

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

I. Tartalmi összefoglaló

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. (a továbbiakban: Richter) kezdeményezte új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítését a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén található Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt területre.

A tömbre jelenleg a Budapest X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület Kerületi Építési szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2006. (IV. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) hatályos.

A Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület Kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 6/2016. (II. 17.) KKB határozatával döntött a KÉSZ tervezésének elindításáról.

Az érintett telkek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen és környezetben találhatóak. A tömbben az ennek megfelelő funkciók dominálnak, melyek a Noszlopy utca mentén irodaházzal, a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában lévő területen logisztikai-raktározási funkciókkal egészülnek ki.

A terület tulajdonosi struktúrája összetett, több telek osztatlan közös tulajdonban van. A terület beépítése a tulajdonosi struktúrához hasonlóan igen változatos.

A KÉSZ készítésének célja egy olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok tisztázásra kerülhetnek, és új, a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakítások valósulhatnak meg. A terv feladata, hogy megalapozza a tulajdonosok számára a reális fejlesztési lehetőségeket, meghatározza a rendezés szabályait, valamint biztosítsa a tiszta tulajdoni és építésjogi helyzet kialakulásának a lehetőségét.

Az elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársai szóban ismertetik.

II. Hatásvizsgálat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2018. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra pedig csak 2015. december 31-éig volt lehetőség. Ez alapján a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) már nem módosítható, a KÉSZ önálló kerületi

építési szabályzatként fogadható el. Amennyiben elindul a KVSZ felülvizsgálata, akkor nyílik lehetőség a KÉSZ és a KVSZ összedolgozására.

III. A végrehajtás feltételei


A KÉSZ szakmai egyeztetése 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.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

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, 2016. szeptember „16.”



Dr. Szabó Krisztián

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

.../2016. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy 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, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

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

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

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA
SÁROSI UTCA – VASGYÁR UTCA –
VASPÁLYA UTCA – NOSZLOPY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**



**A Trk. 38. § szerinti véleményezési dokumentáció
előzetes önkormányzati egyeztetési anyaga**

MEGBÍZÓ ÉS KÖLTSÉGVISELŐ:

RICHTER GEDEON Nyrt.



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

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

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

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KÓBÁNYA
SÁROSI UTCA – VASGYÁR UTCA –
VASPÁLYA UTCA – NOSZLOPY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező:

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési tervező:

Czeiz Zsuzsa

Vezető településrendezési tervező:

Berényi Mária

Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Bardóczy Sándor okl. kert- és
tájépítész mérnök

Terv. jog.: TK 01-5126



Közlekedéstervező:

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006

honlap: www.kozlekedes.hu

Rhorer Ádám

1-3157 Terv. jog.: K1d-1-Tell



Energia közművek:

Vízi közművek:

KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692

honlap: www.kesztervezo.hu

Hanczár Zsolt 01-2418

Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Bíró Attila 01-2456

Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Ügyvezető:

Berényi Mária

2016. szeptember



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

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

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

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KÓBÁNYA
SÁROSI UTCA – VASGYÁR UTCA –
VASPÁLYA UTCA – NOSZLOPY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

1.1.1. A tervezési terület lehatárolása, elhelyezkedése

1.1.2. A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

1.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

1.2.1. A fővárosi TSZT és a területrendezési tervek viszonya

1.2.2. Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) vizsgálata

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN

1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.4.1. Az Óhegy városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában

1.4.2. Az Óhegy városrész a Városfejlesztési Koncepcióban

1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

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

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

1.5.3. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ és KSZT-ék)

1.5.4. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 19/2006. (IV.14.) önk. rendelete a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca - Noszlopy utca által határolt területre

1.5.5. A fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a hatályos szabályozási előírások összefüggései

1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.8.1. A területfelhasználás vizsgálata

1.8.2. Beépítésre szánt területek

1.8.3. Művelési ágak és minőségi osztályok

1.8.4. Telekstruktúra és telekméret vizsgálat

1.8.5. Tulajdonviszonyok vizsgálata

1.8.6. A meglévő épületállomány és a beépítettség vizsgálata

- 1.8.7. Az épített környezet értékei
- 1.8.8. A régészeti lelőhelyek vizsgálata
- 1.8.9. Egyéb figyelembe veendő adatok a tervezési területen

1.9. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1.10. A KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

1.11. A ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

1.12. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELEM

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

1.15. VÁROSI KLÍMA

2. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE

2.1. A helyzetelemzés összefoglalása, problématerkép

2.2. A telekalakítás lehetőségének vizsgálata

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Telekalakítási javaslat

3.2. A környezetalakítás terve - beépítési javaslat

3.3. Szabályozási koncepció

3.4. A hatályos TSZT-vel és FRSZ-szel való összhang bemutatása

3.5. Közlekedésfejlesztési javaslat

3.6. Közművesítési javaslatok

3.7. A zöldfelületi rendszer fejlesztése

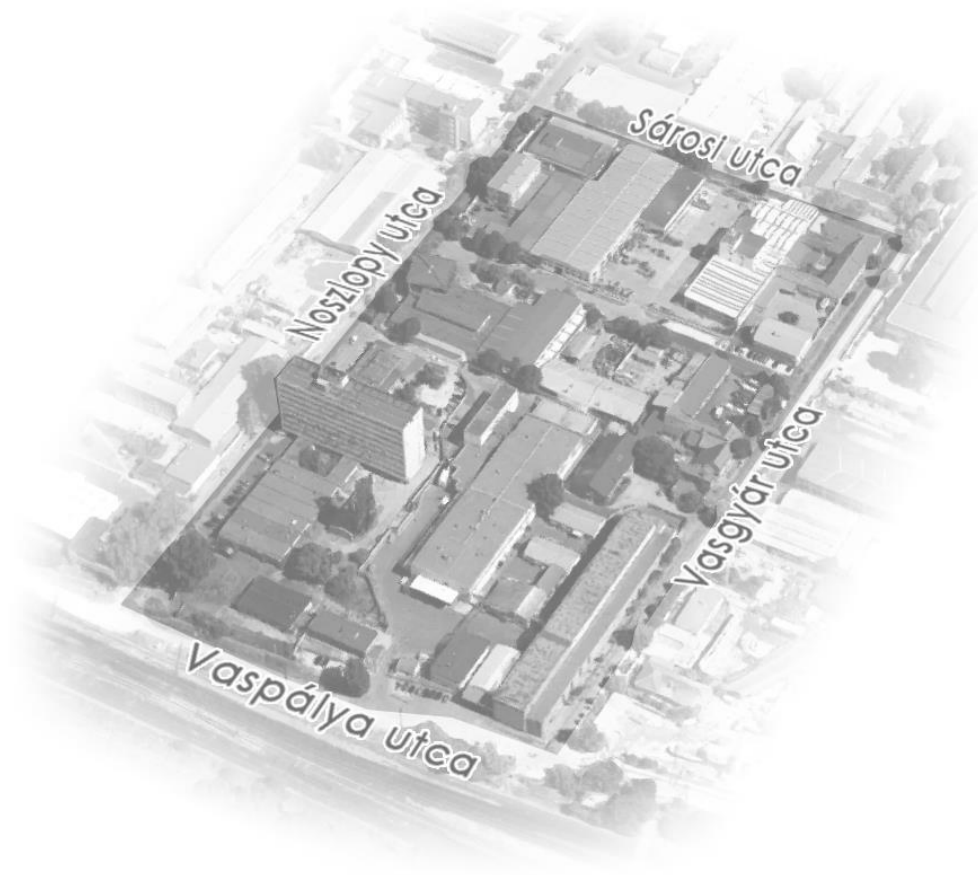
3.8. A környezetvédelmi összefüggések bemutatása

3.9. Az örökségvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatos összefüggések

IV. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának .../2016.(.....) rendelete Budapest Főváros X. kerület Kőbánya, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszloy utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról

1. melléklet: Az építési övezet szabályozási határértékei
2. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
3. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása
4. melléklet: Szabályozási terv M=1:1000



BEVEZETŐ

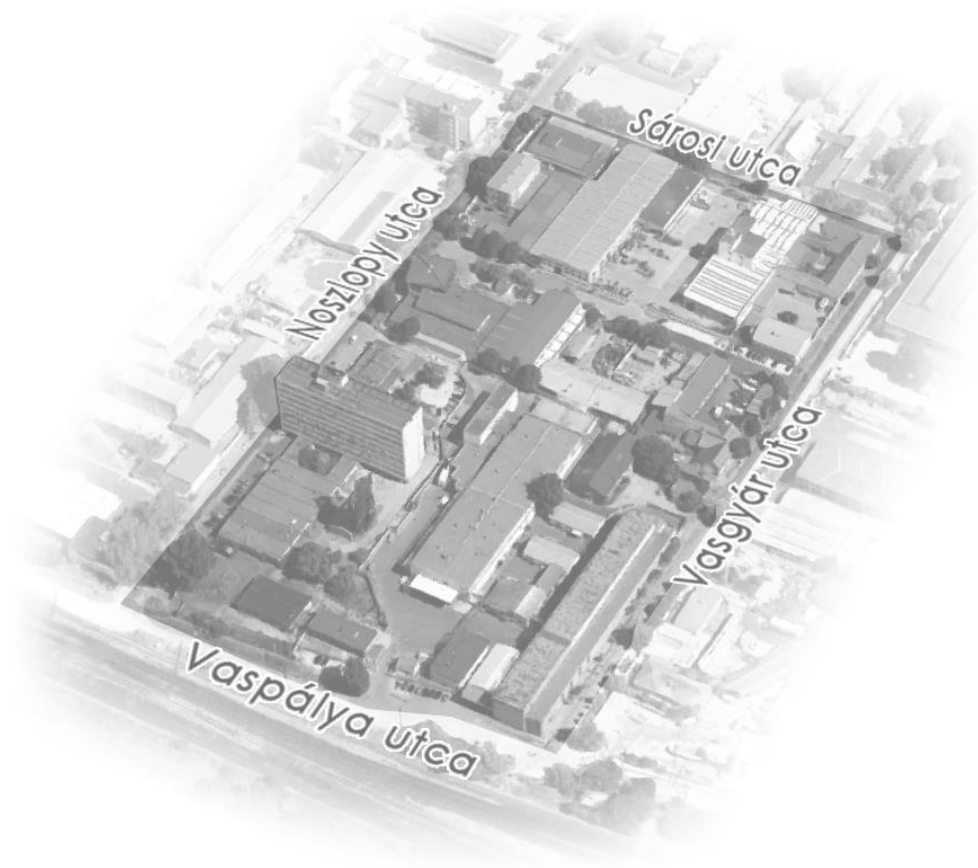
A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. új Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) készítését kezdeményezte a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén található, a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlogy utca által határolt területre.

A Kerületi Építési Szabályzat készítését megelőzte a Richter Gedeon Nyrt. által készített és az Önkormányzat illetékes bizottsága számára benyújtott Telepítési tanulmányterv, amely bemutatta a jelenlegi helyzetet és a készítendő terv célját. A bizottság támogató határozata alapján került sor településrendezési szerződés megkötésére a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat és a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. között, melynek felhatalmazása alapján jött létre a Tervezési szerződés az URBANITAS Kft. és Richter Gedeon Nyrt. között.

A KÉSZ célja, a jelenlegi hatályos előírások kisebb mértékű módosítása annak érdekében, hogy a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok lehetőleg a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakításokkal tiszta tulajdoni és építésjogi helyzet kialakulásának a lehetőségét biztosítsák.

Jelen tervezés célja a tervezési terület és a jelenleg fennálló konfliktusok bemutatása és előzetes javaslatok kidolgozása és munkaközi egyeztetése a konfliktusok feloldására. A terv vizsgálja a tervezést és a KÉSZ-t meghatározó jogszabályi környezetet is annak érdekében, hogy feltárja, hogy a Megrendelő által kezdeményezett fejlesztési és rendezési célok ezek alapján reálisan megvalósíthatók-e önkormányzati támogatás esetén.

A földhivatali digitális tervezési alaptérképet Kőbánya Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály bocsátotta rendelkezésünkre, melyet kiegészítettünk a helyszínelés alapján.



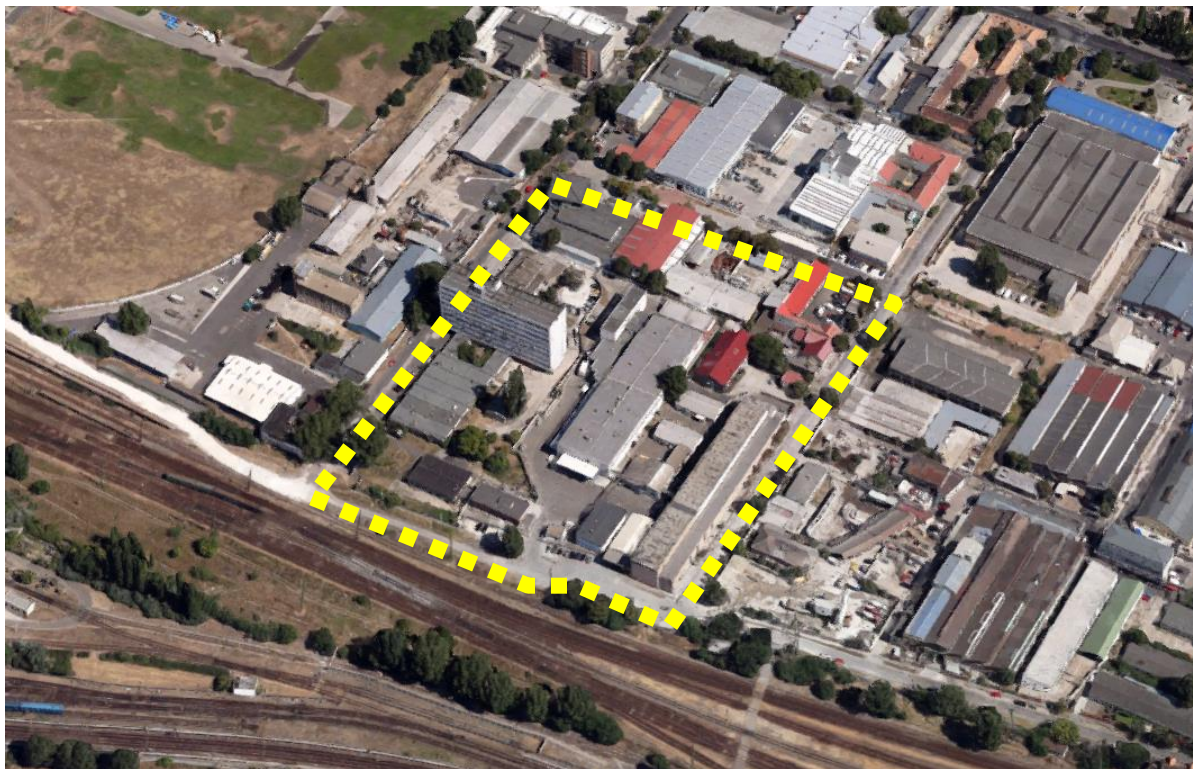
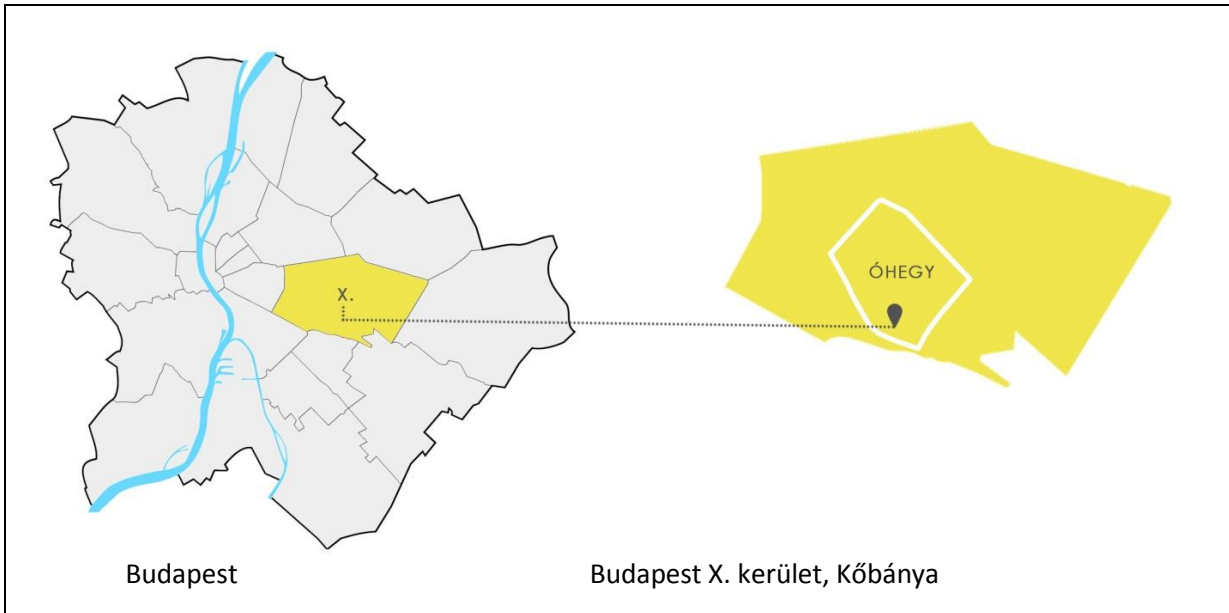
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

1.1.1. A tervezési terület lehatárolása, elhelyezkedése

A tervezési terület Budapest, X. kerület, Óhegyi városrész déli részén, a vasút mellett található. Határai a Noszlopy utca – Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca.



A terület perspektivikus ortofotója (forrás: internet)

A tervezési terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen és környezetben fekszik. A tömbben is ennek megfelelő funkciók dominálnak, melyek a Noszlopy utca mentén irodaházzal és a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában lévő területen logisztikai-raktározási funkciókkal egészülnek ki.

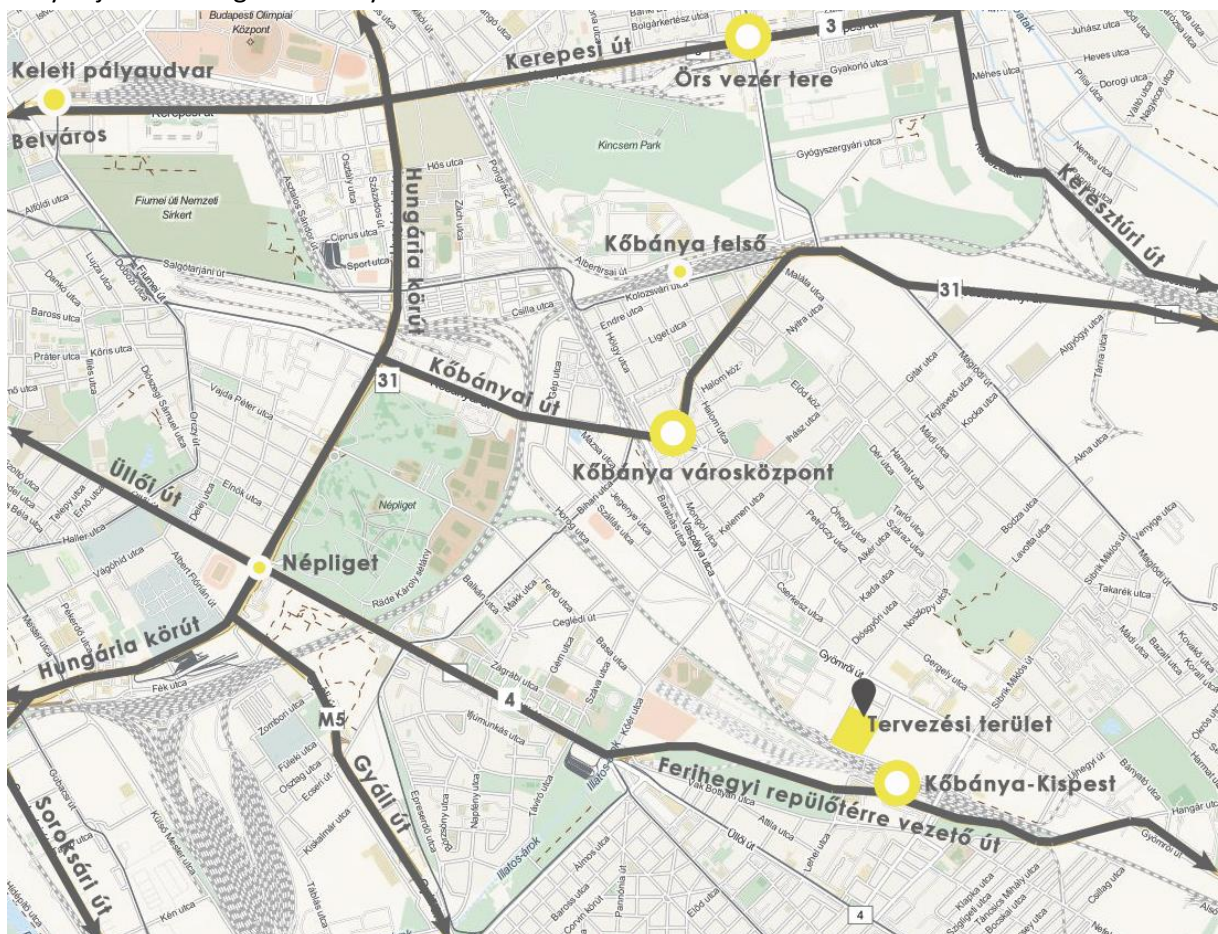
A terület tulajdonosi struktúrája összetett, több telek osztatlan közös tulajdonban van. A kizárólagos használati megosztás alapján az egyes tulajdonrészeket jellemzően belső kerítéssel választották el egymástól.

A terület beépítése a tulajdonosi struktúrához hasonlóan igen változatos.

1.1.2. A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

A kerületnek három jelentős központja van, melyek közül Kőbánya-Kispest közvetlenül érinti a tervezési területet.

A tervezési terület a Kőbánya-Kispest intermodális közlekedési csomópont közelében van, de ettől markánsan elvágyja a Budapest- Szolnok vasútvonal területe. A vaspálya utcán át megközelíthető gyalogos felüljárón át, valamint gépkocsival a Sibrik Miklós úti felüljárón és a Gyömrői úton keresztül érhető el a 3-as metró és több vasútvonal végállomása, valamint számos BKK és Volánbusz végállomása is. A terület közelében halad a Gyömrői út és a Ferihegyi repülőtérre vezető út is, melyek jelentős forgalmat bonyolítanak le.





A tervezési terület alaptérképe M = 1:2000

1.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

1.2.1. A fővárosi TSZT és a területrendezési tervek viszonya

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

Ezen felül a területi tervek jogszabályai településrendezési terv készítésére vonatkozó előírásai vizsgálándók.

1.2.2. Az Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) vizsgálata

Településrendezési terv készítésére vonatkozó, a tervezési terület kapcsán releváns előírások és értelmezésük:

OTrT 3. § (3) bek.

„Az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni.”

Tehát KÉSZ készítésekor a TSZT területfelhasználása a mértékadó. A BATrT területfelhasználási kategóriáit a TSZT készítésekor/módosításakor, illetve az OTrT területfelhasználási kategóriáit a BATrT módosításakor kell figyelembe venni.

A tervezési terület egésze az **OTrT 2. sz. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** - tervlapon települési térségbe, a **BATrT 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv** – tervlapon városias települési térségbe sorolt.

Az **OTrT 12. § (1)** bekezdésében felsorolt országos övezetek közül, a tervezési terület egészét a g) pont szerinti országos vízminőség-védelmi terület, az f) pont szerinti *világörökségi és világörökségi várományos terület*, valamint az i) pont szerinti *kiemelt fontosságú honvédelmi terület* érintik, mivel ez utóbbi két övezet egész Budapest területét lefedik.

OTrT 14/B. § (1) bek.

„A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

Az új budapesti TSZT szerint világörökségi és világörökségi várományos terület nem érinti a tervezési területet.

OTrT 15. § (1) bek.

Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíznek az övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) bek

Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) bek

Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

OTrT 16/C. §

„A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az új budapesti TSZT szerint honvédelmi terület nem érinti a tervezési területet.

Az **OTrT 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül a tervezési területet az e) pont szerinti *ásványi nyersanyagvagyon-terület*, valamint a g) pont szerinti földtani veszélyforrás területe érinti, mivel ezek egész Budapest területét lefedik.

OTrT 19/B. § (1) bek.

„Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”


Az új budapesti TSZT szerint nyersanyagvagyon-terület nem érinti a tervezési területet.

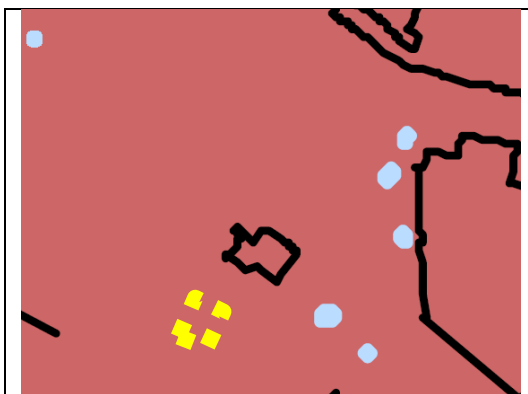
OTrT 25. § (1) bek.

„A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.”

Az új budapesti TSZT szerint földtani veszélyforrás terület nem érinti a tervezési területet.

Fentiek alapján a KÉSZ-ben ki kell majd jelölni a vízvédellemmel érintett területeket és a tényleges kiterjedése alapján kell kijelölni a potenciálisan talajszennyezett területeket is

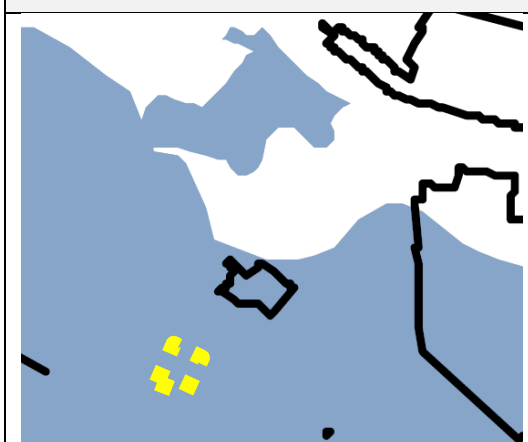
Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)	
	Az Ország szerkezeti terve
Az tervlap alapján a tervezési terület egésze a települési térségbe sorolt.	
2. melléklet Az Ország szerkezeti terve – részlet	



3.6 melléklet
Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete - részlet

Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

A tervlap szerint a világörökségi és világörökségi várományos terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.



3.7 melléklet
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete - részlet

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A tervlap szerint az országos vízminőség-védelmi terület az egész tervezési területet érinti.



3.9 melléklet
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete - részlet

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

A tervlap szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.

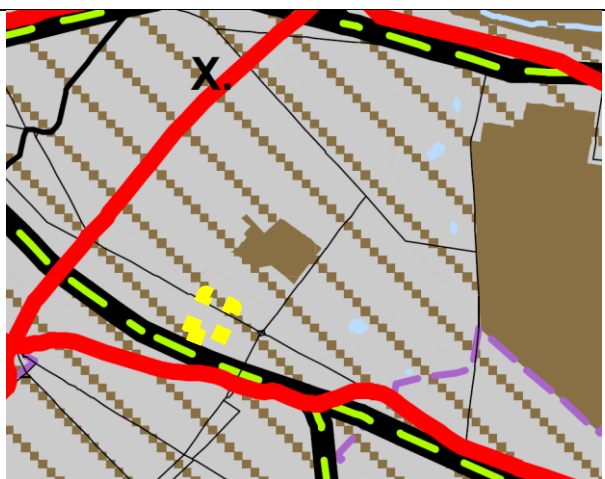
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)



2. melléklet
Szerkezeti terv - részlet

Szerkezeti terv

A tervlap szerint a tervezési terület egésze a városias térségbe sorolt.



3.15 melléklet
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete - részlet

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

A tervlap szerint az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.



3.18 melléklet
Földtani veszélyforrás területének övezete - részlet

Földtani veszélyforrás területének övezete

A tervlap szerint a földtani veszélyforrás terület az egész tervezési területet érinti, mivel ez az övezet egész Budapest területét lefedi.

1.3 A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN

A tervezési terület fekvéséből adódóan nem csatlakozik sem kerülethatárhoz, sem közigazgatási határhoz. A szomszédos települések és kerületek településrendezési tervei nincsenek közvetlen hatással a tervezési területre

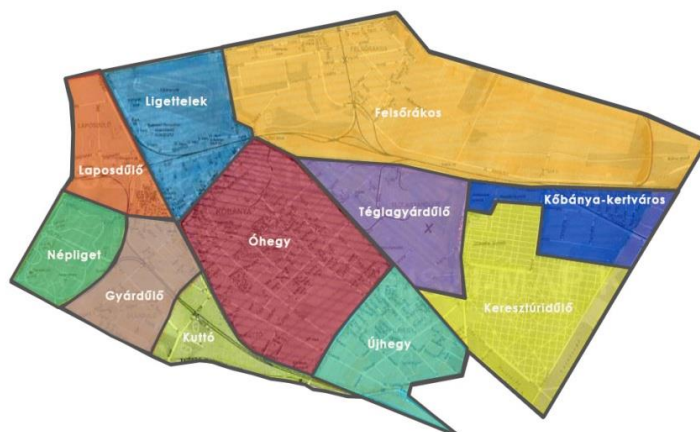
1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testülete 335/2015. (IX.24.) KÖKT határozatának mellékleteként fogadta el a X. kerület, Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiáját, 1482/2009. (IX.24.) Kt. határozatának mellékleteként fogadta el Városfejlesztési Konceptióját. A vizsgálati fejezet ezen dokumentumok alapján készült.

1.4.1. Az Óhegyi városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában

Óhegy egyike Kőbánya tizenegy városrészének, egyben a X. kerület legnépesebb része.

A városrészben a lakó- és intézményterületek dominálnak, a korábbi ipari jellegű területek gyorsan veszítik munkahelyi funkcióikat. Ez leginkább Óhegy déli részére jellemző a Vaspálya, Kőér, Cserkesz, Gergely utca által határolt területsávban. A kerületben ezen a részen a legnagyobb a konfliktushelyzet az ipari és lakóterületek szétválasztása kapcsán.



A településrészekre értelmezett városrészi célok (1.4. fejezet) között, Óhegyen a barnamezős területek helyzetbe hozása, közlekedésfejlesztés, az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése kerül célként említésre.

A fejlesztési akcióterületi projektek közül két terület kapcsolódik Óhegy városrészéhez, azonban a tervezési területet közvetlenül nem érinti egyik sem.

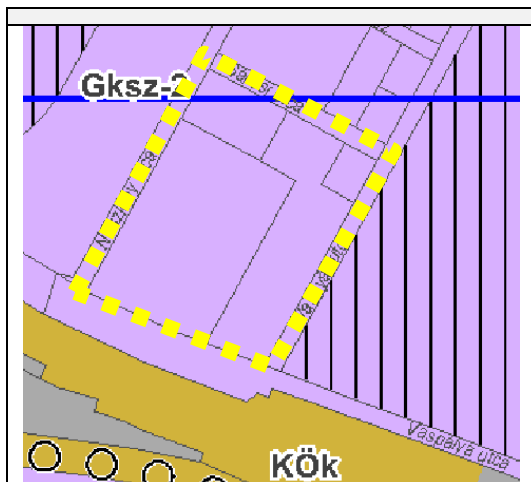
1.4.2. Az Óhegyi városrész a Városfejlesztési Konceptióban

A Városfejlesztési Konceptió a tervezési területre nem tartalmaz vonatkozó megállapítást.

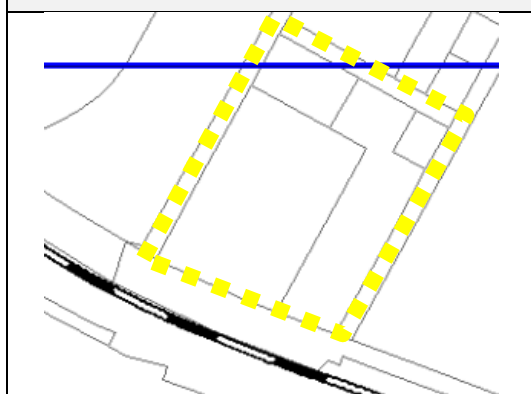
1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület értékelése a hatályos településrendezési tervek alapján.

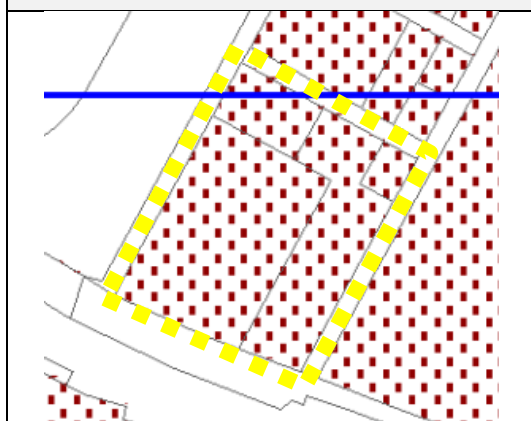
1.5.1. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) - Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
1. Területfelhasználás – részlet



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
2. Közlekedési infrastruktúra - részlet



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

1. Területfelhasználás

A tervezési terület teljes egésze **Gksz-2** jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe sorolt.

A tervezési területet szintén Gksz-2 jelű gazdasági területek és délen KÖk jelű, kötőpályás közlekedési terület határolja.

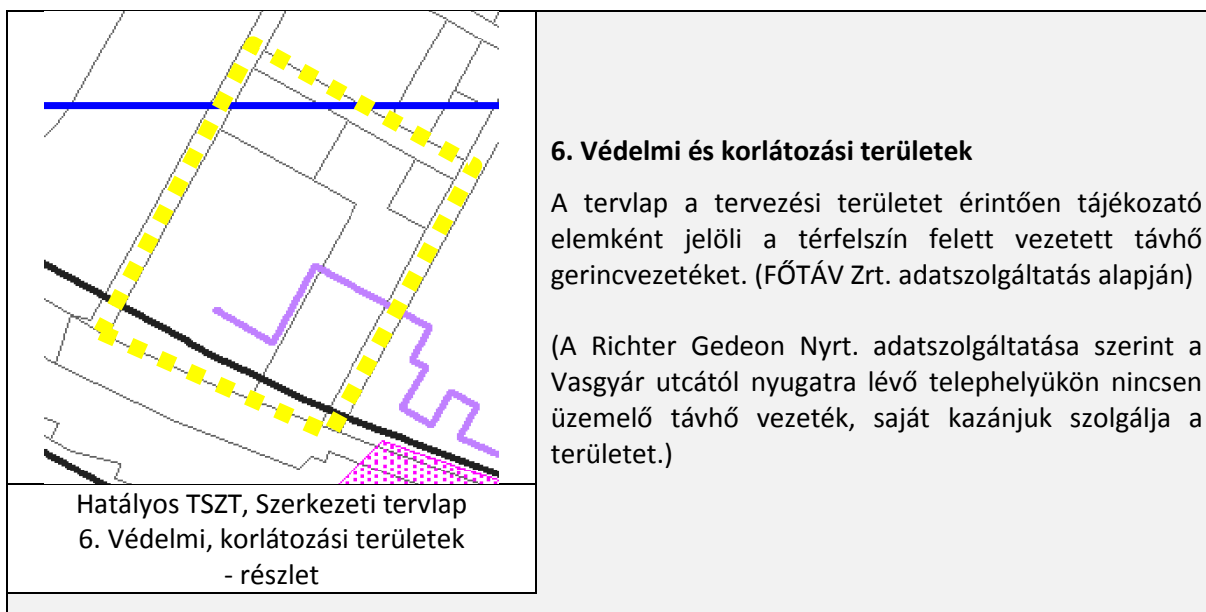
A TSZT tervlapjai közül csak az alábbiak tartalmazznak információt a tervezési területtel kapcsolatban:

2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület déli szélén halad a Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A tervezési terület egésze potenciálisan talajszennyezett terület.



A TSZT 4.1.3.1. fejezetében, a beépítésre szánt területek között szerepel a gazdasági terület (GKSz), ami a tervezési terület egészét lefedi.

A gazdasági területek közül a tervezési területre a *Gksz-2 jelű, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület* vonatkozik, ahova azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során és a rendszerváltást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek.

Budapest Főváros Településszerkezeti tervének jóváhagyott szöveges munkarészeit is megvizsgáltuk a tervezési terület viszonylatában. A szöveg nem tartalmaz olyan elemet, melyre külön fel kellene hívunk a figyelmet.

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

Az FRSZ-nek a tervezési területet érintő előírásai:

II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

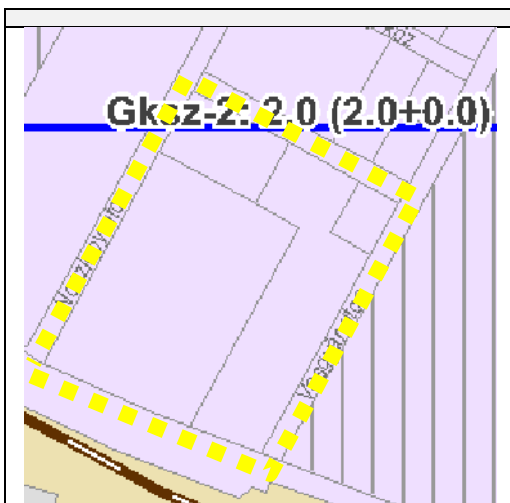
4.5 (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: *bs*) 1. mellékletben jelölt értéke
a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsá*), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.

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

Az FRSZ mellékletei:



FRSZ 1. melléklet - részlet

1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

bs: beépítési sűrűség

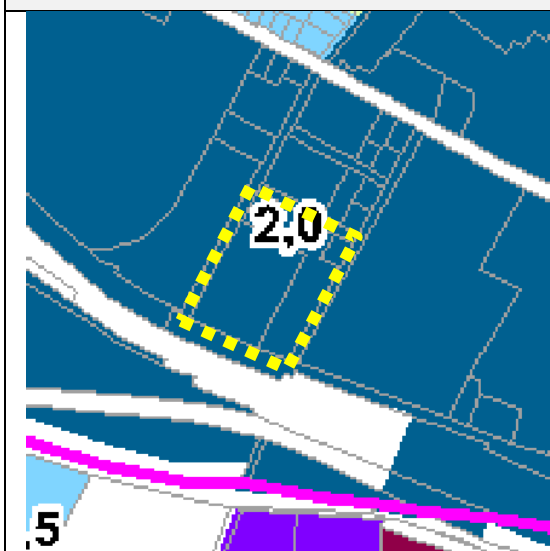
azon belül:

bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

általánosan: $bs (bsá+bsp)$

Az FRSZ itt a Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területre 2,0 (2,0+0,0) beépítési sűrűséget enged meg.



FRSZ 2. melléklet - részlet

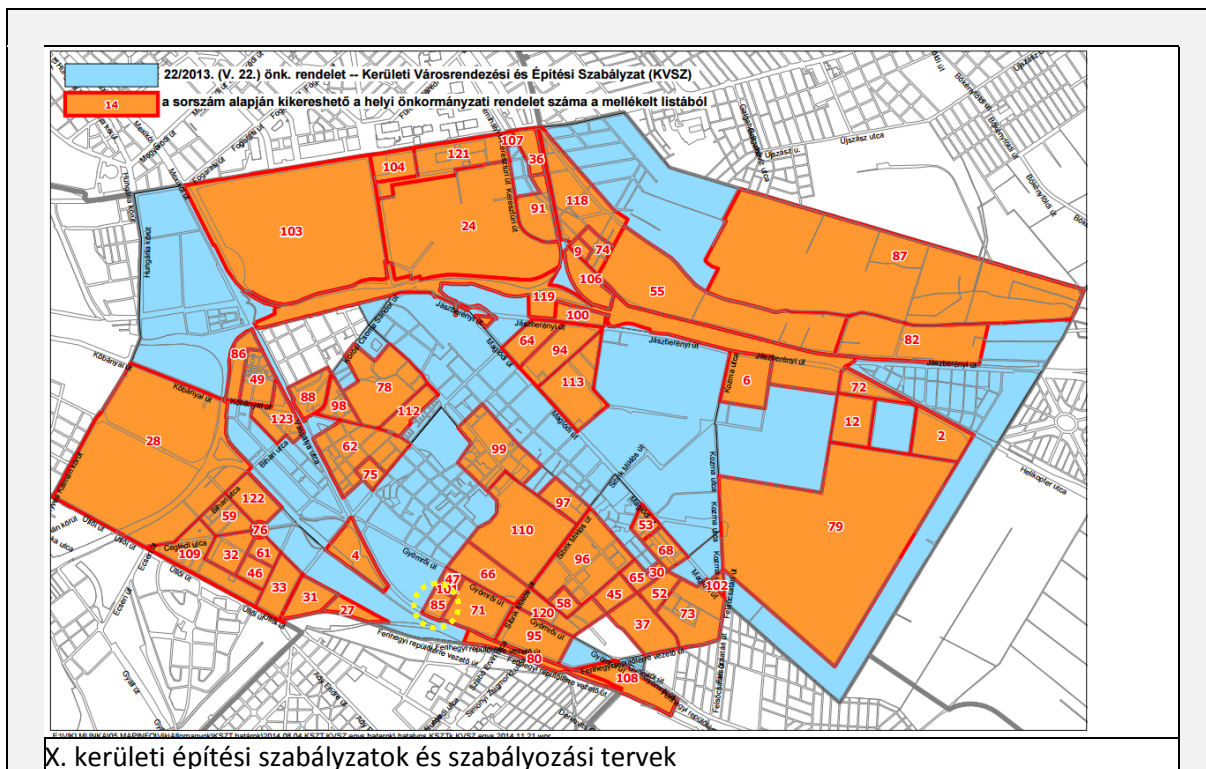
2. Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei

A tervezési területen a bsá érték 2,0.

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

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

1.5.3. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ és KSZT-ék)

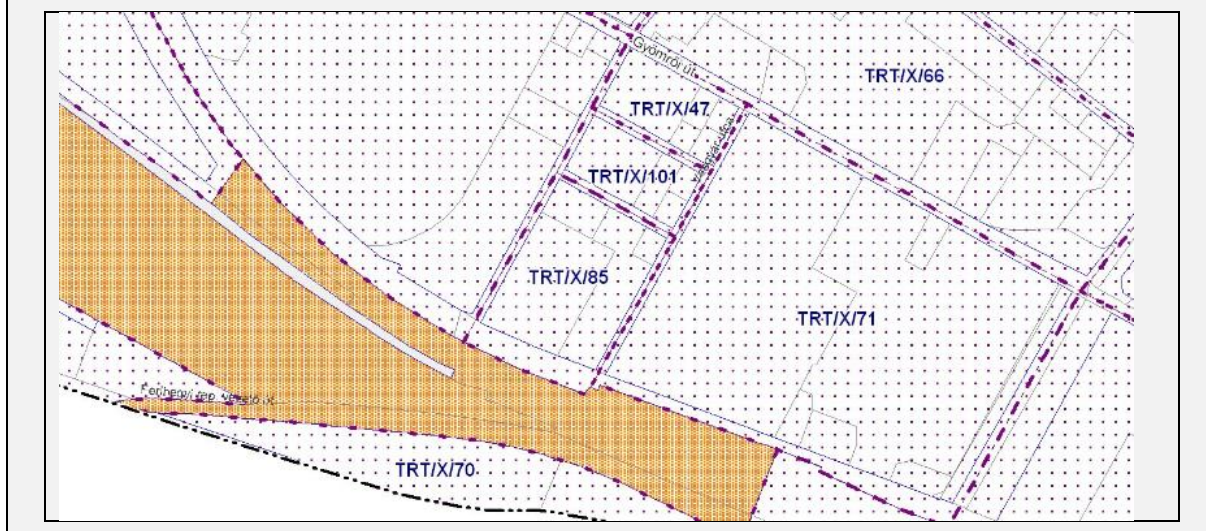


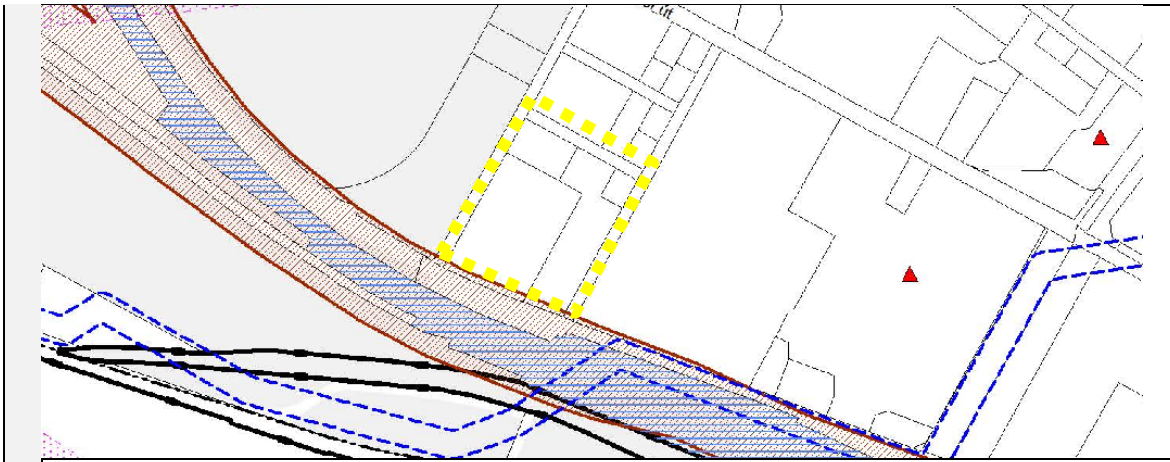
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 22/2013. (V.22.) önk. rendelete - KVSZ

A terv területi hatályát a késsel jelzett területek érintik.

Az áttekintő térkép szerint a tervezési területen jelenleg a 85-ös számú, a 19/2006. (IV.14.) ök. rendelettel jóváhagyott, a Sárosi u. – Vasgyár u. – Vaspálya u. – Noszlopy u. által határolt területre készült szabályozási terv van hatályban.

Éppen ezért a KVSZ 1. melléklet Övezeti tervlapja nem tartalmaz információkat a tervezési területre vonatkozóan.

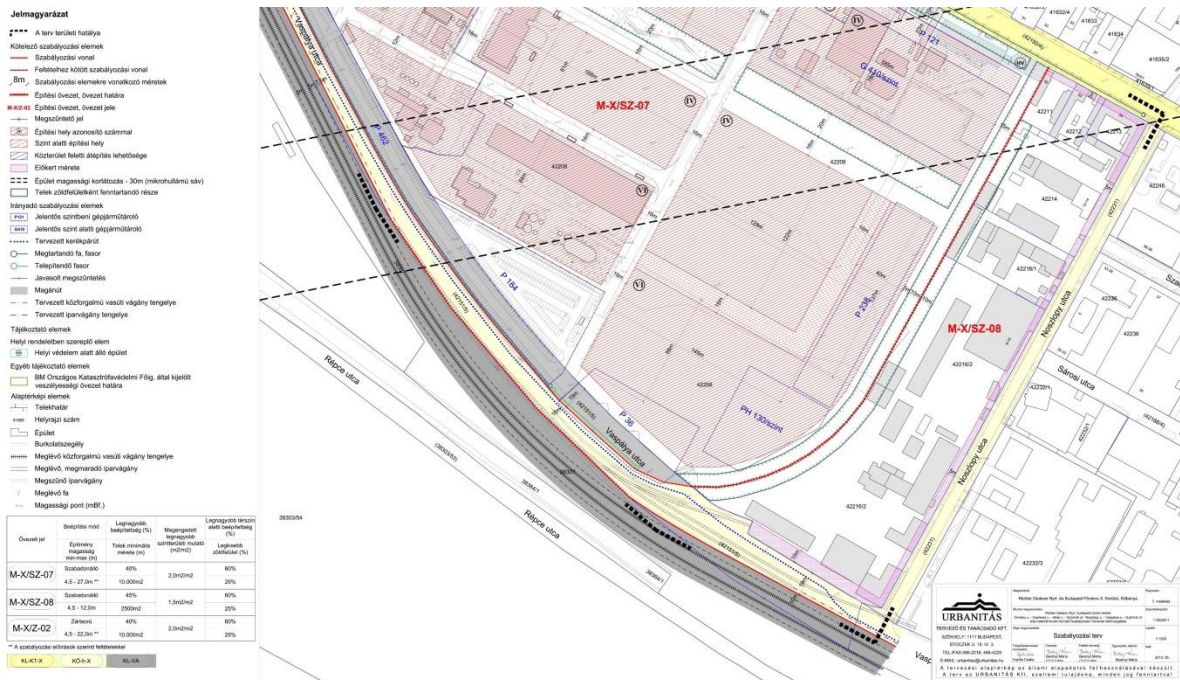




KVSZ 2. melléklet – Védelmi és korlátozási terv, részlet

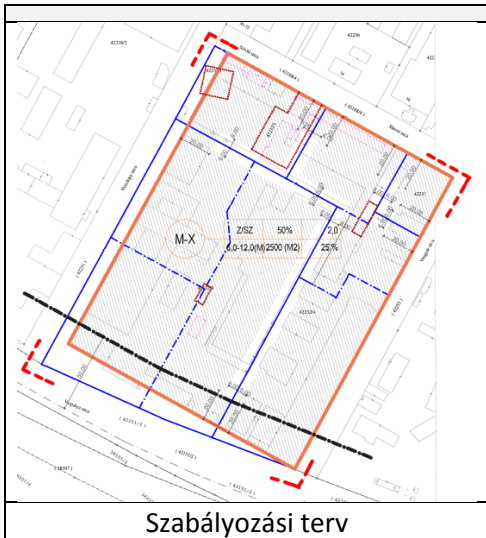
A KVSZ 2. melléklete szerint a tervezési terület Vaspálya utca felőli szélét érinti a Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal védőtávolsága.

A KVSZ 7. melléklete a Noszlogy utca mentén határos a tervezési területtel:



A tervezési terület vonatkozásában a Vaspálya utca és a vasúti terület szabályozása veendő figyelembe.

Kőbánya Önkormányzatának 19/2006. (IV.14.) önk. rendelete a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca - Noszlopy utca által határolt területre



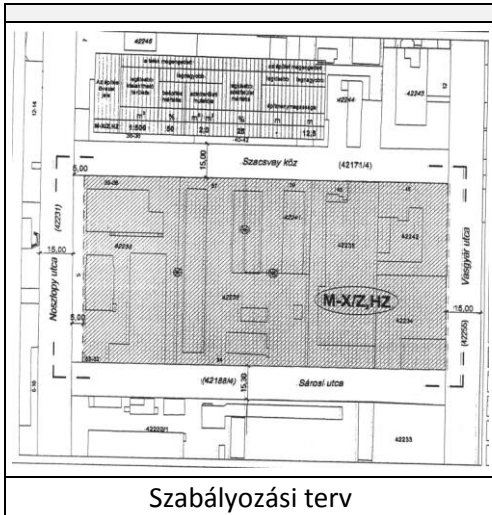
A szabályozási terv szerint a teljes tervezési terület M-X jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt.
A szabályozási terv az övezeti besoroláson túl, építési helyet, építési vonalat és javasolt telekhatárt határoz meg.

Az M-X övezet paraméterei:

Beépítési mód	Zárt sorú/szabadonálló
Telekméret	min. 2.500 m ²
Beépítettség	max 50%
Zöldterület	min. 25%
Szintterületi mutató	max 2,0 m ² /telek m ²
Építménymagasság*	min 6,00 m, max. 12,00m

* az értelmezés az OTEK 1. sz. melléklet 23/a,b figyelembevételével történik

Kőbánya Önkormányzatának 42/2007. (XII.19.) önk. rendelete a Szacsavay köz – Vasgyár utca – Sárosi utca – Noszlopy utca által határolt területre



Beépítési mód:	Zárt sorú, hézagosan zárt sorú
Beépítettség:	max. 50 %
Max. építménymagasság:	12,5 m
A zöldfelület legkisebb értéke:	25 %
Max. építhető szintterület:	2,0 m ² / m ²
Kialakítható legkisebb telekméret:	1500 m ²
Terepszint alatti beépítés mértéke max.:	40 %

* A figyelembe veendő homlokzatfelület magasságának megállapítása az OTEK 1. sz. melléklet 23/a, b szerinti magasság-értelmezés alapján történik.

A szabályozási terv szerint a teljes tervezési terület M-X/Z,HZ jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt.
A szabályozási terv a teljes tömböt építési helyként jelöli ki.

Kőbánya Önkormányzatának 36/2005.(VII.8.) önk. rendelete a Gyömrői út – Sibrik Miklós út – Vaspálya utca – Vasgyár utca által határolt területre



A szabályozási terv szerint a teljes tervezési terület M-X/SZ,Z,HZ jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt.
Új beépítés csak szabadon állóan létesíthető.

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 %
Mimimálisan kialakítható teleknagyság:	2100 m ²

A szabályozási terv építési helyet nem jelöl ki, csak néhány nem beépíthető területet.

1.5.5. A fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a hatályos szabályozási előírások összefüggései

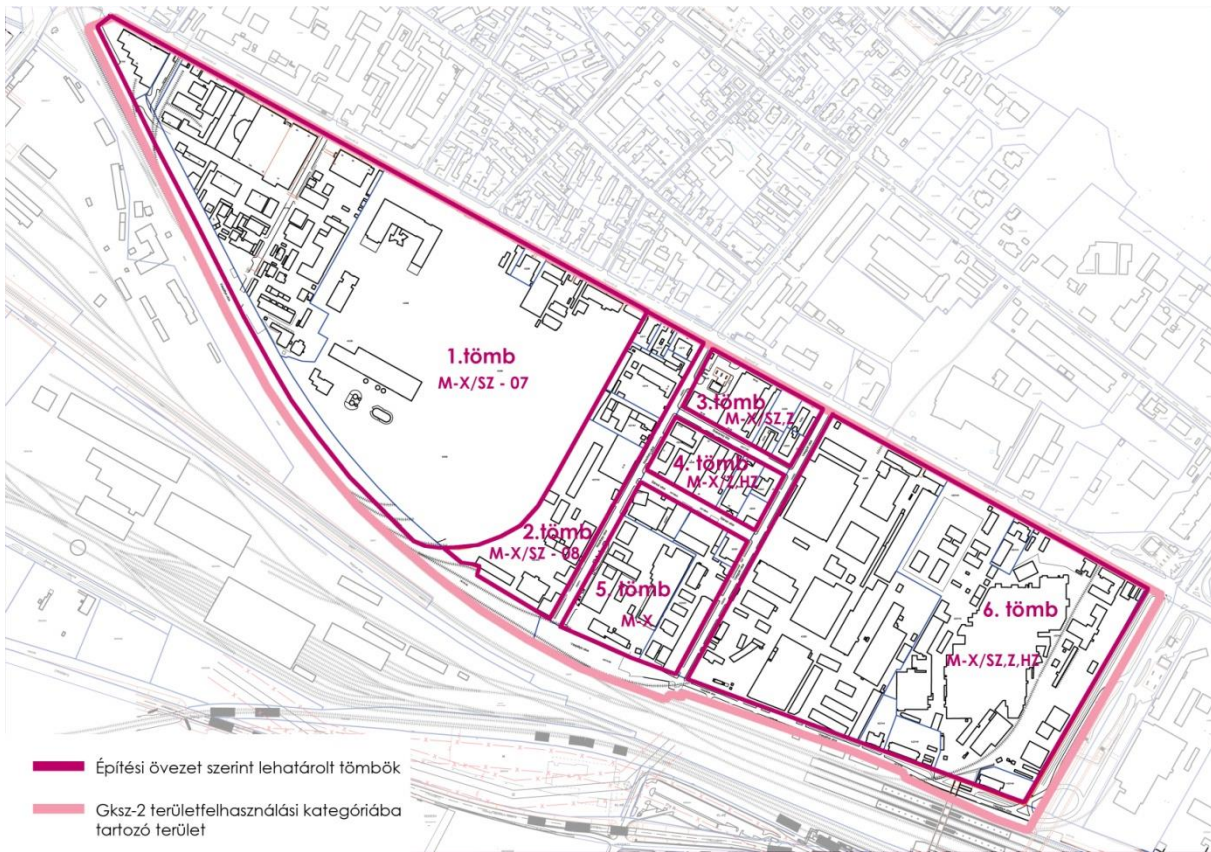
A tervezési területet a Noszlopy utca, Sárosi utca, Vasgyár utca és a Vaspálya utca határolja. Ez a terület a TSZT szerint Gksz-2 területfelhasználási egységbe sorolt, melynek megengedett beépítési sűrűsége (bs) az FRSZ alapján 2,0(2,0+0,0), $bs=bs_a+bs_p$. A hatályos és tervezett szabályozási tervekben meghatározott szintterületi mutatóknak tehát a 2,0 beépítési sűrűség értéknek kell megfelelniük. Mivel a bs_p érték 0,0, az FRSZ külön többlet szintterületet nem biztosított parkolás céljára. A Gksz-2 jelű területfelhasználási egység területnek, melynek a tervezési terület is a része, a következők a határai: Gyömrői út (KÖu) – vasútterület (KÖk)– különleges közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) – Sibrik Miklós út (KÖu). s

A területen jelenleg 5 db szabályozási terv hatályos, 6 db különböző építési övezetet meghatározva. Ezen tervek vizsgálatával számítottuk a tervezési területen megengedhető

Hatályos szabályozási tervek alapján a Gksz-2 területfelhasználási kategóriába eső területen összes építhető szintterület					
Hatályos szabályozási terv rendelet száma	Tömbszám	KVSZ és KSZT-k szerinti övezet	Tömb területe (m ²)	KVSZ és KSZT-k szerinti szintterületi mutató (m ² /m ²)	Összes építhető szintterület (m ²)
22/2013. (V.22.)	1	M-X/SZ-07	221 843	2,0	443 685
22/2013. (V.22.)	2	M-X/SZ-08	40 088	1,5	60 131
29/2003 (VI.19.)	3	M-X/SZ,Z	14 779	2,0	29 559
42/2007 (XII.19.)	4	M-X/Z,HZ	13 977	2,0	27 953
19/2006 (IV.14.)	5	M-X	35 630	2,0	71 260
36/2005 (VII.8.)	6	M-X/SZ,Z,HZ	176 550	2,0	353 099
összesen:			502 865		985 687

területén hatályos szabályozási tervek sorszáma és a KVSZ hatálya alá tartozó területek (kék) (Forrás: kobanya.hu)

A FRSZ vonatkozó részlete, a tervezési területtel és a vizsgálandó Gksz-2 területfelhasználási kategória területével



Az építési övezetek alapján lehatárolt tömbök és övezeti besorolásuk

legnagyobb szintterületi mutatót és a maximálisan építhető szintterületet.

A területen hatályos szabályozási tervekben rögzített maximális szintterületi mutató 1,5 és 2,0 m²/telekm². Az egyes építési övezetek területével összevetve a vizsgált Gksz-2 területfelhasználási kategóriába eső területen az összes építhető szintterület 985 687 m².

A szabályozási tervek szerinti összes építhető szintterületet elosztva a TSZT Gksz-2 területfelhasználású egység területével megkapjuk a területnek a hatályos szabályozás alapján számítható beépítési sűrűségét, mely 1,7, tehát kisebb az FRSZ-ben rögzített 2-es beépítési sűrűség értékénél.

A Gksz-2 területfelhasználási egység szintterületi sűrűsége és a szabályozási tervek – a tervezési

A hatályos szabályozási tervek alapján számított beépítési sűrűség a Gksz-2 területfelhasználási egységben		
TSZT Gksz-2 területfelhasználású egység területe (m ²)	A szabályozási tervek szerinti össze beépíthető szintterület (m ²)	A szabályozási tervek szerinti összes beépíthető szintterület alapján számított beépítési sűrűség
563 977	985 687	1,7

A tervezési területen megengedhető szintterületi mutató az FRSZ és a hatályos szabályozási tervek mtatói alapján			
Az FRSZ alapján a Gksz-2 területfelhasználási egységben beépíthető szintterület (m ²)	A szabályozási tervek szerinti összes beépíthető szintterület a tervezési terület nélkül (m ²)	Tervezési területen építhető szintterület (m ²)	A tervezési területen a megengedhető legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
1 127 955	914 427	213 528	6,0

területet nem számítva - összes beépíthető szintterületének különbségeként megkapjuk a tervezési területen építhető legnagyobb szintterületet, mely 213 528 m². Ezt az értéket a tervezési terület méretével elosztva megkaptuk, hogy a tervezési területen megengedhető legnagyobb átlagos szintterületi mutató 6,0 m²/telekm² lehetne, amit valószínűsíthetően nem használ ki majd a szabályozás a területi adottságok alapján.

1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

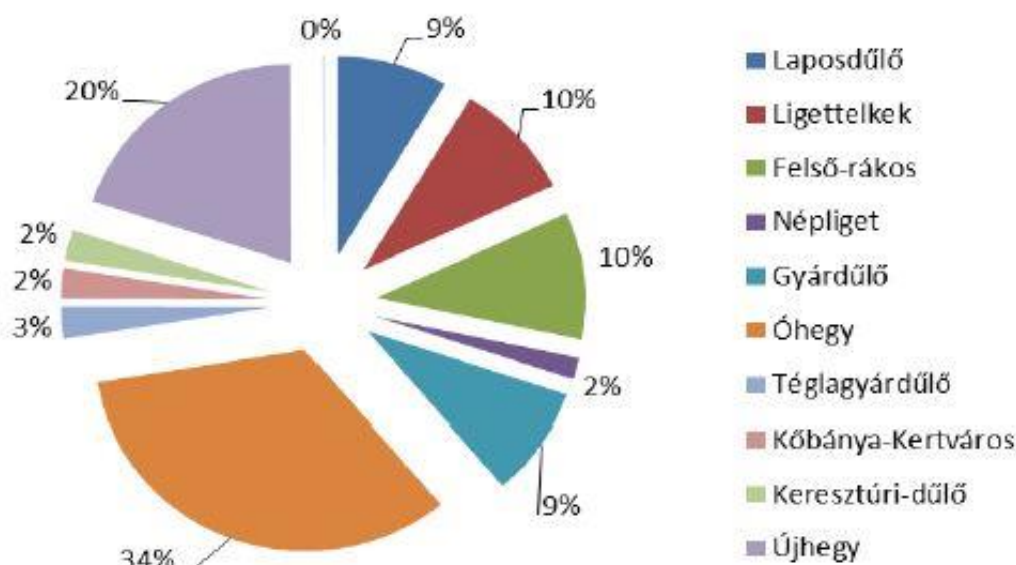
A fejezet az Integrált Településfejlesztési Stratégiát megalapozó vizsgálatok felhasználásával készült. (BFVT Kft. - 2015.)

A tervezési terület egésze munkahelyi terület. Az Óhegy városrész a kerület legnépesebb városrésze, lakónépessége 2011.01.01. napján 21 755 fő. Beépítettség szempontjából igen vegyes képet mutat, jelentős lakótelepi, valamint kisvárosias jellegű és családi házas beépítések alkotják.

A teljes kerület lakónépesség kor megoszlása (Forrás: KSH):

	X. kerület		Budapest	
	2001	2011	2001	2011
0-14	13,5%	12,6%	12,8%	12,2%
15-59	66,9%	65,6%	64,2%	62,5%
60-x	19,6%	21,9%	23,0%	25,4%

A kerületrészek jellemzői rendkívül eltérőek, a lakónépességet tekintve a kerület több mint fele két szomszédos városrészben (Óhegy, Újhegy) lakik. Az Óhegy városrészben a kerület népességének körülbelül 34%-a (21 755 fő) lakik. A városrész lakossága 2001-ről 2011-re 6%-kal csökkent. A tervezési területen életvitelszerűen senki nem lakik, mivel munkahelyi terület.



Lakónépesség megoszlása a kerület városrészei között, Forrás: KSH, Népszámlálás 2011.

A lakásállomány minőségi összetétele a kerületben csak kis mértékben jobb, mint a fővárosban. A kerületen belül vannak olyan városrészek, ahol rendkívül leromlott, korszerűtlen és egészségtelen az állomány. (Forrás: ITS)

A kerületben hat városrész érintett az alacsony komfortfokozatú lakások problémájában, mely Óhegy városrészt is érinti, ahol 413 db jelentősen leromlott lakás található. A munkanélküliségi ráta szempontjából Óhegy városrész rosszabb helyzetben van, mint a kerületi átlag.

A X. kerületben 8 db szegregált terület van, melyek közül egy közelíti meg a tervezési területet. A Noszlogy utca – Gyömrői út által határolt területen a szegregációs mutató 30,6%, mely a 20%-os határértéket meghaladja. Ez a szegregátum a munkahelyi övezetekbe ékelődve, az ipartelepek által létrejött tömbökben megmaradt lakóépületek között van jelen.

A kerület humán-infrastruktúra hálózata jól kiépített, az ellátások túlterheltek. A szociális szolgáltatások terén kapacitás és forráshiány jellemző. Az oktatást tekintve az önkormányzati és állami intézményeken kívül magán és alapítványi intézmények is jelen vannak.

A tervezési területen gazdasági, logisztikai és iroda funkciók működnek, oktatási intézmény, egészségügyi intézmény nem található, csak a közelben, főként a szomszédos Kőbánya-Kispest városközpontban.

1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezési terület gazdasági szerepe, ha csak a méretét vesszük alapul nem jelentős, azonban a tömbön belül hat vállalkozás működik. Többek között a Richter Gedeon Nyrt. logisztikai területei. Ugyanakkor a tervezési tömb a kerület frekvenciált részén, Kőbánya-Kispest városközpont szomszédságában, valamint a vasút mentén fekszik, így alközponti szerepe mégis kedvezőnek tekinthető.

A kerületben több olyan terület van, ahol barnamezős vagy zöldmezős beruházást lehetne végrehajtani, azonban a jelentős beruházásokra alkalmas ipari területek elaprózódtak, tulajdonosi viszonyaik rendezetlenek, így ez hátráltatja a fejlesztést.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési területen gazdasági, logisztikai és iroda funkciók működnek. A Noszlogy utca mentén a Rákosy Glass Kft. telephelye és a Noszlogy Center Kft. F+8 szintes irodaháza és csatlakozó építményei található. A Noszlogy utca Vaspálya utca felőli végén megszűnik a szilárd útburkolat, a Vaspálya utca ezen szakasza kavicsos. Az útburkolatban egy használaton kívüli régi vasúti vágány is benne maradt. A Vaspálya utca Vasgyár utca felőli vége szilárd burkolattal ellátott. A Richter Gedeon Nyrt. tervezési területen található logisztikai területeinek megközelítése innen megoldott. A Vasgyár utcáról nyílnak a Tokaji Képerkeret Kft., illetve a Golda Kft. (fa felületkezelők árusításával foglalkozó cég) telephelyei. A Vasgyár utca és a Sárosi utca sarkán önálló helyrajzi számon működik egy autószerelő és vizsgáztató műhely.

1.8.1. A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület teljes egésze területfelhasználás szempontjából Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe sorolt.

A tervezési terület közvetlen környezetét jellemzően szintén gazdasági területek alkotják, kivéve a dél felől csatlakozó Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal, mely kötöttpályás közlekedési terület.

1.8.2. Beépítésre szánt területek vizsgálata

A tervezési terület egésze beépítésre szánt terület. Az új budapesti TSZT alapján a tervezési terület Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe sorolt.

Beépítésre szánt területek:

- Gksz-2 - raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 3,56 hektár

1.8.3. Művelési ágak és minőségi osztályok vizsgálata

A tervezési terület egésze művelésből kivett terület.

1.8.4. Telekstruktúra és telekméret vizsgálat

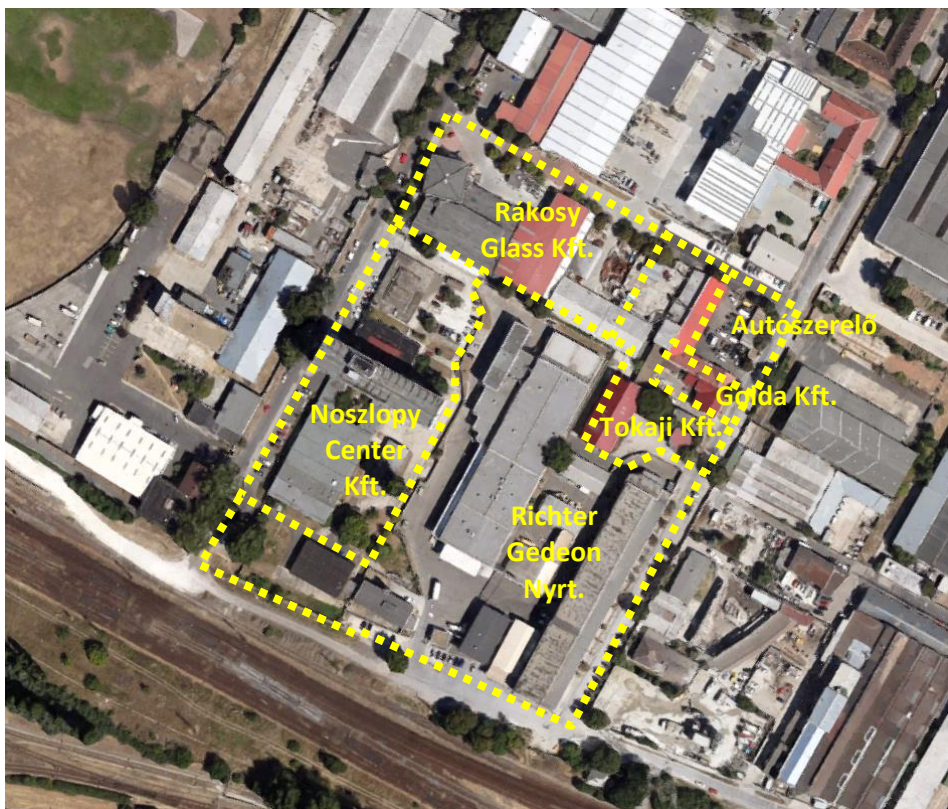
A telekstruktúra gazdasági területi struktúráját mutat, a beépítés igen változatos, jellemzően egy telephelyen többféle épület kialakításával és derékszögű határoló utcahálózattal. A területen a legkisebb telekméret a 42233 hrsz.-ú telek, ahol több autószerkezeti telephelye működik. A legnagyobb telekmérettel rendelkező 42232/3 hrsz.-ú telek a Richter Gedeon Nyrt., melynek 57 % és a Noszlopy Center Kft., melynek 43% a tulajdona.

A tervezési területen rendezetlen tulajdoni viszonyok uralkodnak, a tulajdoni hányadoknak nem megfelelő telekalakítások alakultak ki az évek során. Több telek osztatlan közös tulajdonban van, ahol a tulajdonosok az egyes tulajdonrészeket kerítéssel választották el egymástól.

Telekméret vizsgálat	
Hrsz.	Terület
42232/1	3894 m ²
42232/3	18840 m ²
42232/4	11584 m ²
42233	1323 m ²
A telkek nettó területe összesen: 35642 m ²	

1.8.5. Tulajdonviszonyok vizsgálata

HRSZ.	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Területe
42232/1	Rákosy Ferenc	1/1	3899 m ²
42232 /3	Richter Gedeon Nyrt.	10739/18840	1.8838 m ²
	Noszlopy Center Kft.	8101/18840	
42232/4	Richter Gedeon Nyrt.	6265/11584	1.1582 m ²
	Golda Ker. és Szolg. Kft.	681/11584	
	Tokaji Képerkeret Kft.	3398/11584	
	Rákosy Ferenc	1240/11584	
42233	Takács Dávid Csaba	1/1	1321 m ²



1.8.6. A meglévő épületállomány és a beépítettség vizsgálata

A tervezési terület egésze teljesen beépült, a területen többféle telephely található, azonban a tulajdoni viszonyok rendezetlen képet mutatnak. A lekerített saját használatú telekrészek nem a tulajdoni hányadnak megfelelően vannak kialakítva, a tulajdoni hányad alapján történt használati megosztás az egyes telkek beépítettségét, hasznos szinterületét nem veszi figyelembe, mert ez már magánjogi megállapodás kérdése.

A Noszlopy utca mindkét oldalán gazdasági tevékenységet folytató telephelyek találhatók. A Noszlopy Center épülete kiemelkedik az utca látképéből, az épület földszint+8 szintes, állaga közepesnek minősül. Az épületben különböző tevékenységi körű vállalkozások üzemelnek, mint mérnökiroda, ipari, kereskedelmi, szolgáltató iroda. Az irodaház egy részét jelenleg raktározásra használják.



A Sárosi utca kitűnik a többi utca közül, mivel már maga a gondosan karban tartott, egyik részén térkővel fedett utca, melyet a Rákosy Glass Kft. valósított meg, kedvezőbb látványt nyújt, mint a

területet határoló többi utca. A Rákosy Glass Kft.-nek az utca mindkét oldalán van telephelye, az üzem az évek alatt folyamatosan bővült, terjeszkedett.



A Vasgyár utcát két oldalról fasor határolja. Az utca mindkét oldalán raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület, illetve ilyen célú telephelyek találhatóak.



A Vaspálya utcát egyik oldalról a vasúti sínek határolják, másik oldalról pedig a Richter Gedeon Nyrt. Az utca egy része burkolt, másik része murvás köves borítású. Az utcát többé-kevésbé rendezett módon használják dolgozói parkolásra is.



A Richter Gedeon Nyrt. telephely területén különböző épülettípusok találhatóak, mint irodaépület, raktár, üzemi épület, csarnok. Az épületek és a terület jó állapotú, karbantartott, de a tulajdonviszonya rendezetlen.



A Tokaji Kft. minőségi képerkezéssel foglalkozik. A tevékenység nem igényel jelentős beépítettséget. A Vasgyár utca mellett van az bemutatóterem-irodaépület, az utcától beljebb pedig a műhelyépület. A további kisebb épületekben kazán és raktározás van. A telephely alulhasznált.

A Tokaji Képerkeret Kft. telephelyének területe (Vasgyár utca)



A Golda Ker. és Szolg. Kft. festékforgalmazással foglalkozik egy olasz piacvezető cég kizárólagos forgalmazójaként. A telephely használati megosztással funkcionál, de önálló bejárata van a Vasgyár utcáról.

A Golda Ker. és Szolg. Kft. telephelyének területe (Vasgyár u.)



A saroktelken több autóiipari cég működik egy telephelyen, közös udvarral.

Autószerelő műhelyek telephelye (Vasgyár u. – Sárosi u. sarok)



A családi vállalkozás minőségi és egyedi építőipari üvegek gyártásával foglalkozik. Telephelyei a Sárosi utca két oldalán helyezkednek el. A közelmúltban bővült a Tokaji Kft. telephelyének egy részét megvásárolva, ahol raktárépületre kapott építési engedélyt. A telekösszevonásra a Földhivatal megtagadta az engedélyt egy korábbi bejegyzett, de már nem létező tulajdonos hozzájárulása miatt, amit valószínűleg csak jogi úton lehet pótolni.

Rákósy Glass Kft. telephelyének területe (Sárosi utca – Noszlopy u. sarok)



A Noszlopy Center Kft. telephelye és 9 szintes irodaháza mára erősen leromlott állapotú. A korábbi irodaházat az állagromlás miatt részben már raktározás céljára használják. A szintterülethez szükséges parkolószám nem biztosított, de ez az alulhasznátság miatt jelenleg nem okoz problémát a környezetében.



A beépítettség vizsgálata:

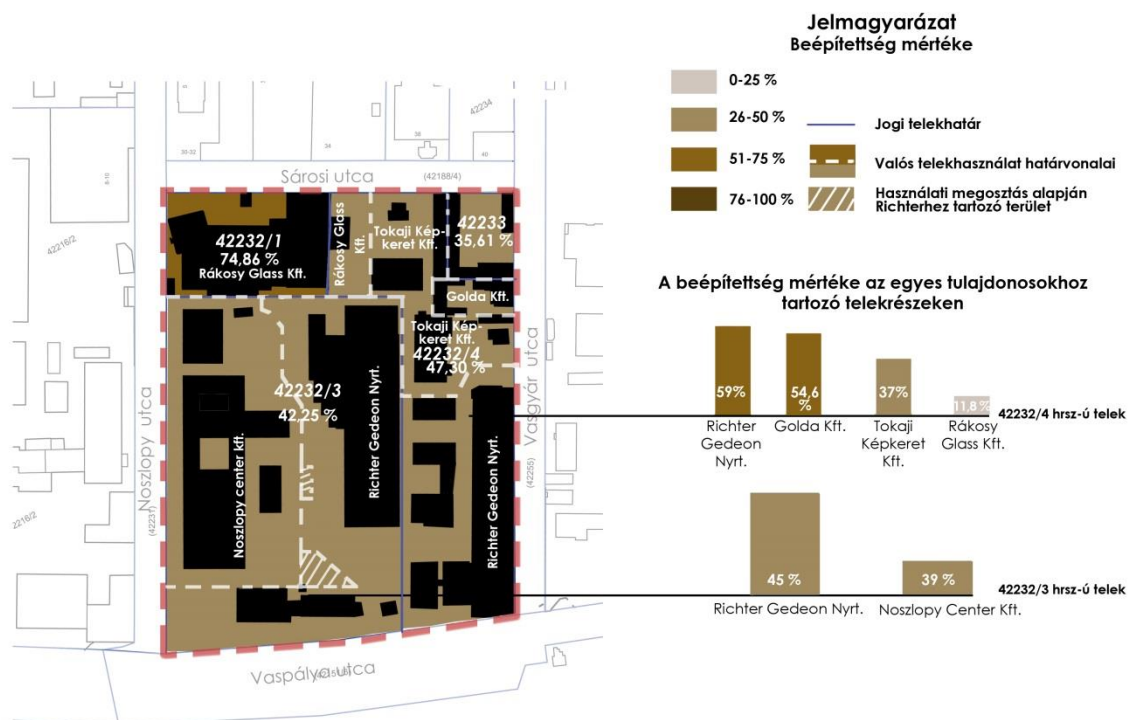
A hatályos 19/2006.(IV.14.) rendelettel jóváhagyott KSZT munkahelyi építési övezete a területen legfeljebb 50 % beépítettséget tesz lehetővé.

Az alábbi vizsgálat a jogi telekhatárokkal lehatárolt telkekre vonatkozik, a rajzon feltüntetett használati határok csak tájékoztató jellegűek.

Ennek alapján látszik, hogy a Noszlopy utca – Sárosi utca sarkán lévő Rákosy Glass Kft. telephelye már jelenleg is jelentősen túlépített, a beépítettsége 70 % fölötti.


A többi telek az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget nem éri el.

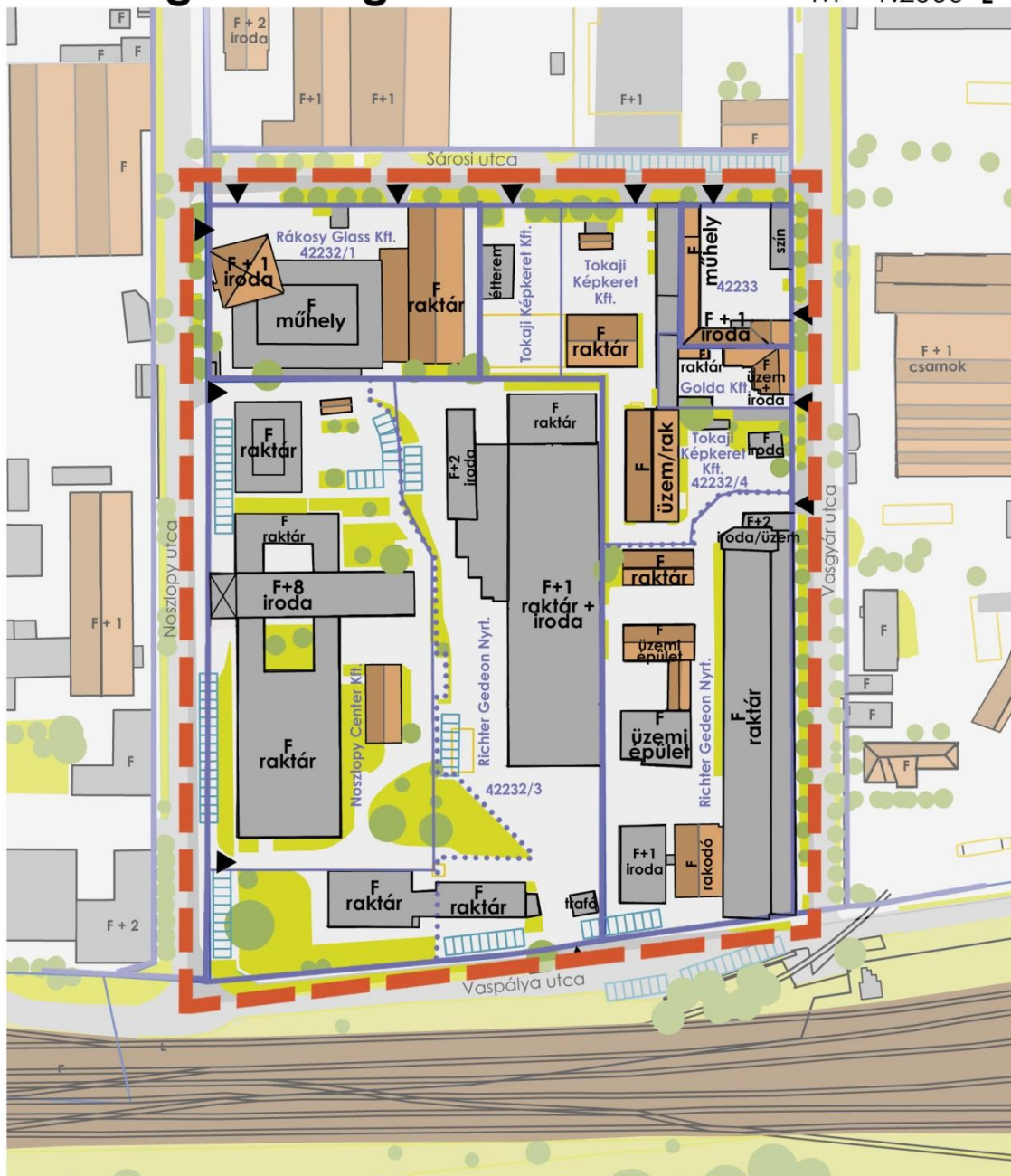
A diagrammok mutatják a használati megosztás szerinti telekrészek beépítettségét. A 42232/4 hrsz-ú telek esetén a Richter Gedoen Nyrt. és a Golda Kft. használatban álló telekrész túlépített, a Tokaji Képerkeret Kft. és a Rákosy Glass Kft. használatában álló telekrészek még beépíthetőségi tartalékkal rendelkeznek, bár a Rákosy Glass Kft.-nek jogerős építési van egy raktáracsarnok létesítésére, amely valószínűsíthetően kimeríti majd a rendelkezésre álló tartalékokat.














A 42232/3 hrsz-ú telek esetében a Noszlopy Center Kft. használatában álló telekrész rendelkezik beépíthetőségi tartalékkal, de itt viszont a beépített szintterület jóval nagyobb a 9 szintes irodaház miatt. Itt is folyamatban volt egy építési engedélyezés egy új földszintes raktárépület létesítésére, amely a közelmúltban támogató településképi véleményt kapott, de építési engedélyt még nem, mivel a beadott terv nem vette figyelembe a tulajdonostárs Richter Gedeon Nyrt. tulajdonosi jogait és eredményesen megfellebbezték az építési engedélyt.

Összefoglaló vizsgálat

M = 1:2000  É

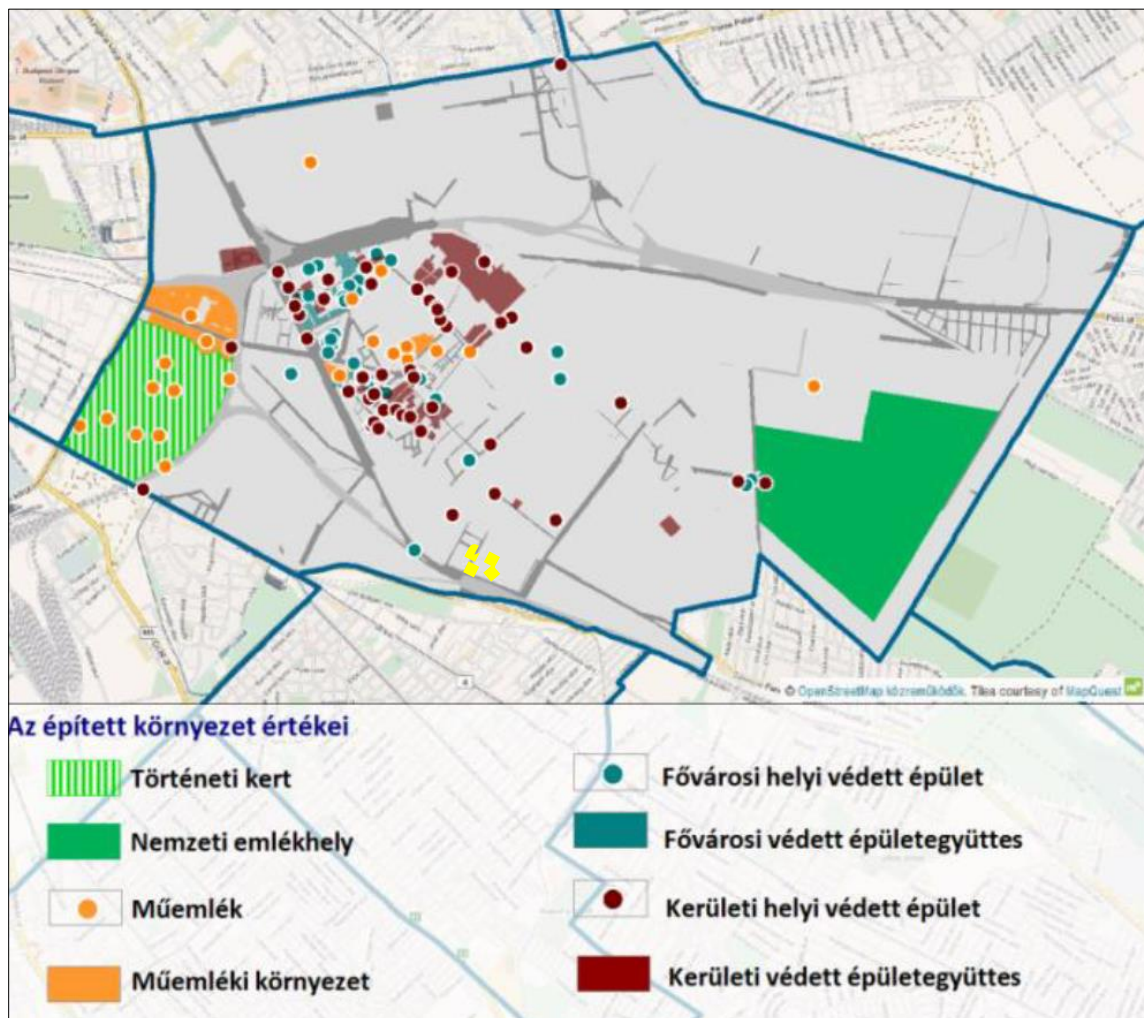


Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------------|
|  | Épület lapos tetővel |  | Fa |
|  | Épület (fél)nyeregtetővel |  | Jelenlegi telekosztás |
|  | Zöldfelület |  | Használat szerinti megosztás |
|  | Parkolóhely |  | Telken belüli kerítés |
|  | Elbontott épület |  | Gépkocsi bejáró |
| | |  | Tervezési terület határa |

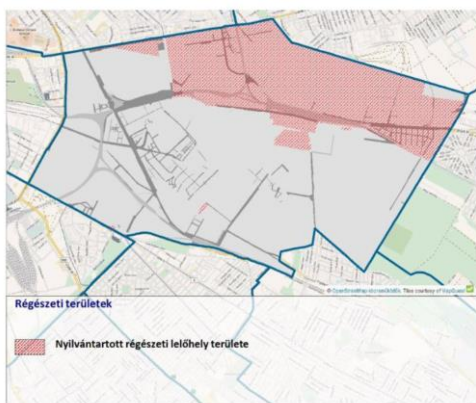
1.8.7. Az épített környezet értékei

A tervezési területen műemlék, vagy műemléki környezet nem található. Fővárosi, vagy kerületi helyi védett épület/épüleategyütes sem érinti. Területén nincs sem nemzeti emlékhely, sem történelmi kert.



Forrás: ITS

1.8.8. A régészeti lelőhelyek vizsgálata



41. ábra: Kőbánya régészeti területei

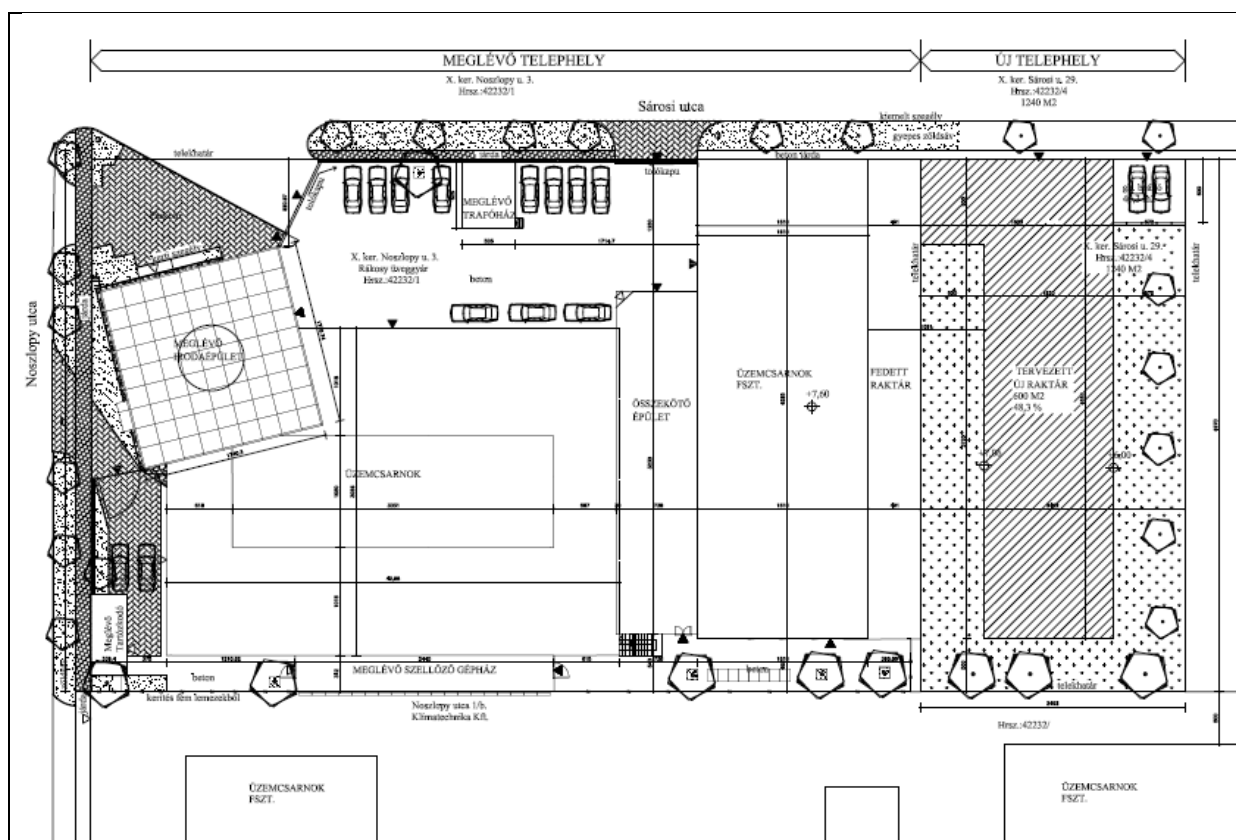
Forrás: TSZT 2015 örökségvédelmi hatástanulmánya

A Forster Központ adatszolgáltatása és a 2015. évi ITS Megalozó vizsgálatai alapján a kerület északi részén nagyobb összefüggő nyilvántartott régészeti lelőhely található, azonban a kerület déli részén lévő tervezési területet nem érinti.

Egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan sem található a tervezési területen.

1.8.9. Egyéb figyelembe veendő adatok a tervezési területen

A Rákosy Glass Kft. telephelye



A Rákosy Glass Kft. 2016. 01.04. napjától jogerős építési engedéllyel rendelkezik a Tokaji Képkert Kft-től korábban megvásárolt 42232//4 hrsz-ú osztatlan tulajdonú teleknek a saját telephelyéhez csatlakozó részén 587 m² fűtetlen raktár létesítésére.

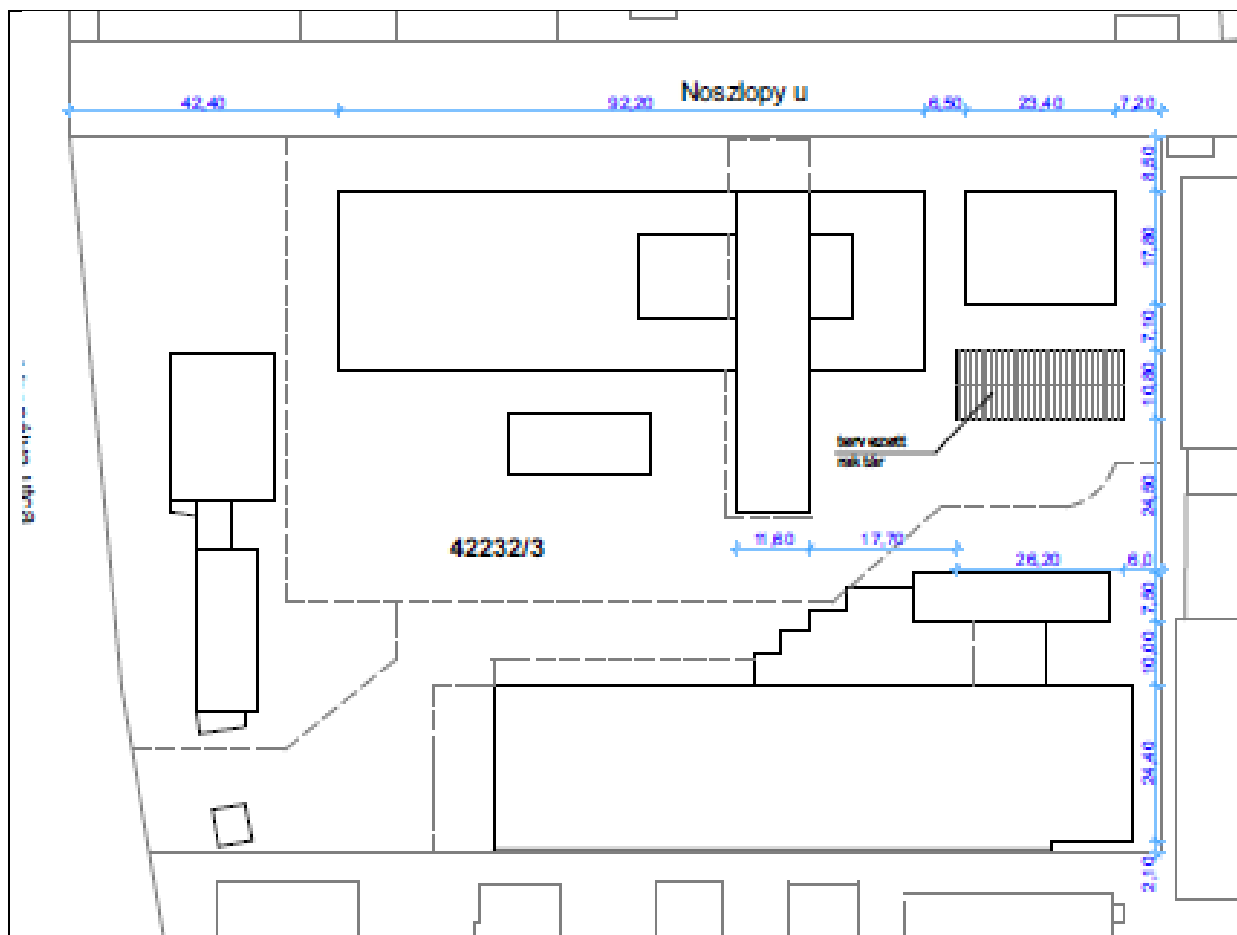
2008-ban megpróbálták a megvásárolt telekrészt a saját telkükkel összevonni, ezt azonban a Földhivatal visszautasította, mivel az addigra már felszámolt Budapesti Vegyipari Gépgyárnak még tulajdoni hányada volt a telekre bejegyezve, ugyanakkor a cég már nem volt fellehető, így a telekalakításhoz sem tudott hozzájárulni.

Mára ez a probléma minden bizonnyal megoldható lenne, mivel a tulajdoni lapon már nem szerepel a tulajdonosok között a Budapesti Vegyipari Gépgyár, a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő rész a Richter Gedeon Zrt. tulajdonát képezi. Ugyanakkor a Rákosy Glass Kft. meglévő telephelye olyan mértékben túlépített, hogy telekösszevonás esetén nem lenne további építési lehetősége.

A Noszlopy Center Kft. telephelye

A Noszlopy Center Kft. a telephelyét érintő 42232/3 hrsz-ú ingatlanon acélvázás raktárcsarnok létesítésére kért és kapott támogató településképi véleményt 2016.03. hóban.

A raktárcsarnok tervezett helyszínét a mellékelt helyszínrajz ábrázolja. Az elképzelés nem valósul meg a Richter Gedeon Nyrt. eredményes fellebbezése folytán, mivel a mellékelt helyszínrajz szerint ábrázolt tulajdoni viszonyok eltérőek az érvényes használati megállapodástól és tulajdoni hányadoktól.



1.9 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Noszlogy utcán és a Vasgyár utcán keresztül csatlakozik a Gyömrői úthoz. A Noszlogy utcai csomópontban jelzőlámpás kialakítás tervezett, a terveket a Richter Gedeon Nyrt. jelenleg készítetteti a Vasgyár utca kiépítésének terveivel együtt. A Vaspálya utca egy szakasza jelenleg kavicsos burkolatú, míg a Vasgyár utca felőli vége aszfaltozott, mivel a Richter Gedeon Nyrt. logisztikai területei innen közelíthetők meg. A Sárosi utca nagy része elemes térburkolattal ellátott. Parkolni a szegély mentén párhuzamosan minden utcán lehet. A Richter bejárata előtt merőleges parkolók is kialakításra kerültek. Párhuzamos parkolók a Sárosi utcában is találhatóak a tervezési területtel szembeni oldalon, de a többi helyen gyakori, hogy a padkára felállva parkolnak. A Sárosi utca és a Noszlogy utca sarkán a Rákosy Glass egy kisebb saját parkolót is kialakított. A Noszlogy Center előtt szintén nagyobb méretű saját parkoló található a Noszlogy utcában.

Tömegközlekedési járatok a közelben a Gyömrői úton közlekedő és megálló 117, 151, 217, 217E jelzésű autóbuszjáratok.

A szomszédos tömb szabályozási terve szerint a Vaspálya utca mentén tervezett kerékpárút halad.

Közúti közlekedés

A terület megközelítését biztosító másodrendű főút, a Gyömrői út 2x2 forgalmi sáv, csomópontjai jelzőlámpás szabályozás nélküliek, kivétel a Richter Gedeon Nyrt. ki-és bejárata, illetve az ott kijelölt gyalogos átkelőhely, melyet jelzőlámpa szabályoz.

A Vaspálya utca Noszlopy utca és Szlávy utca közötti szakasza a Richter Gedeon terület parkolójáig zúzottkő burkolatú. A Noszlopy utca és Vasgyár utca közötti szakasz a Richter Gedeon kapujáig a Vasgyár utca felől aszfalt burkolattal kiépített, a Noszlopy utca felé zúzottkő burkolatú.

A Noszlopy utca 2x1 forgalmi sávós kiszolgáló út. Burkolatszélessége 7,0 m. Burkolata közepes állapotú aszfalt. Kizárólag célforgalom veszi igénybe.

A Sárosi utca a közelmúltban átépült 6,5 m széles, részben aszfalt részben térkő burkolattal, járdát az északi oldalon alakítottak ki.

A Vasgyár utca 6 m széles aszfalt burkolatú, 2x1 sávós, párhuzamos parkolási lehetőséggel.

Parkolási vizsgálat

Noszlopy utca

A vizsgált terület felőli oldalon a parkolás párhuzamosan, szegély mentén a kapubehajtók között megengedett, a Vaspálya utcához csatlakozó szakaszon a Richter Gedeon Zrt. felőli oldalon merőleges beállítású parkolókkal. A parkolókapacitás 70 – 80 %-os kihasználtságú.

Sárosi utca

Az utca északi oldalának Vasgyár utcához csatlakozó szakaszán, murva burkolatú merőleges beállítású parkoló épült, a Noszlopy utca felé eső szakaszon szabálytalanul a zöldfelületen parkolnak.

Vasgyár utca

A szegéllyel párhuzamos parkolás megengedett, kapacitáskihasználtsága kicsi.

Telken belüli parkolás

A Richter Gedeon Zrt. területén belül mintegy 40 jármű számára van parkolási lehetőség.

A Noszlopy Center Kft. összesen 40 férőhelyes parkolójának egy része részben a Noszlopy utca közterületét veszi igénybe.

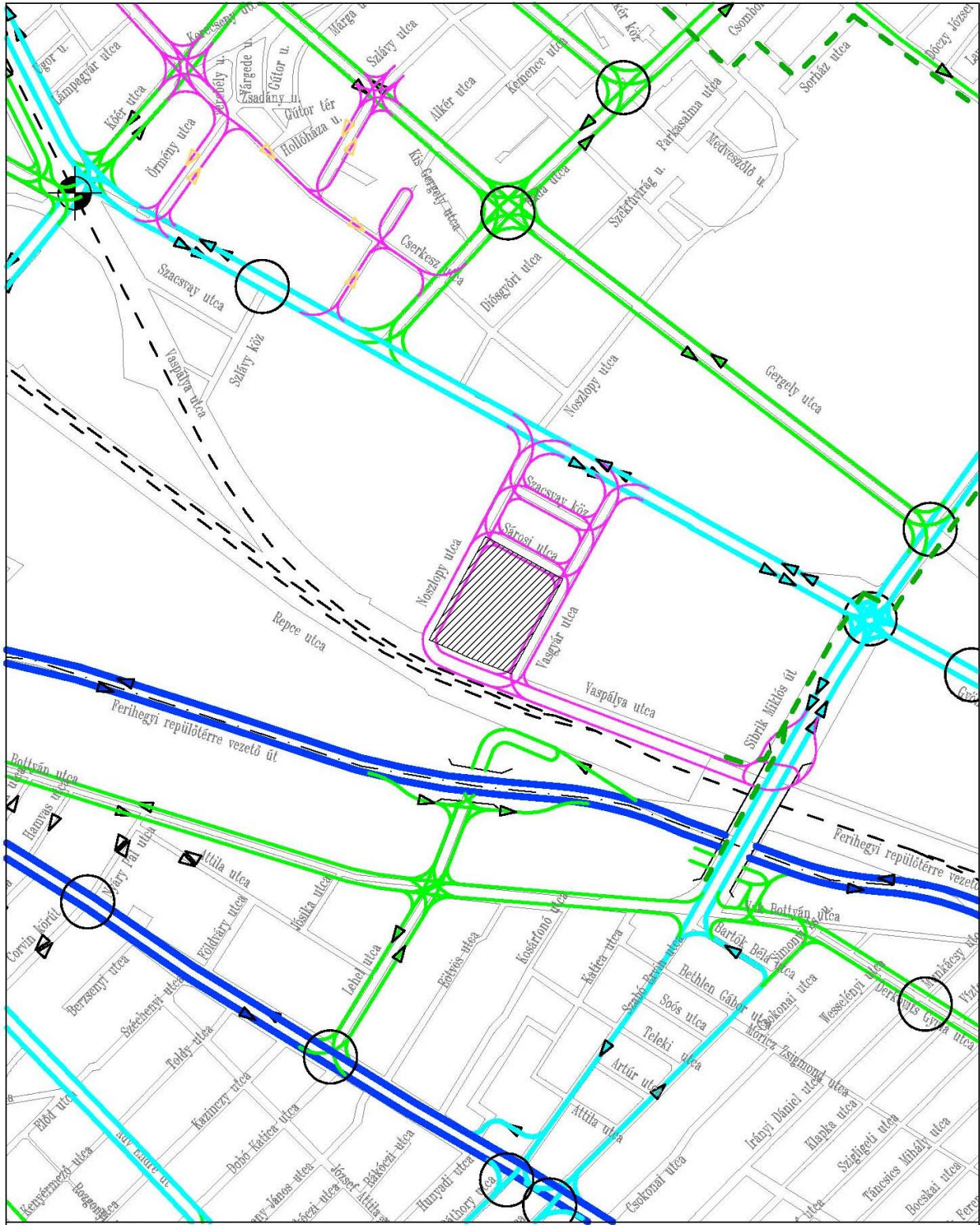
Közösségi közlekedés

A terület átlagosan 300 méterre van a Kőbánya-Kispest közösségi közlekedési csomóponttól, ezért közvetlen gyorsvasúti kapcsolata van. A terület többi utasforgalmát a Gyömrői úton közlekedő 117, 151 és 217E bonyolítják le. A 117 és 151 járatok a Kőbánya központjában levő Korponai utcai autóbusz-végállomásról indulnak, a 151-es járat érinti a Kőbánya-Kispesti 3-as metró végállomást is. A 217E járat közvetlen városközponti (Blaha L. tér) kapcsolatot biztosít, de csak hétköznap reggel csúcsidőszakban közlekedik.

Vasúti közlekedés

A területtől nyugatra halad el a Bp. Nyugati pu – Cegléd vasútvonal. A nemzetközi vasúti törzshálózat része, kétvágányú, villamosított pályával. Jelentős elővárosi forgalmat is lebonyolít.

A Richter Gedeon vasúti kiszolgálása Kőbánya-Kispest vasútállomásról történik, a Vaspálya utca menti iparvágányon. A vágányról a Noszlopy utcától keletre levő telephelyek kiszolgálása megszűnt.



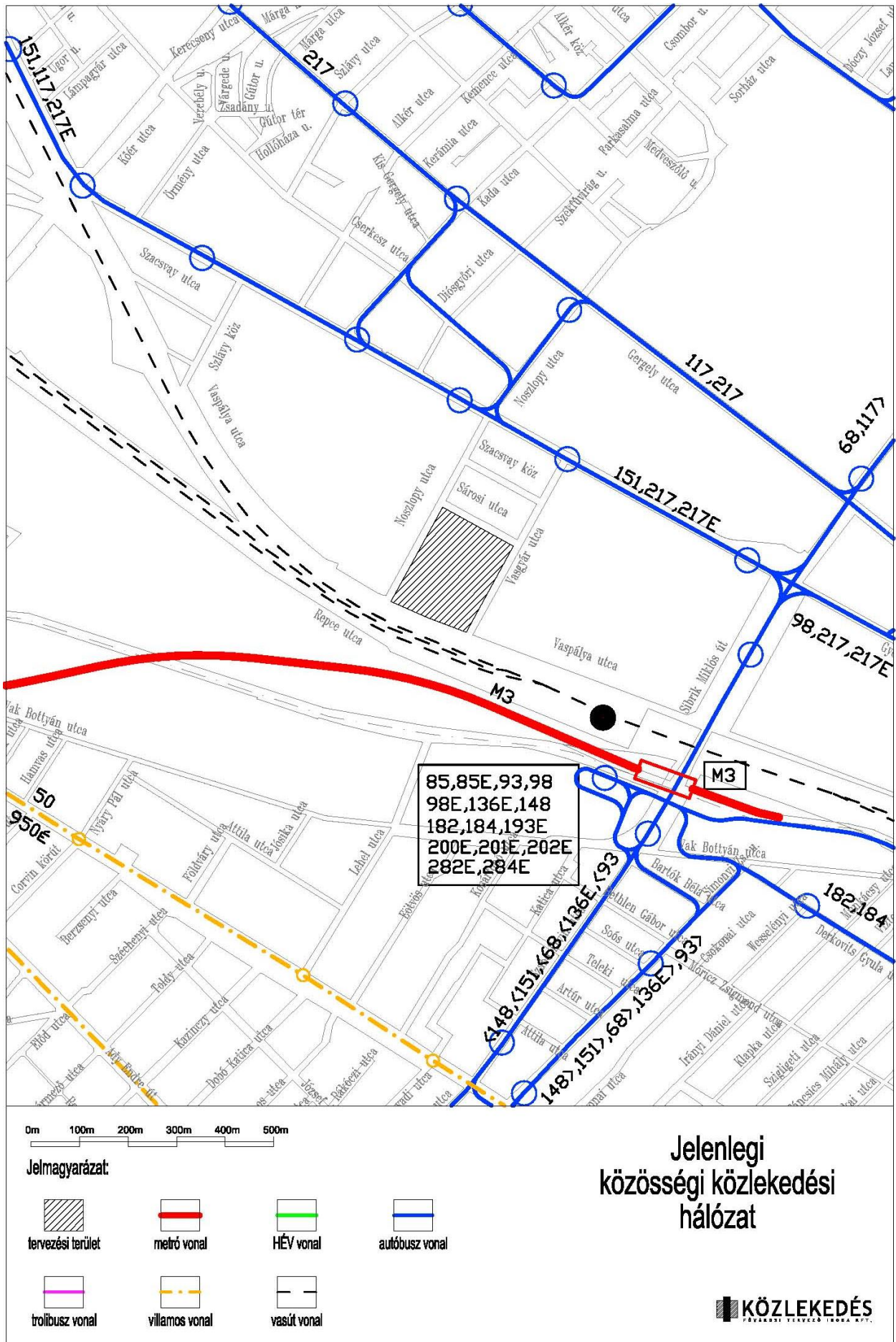
0m 100m 200m 300m 400m 500m

Jelmagyarázat:

- | | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| tervezési terület | elsőrendű főút | másodrendű főút |
|  |  |  |
| gyűjtő út | kiszolgáló út | jelzőlámpás csp. |

Jelenlegi közúti hálózat





1.10. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

A Budapest X. kerületében elhelyezkedő vizsgált tömböt a Sárosi utca - Vasgyár utca - Vaspálya utca - Noszlopy utca határolja. A tömböt szegélyező Vaspálya utca mellett halad a MÁV 120a számú Budapest–Újszász–Szolnok-vasútvonala, amihez a tömb iparvágánnyal csatlakozik is. A jelenlegi munka célja a tömb telekalakítási lehetőségeinek a feltárása.

A vizsgált terület jelenlegi közművesítéséről

A tömb telkeinek közműellátottsága teljeskörű.

A tömböt határoló utcák alatt jelentős közmű gerinchálózatok haladnak, amelyeknek a védelmét biztosítani kell.

A gerinchálózatok a következők:

- a Fővárosi Vízművek Zrt. Vasgyár utca alatt haladó NÁ 500-as iparivíz gerincvezetéke,
- a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Vaspálya utca alatt haladó 180/200-as szekrény szelvényű egyesített gerinccsatornája,
- Vasgyár utca - Vaspálya utca dél-keleti sarkánál 132 kV-os főelosztóhálózat oszlopokra fektetett nyomvonal

Vízgazdálkodás és vízellátás

A vizsgált tömb vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózataról. A vizsgált telkek vízellátása teljeskörű.

A tervezési terület egységesen a Keletpesti-felső nyomászóna vízellátó rendszere ellátási övezetébe tartozik, amelyikben a Kőbányai gépház, valamint a Cinkotai úti 10 000 m³-es ellennyomó medence biztosítja a vízellátást. A területet ellátó medence fenékszintje 167,16 mBf, ami a terület 120-122 mBf terepszintjéhez igazodva biztosítani tudja a szükséges hálózati nyomást.

A tömböt övező utcák közül a Sárosi utcában nem halad vízvezeték, míg a többi határoló utcában NÁ 100-as és NÁ 150-es vezetékek üzemelnek, amelyekről az egyes telkek bekötése biztosított.

Tűzivíz ellátás

A vizsgált terület kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást. A tömb észak-keleti sarkánál üzemelő tűzcsap az NÁ 500-as iparivíz gerincvezetékéről ellátott.

Iparivíz ellátás

A tervezési terület térségében az iparivíz elosztó hálózat is kiépítésre került. Egyik NÁ 800-as gerincvezetéke halad a Gyömrői úton. Arról ágazik le az az NÁ 500-as vezeték, amelynek nyomvonala végighalad a tervezési terület mellett, a Vasgyár utcában. Ez a Vasgyár utcai vezeték azután továbbhalad déli irányban, majd keresztezve a vasutat halad tovább délre.

Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Budapest X. kerülete a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, valamint az országos vízminőség-védelmi terület övezete is érinti, ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a tömb területén is kiemelt feladat.

A vizsgált területen keletkező szennyvizek elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja a kiépített egyesített rendszerű hálózatán keresztül.

A tömböt határoló valamennyi utcában üzemel egyesített rendszerű csatorna, amelyre a tömb telkei csatlakoznak.

Ezekkel a tömböt határoló utcákban haladó csatornákkal összegyűjtött szennyvizet a Vaspálya utca alatt haladó 180/200-as paraméterű főgyűjtőcsatorna fogadja be. Ez a főgyűjtő csatorna a Vaspálya utca - Noszlopy utca találkozásánál dél-nyugati irányba hagyja el a területet. Ezt követően a vasúti pályát keresztezi, majd a pálya déli oldala mellett halad a Ceglédi útig, ahonnan a Gyáli út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon jut a Ferencvárosi Szivattyútelepre, majd nyomóvezetékekkel a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre, ahol tisztítják. A tisztított szennyvíz végső befogadója a Duna.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált tömbről a csapadékvizek elvezetése a tömböt határoló utak alatt üzemelő csatornákkal megoldott. Az egyesített rendszerű csatorna szállítja el a csapadékvizeket az előzőekben leírtakkal azonos úton a Ferencvárosi Szivattyútelepre, ahonnan a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre jut, majd végbefogadóként a Dunába.

Az érvényben lévő általános csatornázási terv övezeti besorolásai alapján a Gksz-2 jelű gazdasági terület övezetbe tartozó vizsgált terület lefolyási tényezője $\alpha=0,3$.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A vizsgált terület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigény teljes körűen kielégíthető.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A terület a "Kőbánya" 132/10 kV-os alállomás ellátási körzetébe tartozik.

A villamosenergia hálózati rendszere

A 10 kV-os villamosenergia földkábelekkel felfűzött fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat esetében az oszlopokra szerelt légvezetékes kialakítás még domináns a területen.

A település közvilágítása szinte az egész területen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. biztosítja.

A vizsgált tömb telkeinek túlnyomó többsége nagyközép-nyomású hálózatról vételezi a földgázt, míg a tömb keleti sarkához kisnyomású vezeték érkezik.

A területen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátás jelenleg már teljeskörűen rendelkezésre áll, a szolgáltató legutóbbi nyilatkozata alapján a felmerülő további közműigényeket várhatóan el tudja látni a meglévő nagyközép-nyomású vezetéseiről.

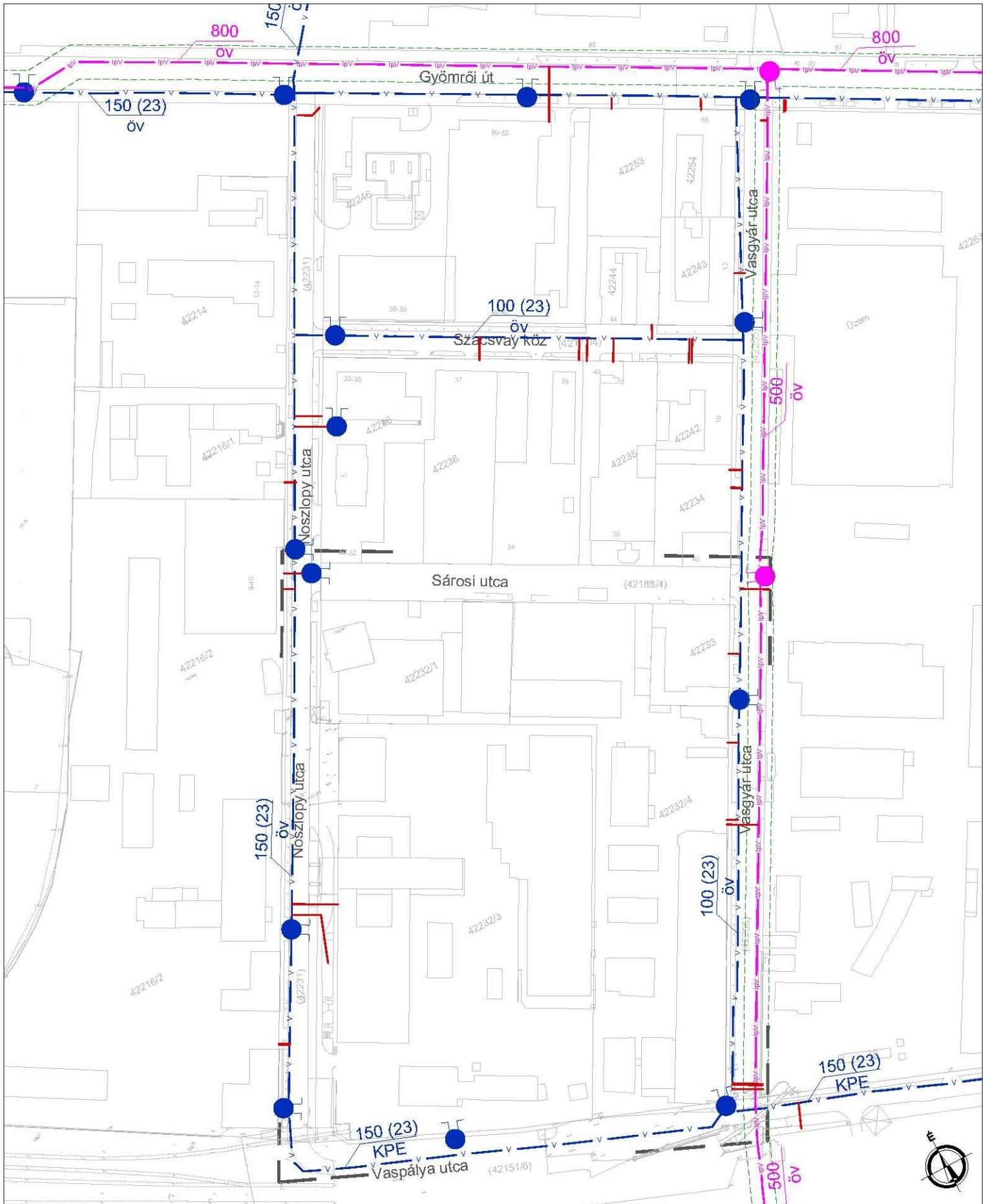
A vizsgált tömb földgázellátásának bázisa az FGSZ Zrt Vecsés-Rákospalota DN 400-as szállítóvezetékéről ellátott "Kőbánya" gázátadó állomás, ahonnan kiinduló Noszlopy utcában haladó nagyközép-nyomású földgázvezeték látja el a tervezési terület térségét nagyközép-nyomású földgázvezetéken keresztül. A tervezési terület ellátásában részt vesz még a Gyömrői úton haladó kisnyomású földgázvezetékéről táplált Vasgyár utcában haladó vezeték is.

Távhőellátás

A vizsgált tömböt határoló közterületen közcélú távhőellátó hálózat nem üzemel, de a tömb nagy részén a tömbbelsőben üzemelő kazánházzal történik a hőellátás.

Egyéb energiaellátás

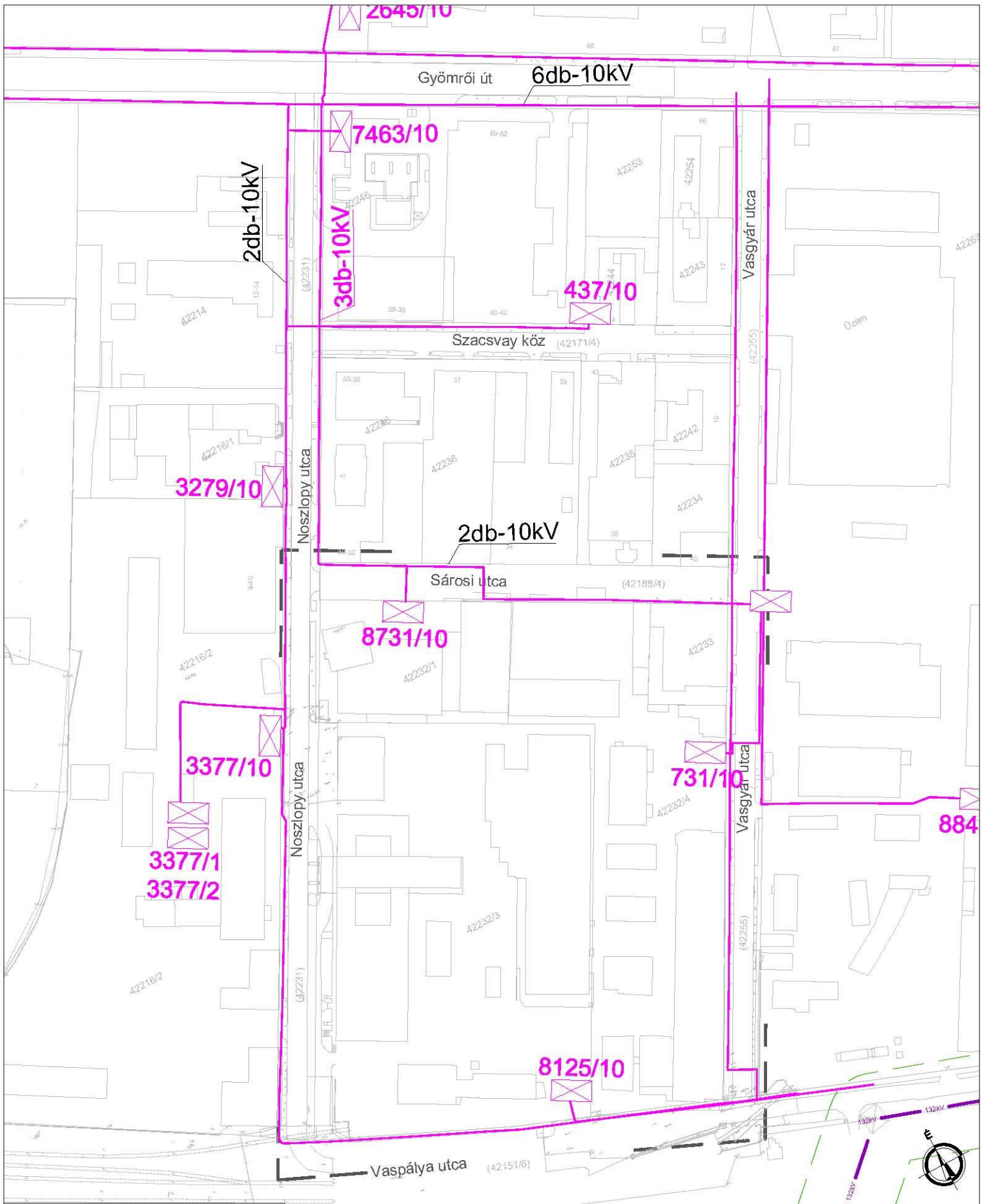
A vizsgált területen nem vezetékes energiahordozó hasznosítása nem ismert.



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ipari víz gerinc szállítóvezeték kötelező védőtávolságával
		Ivóvíz elosztóvezeték
		Ivóvízvezetékéről táplált tűzvízcsap
		Ipari vízvezetékéről táplált tűzvízcsap
		Tervezési terület határa

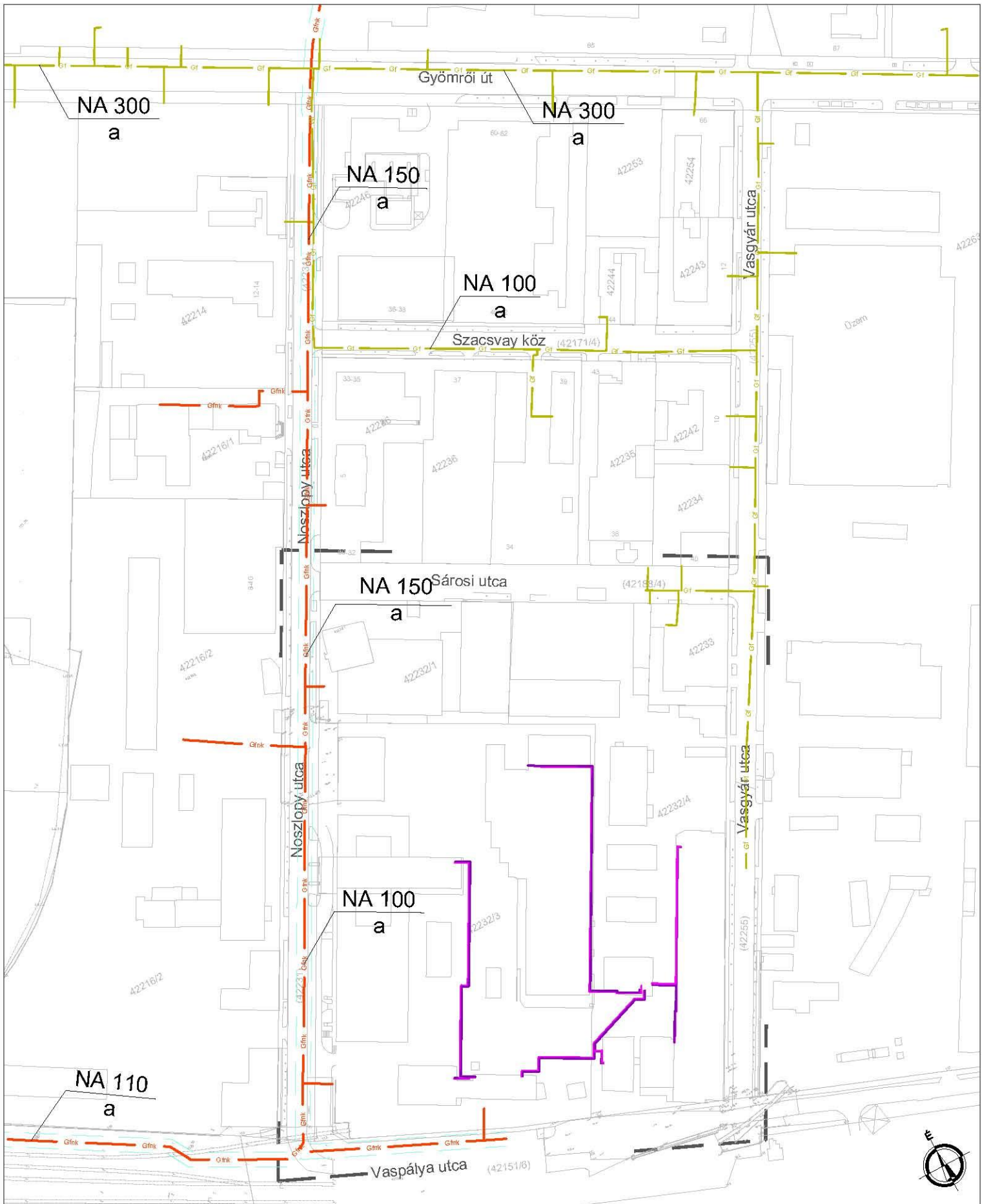
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	44/2016
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Módosítás:	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Tervfázis:	Vizsgálat
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervszám:	KV-Víz
Megbízó:	Urbanitas Kft.	Méretarány:	M=1:2000
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Dátum:	2016. május
Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása			
Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Ivóvízellátás			
Tervezők:	Szabócsi István Czibor-Tóth Zoltán Tóth Donátok	Specialista tervező: Bíró Attila Miklósi Zoltán Tóth, Tóth, Tóth	Ügyvezető: Hanczár Zsolt



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		132 kV-os villamosenergia légvezeték biztonsági sávjával
		10 kV-os villamosenergia földkábel
		Transzformátor
		Tervezési terület határa

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	44/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		Tel.: 489-0365	Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu			
Megbízó:	Urbanitas Kft.		Módosítás:
1111 Budapest, Stoczek u. 19.			Tervfázis:
Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó			Vizsgálat
Kerületi Építési Szabályzat módosítása			Tervszám:
Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás:			KV-VIII
Villamosenergia ellátás			Méretarány:
			M=1:2000
Tervezők:	Szervezési vezető:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:
Biro Attila 110 Szabolcs 103 Kőrösi Csaba 109 Domokos	Csiba-Taragay Andor MK-01-2656- TK-01-02-1 TK-01-02-1	Biro Attila MK-01-2656- TK-01-02-1 TK-01-02-1	Hanczár Zsoltné MK-01-2415- TK-01-02-1 TK-01-02-1
Ügyvezető:		Hanczár Zsolt	Dátum:
			2016. május



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával
		Kisnyomású földgázvezeték
		Melegvíz-vezeték
		Tervezési terület határa

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám: 44/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366			Módosítás:
Email: kozmu@kesztervezo.hu			Tervfázis: Vizsgálat
Megbízó: Urbanitas Kft.			Tervszám: KV-Gáz
1111 Budapest, Stoczek u. 19.			Méretarány: M=1:2000
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása			Dátum: 2016. május
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Földgázellátás			
Tervezők: Biro Attila Hanczár Zsolt TÖB. Osztály	Szervezési igazgató: Czifra-Tóth Zoltán TÖB. Osztály	Szakági vezető tervező: Biro Attila NK-Gáz, H-TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné NK-Gáz, H-TE-T, TH-T
Ügyvezető: Hanczár Zsolt			



Jelmagyarázat:

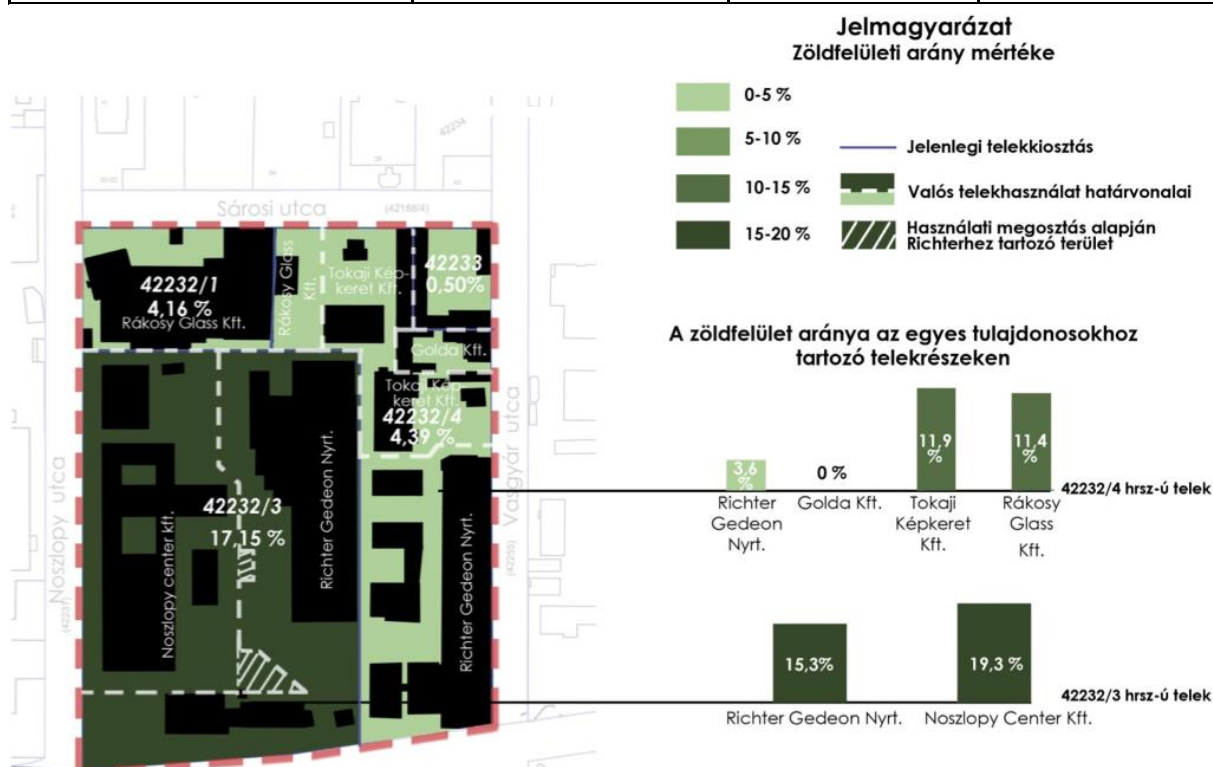
- | | | |
|---------|-----------|--------------------------|
| meglévő | tervezett | |
| | | Hírközlési földkábel |
| | | Hírközlési légkábel |
| | | Hírközlési légkábel |
| | | Tervezési terület határa |

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	44/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366	Módosítás:
Urbanitas Kft.		Megbízó:	Tervfázis: Vizsgálat
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		A munka megnevezése:	Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása
Közmű és elektronikus hírközlési helyzetfeltárás; Elektronikus hírközlés		A munkarész megnevezése:	Méretarány: M=1:2000
Tervező:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:
Bíró Attila MÉ: 01-2465 TÖR: 0208	Bíró Attila MÉ: 01-2465 TÖR: 0208	Hanczár Zsoltné MÉ: 01-2418 TÖR: 0208	Hanczár Zsolt
Dátum:			2016. május

1.11. A ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A vizsgált terület gazdasági hasznosítású Gksz-2 területfelhasználási besorolással és a területre vonatkozó hatályos KSZT szerint M-X jelű munkahelyi építési övezet. Az M-X övezetre előírt minimális 25%-os zöldfelületi arányt a kialakult állapot messze nem teljesíti. A tömbön belüli aktuális zöldfelületi arányokról az alábbi táblázat és ábra ad átfogó képet:

hrsz	tulajdonos	Aktuális zöldfelületi arány	Meglévő nagy lombos fák száma telken belül
42232/1	Rákosy Glass Kft	4,16%	4 db
42232/3	Noszlopy Center Kft. Richter Gedeon Nyrt.	17,15%	18 db
42232/4	Rákosy Glass Kft. Tokaji Képkert Kft. Golda Kft. Richter Gedeon Nyrt.	4,39%	11 db
42233	Gu-Fu Szervíz Bt. Autó-tüdőszűrő Kkt.	0,50%	0 db



A tömböt határoló közterületek esetében különböző utcaképeket és zöldfelületi minőségeket találunk. A Vasgyár utcában a jórészt korai juhar, hárs, fehér akác és vadgesztenye fajtákból álló fasor

a szárazság és az aknázómoly kártétel nyomait mutatják, bár a fák még viszonylag egészséges, 20-30 éves jól beállt példányok. A Vaspálya utca már nem mutat ilyen rendezett képet: mindössze egyetlen hatalmas nyárfa áll az utcában, ahol a 90 fokos parkolók területén egyáltalán nincs fásítás. Ahogyan a Noszlopy utca déli traktusában sincs parkolófásítás, hiányos fasor áll a túoldalán. A Noszlopy utca Sárosi utca felé eső részén már kétoldali fásítást találunk rendezett zöldsávval. A Sárosi utca rendezése a kihelyezett tábla tanúsága szerint önkormányzati beruházásban 2012-ben történt meg, amelynek során az utca széles térkő burkolatot kapott, két oldalán a kerítésekgig tartó zöldsávval, amelyben többnyire megmaradtak a nyár, vadgesztenye és szivarfák, de hiányos fasort alkotnak. A zöldsávban azonban 45 fokos parkolás tapasztalható, a széles burkolatok ellenére.

utcanév	Fa egyedszám az utcaszakaszon	Fasor állapota
Vasgyár utca	33	közel ép
Vaspálya utca	1	hiányos
Noszlopy utca	28	hiányos
Sárosi utca	14	hiányos

1.12. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Levegőtisztaság

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. a Vaspálya utcai telephelyén KTVF: 33272-1/2011 számon kapott működési engedélyt két légszennyező pontforrás üzemeltetésére. A pontforrások áramkimaradás esetén használt diesel aggregátorok, amelyek a hűtött-hűvös raktár és a Hi-FOG tűzoltó berendezés szünetmentes villamosenergia-igényét szolgálják ki, csak időszakosan működnek. A gépolaj csöpögés felfogására kármentővel ellátott berendezések. Ezek mellett 3 db 2004-ben üzembe helyezett 720 kWth teljesítményű földgázkazán bejelentett pontforrás (P34, P35, P36) üzemel a telepen, amely a raktárépületek és a porta fűtését és melegvíz szolgáltatását biztosítják. A kazánok az akkreditált labor által bevizsgált módon alkalmasak az emissziós határértékek betartására. A terület háttér levegőállapota javuló tendenciát mutat az ipari tevékenységek visszaszorulásával és a kibocsátások technológiai szűrésével arányosan. Míg a kerületben jelentősen csökkent a kén-dioxid, a szén-monoxid és a korom koncentráció az utóbbi 25 évben ezekkel a folyamatokkal, addig a közlekedésből származó nitrogén-oxidok és szálló por (PM10) koncentráció stagnál, illetve növekvő tendenciát mutat.

Zajállapot

Budapest stratégiai zajtérképe (2007) a tömb környezetében 55-60 dBA nappali közúti, és 65-70 dBA nappali vasúti zajterhelést feltételez. Mind a közúti, mind a vasúti zaj tekintetében a Vaspálya utcához közelebb fekvő területek érintettek, míg a Sárosi utca felé távolodva a számított zajszint csendesedik. Éjjel mind a közúti, mind a vasúti zaj 50-55 dBA a Vaspálya utcai fronton, a tömb északi részén pedig mindez 45 dBA alá megy. Mindezekből az derül ki, hogy a logisztikai raktárforgalom ellenére a területen sem nappal, sem éjjel nincs közúti zajkonfliktus. Tekintettel arra, hogy lakott

területek a közelben nincsenek, a gazdasági területeken ekkora zaj esetén nem áll fenn beavatkozási kötelezettség. Vasúti eredetű zaj vonatkozásában a tömb a Vaspálya utca mentén érintett nappal és éjjel is, de ezek sem lépik túl a határértéket a jelenlegi hasznosítás mellett. Az üzemi zajterhelés szintén nem jelentős, az üzemi körülmények nem okoznak zajkonfliktust.

Talajállapot

A terület sokáig ipari hasznosítás alatt állt, amelynek következtében a talaj potenciálisan szennyezett, ahogyan azt a hatályos TSZT is jelöli. A tömb területén belül talajmintavételre egyetlen fúráspontra került sor 2005 júliusában (FTV Kemokorr Kft, 2005/161 sz. vizsgálat). A mintavétel során sem a talajban, sem a talajvízben nem találtak határérték feletti olajszennyezést, ám nehézfémek tekintetében (ólom, nikkel) mind a talaj, mind pedig a talajvízminta szennyezettnek mutatkozott. A talajszennyezés kiterjedésének lehatárolása azonban nem történt meg.

Az ipari tevékenység a területen jelentősen lecsökkent, átadta a helyét a raktározásnak, illetve egyéb kisipari tevékenységi formáknak, melyek közül egyedül az autójavítási tevékenység jelent veszélyt a talaj állapotára nézve. A telkek területének elenyésző része nem burkolt vízzáró módon, ezért a tevékenységek zöme, illetve a burkolatok jelenléte minimálisra csökkenti a talajszennyezés lehetőségét. A nehézfém-szennyezés jelenléte ezért valószínűleg korábbi tevékenységből fakadt.

Hulladék

A területen zömében raktározás zajlik, amelynek során kétféle hulladék keletkezik. A raktárt üzemeltető személyzet kommunális hulladéka, illetve a raktárkészlet leselejtezéseiből adódó hulladék. Utóbbiban - a gyógyszeripari termékek okán - veszélyes hulladék és göngyöleg hulladék is keletkezik. A veszélyes hulladékot a gyár a környezetvédelmi engedélyében foglaltaknak megfelelően, szakcégek közbeiktatásával kezeli és ártalmatlanítja. A területen a Richter raktárai mellett a következő, veszélyes anyagokat is raktározó tevékenységeket regisztráltunk:

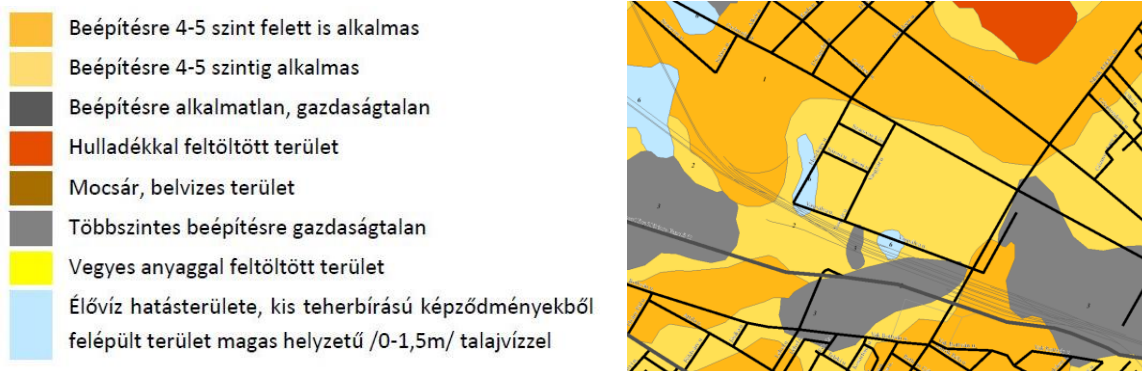
- Golda Kft - festékek, pácok, lakkok raktározása,
- CLH - hűtés- és klímatechnikai raktár.

A raktározás mellett a területen ipari-gazdasági tevékenységet (képkeretgyártás, autószerelv) regisztráltunk még, ezek közül az esetlegesen elfolyó gépolajak miatt a szerviz jelenléte jelenthet kisebb haváriaveszélyt a környezetre. A folyékony kommunális hulladék elvezetése és kezelése számára a csatornahálózat kiépített, egyesített rendszerű.

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Kőbánya középső része alábányászott, alápincézett. A kerület alatt húzódik az ország egyik legnagyobb összefüggő pincerendszere, a pincék jórészt a területen működő ipari cégek használatában vannak, vagy használaton kívüliek.

A tervezési terület egésze 4-5 szintig (világossárga) alkalmas beépítésre. A terület délnyugati sarka élővíz hatásterülete, mely kis teherbírású képződményekből épült fel, valamint magas talajvíz (0-1,5m) jellemzi.



(Forrás: MFGI.hu)

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A tervezési területet nem érinti ásványi nyersanyag lelőhely.

1.15. VÁROSI KLÍMA

(Forrás: Internet)

Budapest a mérsékelt öv alatt helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet 11,0°C. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a 21°C-ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek -1,6°C körül alakulnak. Az utolsó tavaszi fagy átlagos határnapja április 15. A napsütéses órák száma évi 2040. A csapadékmennyiség éves átlaga 516 mm, a legcsapadékosabb hónapok a június és a november. A Dunán leggyakrabban két árhullám vonul le, az egyik tél végén (jeges ár), míg egy második nyár elején (zöldár). Az uralkodó szélirány északnyugat-délkelet irányú. Az őszi és téli időszakban gyakori a szélcsend és emiatt a ködképződés.

A tervezési terület a Főváros X. kerületének déli részén fekszik, beépített, gazdasági környezetben. Felületét csak kisebb részben borítja növényi vegetáció, amelynek azonban pozitív hatásai vannak a városi klímára:

- A vegetáció pozitívan befolyásolja a levegő minőségét, mivel a növények megszűrik a port és az illanó szennyekeket.
- Ezen kívül a CO₂ felvétele lokálisan csökkenti az üvegházhatást.
- A fák és bokrok árnyékot nyújtanak, így lassabban melegednek fel nyáron a burkolt felületek.
- A növények párologtatása is hűti és párasítja a levegőt, így javítja a mikroklímát.
- A zöldfelületek tárolják a csapadékot és adott esetben ezzel részben tehermentesítik a csatornahálózatot is.

2. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE

2.1. A helyzetelemzés összefoglalása, problématérkép

A vizsgálatok eredményeként megállapítható, hogy a tömb jelenlegi építésjogi helyzete a jelentős részben osztatlan közös tulajdonú telkek és a kialakult beépítés miatt rendezetlen, ami akadály a terület fejlesztésének.

A tömb négy telke közül kettő van 1/1 tulajdonban a Sárosi utca két saroktelke, de ezek is problémákat hordoznak:

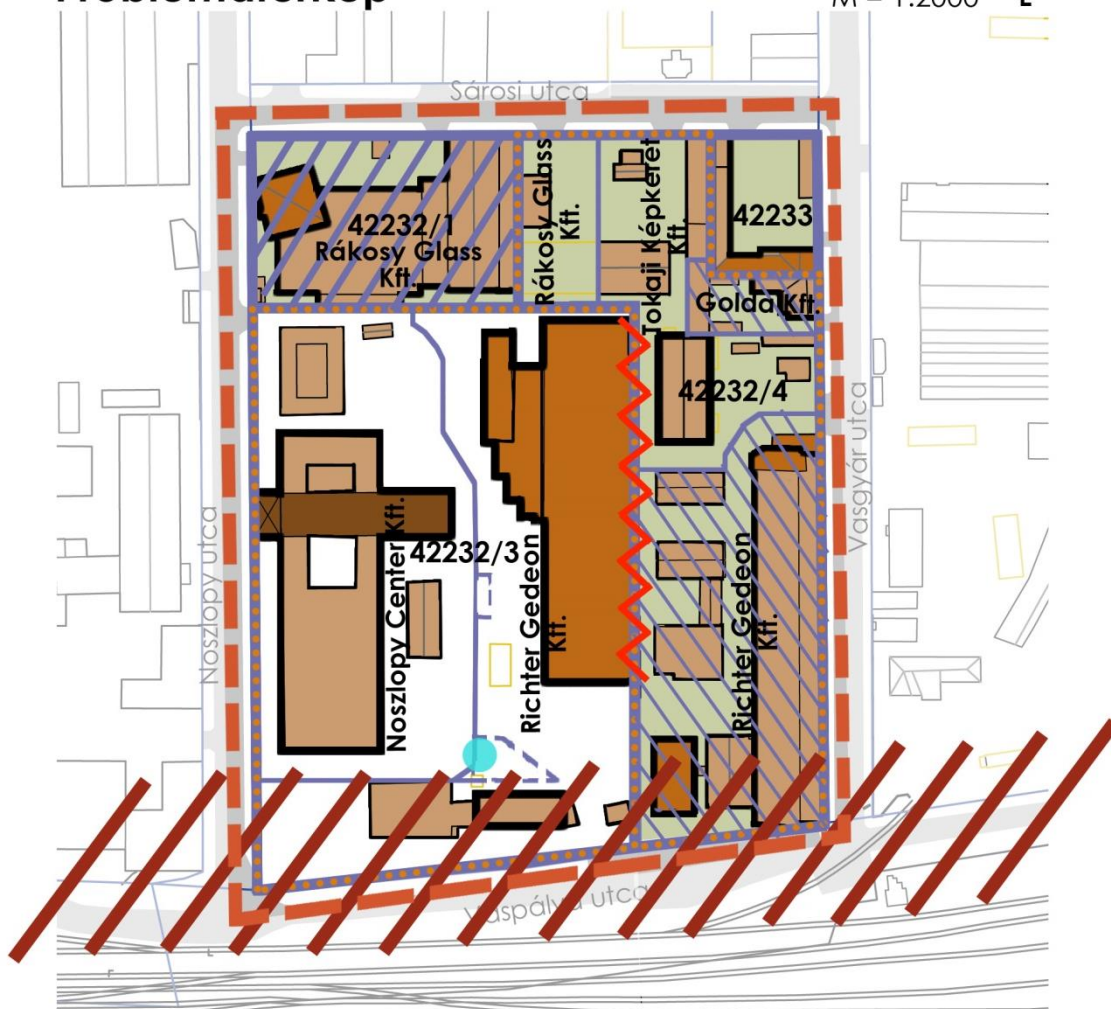
- a Noszlopy utca sarkán lévő, a Rákosy Glass Kft. tulajdonában álló telek jelentősen, 70 % felett túlépített, így a mellette lévő telek megvásárolt részével nem vonható össze, mert azzal minden építési jogát elvesztené. Az önálló tulajdon kialakításához további telekrészek megvásárlása lenne szüksége és az építési előírások módosítására;
- a Sárosi utca – Vasgyár utca sarkán lévő telek további építési lehetőséggel rendelkezne, ha a telek zöldfelületi arányán javítani lehetne;
- a Golda Ker. és Szolg. Kft. Vasgyár utca melletti telekrésze olyan kicsi, hogy gazdasági területen önálló telekként való kialakítása nincsen esély;
- a Tokaji Képerkeret Kft. által használt telekrész alulhasznált, így valószínűsíthetően igénybe vehető majd egy része a tulajdonviszonyok rendezéséhez;
- a Richter Gedeon Nyrt. által használt telephely két helyrajzi számon lévő osztatlan közös tulajdonú teleknek is része, a telephely zöldfelületi aránya alacsony, önálló telekként való kialakítása számos nehézségbe ütközik;
- a Noszlopy Center Kft. telekrésze a Richter Gedeon Nyrt.-vel közös tulajdonú, a tulajdoni arányoknak és az építési előírásoknak megfelelő önálló telekként való kialakítása szintén problémás, az építési előírások módosítását igényli.

Fentiekén kívül elmondható, hogy a tömb épület állománya rendkívül heterogén, a Földszint + nyolcszintes irodaház mellett, egy-két szintes, de jellemzően földszintes beépítés található rajta.

Az épületek állaga megfelelő vagy avult. Jó állagú vagy új épület nincsen a tömbben, amely a rendezetlen építésjogi helyzetre is utal, hiszen a Gyömrői úthoz közeli tömb gazdasági-üzleti pozíciója jobb ennél.

Problématérkép

M = 1:2000



Jelmagyarázat

-  Jogi telekhatár
-  Valós telekhasználat
-  Használati megosztás szerint Richterhez tartozó terület
-  Oszthatlan közös tulajdonban lévő telkek saját használatú telek részekkel
-  70 % feletti beépítettségű telek
-  50 % feletti beépítettségű saját használatú telekrész
-  5 % alatti zöldfelületi arány
-  Vasút védőterülete
-  Telekhatáron lévő nyílászáró
-  Közös használatú tűzvíz tározó

Heterogén épületállomány

-  Földszintes épület
-  F + 1-2 szintes épület
-  F + 8 szintes épület
-  Avult állagú épület
-  Megfelelő állagú épület
-  Elbontott épület



2.2. A TELEKALKÍTÁS LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítésének célja egy olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a jelenlegi osztatlan közös tulajdoni állapotok megszüntethetők oly módon, hogy az egyes tulajdonosok a tulajdoni arányuknak megfelelően új, saját telkeket alakíthassanak.

A Noszloy Center Kft. a tulajdon részét képező területet lehetőleg 3, de legalább 2 telkre szeretné megosztani.

„A” változat



Jelmagyarázat

	Jelenlegi jogi telekhatár		Megmaradó épület
	Javasolt telekalakítás		Min. 10% zöldfelület javasolt helye
	Megszűnő telekhatár		Elbontott épület
			Bontandó épület

A telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet a rendelet 3.§ (4) bekezdésének alapján „A telekalakítás meglévő, beépített telek vagy végrehajtható építési engedéllyel érintett telek esetében csak akkor engedélyezhető, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.”

A további építési tevékenységnél viszont valamennyi építési paraméternek meg kell felelni, ezért a telekalakítási javaslatnál ezek összességét vizsgáltuk.

A telekalakítási koncepció lényege, hogy a 42232/1 hrsz-ú, a Noszlopy út – Sárosi utca sarkán lévő, a Rákosy Glass Kft. tulajdonában álló telek, ill. telephely olyan mértékben nem felel meg jelenleg a hatályos építési előírásoknak, hogy nincs esélye annak, hogy a Rákosy Glass Kft. tulajdonában lévő területek összevonásra kerüljenek. A tömb ezen kívül eső részein viszont lehetővé válna a tulajdonviszonyoknak megfelelő telekalakítás.

Telekszám	Telek területe (m ²)	Beépített terület (m ²)	Beépítési százalék (%)	Zöldfelület területe (m ²)	Zöldfelület mértéke (%)
telek 1	3917	2761,8	70,5	393	10,0
telek 2	1242	607,6	48,9	124,5	10,0
telek 3	1298		0,0	132	10,2
telek 4	1320	421	31,9	152	11,5
telek 5	1018	185	18,2	119	11,7
telek 6	1739	555	31,9	186	10,7
telek 7	16710	8270,2	49,5	1735	10,4
telek 8	6305	3189,2	50,6	656	10,4
telek 9	1500	545	36,3	150	10,0
magánút	588				
Összesen	35637	16534,8	46,4	3647,5	

Javasolt építési övezeti paraméterek:

Gksz-2/X-...	Hatályos KSZT	Tervezett KÉSZ	Megjegyzés:
Beépítési mód	Z/SZ	Zártsorú	
Min. telekméret:	2500 m ²	1000 m ²	
Legnagyobb beépítettség:	50 %	50 %	A 8. jelű telken minimális bontás szükséges a telekalakításhoz.
Legkisebb zöldfelület:	25 %	10 %	OTÉK felmentés esetén
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /telekm ²	2,0 m ² /telekm ²	Mértékadó a Noszlopy úti irodaház telke, ahol jelenleg 1,6 m ² /telekm ²
Legnagyobb épületmagasság:	12,00 m	12,00 m	
Legkisebb utcai homlokzatmagasság:	6,00 m	6,00 m	

A telekalakítási javaslat feltétele a kötelező legkisebb zöldfelületre vonatkozó OTÉK felmentés, hogy az országos előírások szerinti 20 %-os legkisebb zöldfelületi arány 10 %-ra legyen csökkenthető.

Célja a rendezett tulajdonviszonyok kialakulása.

Az építési övezeti paraméterek a hatályos előírásokhoz képest jelentős módosítást igényelnének a telekalakítás végrehajtásához a fentiek szerint és még az állami főépítész kompetenciájába tartozó OTÉK-felmentést is a legkisebb zöldfelületi arány vonatkozásában.

42232/1 hrsz. – Rákosy Glass Kft.

A Rákosy Glass Kft. telephelye meglévő állapotként fennmaradhat, de további építési joga a teleknek nincsen és nem vonható össze a Rákosy Glass Kft. tulajdonában álló további területekkel a tömbben.

telek 2 és telek 3:

A javaslat két önálló telekkel számol, a telek2 a Rákosy Glass Kft- által már megvásárolt telekrész, amelyre raktárépület létesítésére jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

A telek 3 vagy önálló telekként vagy a Rákosy Glass Kft. további bővítésére javasolt, mivel jelenleg alulhasznált, a Tokaji Képeret Kft. kazánháza van rajta, amely azonban egyszerűen kiváltható.

a 42233/4 hrsz-ú telekből már megvásárolt telekrész:	1.242 m ²
42233/4 hrsz-ú telekből megvásárlásra javasolt további telekrész:	1.298 m ²
összesen:	2.540 m²

42233 hrsz. – magántulajdonú ingatlan a Sárosi u. – Vasgyár u. sarkán (telek 4):

Telekalakítást nem igényel. További beépítési lehetőséggel rendelkezik, ennek azonban a feltétele a kötelező zöldfelület megléte, amely jelenleg nincsen meg, és a további tervezett beépítéshez szükséges a parkolóigény telken belüli biztosítása. Az adottságok miatt valószínűleg nem lehet majd kihasználni az építési övezeti határértékeket.

42232/4 hrsz. – osztatlan közös tulajdonban lévő telek:

A javaslat a terv távlatában jelentős tulajdoni rendezéssel számol: A jelenleg szabdalt használati joggal bíró Tokaji Képeret Kft. tulajdonában álló telekhányad alulhasznált, a jelenlegi tevékenységhez jóval kisebb terület is elegendő lenne. Így a javaslat azzal számol, hogy a terv távlatában az alulhasznált területek értékesítésre kerülnek. A *telek 2* jelű részt már értékesítették a Rákosy Glass Kft-nek. A kazánház kiváltásával és a meglévő műhely épület végfalának tűzfalítása esetén leválasztható lenne még önálló telekként vagy a Rákosy Glass telekrészével összevonva további 1298 m², a *telek 3* jelű rész, illetve a Golda Kft. önálló telekalakításához még kb. 320 m².

A Tokaji Képeret Kft. telephelye a fenti telekalakításokkal és Richter Nyrt. telekhányadától is leválasztva kb. 1739 m² maradna.

A Richter Gedeon Nyrt. telephelye:

A javaslat szerint a 42232/3 és 42232/4 hrsz-ú telkek egy részének összevonásával önálló telephelyként alakulna ki. A Noszlopy Center Kft. vonatkozásában a javasolt telekalakítás a tulajdoni hányadoknak megfelelő, míg a Tokaji Képeret Kft. használatában álló telekrészt újonnan lenne szükséges megvásárolni. (Ha ez nem tud létrejönni, akkor az „A” változat szerinti telekalakítás a mérvadó.)

A fentiekkel a Richter Gedeon Nyrt. telke kb. 16.710 nm méretű lenne és a Noszlopy utca felől a telekalakítás érdekében kialakítandó magánút területének az 1/2 része is.

telek 7:

42232/4 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	6.265 m ²
42232/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada a magánút ½ része nélkül	10.445 m ²
összesen:	16.710 m²
a tervezett magánút ½ része	294 m ²

A Noszlopy Center Kft. telephelye:

A javaslat vizsgálja 2 db telek kialakításának lehetőségét. A 2 db telek területe és az előírányzott magánút területének a fele a tulajdoni aránnyal egyező. Az F+8 szintes irodaházak telek szintterületi mutatója a területen a legnagyobb, de bőven belefér a hatályos építési övezet kereteibe a meglévő 1,6 m²/telekm² értékkel. Az irodaházak telek beépítettsége meghaladja az 50 %-ot, így a telekmegosztás valószínűleg az udvaron lévő raktárépület bontása esetén lehetséges csak.

telek 9:	1.500 m ²
telek 8:	6.305 m ²
magánút 1/2 része	294 m ²
Mindösszesen a 42233/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	8.099 m²

„B” változat

Telekszám	Telek területe (m ²)	Beépített terület (m ²)	Beépítési százalék (%)	Zöldfelület területe (m ²)	Zöldfelület mértéke (%)
telek 1	6462	3369,5	52,1	672,4	10,4
telek 2	1548	488	31,5	170,5	11,0
telek 3	3256	1234,5	37,9	325,1	10,0
telek 4	3069	1402	45,7	420,9	13,7
telek 5	18520	8740,2	47,2	2449,4	13,2
telek 6	1014	185	18,2	118,4	11,7
telek 7	1320	421,2	31,9	152,3	11,5
magánút	447				
Összesen	35636	15840,4		4309	

Javasolt építési övezeti paraméterek:

Gksz-2/X-...	Hatályos KSZT	Tervezett KÉSZ	Megjegyzés:
Beépítési mód	Z/SZ	Zártsorú	
Min. telekméret:	2500 m ²	1000 m ²	
Legnagyobb beépítettség:	50 %	55 %	
Legkisebb zöldfelület:	25 %	10 %	OTÉK felmentés esetén
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /telekm ²	2,50 m ² /telekm ²	Noszlopy úti irodaház telkének szintterületi mutatója jelenleg: 2,5
Legnagyobb épületmagasság:	12,00 m	12,00 m	
Legkisebb utcai homlokzatmagasság:	6,00 m	6,00 m	

A telekalakítási javaslat nagyobb távlatban alakulhat ki és feltétele a kötelező legkisebb zöldfelületre vonatkozó OTÉK felmentés ahhoz, hogy az országos előírások szerinti 20 %-os legkisebb zöldfelületi arány 10 %-ra legyen csökkenthető.

Célja a jól beépíthető, egyszerű telekidomok és a rendezett tulajdonviszonyok kialakulása.

A Tokaji Képkör Kft. jelenlegi telephelye alulhasznált és rendkívül szabdalt telekhasználattal jár, ezért azzal a feltételezéssel számoltunk, hogy a terv távlatában a Tokaji Képkör Kft. tulajdoni hányada a 42232/4 hrsz-ú ingatlanban megvásárolható lesz. (Amennyiben mégsem, akkor az „A” változat szerinti telekalakítási javaslat megvalósítása jöhet csak szóba.)

Az építési övezeti paraméterek a hatályos előírásokhoz képest jelentős módosítást igényelnének a telekalakítás végrehajtásához a fentiek szerint és még az állami főépítész kompetenciájába tartozó OTÉK-felmentést is a legkisebb zöldfelületi arány vonatkozásában.

42232/1 hrsz. – Rákosy Glass Kft.

A Rákosy Glass Kft. telephelye csak abban az esetben tud egy önálló telekként kialakulni, ha a Tokaji Képkör Kft.-től további telekrészeket tud vásárolni. Ez azonban csak minimális további építési lehetőséget tenne lehetővé (kb. 200nm-t), inkább a telken belüli parkolás, rakodás körülményeinek és a zöldfelületi arány javítására szolgálna.

A jelenlegi telek túlépítettsége és igen alacsony zöldfelületi aránya miatt szükséges az építési övezeti előírásoknál a beépítési lehetőség növelése és OTÉK felmentés a zöldfelületi arány 20%-ról 10 %-ra csökkentése vonatkozásában. A tömb többi telke valószínűleg nem tudja majd a beépítettséget

lehetőségét kihasználni egyéb előírások miatt, de a zöldfelületi arány csökkentése valamennyi telek esetében szükséges.

telek 1:

42232/1 hrsz-ú meglévő telek:	3.899 m ²
42233/4 hrsz-ú telekből már megvásárolt telekrész:	1.242 m ²
42233/4 hrsz-ú telekből megvásárlásra javasolt további telekrész:	1.321 m ²
összesen:	6.462 m²

42233 hrsz. – magántulajdonú ingatlan a Sárosi u. – Vasgyár u. sarkán:

Telekalakítást nem igényel. További beépítési lehetőséggel rendelkezik, ennek azonban a feltétele a kötelező zöldfelület megléte, amely jelenleg nincsen meg, és a további tervezett beépítéshez szükséges parkolóigény telken belüli biztosítása. Az adottságok miatt valószínűleg nem lehet majd kihasználni az építési övezeti határértékeket.

42232/4 hrsz. – osztatlan közös tulajdonban lévő telek:

A javaslat a terv távlatában jelentős tulajdoni átrendezéssel számol:

A szabdalt használati joggal bíró, a Tokaji Képkör Kft. tulajdonában álló telekhányad értékesítésével számol a terv, amely több ütemben is megvalósítható. Egy része - 1329 m² - a Rákosy Glass Kft.-hez kerülne (vagy az „A” változat szerint önálló telekként lenne kialakítva.), egy kisebb részét – kb. 320 m²-t - a Golda Kft.-nek lenne szükséges megvásárolni ahhoz, hogy esélye legyen saját tulajdonú telekre. Ha ez nem következne be, akkor vagy a Sárosi u. mellett kialakítandó telekkel maradna osztatlan közös tulajdonban, vagy a Richter Gedeon Nyrt.-vel.

A Richter Gedeon Nyrt. telephelye:

A javaslat szerint a 42232/3 és 42232/4 hrsz-ú telkek egy részének összevonásával önálló telephelyként alakulna ki. A Noszlopy Center Kft. vonatkozásában a javasolt telekalakítás a tulajdoni hányadoknak megfelelő, míg a Tokaji Képkör Kft. használatában álló telekrészt újonnan lenne szükséges megvásárolni. (Ha ez nem tud létrejönni, akkor az „A” változat szerinti telekalakítás a mérvadó.)

A fentiekkel a Richter Gedeon Nyrt. telke kb. 18.521 nm méretű lenne és a Noszlopy utca felől a telekalakítás érdekében kialakítandó magánút területének az 1/2 része is.

telek 5:

42232/4 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	6.265 m ²
42232/4 hrsz-ú telekből a Tokaji Képkör Kft.-től megvásárolni javasolt telekrész:	1.735 m ²
42232/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada a magánút ½ része nélkül	10.520 m ²
összesen:	18.520 m²
a tervezett magánút ½ része	223 m ²

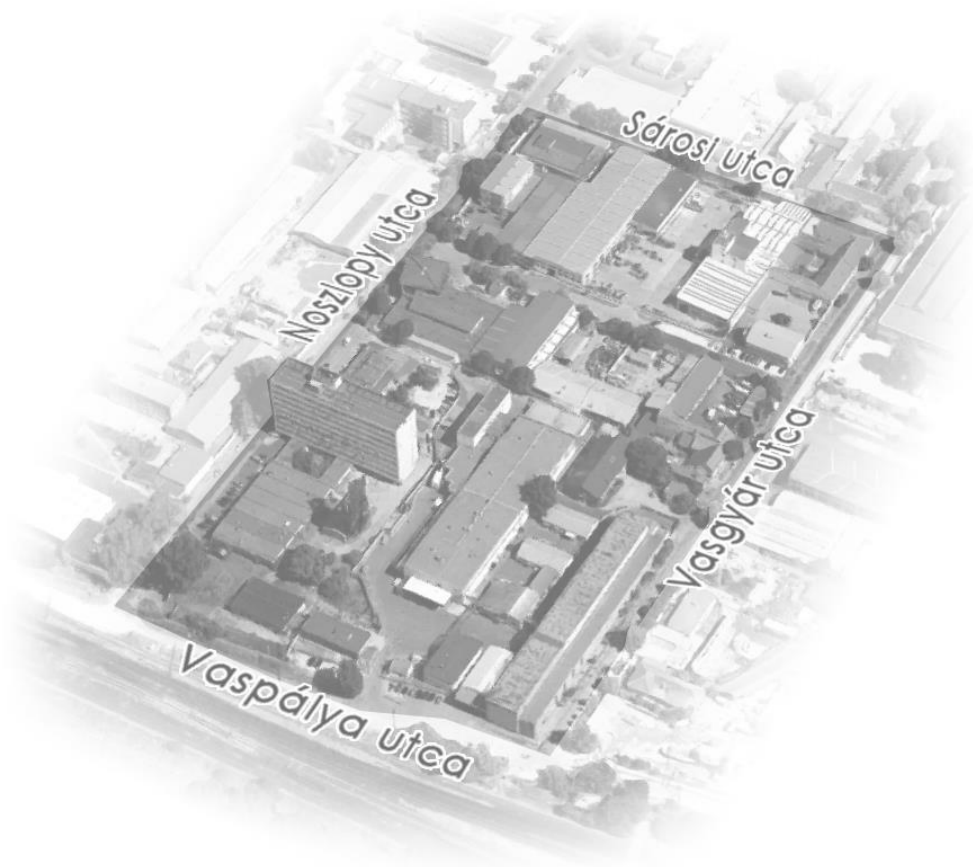
A Noszlopy Center Kft. telephelye:

A javaslat az előzetes tulajdonosi egyeztetés alapján vizsgálja 3 db telek kialakításának lehetőségét. A 3 db telek területe és az előírányzott magánút területének a fele a tulajdoni aránnyal egyező.

Az F+1 szintes irodaházak telek szintterületi mutatója a területen a legnagyobb, ehhez lett igazítva az építési övezetben előírányzott szintterületi mutató. A többi telek valószínűleg nem fogja tudni a megemelt szintterületi mutatót kihasználni egyéb előírások és funkcionális igények miatt.

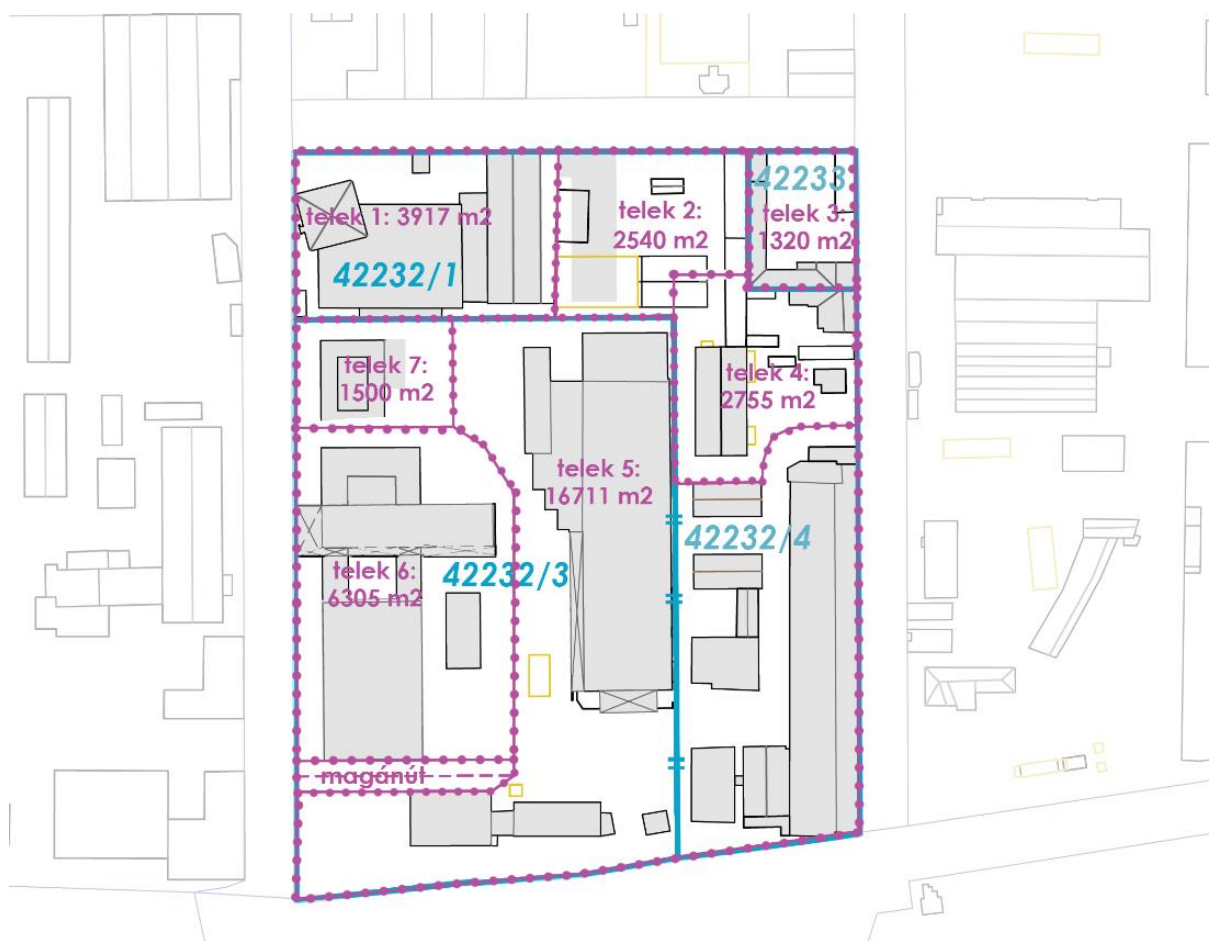
A két szélső telek további beépítési lehetőséggel rendelkezik, ezt azonban a jelenlegi beépítés mellett valószínűleg nem lehet majd kihasználni, csak egy új beépítés esetén.

telek 2:	1.565 m ²
telek 3:	3.244 m ²
telek 4:	3.069 m ²
magánút 1/2 része	223 m ²
Mindösszesen a 42233/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	8.101 m ²



III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEKALKITÁSI JAVASLAT



Jelmagyarázat

- Jelenlegi jogi telekhatár
- - - Javasolt telekalkítás
- = Megszűnő telekhatár

- Megmaradó épület
- Elbontott épület
- Bontandó épület

Telekszám	Telek területe (m ²)	Beépített terület (m ²)	Beépítési százalék (%)
telek 1	3917	2761,8	70,5
telek 2	2540	607,6	23,9
telek 3	1320	421	31,9
telek 4	2755	740	26,9
telek 5	16711	8270,2	49,5
telek 6	6305	3189,2	50,6
telek 7	1500	545	36,3
magánút	588		
Összesen	35636	16534,8	46,4

A telekalakítási koncepció azon, a munkaközi egyeztetésen megfogalmazott elv alapján készült, hogy a minimális telekméret ne csökkenjen a korábbi BVKSZ alapján előírt és a kerület egészén még jelenleg is érvényben lévő minimálisan 1500 m² telekméret alá, mivel nem célszerű a terület felaprózódását elősegíteni. Inkább szempont lenne, hogy a nem használt, vagy alulhasznált területeket a szomszédos ingatlanok vagy a közös tulajdonban lévő ingatlantulajdonosok vásárolják fel.

Az egyeztetés során pontosítottuk és egyeztettük az építési hatósággal is, hogy az építési hatóság a telekalakításra vonatkozó szakhatósági véleménye kiadása során a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet a rendelet 3.§ (4) bekezdésének való megfelelést vizsgálja:

„ (4) A telekalakítás

a) meglévő, beépített telek vagy

b) végrehajtható építési engedéllyel érintett telek

esetében csak akkor engedélyezhető, ha az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.”

Fentiek alapján a telekalakításnál lényegében véve csak a tervezett telkek beépítettsége vizsgálendő, mivel a Szabályozási tervben rögzített építési helyek és a zárt sorú beépítés mellett a tervezett telekhatártól való távolság nem bír jelentőséggel, csak az épületek közötti tűztávolság, mai egyébként is szükséges.

Javasolt építési övezeti paraméterek:

Gksz-2/X-...	Hatályos KSZT	Tervezett KÉSZ	Megjegyzés:
Beépítési mód	Z/SZ	Zárt sorú	
Min. telekméret:	2500 m ²	1500 m ²	
Legnagyobb beépítettség:	50 %	50 %	
Legkisebb zöldfelület:	25 %	20 %	A szabályozás külön előírásaival
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m ² /telekm ²	2,0 m ² /telekm ²	
Legnagyobb épületmagasság:	12,00 m	12,00 m	
Legkisebb utcai homlokzatmagasság:	6,00 m	6,00 m	

A tervezett övezeti paraméterek esetén a hatályos szabályozáshoz képest a beépítési mód, a min. telekmérete és a legkisebb zöldfelület módosul. Utóbbi módosulást az OTÉK teszi lehetővé, de a szabályozási előírások erre vonatkozó kiegészítést is előírnyoznak, hogy az egyes telkeken a fejlesztést ne lehetetlenítsék el és a zöldfelület aránya a beépítéssel arányosan növekedjen. További egyeztetést igényel, hogy a tervezett szabályozás igényli-e az OTÉK előírásairól való felmentést.

telek 1 - 42232/1 hrsz. – Rákossy Glass Kft.

A Rákossy Glass Kft. telephelye meglévő állapotként fennmaradhat, de további építési joga a teleknek nincsen és nem vonható össze a Rákossy Glass Kft. tulajdonában álló további területekkel a tömbben.

telek 2:

A javaslat azzal számol, hogy a Rákossy Glass Kft. a már megvásárolt telekrészhez képest, amelyre raktárépület létesítésére jogerős építési engedéllyel rendelkezik, további telekrészt vásárol meg a Tokaji Képerkeret Kft. alulhasznált területéből. (Amennyiben ez nem következne be, osztatlan közös tulajdonban marad.)

telek 3 - 42233 hrsz. – magántulajdonú ingatlan a Sárosi u. – Vasgyár u. sarkán (telek 4):

Telekalakítást nem igényel. További beépítési lehetőséggel rendelkezik, ennek azonban a feltétele a kötelező zöldfelület megléte, amely jelenleg nincsen meg, és a további tervezett beépítéshez

szükséges a parkolói igény telken belüli biztosítása. Az adottságok miatt valószínűleg nem lehet majd kihasználni az építési övezeti határértékeket.

telek 4:

A Vasgyár utca mentén kialakításra javasolt telek a Golda Kft. és a Tokaji Képkert Kft. közös tulajdonába kerülne. Amennyiben a Tokaji Képkert Kft. Sárosi útra kiérő telekrésze leválasztásra kerülne, a megmaradó telephely önálló fűtését meg kell oldani majd.

telek 5 – a Richter Gedeon Nyrt. telephelye:

A javasolt szerint a 42232/3 és 42232/4 hrsz-ú telkek egy részének összvonásával önálló telephelyként alakulna ki, mindkét telek esetében a tulajdoni arányoknak megfelelő mérettel.

Ebbe beleszámítandó a kialakításra javasolt magánút területének a fele is.

42232/4 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	6.265 m ²
42232/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada a magánút ½ része nélkül	10.445 m ²
Összesen:	16.710 m²
a tervezett magánút ½ része	294 m ²

A Noszlopy Center Kft. telephelye:

A javaslat vizsgálja 2 db telek kialakításának lehetőségét. A 2 db telek területe és az előírányzott magánút területének a fele a tulajdoni aránnyal egyező. Az F+8 szintes irodaház telek szintterületi mutatója a területen a legnagyobb, de bőven belefér a hatályos építési övezet kereteibe a meglévő 1,6 m²/telekm² értékkel. Az irodaház telek beépítettsége meghaladja az 50 %-ot, így a telekmegosztás valószínűleg az udvaron lévő raktárépület bontása esetén lehetséges csak.

telek 9:	1.500 m ²
telek 8:	6.305 m ²
magánút 1/2 része	294 m ²
Mindösszesen a 42233/3 hrsz-ú telek saját tulajdoni hányada	8.099 m²

3.2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A tervezéssel kapcsolatos egyeztetések és tervelőzmények alapján a tervezési területen jelentős változás sem a tevékenységek vonatkozásában, sem a beépítés vonatkozásában nem várható belátható időn belül.

A környezetalakítási javaslat ezért csak a tulajdoni rendezéssel, telekalakításokkal kapcsolatos rendezéseket, a telephelyeken és a környező közterületeken szükséges fejlesztéseket irányozta elő.

Sajátossága a meglévő állapotnak, hogy a Noszlopy Center Kft. Noszlopy út menti előkertje nyitott a közterület felé és a parkolói nagyrésze is itt helyezkedik el. A csekély forgalmú utcára nézve ez nem zavaró, viszont a parkolás nem az OTÉK szerint, a telken belül biztosított. A helyzet rendezéséhez az Önkormányzattal kötött megállapodás megkötése javasolt.

A Richter Gedeon Nyrt. telephelyén belül is csak kis részben biztosított a parkolási igény. A nagy része a szintén megnyitott előkert felől a Vaspálya utcában, illetve az utca vasút felőli oldalán történik. Mivel az utca jelneleg csak részben kiépített, az önkormányzattal kötött megállapodással ez a helyzet is rendezhető. A vasút felőli részen a Kőér utcától a Richter központi telephelye mellett kiépítendő kerékpárút nyomvonal is elhelyezhető.

3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepciót befolyásoló tényezők:

- a szabályozási előírások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 5. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján lett összeállítva;
- figyelembe veszi a területre hatályos, Kőbánya Önkormányzatának 19/2006. (IV.14.) önk. rendelete a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca - Noszlopy utca által határolt területre vonatkozó építési szabályzatát és a kerületi városrendezési és építési Szabályzatról szóló 22/2013. (V.22.) önk. rendelete – KVSZ – előírásait;
- a Fővárosi Településszerkezeti tervben és a Fővárosi rendezési Szabályzatban rögzítettek,
- és a területi adottságokat, a terület tulajdonosaival, ill. ezek képviselőivel, valamint a Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztályával folytatott előzetes egyeztetéseken elhangzottakat.

A hatályos építési övezeti paramétereken csak a tervezés céljának való megfelelés érdekében javasol módosítást a szabályozás, a fővárosi és az országos előírásokkal összhangban.

A tömb, de jellemzően az egész kerület hagyományos gazdasági területeinek problémája a zöldfelületek hiánya. Ugyanakkor nem cél az egyes telephelyek fejlesztésének az ellehetetlenítése sem. A szomszédos Richter Gedeon Nyrt. telephelyeire kiterjedő szabályozási előírások – amelyeket a KVSZ tartalmaz - olyan előírást vezettek be, amely a minimális zöldfelületi arány megléte hiányában is lehetővé teszi a telephelyen belüli fejlesztést – amennyiben a tervezett beépítés az egyéb övezeti és általános előírások mellett megvalósítható lenne -, ha az újonnan beépített területtel megegyező mértékű többlet zöldfelület létesül az építési övezetben előírt minimális zöldfelületi arány eléréséig.

Az építési övezeti előírásokban ezt átvettük és alkalmazzuk ebben a tömbben is, amely a mellette lévővel hasonló helyzetű.

3.4. A HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Megalapozó vizsgálatok tervelőzményeket feltáró és az 1.5.5. *A fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a hatályos szabályozási előírások összefüggései* c. pontjában vizsgálatuk a tömb szabályozási lehetőségeit a hatályos fővárosi tervek keretei között.

Ennek alapján megállapítható, hogy a tervezett szabályozás a TSZT-ben kijelölt területfelhasználási kategória alapján sorolta a területet építési övezetbe és ennek paraméterei a Gksz-2 jelű területre előírt beépítési sűrűség keretei között maradnak, nem kihasználva a terület egységén belül adódó

többlet szintterületi lehetőséget - amely a vizsgálat alapján legfeljebb 6,0 m²/területm² is lehetne -, mivel ezt a környezeti adottságok nem indokolják.

A hatályos fővárosi TSZT 4.1.3.5 A TSZT, az FRSZ és az ezek alapján készülő kerületi építési szabályzat összhangja c. pontjában a Veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területekre vonatkozóan a következőket rögzíti:

„A szerkezeti terv „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek” című tervlapján jelölt Csúszásveszélyes, Alábányászott, Feltöltött és Potenciálisan talajszennyezett területeket, valamint a Rekultiválandó bánya, lerakó területeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni.”

Jelen esetben a tervezési terület és nagyobb környezete is potenciálisan talajszennyezett területnek jelölt, azonban egyetlen korábbi pontszerű talajvizsgálat áll rendelkezésre a tömbre vonatkozóan, amely ugyan talajszennyezést mutatott ki, de ennek alapján a talajszennyezés tényleges kiterjedése nem határolható le. Egy erre vonatkozó vizsgálat messze meghaladja a KÉSZ kereteit. A potenciális talajszennyezést nem a jelenlegi tulajdonosok és a telephelyeken folytatott tevékenységek okozták, hanem korábbi, már megszűnt ipari tevékenységekhez köthetők.

A szabályozási előírásokban ugyanakkor rögzítve lett, hogy földmunkával járó építési tevékenység megkezdését megelőzően talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni, és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni.

Erre a TSZT 4.1.7.2. *Korlátozással érintett tervei elemek* c. pontja is lehetőséget biztosít, mivel rögzíti, hogy „amennyiben e területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél a tényleges szennyezettséget feltáró vizsgálatra van szükség.”

Jelenleg ilyen nem merült fel a területen, ezért a fenti előírások teljesülését a szabályozási előírások biztosítják.

3.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A terület környezetében tervezett főúthálózati fejlesztés a Kőér utca vonalán a Körvasút menti körút kiépítése. A 2 x 2 sávós főút külön szintben fogja keresztezni a MÁV ceglédi vasútvonalát és a Gyömrői utat. Kapcsolatát a környék úthálózatával a Cserkesz utcai csomópontja fogja biztosítani.

A Gyömrői út a jelentősebb forgalmat lebonyolító csomópontokban a balra nagyíves kanyarodó sávok kiépítésével és jelzőlámpás szabályozásával épül át:

- a Noszlopy utcai csomópontban a Richter Gedeon déli terület Vaspálya utcai megközelítése és parkolójának forgalma indokolja.
- a Kada utca Kőbánya-Óhegy jelentős gyűjtőútja, autóbussz forgalommal.

A Richter Gedeon Nyrt. parkoló megközelítésére a Vaspálya utca hiányzó, Noszlopy utcáig terjedő szakaszának kiépítése szükséges. A Vaspálya utcának nincs úthálózati szerepe, funkciója kizárólag a Richter Gedeon Nyrt. területének feltárása.

Közösségi és vasúti közlekedés

A közösségi közlekedés hálózatfejlesztési tervei a Richter Gedeon terület közvetlen környezetében a MÁV 100-as vonalán az elővárosi közlekedés beindítását tartalmazzák. Az erre vonatkozó előkészítő tervek szerint a meglévő kétvágányú pálya további két vágánnyal történő bővítését teszik szükségessé. A főpálya többletvágánya miatt a Richter Gedeon iparvágányának áthelyezése is szükségessé válik.

A Körvasút menti körút megvalósítása után várhatóan a Kőér utcai szakaszon autóbuszjárat indítása várható.

Kerékpáros közlekedés

Budapest közlekedésfejlesztési terve a Richter Gedeon környezetében a tervezett Körvasút menti körút mellett, a Kőér utca vonalán tartalmazza fővárosi jelentőségű kerékpárút kiépítését.

A Richter Gedeon telephely kerékpáros megközelítését a Vaspálya utca vonalán kiépítendő kerékpárúttal javasoljuk biztosítani.

Parkolás

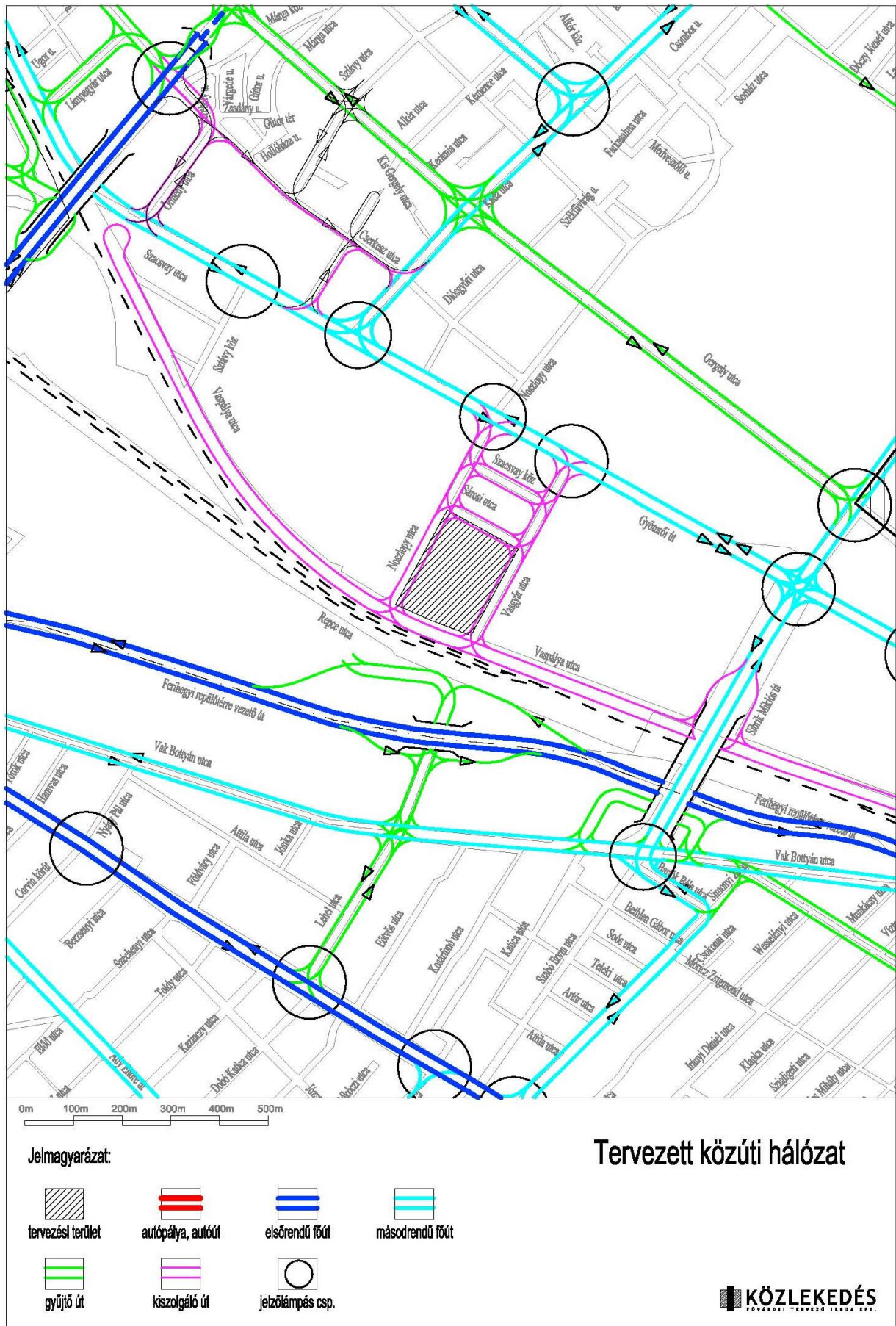
A közterületi parkolás a Vaspálya utca rendezésével bővíthető: kétoldali merőleges parkolósáv kialakításával 50 új férőhellyel.

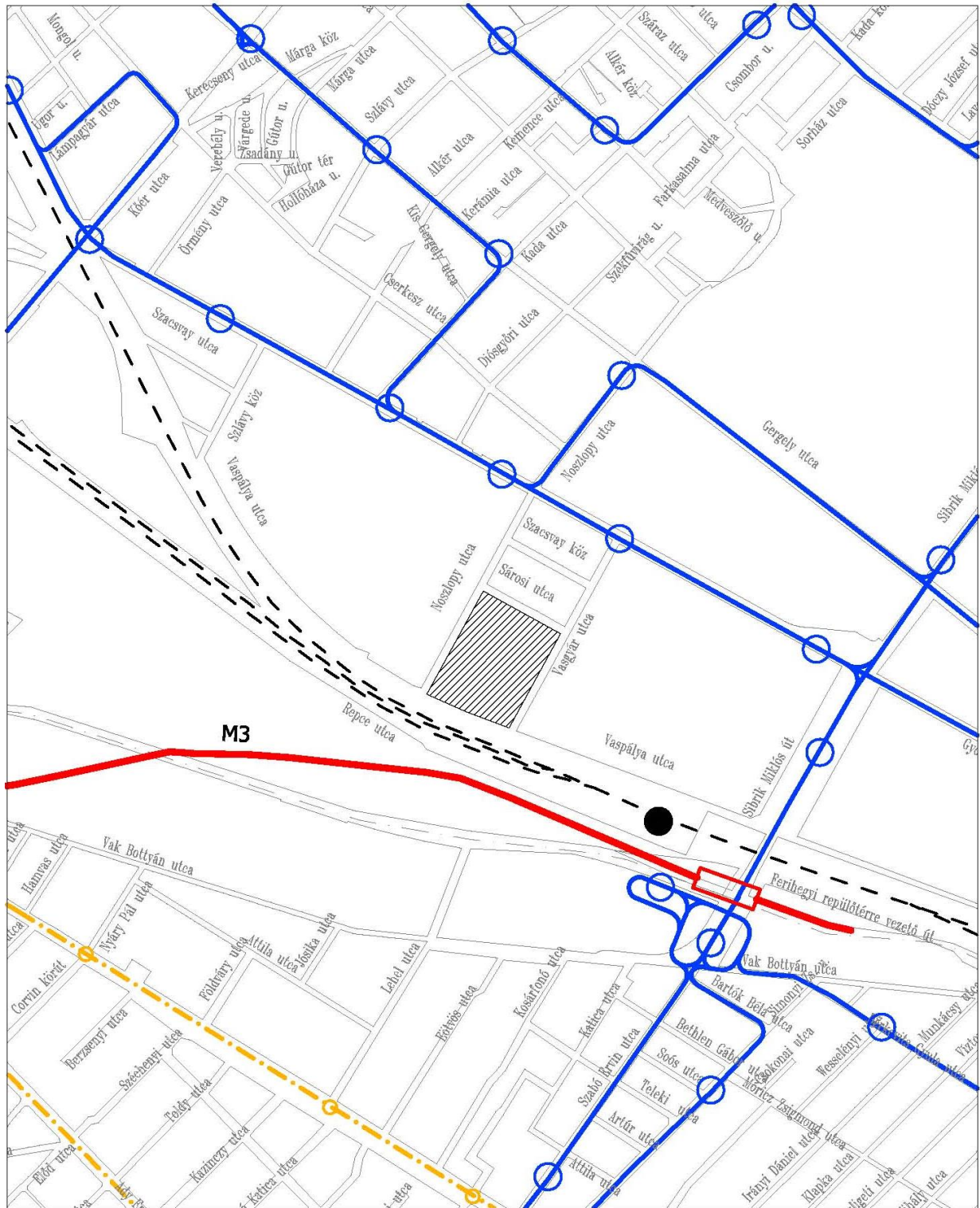
A területen belüli telekrendezések után lehetőség van a parkolási lehetőségek végleges kialakítására.

- A Richter Gedeon telephelyen a jelenlegi parkolókapacitás a kétszeresére nő
- A Noszlopy Center Kft. telkén, az épület mögötti területen 38 férőhely biztosítható
- A kisebb telephelyeken a burkolatok rendezésével a szükséges parkolók elhelyezhetők.

A területet érintő utak tervezési osztályba sorolása:






Noszlopy utca	B.VI.d.C.
Vaspálya utca	B.VI.d.C.
Sárosi utca	B.VI.d.C.
Vasgyár utca	B.VI.d.C.





0m 100m 200m 300m 400m 500m

Jelmagyarázat:

-  tervezési terület
-  gyorsvasút vonal
-  autóbusz vonal
-  közúti vasút vonal
-  vasút vonal

Tervezett közösségi közlekedési hálózat



3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A vizsgált tömbben levő telkek, jelenleg is és a javaslat szerint is gazdasági célú hasznosításúak maradnak. A készülő javaslattal és szabályozással új telekalakításra nyílik lehetőség, amely az osztatlan közös tulajdonok rendezését lehetővé tenné.

Közműellátás vonatkozásában a telkek igény szerinti átosztására akkor nyílik lehetőség, ha a kialakuló telkek mindegyike számára a teljes közműellátás biztosítható. A teljes közműellátáshoz az ivóvízellátást közvetlenül a közhálózatról kell megoldani. Valamennyi közmű vonatkozásában telkenként kell az önálló mérőhelyeket közművenként kialakítani. A telekalakítás kapcsán megszűnő belső közműkapcsolatokat fel kell számolni, a fennmaradó belső közműkapcsolatokra pedig a szükséges a szolgalmi jogi bejegyzése.

A telkek döntő hányada számára a független ellátás lehetősége már jelenleg is biztosított, de néhány telek számára új hálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

A javasolt telekalakítás közműellátási lehetőségei

1 számú (megmaradó) telek – Rákosi u. – Noszlopy u. sarok, 42232/1 hrsz. – Rákossy Glass Kft.:

- Vízellátás: Jelenleg közvetlen közhálózati csatlakozása nincs. A közhálózati csatlakozásra a Noszlopy utcában haladó vízvezeték áll rendelkezésre, arról közvetlenül a bekötés kiépíthető.
- Vízvezetés: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen közcsatorna hálózati csatlakozással.
- Földgázellátás: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen bekötéssel a nagyközépnomású közhálózatról.
- Villamosenergia ellátásra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

2 számú telek – Sárosi utca (jelenleg a 42232/4 hrsz. része és részben a Rákossy Glass Kft, részben a tokaji Képerkeret Kft. tulajdona):

- Vízellátás: A leválasztásra kerülő telek jelenleg, mint a 42232/4 hrsz-ú telek része, a Vasgyár utca irányából rendelkezik vízcsatlakozással. A tervezett telekalakításhoz a Sárosi utcában új elosztóhálózati szakaszt kell építeni, amelyről az önálló vízellátása közhálózati csatlakozással megoldható.
- Vízvezetés: A tervezett telek nem rendelkezik jelenleg csatorna csatlakozással, de a Sárosi utcában előtte haladó egyesített szennyvízcsatorna a rákötés lehetőségét biztosítja.
- Földgázellátás: A telek termikus energia igényét jelenleg a 42232/2 hrsz-ú telken üzemelő kazánház biztosítja. Kisebb mértékű földgázigény biztosítható lehet a Sárosi utcában az új telek határáig kiépített kisnyomású földgázvezetékéről, de jelentősebb igényt várhatóan a Noszlopy utcában haladó nagyközépnomású földgázvezetékéről lehet csak biztosítani, ehhez közterületi gázvezeték létesítése szükséges. Villamosenergia ellátásra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

3 számú (megmaradó) telek – 42233 hrsz. (Sárosi u. – Vasgyár u sarok):

A telek már jelenleg is a tömb többi részétől teljesen elkülönülten oldja meg a közműellátását, ami a továbbiakban is biztosítani tudja az önállóságához szükséges feltételeket.

4 számú telek - a 42232/4 hrsz. része, Vasgyár utca (részben a Golda kft., részben a Tokaji Képerkeret Kft. tulajdona):

- Vízellátás: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással a közterületi ivóvízhálózathoz.
- Vízvezetés: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen közcsatorna hálózati csatlakozással.
- Földgázellátás: A telek termikus energia igényét jelenleg a 42232/4 hrsz-ú telken tervezett 2 számú telek területén üzemelő kazánház biztosítja. Kisebb mértékű földgázigény teljesíthető lehet a Vasgyár utcában az új telek előtt üzemelő kisnyomású földgázvezetékéről, de jelentősebb igényt várhatóan a Noszloy utcában haladó nagyközép-nyomású földgázvezetékéről lehet biztosítani közterületi nagyközép-nyomású vezeték létesítését követően. Abban az esetben, ha a 2 számú telek gázellátását biztosító nagyközép-nyomású földgázvezeték kiépítésre kerül, úgy az a vezeték meghosszabbítható.
- Villamosenergia ellátásra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

5 számú telek – a 42232/3 és a 42232/4 hrsz. része – Vasgyár u. – Vaspálya u sarok (a Richter Gedeon Nyrt. tulajdona):

- Vízellátás: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással mind a közterületi ivóvíz- és iparivíz-hálózathoz.
- Vízvezetés: A telek már jelenleg is rendelkezik több közvetlen csatlakozással is a közcsatorna hálózathoz.
- Földgázellátás: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással a közterületi nagyközép-nyomású földgázhálózathoz. Jelenleg a Vaspálya utca melletti kazánházzal van biztosítva a Richter G. Nyrt. telephelyének és a Noszloy Center Kft. telephelyének a termikus energia igénye is.
- Villamosenergia ellátás az itt lévő trafóházzal biztosított.
- A tömbön belülről megőrzött hálózati kapcsolatokra szolgalmi jog biztosítása szükséges (táv hővezeték).

6 számú telek – a 42232/3 hrsz. része - Noszloy utca (Noszloy Center Kft.):

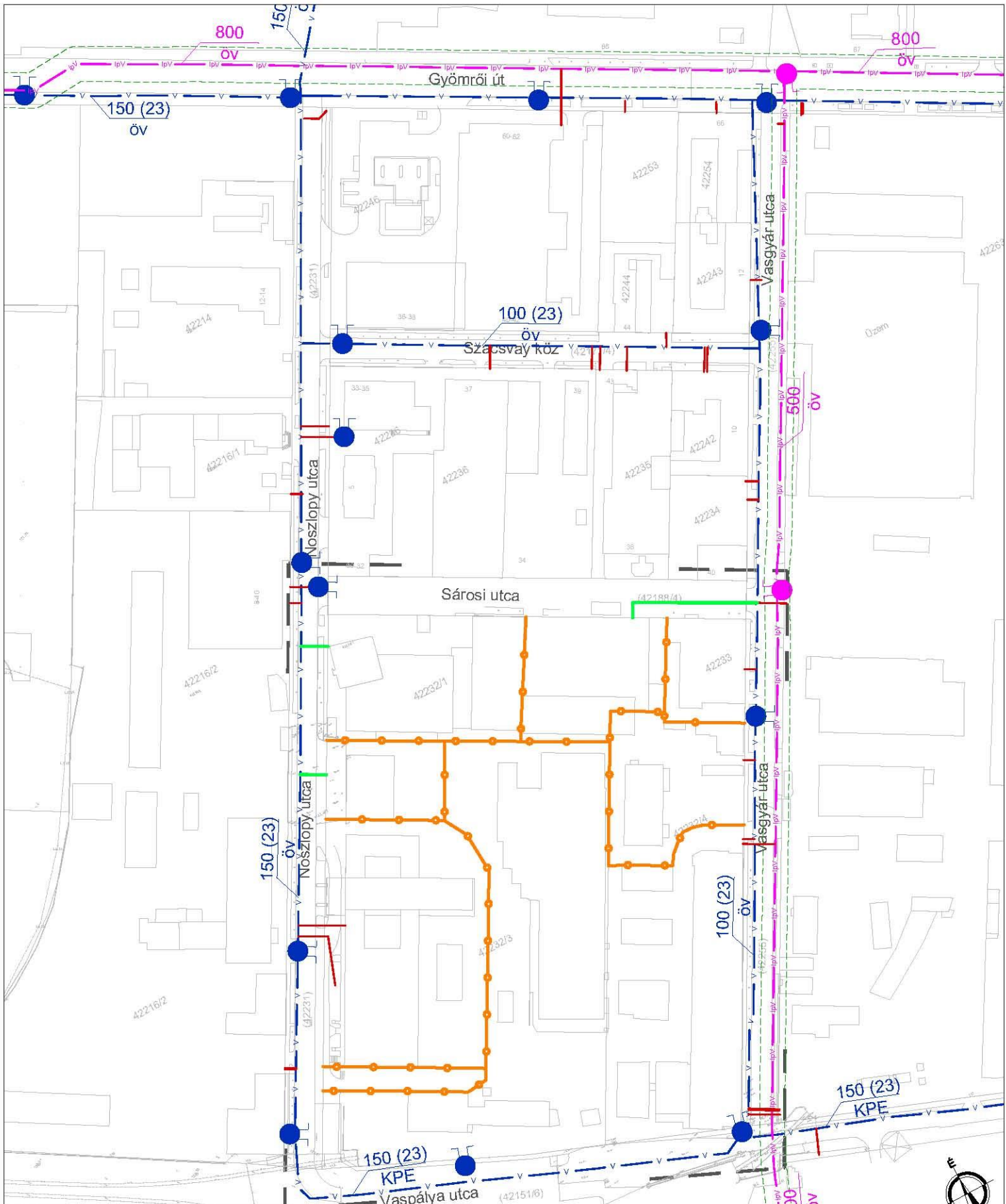
- Vízellátás: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással a közterületi ivóvízhálózathoz.
- Vízvezetés: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással a közcsatorna hálózathoz.
- Földgázellátás: A telek nem rendelkezik közterületi földgázhálózati csatlakozással, de a Noszloy utcában előtte üzemelő nagyközép-nyomású földgázvezetékre a rákötés lehetséges.
- Villamosenergia ellátásra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

7 számú telek – a 42232/3 hrsz. része – Noszloy utca (Noszloy Center Kft.):

- Vízellátás: A telek nem rendelkezik közvetlen közterületi ivóvíz csatlakozással, de a Noszloy utcában előtte haladó ivóvízvezetékéről, ezzel a közvetlen közhálózati csatlakozás megoldható.
- Vízvezetés: A telek már jelenleg is rendelkezik közvetlen csatlakozással a közcsatorna hálózathoz.

- Földgázellátás: A telek nem rendelkezik közterületi földgázvezetési csatlakozással, de a Noszlopy utcában előtte haladó nagyközép-nyomású földgázvezetékéről a bekötése megoldható.
- Villamosenergia ellátásra új közhálózati csatlakozás kiépítése szükséges.

Valamennyi teleknél figyelembe kell venni, hogy az egyesített rendszerű vízvezető hálózatot üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt a területről, mint M (Munkahelyi – jelenleg Gksz-2 jelű gazdasági) övezetű területről az $\alpha=0,3$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces intenzitású csapadékvizeket tudja csak fogadni. A továbbtervezés során az ezt meghaladó csapadékvizeket telken belül létesítendő záportározókba kell összegyűjteni, tározni és késleltetve, fékezetten az üzemeltetővel egyeztetve lehet csak a közhálózatba kivezetni.

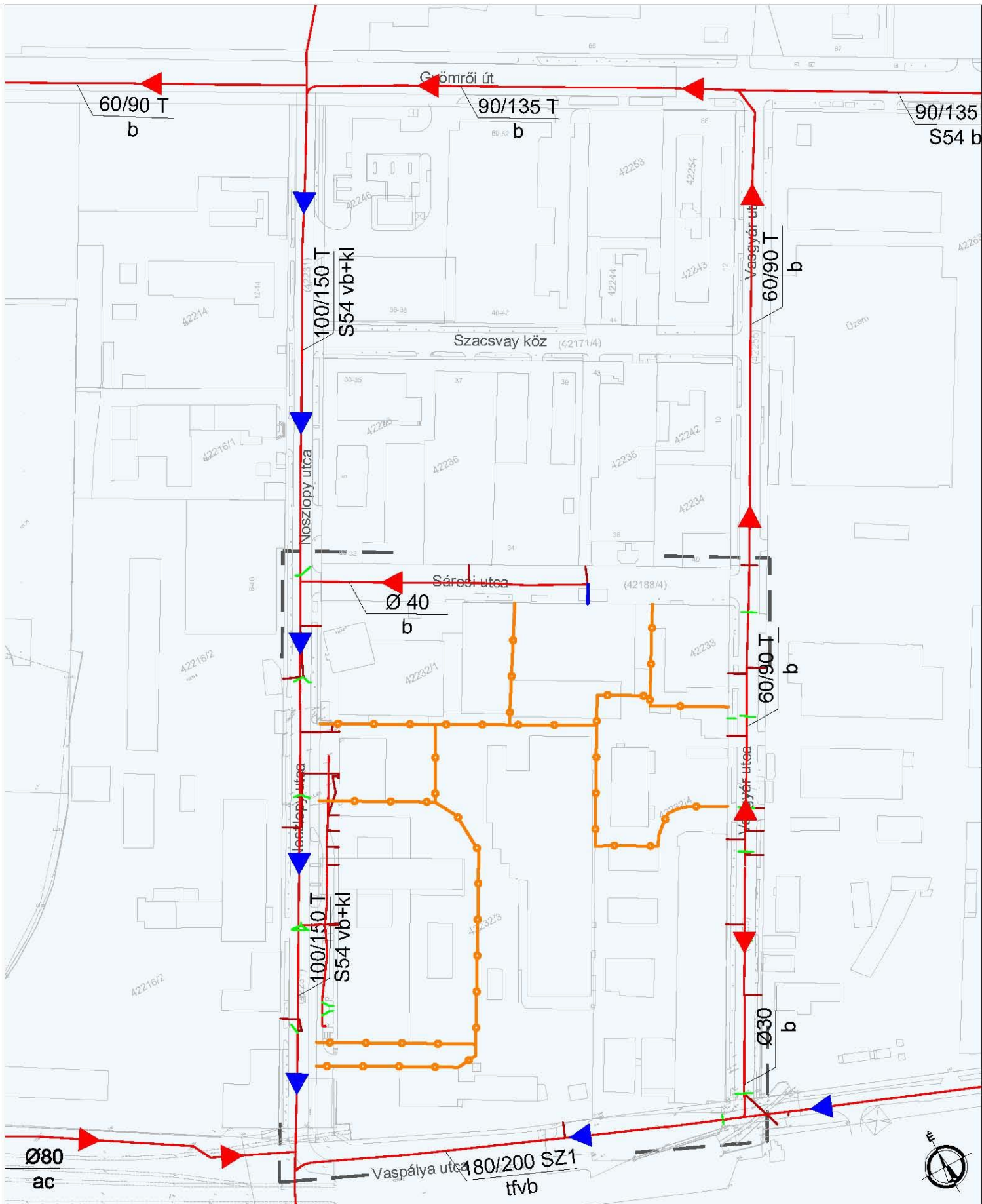


Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ipari víz gerinc szállítóvezeték kötelező védőtávolságával
		Ivóvíz elosztóvezeték
		Ivóvízvezetékre kötött tűzvízcsap
		Ipari vízvezetékre kötött tűzvízcsap
		Vízbekötés
		Tervezési terület határa

Javított telekhatár

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	44/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		Tel.: 469-0365 Fax: 469-0366	Módosítás:
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Megbízó:	Urbanitas Kft.
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó		Tervszám:	KF-Víz
Kerületi Építési Szabályzat módosítása		Méretarány:	M=1:2000
Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás:		Ügyvezető:	Hanczár Zsolt
Ivóvízellátás		Dátum:	2016. május
Tervezők:	Szabvány szerinti szerkesztés:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:
Bíró Attila	Hanczár Zsolt	Hanczár Zsolt	Hanczár Zsolt
MK-01-2469-1	TK-01-2469-1	TK-1, TE-1, TH-1	TK-1, TE-1, TH-1

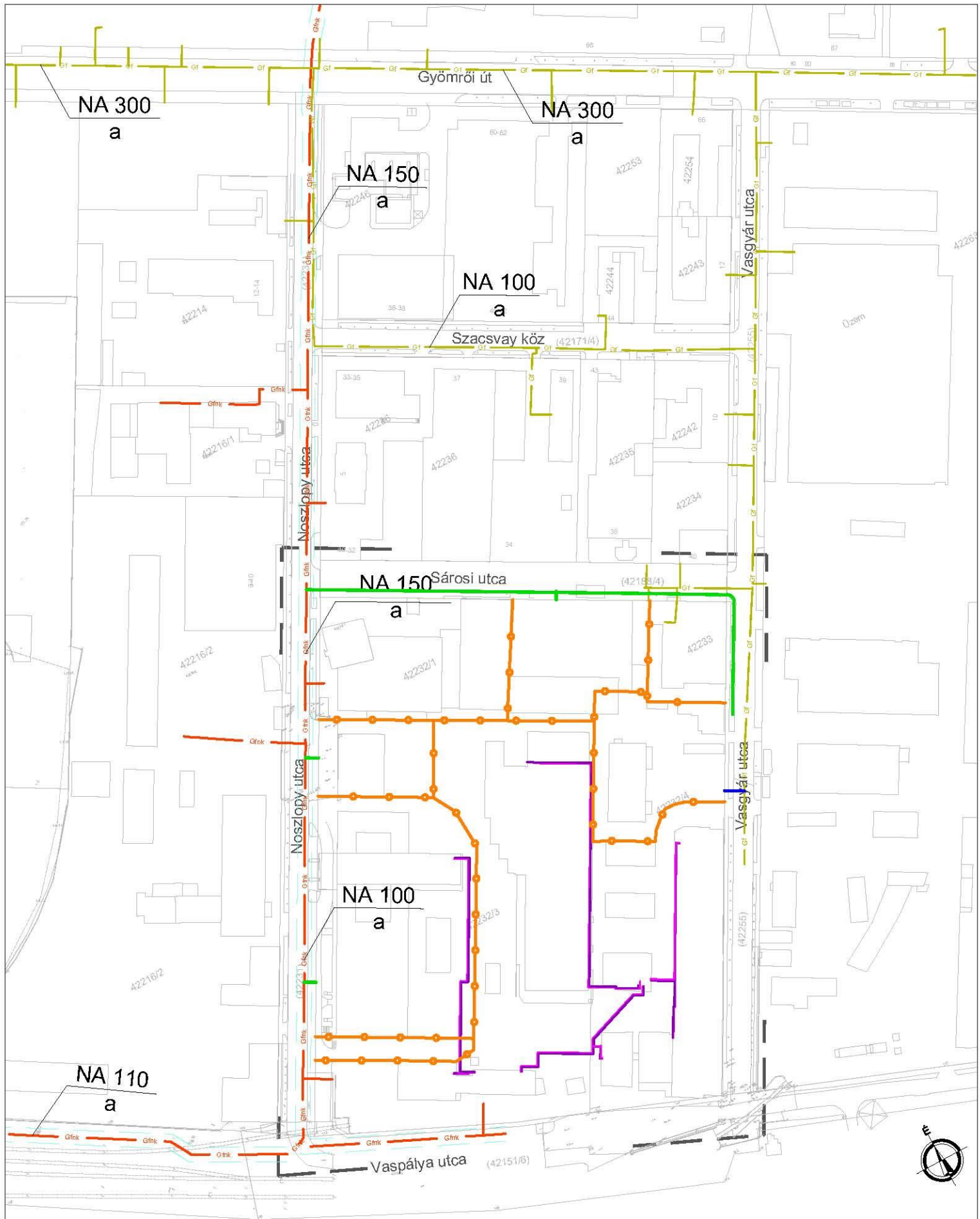


Jelmagyarázat:

		Gravitációs rendszerű egyesített kerületi jelentőségű főgyűjtőcsatorna
		Gravitációs rendszerű egyesített gyűjtőcsatorna
		Csatorna rácsatlakozás
		Országos vízminőségvédelmi övezet
		Tervezési terület határa

Javított telekhatár

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 44/2016	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:	
Megbízó: Urbanitas Kft.		Tervezési javaslat	
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Tervezés:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása		KF-Csat	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Vízvezetés		Méretarány:	
Tervezők: Stoczeki István, Csiba-Tóth Zoltán, Hanczár Zsolt, Tóth Dorottya		M=1:2000	
Szakági vezető tervező: Bíró Attila		Dátum: 2016. május	
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	
Működés: Hanczár Zsolt		Tervezés: Hanczár Zsolt	



Jelmagyarázat:

- | | | |
|---------|-----------|--|
| meglévő | tervezett | |
| | | Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával |
| | | Kisnyomású földgázvezeték |
| | | Melegvízvezeték |
| | | Tervezési terület határa |

Javasolt telekhatár.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	44/2016
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:	
Urbanitas Kft.		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Tervszám:	KF-Gáz
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Keresztúri út menti területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása		Méretarány:	M=1:2000
A munkakész megnevezése: Közmű és elektronikus hirközlés helyzetfeltárás: Földgázellátás		Dátum:	2016. május
Tervezők: 810 Szabolcs Róbert 1903 Csabai 108 Doboskő	Szervezők és ellenőrzők: Csabai Róbert 1903 Csabai 108 Doboskő	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK-01-2466, TV-1, TE-1, TH-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK-01-2418, TV-1, TE-1, TH-1
		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

3.7. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kialakult állapot majdnem lehetetlenné teszi bontás nélkül az építési övezetre előírt 25% zöldfelületi arány biztosítását, így az blokkolja a tömbön belüli összes telek fejleszthetőségét. Az OTÉK alapján a zöldfelületi arány ugyan csökkenthető 20 %-ra, azonban még ennek biztosítása is gátját képezi a tulajdonviszonyok telekalakítással való rendezésének, mivel ez csak valamennyi – meglévő és kialakítandó telekre vonatkozó - építési övezeti paraméternek való megfelelés esetén engedélyezhető.

Vannak jogszabályi lehetőségek is, hogy a telken belüli zöldfelületi arányt növelni lehessen bontások nélkül is. Az OTÉK 5. számú melléklete szerint egybefüggő, legalább 10 m²-t meghaladó tetőkerteket a kialakítás függvényében be lehet számítani a minimális zöldfelületi arányba. A területen több olyan épület is található, amely lapostetővel és bitumenes szigeteléssel került kialakításra. Ezeket a szerkezeteken statikai megerősítés nélkül 8-20 cm termőréteg vastagságú, könnyített szerkezetű (szubsztrát) egyszintes növényállományú, extenzív tetőkert létesíthető. E tetőkertek közös jellemzője a kis tömeg, csekély fenntartási igény, tág tűrőképesség, az épületszigetelés UV és mechanikai sérülés elleni védelme, a csapadék és felszíni vizek helyben hasznosítása és szűrése, biológiailag aktív (nem hőreflektív, páratartalom növelő, temperáló) felületek kialakulása, amely a lokális hőmérsékleti szélsőségeket mérsékeli, az épületen belüli klímát optimalizálja. Létesítése tehát számos épületállagvédelmi és üzemelési haszonnal jár, a telepítése azonban költséges. Az ilyen felületeket 15%-ban engedi meg a minimális zöldfelületi arányba számolni a jogszabály. Az alábbi számításokból egyértelművé válik, hogy mindez miként és milyen mértékben emelné meg az egyes telkek aktuális zöldfelületi arányát.

A terület épületállományán belül a 422232/1, a 422232/3 és a 422232/4 hrsz-ú területeken magas arányt képviselnek a lapostető, jelenleg bitumenes lemez szigetelésű épületek aránya, amelyek szerkezetei kis termőrétegű, gondozást nem igénylő extenzív tetőkert telepítésére így alkalmasak. Az alábbi táblázatban mutatjuk be ezek elméleti hatását a zöldfelületi arányra.

hrsz	Telek terület (m ²)	Extenzív tetőkert céljára felhasználható potenciális terület meglévő épületen m ²	Jelenlegi zöldfelületi arány %	OTÉK 5. sz. melléklete alapján számolt tervezett zöldfelületi arány, tetőkertté alakítás esetén - %
422232/1	3.899	1.158	4,16	8,61
422232/3	18.838	6.001	17,15	21,9
422232/4	11.582	2.227	4,39	7,27

A fenti táblázatból egyértelmű, hogy a 20%-os minimum nem érhető el extenzív tetőkert létesítéssel sem, ám a 422232/3 hrsz-ú telek esetében megközelíti azt, bár nem egyenletes megosztásban a saját használatú részek vonatkozásában. Mivel a telken új épület kialakítását is tervezik, azon lehetőség nyílik komolyabb, két vagy háromszintes zöldtető létesítésére is, amely a zöldfelületi arányban 25-50-75%-ban beszámítható. Ezekkel együtt, illetve a telken belüli talajkapcsolatos zöldfelületek kijelölésével e telek esetében elméletileg lehetséges a 20 % feletti arány elérése, a többi telek esetében ugyanakkor erre nincs esély bontások vagy OTÉK alóli felmentés nélkül.



A terület mai, extenzív zöldtető telepítésére alkalmas tetőfelületei

A X. kerület budapesti viszonylatban is az alacsony zöldfelületi ellátottságú kerületek közé tartozik, ahol azonban magas a lapostetős épületek aránya. A lapostetős zöldítések esetén a lokális klíma javítását, illetve a környezetvédelmi hatékonyságot (csapadék-visszatartás, vízminőség-javítás, egyesített csatornák esőzések alkalmával való nagy terheltségének csökkentése, levegőminőség) javítani lehetne a kerületen belül. Mivel azonban a tetőkertek létesítése extenzív kert esetében közepesen magas, intenzív tetőkert esetén viszont statikai megerősítés miatt nagyon magas költségigényű, az igazi áttörés csak építési kedvezmények bevezetésével együtt lehetségesen valósul meg. Talajkapcsolatos új zöldfelületek telepítése csak épületbontással, burkolatok csökkentésével és részleges vagy teljes talajcserével, tág tűrésű növényfajok alkalmazásával lehetséges.

A Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői úti központi telephelyén is bármi fejlesztést ellehetetlenítene a zöldfelületek hiánya, ezért olyan szabályozás van érvényben a KVSZ-ben, hogy építési tevékenység csak abban az esetben engedélyezhető a minimális zöldfelületi arány eléréséig, ha a beépített területtel azonos nagyságú többlet zöldfelület létesül egyidejűleg. Ez a szabályozás a telephely további fejlesztését nem lehetetleníti el, ugyanakkor együtt jár a zöldfelületi arány javításával. Ráadásul a Richter Gedeon Nyrt. területén minőségi és biológiailag aktív zöldfelületeket alakítanak ki tervszerűen és jól fenntartva, ami már eddig is pozitív változást hozott a telephelyeken.

Fentiek miatt a tervezés alatt lévő tömbben is ez látszik járható megoldásnak, nem utolsósorban azért, mert a terület legnagyobb telephelye szintén Richter tulajdonú és remélhetően, hogy a jó példát a többi telephelyen is követni fogják.

3.8. A KÖRNYEZETVÉDELMI ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Levegőtisztaság-védelem

Levegőtisztaság tekintetében a területen nincs sürgős beavatkozást igénylő momentum, a raktározási tevékenységek ellenére sem zavaróan nagy a tehergépjármű forgalom, az utak zöme és a burkolatok portalánítottak. Az egyetlen problémát az alacsony zöldfelületi arány jelenti, amelynek a helyi klímára és a lokális levegőminőségre (páratartalom, hőmérséklet, CO₂ megkötési képesség) pozitív hatása lehetne, ezért minden arányos eszközzel a zöldfelületek növelését kell szorgalmazni.

Zajvédelem

A terület gazdasági besorolása és távolsága a lakott területektől tágabb tűrést enged a zajállapotban, ezért zajkonfliktus nem terheli a vizsgált területet. Az egyedüli problémát az okozhatná, ha a Vaspálya utca vonalán irodai, intézményi hasznosítás alakulna ki, mert ezen a frontvonalon a vasúti zaj már mutat határérték közeli értékeket. Jelenleg a terület zajvédelmi szempontból beavatkozást a terület nem igényel.

Talajvédelem

A feltételezett ipari nehézfém talajszennyezések a korábbi ipari hasznosítások maradékai. Jelenleg a területen nincs olyan nagy volumenű ipari hasznosítás, amely tovább terhelne vagy szennyezné a talajt, egyedül az autójavító műhely olajszármazékokból származó esetleges havária helyzetei lehetnek a talajállapotra továbbra is veszélyesek. A területen bontások, új építések során a keletkező építési törmelék és kitermelt talaj laboratóriumi vizsgálatával lehet megnyugtatóan megállapítani, hogy a keletkező hulladék biztonsággal hová szállítható további ártalmatlanításra és elhelyezésre. A talajkapcsolatos zöldfelületek arányának növelése során minimum 1 méter vastag talajcserével kell számolni.

Hulladékgazdálkodás

A kommunális és szelektív gyűjtés mellett a területen raktározott veszélyes anyagokra és raktárkészlet selejtezés során keletkező veszélyes hulladékokra (gyógyszeripari termékek, festékek, lakkok, olajszármazékok, akkumulátorok) kell fokozott figyelmet fordítani, azokat szakkégekkel elszállítani dokumentáltan megfelelő ártalmatlanítás céljából. Közcsatornába, termőtalajra olajszármazék és egyéb veszélyes anyag nem kerülhet.

3.9. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNNYAL KAPCSOLATOS ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezéssel érintett tömbben és tágabb környezetében nincsen régészeti védelemmel érintett terület, sem országos vagy kerületi szinten védett építészeti örökség.

A terület meglévő és tervezett területfelhasználása nem indokolja ezért örökségvédelmi hatástanulmány készítését, mivel ennek nincs és nem is várható hatása a tágabb környezetre vonatkozóan.



IV. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

**Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (... ..) önkormányzati rendelete
Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya, Sárosi utca – Vasgyár utca –
Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános előírások

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest X. kerület Kőbánya a 2. *mellékleten* lehatárolt - Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt - területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).
- (2) Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Környezetbarát termelői funkció*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
2. *Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal*: a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonalon, a szabályozási tervben meghatározott mértékben, épület-homlokzatnak kell állni.
3. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

II. Fejezet
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3. A városkép védelme

3. §

- (1) Homlokzatot részleges színezéssel ellátni csak akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés magastetős épület tetején a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.
- (2) Energiatermelő szélkerék nem helyezhető el.
- (3) Épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el.
- (4) Gázmérő az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el, vezeték (kábel, csővezeték) nem vezethető a falsíkon kívül.

4. Tájékoztató és hirdetőeszközök

4. §

- (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál a közterületről látható részen megjelenő tájékoztató eszköz méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani.
- (2) Meglévő épület esetén tájékoztató eszköz csak az ott folytatott tevékenységre utaló tartalommal, a homlokzat tagolásához igazodóan helyezhető el. A tájékoztató eszköz a homlokzat felületének legfeljebb 10%-át foglalhatja el, amelybe a homlokzat síkjára merőlegesen elhelyezett eszköz felülete is beszámít.
- (3) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként helyezhető el, amely a nappali és az éjszakai városképet nem zavarhatja. Vonalszerű, áttört fényreklám az épület tömör homlokzati síkján is elhelyezhető. Villogó fényreklám, lézervagy ultraibolya fény nem használható.
- (4) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejű felújítása idején a közterületről látható homlokzat előtt az építési védőhálón reklámcélú felületet lehet elhelyezni. Nem lakóépület esetében a védőhálón az épület végleges homlokzati rajzát kell feltüntetni, a reklámfelület a homlokzat 20%-a, legfeljebb 150 m² lehet.
- (5) Homlokzatra függesztve vagy a közterület felett átfeszítve csak idegenforgalmi, tudományos, kulturális, közösségi rendezvényeket, illetve időszakos ünnepi vásárokat hirdető reklámhordozó helyezhető el meghatározott időre.

5. Kerítések kialakítása

5. §

- (1) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított legalább 6-6 méteren belül a kerítést átlátást biztosító módon kell kialakítani.
- (2) A telek határvonalain létesíthető kerítés áttört, illetve tömör lehet.
- (3) Áttört kerítés legfeljebb 2,2 méter magassággal építhető, amelyből legfeljebb 50 cm magas a tömör lábazat.
- (4) A tömör kerítés magassága legfeljebb 2 méter, anyaga és megjelenése (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez igazodik.
- (5) Hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettel nem harmonizáló, a környezettől idegen színű vagy mintázatú kerítés nem létesíthető.
- (6) A telkeken belül az egyes külön-használatú telekrészek elválasztására legfeljebb 2,00 méter magas kerítés létesíthető.

6. Közterület-alakítás

6.§

- (1) Meglévő közterület átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
- (2) Meglévő közterület bővítése vagy átépítése során az út mentén – az adottságoktól függően - egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni vagy a hiányos fasort pótolni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó és környezetvédelmi előírások

7. A zöldfelületek kialakítása és védelme

7. §

- (1) Utak menti zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával.
- (2) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt honos fafajokból kell kialakítani.
- (3) (4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrű, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 8 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét.

8. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

8. §

- (1) A területen a 20 % zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által.
- (2) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m²-ére után legalább 1 db-ot.
- (3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

9.A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

9. §

- (1) A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.
- (2) A terület potenciálisan talajszennyezett, ezért építési tevékenységet megelőzően területen talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni, és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. Telekalakítással kapcsolatos előírások

10. §

- (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) A sajátos építményfajták számára az építési övezetek és övezetek előírásaitól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.
- (3) Közterületi telkek ütemezetten is kialakíthatók.

11. A magánút

11. §

(1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:

- a) e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni;
- b) a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak;
- c) magánút csak a szabályozási terven „magánút létesíthető” jelöléssel meghatározott területen alakítható ki;
- d) a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
- e) a magánút telkének minimális szélessége
 - ea) legfeljebb 2 telek kiszolgálása esetén 9 m,
 - eb) gyalogút és kerékpárút esetén 4 méter;
- f) a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ha az épület nem a magánút felőli telekhatáron áll.

V. Fejezet

Közművek előírásai

12. Általános előírások

12. §

- (1) A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

13. Víziközművek

13. §

- (1) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (2) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

14. Energia közművek előírásai

14. §

- (1) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.
- (2) A közép-, a kisméretű és közvilágítási hálózatok nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (3) Gáznyomásszabályzók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

15. Elektronikus hírközlés létesítményei

15. §

- (1) Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.
- (2) Önálló antennatartó szerkezet (torony) lakó- és vegyes területtől a legalább 500 méter távolságra létesíthető.
- (3) A vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábel földkábelként kell átépíteni. Meglévő távközlési oszlopok áthelyezése, valamint új oszlop létesítése nem megengedett.
- (4) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon helyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

VI. Fejezet

Az építés általános szabályai

16. A beépítési módokra vonatkozó előírások

16. §

- (1) A zártos beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a 2. melléklet másképp nem jelöli.
- (2) A telek közterület felőli telekhatárának legalább 50 %-án épületnek kell állnia.

17. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

17. §

- (1) A közhasználatra átadott terület csak gyalogos és kerékpáros közlekedésre, gépkocsi parkolásra és zöldfelület létesítésére alakítható ki.
- (2) A közhasználatra átadott területet a környező közterületekkel összhangban, azokkal legalább azonos minőségben kell kialakítani. A közhasználatra átadott terület felé néző homlokzatok úgy alakítandók ki, mintha azok közterületre néznének.

17. Sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezése

18. §

- (1) Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.
- (2) Sátor és ponyvaszerkezet csak időszakosan, sportpálya téliesítésére létesíthető.

19. Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

19. §

- (1) Közforgalomra szolgáló üzemanyag-töltő állomás a területen nem létesíthető.
- (2) Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:
 - a) forrásfoglalás,
 - b) vízműgépház,
 - c) víz- és záportároló,
 - d) szennyvízáttemelő,
 - e) transzformátorállomás,
 - f) energiaátalakító,
 - g) gáznyomásszabályozó,
 - h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
 - i) a közművezetékek nyomvonalai.
- (3) A felsorolt sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

20. Építménymagasság és illeszkedés

20. §

- (1) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrészek legmagasabb pontja a legnagyobb építménymagasság értékétől legfeljebb annak harmadával térhet el, kivéve, ha technológiai építmény, sportépítmény, valamint közhasználatú építmény magassági hangsúlyainak megteremtése a cél.
- (7) Zártosrú beépítésű módú építési övezetben – ha a szabályozási terv eltérően nem rendelkezik – új vagy bővítésre kerülő épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő épületek homlokzatmagasságának számtani átlagát legfeljebb 3,0 méterrel lépheti túl.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

VII. Fejezet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

21. Általános előírások

21. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

22. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

22. §

- (1) A **Gksz-2/X/Z-1** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
 - a) környezetbarát termelői funkció,
 - b) kisipar,
 - c) raktározás, logisztika,
 - d) kutatás-fejlesztés,
 - e) iroda,
 - f) kereskedelem, szolgáltatás,

- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) Kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.
- (3) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 15. § rendelkezései figyelembe vételével, és
 - zászlótartó oszlop
- is elhelyezhető.
- (3) A Gksz-2 építési övezetek területén hulladékgyűjtő udvar is elhelyezhető, amennyiben lakó- és vegyes területtől a távolság legalább 500 méter.
- (4) Szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.
- (5) Az egyes telkeken az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület hiánya esetén új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha egyidejűleg az újonnan tervezett beépített alapterülettel legalább megegyező mértékű többlet zöldfelület létesül az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték eléréséig.
- (6) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

VIII. Fejezet

Közlekedésre vonatkozó egyéb rendelkezések

23. Teher- és személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

23. §

- (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket a 3. sz. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) Azon a telephelyen, ahol rendszeres tehergépjármű-forgalomra kell számítani, a tehergépjárművek elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (3) Teher- és személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

24. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások

24. §

- (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani más jogszabályban meghatározott módon és mennyiségben.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

25. Hatálybalépés

25. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon, 2016.napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 19/2006.(IV.14.) rendelete.

1. melléklet a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezet szabályozási határértékei

Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt				szmá	szmp
4.			m2	%	%	%	m2/telek	m2		
5.			Gksz-2/X/Z-1	Z	1500	50	60	20*	2,0	0

Z – zárt sorú beépítési mód

* az építési övezeti előírások szerinti kiegészítéssel

2. melléklet a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m ² , 100 m ² bruttó szintterület feletti rész minden megkezdett 20 m ² e után ¹
2.	vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztóttere után
3.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
4.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után
5.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet figyelembe vételével

3. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

Ssz.	Rendeltetés	Kerékpár tároló kapacitása
1.	kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
2.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	A fogyasztótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	ipari (üzemi)egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
4.	raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
5.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egység	Minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után 1 db

4. melléklet a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv M=1:1000

