

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV-vasútvonal
által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

A Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. a tulajdonában álló Budapest X. kerület, 39210/55 hrsz., 39210/173 hrsz., 39210/172 hrsz. és 39210/171 hrsz. alatt álló ingatlanok területén lakó-, kereskedelmi és iroda funkciójú fejlesztést kíván megvalósítani. Erre tekintettel a 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítését kezdeményezi a Budapest Főváros X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által lehatárolt tömbre.

A Fehér úttal párhuzamos területrészt magas forgalom- és zajterhelésnek kitett terület, ezért ott kereskedelmi, irodai és egészségügyi funkciójú épületet, a Gyógyszergyári út menti területen – külön szervizúttal – lakásokat tartalmazó 5 lakóépületből álló egységet terveznek megépíteni. A lakófunkcióhoz új óvoda létesül, amely egy önálló telken kerül kialakításra a két eltérő funkciójú terület csatlakozásánál. A tervezett beruházáshoz kapcsolódó szükséges infrastruktúrafejlesztés megvalósításának feltételei – mind a Kőbányai Önkormányzat, mind Budapest Főváros Önkormányzata tekintetében – külön településrendezési szerződés keretében tisztázandók.

II. Hatásvizsgálat

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

A területre hatályos kerületi szabályozási terv módosítása helyett csak a magasabb szintű jogszabályi környezetnek megfelelő új kerületi építési szabályzat készíthető.

III. A végrehajtás feltételei

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

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

IV. Döntési javaslat


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

Budapest, 2017. szeptember „20”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

.../2017. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV-vasútvonal
által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV-vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.

2. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 2. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, és felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés 1. melléklet szerinti tartalommal történő aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

PIR száma (volt törzsszám/ törzskönyvi azonosító szám): 735737

Adószáma: 15735739-2-42

Bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15510000

Székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29.

Képviselője: Kovács Róbert polgármester

(a továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről a

Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft.

Székhelye: 1062 Budapest, Bajza u. 24.

Adószáma: 11238584-2-42

Cégjegyzékszám: 01-09-868466

Képviselője: Etam Zvi Lotan ügyvezető

(a továbbiakban: Cél megvalósítója)

(a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) között alulírott helyen és időben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak alapján az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya:

A Cél megvalósítója a tulajdonában álló Budapest X. ker. 39210/55 hrsz., 39210/173 hrsz. 39210/172 hrsz. 39210/171 hrsz. alatt álló ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) területén lakó-, kereskedelmi- és iroda funkciójú fejlesztést (a továbbiakban: Beruházás) kíván megvalósítani. A Cél megvalósítója a fenti Beruházást az Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint kívánja megvalósítani, a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által lehatárolt területen található Ingatlanokon (a továbbiakban: Beruházási terület).

A fentieknek megfelelően a jelen szerződés tárgya a Cél megvalósítója által az 1. mellékletben meghatározott Tervezési Területre vonatkozóan a Beruházás megvalósítását lehetővé tevő Kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítése, az elkészítéssel kapcsolatos költségek viselésének rendezése, valamint az Étv. 7. § (1) bekezdésben meghatározott településrendezési tevékenység előkészítése és a szükséges településrendezési eljárás lefolytatásának megindítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) foglaltaknak megfelelően, és az ezzel kapcsolatos együttműködés meghatározása a Szerződő Felek között, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint.

2. Kapcsolattartás:

A szerződés végrehajtásával, illetve a szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartó:

- Az Önkormányzat részéről: Mozsár Ágnes Tel.: 06/1-433-8389
- A Cél megvalósítója részéről: Tel.:.....

3. A Szerződő Felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A Cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei:

3.1.1.A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő Felek által – településtervező (a továbbiakban: Tervező) bevonásával – szóban és írásban kölcsönösen egyeztetett program és szakmai tartalom alapján a KÉSZ kidolgozását finanszírozza, akként, hogy a Tervezővel kötendő tervezési szerződés szerint a vállalkozási díjat a Tervezőnek megfizeti.

3.1.2.A Cél megvalósítója vállalja, hogy a KÉSZ tervezésével a Kamarai névjegyzékben szereplő, megfelelő jogosultsággal rendelkező Tervezővel tervezési szerződést köt, aki a tervezési dokumentációt a Tervezési Területre vonatkozóan az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat és a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet előírásainak megfelelő tartalommal, a 2. mellékletben meghatározott tervezési tematikának megfelelően készíti el.

3.1.3.A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a KÉSZ elkészíttetéséhez az Önkormányzat aktív közreműködése szükséges. A Cél megvalósítója az Önkormányzat közreműködéséről tájékoztatja a Tervezőt.

3.1.4. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a KÉSZ kidolgozása és az építési jogok meghatározása kifejezetten kérelmére történik.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

3.2.1.Az Önkormányzat a 3.1.3. pontban meghatározott aktív közreműködés keretében szakmai javaslatokat ad közvetlenül a Tervező részére, lefolytatja a szükséges tárgyalásokat a KÉSZ elkészíttetése tárgyában, és véleményezi az elé kerülő tervek tartalmát. Aktív közreműködése során az Önkormányzat jogosult közvetlenül a Tervező képviselőivel kapcsolatot tartani, valamennyi kérdés esetében köteles azonban a Cél megvalósítóját egyidejűleg tájékoztatni.

3.2.2.Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az elkészült KÉSZ alapján a szükséges településrendezési eljárást a Trk.-ban foglaltak szerint haladéktalanul megindítja.

3.2.3. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Trk. szerinti véleményezési eljárás lefolytatása során a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabályi rendelkezéssel alátámasztott, továbbá a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező észrevételek kapcsán szükségessé válhat a Cél megvalósítója és az Önkormányzat által előzetesen elfogadott program és szakmai tartalom módosítása. Az ilyen okból bekövetkező módosulás azonban az Önkormányzatnak nem felróható, így az ilyen okból bekövetkező módosulásból származó esetleges károkért felelősséggel nem tartozik.

3.2.4.Az Önkormányzat vállalja, hogy a KÉSZ felhasználásával a KÉSZ elfogadásához szükséges véleményezési eljárást és a szükséges egyeztetéseket a jogszabályban foglalt határidők betartásával lefolytatja.

4. A szerződéssel összefüggésben a Szerződő Felek a jóhiszeműség és a tisztesség elvei szerint kötelesek jogukat gyakorolni és kötelezettségeiket teljesíteni. A Szerződő Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről, így különösen azokról, amelyek a Tervező által készítendő KÉSZ kidolgozására vonatkoznak.
5. A Teljesítés feltételei:
 - 5.1 A teljesítés helye az Önkormányzat székhelye. A teljesítés történhet személyes átadással vagy postai út igénybevételeivel. A postai úton történő teljesítés esetén a teljesítés napja a postára adás kelte.
 - 5.2 A Cél megvalósítója köteles gondoskodni arról, hogy a KÉSZ a szerződés 2. mellékletében részletezett tartalommal és ütemezés szerint, az ott meghatározott számú példányban az Önkormányzat részére átadásra kerüljön.
 - 5.3 A Szerződő Felek megállapodása alapján a KÉSZ elkészítése abban az esetben számít teljesítettnek, amennyiben mind az Önkormányzat, mind a Cél megvalósítója a teljesítést írásban visszaigazolja.
 - 5.4 Az Önkormányzat a teljesítés, illetve részteljesítés elfogadását akadályozó kifogás esetén az átvételtől számított 15 napon belül köteles az észrevételeit a Cél megvalósítójával és a Tervezővel írásban közölni, kifogás hiányában pedig a teljesítést írásban visszaigazolni. A Cél megvalósítója köteles gondoskodni arról, hogy az általa és a Tervező által elfogadott észrevételek alapján a Tervező a KÉSZ dokumentációját ésszerű határidőn belül kiegészítse, illetve megfelelően módosítsa.
6. Szerzői jogi rendelkezések:
 - 6.1 Miután a jelen szerződésben részletezett KÉSZ szerzői jogi védelem alatt áll, ezért szükséges a Tervező hozzájárulása ahhoz, hogy annak átadása után a KÉSZ dokumentációját a Cél megvalósítója, valamint az Önkormányzat bármely további díjfizetés nélkül jelen szerződés céljának megfelelően, valamint az Önkormányzat a jogszabályi rendelkezések által előírt és biztosított kereteken belül szabadon felhasználja (lásd különösen a 6.2.-6.3. pontokban foglalt jogosultságokat). A Cél megvalósítója vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának részéről a KÉSZ felhasználására és a vagyoni jogok Önkormányzatra valamint Cél megvalósítójára történő átruházására adott hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.
 - 6.2 A Szerződő Felek az elkészült KÉSZ dokumentációját jogosultak nyilvánosságra hozni. A nyilvánosságra hozandó anyag nem tartalmazhat a jogszabály, a Cél megvalósítója vagy az Önkormányzat által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat, erre vonatkozóan a Szerződő Felek kötelesek egymást előzetesen írásban figyelmeztetni.
 - 6.3 Az Önkormányzat és a Cél megvalósítója egyaránt köteles a Tervező nevét feltüntetni a KÉSZ nyilvánosságra hozatalakor.
7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Képviselő-testületének a feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága a jelen szerződés 3. mellékletét képező, .../2017. (... ..) határozatával jóváhagyta a jelen szerződés megkötését, és felhatalmazta a polgármestert a jelen szerződés aláírására.
8. Az 1-3. mellékletek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

9. A Szerződő Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Étv. és az egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2017. Budapest, 2017.....

.....
Kovács Róbert
polgármester

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat

.....
Etam Zvi Lotan
ügyvezető

Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft.

Pénzügyi ellenjegyzés:

Rappi Gabriella
főosztályvezető

Szakmai ellenjegyzés:

Mozsár Ágnes
főépítész

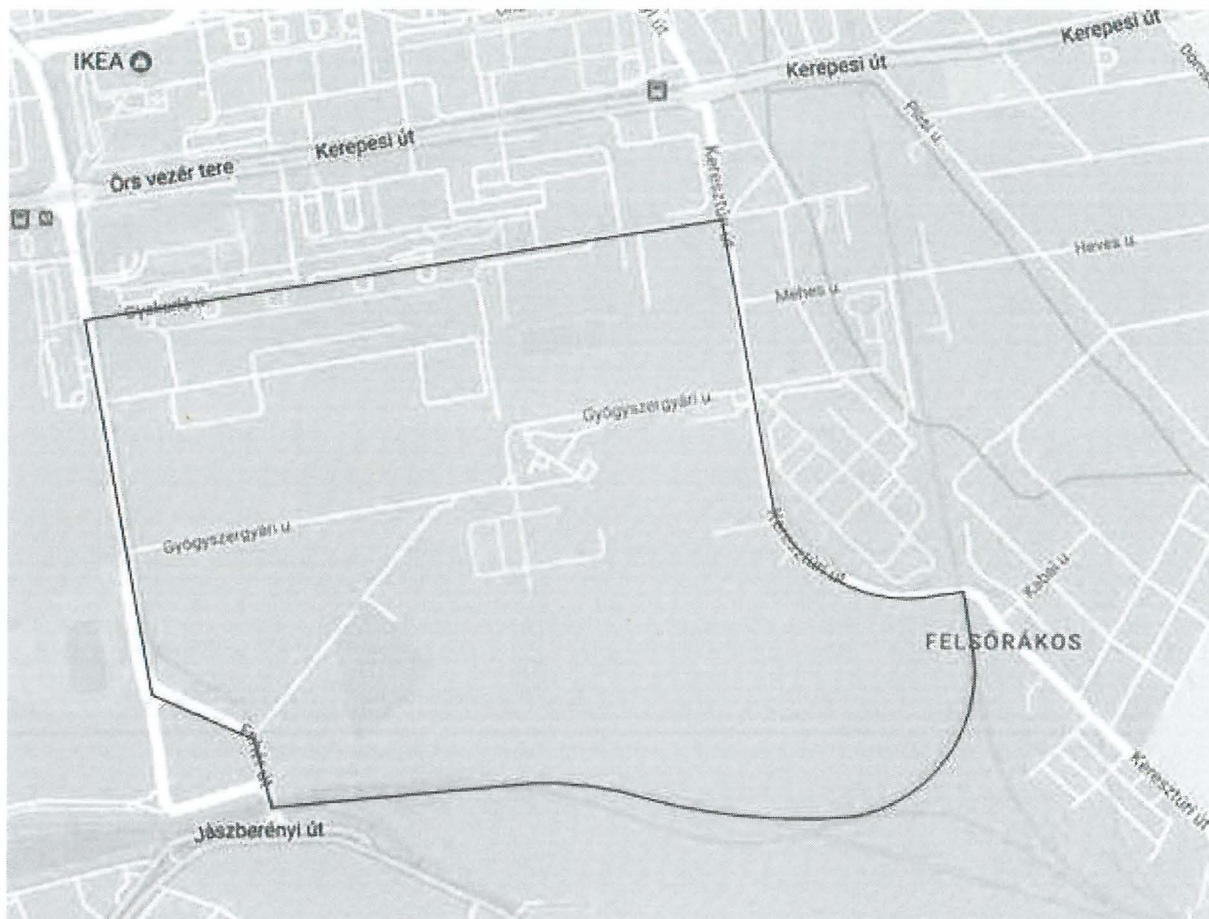
Jogi ellenjegyzés:

dr. Éder Gábor
jogtanácsos

1. MELLÉKLET

TERVEZÉSI TERÜLET

Budapest Főváros X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata



2. MELLÉKLET TERVEZÉSI TEMATIKA, ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK

Tervezési feladat:

Kerületi építési szabályzat kidolgozása a Budapest Főváros X. kerület,által határolt területre oly módon, hogy az teljes körűen megfeleljen a vonatkozó jogszabályoknak és az új fővárosi településrendezési eszközöknek, valamint alkalmas legyen a Trk. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás lefolytatására.

A KÉSZ tartalma:

I. ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK

- Tervezési alaptérkép előállítás - a földhivatali alaptérkép alapján
- A szabályozási terv készítéséhez szükséges szakági adatok és térképek beszerzése (közmű, közlekedés, stb.).

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.4. A szomszédos területek hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási

- kapcsolatos)
 - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
 - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
- 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
- 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
- 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
- 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
- 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
 - 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.15.2. Közúti közlekedés
 - 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
 - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
 - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
 - 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia
 - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
- 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
 - 1.17.1. talaj
 - 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek
 - 1.17.3. levegőtisztaság és védelme
 - 1.17.4. zaj- és rezgésterhelés
 - 1.17.5. sugárzás védelem

- 1.17.6. hulladékkezelés
- 1.17.7. vizuális környezetterhelés
- 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
 - 1.18.1. építésföldtani korlátok
 - 1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei
 - 1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek
 - 1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei
 - 1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség
 - 1.18.2.1. árvízveszélyes területek
 - 1.18.2.2. belvízveszélyes területek
 - 1.18.2.3. mély fekvésű területek
 - 1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem
 - 1.18.3. egyéb
 - 1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások
 - 1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely
- 1.20. Városi klíma

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

- 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

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

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

- 3.1.1. A folyamatok értékelése

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

- 3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

- 3.2. Problématérkép/értéktérkép

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

- 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

III. PROGRAM

Tervi program kidolgozása a vizsgálatok figyelembevételével és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által meghatározott és Cél megvalósítójával egyeztetett fejlesztési program, funkcionális összetétel és egyéb elvárások alapján. Szabályozási koncepció megfogalmazása.

IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

	Helyi építési szabályzat	
	szöveges	rajzi
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE		
(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK		
(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	nem	nem
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	nem	nem
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek - szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, - szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, - szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	nem	nem
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek - védőtávolságok, - táj és természetvédelmi elemek, területek, - kulturális örökségvédelmi elemek, - egyéb védelmi és korlátozó elemek.	nem	nem
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI		
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása.	nem	nem
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
2. SZAKÁGI JAVASLATOK		
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK		
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE		
(zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK		
(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
3.4. Közösségi közlekedés	nem	igen

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)		
3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK		
(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	igen	nem
(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)		
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	igen	igen
(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)		
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	igen	nem
(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)		
8. BEÉPÍTÉSI TERV	nem	igen
(a 7. melléklet szerint)		
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

V. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

1. RENDELET

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

1.1.8. Közművek előírásai

1.1.9. Építés általános szabályai

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.3. EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

2. RENDELET MELLÉKLETEI

2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV

2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek

- 2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek
- 2.1.3. Kötelező szabályozási elemek
- 2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek
 - 2.1.4.1. Művi értékvédelemi elemek, örökségvédelmi elemek
 - 2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek
 - 2.1.4.3. Védőterületek, védősávok
 - 2.1.4.4. Korlátozások
- 2.1.5. Javasolt szabályozási elemek
- 2.1.6. Tájékoztató elemek
- 2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK
 - 2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek
 - 2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)
- 2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK
 - 2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek
 - 2.2.2. Mintakeresztszelvények

A Kerületi Építési Szabályzat és melléklete (szabályozási terv) az illetékes Földhivatal hitelesített, záradékolt, állami földmérési alaptérképén készül.

A Times New Roman betűtípussal készített rendelet tervezete feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak.

A dokumentálás módja:

- Papír alapú dokumentálás: színes nyomtatás
- Nem szerkeszthető digitális formában (pdf) CD-n átadott példányok: A Tervdokumentációt Acrobat Reader (pdf) formátumban kell összeállítani és átadni. A környezetalakítási és a szabályozási tervlapokat külön pdf-ben kell átadni.
- Szerkeszthető digitális formában CD-n átadott példányok: A Tervdokumentációt a nyomtatott dokumentációnak megfelelő szerkezetben MS Office Word, Excel (vagy ezzel egyenértékű) formátumban is dokumentálni szükséges.
- A rajzi munkarészeket a MapInfo, vagy azzal egyenértékű térinformatikai programmal kell elkészíteni, illeszkedve ajánlatkérő térinformatikai rendszeréhez, illetve digitális formában is dokumentálni szükséges.
- A létrehozott térképi rétegeket előre meghatározott, kötött rétegstruktúrában kell kialakítani. A térinformatikai struktúra kötött jelmagyarázat-minta szerinti rétegekből épül fel, az egyes rétegeken belüli adattartalom struktúra szintén előre meghatározott.

Adatszolgáltatás a Megrendelő részéről:

- Tervezési program,
- A fejlesztéshez kapcsolódó előzmény tervek, dokumentumok,
- A rendelkezésre álló várostervezési, közlekedési-, közmű- és környezettervezést segítő, felmérési dokumentációk.

Leszállítandó tervpéldány-számok és tervezési időigény:

Munkaszakasz	Példányszám	Határidő
I. ütem a 314/2012.(XI. 8.) Korm. Rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasz megindításához szükséges dokumentáció összeállítása	6 pld. nyomtatott dokumentáció+20 pld. CD	Megbízástól számított nap
II. ütem a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság előtti bemutatáshoz szükséges dokumentáció összeállítása (előkészítő munkarészek, megalapozó vizsgálatok, program, szabályozási koncepció)	2 pld. nyomtatott dokumentáció+2 pld. CD	Az előzetes vélemények átadásától számított nap
III. ütem a 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 38-39. § szerinti véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentációk összeállítása (alátámasztó javaslat, helyi építési szabályzat)	Az egyeztetés igénye szerint közölt, de legfeljebb 6 pld. nyomtatott dokumentáció +12 pld. CD	Program elfogadásától számított ... nap
IV. ütem a 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakaszhoz szükséges dokumentáció összeállítása	2 pld. nyomtatott dokumentáció +2 pld. CD	A véleményezési szakaszban beérkezett véleményekről született döntés átvételétől számított nap
V. ütem a végső szakmai vélemény átvezetése szükség szerint a tervdokumentációban az előterjesztést megelőzően	1 pld. nyomtatott dokumentáció +1 pld. CD	A záró szakmai vélemény átvételétől számított 10 nap
VI. ütem a jóváhagyott terv dokumentálása az egyeztetésben résztvevőknek való megküldéshez Teljes tervdokumentáció:	Szerkeszthető digitális formában átadott 1 pld. CD 3 pld. nyomtatott dokumentáció+3 pld. CD	Jóváhagyott rendelet átvételétől számított 10 nap
Jóváhagyott munkarészek dokumentációja:	3 pld. nyomtatott dokumentáció+3 pld. CD	

Telepítési tanulmánytervek (pdf formátumban)

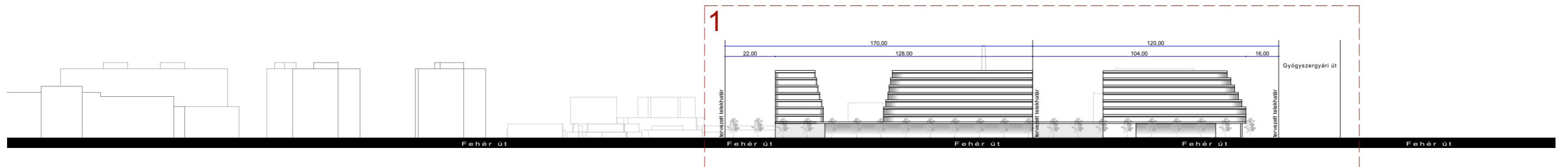
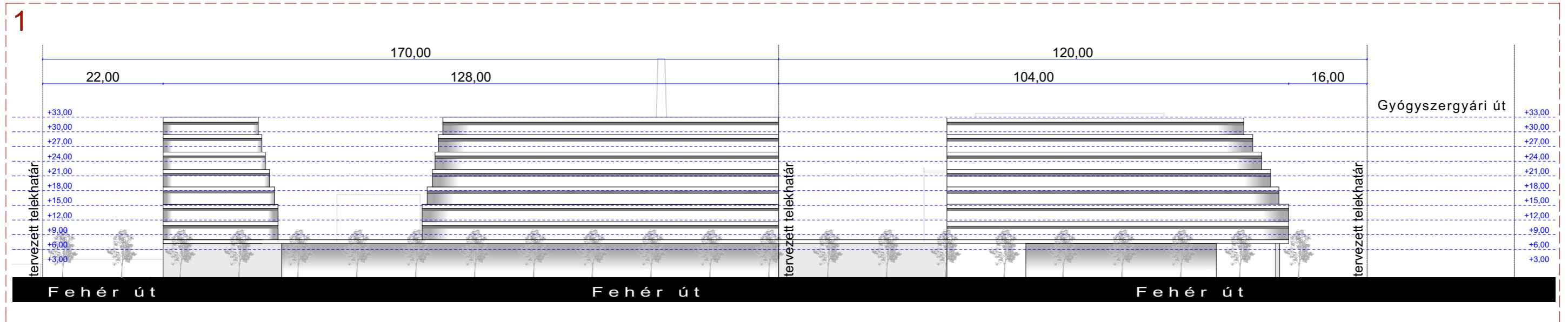


S.A.M.O.

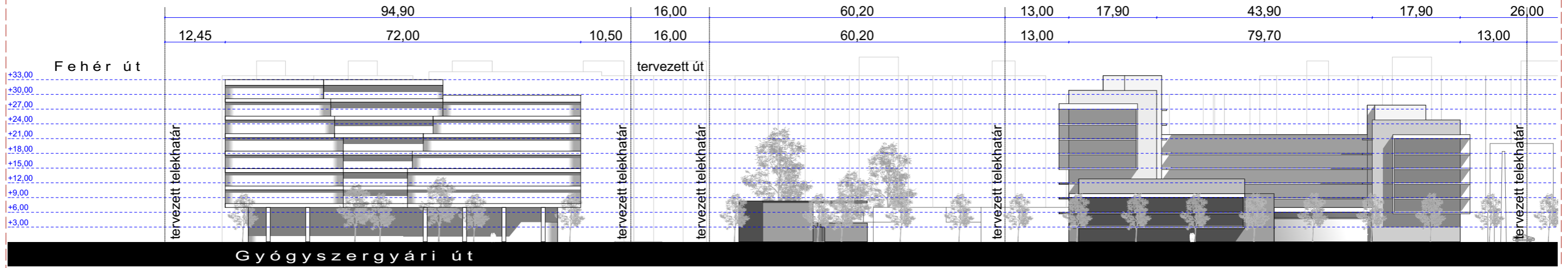
SIDI CITY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



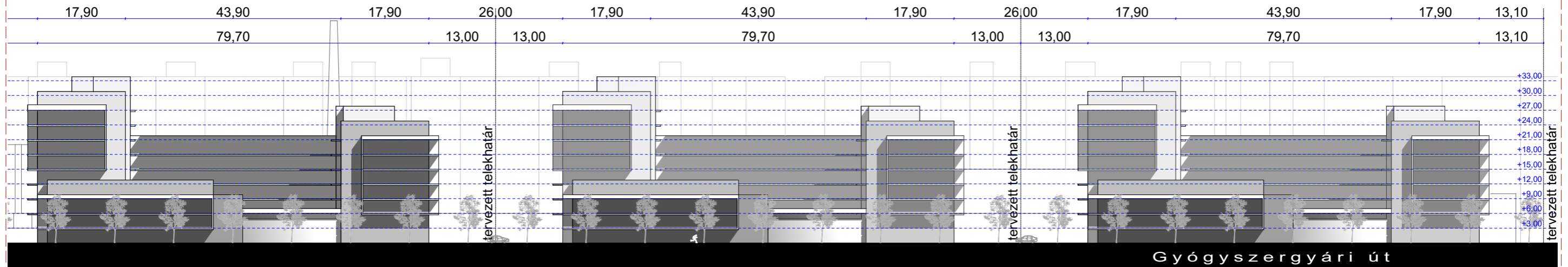
jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi



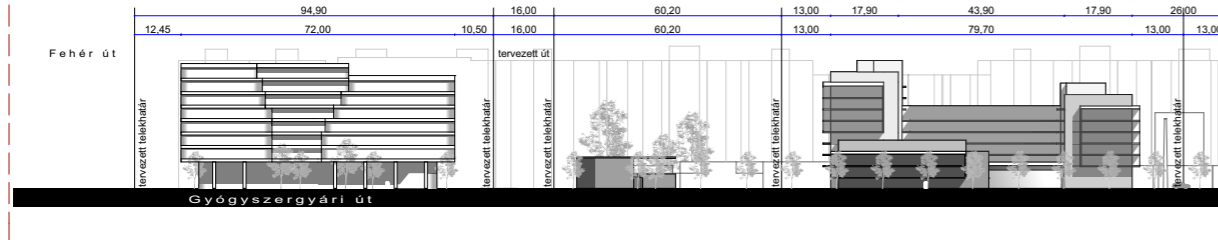
1



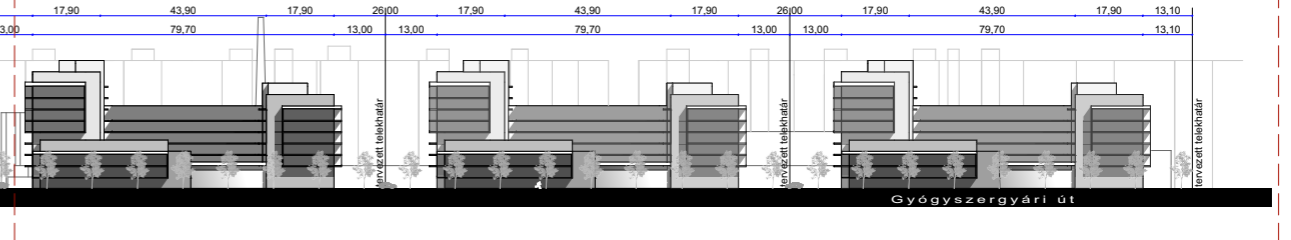
2

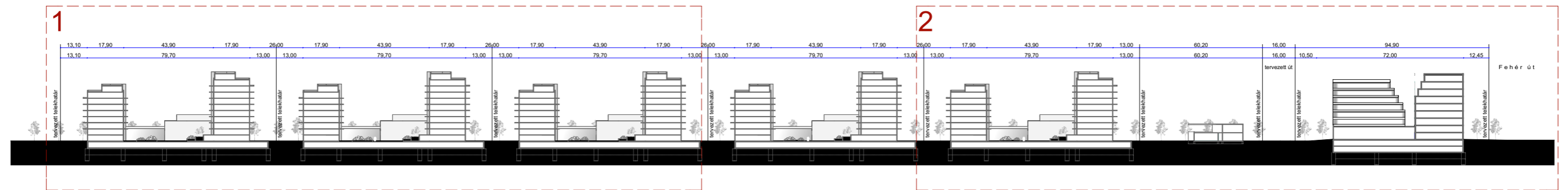
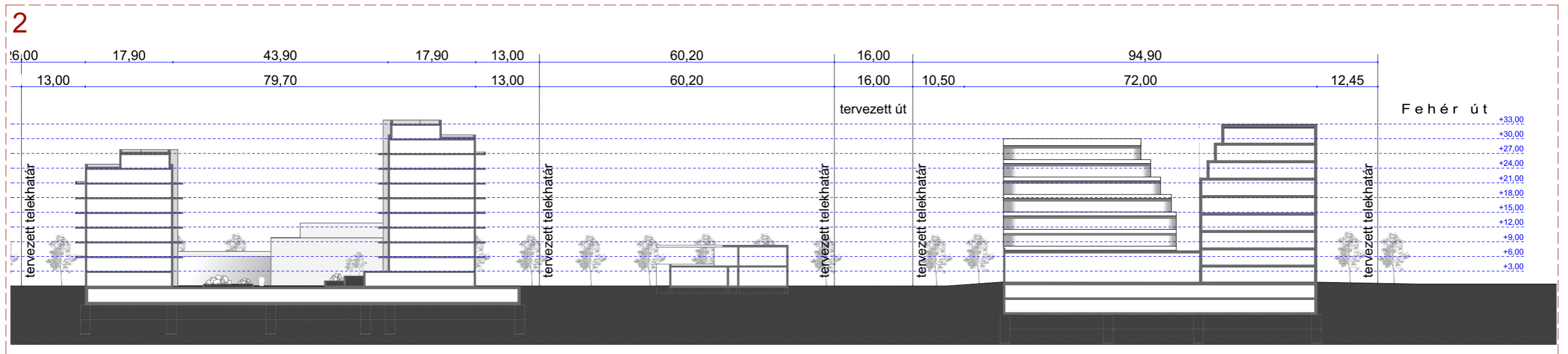
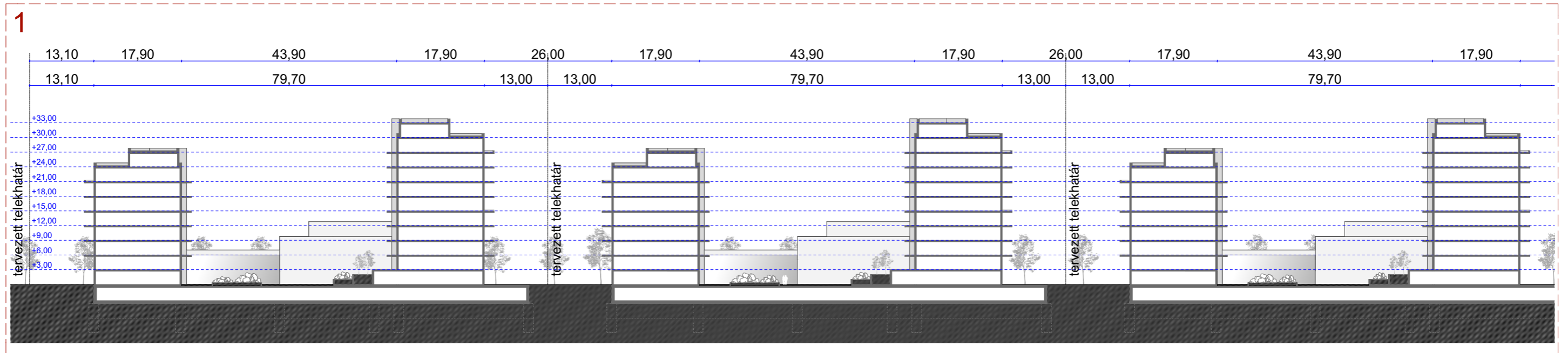


