

BUDAPEST XVI. KERÜLET



TSZT és FRSZ módosítását megalapozó tanulmányterv
János utca 175.sz. (112869 HRSZ) alatti telephely
2021. november

Völgyzugoly Műhely Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

112869 HRSZ

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TANULMÁNYTERV



JÁNOS UTCA 175. SZ. (112869 HRSZ) ALATTI TELEPHELY

Megbízó

PowerQuattro Zrt.

Komáromi Ferenc igazgatósági tag
1161 Budapest, János utca 175.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Szilágyi E. fasor 13-15. II/5
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-944-3015, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2021. november
VZM1673/21

bp16_janosutca_tt_211118_.docx



Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Horváth Ágnes
okl. településmérnök TT 01-6397
okl. tervező építészmérnök



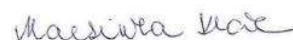
Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Közlekedés

Macsinka Klára
okl. közlekedésépítő mérnök
13-1017 KÉ-K, Tkó
(MobilCity Bt.)



Vízi közművek

Bíró Attila
okl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)



Energiaközművek,
távközlés

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Térinformatika

Sághy Bálint
okl. környezetmérnök



Munkatárs

Hálász Annamária
tájrendező- és kertépítőmérnök

Kis Anna
településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	5
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET.....	6
A TERVEZÉSI FOLYAMAT - A MÓDOSÍTÁS(OK) ELINDÍTÁSÁNAK FOLYAMATA.....	7
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	8
1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI SZEREPKÖRE.....	8
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	8
1.2.1. A fejlesztési szándék.....	9
1.2.1. Az épített környezet vizsgálata.....	9
1.2.2. Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás.....	12
1.3. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK BEMUTATÁSA	13
1.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	14
2. HATÁLYOS FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET	15
2.1. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
2.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK).....	15
2.1.2. Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)	16
2.1.3. Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)	16
2.2. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	16
2.2.1. Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió (BP 2030)	16
2.2.2. Fővárosi Integrált Településfejlesztési Stratégia	17
2.3. HATÁLYOS KERÜLETFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	17
2.3.1. Településfejlesztési koncepció (TFK).....	17
2.3.2. Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)	18
2.3.2. Egyéb döntések bemutatása	18
2.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	19
2.4.1. Térségi területfelhasználás	19
2.4.2. Térségi övezetek vizsgálata	19
2.5. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI ESZKÖZÖK HATÁLYOS MEGÁLLAPÍTÁSAI	20
2.6. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)	23
2.7. TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM.....	26
3. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK.....	27
3.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	27
3.1.1. Közlekedési hálózat és hálózati kapcsolatok	29
3.1.2. Módosítással érintett terület (telephely) belső közlekedési hálózata	30
3.1.3. Közösségi közlekedés.....	30
3.1.4. Gyalogos és kerékpáros forgalom	32
3.1.5. Forgalomtechnika, parkolás.....	32
3.2. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA.....	32
3.2.1. Víziközművek.....	33

3.2.2. Energiaközművek	34
3.2.3. Elektronikus hírközlés.....	37
4. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLATOK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	37
4.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT	37
4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	39
4.3. TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLAT	41
5. BEÉPÍTÉSI TERV.....	41
6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK.....	43
6.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	43
6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK	46
6.3. HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	49
7. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI.....	49
4.1. VÍZVÉDELEM.....	49
4.2. LEVEGŐMINŐSÉG	49
4.3. ZAJTERHELÉS.....	50
4.4. HULLADÉKKEZELÉS.....	52
4.5. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE	52
8. ÖSSZEFOGLALÁS	52
MELLÉKLETEK	53
III. MELLÉKLETEK.....	54
A. Emlékeztető: Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz. (112869 hrsz) alatti telephelyre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás és az emlékeztető melléklete, az egyeztetés anyaga	
B. Zajmérési jegyzőkönyv	
C. Beépítési terv	

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A PowerQuattro Egyesült Teljesítményelektronikai Zrt. (továbbiakban: PowerQuattro Zrt.) a tulajdonában álló, 1161 Budapest János utca 175. szám alatti telephelyére vonatkozóan telepítési tanulmányterv elkészítéséről döntött, mivel a prosperáló cég működésének nem felel meg a terület hatályos településrendezési szempontú besorolása. A korábbi településrendezési eszközök előírásainak megfelelően¹ az 1970. évektől kezdődően - megszakítás nélkül - gazdasági tevékenységet folytat a cég a területen.

A PowerQuattro Zrt. tulajdonosai és menedzsmentje, gazdasági döntéseik meghozatalánál azzal számoltak, hogy az ingatlan, a folyamatosan bővülő tevékenységüknek hosszú ideig otthont fog adni. A kétezres évek elején elkészült a telephely beépítési terve, amelyben az akkori MZ keretövezet adta lehetőségeket betartva és kihasználva határozták meg az ingatlan fejlesztési koncepcióját. Terveik végrehajtását a 2015 évben megszerzett építési engedély birtokában meg is kezdték. A telephely megújításának első üteme jelenleg a befejezés stádiumában tart. A tulajdonosok a tervezett beépítés befejezését, azaz az irodaépület megújítását és emeletráépítését, valamint a még beépítetlen területre tervezett egy üzemi (csarnok) épület megépítését a közeljövőben - gazdasági lehetőségeik függvényében - tovább kívánják folytatni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a megbízó kezdeményezését, miszerint a telephelyén megmarad és befejezi fejlesztési szándékait támogatta 147/2020. (IX.28.) határozatával. Ennek megfelelően a tárgyi területre vonatkozó területfelhasználási egység és az építési övezet módosításának szándékát a kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete ugyan támogatta, és továbbította a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal részére, de a kezdeményezést a Főpolgármesteri Hivatal 2020 őszén, mint nem határidőben érkezett elutasította, azzal, hogy a jogorvoslatra eseti eljárás kezdeményezhető.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést (a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezését) elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett fejlesztést és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. **Jelen tanulmánytervhez kapcsolódóan a fejlesztési szándék a működő, fontos munkahelyeket adó telephely, irodaépület fejlesztésének befejezésére irányuló igény, melyhez az alábbi településrendezési eszközök módosítása szükséges:**

- fővárosi rendezési eszközök
 - a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozatával módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2021), és
 - a 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletével módosított, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros Önkormányzat rendezési szabályzatáról (FRSZ), valamint
- a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról (KÉSZ).

Jelen tanulmány a fővárosi rendezési eszközök módosítását megalapozó dokumentum.

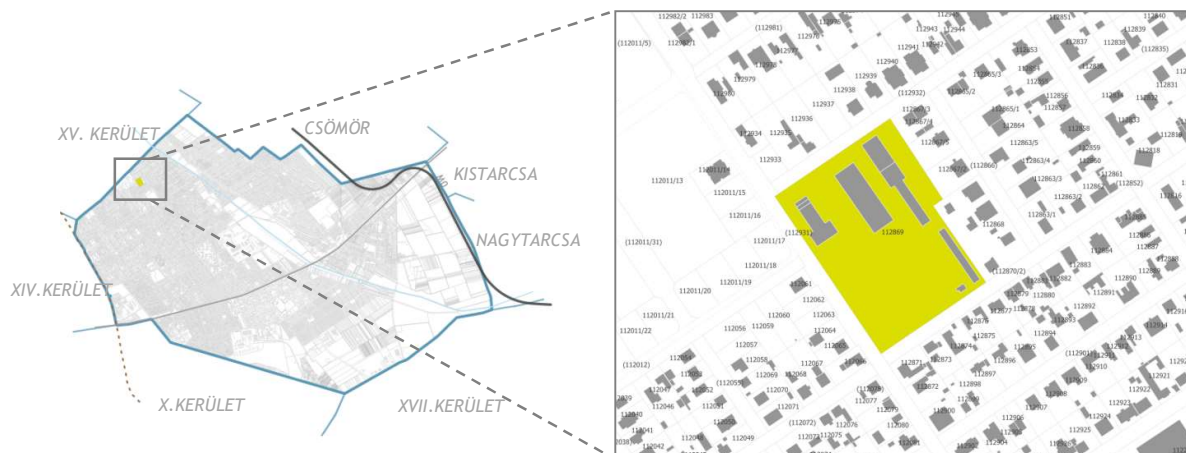
A telepítési tanulmányterv követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 15.§ és 7. melléklete határozza meg jelenleg. A közelmúltban lezajlott jogszabályváltozások következtében, ha a rendezési eszközök módosítása 2022. január után kezdődik meg, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

¹ A tárgyi ingatlan 2000-től 2018-ig MZ (jelentős zöldterületű munkahelyi terület) keretövezetbe, azt megelőzően 42 ipari övezetbe tartozott. Az MZ keretövezet 2018-ban megszűnt és a tárgyi ingatlan a kerületi építési szabályzatban - a Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) alapján - Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolta át a kerületi önkormányzat.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A módosítással érintett 17395 m² nagyságú terület Budapest Főváros XVI. kerület, Rákosszentmihály kerületrész, XV. kerület határának közelében, a János utca - Gusztáv utca - Vörösmarty utca által közre zárt területen fekszik. A terület egy, a 112869 hrsz-ú ingatlant érint.

A módosítással érintett területet keleti irányból közvetlenül, északi és déli irányból közterülettel elválasztva kertvárosias lakóterület övezi.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a kerületben



A módosítással érintett terület lehatárolása és jelenlegi állapota

A TERVEZÉSI FOLYAMAT - A MÓDOSÍTÁS(OK) ELINDÍTÁSÁNAK FOLYAMATA

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelöli ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához és a meglévő funkciók megtartásához első lépésben szükséges fővárosi rendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv elfogadásáról szóló kerületi önkormányzat képviselőtestületének döntését követően a kerületi önkormányzatnak kell kezdeményeznie a fővárosi településszerkezeti terv és rendezési szabályzat módosítását a fővárosi önkormányzatnál.²

A kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítására a fővárosi rendezési eszközök módosítása után kerülhet sor, mivel a KÉSZ a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell készülni. A kerületi önkormányzat - a fővárosi rendezési eszközök módosításának - kezdeményezése, az erre vonatkozó kérelem fővárosi önkormányzathoz történő beérkezésétől számított 30 napon belül a fővárosi önkormányzat:

- a) dönt az eljárás megindításáról és erről 8 napon belül értesíti a kerületi önkormányzatot, vagy
- b) elutasítja a kérelmet és indokolt döntését 8 napon belül megküldi a kerületi önkormányzatnak.

A bekezdés a) pontja esetén az értesítést követő 8 napon belül a két önkormányzat külön-külön megindítja a feladatkörébe tartozó településrendezési eszköz egyeztetési eljárását. Az egyeztetési eljárás lezárását követően a tervezetet a főpolgármester 60 napon belül a közgyűlés elé terjeszti.

A fővárosi településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során a fővárosi önkormányzat a kerületi, a kerületi önkormányzatok a fővárosi településrendezési eszköz véleményezésében az adott eljárás minden szakaszában részt vesznek, az elfogadást kivéve.

A telepítési tanulmánytervnek önálló eljárásrendje nincsen, a dokumentum a megbízónak (a PowerQuattro Zrt. számára) szól. A telepítési tanulmányterv célja az Önkormányzat és a megbízó között (a KÉSZ készítésére) létrejövő településrendezési szerződés megalapozása, amellyel, hogy alátámasztja a fővárosi rendezési eszközök módosítását. A telepítési tanulmányterv várhatóan 2021 őszén kerül elfogadásra.

Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, mely a Képviselő-testület elé kerül megtárgyalásra és elfogadásra. A Testület döntése (a tanulmányterv alapján) a településrendezési eszköz(ök) módosítási szándékáról szól.



A módosítás(ok) indításának folyamata

² A kerületi önkormányzat - más területekkel egyetemben - a tárgyi területre vonatkozóan már korábban jelezte módosítási szándékát a fővárosi önkormányzat felé. A fővárosi rendezési eszközök módosítása várhatóan a tárgyi terület mellett több területre fog vonatkozni. A többi területre vonatkozó módosítási szándék alátámasztása nem képezi részét jelen tanulmánynak.

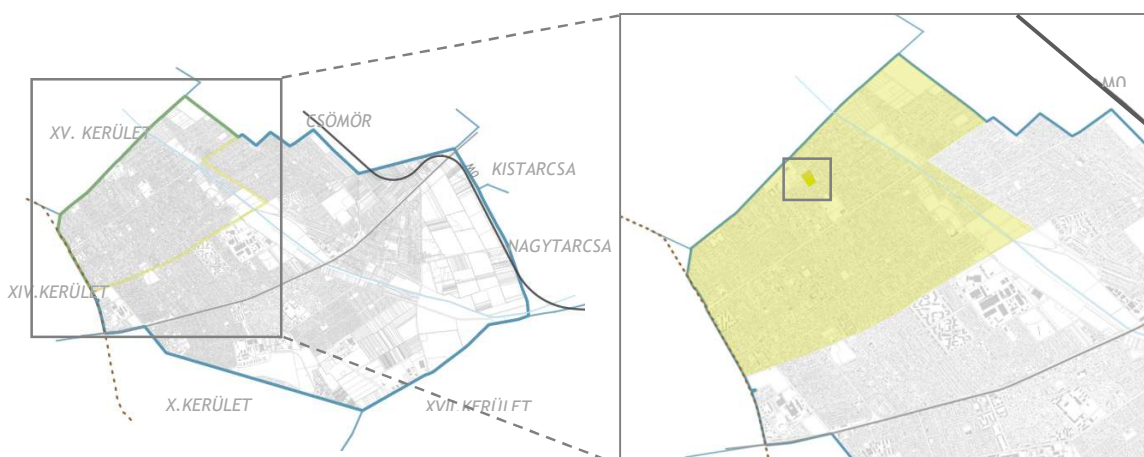
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI SZEREPKÖRE

Budapest XVI. kerülete a pesti oldal keleti részén fekvő külső kerületek egyike. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.

A XVI. kerület közlekedési kapcsolatai kiválóak, mind közúti, mind kötöttpályás közlekedését tekintve fővárosi és országos jelentőségű útvonalakkal jól ellátott. A kerület keleti határában halad el az M0 autópálya, a kerület két lehajtóról is elérhető. A kerület főútként szolgál a 3. sz. országos főútvonal (Veres Péter út - Szabadföld út), mely mellett a csömöri és gödöllői HÉV vonala fut. A kerület nyugati határán halad végig az ún. körvasút, mely a főváros pályaudvarai és sugár irányú vasútvonalai között biztosít kötöttpályás kapcsolatot. Csömör a 21104 j. Csömör II. bekötő úton, Kistarcsa a 3. sz. Budapest-Miskolc-Toronyosnémeti elsőrendű főúton, Nagytarcsa a 3102 j. Cinkota-Zsámbok összekötő úton érhető el.

A módosítással érintett terület a kerület Rákosszentmihály városrész északi határához közel fekszik, a XV. kerület beépítetlen részeinek közelében. A terület közlekedése jó, mind közúton, mind közösségi közlekedéssel könnyen elérhető. A környezetében - az újonnan épült kisvárosias jellegű társasházas beépítést kivéve - jellemzően hagyományos családiházak területek övezik. A XV. kerület határában, a módosítással érintett területtől alig pár száz méterre Lidl áruház és (egyelőre) beépítetlen fejlesztési területek fekszenek.



Rákosszentmihály elhelyezkedése a kerületben

A módosítással érintett terület elhelyezkedése
Rákosszentmihályon belül

A módosítással érintett terület a Gusztáv utca - János utca - Vörösmarty utca által határolt tömb nyugati részén található. A területen a fő tevékenységet a több évtizede működő PowerQuattro Zrt. végzi. A vállalat az erősáramú elektronika területein működik, jelentős innovációs erővel bíró fejlesztő és termelő cég nem csak a fővárosban, de nemzetközi viszonylatban is.

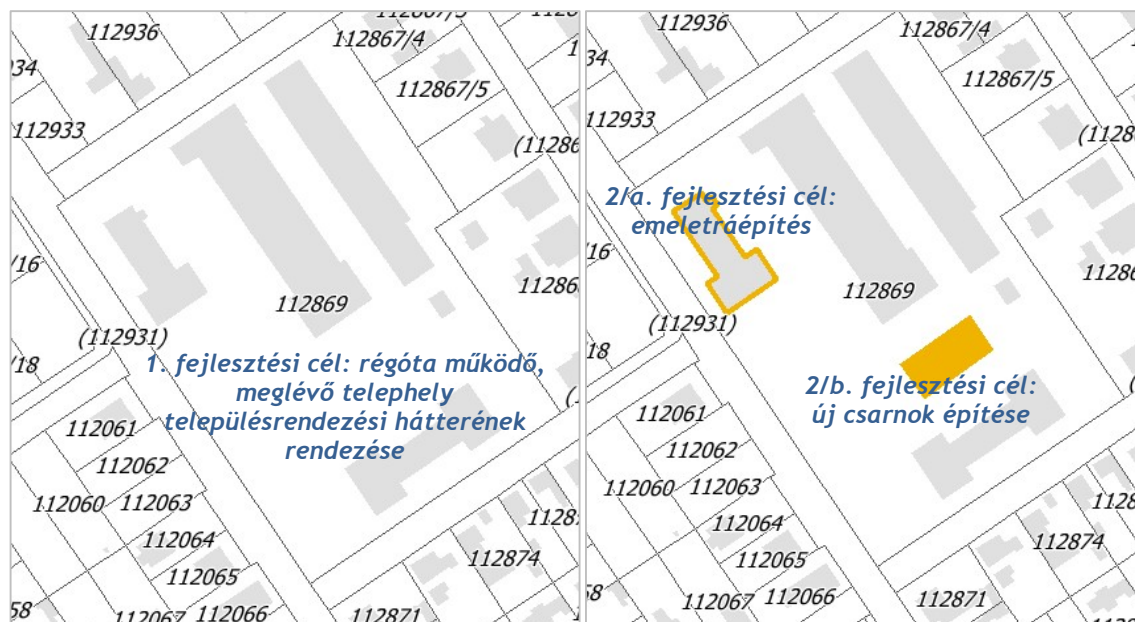
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területen gazdasági funkciók és irodaépület működik, a telephely számos munkahelyet biztosít a környező lakosoknak. A 17 395 m² területű ingatlanon számos tervezői, zajmentes gyártási folyamat zajlik, pl. a metrókhoz is terveznek, készítenek nyomtatott áramköröket. A telephelyen működő vállalatok a környező lakóterületeket nem zavarják, régóta egymás mellett fekszenek.³ A munkahelyi funkciók által generált gépjármű forgalmat a János utca és a Rákospalotai határút elvezeti, a lakóutcákat közvetlenül nem érinti.

³ A telephelyen a zajos funkció a nyomda, valamint a Ferr-Váz Kft. működéséhez tartozó kompresszor, így a tulajdonosok zajterheléses méréseket végeztek 2021. júniusában: a vonatkozó határértékeknek a nappali megítélési időben megfelel a telephely. Részletesebben lásd. a 4.3-as fejezetben.

1.2.1. A fejlesztési szándék

A módosítással érintett területen az elsődleges cél a prosperáló gazdasági jellegű funkciók megtartása (a meglévő telephely településrendezési háttérének rendezése), valamint a közelmúltban zajlott minőségi felújítás befejezése: az irodaépületre egy emelet ráépítése, valamint egy új csarnoképület építése.



Meglévő állapot

Beépítettség 25,25%
Burkolt felület 31,20
Zöldfelület 43,55%
Br. szintterület 5316 m²
Sztm. 0,31 m²/m²
Ép. mag. 9,67 m / 5,79 m / 4,62 m / 6,18 m

Tervezett állapot

Beépítettség 28,15%
Burkolt felület 22,94%
Zöldfelület 48,91%
Br. szintterület 5773 m²
Sztm. 0,33 m²/m²
Ép. mag. ≈ 11,5 m / ≈ 5,79 m / 5,79 m / 4,62 m / 6,18 m



A fejlesztési szándék a régóta működő, meglévő telephely településrendezési háttérének rendezése, valamint az irodaépületre történő emeletráépítés és egy új csarnoképület létesítése.

