.

1.9.3. Levegőtisztaság és védelme

A tervezési területen, illetve közvetlen környezetében nincs OLM mérőállomás, a legközelebbi a Gergely utcai. A terület és a forgalmi helyzet erősen eltérő, így annak adatait csak tájékoztató jelleggel lehet közölni.



forrás: OLM <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat>

A tervezési terület zöme növényzettel nem fedett, degradált épületekkel és burkolattal rendelkezik, így porképző felületként hatással van a környezetére. A jelentős beépítés és burkolat lokális hősziget-hatást gyakorol a területre. Ez alól a Bosch Campus 1 rendezett és zöldfelülettel ellátott – mikroklima szempontjából megfelelőnek tekinthető – területe kivétel.

A Gyömrői út és a Sibrik Miklós út felől jelentős forgalmi terhelés éri a területet.

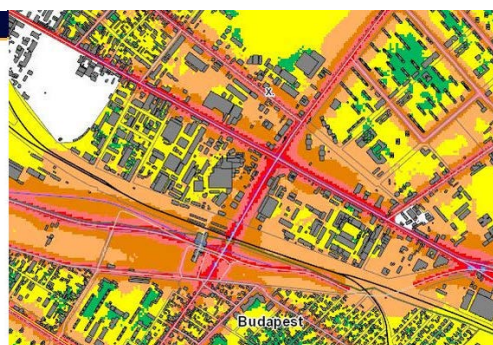
Üzemi légszennyezés a területen számottevő terhelést nem produkál.

1.9.4. Zaj- és rezgésterhelés

Zajterhelés

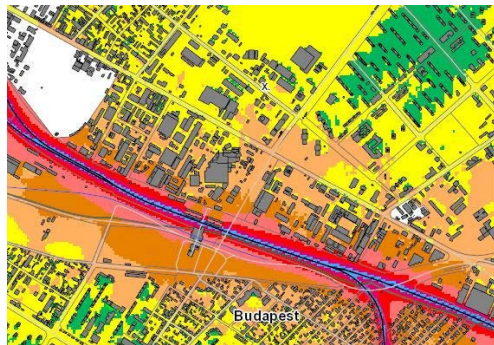


6. ábra: Közúti zajterhelés nappal (forrás: geoportal.budapest.hu)

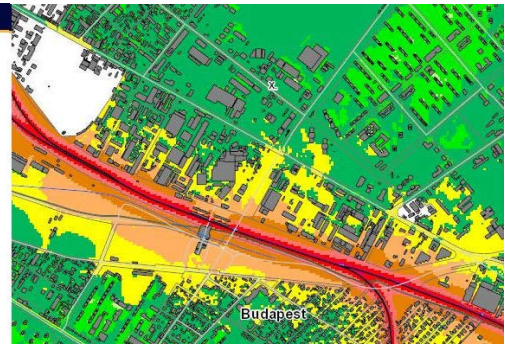


7. ábra: Közúti zajterhelés éjjel (forrás: geoportal.budapest.hu)

Határérték feletti közúti zajterhelés a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út mentén regisztrálható.



8. ábra: Vasúti zajterhelés nappal (forrás: geoportal.budapest.hu)

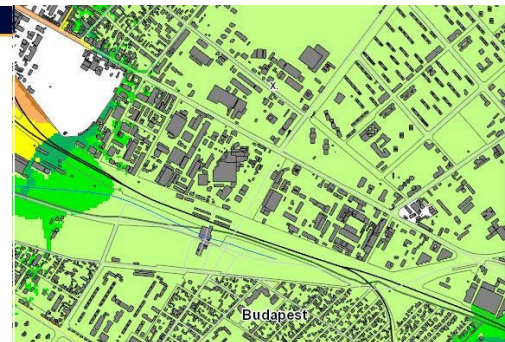


9. ábra: Vasúti zajterhelés éjjel (forrás: geoportal.budapest.hu)

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



10. ábra: Üzemi zajterhelés nappal (forrás: geoportal.budapest.hu)



11. ábra: Üzemi zajterhelés éjjel (forrás: geoportal.budapest.hu)

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.

1.9.5. Hulladékkezelés

A területen keletkező kommunális hulladékok ártalmatlanítása a fővárosi rendszerben történik.

A keletkező üzemi, illetve veszélyes hulladékokat szakcégek ártalmatlanítják.

1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM

1.10.1 Építésföldtani korlátozások

A tervezési területen építésföldtani korlátozás nincs, a fejlesztési terület beépítésének nincs akadálya.

1.10.2. Vízzajzi veszélyeztetettség

A tervezési terület árvédelmi szempontból védett, árvíz tekintetében nem veszélyeztetett.

1.10.3. Tevékenységből adódó korlátozások

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

1.11. VÁROSI KLÍMA

A térség mesterséges alapú, vegyes beépítésű átmeneti – városi klímátípusba sorolható. A területen lévő jelentős beépítés és burkolt felület okán lokális hősziget-hatás tapasztalható. Ezen hatása a terület aktív felületeinek (zöldfelület, vízfelület) növelésével mérsékelhető.

1.12. KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.12.1. Vízellátás

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

A tervezési 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 tervezési területet és 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 vizsgált 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 tervezési területet határoló utcákban földalatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területen található olyan terület, amely területet nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

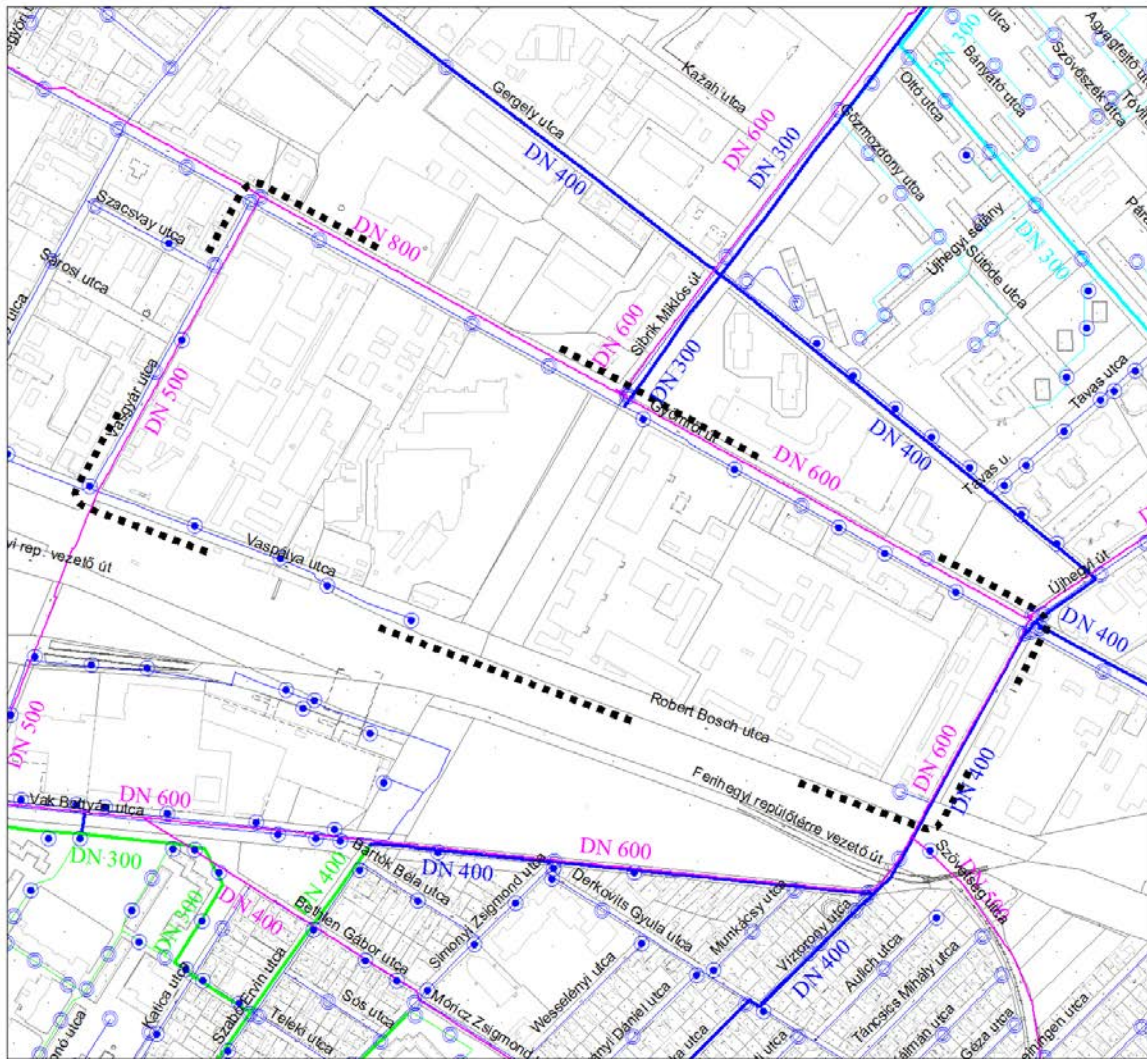
1.12.2. Csatornázás

A tervezési terület 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 tervezési 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 és a Robert Bosch 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 \varnothing 100-as beton anyagú főgyűjtőcsatorna épült ki.

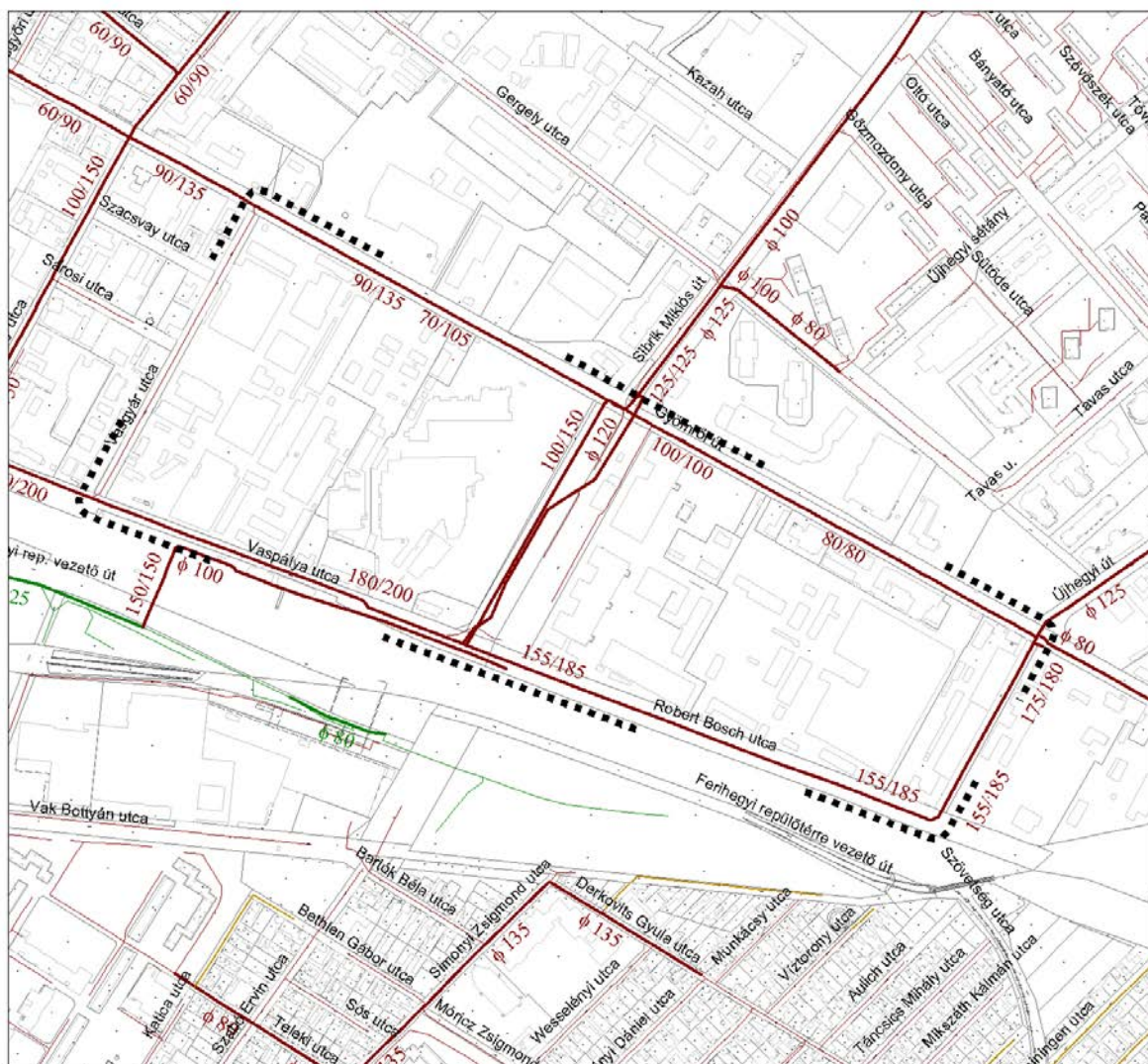
A tervezési területen és a tervezési terület közelében még az alábbi nagyobb átmérőjű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák, illetve csapadék főgyűjtőcsatornák épültek ki:

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



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

Közművizsgálat - Vízellátás M=1:8000



Közművizsgálat – Csatornázás M=1:8000

1.12.3. Villamosenergia-ellátás

A tervezési 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 tervezési területen. Az építési tevékenység a 2/2013. (I.22.) NGM rendeletben meghatározott korlátozásokkal, az üzemeltető hozzájárulásával lehetséges.