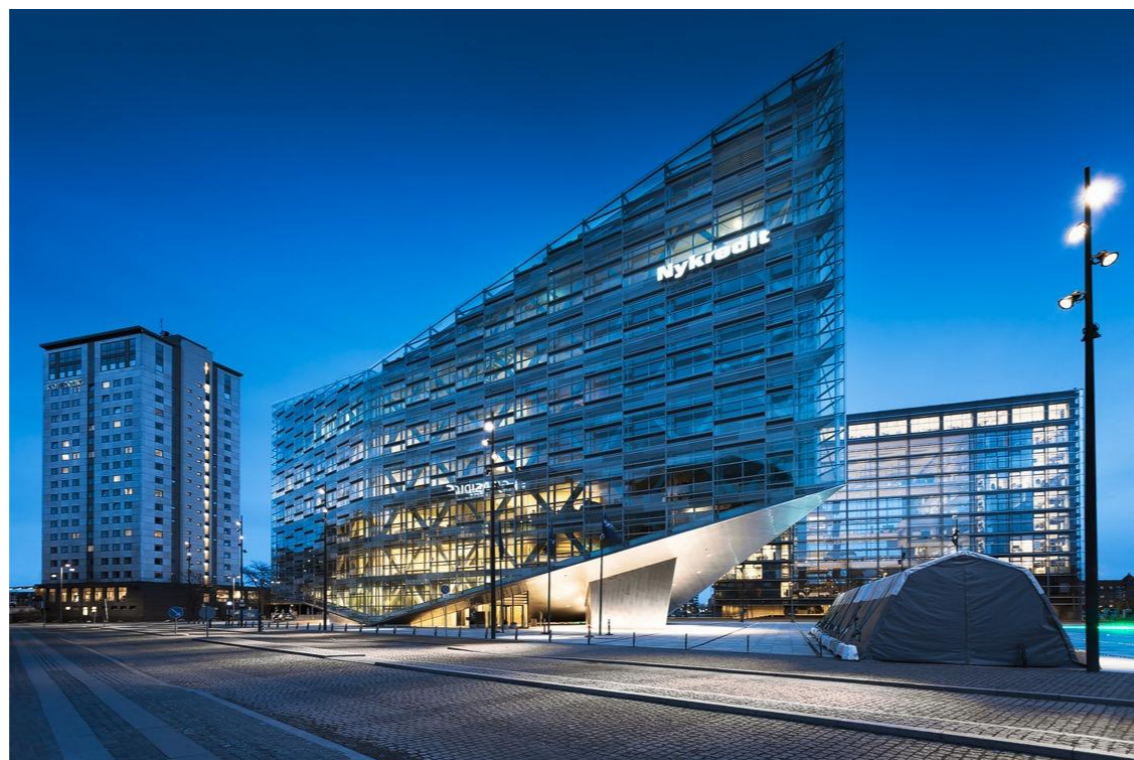
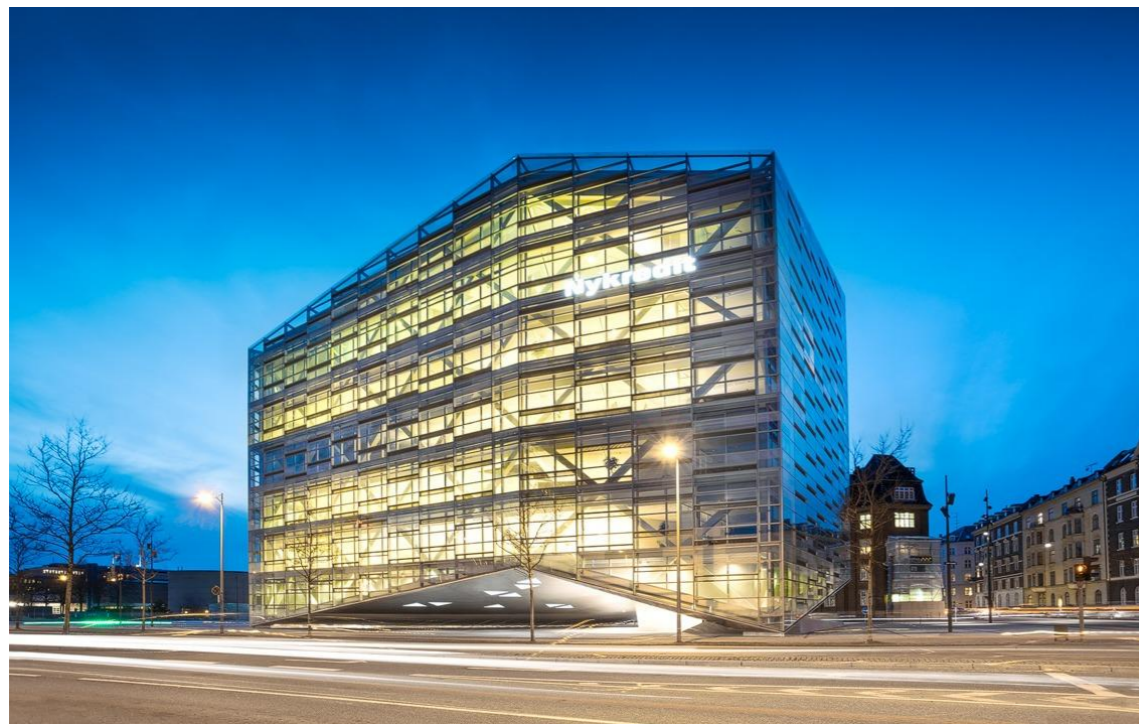
1



2







jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi



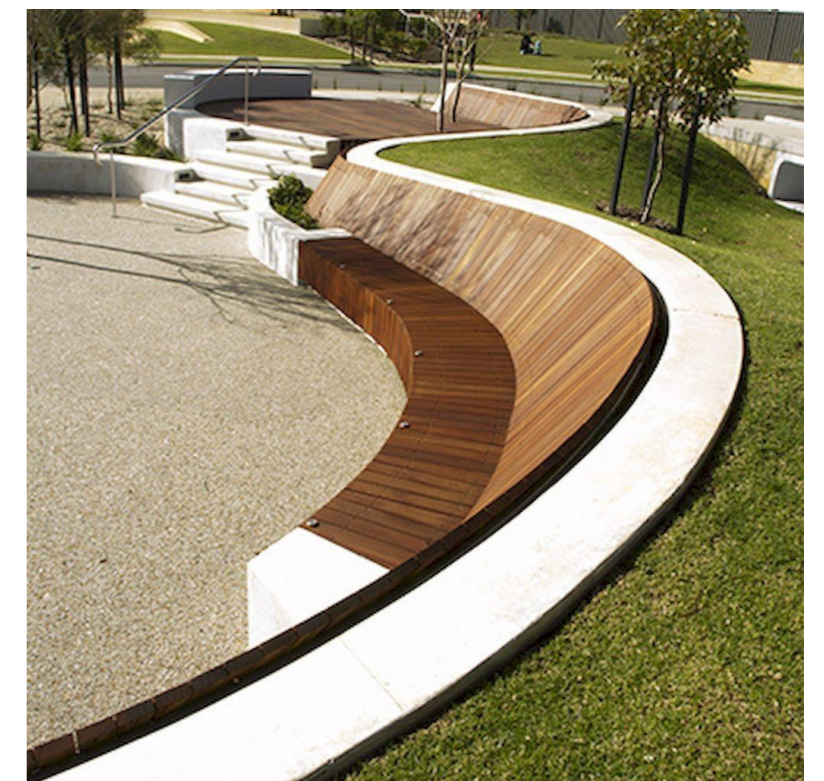
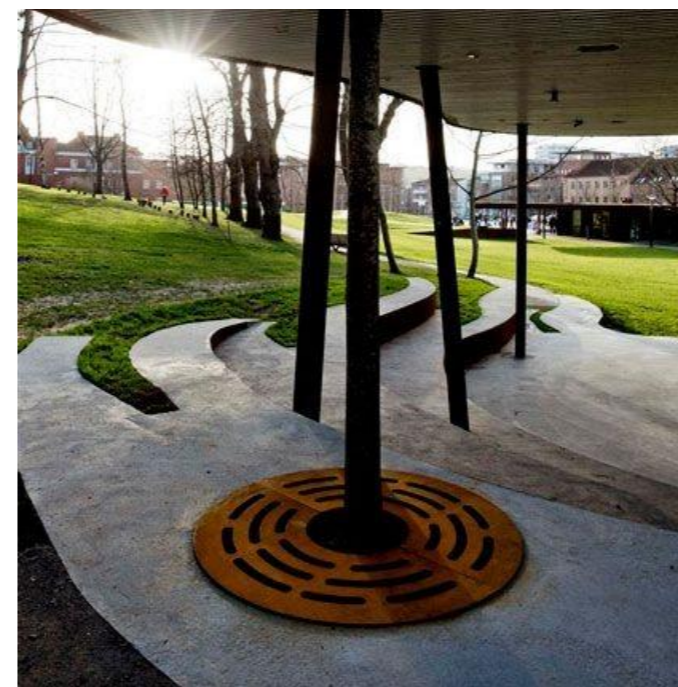
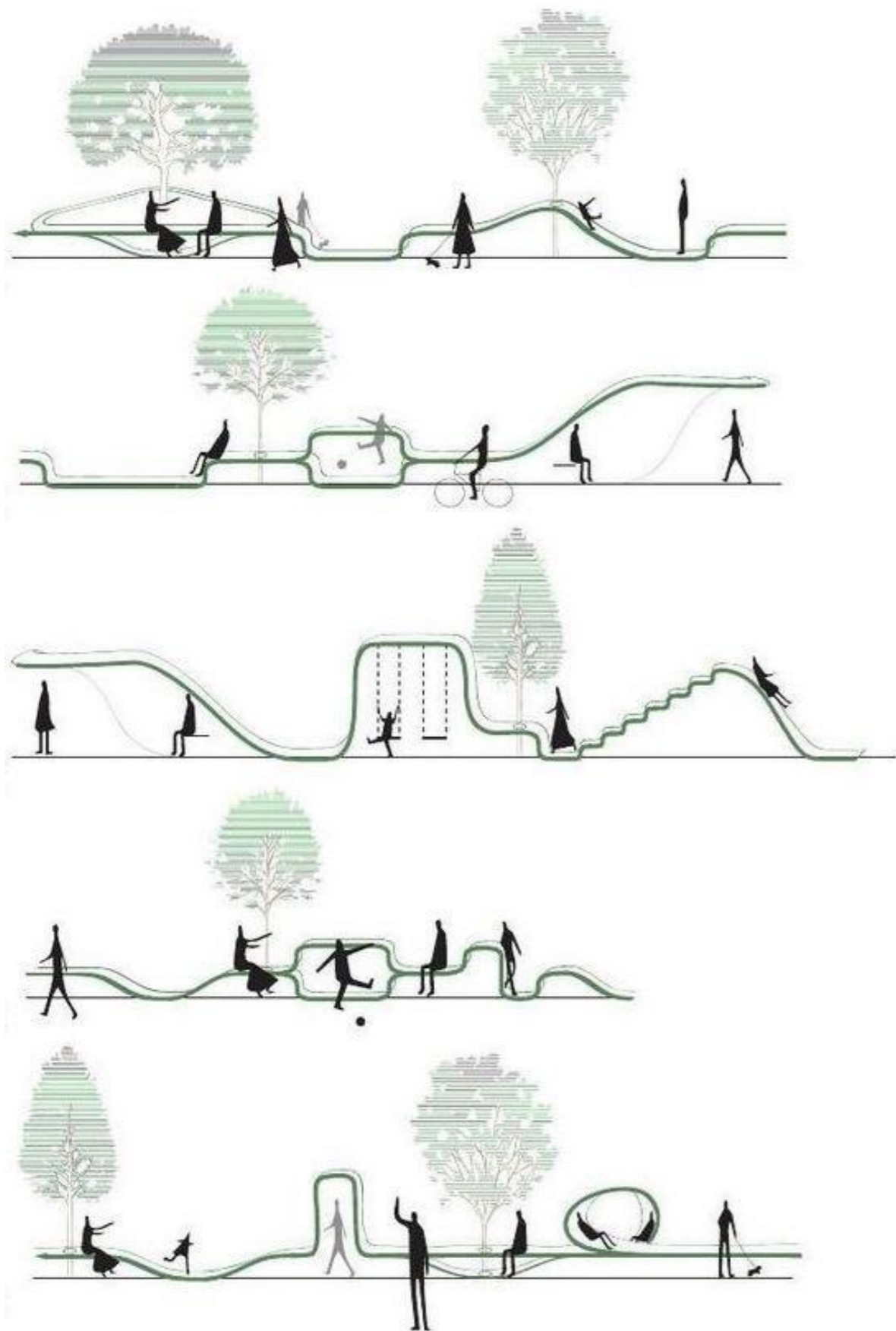
jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi

Sidi City Telepítési Tanulmányterv

Előképek lakóépületre

2017. szeptember 15., péntek

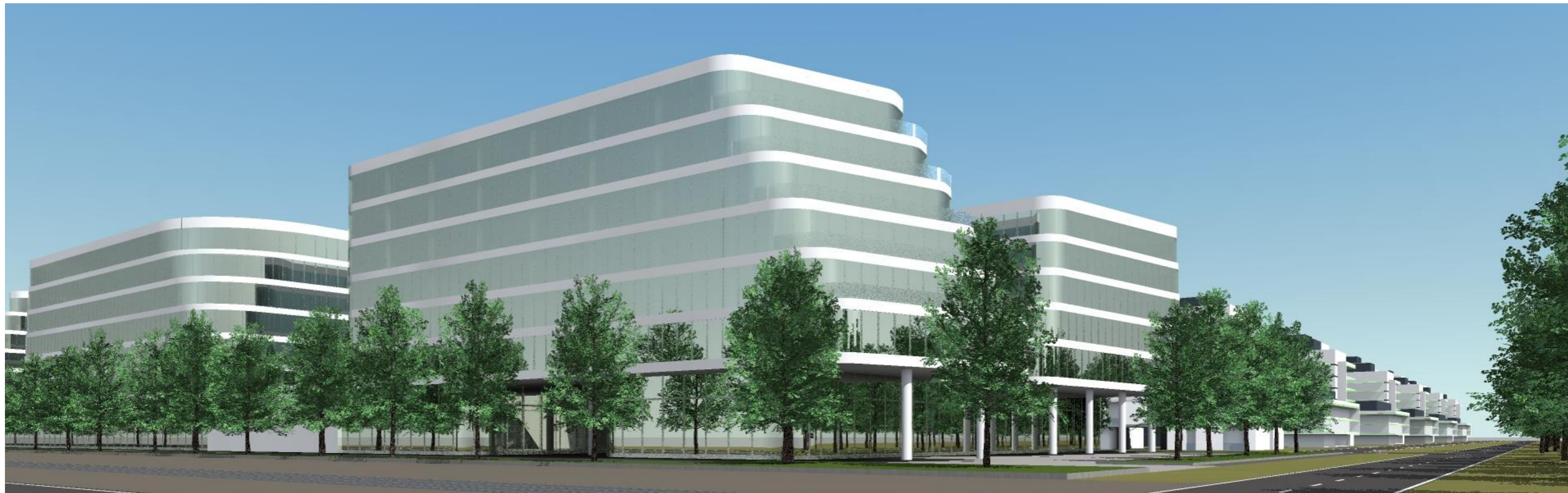
S.A.M.O.



jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi



jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi



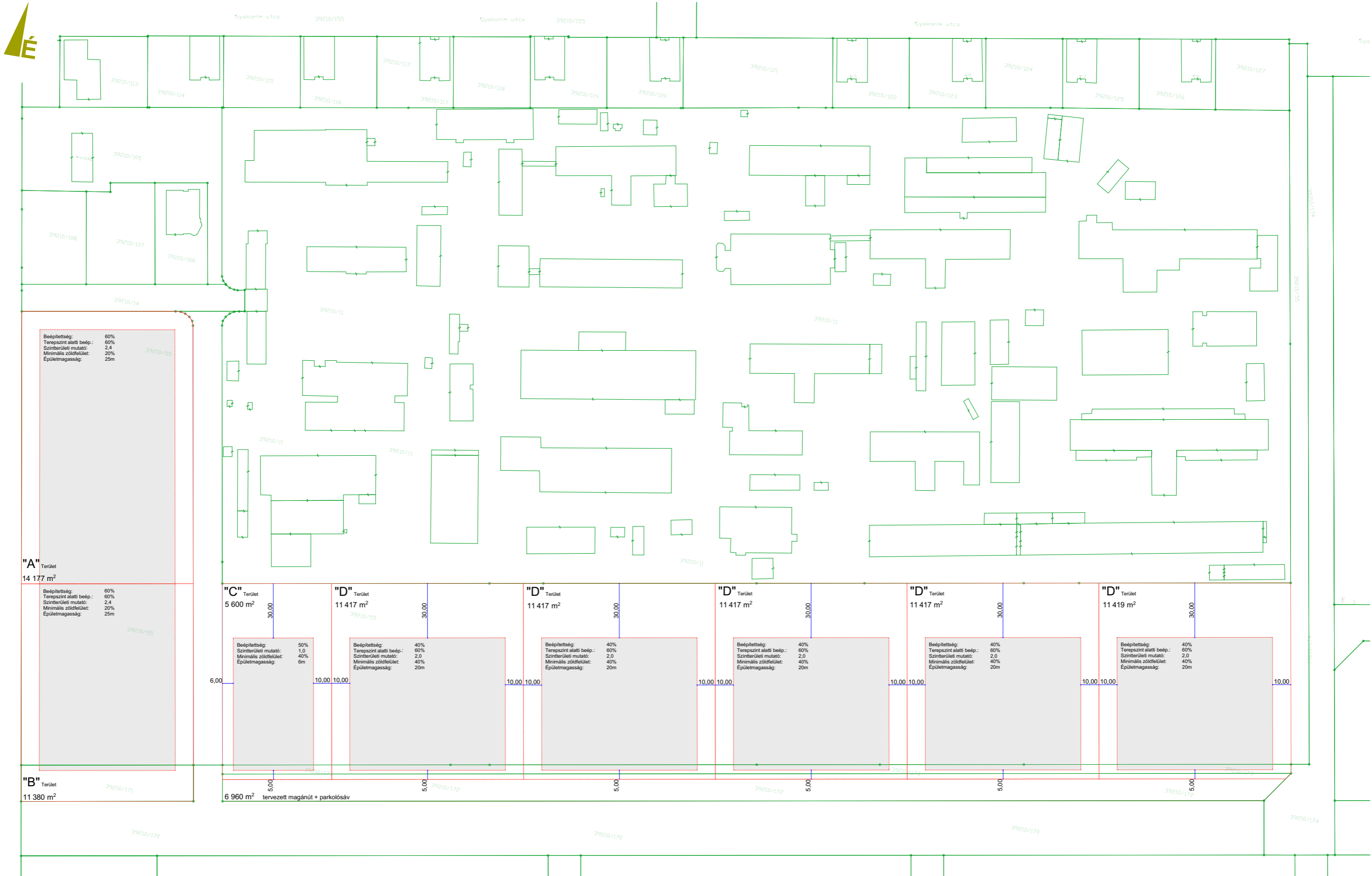
jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi

Sidi City Telepítési Tanulmányterv

Tömegvázlatok

2017. szeptember 15., péntek

S.A.M.O.



jelen tervdokumentáció a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. szellemi tulajdonát képezi

S.A.M.O.

Munka neve:

Sidi City Telepítési Tanulmányterv

Megbízó:

Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft
1062 Budapest, Bajza utca 24.

Generál tervező:

S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft.
1073 Budapest, Erzsébet krt. 14.

Ügyvezető igazgató:

Kókány Győző

Felelős vezető építész tervező:

Streit Ágnes okl. építész-mérnök
É1 01-1914



SIDI CITY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest X. kerület Fehér út- Gyakorló utca- Keresztúri út- MÁV vasútvonal



MŰSZAKI LEÍRÁS

2017. szeptember

Sidi City Telepítési Tanulmányterv

Jelen építészeti tervdokumentáció a Budapest X. kerület Fehér út – Gyógyszergyári út által közrefogott terület szabályozási tervének módosításához készülő építészeti alátámasztó munkarész.

Helyszín

Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft megbízásából a S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft készíti a Budapest X. kerület Fehér út- Gyakorló utca- Keresztúri út- MÁV vasútvonal által határolt keretövezeten belül elhelyezkedő, Fehér út- Gyógyszergyári út által határolt 96 000 m²- es terület (HRSZ.:39210/55) beépítési vázlattervét.

Jelenleg hatályos szabályozási paraméterek:

K-Tp-x/4	Sz	35	2,0
	20	10000	40

A tervezési terület az Örs vezér tere csomópont közelében helyezkedik el, ezért a megközelíthetősége gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megoldható. A Gyógyszergyári úttal párhuzamosan elhelyezkedő területrészt északi szomszédságában M-X/1 munkahelyi besorolású terület található, míg az út déli oldalán K-Tp-X/4 tematikus park besorolást találunk. A Fehér úttal párhuzamos területrészt magas forgalom és zajterhelésnek kitett terület, amelyre várostervezési és építészeti szempontból is reagálni kell.

Beruházói igények:

Beruházó által közölt funkcionális és területi igények ismeretében a területet két részre bonthatjuk. A Fehér út mentén létesült kereskedelmi- irodai- egészségügyi egységre és a Gyógyszergyári úttal párhuzamos lakófunkciót magába foglaló egységre. A beruházóval való egyeztetés során a következő igények merültek fel: 13 890 m² földszintes kereskedelem és szolgáltatás funkció, 4600 m² egészségügyi funkció, 38 450 m² iroda funkció, 1400 db lakás melyből 10% - 1 szobás garzon, 60% - 1+1 szobás lakás, 20% - 1+2 szobás lakás, 10% - 1+3 szobás Penthouse. A létesítendő funkciók által megnövekedett gépjárműforgalmat utak és csomópontok fejlesztésével, míg a gépjárművek parkoltatását teremgarázsok kialakításával kezeljük. A terület beépítéséhez szükséges infrastruktúrafejlesztésekről alátámasztó hatástanulmány készül, mely szerint az 1400 db új lakáshoz tartozó lakóállomány számára óvodafejlesztés szükséges. Ebből kifolyólag a beruházó 6500 m² területet ad át az önkormányzat részére óvoda létesítés céljából.

Előzmények:

A beépítési vázlatot előzetesen a 2017. 08. 16-i tervtanácsi konzultáción mutattuk be, mely során a szakmai zsűri észrevételeket fogalmazott meg. A jelen beépítési koncepciót a tervtanács észrevételeit figyelembe véve, annak számos pontjára reagálva alakítottuk ki.

Beépítés:

Fehér út:

A fehér út mentén lévő területre a már említett paraméterek alapján meghatározott földszintes kereskedelmi egységet tervezünk két ütemben zárt sorú beépítési móddal. Az első ütemben a terület É-i részén kialakított medical center „torony” és egy iroda „torony” kap helyet. A multi funkciós épület tömegét úgy alakítottuk ki, hogy az elősegítse a mögötte található lakóterület zajterhelésének csökkentését. A tervtanács javaslatára a terület déli oldalán elhelyezkedő Fehér út- Gyógyszergyári út sarkát egy második ütemben megvalósuló irodaházzal építenénk be, amely a forgalmas Fehér út- Gyógyszergyári út csomópont „leárnyékolásával” élhetőbb környezetet biztosít a mögöttes területeknek. A közhasználatú parkot a területen több elszórt zöld szigettel pótoljuk.

Gyógyszergyári út:

A Gyógyszergyári út mentén található területet hat különálló építési telekre bontottuk, melyek közterületi kapcsolatát egy különálló telken kiépített magánúttal biztosítjuk. A magánút csökkenti a gyógyszergyári út megnövekedett forgalmát, valamint megfelelő helyet biztosít magánúttal kialakított járdakapcsolat és zóldsáv létesítésére. A hat telekből egy 6500m²-es telek átadásra kerül az önkormányzat részére, későbbi óvoda fejlesztés céljából. A következő öt telekre összesen 1400 db, azaz telkenként 280 db lakást tartalmazó többlakásos lakóépületet tervezünk, melynek építése több ütemben történne a következő években. A tervezés során fontosnak tartjuk, hogy egy olyan dinamikusan komponált épülettömeget hozzunk létre, aminek sorolása városias utcaképet eredményez, kerülve az unalmas, épület bütükből álló monoton ritmus kialakulását. Ezért az utcai homlokzatot négy illetve helyenként egy (dupla) szintes tömegekből építjük fel, ahol a földszinten helyet kaphatnak különféle szolgáltatások és az épület tágas előtere. Az utcai homlokzattól visszahúzva két É-D-i irányú szárnyat tervezünk, melyek váltakozó magassága izgalmas beépítést eredményeznek. A magasabb „torony” reflektál a terület mögött elhelyezkedő panel építészetre, míg az alacsonyabb szárny egyfajta átmenetet képez a magas és alacsony épülettömegek között. Lényeges továbbá a jó tájolású, magas színvonalú lakások kialakítása, valamint a terület északi részén fekvő finommechanikai üzemre való „kilátás” elkerülése. Ezért az épület közlekedőrendszere a kedvező tájolású szárnyakban tágas, akár galériával egybenyitott középfolyosós rendszerből, a kedvezőtlenebb É-D-i tájolású szárnyban oldalfolyosós rendszerből áll. A nagyméretű privát belső udvarokat körülölelő épületszárnyak földszintjén csak a belső udvarra nézve tervezünk lakásokat, biztosítva ezzel a megfelelő intimitást. Az

oldal- illetve hátsókertre néző földszinti terekben parkoló állások és tárolók kapnak helyet, ezzel csökkentve az épület alatt elhelyezett teremgarázs alapterületét és növelve az intenzív talajkapcsolattal rendelkező zöldfelület arányát. A hátsókertet a tervtanács javaslatára megnöveltük. Jelenleg 30m mély hátsókerttel rendelkezik minden telek. Ez a mélység már elegendő több soron történő fásításra illetve különböző szabadtéri közösségi terek kialakítására. A hátsókertek összenyitásával nagy kiterjedésű, mintegy 16 000 m² egybefüggő teljes értékű zöldfelületet kapunk, ahol korosztályonként szeparált játszótereket, szabadidős tereket hozhatunk létre.

Alkalmazott beépítési paraméterek

„A” terület:

Beépítettség:	60%
Terepszint alatti beép.:	60%
Szintterületi mutató:	2,4
Minimális zöldfelület:	20%
Épületmagasság:	25m

„B” terület:

Beépítettség:	60%
Terepszint alatti beép.:	60%
Szintterületi mutató:	2,4
Minimális zöldfelület:	20%
Épületmagasság:	25m

„C” terület:

Beépítettség:	50%
Szintterületi mutató:	1,0
Minimális zöldfelület:	40%
Épületmagasság:	6m

„D” terület:

Beépítettség:	40%
Terepszint alatti beép.:	60%
Szintterületi mutató:	2,0
Minimális zöldfelület:	40%
Épületmagasság:	20m

BUDAPEST X. KERÜLET
GYÓGYSZERGYÁRI UTCA ÉSZAKI OLDAL
BEÉPÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ, HUMÁN
INFRASTRUKTÚRA

2017 SZEPTEMBER

ALÁÍRÓLAP
BUDAPEST X. KERÜLET
GYÓGYSZERGYÁRI UTCA ÉSZAKI OLDAL
BEÉPÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

Tsz.: I-694-1/2017

Közlekedés:

Pető Zoltán

Tkö, KÉ-VA, KÉ-K, KÉ-L, KÉ-HA 01-2321/13

.....

Rubus Zoltán

Tkö 13-16200

.....

Közmű

Orosz István

TE, TH 05-1585

.....

Szabó Krisztián

TV 01-16166

.....