Távlati fejlesztési szándék, hogy a parkoló egy része (707 m²) felett napelemeket helyeznek el vagy az épületek tetőzetén. A PowerQuattro Zrt. pályázatot nyújtott be, melyhez napelemek létesítése is tartozik. A vállalat tervezett fejlesztése, hogy energiatárolókat árusítanak, melyek kombinálhatók napelemes blokkokkal a környezetkímélő technológiák népszerűsítése érdekében. A technológia a lakó felhasználási területet és a közlekedésünk fenntartható fejlesztését is szolgálná.

A napelemek elhelyezésével a burkolt felület aránya a tervezett állapothoz képest nő: távlatban 27%. A zöldfelület emiatt minimálisan csökken, mivel napelemeket tartó oszlopok a parkolóállások közötti vékony zöldsávban (105 m²) állnának.



Távlati fejlesztési szándék, hogy napelemek kerülnek elhelyezésre a parkoló egy része felett, melynek elhelyezhetőségét biztosítani szükséges.

1.2.1. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett területen beépített, munkahelyi terület található, főként gazdasági épületek és hozzájuk tartozó parkolók helyezkednek el rajta.

Az érintett területet kertvárosias jellegű lakóterületek, illetve nyugat felől újonnan beépített társasházas jellegű lakóterület, élelmiszeráruház épülete és még beépítetlen fejlesztési terület veszi körül.

Jellemző épülettípusok, településkarakter, beépítési mód

A módosítással érintett terület környezetében a karakter változatos: a környező lakóterület kialakult, (kertvárosias, családi házas beépítésű), a módosítással érintett pedig a gazdasági területek általános karakterét hordozza, az épületek mérete, elhelyezkedése a megtöltő funkcióknak megfelelőek. A módosítással érintett területen több szintes irodaépület és földszintes raktárak, csarnoképületek is találhatóak. A beépítési mód azonban azonos, mind a lakóterületen, mind a gazdasági területen szabadon álló.

A módosítással érintett gazdasági telephelyen 4 főépület és több kisebb melléképület található. Az épületek főként könnyűszerkezetes üzemi épületek (raktár, csarnoképület, műhelyek), illetve egy több szintes irodaépület is elhelyezkedik a területen. A csarnokok felújítottak, jó állapotúak, az irodaépület megújítása még várat magára. A területen tervezett további fejlesztés egyik része az irodaépület felújítása és egy emelet ráépítése, másik része a meglévő csarnokokhoz hasonló léptékű új épület létesítése.

A módosítással érintett terület tágabb környezetében, a kertvárosias jellegű lakóterületen szintén szabadon álló beépítés a jellemző. A telkek nagy része rendelkezik elő-és hátsókerttel, jellemzően 1-2 épület található rajtuk. A főépületek főként az utcafront felé helyezkednek el, a telkek hátsó részén pedig kisebb melléképület (kerti raktár, gépjármű beálló) található.



A módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület környezete egy nyugodt, külvárosi terület, tágabb környezetében megtalálhatók még különböző funkciók, melyek a területre bevonást eredményeznek. Ilyen például a gazdasági telephelytől északra található Lidl vagy a délre elhelyezkedő rekreációs terület, mely nagy zöldfelületén kívül uszodával, tenispályákkal, focipályával és játszótérrel is rendelkezik.



Lidl a János utca és a Rákospalotai Határút mentén

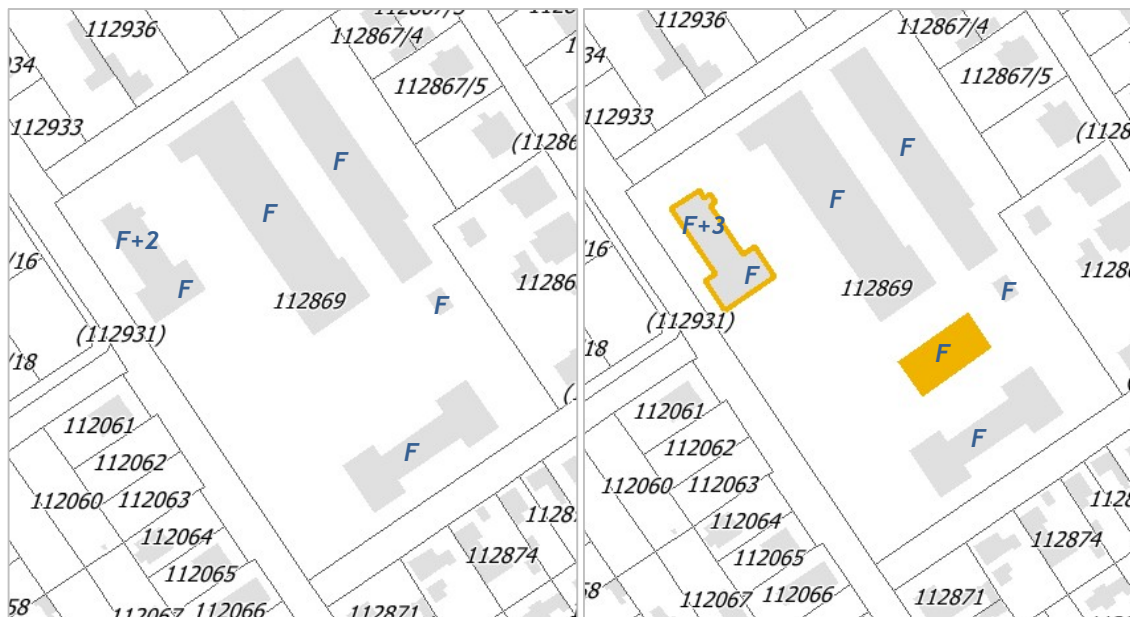


János utca menti új építésű társasházak

Épületmagasság, szintszámok

A módosítással érintett területen található épületek a funkciójuknak megfelelő magassággal rendelkeznek. Az irodaépület szintszáma F+2, a csarnoképületek és melléképületek földszintesek.

A környező lakóépületek többsége földszintes, de a kertvárosi területeken nagy arányban fordulnak elő kétszintes épületek is, melyek emelettel vagy tetőtérbeépítéssel rendelkeznek, illetve főként a lakóépületek esetében gyakori a pincével, alagsorral rendelkező épületek száma. A János utca túloldalán álló új építésű társasházak a kertvárosias jellegű, családi házas épületektől egy-két szinttel magasabbak.

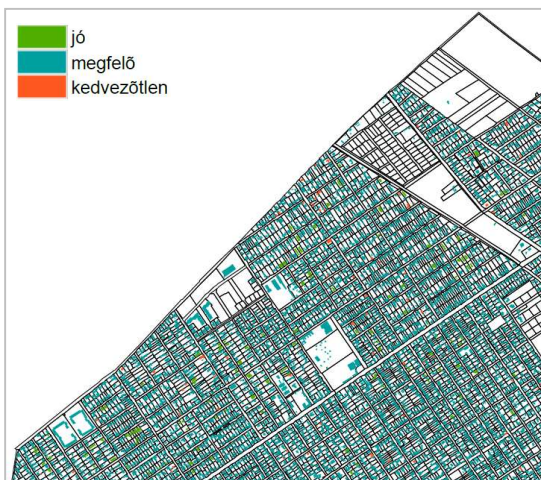


A módosítással érintett területen álló épületek szintszáma és a tervezett állapot

Az épületmagasságok a szintszámokkal arányosan alakulnak, lakóépületek esetében szintenként 3 m, az irodai, intézményi funkciók esetében ennél valamivel több az épület magassága, a gazdasági épületek, csarnokok esetében a technológiai kívánalmaknak megfelelően a földszintes épületek magassága 4-5 méter is lehet.

A módosítással érintett területen álló épületek magassága:

- meglévő állapot: 9,67 m (irodaépület) és 5,79 m, 4,62 m, 6,18 m,
- tervezett fejlesztés: kb.11,5 m (irodaépület emeltréépítéssel), kb. 5,79m (új csarnoképület), 5,79 m, 4,62 m, 6,18 m (meglévő csarnoképületek).



Épületek állaga a módosítással érintett terület tágabb környezetében

Épületállomány állaga

Az állagvizsgálat helyszíni bejárás és az épületek külső szemrevételezése alapján történt.

A módosítással érintett terület épületeinek állapota általánosságban megfelelő vagy jó. A tulajdonos az utóbbi időben újíttatta fel a Gusztáv utca menti meglévő csarnokot, illetve új csarnoképületet épített a Vörösmarty utca mentére.

A János utca mentén álló irodaépület felújításra vár.

Épített környezet értékei, örökségvédelem

A módosítással érintett területen kiemelten védett műemlék, védett műemlék, nem található, védett művi érték csupán a terület tágabb környezetét érinti.

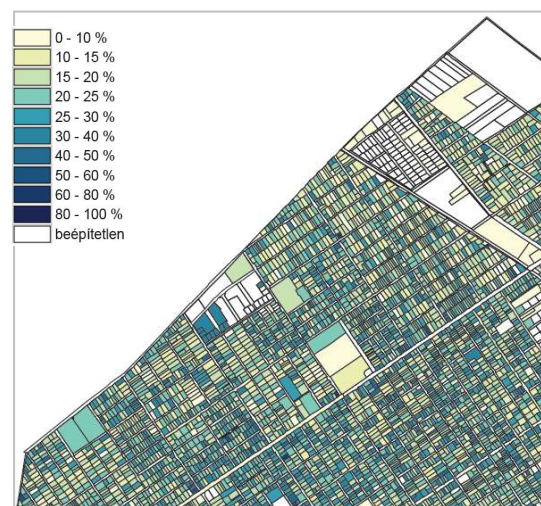
Régészeti lelőhelyként van nyilvántartva a János utcától keletre található terület, mely közvetlenül a módosítással érintett területen helyezkedik el. A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A módosítással érintett területen, illetve annak közelében nem áll fővárosi vagy kerületi oltalom alatt álló épített érték a Budapest Főváros településképe védelméről szóló 30/2017. (XI. 29.) Főv. Kgy. rendelet és a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképe védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete alapján.

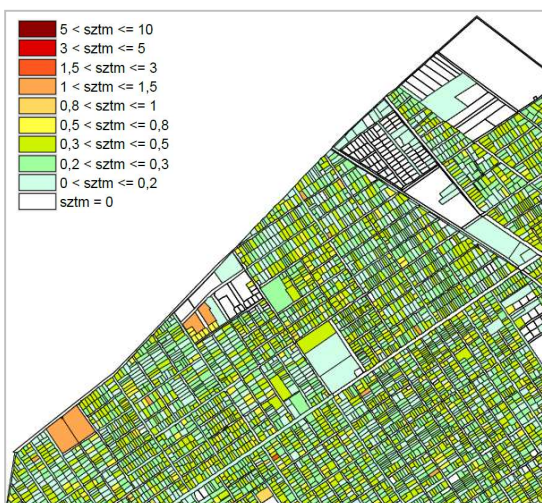
1.2.2. Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás



Telekméretek és telekstruktúra a módosítással érintett területen és környezetében (m²)



Beépítettség a módosítással érintett területen és környezetében



Beépítési intenzitás a módosítással érintett területen és környezetében (m²/m²)

Rákosszentmihály területén az eredetileg kiosztott telkek mérete 1000-1200 m² körül alakult, mára azonban a telkek megosztása következtében az 500-700 m² körüli lakótelkek is általánosan előfordulnak a kertvárosias jellegű lakóterületeken. A gazdasági funkciójú területek, az intézmények, illetve a különleges területek telekstruktúrája a funkcióknak megfelelően nagyobb méretű telkeket kíván, így a módosítással érintett terület, azaz a 112869 hrsz-ú telkek is 1,7 ha méretű, mely a korábbi telkek összevonásával alakult évtizedekkel ezelőtt. A telkek a tömbméretekhez igazodnak, a méretén kívül a telekstruktúrától alapvetően nem tér el.



A módosítással érintett terület épületállománya, telekstruktúrája bár eltér környezetétől, konfliktust nem okoz, a "kompakt város" egyik működő, jó példája.



A tervezett emeletráépítés és új csarnok létesítése az épített környezetben negatív hatást nem gyakorol, sőt az irodaépület minőségi felújítását eredményezi.

1.3. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület tágabb környezetében különböző funkciójú területhasználatok találhatók. A terület nagy részén kertvárosias jellegű lakóterület a jellemző, azonban több kisebb gazdasági, irodai és kereskedelmi területhasználat is megjelenik. A gazdasági területek elsősorban a lakóterületen belül helyezkednek el. A módosítással érintett terület is egy ilyen „beékelődő” terület. A lakó és a gazdasági funkciók évtizedek óta egymás mellett működnek.



Kertvárosias jellegű lakóterületek a XVI. kerület nyugati részén



Gazdasági jellegű területek a XVI. kerület nyugati részén

A telephely tulajdonosa, a PowerQuattro Zrt. a teljesítményelektronikai ágazatban működik. Az elmúlt évek intenzív fejlesztési tevékenységének eredményeképpen a cég képes a teljesítményelektronika teljes területén felmerülő bármilyen igény - magas minőségi és megbízhatósági követelményeknek megfelelő - professzionális kielégítésére, sorozatgyártás

berendezésekkel, sorozatgyártású áramirányító modulok felhasználásával felépített rendszerekkel vagy egyedi tervezésű berendezésekkel.

A telephelyen található még a Ferr-Váz Ipari Termelő Szolgáltató és Kereskedelmi Kft., mely cég 3D tervezéssel és gyártással foglalkozik, valamint a Crew Print Kft. egyik nyomdája is, ahol többek között újságok, könyvek és naptárak is készülnek.



A módosítással érintett terület közvetlen környezetében található funkciók



A lakóterületek közé ékelődő, régóta üzemelő telephely és a lakók közötti konfliktus nem alakult ki, a funkciók egymás mellett működnek.

1.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A módosítással érintett területen a zöldfelület aránya - gazdasági tevékenységhez képest - magas, 43,55%. A tervezett fejlesztés (új csarnok építése, az irodaépületre történő emeletráépítés) megvalósításával a zöldfelületek arányának növekedése (48,91%) várható az építészeti tervek alapján. A zöldfelületek növényállománya jelenleg nem megfelelő, a növényzet gondozása, tervezett, rendezett kert kialakítása javasolt, mely a tervezett fejlesztés befejezésével várhatóan megvalósul.

A családi házas beépítésű területeken, a telkeken belüli zöldfelületek jellemzően az elő-, oldal- és hátsótertek zöldfelületei, amelyek főként díszkertekként funkcionálnak, a hátsóterteket esetenként haszonkertként is használják. A családi házas területeken kb. 50-70%-ra becsülhető a telken belüli zöldfelületek aránya.

A kerületben több helyen is találhatóak szép, egységes, ökológiai is értékes fasorok, amelyeknek a zöldfelületi rendszer egyes elemeinek összeköttetésében, valamint a településképi formálásában van kiemelkedő szerepük. Ilyen a módosítással érintett terület mentén, a János utcában található fasor, melyre kiemelt figyelmet kell fordítani, sérülését a telephely fejlesztése és mindennapi működése során is el kell kerülni.



A módosítással érintett területen a zöldfelületek aránya magas, a telephelyen régóta működő tevékenységek a környező lakóterülettel nincsenek konfliktusban.



A módosítással érintett területen a településrendezési háttér rendezése és a tervezett fejlesztéssel a telephely kertje is áttervezésre, kialakításra kerül, így minőségi növényállomány, gondozott kert alakulhat ki.



A lakótelkek felé háromszintes növényállomány létesítése javasolt.

2. HATÁLYOS FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

2.1. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

2.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)⁴

Az OFTK értelmében a nemzeti jövőkép az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra: „Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.”

A nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú fejlesztési cél, továbbá tizenhárom specifikus cél (hét szakpolitikai jellegű és hat területi cél) kerül megfogalmazásra, melyek közül a módosítással érintett területen folytatott tevékenység leginkább az alábbiakat segíti elő:

- Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- Versenyképes, innovatív gazdaság,
- Kreatív, tudásalapú társadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- Az ország makroregionális szerepének erősítése,
- Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságosztönzés.

A hosszú távú célok mellett az OFTK középtávon kijelöli azokat a fejlesztési prioritásokat, melyek az OFTK hosszú távú céljainak elérést szolgálják. Ezek közül az alábbiakat szolgálja kiemelten a módosítással érintett terület:

- Patrióta gazdaság, kis- és középállamati bázison, nagyvállalati partnerségben
- Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudásalapú társadalom felé,
- Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió Budapestre a következő célkitűzéseket fogalmazza meg a Város- és várostérség fejlesztési prioritásai és szempontjain belül, melyhez a módosítással érintett területen folytatott tevékenység különösen hozzájárul:

Az energiafüggettség csökkentése és a klímavédelem

- Jobb elérhetőség biztosítása kevesebb közlekedési szükséglettel az optimális területhasznosítás révén.
- Klímabarát, alacsony szén-dioxid kibocsátású, versenyképes és biztonságos városi tömegközlekedés kialakítása, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés előtérbe helyezésével, valamint a szolgáltatások technikai alkalmazkodása a klímaváltozáshoz.

Fenntartható és kompakt városszerkezet kialakítása

- A többközpontúság kiépítése nagytérségi, és városszerkezeti szinten egyaránt.
- Fenntartható mobilitási viszonyok megteremtése a városon belüli és város körüli utazási szükségletek mérséklése érdekében, a munkahelyek, lakóövezetek, szolgáltatási és közlekedési hálózatok elhelyezkedésének optimalizálása.

Helyi és térségi gazdaságfejlesztés

⁴Az OFTK a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló 1/2014. (I.3.) OGY határozat által (mellékletként) került elfogadásra.

2.1.2. Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)⁵

A BTFK megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előirányzott célállapotot. A fejlesztési dokumentum a következő jövőképet állapítja meg a fővárosra vonatkozóan: **Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.**

2.1.3. Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP) ⁶

Budapest területfejlesztési programja két részből áll: a stratégiai és operatív programból. A stratégiai programrészben a középtávú területfejlesztési program került meghatározásra. Ez alapján került meghatározásra a területfejlesztési koncepcióban leírt jövőkép, valamint az átfogó stratégiai, illetve horizontális célok megvalósítása érdekében szükséges beavatkozási területek. Az operatív programrészben meghatározásra kerültek az intézkedések, a stratégiai munkarészben foglalt prioritások, beavatkozási területek alapján.

A FŐTEP-ben leírt jövőkép megegyezik a BTFK-ban megfogalmazott jövőképpel, ennek eléréséhez 5 prioritás-tengelyt határoz meg. A módosítással érintett területet az 1. és 2. prioritás érinti kiemelten az adottságok és a fejlesztés cél alapján.

1. Gazdaságfejlesztés a versenyképes, innovatív és "zöld" Budapestért

„Budapest versenyképes fejlődéséért az alábbi fejlesztésekre van szükség: a szolgáltató szektor magas hozzáadott érték arányának növelésére (magas szintű üzleti szolgáltatások), a tudás-alapú termelés fejlesztésére (csúcstechnológiák fejlesztése), innovációs képesség fejlesztésére (K+F+I szektor), a fenntarthatóság és zöld technológiák fejlesztésére (fenntartható termelés), turizmusfejlesztésre (turisztikai attrakciók, természeti- kulturális vonzerő fejlesztés, szolgáltatásbővítés).”

2. Településfejlesztési beavatkozások a hatékony városszerkezetért

„A jövőben a városfejlesztés egyik súlypontjaként a barnamezős területeket szükséges megjelölni, ahol a kreatív, tudás alapú gazdaság mellett a zöld gazdaság kiterjesztése számára nyílnak olyan „tér”, amely a főváros határain is túlnyúlik. Főként a Duna menti területek és az átmeneti zóna területei hozhatók helyzetbe előnyös fekvésük, infrastrukturális ellátottságuk okán.”