120 kV-os távvezeték és tartószerkezete

A középvezetékű hálózat a térségben 10 kV-os feszültség szinten üzemel, táplálásáról elsősorban a Kőbánya alállomás gondoskodik. A középvezetékű 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 üzemeltetési területen 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.

1.12.4. 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 szabályzójából érkezik DN 400 mérettel és az Eszterlanc 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.



Lemezházas nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó a területen

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

1.12.5. Távhőellátás

Az 1960-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 tervezési 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.

1.12.6. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési 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.

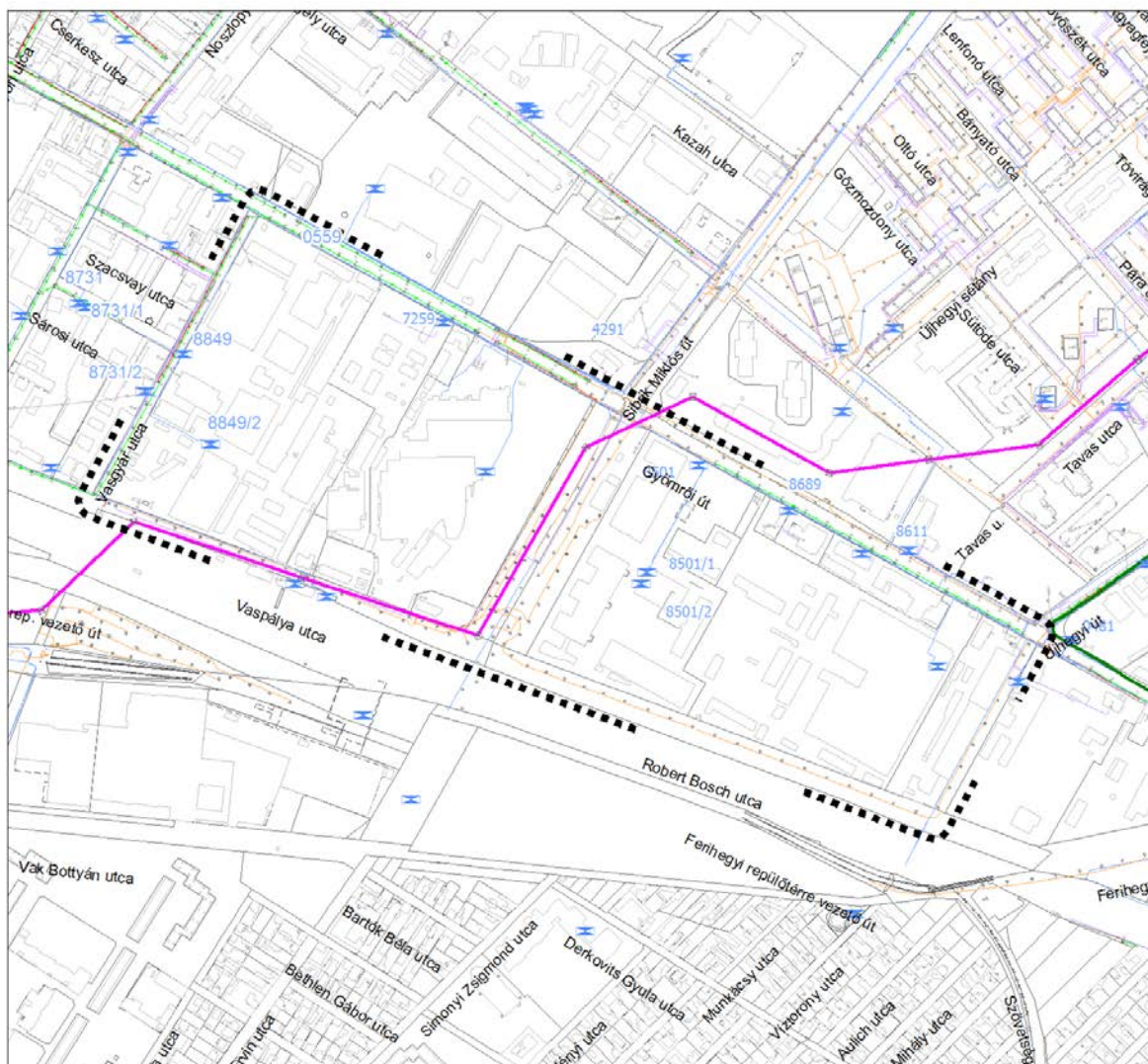
Az alépítményhálózat a határoló közterületek mentén kiépült. Léghábeles hálózat a Vasgyár utcában üzemel.

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

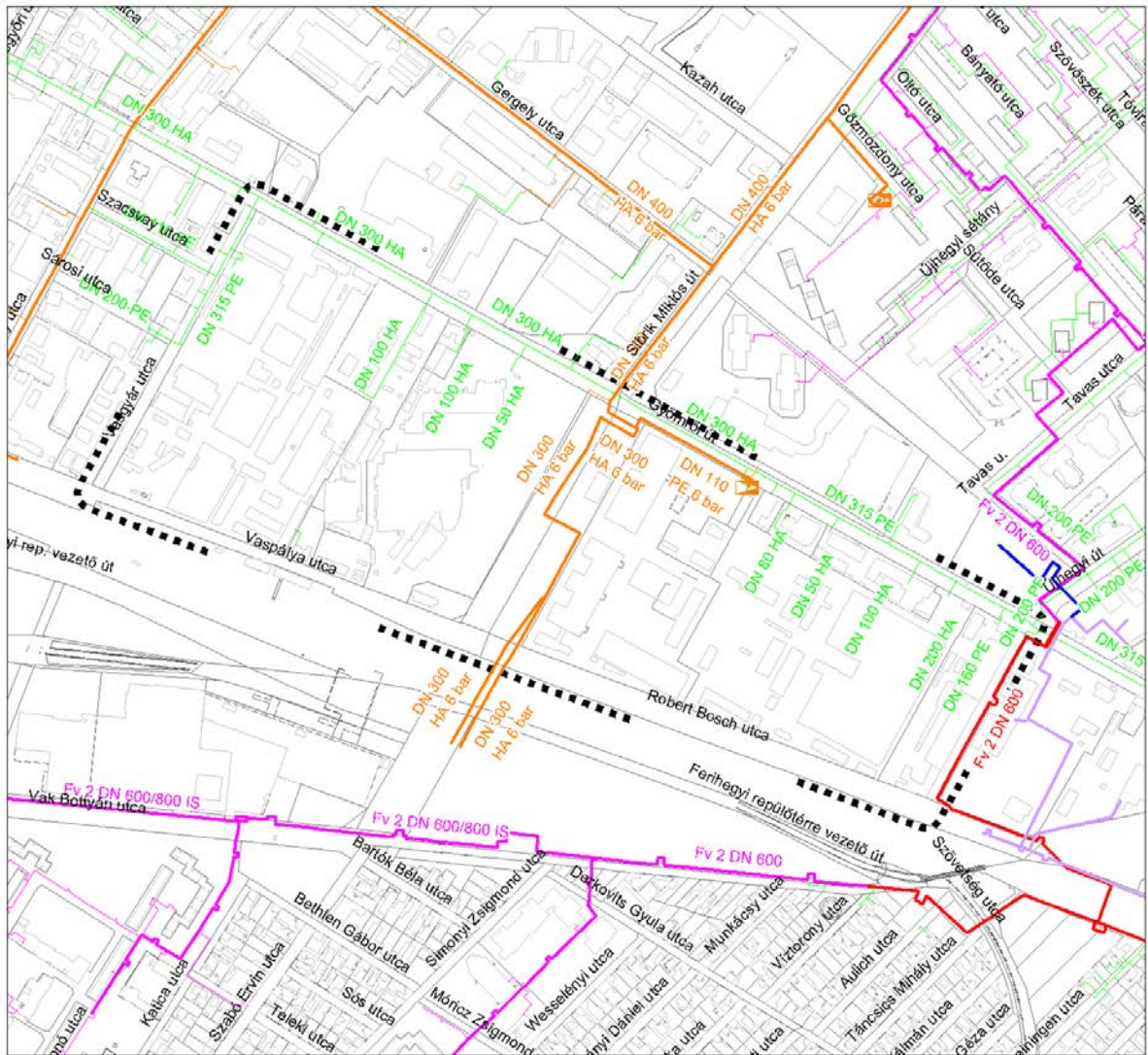
Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít.

A tervezési területen magassági korlátozást jelentő mikrohullámú kapcsolat nem üzemel.



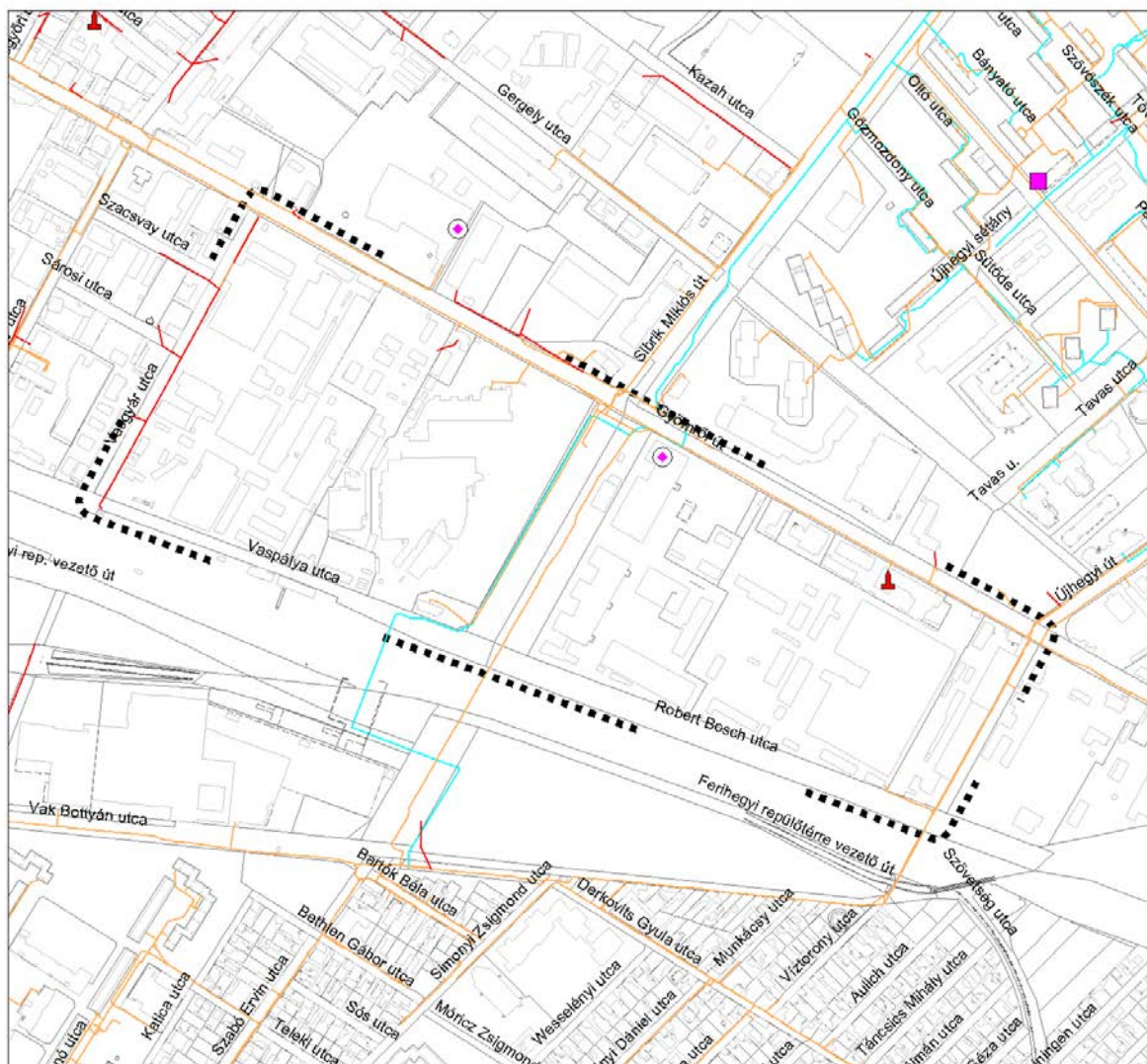
| | | | |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| | 120 kV-os földkábel (MAVIR) | | Közvilágítási földkábel |
| | 120 kV-os légvezeték (ELMŰ) | | Közvilágítási légvezeték |
| | 10 kV-os földkábel | | Csatlakozóvezeték |
| | Kisfeszültségű földkábel | | 10/0,4 kV-os transzformátor |
| | Kisfeszültségű légvezeték | | Tervezési terület határa |

