

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A REDEL ELEKTRONIKA KFT.
BUDAPEST XX. KERÜLET, NAGYSÁNDOR JÓZSEF UTCAI
TELEPHELYÉRE VONATKOZÓAN



MEGBÍZÓ ÉS KÖLTSÉGVISELŐ
REDEL Elektronika Kft. | LEMO Cégcsoport



REDEL



KÉSZÍTETTE

Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök

TERVEZŐK NÉVSORA

Felelős tervező:

Vojnits Csaba Ferenc

okl. településmérnök

TT 01-6112



Településtervező:

Beleznai Tedóra

okl. településmérnök



2021. december

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	5
TANULMÁNYTERV		6
2	A VIZSGÁLT TELEK BEMUTATÁSA.....	7
3	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	8
3.1	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat	8
3.2	Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	9
3.2.1	Az egyes övezeti paramétereknek való megfelelés vizsgálata	10
3.3	A vizsgált telek megközelíthetőségének, parkolási viszonyainak vizsgálata	11
4	A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA.....	13
4.1	Technológiai leírás	13
4.2	A tervezett fejlesztés hatása a beépítési, zöldfelületi mutatókra	15
4.2.1	Javasolt módosítások a Kerületi Építési Szabályzatot illetően.....	15

BEVEZETŐ

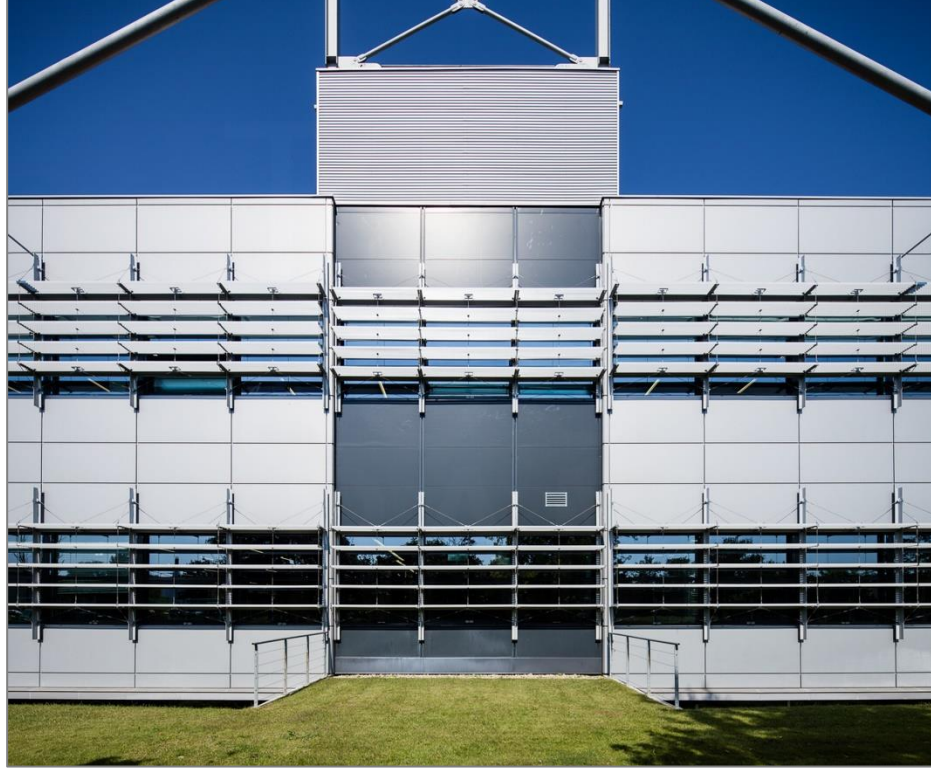
1 BEVEZETŐ

A REDEL Elektronika Kft. XX. kerületi telephelyének bővítésével kapcsolatban kezdeményezi Pesterzsébet hatályos Kerületi Építési Szabályzatának módosítását. A bővítés során a cég új belső szennyvíztisztító épületet létesítene, a telken jelenleg álló épülettömeg keleti homlokzatához kapcsolódóan. A hatályos építési szabályok alapján a telek övezeti besorolása legfeljebb 40% beépíthetőséget tesz lehetővé, mely már kihasználásra került, így az újabb, nagyjából 200 m² alapterületű épület létesítése a hatályos szabályozás alapján nem engedélyezhető.

Jelen dokumentáció *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletéhez képest csökkentett, a kerület főépítészével előzetesen egyeztetett tartalommal készült, a 177646/4 helyrajzi számú telekre vonatkozóan.

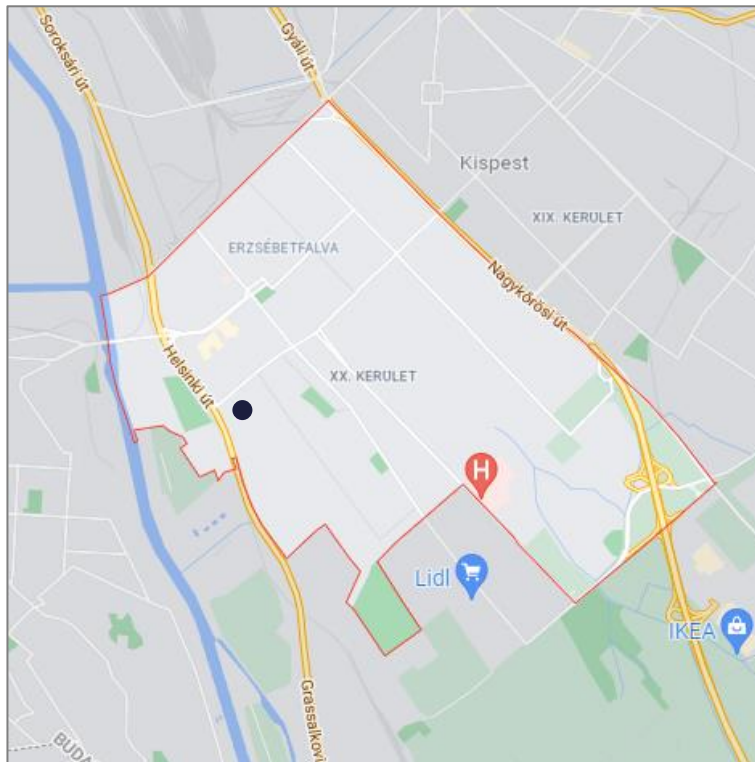
A dokumentáció a telekre vonatkozóan tartalmazza a kerület településrendezési terveinek rövid áttekintését, a jelenlegi és tervezett állapot bemutatását, valamint a fejlesztés céljának leírását.

TANULMÁNYTERV



2 A VIZSGÁLT TELEK BEMUTATÁSA

A vizsgált telek (hrsz. **177646/4**) Budapest XX. kerületében, Pesterzsébet Erzsébetfalva városrészében található a Helsinki út közelében, területe **7 983,35 m²**. A telket három oldalról közterületek, észak felől a Nagysándor József utca, nyugatról az Attila utca, kelet felől a Baross utca határolják. Az Attila utca és a Baross utca felé eső rövidebb telekhatárok mentén egy-egy keskeny, használat szempontjából a közterület részét képező teleksáv húzódik.



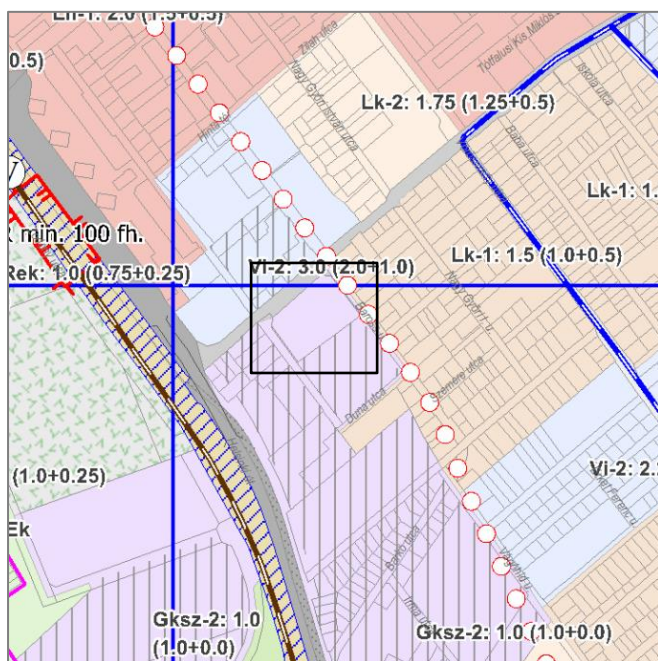
Elhelyezkedés, lehatárolás



Légifotó (Forrás:maps.google.com)

3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

3.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat



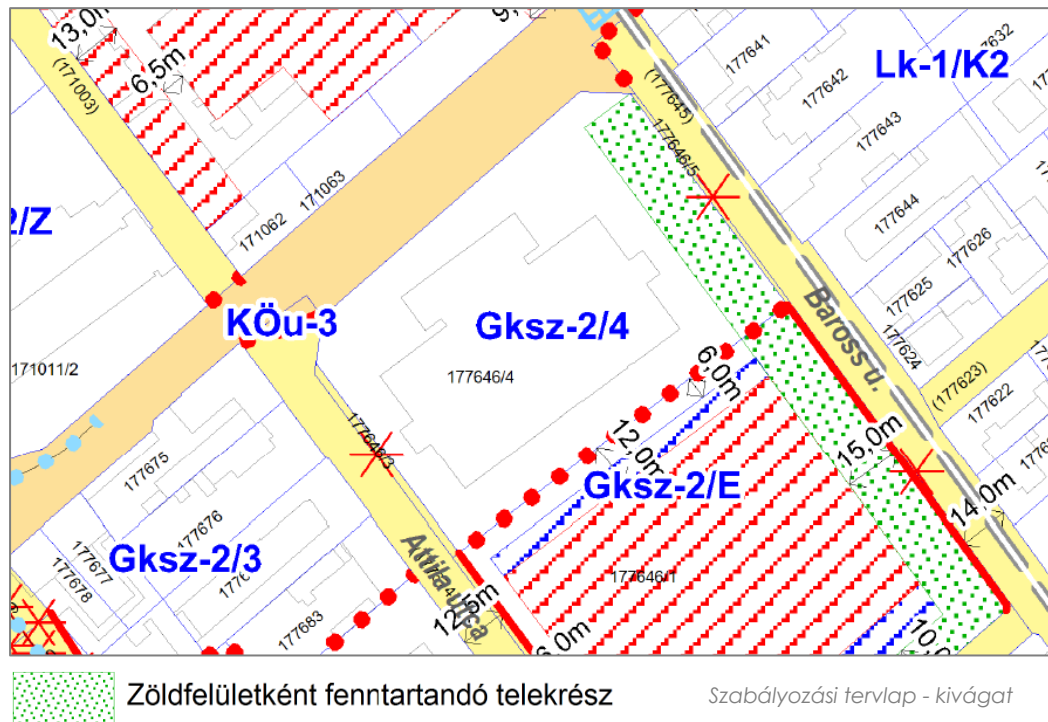
Az FRSZ területfelhasználási tervlapjának tartalma a tervezési területre vonatkozóan

Budapest új településrendezési eszközei 2021. április 3-án léptek hatályba. Ezek a vizsgált telket **Gksz-2** jelű gazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, melynek területén a megengedett általános beépítési sűrűség értéke **1.0**.

A környező tömbök közül dél és nyugat felé jelentős változással érintett gazdasági területek, észak felé **Vi-2** jelű szabadonálló intézményi terület, kelet felé Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület található. A telek keleti oldalán húzódó Baross utcán tervezett településrendezési jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala halad.

3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

Pesterzsébet hatályos Kerületi Építési Szabályzatát a XX. kerületi Képviselő-testülete a 26/2015. (X.21.) Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A vizsgált telket a rendelet mellékleteként elfogadott szabályozási terv **Gksz-2/4** jelű építési övezetbe sorolja, mely övezet kizárólag e telken került kijelölésre. A szabályozási tervlap a tervezési terület vonatkozásában az alábbi szabályozási elemeket tartalmazza:



A szabályozási terv a telek északkeleti határa mentén „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölést alkalmaz. A kijelölt sáv szélessége **15,0 méter**.

A rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat és övezeti paramétereket tartalmazza:

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

42. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül

- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 14. § rendelkezései figyelembe vételével, és
- zászlótartó oszlop

is elhelyezhető.

43. § (1) A Gksz-2/1-től Gksz-2/8-ig számozott építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- környezetbarát termelői funkció,
- kisipar,
- raktározás, logisztika,
- kutatás-fejlesztés,
- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(2) Kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.

(2a) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.

(3) Szabadtéri anyag tárolás nem megengedett.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/4	4000	SZ	40	3,0	12,0	30	60	1,0	0,0

A KÉSZ 4., az egyes építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapításáról szóló mellékletének vonatkozó előírása az alábbi:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	2. a. melléklet szerinti központi területen	2. a. melléklet szerinti központi területen kívül
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m²-e után

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások az alábbiak:

„22. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

22. § (1) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az **építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m²-ére után legalább 1 db-ot.**

(2) A 2. a. mellékleten jelölt **zöldfelületként fenntartandó telekrészen**

a) épület nem helyezhető el,

b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 10%.

(3) A **parkoló felületek** árnyékolását biztosító **fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db,** nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, **legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani,** fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával. [...]"

3.2.1 Az egyes övezeti paramétereknek való megfelelés vizsgálata

3.2.1.1 Beépítettség és zöldfelület

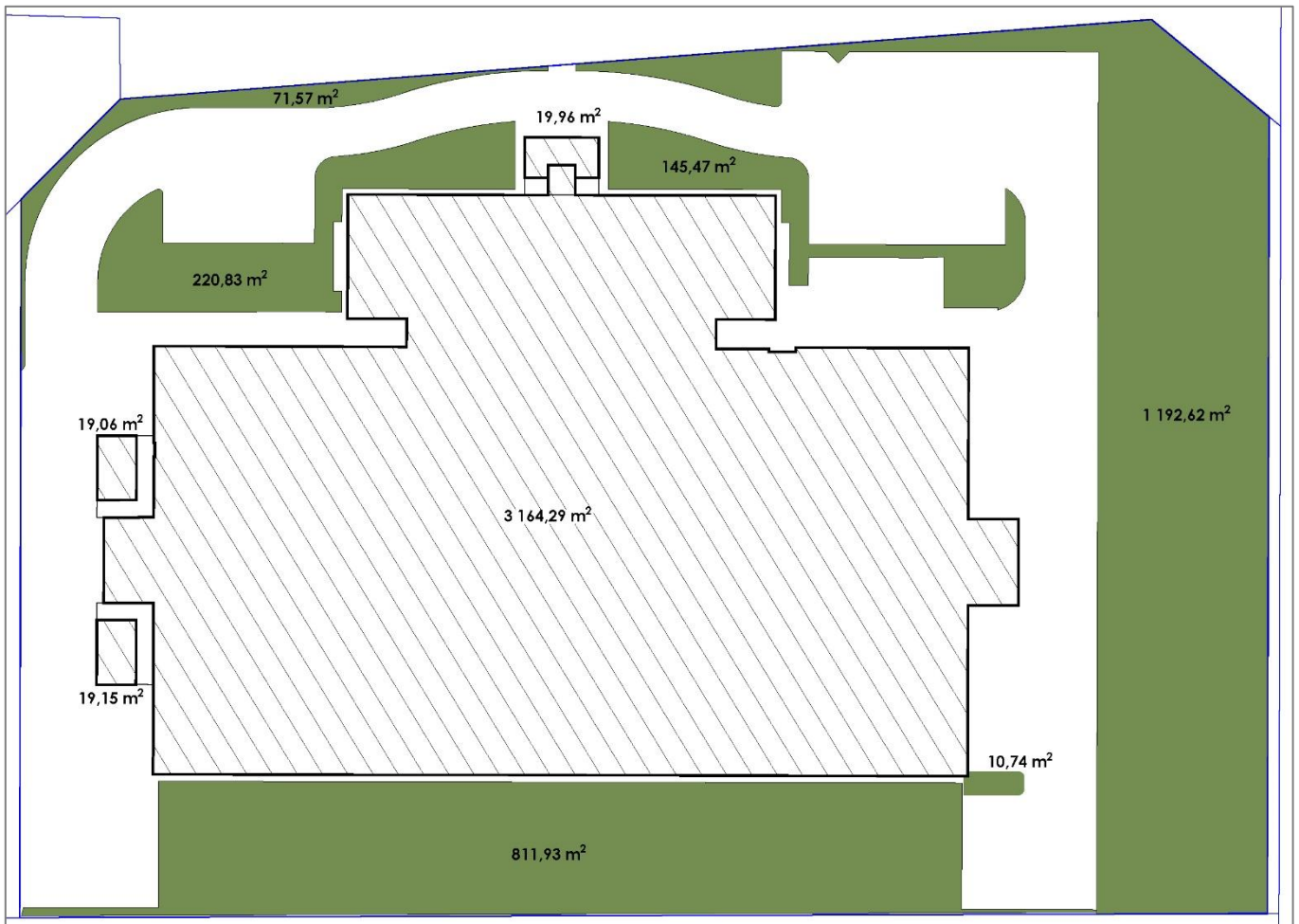
A telek beépítettségének számítása az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) alábbi, 1. mellékletében olvasható vonatkozó fogalom meghatározása alapján történt, mely az alábbi:

„114. **Telek beépített területe:** a telken álló épület **1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek,** az **1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.** A vetületi területek számítása során **figyelman kívül kell hagyni**

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó **előlépcső, tornác, előtető**, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő **erkély, függőfolyosó, ereszpárkány** - az épület tömegétől kiálló részeinek - **az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.**"

A fent olvashatóknak megfelelően, a megrendelő adatszolgáltatásaként átadott digitális tervállomány alapján a telek beépítettsége jelenleg **3 222,38 m²**, mely pontosan megfelel az előírt **40%-os** értéknek. A telken található zöldfelület kiterjedése összesen **2 453,16 m²**, mely **31%**, ami szintén megfelel az előírt minimális értéknek. Mivel a telken jelenleg nincs kihasználható tartalék sem a beépíthetőséget, sem a zöldfelületet illetően, így a tervezett új épületszárny építése mindenképp a hatályos szabályok módosítását igényli majd.



Zöldfelületek és beépítettség számítása

3.3 vizsgált telek megközelíthetőségének, parkolási viszonyainak vizsgálata

A vizsgált telket három oldalról közterületek határolják, személyi és gépjárművel történő megközelítése két utca felől lehetséges. Az épület főbejárata – így a fő gyalogos bejárat is – a Nagysándor József utca felé nyílik, mely fővárosi jelentőségű főútvonal. A kapu előtt közvetlenül buszmegálló (BKK 151-es járat) található.

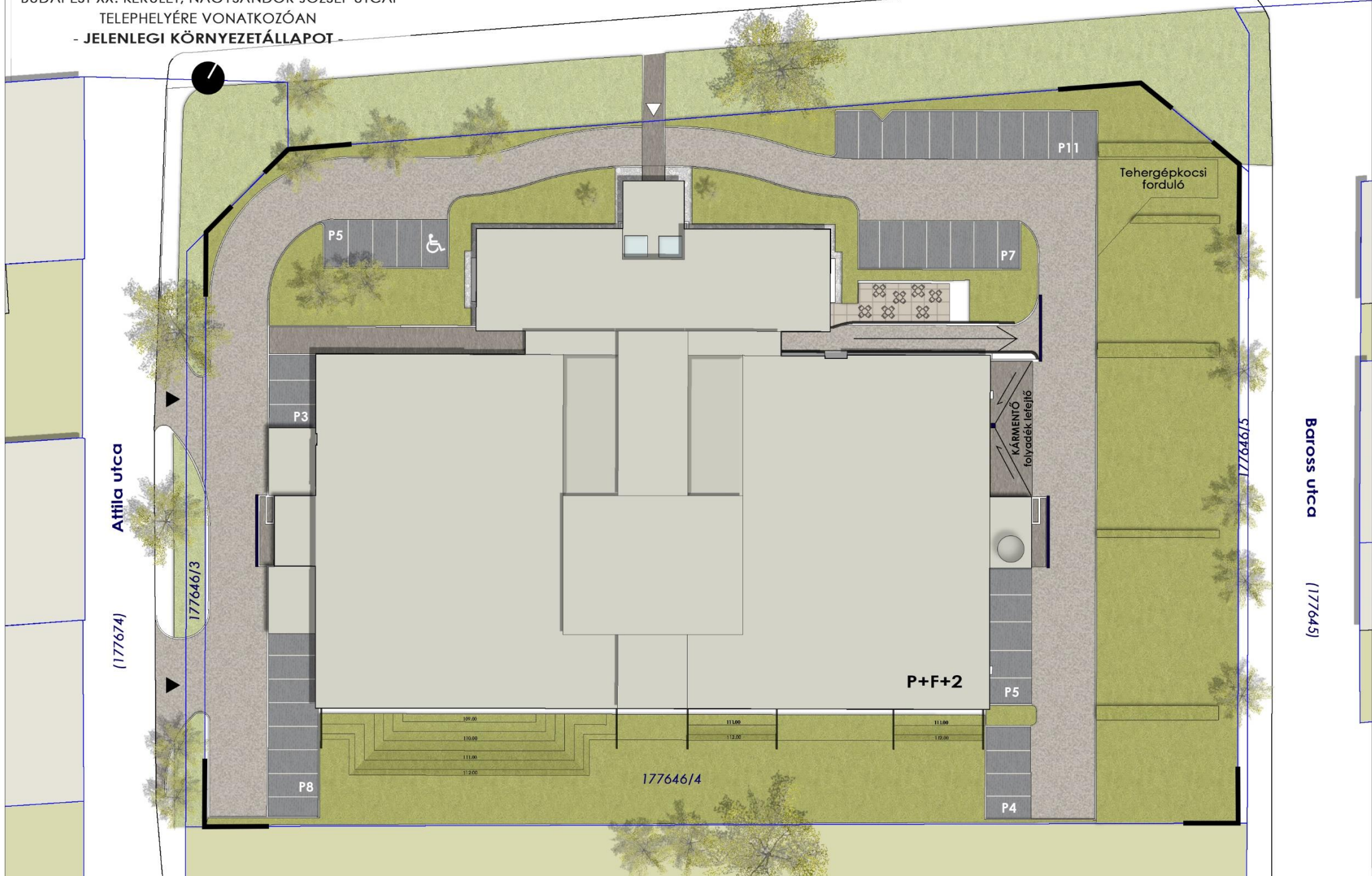
Gépkocsik és tehergépjárművek számára két sorompóval elzárt behajtó került kialakításra az Attila utca felé. A telek belső közlekedését tekintve az épületet 6 méter széles aszfaltút veszi körbe, melynek mentén hét blokkban összesen **43 db felszíni parkolóhelyet alakítottak ki**. Az épület északkeleti sarkánál rámpa vezet le a **-1 szintre, ahol további 24 db parkolóhely** található (Σ P67). A rámpával szemben a felszínen a tehergépjárművek fordulását segítő füves terület került kialakításra.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A REDEL ELEKTRONIKA KFT.
BUDAPEST XX. KERÜLET, NAGYSÁNDOR JÓZSEF UTCAI
TELEPHELYÉRE VONATKOZÓAN
- JELENLEGI KÖRNYEZETÁLLAPOT -

Nagysándor József utca

(174999/4)



Attila utca

(177674)

177646/3

P3

P5

P7

P11

P5

P8

P4

P+F+2

177646/4

KÁRMENTŐ
folyadék letétele

Tehergépkocsi
forduló

177646/5

Baross utca

(177645)

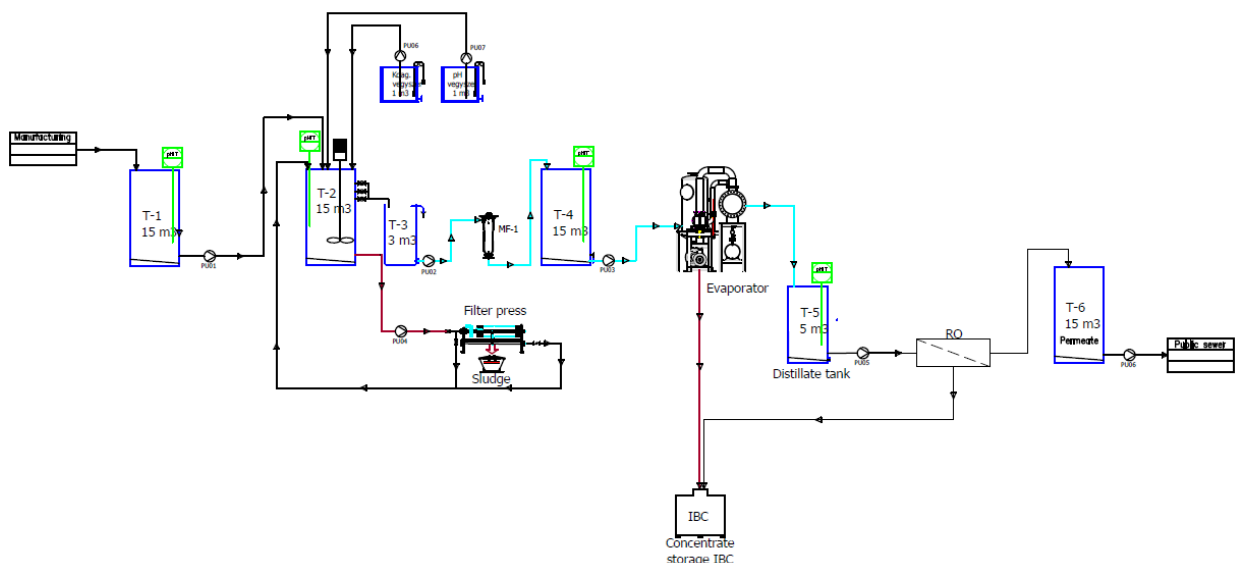
4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A LEMO cégcsoport tagjaként a megrendelő REDEL Elektronika Kft. elkötelezett a fenntartható fejlődés, valamint a környezetvédelmi szempontok és szabványok betartása mellett. A jelen dokumentációban bemutatott fejlesztés is elsősorban a környezeti terhelés csökkentését szolgálja. A tervezett új épületszárny szennyvíztisztító funkciót lát majd el, felépülésével a cég a gyártás során keletkezett ipari szennyvizet saját telkén belül tartaná és tisztítaná meg, az így visszanyert technológiai vizet pedig újra felhasználná. Az eljárás technológiai leírása alább olvasható.

4.1 Technológiai leírás

A kiegészítő technológia célja, hogy az előkezelt hulladékvizekből kémiai-fizikai eljárások segítségével tiszta technológiai vizet nyerjünk vissza. A már meglévő szennyvíz előkezelő üzemből távozó, a vízjogi üzemeltetési engedélyben meghatározott közcsatornába bocsátási feltételeknek megfelelő ipari eredetű hulladékvizet egy 15 m³-es tárolótartályba gyűjtik, ahonnan a víz egy 15 m³-es kémiai reaktorba kerül továbbításra. Az előkezelt hulladékvizből koaguláló szerek és pH állítás segítségével azon maradék szennyező anyagok eltávolításra kerülnek, amelyek zavarhatnák a későbbi bepárlás folyamatát (pl. kalcium ion, szulfát ion, stb.)

A keletkező csapadék üleptítése után, keretes szűrőprés segítségével választják el a vizes fázistól. Az iszapprés csurgalékvíze visszavezetésre kerül a kémiai reaktorba. A szűrlet egy 3 m³-es köztes átemelő tartályba, majd innen egy 15 m³-es kiegyenlítő tartályba kerül. A kiegyenlítő tartályból a vizet egy szakaszos üzemelésű hőszivattyús vákuumbepárlóban kezelik tovább. A bepárló koncentrátumát IBC konténerben gyűjtik, amely veszélyes hulladékként kerül majd elszállításra. A desztillátum egy 5 m³-es köztes tartályba, onnan pedig egy fordított ozmózis (RO) berendezésbe kerül betáplálásra, az esetlegesen a desztillátumba áthordott maradék szennyező anyagok eltávolítása végett. Az RO berendezés koncentrált fázisát a bepárló koncentrátumával közös IBC konténerben gyűjtik. Az RO berendezés tiszta fázisát, amely már önmagában is technológiai tisztaságú vizet képvisel, visszavezetésre kerül a már meglévő hulladékvíz előkezelőben található ioncserélt vizet előállító rendszer nyersvizes tartályába.



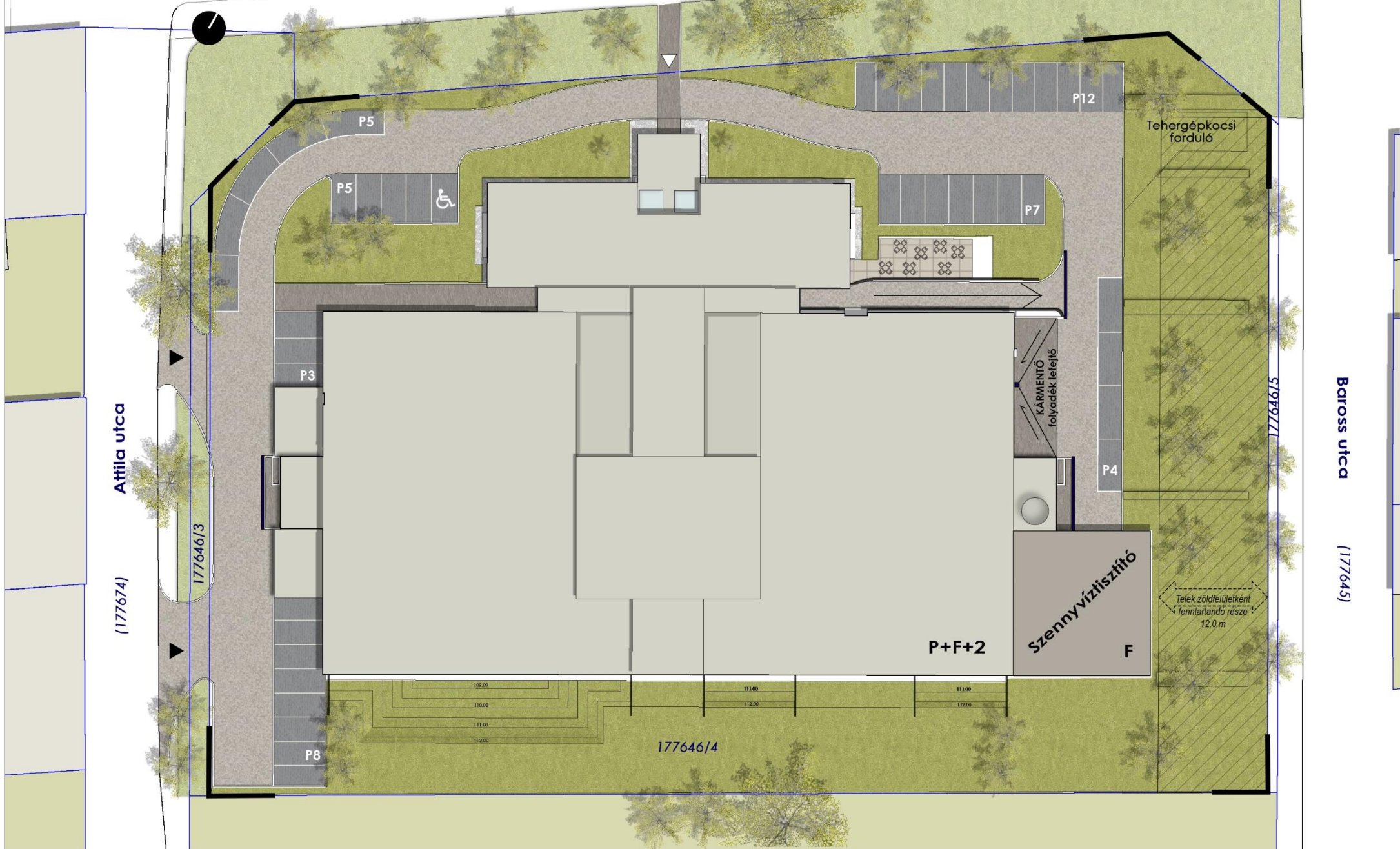
A megrendelő a laborléptékű tesztekre és korábbi tapasztalatokra alapozva az eredeti ipari hulladékvíz térfogatának 80-90%-os mértékű visszanyerésre számít tiszta technológiai víz formájában.

A hulladékvíz utókezelő üzem segítségével **az ipari célú vízfelhasználás jelentősen csökkenthető**, a **közcsatorna ipari hulladékvíz terhelése pedig lényegében megszűnne**.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A REDEL ELEKTRONIKA KFT.
BUDAPEST XX. KERÜLET, NAGYSÁNDOR JÓZSEF UTCAI
TELEPHELYÉRE VONATKOZÓAN
- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT -

Nagysándor József utca (174999/4)



Attila utca

(177674)

177646/3

P8

P3

P5

P5

Szennyvíztisztító
F

KÁRMENTŐ
folyadék lefolyó

P4

P7

P12

Tehergépkocsi
forduló

177646/5

Baross utca

(177645)

177646/4

109,00
110,00
111,00
112,00
113,00
112,00
111,00
109,00

A fejlesztés során kialakítandó új szennyvíztisztító a meglévő épülettömeg északi homlokzatához illeszkedik majd, alapterülete 200 m².

Felépülésével összesen 9 darab meglévő felszíni parkolóhely szűnik meg, az új technológiai funkció kialakítása pedig plusz 1 parkolóhely létrehozását igényli a hatályos építési előírások alapján. Ennek megfelelően összesen 10 db új parkolóhely elhelyezése válik szükségessé a telken. Ezek kialakítása egyrészt az északi homlokzat és a telekhatár között húzódó zöldfelület mentén (4 db úttal párhuzamos parkolóhely), másrészt az Attila utca – Nagysándor József utca sarkán lévő útkanyarulatban kerül majd kialakításra (5 db párhuzamos parkolóhely.) A Nagysándor József utca – Baross utca sarkánál lévő 11 férőhelyes parkoló 12 férőhelyes parkolóvá alakítható a meglévő férőhely kiosztás szűkítésével.

A szennyvíztisztító elhelyezésével megszűnő zöldfelületek a telek keleti oldala mentén 100%-ban visszapótolhatók. A szabályozási terven jelölt északi homlokzat mentén húzódó 15,0 méter széles „zöldfelületként fenntartandó telekrész” megtartása azonban az új épület elhelyezésével nem lehetséges, ennek minimális csökkentése válik szükségessé.

4.2 A tervezett fejlesztés hatása a beépítési, zöldfelületi mutatókra

A tervezett új épületrész felépülésével a telek beépítettségi mutatója az alábbiak szerint alakul majd:

Telek területe (m ²)	Épületek területe felszín felett (m ²)	Beépítettség felszín felett (%)	Épületek területe felszín felett (m ²)	Beépítettség felszín felett (%)
	MEGLÉVŐ		TERVEZETT	
7 983	3 222,38	40	3 422,38	43

A tervezett új épületrész felépülésével a telek zöldfelületi mutatója az alábbiak szerint alakul majd:

Telek területe (m ²)	Zöldfelület területe (m ²)	Jelenlegi zöldfelületi arány (%)	Zöldfelület területe (m ²)	TERVEZETT Zöldfelületi arány (%)
	MEGLÉVŐ		TERVEZETT	
7 983	2 453,16	31	2 529,64	32

4.2.1 Javasolt módosítások a Kerületi Építési Szabályzatot illetően

A fentiek alapján a **Gksz-2/4** jelű építési övezet beépítési paramétereinek módosítása válik szükségessé. A javasolt paraméterek az alábbiak:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/4	4000	SZ	50 (↑)	3,0	12,0	20 (↓)	60	1,0	0,0

A beépítési % módosítására az új szennyvíztisztító épület megépüléséhez mindenképpen szükség van, mivel a meglévő beépítettség már elérte a jelenleg megengedett maximális 40%-ot. A javasolt 50%-os beépítési mutató, valamint ehhez kapcsolódóan a zöldfelület lecsökkentése teret adhat az esetlegesen a jövőben felmerülő hasonló kis léptékű beruházások lebonyolításának, a KÉSZ további módosítása nélkül.

A zöldfelület 10%-kal történő lecsökkentésének további indoka, hogy hosszútávon felmerült az épület alternatív megközelíthetőségének biztosítása a telek déli határa mentén húzódó meglévő zóldsáv felől, emellett – az így kialakuló burkolt felület mentén – felmerülhet újabb parkolóhelyek kialakítása is, mely beruházások jövőbeni esetleges megvalósulásával a jelenleg előírt 30%-os zöldfelületi arány nem lenne teljesíthető.

A szabályozási terven jelölt 15,0 méter széles „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölésű sáv **12,0 méter szélességűre csökkentése** szükséges a tervezett technológiai épület területigénye okán.

A módosítás a KÉSZ egyéb szöveges részét nem érinti.

Szabályozási tervlap módosítás javaslata:

