

**Megrendelő:** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
1102 Budapest, Szent László tér 29.

**Tervező:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
1183 Budapest, Üllői út 455.

**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

Tsz.: 2379

**Budapest X. kerület,  
Tündérfürdő utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca –  
Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt terület**

## **KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**



**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**

**2018. március**

## ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**

1102 Budapest, Szent László tér 29.

Képviseli: Kovács Róbert polgármester

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

1183 Budapest, Üllői út 455.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

**Zajovics András**

okl. építőmérnök, okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. városép. - városgazd. szakmérnök

vezető településrendező tervező

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Pintér Ferenc**

okl. építésmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

**Kovács Nóra Beáta**

okl. településmérnök

Kovács Nóra Beáta

**Surinya Dóra**

geográfus

Surinya Dóra

ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:

**Koprdá Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171

Koprdá Ildikó

**Veklyuk Vivien**

tájrendező és kertépítő mérnök

KÖZLEKEDÉS:

**KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.**

**Rhorer Ádám**

közlekedésmérnök

Tkó 01-3157

**Orosz Ágnes**

közlekedésmérnök

Tkó 01-2615



KÖZMŰ:

**KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-2418



**Bíró Attila**

okl. vízépítőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök

Ördög-Beke Ágnes, építőmérnök



## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	4
RAJZJEGYZÉK.....	5
BEVEZETÉS .....	6
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	8
1.1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	8
1.1.1. Településszerkezeti összefüggések.....	8
1.1.2. Hatályos kerületfejlesztési koncepció és integrált fejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai .....	10
1.1.3. Hatályos szabályozási tervek.....	11
1.1.4. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata .....	18
1.1.5. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata .....	25
1.1.6. Telek és tulajdonvizsgálat.....	25
1.1.7. Épület és funkcióvizsgálat .....	28
1.1.8. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat.....	36
1.1.9. Környezetvédelem vizsgálata.....	45
1.1.10. Értékvizsgálat .....	54
1.1.11. Közlekedési vizsgálat.....	55
1.1.12. Közművizsgálat .....	57
1.2. HELYZETÉRTÉKELÉS .....	60
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	62
2.1. Településszerkezet, területfelhasználás, fejlesztői szándékok, környezetalakítás...62	
2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem .....	66
2.3. Közlekedésfejlesztés .....	73
2.4. Közműfejlesztési javaslat .....	75
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	79
3.1. Övezeti rendszer .....	79
3.2. Egyes kiemelt témakörök szabályozása .....	88
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	90
4.1 RENDELET TERVEZET .....	90
4.2 SZABÁLYOZÁSI TERV .....	99



**RAJZJEGYZÉK****Megalapozó vizsgálat**

Reambulált alaptérkép	M 1:5 000
Ortofotó telekállománnyal	M 1:5 000
Telekméret vizsgálata	M 1:5 000
Terepszint feletti beépítettség vizsgálata	M 1:5 000
Szintterületi mutató vizsgálata	M 1:5 000
Szintszámvizsgálat	M 1:5 000
Területhasználat és funkcióvizsgálat	M 1:5 000
Zöldfelületi arány vizsgálata	M 1:5 000
Jelenlegi közúti hálózat	M 1:25 000
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M 1:25 000
Közművizsgálat – Energiaközművek és elektronikus hírközlés	M 1:4 000
Közművizsgálat – Víziközművek	M 1:4 000
Problématérkép	M 1:5 000
Helyszínrajz	M 1:4 000

**Alátámasztó munkarész**

Fejlesztési szándékok	M 1:5 000
Tervezett közúti hálózat	M 1:25 000
Mintakeresztszelvények	M 1:200
Tervezett közösségi közlekedési hálózat	M 1:25 000
Környezetalakítási javaslat	M 1:4 000
Javasolt övezetek	M 1:5 000



## BEVEZETÉS

A X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elkészíttetésének folyamatát Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 25/2017. (VI. 21.) határozata alapján indította meg.

Az Önkormányzat előzetes ajánlatkérések után bízta meg a KASIB Mérnöki Manager Irodát a X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt területére vonatkozó KÉSZ elkészítésével.

A KÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás keretében készül.

Az eljárás az előzetes tájékoztató anyag megküldésével 2017. november elején indult el.

A tárgyi területre jelenleg több Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat és Szabályozási terv van hatályban, melyek az alábbiak:

- a **38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürt u. – Eszterlánc u. – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv,
- a **36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv,
- a **38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürt utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv, valamint
- a **22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott X. kerületi KVSZ a Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca által határolt területre vonatkozóan.

A tárgyi területre vonatkozó KÉSZ elkészítését a területen működő cégek közül a Continental Kft. és Hungaropharma Zrt. kezdeményezte. Mindkét cég telephelye a X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt tömbben helyezkedik el.



A cégeknek olyan konkrét fejlesztési-beruházási szándékaik vannak, amelyek a jelenleg hatályos helyi szabályozás (38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelet) kereti között nem valósíthatók meg. A Continental Kft. elsődlegesen a beépítési mérték megemlése, a Hungaropharma Zrt. pedig az építménymagasság növelése érdekében kezdeményezte a hatályos rendeletben foglalt paraméterek módosítását. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A §-a alapján a X. kerületi Önkormányzat településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) kötött az érintett cégekkel, amelyeknek szakmai megalapozását a fejlesztők által elkészített és az illetékes kerületi szakbizottság által megtárgyalt telepítési tanulmánytervek (TT) képezték.

### ***A KÉSZ készítésének célja és ütemezése***

A kerületi építési szabályzat a településszerkezeti-területfelhasználási egységként együtt kezelendő gazdasági területre terjed ki, készítésének célja a jelenleg hatályos terv felülvizsgálata és az új fejlesztési-rendezési elképzelések alapján a vonatkozó jogszabályi környezetnek megfelelő tartalmú településrendezési eszköz elkészítése.

A tervezési folyamat első lépéseként 2017. decemberében elkészült a „Megalapozó vizsgálat és program” munkarész, melyet a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2017. december 13-án megtárgyalt és az alábbi, 41/2017. (XII. 13.) KKB határozatot hozta:

*„A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Tündérfürt utca - Eszterlánc utca - Ezüstfa utca - Tarkarét utca - Jászberényi út - Bogáncsvirág utca által határolt terület kerületi építési szabályzata program javaslatának „B” változatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.”*

**Jelen tervdokumentáció a KÉSZ – fentieknek megfelelően kidolgozott - partnerségi egyeztetésre összeállított tervanyagát tartalmazza.**



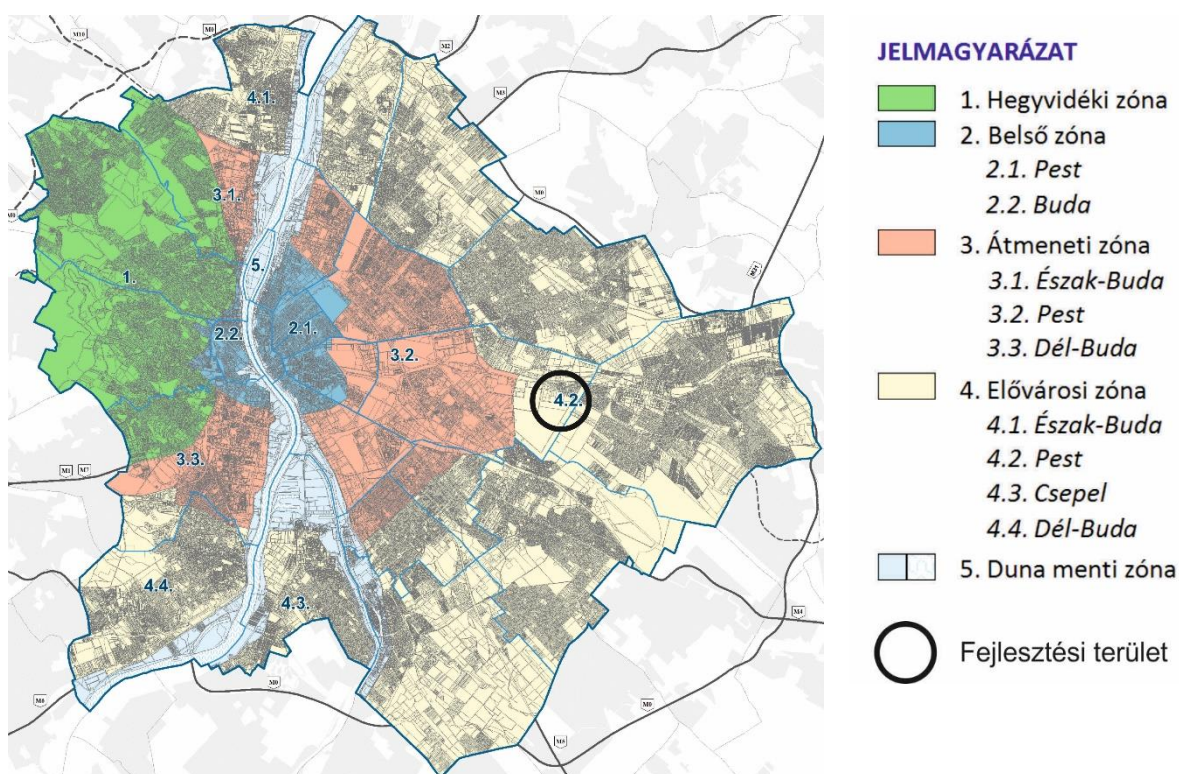
## 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1.1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

#### 1.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A főváros X. kerülete, Kőbánya a főváros keleti részén, Pest centrumában helyezkedik el. Kőbányát északról a XIV. és a XVI. kerület, keletről a XVII. kerület, délről a XVIII., a XIX., illetve a IX. kerület, nyugatról pedig a VIII. kerület határolja. Míg a kerület nyugati, kiterjedtebb része Budapest átmeneti zónájához tartozik, addig a jelen dokumentum tárgyát képező területet is magába foglaló keleti része az elővárosi zónához kapcsolódik.

FRSZ – Budapest zónarendszere



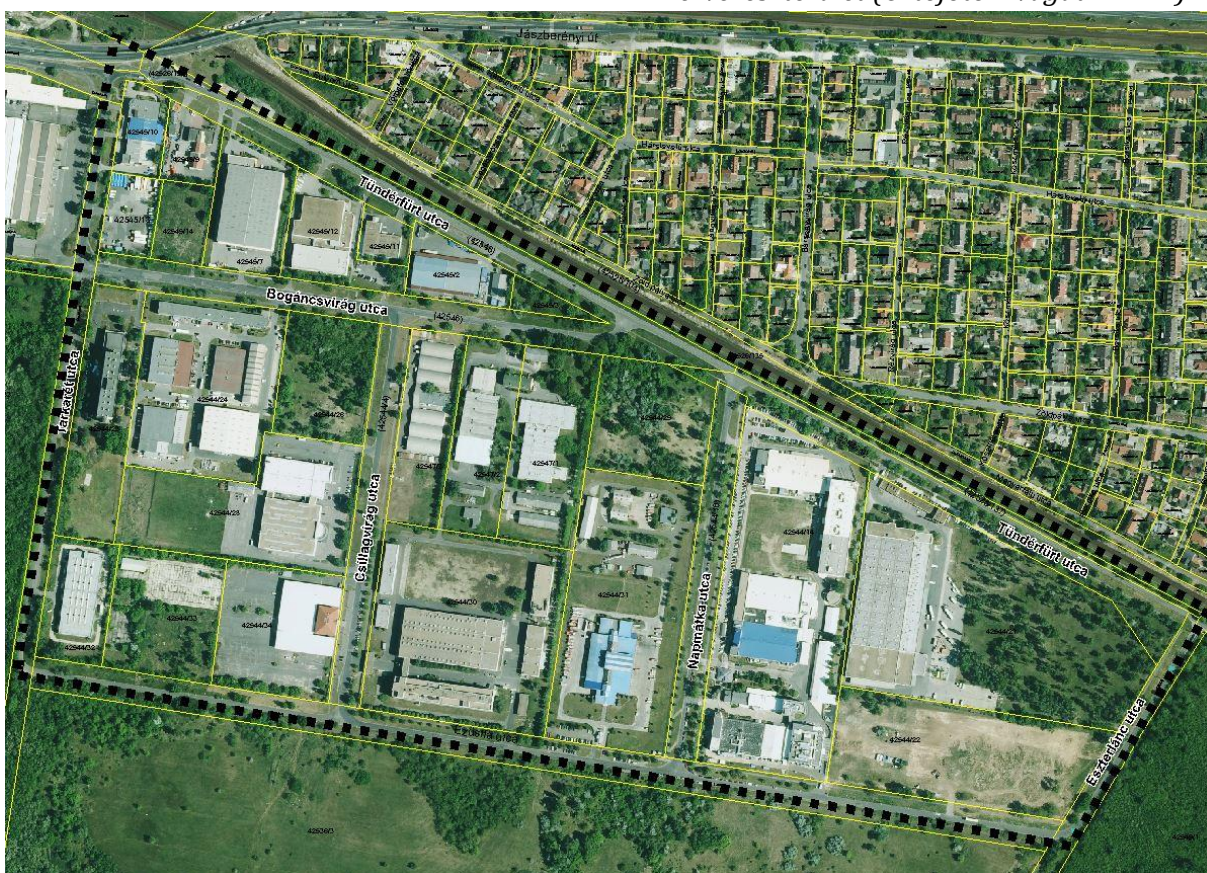
Központi elhelyezkedéséből fakadóan Kőbánya összeköti az északi és déli kerületeket, átmenetet képezve Budapest belvárosa és külvárosa között, és erős centrális szerepet kölcsönözve ezzel a X. kerületnek. Központi szerepét jól mutatja, hogy számos, igen jelentős átmenő forgalmat bonyolító út érinti, illetve keresztezi (pl. Kerepesi út, Jászberényi út, Könyves Kálmán körút), amelyek fontos összeköttetést jelentenek a szomszédos kerületekkel, illetve a kerületben több, fővárosi szinten is jelentős közlekedési csomópont található (pl. Örs-vezér tere, részben a KÖKI Terminál). Kőbányán több vasútvonal is keresztülhalad, amelyek jelentősen felszabdalják a kerületet és erős izoláló tényezőt jelentenek egyes kerületrészek számára.





A jelen dokumentum tárgyát képező terület Kőbánya keleti, XVII. kerülettel szomszédos részén található. A terület számára az említett kerülettel a Tündérfürt utca - Helikopter út, valamint szintbeni vasúti átjárón keresztül a Jászberényi út – Pesti út, Kőbánya belsőbb részei felé pedig szintén a Jászberényi út biztosít összeköttetést. A vizsgált terület északi határán halad a Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal, amelynek a különbszintű vasúti átkelők hiányában erős az elszigetelő hatása, elvágja a területet Kőbánya északi felétől és észak Pesttől is.

Tervezési terület (Ortofotó kivágat – 2015)



### 1.1.2. Hatályos kerületfejlesztési koncepció és integrált fejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

#### **X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia**

A X. kerület Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) 2010-ben lett elfogadva és azóta többször is felülvizsgálatra került, illetve változott a dokumentum megnevezése is. A 2017-es Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) alapját a korábbi verziók, valamint a lent bemutatott Megalapozó vizsgálat képezik. A 2017-es felülvizsgálat és az ennek háttérét képező Megalapozó vizsgálat a HBHE, BFVT, HÉTFA, PESTTERV, illetve a Pro Régió együttműködésében készült el.

A Megalapozó vizsgálatban a helyzetfeltárás és helyzetelemzés során különböző szempontok alapján részletesen bemutatásra kerül a X. kerület, így megismerhetjük többek között a kerület helyét a fővárosban, a fejlesztési és rendezési környezetét, társadalmát, gazdaságát, az önkormányzat tevékenységét, a táji és természeti adottságait, az épített környezetét, illetve a közlekedési rendszerét. A helyzetértékelés munkarészben értékelésre kerülnek a fenti témaköröknél bemutatott folyamatok, megtörténik a szintézis, mely után a kerület problémái és értékei is külön-külön górcső alá kerülnek mind térképi, mind pedig szöveges formában. **A vizsgált területet érintően problémaként rögzíti a dokumentum az ivóvízzel ellátott csatornázatlan terület, a potenciálisan talajszennyezett terület, valamint az üres, beépítetlen területek jelenlétét, a vasút elválasztó hatását, illetve a közlekedés-hálózati kapcsolatok hiányát.** A helyzetértékelés részeként bemutatásra kerülnek a különböző kerületrészek, valamint a szegregált, illetve szegregációval veszélyeztetett területek is.

A 2017-es ITS az előzmények, a középtávú célok, valamint a megvalósítást szolgáló beavatkozások bemutatásával kezdődik. A dokumentum szerzői, a vizsgált területet is magába foglaló Kőbánya-Kertváros kerületrész számára városrészi célként a következőt rögzítik: *„a lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése”*. **Az ITS-ben lehatárolt akcióterületek** (Kőbánya városközpont, Népliget, Újhegy, Pilisi út és térsége, Maláta utca és környéke, Gyömrői út és környéke) **közül egy sem érinti Kőbánya-Kertváros kerületrészt. Közvetetten érintheti viszont a városrészt, illetve azon belül a vizsgált területet az ITS-ben meghatározott hálózatos projektek közül a „Tárna utcai, kerületek közötti közúti áttörés előkészítése”, melynek célja Kőbányán a lakó és gazdasági területek megközelíthetőségének, közlekedési kapcsolatainak javítása.** A megvalósítást szolgáló beavatkozások bemutatása után az ITS az Anti-szegregációs programmal folytatódik. A program nem határol le a vizsgált területen belül szegregátumot, illetve szegregációval veszélyeztetett területet, mindössze annak északkeleti határától nem messze található egy szegregációval veszélyeztetett terület, mégpedig a Magyarfalva utca - Bojtocska utca - Zöld pálya utca - Borsika utca által határolt területen. Az Anti-szegregációs program után a stratégia külső és belső összefüggései, a megvalósíthatóságának főbb kockázatai, valamint a megvalósítás eszközei és nyomon követése kerül górcső alá.

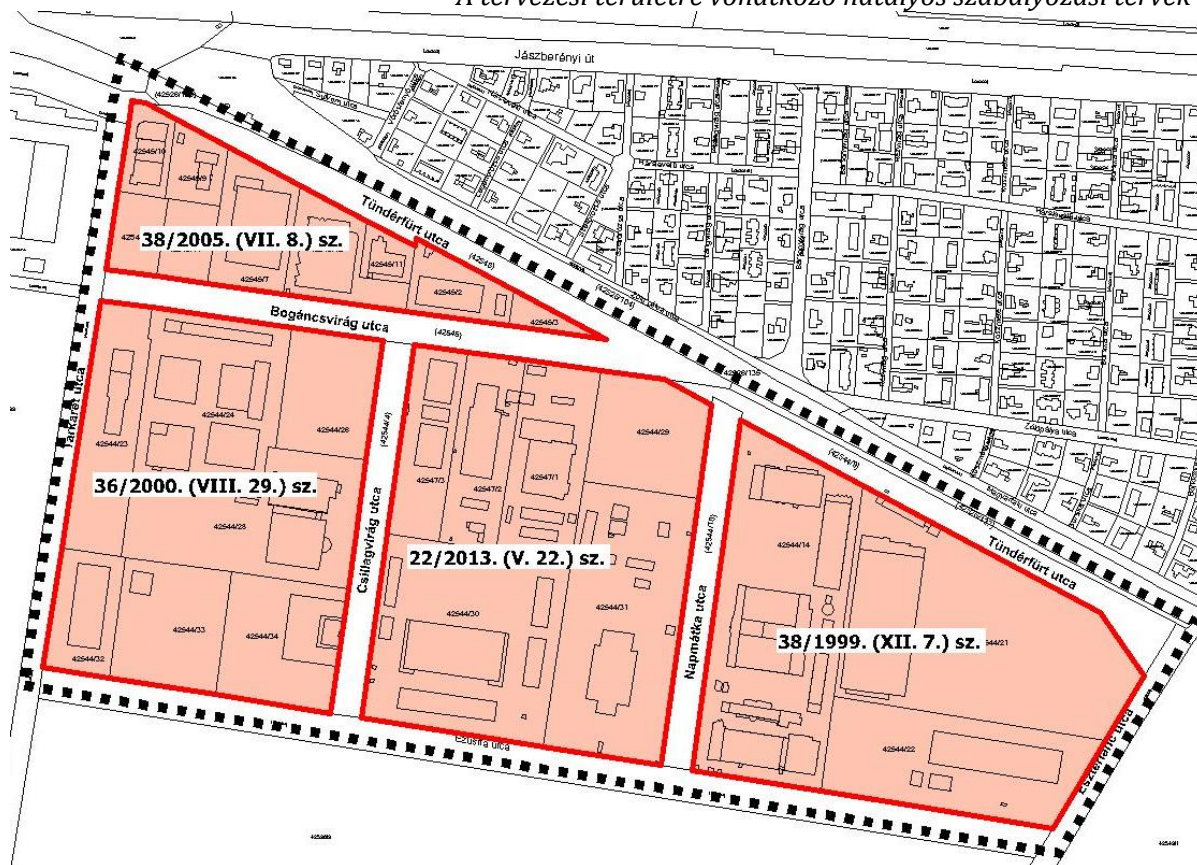


### 1.1.3. Hatályos szabályozási tervek

A tervezési területre jelenleg több Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat és Szabályozási terv van hatályban, melyek az alábbiak:

- **38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürdő u. – Eszterlánc u. – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv,
- **36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv,
- **38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott Tündérfürdő utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv,
- **22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott X. kerületi KVSZ a Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Tündérfürdő utca által határolt területre vonatkozóan.

A tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozási tervek



**38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelet**

A tervezési terület Tündérfürt u. – Eszterlánc u. – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt területére – a kerületi önkormányzat nyilvántartása szerinti 2. sorszám alatti – a 38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv van hatályban, mely még a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (FSZKT, BVKSZ) hatálya alatt készült.

A hatályos terv az egész területet M-X/SZ építési övezetbe sorolja. A határoló utcák közül a Tündérfürt utca és az Eszterlánc utca KL övezetbe tartozik, míg az Ezüstfa utca és a Napmátka utca Közlekedési célú közterület.

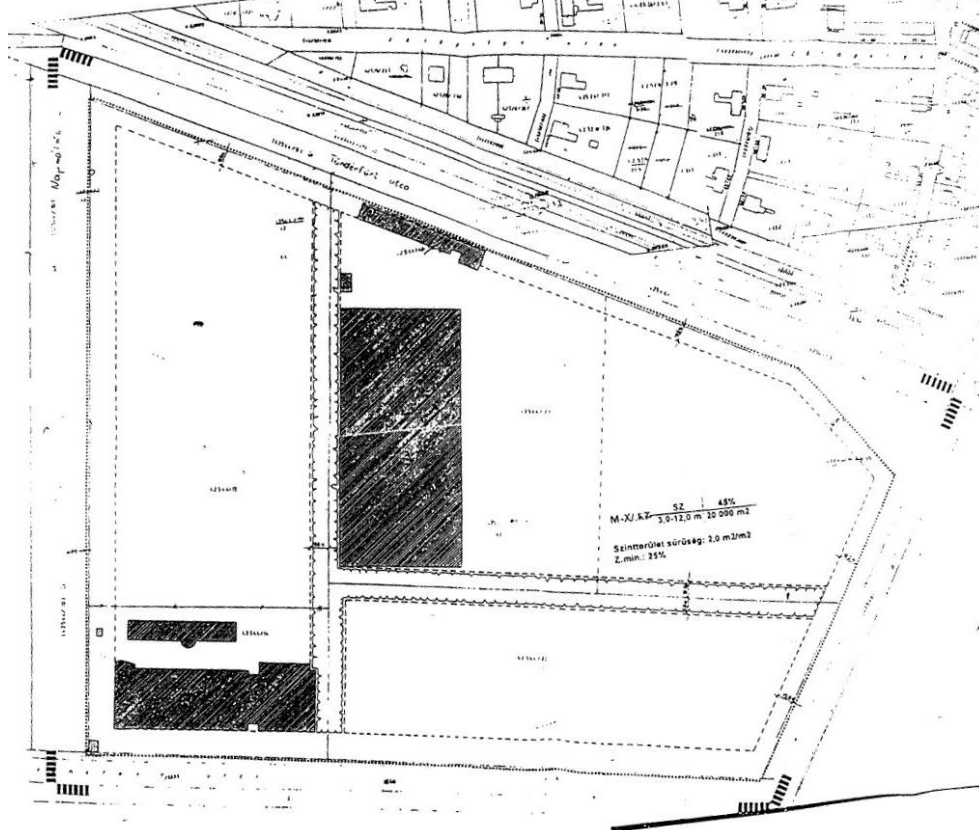
A területen található telkeken az építési hely a telek határvonalától 10 méter távolságra került kijelölésre, hogy a zöldfelület egy része a telekhatár mentén (az előkert kivételével) min. 10 m-es szélességben egybefüggő legyen. A vonatkozó előírások alapján a 42544/21 hrsz.-ú ingatlan esetében a Tündérfürt utcára 1 db kapubehajtó létesíthető. Útcsatlakozás létesítése esetén a balra kanyarodó forgalom számára külön felállósáv létesítése szükséges. A 42544/14 (korábban 42544/12) hrsz.-ú ingatlan esetében a Tündérfürt utca irányába kapubehajtót nem lehet létesíteni.

**M-X/SZ jelű építési övezet:**

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	20 000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség:	45%
Legnagyobb szintterületi mutató:	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Min. építménymagasság:	3,0 m
Max. építménymagasság:	12,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25%
A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke:	Teljes közművesítettség
Az épületek lapostetősek is lehetnek.	



38/1999. (XII.7.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv



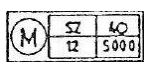
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ GEODÉZIAILAG BEMÉRT MEGLÉVŐ ÉPÜLET
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA		ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ GEODÉZIAILAG BEMÉRT BONTANDÓ ÉPÜLET
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		JAVASOLT TELEKHATÁR
	Beépítési mód   Beépítési %		ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	SZ   45%		
	3,0-12,0   20000		
	Építmény mag.   Min. telek ter.		
	MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE		

36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendelet

A tervezési terület Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt területére – a kerületi önkormányzat nyilvántartása szerinti 12. sorszám alatti – a 36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv van hatályban, mely még a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (FSZKT, BVKSZ) hatálya alatt készült.

A hatályos terv az egész területet M Munkahelyi keretövezetbe sorolja, mely a 42544/23 hrsz.-ú telek kivételével a terület egészére az alábbi paramétereket határozza meg:

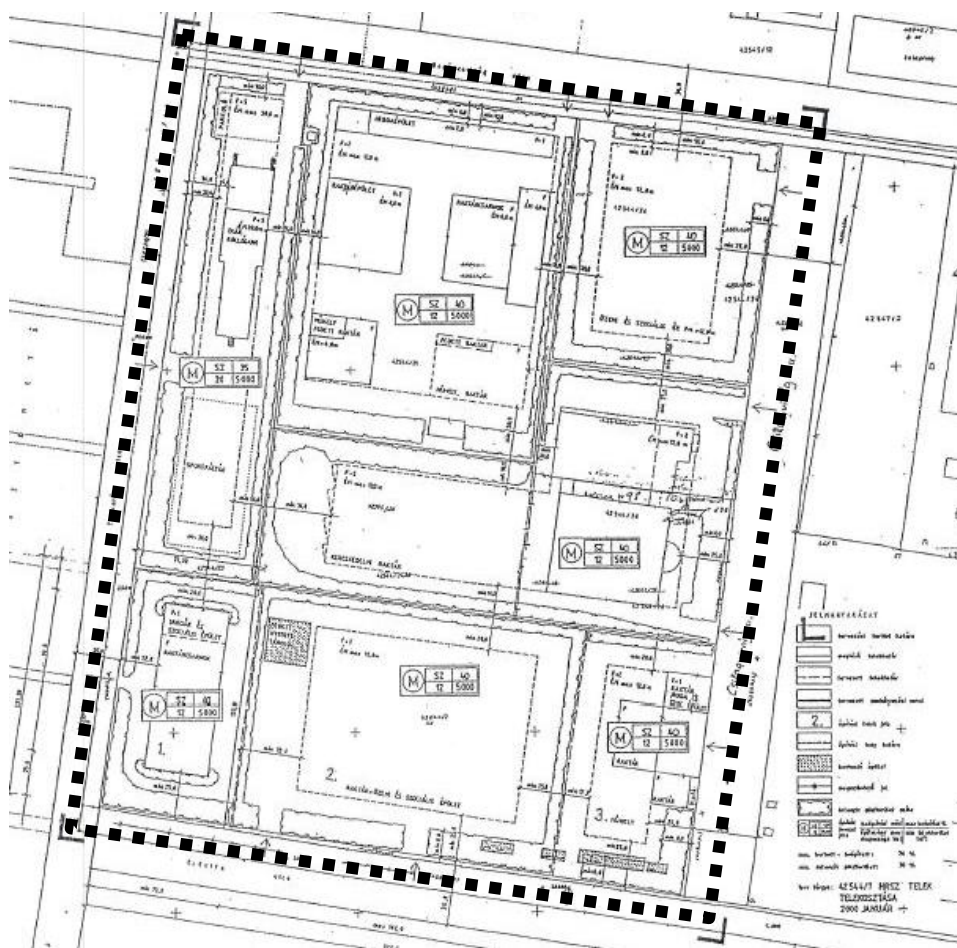


**jelű építési övezet:**

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	5 000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség:	40%
Max. építménymagasság:	12,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	30%

A 42544/23 hrsz.-ú telken a már meglévő kollégiumi épület kialakult építménymagassága 20,0 méter, mely meghaladja a területre előírt 12,0 méteres maximális építménymagasságot. Ennek ellensúlyozására az ingatlanra a rendelet 35 %-os maximális beépítettséget határoz meg.

A területen a zöldfelület legkisebb mértéke 30%, melynek egy részét a kerítések mentén körben összefüggő zöld (fásított) védősávként kell telepíteni. A védősáv utcfronti minimális szélessége 8 m. Ebben a zöldfelületi sávban burkolt felület – a közterület felől történő megközelítés útfelületei kivételével – nem alakítható ki. Az oldal-, illetve hátsókert méretei változóak.



**38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendelet**

A tervezési terület Tündérfürt utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca által határolt területére – a kerületi önkormányzat nyilvántartása szerinti 72. sorszám alatti – a 38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv van hatályban, mely még a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (FSZKT, BVKSZ) hatálya alatt készült.

A hatályos terv a területet M-X/SZ-01 jelű építési övezetekbe sorolja. A határoló utcák közül a Tündérfürt utca KL-KT-X jelű övezetbe sorolt, míg a Bogáncsvirág utca és a Tarkarét utca Keretövezetbe nem sorolt közterület.

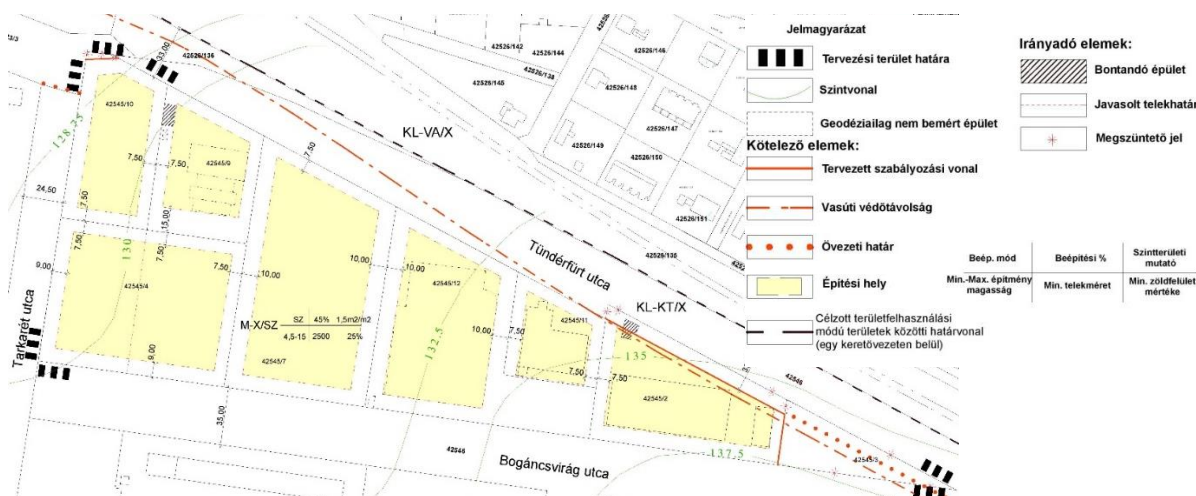
**M-X/SZ-01 jelű építési övezet:**

Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	2 500 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség:	45%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Min. építménymagasság:	4,5 m
Max. építménymagasság:	15,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25%

A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke: Teljes közművesítettség

Az ingatlanokon – a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület helyezhető el.

