






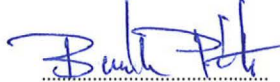

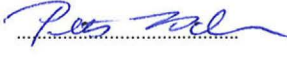
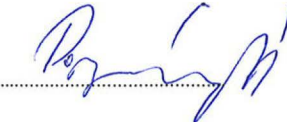


COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 BUDAPEST, BÉCSI ÚT 88-90.
TEL.:367-3950, FAX: 430-1719

BUDAPEST XV., VOLT RÁKOSPALOTAI NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**BUDAPEST XV. KERÜLET, VOLT RÁKOSPALOTAI NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE (KÖZVÁGÓHÍD
UTCA – CSOBOGÓS UTCA – ÉNEKES UTCA – PISZTRÁNG UTCA – ANYÁCSKA UTCA – KÁROLYI SÁNDOR
UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE) VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

Településrendezés:	András István TT/1É 01-0525	
	Somogyi Judit TT/1 13-0327	
	Ökrös László TT 01-6090	
	Horváth Ábel	
	Kovács Gábor Tamás	
	Tóth Péter É/1 01-0422	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
	Becsák Péter Tkö 01-10856	
	Közművek:	
Vízellátás-csatornázás:	Horváth Adrienn TV 01-15130	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István <i>iu.</i> TE, TH 05-1585	
Zöldfelület és Környezetvédelem:	Pogány Aurél TK, TR 01-5060	
Ügyvezető:	Buda Miklós	

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

Budapest, 2017. március

TARTALOMJEGYZÉK

1	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	5
1.1	AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....	5
1.1.1	<i>A terület helyzete a településszerkezetben</i>	<i>5</i>
1.1.2	<i>Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai.....</i>	<i>6</i>
1.1.3	<i>Településrendezési eszközök vonatkozásai</i>	<i>9</i>
1.1.4	<i>Területhasználat.....</i>	<i>21</i>
1.1.5	<i>Telekadottságok.....</i>	<i>22</i>
1.1.6	<i>Tulajdonviszonyok.....</i>	<i>22</i>
1.1.7	<i>A beépítettség vizsgálata</i>	<i>25</i>
1.2	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI	26
1.3	KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA.....	28
1.4	KÖZMŰVIZSGÁLAT	31
1.4.1	<i>Víziközművek</i>	<i>31</i>
1.4.2	<i>Csatornázás.....</i>	<i>31</i>
1.4.3	<i>Energia</i>	<i>32</i>
1.4.4	<i>Elektronikus hírközlés.....</i>	<i>34</i>
1.5	TÁJI ÉS KÖRNYEZETI ELEMEL ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA	36
1.5.1	<i>Táji és természeti adottságok</i>	<i>36</i>
1.5.2	<i>A zöldfelületi rendszer elemei.....</i>	<i>36</i>
1.5.3	<i>Környezeti elemek állapota.....</i>	<i>37</i>
1.5.4	<i>Katasztrófavédelem</i>	<i>39</i>
1.6	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	41
2	BEÉPÍTÉSI TERV	42
2.1	A TERÜLET BELSŐ SZERKEZETE	42
2.2	TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK.....	42
2.3	A TERVEZETT BEÉPÍTÉS	44
2.4	ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT.....	47
2.4.1	<i>Közcélú zöldfelületek-utcafásításA.....</i>	<i>47</i>
2.4.2	<i>Telkek zöldfelülete.....</i>	<i>48</i>
2.4.3	<i>Környezetvédelemi javaslat.....</i>	<i>48</i>
2.5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	50
2.5.1	<i>A közterületek kialakítása</i>	<i>51</i>
2.5.2	<i>MAgánútra vonatkozó előírások.....</i>	<i>52</i>
2.5.3	<i>Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó szabályozási javaslat</i>	<i>52</i>
2.6	TELJES KÖZMŰVESÍTTESÉG A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKEN	55
2.7	ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ KONCEPCIÓ	56
2.8	A SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT MEGFELELÉSE A TSZT-NEK ÉS AZ FRSZ-NEK	57
2.9	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE.....	76
2.9.1	<i>Közlekedés.....</i>	<i>76</i>
2.9.2	<i>Közművesítés.....</i>	<i>82</i>
2.10	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA, INTÉZMÉNY ELLÁTOTTSÁG.....	85
2.11	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	90
2.12	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	90
3	TERÜLETFEJLESZTÉS ÜTEMEZHETŐSÉGE	91
4	TERVIRATOK	98

RAJZOK JEGYZÉKE

1.	Telekméret vizsgálat	M.: 1.5000
2.	Tulajdonvizsgálat	M.: 1.5000
3.	Területhasználat- és funkcióvizsgálat	M.: 1.5000
	Beépítettség vizsgálata	M.: 1.5000
	Szintterület vizsgálat	M.: 1.5000
	Épületvizsgálat	M.: 1.5000
4.	Zöldfelület és környezetállapot vizsgálat	M.: 1.5000
5.	Probléma- és értéktérkép	M.: 1.5000
6.	Beépítési terv	M.: 1.5000
7.	Közművizsgálat és ellátási javaslat – vízellátás	M.: 1.5000
8.	Közművizsgálat és ellátási javaslat – csatornázás	M.: 1.5000
10.	Közművizsgálat és ellátási javaslat – villamosenergia-ellátás	M.: 1.5000
11.	Közművizsgálat és ellátási javaslat – gáz- és távhő-ellátás	M.: 1.5000
12.	Közművizsgálat és ellátási javaslat – elektronikus hírközlés	M.: 1.5000
13.	Szabályozási javaslat	M.: 1.5000

BEVEZETÉS

A tervezés célja – a területre 2008-2009-ben készült, de el nem fogadott, kerületi szabályozási terv-program és terv (KSZT) javaslatának alapján – az időközben megváltozott jogszabályoknak, tervi környezetnek és tulajdonosi szándékoknak megfelelő – *telepítési és beépítési tanulmányterv* elkészítése, amely megfelelő alapot ad *településrendezési szerződés* (TRSZ) megkötéséhez a Budapest XV. Kerület Önkormányzata és a telken beruházni szándékozók (a cél megvalósítói) között. A telepítési tanulmányterv keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül, amelyeknek az önkormányzat és a fejlesztők által is kedvezőnek tartott elemei beépíthetők a jelenleg párhuzamosan készülő *kerületi építési szabályzatba* (KÉSZ). A települési önkormányzat a TRSZ-t az egyes településfejlesztési célok megvalósítása érdekében köti az érintett terület tulajdonosaival, illetve fejlesztőkkel. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítói által készített alábbi telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Jelen telepítési tanulmányterv két ütemben készül:

Első ütemben a tervezési terület vizsgálatán alapuló beépíthetőség feltételeinek tisztázása és a beépítési javaslat pontosítása történik meg. Javaslat készül a közlekedési és közműkiszolgálásra, a környezeti feltételek javítására, valamint a KÉSZ-be beépítendő szabályozásra. A tervezéshez a korábbi KSZT megalapozó vizsgálati és javaslati munkarészei továbbra is kiindulási alapot képeznek.

Második ütemben a kerületi önkormányzattal és a tulajdonosokkal történt egyeztetést követően a tanulmányterv véglegesítése fog megtörténni.

Előzmények

A Budapest XV. kerület, Közvágóhíd utca – Csobogós utca – Énekes utca – Pisztráng utca – Anyácska utca – Károlyi Sándor út által határolt területre (a volt Rákospalotai Növényolajgyár és környékére) kiterjedő kerületi szabályozási tervi programot és tervet a Budapest környezete Főváros XV. kerület Önkormányzatának Kerületfejlesztési, Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottsága 54/2008.(III.18.) számú határozatában foglaltak alapján a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. készítette 2008-2009 között. Ebben a megszűnő gyárterület egyéb célú hasznosításának lehetséges módjára és annak kereteire készült javaslat.

Korábban, tekintettel, hogy a XIX. század vége óta Növényolajgyár működött itt, a terület rendre M jelű, *munkahelyi terület* besorolást kapott a magasabb rendű fővárosi településrendezési eszközökben, a jelenleg hatályos kerületi városrendezési és építési szabályzat is ekként tartalmazza. A nagyüzemi tevékenység az 1990-es évek közepétől fokozatosan, mára már teljesen megszűnt. Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy a terület tulajdonosának szándéka szerint lakóterület kerüljön kijelölésre és szabályozásra, hogy ennek megfelelő fejlesztést lehessen megvalósítani a felhagyott üzemi területen a meglévő épületek teljes bontását követően.

1 A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.1.1 A TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A tervezési terület Észak-Pesten, a XV. kerület belterületének északi részén fekszik, a Szilaspatak mentén. Kapcsolatát a kerület belső városrészeivel a területet nyugati határán húzódó Károlyi Sándor út, valamint a Közvágóhid és a Csobogós utcák biztosítják. A terület keresztirányú kapcsolata a Közvágóhid – Mogorósd útja és a Fóti út – Pozsony út nyomvonalon biztosított, az M0 és az M3-as főutak eléréséhez a délebbre húzódó Árpád út és a Szentmihályi út nyomvonal ad lehetőséget



Légifotó a tervezési területről (forrás: Google Maps)

A tervezési terület középső, jelentős nagyságú része felhagyott iparterületi zárvány, az egykori Rákospalotai Növényolajgyár telephelye, amelyet kertes családi házakkal és társasházakkal beépített lakóterületek öveznek. Itt korábban termelő-gyártó tevékenység folyt, amelynek

kialakulásában jelentős szerepet játszott a kerülethatárt is jelentő Budapest-Vác-Szob vasútvonal közelsége és az így adódó iparvágány-kapcsolat. A környező mezőgazdasági területek alapanyag termelésének és a kedvező szállítási lehetőségek eredményeként fejlődött a gyár, bővítette termelő kapacitását. A 90-es évek közepétől azonban külső gazdasági feltételek romlása nyomán a termelés fokozatosan visszaesett, majd végleg megszűnt a tevékenység.

A Gubó utca mentén a gyár korábbi működését kiszolgáló egyéb funkciójú létesítmények állnak, önálló helyrajzi számmal rendelkező telkeken: kultúrház, szociális lakóépületek.

Az egykori gyárterületet a Szilas-patak mentén húzódó széles zöldterületi sávba ékelődik, megszakítva a vízpart menti zöldfelületek folyamatosságát.

1.1.2 HATÁLYOS VÁROSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

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

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

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

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

- *Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),*
- *ITS Budapest stratégia 2020 (továbbiakban: ITS 2020),*
- *Budapest XV. Kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) (2016).*

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

aktuális középtávú program, a 923/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott ITS 2020, valamint a 160/2016. (II.17.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott felülvizsgálata, a főváros új stratégiája.

Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (2013)

A koncepció a meglévő értékekre építve a következő jövőképet fogalmazza meg: *„Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.”*

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- *Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,*
- *Javuló életminőség, harmonikus együttélés.*

A koncepcióban megfogalmazott 17 cél közül több a tervezési területre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkozatható:

- *Egészséges környezeti feltételek megteremtése,*
- *Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,*
- *Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,*
- *Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,*
- *A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei,*
- *Intelligens mobilitás,*
- *Befogadó, támogató és aktív társadalom.*

ITS Budapest stratégia 2020 (2014)

Az ITS bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest 2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

A Főváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája a városvezetés stratégiájának tekinthető, a Fővárosi Önkormányzat által előkészítendő, koordinálandó, megvalósítandó fejlesztéseket, projekteket helyezve a középpontba – természetesen összehangolva és illeszkedve a főváros egész területére elfogadott, illetve párhuzamosan készülő területfejlesztési dokumentummal. A stratégia időtávja illeszkedik az EU programozási ciklusához, tehát a 2014 és 2023 (2020-at követően a projektek megvalósítására további 3 év áll rendelkezésre) között megvalósítani tervezett fejlesztéseket és fejlesztési irányokat foglalja magában. A városfejlesztési koncepcióban (VFK, Budapest 2030) meghatározott átfogó célok közül jelen fejlesztés a

- *Gazdasági teljesítmény növelése (barnamezős területek programja) és az*
- *Életminőség feltételeinek javítása (minőségi nagyvárosi életfeltételek) célt szolgálja.*

A specifikus célok közül az:

- *Intelligens városműködés*

cél megvalósulását segíti.

Budapest XV. Kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája (2016)

Az ITS-t a kerület Önkormányzatának Képviselőtestülete 247/2016. (V. 3.) sz. határozattal fogadta el 2016-ban, mely a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott környezeti, társadalmi, gazdasági célok megvalósíthatóságát szolgáló beavatkozásokat tartalmazza.

A kerület jövőképeinek mottója „Dinamikus fejlődés, kisvárosias komfort (ahol jó, egyre jobb élni)!”

Településfejlesztési koncepció három átfogó célja:

- Társadalmi cél – Társadalmi innováció, a mikro-regionális együttműködés erősítése
- Gazdasági célok – Gazdaságfejlesztés, piacépítés
- Környezeti célok – A térszerkezet kiegyensúlyozása, kerületi alközpontok létrehozása

A Növényolajgyár területe Rákospalota városrészben található, ahol az ITS a kerületi városközpont és a fejlesztési területek jelentős száma miatt az Északkeleti Városkapu kialakítását határozta meg célként.

Az ITS négy akcióterületet és egy akcióterületen kívüli, nagyléptékű pontszerű fejlesztést határolt le, amelyek a szükséges beavatkozások nagyobb koncentrátsága miatt kiemelt figyelmet érdemelnek. A Rákospalota városrészben három akcióterület került lehatárolásra, de a tervezési terület nem tartozik közéjük.

Rákospalota városrész:

- *AT1. Szociális városrehabilitáció*
- *AT2. Rákospalota kerületközpont*
- *AT3. MÁV-telep*

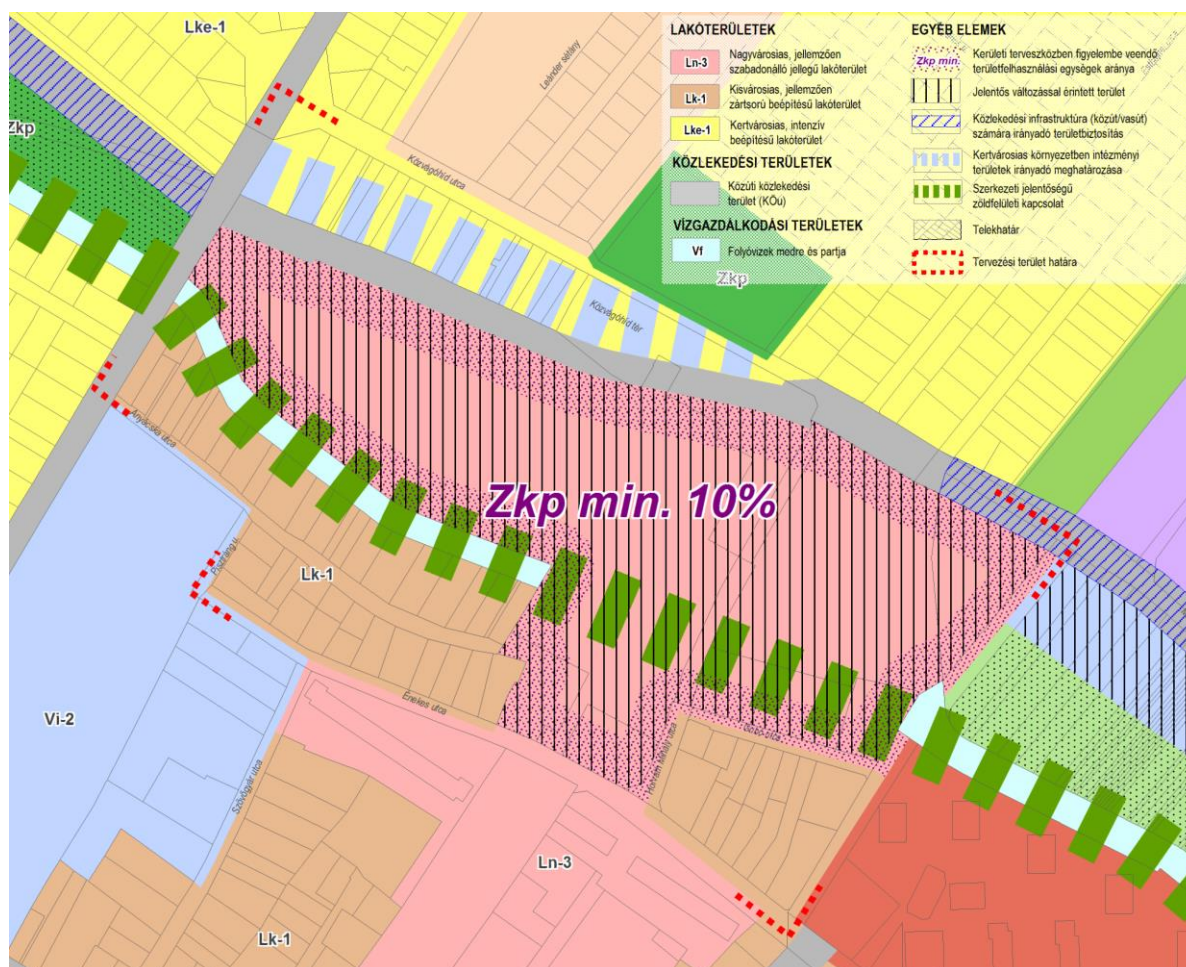
Az ITS a *Beruházási jellegű hálózatos projektsomagok* között az *Akcióterületeken kívüli városfejlesztés, lakóterület fejlesztési* csoportba sorolja, a Növényolajgyár területén tervezett funkcióváltó, a környező lakófunkciókhoz illeszkedő beruházást. Az említett csoportban található projektek integrált fejlesztésként való kezelése esetén, új akcióterület létrejöttét is eredményezhetik.

1.1.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015)

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

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



TSZT 2015 - Területfelhasználás

A TSZT 2015 tervezési területre vonatkozó területfelhasználási egységei:

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek:

Ln-3 – Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Lk-1 – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lke-1 – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek:

Vf – Folyóvizek medre és partja

KÖu – Közúti közlekedési terület

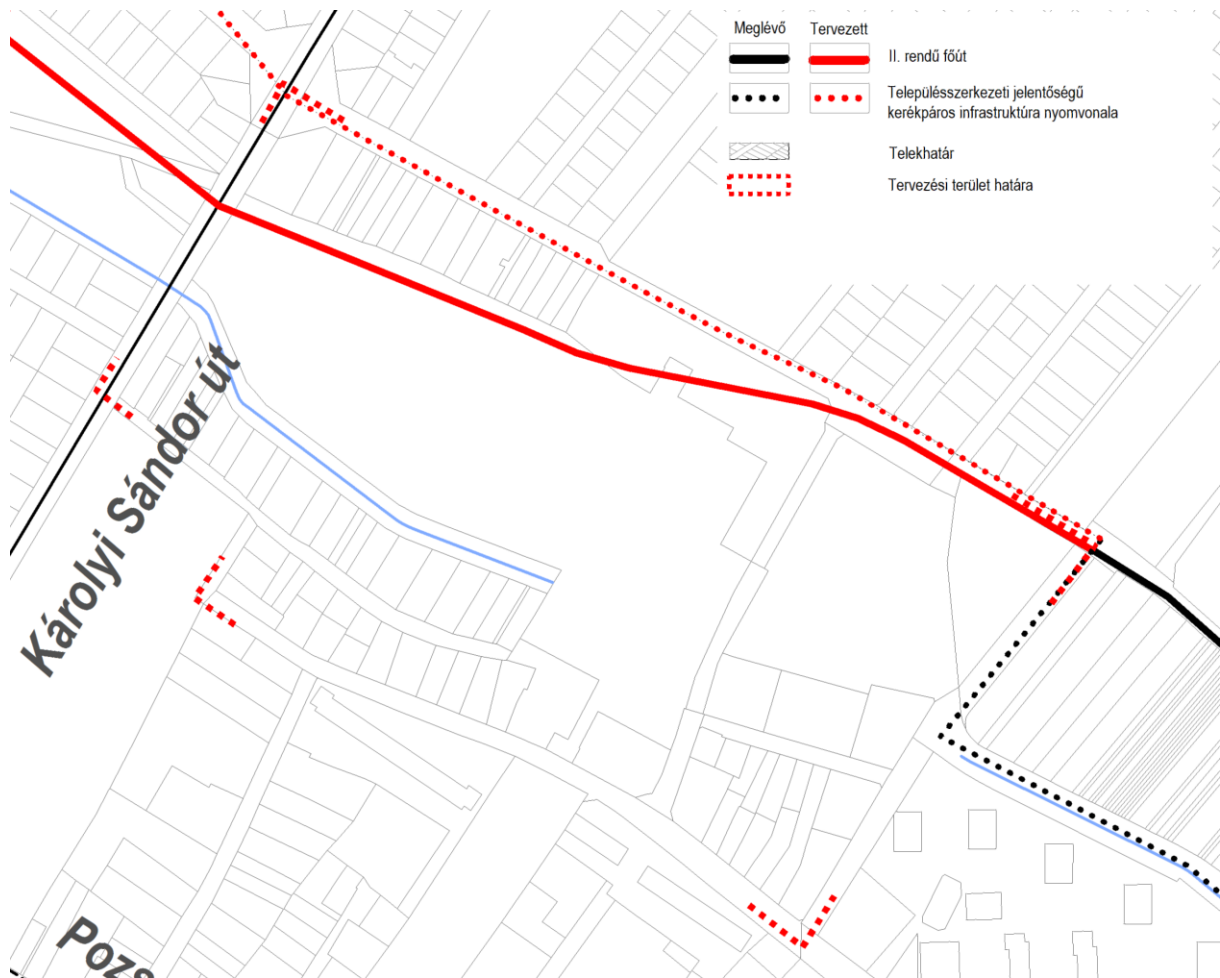
A tervezési területen található Növényolajgyár területe ma gyakorlatilag használaton kívül áll, jövőbeni átalakulásának feltételeit e tanulmányterv is szolgálni hivatott. Ezért is jelöli ki a TSZT a teljes területet „*Jelentős változással érintett területként*” és előírja a „*Kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egység arányát*”, amelyet a kerületi építési szabályzat készítése során alábbi aránynak megfelelően kell biztosítani:

Zkp – Közkert, közpark min. 10%

A Közvágóhíd utca és a tervezett főútvonal közötti lakóterületen a „*Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása*” jelölés szerepel. Ez a tervezett főúttal határos kertvárosias területen szimbolikusan jelöli azt a területsávot, ahol zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében a környező beépítés figyelembe vételével a KÉSZ-ben lehetőség van intézményterület meghatározására.

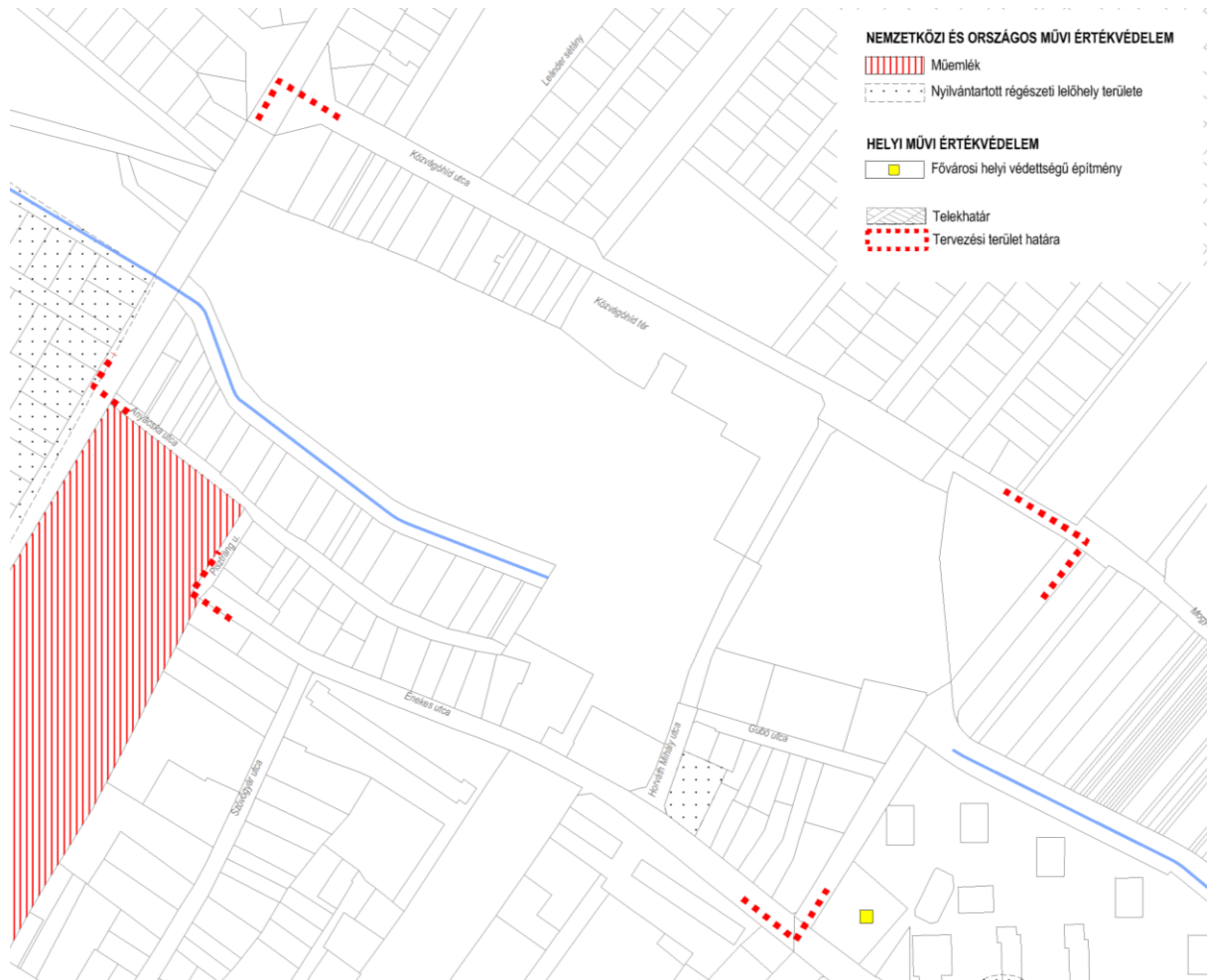
A TSZT-ben a Szilas-patak területén „*Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat*” jelölés húzódik, ahol megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú, rekreációs zöldfelület létesítése szükséges. Jellemzően, a kisvízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei mentén került kijelölésre, amelynek célja, a város zöldfelületi elemei közötti kapcsolat biztosítása.

A tervezési terület ábrázolása aTSZT további tervlapjain:



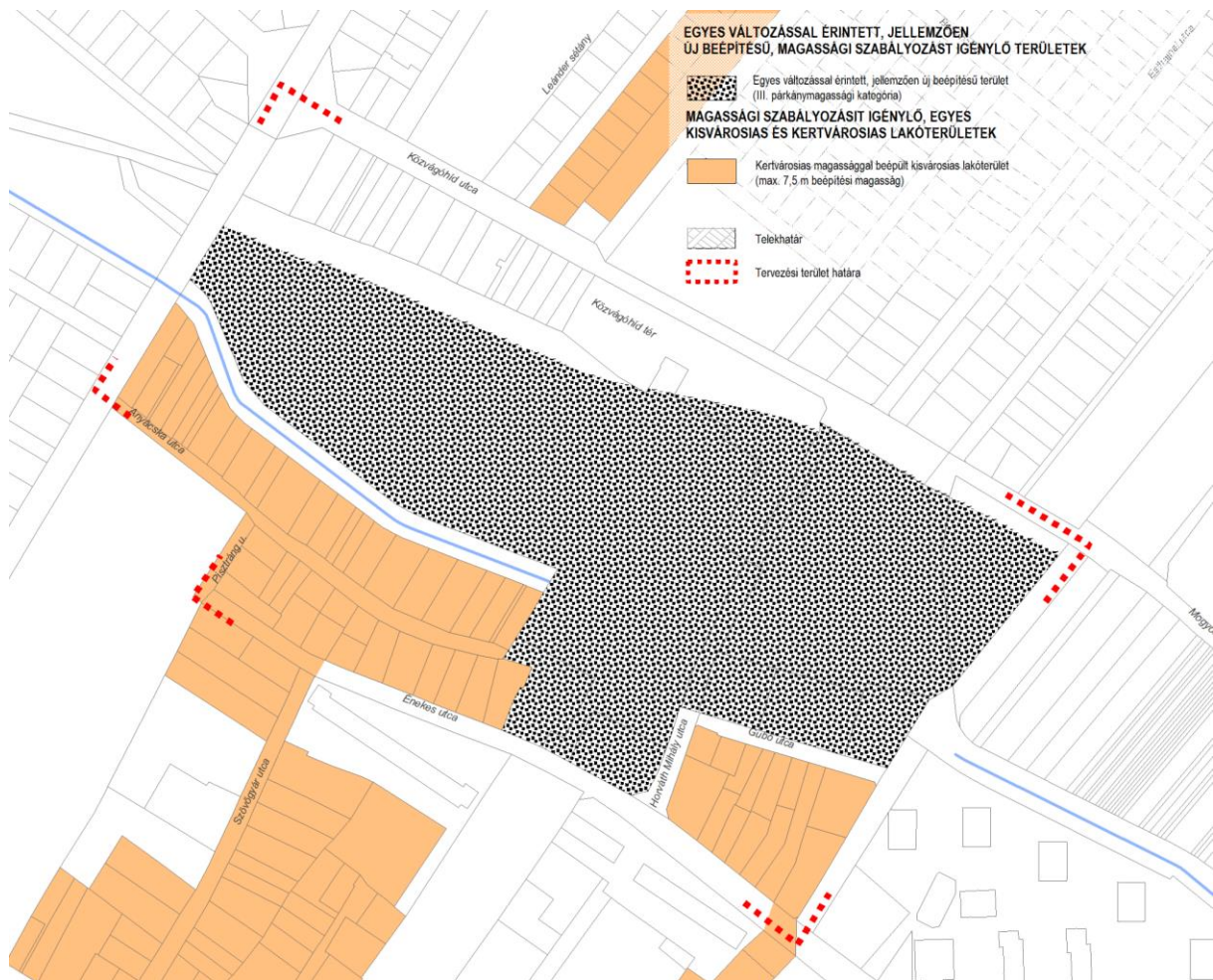
TSZT 2015 – 2. Közlekedési infrastruktúra

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. *Közlekedési infrastruktúra* tervlapján a tervezési területet határoló Károlyi Sándor út „Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként” szerepel. A Közvágóhíd utca mentén húzódó lakóterület déli határán, a Növényolajgyár területén a Károlyi Sándor utat és a Mogyoród útját összekötő II. rendű főút tervezett nyomvonala szerepel. A Közvágóhíd út mentén tervezett „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelölés húzódik.



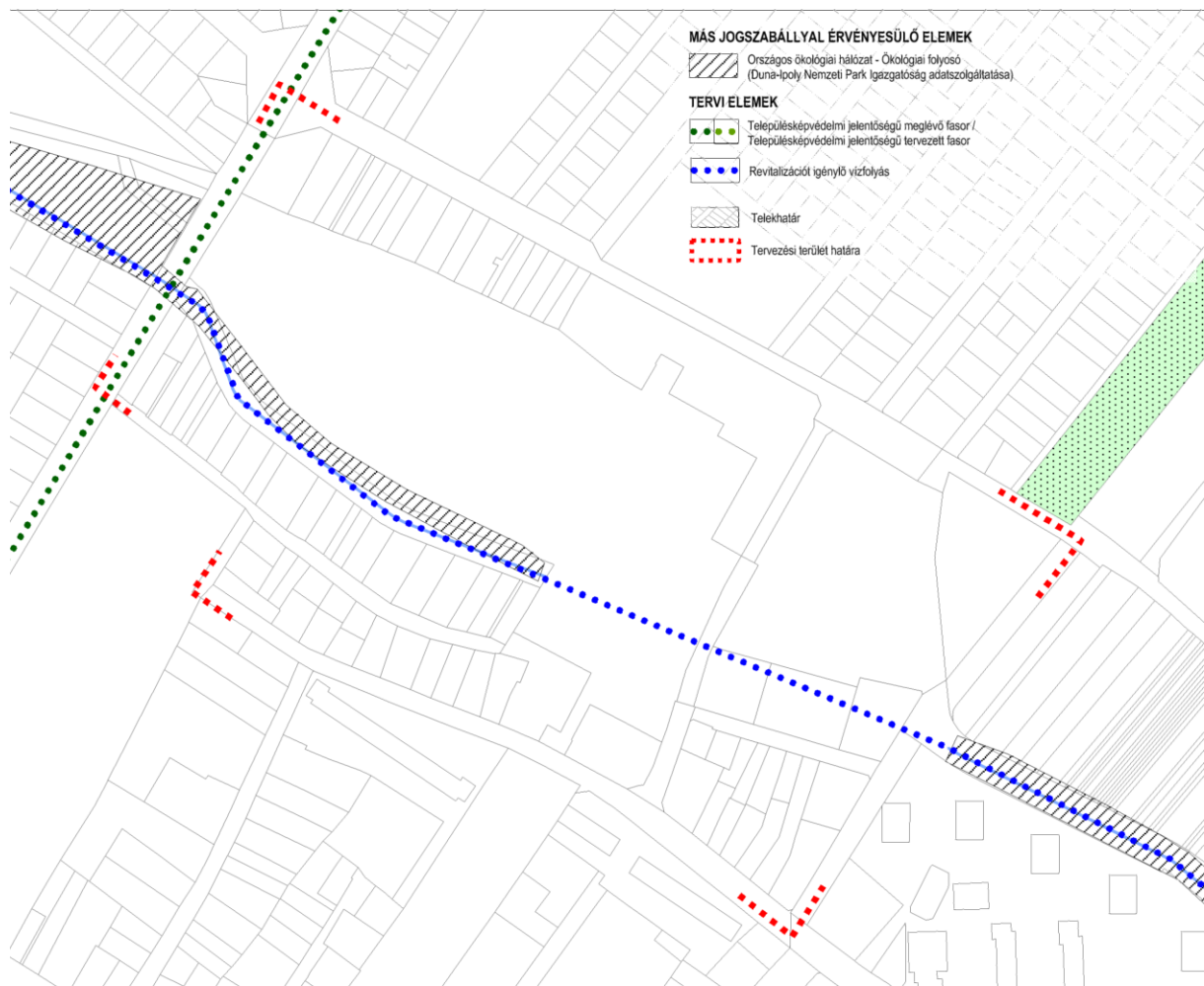
TSZT 2015 – 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő, művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő, művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap szerint a tervezési területet védettség nem érinti. Azzal közvetlenül határos Károlyi Sándor út – Anyácska utca – Pisztráng utca – Pozsonyi út által határolt tömb műemléki védettség alatt áll.



