

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET, ÚJPEST
ISTVÁNTELKI ÚT 19. SZÁM ALATTI INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest 2023. december

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST ISTVÁNTELKI ÚT 19. SZÁM ALATTI INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BFVT tsz: I-779-1/2023

Településrendezés:

Teremy Viktória
TT 01-6760



Molnár-Tűzkő Eszter



Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321



Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166



**Energiaellátás, elektronikus
hírközlés:**

Orosz István
TE, TH 01-67717



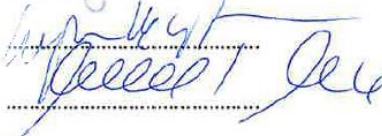
**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid
TK-01-5307
Ludvig Bertalan



Ügyvezető:

Albrecht Ute



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

Budapest, 2023. december

Tartalom

Bevezetés.....	4
1. A terület környezetének, hatásterületének bemutatása	5
1.1 Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása	5
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata	9
1.3. Építmények vizsgálata	10
1.4. Közlekedési vizsgálatok	13
1.5. Közművizsgálatok	18
1.6. Környezeti állapot vizsgálata	22
1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	26
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv bemutatása	30
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a tervezett műszaki és humáninfrastruktúra- fejlesztések	35
3.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján szükséges közúti fejlesztések.....	35
3.2. Közműigények meghatározása.....	36
3.3. Humán infrastruktúra igények meghatározása.....	42
4. Tervezett beruházás környezeti hatásai.....	43
4.1. Örökségi értékek sérülésének lehetőségei.....	43
4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei.....	43
5. Szabályozási koncepció	44
MELLÉKLET.....	48

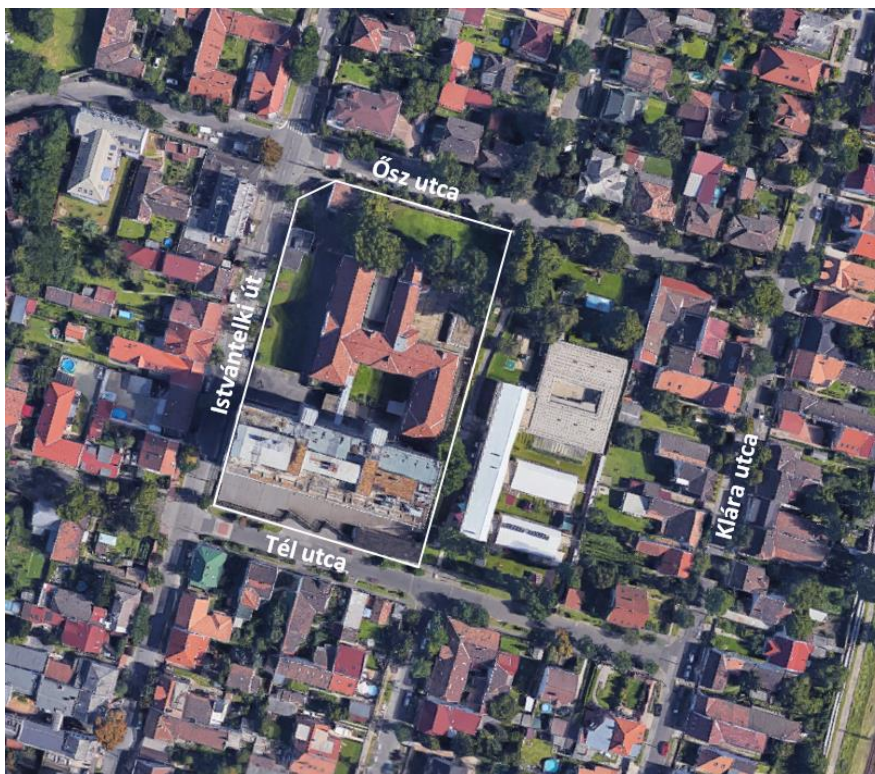
A dokumentációban 2023. 11. 15-ei főépítési megbeszélést követő módosítások szürkített kiemeléssel jelöltek.

Bevezetés

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Istvántelki út 19. szám alatti ingatlanon (hrsz.: 72836) tervezett építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése. Jelen dokumentum a DVM Group Kft. által készített, a fővárosi védettség alatt álló Stephaneum és Raktárépület lakó rendeltetésű újrashasznosítási lehetőségeit vizsgáló építészeti koncepcióterv felhasználásával készült.

A dokumentum bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát, ismerteti a beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési szükségleteket és szabályozási koncepciót állapít meg. Vizsgálja, hogy a beruházás megvalósíthatóságához milyen tartalommal szükséges Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendeletét módosítani. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § szerint a telepítési tanulmányterv készítése szükséges a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint a hatályos kerületi építési szabályozás módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.



A beavatkozással érintett terület lehatárolása

(a térképen fehér kontúrral)

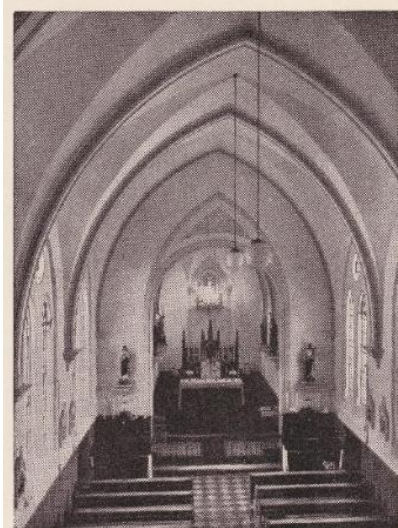
1. A terület környezetének, hatásterületének bemutatása

1.1 Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása

A Károlyi család tulajdonában lévő, Stephaneum (Istvánbeli út 19.), a kertészképző iskola megszüntetésével 1905-ben alakította át Károlyi Sándor gróf. Szegény, elaggott férfiak és nők részére aggok házát (idősek otthonát) alapított. Nevét a Városrész alapítója Károlyi István után kapta. Az otthon fenntartására, valamint működtetésére Károlyi alapítványt hozott létre, amelyből a későbbi felújításokat is finanszírozni tudták. A kis befogadóképesség miatt bővítésre volt szükség, melyet először 14 új szobával valósítottak meg, így további 24 embernek adott otthont, majd 1912-ben további bővítéseket hajtottak végre, így még 72 rászoruló tudtak elhelyezni. Kőrösi Lajos tervezte és kivitelezte az első felújításokat és a kápolnát, ami helyet kapott a területen. Az első világháború miatt az építkezések elmaradtak, majd 1932-ben egy új emeletet kapott a főépület, amely így kétszeresére növelte a befogadó képességet. A felújítást kiegészítették egy gótikus templommal, ami nagyobb volt, mint az elődje, a román stílusú kápolna. A kezdetekben francia apácák gondoskodtak az itt élő öregekről, majd a későbbiekben a magyar apácák voltak nagyobb létszámban. Istvánbeli Újpesthez való csatolásával (1950) a Stephaneumot megszüntették és a templomot lebontották. A telek a 2. világháború után a Chinoin Vegyészeti Gyár birtokába került, majd 1967-ben egy raktárépületet építettek az otthon épülete mellé.

Az ingatlan ma fővárosi helyi védett építészeti érték és teljes egészében használaton kívülé vált. A kertvárosias környezetbe nem illeszkedő magas raktárépület folyamatosan romló állapotával a közvetlen környezetére és a városképre is kedvezőtlen hatással van. Az ingatlan azonos építési övezetbe sorolt a közvetlen szomszédjával, amely a Vadgesztenye Református Óvoda és Bölcsőde. A környezetet egybefüggően Istvánbeli földszintes, legfeljebb földszint plusz egy emeletes intenzíven beépített kertvárosias, elsődlegesen lakórendeltetésű környezete képezi, amely Újpesti lakótelep városszerkezeti egység része.

Történeti képek a területről



A Szegények Kis Nővérei „Stefaneum” aggok menhelye, Rákospalota. (Kápolna).



A Szegények Kis Nővérei „Stefaneum” aggok menhelye, Rákospalota. (Az új épületszárny)

A Szegények Kis Nővérei „Stefaneum” aggok menhelye Rákospalota – Kápolna – "cca. 1910-es évek

<https://rakospalotaanno.hu/kepeslapgyujtemeny/>

A Szegények Kis Nővérei „Stefaneum” aggok menhelye Rákospalota – Az új épületszárny – cca. 1910-es évek

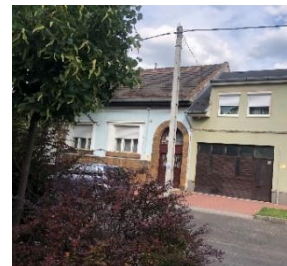
<https://rakospalotaanno.hu/kepeslapgyujtemeny/>

2023. szeptemberi képek a területről

72836 helyrajzi számú ingatlan – Stephaneum és raktárépület



Környező utcák és épületállomány



Klára utca



Istvántelki út

Tervezési terület és vizsgált terület lehatárolása légifelvételen



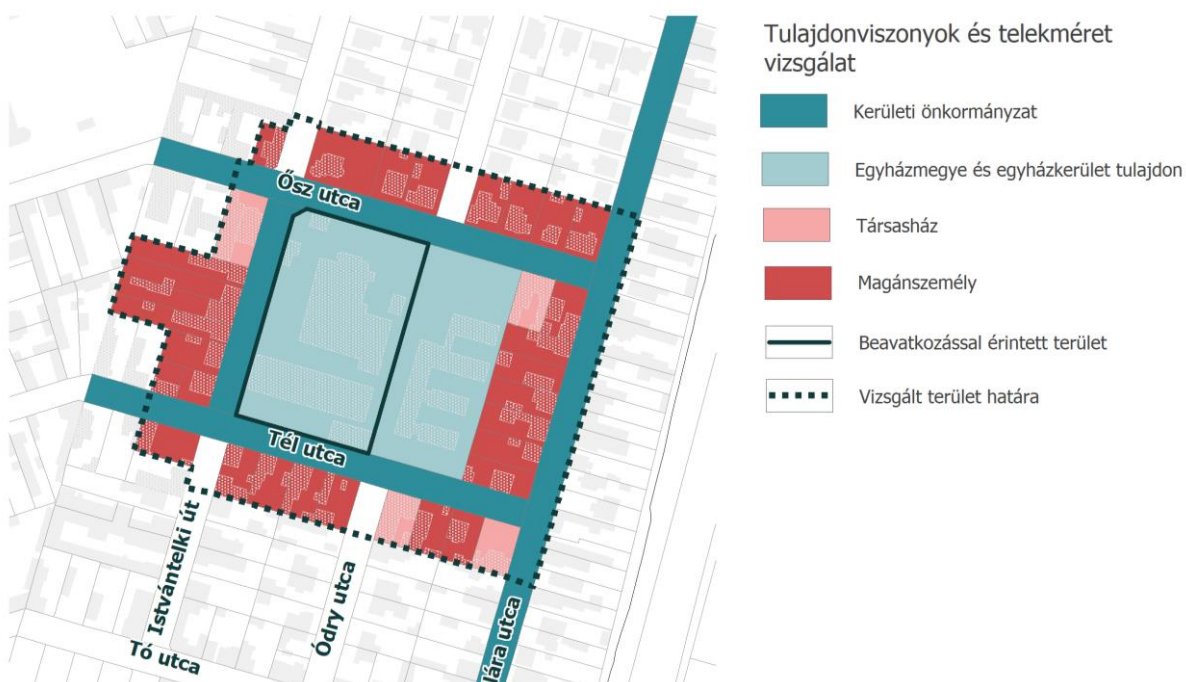
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

A 72836 helyrajzi számú, beavatkozással érintett telek rendelkezik a legnagyobb alapterülettel, 8209 m². Az ingatlan mellett található, a tervezési területen belül a 72835 helyrajzi számú telek, amely 5816 m² nagyságú. A környező ingatlanok jellemzően kisebbek, 300-550 m² közötti alapterülettel bírnak, mely alól kivétel a 72867, 72846/1 helyrajzi számú telkek, melyek 550 m²-nél nagyobb méretűek.



Telekméret vizsgálata

A tulajdonosok tekintetében a tervezéssel érintett telkek egyházmegye, illetve egyházkerület tulajdonában állnak. A környező épületek jellemzően magánszemélyek tulajdonát képezik, négy ingatlan társasházi tulajdonú. A tervezéssel érintett tömb mellett haladó utak Újpest Önkormányzatának tulajdonát képezik.

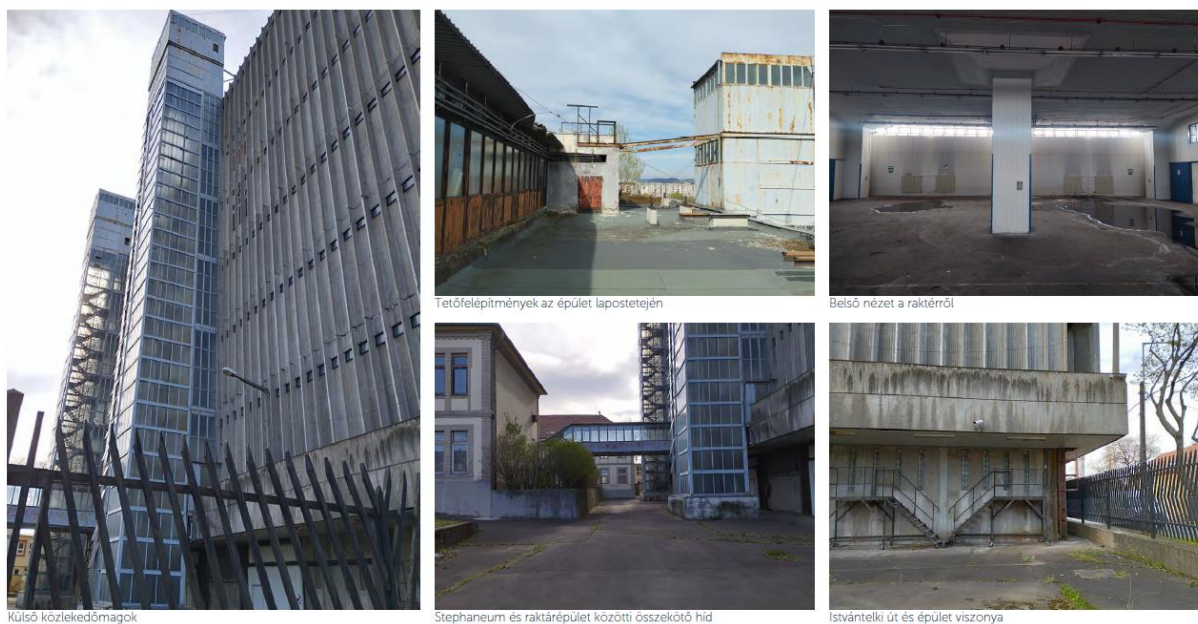


Tulajdonviszonyok vizsgálata

1.3. Építmények vizsgálata

Raktár épület

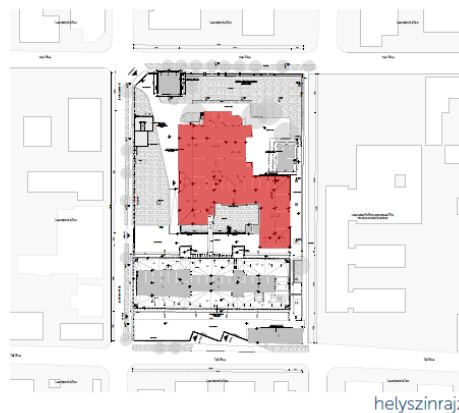
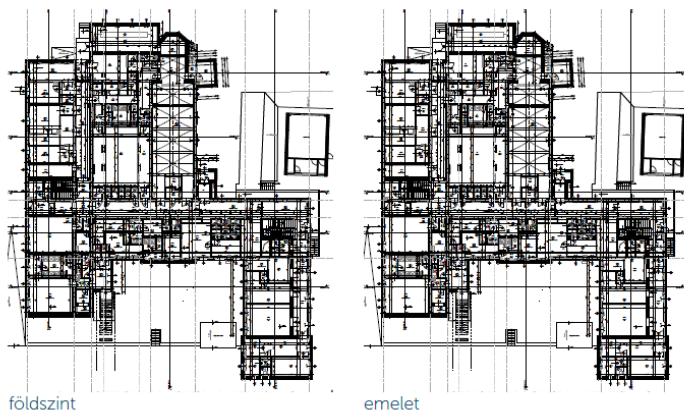
A három utca (Ősz utca, Tél utca, Istvántelki út) által határolt, 72836 helyrajzi számú telken elhelyezkedő raktár épület 7 emelet magas, 4 méteres belmagasságú szintekkel kialakított téglalap alapú, lapos tetős üzemi épület. Az épület jelenleg használaton kívüli. Alapterülete $\sim 1211 \text{ m}^2$. Az épület magassága, tömege miatt jelentősen eltér a környező épületektől.



Raktár épület meglévő állapota (forrás: DVM group)

Stephaneum épülete

A 72836 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő Stephaneum épülete összetett tömegképzésű, két szintes, magas tetővel rendelkező épület. A felújított, jelenleg használaton kívüli intézményi épület alapterülete ~1819 m².



forrás: BuildEXT Kft. felmérési tervdokumentációja



Stephaneum épület meglévő állapota (forrás: DVM group)

Beavatkozással érintett területen lévő további jelentősebb építmények

A tervezéssel érintett 72836 helyrajzi számú ingatlanon több melléképítmény is található. Az Istvántelki út mentén jelenleg is üzemelő, földszintes, lapostetős trafó épület helyezkedik el. Az Ősz utca, valamint a Tél utca mentén is áll portaépület. Az Ősz utca mentén földszintes, magastetős, tetőtérrel rendelkező porta, a Tél utca mentén földszintes, lapostetős porta található. A szomszédos 72835 helyrajzi számú ingatlan felőli oldalon található egy kazánház, amely téglalap alakú, földszintes, lapostetős építmény. Az összes melléképítmény alapterülete 477 m².



Vadgesztenye Református Óvoda és Bölcsőde épülete

A beavatkozással érintett ingatlant keleti irányból intézményi (óvoda és bölcsőde) épület határolja, amely az azonos építési övezeti besorolás miatt szintén a tervezési terület része. Az épület 4 traktusból tevődik össze, mely részben magastetős, részben lapostetős. A tervezéssel érintett telekhez legközelebb álló épületrész kétszintes, a többi épületrész földszintes. Az épületegyüttes jó állapotú, kertje karbantartott, az intézmény udvaraként hasznosított.

Vizsgált terület építményeinek jellemzői

A tervezési területet északi, nyugati és déli irányból főként lakóházak övezik. Az épületek jellemzően oldalhatáron álló, földszintes vagy kétszintes, magastetős épületek. A Klára utca mentén jellemzően oldalhatáron álló, magastetős, jellemzően földszintes lakóépületek állnak.



1.4. Közlekedési vizsgálatok

A tervezési területnek a közúthálózathoz és közösségi közlekedési rendszerhez viszonyított területi helyzetét önálló hálózati lapok mutatják be a fejezet végén.

Újpest keleti határát jelentő vasúti területen a Budapest-Vác és Budapest-Veresegyház vasútvonalak helyezkednek el, amelyek elvágó hatása jelentős mértékben befolyásolja a hozzá közeli területek, így az Árpád út – Elem utca – Istvántelki út alkotta városszerkezeti egység működését is.

Közúthálózat és közúti gépjárműforgalom

A tervezési terület tömbjét is magában foglaló városszerkezeti egység határoló útvonalai egyben a kerület közlekedési rendszerének is meghatározó közútjai.

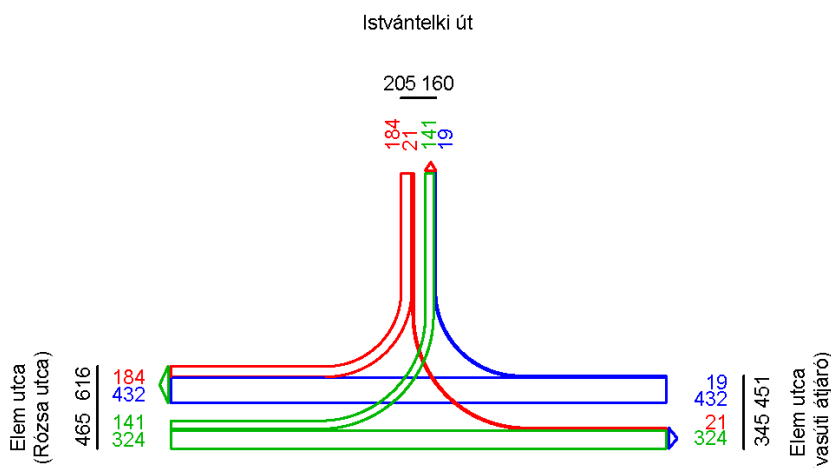
A kelet-nyugati irányú, XV.-IV. kerületek közötti kapcsolatokat felüljárón biztosító Árpád út 2x2 forgalmi sávossal II. rendű főútvonal, az Elem utca szintbeni közúti-vasúti átljáróval rendelkező 2x1 forgalmi sávossal gyűjtőút.

Az észak-déli irányú Istvántelki út forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút autóbusz-közlekedéssel, amely szintén 2x1 forgalmi sávossal keresztmetszettel rendelkezik.

Az Ősz, a Tél és a Klára utca kiszolgáló szerepet tölt be, mivel a vasútvonalak keresztezését kizárólag az Árpád út és az Elem utca biztosítja, a mellékúthálózaton átmenő forgalom nem jelenik meg. A mellékutak tempó 30 zónába soroltak.

Az Istvántelki út – Elem utca csomópontban a IV. és a XV. kerületek közötti Elem utcai irányok forgalma (432 E/ó és 324 E/ó) a meghatározó. A forgalom lefolyását azonban jelentős mértékben befolyásolja a vonatforgalom miatt csak ciklikusan használható szintbeni közúti-vasúti átljáró. A gyűjtőút forgalma ezért lökésszerű.

Istvántelki út - Elem utca csomópontja



A fejlesztési program megalapozásához készült közúti biztonsági hatásvizsgálat és tanulmány a tervezési területet közvetlenül határoló Istvánmezei úti szakaszra, illetve annak Ősz utcai és Tél utcai csomópontjaira vonatkozóan részletes forgalomszámlálást tartalmaz, amely az alábbi táblázatban összegezhető össze:

	Elem utca felé	Árpád út felé
2023. 09. 20.		
7:30 –8:30	144Ejm/ó	140Ejm/ó
10:30 –11:30	103Ejm/ó	96Ejm/ó
17:00 –18:00	151Ejm/ó	162Ejm/ó

Közösségi közlekedés

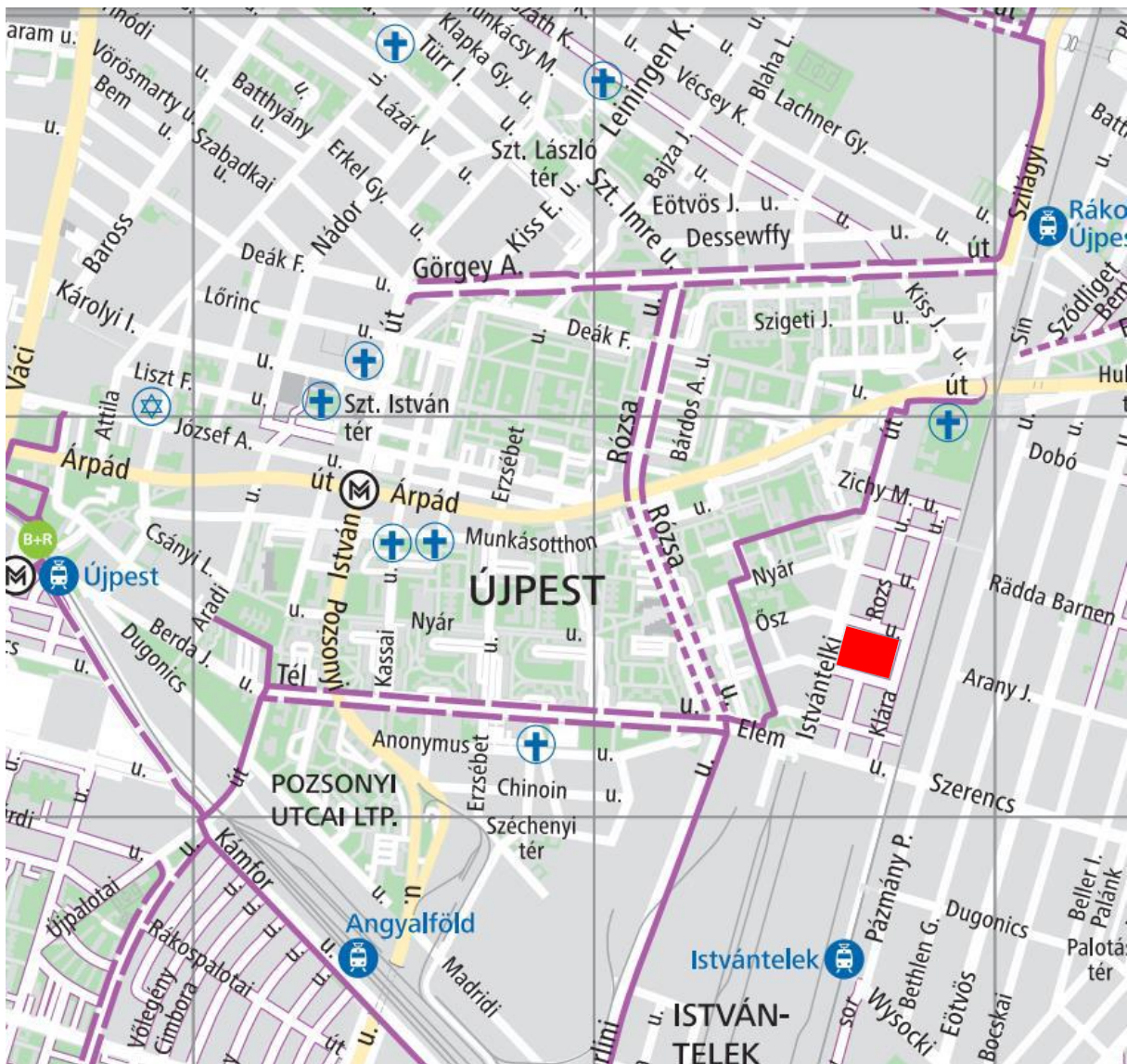
Az Istvántelki úton közlekedő 121-es autóbuszjárat jelenti az tervezési területet számára a közösségi közlekedési ellátást, csúcsidőben 15 perces, csúcsidőn kívül 30-es járműkövetéssel, ami kedvezőtlen. Az M3 metróvonalra ráhordó autóbuszjárat megállója közvetlenül a tervezési területet magába foglaló tömb mellett helyezkedik el.

A vasútvonalak területileg legközelebb eső Istvántelek megállója 750 m-es gyaloglási távolságra található.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési területet határoló közterületeken a gyalogos közlekedés infrastruktúrája teljesen kiépült, amely elsősorban a lakások, valamint a közösségi közlekedési megállóhelyek közötti forgalmi igények lebonyolítását szolgálja. A beton járdalapokból álló Klára utcai infrastruktúra azonban már megérett a minőségi fejlesztésre.

A legközelebbi kerékpáros infrastruktúra az alábbi térképi kivágat szerinti közeli területeken érhető el.



(Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt., piros kitöltéssel jelölve a tervezési és vizsgált területet is magába foglaló tömb)

A tervezési területet is magába foglaló tömböt határoló mellékúthálózat a tempó 30 zónába sorolása folytán alkalmas a kerékpározásra. A Klára utcában ugyan egyirányú forgalmi rend van érvényben, azonban a burkolatszélesség miatt megengedett az ellenirányú kerékpározhatóság.

Parkolás

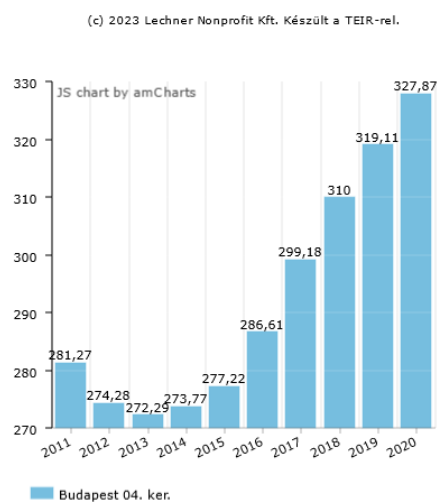
A tervezési terület nem része a *Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról* szóló, Budapest Főváros Közgyűlése által jóváhagyott 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendeletével kijelölt korlátozott várakozási övezeti rendszernek (nincsen fizető parkolás bevezetve).

A beavatkozással érintett terület, a Stephaneum és Raktárépület együttese jelenleg üresen áll, így parkolási igény nem kapcsolódik hozzá. A tervezési terület mellett található Vadgesztenye Református Óvoda és Bölcsőde rendelkezik olyan, a Tél utcai kapubehajtóján keresztül elérhető telken belüli burkolt felülettel, amely a dolgozói parkolási igényeket biztosíthatná. A gyermekek szállításához kapcsolódó, reggeli és kora délutáni időszakban jelentkező, rövid idejű parkolási igény a személybejáratot biztosító kapu folytán az Ősz utcában jelentkezik, ahol annak 15 m-es közterületi szélességének köszönhetően kétoldali párhuzamos parkolósáv üzemel a szokásjog szerint. (A gyermekek szállításához kapcsolódó közterületi parkolási igény kedvező módon azokban az napszakokban jelentkezik, amikor a lakófunkcióból származó parkolási igény itt a legalacsonyabb.) A kertvárosi terület parkolásában a közterületi parkolás nem meghatározó tényező.

A tervezési terület Klára utcai kisvárosias beépítésű területén, valamint a szomszédos tömbökben is a parkolás jellemzően telken belül biztosított, azonban a kényelmi szempontok miatt markánsan jelen van a közterületi parkolás is. 2020 évben a fővárosi 401 szgk./1000 lakos átlaggal szemben Újpesten csak 327 szgk./1000 lakos volt az ellátottsági szint. Ez részben a jó közösségi közlekedéssel függhet össze, ugyanis a városhatár menti kerületek közül Újpestet éri el egyedül metróvonal, ráadásul annak a központi részét. (Bécs városában korábban szintén 400 feletti értéken tetőzött az ellátottsági szint, azonban ez folyamatosan csökken, jelenleg már kevesebb, mint 370 szgk./1000 lakos.)



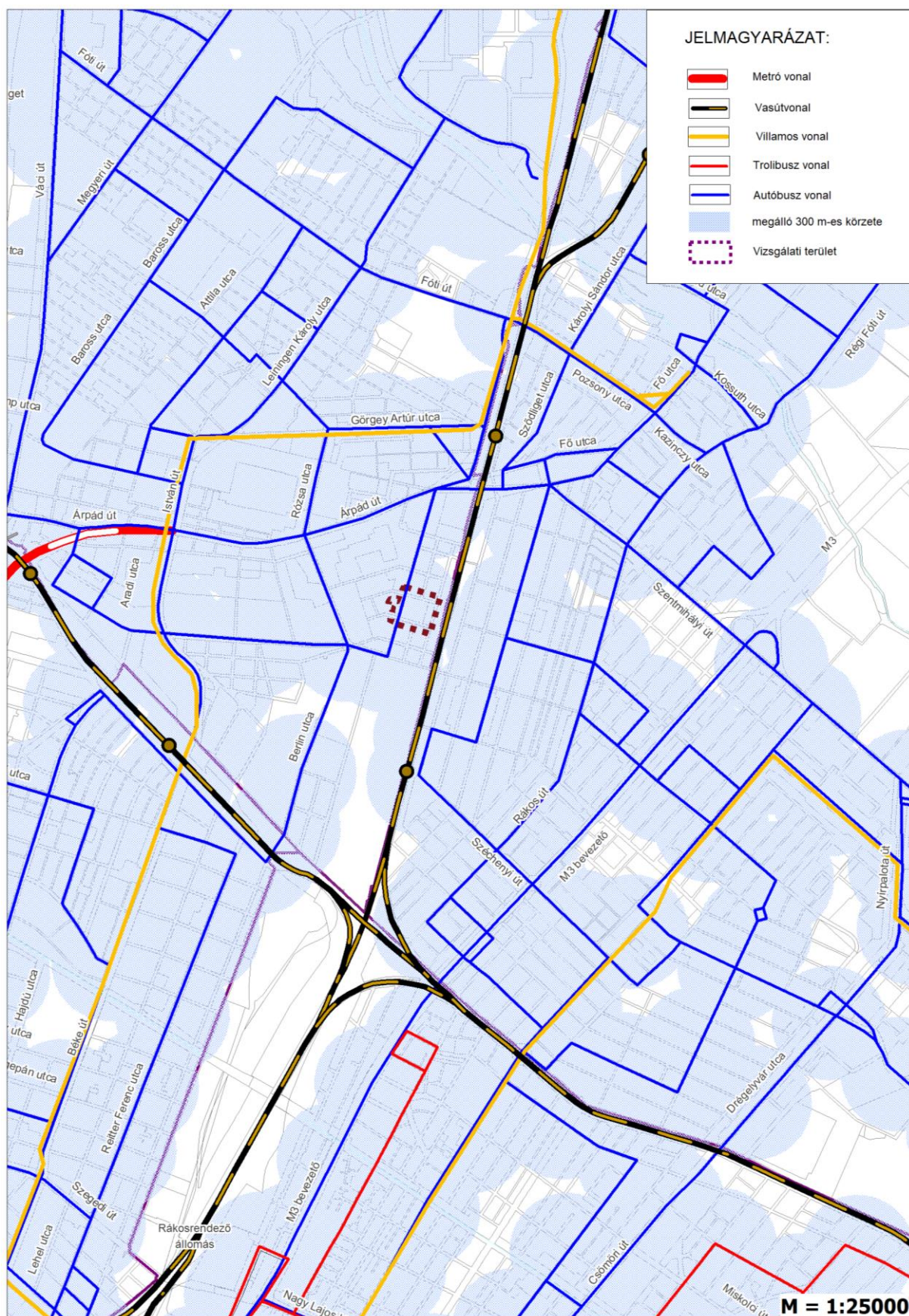
Klára utca



Kerületi személygépjármű ellátottság

A tervezési területen a létesítmények rendeltetésszerű használat biztosításához személygépjármű parkolók és kerékpártárolók létesítése szükséges. A hatályos 33/2018.(XI. 14.) önkormányzati rendelet területi differenciálása szerint a tömb az ún. Kertvárosias és kisvárosias zónába esik, ahol – többek között – 1 parkoló szükséges minden lakáshoz, amely az OTÉK 42. § (2a) szerinti a maximális érték. Vendéglátás esetén a fogyasztóterület minden megkezdett 6,25 m² -e után, a 300 m² bruttó szintterület alatti kereskedelmi létesítmények esetén 100 m² nettó szintterületig 12.5 m², míg a fölött 25 m² után.





Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer

1.5. Közművizsgálatok

A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) vízvezeték a tervezési terület környezetében a Tó utcában található, amely DN 500-as mérettel és eternit anyagból épült ki. A főnyomóvezeték a 20. számú nyomászóna vezetéke.

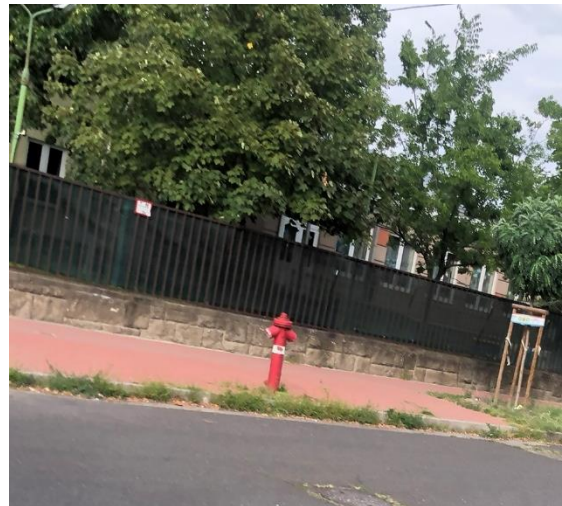
A határoló utcákban az alábbi elosztóvezetékek találhatók:

- Ősz utcában: DN 80-as méretű, eternit anyagú,
- Tél utcában: DN 80-as méretű, eternit anyagú,
- Istvántelki úton: DN 150-es méretű, KPE anyagú,
- Klára utca: DN 100-as méretű, KPE anyagú.

Megjegyzendő, hogy a DN 80-as méretű elosztóvezeték, illetve az eternit anyag a mai kor elvárásainak már nem felel meg.

A területet határoló utcákban és a környékén föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzivíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület teljes egészét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A tervezési területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízhőszigetelési terület övezete a teljes területet érinti.



A szennyvízelvezetés a tervezési terület környezetében, így a határoló utcákban is kiépült, a meglévő csatornák egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

Nagyobb átmérőjű csatorna csak a területtől délre, a Tó utcában található. Az egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna $\varnothing 80$ -as méretű és beton anyagú.

A határoló utcákban az alábbi egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák találhatók:

- Ősz utcában: $\varnothing 30$ -as és $\varnothing 40$ -es méretű, beton anyagú,
- Tél utcában: 30/45-ös és $\varnothing 30$ -as méretű, beton anyagú,
- Istvántelki úton: 40/60-as méretű, beton anyagú,
- Klára utca: $\varnothing 50$ -es méretű, beton anyagú.

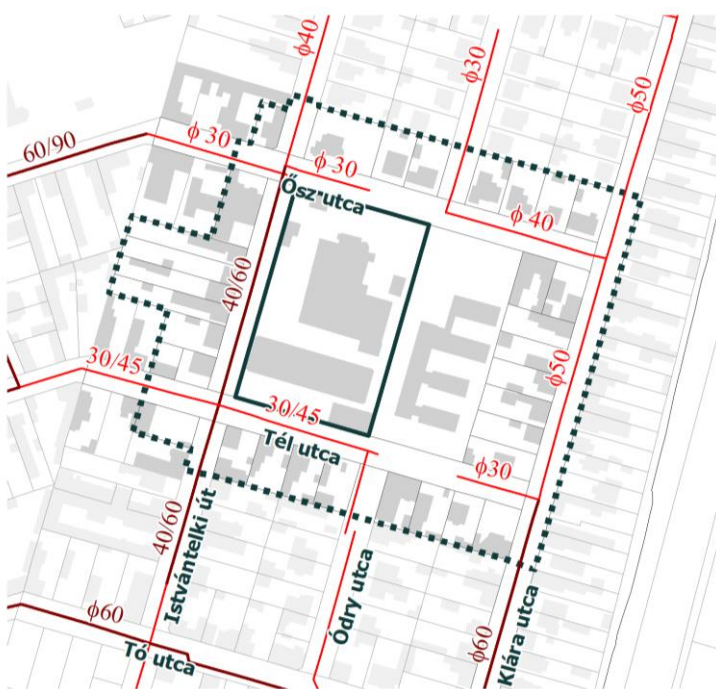
A tervezési területen és közelében átemelő nem üzemel.



Közművizsgálat - Vízellátás

-  Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. nyomászóna, DN $\geq$ 300)
-  Ivóvíz felosztóvezeték (20. sz. nyomászóna, DN < 300)
-  Föld alatti tűzcsap
-  Föld feletti tűzcsap

-  Beavatkozással érintett terület
-  Vizsgált terület határa



Közművizsgálat - Csatornázás

-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna

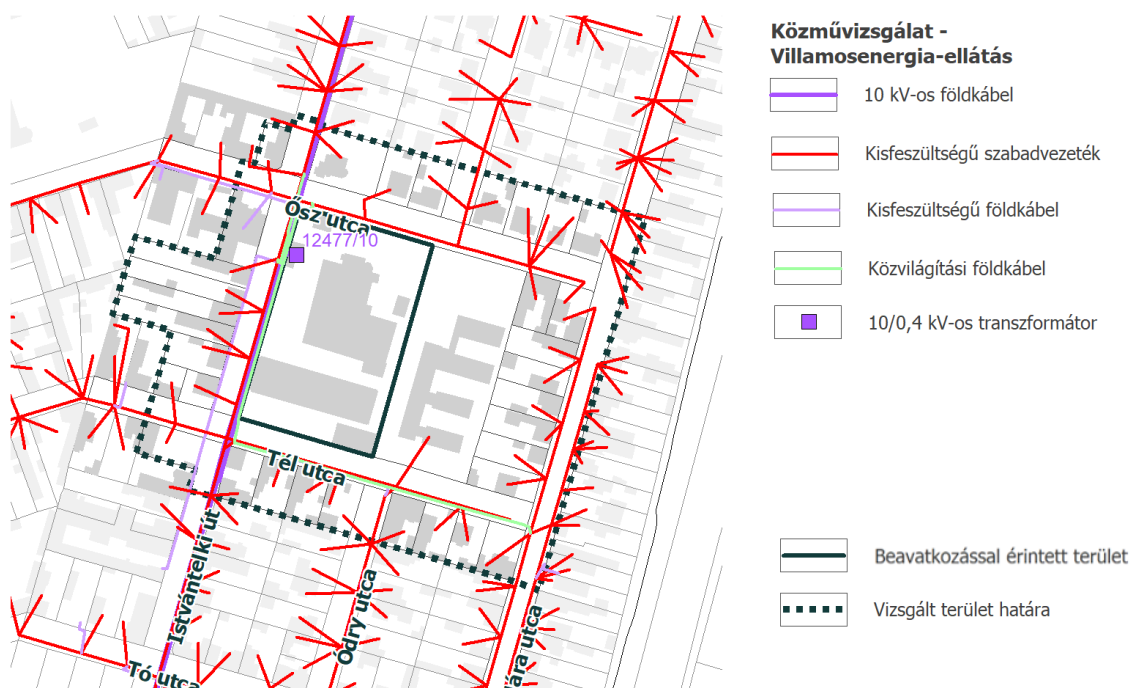
-  Beavatkozással érintett terület
-  Vizsgált terület határa

Energiaellátás tekintetében a villamos energia és a vezetékes földgáz áll rendelkezésre a vizsgálati területen, továbbá a fővárosi távhőhálózat is elérhető közelségben van. A villamosenergia-ellátást 10 kV-os közepesfeszültségű földkábelhálózat biztosítja, amelynek táppontja az Angyalföld alállomás. A hálózat az Istvántelki út mentén létesült, amely felfűzi a vizsgálati területen üzemelő 12477-es számú építtetház 10/0,4 kV-os transzformátort is. A kisméretű és közvilágítási hálózat jellemzően szigetelt szabadvezetékes kivitelű a vizsgált tömb körüli közterületeken. A kerület energiaellátását biztosító alállomások éves átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján Újpesten a villamosenergia-hálózata tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő.

A térség gázfogyasztóinak ellátása a Főgáz 6 bar nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ennek Rákospalota gázátadó felől érkező DN 700 méretű gerinciránya a Klára utcában létesült és táplálja meg a hálózati nyomásszabályzókat. A kisnyomású gázhálózat valamennyi határoló közterület mentén kiépült, a fogyasztók kiszolgálása közvetlen kisnyomáson történik.

A tervezési terület közelében a BKM FŐTÁV távhőhálózata üzemel, a hálózat hőközpontja az Újpesti Erőmű és a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű, hőellátás szempontjából a távhőhálózat figyelembe vehető.

Elektronikus hírközlés tekintetében a térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, az alépítményhálózat valamennyi határoló közterületen kiépült, minden ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A Vodafone Magyarország Zrt. alépítményben elhelyezett telekommunikációs hálózata és a Digi Kft. légekábeles hálózata egyaránt elérhető a térségben. A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. A Magyar Telekom Nyrt., a Vodafone Magyarország Zrt., valamint a Yettel Magyarország Zrt. mobil szolgáltatásait 2G, 4G/LTE technológiával nyújtják. Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik. Magassági korlátozást jelentő mikrohullámú pont-pont összeköttetés a terület DK-i részén található, ugyanakkor ez nagy magasságú (30 m feletti), gyakorlati korlátozó hatást nem okoz.





Közművizsgálat - Gázellátás és elektronikus hírközlés

 Nagyközépnomású gázvezeték

 Kisnyomású gázvezeték

 Távközlési alépítmény

 Beavatkozással érintett terület

 Vizsgált terület határa

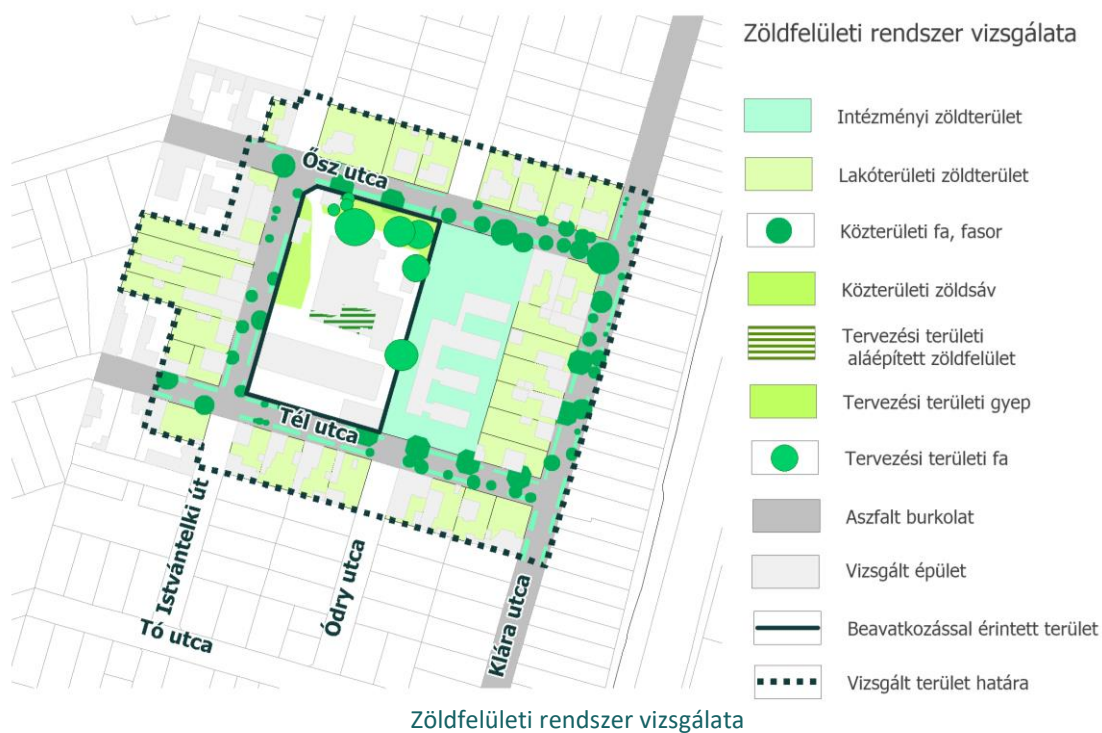
1.6. Környezeti állapot vizsgálata

Zöldfelületi rendszer

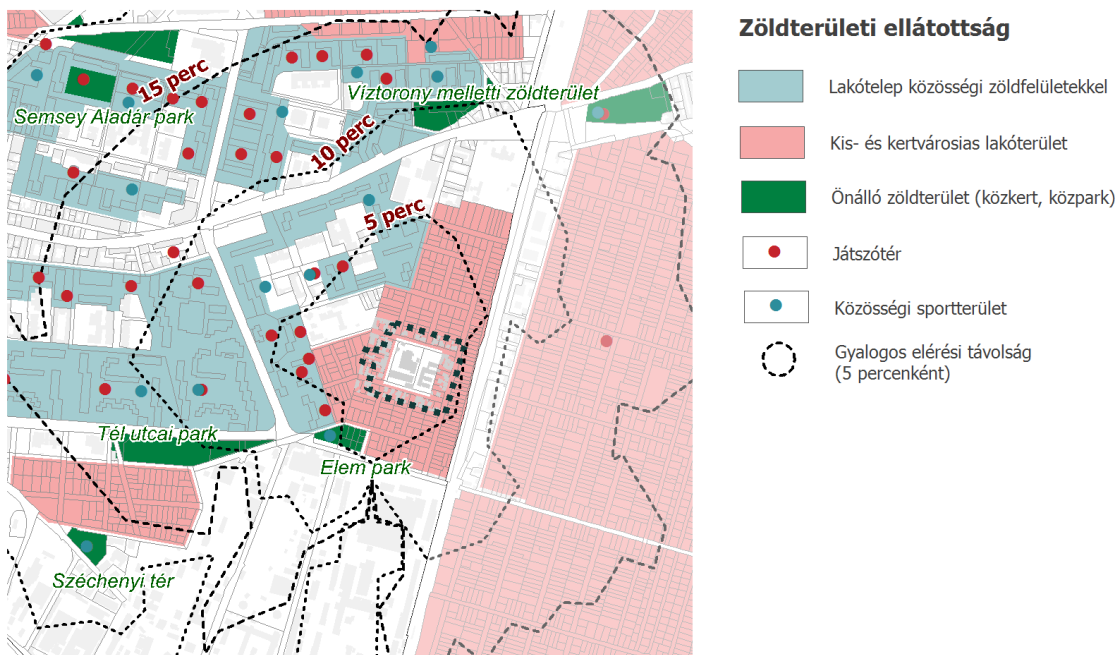
A vizsgált terület zöldfelületi rendszerének fő elemeit a területet keretező közterületek zöldsávjai és értékes egyedekkel is rendelkező faállománya, valamint a kis- és kertvárosias lakóterületek számottevő zöldfelületi borítottsággal rendelkező családi házas kertjei alkotják. Jelentősebb méretű zöldfelülettel rendelkezik továbbá a tervezési területtel szomszédos óvoda és bölcsőde intézménykertje, valamint maga a tervezési terület is.

A tervezési területet is magába foglaló tömböt határoló utcák mindegyikében jellemzően kétoldali zöldsáv található - faegyedekkel, helyenként fasorral - melyek főként gyeses, valamint lakók által mintegy előkertként használt, élő és egyházi dísznövényekkel beültetett felületek. Számottevő fás állomány található az Ősz utcában. A tervezési terület felőli oldalon, fiatal, kislevelű hárs (*Tilia cordata*) fasor található. Nyugati felén korosabb, településképi és ökológiai szempontból is értékes faegyedek találhatóak, főként hársak (*Tilia* sp.), valamint egy zöldjuhar (*Acer negundo*). A Tél utca középű, tervezési terület felőli oldalán frisstelepítésű gömbakác (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') fasor fut végig az intézményi területek előtt. Jelentősebb dendrológiai és településképi értéket az Istvánfalvi út sarkánál lévő korosabb platán (*Platanus x hispanica*) képvisel az utcában. Vegyesebb fajösszetétel jellemzi a Klára utcát, ahol középkorú egyedek találhatóak elszórtan az utca két oldalán: fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), fekete nyár (*Populus nigra*), dió (*Juglans regia*), valamint pikkelylevelű örökzöldek is találhatóak itt. A zöldsávokban jellemzőek a dísznövények, virágágyak, élőkiültetések. A közterületek további része zöldfelületekben, faegyedekben szegényebb, melyek állapotukat tekintve is közepesek, kevésbé vitálisak. A faállományt jellemzően fiatal és középkorú akácok (*R. pseudoacacia*), kislevelű (*T. cordata*) és ezüsthársak (*T. tomentosa*), valamint egy-egy csörgőfa (*Koeleria paniculata*) alkotják, a zöldsávok sok helyen kikoptak, kitaposott állapotúak.

A beavatkozással érintett terület zöldfelületi rendszerének fő elemeit két nagyterjedésű homogén gyeses terület, több koros faegyed és egy két épületrész között spontán kialakult, aláépített zöldfelület adja. Az ingatlanon a zöldfelületek aránya jelenleg ~20%-ot tesz ki, ami elmarad az építési övezetre előírt (35%) mértéktől. A terület legértékesebb eleme az északi oldalon lévő három darab nagyméretű koros fekete nyárfa (*Populus nigra*), melyek ökológiai, kondicionáló és településképi szempontból is meghatározóak. Az óvodával határos kerítés mentén szintén található két korosabb, értékesnek mondható faegyed: egy sudarát vesztett fekete nyár, valamint az épület és a kerítés közé szorulva egy nyugati osterfa (*Celtis occidentalis*). Az északi gyeses területen a kis épület körül három fiatal csörgőfa is található. Az aláépített zöldfelület jellegét tekintve spontán kialakult, extenzív zöldfelület, mely szélén cserjesáv fut végig. A tervezési területen helyenként spontán kinőtt bálványfa (*Ailanthus altissima*) sarjak is találhatóak.



A terület közvetlenül kisebb, kertvárosi lakóterületi egységbe ékelődik, amelyhez ugyanakkor egyetlen, fejlesztésre szoruló zöldterület, az Elem utcai közkert kapcsolódik dél-nyugaton. A közkert alulhasznosított, a korábban kialakított aszfaltos sportpálya megújításra szorul. A tervezési területtől 5-15 perces gyaloglási távolságra azonban számos zöldterület (közkert, közpark) található. Észak-nyugati irányban az Újpesti lakótelep fekszik, amely saját lakosságának elegendő rekreációs lehetőséget biztosít az épületeket körülvevő zöldterületekkel, sport- és játszóterek sűrű hálózatával – ugyanakkor ez csak mérsékelt figyelembe új lakások kialakítása kapcsán. A területtől északra, a használaton kívüli, műemléki víztorony környezetében található jelentősebb, alulhasznosított zöldterület, továbbá a Téli utcai park is rendelkezik fejlesztési tartalommal.



Környezeti elemek állapota

A térség természetes talajait a vízparti homoktalajok különböző típusainak foltszerű keveredése jellemzi, az agyagos alapkőzeten lepel és futóhomok rétegek alakultak ki. Az ember tájalkító tevékenysége, a nagyfokú beépítettség miatt a területen eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín nem található, jelentős a burkolt és beépített felületek területek aránya. A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre, a tervezési terület kármentesítési eljárással nem érintett, a korábbi területhasználatokból fakadó potenciálisan talajszennyezettség veszélye kevésbé áll fenn.

A területen élővízfolyás nem található, a csapadékvizek a közterületi, zárt csapadékcatorna rendszeren keresztül kerülnek elvezetésre. A térség felszínközeli földtani rétegződése viszonylag homogénnek tekinthető, a talajvíz átlagosan 2,5-5 m mélységben fekszik az MFGI talajvíztérképe szerint. A területen mára a szennyvízcatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A szennyvíz elvezető hálózatra jellemzően minden ingatlan rákötött. A tervezési terület talajadottságainál fogva és a Duna és a Duna melletti vízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető terület. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a kiemelten érzékeny kategóriába sorolt.

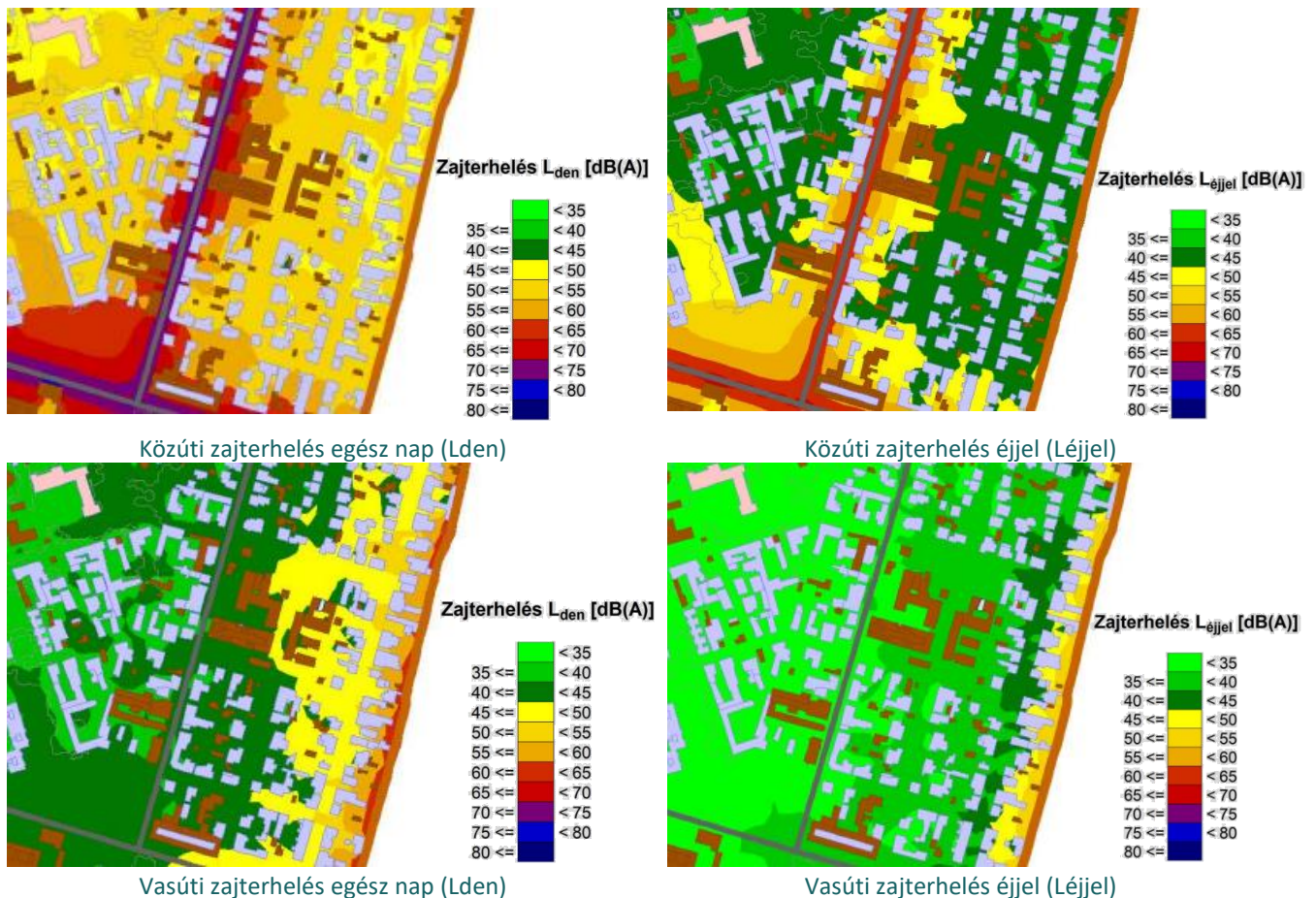
A tervezési terület légszennyezettségi állapotának jellemzése a terület határától kb. 3-3 km távolságban északra lévő IV. ker. káposztásmegyeri és keletre lévő XV. kőrakásparki automata mérőállomások adatai alapján lehetséges. A sok éves mérési adatok alapján elmondható, hogy a térségben az esetenként az alábbi szennyezőanyagok magas koncentrációja okoz környezet-egészségügyi problémát:

- nitrogén-dioxid (NO_2), amelynek elsődleges kibocsátási forrása a közúti közlekedés,
- „szálló por” (PM_{10} és $\text{PM}_{2,5}$ aeroszol), amelyek feldúsulása különösen a téli időszakban, kedvezőtlen időjárási feltételek esetében jelentkezik, elsődleges kibocsátási forrásuk a lakossági- tüzelés,
- a talajközeli ózon (O_3), amely a nyári időszakban, jellemzően a külsőbb kerületekben így pl. Káposztásmegyeren) haladja meg az egészségügyi határértéket.

A többi rendszeresen vizsgált és értékelt légszennyezőanyag esetében többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek.

A tervezési területen számottevő légszennyező pontforrás nem található, a területen a lakossági és intézményi – elsősorban földgáz alapú – téli fűtés emissziója jelentkezik. Tágabb környezetben, a területtől délre, 0,5-1 km távolságban több egységes környezethasználati engedélyhez kötött ipari létesítmény is működik (Újpesti Erőmű, EUROAPI Hungary Kft. gyógyszergyára, Euro-Metall Kft. vasöntődéje és XiMO Hungary Kft. katalizátorgyára), amelyek számottevő kibocsátást eredményeznek. Ugyanakkor kedvező módon ezen telephelyek terhelései a jellemző É-Ény-i széliránynak köszönhetően kevésbé érintik a tervezési területet. A tervezési terület közelében az Istvántelki út terhelt számottevőbb, a levegőminőséget terhelő átmenő gépjárműforgalommal.

A tervezési terület zajterhelésére vonatkozóan a 2017-ben elkészült stratégiai zajtérkép adatai szolgálnak tájékoztatásul. A tervezési területen elsődleges zajforrás a közúti közlekedés. A határoló közterületek közül az Istvántelki út érintett átmenő forgalommal, a zajtérkép megállapítása szerint az út mellett „nagyon magas” a zajterhelés, az egész napra súlyozottan átlagolt zajszint (L_{den}) 70-75 dB közé esik, illetve az éjszakai időszakban 5-10 dB közötti konfliktus van számos épület környezetében.



A tervezési területtől keletre, egy tömb mélységére halad a 70. Budapest – Szob és 71. Budapest- Vác vasútvonal, amely ugyanakkor a területet már nem érinti határértéket meghaladó mértékű zajszintekkel.

A fővárosi stratégiai zajtérképen szereplő, meghatározó üzemi zajterhelések forrásai a tervezési területen kívül helyezkednek el. Az EUROAPI gyógyszergyár, valamint az Újpesti Erőmű zajterhelése a tervezési területet meghatározó mértékben már nem érintik.

A tervezési területen a légiforgalom zajterhelése nem meghatározó.

A térség települési hulladékainak szervezett gyűjtése, ártalmatlanítása közszolgáltatás keretében megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés infrastruktúrája a fővárosi szintnek megfelelően a területen kiépült. A tervezési területtől ~300 m távolságban, a IV. ker. Zichy Mihály utcában működik kisebb lakossági hulladékgyűjtő udvar.

A tervezési területen és közvetlen környezetében veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzemek nem található. Az Újpesti Erőmű és az EUROAPI gyógyszergyárhoz tartozó veszélyességi övezetek a tervezési területtől kívül esnek.

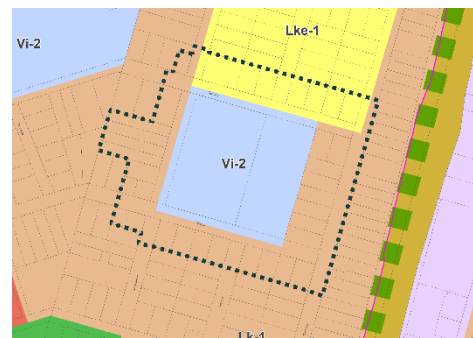
1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

Településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat

Budapest hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedi. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015 (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

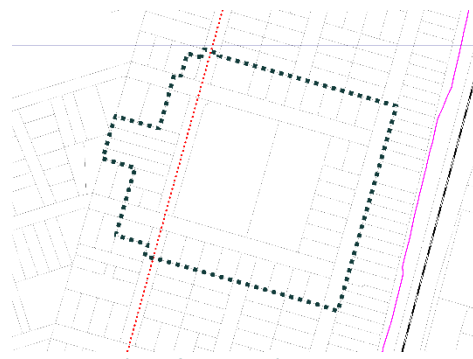
A **településszerkezeti terv** a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapja alapján a tervezéssel érintett terület Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), melyet északról Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), egyéb irányból Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület határolja.



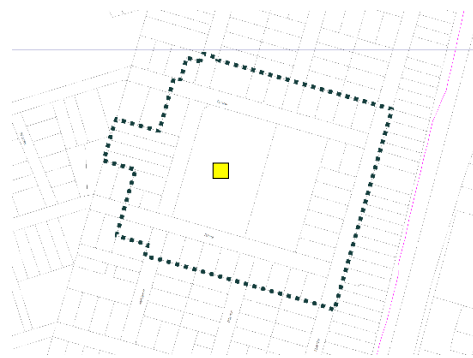
Területfelhasználási tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlapja szerint a vizsgált területet érinti az Istvántelki úton tervezett Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.



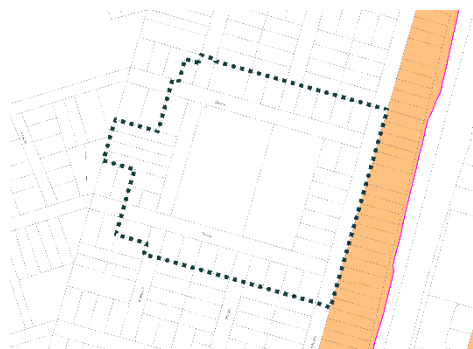
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek** tervlapja szerint a 72836 helyrajzi szám telken Fővárosi helyi védettségű építmény, a tervezéssel érintett Stephaneum épülete található.



Épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

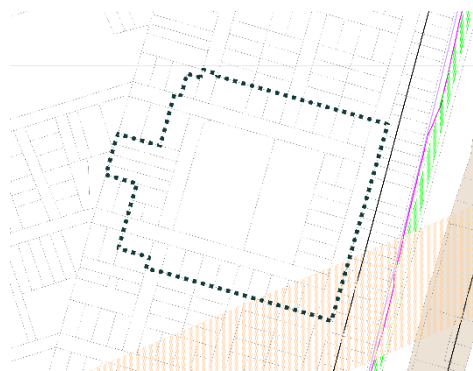
A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Épített környezet értékeinek védelme b)** Épített környezet védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a vizsgálati területet nem érinti korlátozás. A vizsgált területtől keletre található tömböt Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 8 méteres beépítési magasság) korlátozás érinti.



Épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** tervlapja alapján a vizsgálati területet nem érinti korlátozás. A TSZT Szerkezeti tervlap **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** tervlapja szerint a teljes terület Vízminőség-védelmi terület övezete.

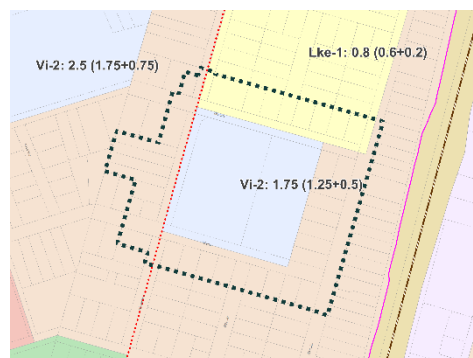
A TSZT Szerkezeti tervlap **6. Védelmi, korlátozási területek** tervlapja alapján a vizsgált területet 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai érinti.



Védelmi, korlátozási területek
(forrás: TSZT)

Az FRSZ 1. melléklete – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja – alapján a vizsgált terület teljes egészében beépítésre szánt terület, ahol a következő sűrűségi értékek kerültek meghatározásra (bs (bsá+bsp)):

1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2: 1,75 (1,25+0,5)
2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1: 1,75 (1,25+0,5)
3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1: 0,8 (0,6+0,2)



FRSZ 1. melléklet
(forrás: FRSZ)

A vizsgált terület a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata hatálya alá tartozik. A terv a hatályos TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban készült.

A 39.§ (3) bekezdése alapján „jellemzően a lakosság ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti, egészségügyi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területe”. A 37. § szerint „a Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak”, ahol ezeken túl iroda, kereskedelem, szolgáltatás, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, hitéleti rendeltetés, sport, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

A 13. § (1) bekezdése szerint a Kt-KK/IV-2/1 jelű övezetek mentén meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén 3 méter szélességet meghaladó méretű előkert esetében legalább 1,5 méter kell, hogy legyen a Vi építési övezetekben.



Vi		A	B	C	D	E		F		G		H
		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság (m)		
Építési övezet jele						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
7.	VI-2/IV-2/4	szabadonálló		1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	8,0	35

A tervezési területen lévő telek jelenlegi állapotában nem éri el az előírt legkisebb zöldfelületi mértéket. A raktárépület épületmagassága jelentősen meghaladja a megengedett legnagyobb 8,0 métert. A kialakult szmá érték is meghaladja a megengedett legnagyobb mértéket, 1,4 helyett ~1,7-es értékkel rendelkezik a telek.

Vizsgált területet érintő paraméterek:

Lk		A	B	C	D	E		F	G		H	I	J	K
		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Terepszint felett	Terepszint alatt	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság P: Párkány-magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Építési övezet jele									általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
5	Lk-1/IV-2/4	zárt sorú	közbenső	500	14	45	70	1,25	0,2	-	P: 7,5	-	P: 7,5	30
			sarok	400		60	75	1,6	0,2	-	P: 7,5	-	P: 7,5	25
6	Lk-1/IV-2/5	zárt sorú		600	16	45	70	1,0	0,2	-	P: 7,5	-	P: 7,5	30

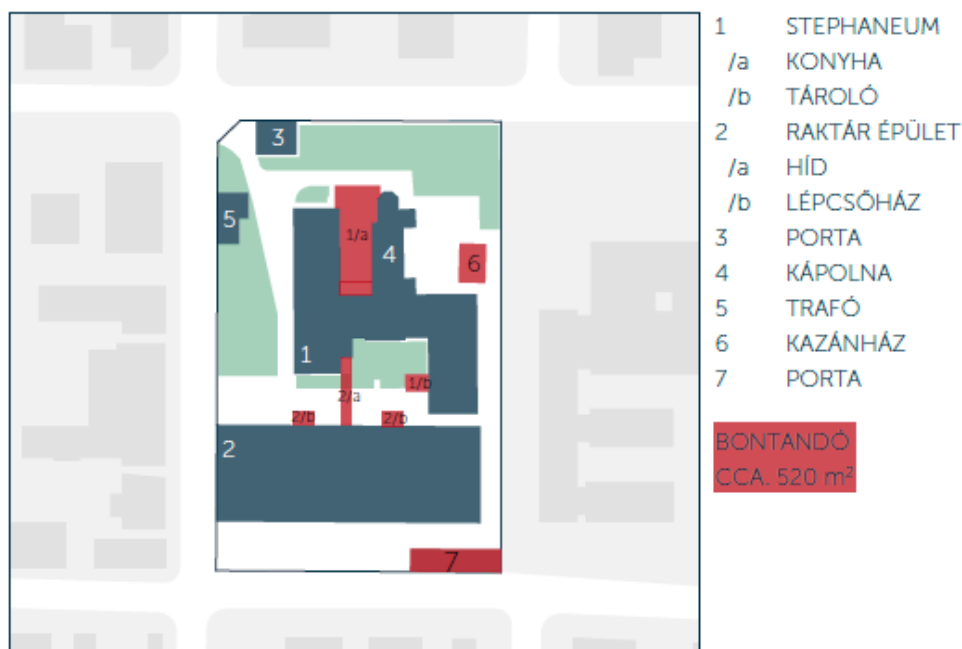
Lke		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épület-magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Építési övezet jele				Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
2	Lke-1/IV-2	szabadonálló	700	18	30	50	0,7	0,2	-	5,0	50

2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv bemutatása

A beépítési terv alapvető célja, hogy a telken található, építéstörténetében és építészeti karakterében is jelentősen eltérő két épület alkalmassá tegye lakó és közösségi rendeltetés befogadására oly módon, hogy közben az épületek építészeti értékei ne vesszenek el, és a felújítással, átépítéssel egy új építészeti minőség kialakítására legyen lehetőség, mely megfelel a jelen kor követelményeinek, ugyanakkor piaci alapon is működőképes, megvalósítható beruházás.

Az építészeti koncepciótervet a DVM Group készítette, a telepítési tanulmányterv a DVM Group építészeti tervének felhasználásával készül, az koncepcionális tervet és előzetes funkcionális elemzést kivonatolja a telepítési tanulmányterv műfaja szempontjából releváns tartalommal.

A beruházás a fővárosi védett ingatlan épületeinek újrahasznosításával, rendeltetésváltásával tervezett. Ehhez kapcsolódóan összesen ~520 m² szintterülettel rendelkező épület bontása tervezett, a Tél utca felőli porta, a kazánház és a Stephaneum, valamint a raktár épület kisebb épületrészeinek, összekötő elemének bontásával. A raktárépülethez földszinti és félemeleti bővítéssel ~ 580 m² új beépítés elhelyezése tervezett.



Tervezett bontások helyszínrajza (forrás: DVM group)

Az épületegyüttesben az alábbi tervezési program tervezett (forrás: DVM group):

Funkció	Darabszám	Bruttó m2
Lakás	92 db	~6498 m ²
Bérlemény	7 db	~1223 m ²
Parkoló	92+25 db	~3340 m ²
Erkély		~2993 m ²
Közlekedő		~2491 m ²
Gépezet/tároló		~1028 m ²
Kávézó		~88 m ²
Trafó		~87 m ²

A telken a beruházás megvalósítása során a tervezett (forrás: DVM group):

SZMÁ	1,39
SZMP	0,41

Bontásra javasolt épületek és épületrészek jelenlegi állapota



Tél utca felőli porta



Raktár épület külső lépcsőháza



Összekötő híd a raktár épület és a Stephaneum között

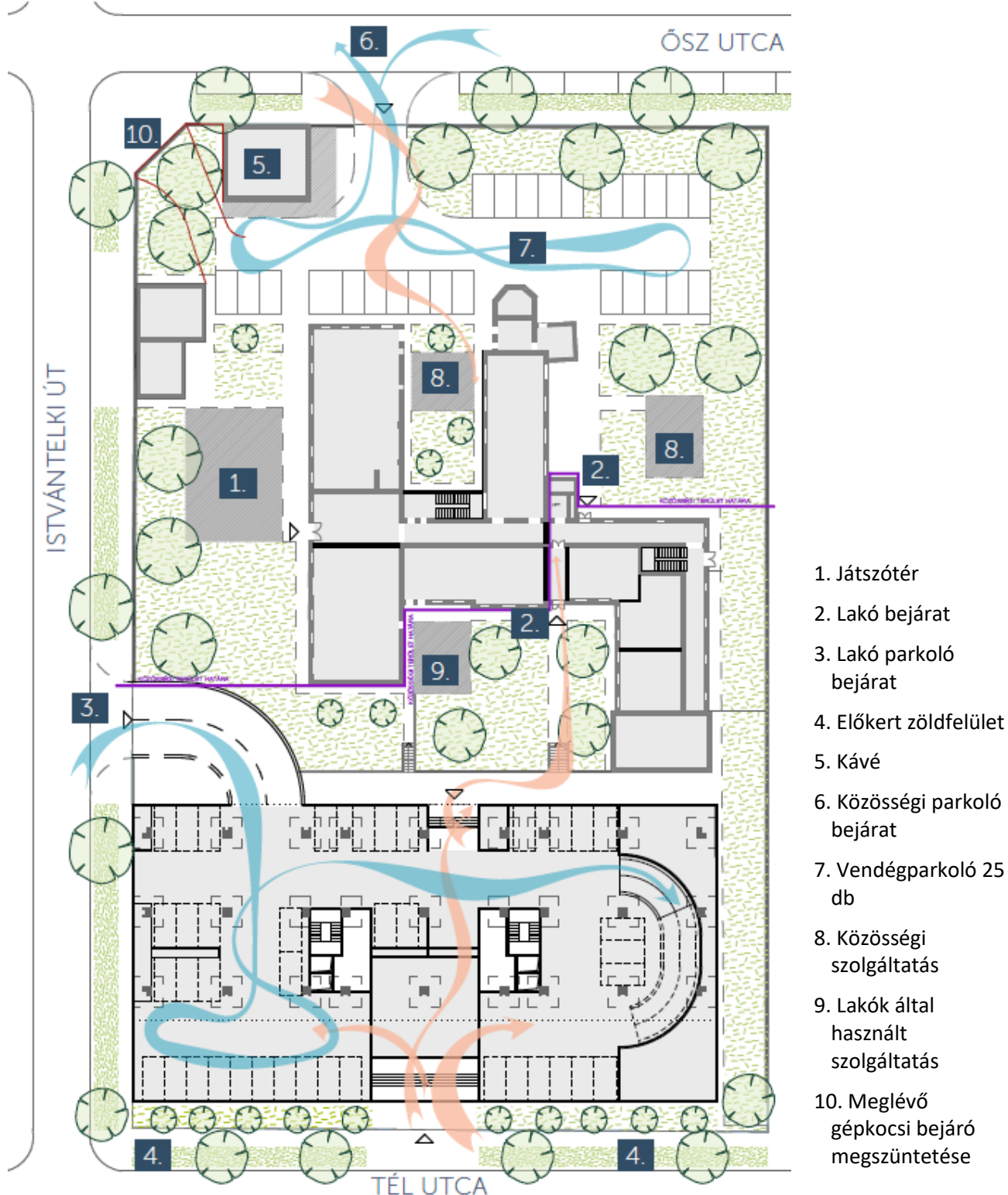


Kazánház

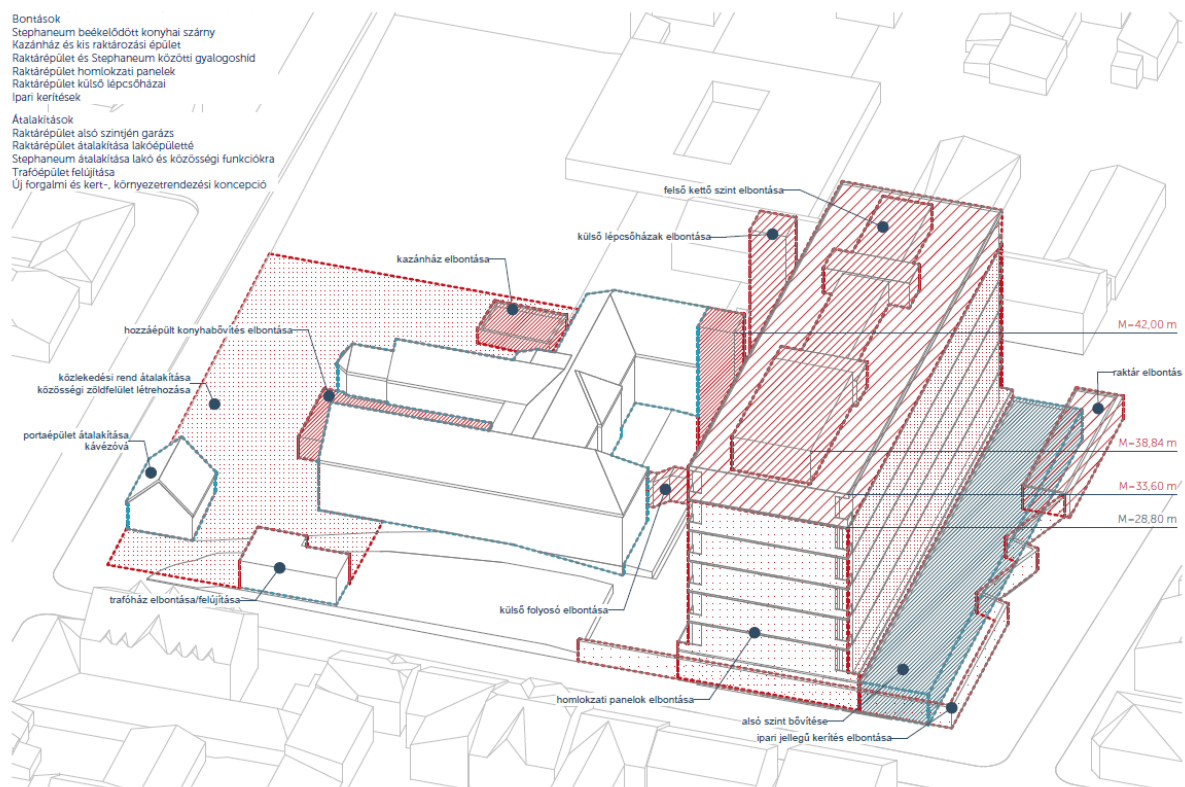
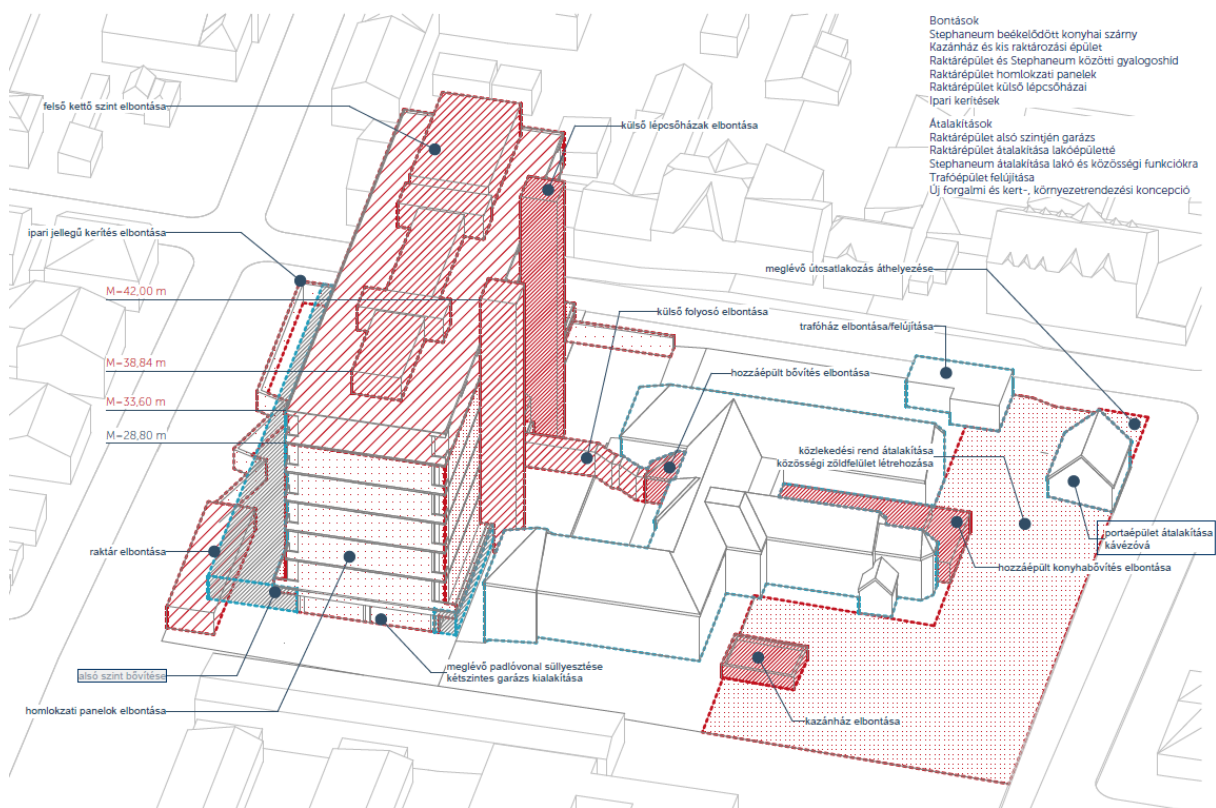


Stephaneum későbbi hozzáépítése

A beruházás megvalósítása során a telken a zöldfelületek mennyisége jelentősen növekszik, több közhasználatú rendeltetés is kialakításra tervezett és új útcsatlakozás kerül kialakításra az Ősz utca felől, az Ősz utca felőli telekrész a Stephaneum épületével közhasználatra megnyitásra kerül.



Tervezett állapot helyszínrajza az épületek földszintjeivel (forrás: DVM Group)



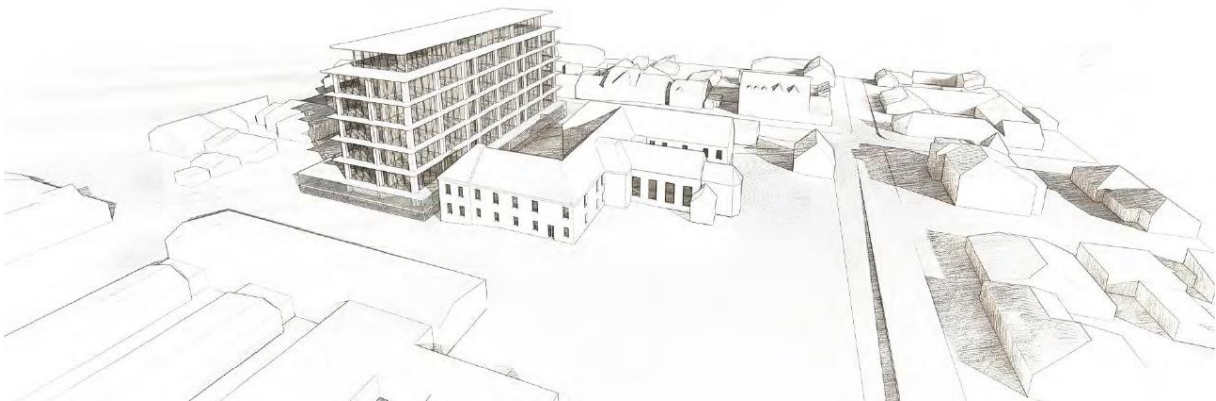
Tervezett beavatkozások illusztrálása tömegmodellen az Ősz utca és a Tél utca felőli nézetekben
 (forrás: DVM Group)

Stephaneum

A Stephaneum részét képező kápolna építészeti helyreállítása, felújítása után a lakosság számára is hozzáférhető közösségi funkció kialakítása tervezett. Az épületben magasabb igény szintű lakások kialakítása tervezett. A földszinti lakások privát kerttel rendelkeznének, az emeleti lakások pedig a tetőtér összenyitásával duplex lakásokként tudnak funkcionálni. Az épületben tervezetten 8 lakás és 7 db bérleményi helység (közösségi funkciók, közösségi tér, rendezvényterem, étterem, sport funkciók, stb számára) kerül kialakításra.

Raktárépület

A tervezett raktárépület legfelső szintje visszabontásra kerül. Az épület homlokzati síkja, az eredeti homlokzati panelok síkjához képest 1,5-2 méterrel bentebb kerül kialakításra, ezáltal a lakásokhoz tartozó erkélyeket kialakítva. Az így kialakult, 6 szintes épület, bár magasság tekintetében továbbra is jelentősen eltér a környező épületektől, kedvezőbb látványt nyújt. A raktárépületben tervezetten 84 lakás kerül kialakításra.



Tömegvázlat a tervezett kialakításról (Forrás: DVM Group)

3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

3.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján szükséges közúti fejlesztések

A tervezési területen megvalósítani tervezett program kapcsán készült *Budapest IV. kerület Istvánutcai út 19 fejlesztés STEPHANEUM* közúti biztonsági hatásvizsgálat és tanulmány (Készítette Sipos László szakértő 2023 szeptemberében) a várható forgalom vonatkozásában az alábbiakat tartalmazza:

„Tekintettel arra, hogy még nincs elfogadott koncepció a területen kialakításra kerülő funkciók vonatkozásában (csupán annyi, hogy lakó és intézményi funkciók kerülnek elsődlegesen kialakításra), ezért parkolóhely tekintetében 100-130 darabban – melyből 92 a lakók, 25 pedig a közösségi terekhez kapcsolódna és a rövid idejű (látogató, ellátó funkciót szolgáló) funkciót is kielégítené számot veszem alapul.

E becsült forgalom a környező úthálózat csúcsidőben legfeljebb 80 Ejm/ó forgalommal terheli két irányban az Istvánutcai utat ($46+25=71$ Ejm/ó), ez a jelenlegi forgalom 25-30%-a, amely zavartalanul lebonyolódhat.

Tehertelenség tekintetében a személyszállítás kivételével más forgalom nem várható.”

A fejlesztési program szerint a forgalomvonzás szempontjából összesen 92 lakás, 88 m² bruttó szintterületű kávézó és 1.223 m² bruttó szintterületű egyéb-közösségi rendeltetés valósul meg a DVM Group adatszolgáltatása szerint összesen 117 parkolóval. A tervezett fejlesztés célforgalma ezek és az alábbi feltételezések figyelembevételével pontosítható.

Figyelembe vehető, hogy a kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés a helyi igények – tervezési terület tömbjén kívül beleértve a környező lakóterületi tömböket is – ellátását szolgálják, így érdemi gépjármű forgalmat nem, elsősorban gyalogos és kerékpáros forgalmat generálnak. Valószínűleg az egyéb-közösségi rendeltetés a reggeli csúcsidőszakban még nem működik, azt csak napközben kell figyelembe venni.

A mértékadó gépjárműforgalom az alábbi feltételezések figyelembevételével

- 1,8 lakos/lakás kerületi átlag
- 80%-a csúcsidőben közlekedik,
- a reggeli csúcsidő hossz 2 óra
- 50-50% modal-split arány
- 1,2 fő/szkg. telítettség

számolható, amely 28 személygépjármű/óra és 33 utas/óra autóbusz forgalmat eredményez, a reggeli időszakban távozó, a délutáni időszakban ennél alacsonyabb érkező forgalomként a domináns lakó rendeltetéshez.

A terület és az úthálózat helyzetéből adódóan az Istvánutcai úton megjelenő személygépjármű forgalom 75%-a várhatóan déli irányban (Elem utca, Reitter Ferenc utca, Lehel utca felé) és 25%-a észak felé (Árpád út) felé irányul, amely emiatt fejlesztést nem igényel. Az autóbusz menetrend sűrítése – a mai 30 perces követési időből adódó kedvezőtlen szolgáltatási színvonal miatt mindenképpen – ajánlott, amely a Fővárosi Önkormányzat feladata.

A 166 fős becsült lakosság és a 327 szkg./1000 lakos kerületi gépjárműellátottság alapján a tervezési terület 55 személygépjárművének a parkolási igényét jelentősen meghaladja majd a lakások rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a KÉSZ szerint kötelezően megépítendő 92 várakozóhely. A fővárosi átlagot jelentő 401 szkg./1000 lakos gépjárműellátottság alapján is a tervezési terület 67 személygépjárművével szemben a lakásokhoz megépülő 92 várakozóhely állna szemben. Amennyiben lakásonként a statisztikai átlagot jelentő 1,8 lakos helyett 3,0 főt veszünk számításba –

feltételezve, hogy a lakásvásárlásban a fiatalabb, kisgyermekes korosztály az aktívabb – és a magas, 401 szgk./1000 lakos budapesti gépjárműellátottsággal számolunk, a tervezési területen 111 lakossági személygépjármű parkolása jelentkezne egyidejű maximális igényként. A telken belüli járműtárolás ebben az esetben is biztosított lehet, mivel a 111 lakossági személygépjárművel szemben a telken belül tervezett parkolók száma összesen 117 parkoló a kereskedelmi-szolgáltató-közösségi parkolókat is figyelembe véve, amelyhez az éjszakai időben nem kapcsolódnak parkolási igények.

Az Ősz utcában, az ott üzemelő óvoda és bölcsőde oldalán a közterületi parkolást a gyermekszállítás érdekében korlátozni javasolt, 20 percben maximalizálva a várakozási időt.

A meglévő közlekedési rendszer a többletforgalom a felvételére képes, azonban a növekvő gépjárműforgalom figyelembevételével, a közlekedésbiztonság érdekében szükséges a jelenlegi Istvántelki út - Ősz utca csomópontba nyíló kapubehajtó áthelyezése, az alacsonyabb hálózati szereppel rendelkező Ősz (vagy Tél) utcába.

3.2. Közműigények meghatározása

A közműigények kielégítéséhez szükséges a meglévő közműhálózatok bővítése, új közműlétesítmények építése.

A tervezett beépítéshez tartozó becsült közműigények és a közműigények kielégítéséhez tartozó fejlesztési szükségletek szakáganként kerültek megbontásra az alábbiakban.

A telken belüli közműhálózatok pontos helyeit és méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni.

Vízellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 75 m³/d-ra tehető. A mértékadó tűzvízigény 2.400 l/percre, a várható jellemző érték azonban 1.200-1.500 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A becsült ivóvízigény az alábbiak szerint biztosítható a Fővárosi Vízművek Zrt. tájékoztatása alapján:

- Az ingatlan ivóvízigénye az ingatlant határoló Tél utcai DN 80-as méretű, öntöttvas anyagú, az Istvántelki úti DN 150-es méretű, KPE anyagú, illetve az Ősz utcai DN 80-as méretű, azbesztcement anyagú elosztóvezeték valamelyikéről kiépített bekötésen keresztül biztosítható.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezetékek átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzivízigényt is. A közterületen létesített, meglévő tűzcsapok 100 méteres ellátási körzete lefedi a területet. A Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes nyilatkozata alapján:

- A tűzcsapok helyét, figyelembe vehetőségét, az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal egyeztetni szükséges.
- A védendő építmény 100 méteres körzetében figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel szükséges igazolni az illetékes Tűzvédelmi Hatóság felé. A tűzcsap vízhozam-mérés a Fővárosi Vízművek Zrt.-től rendelhető meg.
- Amennyiben a figyelembe vehető tűzcsapokról ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség nem biztosítja az igényelt oltóvíz mennyiséget, vagy az illetékes Tűzvédelmi Hatóság további tűzcsap(ok) telepítését írja elő, ismételten meg kell keresni a Fővárosi Vízművek Zrt.-t a szükséges teendők meghatározásához.

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

Csatornázás

A tervezési területen a fejlesztések révén a várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke 195 m³/d-ra tehető.

A pontos szennyvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Az elvezetni kívánt csapadékvízmennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest Újpest mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat): 195,00 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A területen keletkező csapadékvizek becsült mennyisége 100 l/s-ra tehető.

A hatályos kerületi építési szabályzat 10. §-a alapján:

- (5) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével.
- (6) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani, vagy elválasztott rendszerben kiépített csapadékcsatornába vezetendő.
- (7) A Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2, Vt-H/IV-2/3 és Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján:

- Térképi nyilvántartásuk szerint, az Ősz utca és az Istvántelki út kereszteződésénél, közvetlenül a telekhatáron található az Ősz utcai $\varnothing 30$ -as méretű, kőagyag anyagú közcsatorna végaknája, továbbá az ingatlan egy darab meglévő bekötéssel rendelkezik az Istvántelki úti közcsatorna felé.
- A beruházással érintett területen az érvényben lévő Általános Csatornázási Terv közcsatorna fejlesztést nem ír elő. A tárgyi ingatlanon keletkező szennyvizet és az ingatlan területére hulló csapadékvizeket az Istvántelki úti, az Ősz utcai és a Tél utcai egyesített rendszerű közcsatornák az alábbi feltételekkel tudják fogadni:
 - Új bekötés létesítése esetén, illetve a meglévő bekötések felhasználhatóságával, valamint az Ősz utcai $\varnothing 30$ -as méretű, kőagyag közcsatornára történő rácsatlakozás kialakításával kapcsolatban, a részletes tervezést megelőzően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Hálózatmérnöki Csoporttal egyeztetni szükséges.
 - A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. működési területén $\varnothing 16$ -os méretű házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) maximum csak kétlakásos lakóépület esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (több lakásos társasház, illetve egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete $\varnothing 20$ -as méretű kell, hogy legyen.
 - Az Általános Csatornázási Terv szerint „Intézményterületek” övezeti besorolású ingatlanról egyidejűleg az $\alpha=0,5$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s, ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség.
 - A fentieknek megfelelően az ingatlan tulajdoni lap szerinti, teljes területéről (8209 m²) az összes bekötésen egyidejűleg, maximum 62,39 l/s intenzitású csapadékvíz vezethető be az egyesített rendszerű közcsatornákba. A csapadékvizeket több bekötőcsatornán keresztül, megosztva kell elvezetni.
 - A többlet csapadékvizeket az ingatlanon belül kell elhelyezni (pl.: szikkasztás, tározás, locsolás). Fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, mely tervezői feladat. A műszaki leírásban kérjük a részletes csapadékvíz számítást mellékelni.
 - A csapadékvizek helyben tartásának egyik módszere a szikkasztás. Csapadékvíz szikkasztása esetén a szikkasztórendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől minimum 2 méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. javasolja, hogy minimum 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiség kerüljön figyelembevételre.

A fentieket figyelembe véve a hatályos kerületi építési szabályzat alapján esővíztároló (ciszterna) kialakítása nem szükséges telken belül, mert többlet tetőfelület, vagy burkolt felület nem kerül kialakításra. Azonban a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a területen keletkező csapadékvíz mennyisége (100 l/s), több, mint amennyi kivezethető, elvezethető lenne a területről az egyesített csatornába (62,39 l/s), így esővíztároló kialakítása szükséges a különbözet helyben tartásának érdekében.

Javasolt ugyanakkor a csapadékvizek másodlagos felhasználását (például öntözővízként, vagy szürkevízként) biztosítani, amellyel például jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége. Másodlagos hasznosítás és szikkasztás esetében fontos, hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által használt burkolt felületekről

és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbiek fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé. Amennyiben csak a csapadékvíz különbözet helyben tartása és másodlagos hasznosítása történne a területen, akkor a későbbi tervezés során javasolt külön esővíztároló kialakítása.

A záportározók, vagy a másodlagos hasznosítást, illetve a szikkasztást biztosító műtárgy(ak) pontos helyét, helyeit, illetve azok méretét/méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, pontosítani. Ekkor szükséges pontosítani a területen keletkező csapadékvizek mennyiségét is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69. § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik.

A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Villamosenergia-ellátás

A fejlesztés kapcsán megjelenő (egyidejű) becsült villamosenergia-igény várhatóan 400 kW nagyságrendet képvisel. A ténylegesen megjelenő energiaigényt jelentősen befolyásolja a hőigény kielégítésének műszaki megoldása, valamint a létesítményekbe beépítésre kerülő technológia.

A területen önálló építményben elhelyezett 630 kVA gépteljesítményű 10/0,4 kV-os transzformátor (12477/10 sz.) üzemel, amely a tervezési terület jelenleg 35 kW igényét biztosítja. A megjelenő energiaigény várhatóan középfeszültségű hálózatfejlesztés nélkül kiszolgálható.

A tervezés során figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZ EN 50341-2:2014, MSZ EN 61936-

1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kiefeszültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültségszintet stb. az elosztóhálózati engedéllyessel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

Hőellátás

A fejlesztés kapcsán megjelenő hőigény 300 kW-ra tehető.

A tervezési terület és térsége földgázzal ellátott. A területen megjelenő hőigények – és azok földgázzal történő kielégítése esetén a becsült földgázigény 36 gnm³/ó.

A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén az Istvántelki úton üzemelő DN 200 PE kisnyomású (30 mbar) földgáz elosztóhálózat vehető figyelembe. A pontosabb felhasználási igények ismeretében a földgázhálózati engedéllyessel történő egyeztetés lefolytatása szükséges.

A BKM Főtáv tájékoztatása szerint az újpesti hőkörzet kapacitásából fenti hőigény jelenleg fedezhető. A létesítmény távhőellátása az Ősz utcában található DN 150-es keresztmetszetű távvezetékéről lecsatlakozással – mintegy 300 nyvf m hosszúságú bekötő távhővezeték megépítésével biztosítható.

A hőigények ugyanakkor részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhetőek. Elsősorban talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk, napmeleg rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolható.

Az építészeti és épületgépészeti megoldásoktól jelentősen függ a ténylegesen megjelenő hőigény. A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javítása csak egy bizonyos mértékig gazdaságos. Azon túl az épülettechnikai rendszereket kell a tervezett épület számára jól megválasztani, és felépítményt bizonyos mértékig aszerint formálni, hogy a technikai berendezések minél hatékonyabban tudják hasznosítani a megújuló energiaforrásokat.

Lakóépületek transzparens szerkezeteit a túlzott napsugárzás ellen a külső oldalon elhelyezett alkalmas árnyékoló szerkezettel kell védeni. A fokozott hőszigetelés mellett is, hővisszanyerős szellőztetés alkalmazásával például a filtrációs hőveszteség akár 45%-kal alacsonyabb lehet.

A fejlesztések pontos közműigényeinek meghatározása az épületek részletes megtervezése után lehetséges (ivó- és oltóvíz-igényei, elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyiség, villamosenergia-igény, hőigény, gázigény) – figyelembe véve a megújuló energiaforrások hasznosításának épületgépészeti részleteit is. Javasolt elsősorban a napenergia aktív hasznosítása, valamint hőszivattyús fűtési rendszerek alkalmazásának mérlegelése.

A részletesebb tervek ismeretében az adott közműszolgáltató megkeresése szükséges a konkrét közműfejlesztési feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd szakági tervjóváhagyás céljából.

2023 novemberétől a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet helyett 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet határozza meg az épületenergetikai követelményeket.

Módosultak az építési engedéllyel és az egyszerű bejelentéssel létesülő épületek energetikai követelményeire vonatkozó rendelkezések is.

Az új épületenergetikai követelményekre tekintettel a kapcsolódó hatósági eljárások szabályai is megváltoztak. 2023. november 1-től az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, továbbá a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet egyes rendelkezései is módosultak.

A TNM rendeletet váltó 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet új alapokra helyezi az épületenergetikai szabályozást, aminek egyik lényegi eleme, hogy az új épületekre vonatkozó közel nulla energiaigény követelményszintjeként megszűnt a kötelező megújuló energia részarány előírása, helyét a fajlagos szén-dioxid-kibocsátás kötelező felső határának előírása vette át.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A területen elérhető megújuló energiaforrásként elsősorban a napenergiát, geotermikus energiát lehet említeni.

A megújulók előfordulása területileg nem egyenletes, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek megfelelő tájolásával és egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek.

A területen aktív napenergia hasznosítás tetősíkra szerelt napelemek alkalmazásával valósul meg, az újabb építéseknel az épületvillamos-hálózat részét képezi a napelem.

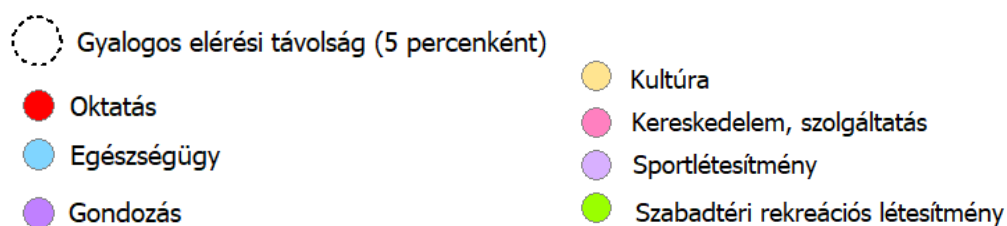
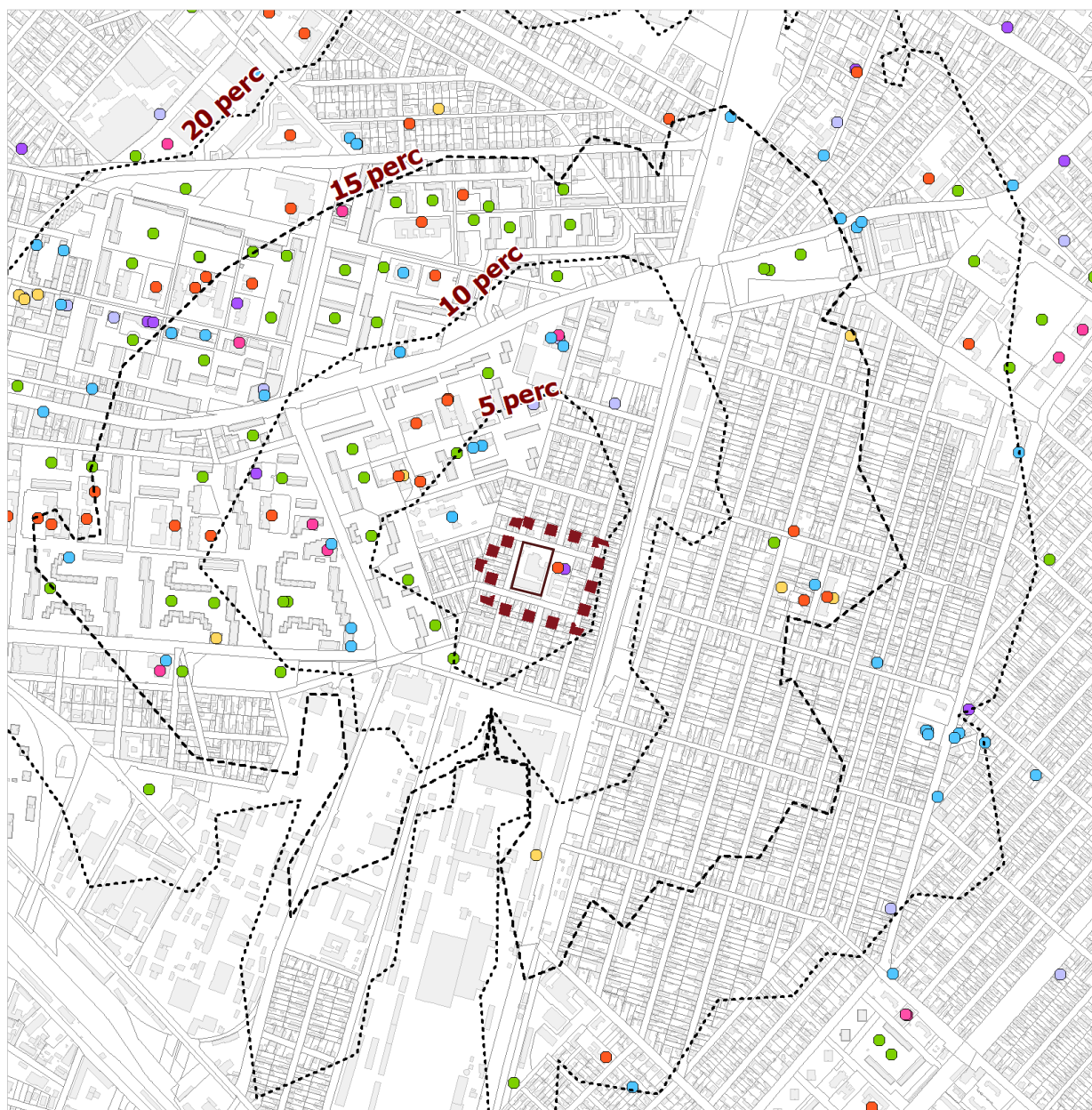
Egyszerű használati melegvíz előállító eszköz a napkollektor, amellyel az év 60–65%-ban jó hatásfokkal és csekély segéd villamosenergiával lehet vizet melegíteni. A fennmaradó időszakban alternatív hőtermelő bevonása szükséges, ami elektromos fűtőbetét, vagy villamos energiával működő hőszivattyú lehet. A napkollektor a napelemhez viszonyítva egységnyi felületen 2-2,5-szer hatékonyabban képes a napenergia hasznosítására, azonban a berendezés használata villamos segédenergiát igényel és fenntartása éves gyakoriságú karbantartással jár. A hatékonyságán túli előnye, hogy a HMV tárolható, így a napközben hasznosított napenergia az esti, éjszakai órákban is felhasználható.

Geotermikus energia esetében geológiai adottságok befolyásolják annak előfordulásának mértékét. Hasznosítása egyrészt a termálvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. Új építés – alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek – esetében a hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

A földgáz helyett érdemes lehet hőszivattyús megoldással kielégíteni a hőigényeket. Napelemek hiányában H-tarifa is igényelhető a hőszivattyú ellátásához.

3.3. Humán infrastruktúra igények meghatározása

A terület funkciógazdag városi környezetben helyezkedik el. Magasszintű ellátás 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető mind az egészségügy (háziorvosi rendelők, szakorvosi rendelőintézet, kórház), oktatás (óvoda, általános iskola, középfokú és felsőfokú oktatási létesítmény), kultúra (közösségi ház, ifjúsági központ, művelődési központ, könyvtár), szociális ellátások (időskorú gondozás és gyermekek napközbeni ellátása) terén. Kereskedelmi és szolgáltatási sokszínűségről Újpesti lakótelep ellátó egységei, az Árpád út menti területek és a közeli Stop Shop gondoskodik.



Városi ellátó funkciók típusai a gyalogosan elérhető környezetben

A beruházás során 92 lakás kialakítása tervezett.

Újpesten a KSH adatai szerint átlagosan 1,8 fő lakik 1 lakásban, ezt figyelembe véve a területen nagyságrendileg 167 új lakos prognosztizálható.

Az újpesti korcsoporti megoszlást figyelembevéve várhatóan az ideköltözők számára 2 bölcsődei férőhelyet, 5 óvodai férőhelyet és 12 általános iskolai férőhelyet vesznek majd igénybe. Ez a minimális férőhely igény a gyalogosan elérhető környezetben lévő intézményekben biztosítható az Oktatási Hivatal és a Szociális Ágazati Portál férőhely nyilvántartási adatai alapján.

A tervezési területtől gyalogos távolságon belül találhatóak közterek, kisebb közparkok, ugyanakkor azok a meglévő lakóterületek ellátását szolgálják. A tervezett 92 lakásszám figyelembevételével, a kiskorúak mindennapos rekreációs igényeinek biztosítására indokolt lehet telken belül legalább egy kiskorosztályos (0-6 éves) játszókert kialakítása.

4. Tervezett beruházás környezeti hatásai

A meglévő fejlesztés figyelembe veszi a meglévő környezeti adottságokat. A javasolt funkcióváltás a jelenleg használaton kívüli épületek lakó- és közösségi funkcióval való megtöltését eredményezi, amely a környező területhasználatba illeszkedő. 92 db lakás kialakítása tervezett, amely a jelenleginél nagyobb forgalomvonzattal bír. Az építési övezetre előírt, a meglévő állapotnál számottevően magasabb zöldfelületi arány megvalósításával a kedvező környezeti feltételek továbbra is adottak maradnak.

4.1. Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A beavatkozással érintett ingatlan, a Stephaneum épülete Fővárosi helyi védettségű építmény. A javasolt beavatkozások nem roncsoznak, hanem rendezik a terület környezetét, ahhoz illeszkedő funkciók kialakításával. A Stephaneum funkcióváltása javítja az értékes épület revitalizációjának lehetőségét, a közösségi helyszín kialakításával a védett épület bárki számára elérhetővé válik.

4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A beavatkozási terület természeti értékkel nem bír. A meglévő fa- és cserjeállomány jelentős részben megőrzésre kerülhet, illetve szükség esetén helyben, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően pótolható. A tervezett beépítés alapján a jelenlegi állapothoz képest jelentős mértékben növekedhet a telken belüli zöldfelületek aránya. A területet élővíz, érzékeny felszín alatti víztest nem érinti. Mivel a meglévő épületek felhasználása, funkcióváltása tervezett a jelentős környezeti kockázatot nem jelent a beavatkozás. Amennyiben új felszín alatti beépítést létesítenek, vizsgálni kell a talajvíz szintjét, gondoskodni kell a talajvizek biztonságos elvezetéséről, áramlásáról. Az új lakórendeltetési egységek műszaki kialakítása kapcsán figyelembe kell venni, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlant nyugatról határoló Istvántelki út határértéket meghaladó zajterheléssel érintett, elsősorban a volt raktárépületre vonatkozóan. Az épületen belül a zajra érzékeny lakó rendeltetések elhelyezésekor a jogszabályban meghatározott belső és külső zajterhelési határértékeket teljesíteni kell. A belső zajterhelési határértékek az épületek passzív akusztikai védelmével, továbbá az egyes helyiségek megfelelő tájolásával biztosíthatók.

5. Szabályozási koncepció

A beruházás a fővárosi településszerkezeti terv és rendezési szabályzat módosítása nélkül megvalósítható, viszont a megvalósítás érdekében Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendeletét több helyen módosítani szükséges.

1. Szolgálati lakás padlószint magassága

Az értékvédelem alatt álló épületegyüttes újrahasznosíthatóságához kapcsolódóan szükséges a 13. § (1) bekezdés c) pont cb) alpont alóli kivétel megengedése a védett építészeti érték kialakítása miatt.

A hatályos rendelkezés, kék betűszínnel a javasolt módosítás:

„13. § (1) A KÖu és a Kt-KK/IV-2/1 jelű övezetek mentén –amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –

a) utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen;

b) az Lk-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen;

c) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén

ca) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 méter szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és a Vt-H jelű építési övezetekben legalább 3,0 méter, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 méter kell, hogy legyen,

cb) 3 méter szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 méter kell, hogy legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 méter is lehet.”

A saroktelek pozíciójából adódóan két irányból Kt-KK/IV-2 jelű és egy oldalról KÖu jelű övezettel határolt. A Stephaneum jelenlegi védett építészeti kialakításának földszinti padlószint magassága nem éri el a 1,5 méteres magasságot, az Istvánbeli út felé ~20 méteres, az Ősz utca felé ~23 méteres előkerttel rendelkezik. Az épületben elsődlegesen közösségi rendeltetések, kereskedelem és szolgáltatás elhelyezése tervezett, amelyek mellett szolgálati lakás is kerülne elhelyezésre. Az építési övezeti előírások között javasolt megengedni, hogy szolgálati lakás 1,5 méternél alacsonyabb padlószint esetén is elhelyezhető legyen.

2. Parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti felhasználhatósága

Az épületek újrahasznosítása során a rendeltetésekhez létesítendő parkolóférőhelyek kialakítása a meglévő raktárépület átalakításával, terepszint felett tervezett. A telek szintterületi mutatója kialakult állapotában, a védett építészeti együttes kialakításával meghaladja az építési övezetben általános célra megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértékét (1,7 az 1,4 helyett). Az újrahasznosítás érdekében javasolt az építési övezet területén megengedni a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti felhasználhatóságát is. Javasolt a 37. § (8) bekezdés hatályon kívül helyezése, mert az előírást átfogóan érvényesíti a 11. § (10) bekezdése.

A hatályos rendelkezés, kék betűszínnel a javasolt módosítás:

„11.§ (10) A parkolásra fordítható szintterületi mutató – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.”

~~„37.§ (8) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.” (hatályon kívül helyezés)”~~

Az építési övezeti előírások között javasolt megengedni, hogy a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti beépítés esetén is felhasználható legyen.

3. Lakás rendeltetés megengedése

Az épületek újrahasznosítása és rendeltetésváltása során lakó rendeltetés kialakítása tervezett. A 37.§ (3) bekezdése szerint „*az építési övezetek területén nem szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik.*” Az érintett Vi-2/IV-2/4 jelű építési övezet előírásai jelenleg nem engedik meg a lakórendeltetés elhelyezését, ezért ennek érdekében javasolt az építési övezet előírásának módosítása és az elhelyezhető lakásszám korlátozása a telekmérettel arányosan, a rendeletben más övezetknél már meglévő metodikához illeszkedve.

4. Az előkert kialakult állapot szerinti egyértelmű szabályozása

Az OTÉK 35. § (2) bekezdése alapján az előkert legkisebb mélysége a helyi építési szabályzatban megállapított érték, az helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy előzőek hiányában 5,0 méter. A rendelet jelenleg nem állapít meg az építési övezetre előkert méretet, a kialakult állapot szerint az előkert mérete 0 méter. Az egyértelmű szabályozás érdekében javasolt ezt az építési övezeti előírásoknál is szerepeltetni.

5. Megengedett legnagyobb épületmagasság kialakult állapot szerinti szabályozása

A védett építészeti együttes raktárépületének jelenlegi legfelső használati padlószintje 32,65 m és legfeleső pontja 40,20 méter. A beruházás az épület újrahasznosításával és részleges bontásával tervezett, az átalakítást követően a legfelső padlószint ~27 méter lesz, a legmagasabb pont ~32,5 méter körüli. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 méter a rendelet 2. melléklet 5. táblázat 7. sor G oszlop szerint.

A 12. § (2) bekezdés a legkisebb beépítési magasságtól enged eltérést értékvédelem alatt álló épület esetén, a legnagyobb megengedett értéktől azonban nem. Ezért javasolt az építési övezetre vonatkozó előírások között szerepeltetni, hogy a 2. mellékletben meghatározott beépítési magasság új épületek építésére vonatkozik, a kialakult állapotában ezt meghaladó épület esetén a rendeltetésváltás megengedett, de az épületmagasság határtértékekhez képest kedvezőtlen módosítása nem megengedett.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete 46. § szerint „*az épület legmagasabb pontja a mindenkor hatályos kerületi építési szabályzatban meghatározott építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasságnál legfeljebb 8,0 méterrel lehet nagyobb, kivéve templomtorony, ipari épület, középmagas és magas épület, továbbá ha a mindenkor hatályos kerületi építési szabályzat erre lehetőséget ad.*” Ezért az építési övezeti előírásoknál az épület legmagasabb pontjáról is rendelkezni szükséges.

Fentiek alapján az építési övezetre vonatkozó előírást az alábbiak szerint javasolt módosítani, a hatályos rendelkezés, kék betűszínnel a javasolt módosítás. Az építési övezetre vonatkozó módosítási javaslat két változatban került kidolgozásra, mert az érintett Vi-2/IV-2/4 jelű építési övezetbe jelenleg a tervezéssel érintett ingatlan és a vele szomszédos óvoda ingatlana sorolt. A két változat közötti különbség, hogy a módosítás érinti-e az óvoda ingatlanát.

A változat

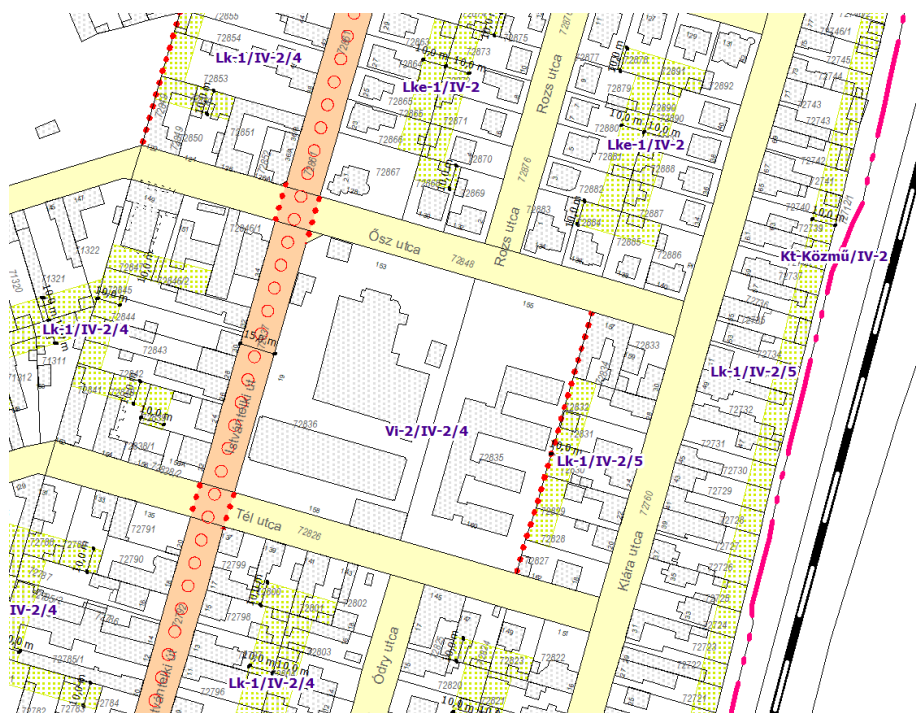
A módosítási javaslat a teljes építési övezet területét érinti. A szabályozási tervlap módosítását ez a változat nem igényli. Az óvoda működését a javasolt módosítások nem korlátozzák, az intézmény rendeltetésváltásának igényéről nincs rendelkezésre álló információ. A kialakult állapotra való tekintettel az építési beruházás miatt nem javasolt külön, újabb építési övezet kijelölése, a telkenkénti szabályozás településrendezési szempontból kedvezőtlen.

Az építési övezet előírását az alábbiak szerint javasolt módosítani:

„39. § (3) A Vi-2/IV-2/3 és a Vi-2/IV-2/4 jelű építési övezetek jellemzően a lakosság ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti, egészségügyi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területe.

(3a) A Vi-2/IV-2/4 jelű építési övezet területén

- a) a lakásrendeltetés megengedett,
- b) minden teljes 85 m² telekterület után egy lakás helyezhető el,
- c) az előkert mérete 0 méter,
- d) szolgálati lakás padlószintjének magassága 1,5 méternél alacsonyabb is lehet értékvédelem alatt álló épület esetén,
- e) a parkolásra fordítható szintterületi mutató értéke meglévő épület rendeltetésváltozása esetén terepszint felett is felhasználható,
- f) a 2. mellékletben meghatározott épületmagasság értéket új épület esetében kell alkalmazni, attól eltérő épületmagassággal rendelkező meglévő épület esetén a rendeltetésváltozás megengedett, a beépítési magasság a meghatározott határértékekhez képest kedvezőtlen irányba nem változtatható meg,
- g) az épület legmagasabb pontja kialakult.”



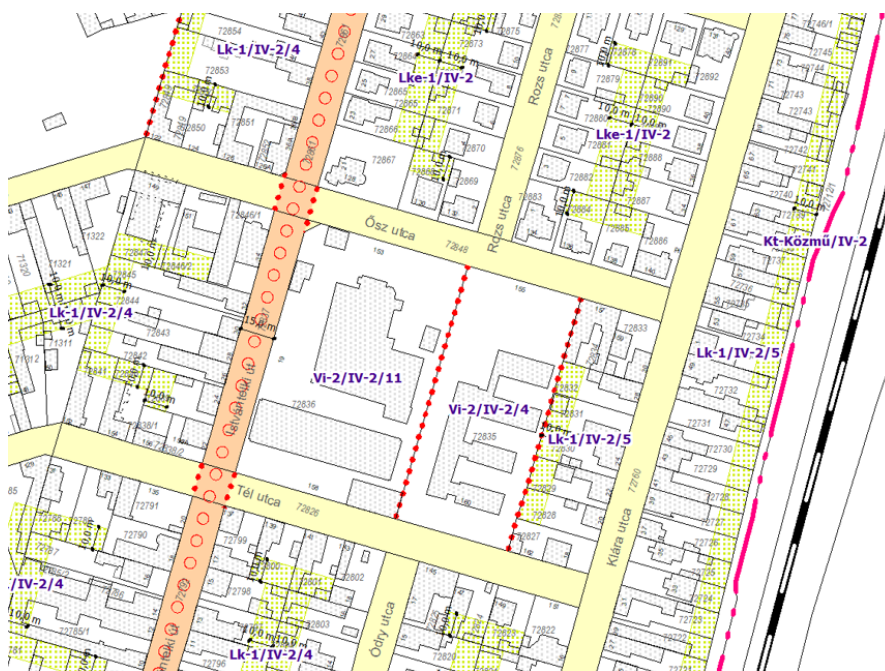
A hatályos szabályozási tervlap – szabályozási elemek területre vonatkozó részlete

B változat

Amennyiben az önkormányzat fentiek ellenére nem kívánja az építésijogi módosítást a szomszédos ingatlanra is vonatkoztatni a szabályozási tervlapon a két ingatlan közé övezet határt szükséges feltüntetni és külön építési övezeti jelet szükséges alkalmazni. Ebben az esetben a tervezési területre és az óvoda telkére is olyan építési övezetek kerülnek rögzítésre, amelyek a városrészben sehol máshol nincsenek, egyedi építési övezetek. A 39. §-ban új bekezdésként javasolt az alábbiakat rögzíteni:

(9) A Vi-2/IV-2/11 jelű építési övezet területén

- a lakásrendeltetés megengedett,
- minden teljes 85 m² telekterület után egy lakás helyezhető el,
- az előkert mérete 0 méter,
- szolgálati lakás padlószintjének magassága 1,5 méternél alacsonyabb is lehet értékvédelem alatt álló épület esetén,
- a parkolásra fordítható szintterületi mutató értéke meglévő épület rendeltetésváltozása esetén terepszint felett is felhasználható,
- a 2. mellékletben meghatározott épületmagasság értéket új épület esetében kell alkalmazni, attól eltérő épületmagassággal rendelkező meglévő épület esetén a rendeltetésváltozás megengedett, a beépítési magasság a meghatározott határértékekhez képest kedvezőtlen irányba nem változtatható meg,
- az épület legmagasabb pontja kialakult.”



A „B változat” szerint módosított szabályozási tervlap – szabályozási elemek területre vonatkozó részlete, az építési övezet jel és az övezethatár módosításával

A 2. melléklet 5. táblázatát egy új, 14a. sorral szükséges kiegészíteni az új építési övezethez tartozó határértékek rögzítése érdekében.

Vi	Építési övezet jele	A	B	C	D	E		F		G		H
		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Párkánymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min	max	
14a.	Vi-2/IV-2/11	szabadonálló	-	1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	8,0	35

MELLÉKLET



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

Iktatószám: FV/5910/2023/1096-2



BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11
Érkezett: 2023.11.04.
Iktató sz.: 158-15/2023
Szerző:

BFVT Kft.
Albrecht Ute ügyvezető részére

Budapest
Andrássy út 10.

1061

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Heiszné Cseh Adrienn
Telefon: 465-2889
E-mail:
Adrienn.Heiszne@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2023/1096-2

Skabó K
Tervező

Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Istvántelki út 19. szám alatti hrsz.: 72836 ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Hivatkozással a tárgyi témában megküldött 158-7/2023 iktatószámú levelükre, a tárgyi ingatlan vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megkeresés szerint a tárgyi ingatlan területén a fővárosi védettség alatt álló Stephaneum és Raktárépület lakó rendeltetésű újrahatszolgáltatást tervezik. A megkereséshez mellékelte „Tervezési terület lehatárolása” c. dokumentum szerint az ingatlant délről a Tél utca, nyugatról az Istvántelki út, északról az Ősz utca határolja. A tervezett létesítmény ivó- és oltóvíz ellátásának lehetőségét kéri megvizsgálni.

Vízigény: 75 m³/nap; várható jellemző oltóvíz igény: 1200-1500 l/perc.

A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 149,07 m B.f., az ingatlan előtt a terepszint ~ 109 m B.f.

A tárgyi ingatlan ivóvíz igénye az ingatlant határoló Tél utcai NA 80 öv (öntöttvas), az Istvántelki úti D 160 KPE, illetve az Ősz utcai NA 80 ac (azbesztcement) vízvezeték valamelyikéről kiépített bekötésen keresztül biztosítható.

A bekötés, vízmérési hely és az ingatlanon belüli vízhálózat kialakítását, paramétereit a Műszaki Ügyfélszolgálati Teammel kérjük egyeztetni. Elérhetőségek és ügyintézési információk a www.vizmuvek.hu honlapon szerepelnek.

A megkeresésben igényelt 1200-1500 l/perc oltóvíz mennyiség a meglévő közcső hálózatról az alábbiak szerint biztosítható:

Műszaki nyilvántartásunk szerint a tárgyi ingatlan 100 méteres megközelítési távolságán belül 4 db közterületi tűzcsap található:

- a Tél utcai NA 80 öv (öntöttvas) vezetéken a Tél utca és Ódry utca kereszteződésénél 1 db föld feletti tűzcsap,



FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

- az Istvántelki úti D 160 KPE vezetéken 2 db föld feletti tűzcsap, a 20. és a 34. számú ingatlanok előtt,
- az Ősz utcai NA 100 ac (azbesztcement) vízvezetéken 1 db föld alatti tűzcsap a 149. számú ingatlan előtt.

A tűzcsapok helyét, figyelembe vehetőségét, az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük egyeztetni.

A védendő építmény 100 m-es körzetében figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel igazolandó az illetékes Tűzvédelmi Hatóság felé. (Hivatkozás: 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet).

A tűzcsap vízhozam-mérés a Fővárosi Vízművek Zrt-től rendelhető meg, részletes információk a Társaság honlapján állnak rendelkezésre: <https://www.vizmuvek.hu/hu/kezdolap/vizplusz-pro-uzleti/muszaki-szolgalattasok/tuzcsap-vizhozammeres>

Amennyiben a figyelembe vehető tűzcsapokról ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség nem biztosítja az igényelt oltóvíz mennyiséget, vagy az illetékes Tűzvédelmi Hatóság további tűzcsap(ok) telepítését írja elő, ismételt megkeresést kérünk a szükséges teendők meghatározásához.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a tervezés során vizsgálni kell az esetleges csőtörésből származó vízbetörés kockázatát. Amennyiben a veszély fennáll, úgy kérjük olyan műszaki megoldások kidolgozását, melyek biztosítják azt, hogy egy esetleges közcső sérülés esetén a nagy energiával kiáramló víz ne juthasson be a létesítménybe (pl. bejáratokon, szellőzőkön, stb. keresztül). Ezt kiemelt szempontként kérjük figyelembe venni a továbbtervezés során!

Szíves tájékoztatásul közöljük, hogy az alábbi tervdokumentációk elkészítését, teljes körű engedélyeztetését Társaságunk térítés ellenében vállalja (kontakt: tervezesmszo@vizmuvek.hu).

- víziközmű törzsvezeték létesítésének kiviteli tervdokumentációja
 - víziközmű bekötő-vezeték kiviteli tervdokumentációja
 - víziközmű bekötő-vezetékhez kapcsolódó ideiglenes forgalomkorlátozási terv és közműegyeztetés (K+F)
- Nyilatkozatunk 1 évig érvényes!

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2023. október 30.

Tisztelettel: **Tóth Zsolt**
Digitálisan aláírta:
Tóth Zsolt
Létesítve:
2023.10.30
08:25:32 +01'00'
Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
Digitálisan aláírta:
Kiss György
Dátum: 2023.10.30
07:15:01 +01'00'
Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes



**Fővárosi
Csatornázási Művek Zrt.**

Regisztrációs szám: R-2300188317
Iktatószám: I-23291757/HFCS2023
Ügyszám: 054978/2023
Ügyfélkód: 451350088
Ügyintézőnk: Kaltenecker Péter
Telefon: 455-4292
E-mail: kalteneckerp@fcsm.hu
Szervezeti egységünk neve, címe:
Hálózatüzemeltetési Igazgatóság
1426 Budapest 72 Pf. 114

szabó K.
Telecsery V.

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Erkezett: 2023.11.03.
Iktató sz.: 158-14/2023
Cím: Pü

Levelük kelte: 2023.10.11.
Levelük száma: 158-10/2023

Ügyintézőjük: Szabó Krisztián
Telefon: +36-1-557-5578

Albrecht Ute

ügyvezető

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

1061 Budapest, Andrássy út 10.

Tárgy: Budapest IV. kerület, Istvánbeli út 19. szám alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv – Előzetes tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Megkeresésére az alábbiakat hozzuk szíves tudomására.

Tárgyi terület egyesített rendszer szerint csatornázott, szenny- és csapadékvíz-elvezetés szempontjából az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep vízgyűjtő területéhez tartozik.

A tanulmánytervben szereplő, 72836 hrsz. alatti ingatlan előtt húzódnak a Társaságunk üzemeltetésében lévő Ősz utcai Ø30 b., az Istvánbeli úti 40/60 Tb., valamint a Tél utcai 30/45 Tb. egyesített rendszerű közcsatornák. Térképi nyilvántartásunk szerint, az Ősz utca és az Istvánbeli út kereszteződésénél, közvetlenül a telekhatáron található az Ősz utcai Ø30 ka. közcsatorna végaknája, továbbá az ingatlan 1 db meglévő bekötéssel rendelkezik az Istvánbeli úti közcsatorna felé.

A beruházással érintett területen az érvényben lévő általános csatornázási tervünk közcsatorna fejlesztést nem ír elő. A tárgyi ingatlanon keletkező szennyvizet (a tanulmányterv szerint: 70 m³/nap), és az ingatlan területére hulló csapadékvizeket az Istvánbeli úti, az Ősz utcai és a Tél utcai egyesített rendszerű közcsatornák az alábbi feltételekkel fogadni tudják.

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Új bekötés létesítése esetén, ill. a meglévő bekötések felhasználhatóságával, valamint az Ősz utcai Ø30 ka. közcsatornára történő rácsatlakozás kialakításával kapcsolatban, a tervezést megelőzően Hálózatmérnöki Csoportunkkal egyeztetni szükséges.

Működési területünkön Ø16 cm-es névleges átmérőjű házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) maximum csak kétlakásos lakóépület esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete Ø20 cm kell, hogy legyen.

A házi bekötőcsatorna vízz szállító képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Az általános csatornázási tervünk szerint „Intézményterületek” övezeti besorolású ingatlanról egyidejűleg az $\alpha=0,5$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s.ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség.

A fentieknek megfelelően az ingatlan tulajdoni lap szerinti, teljes területéről (8209 m²) az összes bekötésen egyidejűleg, maximum 62,39 l/s intenzitású csapadékvíz vezethető be az egyesített rendszerű közcsatornákba. A csapadékvizeket több bekötőcsatornán keresztül, megosztva kell elvezetni.

A többlet csapadékvizeket az ingatlanon belül kell elhelyezni (pl.: szikkasztás, tározás, locsolás).

Fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, mely tervezői feladat. A műszaki leírásban kérjük a részletes csapadékvíz számítást mellékelni.

A vízmérleg elkészítéséhez tájékoztatásul közöljük, hogy:

A közcsatornába bevezethető csapadékvíz-mennyiség (Q_{bev}) a fent megadott intenzitással és lefolyási tényezővel a teljes ingatlan területére vonatkozóan számítandó.

Az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz-mennyiség ($Q_{tényl}$) üzemeltetési területünkön 4 éves gyakoriságú, 10 perces (274 l/s.ha) záporintenzitással az ingatlan valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó.

A számításba vett felületek összege egyezzen meg az ingatlan területével, illetve, ha van olyan felület, amelyről nem történik vízbevezetés, azt jelezzék.

Amennyiben állandó talaj-, ill. szivárgóvíz bevezetését is tervezik az elvezetendő vizek mennyiségét a csapadékvízmérlegben figyelembe kell venni

A tározó hasznos térfogatát tehát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz-mennyiséget figyelembe véve, 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni:

$$V=(Q_{tényl}-Q_{bev})\cdot 60\cdot 30.$$

Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsonnába folyamatosan bevezethető, de maximum a fent kiszámított (Q_{bev}) bevezethető csapadékvíz intenzitással.

A hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény után le kell üríteni.

A tározóról részletrajzot kérünk mellékelni, melyen szerepeltetni kell az összes be- és kivezetést a hozzájuk tartozó szintadatokkal, a tervezett szivattyút és az úszókapcsoló kapcsolási szintjét.

A csapadékvíz számításához kérünk mellékelni egy olyan helyszínrajzot, melyen látható, mely területrészekről történik bevezetés (m^2 -ben és l/s intenzitással megadva), hol helyezik el a tározót (amennyiben szükséges), milyen a bevezetés módja, illetve a rendszer hol csatlakozik a közcsonna-hálózatunkhoz.

Csapadékvíz-szikkasztás esetén:

A szikkasztó rendszernek a közcsonnával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó rendszer méretezése Tervezői feladat és felelősség. A szikkasztás engedélyezése nem tartozik Társaságunk feladatkörébe. A szikkasztásból adódó esetleges előtételekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

Egyes gyártók ajánlásai alapján, a szikkasztó blokkok fóliával történő borítást követően alkalmasak lehetnek tározónak. Figyelembe véve azt, hogy a szikkasztó blokkok fóliával történő telepítését követően nem biztosítható a borítás sérülésmentessége, vízzárósága, valamint azt, hogy belső műszaki kialakításuk miatt, a tározó térfogat ellenőrzése céljából vizsgálni nem lehet, Társaságunknak nem áll módjában elfogadni ezt a technológiai kialakítást zárt tározóként.

A szikkasztó blokkok telepítését – a különböző borításoktól függetlenül – kizárólag szikkasztási célok megvalósítására tudjuk elfogadni, a szikkasztónak a közcsonnával kapcsolata nem lehet.

Zöldtető fajták	Réteg-vastagság	Vegetációs forma	Lefolyási tényező
Extenzív	2-4	Moha-Sedum	0,60
	4-6	Sedum-Moha	0,55
	6-10	Sedum-Moha-lágyszárúak	0,50

	10-15	Sedum-lágyszárúak-fűfélék	0,45
	15-20	Fűfélék-lágyszárúak	0,40
Intenzív	15-25	Gyep, évelők, fasszárúak	0,40
	25-50	Gyep, évelők, bokrok	0,30
	>50	Gyep, évelők, bokrok, fák	0,10

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését előntés mentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek – visszaáramlás gátlók, elzárók, kényszerátelők stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újírtású lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő

árokhalózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsontra hálózatba vezetése esetén, a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsontra bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor hatályos rendelet előírásait.

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

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

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya illetékes.

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

Nyilatkozatunk érvényességének határideje: 2024. október 31.

Budapest, 2023. október 19.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.


Mórócz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató


Kuszán Csaba
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Orosz István

Feladó:	Hári, Viktor <viktor.hari@eon-hungaria.com>
Küldve:	csütörtök 2023. november 2 12:11
Címzett:	Orosz István
Tárgy:	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Istvántelki út 19. szám alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv
Mellékletek:	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Istvántelki út 19. szám alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv.pdf

Iktatószám: 6302100/DSOHH/496967/2023/H

Tisztelt Orosz István úr!

Hivatkozva a csatolt megkeresésükre, tájékoztatom, hogy a 1045 Budapest IV., Istvántelki út 19. felhasználási helyen a rendelkezésre álló teljesítmény: 633,33 kVA, így annak bővítésére nem lesz szükség a kért 400 kW biztosításához. A nagyobb teljesítmény igénybevétele előtt a szerződött teljesítményt szükséges csak növelni a jelenlegi 35 kW-ról, ami alapján a havi elszámolás történik.

Felmerülő kérdések esetén készséggel állunk szíves rendelkezésére.



Üdvözléssel

Hári Viktor

Kiemelt elosztói ügyfélmenedzser
Elosztói ügyfélkapcsolatok
M: +36-20/629-3180
E: viktor.hari@eon-hungaria.com

ELMŰ Hálózati Kft.
Váci út 72-74
H-1132 Budapest
www.eon.hu

Székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.
Cégjegyzékszám: 01-09-874142
Fővárosi Törvényszék mint Cégbíróság

Gondoljon a környezetre, mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt. / Please consider the environment before printing this e-mail.

Amennyiben Ön nem az elektronikus levél címzettje, kérjük haladéktalanul szíveskedjen az elektronikus levelet törölni. A Munkáltató elektronikus levelezési rendszere csak és kizárólag üzleti célból használható, a magáncélú használat nem megengedett. A Munkáltató kifejezett hozzájárulása hiányában az elektronikus levélben foglalt információk nem rendeltetésszerű felhasználása, terjesztése tilos, valamint jogkövetkezményeket von maga után. A kizárólag munkavégzés céljából szolgáló elektronikus címről küldött és arra érkező üzenetet és mellékleteit (a Munka törvénykönyve alapján) a Munkáltató jogosult megtekinteni, mivel az a munkavégzéssel összefüggésben bizalmas információkat tartalmazhat. Az elektronikus levélben foglaltakat a Munkáltató bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a Compliance Officernek, a compliance vagy fraud vizsgálatba bevont személynek, az E.ON Corporate Audit szervezetnek, az Information Security Office-nek, vagy megbízottjának adhatja át. / If You are not the intended and authorized recipient of this e-mail, please delete it immediately. The emailing system of the Employer shall be used only for business purposes, personal use is strictly prohibited. Without prior and

BFTV KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Erkezett: 2023.10.31.
Iktató sz.: 158-12/2023
Szám: 158-12/2023



Olasz
Tervező

158-12/2023

Albrecht Ute
ügyvezető
BFTV Kft.
1 0 6 1 Budapest
Andrássy út 10.

Iktatószám: GH121-71053-2/2023
Ügyintéző: Bihary Edina
E-mail: bihary.edina@mvm.hu
Tel.: +36 20 778 0266
Budapest, 2023. 10. 26.

Tárgy: Budapest IV. Újpest Istvánföldi út 19. szám alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Úr/hölgy!

Hivatkozva a 158-09/2023 iktatószámú levelükre a következő nyilatkozatot adjuk.

Tájékoztatásuk szerint Budapest IV. kerület Újpest Istvánföldi út 19. szám alatti ingatlan területének újrahasznosításával kapcsolatban telepítési tanulmányterv készül. A fejlesztés kapcsán maximálisan megjelenő becsült földgázigény összesen **36 m³/h**.

A terület környezetében kisnyomású gázelosztó vezetékünk üzemelnek. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.

A meglévő, felújításra szoruló vezetékünk rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.

Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 18/2022. (I.28.) SZTFH rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezeték elhelyezése biztosított legyen.

Fenti gázteljesítmény az Istvánföldi úton üzemelő D200PE kisnyomású elosztóvezetékéről biztosítható.

Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Beruházási osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:

<https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres>

Nyilatkozatunk egy évig érvényes.

Tisztelettel

MVM Földgáz Földgázhalózat Kft.
6.

Dobi-Szakál György

hálózattervezési és hidrogén szakterületvezető

MVM Földgáz Földgázhalózat Kft.
Cím: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.
Cégjegyzékszám: 01-09-878954

www.mvmhalozat.hu

IKTATÓSZÁM:
BKM018/212-2/2023

TÁRGY:
IV. kerület Istvánbeli út 19. (Hrsz:72836) szám alatt
létesítendő épülettel kapcsolatos elvi nyilatkozat

CÍMZETT:
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
Albrecht Ute
ügyvezető
E-mail: bfvt@bfvt.hu

ÜGYINTÉZŐ: Kovács Gergely
gkovacs3@fotav.hu
+36 20 2212668

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozással a **Budapest, IV. kerület Istvánbeli út 19. (HRSZ:72836)** szám alatt létesítendő épület
elvi távhőellátási nyilatkozat kiadásával kapcsolatos megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk
Önöket.

A fenti létesítmény távhőellátásához szükséges, összesen **Q = 0,3 MW** becsült hőigény, az újpesti
hőközpont kapacitásából jelenleg biztosítható.

A **IV. kerület Istvánbeli út 19. (HRSZ:72836) szám alatt létesítendő** épület távhőellátása, a Ősz
utcában található DN150-es keresztmetszetű távvezetékéről lecsatlakozással, **kb. 300 nyvf**
hosszúságú bekötő távvezeték megépítésével biztosítható.

Fenti elvi nyilatkozatot a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. kérésére adtuk ki.

Budapest, 2023. év november hó 08 nap


Kálmár Szabolcs
fejlesztési és beruházási igazgató
Fejlesztési és beruházási igazgatóság

Tisztelettel:


Balog Róbert
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató
Üzleti és ügyfélkapcsolati igazgatóság

BKM Nonprofit Zrt.

Kérjük, válaszában hivatkozzon a levél iktatószámára!