Városrendezés

Balla Mariann

É 01-4620

.....

Ügyvezető:

Albrecht Ute

.....

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	9
1.1. Közlekedés.....	9
1.2. Közmű	11
1.3. Humán infrastruktúra	16
2. JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI ÉS HATÁSAI	20
2.1. Közlekedés.....	20
2.2. Közmű	21
2.3. Humán infrastruktúra	24
3. BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLATA	27
3.1. Közlekedés.....	27
3.2. Közmű	29
3.3. Humán infrastruktúra	30
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	31
4.1. Közlekedés.....	31
4.2. Közmű	32
4.3. Humán infrastruktúra	32

1. TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

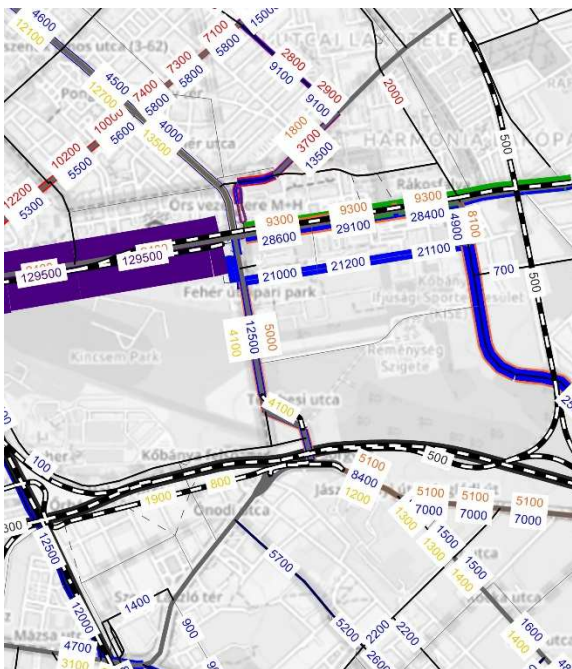
1.1. Közlekedés

A térséget – és annak részeként a 39210/55 hrsz-ú telket is – az Őrs vezér tere, Budapest egyik intermodális központja határozza meg. Intermodális, mert a közösségi közlekedésben a Belváros elérését biztosító gyorsvasúti kapcsolat mellett a városhatárt átlépő kötőtpályás eszközzel és jelentős körrányú kapcsolatrendszerrel is rendelkezik. A csomópont nem csak a közösségi közlekedésben, de a közúthálózatban is fontos szerepet tölt be. Központ, mert itt találhatóak Kőbánya és Zugló legnagyobb kereskedelmi létesítményei, valamint egészségügyi intézmény is üzemel a területen.

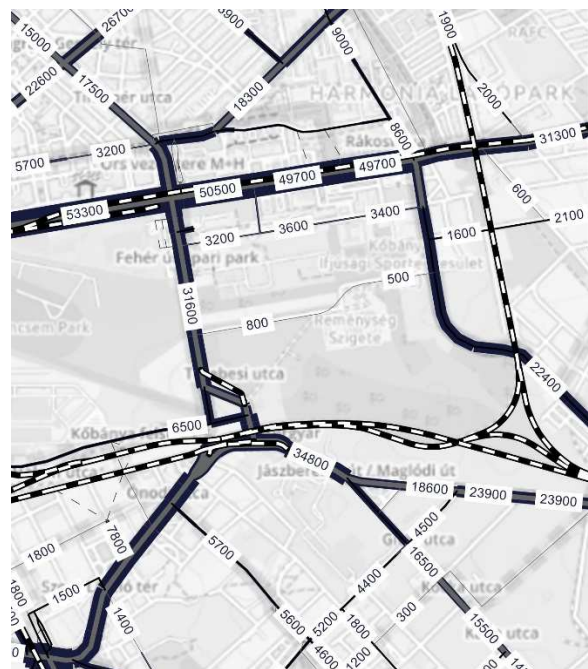
A Kerepesi út a 3. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként Budapest egyik sugárirányú útvonala, amely az Erzsébet híddal keresztezi a Dunát. A főútvonala érintett szakasza 2x2 forgalmi sávossal.

A Fehér út Kőbánya városközpontot, az Őrs vezér terét (intermodális központ) és a Bosnyák teret (Zugló városközpont) felfűző körrányú útvonal része. A körút meghosszabbítása tervezett, északon a Szegedi úti felüljáró megépítésével Angyalföld városközpont is elérésre kerül, délen a Galvani híd megépítése Budai kapcsolatot eredményez majd távlatban. A főútvonala érintett szakasza 2x2 forgalmi sávossal.

Az Őrs vezér terén – a Budapesti Közlekedési Központ egységes forgalmi modelljének 2017 évi adatai alapján – naponta több mint 200.000 ember halad át a közösségi közlekedéssel vagy személygépjárművel.



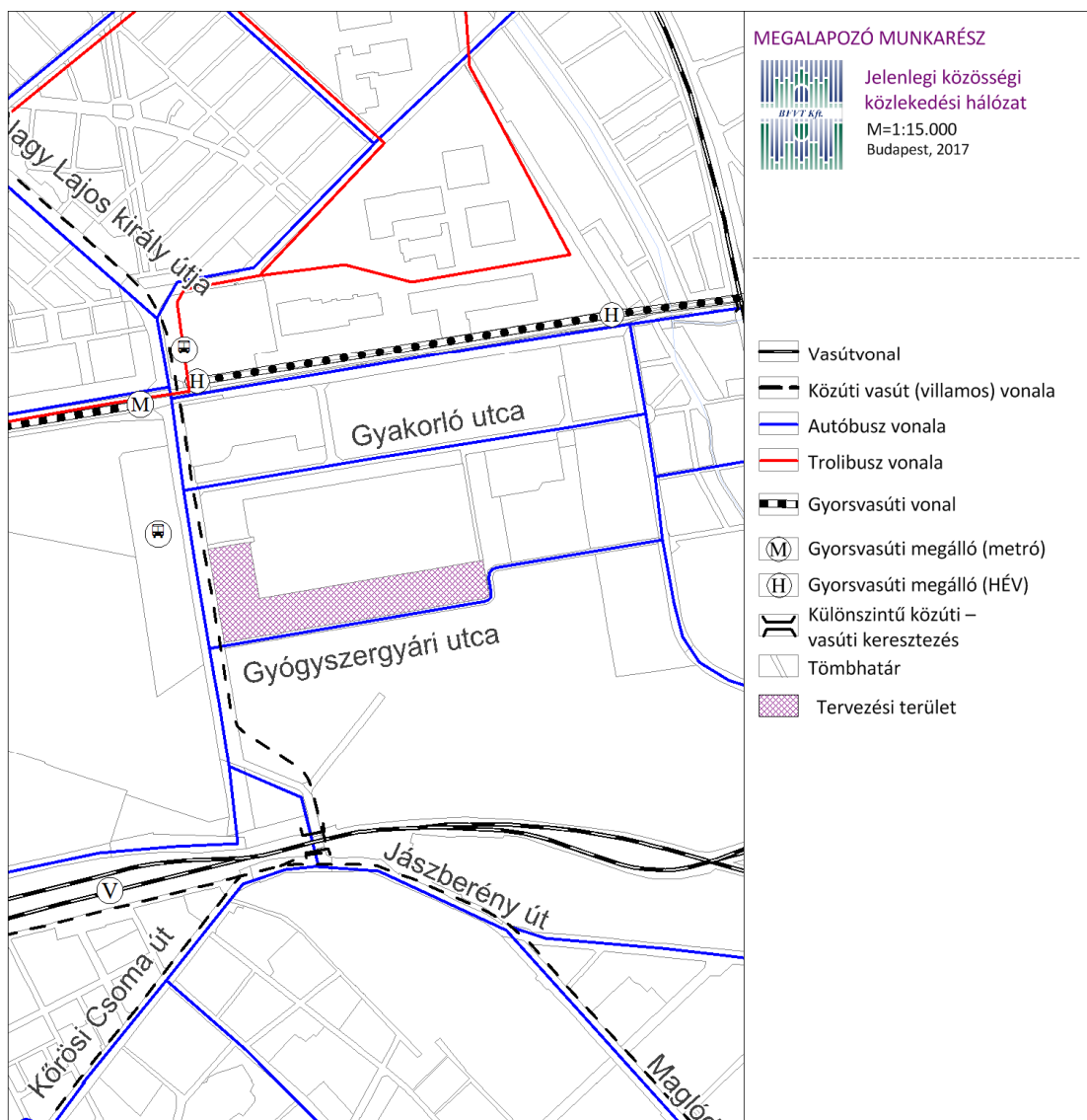
közlekedési hálózatok



közúthálózat

Az Örs vezér tere szintbeli, négyfázisú jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontja a fenti forgalmi terhelés következtében túlterhelt, emiatt a Gyógyszergyári utca is szerepet kap mind az egyéni (személygépjármű) mind a közösségi (autóbusz) forgalom lebonyolításában. A 2x1 sávós útvonal Fehér úti csomópontjának kimerült a kapacitása, gyalogos és kerékpáros infrastruktúrával pedig egyáltalán nem rendelkezik. A terület környezetének jelenlegi úthálózatát és közösségi közlekedési hálózatát az alábbi helyszínrajzok mutatják be:





1.2. Közmű

Vízellátás

A vizsgált terület térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai a vizsgált területtől északra eső részén találhatók, míg a 20. számú Pesti alap zóna vezetékai a vizsgált területtől déli és nyugati részekre eső ingatlanokat látják el ivóvízzel.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) ivóvízvezeték a következő helyeken található a vizsgált terület környezetében:

- Fehér út: DN 800 (anyaga: öntött vas (öv)) – 20. számú nyomászóna,
- Fehér úton a vizsgált terület északnyugati részén: DN 300 (anyaga: gömbgrafitos öntött vas (GÖV)) - 23. számú nyomászóna,
- Gyakorló köz: DN 300 (anyaga: acél (a)) – 23. számú nyomászóna,
- Kerepesi út: DN 600 (anyaga: öv) – 23. számú nyomászóna,
- Kerepesi út egy részén a DN 600-as vezetékkel párhuzamosan DN 300 (anyaga: GÖV) – 23. számú nyomászóna.

Megjegyzendő, hogy a Fehér úton a DN 800-as és részben a DN 300-as vezetékkel párhuzamosan található egy DN 250 öv ivóvízvezeték is, amely a 20. számú nyomászónához tartozik.

A vizsgált terület elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig GÖV és acél.

A vizsgált terület nyugati részén található egy DN 300-as acél (a) ipari vízvezeték is.

A vizsgált terület tűzvíz biztosítása földalatti és föld feletti tűzcsapokkal történik.

Csatornázás

A vizsgált terület környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja az egyesített rendszerű csatornahálózat révén. A vizsgált terület az Angyalföldi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója tehát az Angyalföldi Szivattyútelep, majd pedig az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű csatornák a vizsgált területen az alábbi helyeken található:

- Fehér út: Ø 100 vasbeton (vb) anyagú,
- Gyakorló köz: Ø 80 beton (b) anyagú,
- Kerepesi út egy részén: 130/162 b anyagú,
- Kerepesi út egy részén: 120/150 b anyagú és ezzel párhuzamosan Ø 120 vb anyagú,
- Keresztúri út 80/120 b anyagú, 90/135 b anyagú és Ø 80 vb anyagú.

Megjegyzendő, hogy a Gyógyszertári út egy szakaszán már kiépült az egyesített rendszerű csatorna, amelynek befogadója a Keresztúri úton található csatorna.

A vizsgált területen található átemelő:

- A vizsgált területtől északra: Örs vezér tere átemelő. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 12,8 l/s.

- A vizsgált területtől délre: Fehér úti átemelő. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 73 l/s.



Fehér úti átemelő

Villamosenergia-ellátás

A közeli Gyakorló utcában üzemel a térség középfeszültségű hálózatának egyik táppontja a Népliget alállomás, a másik a területen üzemelő Rákosfalva 120/10 kV-os alállomás (hrsz: 39210/180).

Az alállomás a betáplálása a Halas utca – Gyakorló utca nyomvonalon 120 kV-os földkábeles hálózattal történik. Az alállomás a nagyfeszültségű légvezetékes főelosztó hálózatra a Halas utcai ELMŰ telephelyen keresztül csatlakozik.

Az alállomásból a Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon számos 10 kV-os kábelív indul déli irányba az út páros oldalán. A kábelek felhurkolják a 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyekről a fogyasztók ellátása megoldott.

10 kV-os földkábelhálózat üzemel a vizsgálati terület közelében a Fehér úton, a Gyógyszergyári utcában, az Albertirsai közben, a Fehér közben, a Terebesi utcában és a Keresztúri úton.

10/0,4 kV-os transzformátor (24041 sz.) üzemel továbbá az Erdélyi Gyülekezet Karitatív és Kulturális Központjának területén, a transzformátor szekunder kapcsaitól indított villamos hálózat biztosítja a kiefeszültségű ellátást.

A kiefeszültségű erőátviteli hálózat az Erdélyi Gyülekezet telephelye előtti közterületen szigetelt szabadvezetékes kialakítású, egyéb helyeken földkábelként kiépített.

A terület meglévő közvilágítás-rendszerének táppontjait a 10/0,4 kV-os állomásokba telepített közvilágítási kapcsolóegységek képezik. A jelenleg üzemelő közvilágítás változatos arculatot mutat. A közvilágítási berendezések korszerűsítése, az energiatakarékos fényforrások beépítése a Fehér úton, és a Gyakorló utcában valósult meg.

A közvilágítási hálózat a Fehér út – Albertirsai köz – Fehér köz térségében földkábeles kialakítású, míg a Gyógyszergyári utca – Keresztúri út nyomvonalon szabadvezetékes rendszerű.

Gázellátás

A kerület gázellátását a főváros részére kiépített I.-es számú nagy nyomású gázkörvezeték biztosítja. A Zách utcai gáznyomásszabályzó és az Ikarus gázátadó állomás között létesült nagy nyomású FŐGÁZ DN 500 acél gázvezeték a területtől délre halad.

A Zách utcai (Salgótarjáni úti) és a Kőbánya gázátadó területén üzemelő nagy/nagyközépnomású gáznyomásszabályzókból indított nagyközépnomású elosztóhálózatról történik a térség fogyasztóinak ellátása. A nagyközépnomású hálózatról kapnak közvetlen ellátást a térségben üzemelő ipari fogyasztók.

A részükre kiépített nagyközépnomású DN 200 acél gázvezeték a vasutat keresztezve, a Fehér úton tovább haladva a Parképítő Vállalat ipari nyomásszabályzó berendezéséhez csatlakozik.

Az ellátást a Kerepesi út felől érkező, a Keresztúri úton létesült DN 200 acél, 6 bar nagyközépnomású földgázelosztó vezeték biztosítja, melynek a Gyakorló utcában DN 150 acél, a Gyógyszergyári utcában DN 100 acél leágazása van a volt BHSE sporttelep gázfogadó egységéhez.