Közművizsgálat – Villamos-energia M=1:8000



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

Közművizsgálat – Gáz- és távhőellátás M=1:8000



| | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------|
|  | Alépítmény (Magyar Telekom) |  | Mikrohullámú antenna |
|  | Légkábel (Magyar Telekom) |  | Tervezési terület határa |
|  | Telefonközpont (Magyar Telekom) | | |
|  | Alépítmény (DIGI) | | |
|  | Mobil bázisállomás | | |

Közművizsgálat – Elektronikus hírközlés M=1:8000

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. ÉRTÉKEK

Épített értékek:

- A tervezési terület városszerkezeti szempontból kedvező helyen van, forgalmas főútvonalak környezetében (Gyömrői út, Sibrik Miklós út) helyezkedik el, és egy jelentősebb mellékközpont (KÖKI) is határolja. A **mellékközpont** sokféle funkciót tesz elérhetővé és egyben a terület közlekedési kapcsolatait is erősíti, mind a közösségi közlekedés (metró, vasút, helyi- és helyközi autóbusz-állomás), mind a gépkocsival történő megközelítés szempontjából. A jelentős elválasztó hatású vasútvonal meglévő különszintű keresztezése (Sibrik Miklós felüljáró és a gyalogos felüljáró) a terület feltárhatóságában játszik szerepet.
- Az egykori textilgyár területén használaton kívüli és erősen leromlott állagú épületek találhatóak, melyek többségében megtartásra nem érdemesek. A jelentős épületállománnyal nem rendelkező, nagyrészt üres, de beépítésre alkalmas terület – méreténél fogva – nagy ívű fejlesztésekre adhat lehetőséget, **jelentős fejlesztési potenciállal**.

Táji, környezeti és zöldfelületi értékek:

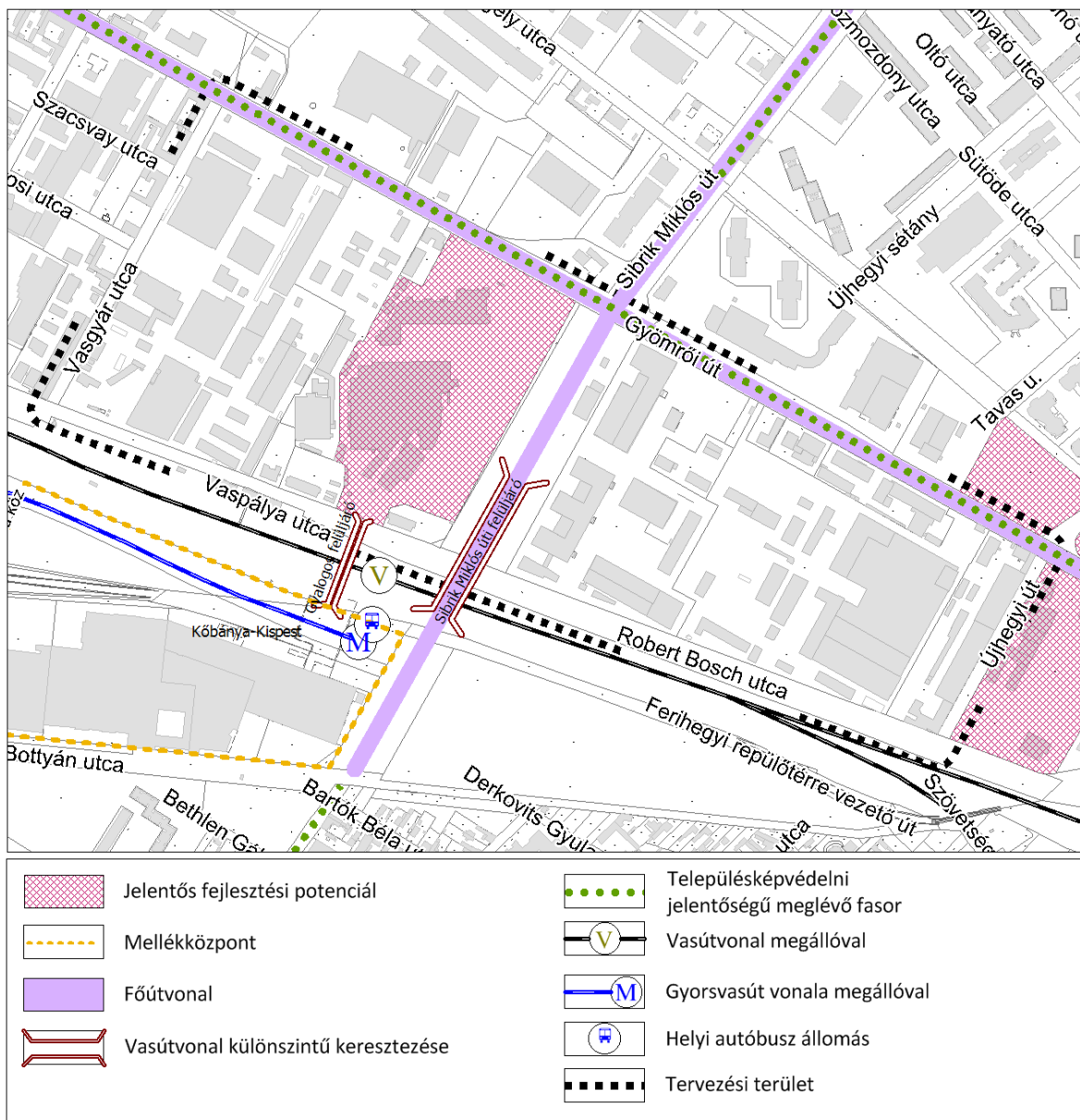
- A területen táji, természeti érték nem található. A terület határán – a Gyömrői úton – **településkép-védelmi jelentőségű fasor** vegetál.

Közlekedési értékek:

- A vizsgált terület közelében helyezkedik el a Kőbánya-Kispest– intermodális központ – M3 metró és számos helyi autóbusz viszonylat végállomása, valamint a Budapest-Cegléd vasútvonal **Kőbánya-Kispest vasútállomása**, amely igen kedvező közösségi közlekedési kapcsolatrendszert biztosít.
- A tervezési terület használata szempontjából kedvező, hogy – a túlterheltségük ellenére – a térségben több városszerkezeti jelentőségű **főútvonal** – Sibrik Miklós út és Gyömrői út – is található.
- A vizsgált területet délről határoló, jelentős elválasztó hatással rendelkező **vasútvonalon** gyalogos és gépjármű **külszintű keresztezés** áll rendelkezésre.

Közmű értékek:

- A víziközművek (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékelvezetés) a tervezési területen teljes mértékben kiépültek. A szennyvizeket és a csapadékvizeket elvezető csatornahálózat egyesített rendszerben épült ki. **Az energiaközművek tartalékokkal rendelkeznek.**



2.2. PROBLÉMÁK

Az épített környezet problémái:

- Az épületállomány vizsgálata alapján megállapítható, hogy a Sibrik Miklós út mentén (az egykori textilgyár területén), valamint az Újhegyi út és a Robert Bosch utca mentén számos erősen leromlott állagú épület található. Az épületek nem megfelelő állaga mellett jelentős, **használaton kívüli területet** képez a Sibrik Miklós utca menti barnamezős terület.
- A **nyilvántartott közterület** besorolású ingatlanok területe **nem minden esetben azonos a valóságban közterületként használt területekkel.**
- Az érintett terület jellemzően gazdasági és iroda funkcióval rendelkező területek találhatóak, ahová **beékelődött egy-egy lakóház**, ami jelentős konfliktusforrás lehet.
- A beépítési mérték szempontjából a tervezési területre vonatkozó KVSZ és KSZT 45%-os értéket irányoz elő, viszont több telek esetén ettől magasabb érték figyelhető meg. A legnagyobb **túlépítettség** a Gyömrői út mentén található 42288/1 hrsz.-ú telek (50%-os) esetén figyelhető meg, de kevéssel a 42288/8 és 42263 hrsz.-ú ingatlanok is átlépik a 45%-os beépítési értéket.
- A tervezési területre vonatkozó KVSZ (északi tömb) 11,0 méteres **maximális épületmagasságot**, míg a KSZT (déli tömb) 15,0 méteres értéket határoz meg. Az említett két értéket az északi tömb esetén a 42274/3 hrsz.-ú, Gyömrői út menti lakóház, a déli tömb esetén pedig a 42288/1 hrsz.-ú irodaházak lépik túl.
- A Sibrik Miklós út mellett található 42278 hrsz.-ú telek a TSZT 2017 alapján főúthálózati elem, ahol az ott található benzinkút problémaforrásként jelenik meg. TSZT 2017 szerint, beépítésre nem szánt, közlekedési területfelhasználású (KÖu-3) területen, tervezett **közterületen állnak a benzinkút** építményei.
- A Vaspálya utcában a szabályozási vonal két lakóház tengelyében fut (42274/6, 42274/5 hrsz.-ú ingatlanok), tehát az ingatlanok a szabályozás szerint tervezett közterületként vannak kijelölve.
- A határoló vasútvonal és a **nagy forgalmú közutak** (Gyömrői út, Sibrik Miklós út) és a **vasút jelentős zajforrások** és jelentős elválasztó szereppel bírnak.

Táji, környezeti és zöldfelületi problémák:

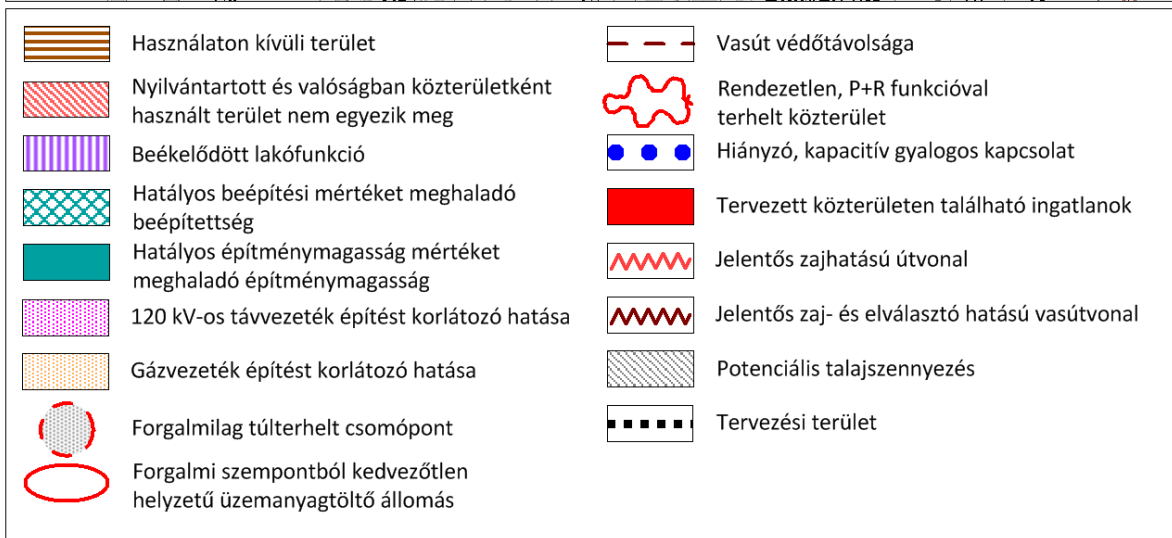
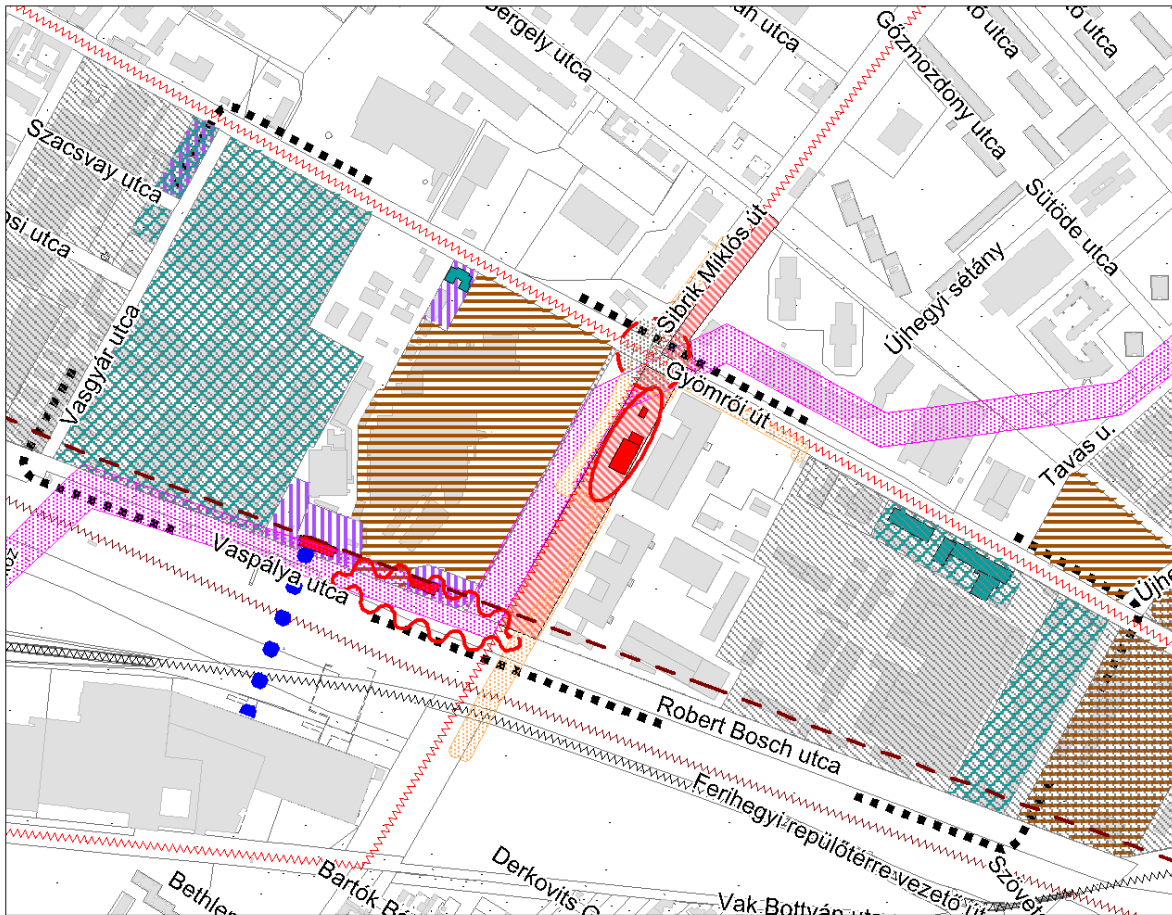
- A tervezési terület határain **jelentős zajterhelésű útvonal, illetve vasútvonal** húzódik. A vasútvonal egyben **elválasztó hatást** is gyakorol.
- A Bosch területeken kívül, a szomszédos ipari, raktározási területek **potenciálisan talajszennyezettek.**

Közlekedési problémák:

- A Gyömrői út – Sibrik Miklós út **csomópontja túlterhelt.**
- A Sibrik Miklós úti felüljáró melletti szervizutak keskenyek, a felüljáró melletti **üzemanyagöltő állomás forgalmi szempontból kedvezőtlen helyen** található.
- A Vaspálya utca Sibrik Miklós úti felüljáróhoz közeli része **rendezetlen, P+R parkolással** terhelt.
- A vasútvonal feletti meglévő gyalogos felüljáró forgalma a kapacitáshatáron van.
- A vizsgált területet érinti a **vasútvonal védőtávolsága.**

Közmű problémák:

- Nagyfeszültségű **távvezeték** védőtávolsága, **építést korlátozó hatás.**
- Nagyközepnyomású **gázvezeték** védőtávolsága, **építést korlátozó hatás.**



PROGRAM

3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

3.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

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 halálók csökkentését célzó automatizált közlekedés egyik fejlesztési központját szeretnék létrehozni.

Erre a területre telepítési tanulmányterv készült 2017-ben, jelen terv egyik alapja.

3.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSEK KIALAKÍTÁSA

A Campus2 tervezett beépítésének 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 is helyet kapnak a tervek szerint, a telek belső részében pedig egy 1.300 férőhelyes parkolóház is tervezett. A telken belül az épületek mellett egy tesztpálya megépítése is tervezett az önjáró autók tesztelésére. A funkcióból adódó



Bosch Campus2 vázlattevé

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 két ütemben csaknem 90.000 m² általános bruttó szintterület és ~35.000 m² parkolásra igénybe vehető szintterület létesítése tervezett. A terv valamennyi épület esetén lapostető alkalmazásával számol.

Az épületek elhelyezése során fontos szempont a tagolt városias utcakép iránti igény, a terület „hídfő” és kerületen belüli „kapu” helyzete, valamint a szomszédos területekre, azon belül is első sorban a Campus1-re való reflektálás. A Gyömrői és a Sibrik Miklós út felől a korábbi beépítéshez mérten egy zártabb térfal alakulhatna ki, míg a beépítés a Vaspálya utca irányába nem zárul a beépítési terv szerint. Az eltérő magasságú épületszárnyak egyrészt a Sibrik Miklós út túloldalán lévő beépítés léptékéhez alkalmazkodnak, az alacsonyabb épületszárnyak pedig az utcakép tagolását és a szomszédos alacsony épülettömegek közötti átmentet biztosítják. A Sibrik Miklós út menti beépítés az út szemközti oldalán található irodaház arányaira és tömegére válaszol, így egy nagyjából szimmetrikus utcakeresztmetszet alakulhat ki. Ezt vizuálisan a gyalogos átjáró foglalja egy egységbe a tervezet szerint.

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 gyalogos híd létesítésére tesz a terv javaslatot.

A területszerkezeti egység javasolt beépítése – látványtervek



A terület észak-kelet felőli nézete



KÖKI felőli nézet



Sibrik felüljáró menti nézet délről



Gyömrői út felőli nézet

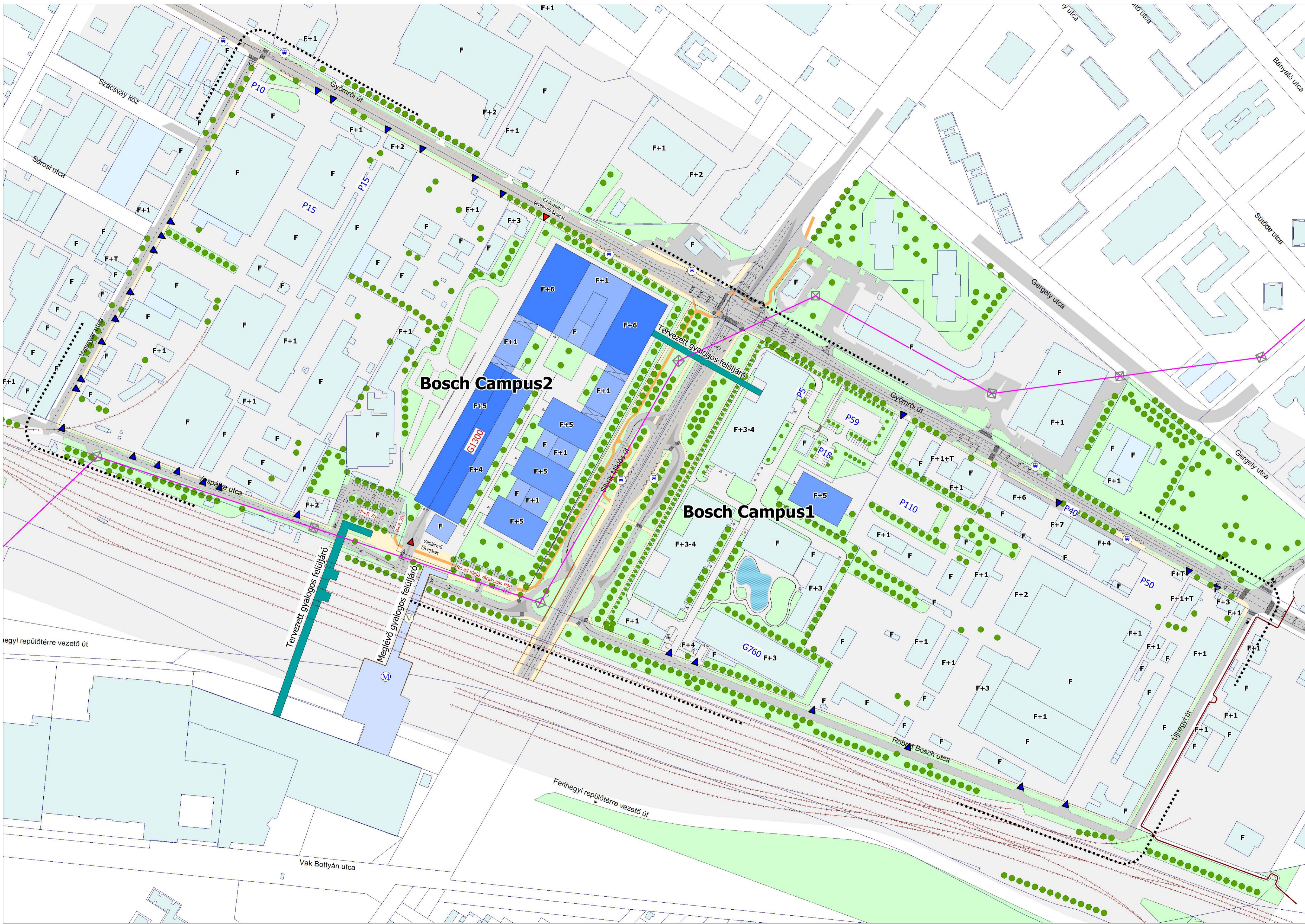


Sibrik felüljáró menti nézet északról

Beépítési terv
M=1:2000

Jelmagyarázat:

-  Meglévő épület
-  Tervezett épület
-  Tervezett gyalogos felüljáró
-  Útburkolat
-  Kerékpáros járda
-  Gyalogos felület
-  Telekburkolt felülete
-  Vasútállomás
-  Autóbusz megálló
-  Gyorsvasúti (metró) megálló
-  Meglévő/tervezett gépjármű bejárat
-  Meglévő/tervezett parkoló
-  Vasúti vágánytengely
-  Nagyfeszültségű távvezeték és tartószerkezete
-  Faegyed, fasor
-  Zöldfelület
-  Tervezési terület határa



4. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK

4.1. AZ ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR

Az új kerületi építési szabályzat általános célja, hogy illeszkedjen a megváltozott jogszabályi környezethez. Megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (Trk.) rendelkezéseinek. A Trk., az Étv. és a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján a településrendezés háttere jelentősen megváltozott. Mindezek mellett az OTÉK szintén jelentős változásokon „esett át” az elmúlt években.