A módosítással érintett terület területfelhasználás-váltása a területfejlesztési célok fejlesztési irányainak megfelel.

2.2. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

2.2.1. Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió (BP 2030)⁷

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió szolgál alapul a főváros integrált településfejlesztési stratégiájának (ITS), ami a település középtávú fejlesztési programja.

A koncepció alapjául szolgáló jövőkép *„az adott helyzet, valamint a külső és belső tényezők által meghatározott lehetséges és megvalósítható törekvések együtteséből eredő, hosszú távon elérni kívánt településfejlődési pálya és cél”*. A jövőképben megfogalmazott célok közül a módosítással érintett területen folytatott tevékenység a *„Budapest az európai nagyvárosok meghatározó tagja, a Kelet-Közép-Európai térség gazdasági vezető ereje, innovációs és kulturális központja”* célt támogatja leginkább.

A városfejlesztési koncepcióban az átfogó célok mentén 17 célt határoztak meg, a szemléleti alapvetések és az átfogó célok alapján. A módosítással érintett területet a 9. és a 12. cél érinti kiemelten az adottságai és a fejlesztési szándék alapján.

⁵ Elfogadta a Budapest Önkormányzat Közgyűlése a 1213/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozatával. A dokumentáció az OFTK-val összhangban készült.

⁶ Jóváhagyva: 215/2015. (02.25.) Főv. Kgy. határozattal

⁷ Jóváhagyva: 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal

9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet - kompakt város

„A fenntartható város hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezettel rendelkezik, kompakt és vegyes használatú, ahol előnyben részesül a közösségi, a gyalogos és kerékpáros közlekedés. Cél, hogy a területhasználat és az infrastruktúrák fejlesztése takarékosabb formát öltjön, az új területek igénybevétele helyett a már infrastruktúrával ellátott területek váljanak a fejlesztések célterületeivé. Ennek érdekében a barnamezős területek „újrahasznosítása” válik a város elsőrendű fejlesztési érdekévé. A kiegyenlített, kompaktságra törekvő városszerkezet, a természeti környezettel harmonizáló területhasználat, a közlekedési és közmű-infrastruktúra, valamint a zöldfelületi hálózat integrált, egymás eredményességét fokozó fejlesztésével, területtakarékos módon érhető el. A kompaktságra való törekvés nem a sűrűség növelését, hanem az adott területhez illő, optimális sűrűség meghatározását jelenti, a területek megfelelő tagoltsága és a kiszolgáló hálózatok gazdaságosan fenntartható kialakítása mellett”

12. Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés

„A gazdaságfejlesztés célja a stabil, erős helyi gazdaság megalapozása, amely a meglévő munkahelyeket képes megtartani és új munkahelyeket létrehozni. Olyan munkahelyeket, amelyek a város lakói számára képzettségüknek és készségeiknek megfelelő, vonzó lehetőséget kínálnak, és olyan jövedelmet biztosítanak, amely megalapozza a jólétüket. Budapest gazdaságfejlesztésének célja, hogy az export-orientált gazdasági ágazatai fejlődjenek, illetve minél kisebb mértékű importra szoruljon. Ez jórészt a termelékenység (hatékonyság, versenyképesség) javításával érhető el, és összefügg a fenntarthatóság elvével.”

2.2.2. Fővárosi Integrált Településfejlesztési Stratégia⁸

Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégiája a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra épül. Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) a hosszú távú fejlesztési koncepcióval összhangban, Budapest fejlesztésének középtávú feladatait, programját, illetve ennek keretein belül a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, akcióterületi beavatkozásokat és keretfeltételeket határozták meg.

A BP 2030-ban megfogalmazott átfogó célok elérését az ITS-ben középtávon két specifikus cél szolgálja: a gazdasági teljesítmény növelése és az életminőség feltételeinek javítása. A specifikus célok elérését középtávon öt stratégiai és egy kiemelt területi cél mentén kívánja Budapest Főváros Önkormányzata megvalósítani, melyek közül az alábbiakhoz segíti hozzá a fővárost a módosítással érintett területen zajló gazdasági tevékenység, valamint a jelenlegi módosítási folyamat:

- Kezdeményező, együttműködő városfejlesztés (stratégiai cél),
- Vállalkozás- és beruházás gazdasági környezet (stratégiai cél),
- Intelligens városműködés (stratégiai cél).



A módosítással érintett terület területfelhasználás-váltása a fővárosi célok fejlesztési irányainak megfelel.

2.3. HATÁLYOS KERÜLETFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

2.3.1. Településfejlesztési koncepció (TFK)⁹

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Településfejlesztési koncepciója jövőképként előirányozza, hogy a kerület „2025-ben olyan nyugodt, biztonságos életkörülményeket, magas szintű intézményhálózatot, korszerű közszolgáltatásokat nyújtó vonzó, korszerű kerülete Budapestnek, ahol

- a kiváló zöldövezeti lakókörnyezet, a vonzó közterületek, a magas szintű alapellátás mellett a kultúra, a sport, a rekreáció és a szabadidő-eltöltés környezeti és létesítményi feltételei is minden igényt kielégítőek,
- a növekvő társadalmi státuszú és fiatalodó, egyre képzettebb és erősebb helyi identitású lakosság gyarapodó vásárlóerejét a pezsgő kerületi és helyi központok színvonalas kereskedelmi és szolgáltató létesítményei szolgálják ki, és
- a helyi innovációs hagyományok szellemében a jelentős hozzáadott értékkel bíró legkorszerűbb technológiai termelők és szolgáltatók jelentik az erős helyi gazdaság gerincét.”¹⁰

⁸ Jóváhagyva: 160/2016. (II.17.) Föv. Kgy. határozattal.

⁹ Jóváhagyva: 343/2016. (XI.16.) Kt. határozattal

A jövőkép eléréséhez a kerület fejlesztést szolgáló átfogó célokat határoz meg, melyek közül az alábbi segíti elő kiemelten a módosítással érintett terület működése:

3. Innovatív gazdaságfejlesztési program - Technológiai termelők a helyi gazdaságban

Az Innovatív gazdaságfejlesztési programnak a meglehetősen szerény léptékű helyi gazdaság erősítését kell szolgálnia, úgy, hogy az a helyi történelemben korszakos szerepet játszó technológiai szolgáltatásokhoz hasonlóan minél inkább illeszkedjen a rangos zöldövezeti környezethez, illetve tartson igényt arra, magasabb presztízzsel nagyobb hozzáadott értéket produkáló iparágakban, mint a jelenlegi gazdasági szerkezet elemei.

kapcsolódó rész cél és beavatkozás

Gazdasági területek újrafelépítése: a lényegesen magasabb hozzáadott értékű, nagy szellemi termékhányadú, magas képzettségű munkaerőt alkalmazó, alacsony nyersanyag- és szállítási igényű termékek előállításának meghonosítását tűzheti célul.

A TFK előírja a kerületben várható fejlesztések térbeli viszonyrendszerét, mely alátámasztja a jelen tanulmányban szereplő módosítási igényt. „Az új fejlesztési paradigma nem elsősorban a beépített területek növelésével, hanem a területek használati intenzitásának növelésével teremti új értéket és új területeket a növekvő gazdaság, szabadidő és kulturális ipar számára, a lakóterületeken kívül.”

2.3.2. Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)¹¹

Az IVS a kerület középtávú (7-8 évre szóló) fejlesztéseit megalapozó stratégiai dokumentum. Célja, hogy a kerület területi alapú, területi szemléletű tervezési tevékenységének megszilárdítsa, a városrészekre vonatkozó célokat kitűzze, és a szükséges eszközöket egyidejűleg meghatározza. Az IVS a TFK-ban foglalt hosszú távú fejlesztési célokat középtávú programokká bontja le.

Az IVS megállapítása szerint a kerület jövőképe négy pilléren nyugszik, melyekhez ágazati és horizontális célokat rendel a dokumentum. Ezek közül az alábbiak megvalósulásában játszhat kiemelt szerepet a módosítással érintett területen folytatott tevékenység megtartása, illetve fejlesztése:

- barnaövezeti területek rehabilitációja,
- új munkahelyi övezetek létrehozása, összhangban a lakossági igényekkel,
- a kerületben lakók iskolázottságának és igényeinek megfelelő munkahelykínálat teremtésének ösztönzése.

2.3.2. Egyéb döntések bemutatása

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2020-2024. évekre szóló gazdasági programja (Fejlődő Kertváros Program IV.) a fejlesztési elképzelések, az adópolitika, a vagyongazdálkodás, a városrendezés, városüzemeltetés, közlekedés, környezetvédelem, településtudás, zöldterületek, a szociálpolitika, egészségügy, foglalkoztatáspolitikai, az oktatás- és ifjúsáspolitikai, sport, közművelődés, a kapcsolatok és a közbiztonság, bűnmegelőzés témaköreivel foglalkozik.

A kerület gazdasági programjában fontos szerepet játszik a lakosság ellátása, munkahelyek biztosítása. A módosítással érintett területen működő gazdasági tevékenység fennmaradása, fejlesztése a kerületfejlesztési célok fejlesztési irányainak megfelel.



Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a TSZT 2021 felülvizsgálata során a Budapest XVI. kerület, János utca 175. szám alatti, 112869 hrsz-ú, 17395 m²-es ingatlan területfelhasználásának a jelenlegi, Lke-1-ről (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület) módosítását támogatta 147/2020 (IX.28) határozatával.



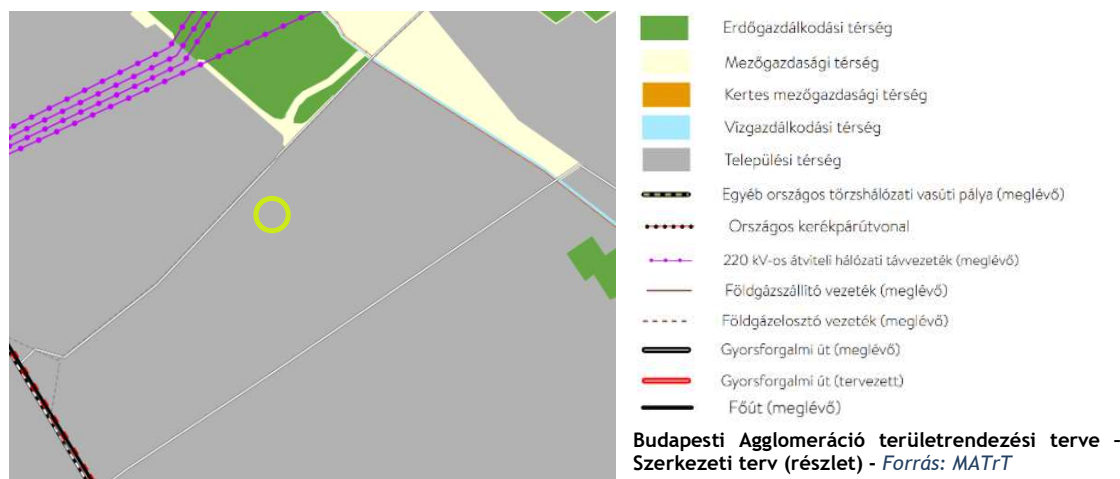
¹⁰ Forrás: TFK

¹¹ Jóváhagyva: 257/2008. (V.7.) Kt. határozattal (a 206/2016. (V.25.) Kt. határozattal kiegészítve)

2.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

2.4.1. Térségi területfelhasználás

Budapest XVI. kerület Fejlődő kertvárosra vonatkozó területrendezési terveket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza (MaTrT). A módosítással érintett terület vonatkozásában a törvény 2. melléklete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), mely alapján a **terület települési térség** területfelhasználási kategóriába tartozik. Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét (BATrT) a MATrT 7. melléklete tartalmazza, mely alapján a módosítással érintett terület szintén települési térség. A MATrT 11. § rendelkezik a kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákról, mely szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.



2.4.2. Térségi övezetek vizsgálata

A területrendezési tervek a település területfelhasználási rendszerére vonatkozó előírásokat tartalmazzák, így a **területrendezési tervek előírásai a főváros településszerkezeti tervén keresztül érvényesülnek**. A módosítással érintett területre vonatkozóan a térségi övezetek érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Országos övezet megnevezése	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	MATrT
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	MATrT
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	MvM rendelet
Erdők övezete	nem érinti	MATrT
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	MvM rendelet
MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.		
A TSZT 2021 lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területet ásványi nyersanyaglelőhely, bányatelek nem érinti.		
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
Földtani veszélyforrás övezete	érinti	MvM rendelet
MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének		

Országos övezet megnevezése	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
<i>megfelelően lehatárolni.</i> A TSZT 2021 lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területet csúszásveszélyes terület, alábányászott terület, alapincézett terület, feltöltött terület, rekultiválandó bánya, lerakó nem érinti.		
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	érinti	MATrT
MATrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A TSZT 2021 lehatárolja a vonatkozó területeket. A XVI. kerületet világörökségi helyszín, világörökségi várományos helyszín területe nem érinti.		
Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
Nagyvízi meder területe övezete	nem érinti	MvM rendelet
VTT-tározók övezete	nem érinti	MvM rendelet
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	MATrT
MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A TSZT 2021 lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területet honvédelmi és katonai célú terület, védőterülettel rendelkező honvédelmi és katonai célú építmény nem érinti.		



A módosítással érintett terület területfelhasználás-váltása területrendezési szempontból megfelelő.

2.5. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI ESZKÖZÖK HATÁLYOS MEGÁLLAPÍTÁSAI

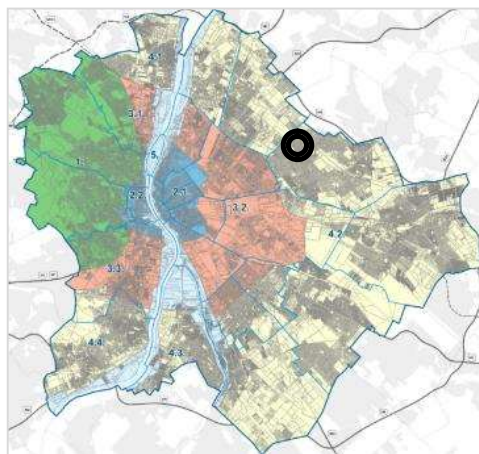
Az Étv. 14/A. § (2) bekezdés határozza meg a fővárosi településrendezési eszközöket, ennek megfelelően a TSZT 2021 és az FRSZ érintik a módosítással érintett területet.

Az Étv. 2. § alapján a TSZT 2021 „a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv”.

Az FRSZ pedig „a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a fővárosi településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz”.

A TSZT 2021 az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, magába foglalva Rákosszentmihályt is, mely Budapest zónarendszerében az elővárosi zónába esik. Az elővárosi zóna jellemzően a csatolt települések kertvárosias jellegű gyűrűjéből jött létre.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak a módosítással érintett területre, mely az építésjogi előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”, mely a TSZT 2021-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet. A módosítással érintett területre vonatkozóan a TSZT 2021 szerkezeti tervlapjai tartalmaznak információt.



Budapest zónarendszere
Forrás: FRSZ 4. melléklete

Közlekedési infrastruktúra tekintetében a Rákospalotai határút meghatározó a módosítással érintett terület környezetében: meglévő II. rendű főút.

A zöldfelület-, táj- és természetvédelem, védelmi, korlátozási területek, valamint az épített környezet értékeinek védelme (örökségvédelmi elemek, épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása) szerkezeti tervlap érdemben nem érinti a módosítással érintett területet, viszont a más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi elemeket tartalmazó szerkezeti tervlap a területet nyilvántartott régészeti lelőhely területeként jelöli.



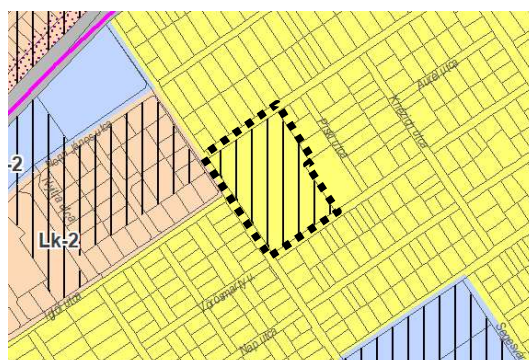
Közlekedési infrastruktúra - TSZT 2021 részlet



Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek - TSZT 2021 részlet



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek - TSZT 2021 részlet



Területfelhasználás - TSZT 2021 részlet

A TSZT 2021 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett területet, valamint jelentős változással érintett területként jelöli.

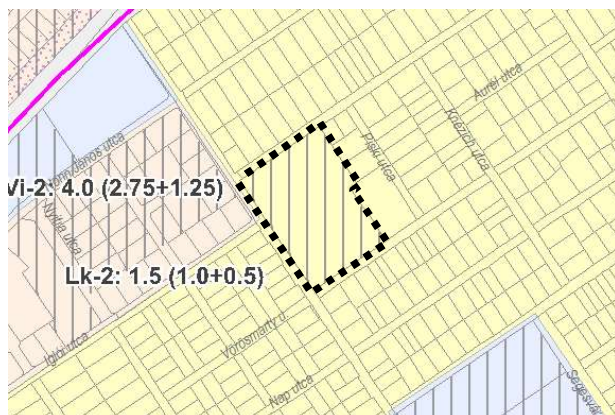
A fővárosi rendezési eszközök beépítési sűrűséget határoznak meg. Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítési sűrűség „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyozása”. Az FRSZ és a TSZT 2021 a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pincszinti - korábban nem számító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú színterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőtől áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.

A területfelhasználási egységben, amelybe a módosítással érintett területbe esik, a beépítési sűrűség 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) lehet.

Az FRSZ koncepciójában szereplő, beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékeit bemutató tervlap - az FRSZ 1. mellékletével összhangban - a módosítással érintett területre vonatkozóan 0,6 bsá értéket jelöl.



A módosítással érintett terület - FRSZ részlet, 1. melléklet



A területfelhasználási egység területe és a meghatározott beépítési sűrűsége: Lke-1:0,8(0,6+0,2) - FRSZ részlet, 1. melléklet

A beépítésre szánt területek esetében a fővárosi településrendezési eszközök által meghatározott beépítési sűrűség értéke a területfelhasználási egység teljes területére, az építési telkek és közterületek összességére került meghatározásra. Ennek megfelelően a beépítési sűrűség vonatkoztatott értékét a területfelhasználási egység építési telkein lehet érvényesíteni. Így az egyéb, kerületi jelentőségű közterületek területének kivonásával, az építési telkekre vonatkoztatott tényleges szintterületi mutató nagyobb, mint az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség.

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani az erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádöt. A szintterületi mutató (sztm) a telken építhető szintterület és a telekterület hányadosa.

A TSZT 2021 a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységre vonatkozóan nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

Az FRSZ 2. melléklete (az egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek című tervlap) és 3. melléklete (infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre vonatkozó részletes feltételeket tartalmazó táblázat) a módosítással érintett területet nem érinti érdemben.



A módosítással érintett terület működő tevékenység és a beépítés jellege a hatályos területfelhasználási egységnek nem felel meg.



A módosítással érintett terület területfelhasználás-váltása a TSZT 2021 "1. Területfelhasználás" (65-234 szelvény) szerkezeti tervlapjának módosításával jár.



A területfelhasználás-váltás az FRSZ 1. mellékletének (65-234 szelvényének) módosításával jár a területfelhasználási egység lehatárolása és a meghatározott beépítési sűrűség tekintetében.