A gerincvezeték a Keresztúri úton halad tovább, ellátja az EGIS gáznyomásszabályzóit, majd DN 110 PE csővezetékekkel halad tovább a vasutat keresztezve a Kabai utcai lemezházas, körzeti gáznyomásszabályzóhoz.

Kisnyomású elosztóhálózat a területtől északra a Gyakorló utcában, a Keresztúri út – Ladányi utca nyomvonalon és a területtől délre, a Kőrösi Csoma Sándor út térségében épült ki.

Távhőellátás

A vizsgálati terület közelében távhőrendszer üzemel. A területtől északra, a Gyakorló utcában és a Gyakorló közben meglévő közintézmények egy része és a lakóépületek távhőellátást kapnak.

A hőszolgáltatás táppontja a Füredi úti fűtőmű. A fővárosi távhőhálózat gerincvezetése a Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló út nyomvonalon létesült Fv 2 DN 400, majd Fv 2 DN 300 mérettel.

A fővárosi távhőrendszer versenyképességének javítása érdekében tervezett a Füredi úti távhőkörzet és a Kispesti Erőmű távhőkörzetének összekapcsolása, amely kooperációs vezetékszakasz nyomvonala a Keresztúri út – Gyógyszergyári utca – Fehér út – Albertirsai köz nyomvonalon létesülhet.

A terület hőellátásának biztosításához a távhőhálózat figyelembe vehető.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A terület a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, amely a Gépmadár 5. RSS, AXE típusú kihelyezett fokozat tápterülete.

A főbb közlekedési és feltáró utak mentén a járdaburkolatok alatt beton tömbcsatornás és műanyag védőcsöves postai alépítmények húzódnak. Az alépítményekben haladnak a területet ellátó, illetve az itt átmenő távközlőhálózati elosztó-, csatlakozó-, törzs- és átkérő-, valamint HTI kábelek.

Az előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtő egységeken keresztül történnek.

A vizsgált területen, a Magyar Telekom hálózata mellett a DIGI Kft. telekommunikációs hálózatai épültek ki.

A Telekom hálózata a Keresztúri út – Gyógyszergyári utca – Terebesi utca – Fehér út nyomvonalon alépítményben üzemel.

A DIGI alépítményhálózata a Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon létesült. A rendszer elemei alkalmasak valamennyi földi sugárzású telekommunikációs és a műholdas műsorszóró állomások nagyközösségi vételére.

A Fehér úton, a Kőrösi Csoma úton, a Jászberényi úton „BKV” hírközlő hálózatok (NSN TraffiCOM) üzemelnek, a Halas utca – Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon ELMŰ hírközlő kábelhálózat létesült.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vizsgált területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget a Gyakorló utca társasházak tetőszerkezetén elhelyezett mobil-telekommunikációs sektorsugárzók biztosítják. Az ELMŰ alállomás területén üzemviteli-telekommunikációs, antenna berendezések és bázisállomások üzemelnek.

A vizsgált terület szomszédságában a BKV – METRO; Központi épületének tetején, valamint az EGIS gyógyszergyár kéményének tetején csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs bázis állomások találhatóak.

A vizsgálati terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, mindhárom szolgáltató hálózata rendelkezésre áll.

1.3. Humán infrastruktúra

Bölcsődei ellátás

A Budapest Kőbányai Önkormányzat Egyesített Bölcsődék tagintézményeinek száma 8, férőhelyek száma összesen 590 fő. Ebből a vizsgált terület 500 méteres körzetére eső intézmények száma egy.



1. ábra: Bölcsődék és lefedettségei

Bölcsőde neve, címe	Férőhelyek száma
Fecskefészek Bölcsőde (1106 Gépmadár u. 15.)	96

1. táblázat: Bölcsődei férőhelyek alakulása, 2016. Forrás: Önkormányzati adatforrás (2017.08.)

A feltöltöttségi mutató 2016.12.31.-én a Fecskefészek Bölcsődében 67 % volt, míg a kihasználtsági mutató, csak 48,84 %.

A terület vonzáskörzetében található nem önkormányzati fenntartású ÉGIS bölcsőde kihasználtságáról aktuális adat nem áll rendelkezésre.

Év	Férőhely	Éves Feltöltöttség %- os mutatói	Éves Gondozott gyermekek átlag létszáma	Éves Kihasználtság %- os mutatói	Dec. 31-én Beírt gyermekek száma
----	----------	----------------------------------	---	----------------------------------	----------------------------------

2010	624	108,31%	476	81,27%	610
2011	624	99,22%	465	74,48%	612
2012	624	93,11%	421	67,57%	549
2013	648	82,99%	387	59,70%	553
2016	590	89,41%	534	57,56%	

2. táblázat: A bölcsődék évi feltöltöttség és kihasználtság %-os mutatói a X. kerületben, 2010 – 2016. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás (2017.08.)

Kerületi alapellátás vizsgálata során, bölcsődei ellátás tekintetében elmondható, hogy a tervezési területen lévő terület nagy része 500 m-es gyaloglási távolságon kívül esik a meglévő bölcsődéktől. A legközelebb eső Fecskefészek Bölcsőde 2016. évi feltöltöttsége 67%-os, azaz a szabad férőhelyek száma 31 fő volt.

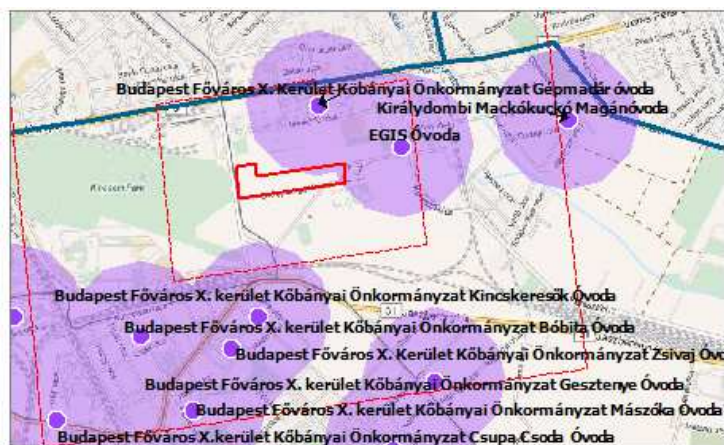
Az oktatás területén önkormányzati feladat alapvetően az óvodai nevelés ellátás maradt, az általános iskolai oktatás feladatellátásának biztosítása 2013. január 1-jével állami hatáskörbe került, az önkormányzatnak ezen a téren a működtetés feltételeit kell biztosítania.

Demográfiai előrejelzés¹ szerint Kőbányán az óvodások száma 22%-kal, az általános iskoláskorúak száma ennél magasabb arányban fog növekedni 2021-ig.

Óvodai nevelés

Kőbányán összesen 24 óvoda működik, melyből 18 önkormányzati, egy állami, 3 alapítványi és 2 helyi cég (gyógyszergyárak) óvodája.

Az önkormányzati óvodák férőhely kapacitása összesen 2592 fő, melynek 90 %-a van kihasználva 2017-ben.



2. ábra: Óvodák ellátási lefedettségével

A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő óvodák:

¹ Hablicsek László - Földházi Erzsébet -Melegh Attila: Kőbánya lakónépességének egyeztetett előreszámítása, különös tekintettel a közoktatásban részt vevő korosztályokra -2007. februári tanulmány. Idézve Közoktatási Fejlesztési Terv 2010- 2016. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat.

Kőbányai Gépmadár Óvoda 1106 Budapest, Gépmadár u. 15.

EGIS Óvoda* 1106 Keresztúri u. 11-13.

* Nem önkormányzati fenntartású intézmény

A tervezési terület környezetében 1000 m-en belül elhelyezkedő óvodák:

Kőbányai Bóbita Óvoda 1102 Budapest Halom u. 7/b
Kőbányai Csupa Csoda Óvoda 1101 Budapest Kőbányai u. 38.
Kőbányai Gesztenye Óvoda 1106 Budapest Maglódi út 8.
Kőbányai Kincskeresők Óvoda 1104 Budapest Mádi u. 4-6.
Kőbányai Mászóka Óvoda 1105 Budapest, Ászok u. 1-3.
Kőbányai Zsivaj Óvoda 1105 Budapest, Zsivaj u. 1-3.

Óvoda (OSA adatai)	2014			2017. 08..		
	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)
Kőbányai Bóbita Óvoda	157	151	96,2%	157	146	93,0%
Kőbányai Csupa Csoda Óvoda	100	94	94,0%	100	90	90,0%
Kőbányai Gépmadár Óvoda	179	167	93,3%	179	150	83,8%
Kőbányai Gesztenye Óvoda	112	84	75,0%	120	104	86,7%
Kőbányai Kincskeresők Óvoda	131	122	93,1%	131	125	95,4%
Kőbányai Mászóka Óvoda	160	157	98,1%	160	142	89,0%
Kőbányai Zsivaj Óvoda	100	97	97,0%	100	92	92,0%

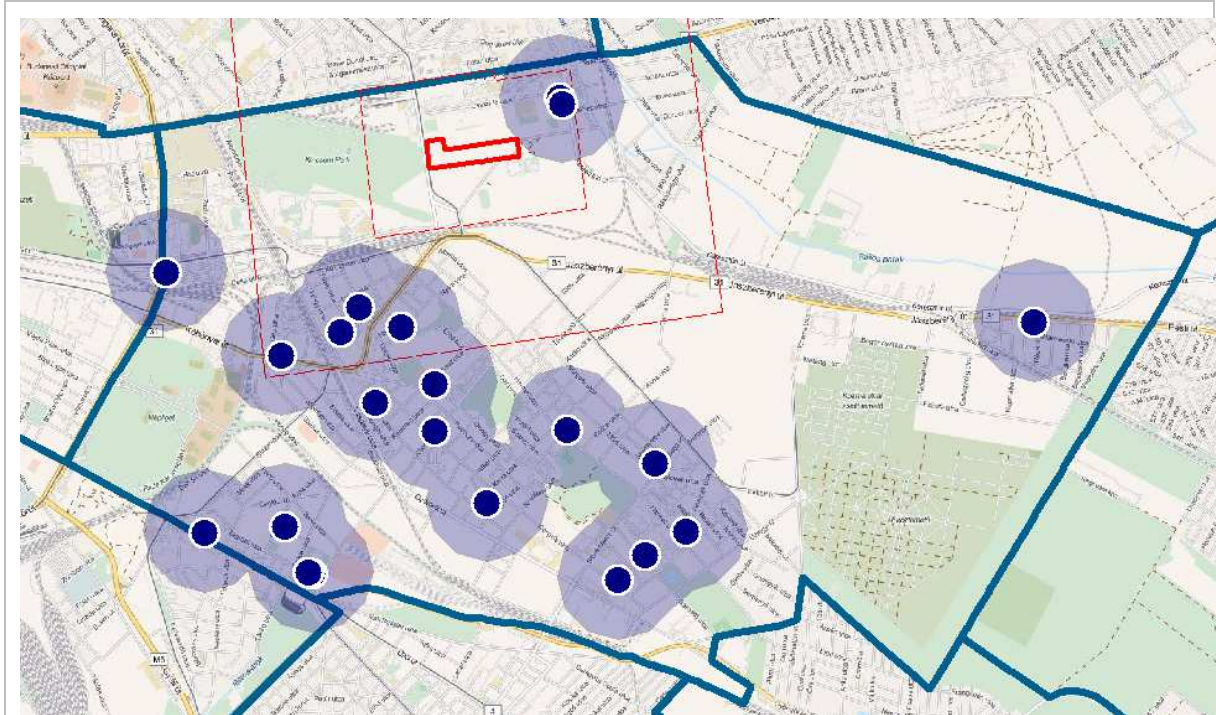
3. táblázat Az önkormányzati óvodák férőhelye és kapacitáskihasználtsága 2014-2017 években. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Az óvodai ellátás tekintetében a tervezési terület nagy része 500 m-es gyaloglási távolságon kívül esik a meglévő óvodáktól. A legközelebb eső Kőbányai Gépmadár Óvoda 2016. évi kihasználtsága 83,8% volt, azaz a szabad férőhelyek száma 19 fő.

Általános iskolai oktatás

Kőbányán 14 önkormányzati fenntartású általános iskolai oktatást nyújtó intézmény működött 2016-ban, ahol összesen 6033 gyermek tanult

Az állami iskolák kapacitás kihasználtsága 62 % és 125 % között van, hat iskola kihasználtsága van 98% felett.



3. ábra: Általános iskolák ellátási lefedettséggel

A tervezési terület 500 méteres környezetében található általános iskola:

<i>Intézmény neve</i>	<i>cím</i>	<i>férőhely</i>	<i>Kihasznátság (2016)</i>
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Keresztury Dezső Általános Iskola	1106 Kereszturyi út 7-9	400	99%-os

A tervezési terület 1000 méteres környezetében található általános iskolák:

<i>Intézmény neve</i>	<i>cím</i>	<i>férőhely</i>	<i>Kihasznátság (2016)</i>
Janikovszky Éva Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1105 Bánya utca 32.	966	91%
Szervátiusz Jenő Általános Iskola	1101 Kőbányai út 38.	328	118%
Szent László Általános Iskola	1105 Szent László tér 1.	616	102%
Országos Lengyel Nyelvoktató Iskola*	1102 Állomás u.10		

* *fenntartó: országos kisebbségi önkormányzat*

2016. évben a kerületben 360 általános iskolai hely nem került betöltésre. A tervezési terület 0,5 km-es vonzókörzetében lévő Keresztury Dezső Általános Iskola esetében ez a szám mindösszesen 4, az 1 km-es vonzókörzetében pedig 87 fő.

2. JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI ÉS HATÁSAI

Zöld mezős beruhásként a 39210/55 hrsz-ú telek megosztásra kerül, teljes területének beépítése során várhatóan az alábbi létesítmények valósulnak meg:

- 1.410 lakás és az ellátásukhoz szükséges óvoda (mintegy 3.000 lakó)
- 10.000 m² kereskedelmi funkció
- 40.000 m² iroda és egészségügyi funkció (mintegy 2.000 munkahely)

2.1. Közlekedés

Az újonnan megvalósuló létesítmények célforgalma a kapcsolódó térség közlekedési rendszerében többlet terhelésként jelenik majd meg az egyes funkciók időbeli sajátosságainak megfelelő módon, valamint mennyiségének megfelelő mértékben.

A lakó funkció mértékadó célforgalma egybe esik a városi közlekedést meghatározó csúcsidőszakokkal. Jellemzően reggel távozó délután érkező forgalmat generál.

Az óvoda és bölcsőde funkció a lakó funkció igényeit biztosítja, forgalmának meghatározó része a területen belül bonyolódik, így a kapcsolódó térség közlekedésében többletterhelést nem okoz.

A kereskedelmi funkció mértékadó célforgalma hétféjére és a hétköznapok délutánjaira esik. A hétfégi forgalom nem releváns, mert nem kapcsolódik a városi közlekedést meghatározó csúcsidőszakokhoz. A hétköznapok meghatározó célforgalma egybe esik a csúcsidőszakokkal, érkező és távozó forgalmat egyaránt generál.