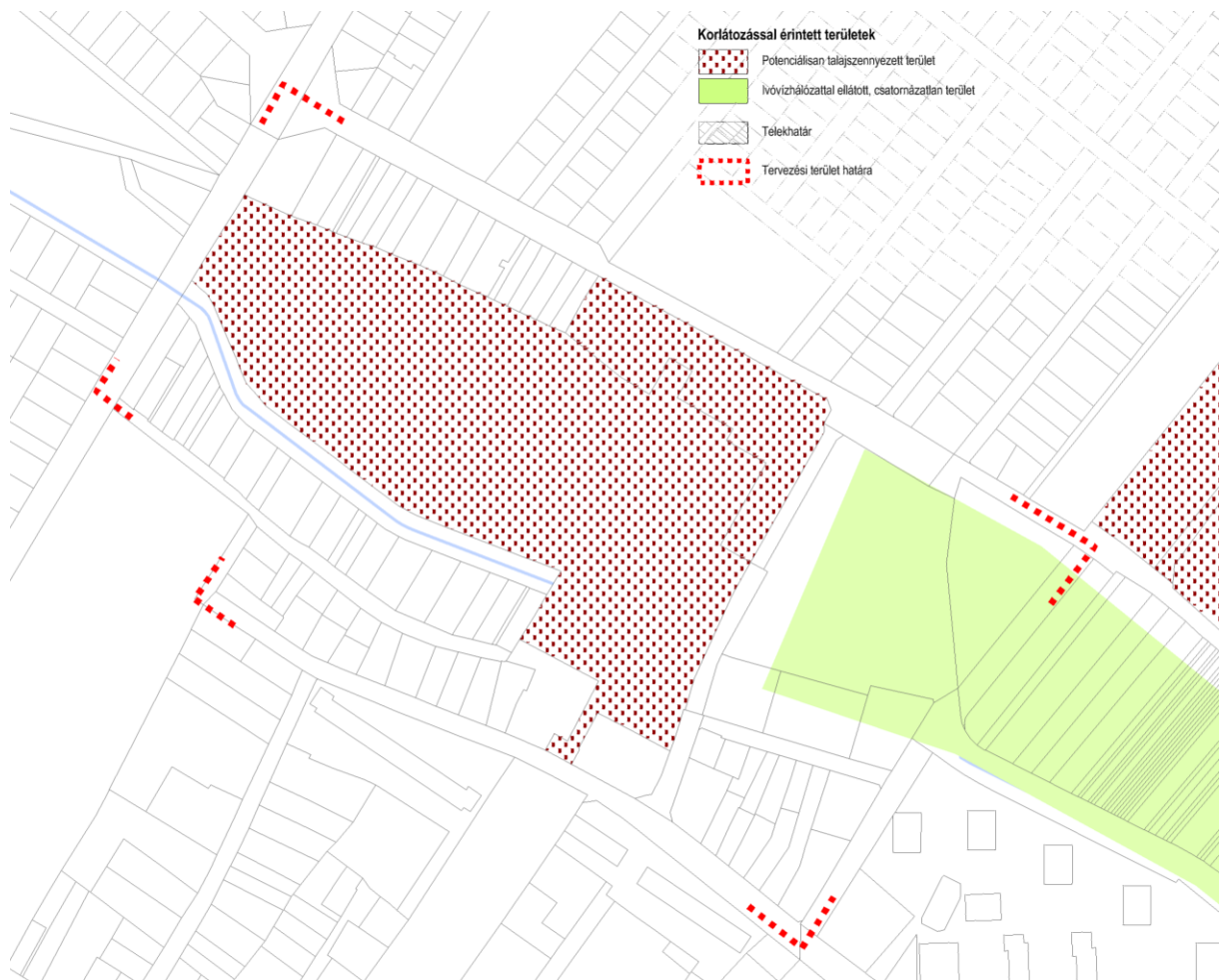
TSZT 2015 – 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap szerint a tervezési területen belül a Növényolajgyár területén az „Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” jelölés található. A Növényolajgyártól délre lévő lakóterületet a „Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)” jelölés érinti. A magassági szabályozásra vonatkozó előírásokat az FRSZ 5-9. §-ai tartalmazzák.



TSZT 2015 – 4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján a tervezési területet határoló Károlyi Sándor út mentén „Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor” található, a Szilas-patak vonala pedig „Revitalizációt igénylő vízfolyásként” jelölt. A Szilas-patak és a patak mentén húzódó zöldfelületek az „Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosó” részét képezik a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.



TSZT 2015 – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

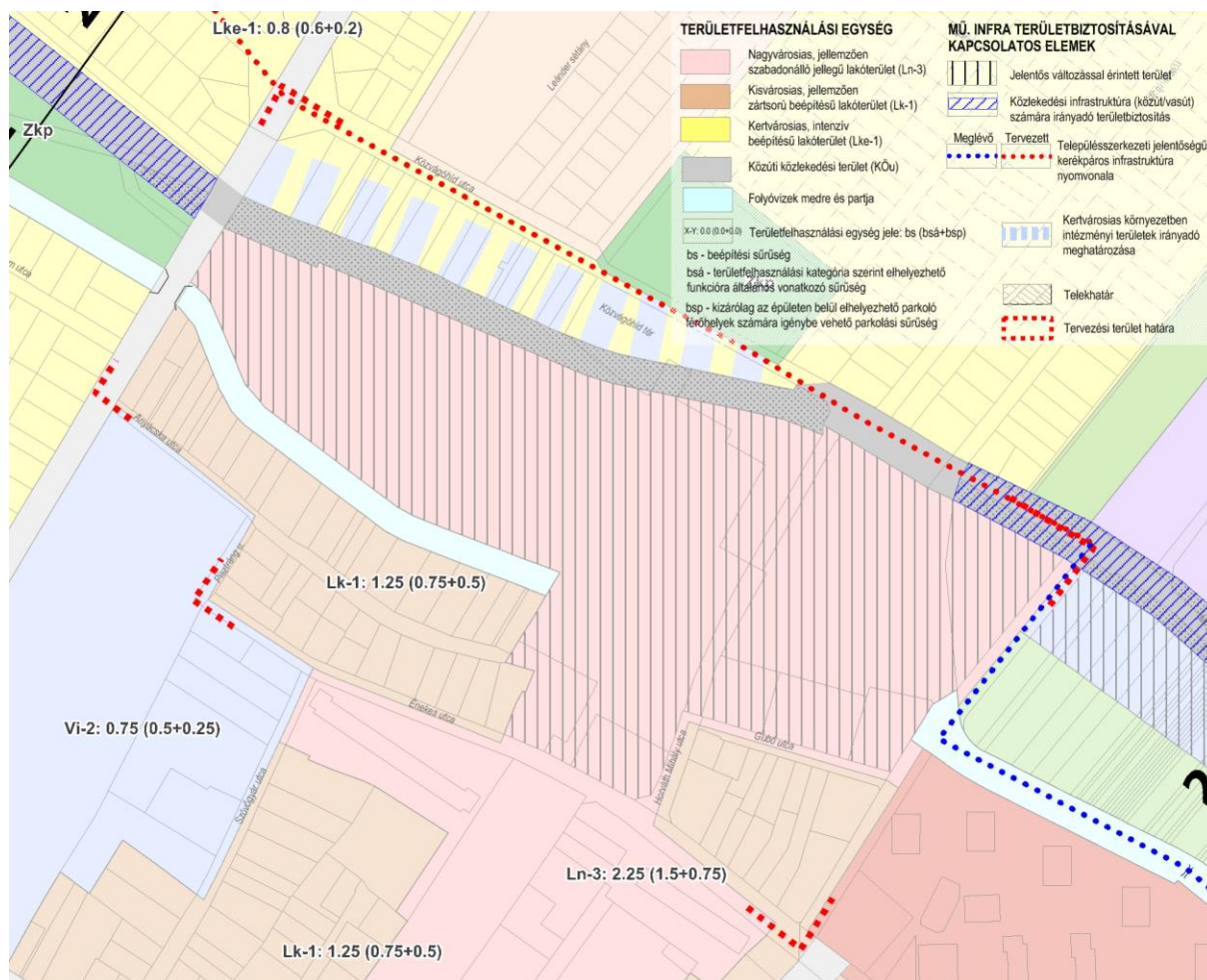
A TSZT Szerkezeti tervlap 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* című tervlapján a Növényolajgyár területe korlátozással érintett területek között „Potenciálisan talajszennyezett terület”-ként jelölt.

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. *Védelmi, korlátozási területek* című tervlapján a tervezési területet átszelő Szilas-patak a tervi elemek között, mint meglévő „Vízfolyás meder és partja” jelöléssel szerepel.

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítását, oly módon, hogy rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.



FRSZ – 1. melléklet

Az FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét (bs(bsá+bsp):

Ln-3: 2,25 (1,5+0,75) - Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Lk-1: 1,25 (0,75+0,5) - Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lke-1: 0,8 (0,6+0,2) - Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Az egyes telkek szintterület sűrűségének értékét – az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján – kerületi építési szabályzatban kell meghatározni.

A tervezési területen a „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területre az FRSZ 4. § (7) bekezdésében foglaltak az irányadók:

„Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+bsp 0,4).”

A jelentős változással érintett területekre vonatkozóan az FRSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

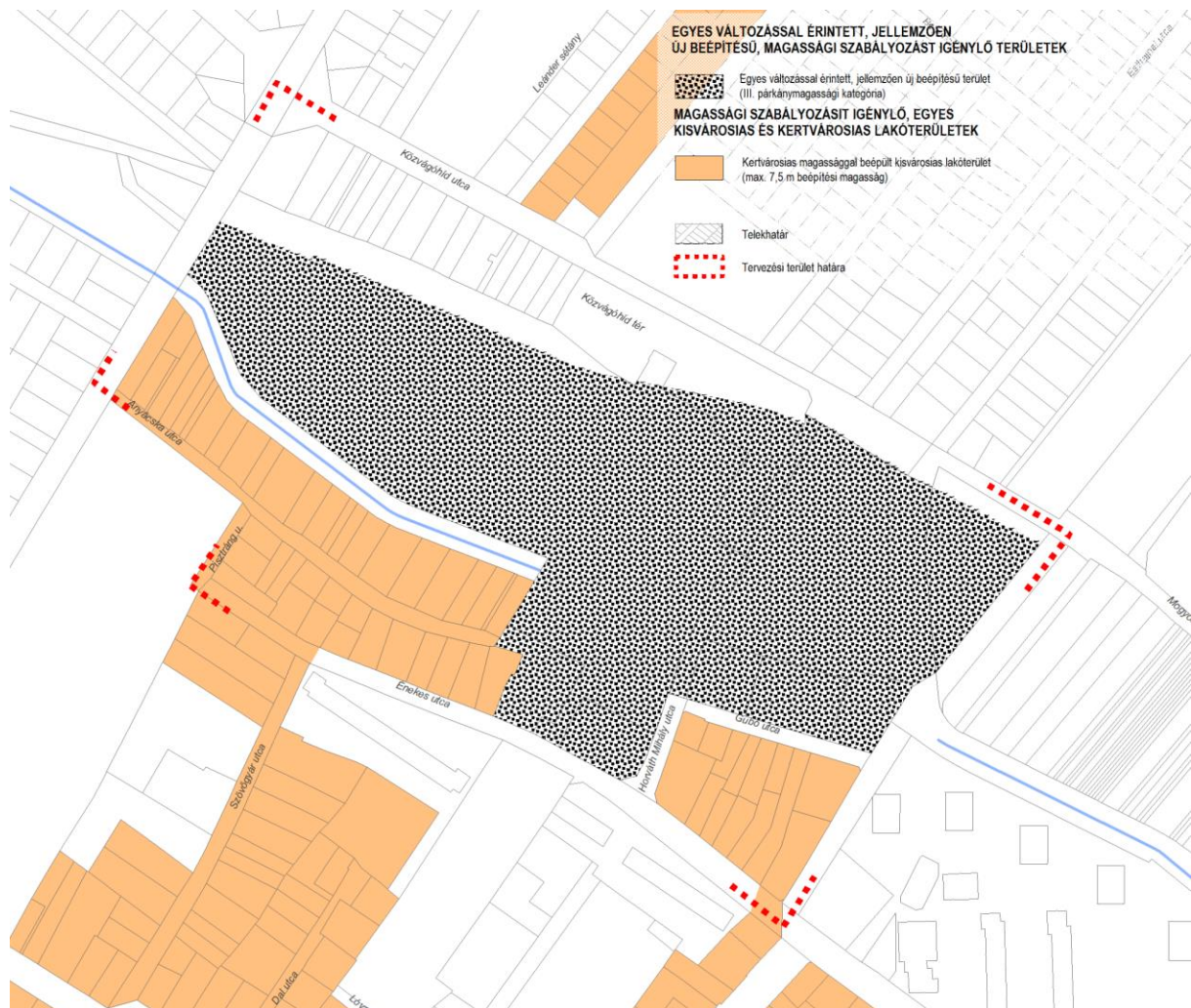
„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,*
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,*
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,*
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.”*

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

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

Az FRSZ 3. melléklete alapján a tervezési területen lévő a Növényolajgyár területét „Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) jelölés, a gyár területétől délre lévő lakóterületet a „Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)” jelölés érinti.



FRSZ – 3. melléklet

Az egyes területek beépítési magasságának korlátozására vonatkozó, a tervezési területre a kerületi építési szabályzat készítése során érvényesítendő előírásait az FRSZ 5-9. §-ok tartalmazzák.

A XV. kerület területére új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése folyamatban van, ezért az a cél, hogy a tanulmányterv alapján megfogalmazódó szabályozási javaslatok ahhoz illeszkedjenek és beépítésre kerüljenek. Tekintettel arra, hogy a KÉSZ kiindulási alapja a TSZT 2015 és az FRSZ, ezért az azokkal való összhangot a tervezés során biztosítani kell.

Összefoglalóan a TSZT 2015 és FRSZ tervezési területre vonatkozó elemei:

Területfelhasználás:

A tervezési területen a TSZT 2015 az Ln-3 – Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, Lk-1 – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület és Lke-1 – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület beépítésre szánt területeket jelölte ki. A Szilas-patak Vf – Folyóvizek medre és partja, a közutak KÖu – Közúti közlekedési terület területfelhasználási kategóriába soroltak. A KÉSZ építési övezeteinek/övezeteinek meghatározásánál a területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A volt Növényolajgyár a TSZT „Jelentős változással érintett területként” jelöli ki, és előírja, hogy a kerületi építési szabályzatban e területnek 10%-át közpark, közterületként kell kialakítani.

A Közvágóhíd utca menti terület a „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott, amelyre az FRSZ 4. § (7) bekezdésében foglaltak az irányadók.

Infrastruktúra feltételek:

A Növényolajgyár területén a Károlyi Sándor utat és a Mogyoród útját összekötő II. rendű főút tervezett nyomvonala szerepel. A Közvágóhíd út mentén tervezett „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelölés húzódik. A szabályozásban mindkét nyomvonal számára helybiztosítása szükséges. A „jelentős változással érintett területek” –re vonatkozóan az FRSZ 15. § és 19. § (5) bekezdésében foglaltak irányadók.

Beépítési magasság:

Az FRSZ 3. melléklete alapján a tervezési területen lévő a Növényolajgyár területét „Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) jelölés, a gyár területétől délre lévő lakóterületet a „Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)” jelölés érinti. E területekre az FRSZ 5. – 9. §-ban foglalta előírások vonatkoznak.

Beépítési sűrűség:

Ln-3: 2,25 (1,5+0,75) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Lk-1: 1,25 (0,75+0,5) Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

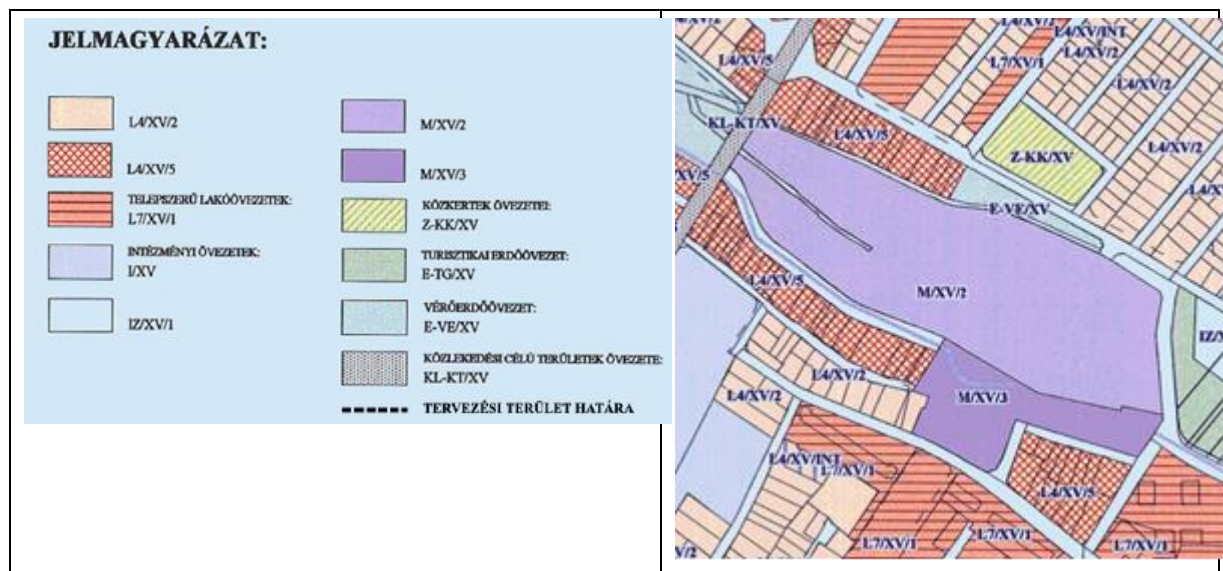
Lke-1: 0,8 (0,6+0,2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület, intézményterület kialakítása esetében Vi-2: 1,6 (1,2+0,4)

Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota - Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (KVSZ) és a kerületi szabályozási terv (KSZT)

A hatályos KVSZ a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozik. A tervet a Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a 11/2008. (V.15.) Ök. rendelettel hagyta jóvá. A KVSZ a készítésekor hatályos 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) és a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) alapján készült, az akkori jogszabályi környezet figyelembe vételével.

A területre a 27/2002. (IX.30.) számú Ök. rendelettel fogadott el KSZT-t a kerületi Önkormányzat, amelynek szabályozási elemei beépültek a 11/2008.(V.15.) számú Ök. rendelettel elfogadott, jelenleg is hatályos KVSZ előírásai közé. Így az ennek megfelelő hatályos övezeti besorolást a KVSZ 1. melléklete, az *Övezeti terv* tartalmazza.

A terv készítésekor (2001-2002) a terület jelentős része, még működő üzemi-gyártó tevékenységgel rendelkező munkahelyi terület volt, ennek megfelelően került szabályozásra. A KSZT megszüntetésre javasolta a Csobogós utca egy szakaszát, és azt a munkahelyi terület keleti szélén a Benkő István utca - Közvágóhíd utca kereszteződésébe vezette.



KVSZ 1. melléklete Övezeti terv

A fentiek szerint a területre az alábbi építési övezeteket és övezetek hatályosak:

- M/XV/2 és M/XV/3 jelű *munkahelyi területek* építési övezetek
- L4/XV/2 és L4/XV/5 jelű *intenzív kertvárosias lakóterületek* építési övezete
- IZ/XV/1 jelű *jelentős zöldfelületű intézményterület* építési övezete.
- E-VE/XV jelű *védőerdő* övezet
- KL-KT/XV jelű *közlekedési célú közterület*.

Jelenleg munkahelyi építési övezetbe vannak sorolva a Gubó utca északi oldalán elhelyezkedő lakóépületek és a kultúrház épülete.

A KVSZ *építési övezetekre/övezetekre* vonatkozó előírásait az alábbi pontok tartalmazzák:

A lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat a KVSZ 25. §, az L4/XV/5 jelű *kertvárosias lakóterületre* vonatkozó részletes előírásokat a 27. §, az IZ/XV/1 jelű *jelentős zöldfelületű intézmények övezetére* vonatkozó előírásokat a 31. §, az M/XV/2 és M/XV/3 jelű *munkahelyi övezetekre* vonatkozó előírásokat a 33. § tartalmazza.

Az E-VE/XV jelű *véderdőövezetre* az 51. §, az E-TG/XV jelű *turisztikai erdőterületre* az 50. §, a KL-KT/XV jelű *közlekedési célú közterületek övezete* a 42. § előírásai vonatkoznak.

KSZT 2009

A területre 2008-ban készített új KSZT programot, majd 2009-ben KSZT-t a BFVT Kft.. A terv már a Növényolajgyár megszűnését követő új területhasználatra és ennek megfelelő övezeti besorolásra fogalmazott meg javaslatot. A tervjavaslatok államigazgatási egyeztetésére és önkormányzati elfogadására nem került sor.

Jelen telepítési és beépítési tanulmányterv

A megbízásnak megfelelően az 2008-2009. évi tervek programjára és javaslataira épül. Az egykori gyár telephelyén lakóterület kialakításának kereteit határozza meg A terv a jelenleg hatályos jogszabályi és tervi környezetet figyelembe véve a TSZT 2015-el és az FRSZ-el összhangban készül. Tekintettel, hogy új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése van folyamatban, a jelen tanulmányterv keretében kidolgozott szabályozási javaslat az új KÉSZ-be épül majd be, ezért a tervezési területre hatályos KVSZ előírásait a tervezés során nem kell figyelembe venni.

1.1.4 TERÜLETHASZNÁLAT

A Rákospalotai Növényolajgyár helyén egykor egy malom működött, amelyet 1840-ben alapították. 166 évig volt a település egyik meghatározó létesítménye, hiszen az Istvántelki Főműhely utáni második legnagyobb ipari üzeme volt Palotának. 2006-ban zárták be.

A tervezési területen folytatott jelentős termelő-gyártó tevékenység kialakulásában jelentős szerepet játszott a kerülethatárt is jelentő Budapest-Vác-Szob vasútvonal közelsége. A Növényolajgyár a környező mezőgazdasági területek alapanyag termelésének és a vasút adta kedvező szállítási lehetőségek eredményeként fejlődött és bővítette termelő kapacitását és termékösszetételét. Az 1930-as évek közepén a gyár telephelyét még beépítetlen területek vették körül, később már teljes egészében lakóterületek alakultak ki körülötte, így közúti kapcsolatai fokozatosan beszűkültek. A 90-es évek közepétől a termelés fokozatosan megszűnt, mára a terület felhagyott barnamezős terület.

Az Gubó utca mentén a gyár működését kiszolgáló egyéb létesítmények állnak, önálló helyrajzi számmal rendelkező telkeken. Ilyen létesítmények a kultúrház és a lakóépületek. Ezek a létesítmények korábban a gyár részét képezték, annak működését szolgálták.

1.1.5 TELEKADOTTSÁGOK

A tervezési területen kialakult telekstruktúra rendkívül változatos. A Közvágóhíd utca egy szakasza mentén kertvárosias lakóterület húzódik, ennek megfelelően a kialakult telekstruktúra is apróbb, 152 – 1863 m² közötti nagyságú telkek sorakoznak itt. A volt Növényolajgyár területe több, nagyobb telkekre (88258/1-2 és 88258/7 hrsz.-ú) tagolódik. Ugyancsak nagyobb területű a 89765 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek. Alapvetően ez a négy telek alkotja a lakóterület fejlesztésre szánt területet.

A gyárterületből alakították ki a közepes nagyságú 88258/8-10 hrsz.-ú telkeket, amelyek jelenleg vegyesen képeznek kerületi önkormányzati és magántulajdont.

A volt gyárterületen belül, a Horváth Mihály utca meghosszabbításaként kialakított 88258/5 és 88258/6 telkeken belső út halad át.

A fejlesztési területtől délre ugyancsak kertvárosias lakóterület található, ahol a kialakult telkek nagysága 110 – 1423 m² között változik.

1.1.6 TULAJDONVISZONYOK

A tulajdonvizsgálat a Kerületi Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján a 2016. májusi adatok alapján történt. Alapvetően a következő kategóriák szerint csoportosítva vizsgáltuk a tulajdonviszonyokat: magán, gazdasági társaság, társasházi, kerületi önkormányzati, fővárosi önkormányzati, állami, valamint vegyes tulajdonban álló ingatlanok.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll a Szilas-patak telke, a Károlyi Sándor út mentén található egy telek, a Csobogós utca, Közvágóhíd utca és a Szilas-patak közötti szakasza. A kerületi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló ingatlanok közé tartoznak a tervezési területet határoló, illetve azon belüli kerületi jelentőségű utak, a 88258/9, 10 helyrajzi számú lakóépülettel beépített ingatlanok, valamint a 89764 és 98765 helyrajzi számú ingatlanok. A volt Növényolajgyár területe megközelítően 1/3 – 2/3 arányban az IKER Holding Kft. és az INSPEK Properties Kft. tulajdonában van. A tervezési területen lévő további ingatlanok magántulajdonú, többnyire családiházias beépítésű telkek.

Hrsz.	Telekterület (m ²)	Terület-használat:	Tulajdon:	Megjegyzés:
88241	1863	üzlet, cukrászda	magán	-
88243	1166	lakóház	magán	-
88244	637	lakóház	magán	végrehajtási jog, jelzálog
88245	157	beépítetlen	magán	-
88246	466	lakóház	magán	-
88247	613	lakóház	magán	özvegyi jog
88248	518	lakóház	magán	-

**BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területre) vonatkozó**

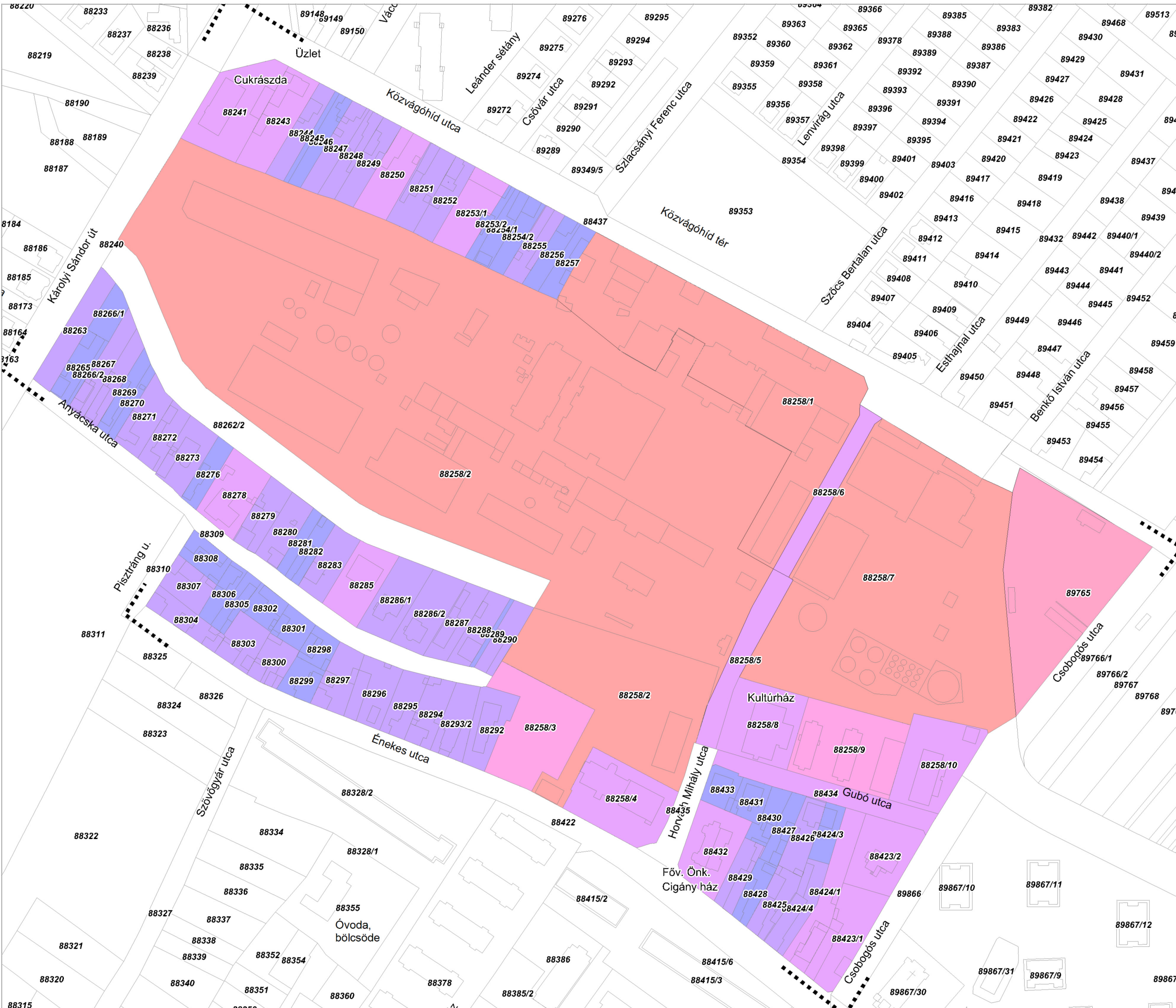
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

- > 10.000 m²
- ≥ 5.000 m² - < 10.000 m²
- ≥ 2.500 m² - < 5.000 m²
- ≥ 1.000 m² - < 2.500 m²
- ≥ 500 m² - < 1.000 m²
- < 500 m²
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



Hrsz.	Telekterület (m ²)	Terület-használat:	Tulajdon:	Megjegyzés:
88249	630	lakóház	magán	-
88250	1011	lakóház	magán	jelzálogjog
88251	848	lakóház	magán	-
88252	619	lakóház	magán	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
88253/1	1010	lakóház	magán	haszonélvezet
88253/2	232	lakóház	magán	-
88254/1	460	lakóház	magán	-
88254/2	461	lakóház	magán	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
88255	571	lakóház	magán	-
88256	454	lakóház	magán	haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog, gázvezetési szolgalmi jog
88257	462	lakóház	magán	gázvezetési szolgalmi jog
88258/1	10458	kivett ipartelep	Ikerholding Kft.	helyi védelem
88258/10	1929	társasház	XV. ker. Önkormányzat	
88258/2	61651	ipartelep	INSPEK PROPERTIES Kft.	-gázvezetési szolgalmi jog; -88258/6 hrsz. érintő földalatti vezeték szolg. jog; -7m ² területre ELMŰ vezeték jog; -jelzálogjog
88258/3	2559	ipartelep	Ikerholding Kft.	-
88258/4	2183	ipartelep	Ikerholding Kft.	-8m ² területre vezetékjog ELMŰ
88258/5	1263	út	INSPEK PROPERTIES Kft.	-180m ² területre vezetékjog -jelzálogjog a 88258/2 és a 88258/8 hrsz. ingatlanokkal
88258/6	1064	út	Ikerholding Kft.	-200m ² területre vezetékjog ELMŰ
88258/7	18187	ipartelep	Ikerholding Kft.	-18m ² területre vezetékjog ELMŰ -helyi védelem
88258/8	1813	udvar, kultúrház	INSPEK PROPERTIES Kft.	-
88258/9	2648	társasház	XV. kerületi Önk.	-
88262/2	5796	Szilas-patak	Fővárosi Önkormányzat	-
88263	880	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	-
88265	486	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88266/1	381	beépítetlen terület	magán	-
88266/2	93	saját használatú út	magán	-
88267	625	lakóház	magán	elidegenítési és terhelési tilalom
88268	629	lakóház	magán	lakáshasználati jog egy szobára
88269	386	lakóház	magán	zálogjog
88270	223	gazdasági épület	magán	-
88271	697	lakóház	magán	-
88272	506	lakóház	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88273	779	lakóház	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88276	447	lakóház	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88278	1125	lakóház	magán	haszonélvezeti jog, jelzálogjog
88279	629	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88280	617	lakóház	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88281	253	beépítetlen terület	XV. ker. Önkormányzat	-
88282	380	magán	magán	-
88283	697	magán	magán	-

Hrsz.	Telekterület (m ²)	Terület-használat:	Tulajdon:	Megjegyzés:
88285	1058	magán	magán	-
88286/1	984	magán	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88286/2	984	magán	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88287	632	magán	magán	-
88288	589	magán	magán	jelzálogjog, haszonélvezeti jog
88289	110	XV. ker. Önkormányzat	XV. ker. Önkormányzat	-
88290	536	magán	magán	végrehajtási jog, jelzálogjog
88292	826	lakóház	magán	-
88293/2	715	lakóház	társasház	
88294	635	lakóház	magán	-
88295	580	lakóház	magán	jelzálogjog elidegenítési és terhelési tilalom
88296	850	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88297	689	lakóház	magán	-
88298	352	lakóház	magán	jelzálogjog
88299	415	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88300	516	lakóház	magán	-
88301	362	lakóház	magán	zálogjog
88302	400	lakóház	magán	-
88303	612	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88304	602	lakóház	magán	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
88305	351	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88306	362	lakóház	magán	-
88307	572	lakóház	magán	haszonélvezeti jog, jelzálogjog
88308	461	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88423/1	1334	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88423/2	1334	lakóház	magán	csatornaátvezetési (szennyvíz) szolgalmi jog
88424/1	1164	lakóház	magán	-
88424/3	400	lakóház	magán	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
88424/4	747	lakóház	magán	vízvezetési szolgalmi jog
88425	608	lakóház	magán	elővásárlási jog
88426	598	lakóház	magán	-
88427	416	lakóház	magán	jelzálogjog, végrehajtási jog
88428	425	lakóház	magán	-
88429	517	lakóház	magán	jelzálogjog, végrehajtási jog
88430	376	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88431	395	lakóház	magán	haszonélvezeti jog
88432	1369	lakóház	társasház	-
88433	405	lakóház	magán	jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom
88434	1423	közterület	XV. ker. Önkormányzat	-
88435	1055	út	XV. ker. Önkormányzat	-
89765	6086	lakóház	XV. ker. Önkormányzat	-
89766/1	2126	út	Fővárosi Önkormányzat	bányaszolgalmi jog
89865	11158	Szilas-patak	Fővárosi Önkormányzat	bányaszolgalmi jog

A Gubó utcai lakóépületek társasházi tulajdonban vannak, míg a volt kultúrház magántulajdon, a „Értelmes Életért Alapítvány” pedig a kerületi önkormányzat tulajdona.

**BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közüvóghíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó**

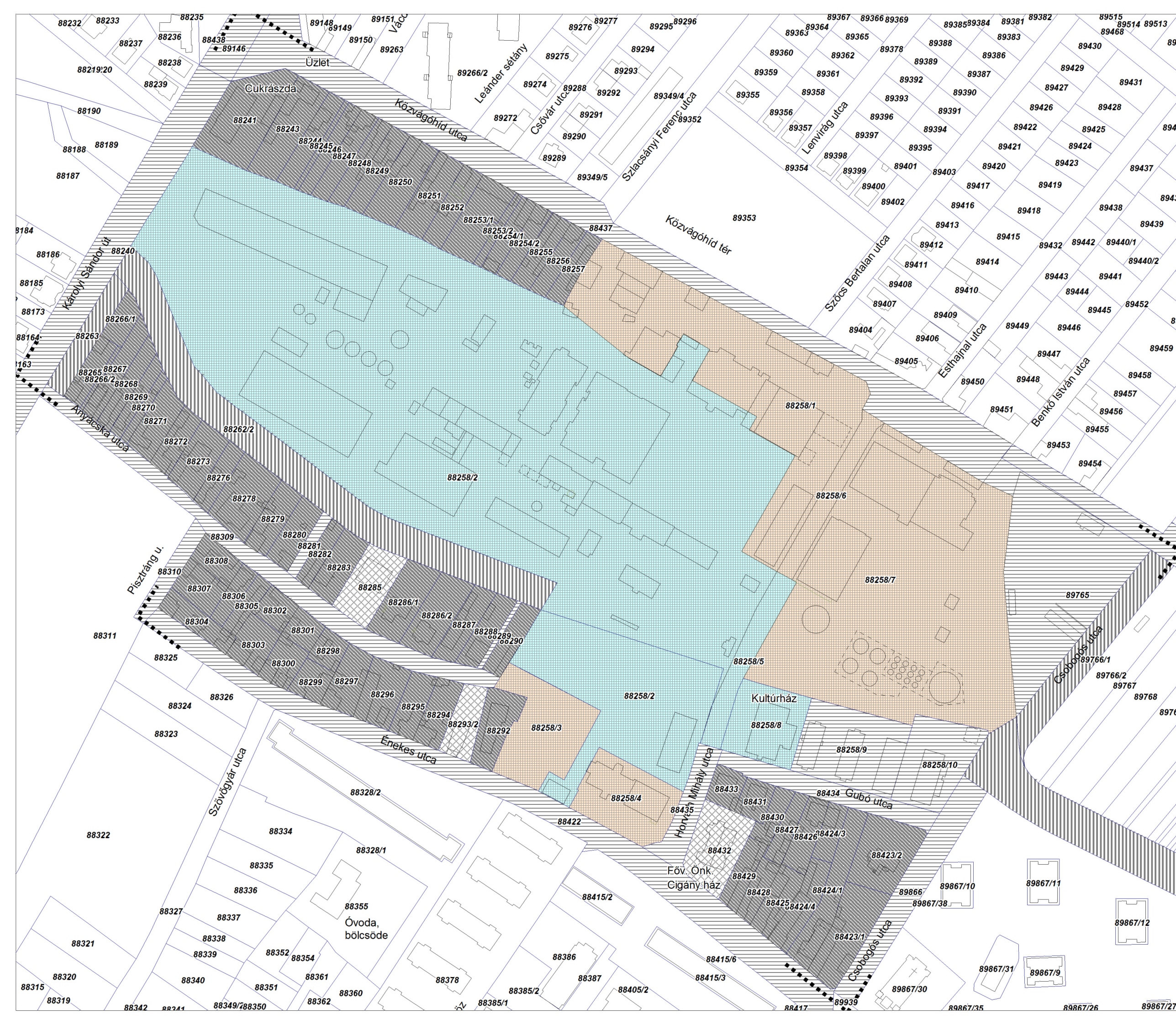
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TULAJDONVIZSGÁLAT

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

-  **MAGÁNTULAJDON**
-  **TÁRSASHÁZ TULAJDON**
-  **XV. KER. TULAJDON**
-  **FŐVÁROSI ÖNK. TULAJDON**
-  **IKER HOLDING KFT.
TULAJDON**
-  **INSPEK PROPERTIES KFT
TULAJDON**
-  **TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA**



1.1.7 A BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

A tervezési terület beépítettsége a kialakult területhasználatnak megfelelően nagyon változatos, úgy a beépítés sűrűségét, intenzitását, mint az épületek funkcióit és jellegét tekintve is.

A beépítés sűrűsége (beépítettségi arány és szintterületi mutató)

Az egyes területrészek beépítésének sűrűsége az eltérő területhasználat szerint különböző. Az egykori gyárterület egyes telkei a legsűrűbben beépítettek, itt 35% feletti arány alakult ki. A gyárterület többi telkein – részben a már végrehajtott bontásoknak – a beépítési arány 35%, illetve 25% alatti. Ilyen beépítettséget találunk a terület egyes lakótelkein is.

A szintterületi mutatók a tervezési területen összességükben alacsony értéket mutatnak, az épület összes szintterület/telekterület arány sehol nem lépi túl a 0,5-ös értéket.

Épületek magassági vizsgálata

Az épületek funkciójuk függvényében nagyon eltérő magasságúak. A volt gyári épületek földszintesek, vagy nagy magasságú csarnok tömegűek, vagy speciális esetben (magtár) 10-12 emeltnyi magasságú. Az egyéb intézményi és irodaépületek jellemzően F+1 szintesek. A Meglévő lakóházak jellemzően földszintes épületek, elvétve találunk emeletes, vagy beépített tetőterű kivételt.



Különböző magasságú épületek a területen

Épületállag vizsgálat

Az épületek állaga jelentős eltéréseket mutat. Az egykori gyárterületen közepes és avult állagú épületek egyaránt megtalálhatók. Egyes ipari épületek szerkezete még jó állapotú, de egyedi kialakításuk miatt egyéb célú hasznosításra alkalmatlanok, ezért a tervezett fejlesztés során várhatóan elbontásra kerülnek.







**BUDAPEST XV. KERÜLET,
volt RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területre) vonatkozó**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

-  **BEÉPÍTETLEN TELEK**
-  **0 - 15 %**
-  **15 - 25 %**
-  **25 - 35 %**
-  **> 35 %**
-  **TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA**




BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közügöhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

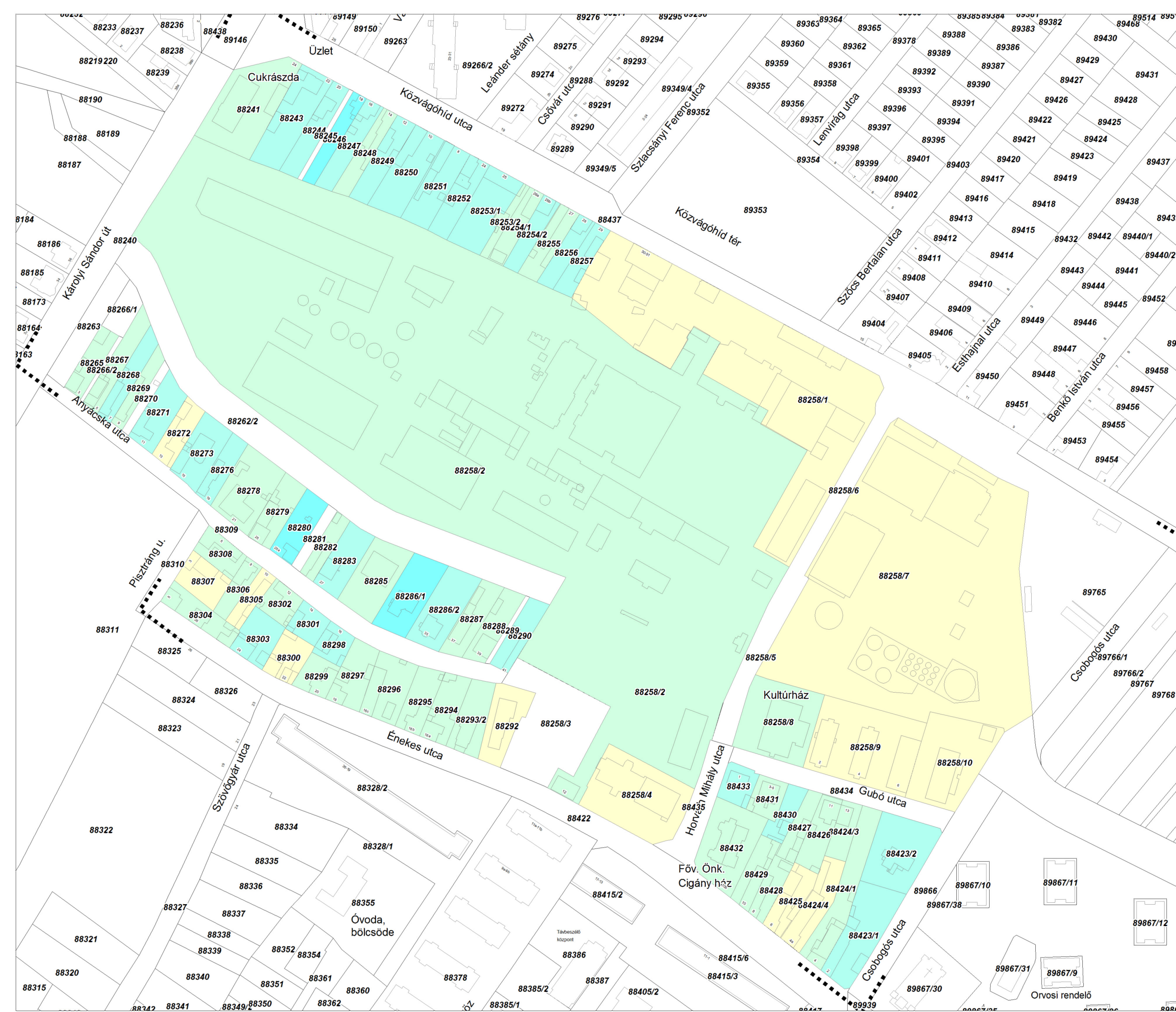
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

	BEÉPÍTETLEN TELEK
	< 0,2 m ² /m ²
	0,2 - 0,3 m ² /m ²
	0,3 - 0,5 m ² /m ²
	> 0,5 m ² /m ²
	TERVEZÉSI TERÜLET HARÁRA



**BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó**

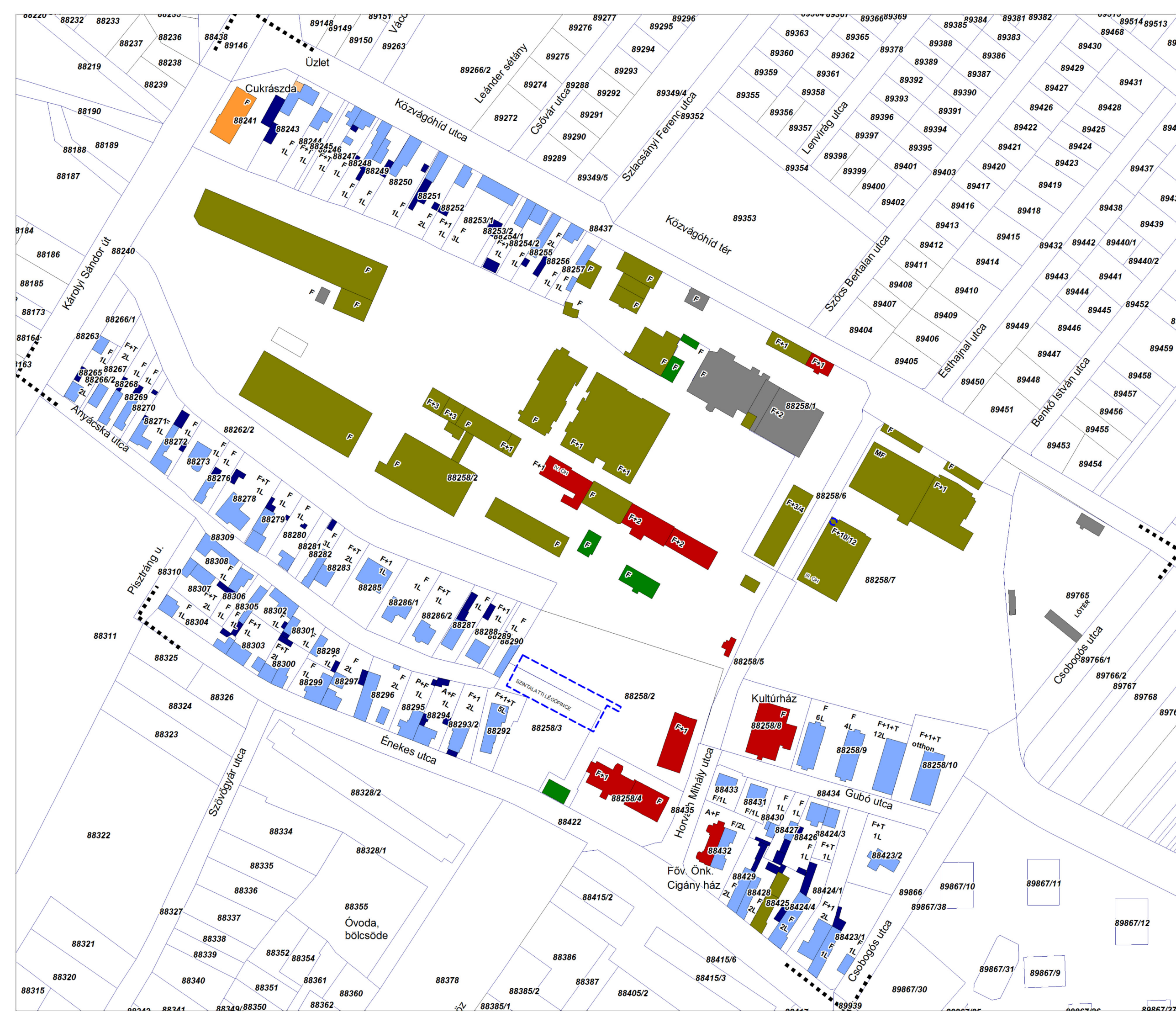
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**ÉPÜLETFUNKCIÓ ÉS
SZINTSZÁM VIZSGÁLAT**

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

- INTÉZMÉNY, IRODA
- LAKÓÉPÜLET
- MELLÉKÉPÜLET
- RAKTÁR, MŰHELY
- ÜZEMI ÉPÜLET
- VENDÉGLÁTÁS
- KERESKEDELEM
- ÜRES ÉPÜLET
- ÓVÓHELY, LÉGÓPINCSE, SZIRÉNA
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



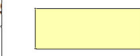




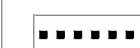
**BUDAPEST XV. KERÜLET,
volt RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó**

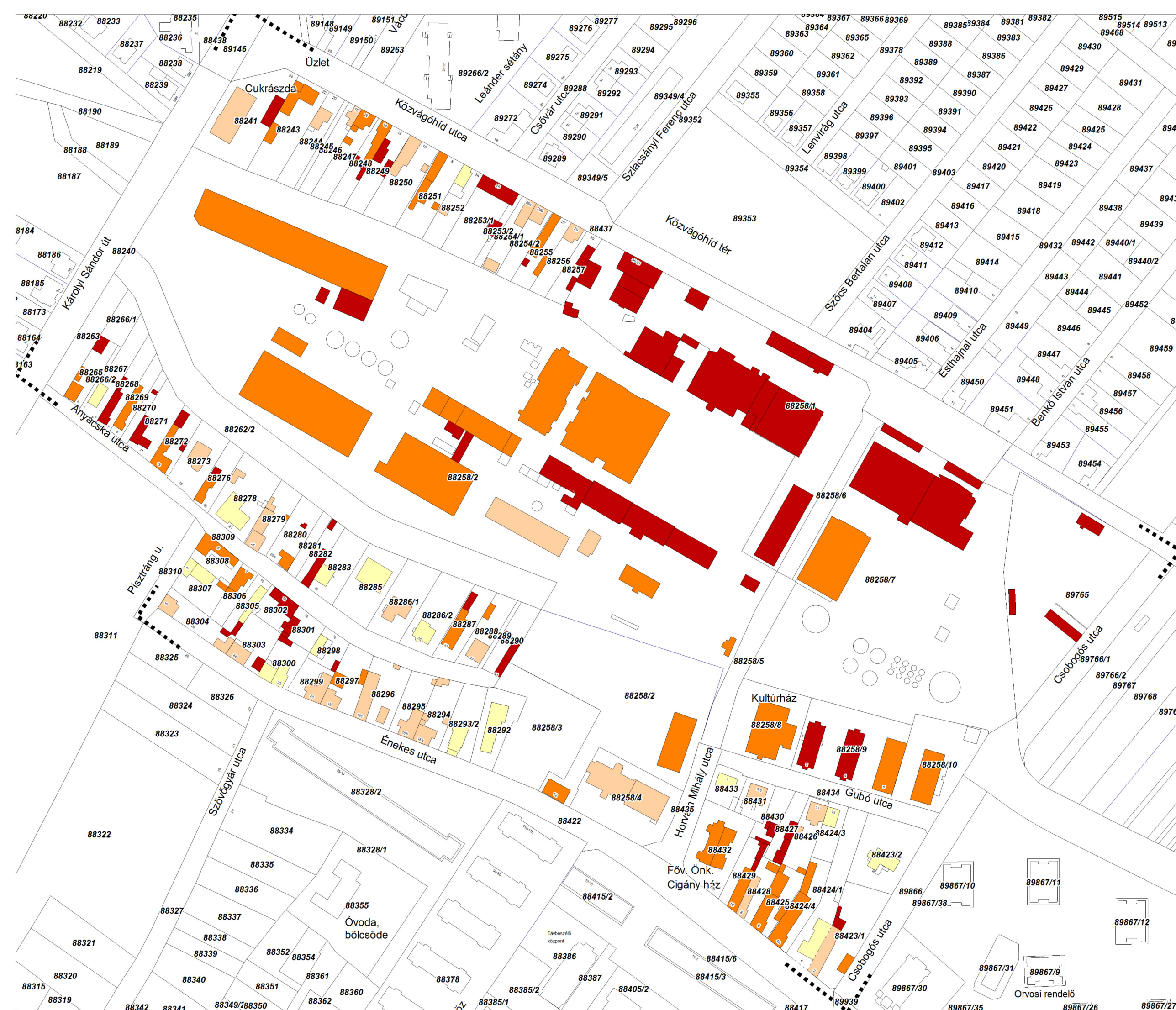
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

-  ÚJ ÉPÜLET
-  JÓ ÁLLAGÚ ÉPÜLET
-  KÖZEPES ÁLLAGÚ ÉPÜLET
-  AVULT ÁLLAGÚ ÉPÜLET
-  ÉPÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA





Meglévő ipari szerkezetek) siló és raktárépület

Lakóépületek között elsősorban az Anyácska és az Énekes utcák mentén találhatóak új építésűek.

1.2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A területen Fővárosi Kgy. rendelettel védett, fővárosi helyi védettségű építészeti érték nincsen nyilvántartva, ugyanakkor *Budapest, XV. kerület építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről* szóló 36/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelete alapján kerületi helyi védettség alatt álló épületek találhatóak a vizsgált területen.

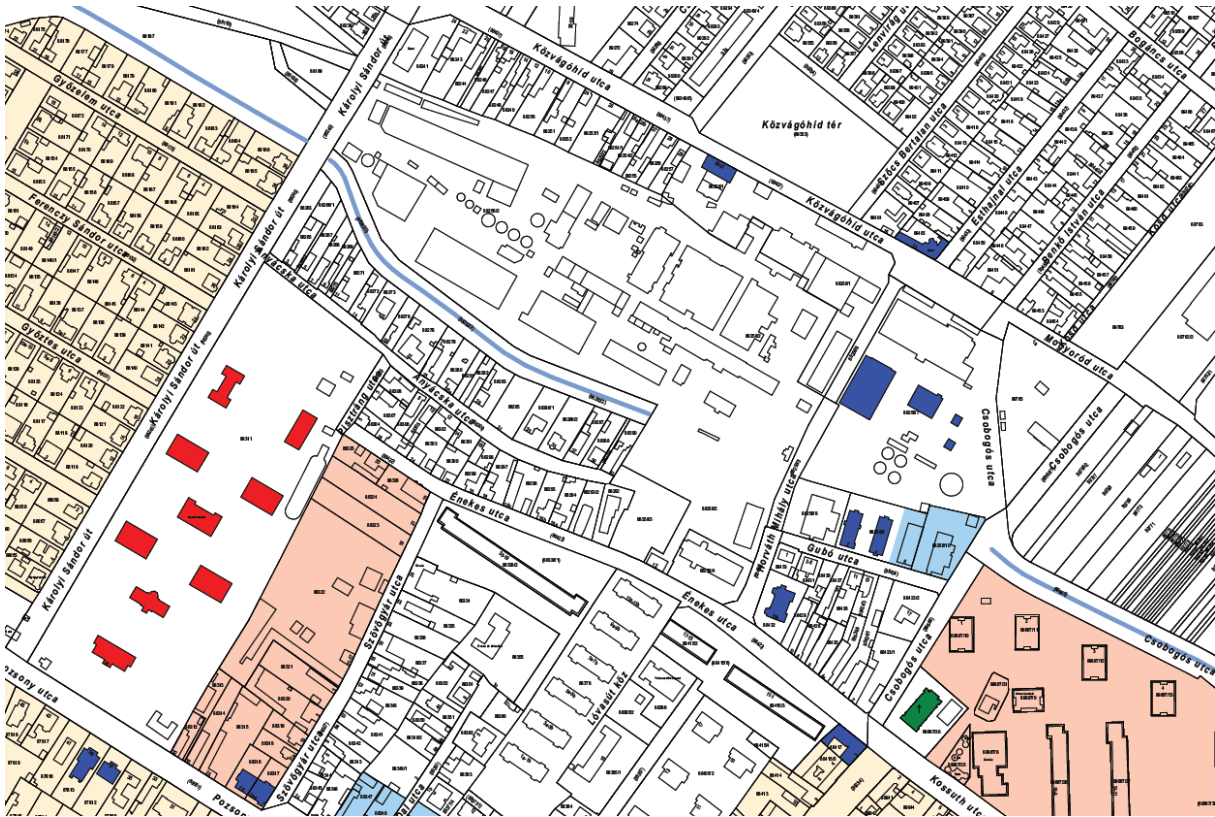
A Horváth Mihály utca 1-5. számú, 88258/7 helyrajzi számú ingatlanon, a volt Növényolajgyár területén a rendelet szerint *kerületi helyi védelem* alatt áll a 13 emeletes olajos magtároló siló. A védettségi listán szerepel még az extrakciós nyersolaj előállító üzem épülete, valamint a két fa hűtőtorony, amelyek időközben megsemmisültek.

A Közvágóhíd utca 30-31. számú, 88258/1 helyrajzi számú ingatlanon álló volt vágóhíd épülete is *kerületi helyi védett* épületek között szerepel.

Kerületi helyi védelem alatt állnak az Énekes utca 10/B. szám, 88432 helyrajzi szám alatti, Rákospalota legelső beépítéseiből fennmaradt nyaralóvilla épülete, valamint a Gubó utca 2. és 4. szám, 88258/9 helyrajzi szám alatti növényolajgyári munkáslakóházak.

A rendelet 2. melléklete *védett utcaszakaszként* tünteti fel a Gubó utca 6-8. szám, 88258/9 és 88258/10 helyrajzi számú ingatlanokat, mint munkáslakóházak együttese.

További védett elemek (védett településrész, műemléki környezet, Fővárosi Kgy. rendelettel védett épület) a tervezési területen kívül, annak közvetlen szomszédságában helyezkedik el.



JELMAGYARÁZAT

KERÜLETI VÉDETT ÉRTÉKEK:

- Védett településrész (VT)
- Védett utcaszakasz (VU)
- Védett épület, építmény (épített fészület) (VÉ)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- Műemlék
- Műemléki környezet
- Fővárosi Kgy. rendelettel védett épület
- Fővárosi Kgy. rendelettel védett épületegyüttes

36/2012. (IX.28.) ÖK. rendelet 2. Melléklet

1.3 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

Külső közlekedési kapcsolatok

A vizsgált területet közvetlenül határoló főutak és gyűjtő utak elsősorban kerületen belüli, illetve a IV. kerülettel való közúti közlekedési kapcsolatot biztosítják, fővárosi szintű hálózati jelentőséggel nem rendelkeznek.

A kerületközi kapcsolatot Újpesttel közvetlenül az ÉNY-DK-i irányú Töltés u. – Közvágóhíd u. – Mogyoród útja, valamint a Pozsony utca – Fóti út nyomvonal biztosítja, azonban a tervezési terület és a térség fő közlekedési tengelyét gyűrűirányban a IV. kerület és a XVI. kerület irányába eljutási lehetőséget adó, valamint a belváros felé vezető főutakat felfűző Árpád út – Szentmihályi út nyomvonala jelenti, míg a fontosabb sugárirányú kapcsolatokat a Károlyi Sándor út-Szódliget utca, a Fő út-Bácska utca és a Régi Fóti út biztosítják.

A fővárosi és az országos közúthálózata szempontjából is meghatározó elemek (az M3 autópálya és annak bevezető szakasza, valamint az M0 gyűrű) a vizsgált területtől távolabb helyezkednek el.

A tervezési terület úthálózata

A tervezési területet nyugatról a Károlyi Sándor út határolja. A 2x1 forgalmi sávós útvonal jelenleg II. rendű főúti hálózati szerepet tölt be. A vizsgált szakaszon jelzőtáblás forgalomszabályozású csomópontokkal rendelkezik. A Károlyi Sándor út és a Közvágóhíd utca csomópontban a Károlyi Sándor út a főirány. A közterület szabályozási szélessége 18,0-20,0 m között változik. A Károlyi Sándor út keresztmetszeti forgalma 400-600 E/óra (egységjármű/óra).

A terület északi határát jelentő Közvágóhíd utca szintén 2x1 forgalmi sávós gyűjtőút. A vizsgált szakaszon jelzőtáblás forgalomszabályozású csomópontokkal rendelkezik. A Közvágóhíd utca – Csobogós utca csomópontban a Közvágóhíd utca a főirány. A közterület szabályozási szélessége 11,0 és 19,0 m között változik. A Közvágóhíd utca keresztmetszeti forgalma 300-400 E/óra.

A Csobogós utca 2x1 forgalmi sávós kialakítású, a közúthálózatban jelenleg gyűjtőúti szerepet tölt be. A közterületének szélessége ~16,0 m. Csomópontjai jelzőtáblás forgalomszabályozásúak. A Csobogós utca keresztmetszeti forgalma 200-300 E/óra.

A volt növényolajgyár területén található gazdasági létesítmények forgalma jelenleg naponta mintegy 700 E/2irány.

A tervezési területen található egyéb közutak (az Énekes utca, a Horváth Mihály utca, a Pisztráng utca, a Gubó utca és az Anyácska utca) egyaránt kiszolgáló utak. A Horváth Mihály utca egy szakasza jelenleg a gazdasági terület részét képezi. Az Énekes utca és a Horváth Mihály

utca egyes szakaszain a „Rákospalota, Kossuth utca” közösségi közlekedési végállomást kiszolgáló megállóhelyek és műszaki tároló-állások kerültek kijelölésre.

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület térségében található kötöttpályás közösségi közlekedési elem az Angyalföld, kocsisín és Rákospalota, Kossuth utca között 64 szerelvénypár/nap sűrűséggel közlekedő 12-es villamos, mely Újpest városközpontban fontos átszállási lehetőséget biztosít az Újpest Központ és Kőbánya-Kispest között közlekedő M3 (észak-déli) metróvonalra.

A villamos Rákospalota-Újpest vasútállomásnál kapcsolatot biztosít a 70 sz. Budapest-Vác-Szob, és a 71 sz. Budapest-Vácrátót-Vác vasútvonalakkal, ez azonban jelenleg nem befolyásolja érdemben az utazási szokásokat.

A vizsgált terület közúti közösségi közlekedési ellátását a határoló fő- és gyűjtőutakon közlekedő autóbuszjáratok biztosítják.

A tervezési terület térségét az alábbi autóbusz-viszonylatok érintik:

- 5 - Pasaréti tér – Rákospalota, Kossuth utca (114 járatpár/nap)
- 104 - Rákospalota, Kossuth utca – Dunakeszi, Auchan áruház (29 jp/nap)
- 104A - Rákospalota, Kossuth utca – Székesdűlő, ipartelep (13 jp/nap)
- 124 - Bosnyák tér – Rákospalota, Bogáncs utca (61 jp/nap)
- 125 - Bosnyák tér – Rákospalota, MEDIMPEX (62 jp/nap)
- 170 - Újpest Központ, M – Rákospalota, Csömöri patak (55 jp/nap)
- 204 - Rákospalota, Kossuth utca – Békásmegyér, Újmegyéri tér (41 jp/nap)
- 224 - Újpalota, Szentmihályi út – Fót, Auchan áruház, körjárat (15 j/nap)
- 225 - Mexikói út – Rákospalota, Székely Elek út (23 jp/nap)
- 270 - Újpest Központ, M – Rákospalota, Csömöri patak (5 jp/nap)

A fenti járatok közül érdemi ráhordó jellegű, kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolatot csak az 5-ös, a 170-es és a 225-ös viszonylatok biztosítanak.

Vasúti közlekedés

A volt Növényolajgyár területének vasúti kapcsolatát a Rákospalota-Újpest állomásból a veresegyházi vonallal együtt kiágazó iparvágány biztosította. A termelés megszűnésével a pálya használaton kívülre került.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Árpád út felől a Fő utca-Csobogós utca vonalon a gyalogosforgalomtól eltérő színű burkolattal, majd burkolati jellel elválasztott kerékpárút épült, mely északon a Gubó utca és a Mogyoród útja közötti szakaszon továbbvezetés nélkül ér véget.

A tervezési területtől keletre, a Régi Fóti út mentén szintén található kerékpáros infrastruktúra, mely a Szentmihályi út és a Kossuth utca között kétoldali irányhelyes kerékpársávként, majd a

Kossuth utca és a Szilas patak közötti szakaszon az út nyugati oldalán önállóan vezetett kétirányú kerékpárútként került kialakításra.

A két közel párhuzamosan vezetett kerékpáros létesítmény közötti kapcsolat a térségben jelenleg a Csobogós utcai lakótelep kiszolgáló útjain biztosított.

A vizsgált terület fő- és gyűjtőút hálózati elemei esetében (Károlyi Sándor út, Közvágóhíd utca, Csobogós utca) a gyalogosforgalmi létesítmények jellemzően mindkét oldalon kiépültek.

A lakó- és kiszolgáló utak mentén részben egyoldali, részben kétoldali járda épült. A járdák burkolata nagyobb részt öntött aszfalt, de található monolit beton és előre gyártott betonlap burkolat is.

Parkolás

A vizsgált területet határoló fő-, és gyűjtő utakon kiépített közterületi parkoló nem található, kivéve a Károlyi Sándor út – Közvágóhíd utca csomópontjában, ahol a jobbra kanyarodást biztosító önálló csomóponti ágakban ferde beállású parkolók létesültek.

A vizsgált terület kiszolgálóútjain –főként a lakófunkciójú területek esetében- jellemző a közterületi, úttengellyel párhuzamos gépjármű-elhelyezés, parkolás. Párhuzamos parkoló a Gubó utca déli oldalán került kijelölésre.

A gazdasági funkcióhoz kapcsolódóan a Horváth Mihály utcának az Énekes utca és a Gubó utca közötti szakaszán úttengelyre merőleges parkoló került kialakításra ~30 férőhely befogadóképességgel.

A lakóterületek és a gazdasági területek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozó és rakodó helyek a fentiek ellenére - mely inkább a napi használat kényelméből adódik - telken belül biztosítottak. A gazdasági területen belül összesen mintegy 100 személygépjárművet és 30 tehergépjárművet tárolnak.



Parkoló gépjárművek a gazdasági területen



A gazdasági területek esetében, az évtized közepén felújított iparvágány kapcsolat mára használaton kívül került. Ezáltal is növelve a közúti áruszállítást, a közúti forgalmat és parkolási igényt.

1.4 KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.4.1 VÍZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

A térség a Pesti alapzónához tartozik, mely zóna ellennyomó medencéje a Gellérthegy I. Barlang medence 137,9 mBf.-i fenékszinttel. A területen a terepszint átlagosan 110,0 mBf., így a hálózatban uralkodó nyomás értéke 2,3-2,5 bar-ra tehető.

A térség vízbetáplálásáról két DN 400 mm-es vezeték gondoskodik, melyek a területtől délre található Pozsony utcai DN 1000 mm-es vezetőköről ágaznak le. Egyik ilyen vezeték a Károlyi Sándor utca, másik pedig a Szövőgyár utca - Énekes utca - Horváth Mihály utca nyomvonalon épült ki. A hálózat a környező utcákban az alábbi méretekkel és anyagokból létesültek:

Károlyi Sándor út:	DN 400 (ac), DN 150 (ac)
Közvágóhíd utca:	DN 150 (ac)
Horváth Mihály utca:	DN 400 (ac), DN 150 (ac)
Énekes utca:	DN 400-DN 300 (ac), DN 150 (ac), DN 100 (ac)
Pisztráng utca:	DN 150 (ac)
Anyácska utca (a zsákutcás szakaszán):	DN 100 (KPE)
Anyácska utca:	DN 150 (ac)
Csobogós utca	DN 200 (ac)

/rövidítések: ac – azbesztcement, öv – öntöttvas, göv – gömbgrafitos-öntöttvas, KPE – Kemény PoliEtilén/

Az egykori növényolajgyár területe a Károlyi Sándor úti DN 150 mm-es vezetékről \varnothing 20 mm-es leágazású, a DN 400 mm-es vezetékről \varnothing 100 mm-es leágazású vezetéken kap betáplálást.

A javaslati tervlapon a tulajdonostól 2008-ban kapott belső vízhálózat is feltüntetésre került. Az akkori adatszolgáltatásuk alapján a lekötött vízkontingensük 1 625 m³/nap volt.

1.4.2 CSATORNÁZÁS

Szennyvízcsatorna

A térség a Szilas-pataktól északra elválasztott, attól délre egyesített rendszerben csatornázott, a csapadékvizek befogadója a Károlyi Sándor utcát követően a Szilas-patak, végül a Duna. A szennyvizek befogadója pedig az Észak-pesti szennyvíztisztító telep.

A vizsgált terület északi oldalán a Közvágóhíd utcában egy \varnothing 40- cm-es szennyvízcsatorna gravitál keletről nyugati irányba. A Szilacsányi Ferenc utcánál \varnothing 50-es szelvényűvé bővül, majd a Károlyi Sándor utcát keresztezve egy \varnothing 136 cm-es szennyvíz gyűjtőcsatornán keresztül éri el a Megyeri úti főgyűjtőt és az által az Észak-pesti szennyvíztisztító telepet.

A vizsgált terület déli oldalán a Gubó utcai \varnothing 30 cm-es egyesített rendszerű csatorna keletről nyugati irányba gravitálva éri el a Horváth Mihály utcát, mely nyomvonalán dél felé haladva a Kertköz utcán keresztül éri el a Pozsony utcai \varnothing 50 cm-es gyűjtőcsatornát. A Pozsony utcai csatorna a Szövőgyár utcai 100/150 cm-es gyűjtőcsatornába köt.