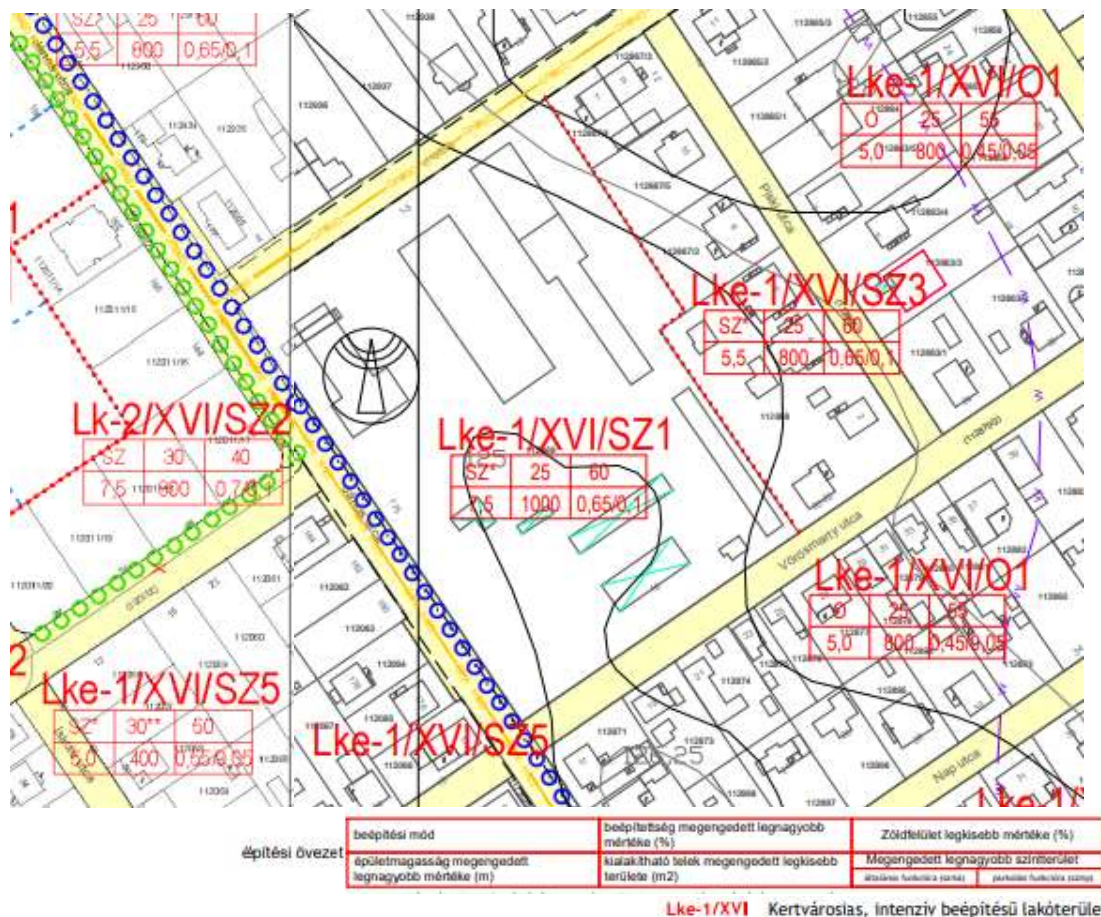


A területfelhasználás-váltás az FRSZ koncepciójában szereplő beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékeit bemutató tervlap változásával jár.

2.6. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

A módosítással érintett területre vonatkozó, hatályos építési szabályzat a kerület építési szabályzata (KÉSZ)¹², melynek 1. melléklete a szabályozási terv. A módosítással érintett terület a szabályozási terv a 3. és a 4. szelvényére esik.

A módosítással érintett területen az KÉSZ kertvárosias lakóterületi rendeltetésű és intenzitású beépítést enged. Annak ellenére, hogy a munkahelyi terület kialakulnak tekinthető, a besorolás a környező (ténylegesen) kertvárosias lakóterületekhez igazodik. A módosítással érintett területet övező közterületek kialakultak.



- Építési övezet/ Övezet határa
- Kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra
- Helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor)
- KÖU-3/XVI Meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖU-4/XVI Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Kerületi jelentőségű út területe (egyéb út)

A módosítással érintett terület - KÉSZ 1. melléklet, részlet

A KÉSZ - a fővárosi rendezési eszközökben foglaltaknak megfelelően - kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetbe sorolja a módosítással érintett területet.

¹² Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról

A következő táblázat mutatja az érintett építési övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit, melyek a területet érintik és környezetében találhatók.

Övezet jele	beépítési mód	A telek						Az épület	
		kialakítható telek legkisebb területe	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója (szm)		zöldfelület legkisebb mértéke	legkisebb	legnagyobb
			terepszint alatt	terepszint felett	szmá	szmp		épületmagassága	
		[m ²]	[%]	[%]	[m ² /m ²]	[m ² /m ²]	[%]	[m]	[m]
A módosítással érintett terület									
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	0,65	0,1	60	-	7,5
A módosítással érintett területtel északról, keletről és délről szomszédos kertvárosias lakóterületek									
Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	0,65	0,1	60	-	5,5
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	0,45	0,045	55	-	5,0
A módosítással érintett területtel nyugatról szomszédos, kisvárosias lakóterületek									
Lk-2 /XVI/SZ2	SZ	800	30	40	0,7	0,1	40	-	7,5

* telekszélességtől függően változó

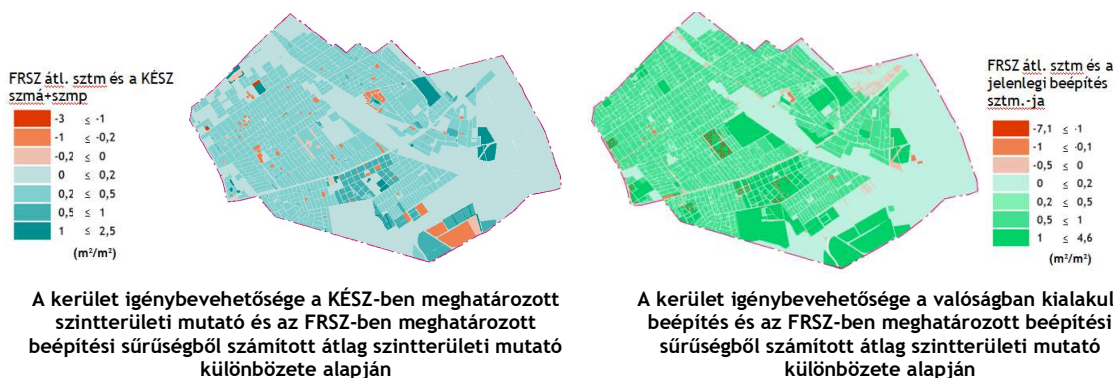
*** elhelyezkedéstől függően változó

A módosítással érintett terület Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1) része, melynek a részletes előírásait a KÉSZ 48. § tartalmazza. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein:

- a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.
- kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.
- legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek
 - a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és
 - c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.
- a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhet szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken
 - a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és
 - b) az oldalkertre néző homlokzat magassága
 - c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de nem haladja meg a 6,0 métert.
- a 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telken az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben
 - a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
 - b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

A KÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutatók abban a területfelhasználási egységben, melybe jelenleg a módosítással érintett terület tartozik, tartalmaznak „tartalékot”, így a területfelhasználási egység területi változása az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűséget nem befolyásolja.¹³

¹³ Az FRSZ bsá+bsp alapján építhető szintterület 874 768 m² + 291 589 m², A KÉSZ szmá+szmp alapján építhető szintterület 724 614 m² + 103 410 m².



A távlati fejlesztési szándék szerint napelemek kerülnek elhelyezésre a parkoló egy része felett vagy az épületek tetőzetén. A KÉSZ a megújuló energia hasznosítására vonatkozóan az alábbiak szerint szabályoz (17.§):

- A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park, kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- A 0,5 MW-nál vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - kizárólag gazdasági területen és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű beépítésre szánt területen telkenként legfeljebb kettő helyezhető el.
- Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
 - a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy
 - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
 - b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
 - ba) az oldalkertben,
 - bb) az épület oldalkert irányába néző homlokzatán az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
 - bc) az építési telek oldalhatártól mért 4,0 méteren belül.



A KÉSZ a fővárosi rendezési eszközöknek megfelelő építési övezetet jelöl a módosítással érintett területen.



A kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű Lke-1/XVI/SZ1 építési övezeti besorolás a módosítással érintett területen jelenleg is folyó munkahelyi tevékenységet, valamint a terület beépítését tekintve nem megfelelő, (a fővárosi rendezési eszközök módosítása után) a KÉSZ módosítása javasolt.



A módosítással érintett területen tervezett változás (irodaépületre történő emeletráépítés és egy új csarnoképület létesítése) sem felel meg a kertvárosias lakóterület építési övezetnek, a KÉSZ módosítása javasolt.

A távlati fejlesztési szándék szerint elhelyezendő napelemek teljesítmőképessége még nem ismert.



A KÉSZ hatályos előírásai alapján 0,5 MW-nál vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű villamosenergiát termelő erőmű nem helyezhető el a módosítással érintett területen.

2.7. TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló - a 26/2018. (XI. 16.), a 16/2020. (IV.24.) és a 14/2021. (V.25.) önkormányzati rendeletekkel módosított, egységes szerkezetű - 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (TKR) tartalmazza a településkép védelmére vonatkozó előírásokat.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket a TKR 19.-22.§-ok tartalmazzák. A módosítással érintett terület jelenleg Hagyományőrző kertváros (HK) településképi szempontból meghatározó területbe esik a TKR 1. melléklete alapján. Az egyedi építészeti követelmények a Hagyományőrző kertváros területén

- 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastető, épületek helyezhetők el, valamint
- az építési telkeket egymástól elválasztó kerítések csak drótfonatos kerítések lehetnek, legfeljebb 40 cm magas lábazattal vagy szerkezet nélküli sövény alkalmazásával létesíthetők.

A Hagyományőrző kertváros besorolás a módosítással érintett terület jellegét tekintve nem megfelelő, a TKR módosítása javasolt.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelményeket a TKR 53.§ tartalmazza (a 19.§-22.§-okon túl):

- A vonatkozó előírás alapján a lakóterületi településképi szempontból meghatározó területeken, azaz a módosítással érintett területen is „az egyes önálló építési telkeken elhelyezhető „háztartási méretű kiserőmű” (napelem, napkollektor) csatlakozási teljesítménye nem haladhatja meg a villamos energiáról szóló törvényben előírt mértéket”.
- Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő beépítésénél magastető esetén - az utcai vagy oldalhomlokzati síkon a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el, mivel a módosítással érintett terület közösségi közlekedés útvonala mentén fekszik.



A Hagyományőrző kertváros besorolás a módosítással érintett terület jellegét tekintve nem megfelelő, a TKR módosítása javasolt.



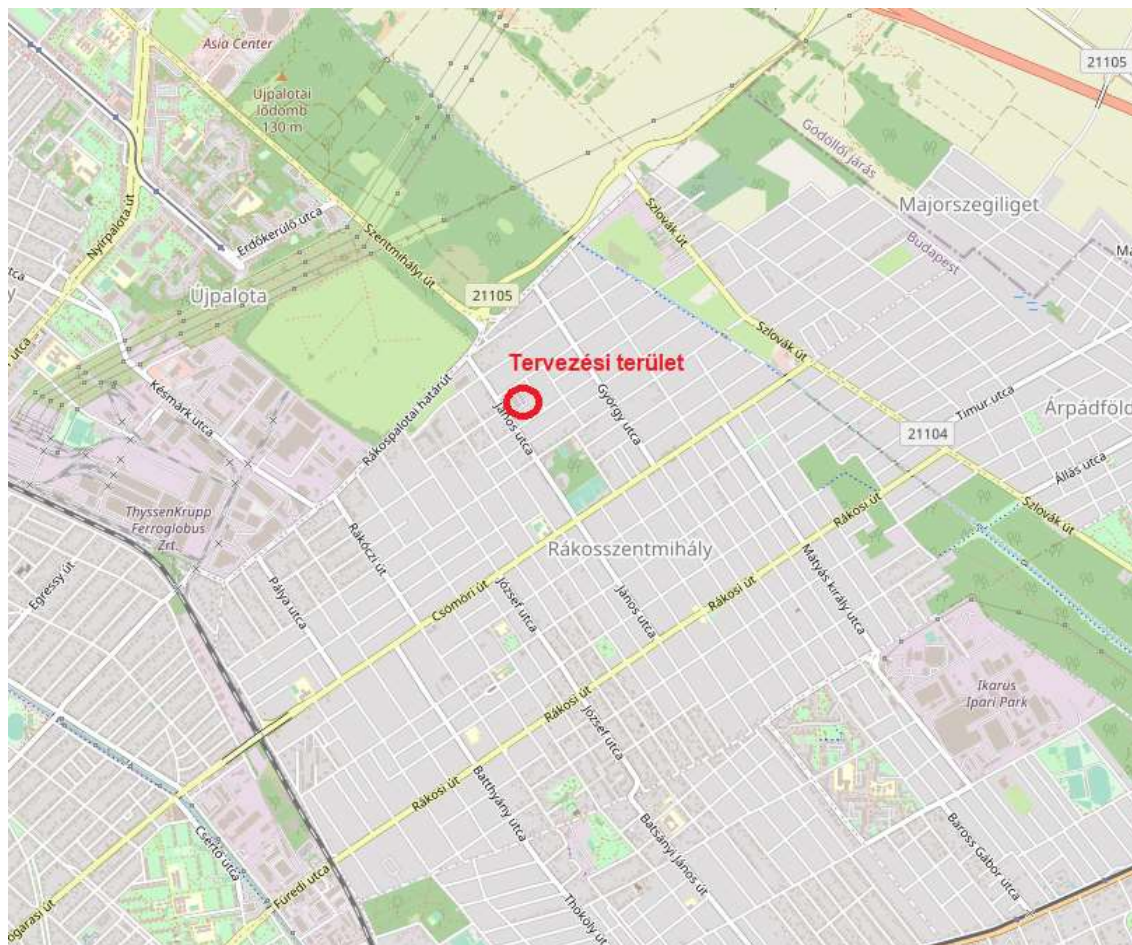
A módosítással érintett terület funkciójának, mostani jellegének a TKR-ben már szereplő. az ún. Gazdasági jellegű területek (G) vagy Intézményi és különleges területek (IK) településképi szempontból meghatározó terület lenne megfelelő.

3. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK

3.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA¹⁴

Jelen tanulmány közlekedési munkarészének célja Budapest XVI. kerületben a János utca 175. szám alatti 112869 hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági létesítmény bővítésének közlekedési szempontú vizsgálata, várható következményeinek feltárása. A János utcában fekvő telek jelenleg beépített és a meglévő gazdasági létesítmény bővítésre tervezett. A fejlesztés során a meglévő közúti kapcsolatokat is felújítják, további behajtók létesítése nem szükséges.

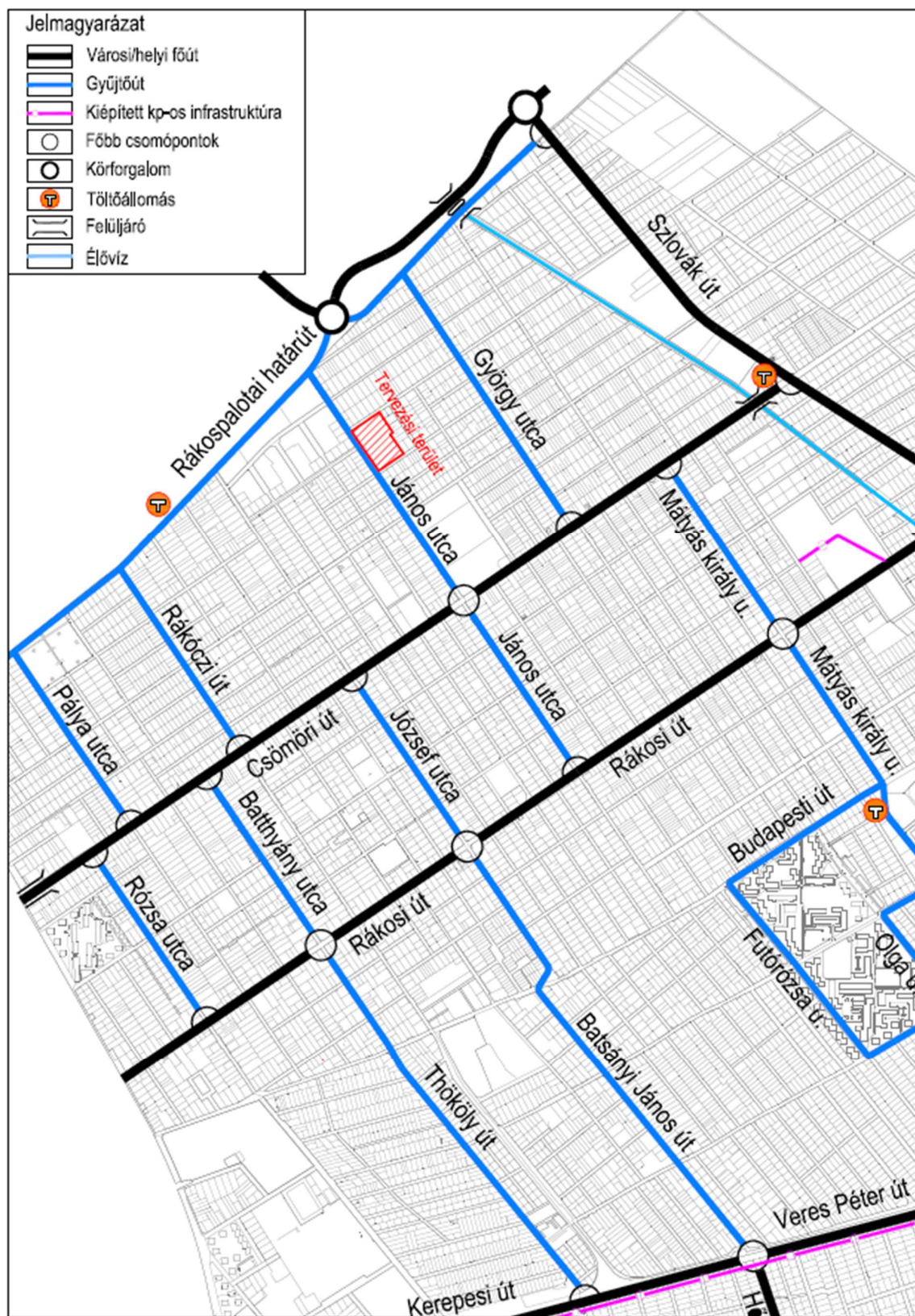
A módosítással érintett terület fejlesztése során, közlekedési szempontból alapfeltétel a biztonságos közlekedési lehetőségek biztosítása minden közlekedési mód számára (ezért szükséges a bejáratok, megközelítési lehetőségek alapos vizsgálata).



A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A TSZT 2021 vonatkozó tervlapja nem tartalmaz közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemeket a módosítással érintett terület közvetlen környezetében. A terület közelében a Szentmihályi út - Rákospalotai határút (városi főutak) és a Szilas-patak mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra fejlesztése várható a jövőben.

¹⁴ A tervezés során az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése (KTSZ)” és az e-UT 03.02.21 „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” c. Ütügyi Műszaki Előírások vonatkozó rendelkezései betartásra kerültek. Jelen tanulmányterv készítése során a Megbízónktól kapott adatszolgáltatással dolgoztunk. A tervezési folyamat során megvizsgálásra került, hogy a módosítással érintett területen megjelenő fejlesztések működéséhez milyen közlekedési kiszolgálás szükséges és milyen közlekedési hatásokkal jár a gazdasági funkció bővülése.



Települési közlekedési hálózat

3.1.1. Közlekedési hálózat és hálózati kapcsolatok

Térségi kapcsolatok

A módosítással érintett terület megközelíthetőségét, az országos főúthálózathoz való kapcsolatát a terület mellett fekvő (közelmúltban fejlesztett) Rákospalotai határút (városi főút) biztosítja, amely közvetlen kapcsolatot biztosít az M0 autópályával és a Szentmihályi út az M3 autópálya bevezető szakaszával.

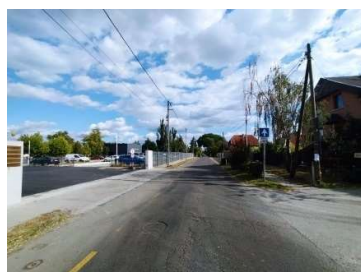
A módosítással érintett terület közúton az M0 autópályán 65. sz. levezetőjéről (Csömör) 3 km, míg az M3 autópálya bevezető szakaszától 3,5 km távolságra található, amely rendkívül jó közúti kapcsolatot jelent az országos gyorsforgalmi hálózattal.

A főváros belterületének irányába a módosítással érintett területtel a Rákospalotai határút - Mogyoródi út vagy a Csömöri út - Fogarasi út útvonalak biztosítják a legjobb közúti eljutást.

Közúthálózat

Az országos főúthálózat elemei közül az M3 autópálya és az M0 autópályát jelentik a módosítással érintett terület fő kapcsolatait az országos hálózattal. Az ezekhez való kapcsolatot a helyi/városi főutak és gyűjtőutak biztosítják, amelyek a módosítással érintett területet közvetlenül érintik.

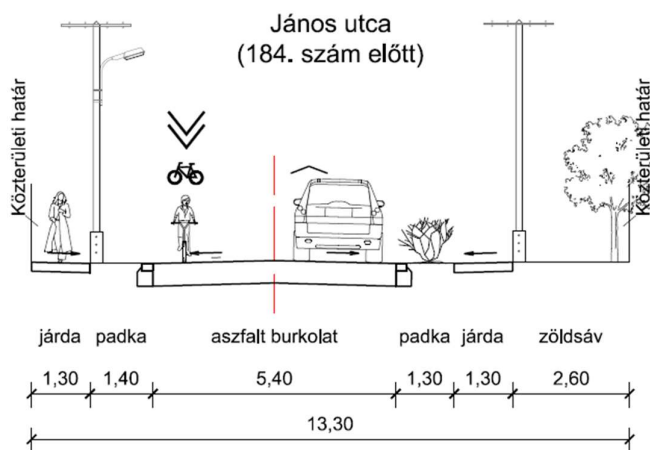
A módosítással érintett terület fő megközelítését biztosító János utca (B.V.c.C.) jelenlegi kialakítása szerint a Csömöri út irányába egyirányú, az egyirányú utcapárja a József utca (B.V.c.C.), amelyről az Iglói utcán keresztül elérhető a fejlesztendő ingatlan. A János utca aszfaltburkolata megfelelő szélességű az egyirányú közúti forgalom (autóbuszjárat közlekedik rajta) és a szembevezetett, burkolati jelekkel jelölt kerékpáros forgalom számára, a süllyesztett szegéllyel határolt közlekedési felületen kívül kétoldali padka, kétoldali gyalogjárda és zóldsáv található. A csapadékvízvezetés a módosítással érintett terület mentén, a János utcában a járdaépítéssel együtt került megoldásra (öntöttvas vízelvezetőráccsal, geotextíliával körülbukolt szikkasztómezővel), a többi utcában nyílt árokok biztosítják a lehulló csapadék szikkasztását.



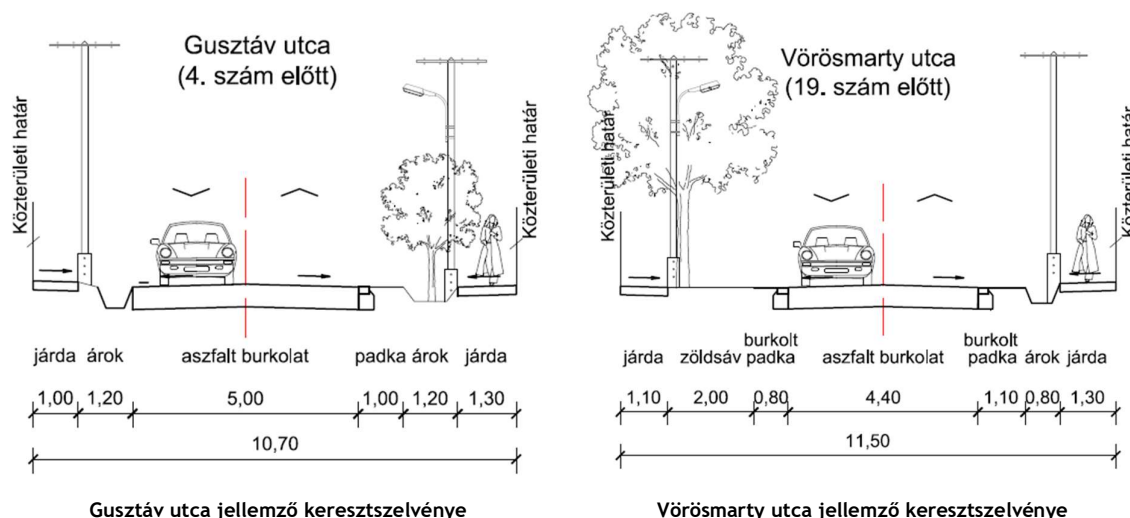
János utca



Gusztáv utca



János utca jellemző keresztmetszelvénye



3.1.2. Módosítással érintett terület (telephely) belső közlekedési hálózata

A telephelyre két irányból lehet behajtani. A János utcai irányból nyílik a főkapu (gépjárműforgalom számára), amely kb. 10 m széles, térköburkolatú bejárat, valamint egy használaton kívüli behajtó is. Ebből az utcából közelíthető meg a gyalogos bejárat is, amely az irodaház lépcsőjéhez vezet. A szomszédos utcákból (Gusztáv utca és Vörösmarty utca) további 2-2 gépjárműbejárat van kiépítve, amelyek szintén a telepre vezetnek.

A telken belül nincs kiépített úthálózat, de nagyméretű burkolt felületeken várakozhatnak az autók. A közlekedési felületeken kívül összesen 124 személygépjármű számára van hely a telepen belül.

Jelenlegi parkolási mérleg

A telephely bővítésének építészeti tervezőitől kapott tájékoztatás szerint a meglévő épületek parkolóigénye:

Irodaépület	20 parkolóhely
Műhelyépület	7 parkolóhely
Nyomdaépület	11 parkolóhely
Microcar épület	8 parkolóhely
Összesen:	46 parkolóhely

Így a telken belül biztosított parkolóhelyszámok jelentősen meghaladják az OTÉK alapján számolt parkolási igényeket.

3.1.3. Közösségi közlekedés

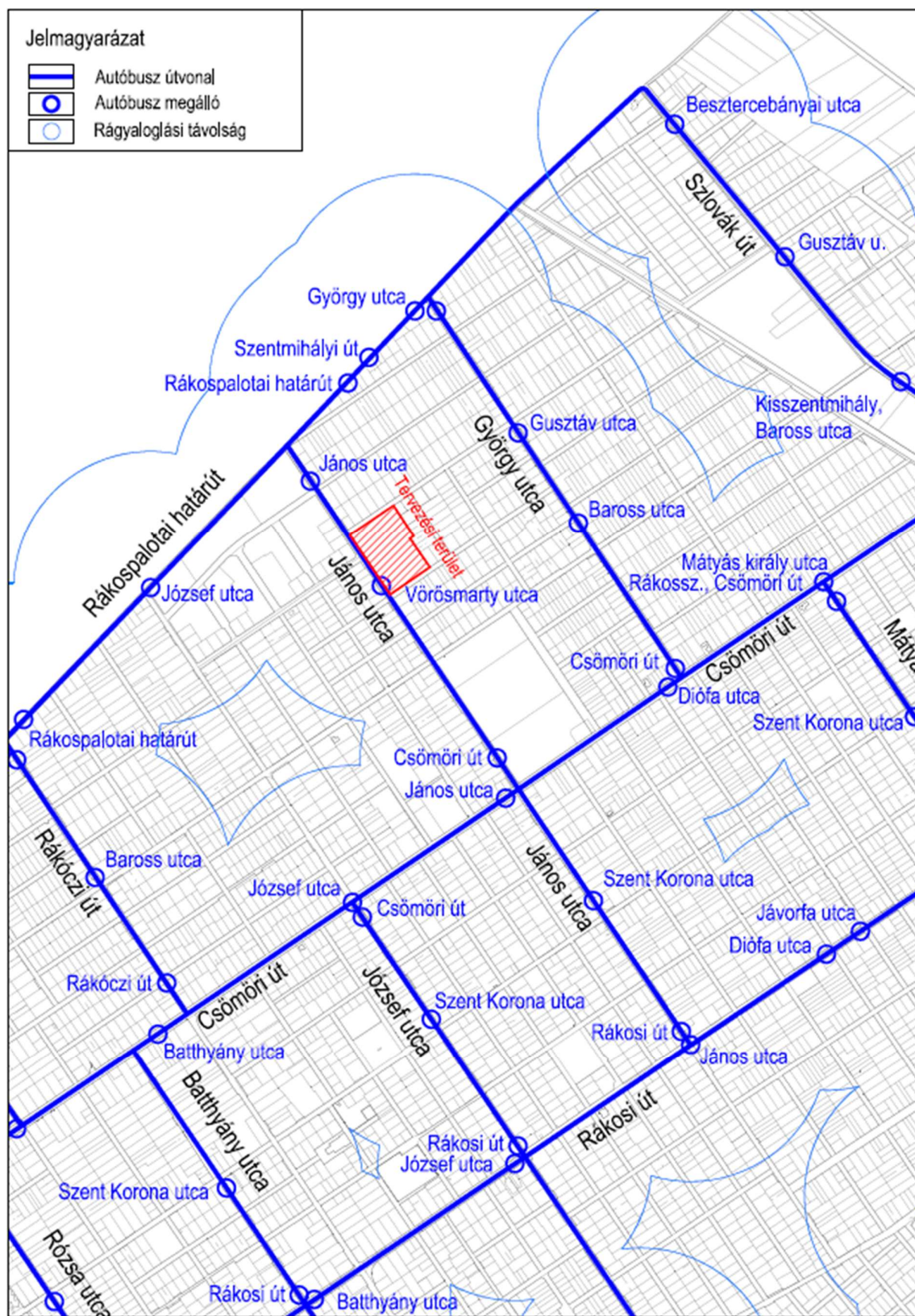
A módosítással érintett terület fő megközelítését biztosító János utcán és a közelben fekvő Rákospalotai határúton több autóbusz megállóhely is található, amely a fejlesztendő ingatlan számára rendkívül jó közösségi közlekedési kapcsolatot biztosít. Az itt közlekedő autóbuszjáratokat a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. üzemelteti.

A módosítással érintett terület előtt található Vörösmarty utcai megállón keresztül a következő autóbuszjáratok érhetők el:

- 46. sz. autóbusz Újpalota, Nyírpalota út - Helikopter lakópark
- 131. sz. autóbusz Kisszentmihály, Baross u. - Őrs vezér tere M H
- 146. sz. autóbusz Újpalota, Nyírpalota út - Rákskeresztúr, városkp.

Fentiek szerint a módosítással érintett terület 100 %-os közösségi ellátottságúnak tekinthető.

A módosítással érintett terület környezetére vonatkozó közösségi közlekedési hálózat a következő ábrán látható.



Közösségi közlekedési hálózat

3.1.4. Gyalogos és kerékpáros forgalom

A módosítással érintett terület szomszédságában fekvő János utca közlekedési felületén kétirányú kerékpáros forgalom megengedett, a forgalmi iránnyal szemben közlekedő kerékpárosok számára útburkolati jelekkel, piktogramokkal jelölt közlekedési felület biztosítja a közlekedést. A módosítással érintett terület környezetében található egyéb lakóutcák jellemzően 30 km/h sebességkorlátozott zóna kialakításúak, így a csökkentett forgalmú utcák lehetőséget nyújtanak a biztonságos kerékpározásra.

A gyalogos forgalom számára a János utcában és a környező lakóutcákban egyaránt legalább egyoldali, de jellemzően kétoldali gyalogjárda van kiépítve, melyek burkolati minősége megfelelő.

3.1.5. Forgalomtechnika, parkolás

A János utca kerékpárosok számára megnyitott egyirányú utca, míg a módosítással érintett terület környezetében található lakóutcák 30 km/h sebességkorlátozott zóna táblával ellátottak, illetve több esetben is térkő burkolattal kiépített sebességkorlátozó küszöbök találhatók a nagyobb forgalmú utak csatlakozásának közelében.

A módosítással érintett területet övező lakóterületeken a közterületi parkolás nem jellemző, azonban előfordulnak a meglévő zóldsávokon, gépkocsi behajtókön parkoló járművek is, nem minden lakó tárolja a tulajdonában álló gépjárművét az ingatlanján belül.

A módosítással érintett területen belül a parkolási igényeknél jelentősen több gépjármű parkolhat, így az itt működő funkciók nem igényelnek közterületi várakozást.



A módosítással érintett terület közlekedési ellátottsága jó, mind közösségi, mind közúti közlekedés, mind kerékpáros és gyalogos közlekedés tekintetében.



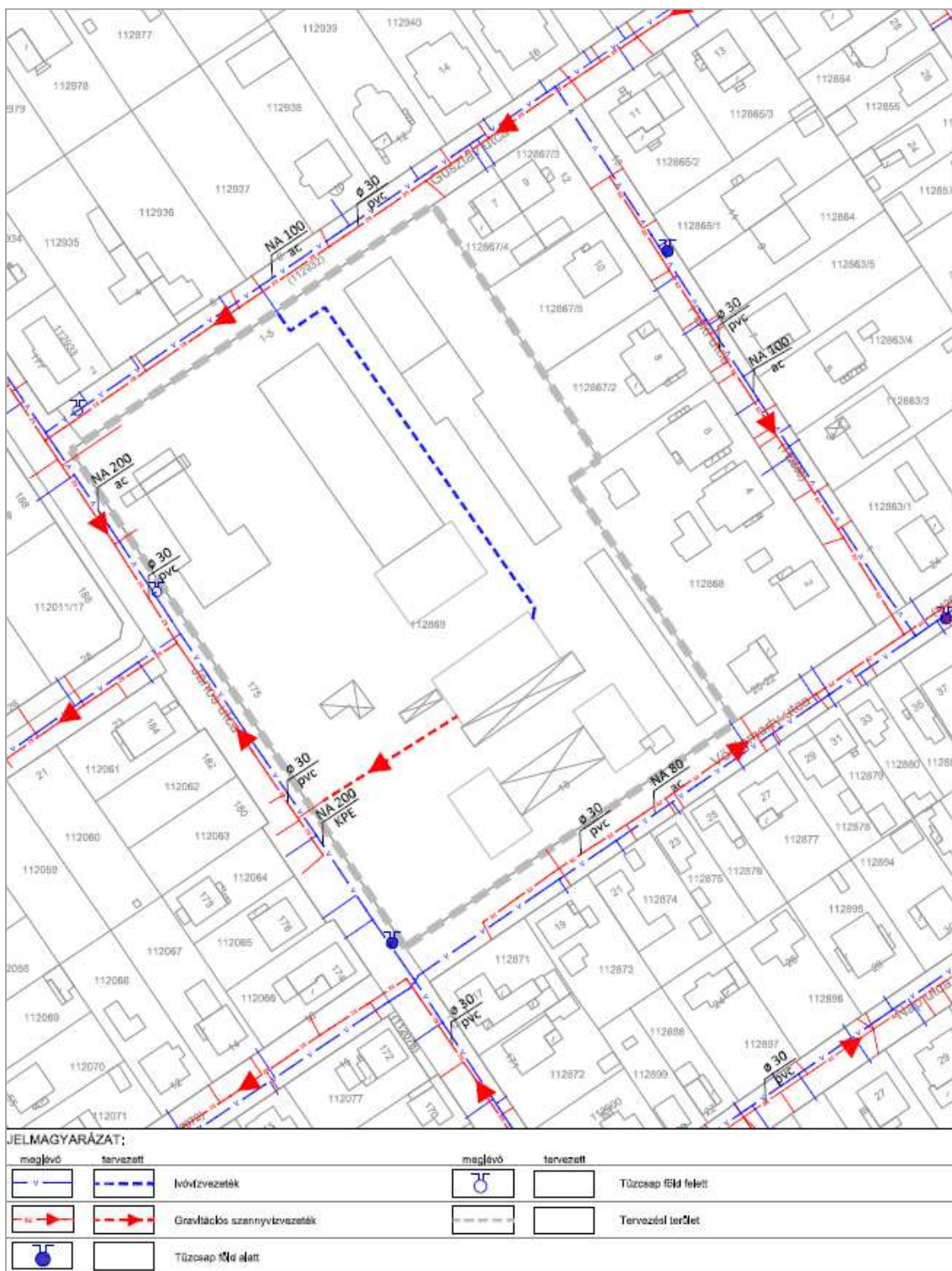
A módosítással érintett területen zajló munkahelyi tevékenység által generált forgalmat a meglévő közlekedési hálózat elvezeti (több évtizede).



A módosítással érintett terület elhelyezkedése és környezete

3.2. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

A módosítással érintett terület a XVI. kerületben a János utca, Gusztáv utca, Piski utca, Vörösmarty utca által határolt tömb nyugati részén elhelyezkedő telek területe, amelyen jelenleg már beépített, gazdasági funkciójú terület működik. A területen belüli meglévő létesítmények számára a közműellátás kiépült.



Vízellátás

3.2.1. Víziközművek

Vízellátás

Budapest vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő ivóvízhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A főváros nagy alapterülete, valamint a

különböző domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A módosítással érintett terület körzete a főváros 20 számú, pesti alap zóna hálózatához tartozik. A Keletpesti felső zóna hálózatában a víznyomást a Gellérthegy 80000 m³-es tározó vízszintje (ffsz:150 mBf) határozza meg, a zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A módosítással érintett terület körzetében egy jelentősebb méretű vízellátó vezeték üzemel, ez a Rákospalotai határút nyomvonalú NÁ 400-as méretű vezeték, amely a körzet ellátó hálózatának alapvezetéke. A János utcában NÁ 200-as, a Gusztáv utcában NÁ 100-as, míg a Vörösmarty utcában NÁ 80-as vezeték üzemel. Ezekről a jelenlegi fogyasztási helyek ellátása szempontjából elegendő mennyiségű víz vételezhető.

Szennyvízelvezetés

Budapesten a vízelvezetést szolgáló csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat a város belső területein zömmel egyesített rendszerű, a külsőbb területi egységeken azonban már elválasztott rendszerű csatornahálózatokat építettek ki, így a módosítással érintett területen üzemelő csatornahálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. Az itteni hálózat az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep vízgyűjtő területéhez tartozik, tehát az innen elvezetett szennyvizet itt tisztítják meg, a tisztított szennyvizet végső befogadója a Duna.

A módosítással érintett terület minden utcájában kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna, amelyek mérete egységesen dn 300.

Csapadékvíz-elvezetés

A módosítással érintett terület körzetében a beépített területeken a burkolt utak nyomvonala mellett csak kevés helyen épült ki a csapadékvíz elvezetés, amely leginkább nyílt szikkasztó árkos csapadékvíz elhelyező rendszer. A homokos talajadottságok miatt ez a szikkasztó rendszer működésképes kisebb csapadékeseményeknél, de a nagyobb záporok vízmennyiségeit csak késleltetve tudja elszívárogtatni, így ekkor tartósabb vízállások keletkeznek a mélyebb területeken.

3.2.2. Energiaközművek

A módosítással érintett terület térségének energiaellátását a főváros hálózati rendszereiről biztosítják, a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Villamosenergia ellátási rendszer

A módosítással érintett terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzletigazgatósága.

A terület ellátásának bázisa a Csömöri 132/10 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 10 kV-os vezetékek jelentik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kisméretű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A módosítással érintett terület térségében a terület ellátására a 10 kV-os hálózat és a kisméretű ellátás zömmel légvezetékes móddal épült ki, csak kevés helyen üzemel földkábel.

