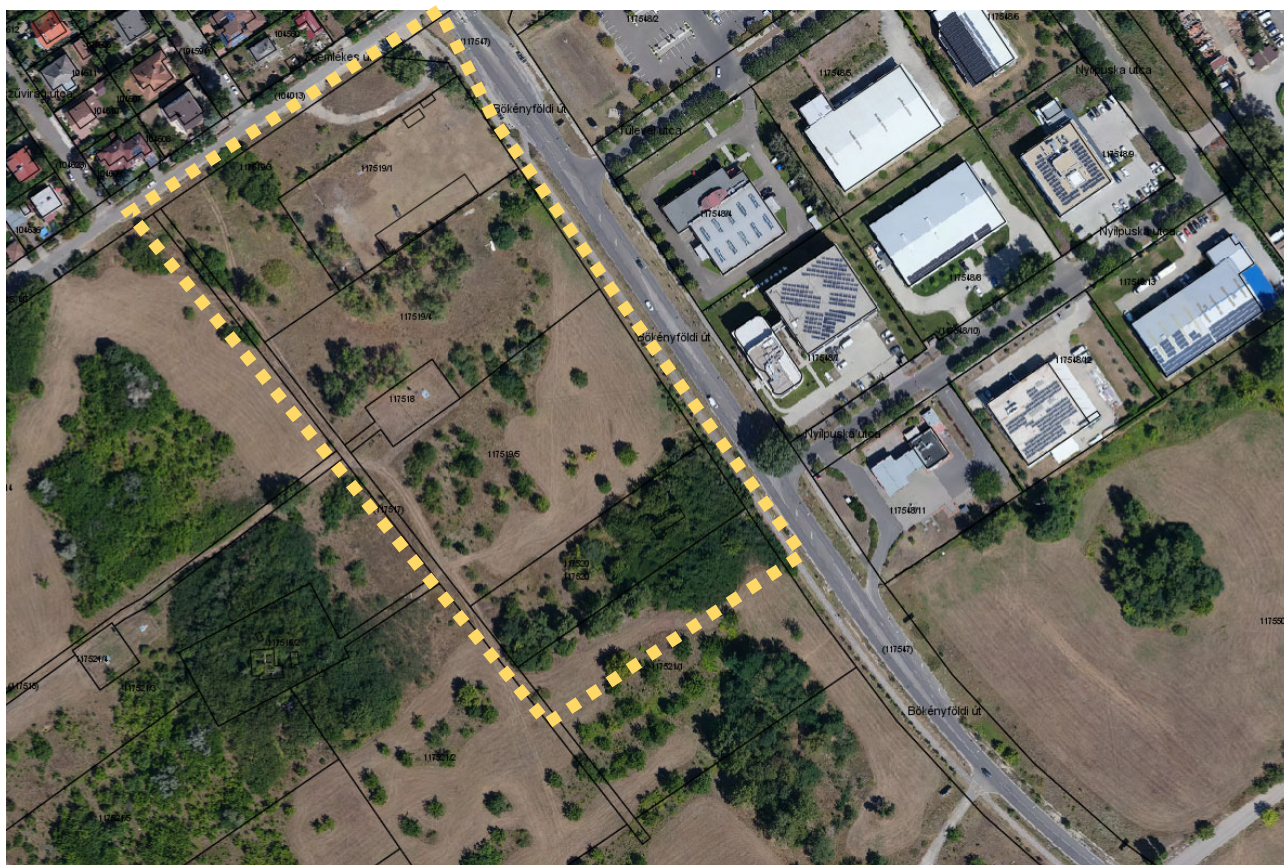


BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

Bökényföldi út – Zsemlékes út
(117519/3, 117519/1, 117519/4, 117518, 117519/5, 117520 hrsz)
INGATLANOK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

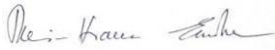
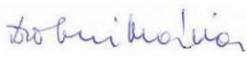


2025. június

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

**Budapest XVI. kerület Bökényföldi út – Zsemlékes út
(117519/3, 117519/1, 117519/4, 117518, 117519/5, 117520 hrsz) INGATLANOK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
2025. június**

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 70 3899 577

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit	Heckenast & Heckenast Bt.	
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	TK/1 01-5106		
Ügyvezető:	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	4.
1. A TERÜLET BEMUTATÁSA	5.
1.1 ELHELYEZKEDÉS	5.
1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	6.
1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8.
1.4 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS	11.
1.5 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZMŰVEK	12.
2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK – BEÉPÍTÉSI TERV	15.
2.1 FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	15.
2.2 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS	16.
2.3 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK	16.
2.4 ZÖLDFELÜLET	20.
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT	21.