Az iroda funkció mértékadó célforgalma egybe esik a városi közlekedést meghatározó csúcsidőszakokkal. Jellemzően reggel érkező délután távozó forgalmat generál, kedvező módon ellentétes irányultságú a lakó funkcióval.

A 39210/55 hrsz-ú telek területén tervezett beépítés várható reggeli célforgalma

funkció	közúti forgalom (Ejm/óra/irány)		tömegközlekedési f. (Utaz/óra/irány)	
	érkező	távozó	érkező	távozó
lakás	60	450	110	900
kereskedelem	20	20	20	20
iroda	220	20	400	40
összesen	300	490	530	960

A 39210/55 hrsz-ú telek területén tervezett beépítés várható délutáni célforgalma

funkció	közúti forgalom (Ejm/óra/irány)		tömegközlekedési f. (Utaz/óra/irány)	
	érkező	távozó	érkező	távozó
lakás	280	30	510	60
kereskedelem	170	160	160	150
iroda	10	130	20	230
összesen	460	320	690	440

2.2. Közmű

Vízellátás

A tervezési terület térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai a tervezési területtől északra találhatóak, míg a 20. számú Pesti alap zóna vezetékai a tervezési területtől délre és nyugatra eső részeit látják el ivóvízzel.

A Gyógyszertár utcában épülő lakások és az óvoda becsült ivóvízigénye 849 m³/nap. A Fehér úton a kereskedelmi, irodai és egészségközpont funkciók becsült vízigénye: 274 m³/nap. Az összes becsült vízigény: 1156 m³/nap.

A területen a mértékadó tűzvízигény 3300 l/perc, a várható jellemző érték azonban 2700 l/perc.

A tervezési terület vízellátása a 23. számú nyomászóna Fehér úton található DN 300-as vezetékéről történő lecsatlakozással biztosítható. Az újonnan kiépítendő DN 300-as vízvezeték a Fehér út – tervezett közút – Gyógyszergyári utca nyomvonalában javasoljuk kialakítani. Továbbá javasoljuk a megfelelő vízellátás biztosítás érdekében a Terebesi utcában található 20. számú nyomászóna DN 150-es vezetékének meghosszabbítását és rákötését a Gyógyszergyári utcában kiépítendő vízvezetékre. A Gyógyszergyári utcában kiépítendő ágvezeték végére végtűzcsapot szükséges telepíteni.

Megjegyezzük, hogy amennyiben a tervezett építmény magassága meghaladja a 23 sz. Keletpesti zóna területén szolgáltatott, úgy a fölötte lévő szintek vízellátására helyi nyomásfokozást kell alkalmazni.

A tervezett ivóvízvezetékeknek a vízellátás mellett a tűzvíz igényeket is biztosítaniuk kell. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. A tűzcsapok pontos számát és helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.), a tűzoltósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

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

Csatornázás

A tervezési terület környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja az egyesített rendszerű csatornahálózat révén. A tervezési terület az Angyalföldi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója tehát az Angyalföldi Szivattyútelep, majd pedig az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

A Gyógyszertári utcában épülő lakások és az óvoda becsült keletkező szennyvíz mennyisége: 837 m³/nap. A Fehér úton a kereskedelmi, irodai és egészségközpont funkciók becsült keletkező szennyvíz mennyisége: 261 m³/nap. Az összes becsült keletkező szennyvíz mennyisége: 1098 m³/nap.

Az elvezetni kívánt csapadék mennyisége az alábbiakat feltételezve:

- négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten 274 l/s/ha
- lefolyási tényezők: tető esetében 0,9,
- elvezetni kívánt csapadék mennyisége az 1415 db lakás és óvoda területéről: 1043 l/s,
- elvezetni kívánt csapadék mennyisége a kereskedelmi, irodai és egészségközpont területéről: 460 l/s,
- elvezetni kívánt csapadék mennyisége összesen: 1503 l/s.

A keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyisége a Fehér úton található Ø 100 egyesített rendszerű csatornába közvetlen rákötéssel, illetve gravitációsan bevezethető a Gyógyszergyár utcában megépítendő új csatorna létesítésével, a meglévő, kiépített csatorna fogadni képes a keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyiséget.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezési terület jelentős változással érintett terület, így új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.

A burkolt felületekről származó csapadékvizek csak előtisztítást követően (zsír- és olajfogó) vezethetők a csatornába.

Továbbá felhívjuk a figyelmet, hogy a közcsatornába bevezetett napi szennyvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg nem lakásépítési célú beruházás esetén 539.000,- Ft/m³/nap + ÁFA, lakásépítési célú beruházás esetén pedig 269.050,- Ft/m³/nap + ÁFA.

Villamosenergia-ellátás

A Gyógyszertári utcában épülő lakások és az óvoda mintegy 3900 kW egyidejű villamosenergia-igényt támaszt. A Fehér úton a kereskedelmi, irodai és egészségközpont funkciókkal további 2200 kW becsült egyidejű villamosenergia-igény jelenik meg.

Fenti villamosenergia-igények középfeszültségű hálózatfejlesztést igényelnek, a területen a fogyasztási súlypontokba mintegy 10db 10/0,4 kV-os kommunális transzformátor elhelyezése válik szükséges.

Fenti igények a későbbiek során változhat, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek gépészeti kialakításai következtében.

A tervezett új 10 kV-os hurokzáró kábelívakkal táplált, új 10/0,4 kV-os kommunális transzformátorokat elsősorban épületben elhelyezett, vagy épített házas kivitelben kell telepíteni. A transzformátorokat üzemviteli szempontból a tervezett épületek pinceszintjén, közvetlen, folyamatos közterületi megközelítés biztosításával kell elhelyezni.

Gázellátás

A Gyógyszertári utcában épülő lakások és az óvoda mintegy 1340 gnm³/ó földgázigényt támaszt, míg a Fehér úton épülő kereskedelmi, irodai és egészségközpont funkciókkal várhatóan további 1260 gnm³/ó gázigény jelenik meg.

Fenti igényekhez a meglévő nagyközépnomású hálózatot tovább kell építeni és új gáznyomásszabályzó létesítése válik szükségessé. A gáznyomásszabályzótól létesítendő DN 200 PE növelt ki javasolt műszaki

A javasolt műszaki megoldás a későbbiek során, az engedélyezési és kivitelezési tervek készítése folyamán változhat, a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. kapacitási és hálózati viszonyainak függvényében.

A létesítendő növelt kisnyomású hálózatról az ingatlanok gázigényei kielégíthetőek.

A nagyközép/növelt kisnyomású gáznyomásszabályzót térszín alatt javasolt elhelyezni.

Táv hőellátás

A Gyógyszertári utcában épülő lakások és az óvoda mintegy 11,2 MW hőigényt támaszt, míg a Fehér úton a kereskedelmi, irodai és egészségközpont funkciókkal várhatóan további 8,7 MW hőigény jelenik meg.

A hőigényeket elsősorban távhővel javasolt kielégíteni a fővárosi távhőhálózat közelsége és a környezetbarát hőellátás biztosítása miatt. A szükséges hálózatfejlesztést a FŐTÁV Zrt.-vel egyeztetni szükséges.

Elektronikus hírközlés

A megfelelő nyílászámú alépítményhez a csöveket az út és járdák kialakításakor le kell fektetni, a szolgáltatók hálózataikat az igényeknek megfelelően folyamatosan fejlesztik.

2.3. Humán infrastruktúra

Lakónépesség kormegoszlása

Korosztály	X. kerület			Budapest			Pest		
	2001	2011	2017	2001	2011	2017	2001	2011	2017
0-14	13,5%	12,7%	13,5%*	12,8%	12,6%	13,5%	17,7%	16,6%	16,7%
15-64				69,3%	68,2%	66,6%	69,2%	69,0%	66,7%
65-x				17,8%	18,4%	19,8%	13,1%	14,4%	16,6%

4. táblázat: Lakónépesség kormegoszlása 2001 és 2017-ben

*becsült adat, a Budapesti átlaggal megegyező érték

1 lakásra jutó átlag lakosság a X. kerületben

	A népszámlálási lakónépesség	A lakások száma	lakás / fő
2017	78 414	38 749	2,023639
2011	78 733	38 432	2,048631
2001	79 044	34 484	2,292193

Korosztálymegoszlás számítás:

Tervezett lakásszám (db)	1 lakásra jutó lakosság	Becsült lakosság (fő)	0-14 éves korosztály aránya	Becsült 0-14 évesek száma a vizsgált területen (fő)
1410	2,0*	2820	13,5 %	380

* ezen átlag a valószínűsíthető lakosság alatti érték

0-14 éves korosztály számított megoszlása:

A KSH korfa adatai alapján:				
1-3 évesek aránya	(bölcsődés korosztály)	24%	91 fő	15 % = 57 fő
3-6 évesek aránya	(óvodás korosztály)	22%	84 fő	
6-14 évesek aránya	(általános iskolás korosztály)	54%	205 fő	

Létesítendő férőhelyek

A tervezési terület környezetében található intézményekben rendelkezésre álló tartalék férőhelyek száma alapján megbecsülhető, hogy mennyi gyermek elhelyezése nem megoldható a meglévő alapintézményekben:

	Tartalék	Szükséges új férőhelyek száma
Bölcsődék (~500 m)	31 fő	26 fő
Óvodák (~500 m)	19 fő	65 fő
Általános iskolák		
(X. kerület egésze)	360 fő	–
(1000 m)	87 fő	118 fő

A létesítendő férőhelyek számán túl fontos szempont, hogy a területtől minden alapfokú oktatási intézmény 500 m-nél nagyobb távolságra fekszik. A szükséges bölcsődei és óvodai férőhelyszám indokoltá teheti egy **összevont intézmény** létrehozását a tervezési területen. Ezt a **2011. évi CXCV. törvény** (a nemzeti köznevelésről) is lehetővé teszi:

20. § (1) „A többcélú intézmény lehet

- a) egységes óvoda-bölcsőde,
- b) óvoda-bölcsőde (...)

(2) Többcélú intézmény akkor létesíthető, ha a létesítés és a működés anyagi, tárgyi, technikai és személyi feltételei valamennyi feladat ellátásához biztosítva vannak.”

A biztosítandó általános iskolai férőhelyszám (118 fő) nem indokolja új intézmény építését, ebben az esetben a meglévő intézmények bővítése, vagy távolabbra eső iskola figyelembe vétele lehetséges. A kerület egészén az általános iskolai férőhelyszám tartalék 360 fő. Ezen érték alapján, ha a tervezési területen tervezett fejlesztést csak önmagában vizsgáljuk, akkor nem lenne szükség iskolai férőhelyszám bővítésre. Fontos azonban megjegyezni, hogy a kerület több pontján folyamatban lévő lakóterületi fejlesztések ismertek, melyek nagyságrendi becslését jelen terv nem tudja megtenni, de a jelentkező igények kielégítésére az általános iskolai férőhelyszám bővítési igény valószínűsíthető.

3. BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLATA

3.1. Közlekedés

A térségre vonatkozóan 2015 évben készült el a Budapesti Közlekedési Központ megbízásából a *Budapest, X. kerület Fehér-dűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterv* (tervező Közlekedés Kft.-Uvaterv Zrt.). A tanulmányterv a térség közlekedési infrastruktúrájának fejlesztését három, egymásra épülő ütemben („A” – „B” – „C”) határozta meg. A javaslat figyelembe vette a kapcsolódó területek ismert és feltételezhető ingatlanfejlesztéseit is, részletesen meghatározva azok működéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatokat.

Az „A” ütemben a Fehérvári úton az autóbusz korridor csak az Örs vezér tere irányában biztosított teljes hosszban, a főútvonal aszimmetrikus keresztmetszetű.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő terület fejlesztésére kerül sor, valamint megkezdődik a Gyógyszergyár utca utcától északra lévő terület beépítése. A Gyógyszergyár utcától északra lévő terület tervezett beépítésének célforgalmi igényei miatt a Gyógyszergyár utca Fehér úti és Keresztúri úti csomópontjainak kapacitásnövelő fejlesztésére kerül sor a járműosztályozók sávszámának növelésével. A Keresztúri út esetében a Gyógyszergyár (Ladányi) utcai és Gyakorló (Halas) utcai csomópontok között sávszám növelés szükséges. A Gyógyszergyár utca északi oldalán szerviz út létesül a gépjármű ingatlan kiszolgálás megfelelő biztosítására, valamint öbölben elhelyezett autóbusz megálló létesül a környezetében a tömegközlekedési ellátottság megteremtésére.

A „B” ütemben a Fehér út egy új – az Albertirsai köz vonalában épülő – közúti aluljáróval keresztezi a vasúti területet, ahol az áthelyezett Kőbánya-felső vasútállomás kedvező átszállási lehetőséget biztosít a vasúti és a városi közösségi közlekedés között. A Fehér úton az autóbusz korridor már kétirányú, Kőbánya és Zugló felé is két-két forgalmi sáv áll rendelkezésre szerviz úttal.

A Gyógyszergyári utcától északra lévő terület beépítése befejeződik, új kiszolgáló út létesül a 39210/55 hrsz-ú telek terhére a tervezett lakó és a kereskedelmi-iroda funkciójú beépítés között, egyrészt biztosítva kereskedelmi-iroda funkció kiszolgálását, másrészt kapcsolatot teremtve a Gyógyszergyári utca és a Finommechanikai terület között. Befejeződik a szerviz út építése a lakó funkciójú terület előtt. A bővülő célforgalmi igények miatt újabb, öbölben elhelyezett autóbusz megálló létesül.

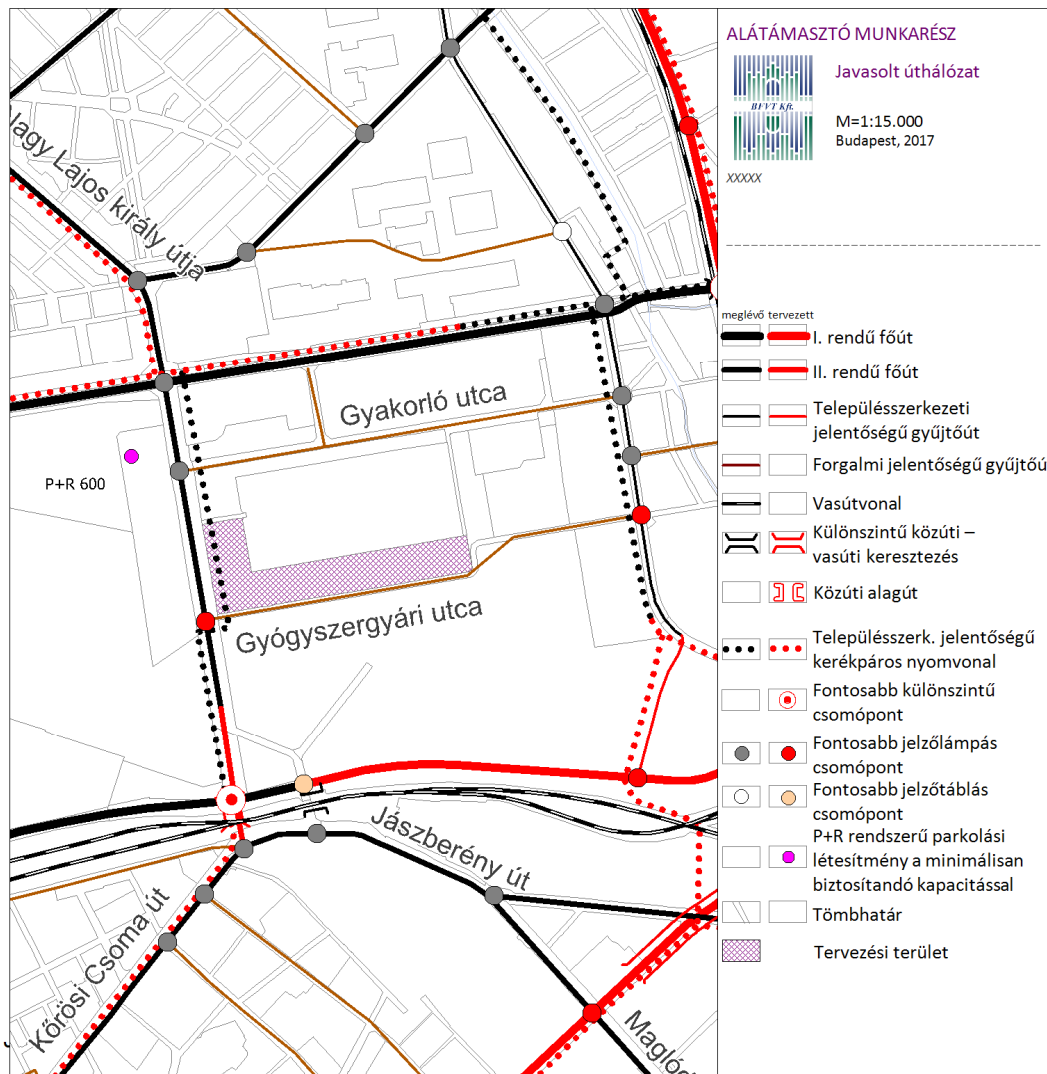
A Gyógyszergyári utcától délre lévő terület beépítése megkezdődik, amelyek kapcsán szintén közlekedésfejlesztési beruházásokra kerül sor. A célforgalmi igények kielégítésére kialakításra kerülhet a Terebes utca a Fehér út és a Gyógyszergyári utca között.

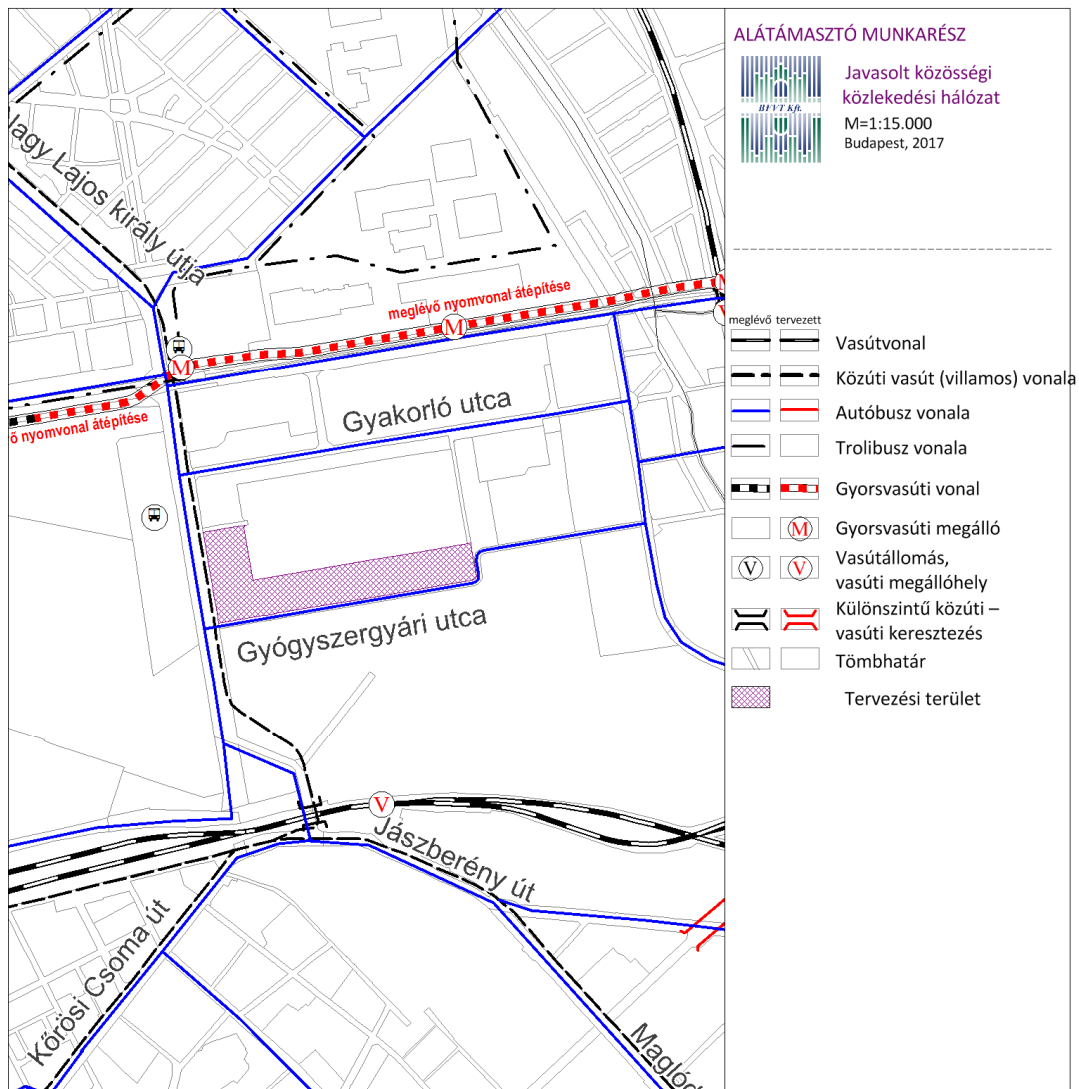
A „C” ütemben – a vasúti területek északi oldalán – megépül a 31. számú főút új nyomvonalon történő bevezetése (a Jászberényi-Pesti út helyett) a Hungária körútig. Az új főút külön szintben keresztezi a Fehér utat.

A Gyógyszergyári utcától délre lévő teljes terület beépítése befejeződik, amelynek közlekedését a bővülő sugárirányú főúthálózat (31. számú főút új nyomvonala) biztosította kapacitás növekedés teszi lehetővé (tehermentesítve az Őrs vezér terét is), vagy ennek hiányában kényszerűen a Gyógyszergyári utca 2x2 sávra bővítése (teljes hosszban kerékpáros infrastruktúra kialakításával).

A Beépítési terv a térség közlekedési rendszerét tekintve a „B” ütemet, és azon belül a Gyógyszergyári utcától északra lévő terület beépítésének idejére tervezett infrastruktúrát jeleníti meg.

A terület távlati úthálózati és közösségi közlekedési hálózatának rendszerét az alábbi helyszínrajzok mutatják be:





3.2. Közmű

A terület teljes beépítéséig, a közmű rendszer fejlesztése és bővítése szükséges.

- Növelt kisnyomású gázhálózat fejlesztésének egyeztetése a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.-vel, kiviteli tervezés.
- Területet feltáró középfeszültségű elektromos hálózat szakági tervezése, egyeztetése az ELMŰ Hálózati Kft.-vel.
- Vízellátás: DN 300-as KPE ivővezetékek kialakítása az ivóvíz és a tűzvíz biztosítására. Az oltóvíz biztosítására föld feletti tűzcsapok kiépítése szükséges.
- Csatornázás: Egyesített rendszerű szennyvízcsatorna vezeték kiépítése és rákötése a meglévő, Fehér úti egyesített rendszerű csatornára. A csapadékvizek késleltetésére tározó, vagy egyéb késleltetési mód kiépítése szükséges. A burkolt felületekről származó csapadékvizek előtisztítására zsír- és olajfogót kell kiépíteni.

3.3. Humán infrastruktúra

A terület teljes beépítéséig, a X. kerület meglévő alapfokú intézményhálózatának bővítése szükséges.

Bölcsőde: + 30 férőhely

Óvoda: + 80 férőhely

Általános iskola: + 120 férőhely

4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. Közlekedés

A Fehér utat II. rendű főútként – összhangban a településszerkezeti tervvel – önálló, KÖu-3 közlekedési övezetbe kell sorolni.

A Gyógyszergyári utcát gyűjtőút hálózati besorolással Kt-Kk közúti közterület övezetbe kell sorolni, a 30 m széles építési területének – hrsz - megtartása mellett.

A 39210/55 hrsz-ú telek terhére a tervezett lakó és a tervezett kereskedelmi-iroda funkciójú beépítés között kiszolgálóút hálózati besorolással egy új közterületet kell kiszabályozni, Javasolt szabályozási szélesség 16 m. A Kt-Kk közúti közterület övezetbe sorolt tervezett kiszolgálóút szélessége teljesíti a Fővárosi rendezési szabályzat ún. jelentős változással érintett területek úthálózatára vonatkozó előírásait.

Gyógyszergyári utca északi oldalán kötelezően egy közforgalom számára megnyitott magánutat kell kialakítani a 39210/55 hrsz-ú telek lakó funkciójú beépítése mentén. Javasolt szélessége 12 m.

A terület rendeltetésszerű használatához meg kell határozni a gépjármű elhelyezés (lakásonként legalább egy parkoló telken belül) és kerékpártárolás biztosításának szabályrendszerét.

Meg kell határozni a gyalogos közlekedés szabályrendszerét (gyalogos kapcsolatok, közhasználat számára átadott területek).

Szabályozni kell a magánutak, az üzemanyagtöltő állomások, a helikopter leszállóhelyek létesíthetőségét, teljesítve a Fővárosi rendezési szabályzat vonatkozó előírásait.

A terület ütemezett beépítésének működőképessége biztosítására meg kell határozni a rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési infrastruktúrafejlesztési feltételeket a Beépítési terv javaslatának megfelelően, lehetővé téve az ütemezett megvalósulást. A közlekedési infrastruktúra fejlesztése sok esetben a kapcsolódó közmű infrastruktúra – közvilágítás, csapadékvíz elvezetés – átépítését is igényli majd, amely csak az engedélyezési tervekben határozható meg.

A fentiek függvényében a 39210/55 hrsz-ú telek beépítésének megkezdés előtt meg kell valósítani:

- a Gyógyszergyári utca – Fehér út csomópontban a Gyógyszergyári utcán egy többlet forgalmi sávot.

A 39210/55 hrsz-ú telek legfeljebb 700 lakással történő beépítéséhez a beruházás folyamán az alábbiakat kell megvalósítani:

- a Gyógyszergyári utca – Keresztúri út csomópont Gyógyszergyári utcai ágban egy többlet

forgalmi sávot és a Keresztúri úti ágban egy önálló jobbra kanyarodó sávot,

- a Keresztúri úton a Gyógyszergyári utca (Ladányi) utca – Gyakorló (Halas) utca közötti szakaszon egy többlet forgalmi sávot,
- öbölben elhelyezett autóbusz megállót a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán.
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz utat.

A 39210/55 hrsz-ú telek 700 lakást meghaladó beépítéséhez a beruházás folyamán meg kell valósítani:

- a Gyakorló utca és a Finommechanikai terület kiszolgáló útja új közúttal történő összekapcsolását a lakó és az iroda területek szétválasztásával,
- öbölben elhelyezett autóbusz megállót a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán.
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz utat.

A 39210/55 hrsz-ú telek legfeljebb 50.000 m² bruttó szintterületű, nem lakó funkciójú beépítések esetén rendelkezésre kell állnia a lakó funkcióhoz előírt közlekedési fejlesztéseknek.

4.2. Közmű

Közmű ellátottság tekintetében a KÉSZ-nek az OTÉK-nak megfelelően teljes közművesítettséget kell előírnia, továbbá egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető, szennyvíz szikkasztása nem megengedett, valamint az önálló antennatartó szerkezetek létesítését tiltani kell.

Továbbá, mivel a tervezési terület jelentős változással érintett terület, ezért új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

4.3. Humán infrastruktúra

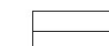


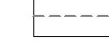

A megvalósított lakásszám függvényében, új bölcsőde, óvoda és általános iskola létesítése vagy meglévő intézmények férőhelyszám bővítése szükséges.

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS ELLÁTÁSI JAVASLAT






Csatornázás

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő/Tervezett épület
-  Kötőtpálya
-  Tervezett telekosztás
-  Tervezési terület határa

Meglévő elemek

-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvíz gyűjtőcsatorna
-  Csapadécsatorna
-  Szennyvízátemelő

Tervezett elemek

-  Tervezett csatorna

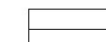



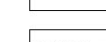


KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS ELLÁTÁSI JAVASLAT







Villamosenergia-ellátás

JELMAGYARÁZAT



Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő/Tervezett épület
-  Kötőtpálya
-  Tervezett telekosztás
-  Tervezési terület határa

Meglévő elemek

-  120 kV-os földkábel
-  10 kV-os földkábel
-  Kisfeszültségű légvezeték
-  Kisfeszültségű földkábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Alállomás

Tervezett elemek






-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  10 kV-os földkábel

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS ELLÁTÁSI JAVASLAT





Elektronikus hírközlés

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő/Tervezett épület
-  Kötőtpálya
-  Tervezett telekosztás
-  Tervezési terület határa

Meglévő elemek

-  Alépítmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  Légekábel (Magyar Telekom)
-  Magyar Telekom központ
-  NSN TraffiCOM központ
-  NSN TraffiCOM hálózat
-  Mobil bázisállomás

Tervezett elemek

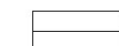




-  Alépítmény

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS ELLÁTÁSI JAVASLAT




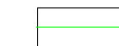


Gáz- és távhőellátás

JELMAGYARÁZAT





Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő/Tervezett épület
-  Kötőtpálya
-  Tervezett telekosztás
-  Tervezési terület határa

Meglévő elemek

-  Nagynyomású gázvezeték
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték

Tervezett elemek

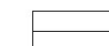


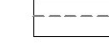

-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Tervezett távhő gerincvezeték

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS ELLÁTÁSI JAVASLAT








Vízellátás

JELMAGYARÁZAT



Alaptérképi elemek

-  Telekhatár
-  Meglévő/Tervezett épület
-  Kötőtpálya
-  Tervezett telekosztás
-  Tervezési terület határa

Meglévő elemek

-  Ivóvíz főnyomóvezeték
(20. sz. zóna, DN \geq 300)
-  Ivóvíz elosztóvezeték
(20. sz. zóna, DN < 300)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték
(23. sz. zóna, DN \geq 300)
-  Ivóvíz elosztóvezeték
(23. sz. zóna, DN < 300)
-  Ipari víz vezeték
-  Sörgyári vízvezeték
-  Földalatti / föld feletti tűzcsap

Tervezett elemek

-  Tervezett vízvezeték
-  Tervezett tűzcsap