Földgázellátás

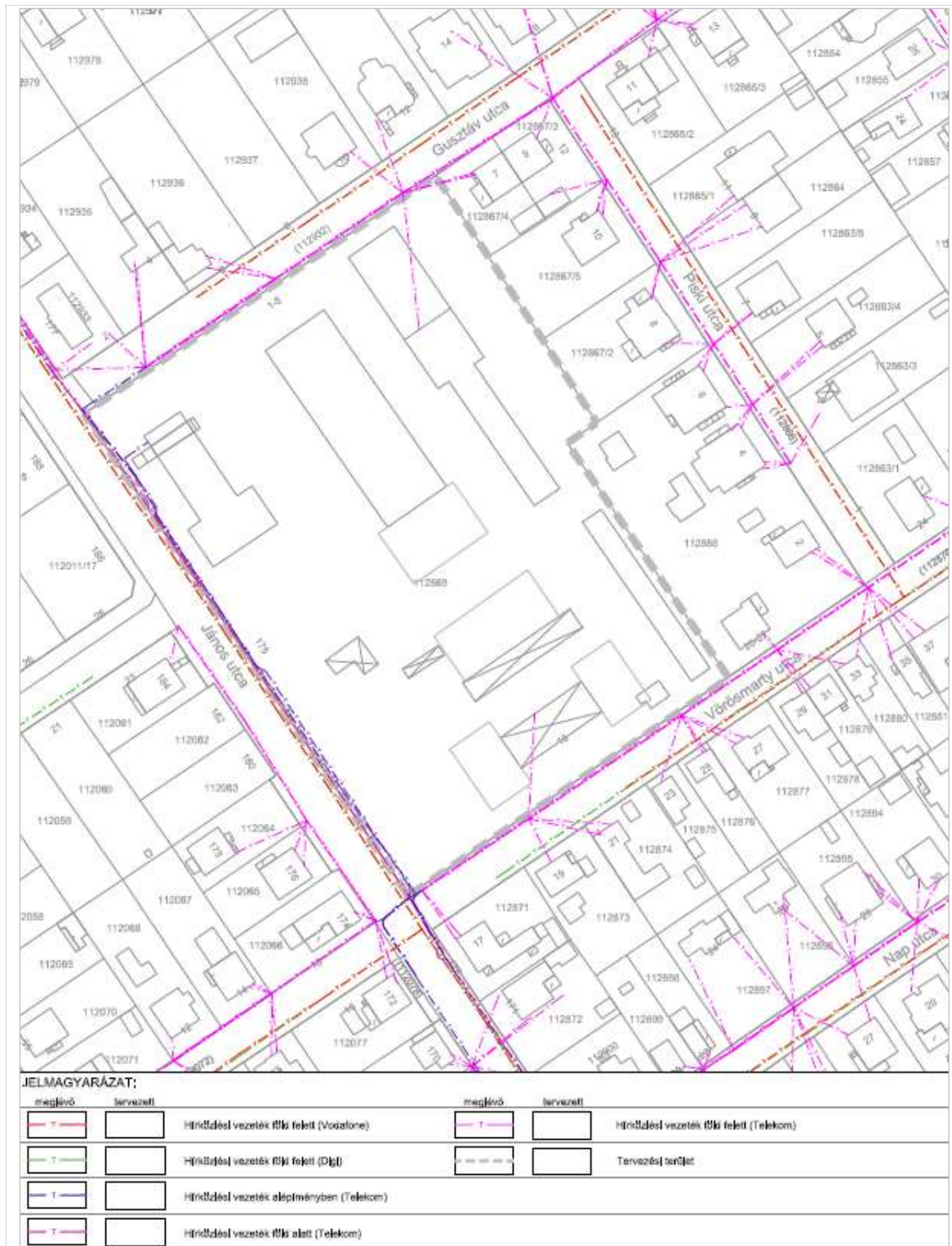
A módosítással érintett terület földgázellátásának üzemeltetője a MVM Zrt. A főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki a térség ellátása.

A módosítással érintett terület tágabb körzete ellátásának bázisa a Rákospalotai MOL gázátadó állomás. A gázátadó állomásból indulnak a nagyközépnomású vezetékek, amelyek a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat táplálják be. Ilyen nagyközépnomású vezeték üzemel a János utca nyomvonalán, ez a János utca, Csömöri út kereszteződésében üzemelő körzeti nyomáscsökkentőt táplálja be.

A nyomáscsökkentőből indul a növelt kisnyomású ellátó hálózat, amely a módosítással érintett terület minden utcájában kiépült. A hálózat zömmel d 110 és d 90 anyagú KPE vezetékek.



Energiaellátás



Elektronikus hírközlés

3.2.3. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A módosítással érintett terület környékének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar-Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A vezetékes hírközlő hálózat legnagyobb része légvezetékkel épült ki, de az újabban épített hálózat már földkábeles kivitelezésű.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a módosítással érintett területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-MOBIL, Pannon, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



A módosítással érintett terület közműellátása teljes és megfelelő.

4. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLATOK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen tanulmány arra hivatott, hogy az elsődleges fejlesztési szándékot, azaz a meglévő, működő telephely településrendezési háttérének módosítási lehetőségeit megvizsgálja és megoldási javaslatot adjon. Ehhez az első lépés a fővárosi rendezési eszközök módosítása, melyet a területfelhasználási javaslat tartalmaz.

A KÉSZ módosítására vonatkozó szabályozási koncepció és a településképi javaslat csupán tájékoztató jelleggel tesz javaslatot. A tájékoztató jellegű javaslat bemutatása azonban szükséges, mivel a további fejlesztési szándék (az irodaépületre történő emeletráépítés és új csarnok létesítése) - a fővárosi rendezési eszközök módosítása után - a KÉSZ módosítása nélkül nem valósítható meg.

4.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

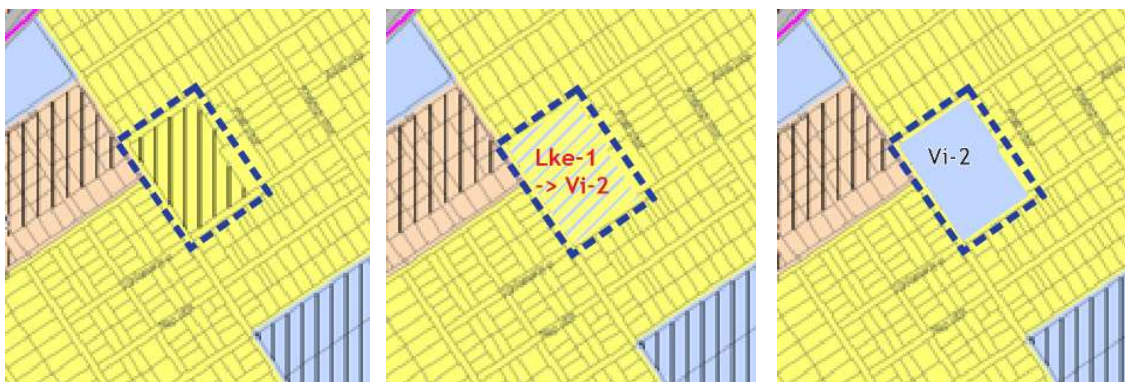
Az elsődleges fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a területfelhasználás (TSZT 2021) és az FRSZ módosítása szükséges, ami az Eljr. és a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján történhet.

Az elsődleges és másodlagos fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében több lehetőség is megvizsgálásra került, mellyel technikailag a településrendezési háttér rendezhető lenne.

A vizsgált lehetőségek közül a Vi-2 területfelhasználási egység kijelölése a megfelelő a fejlesztési célnak. A Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) rendeltetés szempontjából „rugalmas”, az alaprendeltetést nem zavaró egyéb rendeltetések is elhelyezhetők.

Területfelhasználási egység, területi mérleg változása

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) helyett Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-2) területfelhasználás a javasolt a fejlesztési szándék megvalósítása érdekében. A változás a TSZT 2021 szerkezeti terv, 1. Területfelhasználás 65-234 szelvényét érinti.



Hatályos területfelhasználás

Változás

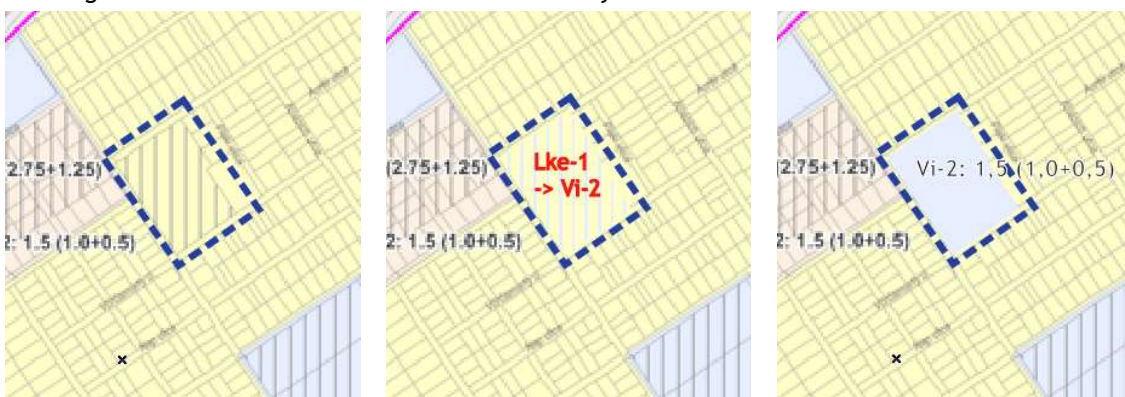
Javasolt területfelhasználás

A területfelhasználás változása a területi mérleg változásával jár. Mivel a módosítással érintett terület mérete 1,74 ha, a határoló közterületek tengelyvonalától mért terület 0,2 ha, így a TSZT 2021 141. oldalán található, Vi-2 területi mérlege 2119,56 ha-ról 2121,5 ha-ra változik, a 140. oldalon található Lke-1 területi mérlege 8627,54 ha-ról 8625,6 ha-ra változik.

A módosítással érintett területen a jelentős változással érintett terület jelölése a területfelhasználási egység változása után szükségtelen, mivel a jelenlegi funkcióknak megfelelő területfelhasználási egység kerül jelölésre.

FRSZ, beépítési sűrűség változása

A területfelhasználás változása az FRSZ 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek 65-234 szelvényét érinti.



Hatályos területfelhasználás

Változás

Javasolt területfelhasználás és
javasolt beépítési sűrűség

A fővárosi rendezési eszközök beépítési sűrűséget határoznak meg. Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítési sűrűség „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”. Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.

A területfelhasználási egység változásával a **beépítési sűrűség is változik**. A módosítással érintett terület tágabb környezetében fekszenek Vi-2 területfelhasználású területek.¹⁵ A módosítással

¹⁵ A Rákospalotai határút menti Vi-2 terület magas beépítési sűrűsége (2,75+1,25) nem kívánt a módosítással érintett területen: a tervezett emeletráépítés és új csarnoképület megvalósulása esetén a várható bruttó szintterület csupán 5773 m².

érintett területre javasolt beépítési sűrűség a környező Vi-2 területfelhasználási egységek közül a legalacsonyabb beépítési sűrűséggel rendelkező területtel azonos érték. Az Lke-1 területfelhasználási egységre vonatkozó 0,6+0,2 érték helyett, a Vi-2 területfelhasználási egységben az 1,0+0,5 érték javasolt.

Az FRSZ koncepciójában szereplő, beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének más értékeit bemutató tervlap - az FRSZ 1. mellékletével összhangban - a módosítással érintett területen 1,0 más értékre módosul a javaslat alapján.



A módosítással érintett területen a Vi-2 területfelhasználási egység és 1,5 (1,0+0,5) beépítési sűrűség javasolt.



A beépítési sűrűséggel összefüggő, a módosítással érintett területen építhető bruttó szintterületet a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) pontosítja a fővárosi rendezési eszközök módosítása után.

4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak a módosítással érintett területre, mely az építésjogi előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a KÉSZ a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”, mely a TSZT 2021-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet.

A fővárosi rendezési eszközök módosítása után, a fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a hatályos KÉSZ előírásai, valamint annak 1. mellékletének (szabályozási terv) módosítása szükséges, mely az Eljr. és a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján történhet.

A majdani területfelhasználási egységnek megfelelően Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) építési övezet kijelölése javasolt. A vonatkozó, a hatályos KÉSZ-ben szereplő előírások a következők:

KÉSZ 73. § (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven Vi-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.

(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;*
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;*
- e) lakó;*
- f) sport*

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) pont szerinti rendeltetések megléte vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló vagy épületen belüli üzemanyagotöltő állomás elhelyezhető, amennyiben

- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy*
- b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.*

Az intézményi vegyes területekre vonatkozó rendeltetést az országos előírások is szabályozzák:

OTÉK 10. § (1) Az egyes területek általános használatához kapcsolódó épületrendeltetést a 11-24. § és a 26-30/B. § tartalmazza, amelyet a helyi építési szabályzatban a sajátos használat szerinti építési övezet, övezet lehatárolásakor, valamint az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározásakor figyelembe kell venni. Az elhelyezhető építmény - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet ... alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,

b) az önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és az e rendeletben az adott általános használathoz rendelt rendeltetéseket korlátozhatja.

(3) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény. A ... vegyes területen ... nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. A ... az intézményi építési övezetben új önálló üzemanyagöltő nem helyezhető el.

(3b) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

(7) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetben és övezetben lévő épületben a 11-24. § és 26-30/B. § szerinti rendeltetések vegyesen és önállóan is elhelyezhetőek.

17. § (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lakás a (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben kizárólag a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

A módosítással érintett területen üzemanyagöltő állomás létesítésének a lehetőségét tiltani javasolt. A módosítással érintett területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A módosítással érintett területen jelenleg az irodai, szolgáltató rendeltetés mellett a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység is zajlik, így ezen tevékenység megengedése szükséges a KÉSZ-ben:

- Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület irodai, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat a hatályos előírások alapján.
- Emellett a terület használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló termelő és raktározó rendeltetés megengedése javasolt.

A hatályos KÉSZ nem tartalmaz olyan építési övezetet, mely a módosítással érintett terület beépítésének, rendeltetésének megfelelne. A KÉSZ majdani módosítása esetén az alábbi beépítés és a telekalakítási szabályok figyelembevétele javasolt:¹⁶

Övezet jele	A telek							Az épület	
	beépítési mód	kialakítható telek területe	beépítettsége		szintterületi mutatója (szm)		zöldfelület mértéke	legkisebb	legnagyobb
			terepszint alatt	terepszint felett	szmá	szmp		épületmagassága	
			[m ²]	[%]	[m ² /m ²]	[m ² /m ²]		[m]	[m]
Vi-2/XVI/TERV	SZ	min. 800	min. 35	min. 30	min. 0,35	min 0,2	min. 30	-	12,5



A majdani KÉSZ módosítás során olyan új Vi-2/XVI építési övezet kijelölése javasolt, melyben a valóságban működő rendeltetés megtartható és a fejlesztési szándék megvalósítható.

¹⁶ A szabályozási koncepcióban bemutatott beépítési és telekalakítási paraméterek -tól /-ig értékeket tartalmaznak, mivel a KÉSZ módosítására vonatkozó javaslat tájékoztató jellegű. A szabályozási koncepció a további fejlesztési szándék, az irodaépületek történő emeletráépítés és új csarnok létesítésének megvalósíthatóságát igazolja. Az új építési övezet paraméterei a KÉSZ módosítás során pontosítandók.



A majdani KÉSZ módosítás során javasolt a közvetlenül szomszédos kertvárosias lakóterület felé háromszintes növényállomány kialakítását előírni.

A távlati fejlesztési napelemek kerülnek elhelyezésre a parkoló egy része felett vagy az épületek tetőzetén. A módosítással érintett területen javasolt a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezhetősége. 0,5 MW-nál vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű a KÉSZ hatályos előírásai alapján nem létesíthető.



A távlati fejlesztési szándék szerint elhelyezendő napelemek teljesítőképessége ugyan még nem ismert, a majdani KÉSZ módosítás során olyan új Vi-2/XVI építési övezetben a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezhetőségét biztosítani szükséges a távlati fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében.

4.3. TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLAT

A módosítással érintett területen a Gazdasági jellegű terület (G) vagy Intézményi és különleges (IK) településképi szempontból meghatározó terület a megfelelő.

A Gazdasági jellegű területeken használható a nem felületkezelt trapézlemez és 30°-nál alacsonyabb tetőhajlásszögű magastető és lapostető is alkalmazható (TKR 31.-21.§ egyedi építészeti követelmények) alapján. Az Intézményi és különleges területeken 30°-nál alacsonyabb tetőhajlásszögű magastető és lapostető is alkalmazható (TKR 33.§) alapján.

A TKR módosítása során a településképi szempontból meghatározó területen belüli alterület is kijelölhető, amivel a terület sajátosságait hordozó, egyedi követelmények is előírhatók.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket a TKR 19.-22.§-ok tartalmazzák, módosításuk várhatóan nem indokolt, amennyiben alterület nem kerül kijelölésre.



A TKR módosítása során biztosítani kell a lapos tetős, illetve alacsony hajlásszögű tetőkialakítás lehetőségét.



A módosítással érintett terület funkciójának, mostani jellegének a TKR-ben már szereplő, az ún. Gazdasági jellegű területek (G) vagy Intézményi és különleges területek (IK) településképi szempontból meghatározó terület lenne megfelelő.

A TKR módosítása során olyan településképi szempontból meghatározható terület kijelölése szükséges, ahol a távlati fejlesztési szándék szerinti megújuló energiaforrás (napelem) és a hozzá tartozó berendezések elhelyezhetők.



A TKR módosítás során a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezhetőségét biztosítani szükséges a távlati fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében.

5. BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztési szándék a jelenlegi funkciók megtartása, valamint a meglévő irodaépületre emeletráépítés és egy új csarnoképület létesítése. A területen új telekalakítás nem várható. A beépítési terv a módosítással érintett területen a tervezett állapotot, a várható új beépítést, burkolt és zöld-felületeket mutatja be.

A meglévő beépítéshez hasonlóan a tervezett beépítés is jellemzően lapostetős, modern kialakítást mutat. A tervezett bővítés a terület jellegét, karakterét nem változtatja meg és a beépítés léptékét csekély mértékben növeli.

A telephely fő gépjárműves megközelítése a János utca felől történik. A környező közterületek szélessége, rendszere nem változik. A fejlesztés a tehergépjárművek számának jelentős növekedésével nem jár.

A szabadonálló épületelhelyezés biztosítja, hogy a kert, a saját, burkolt parkolófelületek a munkahelyi rendeltetést szolgálja. A parkolás a terepszinten, kültéren megoldott, a fejlesztés megvalósulása után is így tervezett.

A területen zöldfelület kialakítása, három szintes növényzet ültetése javasolt a szomszédos családi házas lakótelek felé. Egyrészt az esetlegesen előforduló, kis mértékű por és zaj gátlása miatt, másrészt, hogy a lakókertekkel közösen biológiailag aktív zöldfelületi rendszert képezzen a módosítással érintett terület.

A tervezett állapot 28,15%-os beépítettséget és összesen 5773 m² bruttó szintterületet mutat. Az irodaépület a legmagasabb, mintegy 12 m magas, a többi épület földszintes csarnoképület. A burkolt felületek aránya a telek 28,15%-át teszik ki.



Beépítési terv - kivágat

6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A fejezet a tervezett fejlesztéshez tartozó várható közlekedési és közmű hatásainak, az érintett közlekedési és közmű hálózat előre láthatóan szükséges fejlesztések vizsgálata mellett a várhatóan felmerülő humán infrastrukturális igények leírását tartalmazza.

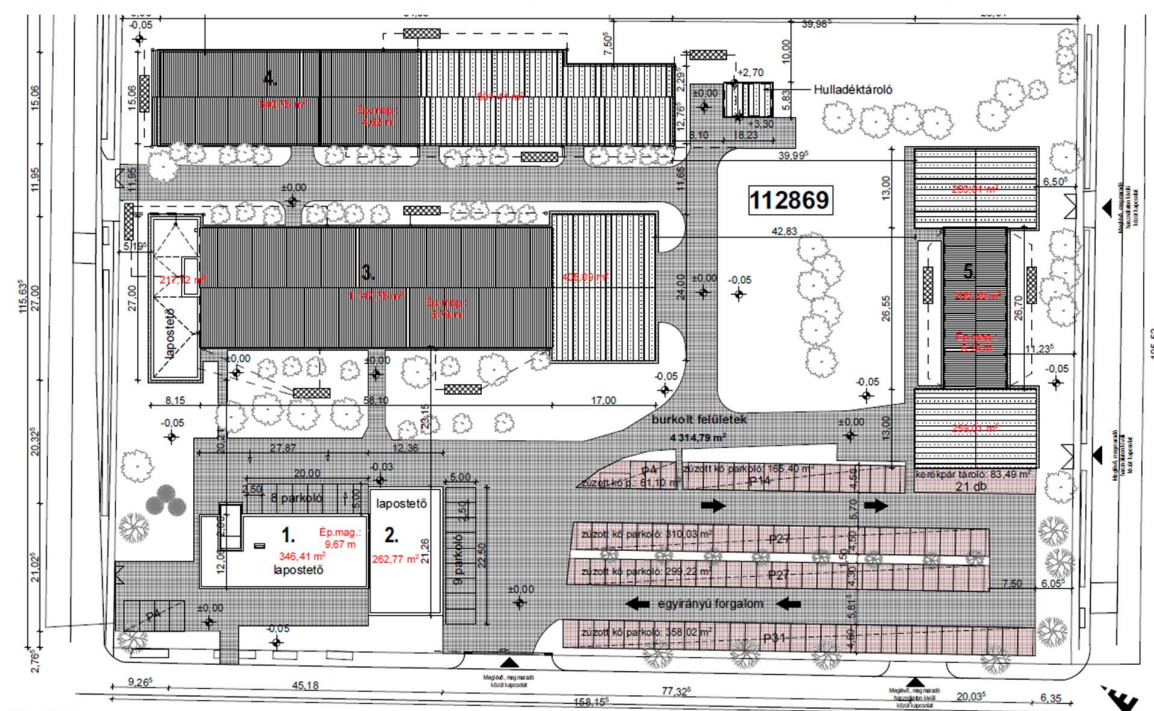
6.1.KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

6.1.1. Tervezett állapot

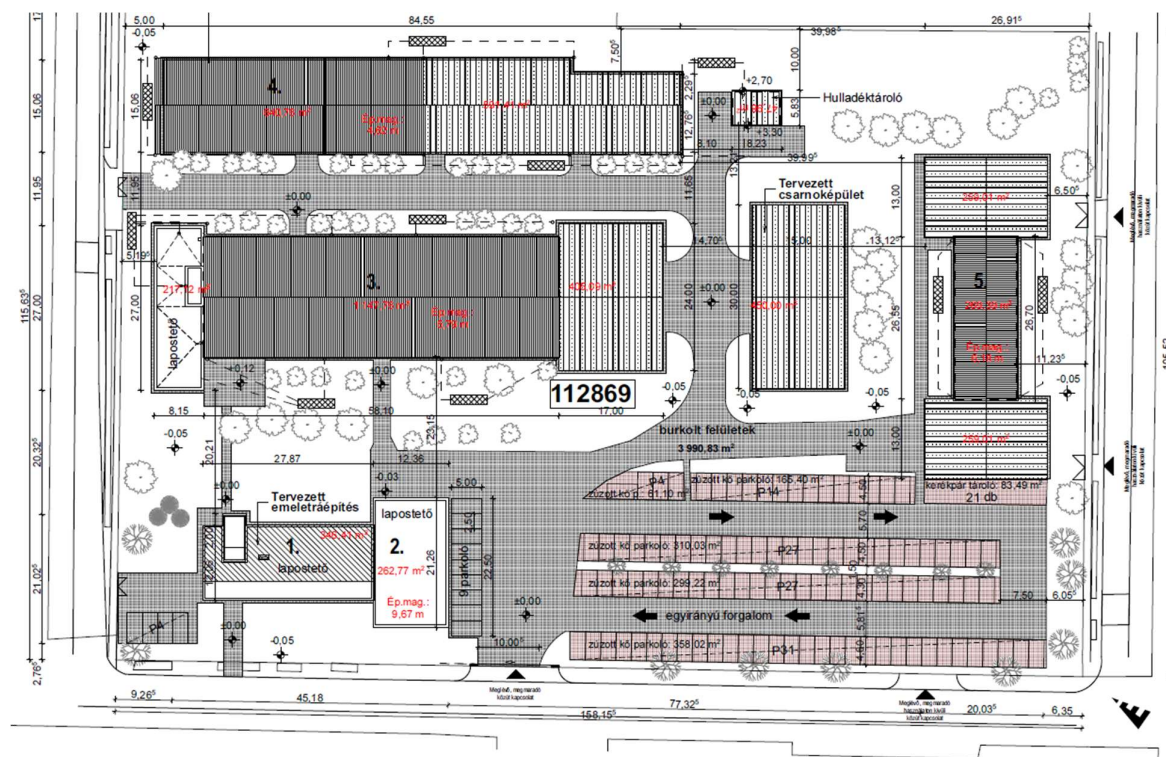
Megközelíthetőség

A fejlesztendő 112869 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó közúti kapcsolatok megmaradnak, új kapcsolatok kialakítása nem tervezett. Az ingatlan fő megközelítése továbbra is a János utca irányából biztosított, a belső közlekedési felületek csak az ahhoz kapcsolódó kapun keresztül elérhetőek mind a személy-, mind a gazdasági forgalom számára. A Gusztáv utca és a Vörösmarty utca irányába is rendelkezik közúti kapcsolatokkal az ingatlan, ám ezeket csak kisebb volumenű forgalom terheli.

A gyalogosan érkezők számára az ingatlan megközelítése a János utca felől lehetséges.



Meglévő helyszínrajzi kialakítás (Forrás: Beruházói adatszolgáltatás)



Tervezett helyszínrajzi kialakítás (Forrás: Beruházói adatszolgáltatás)

Belső közlekedési felületek

A tervezett fejlesztések, a meglévő épületek bővítése és az új épület kivitelezése következtében a belső közlekedési felület csökkenni fog. A meglévő összesen 124 férőhellyel rendelkező belső parkolófelület a János utca és a Gusztáv utca sarkánál fekvő épület mögötti 8 parkolóhely megszűnik, így a teljes parkolási kapacitás 116-ra csökken, de a jelenleg is rendelkezésre álló 21 db kerékpártároló megmarad.

Az említett épületre (kiszolgáló létesítmény, iroda) 1 emelet ráépítése tervezett, továbbá egy új 450 m² alapterületű csarnoképület épül a fejlesztés során.

Az ingatlan körüli, annak megközelítését biztosító közlekedéshálózati elemeken nem tervezett beavatkozás, azok előreláthatólag jelenlegi kialakításuk szerint is biztonságosan ki tudják szolgálni az érintett gazdasági funkciójú ingatlant.

Közlekedési hatások

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat.

A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni. Ezek -nagyobb beruházások- esetén csak részletes közlekedési hatástanulmány birtokában határozhatók meg.

Forgalomkeltés számolása

A tervezett új beépítés miatt a jelenlegi állapothoz képest 8 férőhellyel csökken az ingatlanon belül kialakított parkolóhelyek száma.

Az építésztervezőktől kapott információk alapján az új épület és az épületbővítésekbe telepítendő funkciók következtében az alábbi többlet parkolási igények keletkeznek a 253/1997. (XII.20.) Korm. rend. 4. számú melléklet szerint:

Irodaépület bővítése	5 parkolóhely
Tervezett csarnoképület	6 parkolóhely
Összesen:	11 többlet-parkolóhely

Vagyis a meglévő állapothoz képest 11 új parkolóhely igény jön létre, így összesen $46+11=57$ parkolóhely biztosítására van szükség. A meglévő 124 parkolóhelyből 8 megszűnik az építkezések miatt, de 116 parkolóhely megmarad és ez a szám jelentősen meghaladja az igényelt parkolóhelyek számát.

A többletparkolóhelyek számából következik, hogy az ezekből eredő forgalom a meglévő forgalomkeltéshez képest is minimális lesz (kb. 2 személygépjármű/óra).

A telephely üzemeltetőjétől kapott információ szerint, a bővítés nem fogja érinteni a napi tehergépjármű-forgalmat, amelynek mértéke:

- 40-45 kistehergépjármű/nap (<3,5 t)
- 8 közepes tehergépjármű/ hét (11 t)
- 8 nehéz tehergépjármű/hónap (24 t, illetve 32 t)

6.1.2. Összefoglalás

A fenti vizsgálatok alapján az alábbiakat állapíthatjuk meg:

- a tervezett fejlesztés megvalósítása nem okoz gépjárműforgalmi szempontból problémákat a környező úthálózaton, a megközelítő utak be tudják fogadni a keltett forgalmi terhelést,
- a közúti kapcsolatok biztonságosan és működőképesen biztosíthatók a meglévő állapotok szerint,
- a gyalogos forgalom számára a közutaktól elkülönített felület áll rendelkezésre,
- a szükséges parkolóhelyek közterületen nem biztosíthatók, azokat (a tervezett funkcióhoz szükséges számban) telken belül kell elhelyezni.

A fenti elemzés alapján a terület beépíthetőségének közlekedési akadálya nincs.

A fenti következtetések jelen telepítési tanulmánytervhez adatszolgáltatásként kapott tervezett helyszínrajz megvalósulása esetében érvényesek.

Budapest, 2021. szeptember 25.



Boldizsár Attila
okleveles építőmérnök

Macsinka Klára vezető tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
KÉ-K, Tkö-T/13-1017
MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A módosítással érintett terület telkén a meglévő funkció fenntartásával kis léptékű bővítést, egy új üzemcsarnok építését és az irodaépület egy emelettel való ráépítését tervezik.

A közműellátás lehetőségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült, a vizsgált területet is magában foglaló településrendezési eszközökben rögzítettekkel kiegészítve, valamint a korábbi és előkészítő tanulmányokból vett információkkal.

A terület környezete már régóta teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra a térségben a feltáró úthálózat szabályozási szélességén belül kiépített vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a vezetékes hírközlés rendelkezésre áll.

A gazdaságosabb és környezetkímélőbb, valamint fenntarthatóbb energiaellátáshoz a megújuló energiahordozók mind nagyobb arányú bevonása célszerű. A termikus energiaellátásban a fűtés-hűtés optimális műszaki megoldásához a megújuló energiahordozók hasznosítása szükséges.

A javasolt új beépítési lehetőség teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

A módosítással érintett terület		összesen
vízigény	m ³ /nap	2
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	2
villamosenergia igény	kW	125
ebből		
köz-hálózatról	kW	100
megújuló energiahordozóval	kW	25
termikus energia igény	kW	102
ebből		
villamosenergia	kW	70
földgázzal	nm ³ /h	10
megújuló energiahordozóval	kW	22

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé mindig csak a konkrét beruházásra vonatkozóan a továbbtervezés során ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

Meg kell említeni a 7/2006 TNM rendelet előírásának teljesítésére, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek építésére kell törekedni és az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A főváros vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő ivóvízhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A város nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyai miatt a vízellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A vizsgált terület a főváros 20-as számú ún. pesti alap zónájának ellátási körzetéhez tartozik, amelyben a mértékadó víznyomást a Sándor utcai tározómedencék szintje határozza meg.

A területére javasolt új beépítés továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni.

A telken belül célszerű a terület korábban kiépített csatlakozási helyeit megtartani, és a telken belüli meglévő hálózatot továbbépíteni.

A továbbtervezés során az egyes beruházások pontos tűzvíz igényének ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Az esetlegesen a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni.

Szennyvízelvezetés

A térségben üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A kiépített csatornahálózat a főváros csatornahálózati rendszeréhez csatlakozik, amely a főgyűjtőkön keresztül juttatja a szennyvizet a befogadó szennyvíztisztító telepre. A városban egyesített, ill. elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel.

A vizsgált területre javasolt új beépítés továbbtervezése során, már a ténylegesen meghatározható keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a közüzemű vízelvezető rendszert üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel az új igények alapján új megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit. A telek jelenlegi lekötött közműkontingense feletti igényre közműfejlesztési hozzájárulás kérhet a szolgáltató.

A területen keletkező 2 m³/nap többlet szennyvíz elvezetésére a terület körüli szennyvízcsatorna hálózat dn 300-as csatornái alkalmasak. A telken belül meglévő gravitációs szennyvízcsatorna hálózat továbbépítését javasoljuk.

Csapadékvíz elvezetés

A módosítással érintett terület körzetében csapadékvíz elvezető befogadó vízfolyás nem található.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek (tetők, út, parkoló burkolt felületei) kismértékben megnőnek, amelyekről a közel 100 %-ban gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége megnő. Ezek befogadó hiányában való elhelyezésére csak a csapadékvizek szikkasztása adódik, amit a területen belül kell megoldani. Erre lehetőség csak a tervezett zöldfelületek alatti rétegben van, így ezt a továbbtervezés során kell pontosítani.

Energiaellátás

A telek és térségének jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas.

A tervezett új beépítés energiaellátására a villamosenergia és a földgáz igénybevételi lehetősége biztosított. Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik, amelyre a helyi lehetőségek közül reálisan a nap energiája hasznosítható. Van arra lehetőség, hogy a termikus energiaellátás kizárólag villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történjen, ez esetben a földgáz igénybevétele nem is szükséges.

A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani.

Villamosenergia ellátás

A tervezett fejlesztések 100 kW prognosztizált villamosenergia igény a közhálózatról biztosítható. Figyelembe lehet venni, hogy a villamosenergia igény egy részét helyben javasolt megtermelni, bár a figyelembe vehető helyi termelésre a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítási lehetősége időjárás függő, így a csúcs villamosenergia igény kielégítését a közhálózatról kell tudni biztosítani és a megújuló energiahordozó hasznosítása, csak az éves felhasználás csökkentésében vehető figyelembe.

A funkcióváltó terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről, amelynél figyelembe kell vennie, hogy a terület jelenleg is rendelkezik

lekötött villamosenergia közműkontingenssel. A ténylegesen jelentkező többlet villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit az szolgáltató rögzítheti. A szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A hálózatépítésnél is figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaiikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaiikus energiatermelés akár egyedileg a tetőszerkezetre telepített naperőmű panelekkel, akár létesítendő naperőmű parkkal, a termelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Földgázellátás

A vizsgálatok alapján a vizsgált telek jelenleg már rendelkezik földgázellátással. A tervezett új beépítés termikus energiaigényét, ha a beruházó a földgáz hasznosításával tervezné megoldani, azt egyedi, épületenkénti ellátással lehet kivitelezni.

A földgázellátás megvalósításához a továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A földgázellátó rendszert üzemeltető az MVM Földgázszolgáltató Kft.-vel az új igények szolgáltatására új megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított. Át kell gondolni, hogy a klímaváltozás okozta felmelegedés hatására a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen azt megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a téli termikus energiaellátásra kiépíti-e a földgázellátást, miközben a nyári hűtésre a villamosenergia ellátás kiépítését is, ugyanakkor teljesítmény igényre meg kell oldania.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A XVI. kerület területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A kerületben a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgálatok szerint a telek és térségének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat a módosítással érintett terület térségének utcáiban döntően oszlopokra szerelten, földkábeles kiegészítésekkel üzemel.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlési ellátottságot valamennyi vezetékek nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Telenor Magyarország, Vodafone) szolgáltató megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll. A megfelelő vételi lehetőséget tágabb környezetben elhelyezett antennák segítségével tudja biztosítani.

A vizsgált területen belül jelenleg közcélú antenna a telek nyugati szélén üzemel.

Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a kerületi TKR szabályozza.

6.3. HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A módosítással érintett területen történő változás nem igényli az egészségügyi, a szociális ellátás vagy az oktatási létesítmények bővítését.

A módosítási területen működő vállalatok számos munkahelyet biztosítanak a kerületben, a fővárosban és az agglomerációban lakók számára egyaránt. A vállalatok által biztosított munkahelyek változatosak, igen magasán kvalifikált munkaerő is megtalálható a területen.

A PowerQuattro Zrt. teljesítményelektronikai ágazatában foglalkoztatott alkalmazottak többsége a Villamosipari Kutató Intézetben tanulta és gyakorolta a szakmát, és magával hozta onnan a szakmai terület alapos ismeretét, valamint a piaci és üzleti kapcsolatok széles körét.¹⁷

7. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A módosítással érintett területen várható változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. A terület jelenleg is beépített, a változás nem érinti a talajt, a természetvédelmi, és tájrendezési és -védelmi szempontokat.

A szennyeződésének elkerülése érdekében az építkezés ideje alatt (is) a lehető legkorszerűbb technológiát kell alkalmazni, a keletkező szennyezett víztől szakszerű elvezetéséről, a hulladékok biztonságos időszakos tárolásáról gondoskodni kell.

4.1. VÍZVÉDELEM

A XVI. kerület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő terület.

A módosítással érintett területen, közvetlen közelében felszíni vízfolyás nem található.

4.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik a módosítással érintett terület.

A terület aktuális légállapotát elsősorban a **határoló utak forgalmi emissziója** befolyásolja, azok közül is túlnyomóan a Csömöri és a Szentmihályi úté, kisebb mértékben pedig a János utcával párhuzamos György utcáé. További nagy forgalmú út a módosítással érintett terület közelében a Rákospalotai határút és a Szlovák út. A közúti forgalmon túl a vasútforgalom is eredményez némi porterhelést a területen, hiszen a közelben halad el a Budapest - Újszász - Szolnok vasútvonal. Viszont a kerületben a kertvárosias beépítésnek köszönhető magas a zöldfelületi arány, valamint a Szilas-patak és a módosítással érintett területtől északra, Rákospalota irányába elterülő erdőterület a levegőminőségre kedvező hatást gyakorolnak, hiszen a szennyezőanyagok megkötésében a növényzetnek kiemelkedő szerepe van.

A módosítással érintett területen nem történik olyan jellegű változás, mely a levegőminőség romlását okozhatná. Az építkezés ideje alatt a munkálatok miatt a por növekedhet, terjedésének meggátolása érdekében intézkedni kell.