Az Énekes utcában egy 50/75 cm-es tojásszelvényű, és egy \varnothing 40 cm-es csatorna található. Ez utóbbi a Kertköz utcai 60/90 cm-es csatornához csatlakozik. A tojásszelvényű csatorna nyugati irányba vezeti el a vizeket, majd a Szövőgyár utcában dél felől érkező 100/150 cm-es gyűjtőcsatornára köt. A gyűjtőcsatorna az Énekes utca - Pisztráng utca - Anyácska utca - Károlyi Sándor utca nyomvonalon létesült, \varnothing 80 – \varnothing 125 cm-es mérettel. A Szilas-patak bal partján egy osztóműtárgy által egy adott hígítási arány felett a csapadékvízzel hígított szennyvizek a patakba kerülnek bevezetésre. Száraz időben a nyers szennyvíz egy \varnothing 50 cm-es csatornán keresztül tovább gravitál északi irányba, majd a már említett \varnothing 136 cm-es szennyvíz gyűjtőcsatornához csatlakozik.

Az Anyácska utca zsákutcás szakaszán egy \varnothing 30 cm-es csatorna található, mely nyugati irányba a 100/150 cm-es gyűjtőcsatornába vezeti gravitációsan az összegyűjtött szennyvizeket.

A javaslati tervlapon a tulajdonostól 2008-ban kapott belső csatornahálózat is feltüntetésre került.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület a Szilas-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. A 2007-ben készült Általános tervi felülvizsgálat a terület közműves csapadékvíz elvezetésével nem foglalkozott.

A tervezési terület északi részén, a Szilacsányi Ferenc utcában egy \varnothing 50 cm-es csapadékcsatorna létesült, ami a Közvágóhíd utcában nyugati irányban halad tovább \varnothing 80 cm-es mérettel. A csapadékcsatorna a Károlyi Sándor útnál iránytöréssel dél felé gravitál, majd a Szilas-patakba köt. A tervezési területtől északra lévő utcák közül a Vácduka téren csapadékvíz csatorna létesült, ami a Közvágóhíd utcai csapadékcsatornára köt rá. A Leander sétányon árok található, a többi utcában nincs kiépített csapadékvíz elvezető hálózat.

A Szilas-pataktól délre lévő utcákban az egyesített rendszerű csatornahálózat vezeti el a csapadékvizeket.

A tervezés során figyelembe kell venni, hogy a hatályos TSZT 2015 alapján a terület jelentős változással érintett terület, így az FRSZ 19 § (5) pontja vonatkozik rá, ami szerint új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre a területről.

A javaslati tervlapon a tulajdonostól 2008-ban kapott belső csapadékvíz csatornahálózat is feltüntetésre került.

1.4.3 ENERGIA

Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontja a Zugló alállomás. Az állomásból kiinduló 10 kV-os kábelek a vizsgált területen a Közvágóhíd utcában, a Károlyi Sándor úton, az Anyácska utcában, a Pisztráng utcában és az Énekes utcában épültek ki. Ez a hálózat három 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamos energiával.



Tartószerkezeten vezetett 10 kV-os kábelek

A 3275-ös számú transzformátorról csak a volt Növényolajgyár ellátása történt, a lekötött kapacitás 2900 kW villamosenergia-mennyiségre terjedt ki.

A kifeszültségű és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, kifeszültségű kábel és légvezetékek találhatók a környező utcákban.

Gázellátás

A térség gázellátását a Rákospalota gázátadó állomás biztosítja. Az átadóból kiinduló DN 400 mm méretű nagyközépnomású gerincvezeték a Régi Fóti úton épült ki, amelyről a Mogyoród útjánál egy DN 150 mm-es vezeték ágazik le, ami tovább folytatódik a Közvágóhid utcában és a Horváth Mihály utcában DN 100-as mérettel. Ez a rendszer a közelben három ipari és két körzeti nyomásszabályzót táplál meg.

A körzeti nyomásszabályzók a Lóvasút köz és a Közvágóhid utca mellett üzemelnek, az ipari szabályzók közül az egyik a volt Növényolajgyár gázigényét biztosította.

A körzeti szabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat DN 200 mm-es gerincvezetése a Szlacsányi Ferenc utcában, a Közvágóhid utcában, a Károlyi Sándor úton, az Anyácska utcában, az Énekes utcában, a Szövőgyár utcában és a Lóvasút közben épült ki. Erről a gerincvezetetről leágazó elosztóvezetékek az Anyácska utcában DN 63-as, a Gubó utcában DN 90-es méretű.

Távhőellátás

A térségben távhőszolgáltatás nem elérhető, legközelebbi távhőrendszer az Észak-Pesti rendszer, amelynek hőbázisa a Hulladékhasznosító Mű, valamint az Újpesti Erőmű.



Hulladékhasznosító Mű látképe a területről

1.4.4 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált terület környezetének vezetékes adatátviteli- és távközlési hálózata a Magyar Telekom Nyrt. üzemeltetésében van.

Az itt található helyi előfizetői hálózat a jól ellátottságot biztosítók közé tartozik, amely kültéri nagyelosztós rendszerű, minden ingatlan önálló saját csatlakozással rendelkezik. A Kert köz 6. sz. alatt lévő „Rákospalota” nevű EWSD típusú távbeszélő központ látja el a térség távbeszélő előfizetőit.

A központ felől a Kert Közben, illetve a Károlyi Sándor utcában lévő alépítmény-hálózatban érkeznek a tápkábelek a területre. A Kert köz felől érkező alépítmény az Énekes utcánál három irányban halad tovább: Énekes utcában kelet, illetve nyugat felé, valamint a Horváth Mihály utca – Gubó utca – Csobogós utca felé. Az Énekes utcai nyugati irány alépítménye halad a Pisztráng utca – Anyácska utca nyomvonalon a Károlyi Sándor utcai alépítményhez.

A Károlyi Sándor utca páratlan oldali járdájában nagynyílásszámú, aknás alépítményhálózat található, melyben érkeznek és haladnak tovább északi irányban a nagyegységű tápkábelek.

A Közvágóhíd utca mindkét oldali járdájában egy-egy nyílású alépítményhálózat található.

A környék beépítési jellegéből adódóan – családiházak övezet – az előfizetők távbeszélő ellátású földfeletti, légekábeles rendszerű.

Az itt üzemelő helyi előfizetői hálózatot a Károlyi Sándor utca 32. sz. előtt álló kültéri nagyelosztó látja el.

A vizsgált területet határoló utcákban lévő ingatlanok ellátása közterületen, a telekhatáron kiépített távközlési oszlopsorokon üzemelő légekábelről való lecsatlakozással megoldott.

A Károlyi Sándor utca páros oldalán egy db közvetlenül a földbefektetett, páncélos kábel nyomvonala is található.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a térségben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelő lefedettséget biztosít.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfejlésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

1.5 TÁJI ÉS KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

1.5.1 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Kistáj-jellemzők

A vizsgált terület a Pesti síkság és a Gödöllői dombság határvidékén terül el, de a terepfelszín alapvetően sík.

Természetes (potenciális) növénytakaró

A térség eredeti, természetes növénytakaróját homoki tölgyes, homokpuszta (Festuco-, Convallario - Quercetum roboris) és tatárjuharos lösztölgyes (Aceri tatarico – Quercetum pubescenti – roboris) képezi (*Zólyomi Bálint nyomán*). Az emberi tevékenység folytán bolygatatlan formában már nem lelhető fel.

Városklimatológia

A tervezési terület a térségileg enyhén szennyezett, városi hatás által kissé módosított síksági klímátípusba tartozik. (*Tókei László nyomán*).

Művelési ágak

A terület művelési ágak tekintetében kivett.

Védelmek - korlátozások

A Szilas-patak mentén az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezete húzódik.

1.5.2 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEL

Közparkok, köztertek, közterületi fásítás, magánkertek

Közpark, közkert a tervezési területen nincs.

Közterületek növényzete

Az Énekes utca mentén hiányos, nem egységes fasor található. Jellemző fanemzetség a nyár (Populus). A Pisztráng utca fásított, megemlítendő egy szép vadgesztenye (Aesculus) példány. A Károlyi Sándor utca keleti oldala hiányos, de egységes japánakác (Sophora) fasorral szegélyezett. A Közvágóhíd utca szakaszonként fásított. A Mogyoród útja Csobogós utca és a növényolajgyár által határolt háromszög vizenyős zombéksásos-bozotos terület néhány szép vadgesztenyével. A Csobogós utca ezen szakaszán gömbkőrís (Fraxinus) fasort, növényolajgyár felőli oldalon pedig nyírfasort (Betula) ültettek. A Gubó utca egyik oldala szintén fásított.

A Szilas-patak a vizsgált szakaszon burkolt mederben folyik. A patak északi oldalán a növényolajgyár vasbeton kerítése mellett széles gyepes bozotos zöldsáv húzódik, déli oldalán a lakókertek hátsókerkjei sorakoznak.

Lakókertek növényzete

Az Énekes- Anyácska- és a Közvágóhíd utca menti családi házas lakóterület kertjei általában rendezettek, szép, viszonylag értékes többszintes növényzettel, a kertek hátsó részében gyümölcsösökkel.

A volt gyártelep növényzete

A gyártelep be nem épített területének nagy része burkolt. A nem burkolt felületeket az irodaépületek és a parkolók körül reprezentatív zöldfelületként alakították ki és a rendszeres gondozásnak köszönhetően meglepően kellemes környezetet biztosítanak. Jellemző nemzetségek: a nyár (*Populus*), nyír (*Betula*), bálványfa (*Ailanthus*), ezüstfenyő (*Picea*), tuja (*Thuja*). A nem burkolt felületek másik részét, főként a telephely keleti végében a felhagyott tartályok és silók között spontán felnövekedett gyepvegetáció borítja.

Erdők

A tervezési területen körzeti erdőtervben szereplő erdőterület és nem regisztrált erdőszűrt terület sincs.

1.5.3 KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTA

Környezethasználat

A vizsgált terület vegyes funkcióiból adódóan a tájhasználat is változatos.

Az Énekes-, Anyácska- és Közvágóhíd utca menti területeken családi házas kertvárosi övezet lakókertjei, illetve intézmény-, vendéglátó-, szolgáltató létesítmények (művelődési ház, posta, cukrászda) kertjei találhatóak. A díszkert kialakítású lakókertek biológiailag aktív felület aránya magas (mintegy 60 %). A volt Növényolajgyár telephelyén zöldfelületi és biológiailag aktív felület aránya alacsony, átlagosan 20 % alatti. A Szilas-patak menti zöldsáv biológiailag aktív felület aránya a medret leszámítva 60 % feletti.

Levegőminőség

A terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

A vonatkozó határértékeket a 4/2011. (I.14.) VM együttes rendelet melléklete tartalmazza.

A terület légszennyezettsége – a jellemző szennyezőanyagokat tekintve – a közlekedésből származik.

A szennyezettség főként térségi eredetű, illetve a Károlyi Sándor utca forgalmából származik, helyi légszennyező pontforrás a növényolajgyár tevékenységének megszűnésével nincs a vizsgált területen.

A lakóutcák (Énekes-, Pisztráng-, Közvágóhíd- és Csobogós utca) forgalma kisebb, a levegőminőséget terhelő hatása nem számottevő.

Zajterhelés

A terület zajviszonyait, a levegőminőséghez hasonlóan, a Károlyi Sándor utca határozza meg. Az utca forgalmából adódó zajterhelés számottevő az út menti sávban, de nem határérték feletti. A terület többi utcája lakóutcai forgalommal bír, így azok terhelése nem jelentős, a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben rögzített határértéktől elmarad.

Földtani közegek – felszíni és felszín alatti vizek

A telephely területétől délnyugati irányban, mesterséges, betonlappal biztosított fenekű, rézsűs mederben folyik a Szilas-patak mely a telep egy részén zárt szelvényben (fedett mederben) halad. A Szilas-patak északnyugati irányban folyik és a Csömöri-, valamint a Mogyoródi-patakkal egyesülve ömlik a Dunába. (A telephely északi peremén egykor volt patakmedret áthelyezték, így alakult ki a mai állapot.)

A terület hidrogeológiai jellemzőit a patak határozza meg: a felszín közeli képződmények a patak korábbi hordalékszállításának nyomait tükrözik. Az elvégzett sekélyfúrások adatai szerint a felső 0,8-1,8 m-es homokos-kavicsos feltöltés alatt holocén (jelenkori) iszapos-homokos folyóvízi üledék található, 2,7-3,8 m mélységig, ez alatt finomhomok, agyagos finomhomok található. A homokréteget a pleisztocén folyóvízi üledék követi, kavicsos homok, homokos kavics képződményekkel. A víztartó réteg feküjét a legmélyebb fúrással (9m) sem érték el. A víztartó réteg valószínűleg több tíz méter vastag is lehet, így agyagos finomhomok réteg a vízadó félig záró feküjeként értelmezhető.

A talajvíz szintje a Növényolajgyár nagy részén 2,5 – 5 m között található, a vizsgált terület többi részén 5 – 7.5 m között mozog. A 219/2004 Korm. rendelet besorolása szerint a terület az „érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik.

A talajvíz áramlásának iránya a patak felé mutat. A Szilas-patak mederébe csapadékvíz bevezetés a növényolajgyárból két ponton történt.

2004-ben készült a volt Növényolajgyár keleti részére egy mélyreható környezetállapot felmérés, melynek keretében a területen több, mint 20 talajfúrást végeztek. Az elvégzett talajvizsgálatok során horizontálisan és vertikálisan is lehatárolták a területen található szennyezettségeket. E szerint több komponens (TPH, benzol, toluol) értéke – a terület több pontján – meghaladta a vonatkozó, 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben rögzített „B” szennyezettségi határértékeket. A fúrásokból vett talajvízminták általános vízkémiai vizsgálata „B” szennyezettségi határértéket meghaladó mértékű talajvízszennyezést mutatott ki nitrát, ammónium, foszfát és szulfát tekintetében. A talaj- és talajvízszennyeződés azonban nem terjed túl a telekhatárokon.

2006.-ban a Növényolajgyár nyugati részére is elkészült egy kevésbé részletes környezetállapot vizsgálat. Ennek keretében 5 db kis-átmérőjű fúrást végeztek, a talaj- és talajvíz állapotának meghatározására, az esetleges szennyeződések feltárására. A mintavételi pontokat úgy helyezték el, hogy azok a potenciális szennyező források által esetlegesen okozott környezetkárosodást indikálják.

A vizsgálatokból kiderült, hogy a növényolajgyár tevékenységéből a felszín alatti közegbe beszivárgás nem történt. A telephelyen nem volt földalatti tartály. A felszín feletti tüzelőolaj tároló tartály régóta üzemben kívül van.

A laboratóriumi eredményeket a 10/2000. (VI. 2.) KöM–EüM–FVM–KHVM együttes rendeletben (a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről) megadott határértékekkel hasonlították össze. A vizsgálati eredmények alapján a talajban és a talajvízben kimutatható szénhidrogén és nehézfém koncentrációk egyik esetben sem érték el a rendeletben megadott szennyezettségi határértéket.

Településüzemeltetés - Hulladékkezelés

A telephelyen a margarin- és dresszing-gyártásból, gépkarbantartásból, laboratóriumi tevékenységből és a szennyvíztisztításból veszélytelen (műanyag, üveg, papír), illetve veszélyes hulladék (fáradt olaj, hulladék zsír, szennyvíziszap, ólom akkumulátor, vegyszermaradék) is keletkezett.

A nem veszélyes hulladékokat szelektíven gyűjtötték külön konténerekbe, bálázták (bálázógéppel) majd elszállították.

A veszélyes hulladékok az ártalmatlanítás keretében nagyrészt elszállításra és lerakásra (fáradtolaj és veszélyes hulladéktárolóban) vagy égetésre, kisebb részt újrahasznosításra kerültek.

A hulladékok gyűjtése és tárolása zárt térben történt, az anyagmozgatások során hulladék nem került a talajra. A termelő tevékenység során a talaj veszélyes anyagokkal nem érintkezett, így nem is szennyeződött, rendkívüli esemény kapcsán sem került veszélyes anyag sem a talajba, sem a talajvízbe.

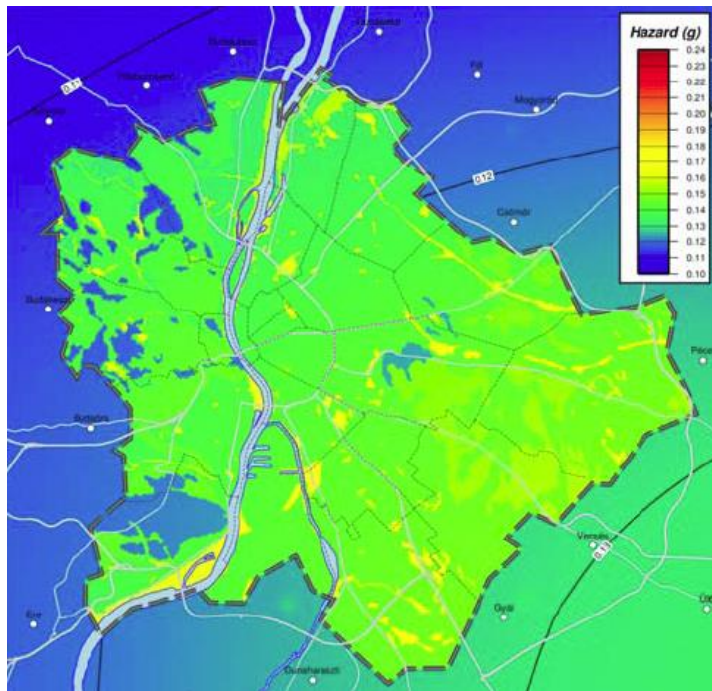
1.5.4 KATASZTRÓFAVÉDELEM

Árvízveszély

A Szilas-patakon esetileg levonuló, agglomerációból induló árhullám „megfogására” létesült tározó (Naplás-tó) biztosítja az ármentességet. A patakmeder folyásfeneke a környező terepszinthez képest 1,5-2,0 m-rel mélyebben van, így a terület nem árvíz-veszélyeztetett.

Földrengésveszély

Talajkategóriákon alapuló, módosított PGA térkép (Forrás: MTA GGKI, Szeizmológiai Főosztály)



- A terület nagy részén – a kőzetkibúvások területeit kivéve – a gyorsulás nő.
- Értéke 0.11g és 0.18g között változik.
- A legnagyobb gyorsulásértékek főként Budapest DK-i részének kedvezőtlen altalajú területein várhatók.
- A térkép kizárólag a v_{S30} értéken alapul, nem vesz figyelembe egyéb módosító tényezőket.

Budapest földrengés-veszélyeztetettsége kissé magasabb az országos átlagnál 50 évre, 10% meghaladási valószínűség mellett, 1/475 év gyakoriság figyelembe vételével. A várható gyorsulás értéke (PGA) 1,2-1,3 m/s², tehát 0,11 g - 0,18 g. (A helyi geológia viszonyok jelentősen módosíthatják a földrengések során keletkezett károkat.)

Tevékenységből fakadó korlátozás, veszélyes üzemek

A területen, illetve szomszédságában veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem működik.

BUDAPEST XV. KERÜLET,
volt RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvűgőhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területre) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTA

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET
-  MEGLÉVŐ FAEGYED
-  PATAKMEDER
-  PATAK-SZAKASZ,
ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  FORGALMI TERHELÉS
-  LAKÓKERT
-  ÜZEMÉNYKERT
-  SZÓRVÁNYFÁS GYEP
-  ÜZEMI ZÖLDFELÜLET
-  DEGRADÁLT BURKOLAT
-  ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
-  SZENNYEZETT TALAJÚ
TERÜLET
-  TERVEZÉSI TERÜLET
HATÁRA



1.6 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS É CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen, az egykori Növényolajgyár területére jelentős lakóterület-fejlesztés tervezett. Itt, a fejlesztői szándék szerint, a hatályos területfejlesztési és fővárosi területrendezési tervi elképzelésekkel összhangban, a korábbi ipari terület és tevékenység felszámolásra kerül és változatos lakáskínálatot nyújtó lakóterület valósul meg. Új, vonzó, zöldterületekkel gazdagon tagolt beépítés megvalósítása a cél, amely több ezer embernek biztosít magas színvonalú lakókörnyezetet. Az itt megépülő ellátó és szolgáltató funkciók a környék lakosságát is szolgálják majd.

A telepítési tanulmány a fejlesztés kedvező városrendezési, térbeli megfogalmazására ad javaslatot, továbbá bemutatja a megvalósítás komplex műszaki feltételeit. A jelenleg párhuzamosan készülő – a kerület teljes közigazgatási területére, így a tervezési területre is kiterjedő – kerületi építési szabályzat (KÉSZ) figyelembe fogja venni a jelen telepítési tanulmány és beépítési terv önkormányzat által is kedvezőnek ítélt és elfogadott részletes javaslatait, amelyeket beemelhet a szabályozásba.

A volt Növényolajgyár új területszerkezetének és felhasználásának tervezése során az alábbi koncepcionális elemek a meghatározók:

1. Megfelelő terület lesz biztosítva a volt Növényolajgyár területéből a Délkelet-pesti kerületeket összekötő út számára.
2. Az egykori gyártelep területének feltárása továbbra is a Horváth Mihály utcáról, továbbá a Délkelet-pesti kerületeket összekötő útról két új csomóponti kapcsolattal tervezett.
3. A patak menti sétány folyamatosan halad át a Károlyi Sándor út és a Csobogós utca között, kiszabályozott zöldterületen.
4. A patak mentén kialakított, mintegy 11.000 m² nagyságú közkert területe lakóterületen belül központi elhelyezkedésű, a TSZT 2015-ben előírt 10%-nyi területnél nagyobb. A park területén a patak zártszelvényben történő vezetése megszüntetésre kerül, így a vízmeder rehabilitációja legalább a tervezési terület szakaszán megvalósul.
5. A tervezett beépítési intenzitása és magassága északról a patak felé fokozatosan csökken.
6. A főút és a feltáró utak, mentén az épületek földszintjén kereskedelem, szolgáltatás funkciók alakíthatók ki, a tömbbelsőben elhelyezkedő épületek földszintjén lakások helyezhetők el.
7. A TSZT nem írja elő a lakosság ellátását szolgáló alapintézmények kötelező létesítését a tervezési területen belül. Az ellátás biztosítását a környéken már meglévő intézményrendszer felhasználásával lehet megoldani. A Gubó utcában az egykori művelődési ház fejlesztése továbbra is intézményi funkciókkal tervezett.

BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PROBLÉMA- ÉS
ÉRTÉKTÉRKÉP

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT:

-  HELYI VÉDETT ÉPÜLET
-  VÉDETT UTCASZAKASZ
-  AVULT ÁLLAGÚ ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY
-  BARNAMEZŐS TERÜLET
-  BEÉPÍTÉS SZEMPONTJÁBÓL
KEDVEZŐTLEN TELEKMORFOLÓGIÁJÚ
ÖNKORMÁNYZATI INGATLAN
-  HASZNÁLATON KÍVÜLI
LÉGOLTALMI PINCE
-  VÍZPART MENTI GYALOGOS- ÉS
KERÉKPÁRÚT HIÁNYA
-  SZILAS-PATAK SZAKASZ
ZÁRT SZELVÉNYBEN
-  KAPCSOLATI HIÁNY
-  BEFEDETT VÍZFOLYÁS
-  HASZNÁLATON KÍVÜLI VASÚTPÁLYA
-  FORGALMI ZAJTERHELÉS
-  TALAJSZENNYEZETTSÉG
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



2 BEÉPÍTÉSI TERV

2.1 A TERÜLET BELSŐ SZERKEZETE

A területen a legjelentősebb településszerkezeti változást a tervezett Délkelet-pesti kerületeket összekötő út megépítése jelenti majd, mely a volt Növényolajgyár területének egy részét is igénybe veszi. A Közvágóhíd utca déli oldalán lévő lakótelkeket a főút kialakításához szükséges szabályozás nem érinti. A lakótelkek védelme érdekében az főút keresztmetszeti kialakítása sok zöldfelülettel történik, északi oldalán zajárnyékoló fal létesítése tervezett. A lakóterület a Délkelet-pesti kerületeket összekötő út felől a terület két helyen tárható fel, a szükséges csomóponti távolságok miatt, több csomópont ezen az útszakaszon nem létesíthető. Az új lakóházakat itt telken belül létesítendő zöldsávval kell védeni. A tervezett 6 méteres sávban többsoros fasor telepítése, a fasorok között növényávval kombinált zajgátló földmű építése tervezett. A 3. jelű becsatlakozó utat a Szilacsányi Ferenc utca meghosszabbításában javasolt kiépíteni. A 4. jelű útkapcsolat a Horváth Mihály utca északi irányú meghosszabbításában tervezett. A javasolt feltáró utcák 18 és 14 m szélességűek a magasabb rendű terv előírásoknak megfelelően. A Horváth Mihály utca alatt már most is jelentős közműhálózati elemek húzódnak, ezért ez közterületként lesznek kialakítva.

Az épületek egy részének megközelítését további belső utak teszik lehetővé. A parkolás az egyes tömbökben kialakított épületek alatti mélygarázsban, vagy egyes esetekben az épületek földszintjén oldható meg.

A tervezett gyalogos rendszert részben a feltáró utcák menti járdák, a terület jelentős szerkezeti eleme, a patak mentén végigfutó zöld sétány, amely a zártszelvényben vezetett patakszakasz felett kifut egészen a Csobogós utcáig. A sétányra, mintegy 11.000 m² nagyságú közkert kapcsolódik, amely a környező, meglévő lakóterületeket is szolgálja. A zártszelvényben vezetett patak e szakaszának kibontásával a Szilas-patak élő vízfolyásként jelenik meg a közkert területén. A lakóterület felől a közkerttel való kapcsolatot a gyalogos sétány patak fölötti híd biztosítja.

A korábban kialakult lakóterületek számára a tervezett fejlesztés – a közterületek bővítése, az átjárhatóság megteremtése, a gazdasági tevékenységek lakófunkcióra történő váltása – jelentős pozitív változást jelent.

2.2 TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

Az új területhasználat a hatályos TSZT 2015 területfelhasználási egységeinek megfelelően javasolt. Az ennek megfelelő építési övezetek és övezetek a KÉSZ keretében kerülnek rögzítésre.

A tervezési területen beépítésre szánt Ln-3 jelű, *Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület*, Lk-1 jelű, *Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület*, Lke-1 jelű, *Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület* építési övezetek meghatározása tervezett.

A tervezési területen belül beépítésre nem szánt területek a közutak, a tervezett Délkelet-pesti kerületeket összekötő út *II. rendű főút*, valamint a terület feltárását szolgáló *kerületi jelentőségű gyűjtő utak*, illetve *kiszolgáló utak*, TSZT 2015-ben előírt min. 10% *közkert, közpark*, valamint a Szilas-patak *medre és partja*.

A területen kijelölt területfelhasználási egységek és ennek megfelelően javasolt építési övezetek, övezetek:

Ln-3 jelű, *Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület* a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

Lk-1 jelű, *Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület* az OTÉK meghatározása alapján sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A tervezési területen kijelölt Lk-1 jelű lakóterületet a „*Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)*” jelölés érinti. E területeken az FRSZ 9. § (1) b) pontja alapján a közösségi intézményi épületek kivételével a lakóépületek magassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

E lakóterületek számára kijelölt építési övezeten belül az OTÉK szerint a területen lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetés is elhelyezhető.

Vi-2 jelű, *intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területet* funkcionálisan vegyesség jellemzi. A Közvágóhíd utca és a tervezett Délkelet-pesti kerületeket összekötő út között jelenleg Lke-1 jelű, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület van kijelölve a TSZT-ben és az FRSZ-ben. A TSZT 2015-ben alkalmazott „*Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó szabályozása*” szimbolikus jelölés lehetővé teszi e terület funkciójának az intézményi dominancia irányába történő változását, valamint a beépítési paramétereinek a kerületi építési szabályzatban a környező beépítés figyelembevételével történő meghatározását.

Zkp/Kk jelű, *közkert, közpark övezete*, amelybe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek vannak sorolva, de így is fontos, a területszerkezetet meghatározó elemek. Ezeket a zöldterületeket közhasználatra alkalmassá kell tenni, ennek megfelelően a tulajdonviszonyaikat is rendezni szükséges. A tervezési területen kijelölt, központi kialakítású zöldterület legkisebb oldalmérete nem éri el a 80,0 métert, ezért az OTÉK előírásokkal összhangban közkert besorolásba kerül.

Vf jelű, *folyóvizek medre és partja*, amely magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi

nyilvántartásba vett vízfolyások, a tervezési területen a Szilas-patak. E kijelölt területen építményt elhelyezni csak külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

KÖu-3, KÖu-4 és KÖu-H jelű, a *kerületi jelentőségű gyűjtőutak és kiszolgálóutak övezete*, amely önálló területfelhasználási egységként a TSZT-ben nem jelenik meg. Az övezeten belül kerülhetnek elhelyezésre a gépjármű-, a gyalogos- és kerékpáros-közlekedés területei, valamint a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények.

A területen kijelölt területfelhasználási egységek és ennek megfelelően javasolt építési övezetek, övezetek:

	LN-3	LK-1	VI-2	ZKP	VF	KÖU	ÖSSZESEN
TERÜLET (M²)	86.064	41.484	18.316	11.944	5.793	19.382	182.983

2.3 A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A javasolt beépítés közepes sűrűségű. A beépítés paraméterei (lásd. a szabályozási javaslatban és a szabályozási tervlapon) komfortos társasházi lakásforma kialakulását teszik lehetővé. A beépíthetőségi arány meglévő kertvárosias lakóterületen 25%, a fejlesztés előtt álló területeken 35%, a szintterületi mutató értékei – 0,7, 1,5 és 2,0 nm/nm között változnak – közepes beépítési intenzitást eredményeznek.

A tervezett lakóépületek szabadon álló beépítési mód szerint kerülnek elhelyezésre. A Délkelet-pesti kerületeket összekötő út mentén (Ln-3/01 jelű építési övezetben) intenzívebb és magasabb a beépítés, a patak partjának irányába lazább (Ln-3/02 jelű építési övezetben). Az északi tömbökben 5-6 emeletes, a déli tömbökben 3-4 emeletesek az épületek.

Az emeleti szinteken lakások változatos nagyságú lakások kerülnek kialakításra, a tanulmánytervben nettó 75 m²-es nagyságú lakásméret figyelembevételével kerültek megállapításra a tervezési mutatók. A közvetlenül a Szilas-patakra tájolható lakások esetében exkluzív lakásműködés alakítható ki, de lakások nagy többsége is csendes, belső, zöldfelületekben gazdag udvarokra tájolható.

Az épületek földszintjein, forgalmasabb útszakaszok mentén kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú helyiségek kialakítása tervezett, ugyanitt teremgarázsok kialakítása is javasolható. A védett tömbökben elhelyezkedő épületek földszintjeit lakás rendeltetés céljára javasolt használni.

A pincszinten teremgarázsok, a földszinteken lakások, valamint a szolgáltatások kiszolgáló funkciói kaphatnak helyet.

Jelen telepítési és beépítési tanulmányterv javaslati keretei között, mintegy 950 lakás és, mintegy 16 000 m² bruttó kereskedelmi és szolgáltatási rendeltetésű épület szintterület elhelyezésének lehetősége adódik.

A beépítési terv mutatói:

tömb	telek	telek mérete (m ²)	-1 szint javasolt beépítés %	garázsszint szintterület (m ²)	beépítés mértéke %	1 emelet szintterülete (m ²)	legnagyobb épületmagasság (m)	összes emeleti bruttó lakó szintterület (m ²)	javasolt szintterületi mutató	összes szintterület
I	1	3 348			35	1 172	16	3 850	1,5	5 021
	2	6 300	60	3 780	35	2 205	20	10 395	2,0	12 600
II	3	7 619	60	4 572	35	2 667	20	12 572	2,0	15 239
	4	4 111	60	2 467	35	1 439	16	4 728	1,5	6 166
III	5	9 220	60	5 532	35	3 227	20	15 212	2,0	18 439
IV	6	7 063	60	4 238	35	2 472	16	8 122	1,5	10 594
	7	5 597	60	3 358	35	1 959	16	6 437	1,5	8 396
V	8	5 857	60	3 514	35	2 050	20	9 664	2,0	11 714
	9	10 456	60	6 273	35	3 660	16	12 024	1,5	15 684
	10	4 340	60	2 604	35	1 519	20	7 162	2,0	8 681
összesen:		65 071		36 338		22 369		90 166		112 535





**BUDAPEST XV. KERÜLET,
volt RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területre) vonatkozó**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV**

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN KÍVÜL
-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN
-  JAVASOLT BEÉPÍTÉS
-  ÉPÜLETEN ELHELYEZETT TETŐKERT
-  FÖLDSZINTEN ÜZLETEK
-  DÍSZBURKOLAT
-  VEGYESFORGALMÚ ÚTBURKOLAT
-  ÚTBURKOLAT
-  JÁRDA
-  MEGTARTANDÓ FA, FACSOPORT
-  TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  JAVASOLT TELEKHATÁR
-  TÖBBSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY
-  PARKOSÍTOTT ZÖLDFELÜLET
-  MÉLYGARÁZS BEHAJTÓK
-  MÉLYGARÁZS ZÖLDTETŐVEL
-  KERÉKPÁRÚT
-  ZAJÁRNYÉKOLÓ FAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  ÉPÜLET SZINTSZÁM
-  TELEK SORSZÁM



**CompArt Stúdió
Tervező Kft**

BUDAPEST XV. KERÜLET, VOLT RÁKOSPALOTAI NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE (KÖZVÁGÓHÍD UTCA-CSOBOGÓS UTCA-ÉNEKES UTCA- PISZTRÁNG UTCA- ANYÁCSKA UTCA-KÁROLYI SÁNDOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE) VONATKOZÓ - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV					TERVFAJTA : TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV
MUNKA MEGNEVEZÉSE : RAJZ MEGNEVEZÉSE :	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV				
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	András István TR/TT 01-0525				
TERVEZŐ:Ókrös László TT 01-6090 Pető Zoltán Tkó 01-2321 Horváth Ábel	Somgyi Judit TT/1 13-0327 Orosz István TE-T/TH-T 05-1585 Kovács Gábor Tamás	Tóth Péter É/1 01-0422 Horváth Adrienn TV 01-15130	Becsák Péter Tkó 01-10856 Pogány Aurél TR/TK 01-5060	MÉRETARÁNY: M=1:2 000	
ÜGYVEZETŐ :	Buda Miklós				DÁTUM : 2017. március

2.4 ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT

2.4.1 KÖZCÉLÚ ZÖLDFELÜLETEK-UTCAFÁSÍTÁSA

Parkterület

A Horváth Mihály utca nyugati oldalán, parkosított zöldterület (közkert) létesül, melynek alapvetően pihenőpark jellege lesz. A közkert Szilas-patak menti sávjában sétány és kerékpárút halad. A parkban épület, pavilon elhelyezés nem lesz megengedett, csak játszóterek és védőtetők létesíthetők.

A Szilas-patak rendezése a tervezési területen

A parkban a patak jelenleg zárt szelvényben haladó szakasza ki lesz bontva. A felszíni vízfolyást kiegészítendő, duzzasztott, vagy különálló vízfelület is kialakítható, amely köré vízközeli növényzet telepítése javasolt.

