

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA  
ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA –  
VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
Program  
önkormányzati egyeztetési dokumentáció**



Készült

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYA  
ÖNKORMÁNYZATA ÉS A STAVMAT ZRT. KÖZÖTTI  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ALAPJÁN

2018. február



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,  
ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA –  
VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**TERVEZŐK NÉVSORA**



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési  
tervező:

**Berényi Mária**  
Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Településrendezési  
munkatárs:

**Beleznai Teodóra**  
okl. településmérnök

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

**Bardóczi Sándor** okl. kert- és  
tájépítész mérnök  
Terv. jog.: TK 01-5126,  
K/1 01-5126



**Create Value Szolgáltató és Tanácsadó Kft.**

1135 Budapest, XIII. Jász utca 66/B.

Tel.: +36 20 219-8444, Fax: +36 1 700-2486

e-mail: info@cvmail.hu

honlap: www.createvalou.hu

Közlekedéstervező:

**Dobrócsi Tamás**  
13-3416 Terv. jog.: KÉ-K, Tkö

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI  
TERVEZŐ KFT.**

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692

honlap: www.kestervezo.hu

Energia közművek:

**Hanczár Zsolt** 01-2418

Terv. jog.: TE, TH, TV

Vízi közművek:

**Bíró Attila** 01-2456

Terv. jog.: TE, TH, TV

Ügyvezető:

Berényi Mária



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA  
ÜLLŐI ÚT – CEGLÉDI ÚT – BIHARI UTCA –  
VASÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**TARTALOMJEGYZÉK**

**BEVEZETŐ**

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

- 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI
- 1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ VISZONYÁNAK VIZSGÁLATA
- 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN
- 1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN
- 1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK
- 1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
- 1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE
- 1.8. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
- 1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
- 1.10. KÖZLEKEDÉS
- 1.11. KÖZMŰVESÍTÉS
- 1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM
- 1.13. KATASZTRÓFAVÉDELEM
- 1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY
- 1.15. VÁROSI KLÍMA

**2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

- 2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

**3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

- 3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA
- 3.2. PROBLÉMATÉRKÉP

**II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA
5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

**III. A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**



## BEVEZETŐ



## BEVEZETŐ

---

A tervezési terület a X. kerület, Kőbánya Gyárdűlő városrészben, az Üllői út- Ceglédi út- Bihari utca- vasút által határolt területen fekszik. A tervezési terület kiterjedése kb. 26 ha.

### Tervezési előzmények

A terület a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V.22.) önkormányzati rendelete (KVSZ) hatálya alá tartozik. A területre a 45/2001.(X.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, a Budapest X., Népliget és környékére - a Hungária körút – Üllői út – Ceglédi út – Bihari út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület - készült Szabályozási terv előírásai vannak érvényben. Mindkét terv felülvizsgálata folyamatban van. A Népliget és környéke KSZT területét a jövőben két önálló, folyamatban lévő KÉSZ fedi majd le, a Népliget KÉSZ (BFVT Kft.) és a jelen munka.

A KÉSZ elkészítése több féle célt is szolgál:

- A hatályos jogszabályok szerint készül szabályozás a tervezési területen, ugyanis a 2013. január 1. előtti jogszabályokon alapuló hatályos településrendezési terveket csak 2018. december 31-ig lehet alkalmazni;
- Az új KÉSZ igazodik az 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott új budapesti Településszerkezeti tervhez és az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzathoz is;
- A tervezett KÉSZ az Üllői út melletti tömbben új ingatlanfejlesztési elképzeléseknek is teret adó szabályozást javasol;
- A KÉSZ a meglévő területhasználatot és jogszabályi környezetet vizsgálva ad javaslatot a szabályozási előírásokra, figyelembe véve a meglévő tervi előzményeket.

A tervezés Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzat és a STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. között létrejött településrendezési szerződés alapján készül, a tervezési munkával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. lett megbízva.

A tervezési feladatot 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 *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) 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 figyelembe vételével kell elkészíteni, illeszkedve a kerület térinformatikai rendszeréhez.

A Kerületi Építési Szabályzat egyeztetése a Trk. 36. § szerinti teljes eljárás keretében történik.



## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

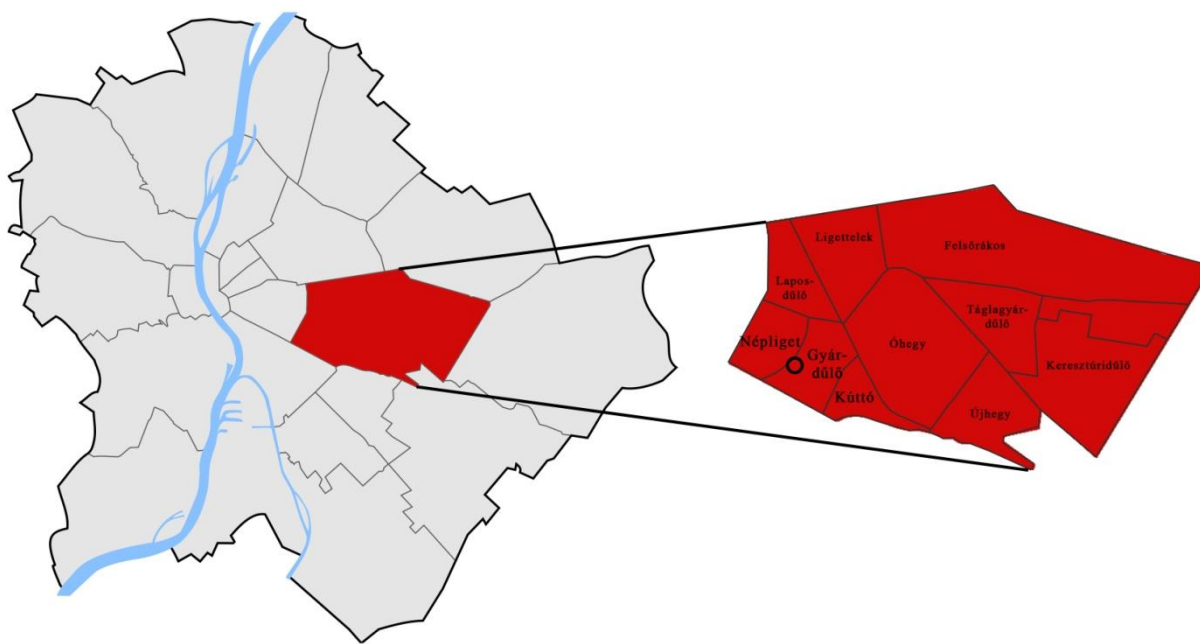
## 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

#### 1.1.1. A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbányán, azon belül Gyárdűlő kerületszében, közvetlenül a Népliget mellett található.

A tervezési területet délen az Üllői út, keleten a Ceglédi út és a Bihari utca, északon és nyugaton pedig a vasút (MÁV hegyeshalmi vonala) határolja.



1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése



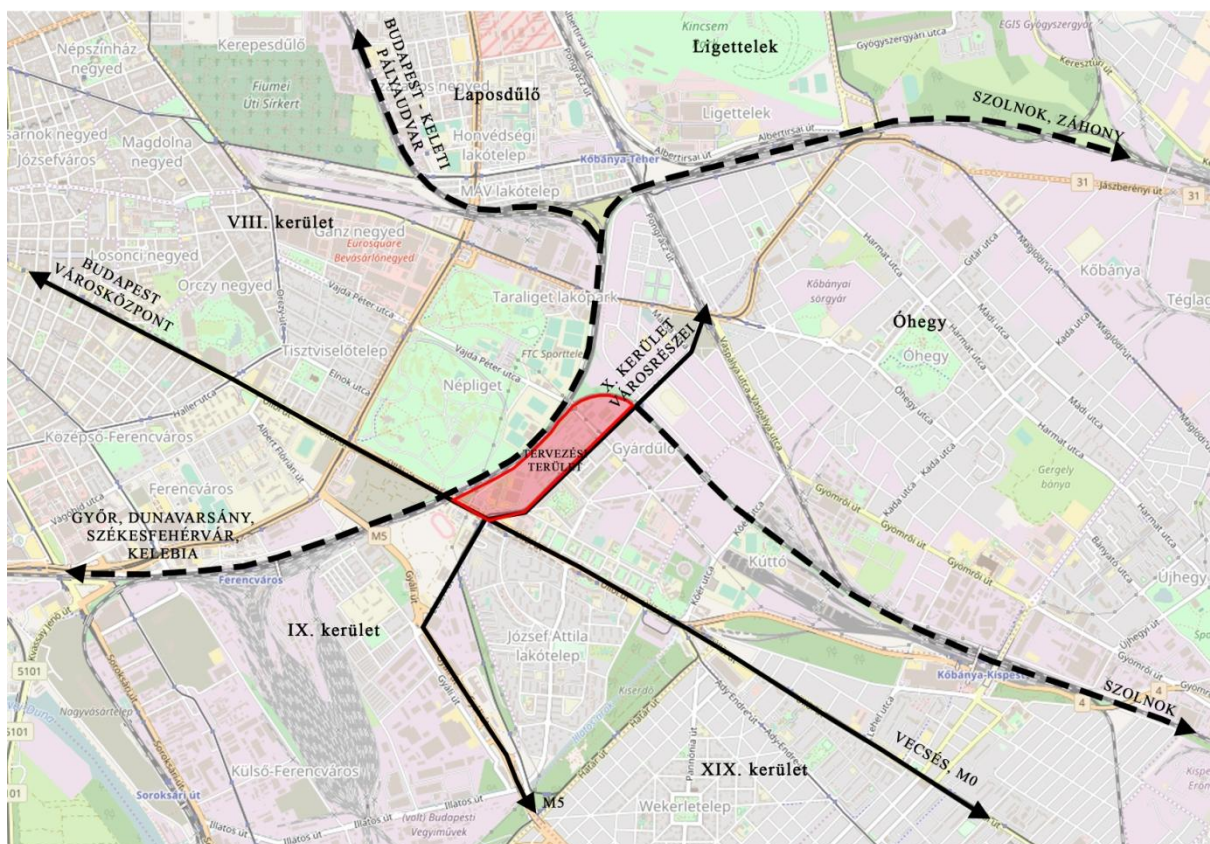
### 1.1.2. A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület a X. kerület délnyugati felén található a Gyárdűlő kerületrészben. Gyárdűlőt nyugatról a Népliget, északról Laposdűlő, keletről az Óhegy és Kúttó kerületrész, délről a IX. kerület határolja.

A tervezési területet nyugatról és északról vasúti sínek, a többi irányból utak határolják. Tőle nyugatra a nagy kiterjedésű Népliget, északra gazdasági területek, keletre vegyesen gazdasági és lakóterületek, délre pedig intézményi és lakóterületek találhatók.

### 1.1.3. A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

A tervezési terület a X. kerület nyugati határa mentén helyezkedik el a Népliget és gazdasági és lakóterületek környezetében. Déli határa az Üllői út, amely I. rendű főút, Budapest városközpontjából halad a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, Vecsés és az M0-ás autópálya irányába. A nyugati és északi határát képző vasútvonalak az ország nyugati és déli részébe, valamint Szolnok irányába biztosítanak összeköttetést. A nyugati vasútvonal legközelebbi megállója kb. 1,5-2 km-re (Budapest- Ferencváros), az északié pedig 2,5-3 km-re (Kőbánya-Kispest) található. A vizsgált terület keleti határát a Ceglédi út, majd a Bihari utca jelenti. Ez északi irányba a többi kerületrésszel, délre a IX. kerülettel és az M5-ös autópályával biztosít közvetlen közúti kapcsolatot.



2. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése és kapcsolatai



## 1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ VISZONYÁNAK VIZSGÁLATA

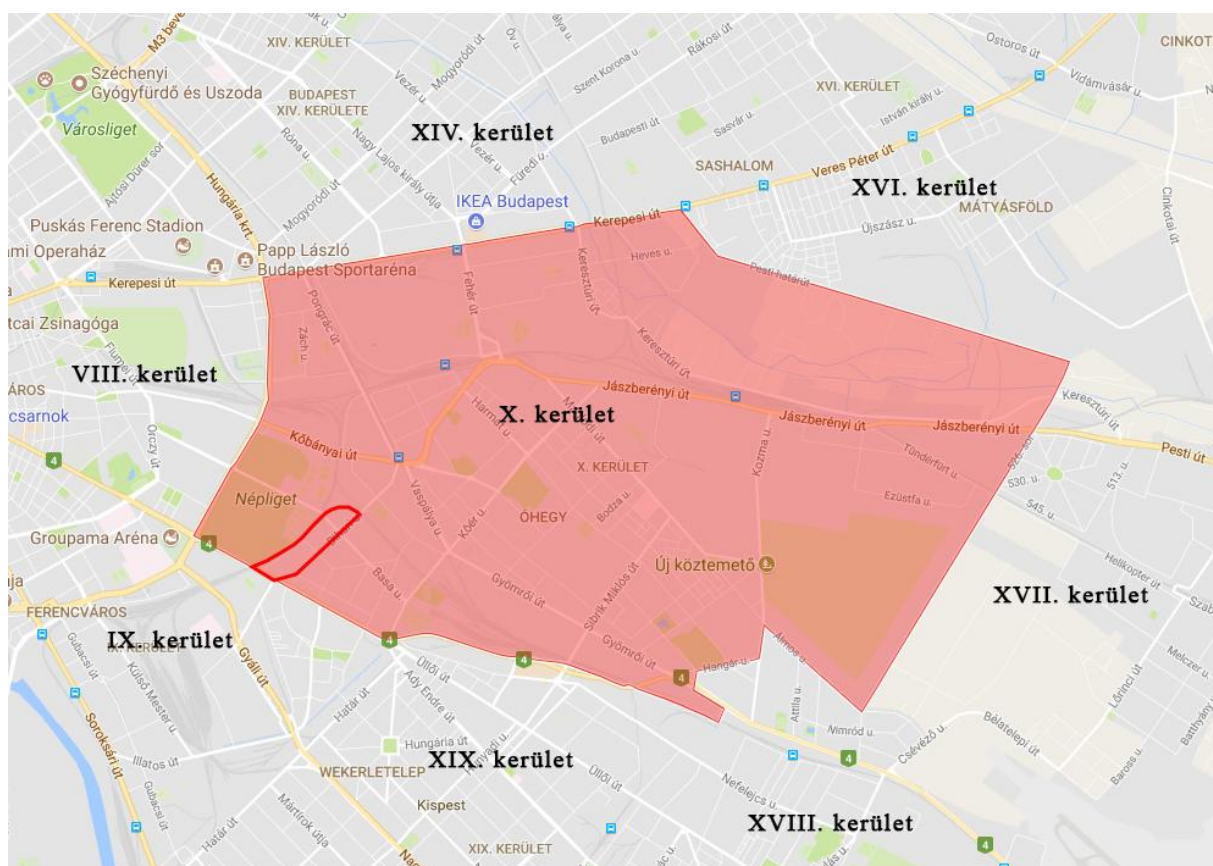
### 1.2.1. A budapesti TSZT és a területrendezési tervek viszonya

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 1651/2017. (XII.6.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos fővárosi területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.

### 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK, VAGY KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI VISZONYLATÁBAN

A tervezési terület - fekvéséből adódóan – a IX. kerület határához csatlakozik az Üllői út mentén.

A tervezési területhez csatlakozó IX. kerületi terület (M5 felüljáró melletti terület) építési szabályzatát és szabályozási tervét Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a 37/2003.(XI.07.) rendeletével hagyta jóvá. A rendelet szabályozási tervi melléklete a Fővárosi TSZT-nek és az FRSZ-nek megfelelően sorolta be az Üllői utat Köu-2 jelű közlekedési övezetbe és az Üllői út menti területeket Vi-2 jelű intézményi építési övezetbe.



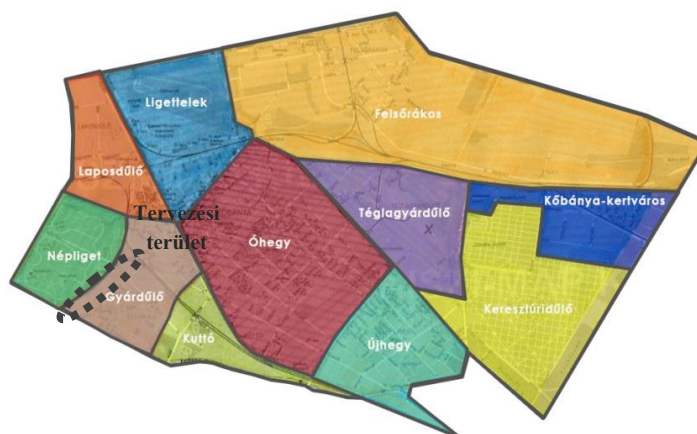
3. ábra: A tervezési terület a szomszédos kerületek viszonylatában

## 1.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testülete 335/2015. (IX.24.) KÖKT határozatának mellékleteként fogadta el a X. kerület, Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiáját és 542/2014.(XII.18.) határozatával hagyta jóvá Környezetvédelmi Programját. A vizsgálati fejezet ezen dokumentumok alapján készült.

### 1.4.1. Gyárdűlő városrész az Integrált Településfejlesztési Stratégiában

A tervezési terület a Gyárdűlő városrészben található, mely Kőbánya dél-nyugati részén helyezkedik el. A terület a sertésvágóhidak felszámolása után jellegzetes ipari zóna lett, melynek szerkezetét vasútvonalak, terület-használatát pedig elsősorban üzemek, raktárak és nagykereskedelmi telephelyek határozzák meg. Ezek közé néhol intézmények, sportpályák és kisvárosias beépítésű lakóterületek ékelődtek. Az Üllői út mentén nagyvárosias teleszerű lakóterületek találhatóak.



4. ábra: Gyárdűlő városrész és a tervezési terület helyzete

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia kijelölt hat fejlesztési kívánt akcióterületet a kerületben. A tervezett fejlesztések megvalósítása a 2014-2020 közötti időszakra ütemezett. Ezen akcióterületek közül a tervezési területet közvetlenül nem érinti egy sem, ugyanakkor a közvetlenül mellette elhelyezkedő Népliget akcióterület egyes projektjei a vizsgált területre is kedvező hatással lehetnek. Ilyen jellegű a körvasút fejlesztése, illetve a Népliget zöldfelületének megújítása, melyek távlati pozitív hatása a tervezési terület további felértékelődéséhez vezethet. (A MÁV körvasút fejlesztése projekt hosszú távon a Kőbánya-Kispest vasútállomás felé csatlakozó, a tervezési terület észak-keleti részénél futó, Horog utcai deltavágány ütemezett kiépítésének vizsgálatára is kiterjed.)



**5. ábra: A 2011-es népszámlálási adatokból előállított szegregációs mutató által lehatárolt szegregátumok 20%-os szegregációs mutató határérték mellett. (Forrás: Kőbánya ITS, 2015)**

Az ITS 8 db, egyenként minimum 50 fős lakossággal számoló szegregátumot és szegregációval veszélyeztetett területet jelölt ki, melyek közül a 3-as számú a tervezési terület középső szakaszán, a Bihari út mentén található. A kijelölt szegregátum ipari, munkahelyi területekbe ékelődve alkot zárványt közel 37%-os szegregációs mutatóval. A terület fővárosi szinten is a legrosszabb szegregátumok

közé tartozik. A szociális problémák halmozódása által – mely a területen 214 főt érint - már gettósodási folyamatok indultak.

A dokumentum szerint 2009-ben egy szociális városrehabilitációs projekt keretében a Bihari utca 8.c. lakóépületepár felújításra került. Az itt lévő lakások összetétele átalakult, komfortos és jelentős arányban kétszobás lakások kerültek kialakításra. Az azóta eltelt időszak tapasztalatai és a legutóbbi népszámlálás adatai azonban azt mutatják, hogy a felújítás és a program alatt működő szociális beavatkozások ellenére az itt élők társadalmi státusza nem igazán javult.

A kerület célja a szegregált területek társadalmi integrációja és az esélyegyenlőség biztosítása a leghátrányosabb helyzetű csoportok számára is. Ezt a lakhatás, a szociális ellátások, a képzés, a foglalkoztatás, és az oktatás fejlesztésében nyilvánul meg. Fontos továbbá a terület élhetőségének javítása, a színvonalas építészet és a szükséges infrastruktúra fejlesztése.

Az ITS megalapozó tanulmánya szerint a tervezési terület közel 1/3-a alulhasznosított, vagy használaton kívüli terület (jellemzően meglévő épületállománnyal). A terület így számos fejlesztési potenciállal rendelkezik.

Az ITS átfogó céljai közül több is vonatkoztatható a tervezési területre. A versenyképes helyi gazdaság megteremtése érdekében cél az alulhasznosított és a barnamezős területek „helyzetbe hozása”, illetve új befektetők vonzása. A kerület fontosnak tartja, hogy a megújuló munkahelyi és szolgáltatási kínálat segítségével, a gazdasági vonzerő növekedhessen. A kerület a fenntartható helyi gazdaságfejlesztés mellett kiemelt figyelmet szentel a kutatás, a technológiai fejlesztés és az innováció megerősítésének, azaz a gazdasági struktúra elmozdulásának egy magasabb hozzáadott értékkel bíró tevékenység irányába. Fontos cél a közállapotok javítása, minőségi lakások és munkahelyek építése, valamint a környezet fokozottabb védelme is.

A Gyárdűlő városrész területén Kőbánya a lakófunkciók megerősítését irányozza elő. A kerület célként fogalmazza meg az épített és természeti környezet fenntartható fejlődését, mely többek között magába foglalja a közlekedésfejlesztést, a lakókörnyezet minőségi javítását és a zöldfelületek rekreációs fejlesztését is. Gyárdűlő

városrész esetében a terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, és későbbi kialakulásuk megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan a szükséges infrastruktúra fejlesztését.

#### **1.4.2. Gyárdűlő városrész a Környezetvédelmi programban**

Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja a 2015-2019. évekre készült. A tervezési terület nyugati (Hegyeshalmi vonal) és északi (Szolnoki vonal) oldalán fut egy-egy vasútvonal, mely gazdasági és közlekedési szempontból előny lehet, ugyanakkor a zaj- és környezetszennyezés miatt egyúttal kockázatot is jelent. További problémákat okoz a kerületben a repülőgépek okozta jelentős zajszennyezés is. A Bihari út átlagos zajszintje igen magas, 70-75 decibel. A dokumentum megemlíti, hogy közúti hálózati, kerékpáros és parkolási fejlesztésekre nagy szükség van a kerületben.

A kerületben számos nehézipari, könnyűipari vállalat, építőanyag gyártó üzem, gyógyszer és élelmiszeripari gyárak, hőerőművek működnek, melyek az előző évekhez képest jelentősen csökkentett, ugyanakkor továbbra is jelentős környezeti és egészségre káros terhelést jelentenek. A tervezési területen is működik erőmű, illetve építőanyag kereskedelem (és gyártás). A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület.

A dokumentum számos olyan elemet említ, melynek segítségével a lakosságot ösztönzik a környezettudatos életmódra. Kerületi versenyek és díjak kerültek kiírásra, illetve számos óvodában és iskolában is bevezették a környezettudatosságra való oktatást.

Budapest Főváros X. kerület Környezetvédelmi Programjának 2015-2019-es időszakra felállított céljai:

- A káros környezeti hatások megelőzésének elve, azaz a kerület fejlődését alapvetően meghatározó fejlesztések tekintetében az igénybe vett környezeti elemek és természeti értékek védelme, amely egyúttal biztosítja az élhető kerületi életminőség fenntartását és a gazdasági értéket képviselő természeti erőforrások megőrzését;
- A fenntartható fejlődés elve: Az elővigyázatosság elve, a természetre és a szűkebb környezetre gyakorolt hatások pontos ismertetése;
- A környezeti szempontok figyelembevétele és beépítése a gazdaság folyamataiba;
- A helyreállítás elve, azaz a károsodott környezeti elemek és természeti adottságok helyreállítása, amely egyúttal biztosítja az egészséges kerületi életminőséget és bővíti a potenciális gazdaságfejlesztési célterületeket;
- Környezettudatos városfejlesztés;
- A társadalmi, gazdasági és környezeti igények közötti kompromisszumok megtalálása

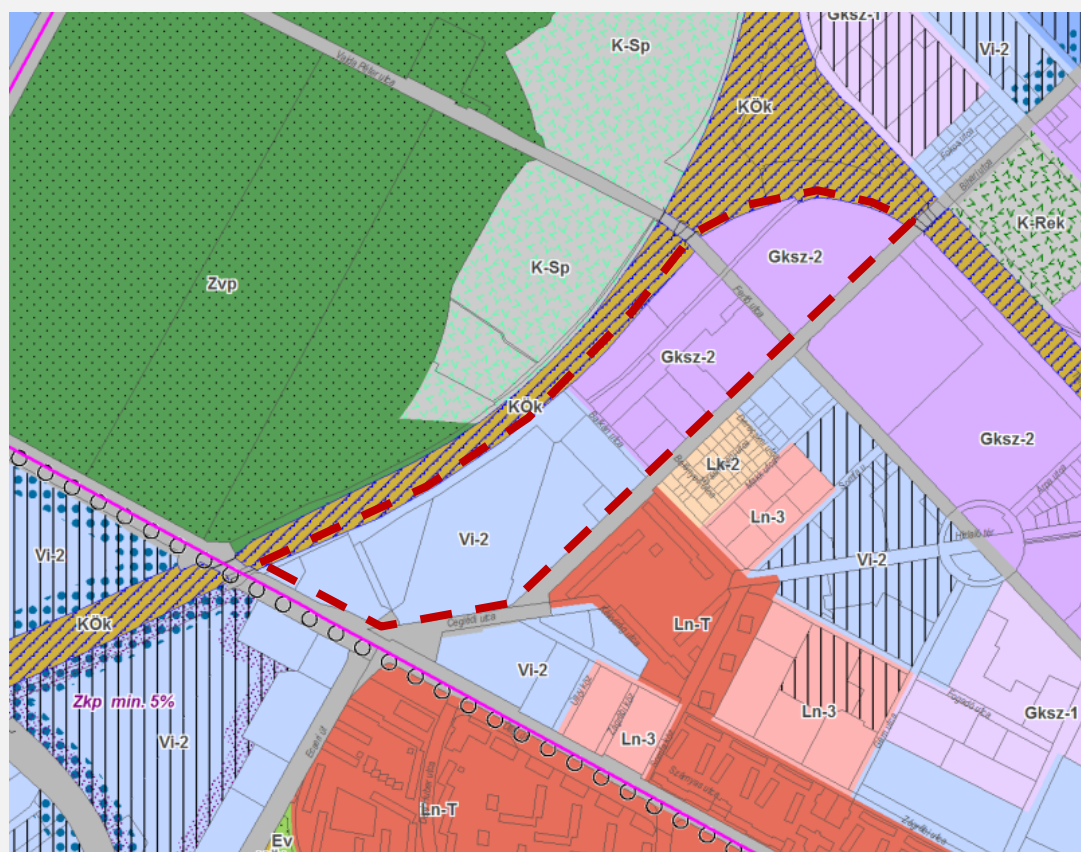


## 1.5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület értékelése a hatályos településrendezési tervek alapján.

### 1.5.1. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT)

#### Budapest Főváros Közgyűlése 1651/2017. (XII.6.) határozata

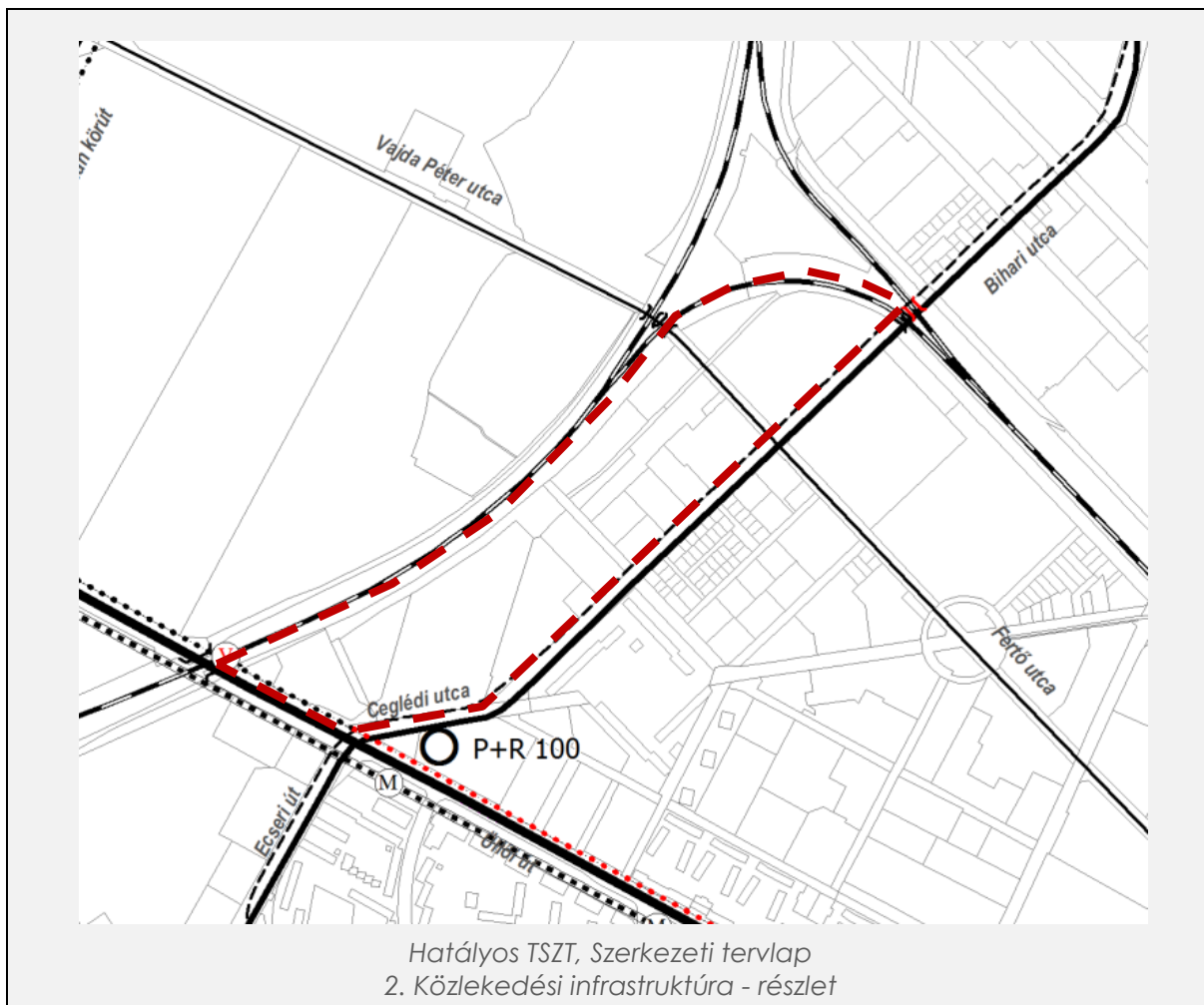


Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap  
1. Területfelhasználás - részlet

#### 1. Területfelhasználás

A tervezési terület déli része **Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területbe**, míg az északi fele **Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe** sorolt.

Északról és nyugatról **KÖk** jelű kötőpályás közlekedési terület, délről **Vi-2** jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület, míg keletről **Gksz-2** jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület, **Vi-2** jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület, **Lk-2** jelű, kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és **Ln-T** jelű, nagyvárosias telepszerű lakóterület határolja.

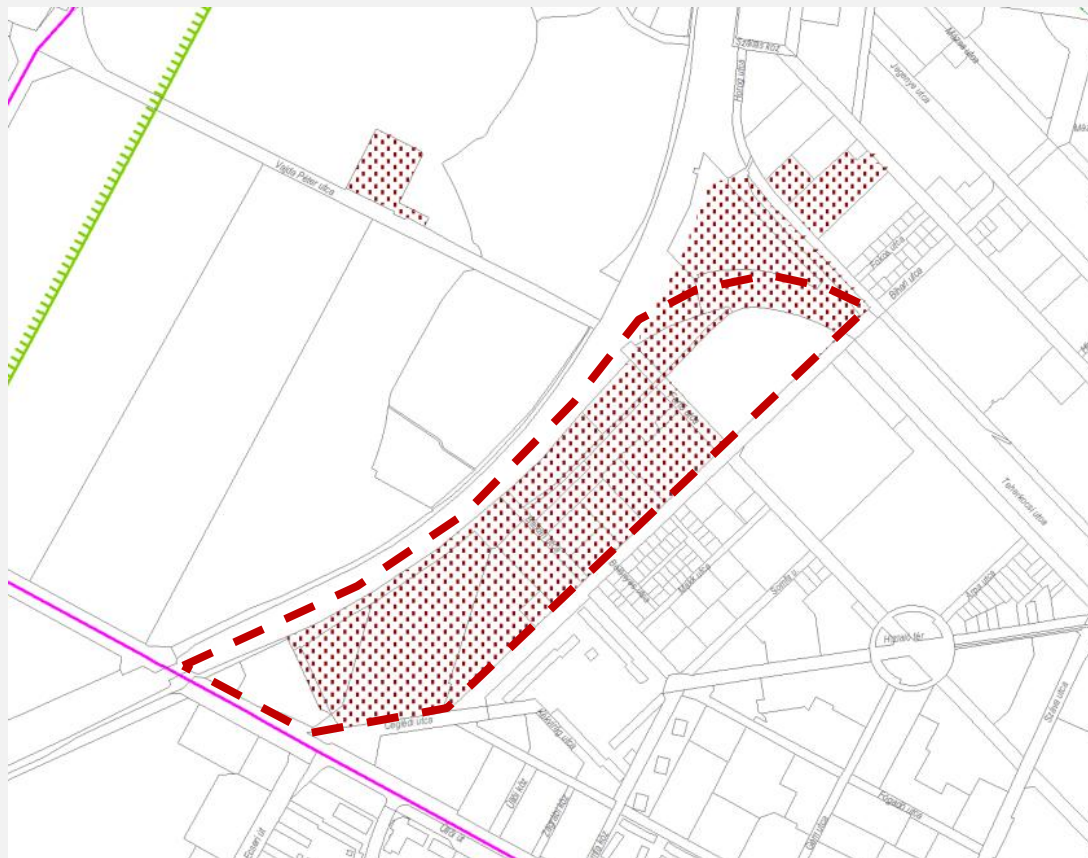


## 2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület déli határán I. rendű főút (Üllői út), keleti határán II. rendű főút (Bihari utca, Ceglédi út) halad. A területet északon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (Fertő utca) metszi el, amely a Vajda Péter utcában folytatódik. Nyugatról és északról a területet felszíni vasútvonal határolja.

Az Üllői út északi oldalán településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalra húzódik.

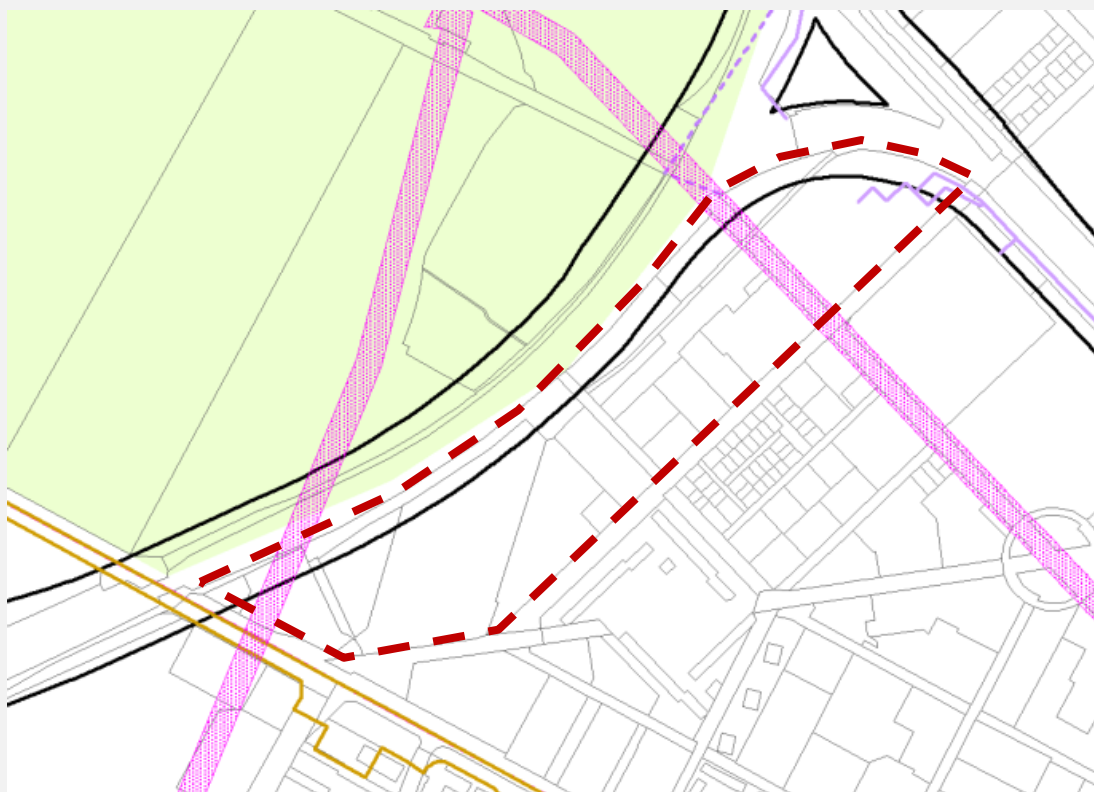
A Bihari út nyugati oldala mentén felszíni közúti vasút (villamos) vonal halad. A tervezési terület délnyugati sarkánál vasúti megállóhely tervezett, délkeleti határa mentén gyorsvasúti (metró) megállóhely található, valamint egy meglévő 100 férőhelyes P+R rendszerű parkolási létesítmény jelölt.



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap  
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek - részlet

### **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek**

A tervezési terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület. A készítendő KÉSZ-ben ezeket a tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell jelölni, ill. ha ez nem megoldható, a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően kell a tényleges szennyezettséget feltárni.



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap  
6. Védelmi, korlátozási területek - részlet

## 6. Védelmi és korlátozási területek

A tervezési terület északon és délen 132 kV-os távvezeték biztonsági övezete metszi el. A területet a nyugati és az északi határa mentén vasútvonal 50 m széles védőtávolsága érinti, míg a déli határ mentén térszín alatti gyorsvasúti vonal (metró) védelmi zónája található.

A tervlap a tervezési terület északi határánál tájékoztató elemként jelöli a térfelszín felett vezetett távhő gerincvezetékét. (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)

### 1.5.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti terve jóváhagyott szöveges munkarészeinek vizsgálata a tervezési terület viszonylatában

#### Területfelhasználás

A TSZT 4.1.3.1. fejezetében, a beépítésre szánt területek között szerepel az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), illetve gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2). A beépítésre szánt területek a tervezési terület egészét teszik ki.

Az **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan vegyesség jellemzi. Sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, valamint a



területi adottságok igénylik a nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Fővárosi szinten beépítési sűrűségük legnagyobb értéke 0,75 – 4,25 értékek között változik, a legkisebb zöldfelületi átlagérték 25%.

A **Gksz-2** jelű, **jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területbe** „azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során és a rendszerváltást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek.”

A 4.1.3.4. „Beépítési sűrűség” fejezetben megállapításra kerül, hogy az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen a beépítési sűrűség (bs) értéke általánosan 0,75-4,25, ami 0,5-3,0 bsá és 0,25-1,25 bsp értékből tevődik össze, vagyis:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók elhelyezésére 0,5-3,0 (bsá) beépítési sűrűségi érték használható, míg
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) beépítési sűrűségi érték 0,25-1,25.

A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területen a beépítési sűrűség (bs) értéke általánosan 1,0-2,0, ami csak a 1,0-2,0 bsá értékből áll, vagyis:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók elhelyezésére 1,0-2,0 (bsá) beépítési sűrűségi érték használható.

A fenti bs (bsá+bsp) értékek pontosítása a tervezési terület vonatkozásában a következő fejezetben, az FRSZ vizsgálatánál kerül bemutatásra.

A 4.1.7.2. fejezetben szerepel a potenciálisan talajszennyezett terület leírása. Abban az esetben, ha az adott területen „fejlesztési, felújítási, vagy funkcióváltási igény merül fel, annak tervezésnél a tényleges szennyezettséget feltáró vizsgálatra van szükség”.

A hatályos környezetvédelmi törvény alapján a terület feltárása és a szennyezésmentesítése a terület tulajdonosának a feladata. A kármentesítés költségeit a tulajdonos (amennyiben a tulajdonos és a szennyező nem azonos) jogi úton terhelheti át utólag a tényleges használóra, illetve a szennyezőre, ha bizonyítható annak jogsértő magatartása, vagyis a szennyező tevékenység végzése.”

## 1.5.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

### Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete

Az FRSZ-nek a tervezési területet érintő előírásai:

#### **II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások**

**4.§ (1)** Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

**4.§ (2)** A beépítési sűrűség (a továbbiakban: *bs*) 1. mellékletben jelölt értéke

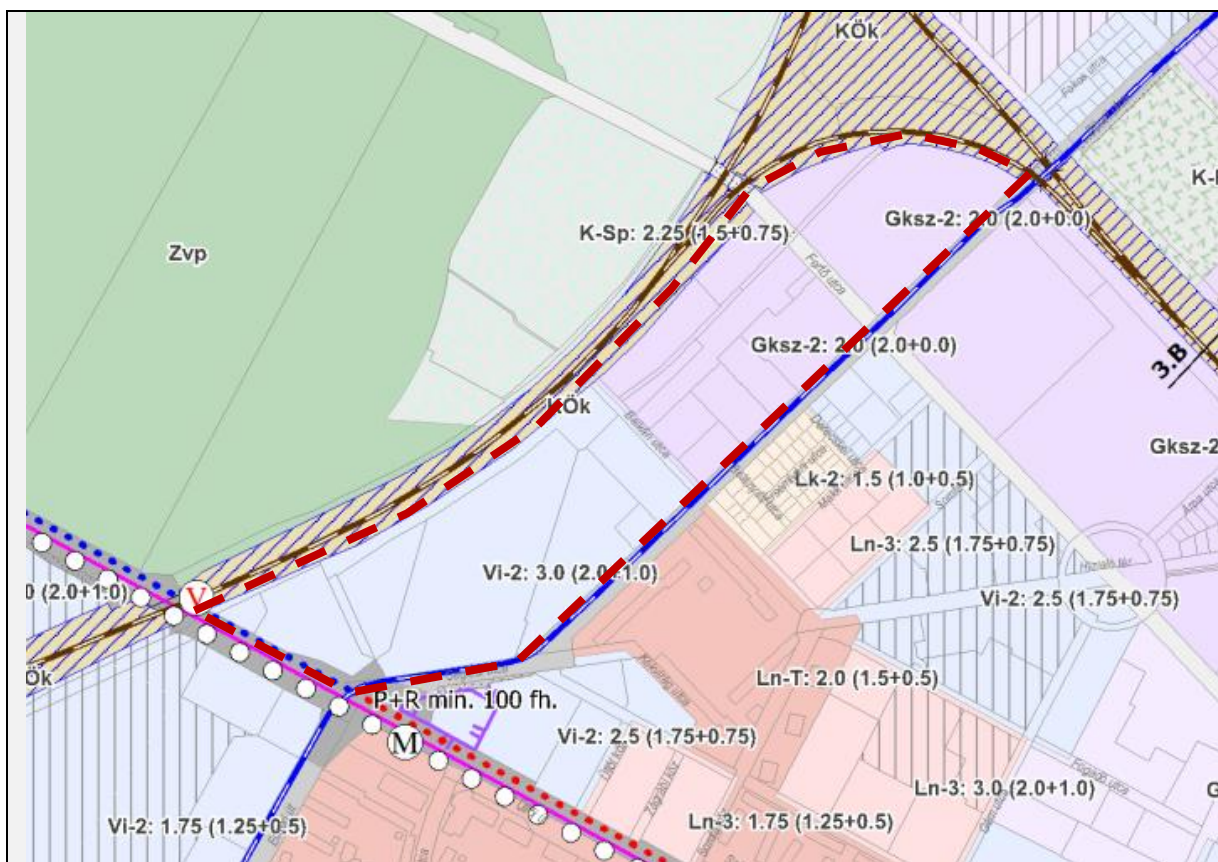
a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsá*), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsp*)

tevődik össze.

**4.§ (3)** Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

## Az FRSZ mellékletei:



FRSZ 1. melléklet – részlet

### 1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

**bs:** beépítési sűrűség

azon belül:

**bsá:** területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

**bsp:** kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

általánosan: bs (bsá+bsp)

Az FRSZ itt a Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területre 2,0 (2,0+0,0), a Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területre 3,0(2,0+1,0) beépítési sűrűséget enged meg.

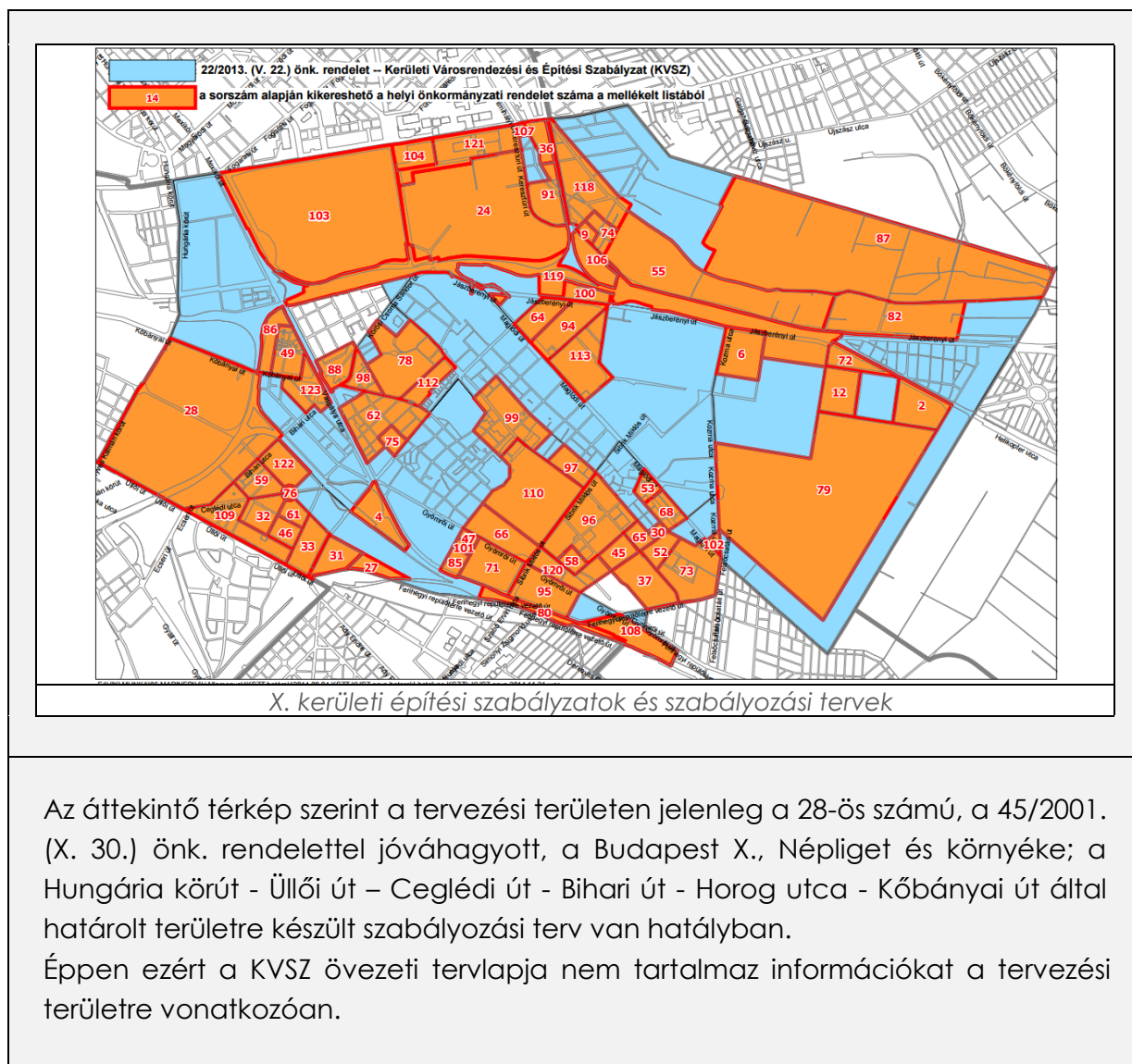
Az **FRSZ 3. melléklete** – egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek - nem érinti a tervezési területet.

Az OTÉK 1. sz. melléklet 83. pontja alapján *Magasépítmény: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.* Ez az előírás adja meg a legnagyobb építménymagasság meghatározására szolgáló kereteket a KÉSZ építési előírásainak megfogalmazásánál.

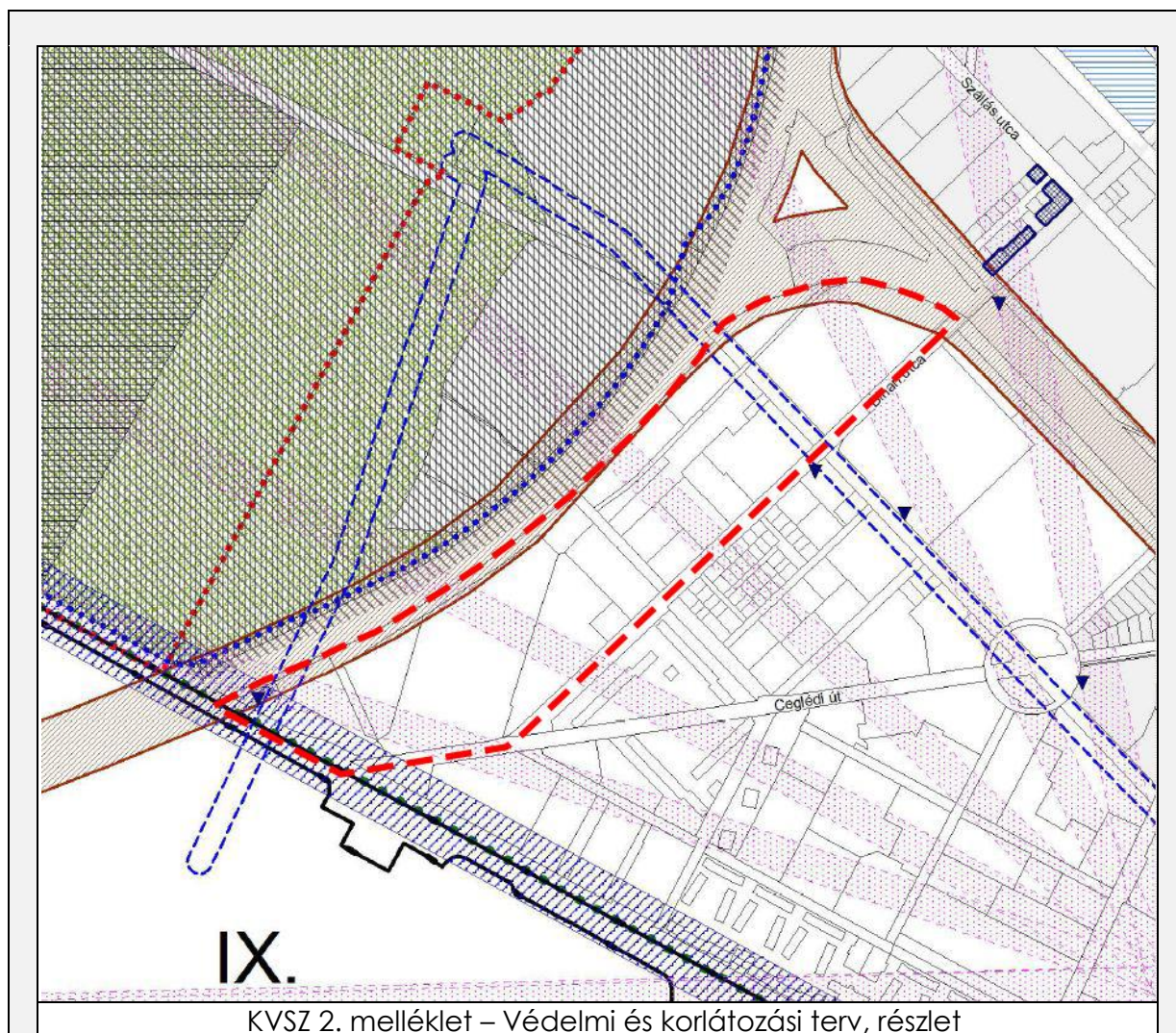
Az **FRSZ 4. melléklete** alapján – Budapest zónarendszere - a tervezési terület, a pesti átmeneti zóna része.

### 1.5.3. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 22/2013. (V.22.) önk. rendelete.



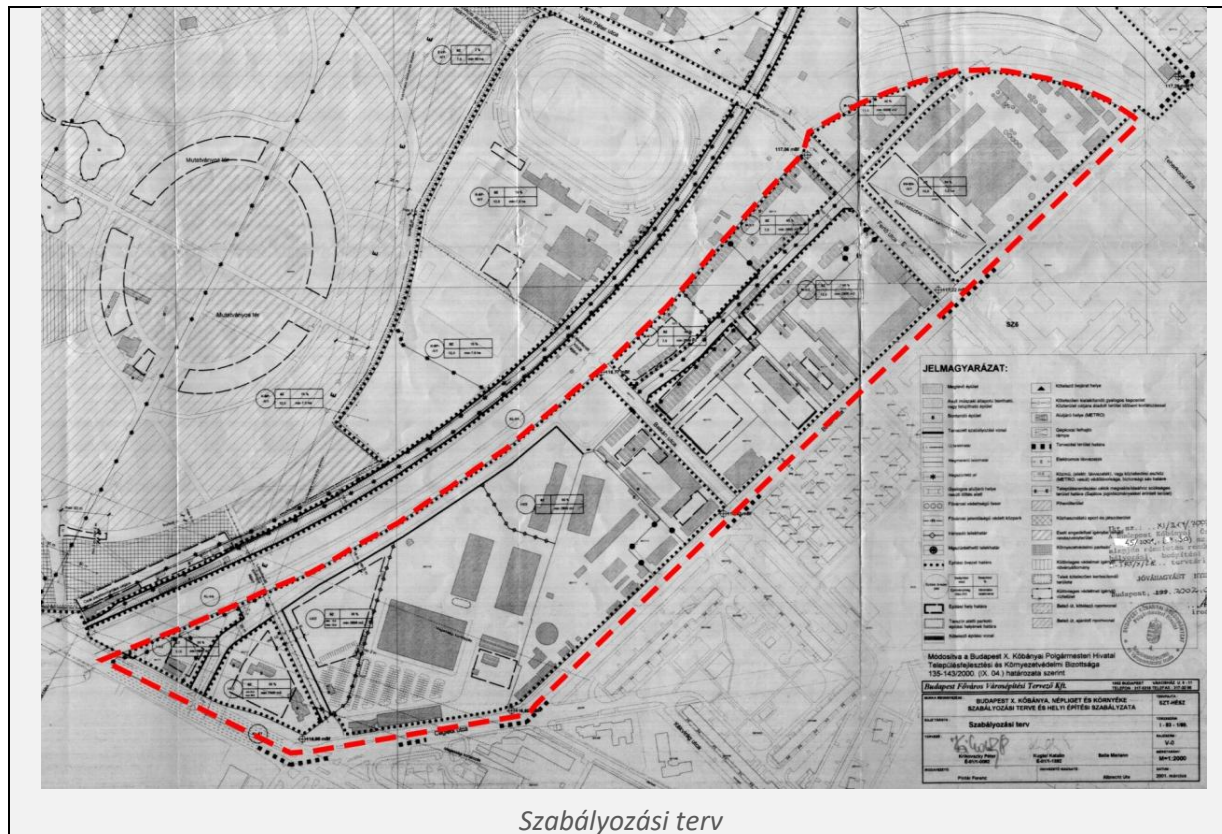




A KVSZ 2. melléklete szerint a tervezési terület nyugati és északi határát érinti országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága. A tervezési terület déli határát jelentő Üllői út vonalában városkép szempontjából kiemelt útvonal húzódik. A terület északi felét távvezeték védőtávolsága (132 kV), valamint négy további helyen 35 m fölötti mikrohullámú összekötés metszi el. Mivel a TSZT Védelmi, korlátozási területek tervlapja a mikrohullámú magassági korlátozást nem tartalmazza, vélelmezhető, hogy ez már megszűnt a területen.

### 1.5.4. Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)

**Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 45/2001.(X.30.) önk. rendelete a Hungária körút - Üllői út – Ceglédi út - Bihari út - Horog utca - Kőbányai út által határolt**



*Szabályozási terv*

A szabályozási terv szerint a tervezési terület a Balkán utcától délre kisebb hányadban I-X/1 és nagyobb részben I-X/2 jelű intézményi építési övezetekbe sorolt. A Balkán utcától északra a vasút felőli oldalon M-X/1, míg a Bihari utca felőli oldalon M-X/2 jelű munkahelyi építési övezetek találhatóak. A Fertő utcától északra a vasút melletti terület M-X/3 jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt. A Bihari utca és a Fertő utca találkozásától északra található erőmű telke KV-EN-X/1 jelű energiaszolgáltató építési övezetbe tartozik. A szabályozási terv az övezeti besoroláson túl, bontandó épületet, megszűnő telekhatárt, megszüntethető telekhatárt, valamint kötelezően kialakítandó gyalogos kapcsolatot (Közterület céljára átadott terület időbeni korlátozással) határoz meg.

A részletes szabályozást Kőbánya Önkormányzata a 45/2001. (X.30.) önk. rendeletével hagyta jóvá. A HÉSZ a tervezési terület vonatkozásában az alábbi előírásokat tartalmazza.

#### **Az I-X/1 övezet paramétereit:**

Az előírások szerint számított személygépkocsi férőhely (parkoló) min. 80 %-át épületben, épület alatt, ill. térszín alatt kötelező elhelyezni.



A tervezett térszint alatti építmény és építményrész(ek) határoló szerkezetének külső síkja által határolt terület nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30 %-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.

### **Az I-X/2 övezet paramétere:**

„Az építési övezetben az új feltáró út kiszabályozása és kiépítése után a 38.317/3 hrsz-ú telek min. 2800 m<sup>2</sup>, ill. ennél nagyobb nagyságú telkekre a szabályozási terv módosítása nélkül osztható. Az övezetben a 38.317/13 telken a lakásokat meg kell szüntetni. A telket valamelyik szomszédos telekkel egyesíteni kell.” [8.§. (1) b)]

### **Az M-X/1 övezet paramétere:**

Az övezetben új telek, telkek alakíthatók min. 2800 m<sup>2</sup> területtel. A terület beépítéséhez előzetes környezeti állapotfelmérő tanulmányt kell készíteni (talajszennyezettség, zaj, vibráció, légszennyezettség) a meglévő és a tervezett felhasználás vonatkozásában. [8.§. (2) b)]

### **Az M-X/2 övezet paramétere:**

Az övezetben új telek, telkek alakíthatók min. 2800 m<sup>2</sup> területtel a Szabályozási Terv módosítása nélkül. A terület beépítéséhez előzetes környezeti állapotfelmérő tanulmányt kell készíteni (talajszennyezettség, zaj, vibráció, légszennyezettség) a meglévő és a tervezett felhasználás vonatkozásában.

### **Az M-X/3 övezet paramétere:**

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mérték:	<b>max. 40 %</b>
Építménymagasság:	<b>min. 3,00 m, max. 12,50 m, kivéve, ahol az üzemi technológia nagyobb magasságot igényel</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 25 %</b>
Legkisebb telekméret:	<b>6.000 m<sup>2</sup></b>

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mérték:	<b>max. 35 %</b>
Építménymagasság:	<b>min. 27,0 m, max. 30,0 m</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 35 %</b>
Minimális telekméret:	<b>7.500 m<sup>2</sup></b>

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mértéke:	<b>max.35 %</b>
Építménymagasság:	<b>min. 3,0 m, max. 12,5 m</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 35 %</b>
Minimális telekméret:	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mérték:	<b>max. 40 %</b>
Építménymagasság:	<b>min. 3,0 m, max.7,5 m</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 25 %</b>
Legkisebb telekméret:	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mérték:	<b>max. 40 %</b>
Építménymagasság:	<b>min. 4,50 m, max. 12,50 m</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 25 %</b>
Legkisebb telekméret:	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

**Az KV-EN-X/1 övezet paramétereit:**

Az övezetben az iparvágányokkal kiszolgált raktározási építmények és kapcsolódó épületei helyezhetők el. A területhasználatot az alkalmazott technológiához igazodva lehet változtatni az OTÉK, a vonatkozó szakhatósági és a vasúti üzemelési előírásoknak megfelelően.

A területen helyet kell biztosítani az ELMŰ Népliget alállomásának elhelyezésére.

Az övezetben működő távfűtő üzemben (Budapesti Erőmű Rt.) bármilyen építés, korszerűsítés, technológiai váltás engedélyezéséhez környezeti állapotfelmérő tanulmány szükséges, úgy a meglévő, mint a tervezett új technológia vonatkozásában.

Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Beépítés mérték:	<b>max. 40 %</b> ,
Építménymagasság:	<b>min. 3,0 m,</b> <b>max. 12,5 m, (kivéve a technológiai berendezések méretét),</b>
Szintterületi mutató:	<b>max. 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,</b>
Kötelező zöldfelületi érték:	<b>min. 40 %</b> ,
Legkisebb telekméret:	<b>1,2 ha</b>

A hatályos KSZT az Üllői út – Ceglédi út sarkán, a jelenlegi töltőállomás és Burger King helyén irányzott elő 27-30 m közötti építménymagasságú épületet városképi hangsúlyként, a többi részen 12,5 m és 7,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság.

(Meg kell jegyezni, hogy az Üllői út – Ceglédi út sarkának másik oldalán 15 szintes épület található, amely valóban városképi hangsúly jelenleg is.)

**1.6. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI**

Kőbánya népessége az 1980-as évek óta jelentősen lecsökkent, azonban 2001 óta stagnáló tendenciát mutat. 2011-ben 80.978 fő élt a kerületben (ez az érték 2013-ban 78.986 főre csökkent), mely Budapest népességének 4,7%-át tette ki.

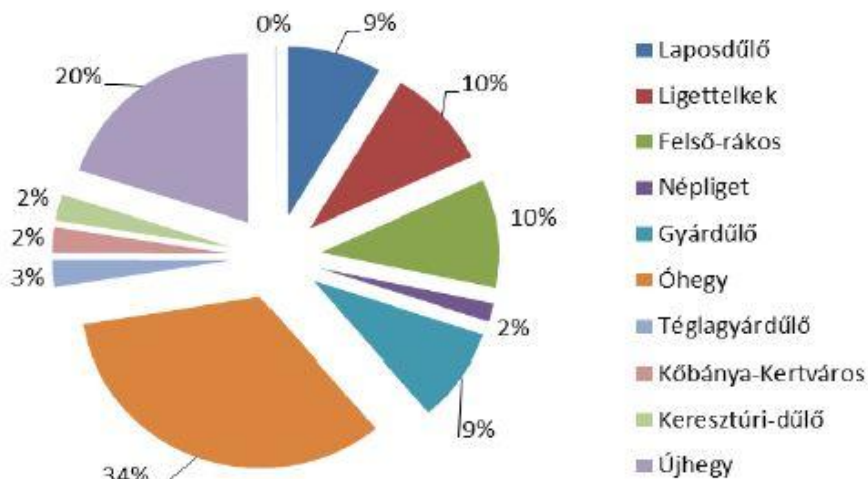
A korösszetételt tekintve elmondható, hogy a kerületben a fiatalok aránya magasabb a budapesti átlagnál, míg az időskorúak aránya alacsonyabb, így a helyi társadalom mindenképpen fiatalabb, mint a fővárosi. Azonban Kőbánya lakossága is folyamatosan, lassan előregedő tendenciát mutat. Az itt élők társadalmi státuszát tekintve megállapítható, hogy a fővárosi átlaghoz képest nagyobb arányban vannak jelen az alacsonyan képzettek és ez az érték az elmúlt időszakban folyamatosan romlott.

A foglalkoztatottsági mutatókat vizsgálva megállapítható, hogy a kerületben a foglalkoztatottak aránya megközelíti a budapesti átlagot (44,7% →45%), ugyanakkor



az inaktív keresők (29,6%) és az eltartottak aránya (23,8%) meghaladja a fővárosi értékeket. A keresetek szempontjából a kerület az ötödik legrosszabb helyen áll budapesti viszonylatban.

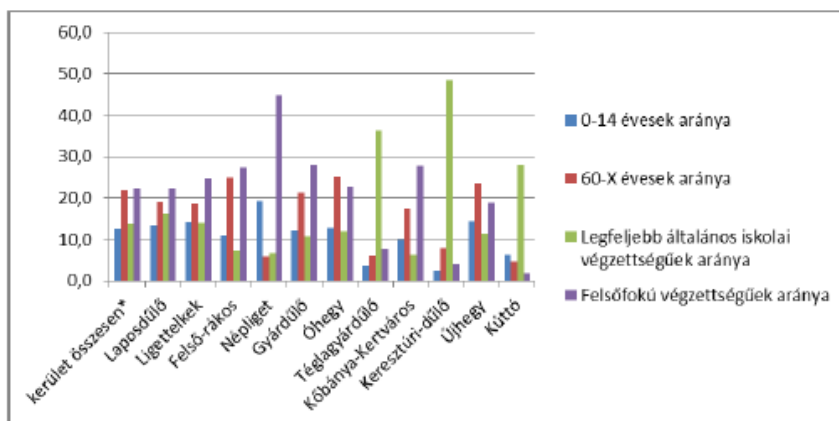
Az egyes kerületrészek jellemzői jelentősen eltérőek, hiszen területfelhasználásuk is változatos. A tervezési terület közel fele intézményi, másik része gazdasági (jellemzően kereskedelmi, szolgáltató) terület. A lakónépességet tekintve két szomszédos városrészben (Óhegy, Újhegy) lakik a kerület lakosságának több mint fele, miközben Gyárdűlő városrészben a kerület népességének mindössze körülbelül 9%-a lakik.



Lakónépesség megoszlása a kerület városrészei között, Forrás: KSH, Népszámlálás 2011.

6. ábra: A lakónépesség megoszlása a kerület városrészei között (Forrás: Kőbánya ITS, 2015.)

A kerületi lakásállomány minőségi összetételét tekintve kismértékben jobb, mint a Budapesti átlag, ugyanakkor számos olyan hely található a kerületben, ahol az épületállomány erősen leromlott, korszerűtlen vagy egészségtelen. Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a teljes lakásállomány 3,7%-a (1422 db), melyből 115 db Gyárdűlőn található. A vizsgált városrész arányaiban jelentős számú leromlott lakással rendelkezik.



7. ábra: Alacsony komfortfokozatú lakások aránya a teljes lakásállományban városrészenként, KSH, Népszámlálás 2011. (Forrás: Kőbánya ITS, 2015)

Városrészekre lebontva elmondható, hogy a Gyárdűlő városrész területén a fiatal és időskorúak aránya a kerületi átlaghoz hasonló, ugyanakkor a felsőfokú képzettséggel rendelkezők aránya az átlagosnál lényegesen magasabb. Ebből eredően a foglalkoztatottsági helyzet is az átlagosnál kedvezőbb a vizsgált kerületrészben.

A humán-infrastrukturális ellátottság szempontjából a kerület jól kiépített, bár egyes ellátási elemek túlterheltek. A szociális szolgáltatások terén a segélyek számában és összegében visszaesés történt, kapacitás- és forráshiány jellemző. Kiemelt családsegítő és gyermekjóléti szolgáltatás a BÁRKA, mely jelentősen túlterhelt (1 családgondozóra átlagosan 106 gyermek és 61 család jut). A kerület a hajléktalanokkal, szenvedélybetegekkel is foglalkozik, házi segítségnyújtást biztosít és 5 db idősek klubját üzemeltet. A kerületben a bölcsődék száma 9, összesen 648 férőhellyel, melyek jelenleg 80%-os kapacitással működnek.

Az oktatást tekintve az önkormányzati és állami intézményeken kívül magán és alapítványi intézmények is jelen vannak. Kőbányán összesen 24 óvoda és 18 általános iskola működik, melyek 70-100%-os kihasználtságúak. A kerületben a házi orvosi alapellátás túlterheltnak mondható. A közösségi és kulturális szolgáltatások igyekeznek kielégíteni a lakosság igényeit.

A tervezési területen humáninfrastruktúra funkció nem található, ugyanakkor környezetében, a Bihari utca mentén, több szociális szolgáltatást nyújtó intézmény, élelmiszer bolt, játszótér stb is található. A Népligetben sportterületek biztosítanak kikapcsolódást.

### **1.7. A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE**

---

*„Kőbánya vitathatatlan erőssége, pozitívuma, hogy az ipari termelési hagyományok, az ipari tradíciók több, mint száz éve vonzzák a termelő tevékenységet, és annak minden velejáróját: befektetőket, munkaerőt és szakképzést.” (Gazdasági Program, 2011, Forrás: ITS)*

A kerület gazdaságának pozitív tendenciája, hogy a beruházók egyre több, színvonalas, magasan képzett munkaerőt igénylő munkahelyeket teremtenek. E fejlesztéseket ugyanakkor a területek elaprózottsága, rendezetlen tulajdoni viszonyai hátráltatják.

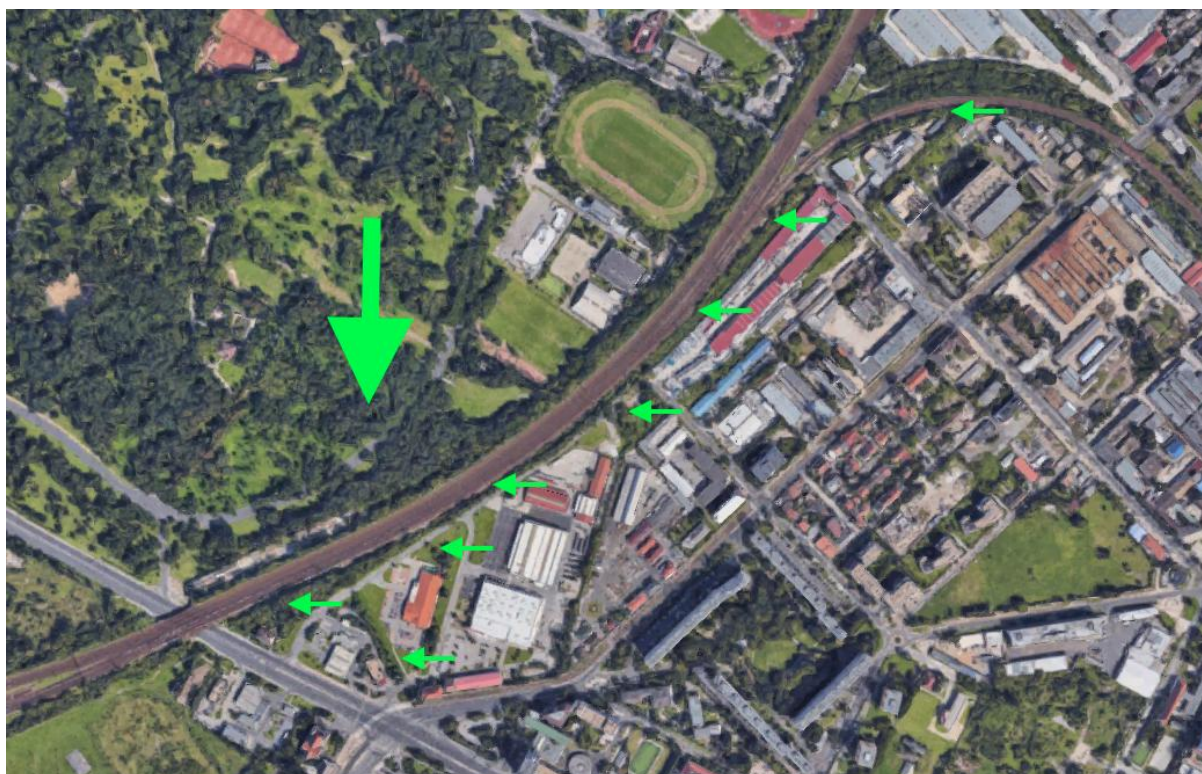
A tervezési terület gazdasági adottságai igen jók, hiszen frekventált helyen, fontos közlekedési útvonalak közelében fekszik. Az Üllői út által az Ecseri úti metrómegállóval, a Bihari utca által több busz és a 3-as villamos vonallal kapcsolódik a környező kerületekhez és a belvároshoz. Továbbá a vasútvonal megléte is kiváló feltételeket biztosít a gazdasági szerep növelésére. A terület arculatát erősen meghatározzák az itt működő különböző vállalkozások és nagyobb cégek. A legtöbb, és legváltozatosabb kereskedelmi és szolgáltatási egységek főleg az Üllői út felé helyezkednek el, a tervezési terület déli részén.

## 1.8. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.8.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

#### 1.8.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A tervezési terület az új szerkezeti tervben nagyjából felerészben gazdasági (Gksz-2), felerészben intézményi, jellemzően szabadon álló terület (Vi-2) területfelhasználásba sorolt. A kerületi szabályozás ezt az területfelhasználási felosztást még nem követte le, ugyanakkor a településszerkezeti tervből kiolvasható, hogy a jellemzően funkcióváltó területekre (pl. korábbi ipari rozsdaterületekre) azzal a szándékkal is jelöli ezt a területfelhasználást, hogy az átalakulás következtében egészségesebb zöldfelületi arány alakulhasson ki. A Budapesti TSZT 25%-ban minimalizálja azt a tervezett zöldfelületi arányt, amelyet a Vi-2 területfelhasználáson belül el kell érni. Szerkezeti és kondicionáló szempontból jelenleg az átalakulóban lévő területen alig azonosítható jelentős zöldfelületi elem, a Lidl környezetében és a Balkán utca kanyarulatában kialakult fás zöldfelületet kivéve a kondicionáló jelentőségű összefüggő zöldfelület elenyészően szerény. Ezt némiképpen javítja a vasúti töltésoldal spontán beerdősült területe, valamint a tágabb környezetet vizsgálva a Népliget városi nagyparkj területe hatással van e terület kondicionálására is, mint jelentős zöldfelületi elem. A terület Budapesten belüli átlagos zöldfelületi intenzitás értéke mindazonáltal a második legalacsonyabb (10-30%) közötti kategóriasávban mozog.



8. ábra: Kondicionáló szempontból lényeges zöldfelületi elemek

**1.8.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése**

A vizsgált terület jelenlegi övezeti rendszerében a telken belüli zöldfelületi ellátottság a helyrajzi számok felében nem felel meg a minimális zöldfelületi elvárásoknak. A telkeken belüli aktuális zöldfelületi ellátottságról az alábbi táblázat és ábra ad átfogó képet:

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Övezeti besorolás	Övezeti paraméterként előírt minimális zöldfelület (%)
38317/19	8360	234	2,8		
38317/4	6437	412	6,4		
38317/7	12527	962	7,7		
38317/17	18801	1759	9,4	I-X/2	25
38317/21	4118	430	10,4	M-X/2	25
38360/3	6050	829	13,7	M-X/3	25
38317/12	8683	1403	16,2	I-X/2	35
38317/6	622	120	19,3	M-X/2	25
38317/23	45310	8823	19,5	I-X/2	35
38317/5	11132	2786	25,0	M-X/2	25
38317/9	5511	1558	28,3	M-X/2	25
38317/24	9879	3584	36,3	I-X/2	35
38317/2	12223	4754	38,9	I-X/1	35
38317/8	4985	1967	39,5	M-X/2	25
38360/1	34910	14059	40,3	KV-EN-X/1	40
38317/22	3500	1467	41,9	M-X/2	25
38317/1	1857	1308	70,4	M-X/2	25
38317/13	1865	1427	76,5	I-X/2	35
38317/18	2211	2210	100,0	M-X/2	25

A területet feltáró közterületek esetében sem találunk egységes utcaképet és fasorokat vagy különösebb koncepciót a fásításban: a spontán, nőtt jelleg a domináns élmény. A Balkán utcát a vasúti töltésoldal fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), zöld juhar (*Acer negundo*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) állománya jellemzi. Mindhárom invazív exota, mint állomány a zöldfelületi kondicionáló szerepe és az oxigéntermelése jelent zöldfelületi értéket, de valójában a terület degradációját egyértelműen jelző fajokról beszélünk. A Lidl környezetében, illetve a Balkán utcai kanyarnál kialakult nagyobb fásított zöld folt esetében is ez a nőtt jelleg dominál, de itt már becsatlakoznak állományalkotóként a hazai nyárfák (szürke nyár, fehér nyár) és a jegenye nyárfák (*Populus nigra* 'Italica') is valamint a tág tűrésű tamariska bokrok (*Tamarix tetrandra*) is. Egy extenzív, nagyobb gyeptelepítést is tartalmazó, a vadparkolástól súlyos gabionfalakkal megóvott, de igen alul használt szabadterei zöldfelület képe rajzolódik itt ki. A Balkán utca Bihari útra merőleges szakaszán ehhez csatlakozik némi vérszilva (*Prunus cerasifera* 'Nigra') és korai juhar (*Acer platanoides*) kiültetés, de egyöntetű fasorról, koncepcióról ezen a



szakaszon sem beszélhetünk. A Fertő utcában az utcafásítás terén némiképpen jobb a helyzet, de koránt sem egységes, sok a hiányzó fasori elem, viszont az akác mellett megjelenik a platán (*Platanus x hybrida*) és a hárs (*Tilia cordata*) is, mint nemesebb faj. Az utcaképet ugyan jelentősen befolyásolja a magasfeszültségű vezetéktartó oszlopok látványa, de a vezeték annyira magasan van, hogy az utca fásíthatóságának ez egyáltalán nem jelent limitáló tényezőt. A Ceglédi út és a Bihari út fásíthatóságát alapvetően befolyásolja az a helyszűke, ami a forgalmi sávok, a kétsávós úttest és a szervízutak miatt állt elő, ezért egységes fásításról itt sem lehet beszélni. A meglévő fasori elemek is rendkívül rossz egészségi állapotnak örvendenek, aminek egyik oka a környezetük túlburkolása valamint az őket érő forgalmi terhelés. Itt alapvetően akác és zöld juhar egyedek alkotják a hiányos fasorokat.

utcanév	Jellemző faj	Fasor állapota
Balkán utca (töltéssel párhuzamos szakasz)	Zöld juhar, akác, nyár	Jó, hiányos
Balkán utca (töltésre merőleges szakasz)	Korai juhar, akác, vérszilva	Jó, hiányos
Fertő utca	platán, hárs, akác	Jó, hiányos
Ceglédi út	zöld juhar, akác	Rossz, hiányos
Bihari út	zöld juhar, akác, nyár	Rossz, hiányos

### 1.8.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A terület zöldfelületi rendszere inkább a spontán, nőtt jelleget és nem a tervezettséget, rendezettséget sugallja. Sem a telkeken belüli, sem a közterületi zöldfelületek esetében nem a rendezettség jut az eszünkben, a meglévő elemek (talán a Lidl területének kivételével) eléggé magukra vannak hagyva. A meglévő zöldfelületeken szabadtéri funkciók nem működnek, az elhagyatottság vonzza az illegális szemetelést és a vadparkolást amit behajtási akadályokkal igyekeznek kezelni, részben sikerrel. A teljes közúthálózati fásításra ráférne az átfogó felülvizsgálat, a fasorok kiegészítése egy fenntartható koncepció alapján.

## 1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.9.1. A területfelhasználás vizsgálata

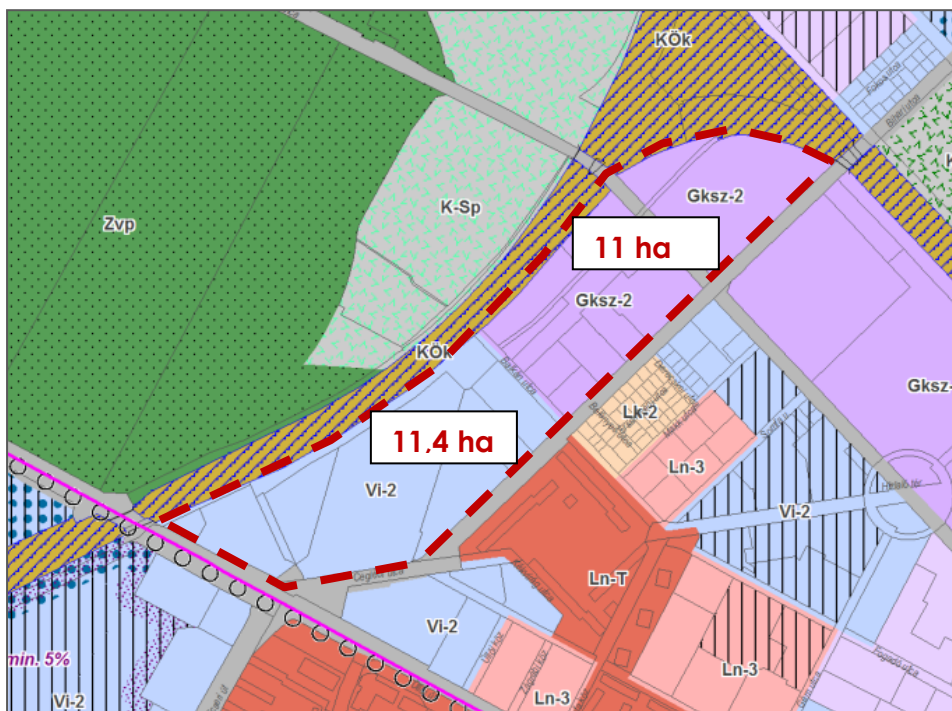
A tervezési terület a területfelhasználás szempontjából két nagyobb részre bontható:

- a tervezési terület déli része intézményi terület:  $\approx 11,4$  ha
- az északi része gazdasági terület:  $\approx 11$  ha

### 1.9.2. Beépítésre szánt területek vizsgálata

Az új budapesti TSZT alapján a tervezési terület teljes egésze beépítésre szánt terület:

- Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület: ≈ 11,4 ha
- Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: ≈ 11 ha



9. ábra: A tervezési terület beépítésre szánt területeinek területi megoszlása

A tervezési terület ingatlanainak részletes adatait, az előzménytervekkel való kapcsolatait, tervi besorolásait, valamint a valós területhasználatot az alábbi táblázat szemlélteti:

Hrsz	Cím földhivatali (használatos)	Művelési ág	Terület (m2)	A TSZT szerinti terület-felhasználás	A hatályos Szabályozási Terv szerinti építési övezet, övezet	Valós terület-használat, funkció
(38361/2)	Fertő utca	kivett, közterület	3439	Vi-2 Intézmény-terület		út
(38361/1)	Fertő utca	kivett, közterület	1775	Vi-2 Intézmény-terület		út
38360/3	Fertő utca 2.	kivett, üzem	6050	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/3	raktár
38360/2		kivett, közforgalmú vasút	1853	Gksz-2 Gazdasági terület		

Hrsz	Cím földhivatali (használatos)	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	A TSZT szerinti terület-felhasználás	A hatályos Szabályozási Terv szerinti építési övezet, övezet	Valós terület-használat, funkció
38360/1	Bihari utca	kivett, hőerőmű	34910	Gksz-2 Gazdasági terület	KV-EN-X/1	hőerőmű
38317/9	Bihari utca 8/B	kivett, telephely	5511	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	raktár
38317/8	Bihari utca 8/C	kivett, üzem	4985	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	lakó
38317/7	Fertő utca 1/D; Bihari utca 8	kivett, üzem	12527	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	iroda, műhely, raktár
38317/6	Fertő utca	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	622	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	műhely
38317/5	Balkán utca 1/D	kivett, üzem	11132	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	iroda, műhely, telephely
38317/4	Fertő utca	kivett, telephely	6437	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/1	kereskedelem, iroda, étterem, szálloda
(38317/25)	Balkán köz	kivett, út	10419	Vi-2 Intézményterület	I-X/2	út
38317/24	Üllői út 112	kivett, tároló, udvar, áruház	9879	Vi-2 Intézményterület	I-X/2	kereskedelem
38317/23	Ceglédi utca 1-3	kivett, telephely	45310	Vi-2 Intézményterület	I-X/2	iroda, kereskedelem, raktár
38317/22	Balkán utca 1/F	kivett, telephely	3500	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	
38317/21	Balkán utca 1/E	kivett, telephely	4118	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	iroda
38317/20	Balkán utca 1/B	kivett, telephely	1482	Gksz-2 Gazdasági terület		telephely, tároló
38317/2	Üllői út 110-112	kivett, étterem, udvar, üzemanyag-töltő-állomás	12223	Vi-2 Intézményterület	I-X/1	étterem, üzemanyag-töltő-állomás
38317/19	Balkán utca 1/A	kivett, telephely	8360	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/1	kereskedelem

Hrsz	Cím földhivatali (használatos)	Művelési ág	Terület (m2)	A TSZT szerinti terület-felhasználás	A hatályos Szabályozási Terv szerinti építési övezet, övezet	Valós terület-használat, funkció
38317/18	Balkán utca 1/C	kivett, telephely	2211	Gksz-2 Gazdasági terület	M-X/2	telephely, tároló
38317/17	Bihari utca 2-4	kivett, telephely	18801	Vi-2 Intézmény-terület	I-X/2	iroda, raktár, műhely
38317/13	Bihari utca	kivett, lakóház, udvar	1865	Vi-2 Intézmény-terület	I-X/2	lakó
38317/12	Balkán utca	kivett, kutatóintézet	8683	Vi-2 Intézmény-terület	I-X/2	iroda, raktár
38317/1	Üllői út 108	kivett, munkásszálló	1857	Vi-2 Intézmény-terület	I-X/2	szálloda
(38317/26)	Balkán köz	kivett, út	1636	Vi-2 Intézmény-terület		üres
(38317/11)	Balkán utca	kivett, közterület	3018			út
(38314/2)	Üllői út	kivett, út	34870	KÖu		út
(38314/1)		kivett, közterület	1490	KÖu	I-X/2	közterület

**A tervezési területet határoló utak és telkek:**

Hrsz	Cím	Művelési ág	Terület (m2)	TSZT szerinti területfelhasználás	Valós területhasználat
38439		kivett, közforgalmú vasút	209551	KÖk	vasúti terület
38363/4		kivett, közforgalmú vasút	22613	KÖk	vasúti terület
(38318)	Bihari utca	kivett, közterület	22109	KÖu	közterület
38336	Az ingatlan törölt státuszú!			KÖu	út



### 1.9.3. Tulajdonvizsgálat

A tulajdonvizsgálat a Fővárosi Földhivatal adatai alapján készült. A tervezési területen található telkek jelentős része magán kézben van. A X. Kerületi Önkormányzatnak mindössze két telke van, az egyik a Fertő utca, míg a másik a Bihari utca mentén. E mellett egy szalagtelek a Fertő utcában a Magyar Állam tulajdonában van. A területet határoló és érintő utak közül, a Fertő utca, Balkán utca és a Balkán köz a X. Kerületi Önkormányzat, az Üllői út, Ceglédi út és Bihari utca a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van.

A tervezési terület ingatlanainak és útjainak részletes tulajdoni adatait az alábbi táblázat szemlélteti:

Hrsz	Cím	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
(38361/2)	Fertő utca	kivett, közterület	3439	X. Kerületi Önkormányzat
(38361/1)	Fertő utca	kivett, közterület	1775	X. Kerületi Önkormányzat
38360/3	Fertő utca 2.	kivett, üzem	6050	Neway Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
38360/2		kivett, közforgalmú vasút	1853	Magyar Állam
38360/1	Bihari utca	kivett, hőerőmű	34910	Budapesti Erőmű Zrt.
38317/9	Bihari utca 8/B	kivett, telephely	5511	Yo Jo Ingatlanhasznosító Kft.
38317/8	Bihari utca 8/C	kivett, üzem	4985	X. Kerületi Önkormányzat
38317/7	Fertő utca 1/D; Bihari utca 8	kivett, üzem	12527	Dokument Depo Szolgáltató Kft.; Barnett International Kft.; Mcc Business Kft.
38317/6	Fertő utca	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	622	X. Kerületi Önkormányzat
38317/5	Balkán utca 1/D	kivett, üzem	11132	NV Nyomdaipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.; Top Beili Kereskedelmi Kft.
38317/4	Fertő utca	kivett, telephely	6437	Bf Property Kft.
(38317/25)	Balkán köz	kivett, út	10419	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
38317/24	Üllői út 112	kivett, tároló, udvar, áruház	9879	Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt.
38317/23	Ceglédi utca 1-3	kivett, telephely	45310	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
38317/22	Balkán utca 1/F	kivett, telephely	3500	Götz- Babagyár Budapest Kft.
38317/21	Balkán utca 1/E	kivett, telephely	4118	Gulinda Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.
38317/20	Balkán utca 1/B	kivett, telephely	1482	Bf Property Kft.
38317/2	Üllői út 110-112	kivett, étterem, udvar, üzemanyag-töltő-állomás	12223	OMV Hungária Ásványolaj Kft.
38317/19	Balkán utca 1/A	kivett, telephely	8360	Bf Property Kft.

Hrsz	Cím	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos
38317/18	Balkán utca 1/C	kivett, telephely	2211	Budapest Fővárosi Önkormányzat
38317/17	Bihari utca 2-4	kivett, telephely	18801	BKK Közút Zrt.
38317/13	Bihari utca	kivett, lakóház, udvar	1865	Társasház - magánszemélyek
38317/12	Balkán utca	kivett, kutatóintézet	8683	T- Systems Magyarország Zrt.
38317/1	Üllői út 108	kivett, munkásszálló	1857	Jay Bee Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(38317/26)	Balkán köz	kivett, út	1636	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
(38317/11)	Balkán utca	kivett, közterület	3018	X. Kerületi Önkormányzat
(38314/2)	Üllői út	kivett, út	34870	Budapest Fővárosi Önkormányzat
(38314/1)		kivett, közterület	1490	X. Kerületi Önkormányzat

A tervezési területet határoló utak és telkek:

Hrsz	Cím	Művelési ág	Terület (m2)	Tulajdonos
38439		kivett, közforgalmú vasút	209551	Magyar Állam
38363/4		kivett, közforgalmú vasút	22613	Magyar Állam
(38318)	Bihari utca	kivett, közterület	22109	Budapest Fővárosi Önkormányzat
38336	Az ingatlan törölt státuszú!			

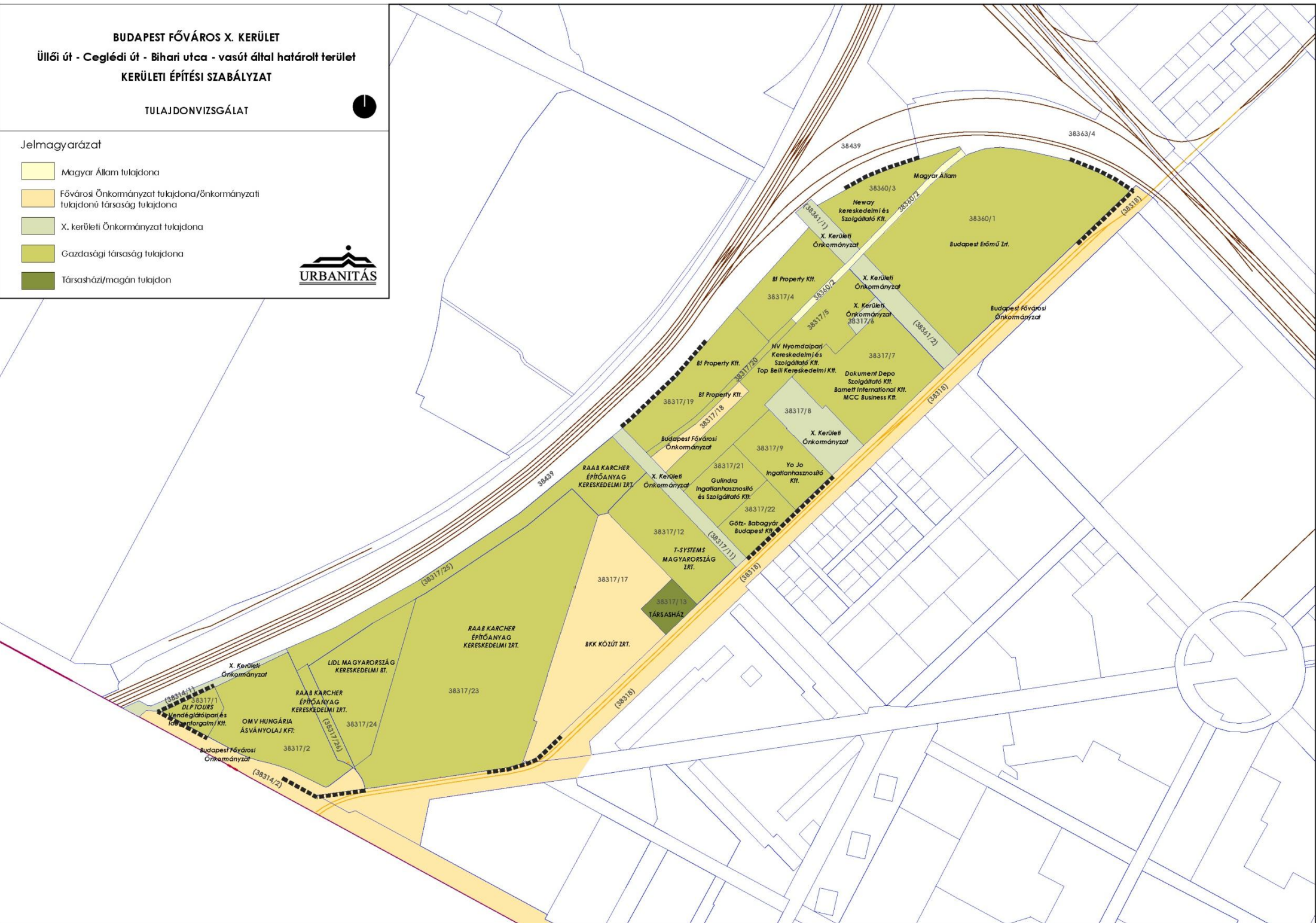
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
 Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TULAJDONVIZSGÁLAT



Jelmagyarázat

- Magyar Állam tulajdona
- Fővárosi Önkormányzat tulajdona/önkormányzati tulajdonú társaság tulajdona
- X. kerületi Önkormányzat tulajdona
- Gazdasági társaság tulajdona
- Társasházi/magán tulajdon





#### 1.9.4. A meglévő épületállomány vizsgálata

A tervezési terület döntő része beépített terület. Egy beépítetlen telek a Spar és a Burger King, valamint a Lidl telke között helyezkedik el. Másik két beépítetlen telek a Fertő utca és a Balkán utca között húzódik, amelyből a déli fekvésűn ideiglenes, tárolásra hasznosított építményt helyeztek el. A beépítést a tervezési területen földszintestől ötszintesig terjedően kereskedelmi, raktár, iroda, műhely, gazdasági és lakóépületek alkotják. Az itt található épületek zöme rendben tartott, közepes vagy jó állapotú, azonban elvétve találhatóak leromlott állapotúak is.



A 38317/1-es hrsz- ú telken egy földszint+2 szintes, magastetős jó állapotú épület található. A földhivatali tulajdoni lapja szerint munkásszálló, azonban jelenleg hotelként üzemel.



A 38317/2-es hrsz- ú telken két földszintes, lapostetős épület található. A Nyugati épület jó állapotú, amelyben egy OMV üzemanyag-töltő- állomás valamint egy Spar Express üzemel. Az épület előtt egy fedett üzemanyag-töltő terület helyezkedik el. A keleti, szintén jó állapotú épületben egy Burger King étterem üzemel.



**Üllői út 112. – 38317/24 hrsz.**



A 38317/24-es hrsz- ú telken földszintes épületek találhatóak. A fő épület egy kiváló állapotú, magastetős kereskedelmi épület, amelyben egy Lidl áruház kapott helyet. Ettől északra egy szintén kiváló állapotú kisméretű tároló található. Az áruházat körbevevő parkoló egyik állásánál egy ideiglenes épület került kihelyezésre, amelyben Nemzeti Dohánybolt üzemel.

**Üllői út 112. – 38317/23 hrsz.**





A 38317/23-as hrsz-ú telken földszintes, földszin+1, valamint földszint+2 szintes vegyesen lapos és magastetős, jó állapotú épületek találhatóak. A Ceglédi út mentén elhelyezkedő pincével is rendelkező épületben több iroda is működik. Egy másik irodaépület a telek északi felén a keleti telekhatár mentén helyezkedik el. A többi épületben raktárak és üzlethelyiségek találhatóak.

**Fertő utca 1/D; Bihari utca 8. – 38317/17 hrsz.**





A 38317/17 hrsz-ú telken földszintes, földszint+tetőteres és földszint+1 szintes, jellemzően magastetős épületek találhatóak. Többségük raktárként, tárolóként, vagy műhelyként funkcionál. A főbejárat két oldalán elhelyezkedő nagyobb épületekben irodák működnek, tőlük keletre egy önálló öltözőépület található. A főbejárat körüli épületek jelentős része az utóbbi években felújításon esett át, így ezek kiváló, míg a többi épület közepes állapotú.

**Bihari utca – 38317/13 hrsz.**



A 38317/13-as hrsz-ú telken mindössze egy magastetős, közepes állapotú földszintes lakóépület áll, amelyben több lakás is található.

**Balkán utca – 38317/12 hrsz.**



A 38317/2 hrsz-ú telken egy főépület és több melléképület található. A főépület több részből, földszint, földszint+1, földszint+2 és földszint+3+tetőter szintekből áll. Ez egy lapostetős, zömmel irodákat tartalmazó, pincével is rendelkező épület, amelynek egy része jó, egy része pedig közepes állapotú. A többi épület raktárként és műhelyként funkcionál, földszintesek, vegyesen jó és közepes állapotúak.

**Balkán utca 1/F – 38317/22 hrsz.**



A 38317/22 hrsz-ú telken mindössze egy fölszint+3 szintes, közepes állapotú lapostetős irodaépület található.

**Balkán utca 1/E. – 38317/21 hrsz.**



A 38317/21 hrsz-ú telken egy nagyobb lapostetős, egyik felén földszint+1, másik felén földszint+2 szintes, irodákat és üzletet tartalmazó épület található

**Bihari utca 8/B. – 38317/9 hrsz.**



A helyszínelés során nem sikerült a 38317/9 hrsz-ú telekre bejutni, így a felmérést a kívülről látottak, valamint a Google Earth segítségével készítettük. A telken 4 épület helyezkedik el, amelyek mindegyike földszintes, nyeregtetős, közepes állapotú és láthatóan raktározási funkciót tölt be.



**Balkán utca 1/D. – 38317/5 hrsz.**



A 38317/5 hrsz-ú telek a Balkán utca és a Fertő utca között szalagként húzódik, azonban a valóságban két külön területre bomlik. Ezek a két utca irányából külön bejárattal rendelkeznek, közöttük semmilyen átjárás nem lehetséges egy kerítésnek köszönhetően. A fenti képek a déli telekterületet mutatják be.

A déli telken nyeregtetős földszintes épületek állnak. A Balkán utca felőli kis épület portaként, a mellette lévő épület első fele irodaként funkcionál, míg a többi épületbe, épületrészbe műhelyek működnek. Az iroda és portaépület jó, míg a műhelyek közepes állapotúak.

Az északi telekrészre a helyszínelés során nem sikerült bejutni, így külső megtekintés és a Google Earth segítségével végeztük el a vizsgálatokat. A telken található épületek földszintesek, vegyesen lapos- és nyeregtetűsek, közepes állapotúak. Elsősorban raktár funkciót töltenek be, valamint műhelyek üzemelnek bennük.

**Balkán utca 1/A. – 38317/4 és 38317/19 hrsz.**



A fenti képeken bemutatott telephely két különböző helyrajzi számon található, azonban a két telek össze van nyitva, valamint azonos a tulajdonosuk. A 38317/19 hrsz-ú telken jelenleg is folyik építkezés. Az északi telken a Fertő utca felől U alakban helyezkedik el egy épület. A Fertő utcai főszárnya földszint+2 szintes, kiváló állapotú, magastetős, amelyben étterem, üzlet, iroda és hotel található. Az épület két hátsó szárnya, amelyek a déli telken folytatódnak földszintesek, szintén kiváló állapotúak, bennük üzletek működnek.

**Bihari utca 8/C. – 38317/8 hrsz.**



A 38317/8 hrsz-ú telken három épület található. A telek központjában elhelyezett földszint+3 szintes, magastetős, jó állapotú épületben lakások találhatóak. Ehhez nyugatról csatlakozik egy kisebb, jó állapotú, földszintes melléképület, valamint a nyugati telekhatár mellett húzódik egy szintén földszintes, jó állapotú, keskeny tároló.

**Fertő utca 1/D; Bihari utca 8. – 38317/7 hrsz.**



A 38317/7 hrsz-ú telek két tulajdonossal rendelkezik, akiknek tájékoztatása szerint jelenleg zajlik a telek tulajdon szerinti kettéosztása. A telek észak-nyugati részén vas- és fémhulladék átvevő telep üzemel, amelyhez egy földszintes, leromló állagú műhely épület tartozik. A másik tulajdonban lévő telekrészen vegyesen földszintes, földszint+1 és földszint+3 szintes épületek találhatóak. A Fertő utca mentén a telekkel párhuzamosan húzódó 4 szintes épület lapostetős, leromlott állapotú, benne irodák működnek. A főépülethez délre egy földszintes, jó állapotú, lapostetős raktárépület csatlakozik. Ehhez csatlakozva további melléképületek találhatóak a telken, amelyek jó, valamint közepes állapotúak. Funkciójukat tekintve vegyesen irodák és raktárak is találhatóak bennük.



**Fertő utca – 38317/6 hrsz.**



A 38317/6 hrsz-ú telken található épület külön helyrajzi számon található, azonban a vele szomszédos 38317/7 hrsz-ú telek nyugati részén működő vas- és fémhulladék átvevő telephez tartozik. Az épület földszintes, jó állapotú, benne műhely üzemel.

**Fertő utca 2. – 38360/3 hrsz.**



A helyszínelés során nem sikerült a 38360/3 hrsz-ú telekre bejutni, így a felmérést a kívülről látottak, valamint a Google Earth segítségével készítettük. A telken található épületek földszintesek, közepes, vagy jó állapotúak. A délnyugati és az északkeleti sarokban elhelyezkedő épületek nyeregtetős, míg a többi lapostetős. Egy kémény épület található a telek középpontjában. A főbejárat mellett elhelyezkedő épület egy porta, míg a többi épület jellemzően raktár, vagy műhely.

**Bihari utca – 38360/1 hrsz.**



A helyszínelés során nem sikerült a 38360/3 hrsz-ú telekre bejutni, így a felmérést a kívülről látottak, valamint a google earth segítségével készítettük. A telephely a Budapesti Erőmű Zrt. tulajdonában van. Az észak-keleti határ mentén néhány földszint+1 és földszint+2 szintes irodaépület található. A többi épület földszintes, amelyek hőenergia előállításához szükséges raktár és gazdasági funkciójúak. A telken gázturbinás kiserőmű üzemel, amelyet egy Kőbányahő Kft. üzemeltet. A helyszínelés óta az épületek jelentős részét lebontották, a tulajdonos a telephely értékesítését tervezi.

## 1.9.5. A beépítési paraméterek vizsgálata

### 1.9.5.1. Telekstruktúra és telekméret vizsgálat

Az Üllői út és a Balkán utca közötti tömbben ránézésre szabálytalanul kerületek kialakításra a telkek, valamint formájuk is változatos.

A Bihari utcától északra elhelyezkedő másik két tömbben található telkek már igazodnak az utca vonalához.

A területen nehéz lenne megjelölni egy átlagos telekméretet, ezért a telkeket méret szerint 5 fő kategóriába soroltuk:

- 2800 m<sup>2</sup> alatti,
- 2800-6000 m<sup>2</sup> közötti,
- 6000-7500 m<sup>2</sup> közötti,
- 7500-12000 m<sup>2</sup> közötti,
- 12000 m<sup>2</sup> feletti.

A kategóriák kialakításánál a hatályos KVSZ vonatkozó övezeti előírásaiból (minimálisan kialakítandó telekméret) indultunk ki. Ezek alapján négy telek nem éri el az övezeti besorolása alapján előírt legkisebb telekméretet. Az egyik az Üllői út mentén található munkásszálló/hotel (38317/1), a másik a Bihari utcában található többlakásos társasház telke (38317/13). A harmadik telek a Balkán utcában található (38317/18), míg az utolsó a Fertő utcai vas- és fémhulladék átvevő telephely része (38317/6).

A táblázatban piros színezéssel különböztettük meg az előírt legkisebb telekméretet el nem érő telkeket:

Telekméret	Hrsz	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolás	Előírt legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )
0-2800 m <sup>2</sup>	38317/6	622	M-X/2	2800
	38317/20	1482		
	38360/2	1853		
	38317/1	1857	I-X/2	2800
	38317/13	1865	I-X/2	2800
	38317/18	2211	M-X/2	2800
2800-6000 m <sup>2</sup>	38317/22	3500	M-X/2	2800
	38317/21	4118	M-X/2	2800
	38317/8	4985	M-X/2	2800
	38317/9	5511	M-X/2	2800
6000-7500 m <sup>2</sup>	38360/3	6050	M-X/3	6000
	38317/4	6437	M-X/1	2800
7500-12000 m <sup>2</sup>	38317/19	8360	M-X/1	2800



	38317/12	8683	I-X/2	2800
	38317/24	9879	I-X/2	2800
	38317/5	11132	M-X/2	2800
<b>12000 m2 felett</b>	38317/2	12223	I-X/1	7500
	38317/7	12527	M-X/2	2800
	38317/17	18801	I-X/2	2800
	38360/1	34910	KV-EN-X/1	12000
	38317/23	45310	I-X/2	2800

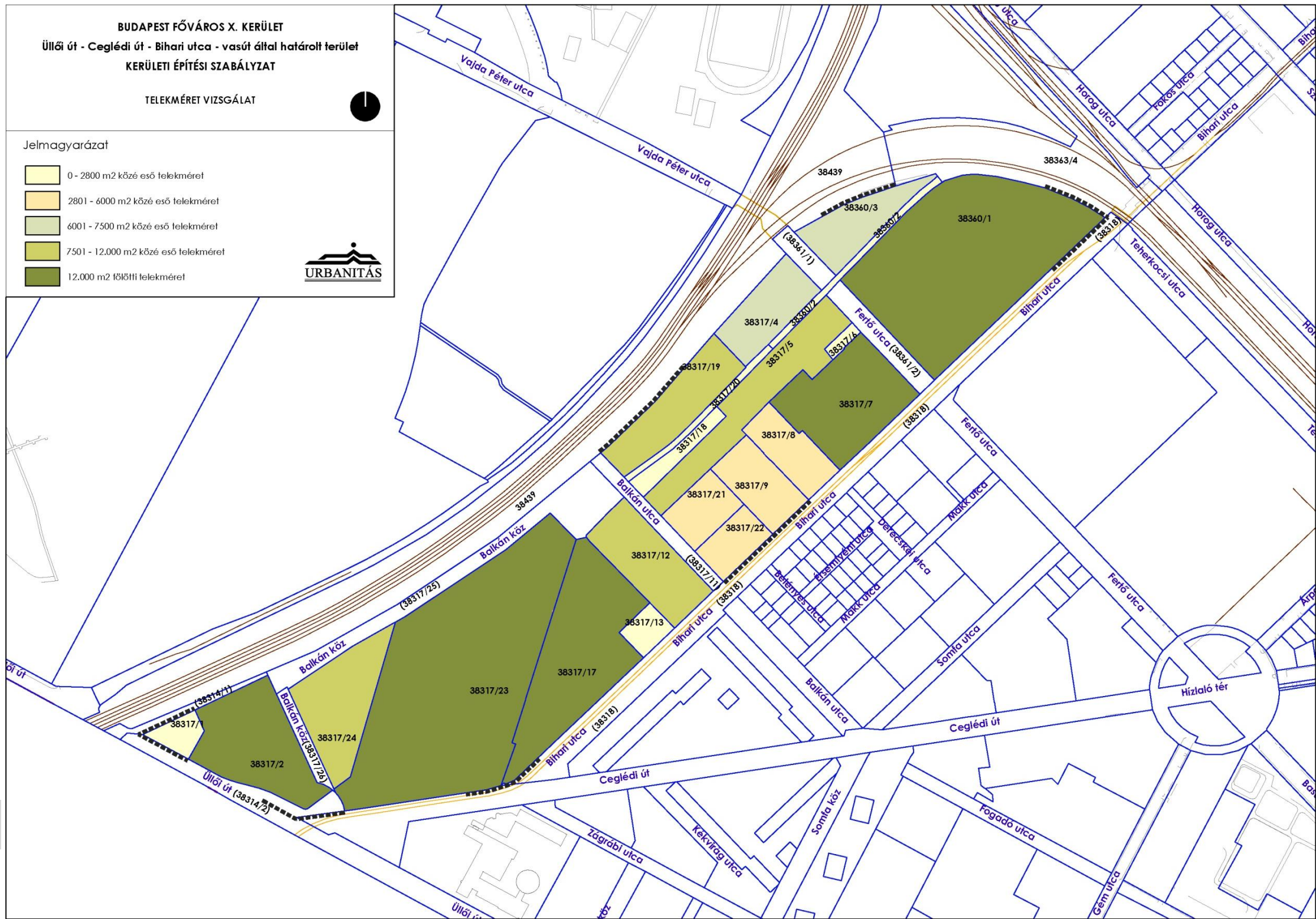
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TELEKMÉRET VIZSGÁLAT



Jelmagyarázat

- 0 - 2800 m<sup>2</sup> közé eső telekméret
- 2801 - 6000 m<sup>2</sup> közé eső telekméret
- 6001 - 7500 m<sup>2</sup> közé eső telekméret
- 7501 - 12.000 m<sup>2</sup> közé eső telekméret
- 12.000 m<sup>2</sup> fölötti telekméret



### 1.9.5.2. Beépítettség

A tervezési területen található telkek nagy része 35% alatt lett beépítve. Az övezeti paraméterként előírt maximális beépítettséget összesen hat telek lépi túl, amelyek mindegyike meghaladja a 40% - os értéket.

A kategóriák kialakításánál a hatályos KVSZ vonatkozó övezeti előírásaiból (terepszint feletti legnagyobb beépítettség) indultunk ki. A táblázatban is látható, hogy a tervezési területen az övezeti paraméterként előírt maximális beépítettséget hat telek lépi át.

A táblázatban piros színezéssel különböztettük meg az előírt maximális beépítési százalékot átlépő telkeket:

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Beépített terület (m <sup>2</sup> )	Bépipítési százalék (%)	Övezeti besorolás	Övezeti paraméterként előírt maximális beépítettség (%)
38317/20	1482	0	0,0		
38360/2	1853	0	0,0		
38317/18	2211	0	0,0	M-X/2	40
38317/2	12223	1495	12,2	I-X/1	35
38317/1	1857	304	16,4	I-X/2	35
38317/6	622	118	19,0	M-X/2	40
38317/24	9879	2019	20,4	I-X/2	35
38317/8	4985	1149	23,0	M-X/2	40
38317/13	1865	430	23,1	I-X/2	35
38317/23	45310	11160	24,6	I-X/2	35
38317/22	3500	875	25,0	M-X/2	40
38317/17	18801	4747	25,2	I-X/2	35
38360/1	34910	10823	31,0	KV-EN-X/1	40
38317/5	11132	4028	36,2	M-X/2	40
38317/21	4118	1513	36,7	M-X/2	40
38360/3	6050	2834	46,8	M-X/3	40
38317/7	12527	5199	41,5	M-X/2	40
38317/19	8360	3499	41,9	M-X/1	40
38317/12	8683	3778	43,5	I-X/2	35
38317/4	6437	3625	56,3	M-X/1	40
38317/9	5511	3267	59,3	M-X/2	40



BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

Jelmagyarázat

- 0 - 35% közötti beépítettség
- 35-40% közötti beépítettség
- 40% fölötti beépítettség





**1.9.5.3. Zöldfelületi arány**

Az alábbi táblázatban, valamint az ábrán is látható, hogy sok esetben a zöldfelületi arány nem éri el a 25%-ot sem, így ezek nem felelnek meg az övezeti előírásban szereplő minimális értéknek. Ez összesen 9 telket érint, melyből négy esetében az előbb említett érték 10 % alatti.

A kategóriák kialakításánál a hatályos KVSZ vonatkozó övezeti előírásaiból (telek legkisebb zöldfelülete) indultunk ki.

A zöldfelületi arányokat légifotó, illetve helyszíni bejárás során készített vizsgálat alapján számítottunk ki, részletes geodéziai felmérés nélkül, így az eredmény nem pontos.

A táblázatban piros színezéssel különböztettük meg az előírt minimális zöldfelületi arányt el nem érő telkeket:

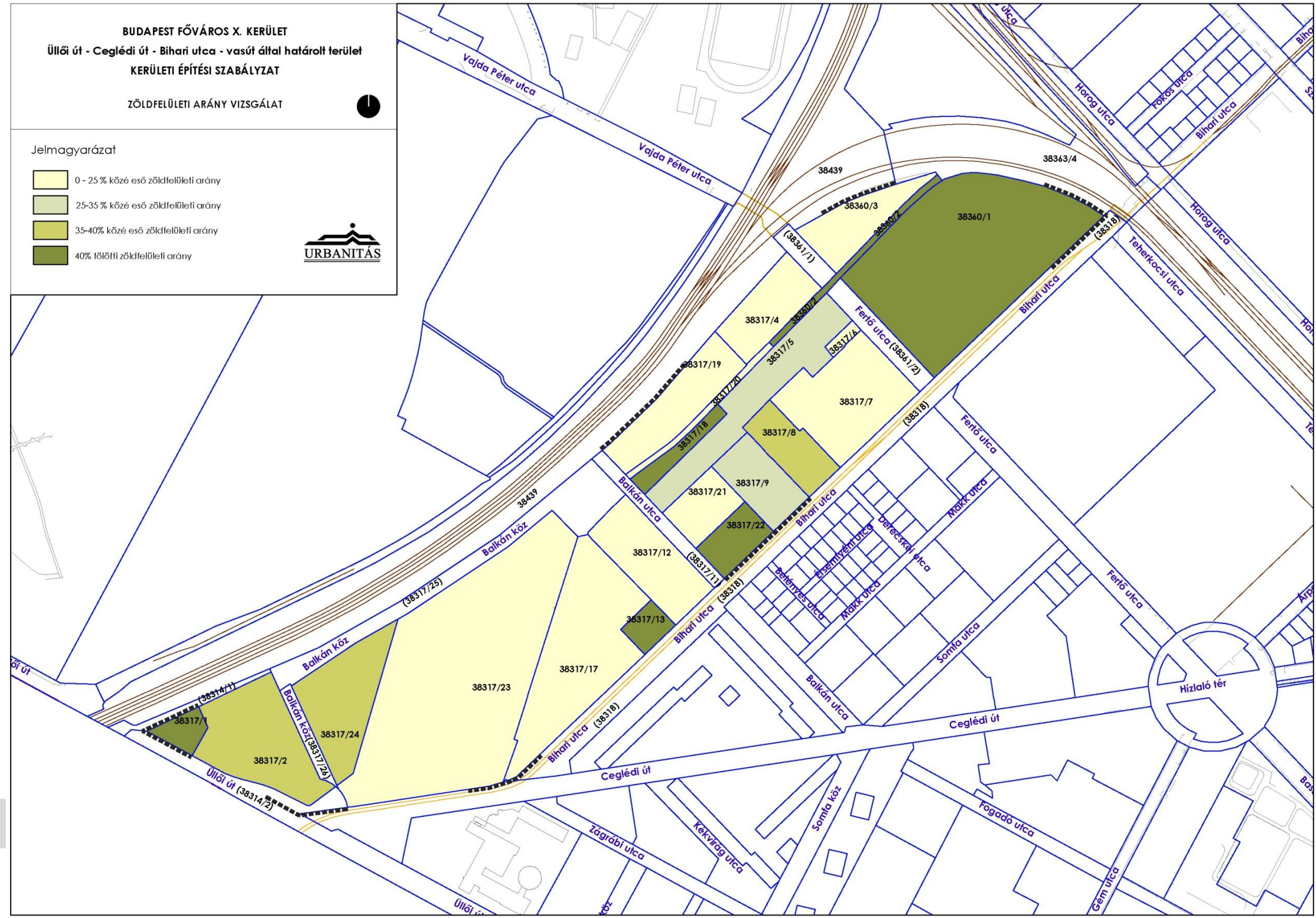
Hrsz	Terület (m2)	Zöldfelület területe (m2)	Zöldfelületi arány (%)	Övezeti besorolás	Övezeti paraméterként előírt minimális zöldfelület (%)
38317/19	8360	234	2,8	M-X/1	25
38317/4	6437	412	6,4	M-X/1	25
38317/7	12527	962	7,7	M-X/2	25
38317/17	18801	1759	9,4	I-X/2	25
38317/21	4118	430	10,4	M-X/2	25
38360/3	6050	829	13,7	M-X/3	25
38317/12	8683	1403	16,2	I-X/2	35
38317/6	622	120	19,3	M-X/2	25
38317/23	45310	8823	19,5	I-X/2	35
38317/5	11132	2786	25,0	M-X/2	25
38317/9	5511	1558	28,3	M-X/2	25
38317/24	9879	3584	36,3	I-X/2	35
38317/2	12223	4754	38,9	I-X/1	35
38317/8	4985	1967	39,5	M-X/2	25
38360/1	34910	14059	40,3	KV-EN-X/1	40
38317/22	3500	1467	41,9	M-X/2	25
38317/1	1857	1308	70,4	M-X/2	25
38317/13	1865	1427	76,5	I-X/2	35
38317/18	2211	2210	100,0	M-X/2	25

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ZÖLDFELÜLETI ARÁNY VIZSGÁLAT



Jelmagyarázat

- 0 - 25 % közép eső zöldfelületi arány
- 25-35 % közép eső zöldfelületi arány
- 35-40% közép eső zöldfelületi arány
- 40% fővárosi zöldfelületi arány





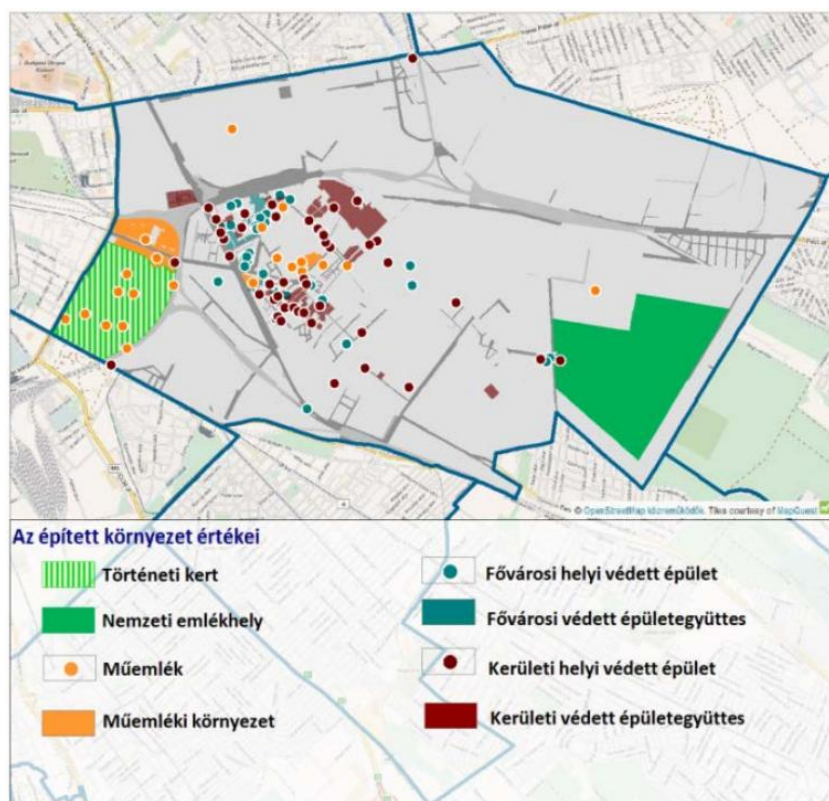
### 1.9.6. Az épített környezet értékei

A tervezési területen műemlék, műemlék jelentőségű terület, vagy műemléki környezet nem található. Fővárosi védett épület/épületegyüttes sincs a területen. Nem érinti sem nemzeti emlékhely, sem világörökségi helyszín.

#### 1.9.6.1. Kerületi helyi védett épület/épületegyüttes

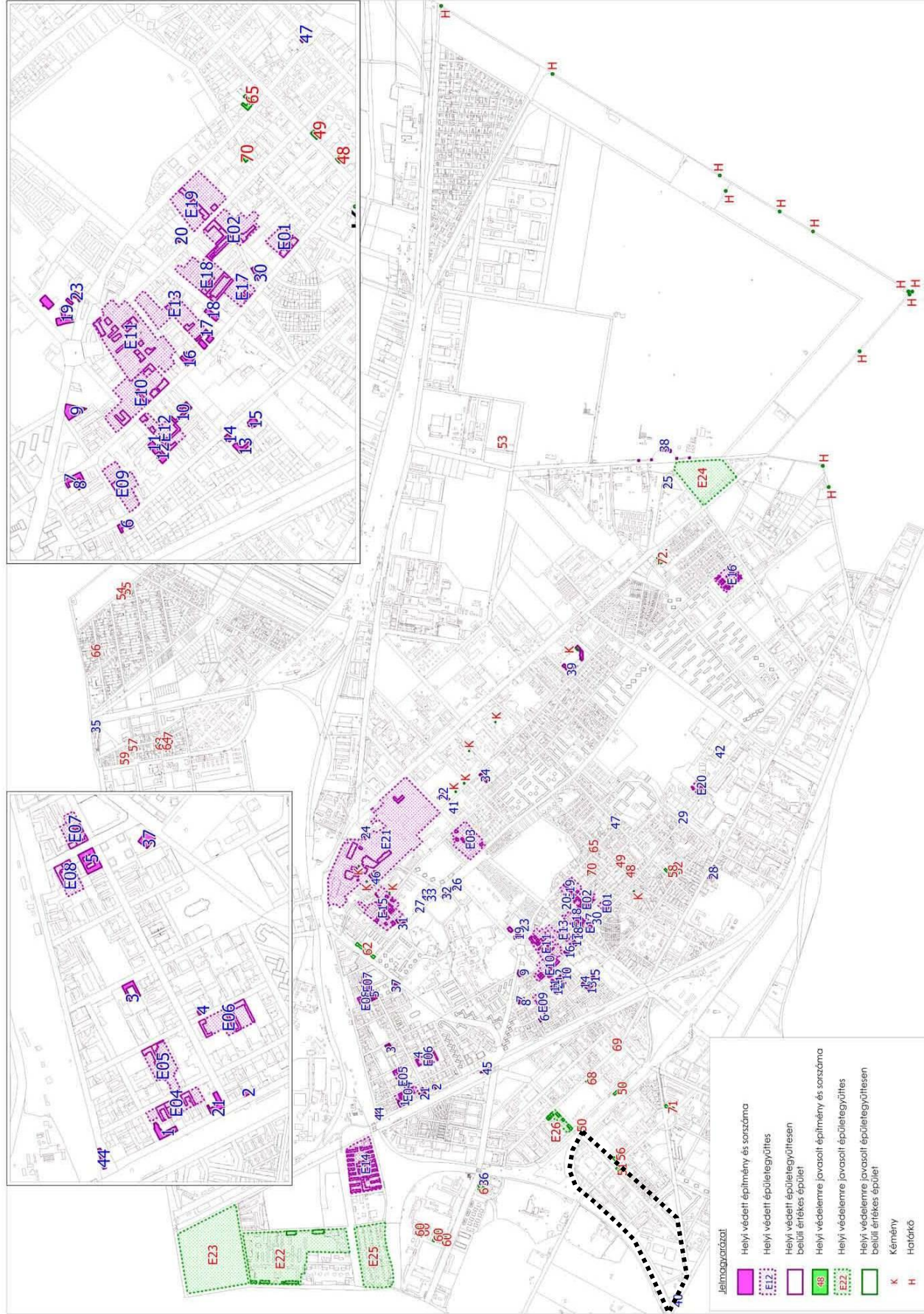
Kőbánya Képviselő-testülete a 34/2011 (IX. 26.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló rendeletét.

A tervezési területen egy darab helyi védett épület található, amely a délnyugati határ sarkánál elhelyezkedő munkásszálló épülete. Ez egy 1899-ben épített magastetős, fölszint+2 szintes eredetileg vámházként funkcionáló épület, amelynek formája, tömege, karaktere és homlokzata, valamint eredeti anyaghasználata áll helyi védelem alatt.



10. ábra: Kőbánya műemlékei, továbbá fővárosi védett épített környezeti elemei  
(forrás: Kőbánya ITS, 2015)

**HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉS HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ILLETVE ÉPÜLETEGYÜTTESEK ÁTTEKINTŐ TÉRKEPE**





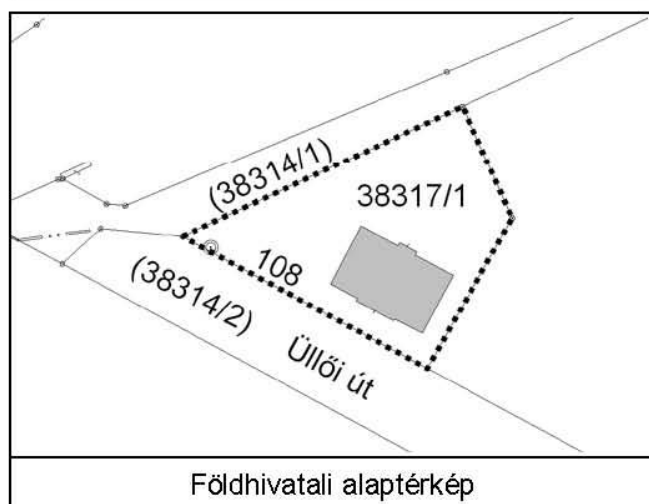
<b>Sorszám:</b> 40.	<b>VÁTI szám:</b> FJK6	<b>Cím:</b> ÜLLŐI ÚT 108.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38317/1 Tulajdonviszony: Magántulajdon Rendeltetés: Vámház Jelenlegi funkció: Szálloda, Hotel Omnibusz Tervező: Budapest Székesfőváros Mérnöki Hiv. Építető: Budapest Székesfőváros Építés éve: 1899 Építészeti stílus: - Állag: Felújított Szintszám: F+2			
Védelem: Kerületi védelem Védelemre javasolt épületrész: Épületforma, -tömeg, -karakter, homlokzatok			

#### A védendő érték leírása

Egykor fontos közfunkciót betöltő történeti épülettípus. Az 1893-ban kialakult új városhatárhoz igazodva a fővárosi bevezető utak mentén elhelyezett típusépületként kialakított vámépületek egyike. Szabadonálló, kétemeletes, 2+3+2 tengelyes, faragott fagerendás kontyolt tetőzet, egyszerű téglarchitektúra. Az épület felújításakor a téglafelületeket lefestették.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Szabó Beáta, Tanulmányok Budapest múltjából, XXV. Kötet, 1996.  
Eredeti tervek: Fővárosi Levéltár



### Értékvizsgálat

Az épület egy eltűnt időszak, eltűnt funkciójának típusépülete. Karaktere, formája, tömege, homlokzati kialakítása, eredeti anyaghasználata védendő érték. A téglafelületek megtisztítása, eredeti állapotának visszaállítása javasolt.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 45/2001. (X. 30.)

KSZT sorszám: 28.

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: -  
Max. Telekméret: -m<sup>2</sup>  
Min. Telekméret: -m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: -%  
Max. Szintterületi mutató: -  
Min. Építménymagasság: -m  
Max. Építménymagasság: -m

### A telek paraméterei

Telekméret: 1857m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 304m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 16%  
Homlokzatmagasság: -m

A területen hatályos KSZT  
ezen részlete hiányzik

Megjegyzés: -



Utcakép



Plakátok az épület falán

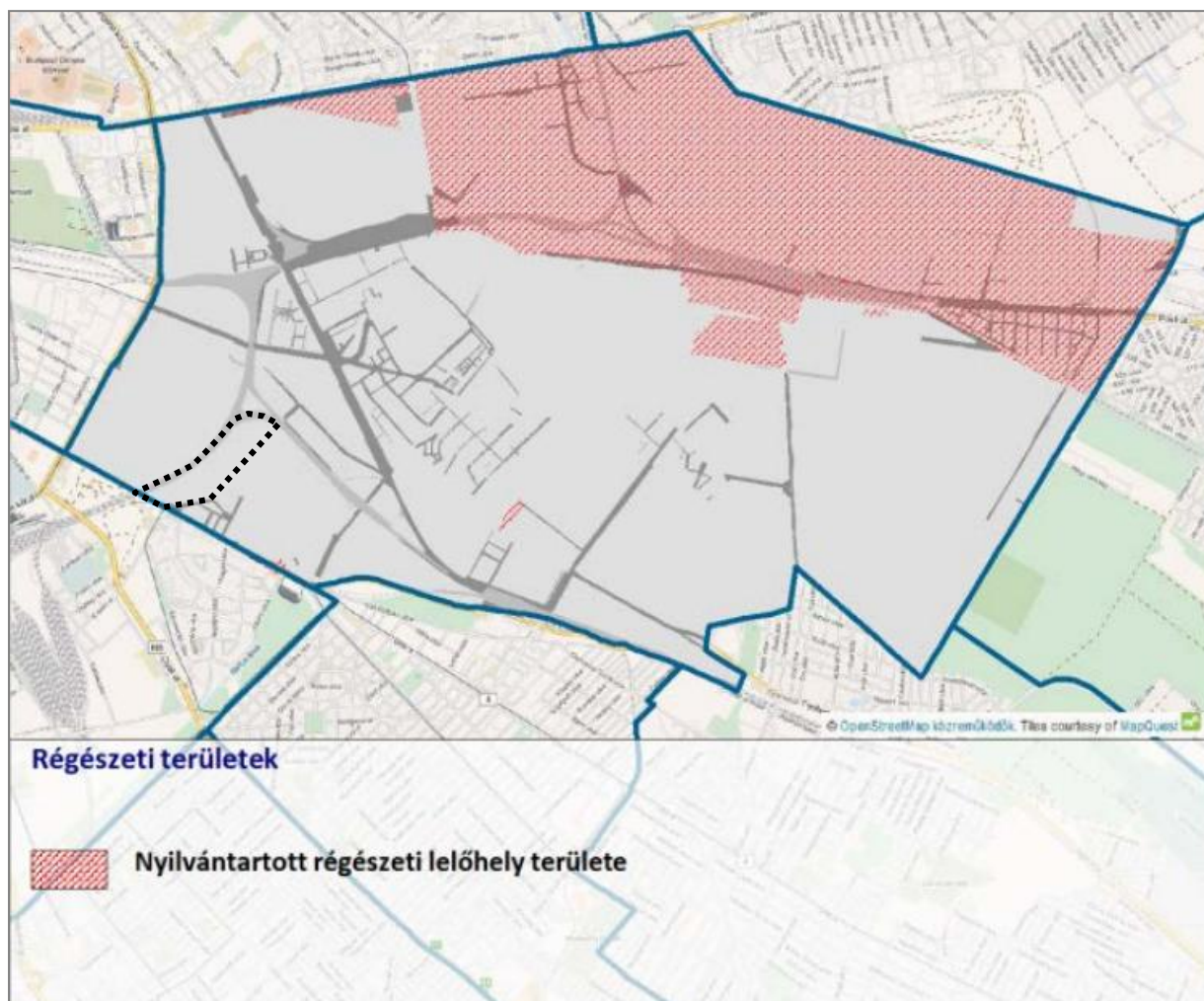


Üllői út felől



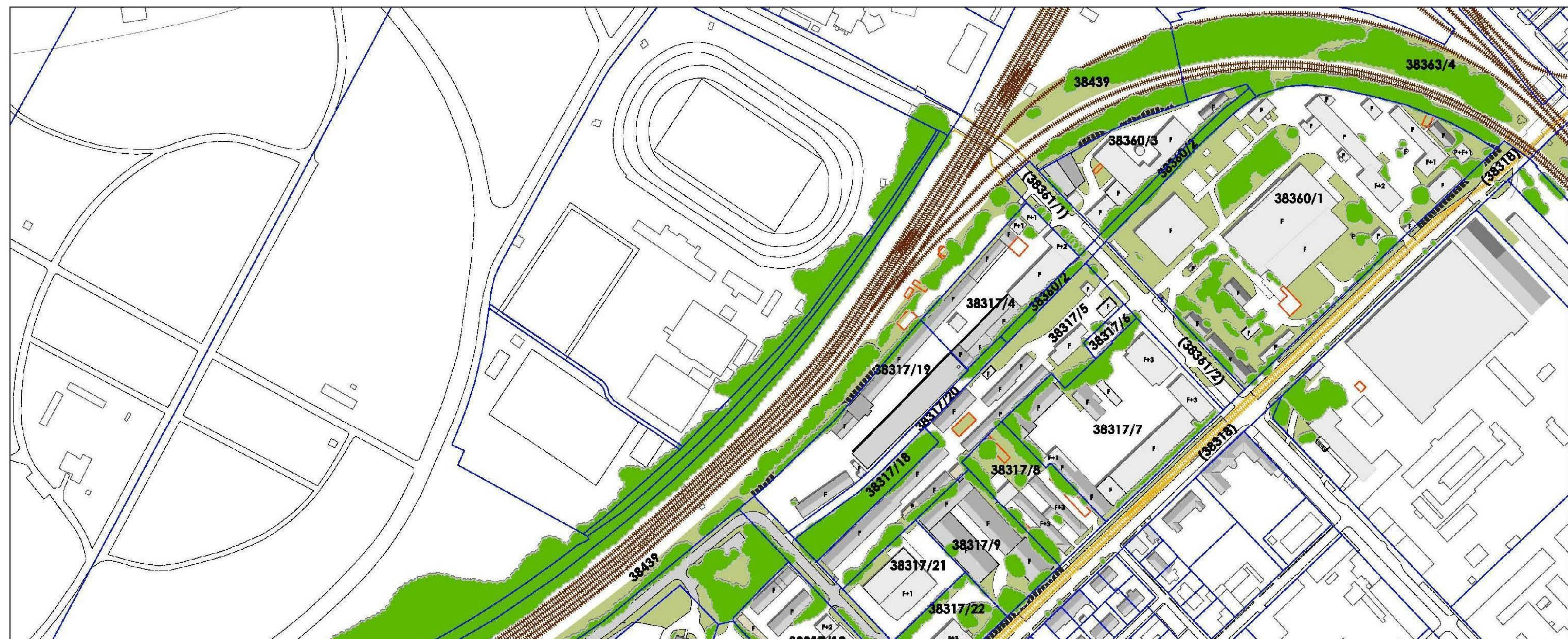
### 1.9.6.2. A régészeti lelőhelyek vizsgálata

A kerületben országosan nyilvántartott régészeti terület összefüggően Felsőrákos területén, valamint elszórva kisebb területeken találhatóak, azonban ezek nem érintik a tervezési területet.



11. ábra: Kőbánya régészeti területei (Forrás: TSZT 2015 örökségvédelmi hatástanulmánya)





**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,  
Üllői út- Ceglédi út- Blhari utca- vasút által határolt terület  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**Jelmagyarázat**

Fc, fásor	Vasút
Fős, bokros terület	Villamos
Zöldfelület	Épületmagasság
Burkolat között	Földrészhatár
Lapostetős meglévő épület	Tervezési terület határa
Magastetős meglévő épület	Felsőjáró

 <b>URBANITÁS</b> TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STOCZEK U. 19. IV. 3. TEL./FAX: 498-2018, 498-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	Rajzszám: 12000
	Tervező megnevezés: <b>BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYA KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</b>	Rajz megnevezés: A jelenlegi környezeti állapot
Tervezők: Hómatócsa: [Signature], Pálóczi István: [Signature], Csiprován, Albert: [Signature], Váncsa Zoltán: [Signature], Jelenyi Mária: [Signature], Bencsik Mária: [Signature]	A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!	



## 1.10. KÖZLEKEDÉS

---

### 1.10.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A terület megközelítése a jelenlegi forgalomtechnikai kialakítás mellett körülményes és igen korlátozott. A mai kialakítás szerint három út határolja (Üllői út, Bihari út, Fertő utca), egy pedig feltárja (Balkán utca). A megközelítése között három dedikált irányt érdemes megkülönböztetni, ez a város felől/felé, a városhatár felől/felé és a haránt irányú.

A város felől az Üllői útról és a Vajda Péter út felől lehet a területet megközelíteni. Előbbi igen kapacitív megközelítési lehetőség lenne, de csupán egy helyen (Balkán utca) ad kapcsolódást a területhez. A város felé több lehetőség kínálkozik; Balkán utcából (a motel és a töltőállomás között), Bihari (Ceglédi) útról, valamint a korábban már említett Fertő utca – Vajda Péter útvonal.

A városhatár felől szintén az Üllői út és a Fertő utca tekinthető kapacitív közúthálózati elemnek a megközelítés szempontjából. Az Üllői útról – habár a Ceglédi (Bihari) útra jobbra kis ívben kanyarodni lehet, a Bihari út kiépítési sajátosságai miatt annak csomópontjai nem teljes értékűek a balra nagy ívű kanyarok nem engedélyezettek. Ennek eredményeként, körülményesen, a környék lakóutcáin keresztül, indirekt módon (Fertő utca – Somfa utca – Balkán utca) lehet innen bejutni mind a Balkáni, mind a Fertő utcába. Direkt módon az Üllői útról a Balkán utcai csomópontban lehetséges az eljutás. A Fertő utcáról a tiltott balra nagy ívek miatt szintén nem lehetséges a közvetlen megközelíthetőség. A városhatár felé a terület valamivel jobb kapcsolatokkal rendelkezik. A Balkán utca Üllői úti csomópontja nem teljes értékű itt az Üllői útra rávezető balra nagy ív tiltott irány. A Bihari útról a Ceglédi úton keresztül lehetőség van lehetőség van balra nagy ívben való kikanyarodásra, jelenleg 1 sávon. Lehetőség van a Fertő utcán keresztül is elhagyni a területet, a Balkán utcáról ugyanis a Bihari útra engedélyezett a balra nagy ívben való kanyarodás.

A haránt irányt kizárólag a Bihari (Ceglédi) út biztosítja. Ezekből az irányokból a Bihari út csomópontjai adják a kapcsolatot, azonban a csomópontok nem teljes értékű mivoltából fakadóan direkt módon csak Kőbánya-alsó felőli irányból adottak a lehetőségek; az ellenkező irányból csak a már korábban bemutatott indirekt módon tárható fel a terület.

### 1.10.2. Közúti közlekedés

Az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca – vasút által határolt területet délről az Üllői út határolja, a Balkán utcai és a Ceglédi utcai csomópontjai jelentik a kapcsolódását az országos közúthálózathoz; ezek az egyedüli csatlakozások I. rendű főúthoz. A tervezési terület három fontos, hálózati szereppel bíró csomópont között fekszik (Üllői út/Könyves Kálmán krt. és Üllői út/Kőér utca, valamint Kőbánya alsó). A területet jószerivel csak a délnyugat-északkelet irányban futó Ceglédi/Bihari utca másodrendű főút segítségével lehet feltárni, ami – tekintve, hogy Kőbánya alsó és az Üllői út között

teremti meg a kapcsolatot – jelentős átmenő forgalommal rendelkezik. Fokozott balesetveszélyt és forgalmi akadályt jelent ezen az úton a tervezési terület végénél a villamos oldalváltása.

A vizsgált terület további kapcsolódási pontja északnyugat irányban, a Könyves Kálmán krt. felé a Fertő utcán keresztül a Vajda Péter utca, valamint délkelet irányban jelent kapcsolatot a Bihari utcát keresztezve a Fertő utca, a Balkán utca, valamint kismértékben a Zágrábi utca, ám ezek közül egyedül a gyűjtőút besorolású Fertő utca bír településszerkezeti jelentőséggel. Jelentékeny forgalmat bonyolít még a Budapest Közút Zrt. Bihari utcára nyíló telephelye.

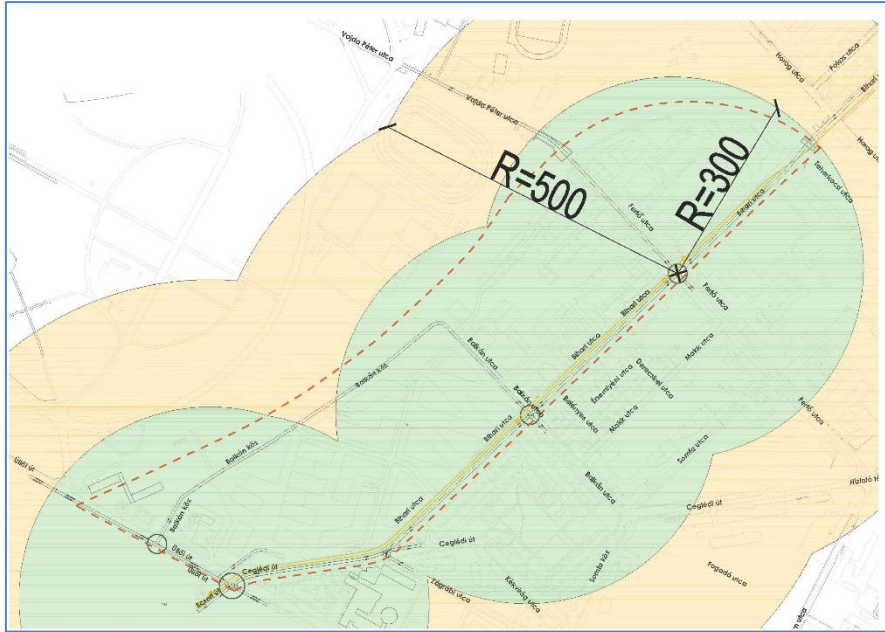
A terület feltárása a Balkán utca segítségével lehetséges, illetve kisebb mértékben a Fertő utca által. A Balkán utca körül öleli a vizsgált terület közel felét jelentő tömböt, ezzel kellő elérhetőséget biztosítva az ott található telephelyekhez, kereskedelmi egységekhez. Az utca vasúttal párhuzamosan futó szakasza közforgalom számára átadott magánút (38317/25 és 38317/2 helyrajzi számú telkek). A tömbön belül található utak közforgalom számára megnyitott magánutak, amiket a létesítmények bezárásakor kapuval zárnak le. A Balkán utca és Fertő utca közötti tömb feltárása már komplikáltabb, a vasúti töltés felőli oldalán nincsenek közúttal összekötve. Az itt található telephelyek elérését egy magánút segíti, ennek azonban hálózati szerepe nincs. A Fertő utca, Bihari utca és a vasúti sínekkel által határolt tömb feltárása csak a már említett utcákról lehetséges. A terület elérhetőségét tovább csökkenti, hogy mind a Balkán, mind pedig a Fertő utcába az Üllői út felől a balra nagy ívben történő kanyarodás tiltott, azt csak indirekt módon lehet kivitelezni, ezzel növelve a forgalmat a környező utcákban.

Ami az egyes hálózati elemek keresztmetszeti kialakítását illeti, a szomszédos Üllői út a maga 2x3 sávjával a legnagyobb. A Bihari és a Balkán utca 2x1 sávos, ez alól kivétel a Ceglédi utcai szakasza (Bihari utca Üllői úti torkolata), ami az osztályozó sávoknak köszönhetően 5+2 sávosra duzzad. A Fertő utca 2+1 sávos.

### **1.10.3. Közösségi közlekedés**

A közösségi közlekedés eszközeit a terület szélén lehet elérni, a Fertő utcán közlekedő autóbustól leszámítva belül nincs szolgáltatás. Mindezzel együtt az 1. ábra alapján 300 méteres rágyalogással a gyakorlatilag a teljes terület megközelíthető.





12. ábra: a vizsgált területhez közel eső kötőtpályás eszközöktől a 300 méteres (zöld) és az 500 méteres (sárga) rágyaloglási távolság (saját szerkesztés)

### 1.10.3.1 Közúti

A közúti közösségi közlekedési ellátottsága (autóbusz) a területnek gyenge, az Ecséri úti metrómegálló környezetében, illetve a Fertő utcában közlekedő járatok érintik a területet. A Fertő utcán közlekedő 99-es viszonylat kapcsolatot teremt Pesterzsébet és a Blaha Lujza tér között, reggel 6 és este 8 között 7-10 percnként közlekedik.

Az Ecséri úti metrómegálló közelében áll meg az elsősorban helyi igényeket kiszolgáló 181 és 281-es viszonylat, előbbi csúcsidőben 8-10 perces, utóbbi egész nap, órás ütemben közlekedik. Ezekon kívül az éjszakai szolgáltatást az Üllői úton található a 914, 914A és 950 jelű éjszakai buszok megállóhelye.

### 1.10.3.2. Kötőtpályás

A vizsgált terület közösségi közlekedési elérhetőségének gerincét az M3-as metró és a 3-as villamos jelenti. A két eszköz eltérő hálózati szereppel bír a terület számára; a metró biztosítja a sugaras kapcsolatot a városközpont, valamint a Kőbánya-kispesti intermodális csomópont felé, a villamos pedig a gyűri irányú haránt kapcsolatot, növelve a terület elérhetőségét Észak- és Délpest felől.

A 3-as villamos csúcsidőben 6-8 percnként közlekedik a Gubacsi út / Határ út és Mexikói út M között, de a napközbeni árnyékidőszakban is 10 perces a követési ideje. A Fertő utca/Bihari utca, Balkán utca és Ecséri út M megállók érintik a vizsgált területet. A megállók 300 méteres körzetéből a legtöbb úti cél elérhető.

Az M3-as metró az ország legforgalmasabb vasútvonala Újpestet köti össze Kőbánya-Kispesttel, ebből fakadóan csúcsidőben 2-3 perces járatindításról beszélhetünk. Annak ellenére, hogy a terület szélén található az Ecséri úti megállója, annak 300

méteres körzete tartalmazza a vizsgált tömbök nagy részét, 500 méteres gyaloglással pedig a Balkán utcáig elér a hatása. A közlő metrőfelújítás mindenképpen érinteni fogja a terület kiszolgálását.

Habár a vizsgált tömböt két irányból is vasút határolja, megállóhely hiányában ilyen jellegű kapcsolata nincs, holott több elővárosi, zónázó jellegű vonat használja ezeket a vágányokat. Az ebben rejlő potenciálokat kihasználása érdekében, a távlati tervek között szerepel az Üllői út és a vasút találkozásánál egy megálló létesítése.

#### **1.10.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A vizsgált terület kerékpárúton való biztonságos megközelíthetősége a városközpont felől az Üllői úton (Népligeten keresztül) és az Ecseri út felől megoldott, a Határ út felé viszont akadályba ütközik. Ugyan az Üllői út szervizútja kerékpárral jól járható lenne, a csomópont és a szervizút közötti kb. 150 méteres hossz – a metrő gyalogos feljárója miatt – nem adott a megfelelő szélességű keresztmetszet. A csomóponton való átvezetés szintén problémák forrása; indokolatlan kerülőkkel lehet csak bizonyos csomóponti mozgásokat elvégezni, semennyire nem kerékpáros barát a kialakítás, kiváltképp a Ceglédi út – Bihari út irányába.

A Bihari utcán nincs semmilyen kerékpáros infrastruktúra, holott a forgalom nagyság indokoltnak tartaná, a gyalogjárda pedig nem teszi lehetővé a két közlekedési mód egyidejű lebonyolódását. A területet feltáró Balkán és Fertő utcán sincs kerékpárosok számára biztosított infrastruktúra. Előbbi esetében ezt a forgalom nagyság nem indokolja, önálló infrastruktúra nem indokolt. Utóbbi esetben a biztonságos kerékpározás feltételei nem adóttak. A közösségi kerékpározás hatásterülete nem ér el az Ecseri útig, a legközelebbi Bubi állomás a Klinikáknál található.

A kerékpáros infrastruktúra hiánya a kerékpárral közlekedők számára hatással van, ez egyértelműen látszik a számlálási adatokból. Sem a Bihari utcán, sem a Fertő utcán nem jelent meg kerékpáros forgalom. Az Üllői út mentén kialakított egyoldali két irányú kerékpárút forgalma ehhez képest látványos volt; a felmérés ideje alatt összesen 179 kerékpáros haladt át a keresztmetszeten mindkét irányban, ami óránként 30 kerékpárost jelent.

A tömbök gyalogos megközelíthetősége szintben vezetett gyalogátkelőhelyekkel megoldott, a Ceglédi út – Üllői út csomópontjában, jelentős gyalogosforgalom főleg itt jelentkezik. A villamos megállókiosztása a jelenlegi kialakítást tekintve optimális, a területet feltáró utak kereszteződésénél található, így azok gyalogos elérhetősége jónak mondható. A tervezési terület súlypontjában azonban hiányzik a közvetlen gyalogos kapcsolat, ezt egy új villamosmegálló létesítésével orvosolni lehet. A Bihari utcán a Balkán utcától kifelé gyalogjárda található mindkét oldalán, azonban szélessége nem megfelelő, sokszor parkoló autók képeznek rajta akadályt. A Balkán utca torkolatától kb. 100 méter hosszban van csak járda kialakítva, a Fertő utcán csak az egyik oldalon van gyaloglásra alkalmas felület. Tömbbelsőben kialakított

magánutak a jellemző teherforgalom és a szeparált gyalogjárdák hiánya miatt nem tekinthető biztonságosnak.

### **1.10.5 Parkolás**

A vizsgált területen két eltérő jellegű parkolást lehet megkülönböztetni. Az egyik a hagyományos közterületi parkolás, a másik pedig a privát és félprivát területen megoldott gépjárműtárolás.

A közterületi parkolás jelenleg nincs szabályozva a vizsgált területen. Az Üllői út – Ceglédi utca által közrefogott, háromszög alakú területen (Zágráb utca parkoló) egy 100 férőhelyes parkoló üzemel, óránként 175 Ft-os használati díjjal. Ebbe a zónába tartozik a lakótelepi szalagházhoz tartozó mintegy 130 férőhelyes parkoló. Díjmentes nyilvános parkolófelületek találhatóak még a Bihari utcában a villamossínek túlóldalán, illetve szabálytalan módon, de előfordul a Bihari út Balkán utca utáni szakaszán a járdára és a zöldsávra történő parkolás.

A terület kereskedelmi-szolgáltató-raktározó jellege miatt a telephelyeken nagyarányú privát és félprivát parkolási lehetőség van, egyfelől az ott dolgozók, másfelől az oda érkező vásárlók, vendégek számára. Ezek a várakozási felületek azonban csak az egységek nyitvatartási idejében állnak rendelkezésre.

### **1.11. KÖZMŰVESÍTÉS**

---

A STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. fejlesztési szándékát az arra készített telepítési tanulmány alapján a kerület önkormányzata azt támogatásra alkalmasnak tartotta. A fejlesztési szándék megvalósítása a településrendezési eszközök módosítását teszi szükségessé. A településrendezési eszközök módosítása Budapest Főváros X. kerületében az Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt területet – mint a legkisebb együtt tervezhető településrendezési egységet érinti, de a tényleges változtatási szándék csak a vasút – Balkán utca – Bihari utca – Ceglédi út- Üllői út által érintett területre javasolt.

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A teljes közműellátást szolgáló hálózatokon kívül a vizsgált területen több, tágabb területek ellátását szolgáló közműnyomvonal is áthaladnak. Ezeket a tágabb területek ellátását szolgáló hálózatokat a továbbtervezés során, mint korlátozó adottságokat kell figyelembe venni. Ezeknek lehetőleg a helyben tartását kellene biztosítani, területfelhasználás akadályozása esetén a kiváltását meg kell oldani, annak a költségviselésében, aki miatt a kiváltás történik.

A vizsgált területen jelentkező közműves eredetű korlátozások a következők:

- Fertő utca alatt haladó NA 800-as iparivíz vezeték
- Bihari utca alatt haladó 150/225-ös gravitációs egyesített csatorna
- Ceglédi út alatt haladó 150/225-ös, valamint 220/275-ös gravitációs egyesített csatorna



- Fertő utca alatt haladó 2xNA 500-as távhővezeték
- Fertő utca fölött vezetett 132 kV-os hálózat oszlopokra fektetett nyomvonal és biztonsági övezete
- Fertő utca 2. Kőbányahő Kft hőbázisa
- Terület déli sarkánál, az Üllői út és Balkán köz között keresztül haladó 132 kV- os hálózat oszlopokra fektetett nyomvonal és biztonsági övezete

### **1.11.1. Víziközművek**

#### **1.11.1.1. Ivóvízellátás**

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A tervezési terület a 20-as számú, úgynevezett Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. Ez a zóna Budapest legjelentősebb ellátási zónája, amiben 6 betápláló géház, valamint 6 ellen nyomó medence biztosítja a vízellátást. A zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A terület határát jelentő Ceglédi út – Bihari utca vonaltól közvetlenül délre üzemel a Pesti alapzónáról táplált emelt nyomású 54-es számú úgynevezett József Attila lakótelepi zóna.

A vizsgált terület ivóvízellátását biztosító gerinchálózat az Üllői út alatt érkezik a területre NÁ 400-as mérettel. A terület utcáiban különböző: NÁ 125-ös, NÁ 150-es és NÁ 175-ös átmérőjű vezetékek üzemelnek.

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízelosztó hálózat kiépült, valamennyi telek rendelkezik vízbekötéssel.

A vízelosztó hálózat paramétere és anyaga is jelzi, hogy a Bihari utca, Fertő utca-vasút közötti szakaszon üzemelő vízvezeték kivételével, a hálózat régi építésű, ma már korszerűtlennek tekintendő.

#### **1.11.1.2. Tűzvíz ellátás**

A terület vízelosztó- és gerinchálózatára is az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva az egyes telkek tűzvíz ellátását. Azoknak a telkeknek, ahol a tűzvíz igény meghaladta a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, annak telken belüli kiegészítő beruházással biztosították a szükséges tűzvíz ellátást.

#### **1.11.1.3. Ipari víz ellátás**

A területet keresztező Fertő utca alatt egy NÁ 800-as ipari víz vezeték halad keresztül, amely jelenleg csak áthalad a területen.

#### **1.11.1.4. Víz elvezetés**

A vizsgált területen keletkező szennyvizek és csapadékvizek közcsatornás elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

A területen egyesített rendszerű vízvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvizeket és a csapadékvizeket a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon üzemelő egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna gyűjti össze, amely az Üllői úti főgyűjtőbe kormányozza a vizeket. Az Üllői úti főgyűjtővel elszállított vizek a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen tisztítják meg. A tisztított vizek befogadója a Duna.

A vizsgált terület feltáró utcáiban kiépítésre került az egyesített gyűjtőcsatorna hálózat  $\Phi$  30-as körszelvényű és 63/95-ös tojásszelvényű gravitációs csatornákkal, a befogadó Bihari út alatti csatorna 150/225-ös tojásszelvényű gravitációs csatornával kerül kiépítésre.

### **1.11.2. Energia**

A vizsgált területen a vezetékes energiaellátás teljes körűen biztosított. A villamosenergia, a földgáz és a távhőellátás is rendelkezésre áll. A területen belül üzemel a főváros egyik energiatermelő bázisa, kiserőműje.

A területen jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás nem jellemző.

#### **1.11.2.1. Földgázellátás**

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált terület ellátásának bázisa az FGSZ Zrt. "Ikarusz" gázátadó állomása, ahonnan induló nagynyomású szállítóvezeték táplálja a NKM Földgázhálózati Kft. Salgótarjáni úti gázfogadó és nyomásszabályozó állomását. A nyomásszabályozó állomásról DN 700-as mérettel induló nagyközép-nyomású vezeték a Salgótarjáni utca – Pongrác út – Mázsa tér – Bihari út nyomvonalon érkezik DN 400-as átmérővel a vizsgált területre, ahol elágazva táplálja a vizsgált területen és térségében üzemelő körzeti és nagyobb fogyasztók egyedi saját nyomáscsökkentő műtárgyait.

A terület lakosságámal ellátása a körzeti nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózatról megoldott.

#### **1.11.2.2. Távhőellátás**

A tágabb térség ellátását is szolgáló távhőellátás hőbázisa a területen, a Fertő utcában üzemel. A hőellátás korábbi hőbázisa a Kőbányai Hőerőmű volt, amely 2004-ben leállításra került, szerepét a Kőbányahő Kft által üzemeltetett kiserőmű vette át. A Veolia Energia Magyarország Zrt tulajdonában levő kiserőműben 3 db Solar típusú, egyenként 5,2 MWe-os gázturbina és a hozzájuk tartozó 8,9 MWth teljesítményű hőhasznosító kazán lett beépítve. Az erőmű évente kb.189 000 MWh hőenergiát illetve 112 000 MWh villamos energiát termel.

Az erőműből induló északi irányú NÁ 400-as vezetékpár a vasúti pályát keresztezve a Fekete utca irányába hagyja el a területet, míg a déli ág a Fertő utca – Somfa utca

nyomvonalon halad, majd keresztezi a Ceglédi utat a Balkán utca magasságában. A déli ág vesz részt a terület néhány ingatlanának távhőellátásában.

### **1.11.2.3. Villamosenergiaellátás**

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A vizsgált terület az üzemeltető 10 kV-os közép feszültségű elosztóhálózati ellátó körzetéhez tartozik

A terület ellátásának bázisai a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábel hálózatok képezik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kiefeszültségű hálózatról elégitik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A területen a közvilágítást önálló lámpatestekkel építették ki, a táphálózata földalatti elhelyezéssel üzemel.

A területen halad keresztül a délen a Albertfalva és Népliget alállomások közötti 132 kV-os oszlopokra helyezett hálózat, míg a területet északon keresztező 132 kV-os oszlopokra helyezett hálózat a Népliget és Kispest alállomások közötti kapcsolatot biztosítja. A területen üzemelő kiserőműben termelt villamosenergia kivezetése a Népligeti alállomáshoz 132 kV-os földkábelrel történik, amely a Fertő utca alatt halad.

### **1.11.2.4. Megújuló energiahordozó hasznosítás**

A vizsgált területen jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás nem jellemző. Erről nyilvántartás nincs, a helyszíni vizsgálat során erre utaló létesítményt nem volt látható.

A természeti adottságok alapján a vizsgált területen a nap- és a föld energiájának a hasznosítási lehetőségét lehet, mint megújuló energiahordozó hasznosítást figyelembe venni.

## **1.11.3. Elektronikus hírközlés**

### **1.11.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények**

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

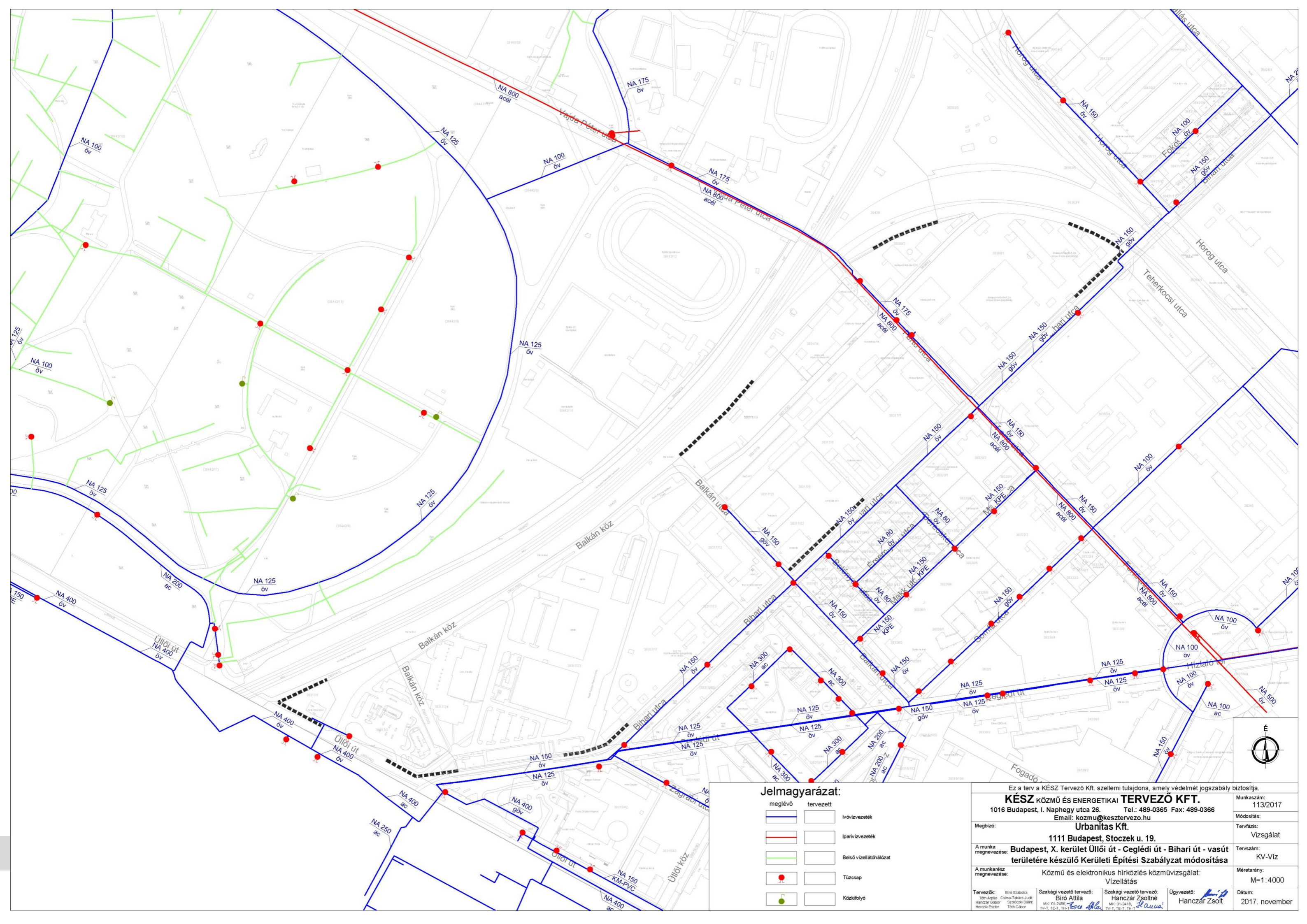
A vizsgált területen a vezetékes műsorelosztás hálózatát is kiépítették. A vezetékes hírközlési hálózat vegyesen áll oszlopon és alépítményben vezetett szakaszokból.



### **1.11.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli szolgáltatás használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



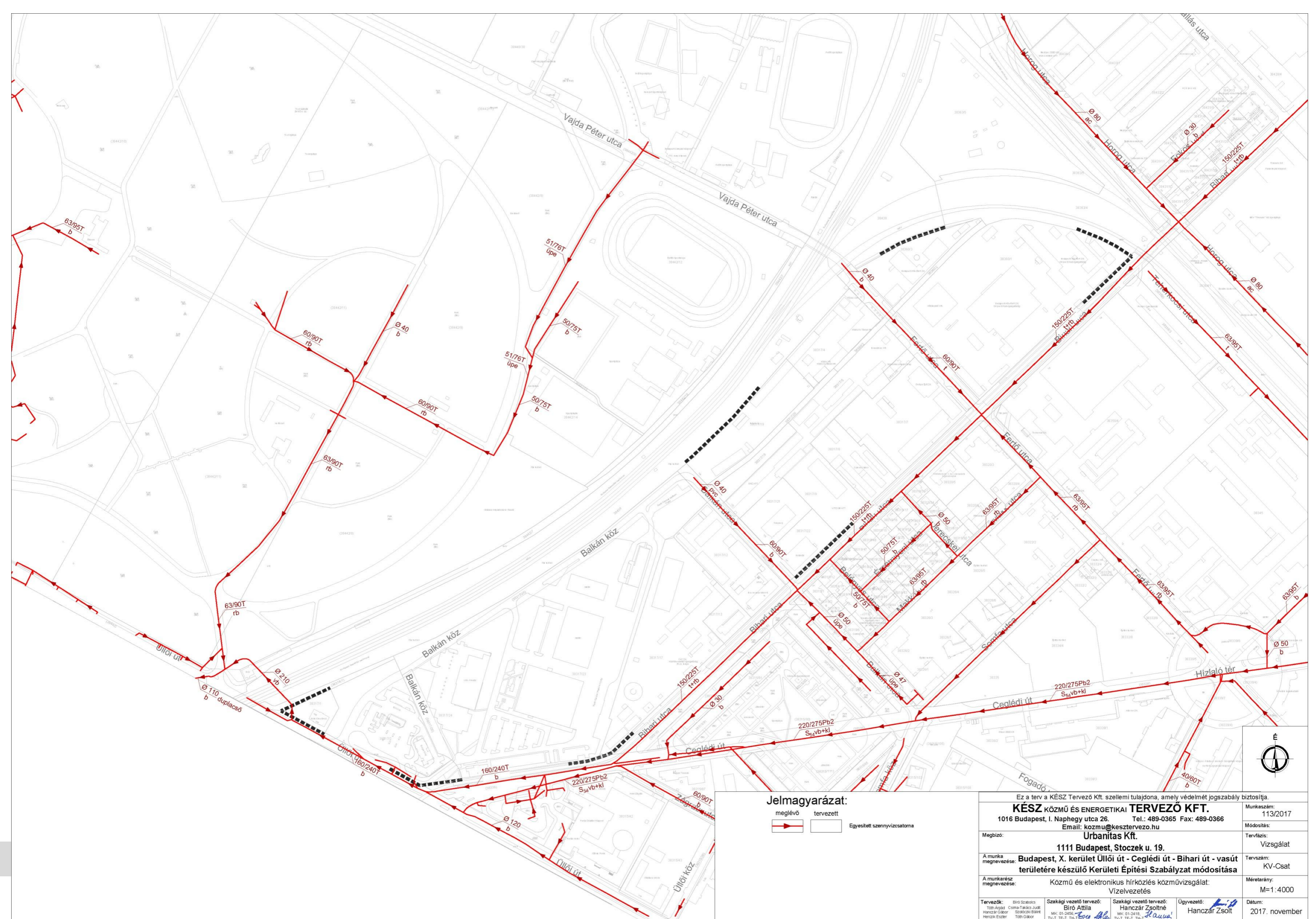


**Jelmagyarázat:**

	meglévő		tervezett		lvízvezeték
					iparvezeték
					Belső vízellátóhálózat
					Tűzcsp
					Közcsatorna

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.				
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>				
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366				
Email: kozmu@kesztervezo.hu				
Megbízó:	<b>Urbanitas Kft.</b>			
	<b>1111 Budapest, Stoczek u. 19.</b>			
A munka megnevezése:	<b>Budapest, X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari út - vasút területére készülő Kerületi Építési Szabályzat módosítása</b>			
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés közművizsgálata: Vízellátás			
Tervezők:	Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hanczár Gábor Herczék Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mik. Öv. 24/6-8 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mik. Öv. 24/18 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Munkaszám:	113/2017	Módosítás:	Tervfázis:	
			Vizsgálat	
Tervszám:	KV-Víz			
Méretarány:	M=1:4000			
Dátum:	2017. november			



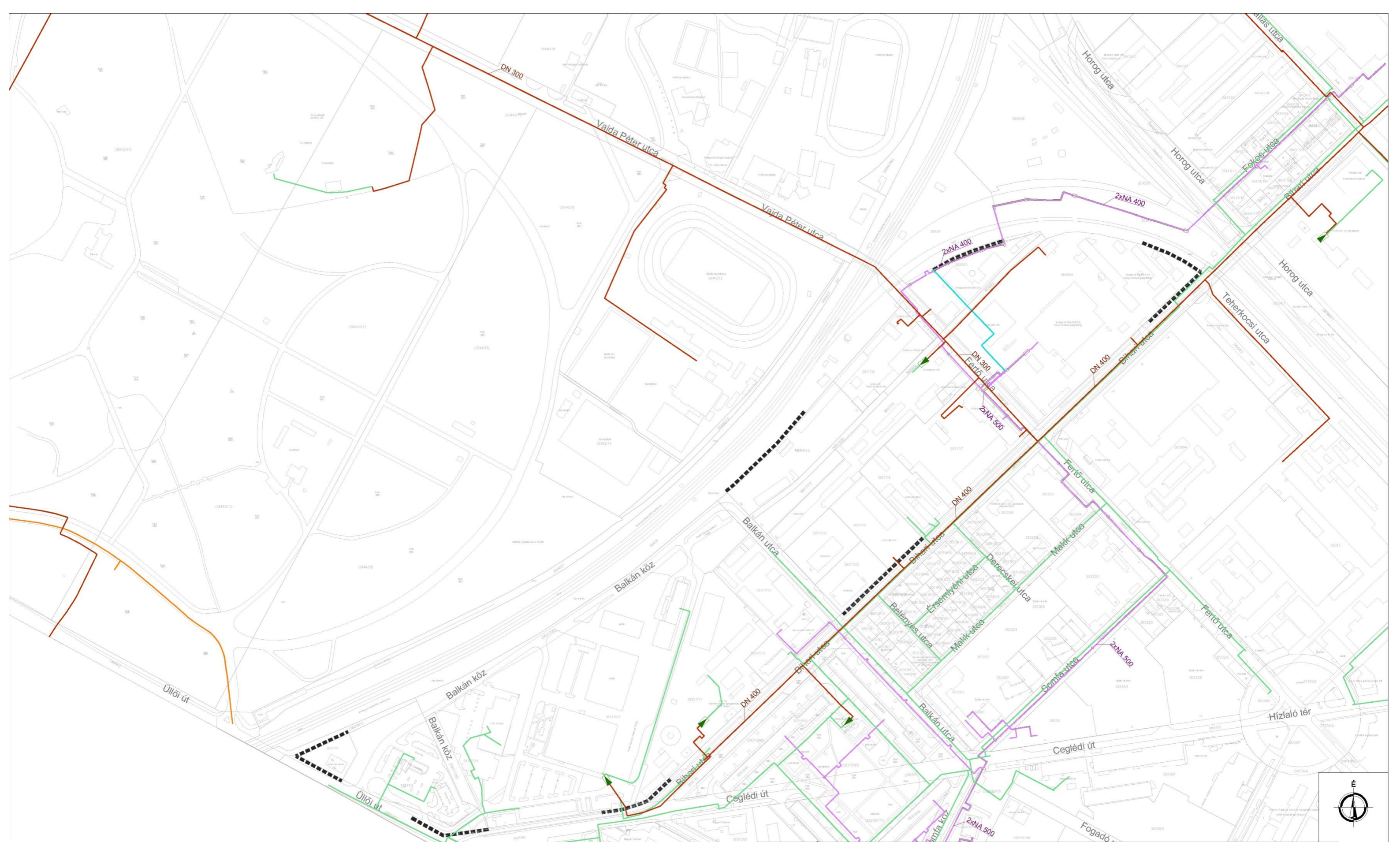


**Jelmagyarázat:**

- meglévő      tervezett
- Egyesített szennyvízcsatorna

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám: 113/2017	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.    Tel.: 489-0365    Fax: 489-0366		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Vizsgálat	
Megbízó: <b>Urbanitas Kft.</b>		Tervszám: KV-Csát	
1111 Budapest, Stoczek u. 19.		Méretarány: M=1:4000	
A munka megnevezése: <b>Budapest, X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari út - vasút területére készülő Kerületi Építési Szabályzat módosítása</b>			
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés közművizsgálat: Vízvezetés</b>			
Tervezők: Tóth Árpád Hanczár Gábor Herczék Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T, TH-T	MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Dátum: 2017. november



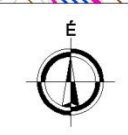
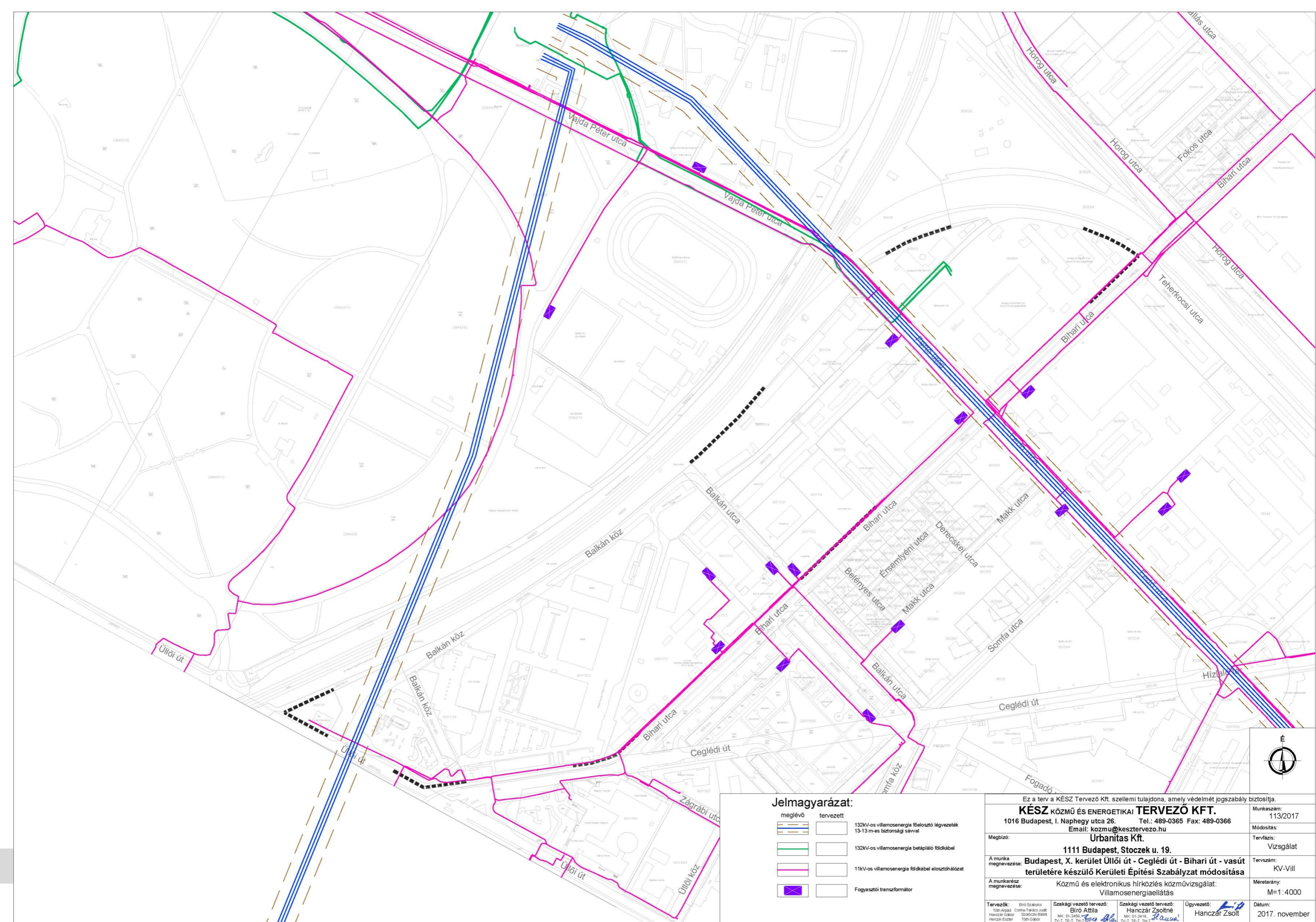


**Jelmagyarázat:**

meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nyomású gerinc elosztóhálózat
		Kisnyomású helyi elosztóhálózat
		Föld alatti távhőellátó hálózat
		Föld feletti távhőellátó hálózat
		Nyomáscsökkentő műtárgy

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám: 113/2017	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Vizsgálat	
Megbízó: <b>Urbanitas Kft.</b>			
1111 Budapest, Stoczek u. 19.			
A munka megnevezése: <b>Budapest, X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari út - vasút területére készülő Kerületi Építési Szabályzat módosítása</b>		Tervszám: KV-Gáz	
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés közművizsgálat: Vízellátás</b>		Méretarány: M=1:4000	
Tervezők: <b>Bíró Szabolcs</b> Tomai Árpád Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Csimai-Tarkács Judit Szőke Péter Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsoltné</b> MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T <i>Flóra</i>	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b> Dátum: 2017. november



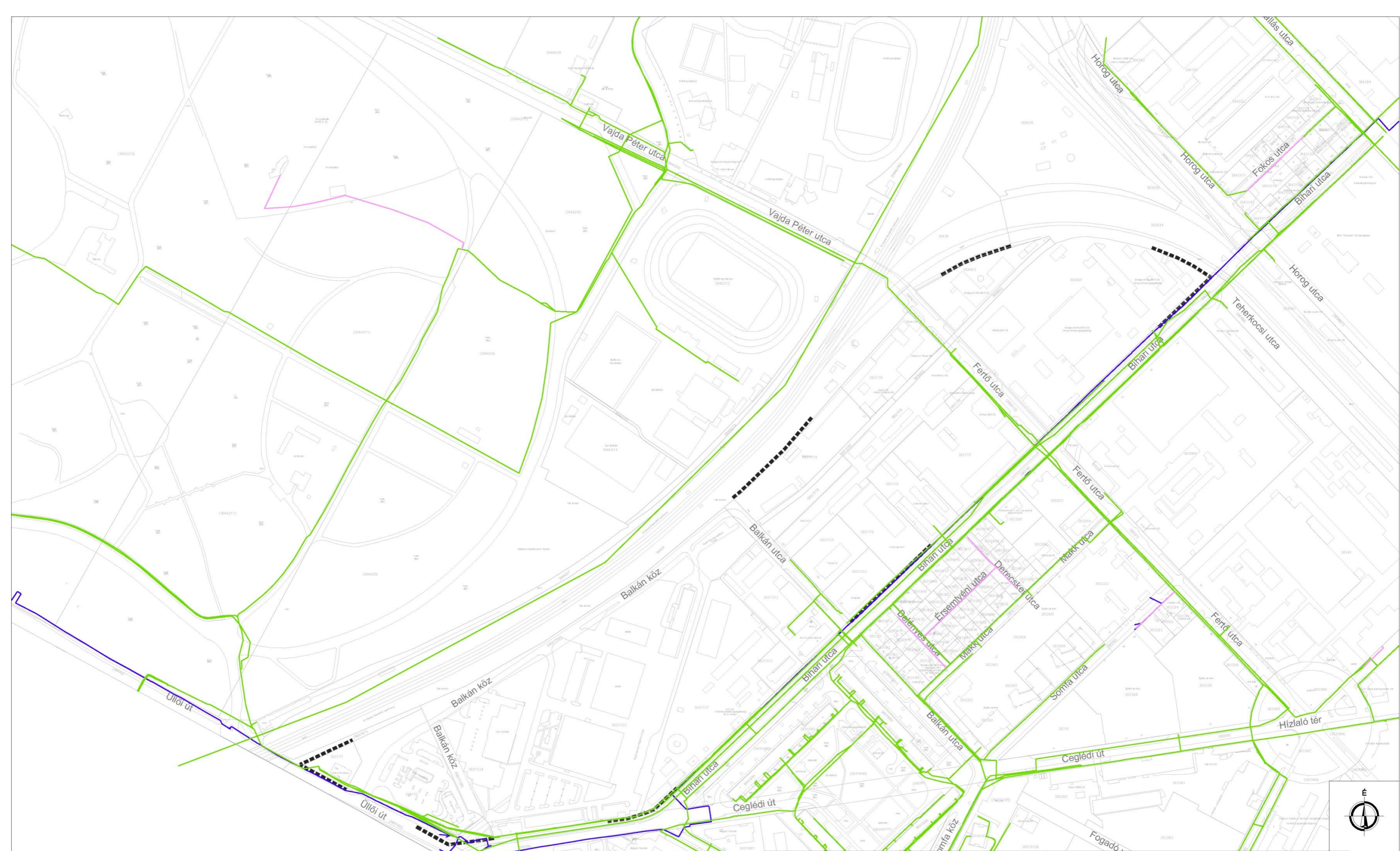


**Jelmagyarázat:**







meglévő	tervezett	
		132kV-os villamosenergia fűlesztő légvezeték 13-13 m-es biztonsági sávval
		132kV-os villamosenergia betápláló földkabel
		11kV-os villamosenergia földkabel elosztóhálózat
		Fogyasztói transzformátor

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.																	
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>																	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu																	
Megbízó:	<b>Urbanitas Kft.</b>																
A munka megnevezése:	<b>1111 Budapest, Stoczek u. 19. területére készülő Kerületi Építési Szabályzat módosítása</b>																
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés közművizsgálat: Villamosenergiaellátás																
Tervezők:	<table border="0"> <tr> <td>Biró Szabolcs</td> <td>Szakági vezető tervező:</td> <td>Szakági vezető tervező:</td> <td>Ügyvezető:</td> </tr> <tr> <td>Tóth Árpád</td> <td>Biró Attila</td> <td>Hanczár Zsoltné</td> <td>Hanczár Zsolt</td> </tr> <tr> <td>Hanczár Gábor</td> <td>Mk. 01-245-10</td> <td>Mk. 01-245-10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Herczik Eszter</td> <td>Tóth Gábor</td> <td>Tóth Gábor</td> <td></td> </tr> </table>	Biró Szabolcs	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Tóth Árpád	Biró Attila	Hanczár Zsoltné	Hanczár Zsolt	Hanczár Gábor	Mk. 01-245-10	Mk. 01-245-10		Herczik Eszter	Tóth Gábor	Tóth Gábor	
Biró Szabolcs	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:														
Tóth Árpád	Biró Attila	Hanczár Zsoltné	Hanczár Zsolt														
Hanczár Gábor	Mk. 01-245-10	Mk. 01-245-10															
Herczik Eszter	Tóth Gábor	Tóth Gábor															
Munkaszám:	113/2017																
Módosítás:																	
Tervfázis:	Vizsgálat																
Tervszám:	KV-VIII																
Méretarány:	M=1:4000																
Dátum:	2017. november																





**Jelmagyarázat:**

		Hírköző földkabel
		Hírköző légvezeték
		Forgalomirányítási földkabel

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám: 113/2017
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat
Megbízó:	<b>Urbanitas Kft.</b> 1111 Budapest, Stoczek u. 19.	Tervszám: KV-Hirk
A munka megnevezése:	<b>Budapest, X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari út - vasút területére készülő Kerületi Építési Szabályzat módosítása</b>	Méretarány: M=1:4000
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés közművizsgálat: Elektronikus hírközlés	Dátum: 2017. november
Tervezők: Bíró Szabolcs Tóth Árpád Hanczár Gábor Herczék Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető: Hanczár Zsolt		



## 1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.12.1. Talajállapot

A talaj földtani jellegzetességei alapján Budapest Geokalauza (forrás: Magyar Földtani és Geofizikai Intézet) szerint folyóvízi finomhomok, kőzetliszt, agyag kategóriába sorolt, eredete egyértelműen alluviális, az Ós-Duna hordalékaiból tevődik össze. A terület gazdasági múltja, illetve a területen ma is meglévő raktározási és fémhulladék feldolgozási tevékenység miatt nem zárható ki a talajszennyezettség, de erre részletes műszeres vizsgálatok nem állnak rendelkezésre. Létezik azonban egy Talajinformációs és Monitoring Rendszer (TIM), amely Budapest területén 4 referenciamérőpontot tartalmaz, s az egyik közülük a vizsgált terület közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A TIM-ben S8613 azonosító szám alatt nyilvántartott monitoringpont adatai szerint a területünk közvetlen környezetében kis mértékű határértéktúllépés tapasztalható arzén, cink, higany, ólom és réz (tehát nehézfém) tekintetében. Ezek a terület „B” érzékenységi szintjét kis mértékben meghaladó nehézfém-szennyezésre utalnak, amelynek forrása részben a gazdasági, vasúti, ipari múlttal, részben a közúti közlekedéssel és raktározással hozható összefüggésbe.

A térség talajainak általános helyzete és kondíciója tipikus városi jellegeket mutat. Eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín a kerület egészében alig található. Mindazonáltal a kerületi adatok alapján nem ez számít a kerület talajszennyezettség szempontjából legkonfliktusosabb zónájának. A FAVI-KÁRINFO adatbázisa szerint az Északi Járműjavító és a Népliget területén lévő Elmű területen van olyan komolyabb, alifás szénhidrogénnel (TPH) szennyezett terület, ami akkut problémát jelent. Az építésföldtani mérnökgeológiai adottságok alapján a terület beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas.

### 1.12.2. Felszíni és a felszín alatti vizek állapota

A területen nem található felszíni víz. A talajvíz nyugalmi szintje a földtani térképek alapján -4 m és -5 m közötti átlagos mélységben található. A kerület ipari múltjából, illetve a múltbeli tevékenységekből eredően talaj- és talajvíz-szennyezettséget tártak fel több ingatlanon. Kármentesítési munkálatok a Felügyelőség nyilvántartása szerint a kerületben 23 helyszínen zajlanak, ezek egyike sem érinti a tervezési területet.

### 1.12.3. Levegőtisztaság

A terület háttér levegőállapota javuló tendenciát mutat az ipari tevékenységek visszaszorulásával és a kibocsátások technológiai szűrésével arányosan. Míg a kerületben jelentősen csökkent a kén-dioxid, a szén-monoxid és a korom koncentráció az utóbbi 25 évben ezekkel a folyamatokkal, addig a közlekedésből és a lakossági fűtésből származó nitrogén-oxidok és szálló por (PM10) koncentráció stagnál, illetve növekvő tendenciát mutat. Az Országos Meteorológiai Szolgálat budapesti automata mérőállomásaiból a X. Kerület, Gergely utcai mérőpont van a

vizsgált területhez legközelebb. A mérőpont jellemzően családi házas övezetben helyezkedik el, s a mérési adatok alapján Budapest egyik legjobb levegőminőségi állapotát mutatja a szálló por és az nitrogén-dioxid szennyezés tekintetében. Egészen valószínű, hogy mind az Üllői út, mind a Bihari út, mind pedig a Fertő utca térségében ennél a levegőállapot rosszabb képet mutat, valószínűleg itt kedvezőtlen meteorológiai körülmények között mindkét szennyező esetben megközelíti, esetenként túl is lépi az egészségügyi határértéket.

Bejelentett légszennyező pontforrás a vizsgált területen a Fertő utca 2 szám alatt található Kőbányahő Kft telephelyén található, ahol a távfűtés céljából üzemel hőközpont. A kibocsátás kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén oxidok és szilárd anyag szennyezőforrásra korlátozódik. A Felügyelőség a cég vonatkozásában kiadott környezethasználati engedélyekben levegőtisztaság-védelmi előírásként kötelezést adott ki, amely szerint a légszennyező forrásokra vonatkozóan minden évben „Légszennyezés mértéke éves jelentést” (LM) kell készíteni. A felügyelőség a technológiai előírások betartását és a berendezések műszaki állapotát folyamatosan ellenőrzi.

#### 1.12.4. Zaj- és rezgésterhelés

Budapest stratégiai zajtérképe (2007) a vizsgált terület környezetében 70-75 dBA nappali közúti, és 55-65 dBA éjjeli értéket mutat a Bihari utcán.



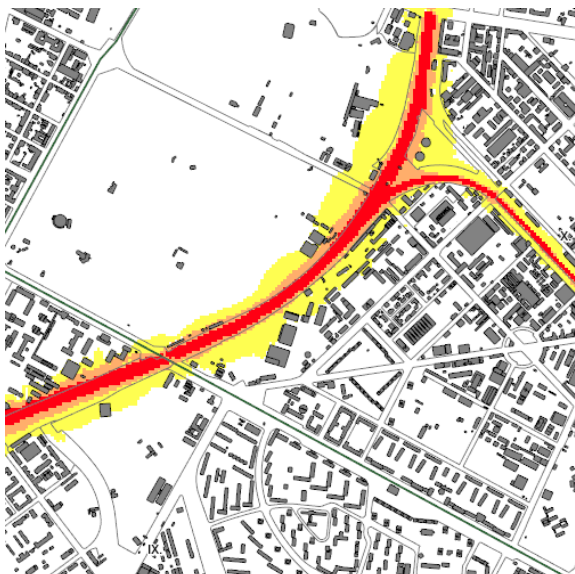
*Hatértéket meghaladó közúti konfliktus nappal*



*Hatértéket meghaladó közúti konfliktus éjjel*

A vasúti nyomvonalról származó nappali és éjszakai zajterhelés mértéke ezzel közel azonos mértékű. Megállapítható tehát, hogy mind a nappali, mind az éjszakai zaj határérték-túllépő, amely a terület lakáscélú használhatóságát korlátozza. A logisztikai raktárforgalom mindezek mellé lokális negatív tényezőként jelentkezik.



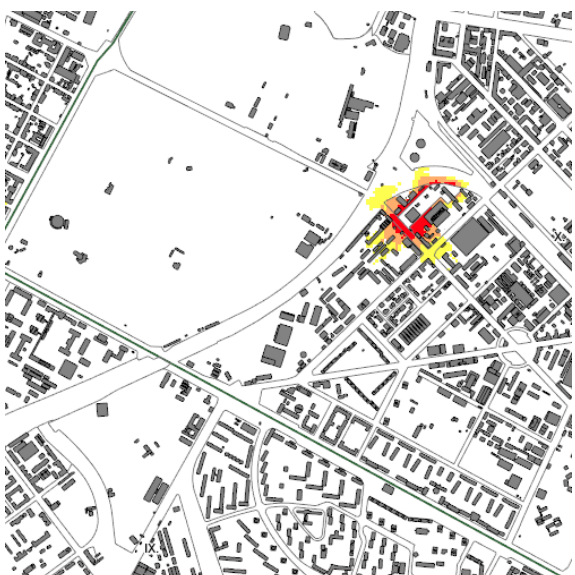


Hatértéket meghaladó vasúti konfliktus  
nappal



Hatértéket meghaladó vasúti konfliktus  
éjjel

Az üzemi zajterhelés hatása nem jelentős, csak a távhő telephelyét érinti, s ennek környezetében nincsenek lakófunkciók. Jelenleg a terület logisztikai, gazdasági, kereskedelmi hasznosításában ezek a tényezők nem okoznak konfliktust.



Hatértéket meghaladó üzemi konfliktus  
nappal



Hatértéket meghaladó üzemi konfliktus  
éjjel

### 1.12.5. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

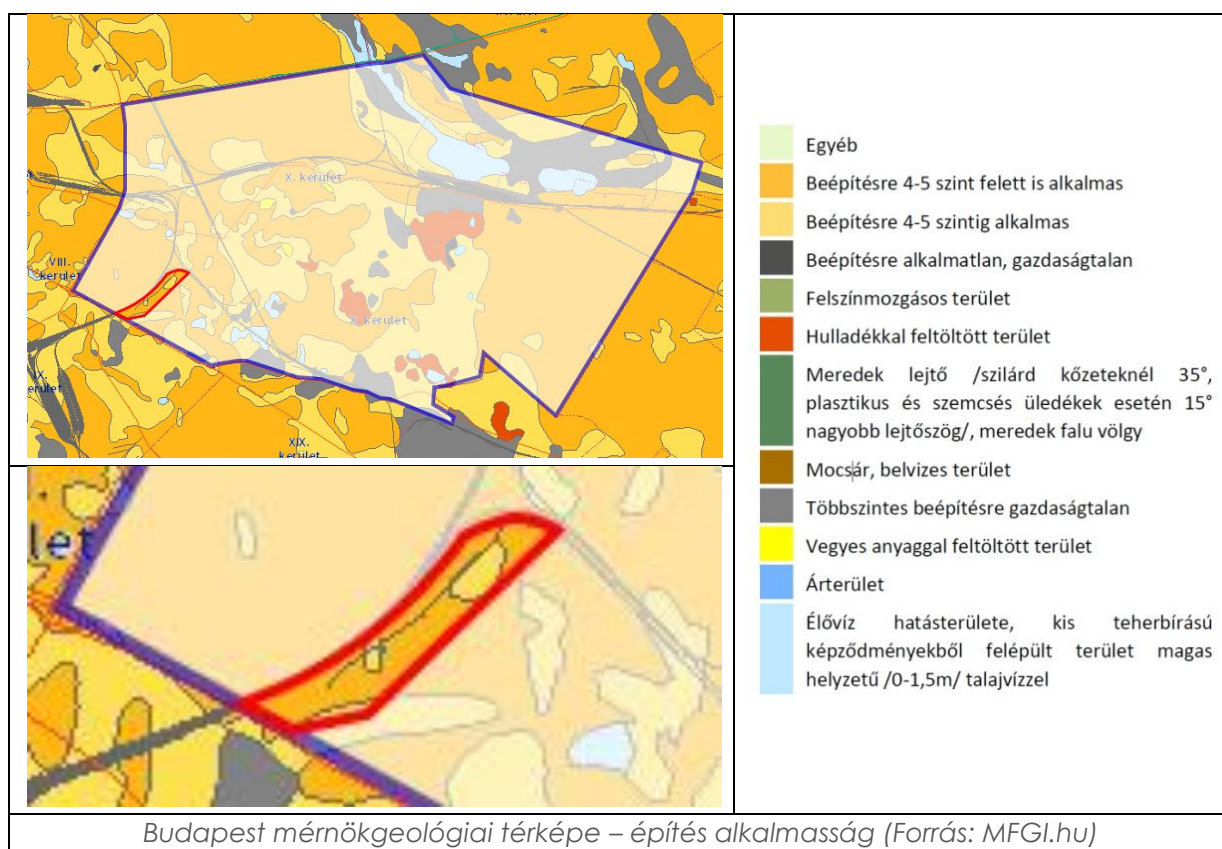
A fennálló környezeti konfliktusok és problémák közül elsősorban a zajhelyzet jelentős, mind a vasúti, mind a közúti zaj tekintetében, másodsorban azonban ide sorolható a talaj feltételezett kismértékűen a határértéket meghaladó nehézfém szennyezettsége, illetve a részben közlekedési eredetű, részben pedig a fűtőmű működése miatti légszennyezettség mértéke. A terület közterületi alulhasználatlaga miatt az illegális hulladéklerakás jelenléte is megjelenő, de nem túl akut probléma.

### 1.13. KATASTRÓFAVÉDELEM

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Budapest X. kerületét I. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

#### 1.13.1. Építésföldtani korlátok

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület két kategóriába tartozik. A terület nagy része beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas építés alkalmassági jellemzővel rendelkezik. A tervezési területen három foltban (északon, dél-nyugaton és délen) beépítésre 4-5 szintig alkalmas terület található.



#### 1.13.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei, csúszás- és süllyedésveszélyes területek

A főváros településszerkezeti tervének 5. számú Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek című tervlapja alapján a tervezési területet karsztos területek, alábányászott területek, barlangok és pincék területe, csúszás- és süllyedésveszélyes területek nem érintik.

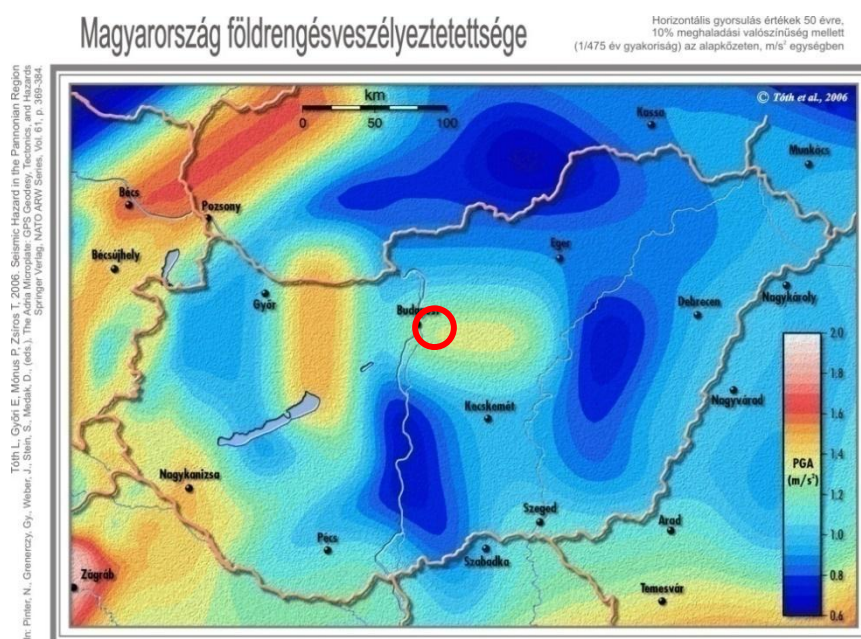
Az Országos Felszínmozgás Kataszter eseményt nem rögzít.



### 1.13.1.2. Földrengés által veszélyeztetett területek

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forrászónák földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét.

Az adatok alapján Budapest X. kerület, Kőbánya területén 1,2-1,3m/s<sup>2</sup> a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel a közepesen aktív területnek minősülő magyarországi értékek közel átlagát mutatja.



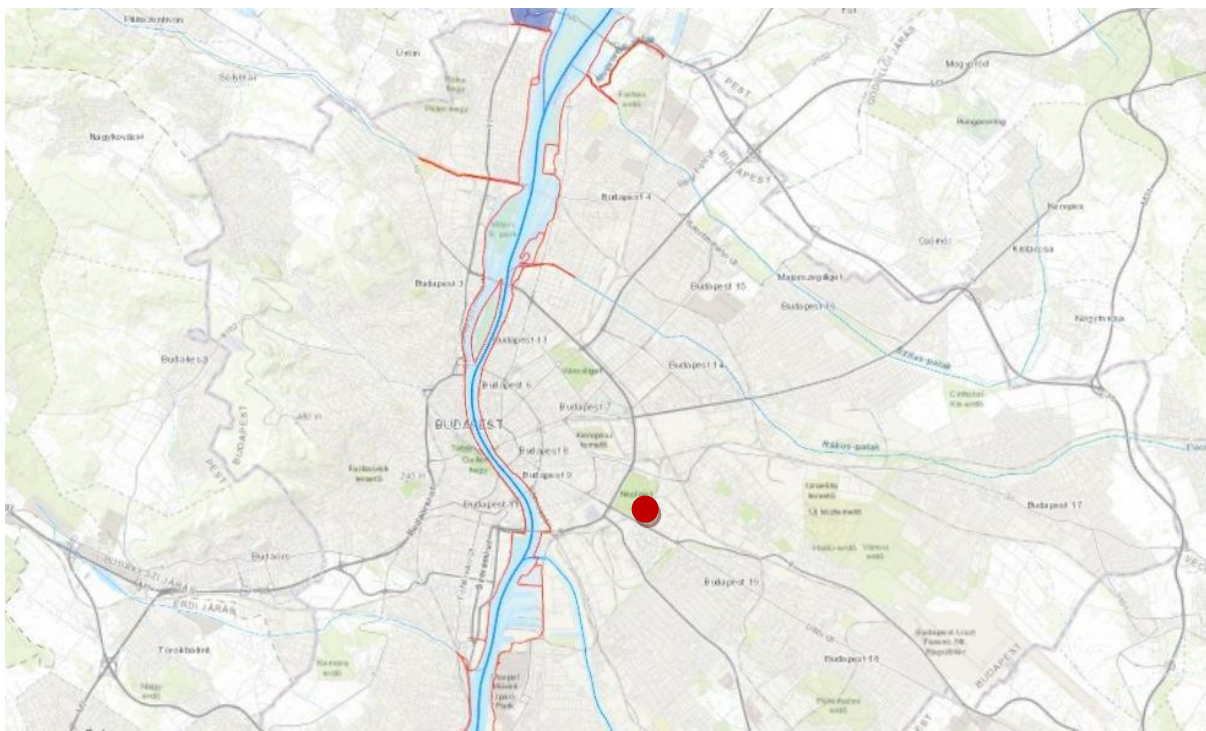
13. ábra: Magyarország földrengésveszélyeztetettsége (Forrás: www.seismology.hu)

### 1.13.2. Vízirajzi veszélyeztetettség

A vizsgált területet az iparág nagyvízi mederrel és belvízi öblözettel nem érintett területként tartja nyilván, így a vízirajzi veszélyeztetés csak helyi jellegű és a nagyobb csapadékesemények következtében fordulhat elő.

#### 1.13.2.1. Árvízveszélyes területek

Kőbánya, ezzel együtt a tervezési terület a Dunától messze helyezkedik el, így nem árvízveszélyes terület. Ezt bizonyítja az országos Vízügyi Hatóság által készített árvízveszélyes területek térképe is.



14. ábra: Árvízveszélyes területek és a tervezésiterület viszonya

### 1.13.2.2. Mélyfekvésű és belvízveszélyes területek

Mélyfekvésű es belvízveszélyes terület a kerületben nem található.

### 1.13.3. Egyéb tevékenységből adódó korlátozások

A tervezési területen egyéb tevékenységből adódó korlátozások nincsenek érvényben. Tőle nyugatra közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területei található.

## 1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása<sup>1</sup> alapján a tervezési területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.

## 1.15. VÁROSI KLÍMA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

<sup>1</sup> <http://www.mbfh.hu/home/html/index.asp?msid=1&sid=0&hkl=146&lng=1>



Az elmúlt években Budapesten is egyre inkább érezteti hatását a globális klímaváltozás, egyre gyakoribbak a szélsőséges időjárási jelenségek (heves esőzések, erős szélvihar, jégeső), melyek kárelhárítási feladatokat vonnak maguk után. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

Budapest a mérsékelt éghajlati övben helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet 11,0 °C. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a 21°C-ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek -1,6 °C körül alakulnak. Az utolsó tavaszi fagy átlagos határnapja április 15-e. A napsütéses órák száma átlag évi 2040. A csapadékmennyiség éves átlaga 516 mm, a legcsapadékosabb hónapok a június és a november. Budapest szélvédett város, ami a Kárpátok, illetve a Dunántúli-középhegység vonulatainak köszönhető. Az uralkodó szélirány északnyugat-délkelet irányú. Az őszi és téli időszakban gyakori a szélcsend, emiatt a ködképződés.

Kőbányán, belső budapesti kerület lévén jelentős mértékű a „hősziget-hatás”, azaz a sűrűn beépített területek hőmérséklete több fokkal melegebb a jelentősebb zöldfelületekkel rendelkező külső területeken mérhető értéknél. Ezen az értéken javíthat a Népliget közelsége. A városi hősziget magja (a városkörnyéki átlaghőmérsékletet tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal meghaladó terület) a főváros pesti oldalán íves alakban helyezkedik el, érintve a X. kerületet.

Kőbánya nem tagja a Klímabarát Települések Szövetségének. A kerület területére klímavédelmi terv még nem készült, a klímavédelmi szempontok eddig jellemzően 2009-ben készült Környezetvédelmi programban jelentek meg. A jövőben javasolt a klímatudatos magatartás és életmód támogatása, a lakosokkal való megismertetése ismeretterjesztő kampányok, események, oktatás által annak érdekében, hogy megerősítsék:

- a közös felelősséget a városi környezet állapotáért és a közös társadalmi értékek kialakítását;
- klíma- és környezettudatos életmódot: például utazási szokások, fogyasztási szokások és piaci kereslet kialakítása;
- klímaváltozás következményeinek megismertetését, a tudásmegosztást;
- helyi erőforrások hasznosításának ösztönzését, a helyi termelők marketingjét;
- helyi közösségek kohézióját, összetartó erejét, aminek érdekében a társadalmi, kulturális és vallási intézmények lehetőségeinek bővítése szükséges.

A klímaváltozás vizsgálatára készített előjelző tanulmányok egyrészt további hőmérséklet-emelkedést prognosztizálnak, amelynek elviselését szolgáló, természetes

(fasor, tudatos építkezés) és művi védelem kiépítési igényével kell számolni az élhető lakókörnyezet megteremtéséhez.

Civilek és szakemberek által egyaránt közismert, hogy az energiaválság időszakát éljük. A megújuló és környezetkímélő módon hasznosítható energiaforrások használatának elterjedését támogatni szükséges. A globális és a lokális klimatikus viszonyok, ezen belül a városklíma javítása érdekében a használhatóság és a gazdaságosság keretein belül érdemes segíteni az alternatív energiaforrások használatát (pl. a földhőből hőszivattyúzással kinyerhető geotermikus energia, napenergia).

A városklímát befolyásoló felsorolt tényezők mindegyike fontos a jó környezetminőség fenntartása, további javítása szempontjából. Mindezeket komplex módon kezelve határozhatja meg a város, a kerület azokat a részcélkitűzéseket, a célkitűzések megvalósulását szolgáló intézkedéseket, eszközrendszert, amelyek a legelőnyösebben szolgálják az épített környezet magas szintű komfortját, a városlakók életminőségét befolyásoló jó városklíma megőrzését, javítását.

A 2011-ben a Magyar Urbanisztikai Társaság kezdeményezésére alakult Városklíma Műhely tagjai – fővárosi és egyes vidéki városok tudományos kutatói és gyakorlati szakemberei – a Városklíma Kalauz című kiadvány „Ajánlások” című fejezetében

## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**S**trengths), gyengeségeket (**W**eaknesses), lehetőségeket (**O**pportunities) és veszélyeket (**T**hreats) ismertetni, amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel és köthetőek a KVSZ megalkotásának folyamatához.

<b>ERŐSSÉGEK</b>
<p><b>Elhelyezkedés, kapcsolatok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az Üllői út, I. rendű főút kapcsolatot biztosít Budapest városközpontjával, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérrel, a 4. számú főúton keresztül a keleti országrésszel és az MO- és autópályával</li> <li>• a terület északi és nyugati határán haladó vasútvonalak Szolnok, Záhony, Győr, Székesfehérvár stb. irányába biztosítanak kapcsolatot, bár megállójuk nincs a terület közelében</li> <li>• számos tömegközlekedési viszonylat érinti a tervezési területet (a 3-as metró Ecseri úti metrómegállója, a 3-as villamos és több autóbusz viszonylat)</li> </ul> <p><b>Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az új Budapesti TSZT a területrendezési tervekkel összhangban készült, így a KÉSZ készítésekor a hatályos TSZT tartalma az irányadó. Esetlegesen szükséges módosítására lehetőség van.</li> <li>• Jelen KÉSZ a hatályos Integrált településfejlesztési stratégia és Településfejlesztési koncepció tartalmával összhangban készül.</li> </ul> <p><b>Társadalmi és gazdasági viszonyok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az új beruházásoknak köszönhetően egyre több a színvonalas, magasan képzett munkaerőt igénylő munkahelyek száma</li> <li>• Kőbányán a budapesti átlagnál magasabb fiatalok aránya</li> </ul> <p><b>Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bár a területen a zöldfelületi arány kedvezőtlen, a Népliget a tervezési terület szomszédságában helyezkedik el.</li> </ul> <p><b>Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A beépített területek épületállománya a legtöbb esetben közepes és jó állapotú</li> </ul> <p><b>Közlekedés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A területet egy I. és egy II. rendű főúthálózat érinti.</li> <li>• A terület közösségi közlekedéssel könnyedén megközelíthető (metró, villamos, számos buszviszonylat).</li> </ul> <p><b>Közművek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás biztosított.</li> </ul>



### **Környezet- és katasztrófavédelem**

- A területen, a beépítésre szánt területeken belül nincsenek különösebb építésföldtani korlátok.

## **GYENGESÉGEK**

### **Elhelyezkedés, kapcsolatok**

- A tervezési terület a kerület belső magjától és jelentősebb alközpontjaitól távol helyezkedik el.
- A tervezési terület északi és nyugati határát képező vasútvonalak miatt elszigetelt a Népligetből.

### **Társadalmi és gazdasági viszonyok**

- A kerületben magas az alacsonyán képzettek száma.
- A keresetek szempontjából a kerület az ötödik legrosszabb helyen áll budapesti viszonylatban.

### **Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer**

- A zöldfelületek aránya alacsony, a minőségük nem megfelelő színvonalú.

### **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet**

- A tervezési területen a legnagyobb beépítettség mértékét 6 telek lépi túl, melyekből 4-nél ez csekély mértékű, 2-nél azonban jelentős.
- A tervezési területen található telkek közel felén a zöldfelületi arány nem éri el az övezeti paraméterként előírt minimális értéket.
- KVSZ-ben előírt legkisebb kialakítandó telekméret négy telek esetében kisebb.

### **Közlekedés**

- Egyes esetekben kielégítetlen parkolási igények jelentkeznek, illetve előfordul, hogy a parkolás nem kialakított parkolóban valósul meg. A Bihari úton oldalvezetésben lévő villamosvonal az út menti telkek megközelítését nehezíti.
- A vasút mentén 50 m védőterület a beépítési lehetőséget korlátozhatja.

### **Közművek**

- A 132 kV-os távvezeték védőterülete két nyomvonalon is érinti a területet.

### **Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma**

- A levegőtisztaság, a zaj- és a rezgésterhelés szempontjából kedvezőtlen az Üllői út, a Ceglédi út és a Bihari utca a közlekedési forgalma miatt.
- A tervezési terület jelentős részét a Budapesti TSZT potenciálisan talajszennyezettként jelölt.

## **LEHETŐSÉGEK**

### **Területrendezési és településrendezési tervek**

- Az új Budapesti TSZT a területrendezési tervekkel összhangban készült. Az új helyi Építési Szabályzat a fővárosi TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban készül és a területnek a városszerkezeti jelentőségének megfelelő, rendezettebb építési lehetőségeket biztosíthat.

### **Társadalmi és gazdasági viszonyok**

- A kedvező gazdaságföldrajzi fekvés (a szükséges infrastruktúra hálózatok jelenléte és fejlesztési lehetősége) a terület fejlődését eredményezheti.
- A fejlesztés keretében új szolgáltatásokkal, jelentős számú, kvalifikált munkahellyel bővíthet a kerületi kínálat.

### **Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer**

- A közterületi, az intézményi és a telephelyek magasabb színvonalú kialakítása és karbantartása erősen hozzájárulhat a környezeti minőség javításához.
- A színvonalas zöldfelületek vizuálisan is javíthatják a terület megjelenését.

### **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet**

- A fejlesztések vonzataként új, minőségi építészeti karakter és rendezettebb körülmények jelenhetnek meg a területen.
- A tervezési terület jelenlegi területfelhasználása újabb, a jelenleg működőkhöz hasonló vállalkozásokat vonzhat.

### **Közlekedés**

- A belső forgalmi és parkolási rend kialakítása megszüntetné a jelenlegi bizonytalan állapotokat.
- A tervezési terület megközelítését a jelenlegi „köldökszinórok” helyett, több szintalatti bejárat és kiépített csomópont biztosíthatná.

## **VESZÉLYEK**

### **Területrendezési és településrendezési tervek**

- A hatályos tervek felülvizsgálata nélkül ellehetetlenülhet vagy későbbre toródhat néhány, a területen tervezett fejlesztés.

### **Társadalmi és gazdasági viszonyok**

- A tervezési terület jelenlegi funkciói és a tervezett fejlesztések ne legyenek a meglévő, csatlakozó lakóterületek számára terhelő, zavaró hatással.

### **Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet**

- Elkerülendő a túlépítettség és a nem megfelelő zöldfelületi arány kialakulása/fenntartása.
- A környező beépítéshez nem alkalmazkodó, túlzott léptékű fejlesztés megvalósulása.

### **Zöldfelület, környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma**

- A tervezett építési jellegű fejlesztésekhez nem párosul a meglévő/tervezett zöldfelületek megfelelő fejlesztése.

### **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

---

#### **3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA**

---

##### **3.1.1. Vizsgálati összefoglaló**

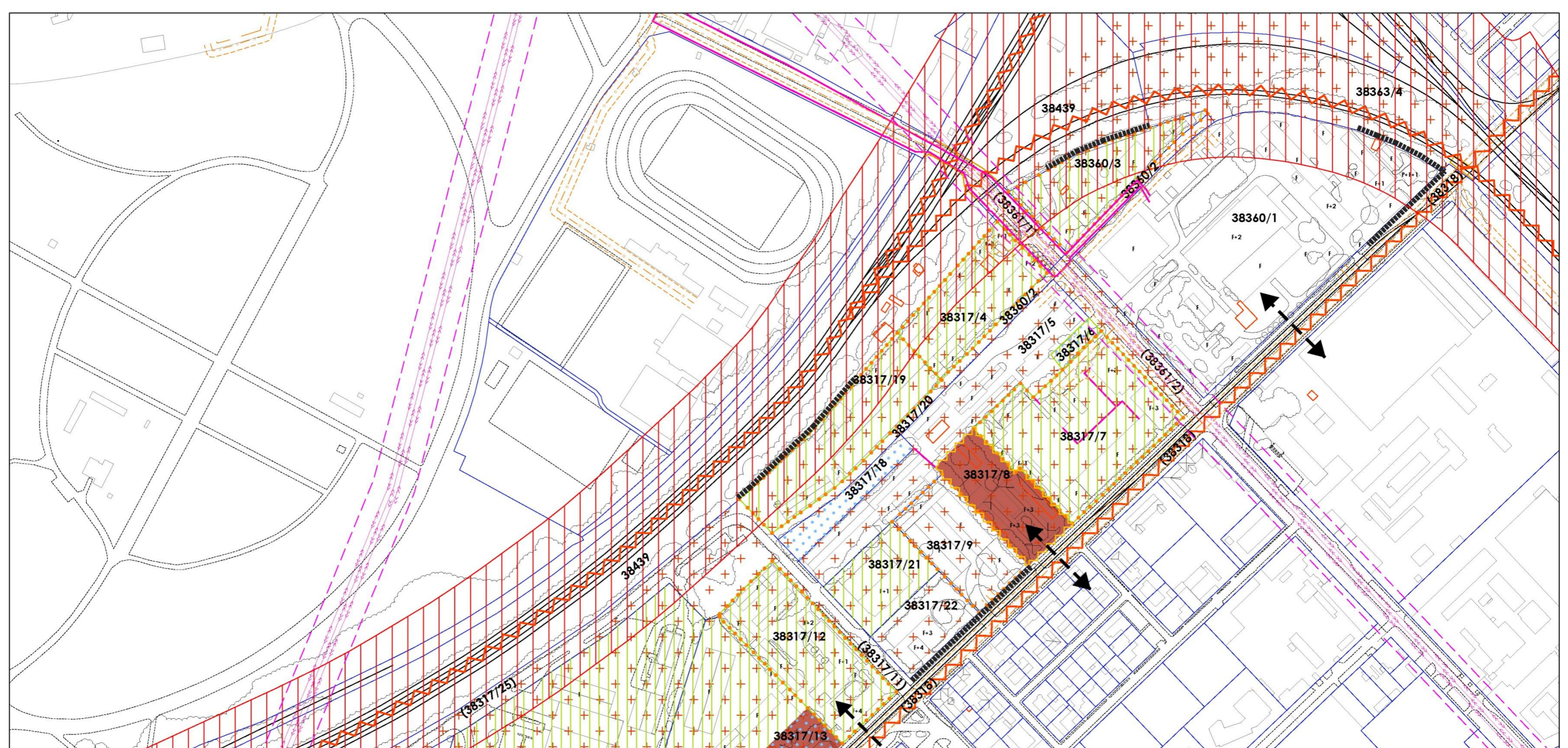
A tervezési terület városszerkezeti szempontból kiváló adottságú, több főútvonal mellett, vagy ezekhez közel helyezkedik el. A Budapest belvárosát a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérrel összekötő Üllői út mellett van, a 3-as metró megállója mellett. A terület jelenlegi, gazdasági jellegű hasznosítása nem tükrözi ezt a városszerkezeti adottságot, melyet a jelenlegi többségi tulajdonosa felismert és ennek alapján szeretné a területet fejleszteni.

##### **3.1.2. Felsőbb rendű terveknek való megfelelés**

A szabályozási terv készítése a hatályos jogszabályoknak, felsőbb rendű terveknek való megfelelés is kötelező. Ennek tükrében a KÉSZ a 2017-ben elkészült és elfogadott Fővárosi Településszerkezeti tervnek és Fővárosi Rendezési Szabályzatnak (FRSZ) is meg kell feleljen, az azokban meghatározott előírások és területfelhasználási kategóriák nyújtotta kereteken belül van lehetőség a Kerületi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási Terv megalkotására.

Jelen tervezési feladat programjában nem jelennek meg olyan fejlesztési elemek, amelyek szükségessé tennék a hatályos TSZT területfelhasználási tervlapjának módosítását.





**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,**  
**Üllői út- Ceglédi út- Bihari utca- vasút által határol terület**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

Problématérkép

- |   |  |
|---|--|
| Tervezési terület határa                                  | 132kV elektromos légvezeték nyomvonala               |
| Valós telekhasználat nem követi a jogi telekhatár vonalát | 132kV elektromos légvezeték nyomvonala védőtávolsága |
| Gazdasági/intézmény területbe ékelődő lakófunkció         | 132kV elektromos földkábel nyomvonala                |
| Előírnál (HÉSZ) kisebb zöldfelület                        | Gázvezeték nyomvonala                                |
| Előírnál (HÉSZ) kisebb telekméret                         | Gázvezeték nyomvonala védőtávolsága                  |
| Előírnál (HÉSZ) nagyobb beépítés                          | Helyi, kerületi védett érték                         |
| Potenciálisan talajszennyezett terület                    | Átjárhatóság akadályozása a villamosvonal által      |
| Zajterhelés   |  |
| Szegregátum   |  |
| Vasúti védőtávolság                                       |  |





## II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### **4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A jelen terv tervezési területének a fővárosi Településszerkezeti tervben Vi-2 jelű intézményterületi részén az érintett terület nagyobb részének tulajdonosa, a STAVMAT Kft. tervez ingatlanfejlesztést, amely kihasználná a jelenleg alulhasznosított a terület városzerkezeti jelentőségében rejlő fejlesztési potenciált és a meglévő átalakuló, vegyes hasznosítás helyett egy egységes koncepcióval megvalósuló minőségi ingatlanfejlesztést irányoz elő a tömbben. A tervezett koncepció úgy kezeli a tömb új funkcionális felhasználását, mint egy egységes városi területet.

A STAVMAT Zrt. által javasolt területi szerkezet alapkonceptiója két, látszólag ellentétes fejlesztési elven alapul – az élő, városias, forgalmas környezet, valamint a nyugodt, kiterjedt zöldfelületeken nyugvó, kiegyensúlyozott környezet egységén, melyek teljes egészében kiegészítik egymást. A két pólus harmóniája és szimbiózisa kiválóan alkalmas a szerkezeti kialakítás egy magasabb szintre való emeléséhez. A tervezett szerkezet területi összetevőinek koncepciója különböző jellegű köz- és közhasználatú terek kialakítását feltételezi.

A tervezett épületegyüttes közhasználatú terek szimbiózisa, amely meghatározná az egység többi közhasználatú területének alapjellegét. Ez egy nyugodt, parkosított övezet, vízfelülettel, szomszédságában kisebb kereskedelmi egységekkel, szolgáltatásokkal, kávézókkal és galériával. Ez a tervezett szerkezeti egység központjában foglal helyet, átjárót biztosítva a forgalmas déli oldalon található közlekedési-közösségi csomópont és az északi, pihenésre-kultúrára szánt oldal között. Az ellentétek közötti összeköttetés e formája teheti még inkább vonzóvá és igazán gazdaggá a jövőbeni építményegységeket.

A STAVMAT Zrt. a jelenlegi helyzet megváltoztatását azzal a meggyőződéssel tervezi, hogy az adott területnek egyértelműen hasznára válna feladni a jelenlegi városképet, és egy olyan kialakítást szeretne létrehozni, mely sokkal jobban illeszkedne a kerületi városképbe történő integrálásához. A jelenlegi közforgalmi csomópont jelentőségéből adódóan a terület egyértelműen alkalmas ilyen irányú városfejlesztési célra. Nem beszélve az új munkahelyek létrehozásáról, amely a tervezett fejlesztés eredményeképpen létrejön, magasan kvalifikált munkaerőt feltételezve.

A felvázolt fejlesztési javaslatok szinergikus értékelése lehetőséget nyújtana a szóban forgó területek újraminősítésére – egy, a városképbe illő építészeti alkotással ÚJ VÁROSKAPUT LÉTREHOZVA.

Így az Üllő út–Ceglédi út saroktól kiindulva – alapozva az itt lévő metróállomásra és a tervek távlatában létesülő elővárosi vasúti megállóra – egy magas színvonalú irodapark létesülne, a hozzá kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal. Ez a későbbi ütemekben kiegészülhetne néhány lakóépülettel is a Bihari út – Balkán utca keresztezés környékén, amennyiben a jelenlegi tulajdonosokkal sikerül erről megállapodniuk.



A beruházó STAVMAT Kft. előzetes elképzelései alapján olyan építészeti együttes jönne itt létre, amely minden szempontból jobban megfelelné a terület városszerkezeti és településképi adottságainak és előnyös lenne a környező lakosság számára is, jelentősen növelve a terület társadalmi státuszát ebben a városrészben.

A tervezett beruházás társadalmi előnyei:

- a terület jelenlegi kereskedelmi-ipari-gazdasági funkcióját a besorolásának megfelelő intézményi hasznosítás váltaná fel,
- a tervezett irodaházak között közhasználat számára megnyitott, magas színvonalú, karbantartott zöldterületek létesülnének, gyalogos-kerékpáros kapcsolattal a Népliget irányába,
- a kialakuló zöldfelületek egészséges munkahelyi környezetet biztosítanak,
- a kertek, teraszok, közösségi terek pihenésre, találkozókra, vendéglátásra is lehetőséget biztosítanak a környező lakosság számára is.

A tervezett épületekkel kapcsolatos előzetes koncepció:

- egyedi építészeti design, új helyszíne a minőségnek,
- jó közösségi közlekedési megközelíthetőség és szint alatti parkolási lehetőség,
- külső-belső közösségi terek kialakítása,
- zárttetők és tetőkertek kialakításának előtérbe helyezése,
- munkahely és lakóegyüttes egy helyen,
- hozzáférés a természethez a Népligettel való gépkocsi és gyalogos-kerékpáros kapcsolat megvalósítása révén,
- fenntartható, termikus energiák alkalmazása az épületgépészetben,
- az épületek energiafogyasztásának minimalizálása,
- egészséges környezetet teremteni az itt dolgozók és lakók részére fizikai és pszichológiai értelemben is.

## 5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

---

A mellékelt beépítési javaslat a szabályozás keretei között létrehozható beépítés egy lehetőségét mutatja be, amely a beruházói igények és lehetőségek függvényében jelentősen módosulhat.

**I. ütemben** a jelenleg STAVMAT tulajdonú, az Üllői út – Ceglédi út sarkánál lévő telken indulna el a fejlesztés egy irodapark létesítését célozva és hozzá kapcsolódóan, elsősorban a földszinteken közhasználatú kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények kaphatnának helyet.

**II. ütemben** a jelenleg a LIDL áruház és Burger King gyorsétterem helyén létesülhetne két magasabb irodaépület. Az ÖMV töltőállomás fennmaradásával számol a javaslat. Az előzetes egyeztetések során felmerült, hogy az Üllői út menti pontházaknak városképileg egy magasabb kialakítása lenne kedvezőbb, mint amit a hatályos FRSZ lehetővé tesz, mivel az Üllői út menti posta épület is 16 szintes, és az FRSZ az Üllői út- Ecséri út menti részén is lehetővé teszi magasépület létesítését a terület városszerkezeti jelentőségének megfelelően.

Jelenleg azonban a KÉSZ ezzel nem számol, egy későbbi módosítási kezdeményezés tárgya lehet.

A beruházó az alábbi előzetes beépítési koncepciót adta át területre. Itt az irodaházak szürkés-lila, a távlatban tervezett lakóházak piros színnel vannak megkülönböztetve.



15. ábra: STAVMAT - előzetes beépítési koncepció

A beépítési javaslat az alábbi nagyságrendekkel számol:

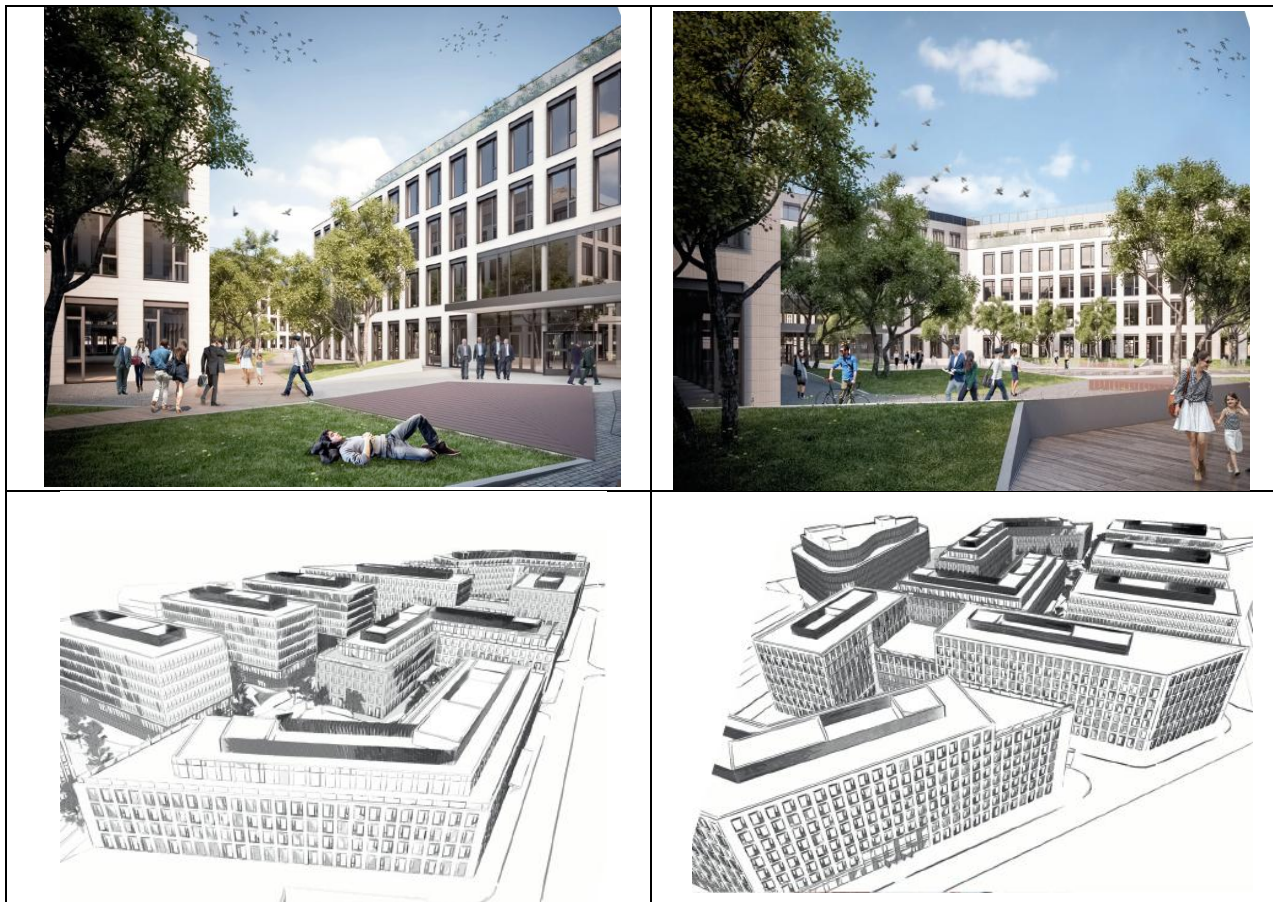
Iroda és vegyes intézményi funkciók (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás):

- a STAVMAT tulajdonában lévő területen: kb. 125 ezer m<sup>2</sup> bruttó szintterület
- egyéb tulajdonú területen: kb. 37,5 ezer m<sup>2</sup> bruttó szintterület

Lakáscélú felhasználás egyéb tulajdonú területen: kb. 50,7 ezer m<sup>2</sup> bruttó szintterület

kb. 420-480 db lakás

A tervezett beruházás környezetének jövőképét az alábbi képek mutatják be, melyeket a beruházó bocsátott a rendelkezésünkre:



A lakáscélra előírányzott terület nem a fejlesztő tulajdona. Előzetes egyeztetések folytak a más célú hasznosításról, de ez egyelőre megállapodás függvénye.

Amennyiben létesülne az előírányzott kb. 420-480 db lakás, az önkormányzat ellátási kötelezettségébe tartozó humán infrastruktúra (bölcsőde, óvoda, általános iskola, körzeti orvosi rendelő, stb.) igény az alábbi nagyságúra becsülhető:

- bölcsőde kb. 25 férőhely
- óvoda kb. 60 férőhely
- általános iskola kb. 5 tanterem
- körzeti orv. rendelő kb. 0,5 munkahely

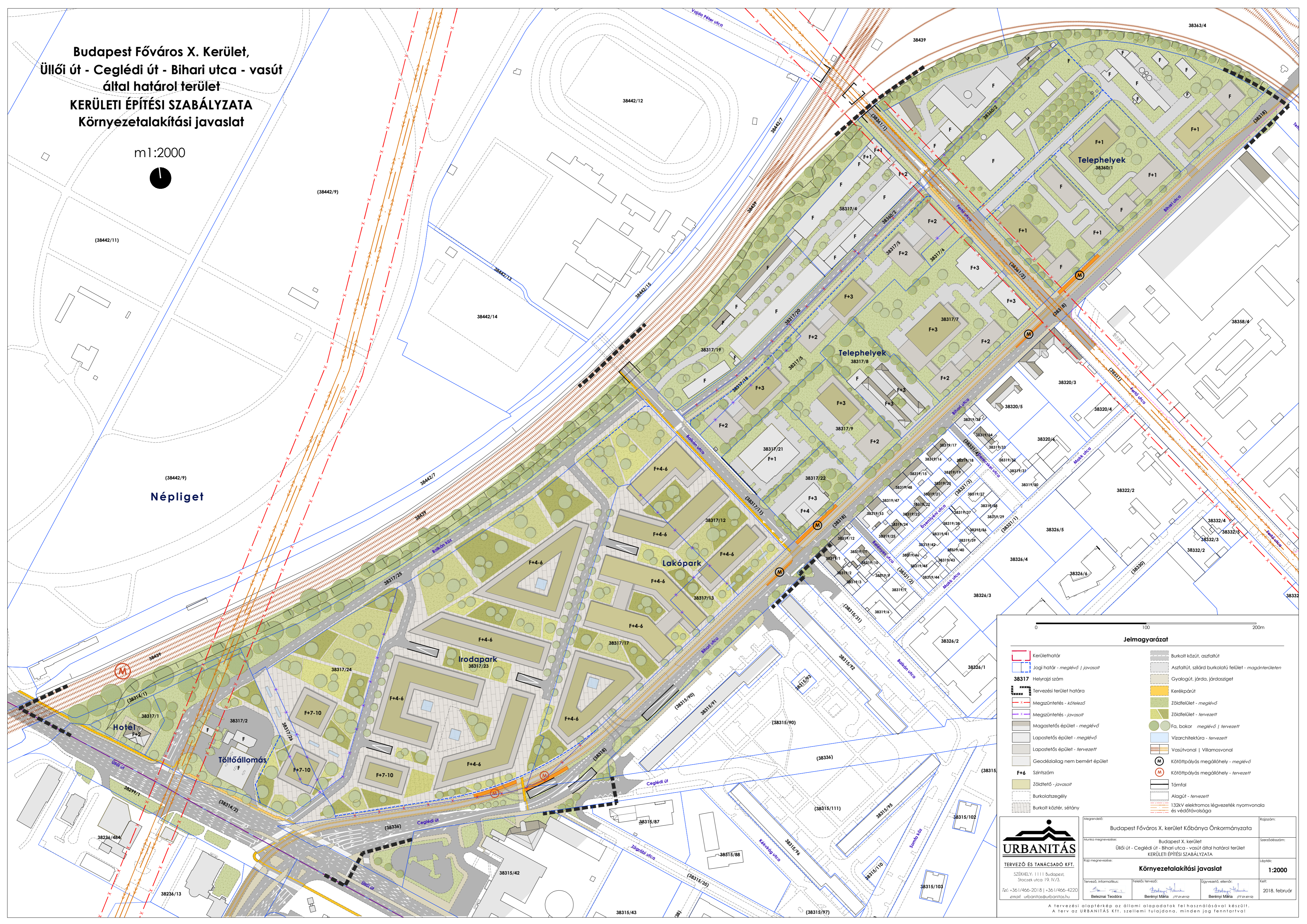
Az egyéb önkormányzat ellátási felelősség körébe tartozó intézmények (idősek napközije, könyvtár, művelődési ház, gimnázium) nem értelmezhetők a tervezett beruházás nagyságrendjében.

A szomszédos lakótelepeken ezek nagyrészből kiépültek, de jelen fázisban nem ismert, hogy ezek rendelkeznek-e szabad kapacitással a megvalósítás időpontjában. Ha a fejlesztésük szükséges, akkor erre vonatkozóan az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben lehet rögzíteni a beruházó hozzájárulását a szükséges fejlesztések megvalósításához.



Budapest Főváros X. Kerület,  
 Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút  
 által határolt terület  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
 Környezetalakítási javaslat

m1:2000



**Jelmagyarázat**

Kerületi határ	Jogi határ - megérvősít   javasolt	Burkolt közút, aszfaltút	Aszfaltút, szilárd burkolatú felület - magánterületen
38317 Helyrajzi szám	Tervezési terület határa	Gyalogút, járda, járdaszegély	Kerékpárút
Megszüntetés - kötelező	Megszüntetés - javasolt	Zöldfelület - megérvősít	Zöldfelület - tervezett
Megszüntetés - megérvősít	Lapostetős épület - megérvősít	Fa, bokor megérvősít   tervezett	Fa, bokor megérvősít   tervezett
Lapostetős épület - tervezett	Geodéziailag nem bémért épület	Vízarchitektúra - tervezett	Vízarchitektúra - tervezett
F+6 Színtszám	Zöldtetős - javasolt	Vasútvonal   Villamosvonal	Vasútvonal   Villamosvonal
Burkolatszegély	Burkolt köztér, sétány	Közlekedési megállóhely - megérvősít	Közlekedési megállóhely - tervezett
Burkolt köztér, sétány	Tűzfal	Alagút - tervezett	Alagút - tervezett
		132V elektromos légvezeték nyomvonala és védőátvitel	132V elektromos légvezeték nyomvonala és védőátvitel

Megrendelő: Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata  
 Munka megnevezése: Budapest X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
 Tervező, tanácsadó: **URBANITÁS** TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
 SZÉKHELY: 1111 Budapest, Szócsek utca 19. IV/3.  
 Tel.: +36 1 466-2018 | +36 1 466-4220  
 email: urbanitas@urbanitas.hu

Rajzszám: Budapest X. kerület Üllői út - Bihari utca - vasút által határolt terület KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
 Környezetalakítási javaslat  
 Méret: 1:2000  
 Készítve: 2018. február

A tervezési alaptérkép az állami adatok felhasználásával készült.  
 A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



## 6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

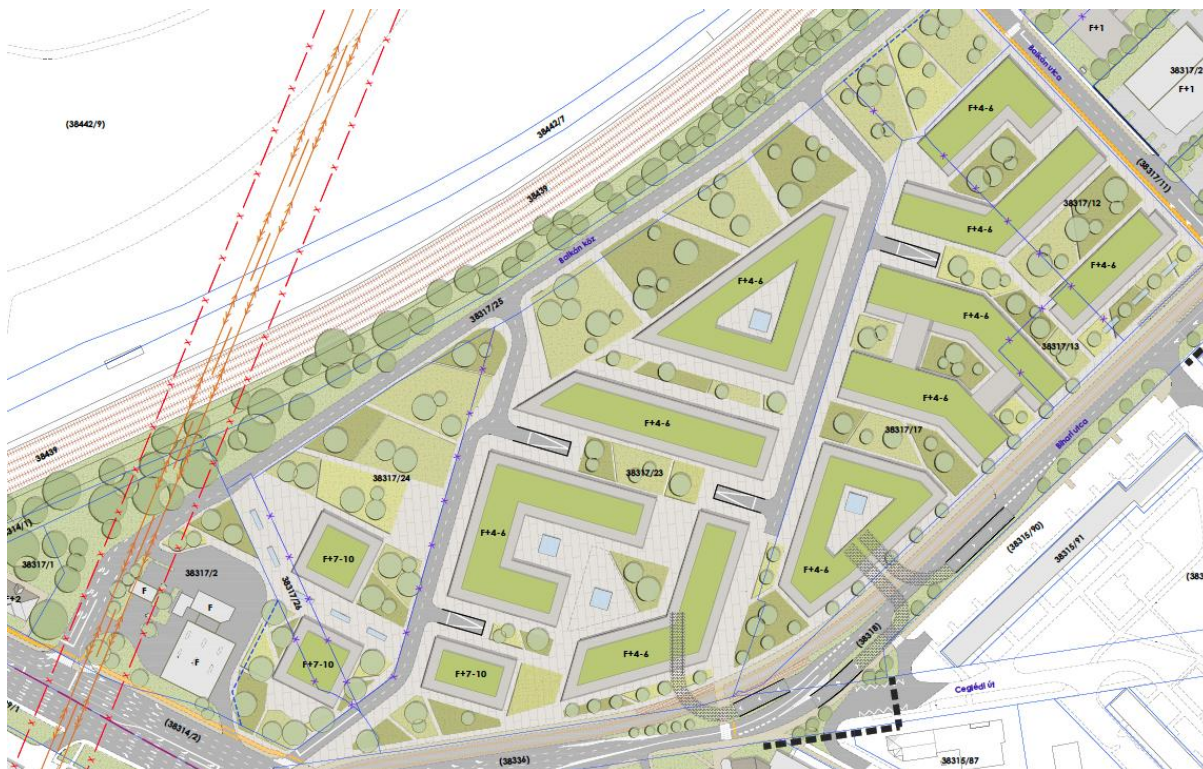
### 6.1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

#### 6.1.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A kialakult állapot jelenleg zöldfelületi szempontból nem teljesíti a VI-2 területfelhasználásra a Budapesti TSZT-ben előírt minimális 25% zöldfelületi arányt, a telkek felének esetében. Ebben az övezetben azonban a tervezett állapot jelentős átalakulással számol. S bár ez növeli a beépítési sűrűséget, a parkolókapacitás biztosítása az előzetes tervek szerint zömében a felszín alatt lenne megoldva, a felszíni területek gyalogos dominanciájú köztérrendezése mellett. A környezetalakítási javaslatról jól leolvasható, hogy az épületek tetején, illetve a mélygarázsok tetején a járószinten létesített zöldsíkokkal a zöldfelületi arány javítható. A zöldsíkokat nem csak a VI-2 területfelhasználású területeken, hanem a Gksz-2 területeken is be lehet vetni annak érdekében, hogy a minimális zöldfelületi arányt nem teljesítő telkeknél elérje a telek az előírás szerinti minimumot. Az OTÉK 5. számú melléklete szerint egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup>-t meghaladó tetőkerteket a kialakítás függvényében be lehet számítani a minimális zöldfelületi arányba. A Gksz-2 területen több olyan épület is található, amely lapostetővel és bitumenes szigeteléssel került kialakításra, illetve ezen terület részbeni átalakulásával is lehet hosszabb távon számolni. Ezek a szerkezetek statikai megerősítés nélkül 8-20 cm termőréteg vastagságú, könnyített szerkezetű (szubsztrát) egyszintes növényállományú, extenzív tetőkert létesíthető. E tetőkertek közös jellemzője a kis tömeg, csekély fenntartási igény, nagy tűrőképesség, az épületszigetelés UV és mechanikai sérülés elleni védelme, a csapadék és felszíni vizek helyben hasznosítása és szűrése, biológiailag aktív (nem hőreflektív, páratartalom növelő, temperáló) felületek kialakítása, amely a lokális hőmérsékleti szélsőségeket mérsékeli, az épületen belüli klímát optimalizálja. Létesítése tehát számos épületállagvédelmi és üzemelési haszonnal jár, a telepítése azonban költséges. Az ilyen felületeket 15%-ban engedi meg a minimális zöldfelületi arányba számolni a jogszabály.

Mivel a VI-2 besorolású területen új irodaparkot terveznek megvalósítani, ott lehetőség nyílik komolyabb, két vagy háromszintes zöldsík létesítésére is, különösen a mélygarázsok feletti járószinten. Ezek a zöldfelületi arányba rétegvastagságtól és növényzettől függően 25-50-75%-ban beszámíthatók az OTÉK szerint. Ezekkel együtt, illetve a telken belüli talajkapcsolatos zöldfelületek kijelölésével ezen telek esetében is csak akkor lehetséges a 25%-os arány elérése, ha bizonyos mértékben valódi talajkapcsolatos, 100%-ban beszámítható zöldfelületek is megjelennek. Erre jellemzően a Balkán köz, a Ceglédi utca és a Bihari utca mentén van lehetőség.

A telken belüli zöldfelületek arányának javításán túl a Balkán köz, a Fertő utca és a Bihari utca esetében a közterületi fasorok teljes rekonstrukciójára is szükség van. A Balkán köz és a Fertő utca esetében javasolt a kislevelű hárs és a korai juhar használata, míg a Bihari utcában a magas kőrös telepítéssel lehetne a jelenleginél jobb és zöldfelületben gazdagabb utcaképet elérni, az utak és a parkolók fásítását megoldani.



16. ábra: Részlet a környezetalkotási javaslatból: zöldtetők és tervezett zöldfelületek.

### 6.1.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottságban a terület intenzitását vélhetően nem lehet kimozdítani a 10-30%-os intenzitású sávból, de a zöldtetők segítségével ez az intenzitás érték inkább a 30% felé közelíthető a mostani 10% közeli szintről.

### 6.1.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A X. kerület budapesti viszonylatban is az alacsony zöldfelületi ellátottságú kerületek közé tartozik, ahol azonban magas a lapostetős épületek aránya. A lapostetős zöldítések esetén a lokális klíma javítását, illetve a környezetvédelmi hatékonyságot (csapadékvisszatartás, vízminőségjavítás, egyesített csatornák esőzések alkalmával való nagy terheltsége, levegőminőség) javítani lehetne a kerületen belül. Ennek a tervezési terület kiváló célterülete, mintaterülete lehet, amelyek a helyi klímára és a hősziget jelenség leküzdésére is ökológiai választ adnak.



## 6.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A STAVMAT tulajdonában lévő telken előirányzott irodapark fejlesztés megalapozására elkészült egy közlekedési hatástanulmány<sup>2</sup>, melynek segítségével meghatározásra került, hogy mekkora a jelenlegi forgalma a vizsgált területnek, ez várhatóan mennyivel fog nőni, és az emiatt kialakuló kapacitáshiányt milyen közlekedésfejlesztésekkel lehet enyhíteni, megszüntetni. Az egyes közlekedésfejlesztési javaslatokat rangsoroltuk anyagi, illetve megvalósíthatóságának időtávja alapján, az esetleges egymásra hatásokat, tulajdonviszonyokat figyelembe vettük, ezt az 1. táblázat mutatja be. A lehetséges közlekedésfejlesztéseket 1-13-ig számoztuk, ezek pontos leírását az alábbi fejezetek tartalmazzák, illetve térképesen az 1. melléklet.

Az egyes fejlesztések kialakításánál fontos szempont volt a gyalogos és kerékpáros közlekedés segítése, biztonságosabbá tétele, ennek bemutatása külön fejezetben történik. Az ilyen jellegű fejlesztések minden esetben az 1-13-mal jelölt közúti fejlesztésekkel összhangban, ahhoz igazodva történik.

1. táblázat: az egyes fejlesztési javaslatok

Fejlesztés sorszáma	Anyagi	Ügyintézés összetettsége	Előfeltétel	Távlat	Megjegyzés
(1)	***	****	-	Nagy	A magántulajdonban lévő területek kiszajátítása
(2)	*****	**	Vasúti fejlesztések	Nagy	A vasúti tervek megléte szükséges az aluljáró paramétereire és a Népligeti kiszolgálóút
(3)	***	**	Vasúti fejlesztések	Nagy	Csak a vasúti fejlesztések teszik indokoltá
(4)	**	*	-	Rövid	-
(5)	*	*	-	Rövid	A Balkán utca áthelyezése előtt is kialakítható
(6)	*	*	(5)	Rövid	-
(7)	*****	***	A villamos-pálya ívkorrekciója	Közép	Az építés mellett magas fenntartási költséggel rendelkeznek
(8)	*	*	(1)	Nagy	A Vajda Péter utca felé a keresztzelvénynek illeszkednie kell a Népligeti szabályozáshoz
(9)	*	*	(1)	Nagy	A felállási hosszak meghatározása és a sávszámcsökkentés hatása további vizsgálatokat igényel
(10)	*	*	-	Rövid	Valamilyen formában az eredeti nyomvonalú utcát is újra kell osztani

<sup>2</sup> A CD dokumentációhoz mellékelve

Fejlesztés sorszama	Anyagi	Ügyintézés összetettsége	Előfeltétel	Távlat	Megjegyzés
(11)	*	**	Vasúti fejlesztések	Nagy	A vasúti műtárgy újraépítésekor az Üllői út szélessége növelhető
(12)	**	*	(7)	Közép	-
(13)	****	***	-	Közép	A (7) fejlesztéstől függetlenül előbb meg tud valósulni

A tervezett beépítés forgalomkeltése és a fejlesztéssel elérhető kapacitások összhangban vannak, az építés ütemezésére javaslatot tettünk, amit összefoglal az 2. táblázat.

2. táblázat: a javasolt közlekedésfejlesztések és ütemezésük

Közlekedésfejlesztések		Nulladik ütem	I. ütem	II. ütem	III. ütem
(1)					
(2)					
(3)					
(4)					
(5)					
(6)					
(7)					
(8)					
(9)					
(10)					
(11)					
(12)					
(13)					
Délelőtti csúcs (E/h)		548	818	1088	1538
Délutáni csúcs (E/h)		365	545	725	1025
Parkolóhely szükségelet (db)	Iroda	986	1472	1959	2769
	kereskedelem	55	82	109	154
	Vendéglátás	55	82	109	154
Összes parkolóhely szükséglet (db)		1095	1635	2176	3076
Nettó szintterület (nm)	Iroda	19720	29440	39180	55380
	kereskedelem	1000	1540	2080	2980
	Vendéglátás	550	820	1090	1540
<b>Összes nettó szintterület (nm)</b>		<b>42540</b>	<b>63600</b>	<b>84700</b>	<b>119800</b>

A javaslatok kialakításánál figyelembe kellett venni az egyes adottságokat, korlátozó tényezőket, tulajdonviszonyokat, a területtel szomszédos fejlesztéseket. Három kategóriát különböztettünk meg, ezek:

- forgalomtechnikai korrekciók, ami kisebb átépítéseket, rövidtávon megvalósítható fejlesztéseket tartalmaz (4), (5), (6), (10),
- középtávú fejlesztések, amik megvalósításához településrendezési eszközökre van szükség vagy komoly anyagi vonzata van, ám kapacitív elemek, a fejlesztési terület megközelítését nagyban segítik (7), (12), (13),



- a nagy távú fejlesztések jellemzően azok, amikre hatással van a tervezett vasúti megállóhely építése, ezek jellemzően már új hálózati elemeket takarnak, ami a forgalom optimális megoszlásában, a terhelés egyenletesebbé tételében segítenek (1), (2), (3), (8), (9), (11)

### **6.2.1. Közúti hálózati kapcsolatok**

#### ***Balkán utca és Fertő utca között létesítendő új utca (1)***

A fejlesztés célja a Fertő utca és a Balkán utca összekötése a Bihari utca alternatívájaként, ezzel tehermentesítve azt a tervezett irodakomplexum célforgalmától, elsősorban a város irányából, de Kőbánya-alsó felől is kapcsolatot biztosít a Fertő utcán keresztül.

A Balkán utca és Fertő utca között nyitandó új utca a 38317/20 és a 38360/2 helyrajzi számú területeken kap helyet. Előbbi jelenleg magánkézben van, utóbbi a X. kerületi önkormányzat tulajdonát képezi; elhanyagolt zöldfelület és depóniák tárolására használják. Az új út vonalvezetése igazodik a tőle észak-nyugatra fekvő 38317/19 és 38317/4 telkekkel képzett közös határhoz, attól dél-keletre terül el, érintve a 38317/18 helyrajzi számú telket, ami a Budapest Fővárosi önkormányzat kezelésében van, illetve a 38317/5 telket, ami ugyan magánkézben van, ám az igényelt területen nincs figyelembe veendő építmény. Mind a Balkán, mind pedig a Fertő utcához újonnan létesítendő csomóponttal csatlakozik, hossza 314 méter, tervezett szabályozási szélessége 14 méter. A gépjármű forgalom kétirányú, irányonként 3,5 méter széles sávon zajlik, a kerékpáros infrastruktúrát irányhelyes, 1,5 méter széles kerékpársávok alkotják. A gyalogosokat a kerékpárosoktól egy 1 méter széles zöldsáv (berendezési sáv) választja el. Kialakítása a III. ütemben javasolt.

A fejlesztés tehermentesíti a Bihari utcát, így közvetetten lehet növelni a kapacitást a város irányából/irányába kb. 400-400 egységjármű/órával, Kőbánya-alsó irányába/irányából pedig 300-300 egységjárművel.

#### ***Közúti aluljáró a Balkán utca folytatásában (2)***

A beruházás szerepe a Népliget felőli kiszolgálóút összekötése a fejlesztési területtel. Minthogy az elképzelések szerint a kiszolgálóút Üllői úttal alkotott csomópontja teljes értékű, ez részt tud venni a kiszolgálásban, tehermentesíti az Üllői út-Ecseri út csomópontot.

A Balkán utcán található kanyar folytatásában, a vasúti sínek alatt közúti aluljáró nyitása javasolt – abban az esetben, ha a vasúti töltés túoldalán, a Népliget fejlesztése keretében megépül a kiszolgálóút. Erre hatással van továbbá a tervezett vasúti megállóhely kialakítása is, így célszerű ezen beruházások összehangolása. Az aluljáró helyszínrajza az FTK-T-3 terlvapon található, mintakeresztelvénye pedig az Mk-1 terlvapon, a 4-4 metszet. E szerint a szükséges szélesség 13 méter, a járműforgalom két irányban, egyenként 3,5 méter széles forgalmi sávon zajlik. A

kerékpárosok számára 1,5-1,5 méter széles irányhelyes kerékpársáv biztosítja a zavartalan közlekedést, a gyalogosok számára pedig 3 méter széles járda áll rendelkezésre. Ez a későbbiekben változhat még egy oldali 2 méteres járdára, a túoldalalon pedig egy 1 méteres kezelői járdára. Területigényét tekintve egy része a X. kerületi önkormányzat területére, egy része pedig a MÁV telkére esik. Kialakítása a vasúti fejlesztésekkel együtt javasolt, emiatt távlati fejlesztés.

### **Balkán utca áthelyezése (3)**

A Balkán utca hálózati funkciója nem változik, az Üllői utat köti össze a Bihari utcával, közben feltárja a tömböt. Az ok, amiért szükségessé válhat az áthelyezése, az egy új vasúti megállóhely létesítése, aminek nyomán a vágányzóna és így a töltés is kiszélesedik. Az új töltésláb a mostanitól megközelítőleg 25 méterrel kijebb tolódik, így a Balkán utca vonalvezetését ehhez kell igazítani, figyelembe véve a védőtávolságra vonatkozó vasúti előírásokat. Az ingatlanfejlesztéssel tovább bővíti az utca funkciója, ugyanis innen több ki- és bejáratot is lehet nyitni.

Az áthelyezendő rész jelenleg magánterületen van, így ennek jövőbeli szabályozásához kisajátításra lesz szükség. Üllői úti csatlakozásának helye nem változik, a másik végének érkeztetését érdemes a helyszínrajzban látható módon kialakítani, a Balkán utca és Fertő utca közé tervezett új utcához igazítani, így egy csomópontba fut össze az összes tervezett utca. Kialakítása a vasúti fejlesztésekkel együtt javasolt, emiatt távlati fejlesztés.

A javasolt szabályozási tervvel összhangban, a vasúti fejlesztések nélküli állapotban az utca áthelyezése nem szükséges, azonban a keresztmetszetének módosítása javasolt az új funkcióhoz való illeszkedés érdekében.

### **6.2.2 Főbb közlekedési csomópontok**

A hálózati fejlesztésekkel ellentétben a most bemutatandó javaslatok a terület és az ott található parkoló megközelíthetőségét hivatottak biztosítani, úgy, hogy lehetőleg minden irányból (város felől/felé, városhatár felől/felé, haránt irányok) javuljon a közúti elérhetőség.

### **Új balra nagy ívű kapcsolat az Üllői útról (4)**

A fejlesztés célja a város felőli kapcsolat javítása, a Balkán utcai csomóponttal hasonló funkcionalitással. A jelenlegi behajtó keresztmetszete újraosztásra szorul; a gyorséterem oldalára kerül a két, egyenként 3,5 méter széles forgalmi sáv. Ez kiegészül egy 4,5 méteres járdával, valamint egy 2 méter széles, kétirányú kerékpárúttal, amik egyenesen a fejlesztési területre vezetnek be. Az Üllői úton a két irányt elválasztó szigeten épül ki a járműosztályozó, 40 méter hosszban. Mindezzel együtt, függően a fázistervtől, kb. 250 egységjárművel nő a terület megközelíthetősége a város felől óránként (E/h). Az új kialakítás miatt azonban a városhatár felől a jobbra kis ívű behajtási lehetőség megszűnik, ezzel csökkentve az



azirányú kapacitást, ám nem számottevően. Minthogy eddig is bőséges kapacitás állt rendelkezésre ebből az irányból, a tervezett fejlesztés forgalomvonzása pedig inkább a város irányába hat, ez a csökkenés nem okoz majd problémát az elérhetőségben.

### ***Balkán utcáról jobbra kis ív kapacitásnövelése az Üllői út – Balkán utca csomópontjában (5)***

A fejlesztést célja a város és a beruházás helyszíne közötti intenzívebbé váló kapcsolat kiszolgálása. Jelenleg egy sávon keresztül lehet a Balkán utcáról az Üllői útra kikanyarodni, ez a bővítést követően két sávra nő. Erre továbbá azért van szükség, mert a Ceglédi útról a város felé csökkenni fog a kanyarodó sávok száma (3), ezzel ösztönözve arra, hogy a túlterhelt Bihari utca – Ceglédi út helyett a Balkán utcát vegyék igénybe a majdani irodakomplexumból a város felé távozó járművezetők. Előny, hogy a bővítést a Balkán utca jelenlegi vonalvezetése mellett is ki lehet alakítani, a töltés szélesedése erre a szakaszra már nincs hatással, így az új vonalvezetés is jól tud majd ehhez csatlakozni. Az új kanyarodósávval kb. 250 egységjármű/órával nő a város felé a kapacitás.

### ***Ceglédi út osztályozójának átalakítása (6)***

A fejlesztés több szempontból is kívánatos. Egyfelől a város felé a jobbra kis ívben kanyarodó sávok száma kettőről egyre csökken; ezt a kapacitáscsökkenést ellensúlyozza a (2) fejlesztés, ösztönözve a járművezetőket a másik kijárat használatára, ezzel kapacitásokat szabadítva fel a jelenleg is erősen terhelt Ceglédi út-Bihari utcáról. A felszabadult helyet egy, a városhatár irányába, balra nagy ívben kanyarodó sávra érdemes felhasználni, ugyanis a területről a balra nagyívben történő kikanyarodás sehol máshol nem kivitelezhető manőver. A másik pozitív hozadéka a jelenleg tört vonalban vezetett gyalogátkelőhelyek kiegyenesítése, egyértelműsítése. Az osztályozó sávok szélessége minden esetben eléri a 3,5 métert, a sávkiválások biztonságát pedig forgalom elől elzárt területek növelik majd.

### ***Bihari utcán létesítendő közúti aluljárók (7)***

A létesítendő irodakomplexum elérhetősége az adottságok miatt korlátozott, így ezen leginkább külön szintű kapcsolatokkal lehet javítani; ezek igen kapacitív elemek, azonban kiépítésük és üzemeltetésük költséges. Az egyenesen a terület mélygarázsába vezető három alagútból kettő közvetlen kapcsolatot biztosít a Bihari utcával északi irányba, ezzel növelve a kapacitást Kőbánya-alsó felé/felől, a Fertő utcán a város felé/felől. A harmadik alagút a Ceglédi úton déli irányból érkező járműveket fogadja a városhatár, valamint az Ecseri út felől. Az alagutak – bár hatalmas kapacitásuk van – a teljesítőképességét a Bihari út forgalma nagyban befolyásolni fogja, elsősorban Kőbánya-alsó irányába/irányából. E kihajtó jelentősége a tervezett új utca kiépülésével drasztikusan csökkenni fog, mivel a Bihari

utca kapacitása határán van, a Balkán utcáról viszont az új utcára lehet egyenesen csatlakozni, ezzel növelve ebbe az irányba a kapacitást. Éppen ezért, a három aluljáró közül a kihajtó kevésbé hasznos fejlesztésnek tűnik.

### **6.2.3 Forgalomtechnikai beavatkozások**

#### ***Fertő utcán kialakuló új csomópont (8)***

A (1) fejlesztés eredményeképp egy új csomópont alakul ki a Fertő utcán a közúti aluljáró előtt. A forgalomtechnikai kialakításnál figyelembe lett véve a kerékpárosok és a gyalogosok egyértelmű és biztonságos vezetése.

#### ***Fertő utca útfelületének újra osztása (9)***

A Fertő utcán jelenleg három forgalmi sáv húzódik, amiből kettő fut a városközpont irányába. Ezek sáv szélessége egyenként nem éri el a 3 métert sem, így a (8) pontban bemutatott csomópontban a sávszám 3-ról 2-re csökken (3,5-3,5 méteres szélességgel) a városközpont irányába. Az új csomópont és a Fertő utca-Bihari utca csomópontja közötti részen marad a 3 sáv, ám a középső sáv a balra kanyarodásra való felállósávként funkcionál majd, a helyszínrajzon kialakított mód szerint. Különös figyelemmel kell lenni a 132 kV-os vezeték tartóoszlopaira; ezek a terv szerint a 2 méter széles zöldsávban kerülnek elhelyezésre.

#### ***Balkán utca újra osztás (10)***

A Balkán utcán érdemes rendezni az útpálya felosztását annak érdekében addig is, amíg a töltés eltolódása miatt új nyomvonalon újra nem építik, annak érdekében, hogy funkciójában hasonuljon az újonnan kialakított közlekedési felületekhez. A javasolt keresztmetszeti kialakítást az FTK-T-6 tervlap mutatja be.

#### ***Üllői út-Balkán utcába balra nagy ív osztályozójának növelése (11)***

Némi kapacitástöbbletet lehet elérni a város felől, az Üllői útról a Balkán utca irányába a felállási hossz növelésével, ez a beavatkozás azonban csak a vasúti megállóhely kivitelezésével egyidőben valósítható meg, így ezzel csak hosszú távon érdemes számolni. A műtárgy átépítésével lehetőség nyílik az Üllői út kiszélesítésére.

#### ***A Bihari utcai alagutak miatti felszíni változások (12)***

Az alagutak kiépítése a Ceglédi út – Zágrábi utca – Kékvirág utca – Bihari utca csomópont képét erőteljesen átrajzolja. A legnagyobb változás a Zágrábi és a Kékvirág utca közvetlen kapcsolatának megszűnése a Ceglédi úttal. Közvetett kapcsolat nyílik a terven jelölt helyen, a szalagház előtti parkoló mellett. A torkolat megszüntetésével létrejövő háromszög zöldfelületként hasznosítható. A 6-6



metszetben gyalogátkelőhely létesül, aminek biztosítását közlekedési lámpa végzi. A meglévő taxidroszt megmarad, csak az útpálya túloldalára kerül.

#### **6.2.4. Közösségi közlekedés**

##### **Új megállóhely létesítése a Bihari utcán (13)**

A területet érintő közforgalmú eszközök közül a 3-as villamost érintik a fejlesztések. Az Ecseri út megálló és a Balkán utca megálló között a megállókiosztás ritmusa miatt adódna egy új megálló, ami szolgálni tudná az irodakomplexumot. Villamosmegálló csak legfeljebb 300 méteres ívben helyezhető el, így a pálya ívkorrekcióra szorul. Az elhelyezkedés több szempontból is optimális; egyfelől a fejlesztési terület súlypontjába vezet, másfelől a létesítendő gyalogátkelőhely elhelyezkedése optimális a metrójáráshoz képest, harmadrészt a megállók területe vagy a STAVMAT Zrt. területére, vagy a X. Kerületi önkormányzat területére esik.

A megállóhely létesítése az ívkorrekció, illetve a mostani kiépítés támogatási konstrukciója miatt költséges és időigényes feladat, ám egyértelműen segíteni fogja az ide dolgozni járókat; a magas szintű közforgalmú ellátottság csökkenti a személygépkocsival érkezők számát, ezzel enyhítve a környék forgalmi helyzetén. Legkésőbb a közúti aluljárókkal egy ütemben érdemes a megvalósítása, hiszen azok előfeltétele az ívkorrekció. Infrastrukturális előfeltétele nincs, azonban a közúti aluljáró kialakításához mindenképpen szükséges e fejlesztés megléte, valamint az elérhető nagyobb beépítés a közforgalmú eszközökön érkezők számát is növeli, így az ilyen irányú igények kezelése is időszerűvé válik.

#### **6.2.5. Kerékpáros közlekedés**

A kerékpáros fejlesztéseket három kategóriába érdemes sorolni, úgymint a hálózatalakítás, keresztmetszeti kialakítás, illetve feltárás.

##### **Hálózatalakítás**

Az FRSZ alapján az Üllői út mentén kerékpáros tengely kialakítása szükséges. Ez a Könyves Kálmán körúttól a Népligeten át egészen az Ecseri úti csomópontig húzódik, valamint a Pöttyös utcától kifelé, a kettő közti szakasz hiányzik. A jelenleg is meglévő kerékpáros infrastruktúra alapján egyértelműen az Üllői út déli oldala alkalmas a kerékpáros tengely kialakítására. A két szakasz között rendezni kell az Ecseri úti metrómegállónál lévő parkot úgy, hogy a gyalogosok és kerékpárosok számára is elfogadható kompromisszum szülessen, valamint az Üllői út szervizútját alkalmassá kell tenni a kétirányú kerékpározásra. Erre jó alkalmat fog adni az M3-as metró felújítása a közeljövőben. A közúti fejlesztések miatt a gyorsétteremnél található behajtó átalakítása hatással van a kerékpáros infrastruktúrára. A fejlesztési területet a gerinchálózatról könnyen meg lehet közelíteni.

A Bihari úton annak szabályozási szélessége, keresztmetszeti kialakítása, valamint forgalma miatt nem lehet kerékpáros infrastruktúrát kialakítani. Ezt a problémát ki lehet küszöbölni akkor, ha a fejlesztési területen hálózati jelentőségű kerékpárút halad; ez a tervezett villamosmegállónál belép a fejlesztési területre a tervlapon jelölt módon, ahonnan forgalomcsillapított utakon tudja feltárni a Balkán utcai tömböket.

### **Keresztmetszeti kialakítás**

A fejlesztéssel érintett úthálózaton minden esetben adottak a biztonságos kerékpározás feltételei; ahol a szabályozási szélesség lehetővé tette, 1,5 méter széles irányhelyes kerékpársávok kerültek kijelölésre, a csomópontokon való megfelelő átvezetésekkel.

### **Feltárás**

A fejlesztési terület környezetalakításánál fontos, hogy kerékpárral jól megközelíthetők legyenek a célpontok, a belső kerékpáros infrastruktúrának kapcsolódnia kell az azt körülvevő hálózathoz.

#### **6.2.6. Főbb gyalogos közlekedés**

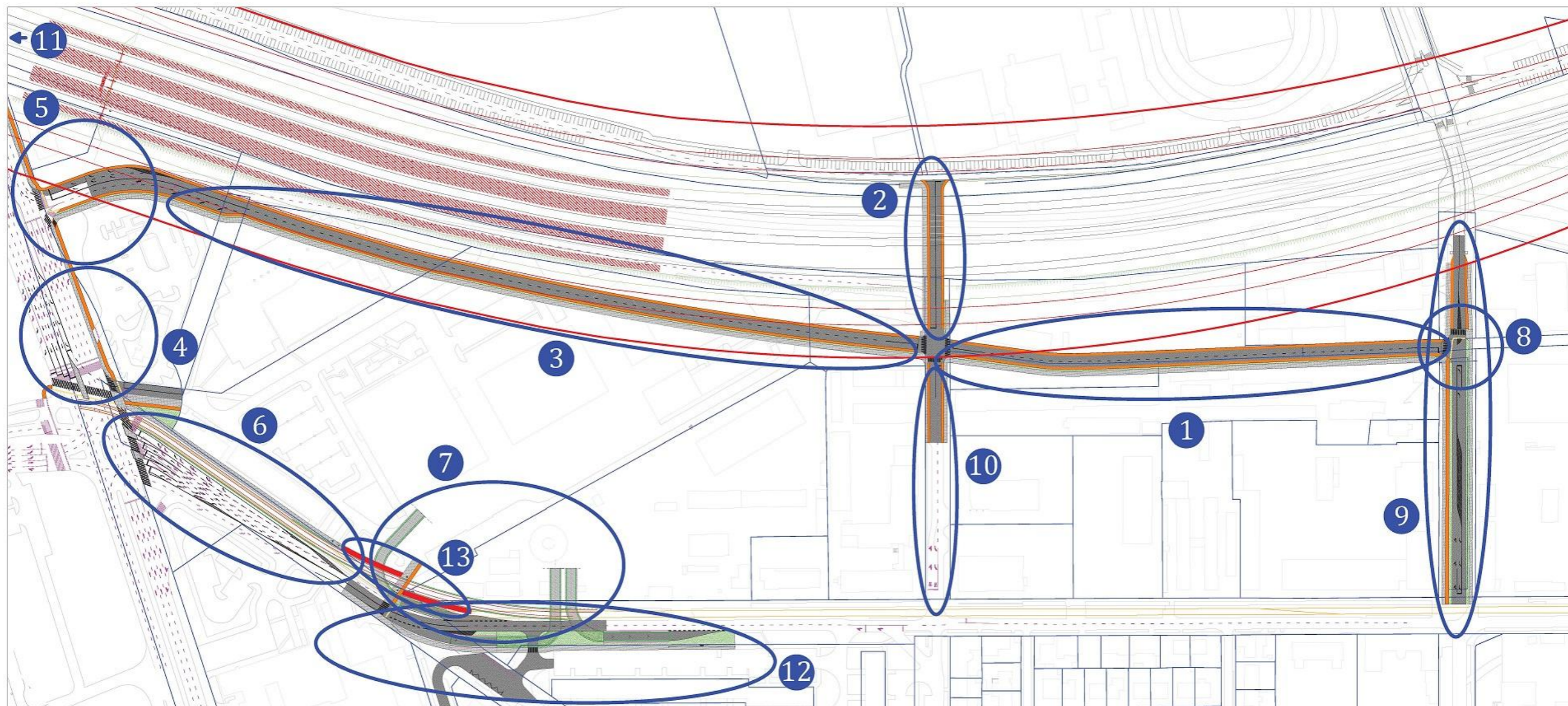
A gyalog érkezők jellemzően valamilyen közforgalmú eszközzel leszállva közelítik meg a fejlesztési területet, éppen ezért fontos, hogy a környező megállókból a lehető legrövidebb, legegységesebb útvonalon közelíthessék meg a céljukat, szintbeli eltérések leküzdése nélkül. A területnek gyalogos szempontból két fontos bejárata van, az egyik a mostani gyorséletterem melletti behajtó, illetve a tervezett villamosmegálló. Előbbi esetében az útpálya újraosztása következtében a metróról érkezőknek eggyel kevesebb gyalogátkelőhelyet kell igénybe venniük, onnan kényelmes, 4,5 méter széles gyalogjárda vezet be a területre. Utóbbi kialakítása során fontosnak tartottuk, hogy gyalogosan a lehető legrövidebb úton a fejlesztési területre lehessen jutni, az eltolt peronok között 3 méter szélességben adott a gyalogjárda, ami egyenesen a fejlesztési területre vezet. Ellenkező irányban a Ceglédi utat a legkisebb keresztmetszetében keresztezi egy gyalogátkelő, ami a metró aluljáróhoz közvetlen, direkt kapcsolatot biztosít az átszállók számára.

A közúti fejlesztéssel érintett hálózati elemek mindegyikén tervezve van a gyalogosok számára fizikailag elválasztott felület, szemben a jelenlegi kialakítással.

#### **6.2.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás**

A fejlesztési területen a gépjárművek elhelyezése föld alatti mélygarázsban történik, a közúthálózatról a területre vezető kapcsolatok mindegyike a föld alá vezet. Felszíni parkolás minimális lesz, a kereskedelmi és vendéglátóhelyek közelében.





17. ábra: a tervezett fejlesztések összefoglaló ábrája – távlati állapot



### 6.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A településtervező kiemelten a Balkán utcától délre eső, alulhasznosított területre is igényesebb, minőségi ingatlanhasznosítására tett javaslatot. A Balkán utcától északra eső területre a hatályos építési lehetőségek változatlan fenntartását javasolta.

A Balkán utca és az Üllői út közötti területen a töltőállomás megőrzése mellett a terület egységes intézményi célú hasznosítása javasolt, amely alapján a Balkán utca-Bihari út menti sarokrészen irodák, intézmények és a kapcsolódó kereskedelem, vendéglátás épületei helyezhetők el. Az elképzelések szerint II. ütemben a területen üzemelő Lidl áruház is egy épületbe kerülne áttelepítésre.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, a javasolt új beépítés megvalósítása is a teljes közműellátás kiépítését igényli.

Az új javasolt területhasznosítás a meglévő épületek bontását követően valósítható meg. Az épületek bontásával egyidejűleg az azok korábbi, telken belüli közműellátását szolgáló közműhálózatok és létesítmények teljes felszámolása is szükséges. Felhagyott közművezetéseket és létesítményt ki- és lebontással kell a területről eltávolítani. Felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

A javasolt új beépítés teljes közműellátására várható közműigények a következők:

vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	keletkező (m <sup>3</sup> /nap)	szennyvíz	villamos energia igény (kW)	termikus hőigény (kW)
225	214		7275	9600

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásnak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a területre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is meg kell oldani.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítanak az egyes épületek tetőszerkezetei. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

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

A fenti prognosztizált közműigények a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok, a tényleges igénybejelentés a konkrét beépítés épületgépészeti, elektromos tervezése során meghatározott, számított igény alapján történik. A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy a terület jelenleg is rendelkezik közműkontingensekkel, a javasolt új területhasznosítás során a jelenlegi lekötött kontingenst meghaladó, új többlet közműszolgáltatás igénybe vételének feltétele, a műszaki kapcsolat kiépítésén túl egyes közművek többlet vételezésére víziközművek (víz, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési többlet igény) esetében közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközművek és elektronikus hírközlés esetében a szolgáltatók szolgáltatási megállapodást kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének műszaki-gazdasági feltételeit. A földgáz, távhő és villamosenergia szolgáltatási ágazati előírások rögzítik, hogy az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

A terület átépítése során kiépítendő új közműellátáshoz célszerű a jelenlegi közhálózati csatlakozási helyeket megőrizni, azok műszaki paramétereinek és állapotának a felülvizsgálatával. Amennyiben műszakilag a meglévő csatlakozás bármilyen okból nem vehető igénybe, annak a szakszerű lezárását meg kell oldani és új bekötés kiépítését kell biztosítani.

A közműhálózatokat (energia- és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, a terület funkcionális igényeinek kielégítésére, de egyben hozzájárulva ezzel az esztétikusabb arculat kialakításához.

Az egyes telkek esetén tervezett többlet közműigények kielégítésén kívül a kialakításra, illetve változtatásra javasolt közterület, feltáró utak csapadékvíz elvezetését, valamint közvilágítását is a közműfejlesztés keretében kell megoldani.

### **6.3.1. Víziközművek**

#### **Vízellátás**

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat mindenhol kiépült. Kiépítésre kerültek az egyes telkek bekötései. A telken belüli hálózatok az épületek bontásával egyidejűleg felszámolásra kerülnek. A tervezett új

beépítés épületeinek vízellátása a rendelkezésre álló közhálózatról várhatóan a műszaki-gazdasági feltételek teljesítését követően biztosítható lesz, akár a meglévő csatlakozások hasznosításával, akár új bekötés építésével. Ezek pontosítására a továbbtervezés során nyílik lehetőség.

A változással érintett terület ellátását szolgáló Bihari utcai vezeték, valamint a terület vízellátásának a bázisát jelentő Üllői úti gerincvezeték csőanyaga jelzi az érintett terület mentén, hogy nem fiatalok a vezetékek, ezeknek a régi öntöttvas és azbesztcement csövekből épült vezetékeknek a fokozatos átépítésre, a hálózat üzembiztossága érdekében a jövőben várhatóan szükséges lesz.

A terület észak-nyugati oldalát határoló Balkán köz alatt a vízvezeték visszakötése az Üllői útig a hálózat üzembiztonságát jelentősen növelné, ennek kiépítését a továbbtervezés során célszerű lenne megfontolni. Új hálózat építésnél az előírások szerinti távolságokban a tűzcsapok felszereléséről is gondoskodni kell.

A várható tűzivíz igény a közhálózatra telepített tűzcsapokról kielégíthető. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet felülvizsgálni, hogy a közhálózatról vételezhető tűzivíz mennyiséggel a tűzivíz igény kielégíthető-e. Amennyiben a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény lenne, azt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

A nagyobb zöldfelület igényű minőségi ingatlan fejlesztésnél a fenntarthatóság meghatározó szempont, így a locsolóvíz ellátásnál, mint a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### **Vízelvezetés**

A területen egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki. Bár kívánatos lenne az elvezetési rendszer elválasztott rendszerűvé történő átépítése, ennek a közhálózaton, a továbbvezetési szakaszon realitása egyelőre nincs. A vizsgált területen belül viszont célszerű a vízelvezetést elválasztottan kiépíteni, még akkor is, ha a telek határától a továbbvezetés egyesített rendszerű vízhálózattal történik.

A vizsgált területről a vízelvezetés a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon történik, majd az elszállított vizek a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerülnek, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A javasolt beépítések teljes megvalósítása esetén jelentkező többlet szennyvíz elvezetése a rendelkezésre álló közhálózatba, várhatóan a műszaki-gazdasági feltételek teljesítését követően bevezethető lesz, akár a meglévő csatlakozások hasznosításával, akár új bekötés építésével. Ezek pontosítására a továbbtervezés során nyílik lehetőség.



A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. általános csatornázási tervében előírt lefolyási tényezővel számolt csapadékvíz továbbszállítását tudja csak vállalni. Ez teljesen független a terület jelenlegi vízvezetési igényétől, a jelenlegi burkoltságától. Így várhatóan az elvezetendő csapadékvíz jelentős részének telken belüli visszatartását meg kell oldani, ezzel is csökkentve a közcsatorna-hálózatba jutó csapadékvíz mennyiségét. A vízvisszatartásra záportároló létesítési igényével kell számolni, amelyből késleltetve és fékezetten lehet a csapadékvizek továbbvezetését megoldani. A 4 éves gyakoriságú csapadékesemények figyelembevételével kell az elvezető rendszert és a szükséges tárolókapacitásokat méretezni.

A helyi telkenkénti záportároló létesítési igényét a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitás létesítése szükséges.

A terület észak-nyugati oldalát határoló Balkán utca alatt egy gravitációs csatorna építése fontos lenne a tervezett közterület víztelenítésének megoldása érdekében is, valamint így a tervezett épületek vízvezetése a Balkán utca irányába is megoldhatóvá válna. Ennek tényleges igénye a továbbtervezés során pontosítható.

### **6.3.2. Energiaközművek**

A terület energiaellátására három vezetékes energiahordozó áll rendelkezésre. Részben az érvényes előírások teljesítésére, részben a fenntartási költségek csökkentésére az energiaigények legalább 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával javasolt megoldani. Erre többféle lehetőség is adódik, a továbbtervezés során lehet a legkedvezőbbet kiválasztani.

Napenergia hasznosításához napkollektor és naperőmű telepítési lehetőségére a tetőszerkezet vehető igénybe. A napkollektor a használati melegvíz termelésre hasznosítható, a naperőmű villamosenergia termelésre alkalmas. Az ad-vesz rendszer segítségével éves kiegyenlítéssel a villamosenergia felhasználás jelentősebb hányadát tudja biztosítani.

A föld, a levegő energiájának termikus célú energiaellátásra történő hasznosítására hőszivattyú alkalmazása javasolt, amelynek villamosenergia szükségletét előállító naperőművekkel kombinálva, hatékonyan csökkenteni lehet a fenntartási költségeket.

A megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása időjárás függő, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal történő ellátás kiépítését úgy kell megoldani, hogy a max. igény kielégítésére is alkalmas legyen. A megújuló energiahordozó az éves energiafogyasztás csökkentésében játszik fontos szerepet.

Az energiaellátásra a rendelkezésre álló vezetékes energiahordozók közül a villamosenergiával a világítási és erőátviteli igények elégíthetők ki, a kiépített földgáz hálózati rendszer és távhőrendszer a termikus célú energiaigények kielégítését biztosítja. A továbbtervezés során a beruházó döntheti el, hogy a termikus célú energiaellátását a megújuló energiahordozó hasznosítása mellett villamosenergiával, földgázzal, vagy távhővel szeretné-e biztosítani.

### **Villamosenergia-ellátás**

A vizsgált terület javasolt új beépítése során várható villamosenergia igény 7275 kW-ra prognosztizált. Jelenleg a változtatással érintett területen belül három fogyasztói transzformátor állomás üzemel. A terület új beépítése kapcsán a területen levő transzformátor állomások áthelyezési igényével és a várható távlati igények kielégítésére további legalább 4 új állomáshely kialakítási igényével is kell számolni. Az új állomáshelyeket lehetőleg épületen belül kell kialakítani. A kiépített 10 kV-os kábelhálózat fűzheti fel az áttelepített, illetve új fogyasztói transzformátor állomásokat. A transzformátor állomások optimális súlyponti telepítési helyét a továbbtervezés során lehet meghatározni.

A fogyasztói transzformátor állomásokat tápláló középvezetési elosztóhálózat és az onnan induló kisméretű elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni.

A kialakításra kerülő új közterületek, utcák közvilágítását is ki kell építeni. Annak táphálózatát földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni és világításra önálló lámpatestek elhelyezése szükséges.

### **Termikus célú energiaellátás**

A megújuló energiahordozó hasznosítása mellett a termikus energiaigények földgázzal és távhővel, de akár villamosenergiával is kielégíthetők. Ezek közül a beruházó döntheti el, melyik igénybevételét szeretné, a döntés csak a továbbtervezés során hozható meg.

Úgy a kiépített földgázhálózat, mint távhőhálózat és a vizsgált terület északi részén üzemelő hőbázis is rendelkezésre áll. A hálózatok továbbbepítésével a beruházó igénye szerint a termikus energiaellátás kiépíthető lesz.

A hálózatok csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhetők.

### **6.3.3. Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

A jelentkező igények biztosítására a területen több szolgáltató földkábeles hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok továbbbepíthetőek.

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

### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét veheti fel. A területen –a lakóépületeken kívül- új antenna épületre történő telepítésének akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza azt nem akadályozza.

### **Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás**

A vizsgált területen az energiaellátásban a megújuló energiaforrások közül a napenergiának, valamint a föld energiájának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken évi 2000 órányi időtartamban lehet a napenergiát hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, naperőművek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

## **6.4. KÖRNYEZETI HATÁROK ÉS FELTÉTELEK**

---

### **6.4.1. Levegő-tisztaságvédelem**

Levegőtisztaság tekintetében a területen nincs nagyon sürgős beavatkozást igénylő momentum, ám a hőközpont pontszerű kibocsátásai és a közlekedési, illetve fűtési eredetű kibocsátások volumenében van fejlesztési lehetőség. A pontszerű kibocsátásnál a filterrendszer korszerűsítése hozhat jobb környezetállapotot, míg a közlekedési eredetű szennyezéseknél a javított zöldfelületi intenzitás pufferekapacitása és a közösségi közlekedés elsőbbségének biztosítása javíthat a tényezőkön. Az átalakuló területen a passzívház vagy passzívház közeli energetikai megközelítés, illetve a hőcserélős rendszerű talajszondás fűtési rendszer kiépítése hozhat kibocsátáscsökkenést.

### **6.4.2. Zajvédelem**

A terület gazdasági, illetve vegyes intézményi besorolása tágabb túrést enged a nem túl jó zajállapotban, ezért zajkonfliktus a nem lakáscélú használat mellett nem lépi túl az elviselhetőség mértékét. Sokat lehetne tenni a töltésre épült vasúti pálya



zajvédő falakkal történő kiépítésével, és megfelelő zajszigetelés alkalmazásával azért, hogy a lokális helyzet jobb legyen.

### 6.4.3. Talajvédelem

A feltételezett ipari nehézfém talajszennyezések a korábbi ipari hasznosítások maradványai. Jelenleg a területen nincs olyan nagy volumenű ipari hasznosítás, amely tovább terhelné vagy szennyezné a talajt, egyedül fémhulladék hasznosító raktárterületek haváriahelyzetei lehetnek a talajállapotra továbbra is veszélyesek. A területen bontások, új építések során a keletkező építési törmelék és kitermelt talaj laboratóriumi vizsgálatával lehet megnyugtatóan megállapítani, hogy a keletkező hulladék biztonsággal hová szállítható további ártalmatlanításra és elhelyezésre. A talajkapcsolatos zöldfelületek arányának növelése során a részleges talajcserre javasolt.

### 6.4.4. Hulladékkezelés

A kommunális és a házhoz menő szelektív gyűjtés mellett a területen raktározott veszélyes anyagokra és raktárkészlet selejtezés során keletkező veszélyes hulladékokra (gyógyszeripari termékek, festékek, lakkok, olajszármazékok, akkumulátorok) kell fokozott figyelmet fordítani, azokat szakcégekkel elszállítani dokumentáltan megfelelő ártalmatlanítás céljából. Közcsatornába, termőtalajra olajszármazék és egyéb veszélyes anyag nem kerülhet.

## 7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 7.1. A fővárosi településrendezési eszközök változása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai alapján a főváros településrendezési jogszabályi környezete jelentősen megváltozott 2013. január 1-től, illetve ezt követően is többször módosult.

Fentiek alapján a fővárosi terveket is szükséges volt az új jogszabályi környezet szerint átdolgozni.

Az új fővárosi településrendezési eszközök a következők:

- Budapest főváros település szerkezeti terve (TSZT) (1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozat), és az ezzel összhangban készült
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) (5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet),

amelyek alapján az új kerületi építési szabályzatoknak kell készülniük. Itt kell megjegyezni, hogy a tervek 2017. december hónapban jóváhagyott módosításának figyelembe vételével készült a jelenlegi munka.

2015-ben az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a 1125/2005.(V.25.) sz. Kgy.határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveszközöknek – köztük a Budapest X. kerület Kőbánya Kerületi Építési Szabályzatának is – az alapját képezték.

A TSZT a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv, amely a Főváros teljes közigazgatási területére kiterjedő elhatározásokat a Szerkezeti tervlapokon rajzosan ábrázolja és szövegesen a TSZT leírásában rögzíti.

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

## **7.2. A vonatkozó kormányrendeletek változásai**

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a *Trk. 11-13. §*, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a *20. §* tartalmazza. Jelen, a kerület kis részére készülő terveszköz készítése kapcsán, az erre vonatkozó releváns előírások az alábbiak:

**11. §** ...*(2) „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.”*

*(4) „A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni*

*a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és*

*b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.”*

*(6) „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A tervezési szerződésben a főépítész meghatározta a tartalmát.

(7) „A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is - az 5. melléklet tartalmazza. A helyi építési szabályzat - az egyértelmű jogalkalmazás érdekében - mellékletében  
a) az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó táblázatokat, továbbá  
b) a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket tartalmazhat.”

**12. §** „A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

**13. §**...(2) „A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.”

(3) „A szabályozási terv tartalmazza legalább  
a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá  
b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

**20. §** (1) „A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.”

Jelen terv a fővárosi tervekkel összhangban készül.

(3) „A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.”

(4) „A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

### **7.3. Egyes szabályozási elemek jogszabályi összefüggései**

---

#### **A beépítési sűrűség és a szintterületi mutató összefüggései**

Az FRSZ a főváros teljes területén meghatározta a legnagyobb beépítési sűrűség értéket. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik: a Bsá jelű általános sűrűségi érték az egyes építési övezetekben általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a Bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

A tervezési terület szabályozási határértéke az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetek építési telkeire jutó építhető bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. Ezt minden egyes területfelhasználási egység esetében igazolni szükséges, mivel a Trk. rendelkezései alapján az



alátámasztó munkarészek egy fejezetében szükséges igazolni a TSZT-nek való megfelelést.

A szintterületi mutató építési övezetre, övezetre, ezen belül egy telekre vonatkozó szabályozási elem. A szintterületi sűrűség pedig területfelhasználási egységre vonatkozik. Az igazolásban tehát az egy területfelhasználási egységben lévő összes övezeten belül építhető szintterület összességéből és az övezetbe nem sorolt közterületek együttes értékéből számítható és mutatható ki a megfelelés.

Mivel azonban a beépítési sűrűség is két részre tagolt (bsá és bsp), célszerűnek látszott a szintterületi mutatót is szmá (általános szintterületi mutató) + szmp (parkolási célú szintterületi mutató) mutatóra tagolni, amely együttesen adja ki az szm (szintterületi mutató) értékét.

A szakmai vélemények szerint a meglehetősen nagy munkával igazolható megfelelésnek az értelme a fővárosi FRSZ túlzottan differenciált beépítési sűrűség meghatározása miatt vitatható, túlszabályozáshoz vezető elem, ugyanakkor a dokumentáció tartalmazza a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

#### **7.4. Az új KÉSZ illeszkedése a TSZT-hez és az FRSZ-hez**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20 § (1) bekezdése alapján a kerületi szabályozási tervnek minden esetben a mindenkor hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervvel, illetve Fővárosi Rendezési Szabályzattal összhangban kell elkészülnie. A tervezési terület szabályozási terve ennek megfelelően figyelembe veszi a felsőbb szintű fővárosi tervek előírásait, a hatályos TSZT 2017 Szerkezeti tervlapján szereplő területfelhasználási egységeket, a meglévő és tervezett közlekedési infrastruktúrahálózatot, valamint az egyéb védelmi és korlátozási előírásokat és szabályokat.

#### **A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása**

##### Beépítési sűrűség

A tervezési terület az Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca és a vasút közé eső területet foglalja magába, így az FRSZ megfelelőségének vizsgálatai e területegységekre készültek el.

Az Építési Törvény 2. § 35. pontja értelmében a Fővárosi Rendezési Szabályzat nem tartalmazhat telekalakítási, illetve építésjogi előírásokat. Ezen szabályokat minden esetben a Kerületi Építési Szabályzatban tartalmazza.

A tervezési területre készült KÉSZ-ben megfogalmazott előírások (övezeti paraméterek) a jogszabálynak megfelelően igazodnak az FRSZ 1. mellékletében rögzített, az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűségi adatokhoz. Az építési övezetek paraméterei a szabályzat (5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet) 4. §-ának (1) bekezdésében leírtaknak megfelelően oly módon kerültek

meghatározásra, hogy az adott területfelhasználási egységen belül található összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen sem haladja meg a szabályzatban előírt beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

#### Zöldfelületi átlagérték

A fővárosi TSZT bizonyos területfelhasználási kategóriák esetén az adott területegységre vonatkozóan meghatározza a legkisebb zöldfelületi átlagértéket. A tervezési területen a Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területhez tartozik előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték, mely 25%, és melynek megfelelését ugyancsak bizonyítani szükséges.

Az OTÉK előírása alapján a KÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek esetén csak az egyes építési övezetekben lévő telkek legkisebb zöldfelülete van meghatározva. Ebből a – a szintterületi sűrűség értéknél kifejtettekhez hasonló módon – tudtuk meghatározni és igazolni a TSZT-nek való megfelelést a területfelhasználási egységre.





A számítások során Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt tömbökön kívül a közterületi zöldfelületek (Kt-Ez), valamint a tervezett, övezeti jelet nem kapó közterületek (lakóút, magánút) zöldfelületei (zöldsáv, utcafásítás, stb.) is feltűntetésre kerültek, amelyek ugyancsak hozzájárulnak a teljes területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértékéhez.

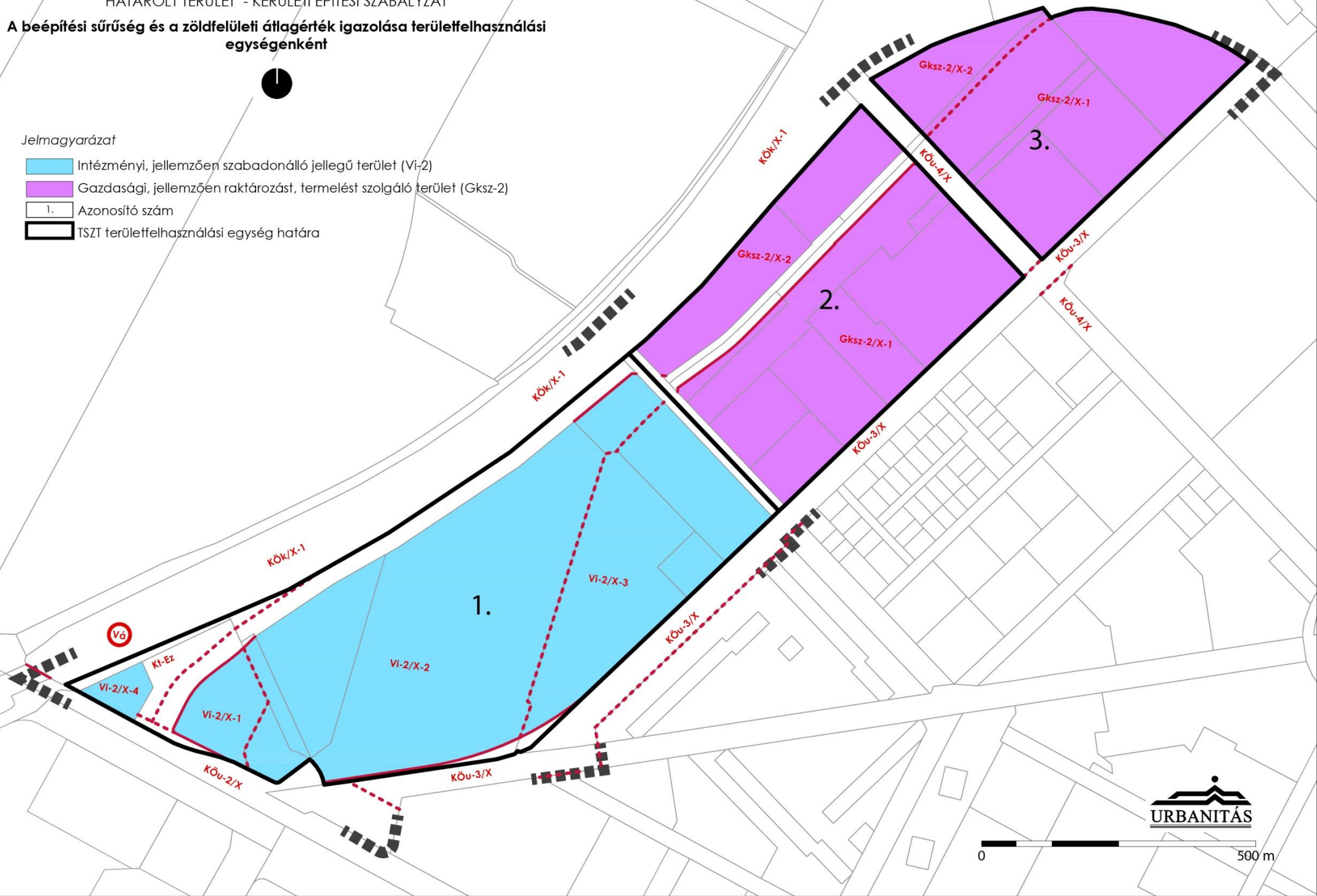
***A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték a tervezési területen mindenütt megfelel az előírt értékeknek. Az igazolás a következő ábrákon és táblázatokban olvasható.***

BUDAPEST X. KERÜLET, ÜLLŐI ÚT - CEGLÉDI ÚT - BIHARI UTCA - VASÚT ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása területfelhasználási  
egységenként**

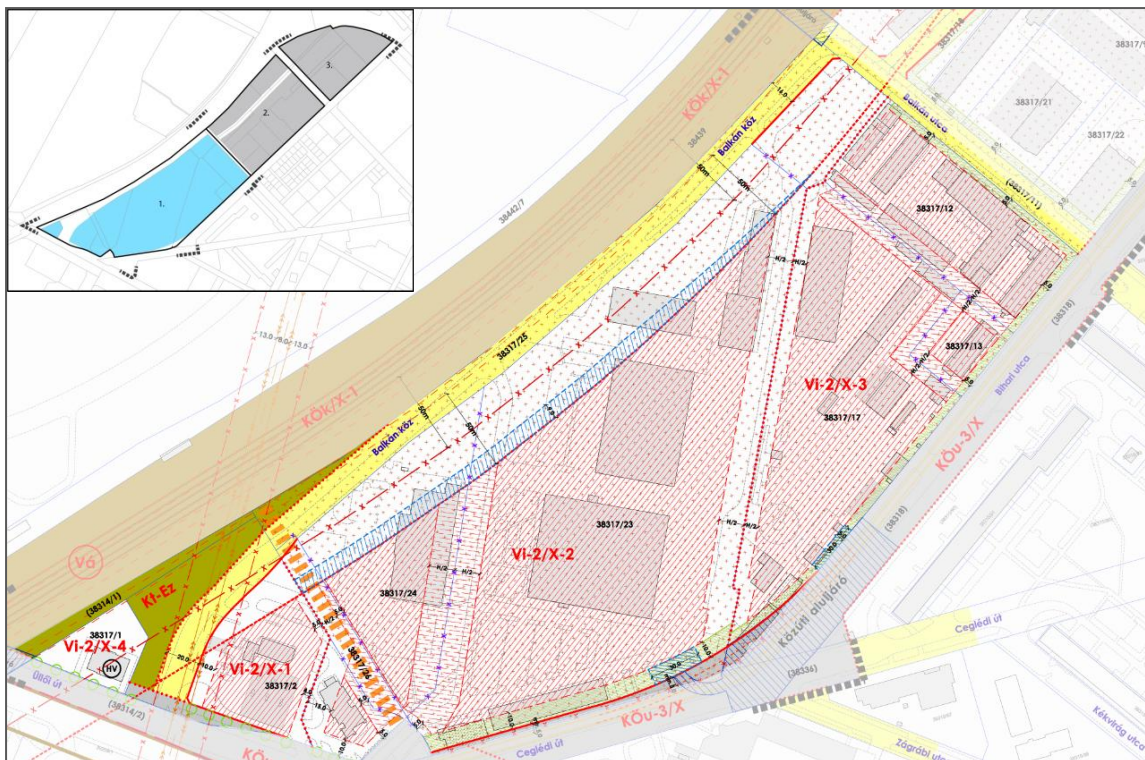
Jelmagyarázat

-  Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
-  Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)
-  1. Azonosító szám
-  TSZT területfelhasználási egység határa



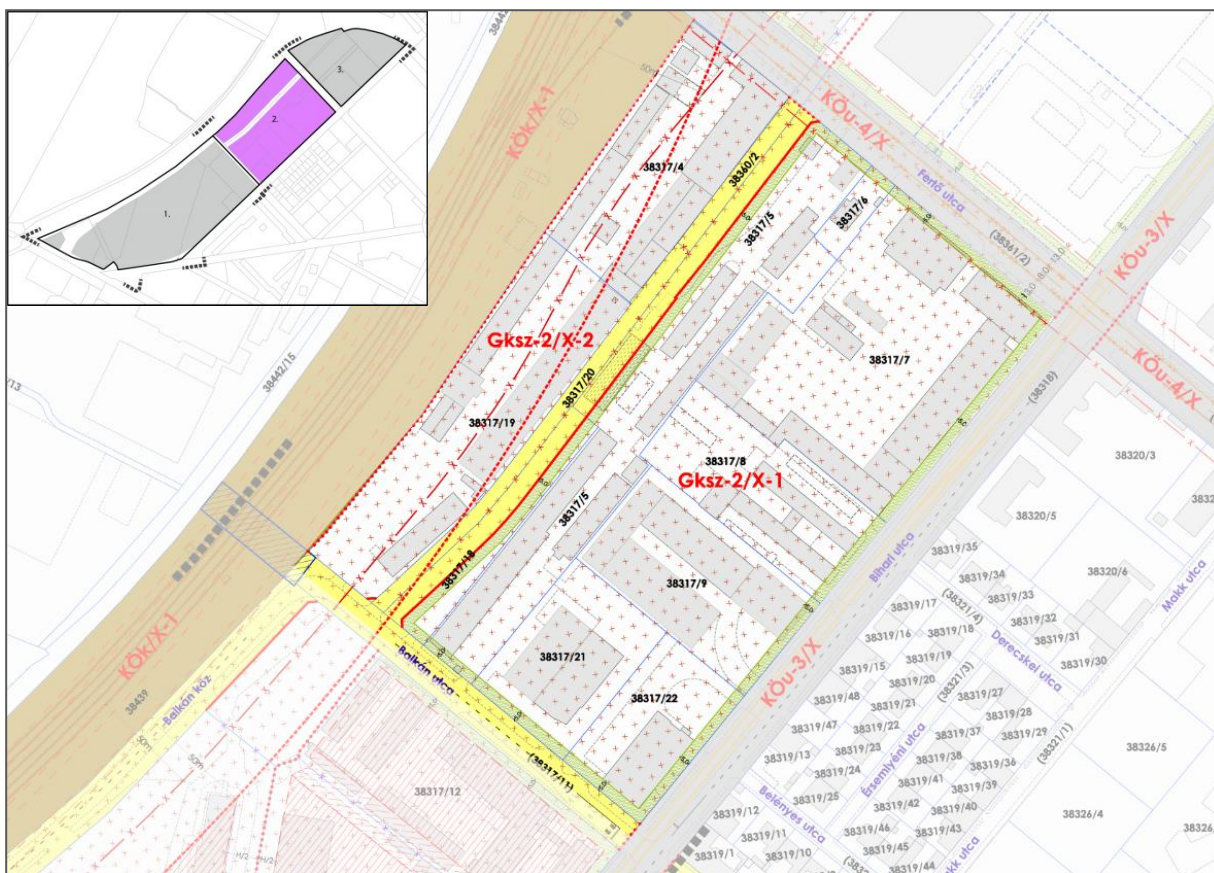


1. területfelhasználási egység



FRSZ 2018		VI-2			
Sűrűség		Területfel. egység területe	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp	m <sup>2</sup>	Általános	Parkoló	
2,00	1,00	113 332	226 663	113 332	
<b>Szabályzat előírásai</b>					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
VI-2/X-1	5 173	0,50	0,50	2 587	2 587
VI-2/X-2	61 041	2,65	1,40	161 759	85 457
VI-2/X-3	28 897	2,00	0,80	57 794	23 118
VI-2/X-4	1 857	1,20	0,50	2 228	928
<b>Összesen</b>	<b>96 968</b>			<b>224 367</b>	<b>112 090</b>
<b>Bsa   Szma</b>					
226 663	>	224 367	<b>megfelel</b>	Tartalék (m <sup>2</sup> )	2 296
<b>Bsp   Szmp</b>					
113 332	>	112 090	<b>megfelel</b>	Tartalék (m <sup>2</sup> )	1 242
<b>Zöldfelületi átlagérték</b>					<b>25%</b>
Építési övezet/Övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	
VI-2/X-1	5 173	20%		1 035	
VI-2/X-2	61 041	22%		13 429	
VI-2/X-3	28 897	25%		7 224	
VI-2/X-4	1 857	25%		464	
<b>Közúti zöldfelület</b>	<b>9 523</b>	<b>25%</b>		<b>2 381</b>	
Kt-Ez	4 060	100%		4 060	
<b>Összesen</b>	<b>110 550</b>	<b>25%</b>		<b>28 593</b>	
<b>Zöldfelületi átlagérték:</b>				<b>megfelel</b>	

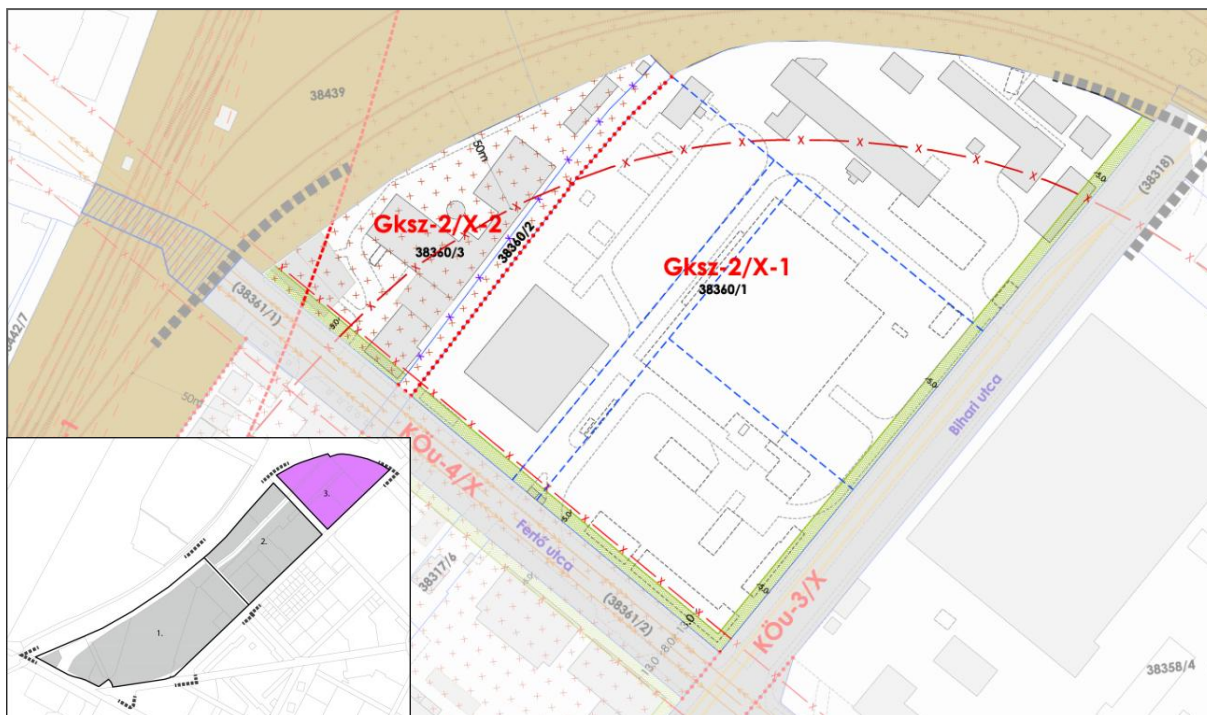
## 2. területfelhasználási egység



FRSZ 2018		Gksz-2			
Sűrűség		Területfel. egység területe	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp	m <sup>2</sup>	Általános	Parkoló	
2,00	0,00	62 974	125 948	0	
Szabályzat előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/X-1	42 124	2,00	0,00	84 248	0
Gksz-2/X-2	14 793	1,50	0,00	22 190	0
<b>Összesen</b>	<b>56 917</b>			<b>106 438</b>	<b>0</b>
Bsa   Szma					
125 948	>	106 438	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	19 511
Bsp   Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	0



### 3. területfelhasználási egység



FRSZ 2018		Gksz-2			
Sűrűség		Területfel. egység területe	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Bsa	Bsp	m <sup>2</sup>	Általános	Parkoló	
2,00	0,00	42 046	84 092	0	
Szabályzat előírásai					
Építési övezet jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		Szma (általános)	Szmp (parkoló)	Általános	Parkoló
Gksz-2/X-1	34 910	2,00	0,00	69 820	0
Gksz-2/X-2	7 136	1,50	0,00	10 704	0
<b>Összesen</b>	<b>42 046</b>			<b>80 524</b>	<b>0</b>
Bsa   Szma					
84 092	>	80 524	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	3 568
Bsp   Szmp					
0	<	0	megfelel	Tartalék (m <sup>2</sup> )	0



## 8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

---

A szabályozás koncepcióját alapvetően az alábbiak befolyásolták:

- a meglévő építési jogok tiszteletben tartása,
- a STAVMAT által tervezett irodapark együttes megvalósítását lehetővé szabályozási környezet megfogalmazása, amely tartalmazza azokat – a főként közlekedési jellegű feltételeket, fejlesztési szükségletet is, amely mellett a tervezett beruházás megvalósítható,
- a MÁV által tervezett vasútfejlesztés, amelynek egyik eleme az Üllői útnál egy új vasúti megállóhely létesítése.

A meglévő építési jogokat alapvetően a hatályos KSZT alapján vettük figyelembe, annak ellenére, hogy a hatályos szabályozás 7 évnél korábbi, kivéve néhány, a meglévő állapotból és az időközben jóváhagyott fővárosi tervekben (TSZT és FRSZ) adódó eltérést.



### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete  
a Budapest X. kerület, Üllői út – Ceglédi út – Bihari út – vasút által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezései**

**1. §** (1) E rendelet hatálya a Budapest X. kerület Üllői út – Ceglédi út – Bihari út – vasút által határolt területre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen

- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
- b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
- c) a településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §** E rendelet

- a) 1. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit,
- b) 2. melléklete tartalmazza a területre vonatkozó Szabályozási tervet,
- c) 3. melléklete tartalmazza az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának és az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását.

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *áttört kerítés*: az a kerítés, amely a belátást a kerítés síkjára állított merőleges vagy 45 fokos szögben legfeljebb a lábazon felüli kerítés felületének 50%-án takarja.
2. *környezetbarát termelői funkció*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
3. *lapostető*: épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.



4. *mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
5. *közhasználatra átadott terület*: Telek közhasználatra megnyitott része Budapest X. kerület Kőbánya Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között.
6. *közműmentes élettér*: a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
7. *nem zavaró hatású (gazdasági) tevékenység*: olyan (gazdasági) tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nem érint határérték feletti környezeti terheléssel lakóingatlant, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot, nincs lakosságot zavaró zaj- és bűzterhelése.
8. *szintterületi mutató (szm)*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp);
9. *technológiai építmény*: Olyan építmény, mely elsősorban a telken elhelyezkedő üzem működéséhez szükséges gépeknek és berendezéseknek ad helyet és legfeljebb olyan huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmaz, mely ezen berendezések működtetéséhez feltétlenül szükséges.
10. *tetőemelet*: az épület az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszés- vagy érintővonalára az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak megfelelően nyúló emelet. A tetőemeletre egyéb vonatkozásokban – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a tetőtérre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
11. *Tetőkert*: lapostető födémszerkezetén termőréteg takarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, amely a vonatkozó jogszabály szerinti mértékben beszámítható a telek előírt legkisebb zöldfelületébe.
12. *Tetőterasz*: lapostető födémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület.
13. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

## **II. Fejezet**

### **A közterületre vonatkozó rendelkezések**

#### **2. A közterület alakítására vonatkozó előírások**

**4. § (1)** Közterület kialakításakor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kialakítani, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

(2) Újonnan kialakítandó közterületen, amennyiben az egyes részterületekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utca kivételével – 12 méter utca szélesség esetén egyoldali, 14 méter utcaszélesség felett kétoldali fasort kell telepíteni. Meglévő közterület átalakítása során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt legalább 50%-ban a 4. mellékletben meghatározott honos fafajokból kell kialakítani.

(4) Fasorttelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 8 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét.

### **3. Közterületi építmények**

**5. §** (1) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Közterületen, közforgalom céljára átadott területen pavilon, sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

(4) Közterületen vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha

a) a közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélesség a biztonságos gyalogosforgalom számára fenntartható,

b) a szabad gyalogosfelület – a berendezési sáv és a biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – szélessége KÖu jelű övezetben legalább 3,0 méter, övezetbe nem sorolt közterületen legalább 2,0 méter és

c) a szabad gyalogosfelület szélessége nem kisebb, mint a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett meglévő gyalogosfelület szélesség 50%-a.

(5) Önálló pénzkiaadó, illetve árusító automata a közterületen nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatát, valamint a tömegközlekedési megállóban létesített jegyárusító automatát.

## **III. Fejezet**

### **A természeti környezet védelmére és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások**

#### **4. A zöldfelület kialakítása**

**6.§** (1) A területen az építési övezetben előírt zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felület létesítése által.

(2) A telek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érnie az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-re után legalább az 1 darabot.

(3) A parkolófelület árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 darab várakozóhely után 1 darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként legalább 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.

(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.

(5) 10 férőhelynél nagyobb gépjármű-varakozóhely csak vízzáró burkolattal létesíthető.

(6) A Vi-2 jelű építési övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50 %-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni

## **5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

**7. § (1)** A térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.

(1) Az *1. mellékleten* ábrázolt potenciálisan talajszennyezett területen az építési tevékenységet megelőzően talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni, és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni.

## **IV. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezések**

#### **6. Telekalakításra vonatkozó előírások**

**8. § (1)** A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken csak a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető engedélyköteles építési tevékenység.

(3) Közterületi telek ütemezetten is kialakítható.

(4) A meglévő telek mérete a már kialakult tömbökben eltérhet az egyes építési övezetek előírt telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.

#### **7. A magánútra vonatkozó előírások**

**9. § (1)** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési

határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő magánút esetén:

a) a magánút telkének minimális szélessége

aa) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,

ab) gyalogút esetén 4 méter;

b) fasor létesítését 14 m szélességig 2,0 m, 14 m szélesség felett legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,

c) gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

(7) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott területekre,

árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, azoknak közterülethez csatlakozniuk kell.



## **V. Fejezet** **Közművekre vonatkozó rendelkezések**

### **8. Általános rendelkezések**

- 10. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.  
(2) Új építési telek közműellátása csak önálló közműbekötéssel valósítható meg.  
(3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### **9. Víziközművek**

- 11. §** (1) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.  
(2) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.  
(3) A csapadékvíz elvezetése az alábbiak szerint történhet:  
a) korlátozott mennyiséget befogadni képes közcsatorna esetén a többlet vízmennyiséget telken belül vissza kell tartani;  
b) a 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, ennek tárolókapacitása alkalmas kell, hogy legyen a kétéves gyakoriságú és 15 perces időtartamú csapadékhullásból származó vízmennyiség befogadására;  
c) a csapadékvizet az ingatlanról a közterületre csak csatornába kötve lehet kivezetni, a szomszédos telekre átvezetni tilos;  
d) a telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet, a hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a közcsatornába,  
e) az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről és a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolókból lefolyó csapadékvizet benzin- és olajfogón keresztül lehet a közcsatornába, illetve árokba vezetni.

## **VI. Fejezet**

### **A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések**

#### **10. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

- 12.§** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az *3. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.  
(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.  
(3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni.  
(4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkológép)  
a) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító kialakítású telepíthető,  
b) felszínen nem telepíthető.  
(5) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

## **11. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

**13. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

## **12. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások**

**14.§** (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

(2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pinceszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete legalább kerékpáronként 0,25 m<sup>2</sup>, de legalább 6 m<sup>2</sup> legyen.

## **13. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások**

**15.§** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén ötszáz férőhely parkolókapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Az Üllői útról, a Ceglédi útról és a Bihari útról az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása nem biztosítható, kivéve az alábbi eseteket:

a) meglévő kiépített telekbehajtón

b) a telek nem határos más közúttal, vagy nem alakítható ki ilyen elhelyezkedésű közforgalom számára megnyitott magánút,

c) meglévő üzemanyagtöltő állomás esetében.

## **14. Közlekedési létesítmények védőtávolsága**

**16.§** A meglévő és tervezett vasútvonal védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.

## **15. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**17.§** A területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely kizárólag egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

## VII. Fejezet Az építés általános szabályai

### 16. Közhasználatra átadott területek kialakítása

**18.§** Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén

- a) rekreációs és egyéb célú zöldfelületek,
  - b) a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek
- létesíthetők, üzemeltethetők.

### 17. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

**19.§** (1) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „gyalogos kapcsolat irányadó nyomvonala” a tervezett beépítés függvényében módosítható, de a gyalogskapcsolatot a metró és tervezett vasúti megállóhely között biztosítani szükséges.

(3) Az építési helyen egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek beépítettségét nem növelő bővítése megengedett, az építési helyen részben kívülálló épület bővítése csak az építési helyen belül megengedett.

(4) Az oldal- és hátsókert legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(5) A 6.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telken a beépítés ütemezésével összhangban

a) az építési övezetben létesíthető szintterület 50 %-át nem meghaladó beépítés esetén a telek területének 50 %-án,

b) a létesíthető szintterület 50 %-át meghaladó, de 70 %-át el nem érő beépítés esetén a telek területének 75 %-án,

c) a létesíthető szintterület 70 %-át meghaladó beépítés esetén a telek teljes területén a tereprendezésnek, a zöldfelületi kialakításnak és a közlekedési felületek kiépítésének meg kell történnie. A tereprendezésbe, a zöldfelület és a közlekedési felületek kialakításába minden esetben beleértendő a létesíthető kerítés, a közterülethez vagy a magánúthoz csatlakozó telekhatáron elhelyezhető építmények, a telek fő közúti megközelítési útvonalának kiépítése és a közterületi telekhatárhoz csatlakozó, nem beépíthető telekrész parkosítása, fásítása.

(6) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, de legfeljebb 12,0 méter magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(7) Épülettől független felszín alatti beépítés csak gépkocsitárolás elhelyezése céljából hozható létre.

### 18. Épületek, építmények kialakítása

**20.§** (1) A közterülettel határos földszinti helyiségeket legalább 3,50 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Magastetős épület tetőterében csak egy épületszint megengedett.



- (3) Tetőterasz, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (4) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.
- (5) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak terepszint alatt kialakított a gépkocsitároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
  - b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon.
- (6) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb annak 20 %-ával térhet el, de a területen magasépítmény nem létesíthető

## **VIII. fejezet**

### **19. Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

- 21. §** (1) Közforgalom számára szolgáló, önálló vagy más rendeltetésű épületben elhelyezett üzemanyagtöltő állomás – az elektromos töltőállomások kivételével - a területen kizárólag az Üllői út mellett létesíthető.
- (2) Építményt helyettesítő konténer csak felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

## **MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

### **IX. Fejezet Intézményi terület**

#### **20. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

#### **22. §**

- (1) A **Vi-2** jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású intézményterületek tartoznak.
- (2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület
- a) igazgatási,
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) hitéleti,
  - d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) szálláshely szolgáltatás,
  - f) irodai,
  - g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
  - h) sport,
  - i) önálló parkolóház, mélygarázs
  - j) szolgálati lakás
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
- (3) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott
- a) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
  - b) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás

rendeltetés is létesíthető,

(3) Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások alapján kivételesen lakás rendeltetési egység, töltőállomás és autómosó is létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírások lehetővé teszik.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
- helyezhető el.

**23. § (1)** A **Vi-2/X/SZ-1** jelű építési övezet területe töltőállomás és autómosó elhelyezésére szolgál.

(2) A **Vi-2/X/SZ-2** és a **V-2/X-3** jelű építési övezet területén

a) a legalább 1500 parkoló létesítésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető bruttó szintterületet meghaladó új épület használatba vételei engedélye iránti kérelem benyújtásakor a közlekedési hálózatnak az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:

aa) az Üllői úton egy új jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponti ágnak kell biztosítani a terület közlekedési kapcsolatait,

ab) az Üllői út – Balkán köz csomópontban és az Üllői út – Ceglédi út csomópontban,

ac) a Balkán köz és a Balkán utca teljes szakaszán és a Bihari útnál lévő jelzőlámpás csomópontban

többletkapacitást kell biztosítani a közlekedési hatásvizsgálat által alátámasztott módon.

b) a legalább 2000 parkoló létesítésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető bruttó szintterületet meghaladó új épület használatba vételei engedélye iránti kérelem benyújtásakor a közlekedési hálózatnak az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:

ba) a Bihari úton a városi kötőpályás tömegközlekedési járaton többletkapacitásnak kell rendelkezésre állni a terület közvetlen gyalogos megközelíthetőségét biztosítva új megállóhely létesítésével,

bc) a Bihari útról a villamos szintbeni keresztezése nélkül kell biztosítani a terület közlekedési kapcsolatait külön szintű mélygarázs bejáró létesítésével;

c) a legalább 3000 parkoló létesítésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető bruttó szintterületet meghaladó új épület használatba vételei engedélye iránti kérelem benyújtásakor a közlekedési hálózatnak az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:

ca) a Balkán utca folytatásában kiépített vasúti közúti aluljárón keresztül vagy a Balkán utca és a Fertő utca között létesítendő új úton és Fertő utcai csomópontján keresztül többletkapacitást kell biztosítani a terület megközelítéséhez a közlekedési hatásvizsgálat által alátámasztott módon,

cb) a vasút Üllői út keresztezésének környezetében az elővárosi vasúti tömegközlekedési megállóhelynek biztosítani kell többletkapacitással a terület gyalogos megközelíthetőségét.

## **X. Fejezet** **Gazdasági területek (Gksz)**

### **21. A kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai**

**24. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, a területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(2) Eltérő rendelkezésének hiányában az egyes telkeken 1000 m<sup>2</sup>-ként legfeljebb egy épület létesíthető szabadonálló beépítési móddal.

(3) 1 ha telekméret felett a hátsó és az egyik oldalsó telekhatár mentén 10 m széles zöldsávot kell biztosítani, amelyből legalább 5 m szélességben háromszintes növényállományúnak kell lenni.

(4) Az építési övezetekben nem végezhető olyan tevékenység, amely során keletkező veszélyes hulladék szakszerű gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása nem megoldott.

## **22. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)**

### **25. §**

(1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelői funkció,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) iroda,
- f) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- g) üzemanyag-töltő állomás,
- h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(2) Az övezetek területén a melléképítmények közül

- a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet és
  - c) zászlótartó oszlop
- is elhelyezhető.

(3) Az övezetekben szabadtéri tárolás - a késztermék rendezett, értékesítési célú kiállítását kivéve – az utcai telekhatár 50 m széles sávjában nem megengedett.

(4) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 5 000 m<sup>2</sup> lehet.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai**

#### **XI. Fejezet**

#### **A közlekedési terület**

### **23. Általános előírások**

#### **26. §**

(1) A **KÖu-2** és **KÖu-3** jelű övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(2) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** jelű övezetek területén – az eseti forgalom-korlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.



## **24. I. rendű főutak területe (KÖu-2)**

### **27. §**

(1) A **KÖu-2/X** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, befogadóig kiépített csapadékvíz elvezető rendszere, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén új épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén gépjármű várakozóhelyek csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósíthatók meg.

## **25. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

### **28. §**

1) A **KÖu-3/X** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén új épület nem helyezhető el, meglévő nem bővíthető.

(3) Az övezet területén szervizút nélküli gépjármű várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) Az övezet területén a 2. mellékleten „közúti aluljáró létesítésére kijelölt területen” a villamos vonal keresztezése csak szint alatti aluljárón keresztül történhet.

## **26. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

### **29. §**

(1) A **KÖu-4/X** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti - pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén új épület nem helyezhető el, meglévő nem bővíthető.

(3) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

## **27. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

**30. §.** (1) A **KÖk** övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet ... pontja* tartalmazza.

(2) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak valamint a főutaktól és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaktól elkülönülő önálló közúti-vasúti pályák, azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezet területén kizárólag a vasúti közlekedéshez és a vasúti üzemhez szükséges épületek helyezhetők el.

(4) A 2. mellékleten „közúti aluljáró létesítésére kijelölt területen” a vasútterület alatt biztosítani kell a meglévő közúti keresztezés fennmaradását, valamint a Balkán utcánál új vasút alatti közúti átjáró létesíthető.

## **NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **31. §.**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 45/2001.(X.30.) önk. rendelete a Népliget és környéke - a Hungária körút - Üllői út – Ceglédi út - Bihari út - Horog utca - Kőbányai út által határolt terület - Kerületi Építési Szabályzata és Kerületi Szabályozási Terve a jelen rendelet hatálya alá tartozó Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt területen.

## Az építési övezet szabályozási határértékei

### 1. Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			Vi-2/X-1	SZ	5000	50	50	20	0,5	0,5
6.	Vi-2/X-2	SZ	10.000	40	80	22	2,65	1,40	4,5	30,0
7.	Vi-2/X-3	SZ	6000	35	80	25	2,0	0,8	4,5	16,0
8.	Vi-2/X-4	SZ	3000	35	50	25	1,2	0,5	3,0	(K)12,5

Vi-2/X-1 – töltőállomás

Vi-3/X-2 – irodaházak

Vi-3/X-3 – lakóépületek vagy a meglévő állapot

Vi-2/X-4 – helyi védett szálloda

### 2. Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			Gksz-2/X-1	SZ	3000	40	60	25	2,0	-
6.	Gksz-2/X-2	SZ	3000	40	60	25	1,5	-	3,0	8,0

### 3. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (Kök)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			Kök/X-1	-	-	5,0	-	-	-	-



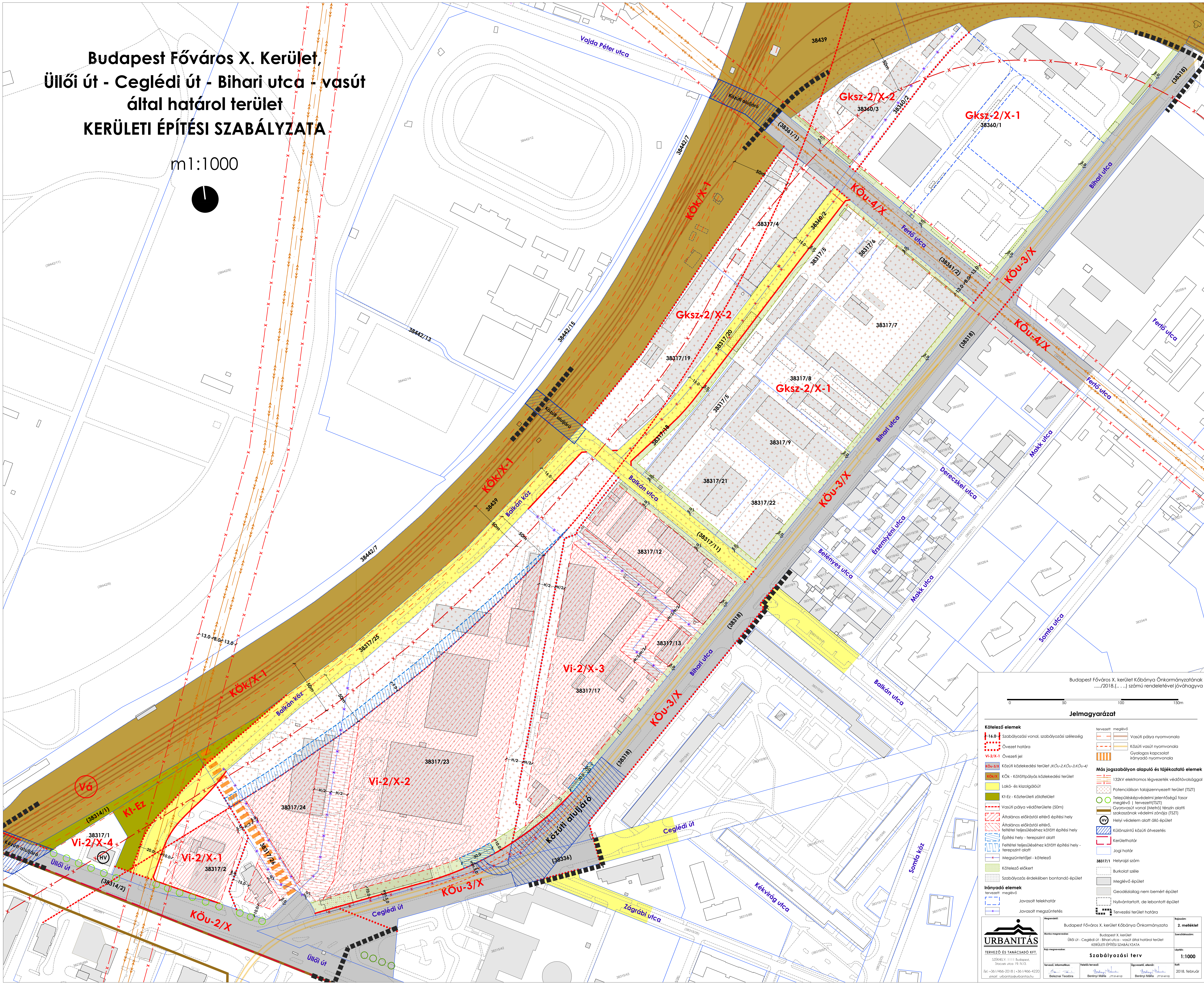
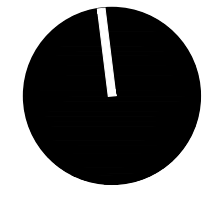
*2. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Szabályozási terv – M=1:1000**



# Budapest Főváros X. Kerület, Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

m1:1000



Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának  
...../2018. (...) számú rendeletével jóváhagyva



### Jelmagyarázat

Kötelező elemek	tervezett	meglévő
16.0 Szabályozási vonal, szabályozási szélesség		
Övezet határa		
Vi-2/X Övezeti jel		
KÖu-3/X Közüli kötéledési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)		
KÖu-2/X Közüli kötéledési terület		
132kV elektromos légvezeték védőtávolsággal		
Ki-Ez - Kötterületi zónafelület		
Vasúti pálya védőterülete (50m)		
Általános előírattal eltérő építési hely		
Építési hely - terepszint alatt		
Felület teljesítéséhez kötött építési hely - terepszint alatt		
Megszüntetőjel - kötelező		
Kötelező előírt		
Szabályozás érdekében bontandó épület		
Javasolt telekhatár		
Javasolt megszüntetés		
Vasúti pálya nyomvonala		
Közüli vasúti nyomvonala		
Cyrtalagos kapcsolat		
Iránydó nyomvonala		

**Más jogszabályban alapuló és tájékoztató elemek**

- 132kV elektromos légvezeték védőtávolsággal
- Polenciózási határgyengevált terület (TSZT)
- Teljesítésvédelmi jelentőségű fasor meglévő / tervezett (TSZT)
- Gyorsvasúti vonal (Metró) felszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Különböző közüli övezet
- Kerületi határ
- Jogi határ
- 38317/1 Helyrajzi szám
- Burkolat széle
- Meglévő épület
- Geodéziailag nem bontott épület
- Nyilvánított, de bontott épület
- Tervezési terület határa

**URBANITÁS**  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
SZÉKHELY: 1111 Budapest, Bocskai utca 19. IV/3.  
Tel.: +36-1666-2018 | +36-1666-4220  
email: urbanitas@urbanitas.hu

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata  
Budapest X. kerület  
Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Szabályozási terv**

2. melléklet  
lap: 1:1000  
Készítve: 2018. február



## Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő személygépkocsik számának előírása

<b>SSZ.</b>	<b><i>Metró megállótól 500 m távolságon belül (Üllő út – Balkán utca – Bihari út – Ceglédi út által határolt terület)</i></b>	<b><i>Kötőpályás közforgalmú közlekedés megállójától 300 m távolságon belül (Balkán utca – vasút – Bihari út által határolt terület)</i></b>
1.	minden lakás önálló rendeltetési egysége után	minden lakás önálló rendeltetési egysége után
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése, és rendeltetés módosítás esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése, és rendeltetés módosítás esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 15 m <sup>2</sup> után
2.b.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése, és rendeltetésmódosítás esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése, és rendeltetésmódosítás esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 1,5 vendégszobája után
4.	új vagy bővítéssel létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> bruttó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)	új vagy bővítéssel létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 15 m <sup>2</sup> bruttó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)
5.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 7,5 férőhelye után
6.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető- minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettóalapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető- minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
7.	sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 7,5 férőhelye után
8.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett bruttó 30 m <sup>2</sup> bruttó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett bruttó 30 m <sup>2</sup> bruttó alapterülete után
9.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó és szerelő helységeinek minden megkezdett 400 m <sup>2</sup> -e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó és szerelő helységeinek minden megkezdett 300 m <sup>2</sup> -e után
10.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 3000 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 2000 m <sup>2</sup> -e után
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek



<b>SSZ.</b>	<b><i>Metró megállótól 500 m távolságon belül (Üllő út – Balkán utca – Bihari út – Ceglédi út által határolt terület)</i></b>	<b><i>Kötőpályás közforgalmú közlekedés megállójától 300 m távolságon belül (Balkán utca – vasút – Bihari út által határolt terület)</i></b>
	minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 15 férőhelye után
13.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

## Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása

<i>ssz.</i>	<i>Rendeltetés</i>	<i>A</i>
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
6.	Sportolás célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
7.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbetegellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
8.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
9.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db

## Honos fafajok jegyzéke

	A
1	Berkenye, barkoca - <i>Sorbus torminalis</i>
2	Berkenye, Borbás - <i>Sorbus borbasii</i>
3	Éger, enyves - <i>Alnus glutinosa</i>
4	Fűz, fehér - <i>Salix alba</i>
5	Hárs, ezüst - <i>Tilia argentea</i>
6	Hárs, kislevelű - <i>Tilia cordata</i>
7	Hárs, nagylevelű - <i>Tilia platyphyllos</i>
8	Juhar, hegyi - <i>Acer pseudoplatanus</i>
9	Juhar, korai - <i>Acer platanoides</i>
10	Juhar, mezei - <i>Acer campestre</i>
11	Kőris, magas - <i>Fraxinus excelsior</i>
12	Kőris, magyar - <i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>Pannonica</i>
13	Kőris, virágos - <i>Fraxinus ornus</i>
14	Mandula - <i>Amygdalus communis</i>
15	Meggy, zelnice - <i>Padus avium</i>
16	Nyár, fehér - <i>Populus alba</i>
17	Nyár, fekete - <i>Populus nigra</i>
18	Nyír, közönséges - <i>Betula pendula</i>
19	Szál, vénic - <i>Ulmus laevis</i>
20	Tölgy, cser - <i>Quercus cerris</i>
21	Tölgy, kocsányos - <i>Quercus robur</i>
22	Tölgy, kocsánytalan - <i>Quercus petraea</i>
23	Tölgy, molyhos - <i>Quercus pubescens</i>
24	Vadkörte - <i>Pyrus pyraster</i>



### Agresszíven gyomosító vagy allergiát okozó növényfajok jegyzéke

1. Agresszíven gyomosító növényfajok jegyzéke

	A
1	Akác - <i>Robinia pseudo-acacia</i>
2	Bálványfa - <i>Ailanthus altissima</i>
3	Fehér eper - <i>Morus alba</i>
4	Ezüstfa - <i>Eleagnos angustifolia</i>
5	Gyalogakác - <i>Amorpha fruticosa</i>
6	Zöld juhar - <i>Acer negundo</i>
7	Amerikai kőris - <i>Fraxinus americana</i>
8	Kései meggy – <i>Prunus serotina</i>
9	Szürke nyár - <i>Populus x canescens</i>
10	Kanadai nyár - <i>Populus x canadensis</i>
11	Nyugati ostorfa ( <i>Celtis occidentalis</i> )
12	Arany ribiszke ( <i>Ribes aureum</i> )

2. Allergiát okozó növényfajok jegyzéke

	A
1	Bálványfa - <i>Ailanthus altissima</i>
2	Enyves éger - <i>Alnus glutinosa</i> (honos)
3	Fehér fűz - <i>Salix alba</i> (honos)
4	Magas kőris - <i>Fraxinus excelsior</i> (honos)
5	Mogyoró - <i>Corylus avellana</i> (honos)
6	Nyír - <i>Betula pendula</i> (honos)