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és az ingatlanok tulajdonosa között köttendő Településrendezési szerződés mellékleteként készül. A szerződés tárgya Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosítása.



Földhivatali alaptérkép

1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1 ELHELYEZKEDÉS



A tanulmánytervvel érintett ingatlanok Budapest XVI, kerületének Cinkota városrészének délnyugati részén találhatóak, a Bökényföldi út – Zsemlékes út kereszteződésében.

A környező beépítettséget tekintve a Zsemlékes út északi oldalán kertvárosias lakó, míg a déli oldalán kereskedelmi, szolgáltató funkciójú új beépítések találhatók.

Az érintett ingatlanok a természetben beépítetlenek, a TSZT-ben és a kerületi szabályozásban inézményi, a helyi lakosság alapellátását biztosító területként van kijelölve.

A környéken több buszjárat közlekedik: a 46-os, 176E, 276E, 908, 996 és társai megállnak a Bökényföldi út környékén, különösen a Zsemlékes utca, Újszász utca és Lokátor utca csomópontoknál.

Az útfelújítás során 400 fa és számos cserje került kiültetésre az utak mentén, ezzel javítva a zöldfelületek arányát.

1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A Zsemlékes út északi oldala családiházas beépítésű. A Zsemlékes út déli oldalán a Bökényföldi út nyugati oldalától már jelenleg is kereskedelmi (ALDI) és gazdasági épületek találhatók. Tárgyi ingatlanok területe jelenleg a természetben beépítetlen terület.



Tárgyi ingatlanok



Bökényföldi út másik oldala



ALDI, Bökényföldi út 102.



ALDI, Bökényföldi út 102.



Bökényföldi út 104.



Bökényföldi út 104.



Bökényföldi út 106.



Bökényföldi út 106.



Bökényföldi út 106.



Bökényföldi út 108.



Nyílpuska utca 3.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A tanulmánnyal érintett ingatlanra ma a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló **21/2018. (VII. 6.)** számú rendelete van hatályban.

Hatályos TSZT előírások:

Jelentős változással érintett terület

„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakí változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



*TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás
Vi-3 jelű intézményi terület + Jelentős változással érintett terület*

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3), azon belül Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben találhatók.

A Bökényföldi út mentén tervezett kerékpárút jelölést tartalmaz a Szabályozási terv.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI) általános előírásai

81. § (1) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület a Szabályozási terven Vi-3/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság ellátását szolgálja.

(2) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

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

e) lakó;

f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Alapellátást biztosító, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ1)

82. § (1) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

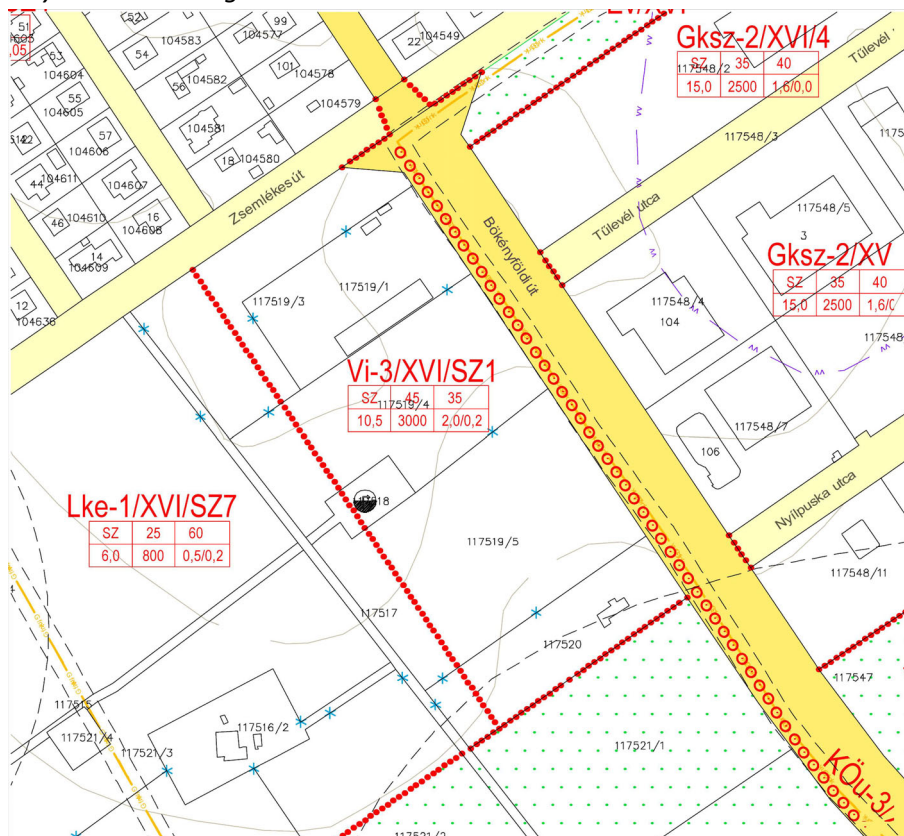
(2) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelemi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 500 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(3) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.5.2. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Vi-3 /XVI/SZ1	SZ	3000	45	50	10,5	35	2,0	0,2

Hatályos Szabályozási terv kivágat



1.4. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS

A terület környezetének meghatározó útja a Bökényföldi út, ami a hatályos fővárosi településszerkezeti tervben meghatározottak szerint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút. Ehhez a fontos útvonalhoz kapcsolódik a Zsemlékes út, aminek nincs kiemelt funkciója, de a Cinkotai városrész fontosabb utcáinak egyike.

A Bökényföldi út 2018–2019-ben átfogó felújításon esett át, különösen az Újszász utca és Cinkotai út közötti szakaszon. Teljesen megújult az útburkolat, a járdák, buszmegállók, közvilágítás, gyalogátkelők, és több közlekedésbiztonsági elem is (terelőszigetek, kerékpárút Zsemlékes utcánál, stb.) Új kerékpárút szakaszok épültek ki, köztük a Rákosligeti határút és Zsemlékes utca közti területen. Rákosligeti határút, Cinkotai út kereszteződésében körforgalmat és forgalomcsillapító szigeteket is kialakítottak a jobb áteresztőképesség és biztonsági szempontok miatt.

A terület közvetlen környezetében több nagyobb forgalmú beépítés található, melyek közül az Aldi és az Orlen benzinkút kiemelendő.



Bökényföldi út

1.5. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZMŰVEK

Közműellátás és elektronikus hírközlés vizsgálata

A terület közműellátása kiépítésre került. A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A közműellátás hálózatai a feltáró utak szabályozási szélességén belül haladnak.

A közmű érintettségek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

Vízellátás

Ivóvízellátás

A vizsgált telek ivóvízellátása a Bökényföldi út felől biztosítható. Az ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A vizsgált tömbbel szemben a Nyílpuska és Túlevél utca sarkán az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.



Vízvezetés

Az érintett terület csatornahálózattal ellátott.



Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.



Földgázellátás

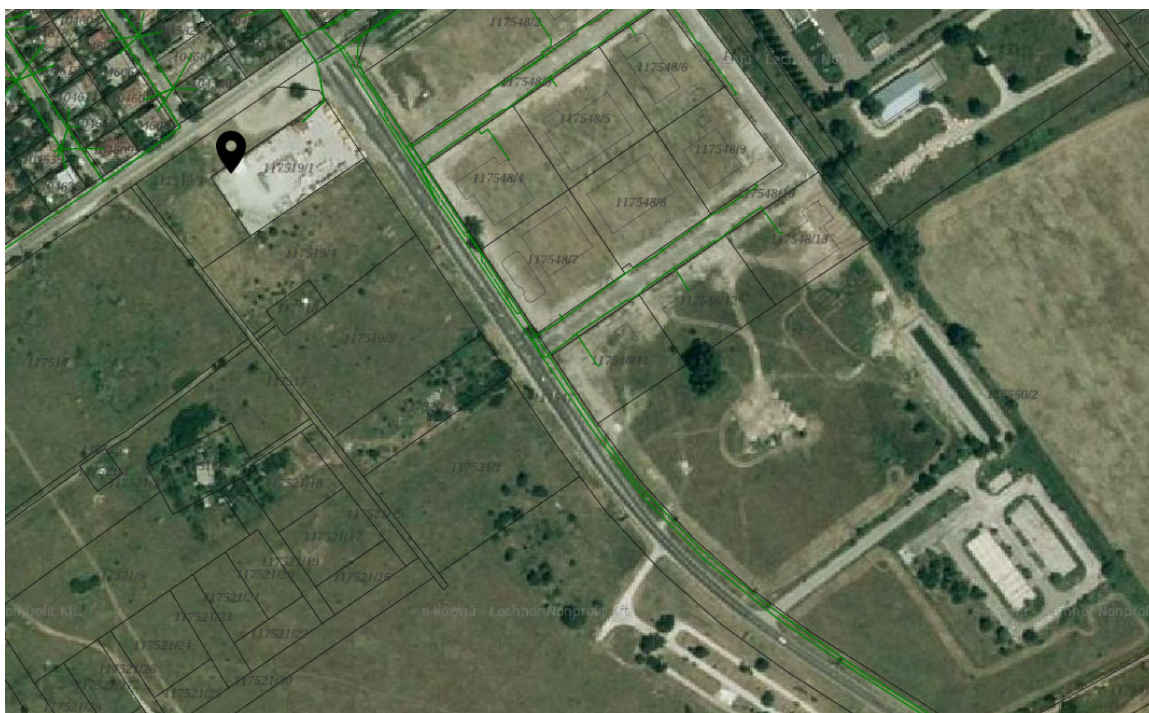
A főváros földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja.



Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált telek és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatással ellátott.

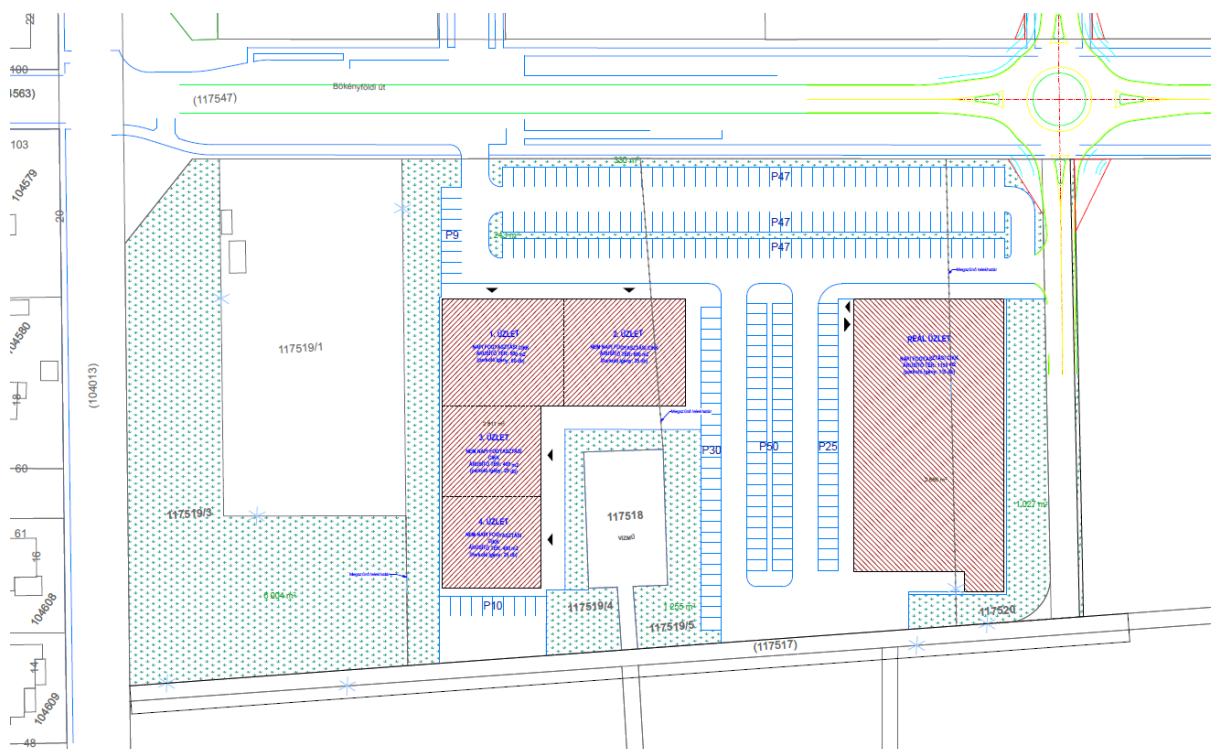


2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK BEÉPÍTÉSI TERV

2.1. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Az érintett ingatlanokon a telkek összevonása, rendezése után a szándék kereskedelmi épületek elhelyezése.

Az ingatlanon a tervek szerint több, a lakosságot közvetlenül kiszolgáló kereskedelmi egység kerülne elhelyezésre.



Beépítési vázlat

A KÉSZ az ingatlanokat Vi-3/XVI/SZ1 övezetbe sorolja, mely korlátozottan teszi lehetővé kereskedelmi funkció elhelyezését. A cél, hogy a telken kereskedelmi funkció szintterületi maximálás nélkül elhelyezhető legyen.

2.2. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet határoló közterület KÖu-3/XVI jelű, II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (Bökényföldi út) és Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű út (Zsemlékes út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás történik, mely beépítési intenzitás csökkenést eredményez, tehát többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

2.3. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A kereskedelmi funkció igényes és környezetbe illő használatához, valamint a hatályos előírásoknak megfelelően, a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a teljes közműellátáshoz szükséges vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkettő esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkettő energiahordozóval kialakítható energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető, erről a beépítés megvalósításakor kell dönteni.

A szolgáltatók felé tervezés során a ténylegesen jelentkező közműigények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése, ehhez új csatlakozás kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A megfelelő közhálózati csatlakozásokon kívül a közműellátás feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit és csatlakozási díjat rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött közműkontingensekkel és csak a többlet igény után kell hozzájárulást fizetni.

A tervezett új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 7/2006 TNM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Az új fejlesztésre tervezett területen erre a napenergia, hasznosítása kínál kedvező lehetőséget, illetve a hőszivattyús energiaellátó rendszerek is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból

történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a továbbtervezés során meg kell oldani.

Vízellátás

Ivóvízellátás

A tervezés során az épületgépészeti tervekhez igazított új bekötés kiépítésével, a szolgáltatóval kötendő megállapodás alapján.

Tűzivíz ellátás

Az új beépítés igényeihez igazítva várhatóan újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

Öntözővíz ellátás

Az új, tervezett beépítés kapcsán a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem célszerű a közhálózatról vételezni. Az előzetes információk szerint a beruházó a csapadékvíz öntözési célú hasznosítását tervezi.

Szennyvízelvezetés

A tervezett új beépítés során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A befogadás feltétele lesz a szolgáltatóval történő megállapodás megkötése és az abban előírtak teljesítése.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett új beépítés által okozott burkoltsági arány miatt csapadékvíz elvezetési igény keletkezik.

Javasoljuk a beruházás során a csapadékvíz öntözési célú hasznosítását. Az esetleges többlet csapadékvizek szikkasztó mezőn kerülhetnek majd elszikkasztásra, amihez talajmechanikai vizsgálatot kell elkészíteni.

Az előzetes nyilatkozat alapján a szikkasztó rendszernek a közcsatornával 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 min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiséget kell figyelembe venni.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

Az új, tervezett beépítés energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátás lehetőségét ezideig biztosította. A közelmúltban kialakult energiaválság azonban az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. A földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása hasznosítási, igénybevételi lehetőségét megkérdőjelezi.

A beruházó határozhatja meg az energiaellátási struktúrát, a helyi építési előírások alapján kötelme csak a teljes közműellátás igényének kielégítése és a legalább 25 %-ig a megújuló energiahordozó hasznosításának a kiépítése.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett épületek termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. A beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igényelhető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A beruházók számára a tervezői javaslat, a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele javasolt.

Villamosenergia ellátás

Kiépítendő belső kiefeszültségű elosztóhálózat fejlesztéssel várhatóan ki lehet elégíteni.

A továbbtervezés során az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

Ha a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybe vételét szeretné, akkor a tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátás földgázvezeték hálózatról már kiépített közhálózati csatlakozással biztosítható.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők. A terület kedvező adottsága, hogy a hőszivattyú is hatékonyan hasznosítható a térségben. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a hagyományos vezetékes energiahordozó ellátás (a földgázellátás) akár feleslegessé is válhat.

Valós energiatermelésre a hőszivattyús energiaellátó rendszerek javasolhatóak, amelyek közül a levegő és a szennyvíz említhető meg, mint primer energiaforrás. Az épületgépészeti koncepció szerint talajszondák fúrására korlátozott a lehetőség.

Hőszivattyús energiaellátás

A hőszivattyús energiaellátás lényege, hogy villamosenergia befektetésével hőenergiát lehet előállítani. A hagyományos villamos fűtőtestek esetében 1 kW villamosenergia 1 kW hőenergia előállítását biztosította. Hőszivattyús rendszerek esetében kedvező esetben a vételezhető hőenergia a befektetett villamosenergia többszöröse is lehet. Hasznosításának hatékonyságához fontos, hogy alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek és lehetőség szerint együttműködő hűtési rendszerek is üzemeljenek.

Szennyvízhő

Megújuló energiák között említhető a közhálózati csatornára telepített hőcserélő is. Ez a hő felhasználása szempontjából egy teljesen tiszta energiaforrást jelent, ahol egy önálló hőközpontba vezetik a kivett szennyvizet és hőcserélőn keresztül, a geotermikus energiához hasonlóan akár fűtési, akár hűtési energia vételezhető. Folyamatos rendelkezésre állása mellett sajnálatosan a téli maximális hőigény esetén a közhálózatba kerülő szennyvíz hőmérséklete is lecsökken, így hatékonysága ekkor csökken. Szélsőséges időszakban kiegészítő hőbázisra szorulhat.

A közeli nagy átmérőjű egyesített csatornák megfelelő bázist biztosíthatnak szennyvízhő kivételéhez.

VRV, VRF

Levegő bázisú hőszivattyúk alkalmazása ma a korszerű épületek elengedhetetlen hűtési és gyakran fűtési megoldásai. Hatékonyságát ennek is befolyásolja a külső hőmérséklet ingadozása, azonban a fejlettebb ipari használatú gépek megfelelő energiahatékonyságot tudnak biztosítani extrém hideg időszakokban is. Ugyanakkor a használati melegvíz előállítására üzeme nem kedvező, ezért más hőbázissal kombinálni érdemes.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vezetékek nélküli szolgáltatás fejlesztése várhatóan igényként felmerülhet, annak elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

2.4. ZÖLDFELÜLET

A javasolt beépítés környezeti hatásai

A fejlesztéssel érintett építési telkeken nincs jelentős fás növényállomány. Javasolt a terület dendrológiai felmérése. Bármilyen beavatkozást a dendrológiai felmérésben értékes növényállományként nevesített egyedek megtartásával, védelmével lehet megvalósítani.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

Az előbbiekben bemutatott javaslatok alapján a Budapest Főváros Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása javasolt az alábbiak szerint:

Az ingatlan környezetében nem idegen a kereskedelmi funkció, mivel vele szemben a Bökényföldi út másik oldalán a Zsemlékes út mellett egy Aldi található.

Javasoljuk az ingatlan átsorolását Vi-3/XVI/SZ1 övezetből Vi-3/XVI/SZ2 övezetbe, mely jobban támogatja kereskedelmi funkció elhelyezését, alacsonyabb szintterületi mutató mellett.

A módosítás során a beépítési intenzitás az alábbiak szerint csökken:

	Hatályos KÉSZ (Vi-3/XVI/SZ1)	Javasolt KÉSZ (Vi-3/XVI/SZ2)
<i>Beépíthető alapterület</i>	10.736 m ²	10.736 m ²
<i>Szmá</i>	47.716 m ²	33.401 m ²
<i>Szmp</i>	4.772 m ²	4.772 m ²

A módosítás során a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke - ami 45 % - nem változik.

Megengedett legnagyobb általános szintterület értéke 2,0 m²/m²-ről 1,4 m²/m²-re csökken, mely közel 15.000 m²-rel kevesebb szintterületet jelent, tehát a beépítési intenzitás csökken.

Hatályos KÉSZ Vi-3/XVI/SZ2 építési övezetre vonatkozó előírásai:

Alapellátást biztosító, vegyes rendeltetésű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ2)

83. § (1) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílása az épület földszintjének közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

(2) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés elhelyezhető, amennyiben a nettó szintterület legalább 30%-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesül.

Javasolt övezet beépítési paramétere

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Vi-3 /XVI/SZ2	SZ	1000	45	50	10,5	25	1,4	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