A Szilas-patak kevésbé minőségi vize és átlagos vízjárása alapján önálló, a pataktól független tó / medence lehet. Táplálását részben a tisztított tetővizekből, de nagyjából helyi, rétegvízre alapozottan kellene biztosítani. Szükség szerint a túlfolyást, illetve az eseti leeresztést a patakmederbe lehetséges.

Az érintett szakasz a Károlyi utca és a zártszelvényű szakasz között helyezkedik el. A folyásfenék kb. 0,5 m-es lejtése lehetővé teszi az egy tagban történő duzzasztást, nem szükséges lépcsőzést alkalmazni. (Lehetséges alternatíva a patak meder lejtésének megváltoztatása, meder-átépítéssel, miszerint a zárt szakasz után közvetlenül mélyített mederbe kerül és a Károlyi utcáig csupán 0,25 m-t esik.)

A Károlyi Sándor utcai áteresztő előtt létesül egy duzzasztógát, melyet hidraulikusan működtetett billenő zsilippel kell ellátni, ezzel lehet biztosítani az esetleges árhullám rendezett levezetését. A javasolt maximális duzzasztási szint 107,0 m Bf. A mű része a Csobogós utca előtt telepített vízszint-érzékelő, mely szükség szerint működésbe hozza a zsilipet. A Csobogós utca előtti zártszelvénybe való beömlés előtt hordalékfogó műtárgy, uszadékfogó rács létesítését javasoljuk. (Ez a víznek békaszáj-szelvényen át való akadálytalan haladását is biztosítja és a „dísz-szakasz” is mentesül a hordaléktól.)

E mellett a patak medrének rehabilitációját is meg kell oldani.

Mindezt szaktervezés, egyeztetések, valamint vízjogi engedélyezési eljárás nyomán lehet megvalósítani.

Utcafásítás

A terület utcáin meglévő fasorokat lehetőség szerint meg kell tartani és az útfelújítások keretében, figyelembe véve a közműveket, e fasorokat ki kell egészíteni.

A távlatban kiépítésre kerülő Délkelet-pesti kerületeket összekötő út mentén várostűrő fajokból útfásítás szükséges.

A területet tömbökre osztó két új közterület mellett szintén, a hatályos előírások szerint fasorok telepítendők.

A Szilas-patak északi partján gyepes-ligetes szegélyezésű parti sétány létesül. A déli parton a fenntartáshoz szükséges felület vegyes forgalmú út formájában jelenik meg.

2.4.2 TELKEK ZÖLDFELÜLETE

A környező lakóterületek gyakorlatilag beálltak, a növényállomány vegyes, jelentős beavatkozás nem szükséges.

Az egykori gyárterületen létesülő lakótömbök növényzete a kondicionáláson túl jelentős látványértéket fog hordozni. A gyalogos irányokat fasorok kísérik, a teresedéseken pedig ligeteket képeznek a fák, körülöttük gyepes, virágos, cserjés felületekkel. A terepszint alatti teremgarázsok és a földszinti épülettömegek tetején, amelyekre a felsőbb szintekről rálátás adódik, tetőkertet kell létesíteni. Ez a lakóterületekben elvárt nagyobb zöldfelületi arány biztosításához is szükséges lesz, de a vizuális komfortot is javítja.

Amennyiben a Közvágóhíd utca és a Károlyi út sarkán lévő lakóterületsáv átalakul, „intézményesedik”, a változó beépítést követően a telkek zöldfelülete is változik. Mindkét esetben viszont a zajárnyékoló fal mentén a vizuális hatást javítandó fasor és cserjesáv telepítendő.

2.4.3 KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Zaj elleni védelem

A terület változó karakterű, ipari terület lakóterületté alakul át.

Az új tervezésű területeken a hatályos zajrendelet értelmében a forgalmi zajterhelés csökkentésével, a külső környezeti zajhatárértékek biztosítandók. A nappali határérték a beépítés módját és az utat figyelembe véve: 65 dBA, az éjszakai 55 dBA.

A Délkelet-pesti kerületeket összekötő út várható forgalma számításaink szerint nappal határérték közeli (64 dBA), éjjel határértéken túli (56 dBA) zajterhelést fog okozni a területen, ezért az út mellett a Közvágóhíd utca menti (északi) lakóterület felé – későbbiekben méretezendő – de legalább 2,5 m magas, elnyelő típusú zajárnyékoló falat kell létesíteni.

Az új – déli – beépítés felé 8-10 m széles, földművel kombinált zöldsáv létesítendő, ez az út forgalmi hatásainak egy részét közömbösíti. A beépítés funkcionális rendje: lakás csak a tömbbelső felé létesíthető. Így a csak nappali használatú irodák lényegében védik a mögöttük létesülő lakásokat.

A Károlyi Sándor utca forgalma nem tud jelentősen megnövekedni, az útnak szabad kapacitása gyakorlatilag nincs és a Délkelet-pesti kerületeket összekötő út csomópontja is kissé lassítja majd a lefolyást. Ily módon a forgalom zajemissziója várhatóan többletterhelést nem jelent.

A területen létesítendő járműtárolók szellőző-berendezéseinek zajárnyékolását meg kell oldani.

Építés ideje alatt – több ütemet feltételezve – a már megépült (és használatba vett) épületekre figyelemmel kell a szállítási forgalmat szervezni.

Levegőminőség védelme

A tervezési terület a Szilas-patak völgyében, átszellőzési sávban helyezkedik el. A terület átalakulása során, a zömében lakókörnyezet folytán a zöld- és a vízfelület, tehát az aktivitás, megnő. Így a funkcióváltás a terület kondícióit kedvezően befolyásolja.

A területen helyhez kötött forrásként az épületek / tömbök fűtőberendezései és a terepszint alatti gépjárműtárolók szellőző-berendezései jelennek meg. Előbbiek további gazdasági mérlegelés tárgyát képezik, energiahordozójuk – alkalmasint – a földgáz. Utóbbiak kifúvókürtöit kéményszinten kell elhelyezni, a hatósági engedélyben rögzített szűrés, vagy hígítás biztosításával.

A bontások és építési tevékenység során ügyelni kell a térséget terhelő esetleges kiporzások elkerülésére.

A beépítés nyomán, illetve azzal párhuzamosan a növényzettel fedett felületek kialakításával a porképző felületek megszüntetendők.

Földtani közegek védelme

A porképző felületek megszüntetése nemcsak levegőminőség-védelmi szempont, a növényfedés a deflációs talajvesztéséget is csökkenti, illetve megszünteti.

A területen talajszennyező tevékenység nem végezhető. A járművek által használt burkolatokról származó csapadékvizet nem szabad elszikkasztani, hanem olajfogó műtárgyon át kell a szennyvízcsatornába vezetni.

A tetővizek – a tetőfedés anyagától függő előtisztítás nyomán – elszikkaszthatók, illetve a parkterületen létesítendő „tó” –ba vezethetők.

Ütemezett építés során, a területen esetlegesen előkerülő talajszennyezések szakszerű felszámolásáról gondoskodni kell.

Hulladékkezelés

A területen képződő hulladékokat a kerületben működő hulladék-ártalmatlanító rendszerhez kapcsolódva kell ártalmatlanításra átadni.

A területen hulladékkezelő létesítmény nem helyezhető el.

2.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területre 2002-ben készült KSZT van hatályban, az időközben megváltozott jogszabályok, tervi környezet, és tulajdonosi szándékok azonban szükségessé teszik az építési lehetőségek szabályozott kereteinek újrafogalmazását, új terv készítését, amely a hatályos TSZT 2015-el és az FRSZ előírásaival van összhangban.

Jelenleg a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó kerületi szabályozási terv (KÉSZ) készül, amelyben a jelen tanulmányterv alapján elfogadott szabályozási elemek is rögzíthetők. A tanulmányterv alábbi szabályozási koncepciója szöveges és rajzi javaslatokat is tartalmaz.

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt *alapelemek*:

- *szabályozási vonal*
- *szabályozási szélesség*
- *építési övezet, övezet határa*
- *építési övezet, övezet jele*
- *építendő zajárnyékoló fal*
- *fővárosi jelentőségű közutak területe*
- *kerületi jelentőségű közutak területe*

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt *másodlagos* elemek:

- *közterületi fásítás*
- *kötelező megszüntető jel*
- *tervezett kerékpáros infrastruktúra*
- *gyalogút*
- *tervezési terület határa*
- *javasolt telekhatár*

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt *tájékoztató* elemek:

- *irányadó gyalogos kapcsolat* – építési területen át vezető gyalogos közlekedés, amelynek közhasználatát szolgálmra vonatkozó megállapodás alapján kell biztosítani
- *telepítésre javasolt fa*
- *földművel kombinált zöldsáv*
- *helyi védett épület*
- *helyi védett utcaszakasz*
- *patakmeder*
- *fedett patakmeder*

A szabályozási koncepció tervlapján ábrázolt *alaptérképi* elemek:

- *telekhatár*
- *helyrajzi szám*
- *meglévő épület*

A tervlapon alkalmazott elemek a terület javasolt szerkezetét és az építési övezetek beépítés feltételeinek egyes elemeit határozzák meg az alábbiak szerint:

2.5.1 A KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

A közterületek kialakítására vonatkozó javaslatok:

A jelenlegi zárványterületet feltáró, lehető legkisebb közterületi hálózat került kiszabályozásra. A tervezett lakóterület minden pontjának elérését a közterületi hálózatot kiegészítő magánút teszi lehetővé. A tervezett közlekedési célú területek szélessége magasabb rendű jogszabályokban meghatározott érték szerinti.

Az 1. jelű út a TSZT alapján van kiszabályozva, a Délkelet-pesti kerületeket összekötő út területet határoló szakaszaként. Közterülete változó, 20, 21, 24, és 32 m szélességű szakaszokkal, övezeti besorolása: KÖu-3.

A 2., 3. és 4. jelű utak 18 m szélesek, a hatályos FRSZ előírásainak megfelelően. Ez a keresztmetszeti szélesség biztosít lehetőséget egyoldali parkoló, előírt szélességű járdák, zöldfelületek és a szükséges műszaki infrastruktúra kialakításának.

A tervezett közterületi hálózat többi eleme gyalogút, amelyek szélessége 6 m.

Fenti közterületek övezeti besorolása: KÖu-H. Ugyanebbe a besorolásba kerülnek a tervezési terület már kialakult utcái, a Károlyi Sándor út kivételével, amely KÖ-u4 övezeti besorolású.

A 4. jelű út a 88258/7 hrsz.-ú telken álló ipari épületek bontását követően alakítható a tervezett szélességűre.

A tervezési területen kijelölt másik közterületek kategóriája a *zöldterületek*. A Szilas-patak mentén került kialakításra Zkp/Kk jelű közkert, amelynek területe meghaladja a TSZT-ben előírt legkisebb kötetező arányt.

A Délkelet-pesti kerületeket összekötő úton közvetlen ingatlan-kiszolgálást biztosító útcsatlakozás, vagy kapubehajtó nem alakítható ki.

A közterületeken elhelyezhető létesítményekre vonatkozó javaslatok:

- KÖu-3 jelű övezetű területen
 - o parkoló csak az útpálya kiépítéséig helyezhető el
 - o pavilon nem helyezhető el
 - o felszíni építmények közül csak
 - autóbusszmegálló védőtető
 - hangárnyékoló fal helyezhető el.
- KÖu-H jelű övezetű területen
 - o parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki
 - o pavilon nem helyezhető el

- Zkp/Kk jelű övezetű területen
 - o a zöldterület kialakításával egyidőben a terepszint alatti légoltalmi pincét el kell bontani
 - o pavilon nem helyezhető el
 - o a területen csak játszótér és védőtető helyezhető el

2.5.2 MAGÁNÚTRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területen, csak közterülethez csatlakoztatott, kiszolgálóút szerepet betöltő, közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki.

A 30,0 méternél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánút végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

Az építési övezetek és övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

A magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek, telkeknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell betartani.

2.5.3 ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE ÉS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A tervezési területen javasolt övezeti rendszer:

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek:

Ln-3 – Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Lk-1 – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek:

Vf – Folyóvizek medre és partja

KÖu – Közúti közlekedési terület

Zkp – közkert, közpark

Az építési övezetek javasolt paraméterei, és előírások, amelyek arányos, a magasabb rendű terveknek megfelelő, élhető épített környezet kialakulását biztosítanak:

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet javasolt paraméterei:

Az építési övezet jele	Az építési telek								Az épület
	beépítési mód	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb				legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	általános szintterületi mutatója (m ² /m ²)	parkolási szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi aránya (%)	magassága (m)	
Ln-3/01	SZ	1500	-	35	2,0	0,5	60	35**	20,0
Ln-3/02	SZ	1500	-	35	1,5	0,5	60	35**	16,0
Ln-3/03	SZ, O*	1500	-	35	0,7	0,5	-	35**	8,0

* kialakult állapot esetén

** ebből 30% teljes értékű zöldfelület, további 5% tetőkert (OTÉK 5. sz melléklet szerint)

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezet javasolt paraméterei:

Az építési övezet jele	Az építési telek								Az épület
	beépítési mód	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb				legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	általános szintterületi mutatója (m ² /m ²)	parkolási szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi aránya (%)	magassága (m)	
Lk-1/01	SZ, O*	400***	1500	25	0,7	0,5	-	50	6,0
Lk-1/02	SZ, O*	400***	1500	35	0,7	0,5	-	50	7,5

* kialakult állapot esetén

*** a telek megosztásával 15,0m-nél keskenyebb telekméret nem alakítható ki; ettől eltérő értéket a KSZT megállapíthat

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű építési övezet javasolt paraméterei

Az építési övezet jele	Az építési telek								Az épület
	beépítési mód	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb				legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	általános szintterületi mutatója (m ² /m ²)	parkolási szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi aránya (%)	magassága (m)	
Vi-2/02	SZ	400***	1500	35	1,5	0,5	60	35**	13,0

** ebből 30% teljes értékű zöldfelület, további 5% tetőkert (OTÉK 5. sz melléklet szerint)

*** a telek megosztásával 15,0m-nél keskenyebb telekméret nem alakítható ki; ettől eltérő értéket a KSZT megállapíthat

A beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások:

- A parkolási szintterület kizárólag az épületen belül kialakított parkolási célú bruttó alapterületek összege.
- A telek be nem építhető részének 30%-án teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni.
- Földszinti épületrész és pinceszint földemjén zöldtető tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani.
- Épület tetősíkja fölé kerülő épületgépészeti berendezések, szerelvények és egyéb technikai berendezések – a legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop kivételével - csak épület-szerkezettel takartan helyezhetők el.
- Beépítésre szánt, még beépítetlen telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.
- A telepítési távolság - a tűztávolság együttes figyelembe vétele mellett - akkor is be kell tartani, ha az egymással szemben átfedésbe kerülő épülethomlokzatok közül az egyik
 - o tűzfalal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá
 - o homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza
- Telken belüli átfedő épülethomlokzatok között 1 :1-es légtérarányt kell biztosítani.
- A beépítés során
 - o a Délkelet-pesti kerületeket összekötő út irányába 16 m, egyébként 5 m előkertet kell tartani

- terepszint alatti épületrész a telekhatártól legalább 2,5 m-re létesíthető
- az oldalkert mérete az építési telekre meghatározott épület-, vagy párkánymagasság fele
- a hátsókert mérete az építési telekre meghatározott épület- vagy párkánymagasságnak megfelelő.
- Földszinti lakóhelyiségek padlósíntmagassága 0,5 m a csatlakozó terepszint felett
- A kerület területén nem létesíthető melléképítmények
 - közműpótló műtárgy
húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - építménynek minősülő önálló antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

A javasolt építési övezetek és övezetek a TSZT-vel összhangban kerültek megállapításra, a változással érintett területészre előírt min. 10%-ának megfelelő méretű közkert, közpark (Zkp) kialakítása számára terület biztosításával.

2.6 TELJES KÖZMŰVESÍTETTSÉG A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKEN

Az FRSZ 19. § (3) alapján, valamint Budapest 2030 koncepcióban megjelenő energiagazdálkodási és vízgazdálkodási feladatok, valamint a környezet és a talaj védelmével kapcsolatosan megfogalmazott szemlélet alapján a beépítésre szánt területeken a teljes közművesítettség megteremtése szükséges.

Emellett az OTÉK-kal összhangban a teljes közművesítettség előírása esetén is rugalmasan alkalmazhatóak a megújuló energiahasznosítás és a korszerű szennyvízkezelő berendezések.

A városi csatornahálózat jellemzően egyesített rendszerű, amely az állandó szennyvízterhelés mellett a klimatikus változások miatt kialakuló nagyobb intenzitású csapadékok elvezetését már egyre kevésbé képes biztosítani. Az elvezető rendszer működésének biztosítása érdekében a beépített területek környezetében a jelentős változással érintett területeken a vizek visszatartásával a terhelés mérsékelhető.

Építési telkek önálló közműbekötései

Építési telkek esetében saját, önálló közműbekötések használatát kell előtérbe helyezni a szolgalmi jog bejegyzésekkel szemben.

Közmű műtárgyak elhelyezhetősége, övezet kijelölése

szabályozási koncepció



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Építendő zajárnyékoló fal

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Telepítendő fa, fasor
- Megszüntetendő jel
- Gyalogút
- Gyalogos híd
- Földművel kombinált zöldsáv
- Tervezett / meglévő kerékpárút
- Tervezési terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Helyi védett épület, építmény
- Javasolt szabályozási vonal a tervezési területen kívül

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Meglévő épület
- Közterület neve

Az építési övezet jele	Az építési telek								Az épület legnagyobb épületmagassága (m ²)
	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítési mértéke (%)	átlagos szintterületi mutatója (m ² /m ²)	parkolási szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelülete (%)	
Ln-3/01	SZ	1500	-	35	2,0	0,5	60	35**	20,0
Ln-3/02	SZ	1500	-	35	1,5	0,5	60	35**	16,0
Ln-3/03	SZ, O*	1500	-	35	0,7	0,5	-	35**	8,0
Lk-1/01	SZ, O*	400***	1500	25	0,7	0,5	-	50	6,0
Lk-1/02	SZ, O*	400***	1500	35	0,7	0,5	-	50	7,5
Vi-2/02	SZ	400***	1500	35	1,5	0,5	60	35**	13,0

* kialakult állapot esetén
 ** ebből 30% teljes értékű zöldfelület, további 5% tetőkert (OTÉK 5. sz. melléklet szerint)
 *** a telek megosztásával 15,0m-nél keskenyebb telekméret nem alakítható ki; ettől eltérő értéket a KSZT megállapíthat

BUDAPEST XV. KERÜLET, VOLT. TRÁKOPALOTAI NOVÉNYOLAJVÁR ES KÖNYVÉRTÉKESÉSI (KÖZVÁGÓHÍD UTCA-CSOBOGÓS UTCA-ÉNEKES UTCA-PISTRÁNG UTCA-ANYÁCSKA UTCA-KÁROLYI SÁNDOR UTCA-ALTAL. HATÁROLT TERÜLET) TERÜLETTERVÉSI VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TERVEZŐ: **CompArt Stúdió Tervező Kft.**

TERVEZŐ: **SZABÁLYOZÁSI TERV**

TERVEZŐ: **Órós László** (TT/01-0000), **Somogyi József** (TT/11-0527), **Tóth Péter** (E/01-0422), **Becskák Péter** (TK/01-1506)

TERVEZŐ: **Horváth Ábel** (TK/01-2321), **Cross István** (TE/TT/01-05185), **Horváth Adrienn** (TV/01-15130), **Pogány Anikó** (TR/TK/01-0000)

TERVEZŐ: **Horváth Ábel**, **Kovács Gábor Tamás**

TERVEZŐ: **Buda Művészetek**

MÉRETKÉP: 1:2.000

DÁTUM: 2017. március

Az FRSZ-ben a TSZT-vel összhangban önálló területfelhasználási egységként csak a városi jelentőségű, jellemzően egy hektárnál nagyobb kiterjedésű közmű létesítményeknek helyet biztosító területek szerepelnek. A tervezési területen az FRSZ által ilyen kijelölés nem található, és a kerületi tervezőközben kijelölése sem szükséges.

A beépítés ütemezéséhez az alábbi szempontokat kell figyelembe venni közmű infrastruktúra-fejlesztés szempontból.

Vízellátás

Csatornázás

Villamosenergia-ellátás

Gáz- és távhőellátás

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

2.7 ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ KONCEPCIÓ

Közterület – utca – fásítás

Közműhálózat elemei és védőtávolságuk figyelembevételével, legalább egy oldali fasor telepítése szükséges, lehetőség szerint zöldsávba.

A parkolósávokban a parkoló állások kiosztása szerinti fatelepítés szükséges, kiemelt szegéllyel létesített ültető gödörbe.

Földtani közegek védelme

Járművek által igénybe vett burkolatokról származó csapadékvizek csak olajfogó műtárgyon keresztül szabad csatornába vezetni.

Terepszint alatti építményrészek mentén a talajvíz áramlásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.

Levegő védelme

Terepszint alatti járműtárolókat gépészeti eszközökkel szellőztetni kell. Az elszívott levegőt (a hatósági engedélynek megfelelő minőségben) kéményszinten szabad a külső légtérbe bocsátani.

Hő- és légtechnikai berendezéseket az elérhető legjobb technikával kell tervezni és megvalósítani.

A terület továbbtervezése során a távfűtés bevezetésének lehetőségét vizsgálni kell.

Zajterhelés elleni védelem

A létesítendő légtechnikai, illetve klímaberendezések kültéri egységei csak zajárnyékolt kivitelben helyezhetők el.

A Külső-Keleti körút menti lakó-intézmény terület határán elnyelő típusú zajárnyékoló falat kell létesíteni.

Hulladékkezelés

A területen hulladékkezelő létesítményt elhelyezni, működtetni nem szabad.

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

A tanulmánytervi javaslat megfelel a TSZT-nek és az FRSZ-nek az alábbiak szerint:

A tanulmánytervi javaslat illeszkedése az FRSZ vonatkozó rendelkezéseivel

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p style="text-align: center;">II. Fejezet</p> <p style="text-align: center;">A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások</p> <p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(1) <i>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.</i></p>	<p>Az előírás a tervezési területen teljesül</p>
<p>(2) <i>A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke</i></p> <p>a) <i>a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és</i></p> <p>b) <i>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)</i></p> <p><i>tevődik össze.</i></p>	<p>A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkozhatnak, a közterületre nem. A szabályozási javaslatban ezért a szintterületi mutató alkalmazandó:</p> <p>Szintterületi mutató (szm): Az összes bruttó építhető szintterület és a telekterület hányadosa.</p> <p>A szabályozási javaslat a beépítési sűrűséggel analóg módon határozza meg a szintterületi mutató értékét.</p>
<p>(3) <i>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.</i></p>	<p>A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
(4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.	A tervezési területen nincs többszintes területfelhasználás.
(5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőtpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.	A tervezési területen nincs többszintes területfelhasználás.
(6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.	Az előírás a tervezési területre vonatkozóan nem releváns, átmeneti hasznosítással nem érintett.
(7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).	A tervezési területen e jelöléssel érintett területre az Lke- : 1,6 (1,2+0,4) beépítési sűrűség érték került meghatározásra.
(8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.	
<p style="text-align: center;">III. Fejezet</p> <p style="text-align: center;">Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások</p> <p style="text-align: center;">5. §</p> <p>(1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.</p> <p>(2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az</p>	<p>A szabályozási javaslatban az épületmagasság került csak alkalmazásra.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.	
(3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.	
(4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.	A tervezési területen nincs ilyen terület.
<p>(5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:</p> <p>a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),</p> <p>b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),</p> <p>c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).</p>	
<p>Az I.-II. párkánymagassági kategória területei</p> <p>6. §</p>	A tervezési területen nincs I.- II. párkánymagassági kategória.
<p>A III. párkánymagassági kategória területei</p> <p>7. §</p> <p>(1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.</p>	
<p>(2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben</p> <p>a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és</p>	A tervezési terület III. párkánymagassági kategóriába sorolt terület, de zárt sorú beépítési mód nem javasolt, úgyhogy a rendelkezés ide nem vonatkozik.

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.</p>	
<p>(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.</p>	<p>A tervezési terület III. párkánymagassági kategóriába sorolt terület, de zárt sorú beépítési mód nem javasolt, úgyhogy a rendelkezés ide nem vonatkozik.</p>
<p>Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései</p> <p>8. §</p> <p>1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól</p> <p>a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és</p> <p>b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon</p> <p>(a továbbiakban együtt: magassági síkok).</p> <p>2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlás- szöge</p> <p>a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok,</p> <p>b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.</p> <p>3) Amennyiben az I–II. párkánymagassági kategória területén a szomszédos épület párkánymagassága legalább 6,0 méterrel nagyobb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság, akkor az (1) bekezdés b) pontban meghatározott vízszintes sík magassága a szomszédos épület utcai gerincmagasságát elérheti, de</p> <p>a) magassága legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg az (1) bekezdés b) pont szerinti távolságot és</p> <p>b) a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.</p> <p>A ferde magassági sík ez esetben az a)–b) pont szerint megemelt vízszintes magassági síkig emelkedik.</p>	

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében</p> <p>a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,</p> <p>b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,</p> <p>c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és</p> <p>ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,</p> <p>cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.</p> <p>5) Az (1)–(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben</p> <p>a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,</p> <p>b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,</p> <p>c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.</p>	
<p>4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok</p> <p>9. §</p> <p>A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság</p> <p>a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen legfeljebb 9,0 méter lehet,</p> <p>b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közösségi intézményi épületekre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,</p>	<p>A kisvárosias lakóterület területén a b) pont figyelembe vételével a legnagyobb beépítési magasság 7,5 méterben határozható meg.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
c) <i>Lke-3</i> jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakó-területen legfeljebb 6,5 méter lehet.	
5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések 10. §	
6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás 11. §	A tervezési területen az FRSZ magasépítmény elhelyezését nem teszi lehetővé.
7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás 12. § (1) <i>A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága</i> a) <i>a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;</i>	A tervezési területen nincs ilyen terület.
b) <i>mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt</i> ba) <i>Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,</i> bb) <i>Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;</i>	A tervezési területen nincs ilyen területfelhasználási kategória kijelölve.
c) <i>zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt</i> ca) <i>5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,</i> cb) <i>a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.</i>	Az FRSZ által meghatározottaktól a tanulmányterv nem tér el, javaslattal nem él.
IV. Fejezet A közlekedési Infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések 8. Közúti közlekedési terület (KÖu) 13. § (1) <i>Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe</i>	A KÉSZ-ben a KÖu terület-felhasználási egységek az elnevezésüknek megfelelő övezeti besorolást kaptak.

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<ul style="list-style-type: none"> a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1), b) I. rendű főutak (KÖu-2), c) II. rendű főutak (KÖu-3), d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4). 	
<p>(2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során</p> <ul style="list-style-type: none"> a) legalább 2x2 forgalmi sávossal keresztmetszetet kell kialakítani, b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető, c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg. 	Nem releváns, tervezett I. rendű főút nincs a tervezési területen.
<p>(3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során</p> <ul style="list-style-type: none"> a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető, b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. 	<p>A főút mentén önálló kerékpáros infrastruktúra kialakítása nem tervezett.</p> <p>A tervezett II. rendű főúti nyomvonal mentén közterületi parkoló kialakítása nem tervezett.</p>
<p>(4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.</p>	Az előírás a szabályozási javaslatba beépítésre került.
<p>9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek</p> <p style="text-align: center;">14. §</p> <p>(1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.</p>	Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen terület.
<p>(2) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpárútként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadálya van.</p>	Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen jelölés.

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>(3) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.</p>	<p>Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen jelölés.</p>
<p>(4) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybe-vételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.</p>	<p>Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen jelölés.</p>
<p style="text-align: center;">10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások</p> <p style="text-align: center;">15. §</p> <p>(1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:</p> <p>a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szereppel rendelkezzenek,</p>	<p>A tervezési területen a közösségi közlekedés lebonyolítására távlatban alkalmas nyomvonal II. rendű főúti besorolású.</p>
<p>b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,</p>	<p>Nem releváns. A változással érintett terület nagyvárosias lakóterület.</p>
<p>c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb</p>	<p>Nem releváns. A változással érintett terület nagyvárosias lakóterület.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,</p>	
<p>d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.</p>	<p>A tervezett főút szabályozási szélessége min. 20,0 m. Ez a 2x1 forgalmi sáv és kétoldali járda, illetve fasor telepítésére alkalmas zöldsáv mellett biztosítja a kerékpáros infrastruktúra min. 3,0 m szélességű területigényét is.</p>
<p>(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:</p> <p>a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,</p> <p>b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,</p> <p>c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 m értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti m értékét meghaladó egész szám kétszeresével.</p>	<p>Nem releváns. A tervezési területen ilyen jelölés nincs meghatározva. (a terület „jelentős változással érintett terület”)</p>
<p>11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások</p> <p>16. §</p> <p>(1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.</p>	<p>Nem releváns, a tervezési területet nem érinti P+R parkoló számára kijelölt terület.</p> <p>A tervezési területet metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti elem, valamint vasútvonal nem érinti. A közúti vasút végállomása a tervezési területtől 200 m-nél nagyobb gyaloglási távolságra található.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>(2) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső</p> <p>a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy</p> <p>b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.</p>	
<p>12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás 17.§</p> <p>(1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken jogszabályban meghatározott szélességtől csak akkor lehet eltérni, ha legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek a folyópálya szakaszokon biztosításra kerülnek.</p>	<p>A tervezési terület e jelöléssel érintett helyén az infrastruktúra elemek helyigénye biztosított.</p>
<p>(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni, a fasorok elhelyezését biztosító zöldsávok szélessége minimum 2,0 méter.</p>	<p>A tervezési terület e jelöléssel érintett helyén az 5. melléklet szerinti infrastruktúra elemek helyigénye a zöldsávok min. 2,0 méteres szélességének figyelembe vételével biztosított.</p>
<p>13. Egyéb előírások 18.§</p> <p>(5) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.</p>	<p>Nem releváns.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
(6) <i>Ingtalan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.</i>	Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen terület.
(7) <i>Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.</i>	Nem releváns. A tervezési területet gyorsvasúti vonal nem érinti.
(8) <i>Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KŐ, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.</i>	Nem releváns. A tervezési területen nincs ilyen terület, és nincs ilyen közlekedési igény.
(9) <i>Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.</i>	A tervezési területen magánút kialakítása csak közforgalom számára megnyitott történhet.
(10) <i>Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.</i>	A lakóterületet kiszolgáló zsákutca végén a tehergépjárművek számára megfelelő forduló kerül kialakításra, a zsákutcaként kialakított útszakasz hossza megfelel az előírásnak.

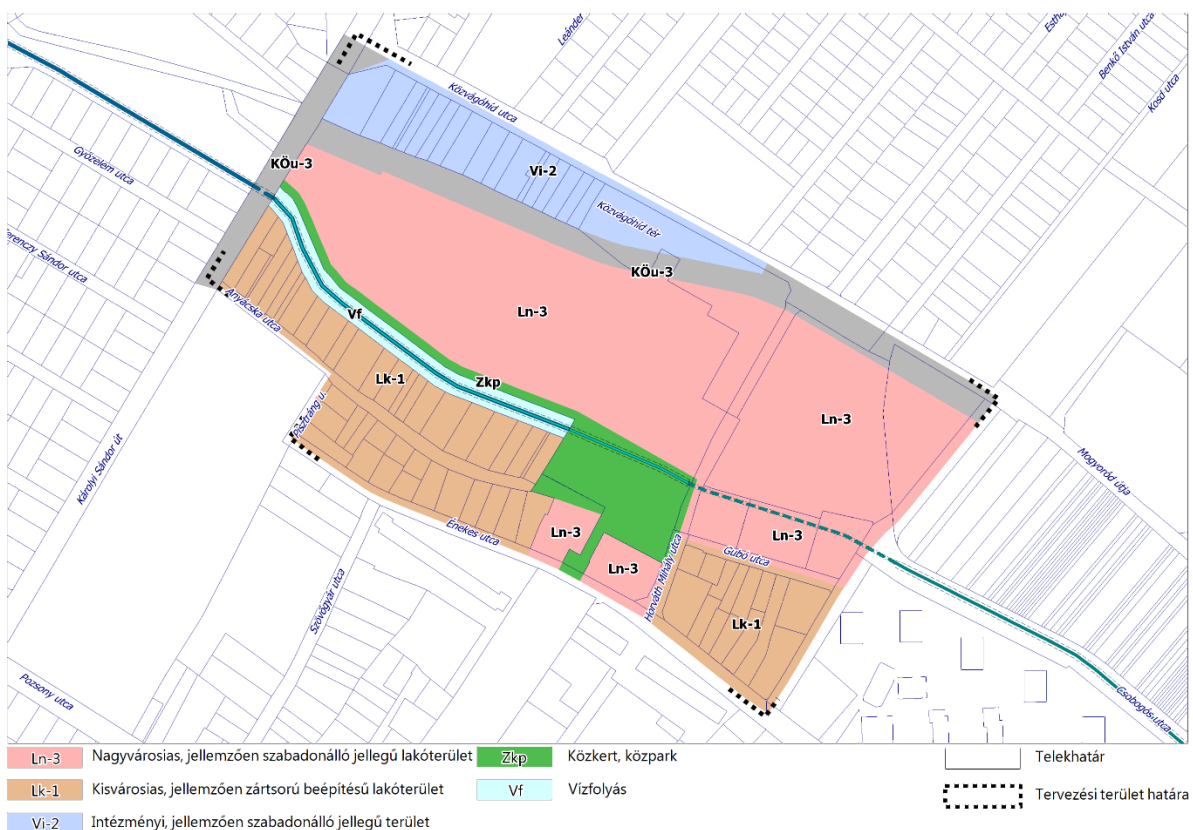
FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p style="text-align: center;">V. Fejezet</p> <p style="text-align: center;">A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések</p> <p style="text-align: center;">19. §</p> <p>(11) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű</p> <ul style="list-style-type: none"> a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok, b) önálló épületként elektromos alállomások, c) gázátadó állomások, d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések <p>elhelyezésére szolgáló területek.</p>	<p>A beépítésre szánt területen nem került kijelölésre közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló terület.</p>
<p>(12) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű</p> <ul style="list-style-type: none"> a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok, b) elektromos alállomások, c) gázátadó állomások <p>elhelyezésére szolgáló területek.</p>	<p>A beépítésre nem szánt területen nem került kijelölésre közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló terület.</p>
<p>(13) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.</p>	<p>Az előírás a szabályozási javaslatba beépítésre került.</p>
<p>(14) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.</p>	<p>A 2.9.2 fejezet csatornázására vonatkozó javaslati részben figyelembe vételre került. A későbbiek során a kerületi tervezőkben szükséges ezt szabályozni.</p>
<p>(15) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott</p> <ul style="list-style-type: none"> a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani. 	<p>A szabályozási javaslatba az a) pontnak megfelelő előírás beépítésre került.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p style="text-align: center;">VI. Fejezet</p> <p style="text-align: center;">A TSZT ÉS az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben</p> <p style="text-align: center;">20.§</p> <p>(1) A nagyvárosias teletszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.</p>	<p>Nem releváns a tervezési területen nincs kialakult nagyvárosias teletszerű lakóterület.</p>
<p>(16) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a</p> <ul style="list-style-type: none"> a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport <p>rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.</p>	<p>A Közvágóhid utca mentén intézményterület kerül kijelölésre, így a beépítési magasság ennek függvényében kerül meghatározásra.</p>
<p>(17) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.</p>	<p>A tervezési területen a Közvágóhid utca mentén húzódó kertvárosias lakóterület intézményi építési övezetként kerül kijelölésre.</p>
<p>(18) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.</p>	<p>Nem releváns. A tervezési területen nincs többszintes területfelhasználás.</p>
<p>(19) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a</p>	<p>Nem lett kijelölve a 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló terület.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
<p>beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.</p>	
<p style="text-align: center;">21.§</p> <p>(1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során</p> <p>a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége</p> <p>aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,</p> <p>ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,</p> <p>ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,</p> <p>ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;</p> <p>b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége</p> <p>ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,</p> <p>bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,</p> <p>bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;</p> <p>c) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető;</p> <p>d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalom szabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”);</p> <p>e) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg</p> <p>ea) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,</p> <p>eb) kötőpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;</p> <p>f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától 50%-ban el lehet térni;</p> <p>g) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha</p>	<p>A TSZT-ben és az FRSZ-ben szereplő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Csobogós utca-Közvágóhíd utca nyomvonal helyett a Szilas-patak mentén került kijelölésre.</p>

FRSZ	TANULMÁNYTERV JAVASLATA
ga) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül, gb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra; h) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal a módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.	
(2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamusként) is kiépíthető.	Nem releváns, a területen nincs tervezett gyorsvasút.