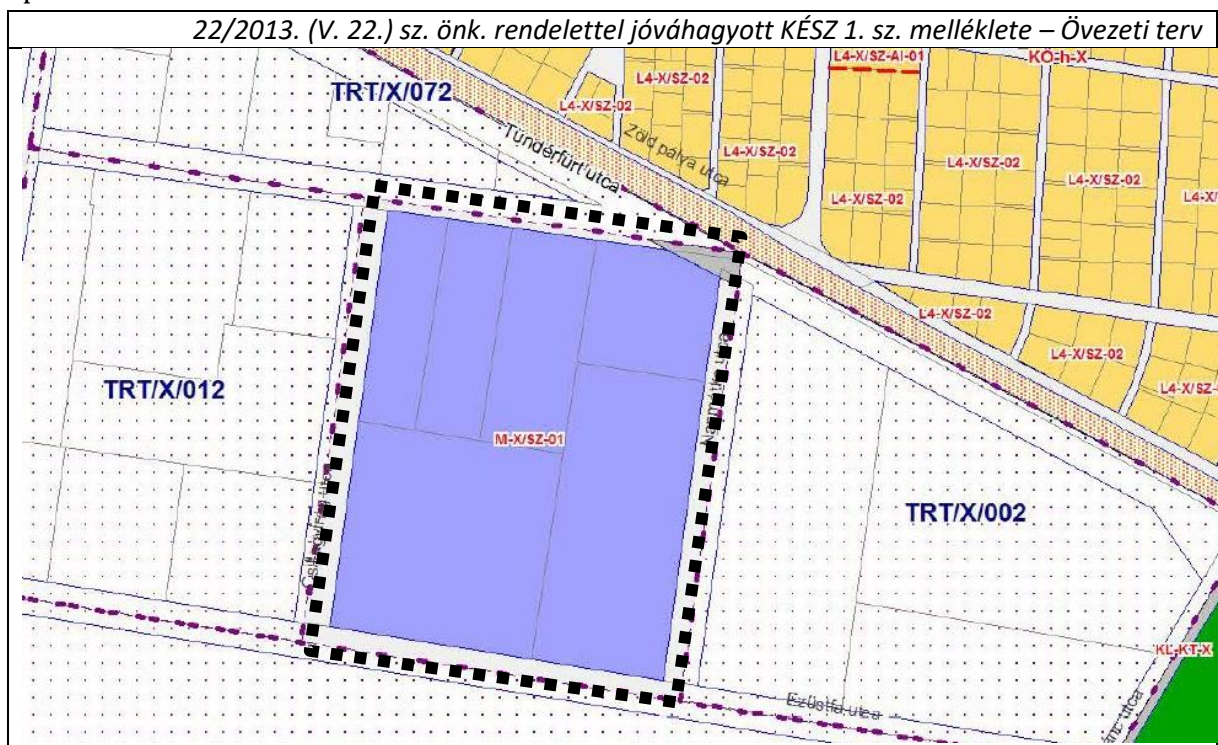
A szabályozási terven a 42545/10, a 42545/2 és a 42545/3 hrsz.-ú telkek a Tündérfürt utcát érintő, magasabb rendű tervekben szereplő közlekedési infrastruktúrafejlesztések helybiztosításának megfelelően lettek kiszabályozva. Az építési helyet az elő-, oldal-, illetve hátsókert szabályozza. A Tündérfürt utca felől az előkert mérete 7,5 m, míg a Bogáncsvirág utca és a Tarkarét utca felől 9,0 m. Az oldalkertek méretét a telekméret differenciálja. 10.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében az oldalkert min. mérete 10,0 m, a kisebbek esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság fele (7,5m). A hátsókert mérete megegyezik a legnagyobb megengedett építménymagassággal (15,0m).



**22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelet**

A tervezési terület Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca által határolt területére a 22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott X. kerületi KVSZ van hatályban. Részletes szabályozási terv a területre vonatkozóan nem készült.

A KVSZ 1. számú mellékletét képező Övezeti terv alapján a terület egésze M-X/SZ-01 jelű építési övezetbe sorolt.

**M-X/SZ-01 jelű építési övezet:**

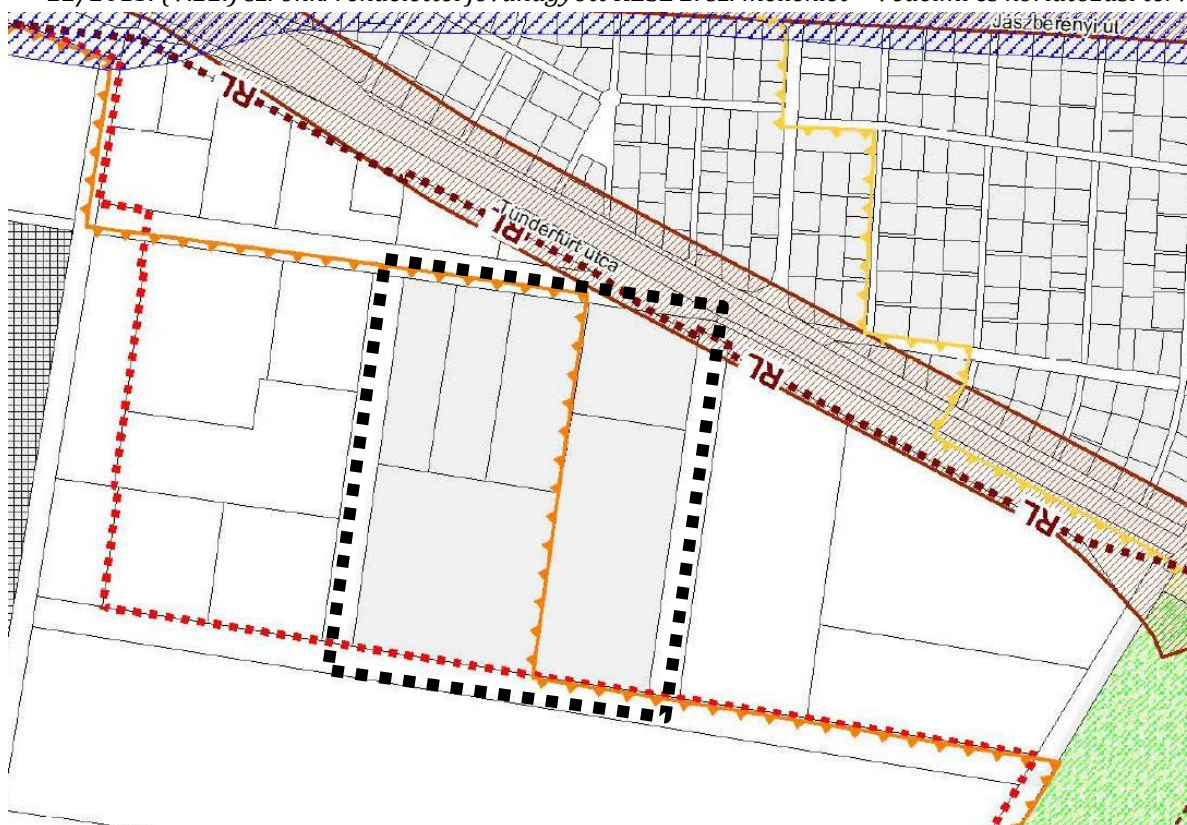
Beépítési mód:	szabadonálló
Minimális telekméret:	7 000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	50%
Legnagyobb szintterületi mutató:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Min. építménymagasság:	4,5 m
Max. építménymagasság:	15,0 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	25%
Az építési övezetben az előkert mérete 0 méter.	

A tervezési terület e részén az előkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete legalább 6,0 méter, míg az oldalkert mérete az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság fele (7,5m), de legalább 3,0 méter.





22/2013. (V.22.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott KÉSZ 2. sz. melléklet – Védelmi és korlátozási terv



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

 KVSZ hatálya

Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:


- I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

Művi értékvédelem:


 Műemléki környezet

 Nyilvántartott régészeti lelőhely

Táj-, természet és környezetvédelem:

 Repülőtér zajgátló védőövezetei (belső, középső, külső)

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

 Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága

A KVSZ 2. sz. mellékletét képező *Védelmi és korlátozási tervlap* alapján a terület nyugati része a magasabb rendű jogszabályban szereplő repülőtér középső zajgátló védőövezete által, míg a keleti részét képező 42544/29 és 42544/31 hrsz.-ú ingatlanok a repülőtér külső zajgátló védőövezete által érintettek. Északról az országos közforgalmú 120a vasútvonal védőtávolságával és nyilvántartott régészeti lelőhellyel határos.



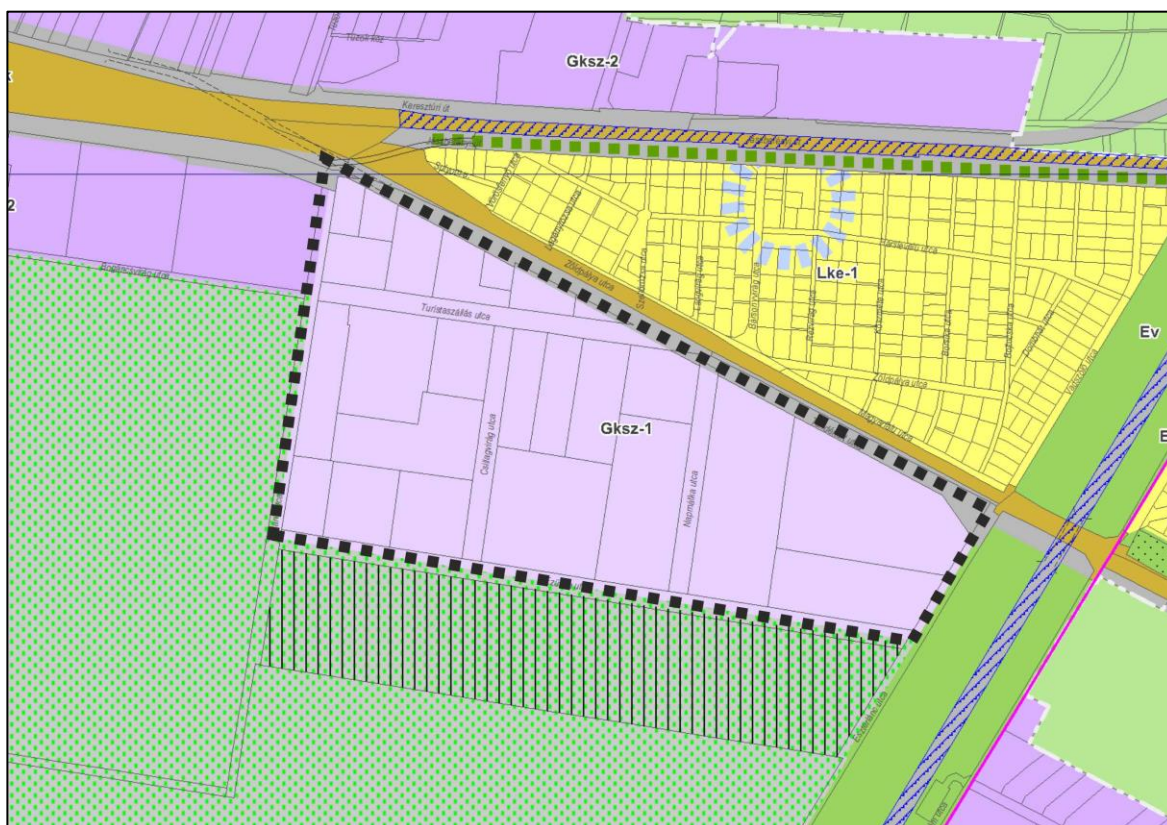
### 1.1.4. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

#### 1.1.4.1. Budapest Fővárosi Településszerkezeti Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. *Területfelhasználás térképe* a tervezési területet Gksz-1 – Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, a Tündérfürt utca területét pedig Közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezési területet délről és nyugatról Különleges Temető terület (Kb-T) veszi körbe, továbbá nyugaton egy kis szakaszon Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területtel is határos. Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Kötöttpályás közlekedési területe (KÖk) húzódik a Tündérfürt utca másodrendű főút (KÖu) túloldalán. A vasúton túl kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) található. A tervezési területtől keletre Védelmi erdőterület (Ev) található, melyen keresztül közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás került kijelölésre.

TSZT Szerkezeti tervlap 1. *Területfelhasználás tervlap*



**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****LAKÓTERÜLETEK**

**Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület


**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

**Gksz-1** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**K-T** Temető területe

**EGYÉB ELEMEEK**

 Jelentős változással érintett terület

 Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK**

 Kerülethatár

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

 Közúti közlekedési terület (KÖu)

**KÖk** Kötőtpályás közlekedési terület

**ERDŐTERÜLETEK**

**Ev** Védelmi erdő

*Forrás: Budapest.hu*

A TSZT 2. *Közlekedési infrastruktúra* tervlapja a Tündérfürt utcát II. rendű főútként ábrázolja.

A területtől északnyugatra a Tündérfürt utca Keresztúri útba való bekötése az 120a sz. vasútvonalnál tervezett különszintű közúti – vasúti kereszteződést jelöl. A Jászberényi út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala került kijelölésre, míg a fejlesztési területtől keletre, a tervezett másodrendű főút (Külső Keleti Körút) mentén a tervlap tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalat, valamint tervezett különszintű közúti – vasúti kereszteződést jelöl.



## TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap



MEGLÉVŐ	TERVEZETT		ALAPTÉRKEPI ELEMEEK	
		II. rendű főút		Kerülethatár
		Vasútvonal felszínen		Fejlesztési terület határa
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala		
		Különszintű közúti – vasúti keresztezés		

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a tervezési területen belül nem jelöl védett elemeket. A tervezési területen kívül, a Tarkarét utcától Ny-ra két műemlék, az Ezüstfa utcától D-re pedig – az Újköztemető 301-es parcellájában – Nemzeti emlékhely található.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű tervlap az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozást a területre vonatkozóan nem tartalmaz.

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területen kívül az Ezüstfa utca túloldalán karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület található. A fejlesztési területtől keletre kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, az Országos Erdőállomány



Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület, valamint egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület található.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja* alapján a fejlesztési terület délnyugati része a repülőtéri zajgátló középső védőövezetébe, míg további részei a repülőtéri zajgátló külső védőövezetébe tartoznak. A terület a Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca által határolt tömb kivételével potenciálisan talajszennyezett terület. A fejlesztési terület délnyugati részén egy szakaszon ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területet jelöl a terv.

TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap*



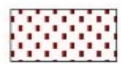
MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK



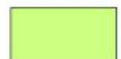
Repülőtéri zajgátló védőövezet (belső/középső/külső)

TERVI ELEMÉK

**Korlátozással érintett területek**



Potenciálisan talajszennyezett terület



Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK



Kerülethatár



Fejlesztési terület határa

Forrás: Budapest.hu

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek tervlapja* a más jogszabállyal érvényesülő elemei a területre vonatkozó korlátozásokat nem tartalmaznak.



1.4.2 Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ)

A terület Budapest zónarendszerében – amelyet az FRSZ 4. melléklete ábrázol - a Pest elnevezésű Elővárosi zónába tartozik.

Az FRSZ 1. melléklete szerint a terület, mely a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazza – a TSZT-nek megfelelően - a vizsgált terület egésze Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1: 2.0 (2.0+0.0) területfelhasználási egységbe sorolt.

*(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános (bsá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összege.)*

A tervezési területet délről és nyugatról Temető területe (K-T) veszi körül, északnyugaton egy kis szakaszon pedig Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területtel (Gksz-2) határos.

Északon a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal Köttötpályás közlekedési területe (KÖk) húzódik a Tündérfürt utca másodrendű főút túloldalán. Keleten Védelmi erdő (Ev) területtel szomszédos, melyen keresztül került kijelölésre a Külső Keleti Körút (KKK) nyomvonala számára irányadó területbiztosítás (irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája 2.F - 2.F).

## 2.F - 2.F

## II. rendű főutak külterületen

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA  
(2x2 forgalmi sáv)

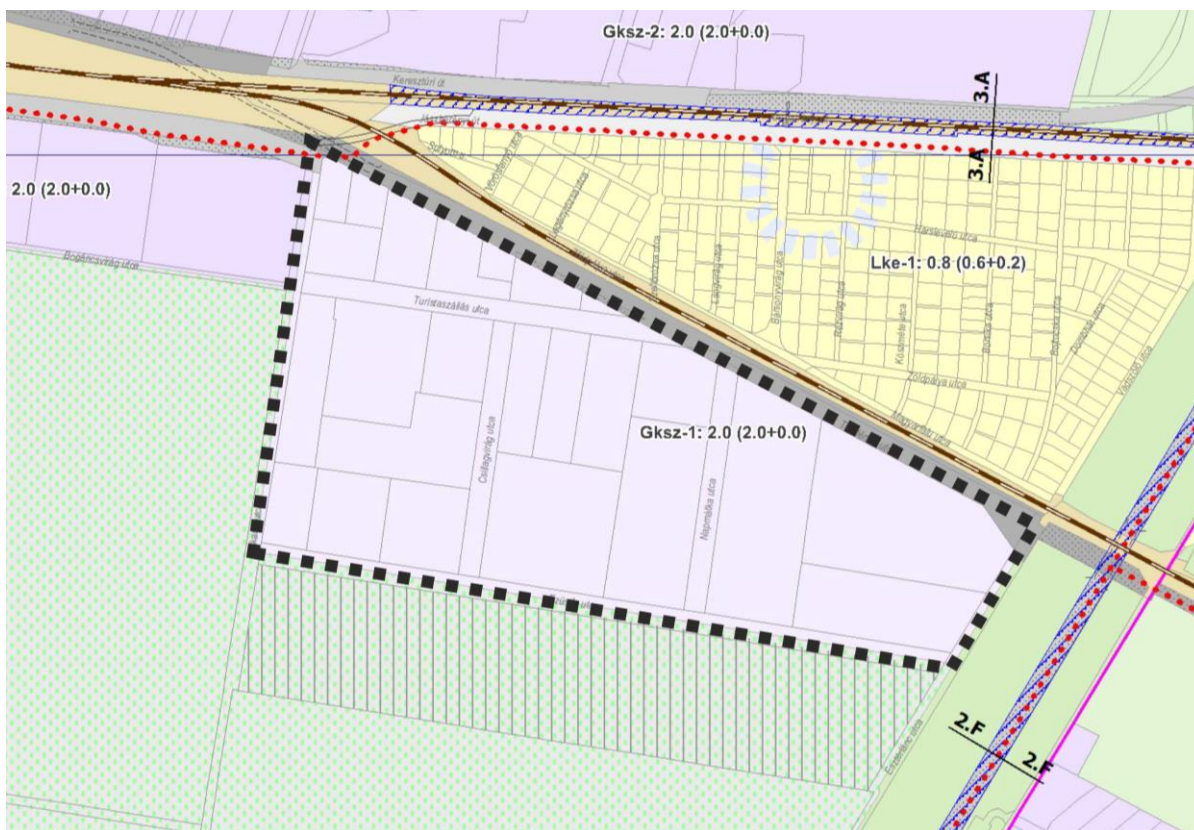
PADKA ÁROK KP.ÚT ZÖLDSÁV



FRSZ 5. melléklet – Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken



FRSZ 1. melléklete – kivágat



**KÖTELEZŐ ELEMÉK**

**BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMÉK**  
**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA**

- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Temető területe (K-T)

**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE**

- x-y: p.q (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)
- bs - beépítési sűrűség
  - bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
  - bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK**  
**KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMÉK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE**

- meglévő tervezett
- Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

**EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK, MŰTÁRGYAK**

- Vasút nyomvonala felszinen

**INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET**

- Jelentős változással érintett terület

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**

**BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMÉK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA**

- Ev Védelmi erdő

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK**

**MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMÉK**

- meglévő tervezett

- 1A, 1A Irányadó területbiztosítással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúrája

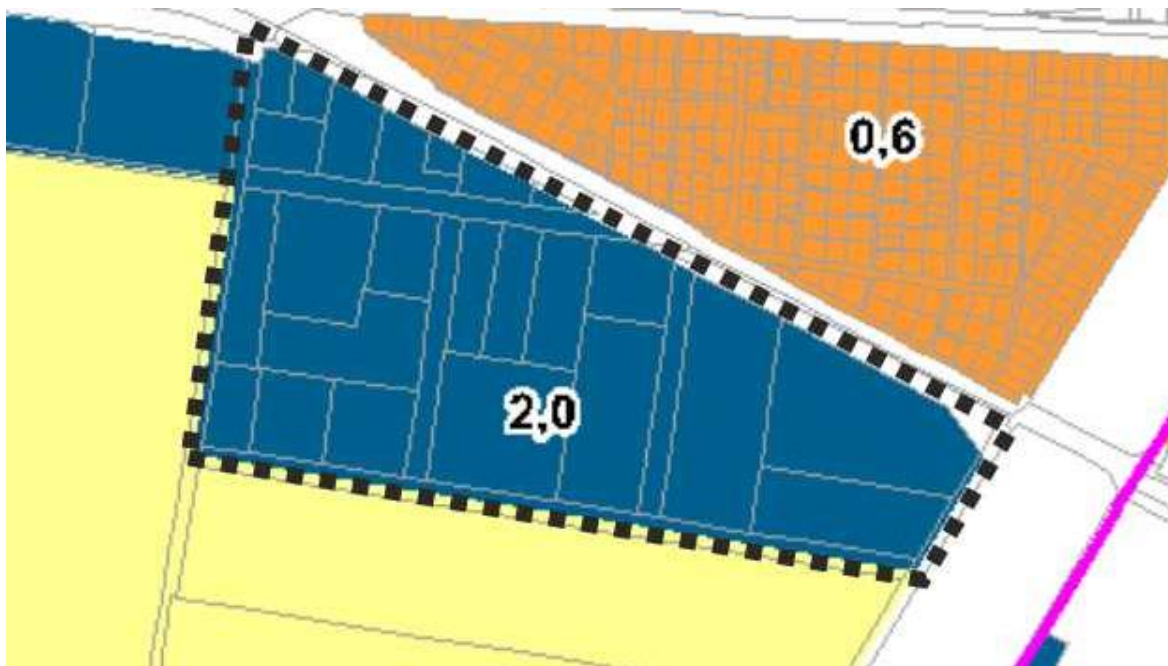
**ALAPTÉRKEPI ELEMÉK**

- Kerülethatár
- Fejlesztési terület határa

Forrás: Budapest.hu



Az *FRSZ 2. melléklete* a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének BSÁ értékeit ábrázolja:



Az *FRSZ 3. melléklete*, mely az egyes területek beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket jelöli, jelen tervezési területre nem tartalmaz előírást.





### 1.1.5. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata

A tervezési terület Budapest X. kerület keleti részén, a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt területen, a kerület Kőbánya – Kertváros kerületrészén fekszik.

A tervezési terület egészét tekintve a gazdasági területek dominálnak. Nyugaton egy kis szakaszon további gazdasági területekkel határos, azonban a többi irányban eltérő területhasználattal találkozhatunk. Nyugaton és délen az Újköztemető területe, keleten pedig védelmi erdőterület szegélyezi. Északi irányban, a Tündérfürt utca és a 120a számú Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal túloldalán Kőbánya – Kertváros intenzív kertvárosias lakóterületeivel határos.

Feltáró úthálózatát a Tarkarét utcával párhuzamosan futó Csillagvirág utca és Napmátka utca, valamint az Ezüstfa utcával párhuzamos Bogáncsvirág utca jelenti. Ezek az utak alakították ki a tervezési terület tömbstruktúráját is. A terület nagy része beépített. Beépítetlen részekkel a Bogáncsvirág utca mentén találkozhatunk.

A különböző területfelhasználású egységek közé ékelődött gazdasági területen két részt különíthetünk el. Az egyik a Tarkarét utca – Tündérfürt utca – Bogáncsvirág utca által határolt terület, melyet kisebb telekméreték és nagyobb mértékű beépítettség jellemez, míg a másik az Ezüstfa utcával határos három tömb, amelyeket pedig nagyobb telekméreték és kisebb mértékű beépítettség jellemez. A legnagyobb telkek közé a Hungaropharma Zrt. tulajdonában álló 42544/21 hrsz.-ú telke (5,8 ha), a Continental Kft. 42544/14 hrsz.-ú (5,3ha), valamint a Naturland Kft. 42544/30 hrsz.-ú (4,3 ha) telke tartozik.

A két, beépítettségében és telekméretében is elkülönülő rész funkcionálisan nem válik el egymástól, azonban elvétve találkozhatunk a gazdasági tevékenységtől eltérő funkcióval is, például a Tarkaréti Kollégium a 42544/23 hrsz.-ú telken, vagy az Eszterlánc utca Ezüstfa utca találkozásánál található Hulladékkezelő.

### 1.1.6. Telek és tulajdonvizsgálat

A tervezési terület több mint 62 hektár nagyságú. Telekstruktúrája az eltérő területhasználat következtében jelentősen eltér a környezetétől (lakóterületek, temető, erdő). A telekméreték 2 500 és 60 000 m<sup>2</sup> között mozognak. A vizsgált terület északi részét alkotó Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca – Tarkarét utca által határolt területen a kisebb, 2500 – 15 000 m<sup>2</sup> közötti telekméreték, míg a Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca által határolt területen az ennél nagyobb, 15 000 – 60 000 m<sup>2</sup> közötti telekméreték a jellemzőek. A hatályos előírásokban meghatározott minimum telekméreték értékei illeszkednek a terület változatos telekstruktúrájához.



A telkek nagy része beépített. Beépítetlen területek a Bogáncsvirág utca mentén fordulnak elő. A beépítettséghez vonatkozó hatályos előírások alapján a tervezési területen a beépítettség megengedett legnagyobb értéke 40 és 45% között változik.

- A 38/2005. (VII. 8.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv a Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca – Tündérfürt utca által határolt területre legnagyobb beépítettség tekintetében 45%-os határértéket ír elő, melynek minden telek megfelel. A tervezési terület egészén itt a legsűrűbb a beépítés. Határérték közeli beépítettséggel a 42545/12, 42545/7 és 42545/10 hrsz.-ú ingatlanok esetében találkozhatunk.
- A 38/1999. (XII. 7.) sz. rendelettel jóváhagyott Napmátka utca – Ezüstfa utca – Eszterlánc utca – Tündérfürt utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv a beépítettség tekintetében szintén 45%-os beépítettségi mutatót határoz meg, melynek a 20-40% közötti beépítettséggel rendelkező telkek megfelelnek.
- A 36/2000. (VIII.29.) sz. rendelettel jóváhagyott Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv – a Kollégium telkének kivételével – 40% legnagyobb beépítettséget ír elő. A területen a beépítettség mértéke igen változatos (0-39% között), azonban egyik telek beépítettsége sem haladja meg az előírt maximum értéket. A hatályos terv a Kollégium telkére a kialakult 20,0 méteres építménymagasságra való tekintettel mindössze 35%-os maximum beépítettséget határoz meg, melynek a telek jelenlegi 11%-os beépítettsége eleget tesz.
- A 22/2013. (V. 22.) sz. rendelettel jóváhagyott X. kerületi KVSZ a Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca által határolt területre 40%-os maximális beépítettséget határoz meg. A terület beépített részeinek mutatója 15 és 35% között mozog, mely értékek megfelelnek a hatályos övezetben előírtaknak.

**Beépítettség tekintetében összességében elmondható, hogy a tervezési terület minden telke megfelel a hatályos rendeletekben meghatározott övezetekben előírtaknak.**

**Szintterületi mutató tekintetében** a hatályos tervek a vonatkozó területre 1,5 (38/2005. (VII. 8.) sz. rend. és 22/2013. (V.22.) sz. KVSZ), illetve 2,0 (38/1999 (XII. 7.) sz. rend.) és 2,4 (36/2000. (VIII.29.) sz. rend.) maximális szintterületi mutatót határoznak meg, mely értékeknek a telkek 0,0 – 1,0 közötti szintterületi mutatói kivétel nélkül **megfelelnek**.

Lásd: *Telekméret vizsgálata c. tervlap*

Lásd: *Terepszint feletti beépítettség vizsgálata c. tervlap*

Lásd: *Szintterületi mutató vizsgálata c. tervlap*



Budapest X. kerület

Tündérfürdő utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkaréti utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt terület

Kerületi Építési Szabályzat

Hrsz.	Tulajdonos	Terület-felhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )	Terület (ha)
42544/14	CONTINENTAL Automotive Hungary Kft.	kivett üzem	53 712 m <sup>2</sup>	5,37 ha
42544/21	HUNGAROPHARMA Gyógyszerkereskedelmi Rt.	kivett iroda, raktár és műhely és kazánház, udvar és porta épület	58 445 m <sup>2</sup>	5,84 ha
42544/22	Fővárosi Önkormányzat	kivett hulladékkezelő	30 384 m <sup>2</sup>	3,04 ha
42544/23	Magyar Állam	kivett épület	17 817 m <sup>2</sup>	1,78 ha
42544/24	SZ.P.B. Szolgáltatópark Ingatlanközvetítő Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	kivett üzem	29 519 m <sup>2</sup>	2,95 ha
42544/26	X. ker. Önkormányzat	kivett üzem	13 881 m <sup>2</sup>	1,39 ha
42544/28	HOME CITY Építőanyag Kis- és Nagykereskedelmi Rt.	kivett áruház és raktár	28 613 m <sup>2</sup>	2,86 ha
42544/29	CONTINENTAL Automotive Hungary Kft.	kivett beépítetlen terület	15 593 m <sup>2</sup>	1,56 ha
42544/30	NATURLAND Magyarország Kft.	kivett üzem, raktár	42 937 m <sup>2</sup>	4,29 ha
42544/31	Belügyminisztérium HEROS Javító, Gyártó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt.	kivett tűzoltóság	39 559 m <sup>2</sup>	3,95 ha
42544/32	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.	kivett telephely	9 930 m <sup>2</sup>	0,99 ha
42544/33	MORGAN Hungary Termékgyártó Kft.	kivett telephely	16 441 m <sup>2</sup>	1,64 ha
42544/34	MORGAN Hungary Termékgyártó Kft.	kivett beépített terület	18 229 m <sup>2</sup>	1,82 ha
42545/2	Bíró László Egyéni Vállalkozó és CASA VERO IMMO Kft.	kivett üzem	7 095 m <sup>2</sup>	7,10 ha
42545/3	Fővárosi Önkormányzat	kivett építési terület	2 203 m <sup>2</sup>	0,22 ha
42545/7	DOMEX TRADE Hungary Ker. és Szolg. Kft.	kivett udvar és iroda és raktár	11 999 m <sup>2</sup>	1,2 ha
42545/9	VENDI-HUNGÁRIA Kereskedelmi Kft.	kivett iroda, bemutatóterem és áruház, raktár,	4 823 m <sup>2</sup>	0,48 ha
42545/10	SZIN-KER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és CU TECHNIK Ker. Kft.	kivett iroda, raktár és üzlet, udvar	5 093 m <sup>2</sup>	5,09 ha
42545/11	Magyar Turizmus Zrt.	kivett raktár, üzlet, udvar	3 008 m <sup>2</sup>	3,01 ha
42545/12	ELTEC Holding Kft.	kivett üzemi épület	10 459 m <sup>2</sup>	1,04 ha
42545/13	HORA LUDEX Kft.	kivett építési terület	5 017 m <sup>2</sup>	5,02 ha
42545/14	REAL PRINT Stúdió Kft.	kivett építési terület	5 041 m <sup>2</sup>	5,04 ha
42547/1	HUNGAROPHARMA Gyógyszerkereskedelmi Rt.	kivett épület	18 340 m <sup>2</sup>	1,83 ha
42547/2	HUNGAROPHARMA Gyógyszerkereskedelmi Rt.	kivett telephely	13 948 m <sup>2</sup>	1,39 ha
42547/3	BRAUN Ingatlanhasznosító és Ingatlankezelő Kft. és CASA VERO IMMO Kft.	kivett telephely	12 663 m <sup>2</sup>	1,27 ha



### 1.1.7. Épület és funkcióvizsgálat

A tervezési terület az elmúlt évtizedekben fokozatosan épült be, így épületállománya is ennek megfelelően alakult. Az épületállományt a gazdasági funkció következtében jellemzően lapostetős raktárépületek, gyártócsarnokok, kiszolgáló épületek és irodák alkotják. A tervezési területet alkotó 25 ingatlanon tulajdonosként vagy bérlőként több mint 40 kisebb-nagyobb cég képviselteti magát. A cégek a magasabb rendű tervekben meghatározott gazdasági területfelhasználási egységnek megfelelően jellemzően **raktározási, gyártási, illetve nagykereskedelmi funkciót** látnak el. A funkciók megoszlása viszonylag változatos, azonban az megfigyelhető, hogy a gyártási, raktározási funkciók jellemzően a Bogáncsvirág utca és Ezüstfa utca között található nagyobb méretű telkeken fordulnak elő.

#### GYÁRTÁS

A tervezési területen gyártó tevékenységet folytató cégek közül az ELTEC Kft., MORGAN Kft., NATURLAND Kft., CONTINENTAL Kft. illetve a BM HEROS Zrt. emelkedik ki.

Az **ELTEC Holding Kft.** telephelye a Tündérfürt utca 3-5. szám alatt, a 42545/12 hrsz.-ú telken található. Fő tevékenységi körébe az elektronikai alkatrészek gyártása tartozik, melyek fő célállomásai Németország és Ausztria. A telephelyen nagyjából 100-150 fő (90 fő saját alkalmazott + 10-60 fő kölcsönzött munkavállaló) dolgozik egy az irodai, gyártási és raktározási funkciót is magába foglaló épületben. A jó állapotú épület északi részén két szinten irodák (2x400m<sup>2</sup>) található, középső részén 1600m<sup>2</sup>-en gyártás, a déli részén pedig szintén 1600 m<sup>2</sup>-nyi területen raktározás folyik. A telephelyen a bérlői részarány 10%, mely elsősorban irodai tevékenységet jelent.



A **NATURLAND Kft.** telephelye a 42544/30 hrsz.-ú saroktelken fekszik a Csillagvirág utca 8. szám alatt. A cég elsősorban gyógyszerkészítmények és testápolási cikkek gyártásával foglalkozik, melyeket az ország egész területére, elsősorban patikák részére szállítanak. A cég tevékenysége két különálló, kettő, illetve négyszintes épületben zajlik, melyekben a gyártás és raktározás mellett az iroda és egyéb kiszolgáló helyiségek is helyet kaptak. A telephely keleti határán található épületben az ELMŰ tulajdonban lévő transzformátor található, míg a telek északi részén egy többszintes irodaépület és egy raktárépület, azonban ezek jelenleg kihasználatlanok.



A **CONTINENTAL Automotive Hungary Kft.** Napmátka utcai telephelye a 42544/14 hrsz.-ú ingatlanon terül el. A cég fő tevékenységi körébe a járműelektronikai (elektronikus vezérlő egységek, mechatronikai rendszerek, szenzorok, fedélzeti kijelzők) gyártása és raktározása tartozik. A telephelyen nagyjából 1500 fő dolgozik. A telek beépítettsége változatos. Az épületek kialakítását és kapcsolatát a technológia alakítja. A jellemző szintszámok F és F+3 szint között mozognak.

A tervezési területen, a Bogáncsvirág utca – Napmátka utca találkozásánál fekvő 42544/29 hrsz.-ú telek szintén a CONTINENTAL Kft. tulajdonában van, jelenleg kihasználatlan.



A **MORGAN HUNGARY Kft.** telephelye 2014 óta a Csillagvirág utca 7. szám alatt, a 42544/34 hrsz.-ú telken található. A szénkefék, áramszedők és kefetartók gyártásával foglalkozó cég összesen 170 főt alkalmaz. Az árukiszállítás fő célállomása az EU.

A telephelyen az irodai funkciót egy háromszintes főépület látja el, melyet három oldalról a gyártócsarnok határol. Ebben az U alakú épületben történik a gyártás, továbbá az északkeleti végében két szinten az alkalmazottak részére kialakított szociális helyiségek



kaptak helyet. Az épületek alig 10 évesek, jó állapotúak. A cég tulajdonát képezi a telephelytől nyugatra található 42544/33 hrsz.-ú ingatlan is, melyen mindössze egy 580 m<sup>2</sup> alapterületű raktárépület található.



A **BM HEROS Zrt.** telephelye az Ezüstfa utca Napmátka utca kereszteződésénél található 42544/31 hrsz.-ú telken helyezkedik el. A telek nagyobb részén közúti gépjárművek gyártása folyik, nagyjából 40%-án pedig a BM HEROS LEK Kft. végez gépjárműjavítást és karbantartást. A gyártási folyamat során elkészült közúti gépjárművek kiszállítása Budapest XVII és VIII. kerületeibe történik. A telephelyen található nagy csarnoképületben és a több kisebb raktár, illetve kiszolgáló épületben összesen 118 fő dolgozik. A csarnoképület iroda és egyéb funkciót ellátó főbejárat felől megközelíthető részén kétszintes, míg a gyártó, illetve karbantartásra kijelölt helyeken egy szintes, de változó magasságú, a daruzásra is alkalmas épületrész magassága meghaladja a 15 métert.



#### RAKTÁROZÁS, LOGISZTIKA

A tervezési területen a gyártási funkció mellett a raktározási/logisztikai tevékenység is meghatározó, különösen a HUNGAROPHARMA Zrt., a Magyar Turisztikai Ügynökség, a BRAUN Kft., a BFVK Zrt. (Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.) és a CASA VERO IMMO Kft. cégek esetében.

A **HUNGAROPHARMA Zrt.** Tündérfürt utcai telephelye a 42544/21 hrsz.-ú telken található. A cég fő tevékenysége a gyógyszer nagykereskedelem és raktározás. A telephelyen összesen 300 fő dolgozik.

A telek épületállományát három különálló lapostetős épület alkotja. A Tündérfürt utcával párhuzamosan a 80 x 14 m alaprajzi területű, földszintes üzemeltetési épület húzódik, melytől délre a 180 x 85 m



alapterületű főépület található, ami egy kétszintes szociális egységből és egy, az épület nagyobb hányadát elfoglaló földszintes raktárból áll. A harmadik, 4 x 15 m területű, földszintes lomtár funkciójú épület a déli telekhatár mentén fekszik. Az épületek jó állapotúak.



A **HUNGAROPHARMA Zrt.** Bogáncsvirág utcai telephelye a 42547/1 és a 42547/2 hrsz.-ú ingatlanokon fekszik. A Tündérfürt utcai telephelyhez hasonlóan itt is gyógyszer-nagykereskedelmi, elsősorban raktározási tevékenység zajlik. A HPH leányvállalata a **MAGILAB Kft.** a területnek nagyjából a 60%-át használja erre a célra, így a telephely további részein berraktározás, illetve autószerelő műhely, gumitároló van. A telephelyen összesen körülbelül 50 fő dolgozik. Az épületállományát két nagyobb raktárépület, valamint több kisebb műhely, kiszolgáló épület vagy szintén raktározási funkciót ellátó épület alkotja. Az épületek jellemzően földszintesek, kivéve a két telek határvonalán fekvő F+2 szintes épületet, mely jelenleg kihasználatlan.



A **MAGYAR TURISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG** Tündérfürt utcai telephelye a 42545/11 hrsz.-ú ingatlanon fekszik. Elsődleges feladata a logisztika és raktározás (promóciós anyagok tárolása és terjesztése). A telephely kis dolgozói létszámmal (6 fő) működik. A telek beépítését egy F+1 szintes irodaépület és egy ehhez kapcsolódó 1000 m<sup>2</sup> alapterületű földszintes raktárcsarnok alkotja. A raktárcsarnok egy része a Budapesti Fesztivál és Turisztikai Kft részéről bértárolásra használt.

A Tarkaréti utca – Ezüstfa utca kereszteződésénél található 42544/32 hrsz.-ú saroktelken fekszik a **BFVK Zrt. (Fővárosi Vagyonkezelő Központ Zrt.)** tulajdonában álló ingatlan. A telken jellemzően bérlői tevékenység folyik, mely elsősorban raktározási funkciót foglal magába. A telken egy ~3300 m<sup>2</sup> alapterületű épület ad helyet a bérlőknek (színházak, Kurz Hungária Kft.). A földszintes raktárcsarnok az északi részen egy kis szakaszon F+1 szintes, az emeletén irodákkal.



A **BRAUN Ingatlanhasznosító Kft.** tulajdonában álló Bogáncsvirág utcai 42547/3 hrsz.-ú ingatlanon 99%-ban bérleti tevékenység folyik. A telephely bérleti jellemzően raktározással foglalkoznak.

A telken három különálló, de a tetőidommal összekapcsolt épület található, melyben nagyjából 30-50 fő dolgozik. A központi ~400m<sup>2</sup> alapterületű épületrész ad helyet az irodáknak, melyhez két oldalán további két ~1400m<sup>2</sup> alapterületű raktáracsarnok kapcsolódik.



A **CASA VERO IMMO Kft.** tulajdonában álló Tündérfürt utcai telephely a 42545/2 hrsz.-ú telken fekszik. A cég a terület egy részén (~20%) raktározási tevékenységet végez, a többi terület bérbeadásra került. A bérbeadott területen a Karl Heinz Dietrich International Kft. végez göngyöleg mosást és raktározást. A telephely két épületében összesen 6 fő + 30 fő dolgozik. A nagyobb épület a Bogáncsvirág utcai telekhatárral párhuzamosan épült egyszintes raktáracsarnok, melynek alapterülete ~2200m<sup>2</sup>, míg a kisebb, egy ettől keletre található, földszintes, 250m<sup>2</sup> területű raktár épület.





**KERESKEDELEM**

A tervezési területen kereskedelmi tevékenység elsősorban a Tündérfürt utca mentén figyelhető meg (Szin-Ker. Kft., Cu-Technik Kft., DOMEX Kft., VENDI Kft.), ettől távolabb az SZ.P.B. Szolgáltatópark Kft. és a STÚDIÓ 2000 Kft. foglalkozik kereskedelemmel.

A **SZIN-KER Kft.** telephelye a Tarkarét utca – Tündérfürt utca találkozásánál lévő 42545/10 hrsz.-ú telken fekszik. A cég fő tevékenységi köre a kis- és nagykereskedelem, leányvállalatai pedig festék és vegyi áru kereskedelemként, valamint építőipari lerakatként működnek. A foglalkoztatottak száma összesen 20 fő. A telken található egybeépített épület három szerkezeti egységből áll, melyből kettő tartozik a SZIN-KER Kft.-hez. Az északi rész kétszintes, a földszinten kiskereskedelemnek, az emeleten pedig irodáknak ad helyet, míg a középső rész raktárként működik. Az épület jó állapotban van.



Szintén a 42545/10 hrsz.-ú ingatlanon, a SZIN-KER Kft.-től kerítéssel elválasztva található a **CU-TECHNIK Kft.** telephelye. A telephelyen összesen 12 fő dolgozik a cég fő tevékenységi körének megfelelően épületgépészeti alapanyagok kis- és nagykereskedelmével. Az árukiszállítás Budapest teljes területére, valamint 50 km vonzáskörzetében történik. A céghez tartozó épület kétszintes, jó állapotú, a SZIN-KER Kft. épületével összeépített.

A **DOMEX Trade Hungary Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** a Tündérfürt utca és a Bogáncsvirág utca között található 42545/7 hrsz.-ú ingatlanon végzi nagykereskedelmi tevékenységét.

A telken a Tündérfürt utcai bejárattal szemben egy kétszintes, 2x330 m<sup>2</sup> területű irodaépületet alakítottak ki, melyhez egy 5000 m<sup>2</sup> alapterületű, földszintes raktár csarnok csatlakozik. Az épület és környezete is rendezett.



A **VENDI Hungária Kereskedelmi Kft.** telephelye a Tündérfürt utcán, a 42545/9 hrsz.-ú telken található. A cég gasztrotechnikai és kereskedelmi hűtőberendezések kis és nagykereskedelmével foglalkozik. A telek beépítését egy T alakú földszintes épület adja, melynek a Tündérfürt utcától távolabbi része raktárként funkcionál.



A Csillagfürt utcán a 42544/28 hrsz.-ú ingatlan a **STÚDIÓ 2000 Kft.** tulajdonában van. A telken egy „A” és egy „B” épületből álló épületegyüttes alkotja a beépítést.



Az „A” épületben filmstúdió működik nagyjából 60 fővel, míg a „B” épületben nagykereskedelmi tevékenység zajlik körülbelül 25 fővel. Az F+2 szintes épületek egy földszintes átkötő épületrésszel csatlakoznak egymáshoz.

A Bogáncsvirág utca 5-7 szám alatt, a 42544/24 hrsz.-ú telken található az **SZ.P.B. Szolgáltatópark Kft.** tulajdonában álló telephely. A telephely 100%-a bérlők számára kiadott. A bérlők fő tevékenységi köre jellemzően kis- és nagykereskedelem (bútorszövet, építőanyag stb.), kisebb részben pedig egyéb funkció (kábelgyártás, asztalos, autószerelő). A többféle tevékenység következtében az árukiszállítás célállomása is vegyes (külföld-belföld).

A telek épületállományát 5 különálló, jó állapotú épület alkotja, melyek közül egy, a Bogáncsvirág utcával párhuzamos, hosszanti, ~1500m<sup>2</sup> területű, kétszintes épület, a többi négy pedig 2000-3000 m<sup>2</sup> közti, jellemzően egy vagy kétszintes raktáracsarnok. A telephely épületeiben összesen 120 fő dolgozik.



EGYÉB FUNKCIÓK

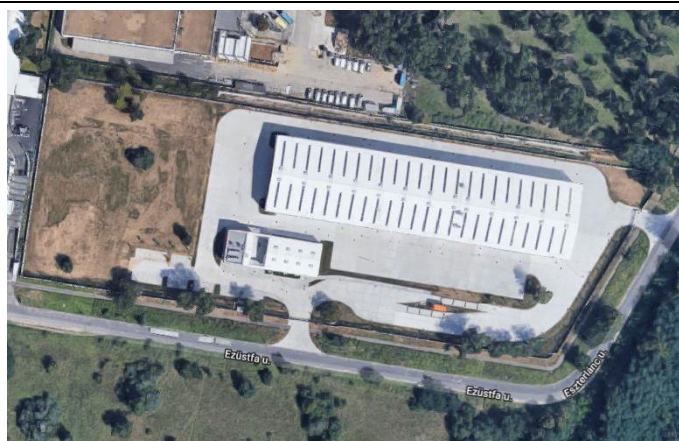
A tervezési területen, a Tarkarét utcában, a 42544/23 hrsz.-ú ingatlanon fekszik a **CORVINUS EGYETEM TARKARÉTI KOLLÉGIUMA**. A Kollégium 400 férőhelyes, mely jelenleg 100%-osan kihasznált. A kollégiumon belül egy pékség is található.

A telek beépítettségét egyetlen, részben földszintes, részben pedig F+5 szintes épület adja, melynek alapterülete összesen ~2000 m<sup>2</sup>. Az épület állapota elfogadható.



Az Ezüstfa utca – Eszterlánc utca találkozásánál, a 42544/22 hrsz.-ú ingatlanon az elmúlt időszakban épült fel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló **HULLADÉKKEZELŐ TELEP**, mely jelenleg még nem üzemel.

A telek beépítését egy nagy belmagasságú, egyszintes, az Eszterlánc utca felől nyitott



raktár csarnok, valamint két kisebb kiszolgáló épület alkotja.

Jelenleg a tervezési területen 5 **beépítetlen telek** (42545/13, 42545/14, 42544/26, 42545/3 és 42544/29 hrsz.-ú) található, melyek a Bogáncsvirág utca mentén helyezkednek el.

**Szintszámok tekintetében** összességében elmondható, hogy a tervezési területen a földszintes, illetve F+1 szintes beépítés a jellemző, azonban iroda funkciójú épület esetében előfordul az F+2, valamint az F+3 szint is. A legmagasabb épületek közé a kollégium 20,0 m magas épülete és a BM HEROS gyártócsarnoka tartozik.

*Lásd: Szintszám vizsgálat c. tervlap*

*Lásd: Területhasználat vizsgálata c. tervlap*



### 1.1.8. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

#### 1.1.8.1. Táj – és természetvédelem

A Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca - Tarkarét utca által határolt terület több, mint 62 hektár nagyságú. A TSZT szerint a terület Gksz-1 – *Gazdasági*, jellemzően *kereskedelmi, szolgáltató terület*, a Tündérfürt utca pedig *Közúti közlekedési terület* (KÖu) besorolású. A területet nyugatról és délről *Különleges Temető terület* (Kb-T), keletről *Védelmi erdőterület* (Ev), északról vasútvonal, *Kötőpályás közlekedési terület* (KÖk) határolja.

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. Továbbá a Tájértéktár (TÉKA - [www.tajertektar.hu](http://www.tajertektar.hu)) sem jelöl egyedi tájértéket a területen.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket. Ugyanakkor a vizsgált terület környezetében a TSZT szerint megőrzendő karakterű temető és erdősáv található. Az erdősáv a TSZT területfelhasználás szerint védelmi rendeltetésű, míg erdészeti nyilvántartás szerint közjóléti elsődleges rendeltetésű. Az Országos Erdőállomány Adattár kiváló termőhelyi adottságú erdőként jelöli.

#### 1.1.8.2. Közterületi zöldfelületek

A vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző (széles gyepes zöldsáv, fasor). A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. Feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuálisan a figyelem irányításával bírnak, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között.

Az Eszterlánc utca két oldalt futó széles zöldsávval rendelkezik, amely a HUNGAROPHARMA Zrt. területe felől gondozott fás-gyepes felületű. Az utcában nincs egységes fasor, elszórtan nyár (*Populus*), ostorfa (*Celtis*) és bálványfa (*Ailanthus*) egyedek találhatóak. Az utca keleti oldalán a tervezett Külső Keleti Körút számára fenntartott erdősáv húzódik jellegzetes háromszintű növényállománnyal.



Kerületi Építési Szabályzat



A HUNGAROPHARMA Zrt. területe felőli gondozott fás-gyepes zöldsáv



Az utca keleti oldalán húzódó erdősáv háromszintes növényállománnyal

Az Ezüstfa utcában szintén széles, kétoldali zöldsáv található, melynek északi oldala gondozott gyepfelülettel és a CONTINENTAL Automotive Hungary Kft. 42544/14 hrsz.-ú telke előtt fasorral került kialakításra. A Napmátka utcáig ültetett fasor jó állapotú, szép habitusú juhar (*Acer*) és platán (*Platanus*) egyedekből áll. Az utca déli oldalán lévő, temetőhöz tartozó beépítetlen területen, elhanyagolt, gyepes-ligetes zöldfelület látható. A Napmátka utca – Csillagvirág utca közötti szakaszon gondozott, jó állapotú, egységes berkenye (*Sorbus*) fasor található. A Csillagvirág utca – Tarkarét utca közötti zöldsáv gondozatlan, elszórtan kőris (*Fraxinus*), invazív akác (*Robinia*) és bálványfa (*Ailanthus*) települt be.



A CONTINENTAL Kft. területe felőli gondozott gyepes zöldsáv és fasor



A temetőhöz tartozó elhanyagolt, beépítetlen gyepes-ligetes terület



A Tarkarét utca keleti oldalán széles zöldsáv látható. A gyepteljesen gondozott, de az utcában nincs egységes fasor telepítés, csak elszórtan lehet lombhullató fákkal találkozni, a szivarfa (*Catalpa*), akác (*Robinia*) és bálványfa (*Ailanthus*) sarjából kifejlett fiatal egyedek jellemzőek. A Bogáncsvirág utca - Tarkarét utca kereszteződésénél kevésbé jó állapotú, előregedett akácok láthatóak. A Tarkarét utca nyugati oldala elhanyagolt, rendezetlen utcaképet mutat, a végighúzódó rézsűben néhány ostorfa (*Celtis*) és szivarfa (*Catalpa*), valamint nagyobb tömegben sarjadzó, többtörzsű akácok (*Robinia*) telepedtek meg.



Széles, gondozott gyepes zöldsáv a Tarkarét utcában



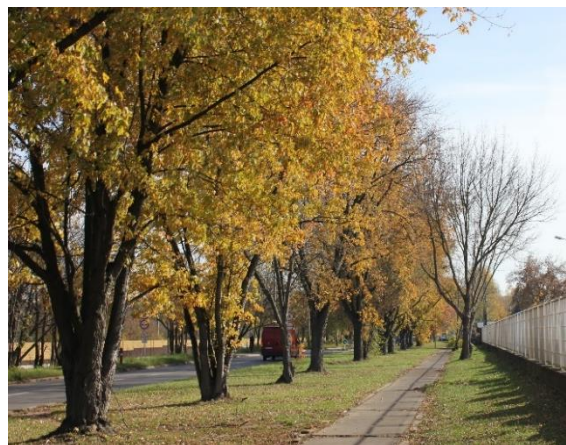
Elhanyagolt rézsűben megtelepedett akácok a Tarkarét utca nyugati oldalán

A vizsgált területet északról határoló Tündérfürt utca széles keresztmetszetű kialakítása jelentős kétoldali zöldsávot foglal magába. A több méter széles zöldsávok gyepes felülettel és helyenként kifejlett faállományú kétoldali fasorral rendelkeznek. A vasút felőli zöldsávban nyárfák (*Populus*) és eperfák (*Morus*) láthatóak. A Napmátka utca – Eszterlánc utca közötti szakaszon szép, egységes juhar (*Acer*) fasort telepítettek. Az utca déli oldalán húzódó közterületi zöldfelület gondozott, elvélve cserjeszint is megjelenik. A 42545/2 hrsz.-ú telek bejárata elé borókat (*Juniperus*) ültettek. A vasút vonala mentén elhanyagolt, gondozatlan gyepteljesen látható.



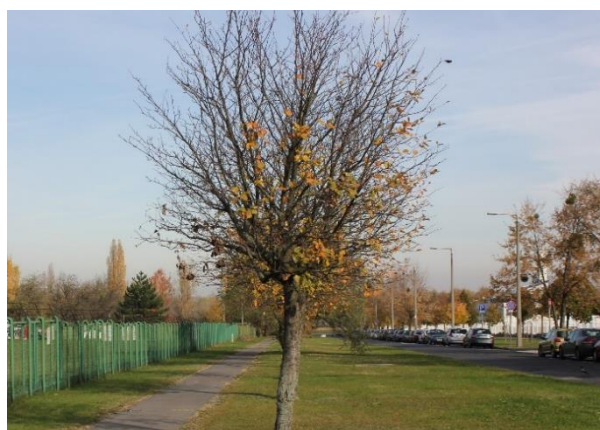


Széles gyepes felületű zöldsáv és fejlett faállomány a Tündérfürt utcában

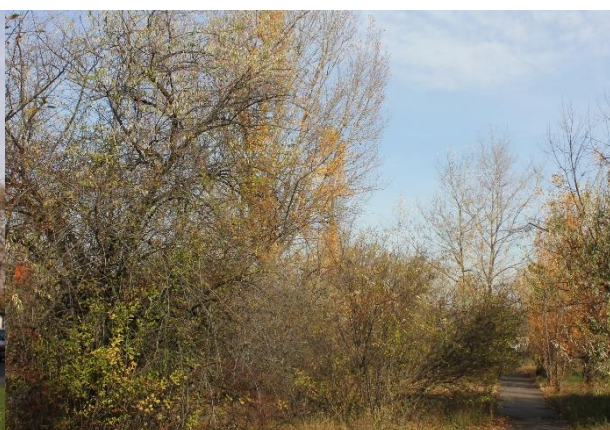


Egységes fasor telepítés a Tündérfürt utca Napmátka és Eszterlánc utca közötti szakaszán

A Napmátka utca két oldalt futó széles zöldsávval rendelkezik, mely a keleti oldalon, a 42544/14 hrsz.-ú telek felől kettős fasorral került beültetésre. Az utca fasorait jellemzően kőris (*Fraxinus*), nyár (*Populus*) és juhar (*Acer*) fajok alkotják. A Tündérfürt utca felőli beépítetlen szakasz a széleken cserjés-ligetes állománnyal, a telek belsőbb részein záródó faállománnyal rendelkezik. A korábban említett lombhullató fajok is megtalálhatóak, kiegészülve fűz (*Salix*), akác (*Robinia*) és örökzöld (*Pinus*, *Picea*) egyedekkel. A cserjeszintben kökény (*Ligustrum*), csipkebogyó (*Rosa*) és iszalag (*Clematis*) jellemző. Az Ezüstfa utcában ültetett jó állapotú, egységes berkenye (*Sorbus*) fasor kiegészítéseként a Napmátka utca egy részén, a 42544/31 hrsz.-ú telek előtt is berkenyesor húzódik.



Gondozott zöldsáv és berkenye fasor a Napmátka utcában



Beépítetlen telek növényállománya a Napmátka és a Tündérfürt utca kereszteződésénél

A Csillagvirág utcában is széles zöldsávot alakítottak ki, gondozott gyepfelülettel, melynek a Tündérfürt utca felőli oldalán koncepcionális fasor telepítés nincs. Az utca keleti oldalán található kerítés nélküli beépítetlen, gyepes felület a 42547/3 hrsz.-ú telekhez tartozik. A



NATURLAND Kft. 42544/30 hrsz.-ú telke előtt jó állapotú ostorfa (*Celtis*) és fejlett, szép koronájú platán (*Platanus*) fasor telepítés látható.



Gondozott gyepes zöldsáv a Csillagvirág utcában

Jó állapotú fasor a NATURLAND Kft. telke előtt

A Bogáncsvirág utcában található beépítetlen területeken háromszintes növényállomány jellemző, melyben az akác (*Robinia*) dominál. A rendezettebb gyepes zöldsávban koncepcionális fasor telepítés nincs, elszórtan eperfát (*Morus*), kórist (*Fraxinus*), csörgőfát (*Koelreuteria*), nyárfát (*Populus*), zöldjuhart (*Acer*), akácot (*Robinia*), és fenyőt (*Pinus*) ültettek.



Háromszintes növényállomány a beépítetlen telken



Zöldsáv a Bogáncsvirág utcában





**1.1.8.3. Telkeken belüli zöldfelületek**

A vizsgált területet alkotó négy tömbre négy különböző szabályozási terv van hatályban, melyek szerint a telkeken belüli legkisebb zöldfelületi arány mértéke az alábbi táblázatban látható:

Hatályos szabályozási terv	Építési övezet	Zöldfelület legkisebb előírt mértéke
<b>38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelet</b>	M-X/SZ	25%
<b>36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendelet</b>	M Munkahelyi keretövezet	30%
<b>38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendelet</b>	M-X/SZ-01	25%
<b>22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelet</b>	M-X/SZ-01	25%

A vizsgált terület és környezete jellemzően városi jellegeket mutat beépítettségéből és infrastrukturális ellátottságából adódóan. A biológiailag aktív felületek kiterjedését is meghatározza a gazdasági környezet. A beépített telkek burkolt felületei, belső úthálózatai, elsősorban az ipari, gyártó, raktározó tevékenységeket és a szállítási munkálatokat végző járműveket szolgálják ki, amiket a kisebb telkeken belüli zöldfelületek ellensúlyoznak. A telkeken belüli zöldfelületi arány a következők szerint alakul:

Tulajdonos	Hrsz.	Terület (ha)	Zöldfelületi arány (%)
CONTINENTAL Automotive Hungary Kft.	42544/14	5,37 ha	25 - 35%
	42544/29	1,56 ha	50 - 100%
HUNGAROPHARMA Gyógyszerkereskedelmi Rt.	42544/21	5,84 ha	50 - 100%
	42547/1	1,83 ha	35 - 50%
	42547/2	1,39 ha	35 - 50%
Fővárosi Önkormányzat	42544/22	3,04 ha	35 - 50%
	42545/3	0,22 ha	50 - 100%
Magyar Állam	42544/23	1,78 ha	50 - 100%
SZ.P.B. Szolgáltatópark Ingatlanközvetítő Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	42544/24	2,95 ha	10 - 25%
X. ker. Önkormányzat	42544/26	1,39 ha	50 - 100%
HOME CITY Építőanyag Kis- és Nagykereskedelmi Rt.	42544/28	2,86 ha	35 - 50%
NATURLAND Magyarország Kft.	42544/30	4,29 ha	35 - 50%



## Kerületi Építési Szabályzat

Belügyminisztérium HEROS Javító, Gyártó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt.	42544/31	3,95 ha	35 - 50%
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.	42544/32	0,99 ha	35 - 50% 10 - 25%
MORGAN Hungary Termékgyártó Kft.	42544/33 42544/34	1,64 ha 1,82 ha	50 - 100%
Bíró László Egyéni Vállalkozó és CASA VERO IMMO Kft.	42545/2	7,10 ha	10 - 25%
DOMEX TRADE Hungary Ker. és Szolg. Kft.	42545/7	1,2 ha	10 - 25%
VENDI-HUNGÁRIA Kereskedelmi Kft.	42545/9	0,48 ha	10 - 25%
SZIN-KER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és CU TECHNIK Ker. Kft.	42545/10	5,09 ha	10 - 25%
Magyar Turizmus Zrt.	42545/11	3,01 ha	25 - 35%
ELTEC Holding Kft.	42545/12	1,04 ha	25 - 35%
HORA LUDEX Kft.	42545/13	5,02 ha	0 - 10%
REAL PRINT Stúdió Kft.	42545/14	5,04 ha	50 - 100%
BRAUN Ingatlanhasznosító és Ingatlankezelő Kft. és CASA VERO IMMO Kft.	42547/3	1,27 ha	35 - 50%

Általánosságban elmondható, hogy a vizsgált területen belül a legtöbb telken gondozott zöldfelületekkel találkozhatunk, melyek aránya eleget tesz a jelenleg hatályos szabályzatnak. Ezekben a területeken a munkahelyi környezet javítása, fejlesztése érdekében minőségi zöldfelület kialakítására törekszenek, ilyen például a HUNGAROPHARMA Zrt., a CONTINENTAL Kft., a NATURLAND Kft., a BM HEROS Zrt. és az ELTEC Kft. telephelyei, továbbá a Tarkaréti Kollégium telke, melyek zöldfelületi borítottsága meghaladja a 25%-ot.

A telephelyeken a bejáratoknál és a parkolóhelyeket elválasztó gondozott gyepes zöldsávban alacsony cserjetelepítés vagy egy-egy fa látható, utóbbiak a parkolók árnyékolását is biztosítják. A telekhatárok mentén jó állapotú fasor, tujasor vagy cserjetelepítés jellemző. Az épületek körül húzódó gyepes zöldsávban ligetes facsoportok, illetve szoliter egyedek láthatóak, lombhullató és örökzöld fajok vegyesen. Az épületek között szigetszerűen megjelenő zöldfelületek mellett, hogy esztétikai jelentőségűek, növelik a környezet kondicionáló hatását is. A Tarkaréti kollégium telkének zöldfelülete is rendezett, a telekhatáron és az épület mellett is fasorokat telepítettek, emellett nagy kiterjedésű gyepes sportpálya is növeli a zöldfelületi arányt.





Bejárat előtti gondozott cserjetelepítés



Ligetes nyírfacsoport

A vizsgált gazdasági területeken a funkció az első, így kialakultak olyan telephelyek, ahol a korábbiakhoz hasonlóan a bejáratoknál, a parkolóknál és az épületek körül rendezett és gondozott zöldfelületekkel találkozhatunk, de a zöldfelületi borítottság nagyon alacsony, 10-25% között alakul. Ilyen például a DOMEX Kft., az Sz.P.B. Szolgáltatópark Kft., a CASA VERO IMMO Kft, a CU TECHNIK Kft., a SZIN-KER Kft, a VENDI Kft. és a Magyar Turisztikai Ügynökség telephelye.



Épület és parkoló közötti gondozott zöldsáv



Rendezett épület előtti gyepfelület cserjekiültetéssel

Egyes telkeken a szabályozási előírásoknak megfelelő a zöldfelületi arány, de a növényzettel borított részek, kevésbé gondozottak, helyenként elhanyagoltak, például a MORGAN Kft., és a STÚDIÓ 2000 Kft. telephelyein. Az utcafront felől, a kerítés mentén vegyes fasor telepítés látható és gyeperes rézsű akácfa sarjakkal. A telkek egy része nagy, összefüggő, kihasználatlan gyeperes-ligetes terület.



A vizsgált területen négy, még beépítetlen, rendezetlen telek található. A telkeken jellegzetes háromszintű növényállomány jellemző, az utcafront felől gyepes-ligetes, a telkek belsőbb részei felé cserjésedő, záródó faállományú. A lombhullató fafajok közül legnagyobb arányban kőris (*Fraxinus*), nyár (*Populus*), juhar (*Acer*), fűz (*Salix*) és akác (*Robinia*) fordul elő a területen, továbbá örökzöld (*Pinus*, *Picea*) egyedekkel is találkozhatunk. A cserjeszint uralkodó fajai a kökény (*Ligustrum*), csipkebogyó (*Rosa*) és az iszalag (*Clematis*).

*Lásd: Zöldfelületi arány vizsgálata c. tervlap*



### 1.1.9. Környezetvédelem vizsgálata

#### 1.1.9.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak, melynek állapota erősen szennyezett és vízminősége az elmúlt években nem javult. A patak a Jászberényi út vonalától északra folyik, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ez alapján a teljes X. kerület, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny illetve kiemelten érzékeny területnek számít.

A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület, ebből adódóan a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca által határolt vizsgált területet sem érinti.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja, a Tarkarét utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca felőli 42544/30 hrsz.-ú telek egy részét, valamint a 42544/32, 42544/33 és 42544/34 telkeket ivóvízzel ellátott csatornázatlan területként jelöli, továbbá a Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca által határolt tömb kivételével a teljes vizsgálati területet potenciálisan talajszennyezett területként tünteti fel.

A 42547/1-2 hrsz.-ú telek területén korábban talajszennyezés történt egy föld alatti olajtartály környezetében. A szennyeződést követően négy évig monitoring kutat üzemeltettek a tartály közelében, ami kimutatta, hogy a talajvíz szennyezettsége határérték alatti, melyről környezetvédelmi tanulmány is készült.

Talajszennyezés szempontjából problémát okoznak a vizsgálati területen, a belső utak mentén található illegális hulladéklerakatok. Ezekből a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj.

A vizsgált terület jellegéből adódóan magas a burkolt, beépített területek kiterjedése, ennek következtében a szabadon maradt talajfelszínnek alacsony aránya jellemző.



1.1.9.2. Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a vizsgált terület is a *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

A *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

2. *B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.*

4. *D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.*

5. *E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.*

6. *F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.*

7. *O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.*

9. *Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.*

A táblázatból kiderül, hogy az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik.



### *Közlekedési eredetű légszennyezés*

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. A vizsgált terület a kerület keleti részén helyezkedik el, emiatt enyhébb légszennyezettségben részesül a kerület belvárosához közeli részeihez viszonyítva. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést a terület közelében haladó Jászberényi út okoz, amely az M0 és a 31-es számú főúthoz kapcsolódik. Emellett a Tündérfürt utca gazdasági-kereskedelmi tevékenységet kiszolgáló forgalma képez szennyező környezeti hatást.

A vizsgált területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így az ebből származó diffúz porszennyezés nem jellemző.

### *Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés*

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. A vizsgált területen található néhány bejelentett légszennyező pontforrással rendelkező telephely (CONTINENTAL Kft., HUNGAROPHARMA Zrt., NATURLAND Kft., MORGAN Kft., ELTEC Kft., BM HEROS Zrt., Sz.P.B. Kft.). Ezek a források jellemzően kazán kémények, melyek szén-dioxidot, nitrogén-oxidokat és szén-monoxidot bocsátanak ki, a szabályozott határértékeken belül.



### 1.1.9.3. Zajterhelés

A X. kerületben keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyosó halad keresztül a területen. Külön problémát jelent a Liszt Ferenc Repülőtér közelsége, ami miatt a repülőgépek a felszínhez közel haladnak a térségben. Üzemi zajforrások közül a vizsgált területen egy sem található.

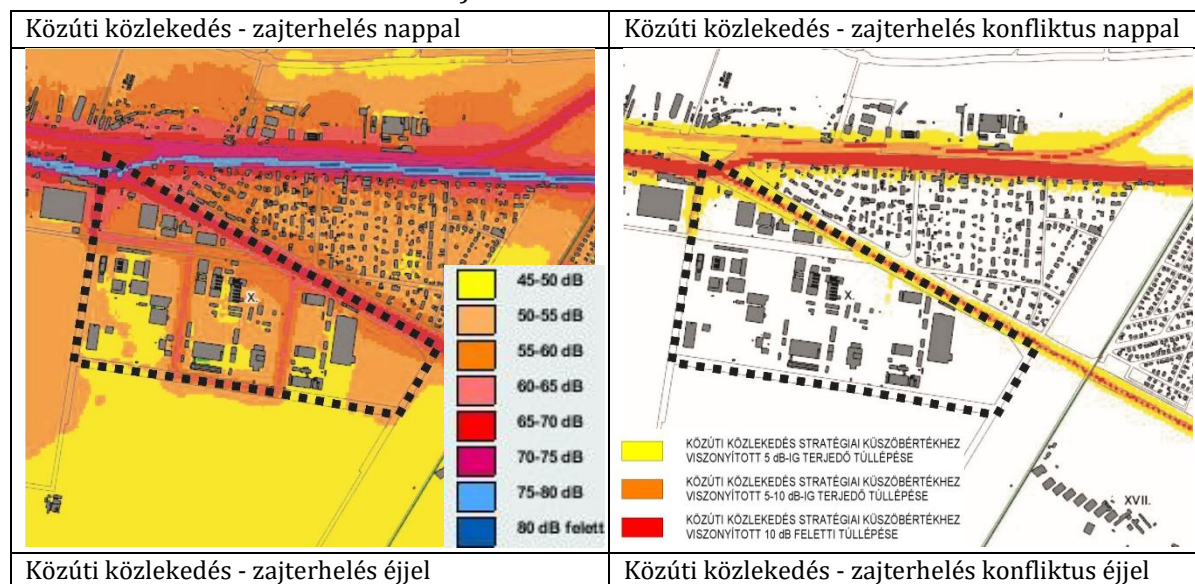
#### Közlekedési eredetű zajterhelés

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

A vizsgált területre az alábbi határértékek vonatkoznak. A Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca által határolt terület egésze *Gazdasági terület* besorolású, ebből adódóan a nappali határérték (06-22 óra között) 65 dB, az éjjeli határérték (22-06 óra között) 55 dB. A területtel szomszédos *Temető területen* a nappali határérték 60dB, éjjel 50 dB.

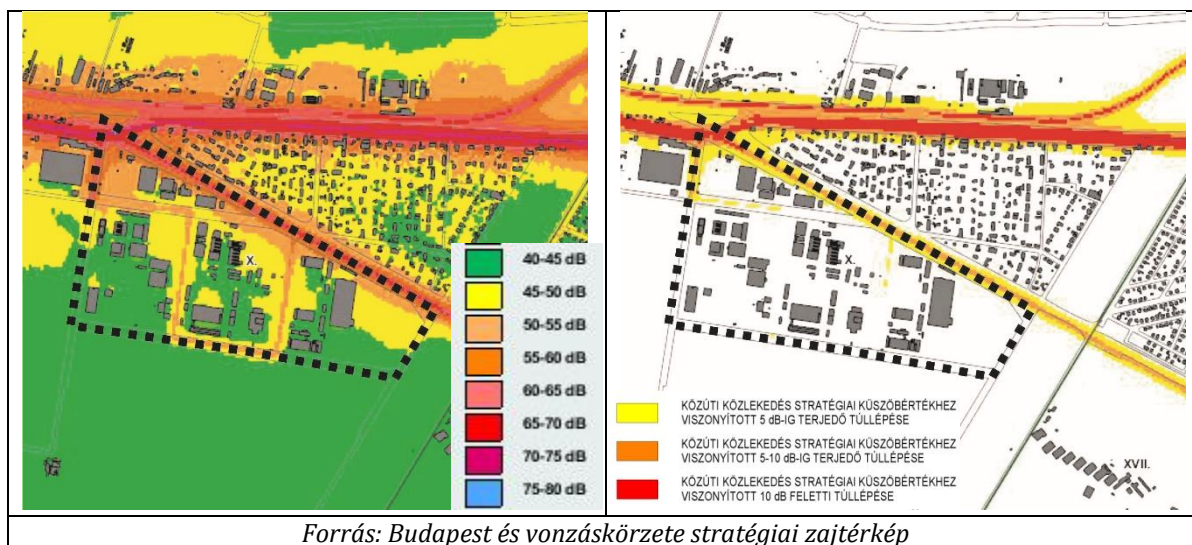
A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2007. évi Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérkép jelöli.

#### Közúti közlekedésből származó zajterhelés





## Kerületi Építési Szabályzat



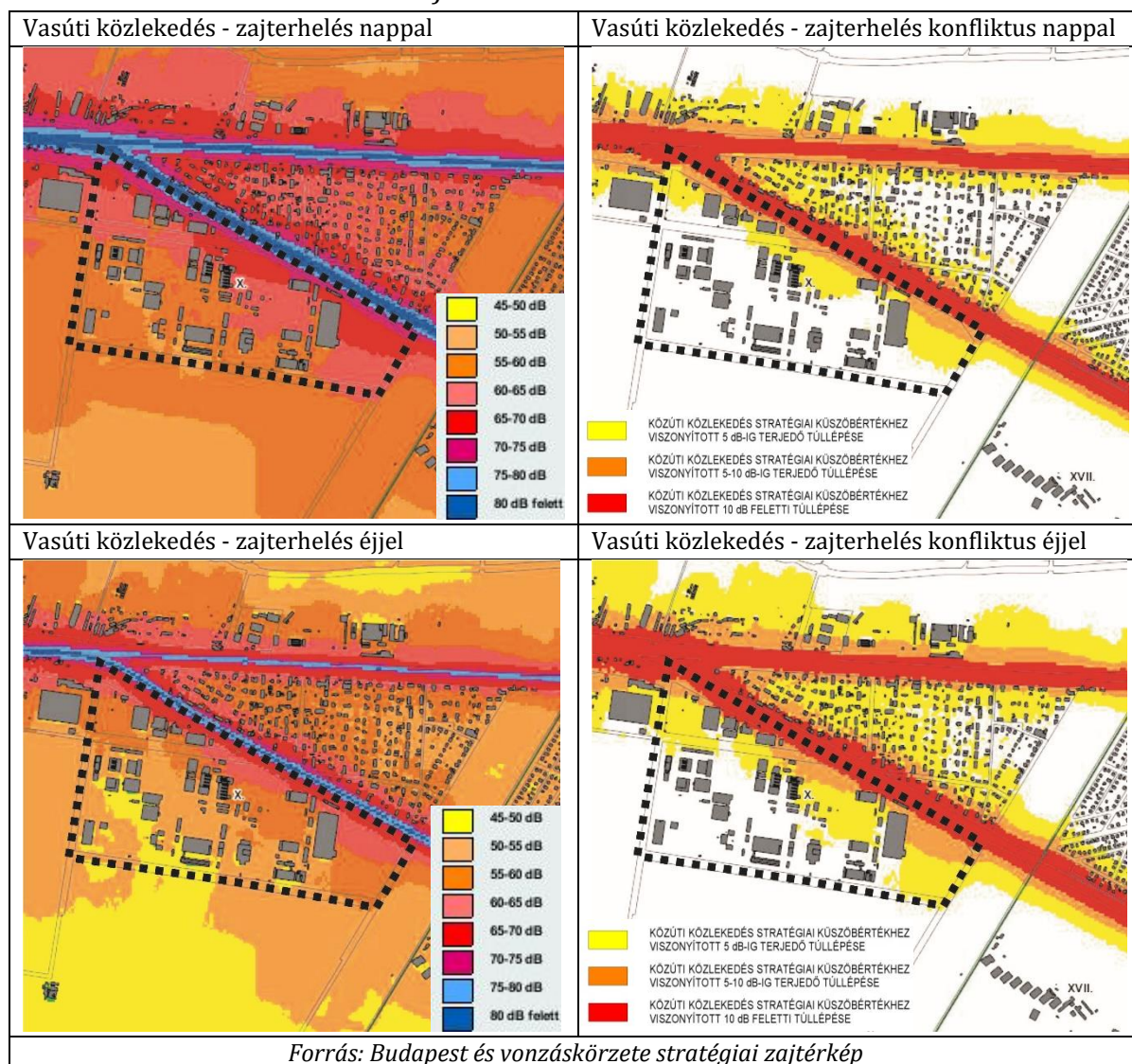
A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az *Lden* olyan „átlagos” zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az *Léjjel* az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.

A vizsgált területen a közúti eredetű zajterhelés nappal 45-55 dB között alakul. A forgalmas Tündérfürt utca nyomvonalán a nappali zajterhelés 65-70 dB, ami átlagosan 5 dB-el haladja meg a stratégiai küszöbértéket. Az éjjeli órákban is a Tündérfürt utca forgalma jelenti a legnagyobb zajforrást, 50-60 dB-t.

A 2007. évi stratégiai zajtérkép értékelése szerint az egész napi terhelés (*Lden*) jelentősnek mondható, azaz egyértelműen küszöbérték feletti sávba esik a Jászberényi úton, ami a vizsgált területet a Tarkarét utca – Tündérfürt utca találkozásánál közvetlenül érinti. A közúti forgalomból származó zajterhelés 70-75 dB között alakul.



## Vasúti közlekedésből származó zajterhelés

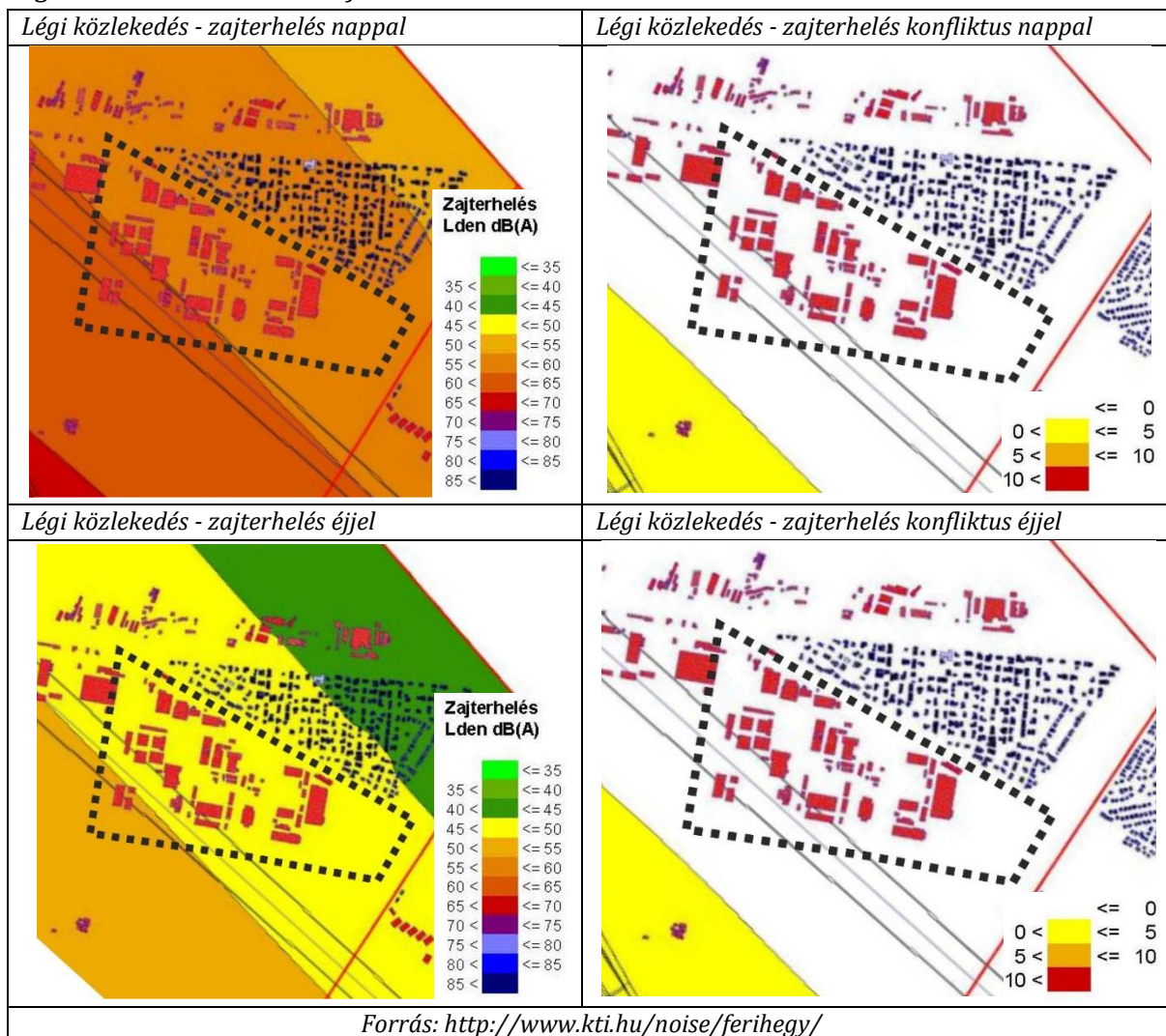


Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép

A Tündérfürt utcával párhuzamosan halad a MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal. A szerelvények által kibocsájtott zajterhelés nappal meghaladja a 80 dB-t, éjjel pedig 75-80 dB között alakul. A konfliktus térképen jól látható, hogy a stratégiai küszöbértékhez viszonyított túllépés 10 dB közötti a Tündérfürt utcában nappal és éjszaka egyaránt, ami a vizsgált területen 5-10 dB-es túllépést jelent. A lakóterület védelme érdekében a vasútvonal mellett zajgátló fal létesült.



Légi közlekedés eredetű zajterhelés



A kerület közelsége a Liszt Ferenc Repülőtérhez zavaró mértékű zajterhelést jelent, mely a vizsgált területen nappal átlagosan 55-66 dB-es értéket mutat, míg éjjel 50-55 dB erősségű a zajterhelés. A konfliktus térkép szerint a terület kívül esik a stratégiai küszöbértékeket meghaladó zónán.

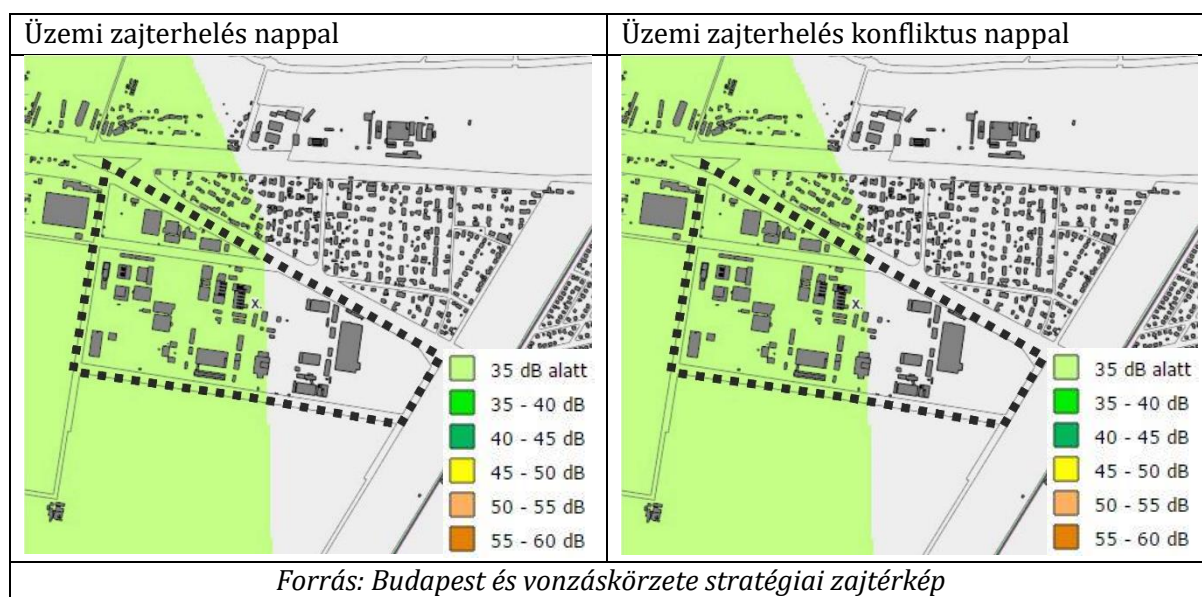
A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a vizsgált terület a repülőtéri zajgátló külső védőövezetbe tartozik.



**Üzemi eredetű zajterhelés**

Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg.

A vizsgált *Gazdasági területre* nappal (06-22 óra között) 60 dB, éjjel (22-06 óra között) 50 dB határértékek, a szomszédos *Különleges Temető területre* nappal 50 dB, éjjel 40 dB határértékek vonatkoznak.



A 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép alapján, a kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia Megalapozó munkarésében megnevezett zajterheléssel rendelkező telephelyek egyike sem található a vizsgált területen belül.

A területen történő gyártási folyamatok, áruátvevői és áruszállítási tevékenységek zajterhelési értékei 35 dB alatt mozognak. A lakóterületek távolabb esnek a gazdasági területektől a Tündérfürt utca és a vasútvonal miatt, melynek következtében az üzemi eredetű zajterhelés nem okoz zavaró mértékű hatást.



**1.1.9.4. Hulladékkezelés**

A X. kerületben közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A vizsgált területen található telephelyeken keletkező kommunális hulladékot többnyire 1,1m<sup>3</sup>-es zárt fémkonténerekbe gyűjtik, melyeket hetente 2-3 alkalommal ürítenek.

Egyes cégek telephelyein veszélyes hulladék is keletkezik (HUNGAROPHARMA Zrt., CONTINENTAL Kft., MORGAN Kft., BM HEROS Zrt., NATURLAND Kft.), a veszélyesként minősített anyagokat jogszabályoknak megfelelően zárt konténerekben, hordókban, raktárakban helyezik el azok további elszállításáig. A fent említett öt cég adatszolgáltatása alapján az alábbi veszélyes hulladékok keletkeznek telephelyeiken.

Veszélyes hulladék megnevezése	Mennyisége (kg/év)
Veszélyes anyagokkal szennyezett törlőkendők, védőruhák	29891
Gyógyszerhulladék	27140
Veszélyes anyagokat tartalmazó öblítő és mosóvíz	22101
Veszélyes anyagokkal szennyezett csomagolási hulladék	20704
Veszélyes anyagokat tartalmazó egyéb hulladékok	8723
Használatból kivont veszélyes anyagokból álló vagy azokkal szennyezett szerves vegyszerek	1638
Elektromos és elektronikus berendezés	921
Fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladékok	112

A vizsgált terület egyes pontjain rendszeresen előfordul illegális hulladéklerakás, jellemzően az Eszterlánc utcában, az Ezüstfa utcában, a Tarkaréti utcában és a Bogáncsvirág utcában. Az illegális hulladéklerakatok, amellyel, hogy esztétikailag kedvezőtlen látványt nyújtanak, ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyezhetik a talajt.

A területen jelenleg nem biztosított a hulladék szelektív gyűjtése illetve elszállítása, pedig több telephelyen is keletkezik papír, fém illetve műanyag hulladék (BM HEROS Zrt., NATURLAND Kft., CU TECHNIK Kft., Sz.P.B. Kft.). Az alábbi összefoglaló táblázat 8 telephely adatszolgáltatása alapján készült.

Hulladék neve	Keletkezett hulladék átlagos mennyisége (kg/év)
Papír és karton	38500
Fém és kábel	27000
Műanyag	11000
Egyéb szerves hulladék	80000



## 1.1.10. Értékvizsgálat

### 1.1.10.1 Történeti áttekintés

Budapest X. kerülete a XIX. század végéig önálló település volt, és egészen az 1950-es évekig a főváros peremkerületének számított. A területet először IV. Béla egy adomány levelében említették meg, melyben Kewer (Kőér) néven írták le a Pesti- síkságból kimagasodó hegyet. Kőbányái már a XIII. században ismertté váltak, és a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. A hely geológiai adottságainak köszönhetően a bányászaton kívül a téglá – és cserépgyártás, valamint a szőlőtermesztés is virágzott a környéken. A vizsgált terület a XX. század második feléig beépítetlen, mezőgazdasági területként funkcionált, nyugati szomszédságában létesült a XIX. század elején a Drasche téglagyár.

1873-tól, Budapest megalakulásától, Kőbánya fejlődése új lendületet vett, folyamatosan nőtt a kerület lakosainak száma, akik főként az ide települt gyárakban dolgoztak. A század végére kialakultak a ma is meghatározó főbb telektömbök és közlekedési útvonalak, a Jászberényi út és a Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal. 1934-ben megépült a mai Kőbánya – kertváros városrész lakótelepe a Tündérfürt utca északi oldalán, de a vizsgált terület továbbra is beépítetlen maradt.

A lakóteleppel, a téglagyárral és a temetővel szomszédos területen az 1970-es évektől kezdtek el építkezni. Az 1975-ös Budapesti topográfiai térkép szerint elsőként faáru telephelyet alakítottak ki a Bogáncsvirág utcában. A következő tíz évben egyre több gazdasági épületet létesítettek, így fokozatosan kialakult a Tündérfürt utca - Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca által határolt terület mai képe.

### 1.1.10.2 Épített értékek vizsgálata

Védett illetve védendő értékek a területen nem találhatók. A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan épített értéket nem jelölnek. A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a területen belül nem jelöl sem nemzetközi, sem országos, sem helyi művi értéket.

A hatályos szabályozási terv szerint a területen művi értékek nem találhatók.

### 1.1.10.3 Táj-, természeti értékek vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területen.

A Tájértéktár (TÉKA – [www.tajertektar.hu](http://www.tajertektar.hu)) sem jelöl a területen egyedi tájértéket.



### 1.1.11. Közlekedési vizsgálat

#### ***Közúti közlekedés***

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a 31. számú országos főút fővárosi bevezető szakasza a Jászberényi út – Pesti út irányban. A főút 2x1 forgalmi sáv, felüljárón keresztezi a 120. sz. vasútvonalat. Forgalma 12 – 13000 ej/nap.

A terület közvetlen megközelítését a Tündérfürt utca, 7 m széles burkolatú másodrendű főút, 2x1 forgalmi sáv, forgalma 7-8000 Ej/nap.

A Tündérfürt utca külön szintű csomópontban csatlakozik a Jászberényi úthoz, a csomópont keleti irányú szintben keresztezi a 120. sz. vasútvonalat. Az út csomópontjai egyszerű T útcsatlakozások, balra kanyarodó sávok nincsenek kialakítva. Az autóbuszok a megállóknál a forgalmi sávban állnak.

A terület gyűjtő- és kiszolgáló úthálózata kelet-nyugati irányú (Bogáncsvirág utca, Ezüstfa utca), és észak – déli irányú (Tarkarét utca, Csillagvirág utca, Napmátka utca, Eszterlánc utca) utcákból áll. Az utcák kiépítése, keresztmetszete

(6 -7 m széles, 2 sáv, útpálya) megfelel a teherforgalom és egyes szakaszokon autóbúszközlekedés igényeinek. Az autóbúszmegállók csak a Bogáncsvirág utcában öbölbe helyezve, a telephelyek közötti kapcsolatainál a kanyarodás a forgalmi sávból történik.

A telephelyek belső úthálózata az igényeknek megfelelően kiépített. Egyes telephelyeken a közúti kapcsolatok és a belső úthálózat egyirányúsított (Continental).

#### ***Közösségi közlekedés***

##### Autóbúsz közlekedés

A terület északi részét érintik a Jászberényi úton közlekedő járatok, de nincs a terület utasforgalmát kiszolgáló megállójuk. Közvetlen kapcsolatot biztosító autóbúszjárat hiányában a XVII. kerület központjából csak átszállással, illetve nem legális gyalogos kapcsolaton lehet eljutni a területre. A közvetlen utasforgalmat az Örs vezér tere és Rákoshegy között közlekedő 168 E járat bonyolítja le.

A járat a Jászberényi úttól a Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca – Tündérfürt utca vonalán haladva, 5 megállóval jó területi ellátottságot biztosít, napközben 15 percenként közlekedve.

##### Vasúti közlekedés

A területet északon érinti a 120a számú Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal. Kétfágányú, villamosított, törzshálózati vonal. A terület közösségi közlekedésében nincs szerepe, legközelebbi állomása Rákos vasútállomás 2 km-re van.



### ***Kerékpáros és gyalogos közlekedés***

A terület közútjain kiépített kerékpáros infrastruktúra nincs. Az egyes telephelyeken belül kerékpártárolókat létesítettek.

A gyalogos járdák a közutakon megfelelően kiépültek, kijelölt gyalogos átkelőhelyet csak a Tündérfürt utcában van. A 120 sz. vasútvonalon nincs a térségben gyalogos átjárási lehetőség.

### ***Parkolás***

Közterületi parkolóhelyek: az Ezüstfa utcában és a Napmátka utcában kijelölt leállósáv, a Tündérfürt utca egy szakaszán levő szerviz út, a Bogáncsvirág utcában és a Tarkarét utcában kiépített parkolósáv. A Continental telephely melletti leállósávok 100%-os kihasználtsága a telken belüli parkolóhelyek hiányát mutatja. A Tarkarét utcában a közterületi parkolók kihasználtsága alacsony.

A telephelyek egy részén telken belül az igényeknek megfelelő személy és teherjármű parkolót létesítettek. (pl. a Tarkarét és Csillagvirág utca közötti terület)





### 1.1.12. Közművizsgálat

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbánya-Kertváros kerületrészen helyezkedik el. A tervezési területet a Jászberényi út, Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és a Bogáncsvirág utca határolja. A területen ipari-gazdasági létesítmények találhatók.

A területen belül és az azokat övező területek számára kiépült a közüzemi ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgáz- és a villamosenergia hálózat, valamint a távközlési hálózat, amelyekkel biztosítják a térség közmű- és elektronikus hírközlési ellátást. A térségben a közműhálózatok a közterületi utcák nyomvonalán épültek ki, a közművek hagyományos közműfektetési móddal és elrendezéssel épültek meg.

A területen a tágabb térség ellátása szempontjából fontos közművezetékek is kiépültek, ilyen a Tündérfürt utcai NA 300-as vízvezeték, a Bogáncsvirág és Napmátka utca nyomvonalán megépített nagyközép-nyomású DN 200-as földgázvezeték, valamint a Napmátka utca, Tündérfürt utca nyomvonalú csapadékvíz főgyűjtő csatorna.

A közművizsgálatok a közmű üzemeltetők nyilvántartása alapján, a területre korábban készült tervek felhasználásával készült, helyi vizsgálatokkal kiegészítve.

#### Vízellátás

A tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. A vízellátó hálózat üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A Fővárosi Vízművek a Duna partjaira telepített kútjaiból kitermelt ivóvizet juttatja a hálózatba. A parti szűrésű kútjai északon a budai és a pesti Duna parton és a Szentendrei szigeten található, délen pedig a Csepel sziget Nagy-Duna partján. Az Észak-pesti és Közép-Pesti területek vízellátását az Észak-pesti Duna part Dunakesziig húzódó kútsorában és a szentendrei kutakban kitermelhető vízzel biztosítják.

Hálózati szempontból a tervezési terület tömbje a Vízművek 23-as számú, ún. Keletpesti felső alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zóna hálózata az észak-pesti területeken a fő betáplálást a már említett káposztásmegyeri gépházak felől kapja, a hálózati víznyomást az ellen nyomó tározóként működő Cinkotai úti tározómedence vízszintje (ffsz:169,5 mBf) határozza meg.

Az egész pesti ellátó hálózat a vízbázisok felől a betáplálást nagy átmérőjű vezetéseken keresztül kapja. Ilyen, a hálózat szempontjából fontos tápvezeték a Tündérmű utca, Vörösfenyő utca nyomvonalú NA 500-as vezeték. Erről ágazik le a Tündérfürt utca, Bogáncsvirág utca, Tarkarét utca, Ezüstfa utca, Napmátka utca nyomvonalú NA 300-as vízvezeték és a róluk leágazó NA 200-as vezetékek.

Ezen nagyobb átmérőjű körvezetékek megléte azt jelenti, hogy a tervezési terület vízellátása alapbázis szempontjából kedvező.



Az azbesztcement anyagú vízvezetékek anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, régebbi építésűek, rajtuk gyakoribbak lehetnek a meghibásodások.

A tervezési területet körülvevő vízvezetéseken a jelenlegi ellátáshoz szükséges tűzivízcsapok elhelyezésre kerültek.

### **Vízvezetés**

A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére az elválasztott rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre, az Északpesti és a Délpesti szennyvíztisztító telepekre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizet befogadja Duna.

A tervezési területen a minden utcában kiépült a Ø 30-as méretű beton szennyvízcsatorna, a hálózat a végbefogadó Északpesti szennyvíztisztító telepre szállítja a szennyvizet.

A tervezési területre eső csapadékvizek vagy a telkeken és a közterületi utak mellett kiépített szikkasztó árkokban elszikkadnak, vagy pedig a vizet a Napmátka utca, Tündérfürt utca nyomvonalú csapadékvíz főgyűjtő csatorna szállítja el a Rákos patakba.

A megoldott vízevezetés ellenére azonban a Bogáncsvirág utca mentén található telkek esetében a domborzati adottságokból adódóan időszakos vízvezetési gondok jelentkeznek.

### **Villamosenergia ellátás**

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a tervezési terület közelében elhelyezkedő 132/22 kV-os alállomás, amelyet az Albertfalva felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül táplálnak be.

A Kőbánya 132/10 kV-os alállomásról induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 10 kV-os földkábelhálózat a tervezési terület tömbjét körbeveszi. Ez táplálja be a területen belüli a tervezési területen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési területen belül a 6 db 10/0,4 kVA-es transzformátor üzemel.

A transzformátor állomások döntő hányadban jelenleg területen belül jelentkező igényeket elégítik ki, de egyes transzformátorokról közszolgáltatás is történik. A fogyasztók ellátása a transzformátorokról táplált kisméretű kábelelosztó hálózatról történik.



A térségben üzemelő hálózatok mindegyike földalatti elhelyezésű. Valamennyi határoló utcában a megfelelő közvilágítást is kiépítették. A közvilágítást szolgáló lámpatesteket földalatti kábelhálózat táplálja.

### **Földgázellátás**

A tervezési terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A térség ellátásának bázisa a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás. Ezt a gázátadó állomást a Fehér köz, Albertirsai út, Salgótarján út nyomvonalú DN 500-as nagynyomású földgázvezeték táplálja be. A gázátadótól induló nagyközép-nyomású hálózatok táplálja be a körzet melletti lakóterület középnomású hálózatát, valamint a területen belüli, az egyes telkeket kiszolgáló nyomáscsökkentőket. A nagyközép-nyomású vezetékek a területen belül a Csillagvirág utcát kivéve minden utcában kiépültek.

### **Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Budapest, benne a X. kerület, s így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó Budapest Dob utca, Horváth Mihály tér, Orczy tér alközpontok a vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban, azt teljesen körbevéve halad. A hírközlési hálózat kiépítettsége ellenére azonban az ellátásban rendszeres fennakadások tapasztalhatók.

#### **Vezeték nélküli hírközlés**

A tervezési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.



## 1.2. HELYZETÉRTÉKELÉS

### *Vizsgálatok összefoglaló értékelése*

A tervezési terület a X. kerület Kőbánya-Kertváros részén, a Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt területen fekszik. Egy nagyjából 62 hektáros terület, egybefüggő, gazdasági terület, melynek telekstruktúrája az eltérő területhasználat következtében jelentősen eltér a környezetétől (lakóterületek, temető, erdő). A telkeket a magasabb rendű terveknek megfelelő szabályozások a 31. sz. főút fővárosi bevezető szakaszának új nyomvonala érdekében szükséges helybiztosítás (Tündérfürt utca kiszélesítése) miatt tovább alakították.

A vizsgált területet alkotó négy tömbre négy különböző szabályozási terv van hatályban, azonban a telekméreték és a beépítettség tényleges mértéke alapján alapvetően két részt különíthetünk el: Az egyik a Tarkarét utca – Tündérfürt utca – Bogáncsvirág utca által határolt terület, melyet kisebb telekméreték és nagyobb mértékű beépítés jellemez, míg a másik az Ezüstfa utcával határos három tömb, amiket pedig nagyobb telekméreték és kisebb mértékű beépítés jellemez. Összességében azonban elmondható, hogy beépítettség és szintterületi mutató tekintetében a tervezési terület minden telke megfelel a vonatkozó hatályos övezetben előírtaknak.

A telkek nagy része beépített. Beépítetlen területek a Bogáncsvirág utca mentén fordulnak elő. A tervezési terület épületeiben a magasabb rendű tervekben meghatározott gazdasági területfelhasználási egységnek megfelelően elsősorban raktározási, gyártási, illetve nagykereskedelmi tevékenység folyik. A funkciók megoszlása viszonylag változatos, azonban az megfigyelhető, hogy a gyártási, raktározási funkciók jellemzően a Bogáncsvirág utca és Ezüstfa utca között található nagyobb méretű telkeken fordulnak elő. Az épületállományt jellemzően földszintes, vagy F+1 szintes lapostetős raktárépületek, gyártócsarnokok, kiszolgáló épületek és irodák alkotják. Az irodaépületek esetében előfordul F+2, valamint az F+3 szint is. A legmagasabb épületek közé a kollégium 20,0 m magas épülete és a BM HEROS gyártócsarnoka tartozik.

A tervezési terület növényállománya jónak mondható, az utcák fásítottsága jelentős, a legtöbb telken pedig gondozott zöldfelületekkel találkozhatunk.

Környezetvédelem tekintetében az erdőszéli területeken az illegális hulladéklerakás okoz problémát, mely a környezetszennyező hatása mellett esztétikai konfliktust is okoz. A területen található néhány bejelentett légszennyező pontforrással rendelkező telephely (CONTINENTAL Kft., HUNGAROPHARMA Zrt., NATURLAND Kft., MORGAN Kft., ELTEC Kft.), azonban a kibocsátott értékek határértéken belüliek.



Tömegközlekedés tekintetében problémaként jelentkezik, hogy a XVII. kerület központjából nincs közvetlen kapcsolatot biztosító autóbusszjárat. A terület északi részét érintik a Jászberényi úton közlekedő járatok, azonban a terület utasforgalmát kiszolgáló megállójuk nincsen. Az eljutás csak átszállással, illetve nem legális gyalogos kapcsolaton keresztül lehetséges. Szintén problémát okoz a 120. sz. vasútvonalon a gyalogos átjárási lehetőség hiánya.

A tervezési területen nem mindenhol megoldott a telken belüli parkolás. A Continental Kft. esetében a telephely melletti leállósávoknak 100%-os kihasználtsága jól mutatja a telken belüli parkolás megoldatlanságát. A kiépítetlen parkolóhelyek a Napmátka utcában nehezítik a kétirányú közlekedést.

Közműellátottság szempontjából elmondható, hogy a tervezési területen a közüzemi ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgáz- és a villamosenergia hálózat, valamint a távközlési hálózat is kiépült. A hírközlési hálózat kiépítettsége ellenére azonban az ellátásban rendszeres fennakadások tapasztalhatók. A csapadékvíz elvezetése a Napmátka utca, Tündérfürt utca nyomvonalában található csapadékvíz főgyűjtő csatornába vezetéssel, vagy a telkeken és a közterületi utak mellett kiépített szikkasztó árkokban szintén megoldott. Mindezek ellenére azonban a Bogáncsvirág utca mentén található telkek esetében a domborzati adottságokból adódóan időszakos vízelvezetési gondok jelentkeznek.

A helyzetértékelés keretében feltétlenül megemlítendő, hogy a tervezési területre hatályos övezeti rendszer meglehetősen széttagolt, a vonatkozó paraméterek összehangolatlanok, több vonatkozásban nem tükrözik az egyes területrészek adottságait és a kialakult állapotot, a szintterületi mutató esetében külön kiemelő a határértékek túldimenzionáltsága. Előre bocsátva megállapítható, hogy a program keretében ismertett fejlesztési szándékok szempontjából is az övezeti rendszer jelentős felülvizsgálatra szorul.

*Lásd: Problématérkép c. tervlap*






**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Reambulált alaptérkép**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Geodézialilag nem bemért épület
-  Bontott épület
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Ortofotó telekállománnyal

M 1:4200

 Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda









**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

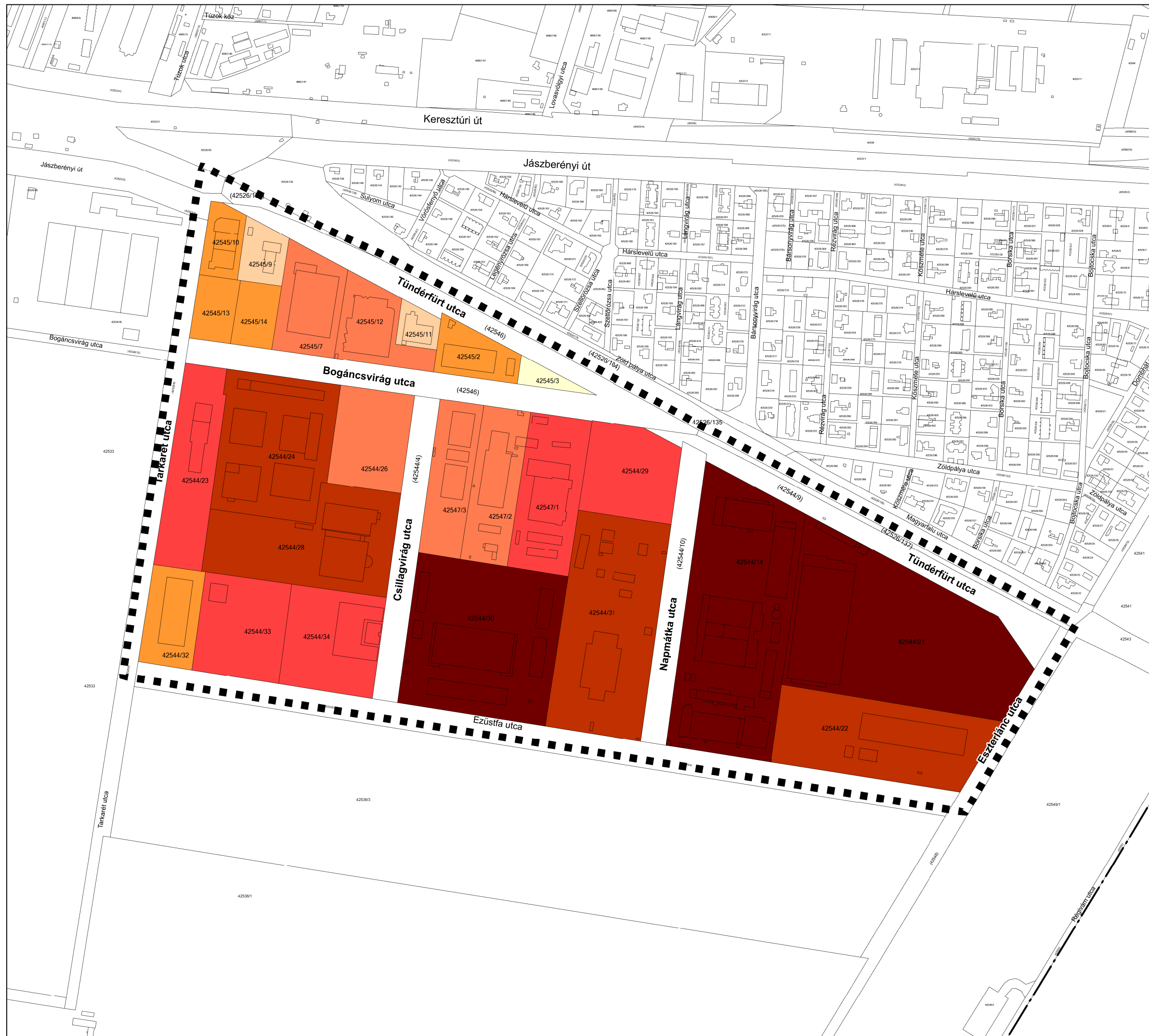
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Telekméret vizsgálata**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  2500 m<sup>2</sup> alatt
-  2 500 - 5 000 m<sup>2</sup>
-  5 000 - 10 000 m<sup>2</sup>
-  10 000 - 15 000 m<sup>2</sup>
-  15 000 - 20 000 m<sup>2</sup>
-  20 000 - 40 000 m<sup>2</sup>
-  40 000 - 60 000 m<sup>2</sup>
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda










**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

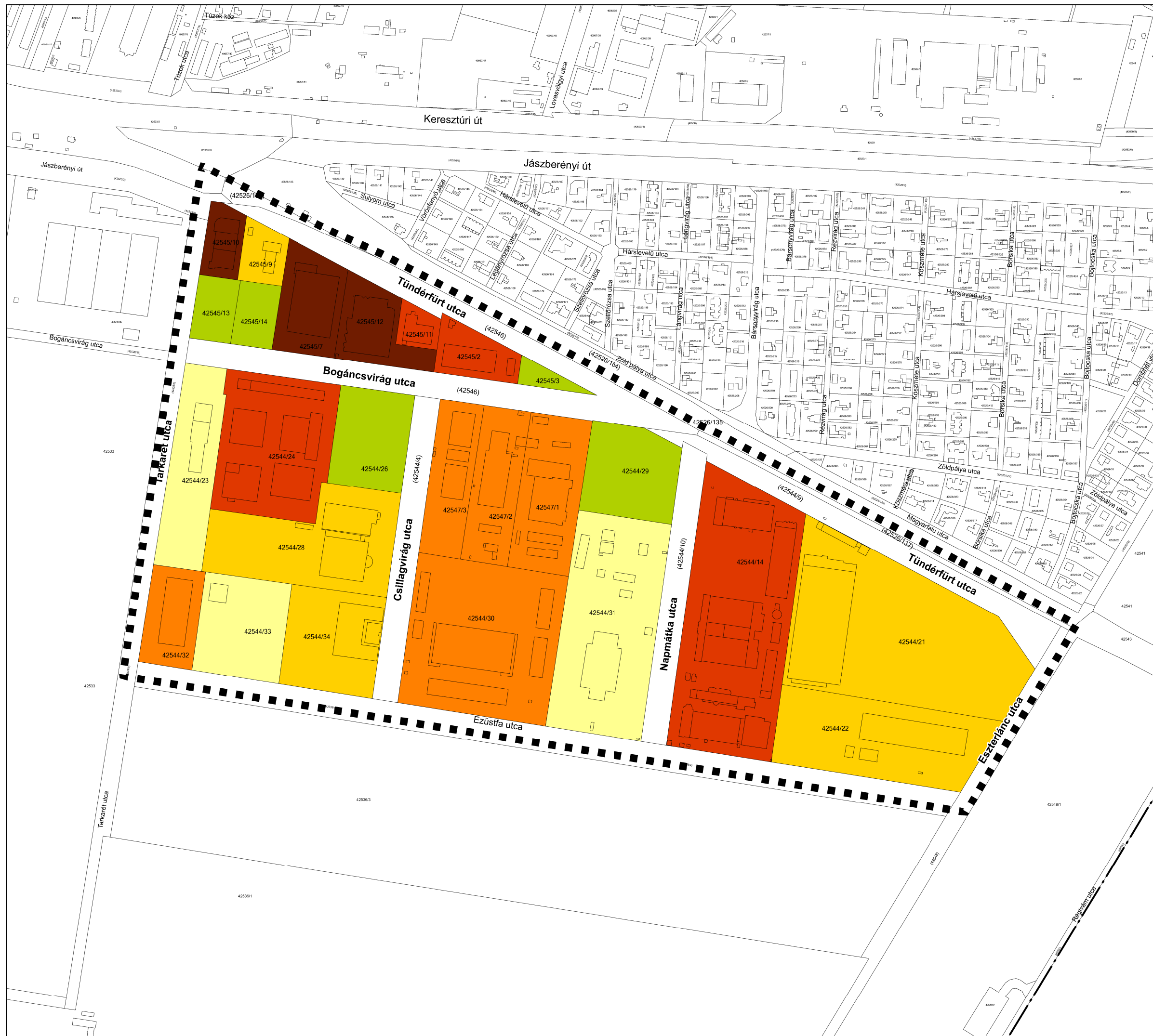
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Terepszint feletti beépítettség vizsgálata**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Beépítetlen
-  4 - 15 %
-  15 - 25 %
-  25 - 35 %
-  35 - 40 %
-  40 - 45 %
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

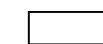
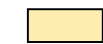




**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

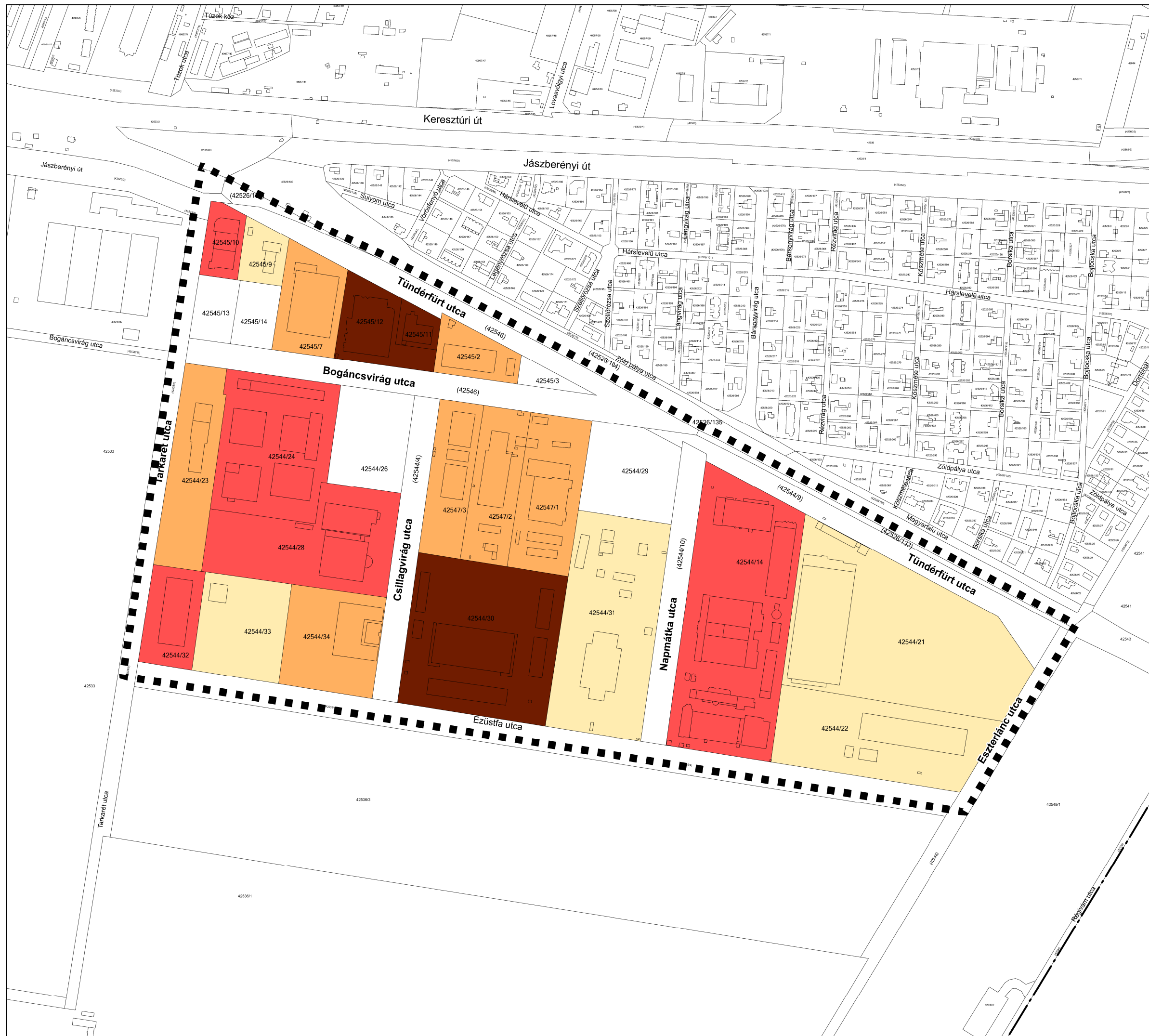
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Szintterületi mutató vizsgálata**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Beépítetlen
-  0,0 - 0,25
-  0,25 - 0,5
-  0,5 - 0,75
-  0,75 - 1,0
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda









**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Szintszámvizsgálat**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Beépítetlen terület
-  F
-  F+T
-  F+1
-  F+2
-  F+3
-  F+5
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

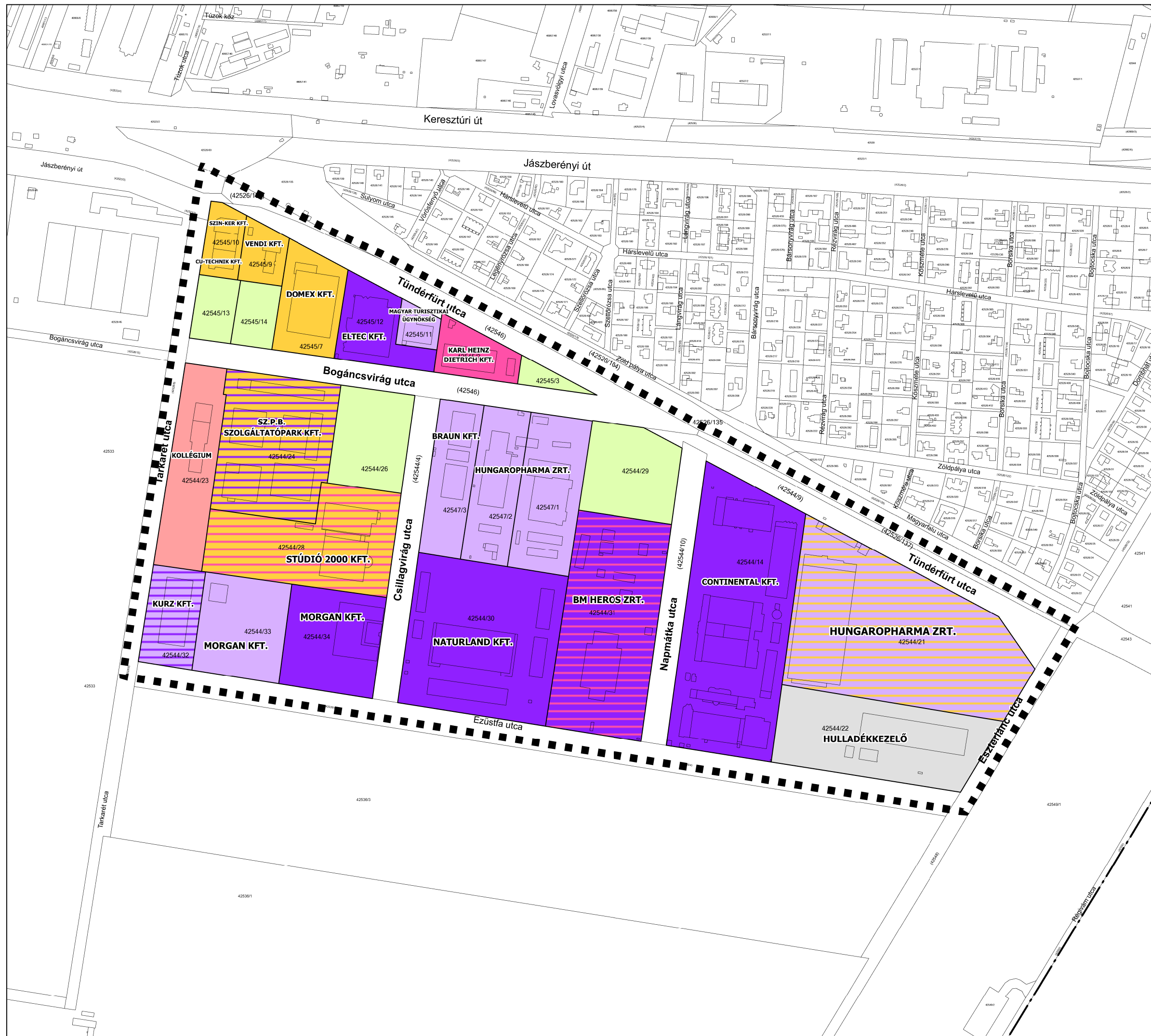
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Területhasználat vizsgálata**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Kereskedelem
-  Szolgáltatás
-  Raktározás
-  Gyártás
-  Kereskedelem és gyártás
-  Kereskedelem és szolgáltatás
-  Gyártás és raktározás
-  Gyártás és szolgáltatás
-  Raktározás és kereskedelem
-  Hulladékkezelő
-  Kollégium
-  Használaton kívüli telek
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

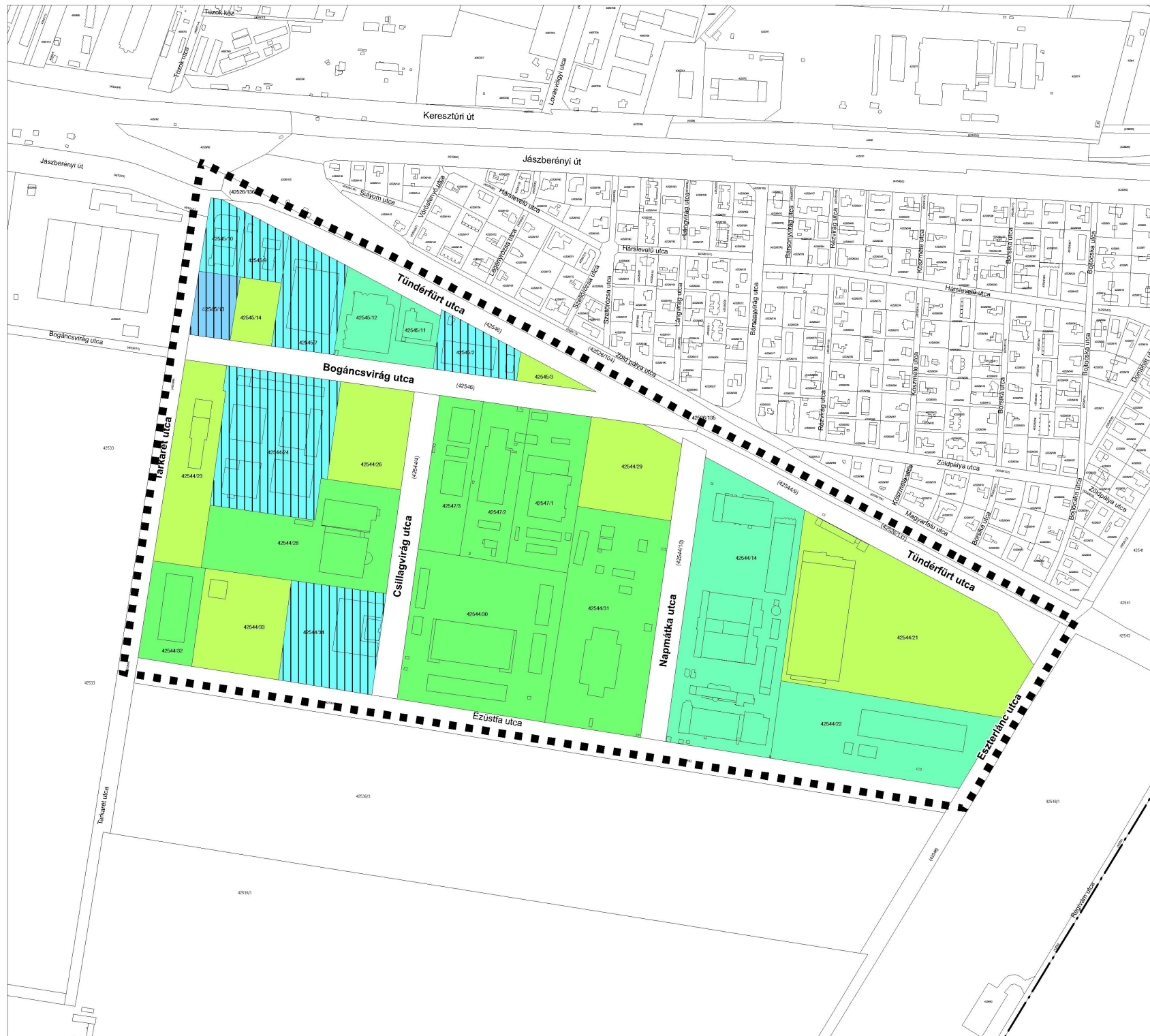
**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Zöldfelületi arány vizsgálata**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

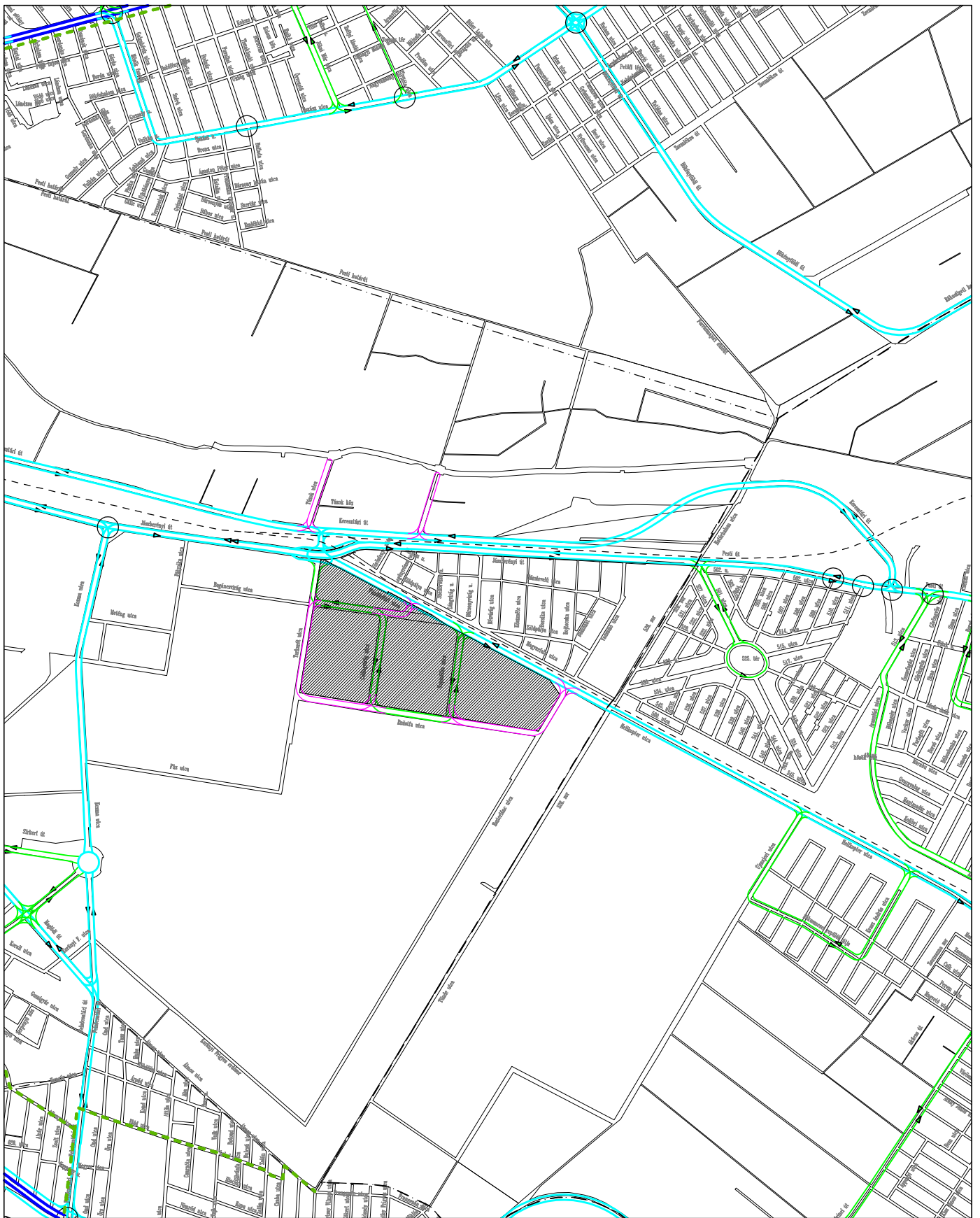
-  0 - 10 %
-  10 - 25 %
-  25 - 35 %
-  35 - 50 %
-  50 - 100 %
-  Övezetnek nem megfelelő zöldfelületi arány
-  Tervezési terület határa










2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

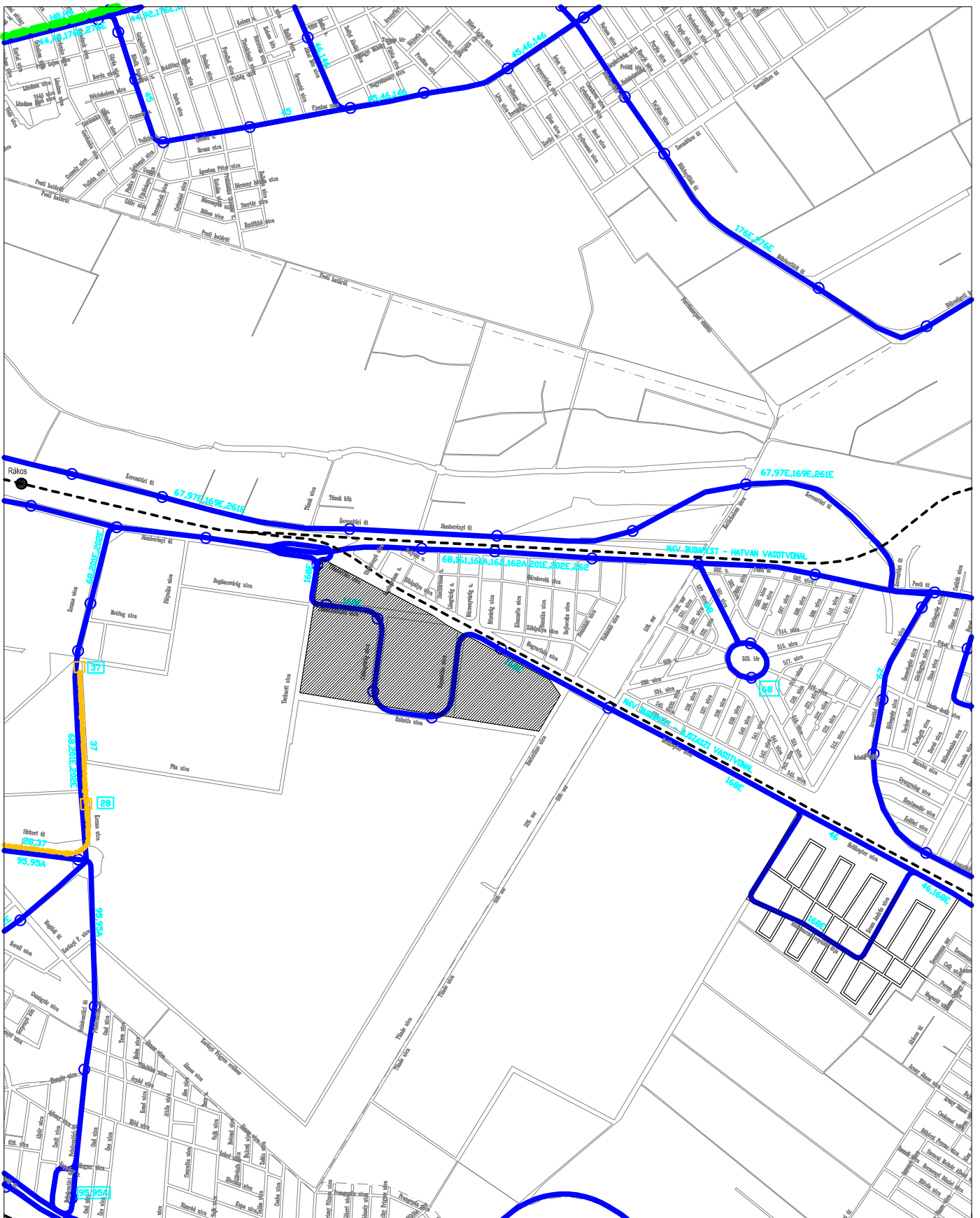


Jelmagyarázat:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | autópálya, autóút   | elsőrendű főút  | másodrendű főút   |
|  |  |  |   |
| gyűjtő út   | kiszolgáló út   | jelzőlámpás csp.  |   |






Jelenlegi közúti hálózat

1:25000



1:25000

Jelmagyarázat:

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  |  |  |
| tervezési terület   | autóbusz vonal  | villamos vonal  |
|  |  |   |
| HÉV vonal   | vasút vonal   |   |

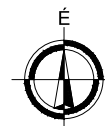
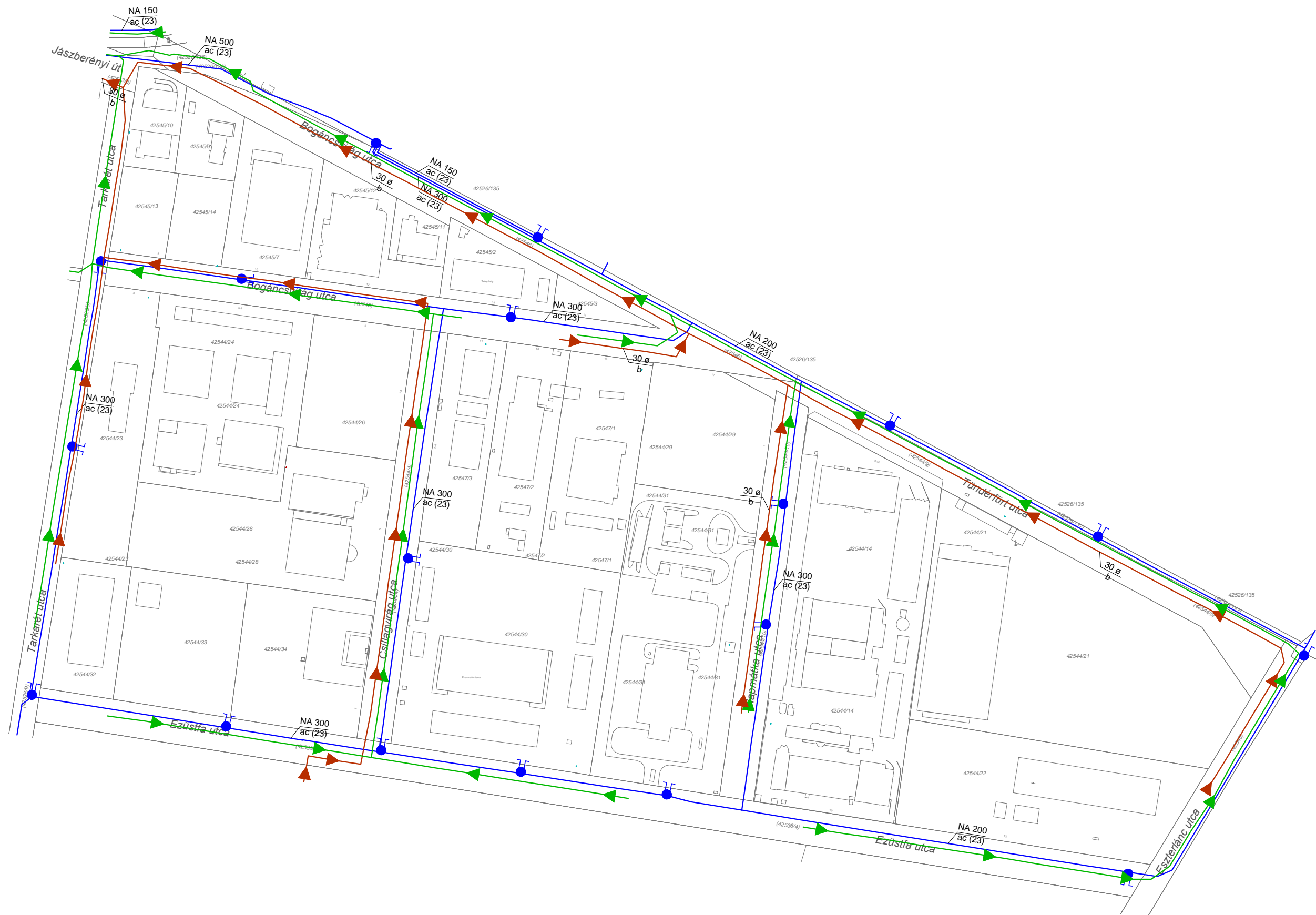
Jelenlegi  
közösségi közlekedési  
hálózat











**JELMAGYARÁZAT:**


Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám: 133/2017	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366	
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.		Módosítás:
	H-1138 Budapest, Üllői út 455.		Tervfázis: Javaslát
A munka megnevezése:	Budapest, X., Tündérfürdő utca-Eszterlánc utca-Ezüstfa utca-Tarkarét utca-Jászberényi út-Bogáncsvirág utca által határolt terület KÉSZ		Tervszám: KF-E
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: ENERGIAKÖZMŰEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS		Méretarány: M=1:4000
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:
Hercsik Eszter Szűcsné Betti Tóth Árpád Csima-Tarkács Judit Hanczár Gábor Bíró Előd	Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, 01-2419 TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt
Dátum:	2017. november		





**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  |  | Ivóvízvezeték-Keletpesti felső zóna (23) |
|  |  | Tűzcsap                                  |
|  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna            |
|  |  | Csapadékvíz csatorna                     |

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám:	133/2017		
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:			
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. H-1138 Budapest, Üllői út 455.		Tervfázis:	Javaslat	
A munka megnevezése:	Budapest, X., Tündérfürt utca-Eszterlánc utca-Ezüstfa utca-Tarkarét utca-Jászberényi út-Bogáncsvirág utca által határolt terület KÉSZ		Tervszám:	KF-V	
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: <b>VÍZIKÖZMŰVEK</b>		Méretarány:	M=1:4000	
Tervezők:	Herczik Eszter Szabóczy Balázs Tóth Árpád Ortóg-Béke Ágnes Csima-Takács Judit Hanczár Gábor Bíró Előd	Szakági vezető tervező:	Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T <i>Bíró Attila</i>	Ugyvezető:	Hanczár Zsolt MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T <i>Hanczár Zsolt</i>
			Dátum:	2017. november	

**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Problématérkép**

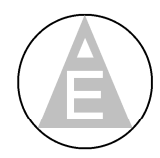
M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Magasabb rendű tervekben szereplő távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása
-  Szabályozásnak nem megfelelő telekhatár (Tervezett közterületen parkolás)
-  Jogi telekhatár és tényleges kerítés eltérése (közterületi parkolás)
-  Beépítetlen telek
-  Építménymagasság túllépés
-  Hatályos övezetnek nem megfelelő zöldfelületi arány
-  Nem telken belül (közterületen) megoldott parkolás
-  Nem telken belül (közterületen) megoldott parkolás helye
-  Illegális hulladéklerakás
-  Bejelentett szennyező pontforrások
- Közműellátási problémák - egész területen
-  Tervezési terület határa



2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

BUDAPEST X. KERÜLET,  
**TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
 EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
 JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KÉSZ**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Helyszínrajz**

M 1:4000

**JELMAGYARÁZAT**

-  Vizsgált terület
-  Helyrajzi szám
-  Lapostetős/Nyeregtetős épület
-  Telken belüli burkolat
-  Közterületi járda burkolat
-  Útburkolat
-  Telken belüli/közterületi zöldfelület
-  Faszor, fásítás
-  Buszmegálló
-  Meglévő bejárat



2018. március



**KASIB**  
 mérnöki  
 manager  
 iroda

## 2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 2.1. Településszerkezet, területfelhasználás, fejlesztői szándékok, környezetalakítás

#### Településszerkezet, területfelhasználás

A tervezési terület Kőbánya Kertváros kerületrész kialakult utcahálózattal rendelkező, nagyrészt beépült gazdasági területe. A terület egész szerkezetére ható, utcahálózatot és tömbrendszerrel érintő változtatás nem szükséges, a kialakult műszaki infrastruktúra adottságai következtében pedig nem is lehetséges. Jelentősebb építési tevékenység a még be nem épült telkeken, illetve a fejlesztői szándékok alapján telkenkénti átépítések és kisebb-nagyobb fejlesztések esetén várható.

Egyedüli településszerkezeti jelentőségű változásként a tervezésbe vont terület szélét érintő – magasabb rendű tervekben rögzített – távlati úthálózat fejlesztés tervezett.

A TSZT a Tündérfürt utca szélesítésével számol a 31. sz. főút fővárosi bevezető szakaszának új nyomvonalaként, mely a tervezett Külső Keleti Körúthoz kapcsolódva Kőbánya – Kertváros kerületrészen a 120a számú Budapest – Szolnok – Lökösháza vasútvonallal párhuzamosan halad a tervezési terület északkeleti határán.

Jelen tervezés keretében a szükséges közlekedési terület (40 m szabályozási szélesség) további helybiztosítását kell megoldani, amely egyébként már a hatályos szabályozási tervekben is szerepelt. Ennek köszönhetően a jogi telekhatárok többsége napjainkra összhangba került a Tündérfürt utca tervezett szélesítésével (*kivéve 42545/10, 42545/2 és 42545/3 hrsz.-ú telkek*) azonban előfordul, hogy a tényleges telekhatárok (*42544/14 és 42544/21 hrsz.-ú ingatlanok*) ettől még eltérnek.

#### Fejlesztői szándékok, környezetalakítási javaslat

A tervezési terület egészére kiterjedő vizsgálat során a területen megtalálható cégek, tulajdonosok vagy üzemeltetők - adatlapos kikérdezés és helyszíni egyeztetés formájában - megkeresésre kerültek. A személyes elbeszélgetésen túl egy speciális, erre a célra létrehozott és kiküldött adatlapon a cégek a jövőben várható fejlesztési elképzeléseikről is tájékoztatást adhattak.

A tervezési területen az 18 db kiküldött adatlapból 13 db kitöltött adatlap érkezett vissza, amelyek alapján a területen az alábbi építéssel, telekmegosztással, illetve parkolással kapcsolatos fejlesztési elképzelések, igények jelentkeztek. A Környezetalakítási javaslat a terveztetést kezdeményező két cég esetében (HUNGAROPHARMA, CONTINENTAL Kft.) az átadott konkrét fejlesztéseket tartalmazza (beépítés, parkolás, zöldtető kialakítás, új kapubehajtók, stb.).



## HUNGAROPHARMA

A fejlesztés a Hungaropharma 42544/21 hrsz.-ú telkén valósulna meg. A telek jelenleg beépítetlen részein a 2018. februárjában véglegesített tervek formájában megerősített tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásnövelő beruházás keretében új iroda és raktár épület telepítése tervezett. A beruházás a meglévő 300 fő dolgozói létszámon túlmenően további 150 fő fizikai és kb. 100 fő irodai alkalmazottnak biztosít munkalehetőséget.

A fejlesztés során első ütemben egy 85 x 55 m alapterületű részben 16,0 m-es magasraktár és egy ehhez kapcsolódó kétszintes, szintenként kb. 1000 m<sup>2</sup> területű iroda, valamint az Eszterlánc utcában egy új portaépület kialakítása tervezett. Az épületek funkciója – a Hungaropharma Zrt. fő tevékenységi körének megfelelően – raktározási és szállítmányozási tevékenységhez kapcsolódik.

## CONTINENTAL Kft.

A fejlesztés a Napmátka utca két oldalán található 42544/14 és 42544/29 hrsz.-ú telkeket érinti. A fejlesztéssel érintett 42544/14 telek jelenleg beépítetlen részein tulajdonosi szándék szerint egy kapacitásbővítő beruházás keretén belül új irodával és raktárral kiegészített gyártócsarnok tervezett. A beruházás a meglévő dolgozói létszámon túlmenően további 190 fő irodai és 500 fő fizikai alkalmazott létszámát eredményezi.

A Continental Kft.-től 2018. március elején kapott adatszolgáltatás alapján a fejlesztés során négy új épület elhelyezésére kerül sor, melyek iroda, raktár és gyártó funkciókat látnak el. A „C” épület elbontásra kerül és helyén az „E” és „B” épületeket összekötve egy 2660 m<sup>2</sup> alapterületű egység épül. Az eddig a „C” épületben működő étkező egy új, önálló, 670 m<sup>2</sup> alapterületű épületben kap helyet, mely az „F” és „E” épületek között tervezett. Az „E”, „F” és „H” épületek egy 4180 m<sup>2</sup> alapterületű egységgel egészülnek ki. A tervezett beépítés két új üzletág (IC és CVAM) termékeinek gyártásához biztosítanak helyet a telephelyen. A fejlesztések során a 2. kapubehajtónál új portaépület kerül kialakításra a két korábbi helyett.

A fejlesztés által generált parkolási igények teljes kielégítésére a telken a kialakult beépítés, a területhasználat adottságai, a tervezett fejlesztés technológiafüggő kialakítása, és egyéb műszaki és gazdasági (talajtani, hidrogeológiai) szempontok következtében nincs mód. A parkolás jelenlegi helyzete alapján a Continental Kft. telkén parkolási deficit van, a biztosítandó 432 férőhelyből mindössze 210 férőhely elhelyezése megoldott telken belül. A további parkolás a telekhatárok mentén, a közterületen történik. A jelenlegi helyzet feloldására, valamint a tervezett fejlesztés által generált parkolási igények kielégítésére a kapcsolódó közterületeken, illetve saját tulajdonban lévő közeli telken (42544/29) kialakítandó parkolókat beszámíthatóságára fejlesztői igény keletkezett.



**BM HEROS Zrt.**

A fejlesztés során a cég 42544/31 hrsz.-ú telephelyén egy új csarnoképület kialakítása a cél. A meglévő gyártócsarnok mellett a hasonló paraméterekkel bíró új csarnoképület megépítését a telephelyre tervezett új technológia bevezetése indokolja. A megvalósítás érdekében a telek északi részén található kisebb raktárak és kiszolgáló épületek elbontásra kerülnek. A tervezett gyártócsarnok megfelelő megközelíthetősége érdekében a Napmátka utcáról a meglévő, de jelenleg használaton kívüli közúti kapcsolat (kapubehajtó) újbóli megnyitása tervezett.

**STÚDIÓ 2000 Kft.**

A 42544/28 hrsz.-ú telken található telephelyen a meglévő két épület mellé egy harmadik raktárépület tervezett. Az új, 85x55m alapterületű épület kialakítása a telek nyugati részén található beépítetlen területen valósulna meg.

**NATURLAND Kft.**

A 42544/30 hrsz.-ú telken található telephelyen telekalakítási igény jelentkezett a NATURLAND Kft. részéről. A cég ezen telke a tervezési terület legnagyobb területű telkei között van, így nem meglepő, hogy a cég tevékenysége csak a telek déli részén található épületekben folyik, melyek kapacitása a továbbiakban is teljesíteni tudja a cég igényeit. Ennek következtében a telek északi része, illetve az itt található irodaépület és kiszolgáló épület jelenleg kihasználatlan. Ennek megoldására telekmegosztási szándék jelentkezett a tulajdonos részéről, melynek keretében az ingatlan északi, jelenleg kihasználatlan részét le kívánják választani a meglévő telektestről.

**MORGAN Kft.**

A cég telephelye jelenleg a 42544/33 és a 42544/34 hrsz.-ú ingatlanokon található. A 42544/33 hrsz.-ú beépítését egy mindössze 580m<sup>2</sup> alapterületű raktárépület adja, így jelenleg alulhasznosított. Ennek következtében a cég részéről szándék jelentkezett az alulhasznosított telek értékesítésére és ezzel együtt a telken működő raktárépület funkciójának áthelyezésére a 42544/34 hrsz.-ú telekre egy új épület kialakításával.

**BRAUN Kft.**

A cég a 42547/3 hrsz.-ú telephelyén a Bogáncsvirág utca irányába új kapubehajtó kialakítását, valamint a Csillagvirág utcán közterületi parkolóhelyek létrehozását tervezi a szintén a Csillagvirág utcában található Morgan Kft. a NATURLAND Kft. mintájára. A telek belső forgalmi rendjéből adódóan telken belül csak néhány parkolóhely kialakítása megoldható. A több bérlőből adódó megnövekedett forgalom következtében ez azonban nem elegendő, így további parkolóhelyek kialakítása szükséges, a Csillagvirág utca zöldsávjában történő ideiglenes parkolás megszüntetése érdekében.



### **CASA VERO IMMO Kft.**

A korábban BRAUN Kft. telephelyeként bemutatott 42547/3 hrsz.-ú ingatlan déli részén található beépítetlen terület a CASA VERO IMMO Kft. tulajdonát képezi. A telek többi részétől kerítéssel elválasztott területen a cég új raktár és irodaépület kialakítását tervezi.

### **SZIN-KER Kft.**

A cég a 42545/10 hrsz.-ú ingatlanon fekvő telephelyén a funkció által generált forgalom lebonyolítására a kiépített parkolóhelyek nem elegendőek, így a cég részéről fejlesztői igény jelentkezett telekhatáron kívüli kapcsolódó közterületen parkolóhelyek kialakítására.

### **CU-TECHNIK Kft.**

Szintén a 42545/10 hrsz.-ú telken, a CU-TECHNIK Kft. esetében fejlesztői igényként jelentkezett a közös tulajdont képező ingatlan megosztása. Az ingatlan jelenleg a SZIN-KER Kft. és a CU-TECHNIK Kft. közös tulajdonát képezi, ahol a SZIN-KER túlépítettsége miatt a CU-TECHNIK bővítése az osztatlan közös tulajdon keretein belül nem oldható meg.

*Lásd: Fejlesztői szándékok c. tervlap*



## 2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem

### **Zöldterületfejlesztés**

#### Közterületi zöldfelületek

A vizsgálatokból kiderül, hogy a terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, gyepes zöldsáv és fatelepítés, melyek összességükben jó állapotúak. Gazdasági terület révén sok burkolt felület és raktározási, gyártási funkciót ellátó épületek határozzák meg a terület képét, emiatt különösen fontos a környezetminőség javítása, és a zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeinek őrzése.

A közterületeken gondoskodni kell a megfelelő fenntartásról, a már meglévő faegyedek ápolásáról, különösen a Tarkarét utcában található előregedett akácokról. Az út menti fasoroknak és cserjéknek kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van, a közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében, a diffúz légszennyezést okozó kiporzások megszüntetésében. A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő közművekre. Fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandók, a fák tőtávolsága fajtól függő. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. Lehetőség szerint magas levélfelületi indexel rendelkező növényfajok alkalmazandók, így a telepített növényanyag környezetvédelmi szerepe is nő, tekintve, hogy a levélzet a légszennyezés csökkentésében jelentős szerepet tölt be. Fasor telepítésnél javasolt a jelenleg hatályos 22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelet, 3. mellékletében felsorolt fafajokat alkalmazni.

Az egységes utcakép kialakítása, és a környezetminőség javítása érdekében fasorok ültetése javasolt, illetve a meglévő fasorok kiegészítése a Csillagvirág utcában a 42544/28 és a 42547/3 hrsz.-ú telkek, továbbá az Ezüstfa utca – Eszterlánc utca sarkán található 42544/22 hrsz.-ú telek előtt.

#### Telkeken belüli zöldfelületek

A biológiailag aktív felületek kiterjedését és minőségét is meghatározza a gazdasági környezet. A telken belüli zöldfelületek jelenleg többnyire rendezettek és jó állapotúak, de a nagy burkolatigényű tevékenységek terjeszkedése miatt arányuk csökkenhet, minőségük romolhat. A munkahelyi területek zöldfelületeinek funkciója a minimális zöldfelületi fedettség biztosításán túl a környezetminőség javítása is, ezért javasolt a teljes tervezési területen, a biológiailag aktív felületek arányának megőrzése és fejlesztése.

A tervezési területet alkotó négy tömbre jelenleg három kijelölt építési övezet van meghatározva, melyek szerint a legkisebb zöldfelületi arány 25% illetve 30%. A javasolt építési övezetek szerint a telkeken belüli legkisebb zöldfelületi arány mértéke 25%-ra módosulna.





## Kerületi Építési Szabályzat

Hatályos szabályozás szerinti építési övezetek	Hatályos szabályozásban előírt legkisebb zöldfelületi arány	Javasolt építési övezetek	Javasolt meghatározott legkisebb zöldfelületi arány
M-X/SZ	25%	Gksz-1/01 Gksz-1/02	25%
M Munkahelyi keretövezet	30%	Gksz-1/04 Gksz-1/05	
M-X/SZ-01	25%	Gksz-1/03 Gksz-1/04 Gksz-1/06	

A javasolt építési övezet módosítások biztosítják a munkahelyi környezetnek megfelelő mértékű minimális zöldfelületi arányt. A telephelyek jelenlegi beépítettsége és a burkolt felületek aránya miatt kevés hely kínálkozik zöldfelület létesítésére, azonban új épületek elhelyezése, átépítés és bővítés esetén biztosítani kell a minimálisan előírt zöldfelületi fedettséget, és meg kell óvni a már meglévő, jó állapotú zöldfelületi elemeket. Kiemelten fontos a zöldfelületek minőségi fejlesztése és mennyiségi növelése azokon a telephelyeken, ahol a jelenlegi zöldfelület kialakítás nem éri 10-25% között alakul, így nem éri el a minimális mértéket. A tervezett növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a termőhelyi viszonyokra, és törekedni kell a telepítendő funkciónak megfelelő növényfajok alkalmazására. Továbbá javasolt vegyes, többszintes növénytelepítést alkalmazni, melynek ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gypszintből álló zöldfelületekhez képest. A fa- és cserjeszintből álló növényzav telepítésekor nagy lombkoronát növelő, magas levélfelületi indexel rendelkező taxonok telepítése javasolt, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepük is hatékonyabb, parkolók fásítása esetén pedig az árnyékolás is biztosított. A telken belüli parkolók fásítására a Tündérfürt u. – Eszterlánc u. – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt területre a 38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendelet vonatkozik, mely szerint 10 parkolóhelynél nagyobb parkolónál 4 helyenként 1 lombos fa ültetése szükséges. A tervezési terület többi részén pedig a jelenleg hatályos OTÉK által előírtak követendők, mely szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Az előregedett, beteg, rossz állapotú egyedek kertészeti ellenőrzése, illetve megfelelő növényvédelme javasolt, melynek segítségével a koros állomány élettartama jelentősen meghosszabbítható. A munkahelyi területek minimális zöldfelületeit a szabályozási



tervekben meghatározott mértékben a telekhatárok mentén kell biztosítani, így növelhető a zöldfelületi arány, illetve csökkenthetők az esetleges negatív környezeti hatások. A telekhatár menti sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező.

### ***Környezetvédelem***

#### ***Talaj, felszíni és felszín alatti vizek védelme***

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja, a Tarkarét utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca felőli 42544/30 hrsz.-ú telek egy részét, valamint a 42544/32, 42544/33 és 42544/34 telkeket ivóvízzel ellátott csatornázatlan területként jelöli, továbbá a Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca által határolt tömb kivételével a teljes vizsgálati területet potenciálisan talajszennyezett területként tünteti fel.

A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében nem folytathatóak veszélyeztető, határérték feletti károsodást okozó tevékenységek a tervezési területen. A felszín alatti vizek védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) előírásait be kell tartani. A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetők. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők el.

A közcsatornába vezetett víz minősége nem haladhatja meg a mindenkor hatályos jogszabályban előírt határértékeket, amelyről a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklete rendelkezik. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a közcsatornába megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.

A talajszennyezés megelőzése miatt kiemelten fontos az Eszterlánc utcában, az Ezüstfa utcában, a Tarkarét utcában és a Bogáncsvirág utcában jellemző illegális hulladéklerakatok felszámolása, és a további lerakások megelőzése.

Az építési tevékenységek megkezdését megelőzően gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről, deponálásáról és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.

#### ***Levegő-tisztaság védelem***

A levegő-tisztaság érdekében a levegő védelmére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet) és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló (jelenleg hatályos 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet) előírásait kell alkalmazni.

A tervezési területen a Tündérfürt utca gazdasági-kereskedelmi tevékenységet kiszolgáló forgalma képez szennyező környezeti hatást. A TSZT a Tündérfürt utca szélesítésével



számol a 31. sz. főút fővárosi bevezető szakaszának új nyomvonalaként, mely a tervezett Külső Keleti Körúthoz kapcsolódva Kőbánya – Kertváros kerületrészen a 120a számú vasútvonallal párhuzamosan halad a tervezési terület északkeleti határán. A Tündérfürt utca szélesítésével a közlekedésből eredő légszennyezés várhatóan nőni fog. Diffúz porszennyezés nem jellemző a területen.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növényzónák kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

A tervezési területen találhatóak bejelentett légszennyező pontforrással rendelkező telephelyek, melyeknek a szennyezőanyag kibocsátása a szabályozott határértékeken belül van. A telephelyeken nem várható a levegő-tisztaságot negatívan befolyásoló fejlesztés. A területen a továbbiakban is kizárólag olyan tevékenység folytatható, melynek a légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértéket nem lépi túl.

### Zaj- és rezgésterhelés

#### *Közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés*

A X. kerületben keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyosó halad keresztül a területen.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló jelenleg hatályos 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

		Határérték (LTH) az LAM, kö megítélési szintre (dB)					
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra			országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbussz pályaudvartól, a vasúti fővonalattól és a pályaudvarától, a repülőtértől, származó zajra	
		nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	éjjel
		6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra
2.	Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temető, zöldterület	55	45	60	50	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55



A 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép alapján a közúti közlekedésből származó zaj tekintetében a tervezési területen, a forgalmas Tündérfürt utca nyomvonalán, a nappali zajterhelés (Lden) 65-70 dB, ami átlagosan 5 dB-el haladja meg a stratégiai küszöbértéket. Az éjjeli órákban is a Tündérfürt utca forgalma jelenti a legnagyobb zajforrást, 50-60 dB-t. A problémát önmagában nem az esetleges kismértékű forgalom növekedése jelenti, hanem a már jelenleg is meglévő közúti közlekedés okozta zajterhelés. A nagyobb forgalmat bonyolító Tündérfürt utca menti telkeken ingatlanok átépítése vagy új épületek építése esetén ajánlott a passzív zajvédelem, továbbá javasolt a zajtól védendő helyiségek elhelyezését (szociális blokkok, fogadó, étkező) a tervezett épületek közterülettől távolabb eső részeire koncentrálni.

A vasúti közlekedésből származó zajterhelés szintén adottságként kezelendő. A Tündérfürt utcával párhuzamosan halad a MÁV Zrt. által üzemeltetett Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal. A szerelvények által kibocsátott zajterhelés nappal meghaladja a 80 dB-t, éjjel pedig 75-80 dB-t. A stratégiai küszöbértékhez viszonyítva a területen 5-10 dB-es a túllépés. A lakóterület zajterheléstől való védelme érdekében a vasútvonal mellett zajgátló fal létesült.

A kerület közel helyezkedik el a Liszt Ferenc Repülőtérhez, de a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép konfliktus térképe szerint a terület kívül esik a küszöbértékeket meghaladó zónán.

#### Üzemi zaj

A tervezési területen belül, illetve annak környezetében, jelentős üzemi jellegű zajterheléssel a stratégiai zajtérképek szerint nem kell számolni.

A jelenleg hatályos környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet *1. melléklete* szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4	Gazdasági terület	60	50

A tervezési *Gazdasági területre* nappal (06-22 óra között) 60 dB, éjjel (22-06 óra között) 50 dB határértékek, a szomszédos *Különleges Temető területre* nappal 50 dB, éjjel 40 dB határértékek vonatkoznak.



Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést kibocsátó új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát egyéb helyhez kötött külső zajforrást, csak olyan módon lehet létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokban (jelenleg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendeletben) megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg, különös tekintettel a szomszédos lakóterületekre. A területen új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető. Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését.

A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre*(dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50



### Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a 2012. évi CLXXXV. törvényt a hulladékról), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A területen a kommunális hulladékgyűjtés megoldott, melynek szállítását és kezelését a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. végzi.

Egyes telephelyeken veszélyes hulladékok is keletkeznek (HUNGAROPHARMA Zrt., CONTINENTAL Kft., MORGAN Kft., BM HEROS Zrt., NATURLAND Kft.). A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített, zárt tárolókban kell elhelyezni az elszállításig. A veszélyes hulladékok kezelése során a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 225/2015. (VIII. 7.). a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló Korm. rendelet) előírásait be kell tartani.

Illegális hulladéklerakás a használaton kívüli és gondozatlan területeken, az Eszterlánc utcában, az Ezüstfa utcában, a Tarkarét utcában és a Bogáncsvirág utcában jellemző. A lerakatok felszámolása kiemelten fontos a köztisztaság biztosításának szempontjából és a talajszennyezés megelőzésének szempontjából is.

A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A tervezési területen jelenleg nem biztosított a hulladék szelektív gyűjtése, illetve elszállítása. Több telephelyen is nagy mennyiségű papír, fém illetve műanyag hulladék keletkezik, melyeknek célszerű lenne a szelektív gyűjtése környezetvédelmi szempontból.



## 2.3. Közlekedésfejlesztés

### **Közúti közlekedés**

Budapest hatályos településszerkezeti terve szerint a 31. számú főút a XVII. kerület központját elkerülő nyomvonala a Tündérfürt utca vonalán érinti a területet. A nagy távlatban megvalósítandó főút a jelenlegi útvonal 2x2 sávra bővítésével alakul ki.

Az út fejlesztési terve szerint a Tündérfürt utca – Keresztúri út irányú továbbvezetés és a Jászberényi úti felüljárótól északra a vasútvonal feletti felüljárón történik. A Tündérfürt utca közterülete az útpálya bővítésének lehetőségét biztosítja. A Budapesti Agglomeráció TRT jelenleg egyeztetés, illetve jóváhagyás előtt álló dokumentációjában szereplő úthálózat ezen útvonalat már nem tartalmazza. Amennyiben a BATrT elfogadásra kerül, a Főváros településrendezési eszközeiben is át kell majd vezetni a tárgyi módosítást, mely alapján az útvonalat a KÉSZ-ben sem kell szerepeltetni. Fentiekre figyelemmel jelen tervanyag a korábbi távlati úthálózat fejlesztés helybiztosítását (keresztszelvény formájában) tartalmazza, de a környezetalakítási javaslat a jelenlegi út rövidtávú korszerűsítését ábrázolja (balra kanyarodó sávok, buszöblök kialakítása).

A Tündérfürt utca fejlesztését – a távlati kialakítást megelőzően, vagy annak vizsgált elhagyását figyelembe véve – az Eszterlánc utcai és Napmátka utcai csomópontban balra kanyarodó sávok és a Hungaropharma megállónál autóbusz öblök kialakításával javasoljuk megoldani, melyek a jelenlegi közterületen belül megvalósíthatóak.

A területtől keletre jelöli ki a fővárosi TSZT a pesti külső kerületek központját elkerülő „Külső keleti körút” nyomvonalát. A tervezett 2x2 sávós főút külön szintben keresztezi a 120-as sz. vasútvonalat és a Tündérfürt utcát. Kapcsolatát a Tündérfürt utcával biztosító összekötő út csatlakozásainál mindkét főúton jelzőlámpás csomópont alakul ki.

A terület gyűjtő- és kiszolgáló úthálózata jelentős fejlesztést nem igényel egyes autóbuzsmegállók öbölbe helyezése szükséges.

### **A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:**

Külső keleti körút	B.IV.b.C.
Jászberényi út	B.IV.b.C.
Tündérfürt utca jelenleg	B.V.c.B.
az érvényben levő TSZT szerint	B.III.a.B.
Bogáncsvirág utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.
Tarkarét utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.
Ezüstfa utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.
Csillagvirág utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.
Napmátka utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.
Eszterlánc utca	B.V.c.B. és B.VI.d.B.



## ***Közösségi közlekedés***

### ***Autóbusz közlekedés***

A 168E autóbuszjárat nyomvonalának módosítását a terület fejlesztése nem teszi szükségessé, fejlesztés a megállók öbölbe helyezésével várható.

A terület közvetlen autóbuszos kapcsolati hiányát a XVII. kerület más területei felé (pl. Rákoskeresztúr központ), az utasforgalmi igényekhez igazodó (munkakezdési időpontok), szerződéses autóbusz közlekedéssel célszerű biztosítani.

### ***Vasúti közlekedés***

A 120a vasútvonal fejlesztését a MÁV nem tervezi, a meglévő pálya a távlati igényeknek megfelel.

### ***Kerékpáros és gyalogos közlekedés***

A TSZT a Tündérfürt utcában nem jelöl fővárosi jelentőségű kerékpárutat. Az út szabályozási szélessége – az útpálya bővítés mellett – lehetővé teszi kerékpársáv vagy út kialakítását.

A kis gyalogos forgalmi igény nem teszi szükségessé a gyalogos létesítmények fejlesztését. A vasútvonalat keresztező külön szintű gyalogos kapcsolatok kialakítása nem reális, a szabálytalan gyalogos átjárás megszüntetését az igényekhez igazodó célautóbusz kiszolgálással javasoljuk biztosítani.

### ***Parkolás***

A telephelyek fejlesztésénél az OTÉK előírásában előírt személygépjármű és teherjármű tárolási igény telken belül biztosítandó. Ahol ez nem oldható meg területi problémák miatt, megfelelő megoldás a telektől 500 méteren belül kialakított, csak saját célú parkoló létesítése, így a Continental telephely esetében a telephelytől független, de saját tulajdonú telken (a Napmátka utca és a Tündérfürt utca saroktelken) biztosítható a szükséges 220 parkoló elhelyezése. Ezen ingatlanon ennél több parkoló is elfér, mely lehetőséget biztosít a jelenleg a határoló közterületeken kialakított parkolók (legalábbis azok egy részének) telken belül történő elhelyezésére is. A környezetalakítási javaslaton csak a konkrét fejlesztői szándékokkal rendelkező cégek telkein szerepelnek parkoló számok, a többi ingatlanon a majdani fejlesztések függvényében (funkció, terjedelem, stb. alapján) határozható meg a kialakítandó parkolók száma és elrendezése., ezért itt a tervlap kínálati jelleggel mutat be egy lehetséges elrendezést.





## 2.4. Közműfejlesztési javaslat

A tömb és környezete számára a teljes közműellátás kiépült. A területen belül és az azokat övező területek számára kiépült a közüzemi ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a csapadékcsatorna hálózata földgáz- és a villamosenergia hálózat, valamint a távközlési hálózat, amelyekkel biztosítják a térség közmű- és elektronikus hírközlési ellátást. A térségben a közműhálózatok a közterületi utcák nyomvonalán épültek ki, a közművek hagyományos közműfektetési móddal és elrendezéssel épültek meg. Az építési előírások alapján is a tervezett beépítést teljes közműellátással kell ellátni.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén tervezési területen a többlet közműigények a következők:

Ivóvízigény	70 m <sup>3</sup> /d
Kommunális szennyvíz mennyiség	70 m <sup>3</sup> /d
Földgázigény	290 nm <sup>3</sup> /óra
Villamosenergia igény	1660 kW

A közhálózati csatlakozásokat a területet határoló közterületek felől lehet kiépíteni, a telken belüli elosztás magánvezetékek segítségével valósítható meg, közművenként a közműszolgáltatóval történő megállapodás szerint.

A főváros közigazgatási területén a közműszolgáltatás a főváros közművenkénti egységes közműhálózati rendszeréről történik. A teljes közműellátás kiépítéséhez szükséges hálózati kapcsolatok a már kiépített közműellátó rendszerekhez csatlakoztatva kereshetők. A határoló utcák felől a közmű kapcsolatok kiépíthetőek. A közműszolgáltatás megkezdésének feltétele – a műszaki kapcsolat kiépítésén túl – a közművenként változó gazdasági feltételek teljesítése. Vízi közműveknél (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz vonatkozásában) az alapházis fejlesztésére a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése. Energiaközműveknél (villamosenergia ellátáshoz, földgázellátáshoz) szolgáltatói megállapodás megkötése és annak teljesítése, amelyben a szolgáltató a csatlakozás gazdasági feltételeit rögzíti.

### Vízellátás

A tervezési terület tömbje a Vízművek 23-as számú, ún. Keletpesti felső alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zóna hálózata az észak-pesti területeken a fő betáplálást a már említett káposztásmegyéri gépházak felől kapja, a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Cinkotai úti tározómedence vízszintje (ffsz:169,5 mBf) határozza meg.



Az egész pesti ellátó hálózat a vízbázisok felől a betáplálást nagy átmérőjű vezetékeken keresztül kapja. Ilyen, a hálózat szempontjából fontos tápvezeték a Tündérkert utca, Vörösfenyő utca nyomvonalú NA 500-as vezeték. Erről ágazik le a Tündérfürt utca, Bogáncsvirág utca, Tarkarét utca, Ezüstfa utca, Napmátka utca nyomvonalú NA 300-as vízvezeték és a róluk leágazó NA 200-as vezetékek.

Ezek a nagyobb átmérőjű körvezeték megléte azt jelenti, hogy a tervezési terület vízellátása alapbázis szempontjából kedvező.

Ivóvízigény	70 m <sup>3</sup> /d
Várható tüzvízigény	
➤ külső	4200 l/min
➤ belső	300 l/min

A tervezett fejlesztések telkei előtti Tündérfürt és Napmátka utcákban üzemel a közterületi NA 200-as ac vezetékek. Ezekről a vezetékekről a tüzvíz és a kommunális igények kielégíthetők. Amennyiben a meglévő bekötő vezeték mérete nem megfelelő, akkor új bekötő vezetéket kell építeni.

### **Vízvezetés**

A tervezési területen minden utcában kiépült Ø 30-as méretű beton szennyvízcsatorna, a hálózat pedig a végbefogadó Északpesti szennyvíztisztító telepre szállítja a szennyvizet.

A tervezett fejlesztések telkei előtti Tündérfürt és Napmátka utcákban üzemelnek a közterületi Ø 30-as méretű beton szennyvízcsatornák, amelyek a 70 m<sup>3</sup>/d kommunális szennyvízmennyiséget fogadni tudják.

A tervezési területre eső csapadékvizek vagy a telkeken és a közterületi utak mellett kiépített szikkasztó árkokban elszikkadnak, vagy pedig a vizeket a Napmátka utca, Tündérfürt utca nyomvonalú csapadékvíz főgyűjtő csatorna szállítja el a Rákos patakba.

A tervezett fejlesztések telkei előtti Tündérfürt és Napmátka utcákban üzemelnek a közterületi beton csapadékcsatornák, amelyek a burkolatokról lefolyó többlet csapadékvíz mennyiséget fogadni tudják.

Az FCSM előírásai szerint a telek területéről a telek nagyságának megfelelően két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú intenzitású (152 l/sec, ha), várhatóan  $\alpha=0,3$  lefolyási tényezővel számolt vízmennyiség vezethető be a csatornahálózatba, ez 174 l/sec.

Ugyanakkor az FCSM előírásai szerint a burkolatokról lefolyó csapadékvizeket négy éves gyakoriságú, 10 perc időtartamú intenzitású (274 l/sec, ha),  $\alpha=1,0$  kell kiszámolni. Ebből a vízmennyiségből csak a 174 l/sec vezethető a csatornahálózatba, a többit záportározóban kell betározni és abból csökkentett kifolyással, csak a meghatározott vízmennyiséget lehet a befogadó csatornába bevezetni.



### **Földgázellátás**

A tervezési terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A térség ellátásának bázisa a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás. Ezt a gázátadó állomást a Fehér köz, Albertirsai út, Salgótarján út nyomvonalú DN 500-as nagynyomású gázvezeték táplálja be. A gázátadótól induló nagyközép-nyomású hálózatok táplálja be a körzet melletti lakóterület középnomású hálózatát, valamint a területen belüli, az egyes telkeket kiszolgáló nyomáscsökkentőket. A nagyközép-nyomású vezetékek a területen belül a Csillagvirág utcát kivéve minden utcában kiépültek.

A tervben javasolt létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen 290 nm<sup>3</sup>/óra többlet földgázigény fog fellépni. Ezt a mennyiséget a meglévő közterületi nagyközép-nyomású vezetésekről el lehet látni.

A továbbtervezés során, amikor a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismerté válnak, akkor további egyeztetés szükséges a NKM Földgázhálózati Kft. Hálózati Értékesítési Osztállyal.

### **Villamosenergia ellátás**

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a tervezési terület közelében elhelyezkedő 132/22 kV-os alállomás, amelyet az Albertfalva felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül táplálnak be.

A Kőbánya 132/10 kV-os alállomásról induló 10 kV-os középfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 10 kV-os földkábelhálózat a tervezési terület tömbjét körbeveszi. Ez táplálja be a területen belüli a tervezési területen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési területen belül a 6 db 10/0,4 kVA-es transzformátor üzemel.

Az előzetesen prognosztizált 1660 kW-nyi igény kielégítésére új transzformátor állomások elhelyezése várhatóan szükséges lesz, ekkora igény a meglévő transzformátor állomásokról nem elégíthető ki.

A középfeszültségű és a kiefeszültségű kábelkörök kiépítésénél területgazdálkodási és esztétikai igényeknek megfelelően a hálózatokat földkábelekkel kell kiépíteni, kellő teret hagyva a fásítás és bútorozás, valamint a zavarmentes közlekedés-parkolás lehetősége számára. Ezért új hálózatépítésnél már csak a földalatti hálózatfejlesztés javasolható.



## **Elektronikus hírközlés**

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Budapest, benne a X. kerület, s így a tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban, azt teljesen körbevéve halad. A hírközlési hálózat kiépítettsége ellenére azonban az internetes ellátásban rendszeres fennakadások tapasztalhatók, a jelenlegi igények kielégítettsége nem megfelelő, így fejlesztése (a jövőbeli fejlesztési szándékok tekintetében is) mindenképp javasolt. A fejlesztés részletes javaslati elemei a tervi szakasz során kerülnek ismertetésre.

### **Vezeték nélküli hírközlés**

A tervezési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók (Telekom, Telenor, Vodafone) a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.



### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

#### 3.1. Övezeti rendszer

Amint a helyzetértékelés fejezetben már említésre került, hogy a tervezési területre hatályos övezeti rendszer meglehetősen széttagolt, a vonatkozó paraméterek összehangolatlanok, több vonatkozásban nem tükrözik az egyes területrészek adottságait és a kialakult állapotot, a szintterületi mutató esetében külön kiemelő a határértékek túldimenzionáltsága.

Az alábbiakban ismertetett övezeti koncepció a részletes – tematikusan feldolgozott – vizsgálatok során feltárt helyszíni adottságok, a teljes tervezési területre kiterjesztett adatlapos kikérdezés és a területen prosperáló cégeknél folytatott személyes egyeztetések keretében megismert fejlesztői szándékok, valamint a fővárosi tervek vonatkozó „keretelőírásai” (TSZT, FRSZ) alapján készült. A javaslat kidolgozásakor a tervezést kezdeményező két cég (a Hungaropharma Zrt. és a Continental Kft.) konkrét beruházási szándékai mentén készített előzetes telepítési tanulmányokban foglaltak természetesen kiemelt figyelmet kaptak. A vonatkozó dokumentumokat az illetékes szakbizottság két alkalommal is megtárgyalta. 2017. 06. 21-én a Telepítési tanulmányokra vonatkozóan a 25/2017. (VI.21.) KKB. számú határozatában rögzítette a továbbtervezésre vonatkozó (jelen KÉSZ programjavaslat elkészítése során figyelembe veendő) iránymutatását, majd 2017. december 13-án a KÉSZ programjavaslatára vonatkozóan a 41/2017. (XII. 13.) KKB határozatot hozta. Utóbbi képezte a tervezés alapját jelen KÉSZ tervi munkarészeinek kidolgozása során.

#### HATÁLYOS TERVEK



## A javaslat rendezési alapelvei az övezeti rendszerre vonatkozóan

### Szintterületi mutató

Az együtt kezelendő mintegy 62 hektár nagyságú kereskedelmi gazdasági szolgáltató (Gksz) területen a hatályos tervek szintterületi mutatói alapján lehetővé tett megépíthető összes szintterület a jelenlegi állapothoz képest meglehetősen nagy volumenű további beépítést és ezzel párhuzamosan további forgalomnövekedést, valamint az elhelyezhető funkciók széles köréből adódó, de előre pontosan nem prognosztizálható egyéb környezeti terhelést eredményezhet.

A Fővárosi rendezési szabályzatban (FRSZ) a tárgyi területfelhasználási egységre meghatározott általános beépítési sűrűség (bsá) értéke elvileg még a hatályos kerületi tervekben szereplő határértékeket meghaladó beépítésre is lehetőségeket biztosít.

A hatályos tervek alapján a területen – elméletileg – elhelyezhető maximális szintterület: 902 838 m<sup>2</sup>

Az FRSZ által biztosított (elméleti) maximum: kb. 1 008 734 m<sup>2</sup> szintterület.

A túlzott forgalomnövekedés és az egyéb – várható - környezeti terhelések mérséklésére, illetve kontrollálhatóbbá tételére, valamint a területen belüli „fejlesztési és terhelési egyensúly” irányába történő elmozdulás érdekében **javasolt a szintterületi mutatók alacsonyabb értékben történő egységes meghatározása.**

Városrendezési szempontból – különös tekintettel ipari-munkahelyi területeken - a szintterületi mutató tekinthető „vezér” paraméternek, hiszen az eltérő és sokrétű rendeltetési igényekből adódóan a hasonló volumenű terhelések egyes esetekben kiterjedtebb horizontális, de kisebb színtszámú beépítéssel, míg más esetekben vertikálisan hangsúlyosabb (több szintes) beépítésben, de kisebb beépített telekterületen valósulnak meg, s ezt a mozgásteret mindenképpen célszerű biztosítani.

A fejlesztések számára a szükséges rugalmas kereteket meghagyva, tehát a megengedett beépítési mértéket illetve az épületmagasságot nem szigorítva, a terület terhelését a szintterületi mutató egységesen **1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékben** történő meghatározásával javasolt ésszerű korlátok közé szorítani.

A következő ábra a szintterületi mutatók változását mutatja be, fekete színnel mindig a hatályos tervek, a piros értékek pedig a jelen tervben javasolt új értékeket jelentik.



## SZINTTERÜLETI MUTATÓ



A tervezett módosítással a teljes terület „elméleti” szintterületi terhelése 710 580 m<sup>2</sup>-re adódik, ami a hatályos tervekhez képest kb. 20%-os csökkentést jelent, az FRSZ elvi maximumától 30%-kal elmarad (tartálékot képez esetleges későbbi fejlesztések lehetővé tételére településrendezési szerződések által kontrollálhatóan), ugyanakkor ésszerű keretek között biztosít további fejlesztési lehetőségeket a cégek számára. A javasolt egységes szintterületi mutató egyetlen ingatlan esetében sem jelent hátrányos megkülönböztetést a jelenlegi állapotról és az ismert fejlesztések megvalósíthatóságára nézve.

A paraméter módosítása kártalanítási igényeket nem von maga után, hiszen a hatályos tervek 7 évnél jóval régebbiek (15-20 éve kertültek jóváhagyásra), kivéve az egységes KVSZ által szabályozott „középső” tömböt, de a szintterületi mutató mértéke nem változik.



**Kialakítható legkisebb telekterület**

A kialakítható legkisebb telekterület tekintetében nem indokolt lényeges módosítás a hatályos tervekhez képest, a Tarkarét és a Csillagvirág utcák közötti tömbben javasolt kisebb változtatás pusztán az egységesítést szolgálja.

TELEKMÉRET MINIMUM

**Épületmagasság**

A maximális épületmagasságok jellemzően egységes meghatározása a kialakult állapot, illetve az ismert fejlesztési szándékok (pl. Continental, BM Heros) miatt indokolt. Ezen szabályozási határérték differenciálása pusztán két helyen javasolt, a Hungarophrama konkrét technológiai igényei (16,0 m-es magas-raktár építési szándék) okán, valamint a Corvinus Egyetem kollégiumának meglévő (20,0 m magas) épülete miatt.

ÉPÜLETMAGASSÁG





**Beépítési mérték**

A hatályos tervekben szereplő beépítési mértékek módosítása általánosan nem szükséges, változtatást csupán a Continental Kft. konkrét fejlesztési-beruházási szándékának megvalósítása igényel.

Erre vonatkozóan – jelen KÉSZ elkészítésére vonatkozó kezdeményezésként - ez év júniusában telepítési tanulmány készült, melyet az illetékes szakbizottság megtárgyalt. A tanulmányban szereplő 10%-os beépítési paraméter emelést a bizottság akkor túlzottnak ítélte, maximumként előzetesen 50%-os értéket tartott elfogadhatónak, azzal, hogy a paraméter változásokat, illetve azok feltételeit a továbbtervezés, a KÉSZ készítésének fázisában kell pontosítani, a bizottsági határozat előzetes iránymutatásként szolgál.

Figyelemmel a bizottsági ülésen elhangzott továbbgondolási lehetőségre a beépítési mérték vonatkozásában két változat került kidolgozásra („A” és „B”). Az „A” változat az 50%-os, míg a „B” változat az 55 %-os beépítési mértéket tartalmazta.

A Continental Kft. további fejlesztéseinek megvalósítását elősegítendő időközben megvásárolta a Napmátka utca – Bogáncsvirág utca saroktelket, azzal a szándékkal, hogy a szükséges többlet parkolókat - a fejlesztendő telekkel szemben, a Napmátka utca túloldalán elhelyezkedő – ingatlanon valósítsa meg.

Tekintettel arra, hogy a Continental Kft. beruházási igénye a tervezett volumen tekintetében meghaladja az „A” változatban szereplő 50%-os beépítettségéből adódó lehetőségeket és a technológiai kötöttségek miatt az újonnan megvásárolt telek 40%-os beépítettsége sem elegendő önmagában annak megvalósítására, így kidolgozásra került egy „B” változat, melyet végül is a bizottság 2017. decemberében elfogadott.

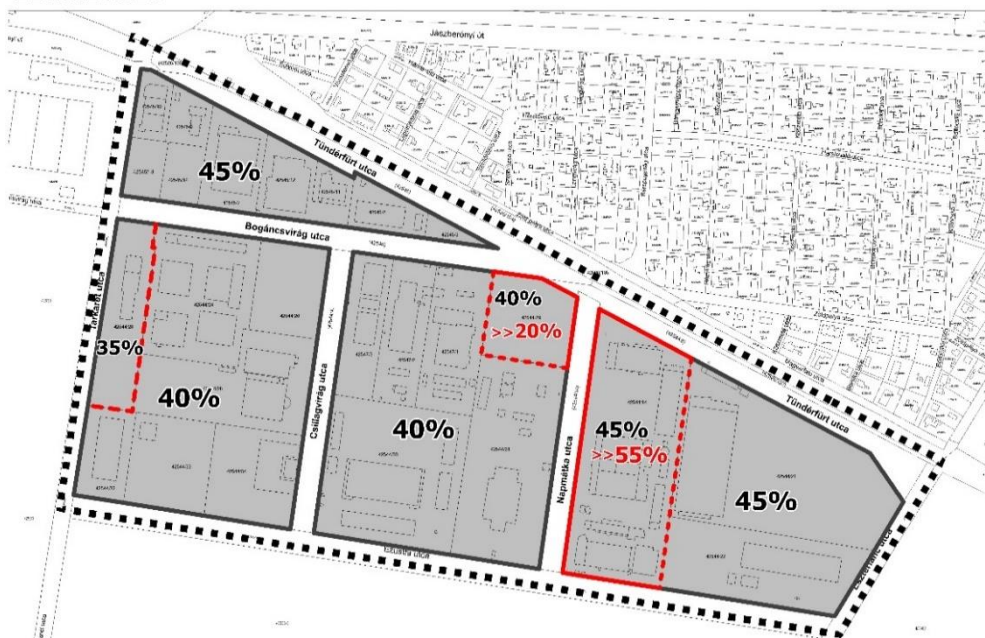
A „B” változat alapelve, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő – az utca két oldalán elhelyezkedő 42544/14 és 42544/29 hrsz.-ú ingatlanok beépítési paramétereit differenciáltan kerülnek meghatározásra, oly módon, hogy a beépítési mérték összességében nem növekszik. A 42544/14 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló építési övezet beépítettségi mértéke 55%-ban kerül megállapításra (többlet beépítési lehetőség: 2685 m<sup>2</sup>), melynek mintegy ellentételezésként a 42544/29 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezhető beépítés ezzel arányosan csökken, 20%-ra lecsökken (beépítési lehetőség csökkenés: 3118 m<sup>2</sup>). Ezzel a szabályozástechnikával a teljes terület forgalmi és egyéb környezeti terhelése tekintetében az „A” változattal egyenértékű megoldás jön létre, azzal a különbséggel, hogy a technológiai okokból csak a 42544/14 hrsz.-ú ingatlanhoz kötötten megvalósítható fejlesztés realizálható lesz.

A „B” változat esetében természetesen egy új építési övezet létrehozása válik szükségessé, melyben az elhelyezhető funkciók tekintetében kötelező jelleggel előírásra kerül a fejlesztendő másik telek parkolási igényeinek kielégítése. Ezen speciális parkolási megoldás alkalmazhatóságát az országos szabályok (OTÉK vonatkozó előírásai) a helyi önkormányzatok számára lehetővé teszik.



Természetesen az egyéb, a KÉSZ előírásrendszerét meghaladó – esetlegesen szükségessé váló – jogi garanciákat is ki kell dolgozni a javasolt konstrukció működőképessége érdekében.

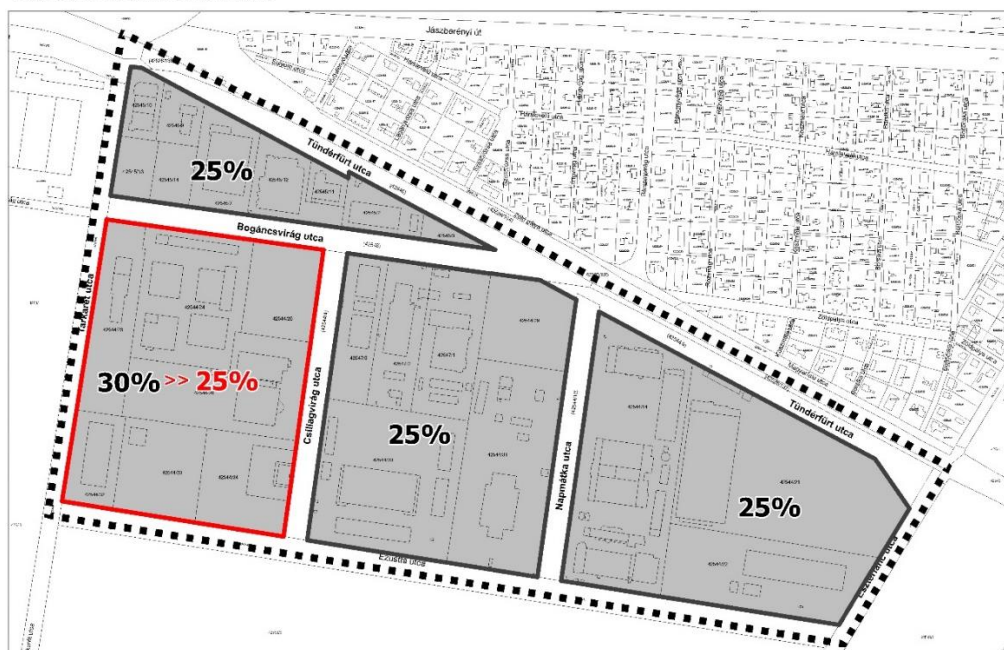
**BEÉPÍTETTSÉG**



**Zöldfelületi arány**

Az építési övezetek zöldfelületi arányának eltérő meghatározását a meglévő adottságok, nem indokolják, így azok egységesen 25%-ban történő meghatározása javasolt - egyetlen tömb kivételével – a hatályos tervekben foglaltaknak megfelelően.

**ZÖLDFELÜLETI MINIMUM**



**Építési övezeti rendszer**

Fentiek alapján – a 41/2017. (XII. 13.) KKB határozat figyelembevételével - az övezeti rendszer a „B” változat szerint került kidolgozásra az alábbi ábra és táblázat szerint.

**JAVASOLT ÖVEZETEK**

övezeti kód	beépítés módja	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	telek				építmény	
			legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület te (%)	legkisebb	legnagyobb
			terepszint					
			alatt (%)	felett (%)	(m)	(m)		
<b>Gksz-1/01</b>	SZ	20 000	55	45	1,5	25	3,0	16,0
<b>Gksz-1/02</b>	SZ	20 000	65	55	1,5	25	3,0	15,0
<b>Gksz-1/03</b>	SZ	7 000	40	20	1,5	25	4,5	15,0
<b>Gksz-1/04</b>	SZ	7 000	50	40	1,5	25	4,5	15,0
<b>Gksz-1/05</b>	SZ	7 000	45	35	1,5	25	-	20,0
<b>Gksz-1/06</b>	SZ	2 500	55	45	1,5	25	4,5	15,0



**FRSZ 1. mellékletben rögzített beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolása**

Az FRSZ 4. § (1) bekezdésének előírása szerint:

Az 1. mellékletben a TSZT területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzített beépítési sűrűség értékét a 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.

Fenti előírás a tárgyi tervezési terület esetén – az általános sűrűségi értékekre (bsá) vetítve – az alábbiak szerint teljesül:

Az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján számított szintterület: **1 008 734 m<sup>2</sup>**

- Gksz-1 területen:  $504\,367 \times 2,0 = 1\,008\,734 \text{ m}^2$

A jelenleg **hatályos** építési övezetek paramétereinek alapján számított szintterület: **902 838 m<sup>2</sup>**

- A Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt területen a **38/1999 (XII.7.) sz. önk. rendeletben** meghatározott építési övezetben:  $142\,540 \text{ m}^2 \times 2,0 = 285\,080 \text{ m}^2$
- A Tarkarét utca – Bogánccvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt területen a **36/2000 (VIII.29.) sz. önk. rendeletben** meghatározott építési övezetben:  $134\,432 \text{ m}^2 \times 2,4 = 322\,636 \text{ m}^2$
- A Tündérfürt utca – Bogánccvirág utca – Tarkarét utca által határolt területen a **38/2005 (VII.8.) sz. önk. rendeletben** meghatározott építési övezetben:  $53\,708 \text{ m}^2 \times 1,5 = 80\,562 \text{ m}^2$
- A Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogánccvirág utca – Tündérfürt utca által határolt területen a **22/2013 (V.22.) sz. önk. rendelettel** jóváhagyott X. kerületi KVSZ-ben meghatározott építési övezetben:  $143\,040 \text{ m}^2 \times 1,5 = 214\,560 \text{ m}^2$



A KÉSZ-ben megállapításra kerülő építési övezetek paramétereinek alapján számított szintterület: **710 580 m<sup>2</sup>**

Gksz-1/1 építési övezetben:	88 829 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	133 243 m <sup>2</sup>
Gksz-1/2 építési övezetben:	53 711 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	80 567 m <sup>2</sup>
Gksz-1/3 építési övezetben:	15 593 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	23 390 m <sup>2</sup>
Gksz-1/4 építési övezetben:	244 062 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	366 093 m <sup>2</sup>
Gksz-1/5 építési övezetben:	17 817 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	26 725 m <sup>2</sup>
Gksz-1/6 építési övezetben:	53 708 m <sup>2</sup>	x 1,5 =	80 562 m <sup>2</sup>

Összességében megállapítható, hogy a beépítési paraméterek megfelelnek az FRSZ-nek.



### 3.2. Egyes kiemelt témakörök szabályozása

Az építési övezeti rendszer koncepciójának rögzítése mellett meg kell említeni a szabályozás egyes kiemelten kezelendő témaköreit.

#### **Építési helyek újragondolása a telekhatár menti zöldfelületi előírásokkal összhangban**

A hatályos tervek egyik közös eleme a telekhatárok mentén zöldfelületi sávok létesítésének előírása különböző szélességgel és kialakítással, mely egyúttal az építés hely szabályozására is kihat. Ez az egyébként helyes koncepció azonban számos ingatlanon konfliktusok forrása, mivel a kialakult beépítéssel ez a szabályozás gyakorta nincs összhangban, olykor az adott rendeltetés szempontjából meghatározó épületek is „belelőgnak” ebbe a területsávba, így azok – szükségszerű - bővítési igénye akadályokba ütközik.

Megállapítható, hogy a fenti szabályozási eszköz egyes terveknél ábrázolási- és kótázási hiányosságok miatt nem egyértelmű.

Mindemellett az elő-, oldal- és hátsókerterek meghatározása sem következetes az egyes rendeletekben.

Mindezek okán javasolt az építési hely egyértelmű és következetes meghatározása, egységes szemlélet alapján, valamint szükséges a telekhatár mentén előírt zöldfelületek „éltszerű” alkalmazása, nagyobb figyelemmel a kialakult állapotokra, technológiai, illetve egyéb működési feltételekre (pl. a meglévő csarnokok körüljárhatósága).

Településképi és környezetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő a Tündérfürt utca menti előkertek kialakítása, mind az utcaképileg frekventált elhelyezkedés, mind a vasút túloldalán elhelyezkedő lakóterületek közelsége miatt.

#### **Parkolás-szabályozás kérdésköre – kedvezmények bevezetése**

A tervezési területen – jobbára a korábbi rendeltetések adottságainak köszönhetően – a telkek alakja, mérete, a meglévő épületállomány elhelyezkedése, a technológiai és egyéb üzemeltetési követelmények (pl. a telephelyeken belüli teherforgalom általában nem megváltoztatható rendje) miatt az ingatlanokon belüli parkolás megoldása bizonyos esetekben objektív nehézségekbe ütközik.

Ezen problémák jelenleg legszembetűnőbbben pl. a Continental Kft., a Braun Kft. és a SZINKER Kft. területén jelentkeznek.

Kézenfekvő megoldás lehet ezen problémák szabályozott megoldására az OTÉK 42. § (1) bekezdésében biztosított lehetőség, miszerint a helyi szabályozás élhet a parkolói igény csökkentésével, illetve egy részének közterületen vagy bizonyos távolságon belül más telken történő elhelyezésének elfogadásával.

Minderre a tárgyi terület adottságai kedvező lehetőséget biztosítanak, hiszen a tömböket széles (pl. a Bogáncsvirág, a Napmátka, az Ezüstfa és a Csillagvirág utcák esetén csaknem







**BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ**

**Fejlesztői szándékok**

M 1:5000

**JELMAGYARÁZAT**

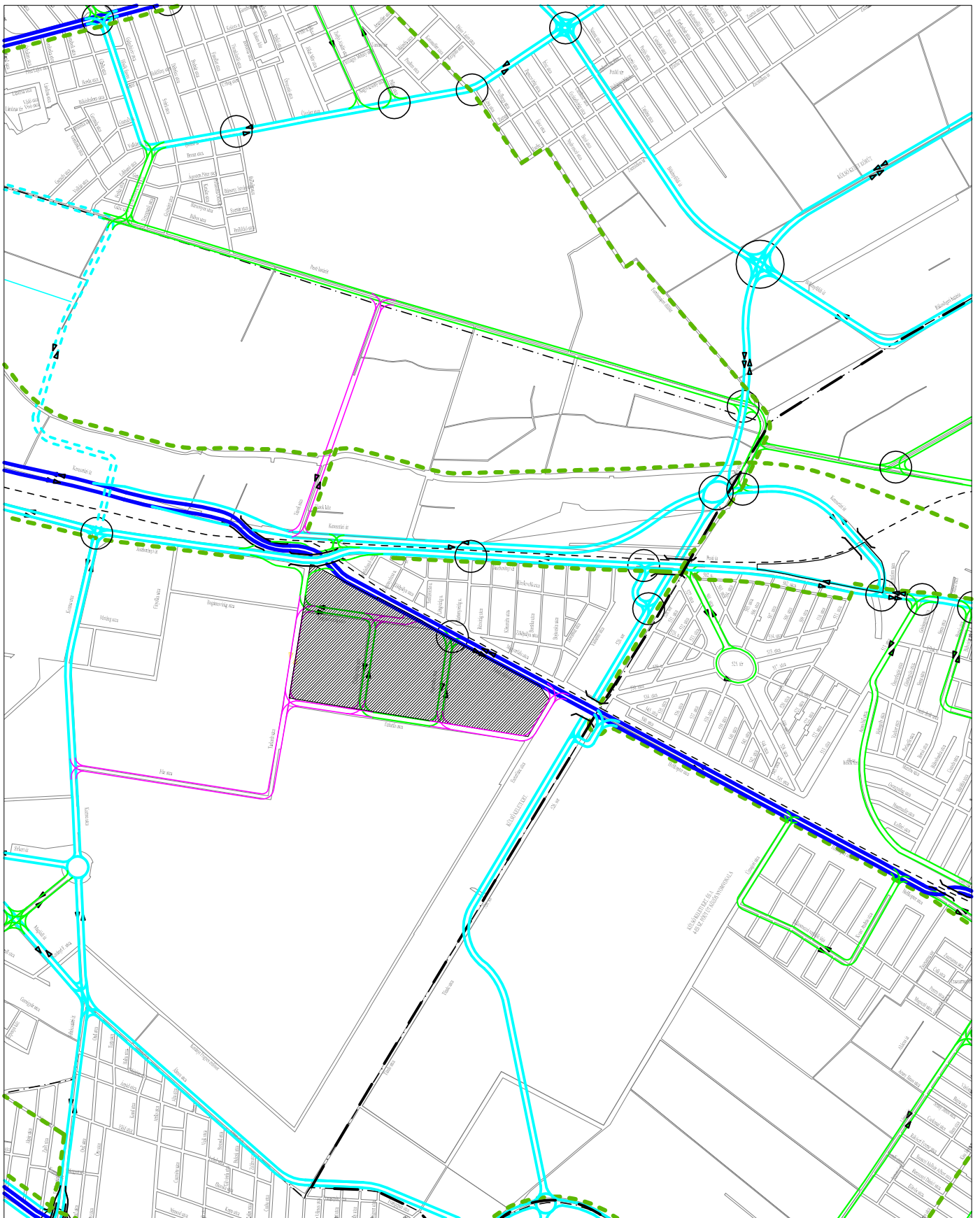
-  Beépítetlen telek
-  Építési igények
-  Parkolási igények
-  Tervezési terület határa











2017. december



**KASIB**  
mérnöki  
iroda



Jelmagyarázat:

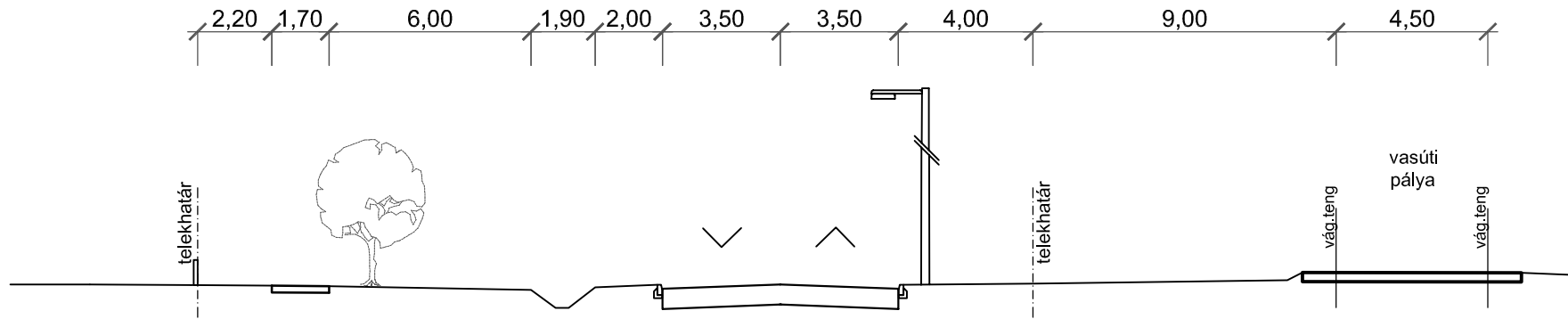
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | autópálya, autóút   | elsőrendű főút  | másodrendű főút   |
|  |  |  |  |
| gyűjtő út   | kiszolgáló út   | jelzőlámpás csp.  | kerékpáros útvonal  |

Tervezett közúti hálózat

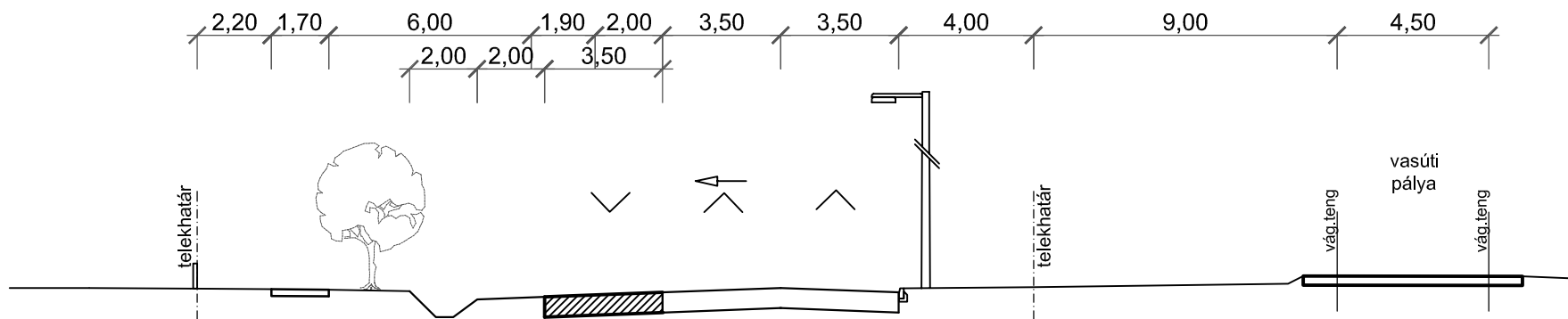
1:25000

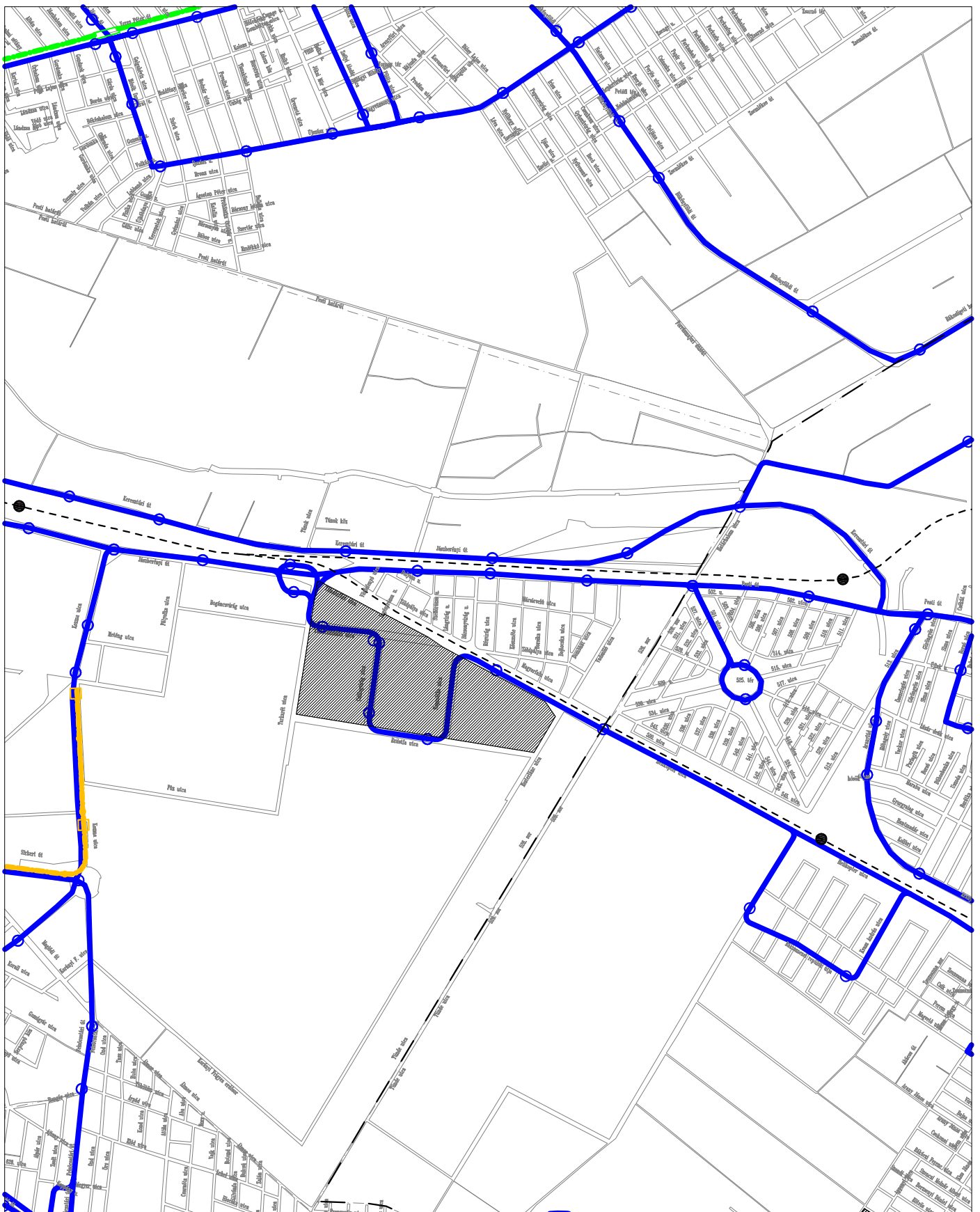


## Tündérfürt utca meglévő mintakeresztmetszele M=1:200



## Tündérfürt utca tervezett mintakeresztmetszele M=1:200





1:25000

## Tervezett közösségi közlekedési hálózat

Jelmagyarázat:



tervezési terület



autóbusz vonal



közúti vasút vonal



közúti gyorsvasút vonal



vasút vonal

BUDAPEST X. KERÜLET,  
**TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
 EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
 JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KÉSZ**

**Környezetalakítási javaslat**




M 1:4000

**JELMAGYARÁZAT**

**MEGLÉVŐ ELEMEEK**

-  Vizsgált terület
-  Helyrajzi szám
-  Lapostetős/Nyeregtetős épület
-  Telken belüli burkolat
-  Közterületi járda burkolat
-  Útburkolat
-  Telken belüli/közterületi zöldfelület
-  Fasor, fásítás
-  Buszmegálló
-  Meglévő bejárat

**TERVEZETT ELEMEEK**

-  Tervezett épület
-  Háromszintes növényállományú intenzív zöldtető
-  Tervezett bejárat



2018. március

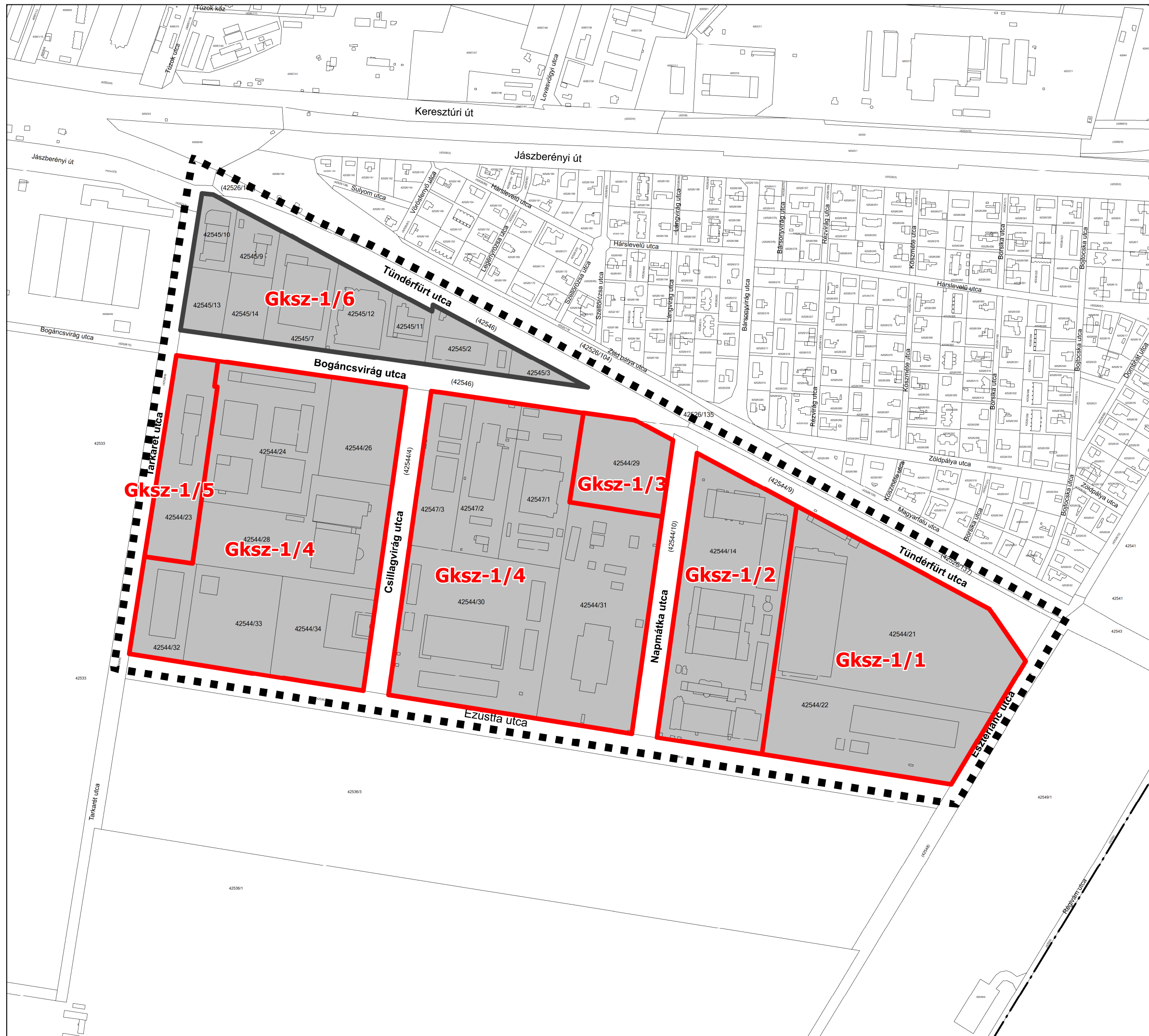


**KASIB**  
 mérnöki  
 manager  
 iroda

BUDAPEST X. KERÜLET,  
TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -  
EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -  
JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ

Javasolt övezetek

M 1:5000



2017. március



KASIB  
mérnöki  
manager  
iroda

35 m széles) közterületek határolják, melyeken – természetesen figyelemmel a tehergépjárművek befordulásának biztosítására, valamint a biztonságos autóbusz közlekedésre – merőleges vagy párhuzamos parkolók kényelmesen kialakíthatók. Mindezek kivitelezése történhet az érintett cégek anyagi közreműködésével a célnak megfelelő szerződések keretében. Az alulhasznosított közterületek fentiek szerinti használatba vétele egyúttal összeköthető azok fásításával is a jelenlegi – helyenként – sivár megjelenés megváltoztatása érdekében.

A más telken kialakított parkoló beszámítását csak saját tulajdonban lévő ingatlanra javasolt megengedni és akkor is szükséges a fenntarthatóság jogi garanciáinak beépítése. Ezen szabályozástechnika elősegítheti pl. a Continental Kft. fejlesztési szándékának megvalósítását, tekintettel arra, hogy fejlesztendő ingatlanával szemben – többek között - éppen erre acélra vásárolt ingatlant, de az ott létesítendő parkolók beszámítása csak a hivatkozott rendelkezések bevezetése esetén lehetséges.

### **Tündérfürt utca távlati szélesítése, balra kanyarodó sávok és buszöblök kialakítása**

A Tündérfürt utca mentén a szabályozásnak megfelelő közterületi telekhatár még nem alakult ki egységesen, de ahol megvalósult már a telekrendezés, ott is majdnem általános gyakorlat, hogy az utca felőli kerítések még a korábbi telekhatár mentén maradtak vagy ha hátrahúzásra is kerültek, a Tündérfürt utca menti sávot a mögöttes cégek parkolóként használják. Fontos rögzíteni, hogy a fejlesztések megvalósításakor e területsávokkal hosszabb távon nem lehet számolni, tehát a telephelyeken belül ezen parkolók számára is tartalékolni kell területeket.

A Tündérfürt utcával kapcsolatos további koncepcionális kérdés az Eszterlánc és a Napmátka utcai kereszteződések fejlesztése balra kanyarodó sávokkal, mert távlatban nem lehet számítani – legfeljebb nagyon korlátozott mértékben- a Tündérfürt utcáról nyíló kapubehajtók terhelésének növelésére, illetve új behajtók létesítésére.

Mindezeket túl javasolt a Tündérfürt utcán kialakított autóbuzsmegállók öbölbe helyezése.

A beépítési paraméterek megváltoztatása vagy a parkolási kedvezmények biztosítása adott esetben – célszerűen konkrét TRSZ-k keretében történő megállapodás esetén - összekapcsolható a fejlesztők bevonásával fenti közterületi fejlesztések érdekében.



## 4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 4.1 RENDELET TERVEZET

#### Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2018. (.... ....) önkormányzati rendelete

#### a Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

##### 1. §

- (1) E rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca – Jászberényi út – Bogáncsvirág utca által határolt területre terjed ki. (a továbbiakban: Terület).
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó szabályozási tervet a 1. melléklet határozza meg.

##### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Szintterületi mutató:** az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.



## 2. A telekalakítás

### 3. §

- (1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telekterülete az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (2) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

## 3. Járművek elhelyezése

### 4. §

- (1) A területen – kivéve a Gksz-1/X/3 jelű építési övezetet – a rendeltetési egységek OTÉK szerinti személygépkocsi elhelyezési igénye a telket határoló Kt-Kk jelű közterületen vagy a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belüli másik, saját tulajdonú telken kialakított parkolóknak is biztosítható az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján.
- (2) A parkolási létesítmények közötti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges számú ki- és bejáratot kell biztosítani az alábbiak szerint négyszáz férőhely parkolókapacitásig egy közös ki-bejárat létesíthető.

## 5. A zöldfelületek általános előírásai

### 5. §

- (1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.
- (2) A beépítésre szánt területen a telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 50%-át aktív talajkapcsolatú területen kell létesíteni.
- (3) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértékébe az 1 méternél keskenyebb és a 2,5m<sup>2</sup> alapterületnél kisebb egységben létesített, növényzettel fedett területek nem számíthatók be.
- (5) Az építési telkek legalább 15 %-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani. Az intenzív zöldfelület értékébe csak a termelt talajon, legalább egy sorban telepített fasorral és összefüggő cserjesávval kialakított zöldfelületek számíthatók be.
- (6) A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – minimum 3m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (7) A Gksz-1/X/3 övezet kivételével az előkertben a telekhatár mentén legalább 3m szélességben intenzív fásított zöldfelület alakítandó ki. Ebben a zöldfelületi sávban



burkolt felület – a közterület felől történő megközelítés útfelületei kivételével – nem alakítható ki.

- (8) A Gksz-1/X/3 övezetben a szabályozási tervlapon jelölt helyen 10m széles, legalább két sorban telepített fasorral és összefüggő cserjesávval kialakított zöldfelület alakítandó ki.
- (9) Gksz-1/X/4 övezetben a Gksz-1/X/5 övezet felőli telekhatár mentén 3m széles védő zöldsávot kell kialakítani, egy sorban telepített fasorból és cserjesávból.

## 6. Közterületi zöldfelületek előírásai

### 6. §

- (1) Újonnan kialakítandó közterületen, és meglévő közterület bővítése vagy átépítése során kétoldali fasor telepítendő. Amennyiben a szabályozási szélesség lehetővé teszi legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell létesíteni
- (2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, fák ültetendők legfeljebb 8 méter tőtávolságban.

## 6. Környezetvédelmi előírások

### 7. §

- (1) A Területen az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
  - a) kizárja a környezetkárosítást,
  - b) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő.
- (2) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- (3) Diffúz légszennyezéssel járó tevékenységek során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növényzavakkal, stb.) biztosítani kell.
- (4) A potenciálisan talajszennyezett területeken az építési tevékenységet megelőzően a területen talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni, szennyeződés esetén a szennyezett területet lehatárolni, kármentesítési tervet készíteni.
- (5) Építési tevékenység, tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (6) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők.
- (7) A nem saját tevékenységből származó hulladékkezelő és - ártalmatlanító tevékenység kizárólag a Gksz-1/X/1 övezet, Ezüstfa utca – Eszterlánc utca saroktelkén végezhető. A hulladék szabadtéri tárolása, kezelése nem megengedett.





## 7. A közműellátás és a hírközlés általános előírásai

### 8. §

- (1) Útrekonstrukciónál:
  - a) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - b) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - c) a közvilágítás biztosításárólgondoskodni kell.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) Épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha annak a teljes közműellátása biztosítható.
- (4) A telkeken összegyűlő csapadékvizek visszatartását telken belül kialakított záportározóba kell gyűjteni. A záportározó tárolási kapacitása minden egyes létesítendő 50 m<sup>2</sup> beépített illetve burkolt felületérezsámítva legalább 1,0 m<sup>3</sup> nagyságú legyen, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a továbbvezetést kialakítani.
- (5) Villamosenergia elosztóhálózatok és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok csak földalatti elhelyezéssel létesíthetők.

## 8. Általános beépítési előírások

### 9. §

- (1) A Területen az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi lehet:
  - a) szabadonálló: SZ
- (2) Szabadon álló beépítési mód esetén – eltérő építési övezeti előírás hiányában –:
  - a) az előkert mérete 10 méter,
  - b) az oldalkert mérete 3 méter,
  - c) a hátsókert mérete 6 méter.
- (3) Az építési helyen kívül eső épületen, épületrészen kizárólag átalakítás végezhető.
- (4) Építési helyen kívül épület nem helyezhető el.



## II. Fejezet Részletes előírások

### 1. Beépítésre szánt területek építési övezetei

#### Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

#### 10. §

- (1) Az építési övezet a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek teljesen közművesített, szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területe.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
  - c) iroda,
  - d) sport,
  - e) parkolóház,
  - f) üzemanyagtöltő,
  - g) gépkocsi tároló,rendeltesítést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladékártály-tároló,
  - c) épülettől különálló – építményeknek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - f) építmények minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben a 120a Budapest – Újszász – Szolnok – Békéscsaba – Lökösháza vasútvonal Tündérfürt utca felőli vágányainak tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.
- (7) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:  
Gksz-1/X/1, Gksz-1/X/2, Gksz-1/X/3, Gksz-1/X/4, Gksz-1/X/5, Gksz-1/X/6 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezete.



## Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetinek részletes előírásai

### 11. §

- (1) Az építési övezetekben a beépítésre vonatkozó paramétereket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) **Gksz-1/X/1** jelű építési övezet előírásai:
  - a) Magas műtárgy az építési övezetben nem helyezhető el.
  - b) A 42544/21 hrsz-ú ingatlan esetében a Tündérfürt utcáról 1 db kapubehajtó nyílhat.
  - c) A 42544/21 hrsz-ú ingatlan esetében további teherfogalmat generáló gazdasági tevékenységet szolgáló építmény elhelyezésének feltétele új teherforgalmi bejárat létesítése az Eszterlánc utcáról nyílóan.
  - d) A 42544/21 hrsz-ú ingatlan esetében további teherfogalmat generáló gazdasági tevékenységet szolgáló építmény használatba vételének feltétele az Eszterlánc utca – Tündérfürt utca kereszteződésénél – amennyiben részletes közlekedés vizsgálat alapján megoldható – önálló balra kanyarodó sáv létesítése az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján.
- (3) **Gksz-1/X/2** jelű építési övezet előírásai:
  - a) Magas műtárgy az építési övezetben nem helyezhető el.
  - b) A 42544/14 hrsz-ú ingatlan esetében a Tündérfürt utca felől kapubehajtó nem létesíthető.
  - c) A 42544/14 hrsz-ú ingatlan esetében további teherfogalmat generáló gazdasági tevékenységet szolgáló építmény használatba vételének feltétele a Napmátka utca – Tündérfürt utca kereszteződésénél – amennyiben részletes közlekedés vizsgálat alapján megoldható – önálló balra kanyarodó sáv létesítése az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján.
- (4) **Gksz-1/X/3** jelű építési övezet előírásai:
  - a) Az építési övezet elsődlegesen a Gksz-1/2 építési övezet 42544/14 hrsz-ú ingatlanán a telken belül nem biztosítható parkolók elhelyezésére szolgál az önkormányzattal kötendő megállapodás alapján. Parkolóháztól eltérő rendeltetésű épület kizárólag a fentiek figyelembevételével helyezhető el.



(5) **Gksz-1/X/4** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Gksz-1/5 építési övezettel határos telekhatárok mentén 20 méteren belül szabadtéri rakodó- és tárolóhely, épület teherforgalmi bejárata nem létesíthető.
- b) A Csillagvirág utca felől az előkert mérete 7 méter, kivéve az utcafronton álló főépület esetén, ahol a meglévő utcai homlokzat mentén 0 méter.

(6) **Gksz-1/X/5** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a 11.§ (3) bekezdésén túl szállás rendeltetést is tartalmazhat.

## 2. Beépítésre nem szánt területek övezete

### Közlekedési területek

#### 12. §

- (1) A KÖu-3 övezet a kisebb jelentőségű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszerei, parkolók, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elemek, közúti-vasúti villamos pályák, közmű- és hírközlési építmények, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén új épület nem létesíthető.
- (3) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (4) Az övezet területén autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető

### Közterületek

#### 13. §

- (1) A Kt-Kk övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, a tömegközlekedéssel érintett kisebb jelentőségű utak és kiszolgálóutak (lakóutak), mindezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszerei, parkolók, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elemek, közmű- és hírközlési építmények, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén új épület nem létesíthető.



### III. Fejezet ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

#### 14. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a
  - a) Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Eszterlánc utca – Ezüstfa utca – Napmátka utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 38/1999 (XII.7.) sz. önkormányzati rendelete,
  - b) Budapest X. kerület, Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 36/2000 (VIII.29.) sz. önkormányzati rendelete,
  - c) Budapest X. kerület, Tündérfürt utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 38/2005 (VII.8.) sz. önkormányzati rendelete, illetve a
  - d) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 22/2013 (V.22.) sz. önkormányzati rendelete a Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca által határolt területre vonatkozóan.

Kovács Róbert  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző



## Építési övezetek szabályozási határértékei

## 1. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek

övezeti kód	beépítés módja	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	telek				építmény	
			legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb	legnagyobb
			terepszint					
			alatt (%)	felett (%)			(m)	(m)
<b>Gksz-1/X/01</b>	SZ	20 000	55	45	1,5	25	3,0	16,0
<b>Gksz-1/X/02</b>	SZ	20 000	65	55	1,5	25	3,0	15,0
<b>Gksz-1/X/03</b>	SZ	7000	40	20	1,5	25	4,5	15,0
<b>Gksz-1/X/04</b>	SZ	7000	50	40	1,5	25	4,5	15,0
<b>Gksz-1/X/05</b>	SZ	7000	45	35	1,5	25	-	20,0
<b>Gksz-1/X/06</b>	SZ	2500	55	45	1,5	25	4,5	15,0



## 4.2 SZABÁLYOZÁSI TERV









**BUDAPEST X. KERÜLET,**  
**TÜNDÉRFÜRT UTCA - ESZTERLÁNC UTCA -**  
**EZÜSTFA UTCA - TARKARÉT UTCA -**  
**JÁSZBERÉNYI ÚT - BOGÁNCSVIRÁG UTCA**  
**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KÉSZ**




**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
M 1:2000

**JELMAGYARÁZAT**




**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
-  II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE (KÖu-3)
-  KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ KÖZUTAK TERÜLETE (Kt-Kk)
-  SZABÁLYOZÁSI MÉRLET
-  BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

-  120m BUDAPEST-ÚJSZÁSZ - SZOLNOK VASÚTVONAL TENGELY
-  VASÚT VEDŐTÁVOLSÁGA (50m)
-  POTENCIÁLISAN TALAJSZENNYEZETT TERÜLET

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

-  42545/2 TELEKHATÁR, HRSZ.
-  ÉPÜLET
-  SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁLYA