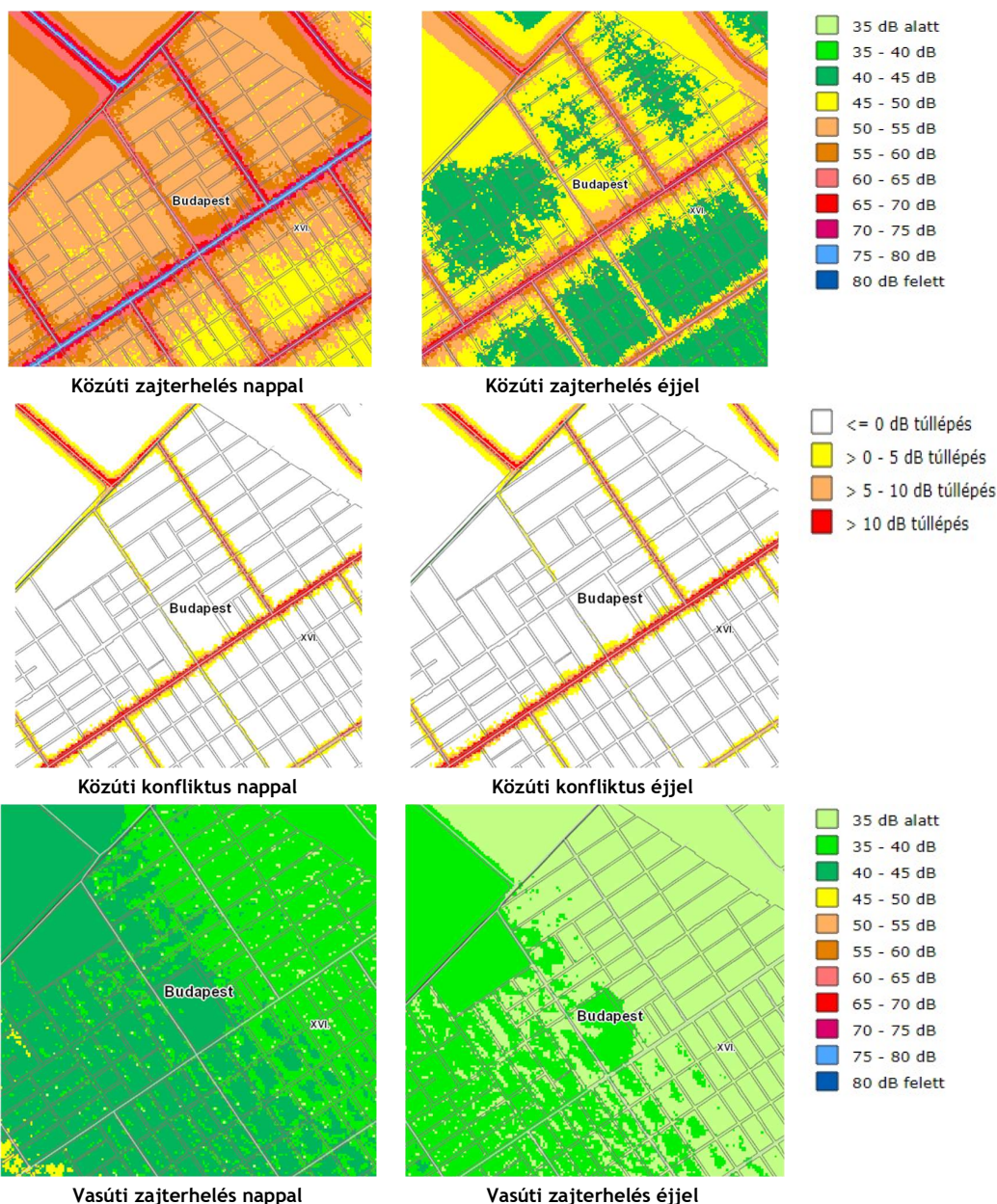
¹⁷ Forrás: <http://www.pq.hu/hu/cegunkrol>

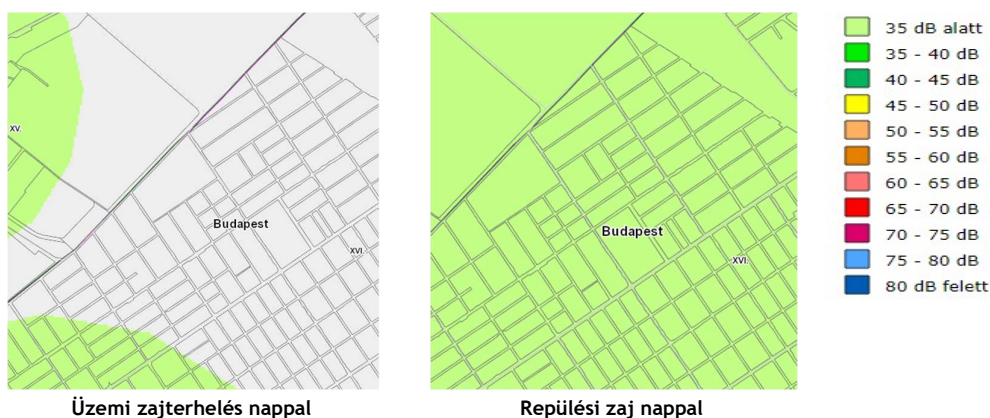
4.3. ZAJTERHELÉS

Budapest Főváros Stratégiai Zajtérképe 2007-ben készült el, a zajterhelés forrásai azonban az eltelt bő 10 évben sem változtak jelentős mértékben, így az alábbi fejezet a Zajtérképre támaszkodik. A térkép alapján jól megfigyelhető, hogy a módosítással érintett területen az **elsődleges zajforrások a közutak**, majd a vasút és végül jóval kisebb mértékben a repülés.

A legjelentősebb közúti forgalmi zajhatást a Csömöri és a Szentmihályi út okozza. A vasúti zajterhelést illetően délnyugati irányból, a Budapest - Újszász - Szolnok vasútvonal miatt tapasztalható hanghatás. A repülési zajterhelés a forrás szerint nem jelentős.

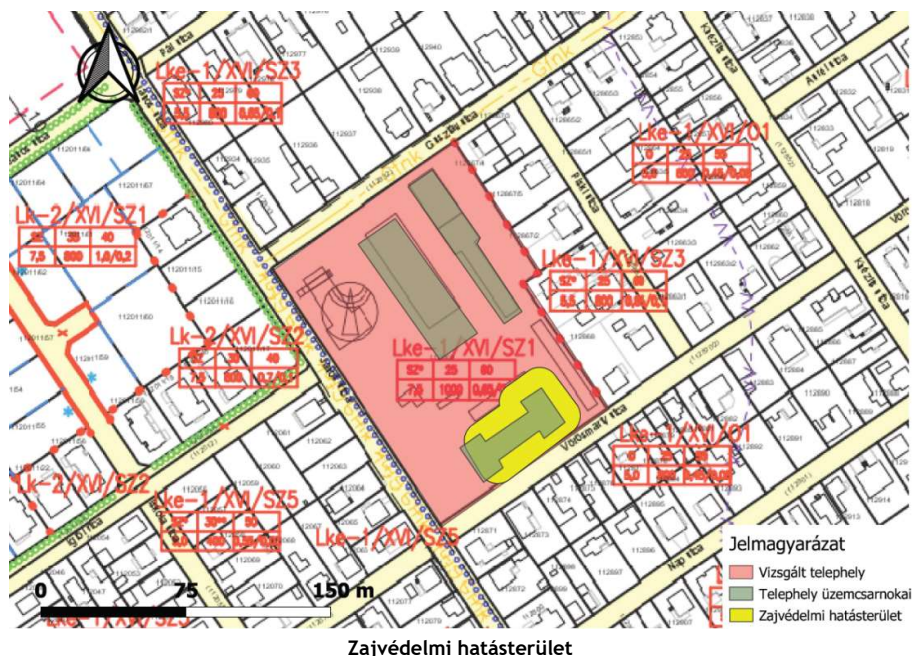
Üzemi eredetű zaj hatása nem érinti a területet.





Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/Kornyezetvedelem/ZAJ/2007/Bp/>

A módosítással érintett területen munkahelyi, termelőtevékenység zajlik, kertvárosias lakóterületek veszik körül, így a területen található létesítmények zajvizsgálata szükséges. A PowerQuattro Zrt. ezért a telephelyre vonatkozóan 2021. júniusában zajkibocsátási vizsgálatot készíttetett. A vizsgálat célja az üzem zajkibocsátásának meghatározása, valamint a telephely hatásterületének lehatárolása és térképen történő bemutatása. A konkrét vizsgálat a telephely határán, illetve a legközelebbi védendő létesítmények előtt felvett mérési pontokon zajlott.



Zajvédelmi hatásterület

Forrás: Szakértői vélemény zajkibocsátásának meghatározásáról (Bimton Expert Mérnöki Tervező és Tanácsadó Kft.)

A hatásterületen zajtól védendő építmény, terület nem található, így a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rend. 10. § 3. bek. a.) pontja alapján az üzemeltetőnek nem kell zajkibocsátási határérték megállapítását kérnie.

A szakértői vélemény zajkibocsátási értékelése alapján a vizsgált tevékenységből származó zajterhelés a vonatkozó határértéknek, a nappali megítélési időben megfelel.¹⁸

¹⁸ A zajkibocsátási szakértői vélemény a B. mellékletben található.

4.4. HULLADÉKKEZELÉS

A területen képződő kommunális hulladék elszállításáért és a kerület hatáskörébe tartozó közterületek fenntartásáért a **Fővárosi Közterület-Fenntartó Zrt.** felel.

A termelésből eredően elektronikai veszélyes hulladék keletkezik. A hulladék tárolása szabályszerűen, zárt konténerben történik, az elszállítás esetileg, a megbízó lejelentése alapján, évente két-három alkalommal zajlik.

4.5. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A módosítással érintett területen várható változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. A módosítással érintett terület beépített. A területnek jelenleg kondicionáló hatása minimális, de a környező zöldfelületek aránya a kertvárosias jellegű beépítésnek köszönhetően magas. A területen zajló tevékenységből származó zajterhelés a vonatkozó határértéknek, a nappali megítélési időben megfelel. A módosítással érintett területet az ásványi nyersanyagvagyon, földtani veszélyforrás, világörökségi és világörökségi várományos területek, valamint a honvédelmi és katonai területek övezetének, viszont táji- és természetvédelmi érintettségű övezetek nem érintik.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen tanulmány a PowerQuattro Zrt. a tulajdonában álló, 1161 Budapest János utca 175. szám alatti telephelyére vonatkozóan készült, melynek elsődleges célja a régóta működő, prosperáló gazdasági jellegű funkciók megtartása (a meglévő telephely településrendezési háttérének rendezése), valamint a közelmúltban zajlott minőségi felújítás befejezése: az irodaépületre egy emelet ráépítése, valamint egy új csarnoképület építése.

A módosítással érintett terület épületállománya, telekstruktúrája bár eltér környezetétől, konfliktust nem okoz, a "kompakt város" egyik működő, jó példája. A lakóterületek közé ékelődő, régóta üzemelő telephely és a lakók közötti konfliktus nem alakult ki, a funkciók egymás mellett működnek. A tervezett emeletráépítés és új csarnok létesítése az épített környezetben negatív hatást nem gyakorol, sőt az irodaépület minőségi felújítását eredményezi.

A módosítással érintett terület működő tevékenység és a beépítés jellege a hatályos területfelhasználási egységnek nem felel meg, a TSZT 2021 "1. Területfelhasználás" szerkezeti tervlapjának és az FRSZ 1. mellékletének (65-234 szelvények) módosításával jár.

A tanulmányterv készítése a fővárosi szándékok megismerésével kezdődött, egyeztetés zajlott. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a TSZT 2021 felülvizsgálata során a Budapest XVI. kerület, János utca 175. szám alatti, 112869 hrsz-ú, 17395 m²-es ingatlan területfelhasználásának a jelenlegi, Lke-1-ről (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület) módosítását támogatta 147/2020 (IX.28) határozatával.

A kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű Lke-1/XVI/SZ1 építési övezeti besorolás a módosítással érintett területen jelenleg is folyó munkahelyi tevékenységet, valamint a terület beépítését tekintve nem megfelelő, (a fővárosi rendezési eszközök módosítása után) a KÉSZ módosítása javasolt.

A Hagyományörző kertvárosi besorolás a módosítással érintett terület jellegét tekintve nem megfelelő, a TKR módosítása javasolt.

MELLÉKLETEK

- A. Emlékeztető: Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz. (112869 hrsz) alatti telephelyre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás és az emlékeztető melléklete, az egyeztetés anyaga
- B. Zajmérési jegyzőkönyv
- C. Beépítési terv

III. MELLÉKLETEK

- A. Emlékeztető: Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz. (112869 hrsz) alatti telephelyre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás és az emlékeztető melléklete, az egyeztetés anyaga

EMLEKEZTETŐ

Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz. (112869 hrsz)
alatti telephelyre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás

Az egyeztetésen részt vettek:

Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében
Erő Zoltán, Várostervezési Főosztály, főépítész
Maczák Marianna Johanna, Főosztályvezető-helyettes
Garay Márton, Urbanisztikai Osztályvezető
Ács Erika, XVI. kerülettel foglalkozó referens

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjében
Szesztai György főépítész

BFVT Kft. képviselőjében
Albrecht Ute

Völgyzugoly Műhely Kft. képviselőjében (továbbiakban: tervezők)
Horváth Ágnes
Bérczi Szabolcs

Az egyeztetésen tárgya:

Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz. (112869 hrsz) alatti telephelyre vonatkozó, TSZT és FRSZ módosítását megalapozó tanulmányterv készítése kapcsán a fővárosi rendezési eszközök módosítási lehetőségei

Az egyeztetés egyéb adatai:

Időpont: 2021. augusztus 10., 14.00
Online egyeztetés

Melléklet: Az egyeztetésen bemutatott vetítés.

1. Általános tájékoztatás a fővárosi rendezési eszközök módosítási szándékáról

- Garay Márton, Szesztai György tájékoztatták a résztvevőket, hogy a XVI. kerület több helyszínrre vonatkozóan kezdeményezte a főváros felé a fővárosi rendezési eszközök módosítását.
- A „módosítási csomag” egyik eleme a tárgyi terület.
- A tárgyi területre vonatkozóan a Völgyzugoly Műhely Kft. készít tanulmánytervet a fővárosi rendezési eszközök módosításának megalapozása céljából.

2. A tárgyi terület jelenlegi helyzete

- A tervezők bemutatták a telephely elhelyezkedését, jelenlegi állapotát.
- A tervezők elmondták a rendezési háttér korábbi fázisait, a módosítási igény indoklását.
- A tervezők bemutatták a kialakult és a tervezett állapot szerinti beépítési paramétereket, rendezési szempontú összefüggéseit.

3. Fővárosi rendezési eszközök módosítási lehetőségei

- A tervezők bemutattak négy módosítási lehetőséget, melyekkel technikailag biztosítható lenne a tárgyi terület kertvárosias lakóterület helyett más (a telephely funkciójának megfelelőbb) területfelhasználású besorolása:
 - A. Lke-1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület) helyett Gksz-2 (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület) területfelhasználási kategória jelölése,
 - B. Gksz-2 (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület) átmeneti területfelhasználás jelölése,
 - C. Lke-1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület) helyett Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) területfelhasználási kategória jelölése,
 - D. kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározásának jelölésével a kerületi építési szabályzat jelölheti ki a Vi-2-höz (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) kapcsolódó építési övezetet.

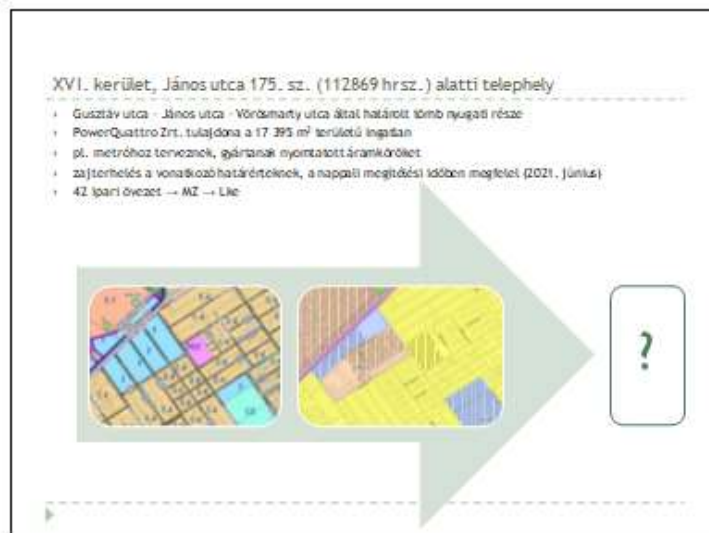
- Albrecht Ute elmondta, hogy a lehetőségek közül a C. verzió a megfelelő, mivel:
 - A. a Gksz-2 (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület) területfelhasználás hosszú távon nem kívánatos a kertvárosias lakókörnyezetben,
 - B. az átmeneti területhasználat azokon a területeken használt, ahol a TSZT hatályos besorolása mellett a távlati besorolás is megjelenik, a váltás időpontjáról az önkormányzat dönthet előzetes TSZT módosítás nélkül (a tárgyi területen ez nem így van),
 - C. a Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) rendeltetés szempontjából „rugalmas”, az alaprendeltetést nem zavaró egyéb rendeltetések is elhelyezhetők.
 - D. a kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározásának jelölése csak abban az esetben történik, ha kertvárosias lakóterület helyi központja tervezett (kereskedelem, szolgáltatás, oktatás, egészségügy stb.) a kompakt város elve szerint.
- A résztvevők egyetértettek abban, hogy - a tárgyi területen meglévő funkciók megtartása érdekében - a C. verzió a megfelelő a területfelhasználás módosítása esetén.



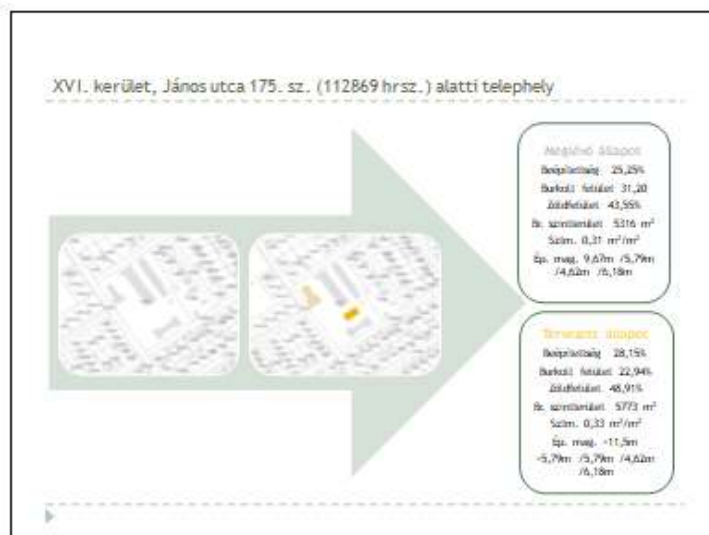
1



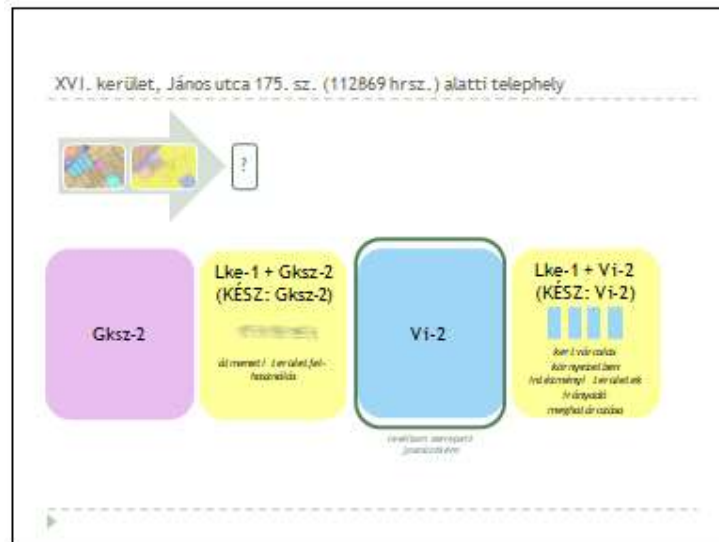
2



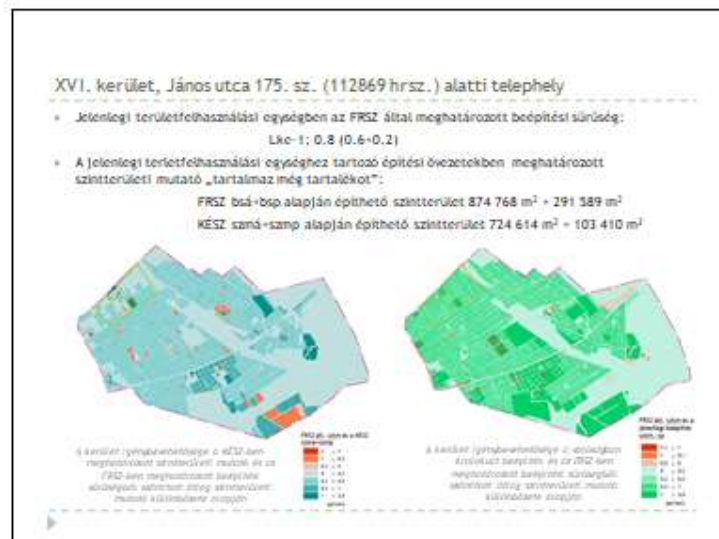
3



4



5



6

B. Zajmérési jegyzőkönyv

C. Beépítési terv