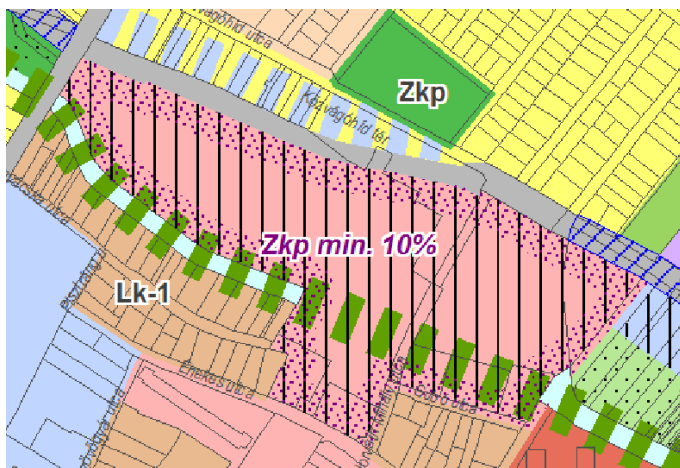
TSZT-nek való megfelelés



Tervezett területfelhasználási egységek

Tervezett területfelhasználási egységek nagysága és területi mérleg

	Ln-3	Lk-1	Vi-2	Zkp	Vf	KÖu	Összesen
Terület (m ²)	86.064	41.484	18.316	11.944	5.793	19.382	182.983

Területi mérleg – TSZT-ben előírt területfelhasználási egységek arányának teljesülése

Területfelhasználási egység területe (Zkp minimummal érintett): **98.206 m²**

Tervezett Zkp területfelhasználási egység területe: **11.944 m²**

Tervezett Zkp aránya: 12,16 %

FRSZ-nek való megfelelés – a beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása
 (L7/XV. – Tervezési területen kívüli, területfelhasználási egységbe tartozó övezet)
FRSZ – Ln-3

sűrűség		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,5	0,75	145 789	218 684	109 342

KÉSZ

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
Ln-3/01	34 930	2,0	0,5	69 860	17 465
Ln-3/02	27 223	1,5	0,5	40 835	13 612
Ln-3/03	10440	0,7	0,5	7308	5220
L7/XV/1	41 634	2,0	-	83 268	-
Σ	113 087			201 271	36 297

218 684 ≥ 201 271 ÉS 109 342 ≥ 36 297

MEGFELEL

TSZT – Ln-3 $T_{\Sigma} = 145.624 \text{ m}^2$ **zöldfelületi átlagérték: 30%** **min. zöldterület: 43.687 m²**

KÉSZ

Építési övezet, övezet jele	Építési öv. terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Ln-3/01	35.203	35	12.321
Ln-3/02	27.621	35	9.667
Ln-3/03	10.441	35	3.654
Zkp	11.350	75	8.513
Kt-kk/Köu	11.119	0	0
L7/XV/1	41.612	30	12.484
Kt-kk/Köu	6.081	0	0
Σ	145624 m²		46639 m²

32,0% > 30%

MEGFELEL**FRSZ – Lk-1 (Károlyi Sándor út felől)**

sűrűség		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,5	27 993	20 995	13 997

KÉSZ

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
Lk-1/01	14 373	0,7	0,5	10 061	7 187
Lk-1/02	9 302	0,7	0,5	6 511	4 651
				16 572	11 838
20 995 ≥ 16 572 ÉS 13 997 ≥ 11 838				MEGFELEL	

TSZT – Lk-1 (Károlyi Sándor út felől)**zöldfelületi átlagérték: 25%****min. zöldterület: 6 998 m²****KÉSZ**

Építési övezet, övezet jele	Építési öv. terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Lk-1/01	14 373	25	3 593
Lk-1/02	9 302	35	3 256
Σ	23 675		6 849
28,9% > 25%			MEGFELEL

FRSZ – Lk-1 (Fő út felől)

sűrűség		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,5	77 892	58 419	38 946

KÉSZ

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
Lk-1/02	10 088	0,7	0,5	6 511	4 651
L7/XV/1	1 446	2,0	-	2 892	-
L2/A/XV/2	14 659	1,4	-	20 523	-
L4/XV/2	37 805	0,7	-	26 464	-
L4/XV/INT	1 752	1,0	-	1 752	-
				58 142	4 651
58 419 ≥ 58 142 ÉS 38 946 ≥ 4 651				MEGFELEL	

FRSZ – Lke-1 (kertvárosias környezetben intézményi területek kijelölhető kbsá 1,2 + bsp 0,4 paraméterekkel)

sűrűség		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,2	0,4	18 549	22 259	7 420

KÉSZ

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
Vi-2/02	15 544	1,4	0,4	21 762	6 218

22 259 ≥ 21 762 ÉS 7 420 ≥ 6 218

MEGFELEL

TSZT – Lke-1 (Vi-2)

legkisebb zöldfelületi átlagérték: 25%

min. zöldterület: 4 637 m²

KÉSZ

Építési övezet, övezet jele	Építési öv. terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Vi-2/02	15 544	30%	4 663

30% > 25%

MEGFELEL

2.9 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

2.9.1 KÖZLEKEDÉS

Jelen telepítési és beépítési tanulmánytervben meghatározott, távlatban kiépülő közúthálózati rendszer számára biztosítandó közterületi szélességek az alábbiak:

nyomvonal kategóriája, megnevezése	szabályozási szélesség
II. rendű főút	
Délkelet-pesti kerületeket összekötő út	min. 20,0 m
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak	
Károlyi Sándor út	18,0 – 20,0 m kialakult
Kerületi jelentőségű – forgalmi szerepet betöltő - gyűjtőutak	
Csobogós utca	16,0 m kialakult
Közvágóhíd utca	11,0-19,0 m kialakult
Kiszolgálóutak	
Meglévő kiszolgálóutak	kialakult
Tervezett kiszolgáló utak	14,0-18,0 m szabályozási tervlap szerint
Önálló gyalog- és kerékpárutak	
A területen található önálló gyalog- és kerékpárutak	6,0 m

Közúti közlekedés

Külső közlekedési kapcsolatok

A forgalom a főbb úti célok közül Újpest irányába közvetlenül az ÉNY-DK-i irányú Töltés u. – Közvágóhíd u. – Mogyoród útja, valamint a Pozsony utca – Fóti út nyomvonalon bonyolódhat le, azonban várhatóan a generált többletforgalom jelentős része a IV. kerülettel és a XVI. kerülettel is kapcsolatot biztosító, valamint a belváros felé vezető főutakat felfűző Árpád út – Szentmihályi út nyomvonalát, valamint az ennek elérését biztosító útszakaszokat (haránt irányban a Mogyoród útja - Közvágóhíd utca, a Kossuth utca, míg sugárirányban a Károlyi Sándor út-Sződliget utca, a Fő út-Bácska utca és a Régi Fóti út) és ezek csomópontjait fogja terhelni.

A tervezési területen létesíthető mintegy 930 lakás, és 15.700 m² bruttó szintterület kereskedelem és szolgáltatás funkció a délelőtti és délutáni csúcsidőszakban a környező úthálózaton jelentős többletforgalom megjelenését vetíti előre. A fejlesztésből adódó lakosság-növekedés a reggeli csúcsidőszakban mintegy 450 E/ó (egységjármű/óra) eredő

gépjármű-forgalmat, illetve nagyságrendileg 550 utas/óra közösségi közlekedést igénybe vevő utasforgalmat fog generálni.

A beépítésből számítható forgalomnövekedésből előrevetíthető, hogy a meglévő közúti és közösségi közlekedési infrastruktúra a jelenlegi és a generált többletforgalmat megfelelő szolgáltatási színvonalon várhatóan, csak közúthálózat csomópontjainak és folyópályaszakaszai áteresztőképességnek növelését, illetve a közösségi közlekedési szolgáltatás által kibocsájtott férőhely-kapacitás bővítését követően tudja levezetni.

A generált többlet-forgalom levezetése érdekében mind a belváros, mind Újpest és a XVI. kerület elérhetőségének biztosítására a környező úthálózaton az alábbi beavatkozások javasoltak:

- az ún. Délkelet-pesti kerületeket összekötő út nyomvonalának és csomópontjainak kiépítése a Csobogós utca és a Károlyi Sándor út között
- a Mogyoród útja és a Régi Fóti út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése
- a Közvágóhíd utca és a Károlyi Sándor út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése
- a Csobogós utca – Kossuth utca – Fő út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése
- Kossuth utca – Régi Fóti út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése

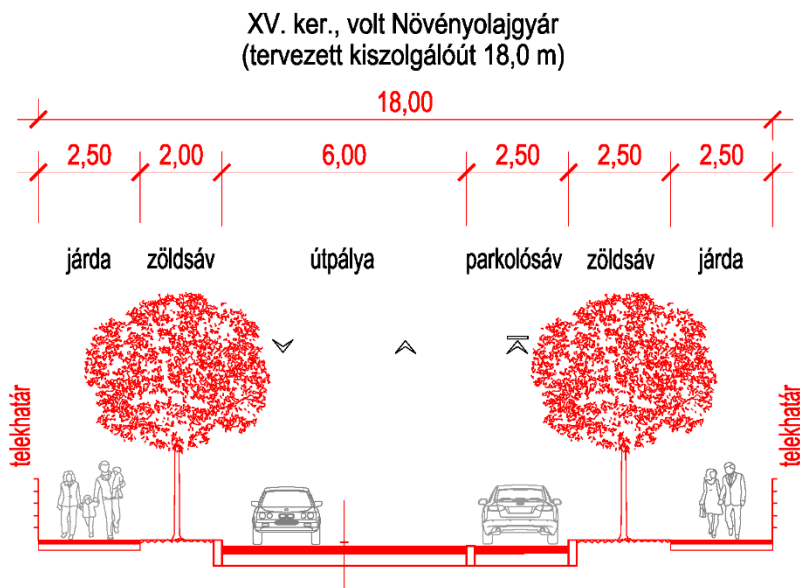
A szükséges fejlesztéseket fővárosi, valamint a kerületi önkormányzatokkal egyeztetetten kell végrehajtani.

Belső úthálózat

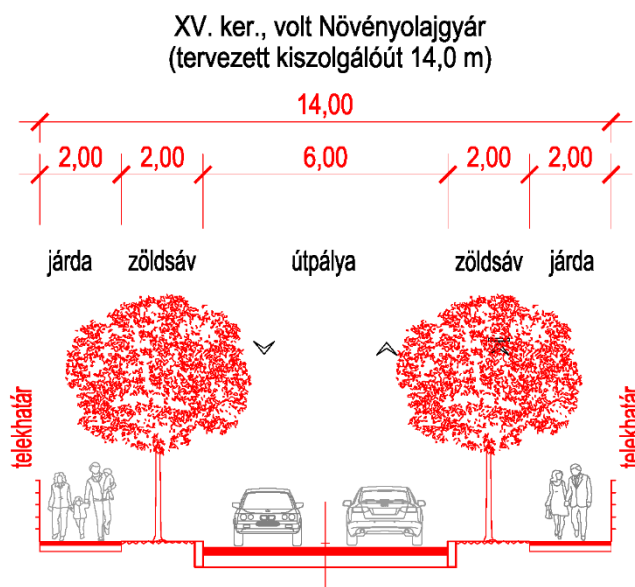
A terület fő közlekedési tengelye az egykori gyárterületet feltáró, kelet-nyugati irányú ún. „2. jelű út”, amely a tervezett lakótömböket felfűzve biztosítja a belső feltárást, kiszolgálást. A kiszolgáló útnak a „3. jelű út” és „4. jelű út” közötti szakasza 18,0 m közterületi szélességű, amelyen belül 2x1 forgalmi sáv, egyoldali párhuzamos parkolósáv, illetve az út mindkét oldalán fasor és járda létesítése tervezett. A közterület szélessége, a nyugati szakaszán, a párhuzamos parkolás elhagyásával, illetve a gyalogos- és zöldfelületek szélességének egységesen 2,00 m-ben való meghatározásával 14,0 m-re csökken. Az út közforgalom céljára megnyitott magánútként folytatódik, kiszolgálja a Károlyi Sándor út mentén tervezett épületegyüttest.

A belső utak kapcsolódását a magasabb rendű közúthálózathoz a „3. jelű út” és a „4. jelű út” biztosítja. A „3. jelű út” szélessége a belső fő feltáró tengely és az „1. jelű út” (Délkelet-pesti kerületeket összekötő út) között 18,0 m, míg ettől északra a Közvágóhíd utcáig 14,0 m. A közterületi szélességen belül a kétoldali járdákon és zöldsávokon felül a közúti csomópontok megfelelő kapacitását biztosító kanyarodósávok helyezendők el. A „4. jelű út” az Énekes utca és az „1. jelű út” között biztosít kapcsolatot. Keresztmetszeti kialakítása változó: a fejlesztési területtől délre eső szakaszon a meglévő közterületi szélesség (13,0 m) és keresztmetszeti kialakítás megtartásra kerül. A fejlesztési területen a közterületi szélesség 18,0 m-re nő, ezen

belül a déli irányból a „2. jelű út”-ig 2x1 forgalmi sáv és párhuzamos parkoló helyezhető el, míg a „2. jelű út”-tól északra a csomóponthoz kapcsolódó kanyarodósávok alakíthatóak ki.



A fő feltáró út mintakeresztmetszévényé I.



A kiszolgáló utak és magánutak mintakeresztmetszévényé

A terület belső közlekedési infrastruktúrájának kialakítása a beépítés ütemezéséhez igazodóan történhet, azonban általános követelmény, hogy az egyes ütemekben megvalósuló létesítmények használatbavételéhez a beépített tömbök megközelítését biztosító közlekedési létesítményeket meg kell valósítani.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedése távlatban is a határoló utakon (Csobogós utca, Közvágóhíd utca, Károlyi Sándor utca) közlekedő autóbusz-viszonylatokkal szolgálható ki. A Rákospalota, Kossuth utca autóbusz- és villamos végállomásról a beépítésre kerülő terület csak kis része érhető el 300 m-es gyaloglási távolságon belül.

A tervezett beépítés mértéke, illetve a becsült csúcsórai utasforgalmi többlet szükségessé teszi a belvárosi- illetve a kerületközi kapcsolatokat biztosító irányokban a közösségi közlekedés kapacitásának a beépítés mértékével arányos bővítését, annak figyelembe vételével, hogy a beépített területekről maximálisan 300 m gyaloglási távolsággal közösségi közlekedési megállóhely elérhető legyen. A teljes beépítettség elérésekor csúcsidőben 550 utas/óra egyirányú utasforgalom igényeinek megfelelő kapacitásbővítés javasolt.

A fejlesztési terület Horváth Mihály utcai közúti kapcsolatának kialakítása során szükségessé válhat a megnövekedő közúti- és gyalogos forgalom biztonságos levezetése érdekében az autóbusz tároló-állásainak áthelyezése, az autóbusz-állomás funkcionális kialakításának rendezése.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Árpád út felől a Fő utca-Csobogós utca vonalon a gyalogosforgalomtól eltérő színű burkolattal, majd elválasztott burkolatú kerékpárút épült ki, mely északon a Gubó utca és a Mogyoród útja közötti szakaszon továbbvezetés nélkül ér véget. A tervezési területtől keletre, a Régi Fóti út mentén szintén található kerékpáros infrastruktúra, mely a Szentmihályi út és a Kossuth utca között kétoldali irányhelyes kerékpársávként, majd a Kossuth utca és a Szilas patak közötti szakaszon az út nyugati oldalán önállóan vezetett kétirányú kerékpárútként került kialakításra. A két közel párhuzamosan vezetett kerékpáros létesítmény közötti kapcsolat a térségben jelenleg a Csobogós utcai lakótelep kisforgalmú útjain biztosított.

Budapest főváros településszerkezeti terve ún. településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát jelöli részben a Szilas patak mentén, részben azzal párhuzamosan, a szomszédos utcákon vezetve.

A tervezési területet érintően a Csobogós utca és a Károlyi Sándor út közötti szakaszon a kerékpáros nyomvonal átvezetésének több alternatívája lehetséges:

- a településszerkezeti terv által jelölt, a Csobogós utca – Mogyoród útja – Közvágóhíd utca nyomvonalon
- a Gubó utca – Anyácska utca nyomvonal, a volt Növényolajgyár területén tervezett közkert érintésével, illetve
- közvetlenül a Szilas patak mentén vezetett nyomvonalon.

Jelen telepítési és beépítési tanulmányterv a településszerkezeti terv koncepciójához igazodva, a Szilas patak északi oldalán kialakított zöldterületi sávban, a tervezett sétánnyal párhuzamosan

vezetett kerékpáros infrastruktúra kialakítását javasolja. A közös, burkolati jellel elválasztott gyalog- és kerékpárút javasolt minimális szélessége 6,0 m.

A tervezési terület feltárását, kiszolgálását biztosító közutak és magánút mentén, az út mindkét oldalán min. 2,00-2,00 m szélességben járda kiépítése szükséges. A fő gyalogos irányok kiépítésekor különös figyelemmel kell lenni arra, hogy a tervezési terület gyalogosforgalmának jelentős része a közösségi közlekedési eszközök megállóinak irányába várható.

A gyalogos forgalmat szolgálja továbbá a fejlesztési területen kelet-nyugati irányban a Szilas patak északi és déli oldalán kialakítandó sétány, valamint az erre merőleges utcahálózat gyalogos forgalmú szakaszai. Önálló gyalogos kapcsolatok tervezettek a „2 jelű út” és a patak között, valamint a Horváth Mihály utca és a Csobogós utca között.

A területen keresztülhaladó II. rendű főút (ún. Délkelet-pesti kerületeket összekötő út) mentén szintén min. 2,00-2,00 m szélességben szükséges a gyalogosforgalmi létesítmények területbiztosítása, valamint ezen felül összességében min. 3,00 m szélességben a kerékpáros infrastruktúra területigényét is biztosítani kell.

Parkolás

A fejlesztési területen létesíthető 930 lakáshoz 1 gépkocsi/lakás normatíva alapján 930 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A kereskedelmi létesítmények esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyek számát jelentős mértékben befolyásolja a rendeltetési egységek alapterületének megoszlása. Szélsőséges esetekben az OTÉK szerint számított parkolószám 580 db (az épületek földszintjén a kereskedelmi funkció számára fenntartott területet egy db üzlet foglalja el) és 1170 db (az épületek földszintjén max. 75 m² nettó alapterületű üzletek helyezkednek el) között változhat.

A létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyeket saját telken belül kell elhelyezni, a közterületek gépjármű-tárolás céljára nem használhatók.

A lakás rendeltetési egységhez tartozó parkolókat teljes mértékben terepszint alatt, vagy épületen belüli teremgarázsban szükséges kialakítani. A kereskedelmi és vendéglátó funkciókhoz tartozó gépjármű-férőhelyek a szükséges zöldfelületi arány megtartása mellett elhelyezhetőek felszínen is, különös tekintettel arra, hogy ezeket a parkolókat a közforgalom számára legalább a létesítmények nyitvatartási idejében elérhetővé kell tenni.

A tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan (belvárostól távol, közvetlen kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolat nélkül) a mobilitási igények kielégítésében várhatóan az egyéni közlekedés és a személygépkocsi használata fog dominálni. Ennek következtében az átlagosnál nagyobb arányban várható a háztartásonkénti második autó megjelenése, és annak napi szintű, hivatásforgalmi használata. Ennek hatását mind a környező úthálózat forgalmi terhelése, mind a gépjármű-elhelyezési kötelezettség terén szükséges figyelembe venni.

A közkert esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek 200 m-en belül közterületen is elhelyezhetőek.

A „2. jelű út” 18,0 m-es közterületi szélességű szakasza mentén valamint a „4. jelű út”-nak a „3. jelű út” és a Szilas-patak közötti szakaszán egyoldali fásított párhuzamos parkolók létesítésére nyílik lehetőség, melyek a rendeltetésszerű használaton felüli parkolási igényeket (pl. vendégforgalom) szolgálhatják ki.

A tervezési területen a létesítmények rendeltetésszerű használatához saját telken belül az alábbi mennyiségű személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:*

1. Minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után 1 db**.

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani továbbá:

- 2/a 100 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén 1 db szgk. elhelyezését kell biztosítani minden megkezdett 40 m² nettó alapterület után,
- 2/b 100 m² és 1.000 m² közötti bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén 1 db szgk. elhelyezését kell biztosítani az első 100 m² nettó alapterületig minden megkezdett 10 m² után, e fölött minden megkezdett 40 m² nettó alapterület után, figyelembe véve a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42.§ (10) bek. előírásait is.
- 2/c 1.000 m²-es és az azt meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egység esetén 100 m² nettó alapterületig minden megkezdett 10 m² után, e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterület után.
3. Szállás jellegű (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) önálló rendeltetési egység minden vendégszobája után.
4. Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is).
5. Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után.
6. Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.
- 7/a Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden megkezdett 5 db férőhelye után.
- 7/b Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység - ahol a férőhelyszám nem értelmezhető - a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után.
8. Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 db férőhelye után, lelátóval rendelkező fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 db férőhelye után,

9. Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
10. Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 db betegágya után,
11. Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helységeinek minden megkezdett 200 m²-e után.
12. Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségének minden megkezdett 1.500 m²-e után.
13. Iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helységeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
14. Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után.
15. Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 db férőhely után
16. Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helységeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

*1: A számított értéket minden esetben felfelé kell kerekíteni.

**1: A jelenlegi tendenciák alapján ennél nagyobb igény is kialakulhat.

2.9.2 KÖZMŰVESÍTÉS

Víziközművek

Vízellátás

A térség a Pesti alapzónához tartozik, a térség vízbetáplálásáról két DN 400-as vezeték gondoskodik, melyek a területtől délre található Pozsony utcai DN 1000 mm-es vezetőről ágaznak le. Egyik ilyen vezeték a Károlyi Sándor utca, másik pedig a Szövőgyár utca - Énekes utca - Horváth Mihály utca nyomvonalon épült ki. A terület tulajdonosának korábbi (2008-as) adatszolgáltatása alapján a lekötött vízkontingensük 1 625 m³/nap volt.

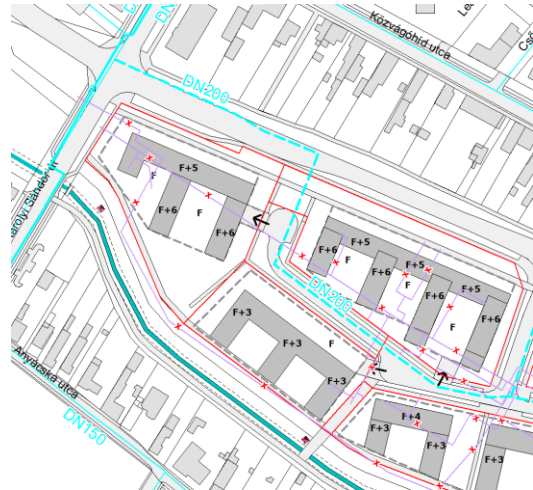
Jelen telepítési és beépítési tanulmányban a befektető szándék szerint a korábbi, 2008-as tervekhez képest a lakásszám és a kereskedelmi funkciójú területek is kismértékben csökkentek. A jelen tervek szerint, mintegy 950 darab lakás, és, mintegy bruttó 16 000 m² szintterületen kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb funkciók alakíthatók ki.

A becsült vízigény összesen 539 m³/nap értékben lett meghatározva. A mértékadó tűzszakaszt 2 500 m²-ben határoztuk meg, mely által a szükséges oltóvízi intenzitása 3 000 l/min-re tehető.

A vízellátás biztosításához új vezetékszakaszok építése szükséges. A meglévő belső vízhálózat állapota nem ismert, és az építményeket keresztező, nem rendezett nyomvonala miatt megszüntetendő. A biztonságos vízellátás és tűzivízigény érdekében körvezetékes hálózat kialakítása javasolt. Ehhez a következő vezetékek kiépítése javasolt:

- a Csobogós utcában a Gubó utca és Közvágóhíd utca között egy DN 200 mm-es vezeték, ami a Csobogós utcai DN 200 mm-es és a Közvágóhíd utcai DN 150 mm-es vezetéket köti össze
- a tervezési területet feltáró utca nyomvonalán DN 200 mm-es vezeték a Horváth Mihály utcai és a Károlyi Sándor úti vezetésekre csatlakozva
- a feltáró úton létesítendő és a Közvágóhíd utcai vezetékek között a Szlacsányi Ferenc utca vonalában egy DN 150 mm-es vezeték.

A javasolt vízvezeték-hálózat kialakítása során, a vízellátás biztonsága, és a megfelelő vízminőség biztosítása érdekében körvezetékes hálózat kialakítása volt a cél. Azonban ehhez a vezeték egy szakaszon, a befektetői szándék alapján magánútnak kijelölt útszakasz alatt halad, illetve keresztezi az egyik javasolt telek területét (lásd mellékelt ábra). Amennyiben a befektetői szándék nem változik, és a továbbtervezés fázisaiban a javasolt vonalvezetés kerül kialakításra, az érintett ingatlanokra szolgalmi jog bejegyzése szükséges az átmenő vízvezeték miatt.



Figyelembe kell venni, hogy gazdálkodó szervezet esetében a vízigény után egyszeri víziközmű fejlesztési hozzájárulás fizetése terheli a szolgáltatás igénybevevőjét, melynek mértéke a napi vízfogyasztás függvényében m³-enként jelenleg 373 ezer Ft + ÁFA.

Csatornázás

Szennyvízelvezetés

A térség a Szilas-pataktól északra elválasztott, attól délre egyesített rendszerben csatornázott. A csapadékvizek befogadója a Károlyi Sándor utcát követően a Szilas-patak, végül a Duna, a szennyvizek befogadója pedig az Észak-pesti szennyvíztisztító telep.

A területen keletkező szenny-, és csapadékvizek elvezetését elválasztott rendszerben javasoljuk megoldani. Egyedi szennyvízkezelő berendezések alkalmazása nem megengedett. A meglévő belső csatornahálózat állapota nem ismert, és az építményeket keresztező, nem rendezett nyomvonala miatt megszüntetendő.

A vízigényből számolt becsült szennyvízmennyiség 451 m³/d-ra tehető. A szennyvizek elvezetésének céljából a következő csatornahálózat kialakítása javasolt:

- Csobogós utcában északi irányba gravitáló, a Közvágóhíd utcai csatornára rákötő csatorna
- a területet kelet-nyugat irányban feltáró út nyomvonalán kialakítandó csatorna, mely a tervezett külső körút mentén megépítendő szennyvízcsatornába köt, aminek befogadója a Károlyi Sándor úti szennyvízcsatornára

- a Horváth Mihály utca meghosszabbításában a kelet-nyugat irányú feltáró út irányába gravitáló két csatornaszakasz

A Fővárosi Csatornázási Művek (FCSM) 2010-es előzetes tájékoztatása alapján a Közvágóhíd utcában a Károlyi Sándor utca – Városkapu utca között a Szilas menti főgyűjtő II. ütemében létesítendő gyűjtőcsatorna megépítéséig, melyre már kiviteli terv készült, a főgyűjtő vízgyűjtő területéről csak a meglévő lakossági szennyvizet tudják fogadni. A főgyűjtő csatorna II. üteme továbbra sem valósult meg.

Azonban a tervezési területen az ingatlanok jelenleg összesen 4853,24 m³/napos lekötött szennyvíz kontingenssel rendelkeznek. A rendelkezésre álló kontingens mennyisége jelentősen nagyobb mértékű, mint a becsült keletkező szennyvízmennyiség, így a tervezett beépítések után a keletkező szennyvízmennyiségeket a meglévő csatornahálózat fogadni tudja.

A vízellátás javaslati részéhez hasonlóan, a javasolt szennyvízcsatorna egy szakasza is a befektető által javasolt magánút alatt került kijelölésre, így ebben az esetben is amennyiben a befektetői szándék nem változik, és a továbbtervezés fázisaiban a jelen tervben javasolt vonalvezetés kerül kialakításra, az érintett ingatlanokra szolgálmi jog bejegyzése szükséges a csatorna miatt.

Hasonlóan a vízellátásnál leírtakhoz gazdálkodó szervezetek esetében a közcsatornába bevezetett napi szennyvízmennyiség után is kell egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást fizetni, melynek mértéke a napi vízfogyasztás függvényében lakásépítési célú beruházás esetén jelenleg 269.500,- Ft/m³ + ÁFA, nem lakásépítési célú beruházás esetén pedig 539.000,- Ft/m³ + ÁFA.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési területen belül, elsősorban az egykori gyárterület, magas arányban burkolt. A meglévő épületek és utak bontása után kialakításra kerülő lakópark minimum 35%-a zöldfelület kell, hogy legyen. A területről lefolyó csapadékvizek – a jelenlegi állapothoz képesti nagyobb zöldfelületnek köszönhetően – kisebb terhelést jelentenek majd a meglévő hálózaton.

A csapadékcatorna hálózat terhelése tovább csökkenthető azzal, ha a zöldfelületekre és a tetőkre hulló csapadék telken belüli elszikkasztásra, vagy későbbi öntözésre történő felhasználás céljából tározásra kerül. A csapadékvízzel történő öntözés további előnyeként említendő a felhasználandó ivóvízmennyiség csökkenése. Mind a szikkasztás, mind a tározás kialakítása javasolt egy modern, környezettudatos szemlélettel épülő lakópark esetében.

Amennyiben a szikkasztás, vagy a tározás nem kerül kialakításra, akkor is figyelembe kell venni, hogy a hatályos TSZT 2015 alapján a terület jelentős változással érintett terület, így az FRSZ 19 § (5) pontja vonatkozik rá, ami szerint új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre a területről.

Az útburkolatokról lefolyó csapadékvizek zárt csatornahálózatban történő összegyűjtése javasolt. A külső körüti nyomvonalon megépítendő csapadékcatorna befogadója a Károlyi Sándor utcai ø 80 cm-es csatorna, majd a Szilas-patak. A tervezési területen kialakítandó

útszakaszokról lefolyó csapadékvizeket elvezetésére egymástól független, kisebb hálózatok kialakítását javasoljuk. A kialakítandó csapadékcsatornák befogadója a Szilas-patak, amibe csak mechanikai előtisztítást követően vezethetők be a vizek.

Energia

Villamosenergia-ellátás

Az elhelyezésre kerülő létesítmények villamos energia igénye 3000 kW-ra tehető, amely a területen rendelkezésre álló kapacitásokból középvezettségű hálózatfejlesztéssel fedezhető. A 10/0,4 kV-os transzformátorok darabszáma és elhelyezésük a pontos igényektől függ.

Gáz- és távhőellátás

A tervezett funkciók nagyságrendileg 5,9 MW hőigényt képviselnek.

A tervezési területen a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. nagyközépnomású és növelt kisnyomású hálózata üzemel. Az elhelyezésre kerülő létesítmények becsült gázigénye 740 gnm³/ó, amely a közelben lévő nagyközépnomású hálózatról biztosítható. A Horváth Mihály utcában üzemelő DN 150 mm méretű, nagyközépnomású gázvezetékéről térszín alatt elhelyezendő gáznyomásszabályzó megtáplálásával, a tervezett beépítés feltáró útjai mentén kisnyomású gázvezeték hálózat létesítésével biztosítható az igények kielégítése. A meglévő magasvezetésű gázvezeték-hálózatot el kell bontani, a szükséges bekötéseket ki kell építeni.

Elektronikus hírközlés

A meglévő távközlési és adatátviteli hálózatot fejleszteni szükséges. A tervezett beépítés feltáró útjai mentén alépítményhálózat létesítése szükséges, amelyet a gyalogos közlekedési felület kialakításakor célszerű kiépíteni, biztosítva a távközlési szolgáltatói hálózatok igényeknek megfelelően ütemezett kiépítésének lehetőségét, a béléscsövek későbbi felhasználását.

A mobil telefonellátást is az igények növekedése miatt várhatóan fejleszteni szükséges. A szektorsugárzók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetőek.

2.10 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA, INTÉZMÉNY ELLÁTOTTSÁG

A volt Növényolajgyár területén a meglévő épületek bontását követően elsősorban lakó rendeltetésű fejlesztés várható, jelentős számú (a jelenlegi elképzelések szerint, mintegy 950 db) lakás megépülésével lehet számolni. A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni.

Jelenleg, nagyobb részben a XV. kerületi Önkormányzat látja el a kerületén a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatok ellátását öleli fel. Az önkormányzat arra törekszik, hogy e közszolgáltatásokat a lakosság számára minél magasabb színvonalon biztosítsa, ezért a lehetőségei keretein belül folyamatosan gondoskodik az intézmények felújításáról, fejlesztéséről.

BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Köztvőgőhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS
ELLÁTÁSI JAVASLAT

Vízellátás

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  IVÓVÍZ FŐNYOMÓVEZETÉK
(20. SZ. ZÓNA, DN>=300 MM)
-  IVÓVÍZ NYOMÓVEZETÉK
(20. SZ. ZÓNA, DN<300 MM)
-  IVÓVÍZ NYOMÓVEZETÉK
(49. SZ. ZÓNA, DN<300 MM)
-  BELSŐ HÁLÓZAT
-  GÉPHÁZ
-  TERVEZETT NYOMÓVEZETÉK
-  MEGSZŰNŐ VEZETÉK
-  LEHAJTÓ
-  TERVEZETT MÉLYGARÁZS
-  MEGMARADÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  VÍZFELÜLET
-  ÚT- ÉS JÁRDABURKOLAT
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS
ELLÁTÁSI JAVASLAT

Csatornázás

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGÚJTÓCSATORNA
-  EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
-  SZENNYVÍZCSATORNA
-  CSAPADÉKVÍZ FŐGÚJTÓCSATORNA
-  CSAPADÉKVÍZCSATORNA
-  BELSŐ SZENNYVÍZCSATORNA
-  BELSŐ CSAPADÉKVÍZCSATORNA
-  TERVEZETT SZENNYVÍZCSATORNA
-  TERVEZETT CSAPADÉKVÍZCSATORNA
-  MEGSZŰNŐ Vezeték
-  TERVEZETT TEHERMENTESÍTŐ FŐGÚJTÓCSATORNA
-  LEHAJTÓ
-  TERVEZETT MÉLYGARÁZS
-  MEGMARADÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  VÍZFELÜLET
-  ÚT- ÉS JÁRDABURKOLAT
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



BUDAPEST XV. KERÜLET,
volt RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS
ELLÁTÁSI JAVASLAT
Villamosenergia-ellátás

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  10 KV-OS FÖLDKÁBEL
-  10 KV-OS FÖLDKÁBEL (MAGASVEZETÉSSEN)
-  KISFESZÜLTSGŰ LÉGVEZETÉK
-  KISFESZÜLTSGŰ FÖLDKÁBEL
-  TERVEZETT 10 KV-OS KÁBEL
-  TERVEZETT KISFESZÜLTSGŰ FÖLDKÁBEL
-  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  TERVEZETT 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  MEGSZŰNŐ NYOMVONAL
-  LEHAJTÓ
-  TERVEZETT MÉLYGARÁZS
-  MEGMARADÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  VÍZFELÜLET
-  ÚT- ÉS JÁRDABURKOLAT
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE
(Közüvóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS
ELLÁTÁSI JAVASLAT

Gázellátás

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (MAGASVEZETÉS)
-  GÁZNYOMÁSSZABÁLYZÓ
-  TERVEZETT NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  TERVEZETT KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  TERVEZETT GÁZNYOMÁSSZABÁLYZÓ
-  MEGSZŰNŐ NYOMVONAL
-  LEHAJTÓ
-  TERVEZETT MÉLYGARÁZS
-  MEGMARADÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  VÍZFELÜLET
-  ÚT- ÉS JÁRDABURKOLAT
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



**BUDAPEST XV. KERÜLET,
voit RÁKOSPALOTAI
NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYÉKÉRE**
(Közvágóhíd utca - Csobogós utca -
Énekes utca - Pisztráng utca -
Anyácska utca - Károlyi Sándor utca
által határolt területére) vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS
ELLÁTÁSI JAVASLAT**
Elektronikus hírközlés

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  ALÉPÍTMÉNY
-  FÖLDKÁBEL
-  LÉGKÁBEL
-  LÉGKÁBEL (KTV)
-  TERVEZETT ALÉPÍTMÉNY
-  TERVEZETT KISFESZÜLTSGŰ FÖLDKÁBEL
-  LEHAJTÓ
-  TERVEZETT MÉLYGARÁZS
-  MEGMARADÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  VÍZFOLYÁS, ÁROKMEDER
-  PATAKMEDER ZÁRTSZELVÉNYBEN
-  VÍZFELÜLET
-  ÚT- ÉS JÁRDABURKOLAT
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



A kerület népességszámának változását 1970 óta elsősorban a lakótelepek építése és a kiköltözések határozták meg. Az lakótelep építésekkel 1980-as évekre közel a duplájára nőtt a lakosságszám, azonban az évtized végétől megindult kiköltözések eredményeképpen fokozatosan csökkent. A város és a kerület népességváltozásában eltérő folyamatok mentek végbe. Amíg Budapest lakosságának csökkenési üteme 2000 után folyamatosan mérséklődött, addig a XV. kerületben 2001-ben óriási elvándorlás következett be, majd ezt követően is a 2000-es éveket megelőzőnél nagyobb mértékű fogyás volt tapasztalható. Ez az időszak nagyjából egybeesik a korszerű társasházak nagyszámban történő építésével, a lakáskínálat kibővülésével. Az ilyen irányú keresletet a XV. kerületben megvalósult kínálat nem fedte le, ezért sokan átköltöztek más kerületekbe, illetve a lakóhely-változtatók nem a XV. kerületet választották. A kerületben lényegében máig nincs elegendő és megfelelően változatos kínálat a hagyományos családi házas és a lakótelepi lakásformán kívül.

A 2000-es évek során a kerület lakónépessége 100.000 főről 90.000 főre csökkent, 2007-ben 81.000 alatti a népesség száma, majd az ezt követő évektől a lelassult, illetve stagnált a népesség fogyása. *(forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)*

Ezen belül feltűnő, hogy ugrásszerűen növekszik az időskorúak és az ebbe a korosztályba rövidesen belépők aránya. Amíg 1990-ben közel azonos volt a 14 év alattiak és a 60 év feletti aránya, 2000-re a 60 év feletti aránya csaknem megkétszereződött a fiatalokéhoz képest.

A 60 év feletti népesség aránya 2000-2013 között 22,2%-ról 26,6%-ra növekedett, amely a kerületi állandó népesség jelentős mértékű elöregedésére hívja fel a figyelmet. A XV. kerület időskorú népességének aránya lényegében megfelel a budapesti átlagnak. *(forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)*

A tervezési területre tervezett, mintegy 950 db lakásban, mintegy 2600 új lakossal lehet számolni a projekt teljes megvalósulásakor. Ez a népességszám növekmény várhatóan megállítaná a XV. kerületi népesség 1990 óta tapasztalható fogyását, illetve hozzájárul a lakónépesség korösszetételének a fiatalabb korosztály irányába történő megváltozásához.

Összességében tehát levonható az a következtetés, hogy a korszerű társasház formában tervezett kisvárosias jellegű beépítés mind a lakásállomány összetételében, mind a kerület népességszámában és annak korösszetételében kedvező változásokat fog eredményezni.

ALAPINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG

A tervezett lakóterületi fejlesztésekhez részletes vizsgálat és elemzés készült a szűkebb és a tágabb térség intézményellátottságáról.

A prognosztizált népességnövekedés, a mintegy 950 új lakást és 2,75 fő/lakás értéket alapul véve, a projekt teljes megvalósulásának időpontjára, mintegy 2600 új lakost jelent.

Kerületi bölcsődék

Az Önkormányzat fenntartásában jelenleg 6 bölcsőde működik. A bölcsődei férőhelyek száma az 1990-es évektől a demográfiai folyamatoknak köszönhetően folyamatosan csökkent, 2000-

es évektől azonban egyensúlyba került. A bölcsődék férőhelyeinek száma a kerületben a helyi népesség városrészek szerinti arányának megfelelően alakult, napjainkban a bölcsődei férőhelyek és a várható igények nagyjából egyensúlyban vannak.

A XV. kerületi bölcsődék részletező táblázata

Sorszám	Név	Felvett gyermek (fő)	Összes kapacitás (fő)	Feltöltöttség (%)	Távolsági kategória a projekt területétől
1	XV/12. Bölcsőde 1156 Bp. Nádastó park 1.	101	140	72,14	Kívül
2.	XV/2. Bölcsőde 1158 Bp. Bezsilla N. u.17.	37	40	92,5	Kívül
3.	XV/3. Bölcsőde 1152 Bp. Fő út 33.	90	100	90,0	Belül
4.	XV/5. Bölcsőde 1157 Bp. Kavicsos köz 6.	105	140	75,0	Kívül
5.	XV/6. Bölcsőde 1154 Bp. Wesselényi u.33.	63	84	75,0	Kívül
6.	XV/10. Bölcsőde 1156 Bp. Kontyfa u.6.	90	140	64,28	Kívül
--	Összesen: 6db	486	644	75,47	--

Forrás: <http://bpxvbolcsode.gpportal.hu>

A fejlesztési terület 2,0 km-es körzetében egy a XV/3. Bölcsőde a Fő utca 33. szám alatti bölcsőde található, amely a 2015. december 31-i adatok alapján minimális szabad kapacitással rendelkezik. Az önkormányzat, előzetes adatszolgáltatása keretében – a tervezési területre számított 2600 új lakos figyelembevételével – legalább egy 3 csoportos, 40 fős bölcsőde szükségességét jelezte.

A Nevelési intézmények tervezési előírásait tartalmazó MSZ 24210/1 szabvány alapján a bölcsőde számára 36 m²/fő terület biztosítása szükséges, amely jelen esetben 1440 m²-es telket igényel.

A bölcsődei ellátás bővítésével kapcsolatban a kerületi Önkormányzattal történő további egyeztetés és döntés szükséges.

Kerületi óvodák

A XV. kerületben 20 óvoda, 8 általános iskola, 4 középfokú oktatási intézmény, valamint 1 alapfokú művészetoktatási intézmény működik. Az elmúlt években a nevelési-oktatási intézmények, az intézményrendszer országos átalakításának köszönhetően állami fenntartásba kerültek.

A kerületi óvodák a XV. kerületi Önkormányzat fenntartásában működnek, kihasználtságuk a városrész lakosság számának függvényében különböző, de többségében 80-95% közötti.

Rákospalota városrész óvodai intézményhálózata 1 intézményből, összesen 3 telephelyből áll. A Rákospalotai Kertvárosi Óvoda a kapacitásának a határán mozog, több gyermek befogadására az intézmény nem képes, egy kisebb gyermeklétszám emelkedés esetén is problémát jelentene a gyermekek óvodai ellátása. A kerületrészben tervezett fejlesztések

(Rákospalota-Újfalú, a volt Növényolajgyár területe) megvalósulása esetén a várható gyermeklétszám növekedés miatt komoly óvodai férőhely hiány léphet fel.

A Rákospalota-Kertvárosi óvodák kihasználtsága a 2015/2016-os nevelési év kezdetén a következő:

	óvoda neve	engedélyezett csoportok száma	gyermekek létszáma (fő)	kapacitás	kihasználtság
1.	Rákospalota-Kertvárosi	14	325	350	93%
a.	Szövőgyár	7	162	175	93%
b.	Régi Fóti	3	73	75	97%
c.	Vácrátót	4	90	100	90%

Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása

A Növényolajgyár területén megvalósuló lakóterület fejlesztés a fiatal kisgyermekes családokat célozza meg a lakásszám alapján 2600 új lakos megjelenésére lehet számítani. A lakos számból következően 290 főre becsülhető az óvodáskorú gyermekek száma. A nemzeti köznevelésről szóló törvény kötelezően előírja az óvodai nevelésben való részvételt, a tervezési terület környezetében lévő óvodák szabad kapacitása azonban rendkívül szűkös, ezért felmerül az óvodai kapacitás bővítésének igénye. Ennek megoldása a meglévő intézmények kapacitás bővítésével, vagy új építésével lehetséges a kerületi önkormányzat döntésének függvényében.

Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján a terület ellátásához legalább 4 csoport, 100 gyermek befogadására alkalmas óvoda létesítése szükséges. A Nevelési intézmények tervezési előírásait tartalmazó MSZ 24210/1 szabvány alapján a óvoda számára 46 m²/fő terület biztosítása szükséges, amely jelen esetben 4600 m² nagyságú telket igényel.

Az óvodai ellátás bővítésével kapcsolatban is a kerületi Önkormányzattal történő további egyeztetés és döntés szükséges.

Általános és középiskolák

A kerületben lévő iskolák a KLIK XV. Tankerületének fenntartásában működnek. Az általános iskolai korosztály létszáma 2001-től folyamatos csökkenést mutatott, 2008-tól azonban stagnál. Ugyanez a folyamat jellemző a középiskolai korosztály létszámának alakulására is, annak ellenére, hogy nőtt a más településekről bejáró tanulók létszáma. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a kerületi általános és középiskolák kihasználtsága alacsony, jelentős tartalékkal rendelkeznek.

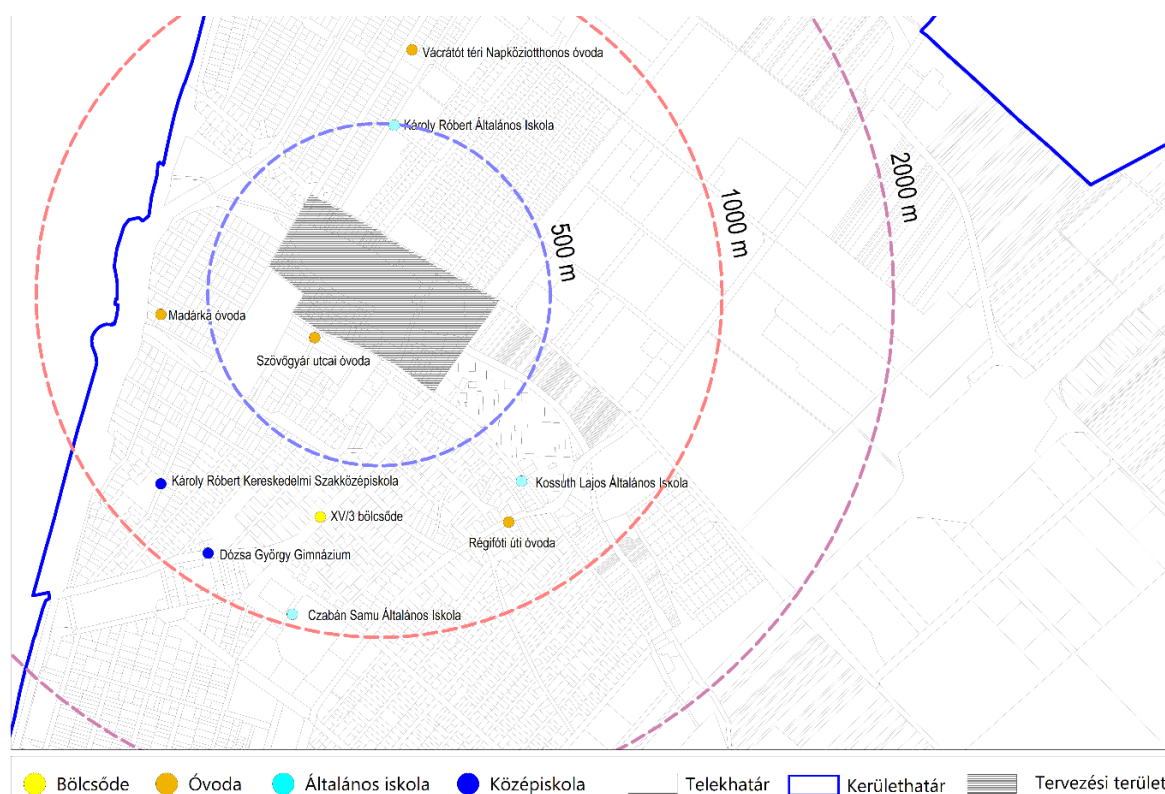
A XV. kerületi iskolák részletező táblázata:

Sorszám	Név	Felvett gyermek (fő)	Összes kapacitás (fő)	Tartalék férőhely (fő)	Távolsági kategória a projekt területétől
1	Czabán Samu Általános Iskola	213	370	157	A

3	Károly Róbert Általános Iskola	384	646	262	A
5	Kossuth Lajos Általános Iskola	474	576	102	A
7	Pestújhelyi Általános Iskola	220	230	10	A
9	Dózsa György Gimnázium és Táncművészeti Szakközépiskola	786	820	34	A
13	Hubay Jenő Zeneiskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1100	1100	-	Kívül

Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása

A kapacitás-kihasználtsági elemzések alapján megállapítható, hogy a fejlesztési területen új általános iskola létesítésére nem lesz szükség, mivel a fejlesztési terület 1,5 km-es körzetén belül (A zóna) 3 általános és 2 középiskola található, amelyek rendelkeznek szabad kapacitással.



A fejlesztési terület 1,5 km-es körzetében lévő oktatási intézmények elhelyezkedése

Egészségügyi ellátás

A XV. kerületi lakosok egészségügyi alap és szakellátásának feladatait a XV. Kerület Önkormányzata 1972-ben létesült Egészségügyi Intézménye látja el, amelynek székhelye a Rákos úton van, 8 telephelye a kerület különböző részeiben működik.

Az egészségügyi ellátást jól működő háziorvosi rendszer garantálja, az egy orvosra jutó lakos száma 1460 fő (2013-as adat), amely a budapesti (1377 fő) és környező kerületi (1440-1580 fő) adatokhoz viszonyítva azt jelenti, hogy az orvosok kismértékben túlterheltek. (forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)

A fejlesztési területen várható lakónépeség száma indokolja, hogy az egészségügyi alapellátás biztosított legyen. Új, e funkciót ellátó intézmény létesítésére nincs szükség a Kossuth utcai rendelőintézet 1 felnőtt háziorvosi körzettel és 1 gyermekorvosi körzettel + védőnői szolgálattal történő kibővítésével az ellátás megoldható.

Egyéb intézmények, szolgáltatás

Mindezek mellett – nem önkormányzati ellátás kötelezettség keretében – biztosítandó az új kiépülő városrész lakosságának ellátása kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységekkel. A tanulmányterv javaslata alapján a lakóterület feltáró úthálózata mentén megvalósuló lakóépületek földszintjén lesz lehetőség üzletek és szolgáltató funkciók elhelyezésére.

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

Várható negatív hatások:

- ⊙ A terület beépítési sűrűsége és magassága növekszik, a patak medrének és a patak menti zöld területsávnak a rehabilitációja csak részlegesen valósul meg.
- ⊙ Megnö a környék utcáinak gépjárműforgalmi terhelése.

Várható pozitív hatások:

- ⊙ A területet kitöltő, egykori ipari zárványterület megszűnik, tagolt közterületi struktúra létesül, a terület átjárhatóvá válik.
- ⊙ A patak mentén tekintélyes nagyságú közkert (park), a vízfolyás menti sávjában, gépkocsiforgalomtól védett sétány és kerékpárút létesül.
- ⊙ A patakmeder mentén a műszaki igényeknek megfelelő karbantartási sáv alakítható ki.
- ⊙ A területen gazdag, változatos társasházi lakáskínálat jön létre.
- ⊙ Az ide beköltöző lakosság révén tovább nő a kerületi lakosság, várhatóan javulni fog a korösszetétel.
- ⊙ A területre a környező lakóterületeket is kiszolgáló kereskedelmi-szolgáltató létesítmények létesülnek.
- ⊙ Az önkormányzati tulajdonú terület funkcióváltó megújulása
- ⊙ Az ipari terület kedvezőtlen szomszédságát barátságosabb lakóterületi szomszédság váltja fel kisebb környezeti terhelések, kedvezőbb városképi látvány alakul ki.

2.12 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztési javaslat nem számol az épített környezet helyi védett elemeinek megtartásával és hasznosításával, mert a meglévő speciális épületszerkezetek egyéb hasznosításra nem alkalmasak. A védettségek megszüntetését követően az egykori ipari épületeket elbontják, helyettük lakóépületek épülnek.

3 TERÜLETFEJLESZTÉS ÜTEMEZHETŐSÉGE

A tervezési területre tervezett beépítés tekintélyes összvolumene ütemezett megvalósítást feltételez. Az egyes építési ütemeket és az azokhoz tartozó külső (az építési telken kívül megvalósítandó) járulékos infrastruktúra fejlesztéseket jelen tanulmányterv rögzíti, ezek később, az Önkormányzat és a fejlesztő közötti megállapodás szerint a TRSZ-be is beépülnek. A javasolt ütemezés figyelembe veszi, hogy az egykori nagykiterjedésű gyártelep, műszaki és gazdasági megfontolásból is, csak fokozatosan szanálható, és fokozatosan építhető be. A fejlesztés minden ütemében biztosítani szükséges a terület működőképességét, használható és élhető feltételeket kell fenntartani, úgy hogy az eltérő funkciók, valamint az építési munkálatok egymást a lehető legkevésbé zavarják.

A terület fejlesztését a Horváth Mihály utca és a Csobogós utca között elhelyezkedő 88258/7 és 89765 hrsz.-ú telkek fejlesztésével és beépítésével tervezett kezdeni. E területen, – a helyi kerületi védettségük megszüntetését követően – a jelenleg használaton kívül álló ipari épületek bontása után, megvalósíthatók a tervezett lakóterületi funkciók. A Horváth Mihály utcától keletre elhelyezkedő egykori telephelyen az átmeneti jelleggel még működő gazdasági funkciók (bérlemények) tovább üzemelnek.

A területre tervezett állapot a fejlesztési ütemek végén alakul ki.

TERVEZETT ÜTEMEZÉS

0. ütem

Az 1. ütem területének előkészítése: a Horváth Mihály utca, Közvágóhíd utca, Csobogós utca és gyalogút által határolt tömb (8-9-10-es számú telkek) kialakítása, telekalakítás a szabályozási terv tömbre vonatkozó része szerint és ennek megfelelő tulajdonrendezés.

1. ütem

A 8, 9, 10-es számú telkek beépítéséhez tartozó fejlesztések (1-300 lakás használatbavételi engedélyéig, és 1-3.000 m² bruttó intézményi, kereskedelmi funkciójú szintterület megépítéséig megvalósítandó fejlesztések):

Belső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- a „4. jelű út” (Horváth Mihály utca folytatása) kiépítése a Gubó utca és a Közvágóhíd utca között a tervezett keresztmetszettel. A Közvágóhíd utcai csatlakozásnál megfelelő kapacitású csomópont kialakítása.
- a Szilas-patak menti kerékpárút Csobogós utca és a „4. jelű út” közötti szakaszának kiépítése, a Csobogós utcán való átvezetéssel együtt

Külső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- a Mogyoród útja- Külső Fóti út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése
- a Kossuth utca- Régi Fóti út csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése

Közösségi közlekedés:

- A Károlyi Sándor utat, a Közvágóhíd utcát és a Csobogós utcát érintő közösségi közlekedési járatokon irányonként 150 utas/óra csúcsórai férőhelytöbblet biztosítása - a BKK kapacitásvizsgálat alapján, a tényleges igényeknek megfelelően.

Belső közmű-fejlesztési elemek:

A megfelelő közműkapacitások biztosítása szükséges.

Közmű általános: A kiépülő utak burkolattal történő ellátása előtt az összes közművezeték lefektetése szükséges. A járdák alatt a távközlési hálózat alépitményét el kell helyezni.

Vízellátás: A Csobogós utcában a Gubó utca és Közvágóhíd utca között a DN 200 mm-es vezeték megépítése, ami a Csobogós utcai DN 200 mm-es, és a Közvágóhíd utcai DN 150 mm-es vezetéket köti össze. Körvezetékes hálózat kialakítása az ingatlanok ellátására. Az ingatlanok ivóvízellátását biztosító bekötések kiépítése. Föld feletti tűzcsapok kiépítése.

Szennyvízelvezetés: A területen meglévő vezetékek feltárása, elbontása és elszállítása. A Csobogós utcában és a Horváth Mihály utca folytatásaként épülő utcában a szennyvízcsatorna megépítése, a meglévő szennyvízelvezető törzshálózatra történő rácsatlakozás feltételeinek biztosítása és a rácsatlakozás kiépítése.

Csapadékvíz elvezetés: Az ingatlanok többlet csapadékvíz késleltetett módját biztosító elemek telepítése. A területet ellátó csapadékcatorna hálózat kialakítása az I. ütemet érintő északi részén, valamint a Horváth Mihály utcában és a Csobogós utcában. A Szilas-patakba történő bevezetés biztosítása, minimum mechanikai előtisztítás biztosításával.

Villamosenergia-ellátás: meglévő közép- és kiefeszültségű kábelek bontása, új 10 kV-os hálózat létesítése közterületen vezetve. Terhelési súlypontba 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése, épületen belül (Horváth Mihály utca). Kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási földkábelhálózat létesítése.

Gázellátás: Nagyközép/növelt kisnyomású gáznyomásszabályzó létesítése Horváth M. utca mentén, rákötés meglévő NK nyom. gázvezetésekre, feltáró utak mentén kisnyomású elosztóhálózat létesítése.

Távközlés: járdák mentén alépitményhálózat kialakítása.

Beruházói megjegyzés:

víz, csatorna, gáz, tekintetében a fejlesztéshez szükséges kontingensekkel a beruházó rendelkezik!

Kizárólag a fejlesztés vonatkozásában szükséges és indokolt bővítés megvalósítását vállalja a Beruházó, a közműszolgáltatókkal kötött külön megállapodás alapján.

2. ütem

Az 1, 5, 7-es számú telkek beépítéséhez tartozó fejlesztések (301-550 lakás használatbavételi engedélyéig, és 3.001-5.000 m² bruttó intézményi, kereskedelmi funkció szintterület megépítéséig megvalósítandó fejlesztések):

Telekalakítás, tulajdonrendezés:

1-5-7-es számú telkek, illetve tömbök kialakítása és tulajdonrendezés a szabályozási terv szerint:

- Az ún. Délkelet-pesti kerületeket összekötő út („1. jelű út”) KÖu-3 övezetbe sorolt telkének kialakítása a „4. jelű út” és „3. jelű út” között
- a „2. jelű út” telkének kialakítása a „3. jelű út” és a „4. jelű út” között
- a „3. jelű út” telkének kialakítása a „2. jelű út” és a Közvágóhíd utca között
- a „4. jelű út” telkének 18 m szélességűre való kibővítése a Gubó utca és az „1. jelű út” között
- a „GY1 jelű út” telkének kialakítása
- a Zkp/Kk terület kialakítása (nyugati oldalán az Anyácska utca vonaláig)

Belső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- Az ún. Délkelet-pesti kerületeket összekötő út („1. jelű út”) Csobogós utca és „3. jelű út” közötti szakaszának, valamint a hozzá tartozó csomópontok kiépítése
- A „2. jelű út”, valamint csomópontjainak kiépítése a „3. jelű út” és a „4. jelű út” között
- A „3. jelű út”, valamint csomópontjainak kiépítése a „2. jelű út” és a Közvágóhíd utca között
- a Szilas-patak menti kerékpárút „4. jelű út” és „GY1 jelű út” közötti szakaszának kiépítése
- a „GY1 jelű út” kiépítése a „2. jelű út” és a Szilas patak között, a patakot keresztező gyaloghíddal együtt

Külső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- A Közvágóhíd utca és Károlyi Sándor utca csomópontjának korszerűsítése, kapacitásbővítése – háromoldalú megállapodás szükséges a Beruházó, az Önkormányzat és az út tulajdonosa között a korszerűsítés műszaki és pénzügyi vonatát illetően.

Közösségi közlekedés:

- A Károlyi Sándor utat, a Közvágóhíd utcát és a Csobogós utcát érintő közösségi közlekedési járatokon irányonként 125 utas/óra csúcsórai férőhelytöbblet biztosítása - a BKK kapacitásvizsgálat alapján, a tényleges igényeknek megfelelően.

Zöldfelületek kialakítása:

- A Zkp/Kk jelű közkert tervezett felületének kialakítása
- A zöldterületen haladó patak nyitott medrének kialakítása

Belső közmű-fejlesztési elemek:

A megfelelő közműkapacitások biztosítása szükséges.

Közmű általános: A kiépülő utak burkolattal történő ellátása előtt az összes közművezeték lefektetése szükséges. A járdák alatt a távközlési hálózat alépitményét el kell helyezni.

Ivóvíz ellátás: A tervezési területet feltáró utca nyomvonalán DN 200 mm-es vezeték kiépítése a 2-es, a 3-as, a 4-es és 6-os telkeket érintő szakaszok kivételével. A feltáró úton létesítendő és a Közvágóhid utcai vezetékek között a Szilacsányi Ferenc utca vonalában egy DN 150 mm-es vezeték kiépítése. Az ingatlanok ivóvízellátását biztosító bekötések kiépítése. Föld feletti tűzcsapok kiépítése.

Szennyvízelvezetés: A területen meglévő vezetékek feltárása, elbontása és elszállítása. Az 1-es telken elhelyezkedő ingatlanoknak a meglévő szennyvízelvezető törzshálózatra történő rácsatlakozás feltételeinek biztosítása és a rácsatlakozás kiépítése. A területet kelet-nyugat irányban feltáró út nyomvonalán kialakítandó csatorna megléte a 2-es, a 3-as, a 4-es és 6-os telkeket érintő szakaszok kivételével. A kiépített csatorna rákötésének előfeltételeinek biztosítása a meglévő szennyvízelvezető törzshálózatra és az arra történő rácsatlakozás kiépítése. Szolgalmi jog bejegyzése.

Csapadékvíz elvezetés: Az ingatlanok többlet csapadékvíz késleltetett módját biztosító elemek megléte. A külső körüti nyomvonalon és a Szilacsányi Ferenc utca vonalában a csapadékcatorna megléte, és a Szilas-patakba bevezetése, minimum mechanikai előtisztítás biztosításával. Figyelembe kell venni a III. ütem igényeit.

Villamosenergia-ellátás: meglévő közép- és kiefeszültségű kábelek bontása, új 10 kV-os hálózat létesítése közterületen vezetve. 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése, épületen belül (5. tömb Ny-i oldala). Kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási földkábelhálózat létesítése.

Gázellátás: meglévő gázvezetékek és ipari gáznyomásszabályzó bontása, feltáró utak mentén kisnyomású elosztóhálózat létesítése.

Távközlés: járdák mentén alépitményhálózat kialakítása.

Beruházói megjegyzés:

*víz, csatorna, gáz, tekintetében a fejlesztéshez szükséges kontingensekkel a beruházó rendelkezik! **Kizárólag a fejlesztés vonatkozásában szükséges és indokolt bővítés megvalósítását vállalja a Beruházó, a közműszolgáltatókkal kötött külön megállapodás alapján.***

3. ütem

A 2, 3, 4, 6-os számú telkek beépítéséhez tartozó fejlesztések (551-950 lakás használatbavételi engedélyéig, és 5.001-7.000 m² bruttó intézményi, kereskedelmi funkciójú szintterület megépítéséig megvalósítandó fejlesztések):

Telekalakítás, tulajdonrendezés:

2-3-4-6-os számú telkek, tömbök kialakítása (telekalakítás a szabályozási terv szerint, és tulajdonrendezés):

- Az ún. Délkelet-pesti kerületeket összekötő út („1. jelű út”) KÖu-3 övezetbe sorolt telkének kialakítása a „3. jelű út” vonala és Károlyi Sándor út között
- a Szilas-patak menti közkert-sáv kialakítása a Károlyi Sándor út és a 2. ütemben már kialakított közkert-terület között
- a „2. jelű út” telkének kialakítása a „3. jelű út”-tól nyugatra
- a „GY2 jelű út” telkének kialakítása a „2. jelű út” és a Szilas patak között

Belső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- A „2. jelű út”, valamint csomópontjainak kiépítése a „3. jelű út”-tól nyugatra önkormányzati magánútként
- a Szilas-patak menti kerékpárút „GY1 jelű út” és Károlyi Sándor út közötti szakaszának kiépítése a Károlyi Sándor úton való átvezetéssel együtt
- a „GY2 jelű út” kiépítése a „2. jelű út” és a Szilas patak között önkormányzati magánútként

Külső közlekedési infrastruktúra-fejlesztési elemek:

- A közösségi közlekedési fejlesztések megvalósítása esetén a 3. ütemhez közúthálózati fejlesztés nem tartozik

Közösségi közlekedés

- A Károlyi Sándor utat, a Közvágóhid utcát és a Csobogós utcát érintő közösségi közlekedési járatokon irányonként 200 utas/óra csúcsórai férőhelytöbblet biztosítása
- A Kossuth utcai autóbusz-végállomás áthelyezése a Mogyoród útja – Csobogós utca csomópontjának térségébe
- Megfelelő kapacitású és szolgáltatási színvonalú közösségi közlekedési kapcsolat biztosítása az M3 metróra való ráhordás érdekében

Az egyes úthálózati elemeken végzett beavatkozásokat a távlati forgalmaknak megfelelő kapacitással kell kiépíteni, korszerűsíteni!

Belső közmű-fejlesztési elemek:

A megfelelő közműkapacitások biztosítása szükséges.

Közmű általános: Az utak burkolattal történő ellátása előtt az összes közművezeték lefektetése szükséges. A járdák alatt a távközlési hálózat alépítményét el kell helyezni.

Vízellátás: A II. ütemben, a feltáró utca nyomvonalán korábban kiépített DN 200 mm-es vezeték továbbépítése, valamint csatlakozás a Károlyi Sándor úti vezetésekre. Az ingatlanok ivóvízellátását biztosító bekötések kiépítése. Föld feletti tűzcsapok kiépítése.

Szennyvízelvezetés: A területen meglévő vezetékek feltárása, elbontása és elszállítása. Szennyvízcsatorna vezeték kiépítése és csatlakozása a II. ütemben kiépített szennyvízcsatorna hálózatra. A kiépített csatornahálózatra történő rácsatlakozások biztosítása a III. ütemben érintett ingatlanok számára.

Csapadékvíz elvezetés: Csapadékcsatorna megépítése a III. ütemben megvalósítandó új utaknál és bevezetésének kialakítása a Szilas-patakba, minimum mechanikai előtisztítás biztosításával, illetve az északi részen kiépítendő új csapadékcsatorna bekötése a Károlyi Sándor utcai befogadó csatornába.

Villamosenergia-ellátás: 10 kV-os hálózat továbbépítése Károlyi Sándor út felé, létesítése közterületen vezetve. 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése, épületen belül (2-3. tömb határán). Kiszűrésű erőátviteli és közvilágítási földkábelhálózat létesítése.

Gázellátás: feltáró utak mentén kisnyomású elosztóhálózat továbbépítése. Körvezeték kialakítása a Károlyi Sándor utcai DN 200 rendszerhez való csatlakozással.



Távközlés: járdák mentén alépítményhálózat kialakítása.