Kerületi terveszközként Budapest főváros településszerkezeti tervének (1651/2017. (XII. 6.) fővárosi közgyűlés határozatával elfogadva, továbbiakban TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatnak (48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet, továbbiakban FRSZ) is meg kell felelnie. A TSZT 2017 és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveszközöknek az alapját képezték.

A *településképvédelméről* szóló törvény 14. § (2) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. december 31-ig lehetett alkalmazni. A (3) bekezdés alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni, így az új KÉSZ nem tartalmazhat ilyen típusú előírásokat.

4.2. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A HATÁLYOS KSZT ÉS KVSZ VISZONYA

A jogszabályi háttér változása magában hordozza a kerületi terveszközök rendszerének változását is. Mivel a korábbi fővárosi településrendezési eszközökre épült kerületi szabályozási terv, vagy a KVSZ, 2018. december 31-ig még alkalmazható a Trk. 45. (1) bekezdése alapján, 2018. december 31-ig az „új típusú tervek” és a korábbiak párhuzamosan lehetnek hatályban.

A párhuzamosság csak időben értendő, a területi hatályt illetően nem lehet átfedés. Jelen „új típusú” kerületi építési szabályzat (KÉSZ) jóváhagyásával a területen jelenleg hatályban lévő TRT/X/071 nyilvántartási számú, 36/2005. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, majd 2013-ban a 32/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelettel, 2017-ben a 24/2017. (X.20.) önkormányzati rendelettel módosított Budapest X. kerület, Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terve (KSZT) hatályon kívül helyezése, valamint a 22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) területi hatályának módosítása szükséges.

Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya kerületi terveszközei közül 2018. december 31-ig az új és korábbi típusú tervek együttesen lesznek hatályban, 2018. december 31-től csak az új típusú tervek élhetnek tovább.

4.3. AZ ÚJ KÉSZ TERVEZETT FELÉPÍTÉSE, STRUKTÚRÁJA

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11.- 13. §-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a 20. § tartalmazza. A KÉSZ részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra. A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ rendeletének struktúrája az alábbiak szerint javasolt:

| Trk. 5. melléklet - kivonat | Javasolt KÉSZ struktúra |
|--|--|
| <p>„1. RENDELET</p> <p>1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</p> <p>1.1.1. Általános előírások</p> <p>1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások</p> <p>1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások</p> <p>1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások</p> <p>1.1.5. Környezetvédelmi előírások</p> <p>1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások</p> <p>1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)</p> <p>1.1.8. Közművek előírásai</p> <p>1.1.9. Építés általános szabályai</p> <p>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</p> <p>1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai</p> <p>1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai”</p> | <p>1. RENDELET</p> <p>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</p> <p>Általános előírások</p> <p>Közterület alakításra vonatkozó előírások</p> <p>Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások</p> <p>A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások</p> <p>Környezetvédelmi előírások</p> <p>Közlekedés előírásai</p> <p>Parkolásra vonatkozó előírások</p> <p>Közművek előírásai</p> <p>Építés általános szabályai</p> <p>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</p> <p>Beépítésre szánt építési övezetek előírásai</p> <p>Beépítésre nem szánt övezetek előírásai”</p> |

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ mellékleteinek felépítése az alábbiak szerint javasoltak:

| Trk. 5. melléklet - kivonat | |
|---|--|
| <p>„2. RENDELET MELLÉKLETEI</p> <p>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek</p> <p>2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek</p> <p>2.1.3. Kötelező szabályozási elemek</p> <p>2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek</p> <p>2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek</p> <p>2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek</p> <p>2.1.4.3. Védőterületek, védősávok</p> <p>2.1.4.4. Korlátozások</p> <p>2.1.5. Javasolt szabályozási elemek</p> <p>2.1.6. Tájékoztató elemek</p> <p>2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK</p> <p>2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek</p> <p>2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)</p> <p>2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK*</p> <p>2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek</p> <p>2.3.2. Mintakeresztmetszelvények”</p> | <p>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>Beépítésre szánt építési övezetek</p> <p>Beépítésre nem szánt övezetek</p> <p>Kötelező érvényű elemek</p> <p>Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek</p> <p>Tájékoztató elemek</p> |

KÉSZ tervezett mellékletei az alábbiak:

1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
2. melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek, Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (1:2000 méretarányal)
3. melléklet – Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak
4. melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
5. melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

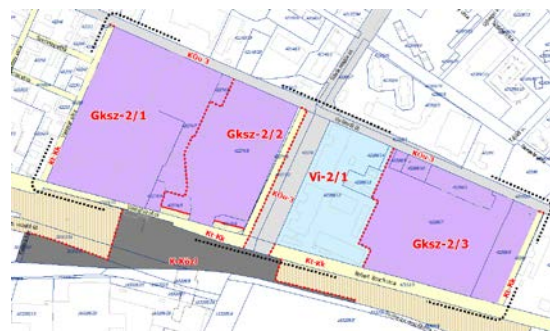
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció alapját a Robert Bosch Kft. által – a 39210/55, 39210/173, 39210/172 és 39210/171 hrsz.-ú ingatlanok területére – készítettett, és a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága által elfogadott telepítési tanulmányterv képezte.

A tervezési terület többi részén az építési jogok megőrzését szem előtt tartva a hatályos tervek szerinti előírások és építési paraméterek megtartásra kerülnek.

5.1. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**5.1.1. A területfelhasználási egységek és azoknak kerületi terveszközben való megfeleltetése**

A Bosch Campus1 területe Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (**Vi-2**) területfelhasználási egységbe sorolt terület, ezért a KÉSZ-ben a TSZT 2017-tel összhangban **Vi-2/1** jelű intézményi építési övezet tervezett. A Bosch Campus1 területén kívül, a tervezési terület egésze Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (**Gksz-2**) területfelhasználási egységbe sorolt terület nagyobb része **Gksz-2/1**, **Gksz-2/2** és **Gksz-2/3** jelű gazdasági építési övezetekbe, míg kisebb része – a jelenlegi illetve tervezett közterületek – **Kt-Kk** jelű Kerületi jelentőségű közutak területe övezetbe sorolt (Vaspálya utca, Vasgyár utca, Robert Bosch utca és az Újhegyi út). A Gyömrői út és a Sibrik Miklós út II. rendű főutak területe (**KÖu-3**) övezetbe tartozik.

**5.1.2. Javasolt rendelkezések**

A rendelet hatálya Budapest, X. kerület, Gyömrői út – Újhegyi út – Robert Bosch utca – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: a Terület).

Értelmező rendelkezések

- *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható érték;
- *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható érték;
- *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
- *feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

Beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

- A szabályozási terven „telek nem beépíthető részeként” jelölt területen építmény nem építhető, továbbá fa nem ültethető.
- Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.
- A sajátos építményszámára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.

Építés általános szabályai

- Az oldalkert legkisebb mérete legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 5 méter kell, hogy legyen, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- A hátsókert legkisebb mérete legalább az arra néző homlokzat tényleges magassága, legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, és az épületek közötti legkisebb távolság fele kell, hogy legyen, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

Közművekre vonatkozó rendelkezések

- Az FRSZ 19. § (3) alapján, 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.
- Felhagyott közművezetékek, használaton kívüli egyéb közmű műtárgyak nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.
- Mivel a terület egy része jelentős változással érintett területek, ezért az FRSZ 19. § (5) alapján új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

Zöldfelületre vonatkozó rendelkezések

- A jelenlegi ruderalis vegetáció cseréje szükséges a fejlesztésbe vont telkeken, illetve a teljes Területen. Várostűrő, honos és kevésbé allergén fajok, fajták alkalmazása szükséges.

Környezetre vonatkozó rendelkezések

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

A közlekedésre és a járművek tároló helyeire vonatkozó előírások

Személygépjármű tárolás

- Személygépjárművek esetén az OTÉK által általánosan alkalmazott normatívák alapján számított parkoló-mennyiséget kell telken belül elhelyezni, amely a Gksz-2/3 építési övezet kivételével 50%-al csökkenthető:
- Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló hely mennyiség megtartása mellett.

Tehergépjármű tárolás

- Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű tároló helyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló hely mennyiség megtartása mellett.

Autóbusz tárolás

- Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhelyük után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:
 - o 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,
 - o 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
 - o 300 munkavállalónál többlet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken és
 - o 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.
 - o Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.

Kerékpártárolás

- Kerékpárok esetén az OTÉK által általánosan alkalmazott normatívák alapján számított parkoló mennyiséget kell telken belül elhelyezni.

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályozása

- Közforgalmat szolgáló gépkocsimosó, üzemanyagtöltő állomás kizárólag a KÖu-3 jelű övezettel határos Gksz jelű építési övezetekben létesíthető.
- A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

Magánút kialakítása

- Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy meglévő és működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- A 30,0 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

- A tervezett közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

Építési telek közúti kapcsolata

- Amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- Az építési telek közúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani.
- Személygépjárművek esetén 500 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő, és rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

Közlekedési létesítmények védőtávolsága

- Védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.

A légiközlekedésre vonatkozó előírások

- Helikopter leszállóhely egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.
- Közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

A jelentős forgalmat generáló 42274/8 hrsz.-ú telek beépítésének működtetéséhez az alábbi közlekedési infrastruktúra fejlesztések szükségesek (az előzmény Közlekedési tanulmány alapján):

- Gyömrői út – Sibrik Miklós út csomópontban a jelzőlámpás forgalomirányítás felülvizsgálata, valamint a Sibrik Miklós út szerviz útjainak átépítése a Sibrik Miklós felüljáróval történő közvetlen forgalmi kapcsolatok biztosítására,
- Gyömrői út – Újhegyi út csomópontban: a jelzőlámpás forgalomirányítás felülvizsgálata,
- Gyömrői út – Vasgyár utca csomópont: a Vasgyár utcában járműosztályozó kialakítása és jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése.

Építési övezetekre vonatkozó rendelkezések

Általános előírások

- A KÖu-3 jelű övezettel határos terület mentén legalább 10,0 méteres előkertet kell biztosítani. Az előírt előkert méretén belül épület nem létesíthető, kivéve a KÖu-3 övezet közúti úrszelvénye felett az épületeket összekötő híd jellegű építmény és annak alátámasztását szolgáló pillérek.
- A Sibrik Miklós utca mentén a szabályozási terven „Híd jellegű épületrész elhelyezésére szolgáló terület” jelölt helyen belül a közúti úrszelvény felett az épületeket összekötő, híd jellegű építmény létesíthető, az előírt előkert figyelembevételével.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

- A Vi-2/1 építési övezet területén iroda, kutatás-fejlesztés, parkolóház rendeltetés helyezhető el.
- A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló, kerti építmény és zászlótartó oszlop helyezhető el.

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

- A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül siló, ömlesztettanyag -, folyadék- és gáztároló, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop is helyezhető el.
- A Gksz-2/1 és Gksz-2/3 építési övezetek területén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda, kutatás-fejlesztés, raktározás és nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- A Gksz-2/2 építési övezet területén iroda, kutatás-fejlesztés, raktározás rendeltetés javasolt.
- A Gksz-2/2 építési övezet területén új beépítés esetén az előkert mérete 10 méter.
- **Javasolt paraméterek (javasolt új értékek kék színnel, jelenleg hatályos értékek kettős áthúzással jelöltek) - Bosch Campus1:**

| 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% 50% | 4,0 | 11,0 25,0 | 25% | 45% | 2,0 2,40 | 0,0 |

- **Javasolt paraméterek tervezési terület egyéb területein (hatályossal azonos paraméterek):**

| 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 | zárt sorú | 45% | 4,0 | 15,0 | 25% | 35% | 2,40 | 0,0 |

Övezetekre vonatkozó rendelkezések**II. rendű főútvonalak (KÖu-3) területe**

- Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- Az övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Vi-2/1 és Gksz-2/2 jelű építési övezetek beépítését az övezet külön szintű keresztezésével összekötő híd jellegű épületrész, és annak alátámasztását szolgáló pillérek.
- Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a forgalom.

Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) területe

- Az övezet a kiszolgáló utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- Az övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Vi-2/1 és Gksz-2/2 jelű építési övezetek beépítését az övezet külön szintű keresztezésével összekötő híd jellegű épületrész, és annak alátámasztását szolgáló pillérek.

5.2.3. A szabályozási terv elemeiA szabályozás kötelező alapelemei

- A szabályozási tervlapon a „szabályozási vonalak” által kerül meghatározásra a Vaspálya utca közterületi szélessége.
- „Övezethatárok” jelöltek a Campus1 és Campus2 határai mentén.
- Különböző színezések által megkülönböztetésre kerültek a „közterületek övezetei (KÖu-3, KT-Kk)” az egyértelműsítés és közérthetőség érdekében.

A szabályozás kötelező, másodlagos elemei

- „Megszüntető jelek” kerültek feltüntetésre azokon a helyeken, ahol a közterület hálózat kiszabályozása miatt a meglévő telekhatárok megszüntetése szükséges a Vaspálya utca mentén a 42274/5 és a 42274/6 hrsz.-ú ingatlanok közterületi határain.
- „Bontandó építmény közterületen” a Vaspálya út menti két lakóház és a benzinkút építményei.
- „Híd jellegű épületrész elhelyezésére szolgáló terület” jelölése biztosítja a Bosch Campus1 és Bosch Campus2 közötti úrszelvény feletti összeköthetőségét.
- „Meglévő / tervezett kerékpáros infrastruktúra” nyomvonalainak jelölése biztosítja a TSZT-ben szereplő településszerkezeti jelentőségű kerékpárút-hálózattal és fejlesztési elképzelésekkel való összhangot a Sibrik Miklós úton és a Gyömrői úton.
- „Meglévő / tervezett külön szintű gyalogos kapcsolat” jelölésére került sor a meglévő és tervezett felüljárók helyének biztosítására a vasúti terület felett.
- „Közhasználatú felszíni parkoló számára igénybe vehető terület” határa került jelölésre, a személygépjárművek minimális befogadóképességével. A terület a metró és a vasút utasforgalmához kapcsolódó rövid idejű várakozást biztosítja a személygépjárművek számára.
- „P+R rendszerű felszíni parkoló, vagy garázs számára igénybe vehető terület” az állomás utasforgalmához kapcsolódó hosszú idejű várakozást biztosítja a személygépjárművek számára.
- „Közhasználat céljára szolgáló terület helye” jelölése a Vaspálya utcában a Bosch Campus2 telek 15 méteres mélységéig. Így a meglévő telek leszabályozása nem szükséges, de a telekrész közforgalom számára való megnyitása továbbra is biztosított marad. A terület közterület felőli lekerítése nem megengedett.

Tájékoztató elemek


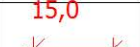
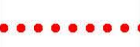

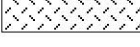









- „Javasolt megszüntetés” szerepel azokon a meglévő telekhatárokon, amelyek a tervezett tömbstruktúrába előnytelen morfológiájú telkeket eredményeznek.
- „120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetének” jelölése a Vaspálya utca – Sibrik Miklós út nyomvonalon, amelyben építési tevékenység csak korlátozottan, az üzemeltető hozzájárulásával lehetséges.

- „Nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete”, amely szintén közműkorlátozásként van jelen a Sibrik Miklós út – Gyömrői út nyomvonalon.
- A szabályozási terven szerepel a TSZT 4. mellékletében feltüntetett, Gyömrői úti – „településkép-védelmi jelentőségű – fasora”.
- „Meglévő híd” jelölésére került sor a Sibrik Miklós úti felüljáró helyének biztosítására.
- „Vasúti védőtávolság” határának jelölése (253/1997 (XII.20) Korm. rendelet szerint) a vágányhálózat szélső elemének tengelyétől mért 50-50 m széles területsáv, amelynek felhasználásához vasút üzemeltetői hozzájárulás is szükséges.
- „Vasútvonal” jelölés a Budapest-Cegléd és a Budapest-Lajosmizse vasútvonalak vágányhálózatát tünteti fel.







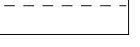


**Budapest X. kerület,
Gyömri út - Sibrik Miklós út - Vaspálya utca -
Vasgyár utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzata**

Szabályozási koncepció
M=1:2000




Jelmagyarázat

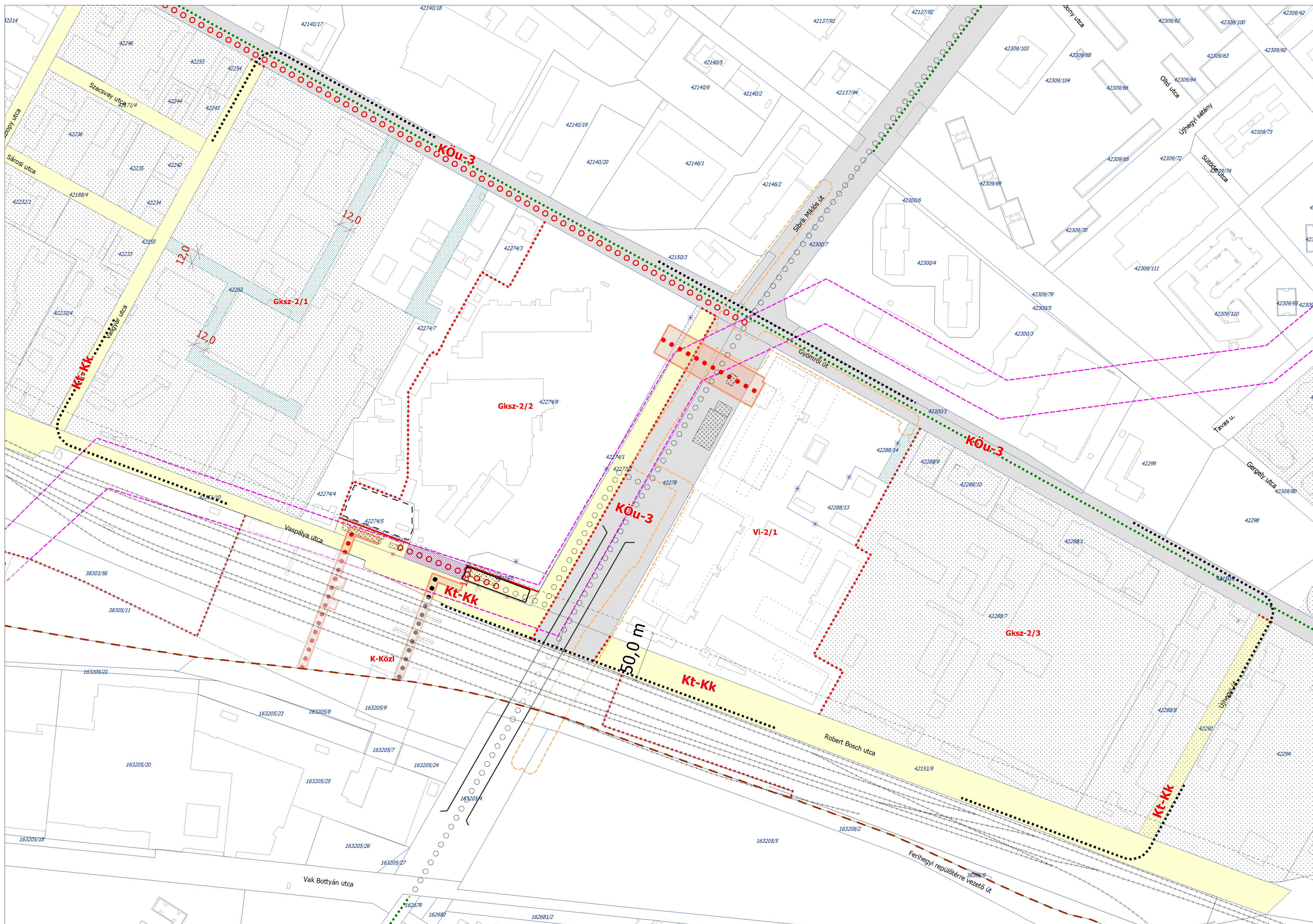
-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Övezethatár
-  Megszüntető jel
-  Bontandó építmény közterületen
-  Híd jellegű épületrész elhelyezésére szolgáló terület
-  Közutak területe (KÖu-3/Kt-Kk)
-  P+R rendszerű felszíni parkoló vagy garázs számára igénybe vehető terület határa
-  Pmin20
-  Meglévő/tervezett külön szintű gyalogos kapcsolat
-  Meglévő / tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Be nem építhető telekrész
-  Közhasználat céljára szolgáló terület helye
-  Tervezési terület határa

Tájékoztató elemek

-  Javasolt megszüntető jel
-  Településképvédelmi jelentőségű fásor
-  Meglévő híd
-  Vasútvonal
-  Vasúti védőtávolság határa (253/1997 (XII.20) Korm. rendelet)
-  Meglévő/tervezett külön szintű gyalogos kapcsolat tervezési területen kívül
-  Potenciális talajszennyezés
-  120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású földgáz gerinc-elosztó vezeték biztonsági övezete

Alaptérképi elemek

-  Helyrajzi szám
-  Épület
-  Kerülethatár



6. ZÖLDFELÜLET-FEJELSZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Zöldfelület-fejlesztési javaslat

A tervezési területen jelenleg közcélú zöldfelület, zöldterület nincs, a tervezett funkciók távlatban sem igényelik ilyen típusú zöldfelület kialakítását. Ily módon jelen terv sem tesz javaslatot zöldterület létesítésére.

Közterületi utcafásításként a Gyömrői út településkép-védelmi jelentőségű fasora karakterében megőrzendő, javasolható a fasor kiegészítése a közműhálózatot figyelembe véve. 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 igényeivel összhangban alakítható ki..

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 zóldsáv 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, évelő 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 zajárnyékolat, illetve tokozott 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-komfortklíma 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.

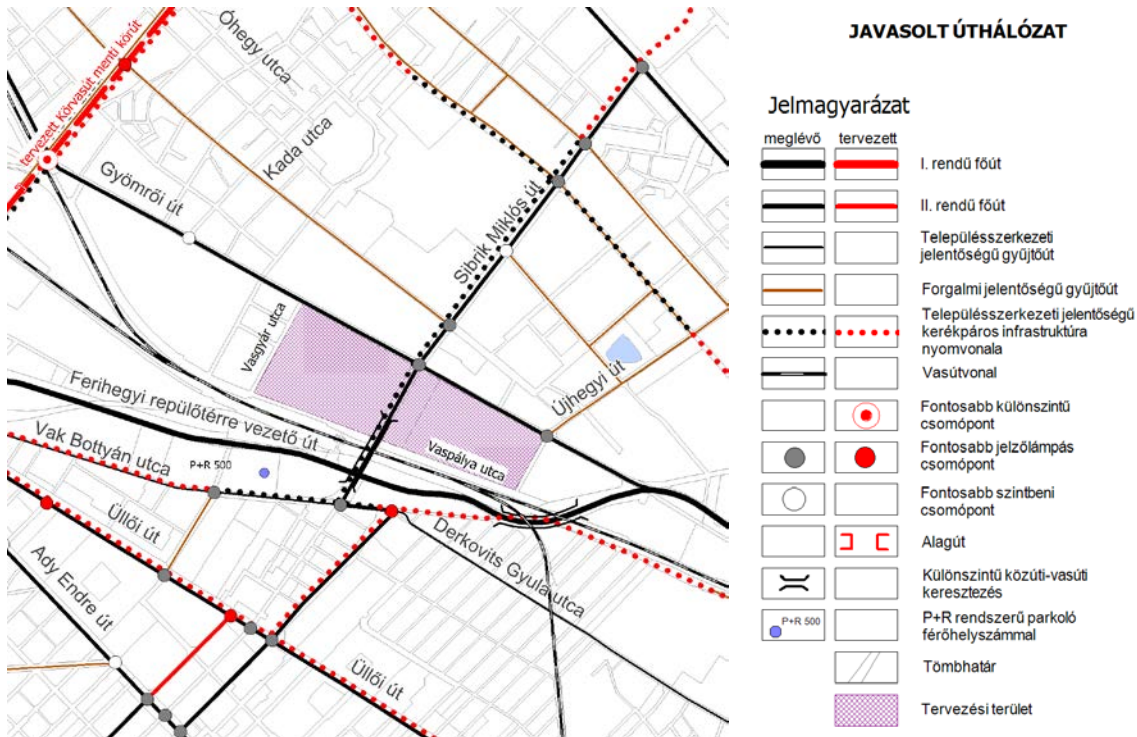
Hulladékkezelés

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

7. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Közúthálózat

A Településszerkezeti tervben meghatározott új főúthálózati elem kialakítása közvetlenül nem érinti a 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 sávú közös keresztmetszet kialakítása), valamint a Körvasút menti körút régóta tervezett kiépítése a tervezési terület szempontjából is előnyös lesz.

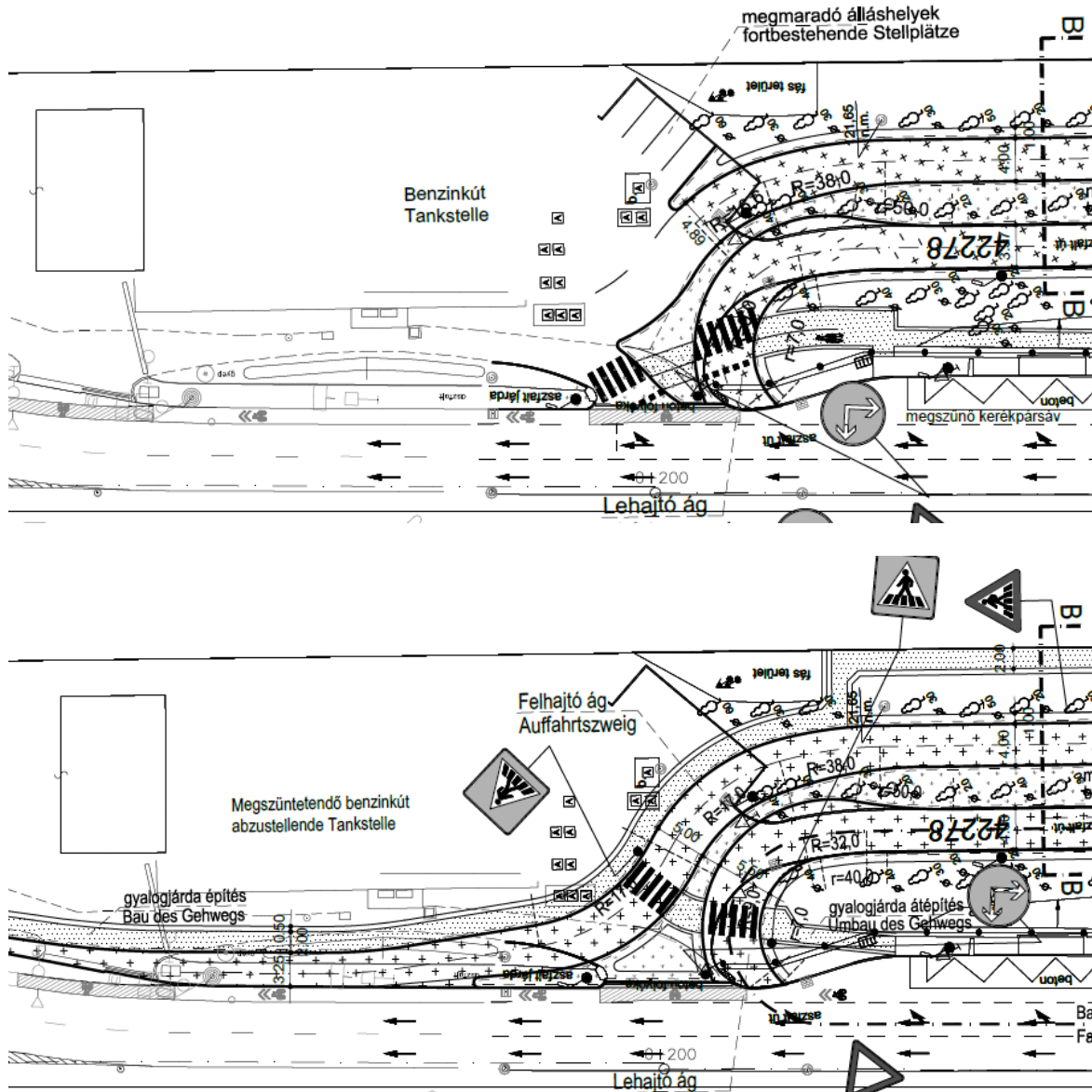


A tervezési területi közúti kapcsolatrendszerét közvetlenül meghatározó Gyömrői út és Sibrik Miklós út a jövőben is II. rendű főútként funkcionál. Egymással alkotott csomópontjuk terheltsége miatt a mai kialakítás csupán korlátozott lehetőségeket biztosít a környezet fejlesztése számára. 2016 évben engedélyezési-kiviteli terv készült a Gyömrői út átépítésére, a Sibrik Miklós út és a Kőér utca közötti szakaszának 2x1 forgalmi sávú, valamint mellette irányhelyes kerékpársávú és parkolósávú kialakításra.

A Gyömrői út - Sibrik Miklós helyzetének figyelembe vételével a csomópont mellett lévő 42274/8 hrsz.-ú telek beépítése számára – Bosch Campus2 – a meglévő főúthálózat fejlesztése szükséges. A tervezett beépítés – és a rendeltetésszerű használatához szükséges 1.300 telken belüli parkolóhely – várható forgalomvonzása alapján a helyi építési szabályzattal párhuzamosan készült Közlekedési hatástanulmány az alábbiakat javasolja:

- A Gyömrői út – Újhegyi út csomópont jelzőlámpás forgalomirányításának felülvizsgálata szükséges a megváltozó forgalomáramlás figyelembe vételével (a csomópont kiépítettsége megfelelő, mivel a Robert Bosch Campus1 beruházás részeként a kapcsolódó Robert Bosch utca kiépítésével együtt került átépítésre, bővítésre).
- A Gyömrői út – Sibrik Miklós úti csomópont kiépítettsége nem változik, jelzőlámpás forgalomirányításának felülvizsgálata szükségessé válhat. A Sibrik Miklós úthoz kapcsolódó szerviz utakat át kell építeni oly módon, hogy a Sibrik Miklós felüljáró és a Vaspálya utca között közvetlen forgalmi kapcsolat jöjjön létre (nem terhelve Gyömrői út – Sibrik Miklós úti csomópontot).
- Gyömrői út– Vasgyár utca csomópont fejlesztése szükséges. Javasolt a Vasgyár utcában járműosztályozó kialakítása és jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése.

A Sibrik Miklós úti felüljáró szerviz útjai esetében a jelenlegi egyirányú csomóponti ágak várhatóan kétirányúvá válnak 2x1 sávós keresztmetszettel, ezáltal lehetővé válik jobbra kisíves kanyarodással a kispesti célforgalom számára, hogy ne érintse a Gyömrői út – Sibrik Miklós út csomópontot. Az itt található üzemanyagtöltő állomás esetleges megszűnése, vagy áthelyezése kedvező módon egyszerűsítene a főpálya és szervizút forgalmi kapcsolatrendszerét, de hosszabb távú megtartásával is számolni kell a fennálló bérleti szerződés miatt. A következő két tervrészlet (a terveket a Civil-Plan Kft. készítette a Robert Bosch Kft. megbízásából) a szervizút kibővítését szemlélteti az üzemanyagtöltő állomással és anélkül:



A jelenleg egyirányú szerviz utak 2x1 forgalmi sávossá bővítését legalább irányonként 3,00 m sáv szélességgel kell kialakítani a forgalom zavartalan lebonyolítása érdekében. A Sibrik Miklós úti felüljáró alatti területet is javasolt rendezni az ott lévő parkolóval együtt.

Kőbánya-Kispest vasútállomás és a konkrét fejlesztéssel érintett 42274/8 hrsz.-ú telek között lévő, a Vaspálya utcát keresztező iparvágány kapcsolat várhatóan megszűnik. A tervezési terület meginduló szerkezetváltása miatt a Vaspálya – Vasgyár utca mára leromlott burkolatát javasolt felújítani.

A Kőbánya-Kispest vasútállomás és metró végállomás működéséhez szükséges gyalogos felüljáró(k) környezetében a Vaspálya utcában kialakult spontán P+R parkolást rendezni kell. Már a tervezett Bosch Campus2 megfelelő üzemeltetése is csak egy jól járható, kétirányú forgalomra akadálytalanul igénybe vehető Vaspálya utca – Robert Bosch utcával biztosítható. A tervezési területen a meglévő beépítés folyamatos megújulása vagy átalakulása várható.

A kis forgalmú Vaspálya utca rendezetlen parkolási viszonyainak normalizálására törekedve 2017 évben településrendezési eszköz módosításra került sor, megteremtve a közterület egy szakasza 15 m-el történő bővítésének jogalapját. A közterületi bővítés területén egy új gyalogos felüljáró érkezési pontja, valamint P+R parkolók tervezettek.

Tárgyi településrendezési eszköz nyomán a Vaspálya utca menti területen megjelenő Bosch Campus2 és várható forgalma – amely lényegesen meghaladja a korábban tervezett P+R parkoló forgalmát – azonban a közterületre vonatkozó korábbi szabályozás felülvizsgálatát teszi szükségessé, de továbbra is biztosítva a rendezett közhasználatú parkoló létesítést.

Forgalomkeltés

A tervezési terület közúthálózatán a motorizáció fejlődésének megfelelő kismértékű, de folyamatos forgalomnövekedéssel kell számolni, amit az egyes telkek funkcióváltása révén bekövetkező terhelési lépcsők is növelnek.

Konkrét fejlesztési szándék jelenleg a tervezési területen a 42274/8 hrsz.-ú telken megvalósuló Bosch Campus2 ütemezett megvalósítása. A munkahelyi funkciójú ingatlanfejlesztések a mértékadó forgalmi növekményt a reggeli és délutáni 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 munkavállalói forgalom esetén 50-50%-os modal-split arány valószínűsíthető, érdemi ügyfél és teherforgalomra nem kell számítani.

A Közlekedési hatástanulmány (5.4 és 5.5 ábrái) alapján a Robert Bosch Campus2 beépítésének zavartalan forgalmi kiszolgálásához javasolt közúti fejlesztések megépülése esetén a közúthálózat terhelése átalakul, amelyet részben a fejlesztés 1.300 férőhelyes parkoló kapacitásának forgalma, részben az új közlekedési irányok létrejötte okoz. A közúthálózati elemeken bekövetkező változások (növekedés és csökkenés) az alábbi táblázatban láthatóak, a Gyömrői út – Sibrik Miklós út meghatározó jelentőségű csomópontjának helyzete javul.

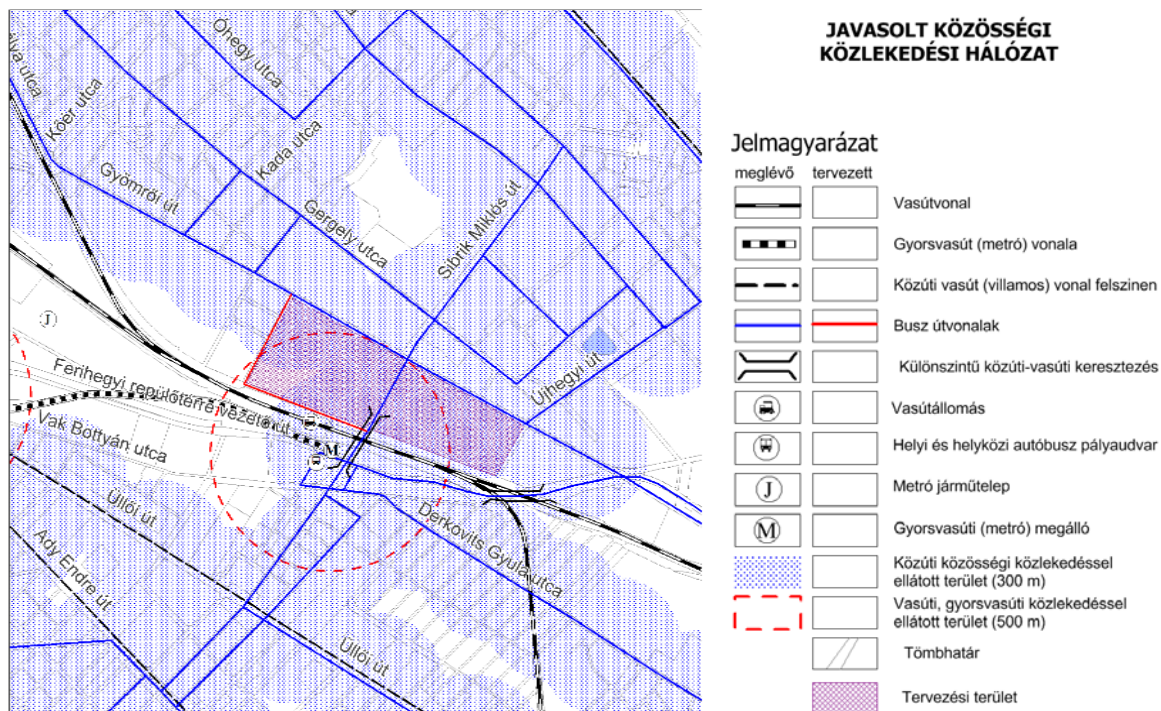
| útvonal | jelenlegi ÁNF (kerekítve) | tervezett ÁNF (kerekítve) |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vaspálya utca keleti szakasz | 1.200 | 3.800 |
| Vasgyár utca | 1.900 | 2.300 |
| Robert Bosch út nyugati szakasz | 1.400 | 2.500 |
| Sibrik Miklós felüljáró | 39.600 | 41.000 |
| Sibrik Miklós nyugati szerviz út | 100 | 1.200 |
| Sibrik Miklós nyugati szerviz út | 200 | 1.900 |
| Gyömrői út nyugati szakasz | 19.500 | 18.600 |
| Gyömrői út keleti szakasz | 29.100 | 28.500 |

A közösségi közlekedés esetében pedig mintegy 2.000-3.000 utas/nap/2irány terhelés növekedés becsülhető.

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

Közösségi közlekedés

A Településszerkezeti tervben meghatározott új közösségi közlekedési elem kialakítása nem érinti a tervezési területet, amelynek közösségi közlekedési ellátottsága (autóbuszmegállók 300 m-es, vasúti és gyorsvasúti megállók 500 m-es környezetét figyelembe véve) jó, a Sibrik Miklós felüljáró környezetében pedig kiváló. A tervezett Bosch Campus2 főbejárata 200 m gyaloglási távolságra helyezkedik el Kőbánya-Kispest intermodális központ metró végállomásától és a kapcsolódó autóbusz-pályaudvar 16 viszonylatának végállomásától.



A tervezési terület és azon belül a Bosch Campus2 fejlesztése kapcsán várható utasforgalom növekedés a közösségi közlekedési rendszer érintett részén a kapacitás fejlesztését, a járatok sűrítését nem igényli, mivel az iránya ellentétes a térség lakó területei által meghatározott domináns forgalom irányultságával.

A Bosch Campus2 fejlesztés 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 személybejáratokkal – a tervezett beruházás elérésének gyaloglási távolsága tovább csökkenthető.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett fejlesztés környezetében kerékpár-hálózati elem megjelenése várható a Gyömrői út átépítésével kialakítandó irányhelyes kerékpársávokkal.

A Sibrik Miklós felüljáró melletti üzemanyagtöltő állomás esetleges rövid távú felszámolásával a felüljáróról a Gyömrői út irányába tartó kerékpársávot meg lehetne szüntetni, és helyette a szervizút mellett egyirányú kerékpárút építésével a Gyömrői úti csomóponton átvezetni, amely biztonságosabb áthaladást eredményezne.

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

A meglévő és tervezett gyalogos felüljárók érkezési pontjának környezetében a gyalogos burkolatokat a kor színvonalának, a Bosch Campus2 bejárat jelentőségének figyelembe vételével javasolt kialakítani.

A meglévő (2288/12 hrsz.) és a tervezett (42274/8 hrsz.) Bosch Campusok közötti közvetlen kapcsolat megteremtésére a Sibrik Miklós út felett egy fedett-zárt gyalogos felüljáró tervezett (a szerkezet alsó síkja a közúti úrszelvény felett, legalább 6 m-es magasságban helyezkedik majd el).

A tervezési területet határoló közterületeken a meglévő közúti burkolatok mellett a hiányzó járdákat pótolni kell.

Parkolás

Jelenleg a X. kerületben a helyi adottságok miatti differenciálás hiányában az OTÉK általánosan érvényes előírásai határozzák meg a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolók számát.

A fejlesztési terület személygépjármű elhelyezési kötelezettségének számításánál a főváros jó tömegközlekedéséhez mérten is kiváló ellátottsággal rendelkező középső részen – metró végállomás 500 m-en belüli környezete – javasolt a normák 50%-os csökkentése. A parkolóhely szükséglet megállapításának differenciálása közlekedéspolitikai szempontból is indokolt.

A Bosch Campus2 garázsterek nélkül 90.000 m² bruttó szintterületű beépítése számára összesen mintegy 1.300 személygépjármű várakozóhely kiépítése szükséges a fentiek figyelembe vételével, amelyet célszerű parkolóházban elhelyezni. (A 2.500 fős tervezett dolgozói létszám és a területen reális 50-50%-os modal-split arány figyelembe vételével hasonló parkolási igény 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.

A TSZT és 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 TSZT előzetes módosítása nélkül is.

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 és B+R rendszerű kerékpár tároló kialakítása javasolt.

Az önkormányzati tulajdonban lévő 42274/5 hrsz.-ú telken első ütemű fejlesztésként felszínen 70 várakozóhely létesíthető. Második ütemben, parkoló lemezként már 100-120 várakozóhely alakítható ki (P+R parkolónál elvárás a legalább 100 férőhelyes befogadó képesség). Parkolóházként (a telek Gksz építési övezetben fekszik) a parkolóhelyek száma elérheti akár a 200 férőhelyet is.

A vasútállomás működéséhez kapcsolódóan egy rövid idejű várakozást lehetővé tevő minimum 20-férőhelyes parkoló kialakítása javasolt 42274/6 hrsz.-ú telken, ahol kerékpárok tárolását lehetővé tevő támaszok elhelyezése is célszerű.

8. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Víziközművek

Vízellátás

A tervezési területen tervezett beépítés becsült vízigénye 285 m³/nap. A területen a mértékadó tűzvízigény 3000 l/perc, a várható jellemző érték azonban 2400 l/perc.

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

Az ivó- és oltóvízigény a meglévő hálózatról biztosítható.

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 tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Vízvezetékek építése, átépítése, megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel történt egyeztetés után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, és a korábban meghatározott lekötött vízmennyiség igénytől eltérő többlet vízigény merül fel, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373 000,- Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás

A tervezett beépítés várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke: 240 m³/nap.

Az elvezetni kívánt csapadékmennyiség becsült mennyisége az alábbiakat figyelembe véve:

- négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten 274 l/s
- lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1
- az elvezetni kívánt csapadék becsült mennyisége összesen: 1100 l/s

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

A keletkező szenny- és csapadékvíz mennyisége a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózatba megosztva bevezethetőek, egyrészt a Gyömrői úton lévő, másrészt a Vaspálya utcában található főgyűjtőcsatornába.

A tervezési terület Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca - Gyömrői út által határolt területe jelentős változással érintett terület, így új beépítés esetén 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.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába.

Új szennyvíz- és/vagy csapadékcatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége a lekötött szenny- és csapadékvíz mennyiségétől több, akkor a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg nem lakásépítési célú beruházás esetén 539 000,- Ft/m³/nap + ÁFA.

Energiaközművek

Villamosenergia-ellátás

A tervezett fejlesztés hatására a villamosenergia-igények várhatóan mintegy 1000 kW-tal nőnek. A növekmény a Kőbánya alállomásban rendelkezésre áll, az a szükséges hálózatfejlesztések megvalósulása után kiszolgálható.

A fejlesztéssel érintett, jelenleg használaton kívüli területen még meglévő, üzemben kívüli közép- és kiefeszültségű hálózatokat el kell bontani, a meglévő közműcsatlakozásokat meg kell szüntetni. A területen jelenleg két ELMŰ transzformátor található, ezek szintén megszüntetésre kerülnek. Az új villamosenergia-igények kielégítésére új transzformátor állomások megépítése szükséges, amelyek üzemeltetését az ELMŰ végzi, középfeszültségű vételezés esetén a transzformátorokat Beruházó üzemeltetheti. A 10/0,4 kV-os transzformátorok elhelyezéséhez helybiztosítás szükséges. A transzformátort javasolt a terhelési súlypontokban, elsősorban a tervezett épületben elhelyezni, vagy kompakt kivitelben közterületen önállóan helyet kapó közműlétesítményként is elhelyezhetőek.

A közép- és kiefeszültségű hálózatokat földkábelként javasolt tervezni és kivitelezni. Közüzemi hálózatokat közterületen kell elhelyezni.

Az úthálózatok tervezésekor figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kiefeszültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

A gyakorlat szerint a hálózatlétesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy évre tehető.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kiefeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli. A kiváltandó, átépítendő hálózatokra vonatkozó konkrét megvalósítási lehetőséget a tényleges átépítési feladatok és az esetleges új energiaigények Beruházó részéről történő megadása után határozható meg.

A Sibrik Miklós úton létesült, ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő nagyfeszültségű, kétrendszerű légvezetékes főelosztó hálózat nyomvonala 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. A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I.22.) NGM rendelet tartalmazza a biztonsági övezet terjedelmét, az abban végezhető tevékenységeket, korlátozásokat, tilalmakat. A biztonsági övezeten belül történő építési tevékenység csak az üzemeltető hozzájárulásával, szükség esetén szakfelügyeletével végezhető.

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 műtárgy tetősíkja és az alsó vezető sodrony vízszintes síkja közötti távolság, sem a tartószerkezet megközelíthetősége nem határozható meg. A részletes nagyfeszültségű hálózati tervezés időigényes, így szándék esetén javasolt mielőbb felvenni a kapcsolatot szakcéggel.

Amennyiben a sodrony magassága nem elégséges a biztonságos keresztezéshez, új tartóoszlop telepítése válhat szükségessé, amely jelentős költséget képvisel a beruházásban.

Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy felüljáró tényleges megvalósítása során nehézséget okoz a főelosztó hálózat biztonsági övezetében történő építési tevékenység, amelyben speciális műszaki megoldások válhatnak szükségessé (feszültség alatti munkavégzés), ezek többletköltséget jelenthetnek a beruházásban.

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 fúrás. Ez esetben is szükséges az üzemeltetői egyeztetés és jóváhagyás.

Gázellátás

A tervezett beépítés kapcsán a várható földgázigény-növekmény 7000 MWh/év nagyságrendre tehető.

A területen korábban nagyközépnomáson valósult meg a földgázellátás, a gáznyomásszabályzó már üzemben kívül van, bontása szükségessé válik. A gázigény a szomszédos területen üzemelő nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzóról táplált meglévő kisnyomású hálózatról biztosítható. A hálózat DN 300 mérettel létesült Gyömrői út mentén. 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.

Távhőellátás

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. Bontásuk javasolt.

A Budapest főváros területén végzett távhőszolgáltatásról szóló 66/2012. (IX. 28.) Főv. Kgy. rendelet 3.§ (1) bekezdése alapján a meglévő vagy létesítésre engedélyezett távhővezeték-hálózat nyomvonalának 200 méteres körzetében az épületek, létesítmények hőellátó rendszerének megvalósításakor vizsgálni kell a távhőszolgáltatással való hőenergia-ellátás lehetőségét. A térség távhővel ellátott, a Gyömrői út – Újhegyi út sarkán Fv 2 DN 600 távhő gerincevezeték üzemel. A hálózat másik gerince pedig a vasút másik oldalán, a Vak Bottyán utcában Fv 2 DN 600/800 IS mérettel található.

A Főv. Kgy. rendelet kötelezést nem ír elő a távhő használatára, ugyanakkor 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. A fővárosi távhőhálózathoz történő csatlakozáshoz – a hőteljesítmény-igények és a bekötési helyek pontosabb ismeretében – a FŐTÁV Zrt. Kapcsolati és üzletfejlesztési igazgatóságától kérhető részletes tájékoztatás a hőellátás aktuális feltételeiről.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

Az energiaigények fedezésére a tervezési területen további tetősíkra szerelt szolár panelek telepítése javasolható.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. A területen több szolgáltató hálózata is megtalálható, az ellátás jelenleg is megoldott. A felhasználói igények tisztázódása után célszerű a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy szükséges esetén a hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tervezési területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít. A területen önálló antenntartó szerkezet (torony) elhelyezése nem javasolt. A szolgáltatók antennáikat a 14/2013. (IX.25.) NMHH rendeletben foglaltak betartása mellett az épületek tetőszerkezetein elhelyezhetik.