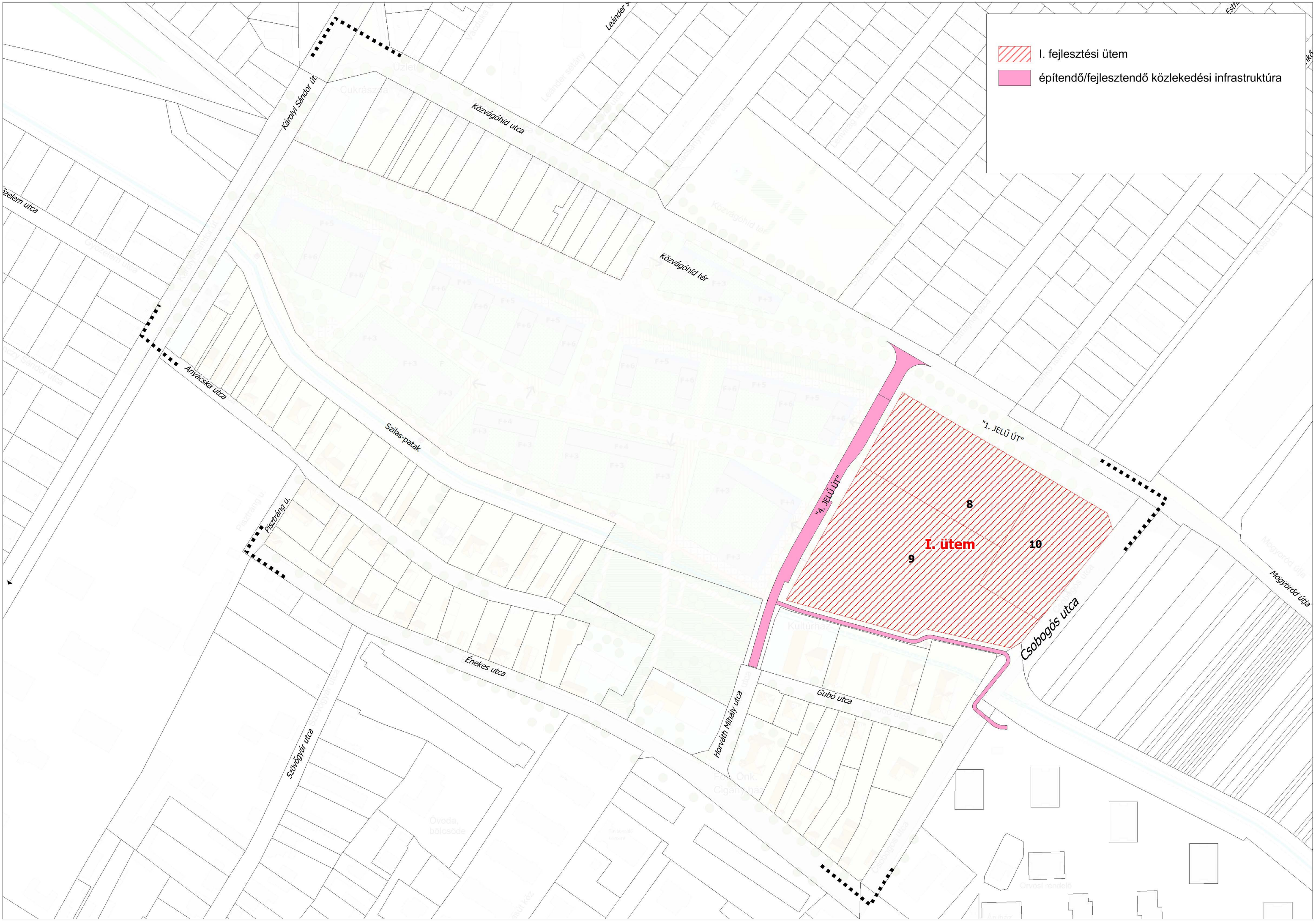
Beruházói megjegyzés:



víz, csatorna, gáz, tekintetében a fejlesztéshez szükséges kontingensekkel a beruházó rendelkezik!

Kizárólag a fejlesztés vonatkozásában szükséges és indokolt bővítés megvalósítását vállalja a Beruházó, a közműszolgáltatókkal kötött külön megállapodás alapján.



4 TERVÜTEMEK RAJZI ÁBRÁZOLÁSA

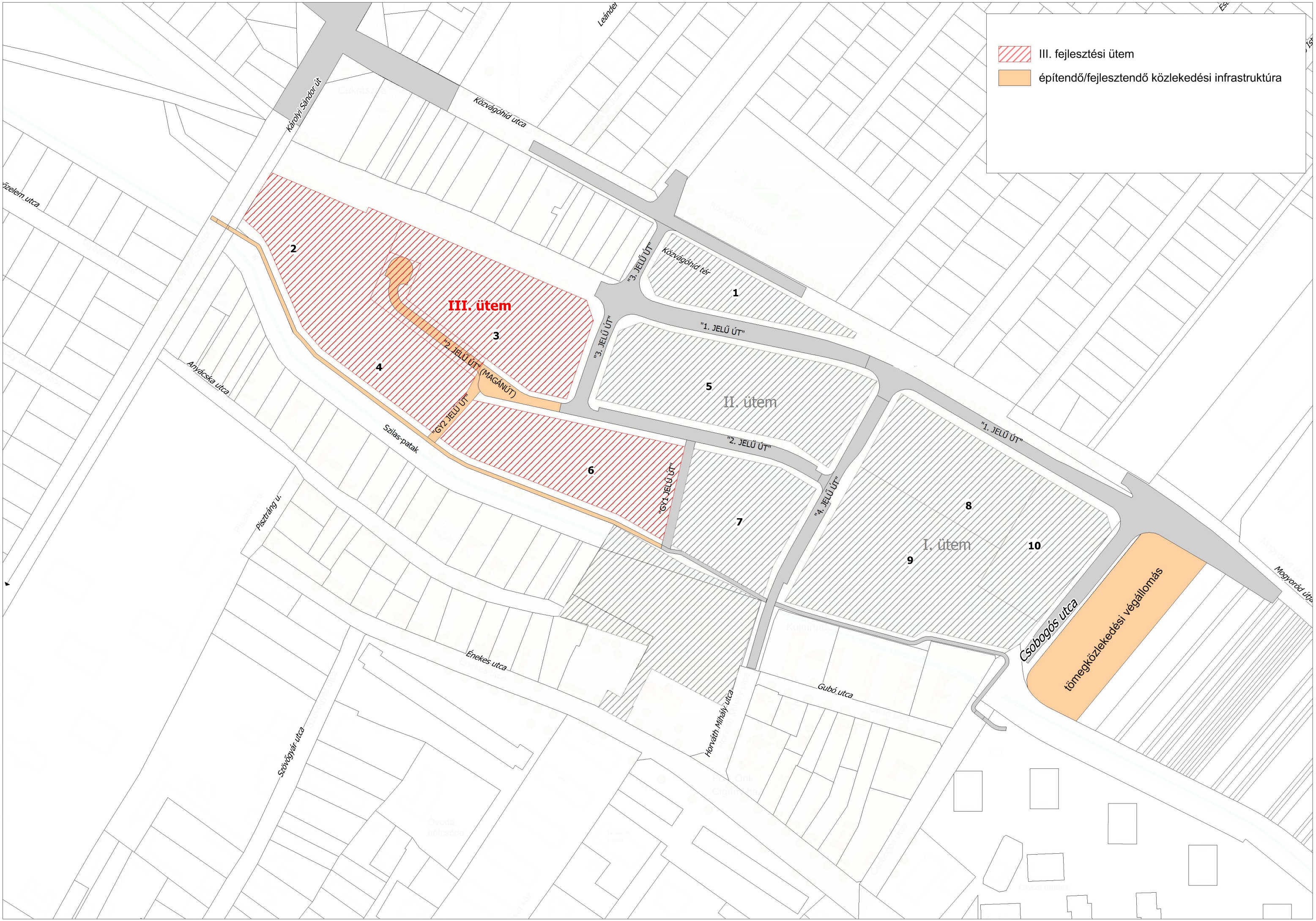
 I. fejlesztési ütem
 építendő/fejlesztendő közlekedési infrastruktúra



	II. fejlesztési ütem
	építendő/fejlesztendő közlekedési infrastruktúra



 III. fejlesztési ütem
 építendő/fejlesztendő közlekedési infrastruktúra



5 TERVIRATOK



CompArt Stúdió Kft.
Buda Miklós úr
Ügyvezető részére

Budapest
Bécsi út 88-90.
1034

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Póhl Tamás
Telefon: 465-2568
Fax: 349-1996
E-mail: Tamas.Pohl@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2016/3764-2

Tárgy: Budapest XV. kerület, volt Növényolajgyár és környéke (Közvágóhíd u. – Csobogós u. – Énekes u. – Pisztráng u. – Anyácska u. – Károlyi S. u. által határolt terület), telepítési tanulmányterv, vízellátás

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Hivatkozással megkeresésükre a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 137,92 m B.f., a területen a terepszint – 108 – 112 m B.f.

A 20. Pesti alap zóna nyomását meghaladó igény esetén, létesítményen belüli egyedi nyomásfokozást kell alkalmazni.

A megkeresésben foglaltak szerint a tárgyi terület Közvágóhíd u. és Szilas-patak közti sávjában 950 db lakás és az épületek földszintjén kereskedelmi funkció elhelyezését tervezik. A tervezett szintszám F+3 és F+6 között változik.

A becsült ivóvíz igény összesen 539 m³/nap, a mértékadó oltóvíz igény 3000 l/perc.

A fenti vízigények az alábbi feltételekkel biztosíthatóak.

Az ivóvíz- és oltóvíz igények biztosításához a tervezett épületeket határoló, közterületi utak nyomvonalán körvezetékes kialakítású közcsőhálózat megléte, illetve ennek hiányában létesítése szükséges, az alábbi szempontok figyelembe vételével:

- Új közcső vezeték csak közterületen létesíthető.
- Meglévő közcsővezetők közterületi üzemelésének biztosításához, illetve új közcsővezeték létesítéséhez, üzemeléséhez, az MSZ 7487/2-80 szabvány előírásainak figyelembe vételét, betartását kérjük.
- Az új közcső vezetékek nyomvonalának meghatározásánál figyelembe kell venni a létesítmények tervezett vízbekötésének helyeit, illetve az oltóvíz igény biztosításához szükséges tűzcsapok megfelelő kiosztásban történő elhelyezhetőségét.
- A tűzcsapok szükséges számát és helyét az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal kell egyeztetni.



A fenti feltételek szerinti konkrét közcsőhálózati teendők az ingatlanonkénti véglegesített oltóvíz igények, illetve bekötési helyek ismeretében határozhatók meg, amelyhez az egyes létesítmények esetében, az építési engedélyezési tervfázisban, ismételt megkeresés (elvi nyilatkozat kérelem) benyújtását kérjük.

A tovább tervezésnél kérjük az alábbiak szíves figyelembe vételét is:

A közcsővezetékek tervezésének és kivitelezésének költségei az érintett létesítmények beruházóját terhelik.

Az építendő új vízvezetékek a 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet előírásai értelmében vízjogi létesítési engedély kotelesek, melynek beszerzése a beruházó feladata.

A kiviteli terveket a közcsőhálózat vonatkozásában a Mérnökszolgálati Osztály, míg az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat és a bekötések vonatkozásában a Műszaki Engedélyeztetési és Ellenőrzési Osztály hagyja jóvá. A Fővárosi Vízművek Zrt., mint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező közműhálózat üzemeltetője, felhívjuk figyelmét, hogy a közcső tervezési feltételek jegyzőkönyvezésére, a tervezés lényeges megkezdése előtt a Mérnökszolgálati Osztályt a tervezővel együtt szíveskedjenek felkeresni.

Tájékoztatjuk tisztelt Címet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény alapján a víziközművek kizárólagos tulajdonosai csak az állam vagy az illetékes települési Önkormányzatok (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat) lehetnek. A kitöltött és cégszerű aláírással ellátott Szándéknyilatkozat két példányát a kiviteli tervezés tényleges megkezdése előtt a Mérnökszolgálati Osztály szakterületi mérnökének át kell adni, mely feltétele a kiviteli terv jóváhagyásának.

Nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott szolgáltatás mennyiségének növeléséhez illetve minősége igényelt javításához a szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkor érvényes egységáron. Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a közintézményi felhasználóknak, továbbá a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Jelen nyilatkozatunk két évig érvényes!

Budapest, 2016. december 2.

Tisztelettel!




Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető


Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes





Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Levelünk száma: 086373/2016, I-2016293447

R-1600288265

Ügyintézőnk: Kellner Dávid

Telefon: 4554-368

Telefax: 4554-110

Szervezeti egységünk neve, címe:

Mérnöki Csoport

1426 Budapest 72 Pf. 114.

Levelük kelte és száma:
104/2016

Ügyintézőjük: Buda Miklós

Telefon: 430-1720

Telefax: 430-1719

COMPART STÚDIÓ KFT.

1034. Budapest, Bécsi út 88-90.

Tárgy: XV. ker. Újpalota, volt Növényolaj gyár és környéke (Közvágóhid u. - Csobogós u. - Énekes u. - Pisztráng u. - Anyácska u. - Károlyi S. u.) - telepítési tanulmányterv
Előzetes tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Megkeresésükre az alábbiakat hozzuk szíves tudomásukra.

Az érvényben lévő általános terv szerint a Szilas patak mentén fekvő terület nagy része elválasztott rendszer szerint csatornázandó. Az egyesített rendszerű hálózat szenny- és csapadékvíz elvezetés szempontjából, az elválasztott rendszerű hálózat szennyvízelvezetés szempontjából az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telephez tartozik. Az elválasztott rendszerű területek csapadékvizeink befogadója a Szilas-patak.

A csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv volt.

Az előtúsmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében csak a Keretterv alapján meghatározott vízhozamok vezethetők a közcsatorna hálózatba.



A Szilas pataktól Északra eső elválasztott rendszer szerint csatornázandó terület:

A területen keletkező szennyvizek befogadója a Szilas menti főgyűjtő, mely a Károlyi Sándor útig már megvalósult. A Károly Sándor utcától Keletre a Szilas-patak és Csömöri-patak menti területek, M3-as autópálya térségének csatornázása nem megoldott. A térségben tervezett terület fejlesztések megvalósíthatóságának évek óta előfeltétele a főgyűjtő további szakaszának kiépítése, illetve a Mogyoród útján lévő közcsatorna Ø50-Ø30 cm felbővítése Ø80-60 cm-re (jelenlegi kapacitása az egész térségre vonatkozóan nem megfelelő).

A főgyűjtő II. ütemére (Károlyi S. u. - Városkapu u. között) a XV. Kerületi Önkormányzat megbízásából kiviteli terv készült, melyre üzemeltetői hozzájárulást adtunk ki. A megvalósítás időpontjáról nincs információnk.

A fent leírt elválasztott rendszerben csatornázandó területek csapadékvizeinek befogadója a Szilas patak.

Az élővizekkel kapcsolatos tervezői kérdésekben – a bevezetni kívánt vízmennyiség fogadásával, a becsatlakozás ill. élővizek keresztezésének műszaki feltételeivel kapcsolatban – Vízrendezési Csoportunk véleményét kell kikérni.

A Szilas pataktól délre eső egyesített rendszer szerint csatornázott terület:

A XV. kerület egyesített rendszerű csatornahálózata az 1 éves gyakoriságú, 15 perces, időtartamra számított csapadékvíz mennyiség elvezetésére felel meg.

A Szentmihályi út – M3 autópálya – Szilas patak MÁV Veresegyházi vasútvonal által határolt terület egyesített rendszerben csatornázandó terület.

Az ún. Fő utcai gyűjtő megfelelő szelvényű kiépítéséig a csatorna-hálózat túlterheltsége miatt többlet csapadékvizeket nem tudunk fogadni.

A tárgyi Tanulmányterv készítése során a konkrét elképzelések ismeretében szükségesnek tartjuk a tervezői egyeztetést.

A fentieket összefoglalva az érvényben lévő általános terv szerint a tárgyi területen az alábbi csatornázási fejlesztések elvégzése szükséges:

- Az ún. Szilasmenti főgyűjtő II. ütemének megvalósítása (Károlyi Sándor u.-tól a tárgyi tanulmány terv határáig)
- Az ún. Fő utcai gyűjtő csatorna felbővítése:
 - A Károlyi Sándor utcában (Anyácska u. - Pozsony u. között) a meglévő egyesített rendszerű közcsatorna átépítése 370 fm hosszban, Ø 100 cm átmérőjűre, valamint annak megfordítása is szükséges.
 - A Pozsony utcában (Károlyi Sándor u. - Fő út között): Ø 80-100 cm egyesített rendszerű közcsatorna

A felsorolt csatornák várható építési idejéről nincs információnk.

Társaságunk, mint víziközmű szolgáltató, kizárólag csatornázással kapcsolatos üzemeltetési feladatokat lát el, fejlesztési feladatai a közcsatornák vonatkozásában nincsenek.

A fent felsorolt csatornafejlesztéseknek szükséges helyet és nyomvonalat fent kell tartani.

Meglévő közcsatornáinkat a tárgyi tanulmányterv készítésekor adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak Társaságunkkal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.

A meglévő közcsatorna hálózat állapotára vonatkozóan a Hálózatüzemeltetési Igazgatóságunk véleményét kell kikérni.

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

A közcsatorna fölé épület ill. fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell.

Az Tanulmányterv készítésekor igényt tartunk minden olyan munkaközi tervezői egyeztetésre, mely valamilyen formában csatornáinkat érinti. Ide tartozik az esetleges többlet terhelések kérdése is.

Az előntés mentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében csak az általános csatornázási terv fentiek szerinti hidraulikai méretezés alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna hálózatba.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

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

Az érintett egyes ingatlanok rákötési engedélyeit, amelyek beszerzését Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell lefolytatni, Társaságunknak kizárólag a megépült közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 2. § 20/b pontja alapján az elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornahálózat nem minősül víziközműnek. Annak érdekében, hogy Társaságunk az elkészült művek üzemeltetési feladatait elláthassa, szükséges az üzemeltetés jogcímének szerződéses biztosítása. Az üzemeltetési feladatok



ellátását, a mű tulajdonosának megbízása esetén tudjuk elvégezni, szerződéses jogviszony keretében.

Tájékoztatjuk, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény, valamint annak egyes rendelkezéseiről szóló 58/2013.(II.27.) kormányrendelet értelmében nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához, vagy a részére nyújtott víziközmű-szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a víziközmű szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A szolgáltatói hozzájárulás kiadásának feltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Ez ügyben társaságunk Követelés-kezelő Csoportjával kell egyeztetni.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A tárgyi Tanulmánytervre kiadott nyilatkozatunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó előzetes tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunktól.

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

A készülő tanulmányterv közmű munkarészeit kérjük Társaságunknak véleményezésre **nyomtatott formában** megküldeni szíveskedjenek.

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

Előzetes tájékoztatásunk, levelünk keltétől számított 1 évig érvényes, építési engedély kiadására nem jogosít.

Budapest, 2016. november 21.

Füvészkert városi Csatornázási Művek Zrt.
2/6

Kajtáré

Kajtáré Bogár Andrea
értékesítési igazgató

Pálvölgyi B. Zoltán
Pálvölgyi B. Zoltán
csoportvezető

Kapják: Címzett, Irattár



Ért. 2016. 11. 11.

ELMŰ Hálózati Kft.

Buda Miklós
ügyvezető

CompArt Stúdió Kft.
1034, Budapest
Bécsi út 88-90.

Tel.: (1) 4301720
Mobil: (70) 3899577
Fax: (1) 4301719
info@minerva.hu

Ferenczi Mózes
hálózati főmunkatárs



ELMŰ Hálózati Kft.
1132, Budapest
Váci út 72-74.
Levél cím: 1393 Budapest 62. Pf. 511
Tel.: 238-1589
Fax: 238-2815
Iktatószám: HCSO/3501-2/2016

Tárgy: Bp. XV. kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhid u. - Csobogós u. - Énekes u. - Pisztráng u. - Anyácska u. - Károlyi Sándor u. által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Buda Miklós Úr!

Hivatkozva az Önök által osztályunkhoz elküldött levelére, melyben a tárgyi területre kéri tájékoztató véleményünket az igények kielégítésének műszaki-gazdasági feltételeiről, a következő választ tudjuk adni.

A jelölt terület villamosenergia-ellátásának műszaki akadálya nincs.

Jelen tájékoztató levelünkben konkrét műszaki tartalmat nem tudunk meghatározni, mert a szükséges és elégséges közcélú hálózatfejlesztési igény, valamint az ebből kiszámítandó csatlakozási díj nagymértékben függ a terület konkrét beépítésétől, a megépülő létesítmények, intézményi komplexumok darabszámától és ténylegesen bejelentett – esetlegesen egyedi – energiaigényétől, a kialakítandó csatlakozási pontok számától, a tervezett létesítmények időbeli ütemezésétől, valamint a megvalósításkor a térségben éppen rendelkezésre álló szabad hálózati kapacitások arányától.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a tárgyi terület villamosenergiával jelenleg is ellátott.

A fentiek alapján kérjük a tárgyi területtel kapcsolatos konkrét energiaigényüket beadni szíveskedjenek, melynek módjáról a lenti internetes oldalon találnak segítséget.

<http://halozat.elmu.hu/a-halozatra-csatlakozas-feltetelei>

Tájékoztatásul közöljük, hogy a villamos energiahálózati csatlakozási díjak meghatározásának szempontjairól, a díjak elemeiről, mértékéről és alkalmazásuk szabályairól szóló 7/2014. (IX.12.) MEKH rendelet (továbbiakban Rendelet) értelmében a közcélú villamos hálózatra csatlakozásért, a csatlakozást igénylőtől csatlakozási díj kérhető, mely az igénybevett teljesítménnyel és a létesítés költségével arányos. A kiépülő közcélú elosztóhálózat az elosztói engedélyes tulajdonába kerül.

Nevezett rendelet szerint az Áramszolgáltató tulajdonába kerülő új hálózat létesítése Társaságunk feladata, melyre nyilatkozattal elfogadott energiaigény-bejelentést követően hálózat létesítési megállapodás keretében vállalkozunk.

A villamosenergia-törvény jogi szabályozása értelmében a fogyasztóktól kérhető összeg 2003. január 1-től ellenértéknek tekintendő és az általános forgalmi adó törvény előírásai szerint ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874142

ELMŰ - ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSONPORT



ELMŰ Hálózati Kft.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózatlétesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.

Továbbá tájékoztatjuk, hogy amennyiben a levelükben foglalt fejlesztések érintik a közcélú villamos hálózatot, akkor annak kiváltását a beruházónak saját költségén kell elvégeznie.

Felhívjuk figyelmét, hogy a hálózatok esetleges kiváltásáról az igények konkrét megfogalmazásáig részletesen nem tudunk nyilatkozni.

Amennyiben az ügyben személyes egyeztetést tartanak szükségesnek, úgy részünkről annak nincs akadálya. Javasoljuk azon a tervező és a beruházó részvételét a részletek tisztázása érdekében.

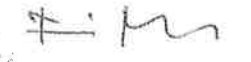
Jelen tájékoztatónkban foglaltakat 90 napig tartjuk érvényben.

Budapest, 2016. november 04.

Üdvözlettel,


Magyar Lajos
osztályvezető

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.


Ferenczi Mózés
hálózati főmunkatárs

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyzte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Céggjegyzékszám:
01-09-874142



FŐTÁV BUDAPESTI
TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.
BUDAPESTI VÁROSI
IGAZGATÓSÁG ZRT.

Cím: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
TEL.: 06 40 200 108
FAX: 06 1 206 1545
WEB: www.fotav.hu
E-MAIL: fotav@fotav.hu

2. sz. példány

CompArt Stúdió Kft.

Budapest
Bécsi út 88-90.
1034

Irártári tételszám: 44-06-3
Iktató sz.: FŐTÁV008/45-23/2016
Hivatkozási szám: 106/2016
Ügyintéző: Büki András

Fax: +36 1 463-6079

Telefon: +36 1 700-6359

Tárgy: Budapest, XIV. kerület, Újpalota,
volt Növényolajgyár és környéke
telepítési tanulmányterv

Melléklet: 0



Tisztelt Buda Miklós Úr!

Köszönettel vettük a Budapest XV. kerület, Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhid utca – Csobogós utca – Énekes utca – Pisztráng utca – Anyácska utca – Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv készítésével kapcsolatos tájékoztatásukat.

Kérésükre megvizsgáltuk a jelzett terület távhőellátásának műszaki feltételeit. Az érintett területtől mintegy 600 m távolságra, nyugati irányban, a Szilágyi úton haladó DN600-as gerincvezetékünk Észak-Pest (Újpest és Káposztásmegyér) távhőellátását biztosítja. A levelükben megadott 5,9 MW hőigény felmerülése esetén távhővezeték hálózatunk fejlesztése (elosztó- és bekötővezetékek építése) mellett biztosítani tudjuk a jelzett terület távhőellátását az Újpesti erőmű és a Fővárosi Hulladékhasznosító Mű (HUHA) által ellátott hőkörzetünkben. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy miután a tervezett elosztóvezeték két vasútvonalat (Budapest-Szob, illetve Budapest-Veresegyház) is keresztezne, valamint tekintettel a jelzett terület nagy kiterjedtségére (a terület keleti része mintegy 1,5 km-re helyezkedik el a gerincvezetektől), jelentős távvezeték építési költséggel kell számolni.

Továbbá hangsúlyozzuk, hogy pártoljuk új fogyasztók bekötését a területen, és ennek megvalósítását készek vagyunk anyagilag is támogatni. Távhőellátásunk, mint a kapcsolt hőenergia termelésből származó hő, környezetvédelmi és gazdasági szempontból is kedvezőbb megoldás lehet más energiaforrások alkalmazásával szemben.

Konkrét ajánlatunkért a hőigények és bekötési helyek a hőigényének pontosabb ismeretében kérjük, keressék fel a FŐTÁV Zrt. Kapcsolati és üzletfejlesztési igazgatóságát (1116 Budapest Kalotaszeg u. 31.), ahol a hőellátás aktuális feltételeiről és Társaságunk részvételének részletes körülményeiről bővebb tájékoztatást adunk!!

Budapest, 2016. december 20.

Tisztelettel:

Szalai Szabolcs
energia-üzemvitel irányítási igazgató



FŐTÁV Zrt.
Energiaüzemvitel és Energiagazdálkodási Osztály

Némethi Balázs

üzemvitel irányítási osztályvezető

Kérem, válaszában hivatkozzon a levél iktatószámára!

BA

Fővárosi Vízművek Zrt.

Pöhl Tamás
úr részére

1397 Budapest,
Pf. 512.

Budapest, 2016.10.21.
Iktatószám: 107/2016.
Ügyintéző: Horváth Adrienn
Telefon: 318-3063

Tárgy: Budapest XV. Kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhid utca - Csobogós utca - Énekes utca - Pisztráng utca – Anyácska utca - Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Társaságunk a Növényolajgyár területére telepítési tanulmánytervet készít, amelynek keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül.

A területre 2008–2010 során kerületi szabályozási terv készült, ami végül nem került elfogadásra. A szabályozási tervhez MSZO 2727/08 iktatószámú levelükben adták meg szíves közműnyilatkozatukat.

A területet a hatályos fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolja. A Növényolajgyár területén a nagyüzemi tevékenység megszűnt, alulhasznosított területté vált, ami miatt a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli meg. A készülő telepítési tanulmányterv hivatott a terület jövőbeni átalakulását szolgálni.

A tervek szerint a meglévő épületek bontása után lakó- és kiskereskedelmi funkciók kialakítására kerül sor. A tervezett lakásszám 950 db, a kereskedelmi funkció – amely az épületek földszintjén kap helyet – 16 000 m²-en kerül kialakításra. Az épületek magassága F+3 és F+6 szint között változnak.

A tervezett funkciókhoz köthető becsült ivóvízigény az alábbiak szerint alakul.

	Ivóvízigény [m ³ /d]
Lakások	475
Kereskedelem	64

A területen a mértékadó oltóvízigény 3000 l/perc.

Kérjük szíves tájékoztatásukat fenti víz- és tűzvízigény biztosíthatóságának műszaki feltételeiről.

Köszönettel, tisztelettel



Buda Miklós
ügyvezető

COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 Bp., Bécsi út 88-90.
Cg.-01-09-362960
Adószám: 10952049-2-41
10100716-03220071-00000009

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Mérnöki Osztály

Budapest, 2016. 10. 21.
Iktatószám: 104/2016.

1087 Budapest
Asztalos Sándor út 4.

Tárgy: Budapest XV. Kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhid utca – Csobogós utca – Énekes utca – Pisztráng utca – Anyácska utca – Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Társaságunk a Növényolajgyár területére telepítési tanulmánytervet készít, amelynek keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül.

A területre 2008–2010 során kerületi szabályozási terv készült, ami végül nem került elfogadásra. A szabályozási tervhez 224/2008. F SZF (1788/2008. Mém. Cs.) iktatószámú levelükben adták meg szíves közműnyilatkozatukat.

A területet a hatályos fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolja. A Növényolajgyár területén a nagyüzemi tevékenység megszűnt, alulhasznosított területté vált, ami miatt a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli meg. A készülő telepítési tanulmányterv hivatott a terület jövőbeni átalakulását szolgálni.

A tervek szerint a meglévő épületek bontása után lakó- és kiskereskedelmi funkciók kialakítására kerül sor. A tervezett lakásszám 950 db, a kereskedelmi funkció – amely az épületek földszintjén kap helyet – 16 000 m²-en kerül kialakításra.

A tervezett funkciókhoz köthető becsült keletkező szennyvíz mennyiség az alábbiak szerint alakul.

	Szennyvíz- mennyiség [m ³ /d]
Lakások	451
Kereskedelem	61

A terület jelenleg közel 90%-a burkolt. A meglévő épületek és utak bontása után kialakításra kerülő lakópark minimum 35%-a zöldfelület kell, hogy legyen. A területről lefolyó csapadékvizek – a jelenlegi állapothoz képesti nagyobb zöldfelületnek köszönhetően – kisebb terhelést jelentenek majd a meglévő hálózaton.

Kérjük szíves tájékoztatásukat fenti szennyvíz mennyiség befogadóba történő elvezethetőségének műszaki feltételeiről.

Köszönettel, tisztelettel



Buda Miklós
ügyvezető

COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 Bp., Bécsi út 88-90.
Cg.-01-09-362960
Adószám: 10952049-2-41
10100716-03220071-00000009

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

ELMŰ Hálózati Kft.

Budapest, 2016.10.21.
Iktatószám: 103/2016.

Magyar Lajos Úr
osztályvezető

1393 Budapest 62.
Pf. 511

Tárgy: Budapest XV. Kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhíd utca - Csobogós utca - Énekes utca - Pisztráng utca – Anyácska utca - Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Társaságunk a Növényolajgyár területére telepítési tanulmánytervet készít, amelynek keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül.

A területre 2008–2010 során kerületi szabályozási terv készült, ami végül nem került elfogadásra. A szabályozási tervhez TV/1893/2008 iktatószámú levelükben adták meg szíves közműnyilatkozatukat.

A területet a hatályos fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolja. A Növényolajgyár területén a nagyüzemi tevékenység megszűnt, alulhasznosított területté vált, ami miatt a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli meg. A készülő telepítési tanulmányterv hivatott a terület jövőbeni átalakulását szolgálni.

A tervek szerint a meglévő épületek bontása után lakó- és kiskereskedelmi funkciók kialakítására kerül sor. A tervezett lakásszám 950 db, a kereskedelmi funkció – amely az épületek földszintjén kap helyet – 16 000 m²-en kerül kialakításra. Az épületek magassága F+3 és F+6 szint között változnak.

A jelenleg tervezett funkciókhoz köthető becsült villamosenergia-igény az alábbiak szerint alakul.

	kW
lakó	2100
kereskedelem	900

Kérjük szíves tájékoztatásukat fenti villamosenergia-igények biztosíthatóságának műszaki feltételeiről.

Köszönettel, tisztelettel



Buda Miklós
ügyvezető

COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 Bp., Bécsi út 88-90.
Cg.-01-09-362960
Adószám: 10952049-2-41
10100716-03220071-00000009

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

**FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.
Műszaki Osztály**

Budapest, 2016.10.21.
Iktatószám: 105/2016.

Vendrey-Bede István László
osztályvezető úr

1081 Budapest
II. János Pál pápa tér 20.

Tárgy: Budapest XV. Kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és környékére (Közvágóhíd utca - Csobogós utca - Énekes utca - Pisztráng utca – Anyácska utca - Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Társaságunk a Növényolajgyár területére telepítési tanulmánytervet készít, amelynek keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül.

A területre 2008–2010 során kerületi szabályozási terv készült, ami végül nem került elfogadásra. A szabályozási tervhez 1 212080 008268 iktatószámú levelükben adták meg szíves közleményüket.

A területet a hatályos fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolja. A Növényolajgyár területén a nagyüzemi tevékenység megszűnt, alulhasznosított területté vált, ami miatt a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli meg. A készülő telepítési tanulmányterv hivatott a terület jövőbeni átalakulását szolgálni.

A tervek szerint a meglévő épületek bontása után lakó- és kiskereskedelmi funkciók kialakítására kerül sor. A tervezett lakásszám 950 db, a kereskedelmi funkció – amely az épületek földszintjén kap helyet – 16 000 m²-en kerül kialakításra. Az épületek magassága F+3 és F+6 szint között változnak.

A jelenleg tervezett funkciókhoz köthető becsült földgázigény az alábbiak szerint alakul.

	gnm ³ /ó
lakó	600
kereskedelem	140

Kérjük szíves tájékoztatásukat fenti gázigények biztosíthatóságának műszaki feltételeiről.

Köszönettel, tisztelettel



Buda Miklós
ügyvezető

COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 Bp., Bécsi út 88-90.
Cg.-01-09-362960
Adószám: 10952049-2-41
10100716-03220071-00000009

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

FŐTÁV Zrt.
Energia-üzemvitel irányítás

Budapest, 2016.10.21.
Iktatószám: 106/2016.

Szalai Szabolcs Úr
energia-üzemvitel irányítási igazgató

1116 Budapest
Kalotaszeg utca 31.

Tárgy: Budapest XV. Kerület Újpalota, volt Növényolajgyár és kömlyékére (Közvágóhid utca - Csobogós utca - Énekes utca - Pisztráng utca – Anyácska utca - Károlyi Sándor utca által határolt területre) vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Igazgató Úr!

Társaságunk a Növényolajgyár területére telepítési tanulmánytervet készít, amelynek keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra kerül.

A területre 2008–2010 során kerületi szabályozási terv készült, ami végül nem került elfogadásra.

A területet a hatályos fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolja. A Növényolajgyár területén a nagyüzemi tevékenység megszűnt, alulhasznosított területté vált, ami miatt a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli meg. A készülő telepítési tanulmányterv hivatott a terület jövőbeni átalakulását szolgálni.

A tervek szerint a meglévő épületek bontása után lakó- és kiskereskedelmi funkciók kialakítására kerül sor. A tervezett lakásszám 950 db, a kereskedelmi funkció – amely az épületek földszintjén kap helyet – 16 000 m²-en kerül kialakításra. Az épületek magassága F+3 és F+6 szint között változnak.

A jelenleg tervezett funkciókhoz köthető becsült hőigény az alábbiak szerint alakul.

	kW
lakó	4900
kereskedelem	1000

Kérjük szíves tájékoztatásukat fenti hőigények biztosíthatóságának műszaki feltételeiről.

Köszönettel, tisztelettel



Buda Miklós
ügyvezető

COMPART STÚDIÓ KFT.
1034 Bp., Bécsi út 88-90.
Tel: +36-1-09-362960
Fax: +36-1-09-362960
E-mail: info@compartment.hu
Cégjegyzékszám: 10952049-2-41
Tulajdonosi azonosítószám: 10952049-2-41-00000009

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz