

3 / 141 / 59 / 2010.

Budapest, 2010. szeptember 14.

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Osztály**

**Tárgy:** Tájékoztatás a Bp. X. ker. Hungária  
krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelepi  
ingatlan területére készült Városrendezési  
szakvéleményről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt évben több előzetes egyeztető tárgyalásra került sor a Kőbányai Önkormányzat és a MÁV vezetése között, melyeken körvonalazódtak a mindkét fél számára hangsúlyos kérdések. Az egyeztetéseken az egyes témakörök között voltak a MÁV, és voltak az Önkormányzat számára lényegesebbek, ezért ezen ügyekben valamennyi problémát érintően, az összefüggések mentén, ezeket együtt kezelve folytak a tárgyalások. Időközben a MÁV lakótelep esetében történt előrehaladás, míg az Önkormányzat szempontjából kiemelten fontos egyéb témákban nem történt továbblépés.

A MÁV Vagyonkezelő Zrt. Vezérigazgatója augusztusban levélben kereste meg Verbai Lajos polgármester urat, amelyben arról tájékoztatott, hogy a MÁV Zrt. Igazgatósága döntött a Budapest X., Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelep lakásainak (249 lakás) értékesítéséről. Egyúttal kérték az Önkormányzat szándéknyilatkozatát arról, hogy a közintézmények tulajdonjogának az Önkormányzat részére történő átadása ellenértékeként vállalja az Önkormányzat a közmű átalakítási, kivitelezési költségek rész- vagy teljes finanszírozását, és az utak tulajdonjogának átvételét.

A megkeresést követően szeptemberben előterjesztés készült, amely többek között tartalmazta a MÁV Zrt. által adott tájékoztatásként a következőket:

- Az értékesítéshez szükséges, az Önkormányzat által elfogadott szabályozási tervnek megfelelő telekalakítási vázrajz készítése folyik,
- Az ingatlanokon lévő közmű átalakítások tervezési költségeit az engedélyek beszerzéséig vállalná a MÁV, a kivitelezés költségeit viszont nem finanszírozná,
- A közműhálózatok, közterületek rendezésének a MÁV Zrt. által 2008. márciusában meghatározott becsült költsége 275 M Ft,
- A MÁV Zrt. a Sátori és Társa Mérnökiroda Kft.-vel készítettett értékbecslés adatait.

Tekintettel arra, hogy a közművek átalakításának pontos költsége nem volt ismert, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az 1480/2009. (IX. 24.) sz. határozatában felkérte a polgármestert, hogy a MÁV Zrt.-től a Budapest X. kerület Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelep ingatlanokra vonatkozóan kérje be az engedélyezett, közműcégek nyilatkozataival ellátott terveket, amelyekből pontosan látható, hogy mennyibe kerül azok szabványos átalakítása. Ezen tervek ismeretében kíván dönteni a szándéknyilatkozat kiadásáról, illetőleg az intézményi ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséről.

Egyúttal az 1481/2009. (IX.24.) számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy készíttessen városrendezési szakvéleményt a MÁV lakótelep területére, amely az Önkormányzat érdekeit elsődlegesnek tekintve megvizsgálja és értékeli a jelenlegi telekhasználat, a meglévő közművezetékek és a hatályos KSZT közterület alakítási javaslatok közötti összefüggéseket, a közmű áthelyezések műszaki megvalósíthatóságát és feltételeit, illetve alternatív javaslatot ad lehetőség szerint a közműhálózat és a közterületek legoptimálisabb kialakítására.

Az elmúlt időszakban a MÁV Vagyonkezelő Zrt. egyrészt megkérte a telekalakítási engedélyt az eljáró hatóságként kijelölt IX. kerületi Polgármesteri Hivatalnál, másrészt elkezdte a MÁV Ingatlankezelő Kft. bevonásával a közművek átalakítására és az út kiépítésére vonatkozó tervek és költségvetések elkészíttetését, valamint a nyilatkozatok beszerzését. Ennek következményeként:

- A telekalakítási kérelemre kiadott Végzésben hiánypótlás kiírására került sor, melynek több pontja azóta sem teljesült, ezért a kérelmező az eljárás felfüggesztését kérte,
- az elvégzett tervezési, költségbecslési munka eredményeként a minimálisan becsült átalakítás költsége 190.693.e Ft-ra csökkent.

A telekalakítás engedélyezési folyamata során felszínre kerültek a végrehajtás várható nehézségei, és az ellentmondásokból fakadó problémák, mind a megvalósítás, mind a későbbi üzemeltetés terén, visszaigazolva az elkészült szakértői véleményben kifejtettek.

A szakértői vélemény készítése elején számos – azóta ismertté vált – konkrét információ még nem állt rendelkezésre, így akkor főként az általános szempontok kerülhettek figyelembevételre. A vélemény elkészülte óta hozzáférhetővé váltak olyan tervek, adatok, melyeket a MÁV Vagyonkezelő Zrt. és a MÁV Ingatlankezelő Kft. adott át, továbbá az időközben lefolytatott egyeztetések alapján a szakvélemény kiegészült a többletinformációk elemzésével, s az ezekből levont következtetésekkel.

Az előterjesztéshez mellékeljük a szakértői véleményt és kiegészítését is, ezért az abban foglaltak ismertetését mellőzzük, illetve annak összefoglaló szakmai következtetéseit és rövid, illetve hosszú távú javaslatait emeljük ki.

- A terület déli részét érintő távlati vasútfejlesztési terület vonatkozásában a hatályos szabályozási terv jóváhagyását megelőzően, illetve azt követően az FSZKT módosítása nem történt meg, így az érintett ingatlanok (38916/8, 38916/10) helyzete ezen korlátozási elem törlését megelőzően nem tisztázott, ezért a telekalakítás, de főként a tulajdonosváltás ezen ingatlanok esetében nem javasolt.
- A telekalakítási terv általánosságban is felülvizsgálandó, mivel a kialakult beépítésből adódóan néhány tervezett telek esetében a beépítési mérték meghaladja az építési övezetben megengedett max. 25%- os értéket, ezért jogszerűen ezek a telkek önállóan nem alakíthatóak ki.
- A tervezett telekhatárok több helyen meglévő építményeket érintenek, így azok a jelenlegi állapotukban nem maradhatnak fenn, a telekalakítási eljárás végzésében is előírtak szerint vagy bontandóak, vagy tűzfalasan átalakítandóak az engedély kiadását megelőzően.
- A tervezett telekalakításhoz kapcsolódó közterületek és/vagy magánutak kialakítása során a közműhálózatok egy részét módosítani szükséges:
  - ⇒ a vízhálózat, teljes egészében átépítendő,
  - ⇒ a csatornahálózat meghosszabbítandó,

- ⇒ a gázvezetékek építési telken lévő utak közötti átkötő szakaszának átépítése elengedhetetlen,
- ⇒ az elektromos hálózat (kisfeszültség és közvilágítás) meglévő nyomvonalon történő rekonstrukciója szükséges,
- ⇒ a hírközlés létesítményei jelenlegi helyükön műszakilag megfelelőek.
- A közmű üzemeltetőkkel történt egyeztetések tanúsága szerint a Vízművek csak közterület kialakítása esetén üzemelteti a tervezett hálózatot, a többi üzemeltető magánút esetén is vállalja az üzemeltetést.
- Tekintettel arra, hogy a szakági tervek egymással történő összehangolás nélkül, más-más tervezőknél készültek, feltétlenül javasolt egyesített közműterv (genplan) elkészítése, és az összefüggések ismeretében a műszaki feladatok felülvizsgálata.
- A telekalakítási terv a közterületek tekintetében megfelel a hatályos KSZT-nek, de az üzemi műszaki előírásoktól eltérő, meglehetősen szűk paraméterek miatt, az engedélyezhetőség igazolására feltétlenül szükséges lenne a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulások mielőbbi hivatalos beszerzése, hiszen az engedélyező hatóságok az engedélyben előírhatnak jelenleg nem ismert, további műszaki feltételeket is, melyek többlet költségigénnyel járhatnak.
- A magánútként történő kialakítás a hatályos KSZT-vel ellentétes (a MÁV a magánutak kialakítására adta be telekalakítási kérelmét), és az optimális (10-14 m széles) közlekedési területektől jelentősen eltérő (5-6 m széles) kialakítás problémái miatt sem javasolható, illetve az engedélyezés során szintén felmerülhetnek további műszaki feltételeket. Ugyanakkor felelőtlenség lenne az erre a feladatra fel nem készült lakosságot egy ilyen magánúthálózat tulajdonosává tenni.
- Amennyiben a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulásokat nem adják meg az illetékes hatóságok, a szűk szabályozási szélességek miatt a közutak működtetése nem lehetséges, szükségszerűvé válhat hosszabb távon a hatályos szabályozási terv módosítása. Ez alkalmat adhat a vonatkozó jogszabályokkal való teljes összhang megteremtésére, valamint lehetőséget kínál a kialakult állapotnak és a tervezett telekstruktúrának jobban megfelelő keretövezeti (pl.: L3, L7), illetve építési övezeti besorolásra is. Távolabban ugyanis a legnagyobb veszélyt az jelentheti, hogy a tulajdonosváltást követően a hatályos KSZT által megengedett, a meglévő épületek bővítési, vagy az ezek bontása után létesülő új épületek beépítési paramétereinek maximális kihasználása során keletkező közmű többletigény teljesítésének, és a közlekedési forgalomnövekedés elvezetésének nem lesz meg a műszaki lehetősége.

Az előzők alapján az Önkormányzat első lépésként szükségesnek tartja a MÁV-tól kérni a tervezett közterületek tekintetében, az üzemi műszaki előírásoktól eltérő, meglehetősen szűk paraméterek miatt az engedélyezhetőség igazolására a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulások hivatalos beszerzését (ez csak a MÁV tervezője által korábban már benyújtott, az úthálózatra vonatkozó tervdokumentáció átervezése után készült új tervek alapján lehetséges). Az engedélyezés megtörténte után kívánja mérlegelni és döntését meghozni a lakótelep működéséhez szükséges, átháruló feladatok ellátásáról.

**Határozati javaslat:**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a „Tájékoztatás a Bp. X. ker. Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV lakótelepi ingatlan területére készült Városrendezési szakvéleményről” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a tájékoztatást elfogadja.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a MÁV Zrt.-től kérje be a tervezett közterületek tekintetében, az útiügyi műszaki előírásoktól eltérő, meglehetősen szűk paraméterek miatt az engedélyezhetőség igazolására a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hivatalos hozzájárulásokat. Ezen engedélyek ismeretében kívánja mérlegelni és döntését meghozni a MÁV lakótelepi ingatlan működéséhez szükséges, átháruló feladatok ellátásáról, a szándéknyilatkozat kiadásáról, illetőleg az intézményi ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséről.


Határidő: 2010. március 30.  
Felelős: Verbai Lajos polgármester  
Előkészítésért felelős: dr. Neszteli István jegyző  
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Mozsár Ágnes főépítész  
Szarvasi Ákos főosztályvezető

**Budapest, 2010. március 03.**



**Mozsár Ágnes**

**Törvényességi szempontból látta:**



**dr. Neszteli István**  
j e g y z ő

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**MÁV lakótelep**

**Budapest X., Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách utca – vasútvonal  
által határolt terület szabályozási tervéről**

Tsz: I-554-1/2009



**Budapest, 2009. december hó**

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

## MÁV lakótelep

Budapest X., Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách utca – vasútvonal  
által határolt terület szabályozási tervéről

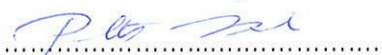
Tsz: I-554-1/2009

## Szakvélemény készítői:

## Városrendezés:

Pintér Ferenc  
TT/1É 01-1719/11  
SZTR2 01-1719/05Krikovszky Péter  
TT1 01-0092, É1 01-0092

## Közlekedés:

Pető Zoltán  
K1d-1 01-2321

Huszár Orsolya



## Közműellátás:

Román Péter

Pető László  
TE-T 01-9743

## Ügyvezető:

Albrecht Ute  
TT1 01-0517

## Megbízó:

Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2009. december hó

## 1. Előzmények, a szakvélemény készítésének célja

A területre a X. kerületi Önkormányzat megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 2000-ben több alternatívás telekalakítási és hasznosítási javaslatot tartalmazó tanulmányt, szabályozási tervi programot készített.

Az előzetes egyeztetések és véleményezések után a mérnökiroda 2008-ban kerületi szabályozási tervet (KSZT-t) készített, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2008.(IX.19.)-i rendeletével jóváhagyott.

A jelenleg hat telekből álló (hrsz: 38916/7-től /12-ig), összesen ~ 70.000 m<sup>2</sup>-es kerítésekkel lehatárolt, de telekkönyvileg nem létrehozott belső utakkal feltárt térséget a szabályozási terv ezen rendszernek megfelelően a határoló utakkal párhuzamos és merőleges közterületi úthálózattal 12 tömbre bontja.

A tömbökön belül elhelyezkedő meglévő épületek kb. 80-120 éve épültek, földszintesek és földszint + 1 emeletesek, az előbbieken átlag 3, 4, az utóbbiakban 8 lakás található, eltekintve az időközben készült átalakításoktól.

A tömbben az intézményi alapellátást meglévő iskola, kiskereskedelmi bolt és egy kápolna biztosítja.

A területen belül kiépült közműhálózat nem közterületen valósult meg, spontán alakult ki, hálózati rendszere esetleges.

A közlekedés nem közterületeken vagy magánutakon, hanem belső utakon zajlik, amelyek keskenyek és többségében burkolat nélküliek engedélyezése.

A szabályozási tervben javasolt telekalakítás engedélyezése során felszínre kerültek a végrehajtás várható nehézségei, – s így a szabályozás ellentmondása – a jelentős költségigény és annak rossz hatékonysága.

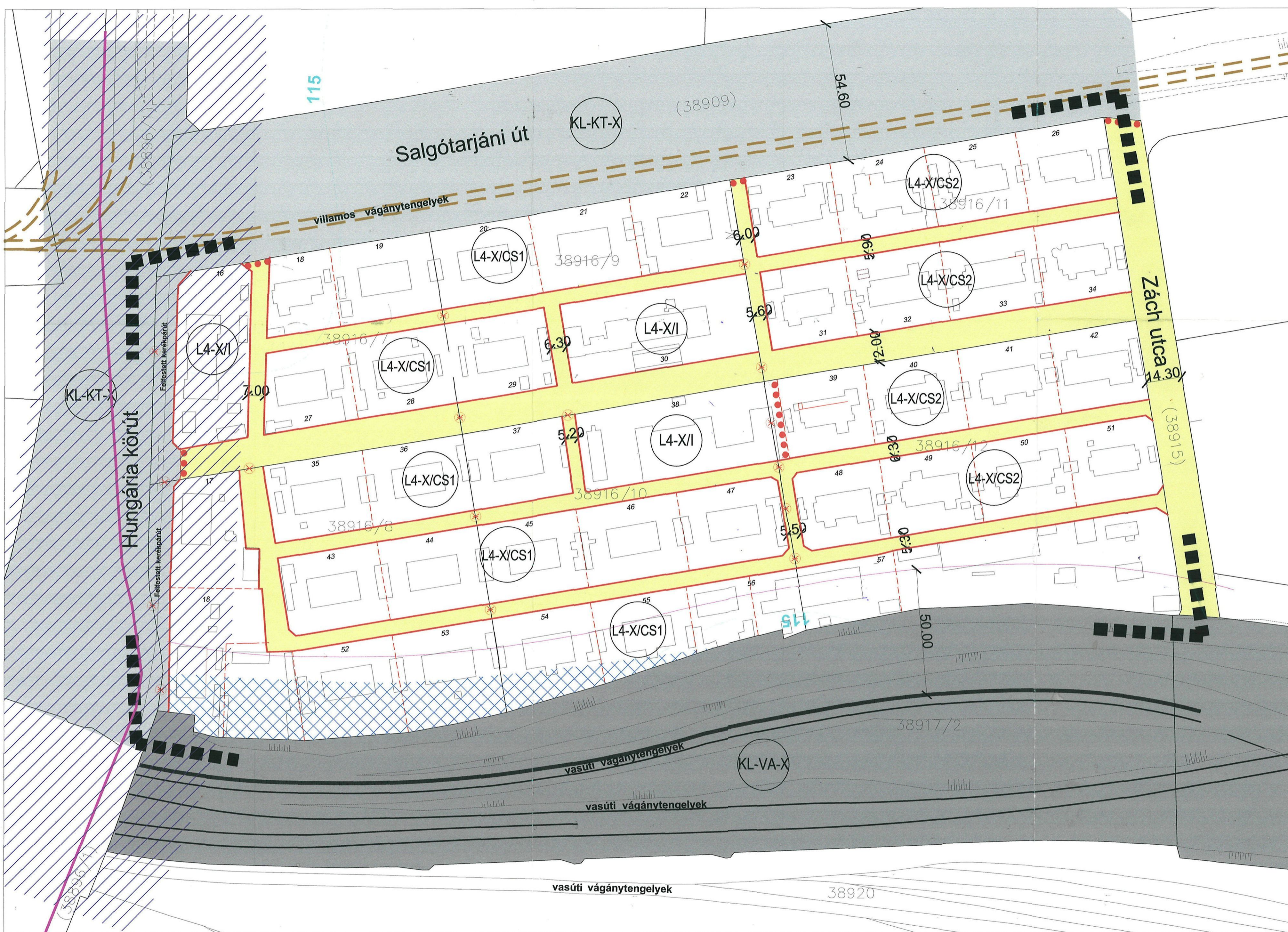
A kialakult bizonytalan helyzetben a Kőbányai Önkormányzat szakértői vélemény készítésével bizta meg a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft-t, annak tisztázására, hogy a KSZT lapján készített telekalakítási terv végrehajtásával összefüggésben nem hárulnak-e indokolatlanul, ill. szükségtelenül magas költségek az önkormányzatra, különös tekintettel az utak és a közművek előírásoknak megfelelő kialakítása során, továbbá annak vizsgálatára, hogy a KSZT-re alapuló telekalakítás megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, valamint annak felvázolására, hogy – amennyiben szükséges és lehetséges – milyen irányban kereshető műszakilag kedvezőbb és költségkímélőbb megoldás a terület tulajdonviszonyainak megváltoztatása során.

## 2. A hatályos szabályozási terv értékelése

- A szabályozási terv alapvetően a meglévő állapot változtatás nélküli megtartására épül, a szabályozási vonalak helyét a meglévő kerítések vonalán határozza meg. Ebből eredően a leendő közterületi utcahálózat szélessége 5,20 és 12,0 méter között esetlegesen változik.
- A szabályozási terv nem foglalkozik a KL-VA-X vasúti terület FSZKT-n megjelenített, „*területbiztosítást igénylő vasútfejlesztés irányadó területe*” előírásával. Bár a MÁV Zrt. a 2008. április 14-i egyeztetésen e területéről, mint *vasútfejlesztéssel nem érintett ingatlanrészről* lemondott, a szabályozási terven ennek átvezetését előzetesen az FSZKT, mint magasabb rendű jogszabály módosítása után lehet csak jogszerűen végrehajtani.
- A szabályozás révén kialakított telekosztás átmenő, tehát két közterületről is közvetlenül megközelíthető telkeket alakított ki. Ez még akkor sem feltétlenül szükséges, ha a meglévő épületek két oldalán külön-külön közelíthetők meg a lakások, a telket kis konyhakertek, virágosok darabolják, hiszen az *épülethez tartozó telek osztatlan közös tulajdon, közös használatú*, így a tulajdonosok számára szabadon átjárható.

- A területre megállapított „*csoportházas*” építési övezetben a szabályozási tervben javasolt, *szabadon álló* beépítési módot eredményező, telkenként egy fő rendeltetésű épületet tartalmazó *telekosztás nem alkalmazható*. Ugyanakkor a javasolt telekalakítás ellentétes a szabadon álló beépítés esetén maximált 25%-os beépíthetőséggel is, mivel a kialakult állapot néhol 43%-os beépítettséget is eredményezne.
- Az egy telekmélységű tömbben nem értelmezhető az elő- és hátsó-, sőt helyenként az oldalkertre vonatkozó előírás sem.
- Az elő-, hátsó- és oldalkertben *épület, építmény nem helyezhető* el az OTÉK 35.§ (1) bek. szerint, így a vonatkozó szabályozási előírások ezzel ellentétesek.
- 6,5 m-nél keskenyebb közterületi szélesség esetén a szükséges *közművezetékek az előírás szerinti védőtávolsággal nem helyezhetők el*.
- 8,0 m-nél keskenyebb közterületi szélességben a személy- és gépkocsi közlekedés biztonságos feltételei nem valósíthatók meg, a szemeteskocsi, tűzoltóautó mozgási lehetőségei korlátozottak.
- A közterületeken – a közművek elhelyezése után – fasor nem telepíthető.





Ikt.sz.: K/19934/2008/X  
 Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
 40./20.08. (X. 16.) sz. rendeletével  
 Szabályozási Tervként TRT/X.11.1. tervtári szám  
 alatt jóváhagyást nyert.  
 Budapest, 2008. 11. 01.  
 Főépítész: [Signature]

**JELMAGYARÁZAT:**

- Térképi elemek, adottságok:
- tervezési terület határa
  - meglévő telekhatár
  - meglévő villamos tengely
  - meglévő vasút tengelye
  - geodéziailag nem bemért meglévő épület
  - szintvonal
  - kerülethatár
- Kötelező elemek:
- szabályozási vonal
  - övezet határa
  - KL-KT célzott területfelhasználású terület
  - KL-VA célzott területfelhasználású terület
  - építési telken belüli vasúti védőterület (50m)
  - megszüntetendő jel
- Övezeti jel
- |        |            |      |     |
|--------|------------|------|-----|
| L4-X/I | SZ         | 50   | 1,0 |
|        | 3,0-10,5 m | 2000 | 25  |
- |          |     |       |     |
|----------|-----|-------|-----|
| L4-X/CS1 | CS  | 35    | 1,0 |
|          | 7,5 | *1200 | 50  |
- \*Kivétel 5.§(6) bekezdés szerinti kialakult állapot esetén
- |          |           |      |     |
|----------|-----------|------|-----|
| L4-X/CS2 | CS        | 35   | 0,5 |
|          | 3,0-4,5 m | 1000 | 50  |
- FSZKT elemek:
- A városkép szempontjából kiemelt útonalnak az épületek közterületéről látható homlokzatát színezni csak színezési terv szerinti szabad
  - területbiztosítást igénylő vasútfelvezés irányadó területe
- Irányadó elemek:
- javasolt telekhatár

Készült az állami alapadatok felhasználásával

**KASIB** Mémóri Manager Iroda kft.  
 Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455. Fax: 290-91-91 Tel.: 290-9761  
 E-mail: telepules@kasib.hu 297-1730

Budapest, X. kerület  
 Hungária körút - Salgótarjáni út - Zách utca - vasútvonal  
 által határolt terület szabályozási terve

Rajzszám: SZ  
 Munkaszám: 694.  
 Lépések: M=1:1000  
 Kelt: 2008. okt.

Tervező: [Signature]  
 Szabályozási tervlap

Vezetőirányító tervező: [Signature] Irányító tervező: [Signature] Felülvizsgáló: [Signature]

### 3. Kiegészítő információk

#### 3.1. Vizsgálati munkarészek

##### 3.1.1. A Fővárosi Tervtárban a MÁV lakótelep eredeti és az eltelt időszak átalakítási tervei (összesen 63 irat) fellelhető

A tervtári anyag tanulmányozása alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- A lakótelep épületei 1894/95. években kaptak használatbavételi engedélyt.
- Az eredeti tervek szerint az épületekhez melléképületként állattartó (disznó, csirke) ólak is épültek. (1895)
- A lakótelep vasút felőli oldalán 1966-ban egy 4 lakásos társasház épült, MÁV típusú adaptációja révén. (MÁV Budapest magasépítési Főnökség Tervező Csoport, dr. Komlós Vilmosné).
- A telep iskolája felújításra került 1965. évben a BUVÁTI Tervező Vállalat V. Iroda tervei szerint. Az iskola 6 osztályos.
- Az iskolaépülethez 1966-ban, Szilágyi János tervei alapján tornatermi szárny, és vele egy időben az iskolától független, de azzal egy tömegbe üzemhelyiség épült.
- 1968 és 1971 között megindult a helyi lakások összkomfortosítása, a külső WC-k belső térhez kapcsolása, előszobák, fürdőszobák toldalék épületben történő elhelyezése.
- A különálló melléképületek, új garázsok létesítési hulláma 1972-75 között zajlott.

##### 3.1.2. A MÁV Zrt. tervtárában a lakótelep 1972-ben felmért állapottervei fellelhetők

Ezek alaprajzi elrendezés szerint:

- a.) A földszintes épületek 4 db egyszobás, nagykonyha-kamrás, külső, külön WC-s lakásokat tartalmaztak.
- b.) Földszint + 1 emeletes épületek, 1 szobás lakásokkal:  
2-2 fogatolt lépcsőházra fűzve, a földszintes épületek alaprajzával közel egyező módon kialakított lakások, az emeleti szinten a lépcsőházból nyílóan kialakított külön WC-kkel. A szobák a konyhán át közelíthetők csak meg.
- c.) Emeletes, 2 szobás lakások  
A lakások WC-i külső térből (közlekedőből, lépcsőházból) nyílnak, 2-2 lakáshoz közös előtérből konyha-kamra és azon keresztül a szoba megközelítéssel.
- d.) Emeletes, függőfolyosós elrendezésű, 1 szobás lakások  
Nagykonyhából nyíló kamra és egy lakószoba, külső térből nyitott WC helyiséggel.

##### 3.1.3. Az épületek szerkezetére vonatkozó megállapítások

Az épületek *belső falai* (szerkezeti és válaszfalai) *téglából* készültek, míg a *homlokzati falak* *vegyes szerkezetűek*, drótozott vályogfalak. Az emeletes épületek részben, vagy teljesen alapincézettek, feltehetően nedvesség ellen szigetetlenek.

A közbenső és a zárófödém fafödém

Az 1972-ben készült statikai felmérést követő beavatkozásokról, illetve a lakóknak az eltelt időben végzett, szerkezeti megerősítésre irányuló tevékenységéről nem állnak rendelkezésre adatok.

Megállapítható, hogy az épületállomány lakásai mára műszakilag és erkölcsileg is avultak, értékesítésükből minimális bevételre lehet csak számítani.

### 3.2. Egyeztetések, konzultációk

- Egyeztetés a szabályozási tervet készítő Zajovics András és Zorgelné Sin Emília tervezőkkel (*KASIB Mémöki Manager Iroda kft.*) 2009. november 10-én történt.

Tervezők betekintésre rendelkezésre bocsájtották a szabályozási tervet megelőző terv- és iratanyagot. A 2000-ben készített második változat volt számukra – településrendezési szempontból és szakmailag is – a legtöbb előnyt tartalmazó. 2008-ban a hatályos szabályozási tervi program meghatározása a Tervezők bevonása nélkül, politikai döntéssel alapult. Örültek a konzultációnak, remélve, hogy szakmai elvek szerint alakítható még a kialakult helyzet.

- A 2009. november 16-án tartott egyeztetésen Varga Péter képviselte a MÁV Vagyonkezelő Rt-t. Véleménye nem volt megalapozott a telkek jogi vonatkozásában, a kialakult állapotú közlekedési területeket tekintette közterületnek, s a telekkönyvi állapotot nevezte avultnak. Elmondása szerint a vízellátás kivételével a lakótelep közműhálózata jó állapotban van, a csatornahálózatot kitisztították, az úthálózat pedig megfelelő. A területre a KSZT szerint telekosztási kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. A jelen szakértői vélemény készítői által út- és közművek vonatkozásában kért egyeztetésen a közműtervezők nem jelentek meg, az úttervezők a meglévő úthálózatra vonatkozó keresztmetszeti terveket szolgáltatották.

## 4. Szakértői megállapítások

### 4.1. Településrendezés vonatkozásában:

- A területre vonatkozó KSZT csak az *FSZKT előzetes módosítása után lett volna hatályba léptethető*, mivel a „területbiztosítást igénylő vasútfejlesztés irányadó területe” korlátozási elem ezen magasabb rendű jogszabályban szerepel.
- Az építési övezeti besorolás és a szabályozási terven javasolt telekalakítás ellentétes, az övezeti megnevezés csoportházas, míg a javasolt (irányadó) telekalakítás szabadon álló beépítési módot eredményez, telkenként egy fő rendeltetésű épülettel. Nem végrehajtható a szabadonálló beépítési mód szerinti telekosztás azért sem, mert a keletkező telkek beépítése – kevés kivétellel – meghaladja az övezetre előírt max. 25%-os értéket. (Aprótelkek esetén ez 35%.)
- A szabályozási terven meghatározott közterületek geometriai mérete, szélessége (a 12,0 m széles belső út kivételével) nem felel meg sem az OTÉK által, sem az ágazati előírásokban meghatározottnak, s megfelelőségüket forgalmi számítások sem igazolják.
- A 6,5 m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utak alatt a közművezetéseket nem lehet az előírt telepítési távolsággal elhelyezni. A KSZT szerint az elektromos légvezetéseket is meg kell szüntetni és földkábelekre váltani.

### 4.2. Építészeti vonatkozásban:

Megfontolandó az épületállomány teljes, vagy részleges szanálása, a terület jelenleginél ésszerűbb utcahálózattal való feltárása és beépítése is, mint lehetőség.

Az épületek elavultak, vélhetően olcsóbb, egyszerűbb újjáépítésük, mint felújításuk. Javasolt az épületállomány építészeti és statikai vizsgálata, piaci értéke megállapítása a közmű és úthálózat felújítását, kiépítését megelőzően. Az épületállomány megtartása esetén sem feltétlenül szükséges a meglévő kerítésekhez és a kialakult területhasználathoz való merev igazodás.

### 4.3. Közlekedés vonatkozásában:

#### Jelenlegi állapot

A vizsgált terület a Hungária körút – Salgótarjáni út kereszteződésének dél-keleti részén helyezkedik el. Délről a MÁV Budapest – Salgótarján vasútvonala, keletről a Zách utca határolja.

A vizsgált területen belüli úthálózat a jelenlegi kerítésekhez igazodik, tehát változó szélességben kerültek kialakításra az önálló telekkel, helyrajzi számmal nem rendelkező „utcák”. Ezek a közlekedésre használt területek a Hungária körúttal és a Salgótarjáni úttal párhuzamosan vezetnek, így alakítanak a területen 12 „tömböt”, melyet a jóváhagyott szabályozási terv is tartalmaz. Burkolatszélességük 3,5 – 6,0 m között változik. Javarészt szilárd burkolattal ellátottak, kivéve a Salgótarjáni úttal párhuzamos első belső utcát, ami földút. A délről a második belső utcának a Zách utca felőli része sem rendelkezik szilárd burkolattal.

A belső utak mindenhol kétirányú forgalmat biztosítanak, kivételt képez ez alól a Hungária körútról nyíló belső utca, mely a Salgótarjáni úttal párhuzamosan, a villamos vágány déli oldalán vezet be a területre.

A Salgótarjáni úttal párhuzamos második „utca” megfelelő keresztmetszettel, 12,0 m-es szélességben, 6,0 m-es útpályával, 1,5 – 1,5 m szélességű járdával, illetve zöldsávval került kiépítésre.

A terület gépjármű forgalma a Zách utcán és a területet kettészelő „fő utcán” keresztül kapcsolódik a környező úthálózathoz, utóbbi korlátozott forgalommal, csak jobbra kisíves kanyarodási lehetőséggel rendelkezik a Hungária körútra.

A területen belül a járdák nem megfelelően kiépítettek.

A vizsgált terület tömegközlekedési ellátottsága - városszerkezeti elhelyezkedéséből kifolyólag - megfelelő. A Hungária körúton és a Salgótarjáni úton villamos közlekedik. Ezek legközelebbi megállója a kereszteződésben, illetve a Zách utca – Salgótarjáni út kereszteződésében található. A viszonylatok rövid utazási idővel a 2-es, illetve a 3-as metróra szervezik az utasforgalmat.

A jóváhagyott szabályozási terv tartalmazza az OTÉK-ban előírt korlátozást a területtel határos vasútvonal szélső vágányától mért 50,0m-es sávban, amely a területet délről érinti, de határa nem éri el a Salgótarjáni úttal párhuzamos negyedik belső utcát. A Fővárosi Szabályozási Kerettervben irányadó szabályozási szélességgel jelölt, vasútfejlesztést szolgáló terület, amelyről, ha a MÁV-nak a továbbiakban nincs szüksége rá, csak az FSZKT előzetes módosítása után lehet lemondani.

A vizsgált területen a parkolás jellemzően telken – kerítésen – belül jelentkezik, csak elvétve parkolnak az „utcán”, ami magyarázható a rendelkezésre álló keskeny útszélességgel, illetve burkolathiánnyal.

*Észrevételek a KSZT vonatkozásában:*

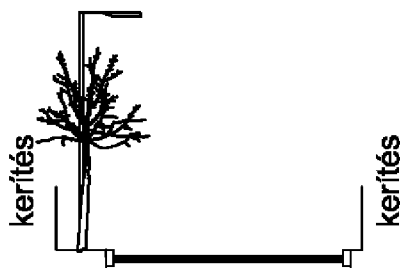
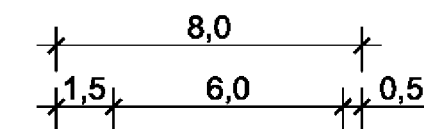
- a terület feltárására, a lakóházak elérésére közlekedési szempontból indokolatlannak látszik az épületek mindkét oldalán kialakított közterület,
- az utcák szélessége (meglévő és tervezett állapot szerint) és a burkolatok állapota nem megfelelő,
- a 6,0 m-nél kisebb szélességű útburkolat nem felel meg a tűzvédelmi előírásoknak, nevezetesen a tűzoltóautó felvonulási és kitalpalási helyszükségletének.

#### *Javaslatok*

Előnyösebb és gazdaságosabb lenne egy olyan feltáró úthálózat kialakítása, mely a kialakítani szándékolt telkek közvetlen közterületi kapcsolatát egy irányból biztosítja. Ez a kialakítás szélesebb közterületek kialakítása esetében is kisebb területvesztést eredményezne a lakótelep vonatkozásában. A 12,0 m szélességgel kiépített „fő utca” megtartható, és erre javasolt szervezni a többi utca közterületi vagy magánút rendszerét is. A megtartandó „utcák” burkolatát fel kell újítani, - már csak a közművek cseréje, felújítása okán is. Az ÚT 2-1.201 Közutak tervezése útügyi műszaki leírás szerint – közutak oldalakadály – távolsága közvilágítási oszlop elhelyezése miatt – legalább 8,0 m közterületi szélességet kell biztosítani számukra a beépítési kötöttségekre való tekintettel, melyben 6,0 m szélességű burkolat, illetve legalább az egyik oldalon zóldsáv foglalna helyet. 8,0 m-nél szélesebb közterület kialakítása a jelenlegi beépítés adottságai miatt nem indokolt.

#### **Javasolt keresztmetszvény**

##### **belső feltáró utcák**



**KSZT módosítása esetén előzetes javaslatunk**

A terület „fő utcája” megtartandó 12,0 m-es szélességgel. A déli, vasút felőli „utca” és a nyugati, Hungária körút felőli „utca” 8,0 m-es szélességgel közterületté alakítandó. A közintézmények feltárása a „fő utcáról” nyíló 8,0 m-es „L” alakú közterületekről történik, melyek folytatását gyalogútként javasoljuk kialakítani.

Az alábbi rajzon vastag piros vonallal jelöltük a vizsgált területre javasolt közúthálózatot, kék vonallal a javasolt gyalogutakat, illetve zöld vonallal a javasolt magánutakat:



A teljes területet javasoljuk lakó-pihenő övezetté nyilvánítani, így a burkolatokon elsőbbséget élveznek a gyalogosok.

Az építési költségeket tekintve a meglévő belső utcák felújítása, illetve a fenti javaslat között érdemi különbség nem jelentkezik. Az ábrázolt hálózat kivitelezési költsége kb. 120 MFT, melyből a jelenlegi rossz állapotú szilárd burkolatok bontása az összes költség 1/10-ed részét sem teszi ki. A vizsgált területen kialakuló telkeken belül magánút létesíthető a telektulajdonos finanszírozásával.

**4.4. Közművek vonatkozásában, a jelenlegi állapot értékelésével:****Vizellátás**

A terület ellátását szolgáló ivóvízhálózat DN 50, DN 80 mm átmérőjű vezetékekből épült ki, mely hálózat betáplálási pontjai a Salgótarjáni út mentén két helyen, valamint a Zách utca mentén az első három belső utcánál találhatóak. A vízszolgáltatást a tervezési területet határoló közterületeken kiépített ivóvízhálózatról a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi. A tömbbelsőben a MÁV magánvezetékei néhol az épületek mellett, nem a közlekedési nyomvonalak mentén épültek ki.

Távlatban, elsősorban a tűzvíz igények biztosítása céljából, a vezetékek útburkolat alá történő átépítése és átmérőjének (kapacitásának) növelése szükséges DN 100, DN 150 mm átmérőjű vezetékekkel. Az egyes telkek számára a vízbekötést egy helyen kell kiépíteni, majd a telekhatár közelében egy vízmérő aknát kell létesíteni. A vízmérő aknától a belső hálózat vonalvezetése nincs megkötvé, az elszámolást pedig almérők elhelyezésével lehet biztosítani.

## Csatornázás

A terület egyesített rendszerben csatornázott. A vizek elvezetéséről a MÁV Zrt tulajdonában lévő csatornahálózat gondoskodik. A csatorna nyomvonala több helyen nem a belső utak alatt/mentén, hanem épületek között került átvezetésre. (KASIB V-8/1. rajzszerű Közművizsgálat – csatornázás)

Bár a hálózat felmérése megtörtént és megállapítást nyert, hogy üzemképes és jó állapotú, mégis átépítése, útburkolat alá történő kiváltása javasolt, ahol épületek közötti átkötések találhatóak.



Amennyiben a gravitációs hálózat magassági vonalvezetése nem teszi lehetővé az épületek közötti szakaszok kiváltását, úgy a magántelkekre szolgálmi jogot kell bejegyezni.

## Villamosenergia-ellátás

A lakóterület villamos energiáját a Hungária körút mellett lévő 10/0,4 kV-os transzformátor biztosítja, amely a tápenergiát a Hungária körút felől kapja. A transzformátorból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a kialakult belső utcákban szigetelt szabadvezetékeként épült ki. A hálózat egy szakasza az új szabályozás miatt mintegy 4 méterre kerül a szabályozási vonalra, ezért mintegy 145 méter hosszúságban ki kell váltani. A vezetékszakasz - átépítés esetén - földkábelre történő kiváltása a KSZT szerint kötelező.





### *Gázellátás*

A Zách utca túlsó oldalán található a Fővárosi Gázművek Kőbányai Gázgyára, ahol jelenleg egy gáznyomás szabályzó állomás található. Az állomás a tápenergiát 40 bar nyomáson kapja az Ikarusz gázátadó állomástól. A nagynyomású gázból nyomásszabályzókon keresztül 6 bar nyomású nagy-középnomású, 1 bar nyomású középnomású és 30 mbar nyomású kisnyomású hálózat gerincvezetékei indulnak ki. A Salgótarjáni úton DN 300mm-es nagy-középnomású, DN 700-as középnomású vezeték épült ki, a DN 315-ös kisnyomású vezeték a Pongrác út felé létesült.

A Hungária körúton DN 300-as kisnyomású gázvezeték található. A lakótelepen DN 110, DN 90mm méretű kisnyomású vezetékek létesültek a kialakult belső utca hálózatnak megfelelően.

### *Táv- és Hírközlés*

A lakótelepet határoló utak járdáiban alépítménybe húzott réz-erű és optikai kábelek találhatók. Az alépítményből kilépő kábelek táplálják meg oszlopelosztókon keresztül az előfizetőket ellátó légkábeleket, amelyek vagy önálló oszlopsoron, vagy a kifeszültségű szigetelt szabadvezetékek tartóoszlopaire vannak felszerelve. A hálózat egy szakasza az új szabályozás miatt mintegy 3 méterre kerül a szabályozási vonaltól és így a tervezett útburkolatba kerül, ezért átépítendő. A légkábel – átépítés esetén - földkábelre történő kiváltása is KSZT előírás.

### Összefoglalva

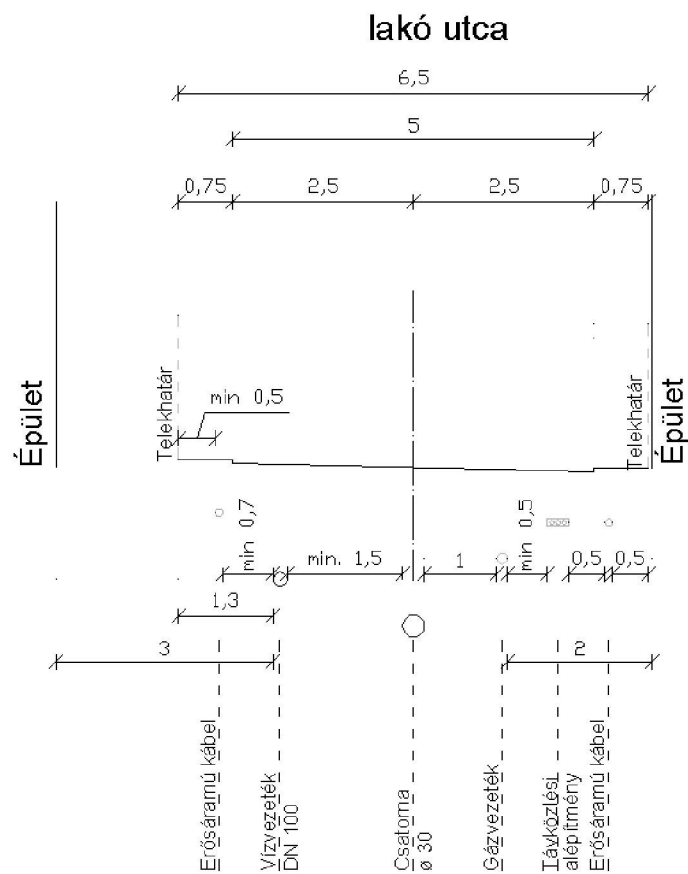
A hálózat megtartása esetén a magántelken áthaladó vezetékek számára a hozzáférést biztosítani kell, mivel karbantartás és az esetleges javítások, rekonstrukciók kapcsán munkagépeknek meg kell tudni közelíteni a nyomvonalat. Ez esetben az érintett telkekre a vezetékek számára szolgálmi jogot kell bejegyezni.

A vezeték fölé és mellé, az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtak szerinti védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

Új közművezetékek építésénél a szabványok szerinti védőtávolságok betartása mellett minimum 6,5 méter szélességű közterületre vagy magánútra van szükség. A minimális, 6,5 m szélesség kialakítása esetén az egyes vezetékek telkekre nyúló védőtávolságai miatt az érintett telkek mentén építési tilalmat kell bejegyezni, mivel a védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el. Ez a 6,5 méteres közművek számára szükséges szélesség ideális elrendezés esetén, védelem nélküli hálózat kialakításra vonatkozik. Amennyiben a meglévő hálózat két eleme, már nem az elrendezési távolságra van egymástól, úgy mind az új vezetékek, mind pedig a többi vezeték miatt szélesebb utca keresztmetszet szükséges.

A védőtávolságok elsősorban a nyomás alatt üzemelő vezetékeknel jelentkeznek, így vízvezeték esetén a csőfaltól merőlegesen mérve 3,0 - 3,0 méteres, gázvezeték esetén 2,0 - 2,0 méteres sávot kell beépítetlenül hagyni. Az új szabályozás miatt a kifeszültségű szabadvezeték a 25-32-es ingatlanok előtt 145 méter hosszúságban, a távközlési légkábel pedig 7-8-as ingatlanok előtt 140 méter hosszúságban a szabályozási vonaltól 4, ill. 3 méterre a közút közepére került. Ezeket a szakaszokat az érvényben lévő szabályozási előírásoknak megfelelően kábelként kell kiépíteni.

Közmű megnevezése	Műszaki megfelelés	Becsült átépítési költség (Ft)	Szolgáltató magán úton üzemelteti-e?	Védelem esetén a védőtávolsága
Ivóvízhálózat	Jelenleg kis átmérő, távlatban nem megfelelő, átépítendő	51.470.000.- (extra védelem nélkül)	nem	1,0 - 1,0 méter
Egyesített rendszerű csatornahálózat	Megfelelő, jó műszaki állapot	-	csak üzemelteti	2,0 - 2,0 méter
Villamosenergia	A kifesztültségű légvezeték megfelelő, azonban mintegy 145 méteres szakasza kiváltandó.	A kiváltás költsége 2.900.000.-	igen	0,3 – 0,3 méter
Gázhálózat	A vezeték állapota megfelelő, a hálózat üzemeltetésének biztonságának fokozására az ágvezetéseket javasolják összekötni		igen	1,0 – 1,0 méter
Távközlési hálózat	A légkábelek a jelenlegi ellátásra megfelelőek, azonban mintegy 140 méteres szakasza kiváltandó.	A kiváltás költsége 2.800.000.	igen	Nincs megkötés (munkagödör szélessége)



Minimális utcaszélességi igény a közművek tekintetében  
(ideális elrendezés)

## 5. Összefoglaló javaslat

A területre vonatkozó KSZT hatályon kívül helyezése, vagy változtatási tilalom elrendelése javasolt a módosítás idejére, a vonatkozó jogszabályokkal való teljes összhang megteremtése, valamint a tulajdonviszonyok megváltoztatására irányuló telekosztások műszakilag megfelelőbb és költségtakarékosabb megoldása érdekében. Az időközben szükségtelenné vált FSZKT-ben szereplő „területbiztosítást igénylő vasútfejlesztés irányadó területe” korlátozási elem törlésére az FSZKT módosítása szükséges. Az építészeti, statikai és értékvizsgálatok után – az FSZKT módosítás ideje alatt – új KSZT programot javasolt meghatározni. Tekintettel arra, hogy az FSZKT módosítása nem kerülhető el, ezért megfontolandó, hogy a terület a kialakult állapotnak és a tervezett telekstruktúrának jobban megfelelő keretövezetbe kerüljön (pl. L3, L7). Ezen lehetőségeket az új KSZT készítésekor további elemzések és egyeztetések alapján kell meghatározni.

Budapest, 2009. december 18.



Krikovszky Péter

TT1 01-0092, É1 01-0092

vezető településrendezési tervező



Pető Zoltán

K1d-1 01-2321

közlekedéstervező



Pintér Ferenc

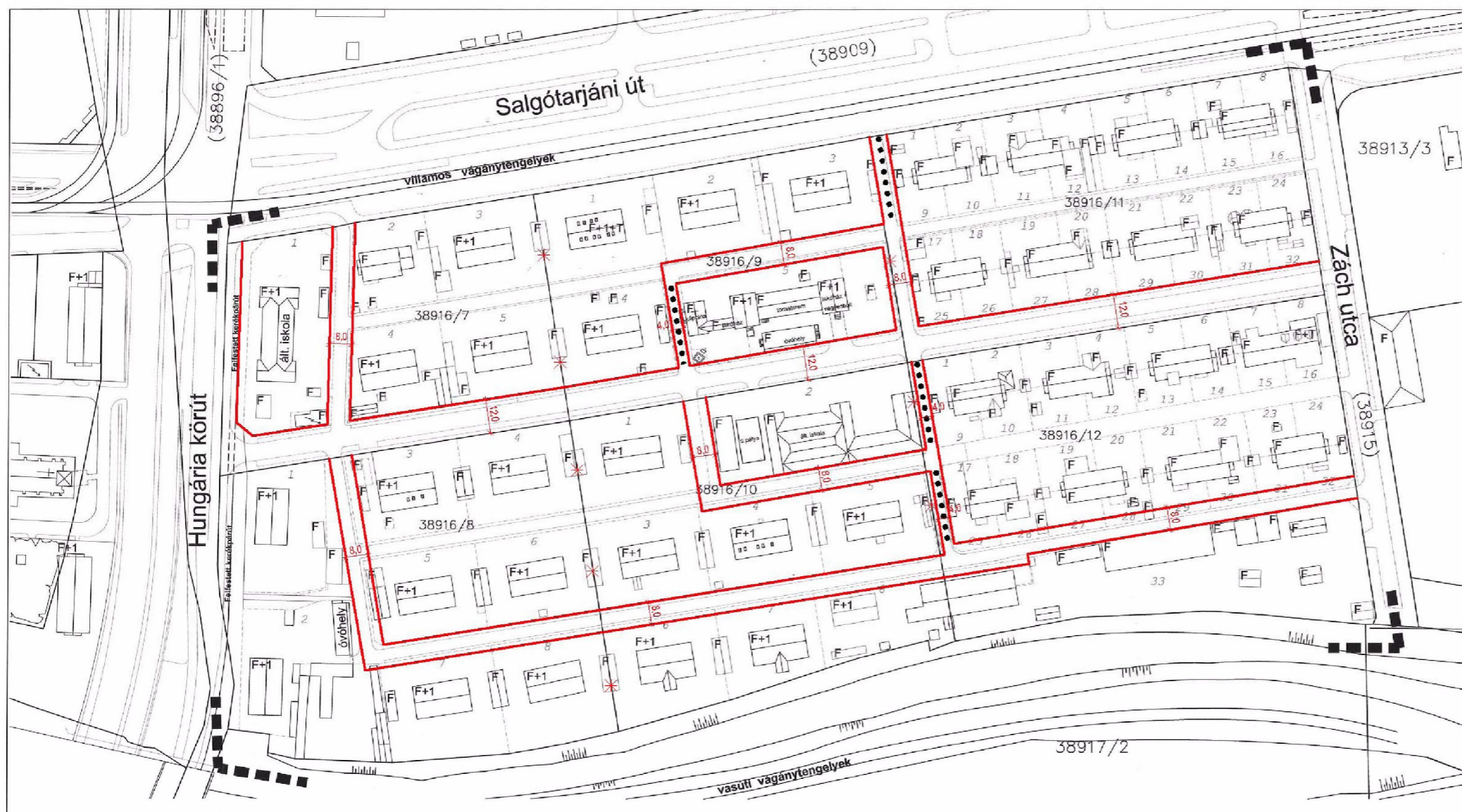
településrendezési szakértő

TT/1É 01-1719/11, SZTR2 01-1719/05



Román Péter

közműtervező



**JELMAGYARÁZAT:**

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- ÚTFESTÉSI HATÁRA
- KERÍTÉS VONALA  
HASZNÁLAT SZERINT
- TELEKRÉSZEK SZÁMOZÁSA
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- GEODÉZIAILAG NEM BEMÉRT,  
MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- GEODÉZIAILAG NEM BEMÉRT  
FEDETT TERASZ, KOCSISZÍN
- SZINTSZÁM

**ALTERNATÍV SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT (VÁZLAT)**

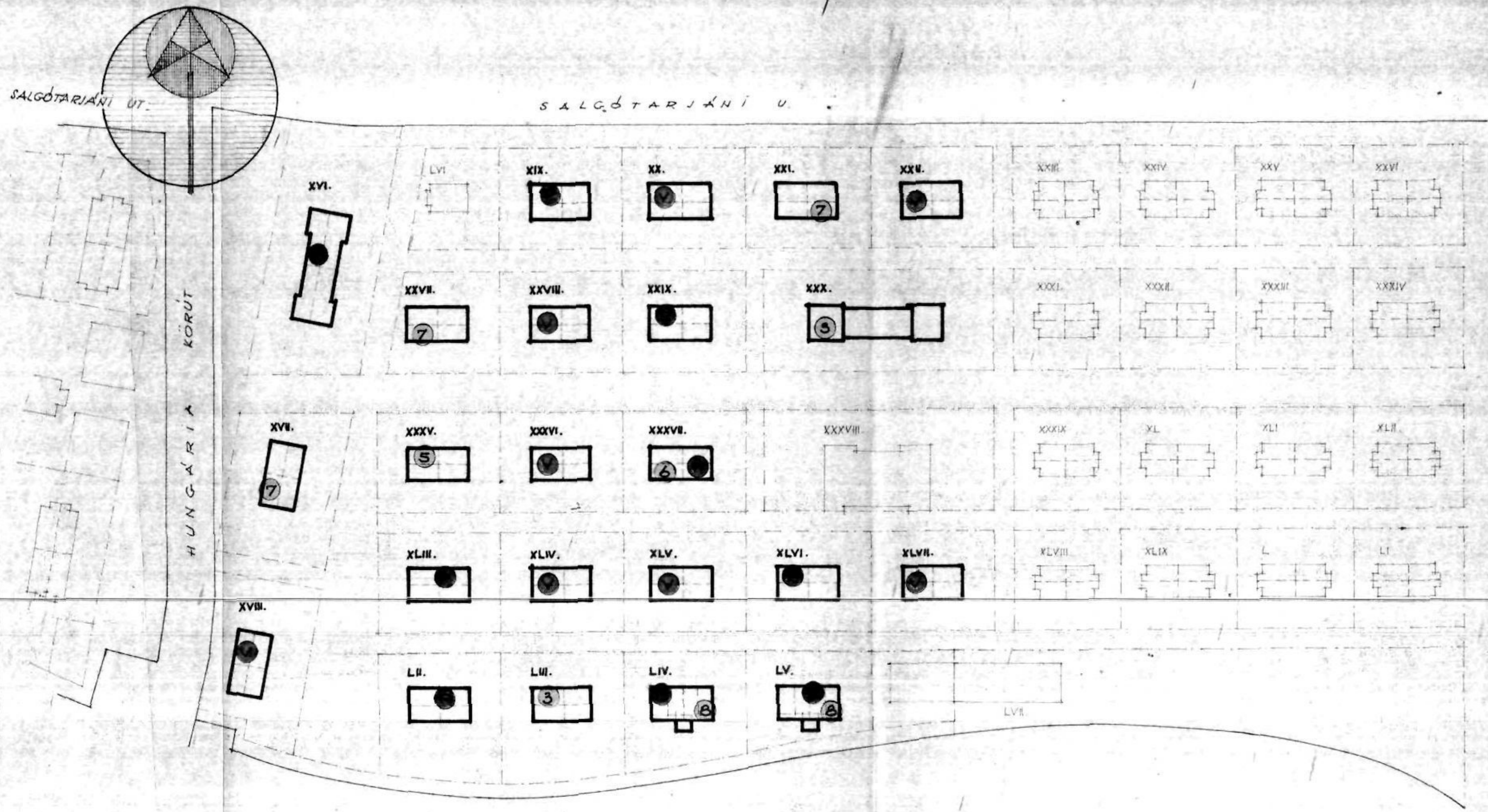
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- GYALOGOS UTCA

LEPTÉK NELKÜL

Összehasonlító adatok az infrastruktúra hálózat kiépítésére vonatkozóan:

ÚTFELÜLETEK	HATÁLYOS KSZT		JAVASLAT	
	hossz	terület	hossz	terület
8,0 m szabályozási szélességű úthálózat	-	-	765 m	6120 m <sup>2</sup>
Változó szélességű úthálózat	-	8145 m <sup>2</sup>	-	-
12,0 m szabályozási szélességű úthálózat	382 m	4582 m <sup>2</sup>	382 m	4582 m <sup>2</sup>
Összesen		12737 m <sup>2</sup>		10702 m <sup>2</sup>
Gyalogút, 4,0 m széles	30 m	120 m <sup>2</sup>	100 m	400 m <sup>2</sup>
Mindösszesen		12857 m <sup>2</sup>		11102 m <sup>2</sup>

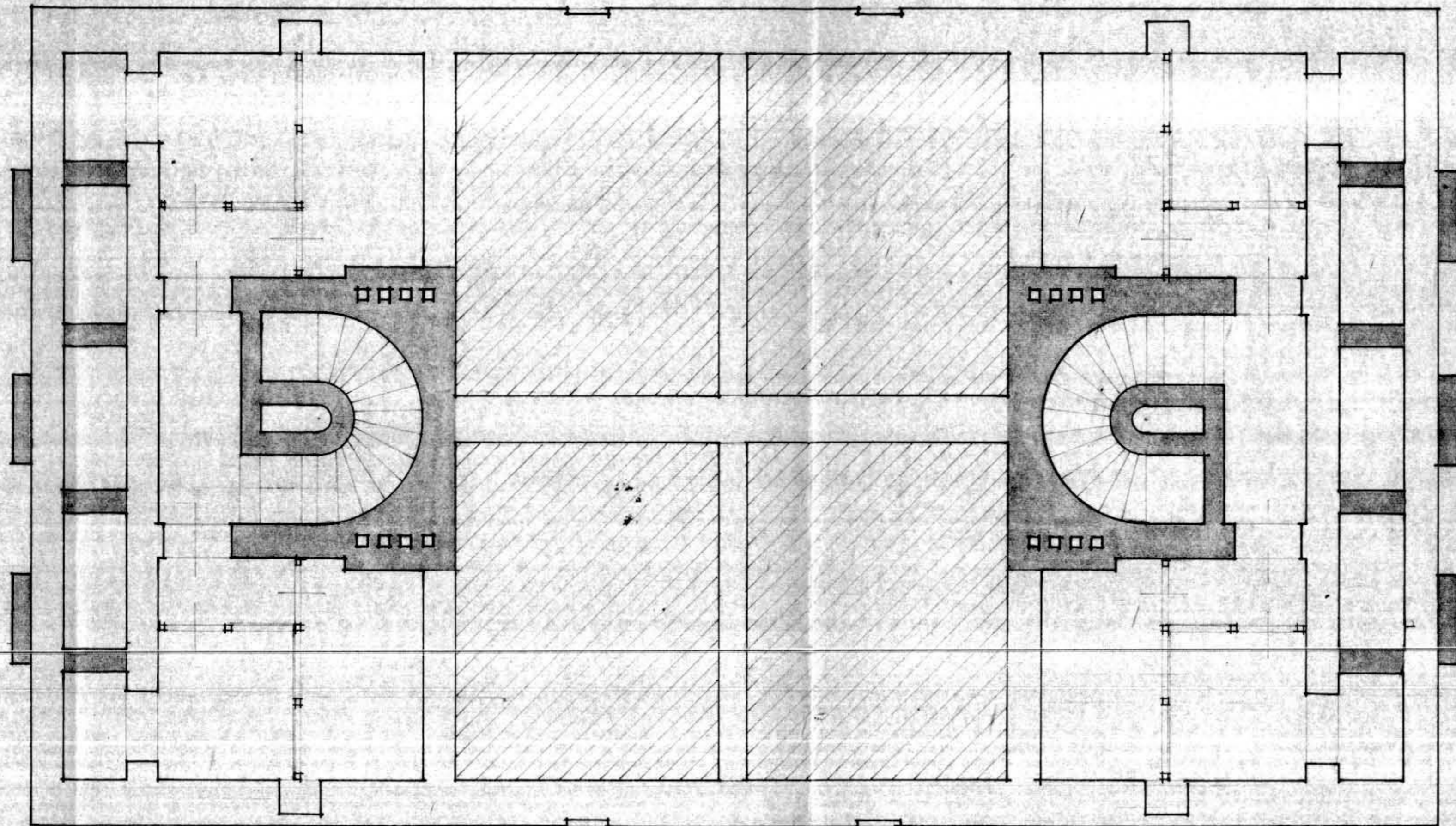
# **A MÁV LAKÓTELEP LAKÓÉPÜLETEINEK FALSZERKEZETI TERVEI**



**JELMAGYARÁZAT:**

- ÉPÜLET ÁLTALÁNOS FELÜLVIZSGÁLATA
- 3 5 6 ● ÉPÜLET FELÜLVIZSGÁLATA ÉS FÖDÉMFELTÁRÁS A JELZETT LAKÁSOKBAN
- 7 8 ● ÉPÜLET FELÜLVIZSGÁLATA ÉS PADLÁSFÖDÉMFELTÁRÁS

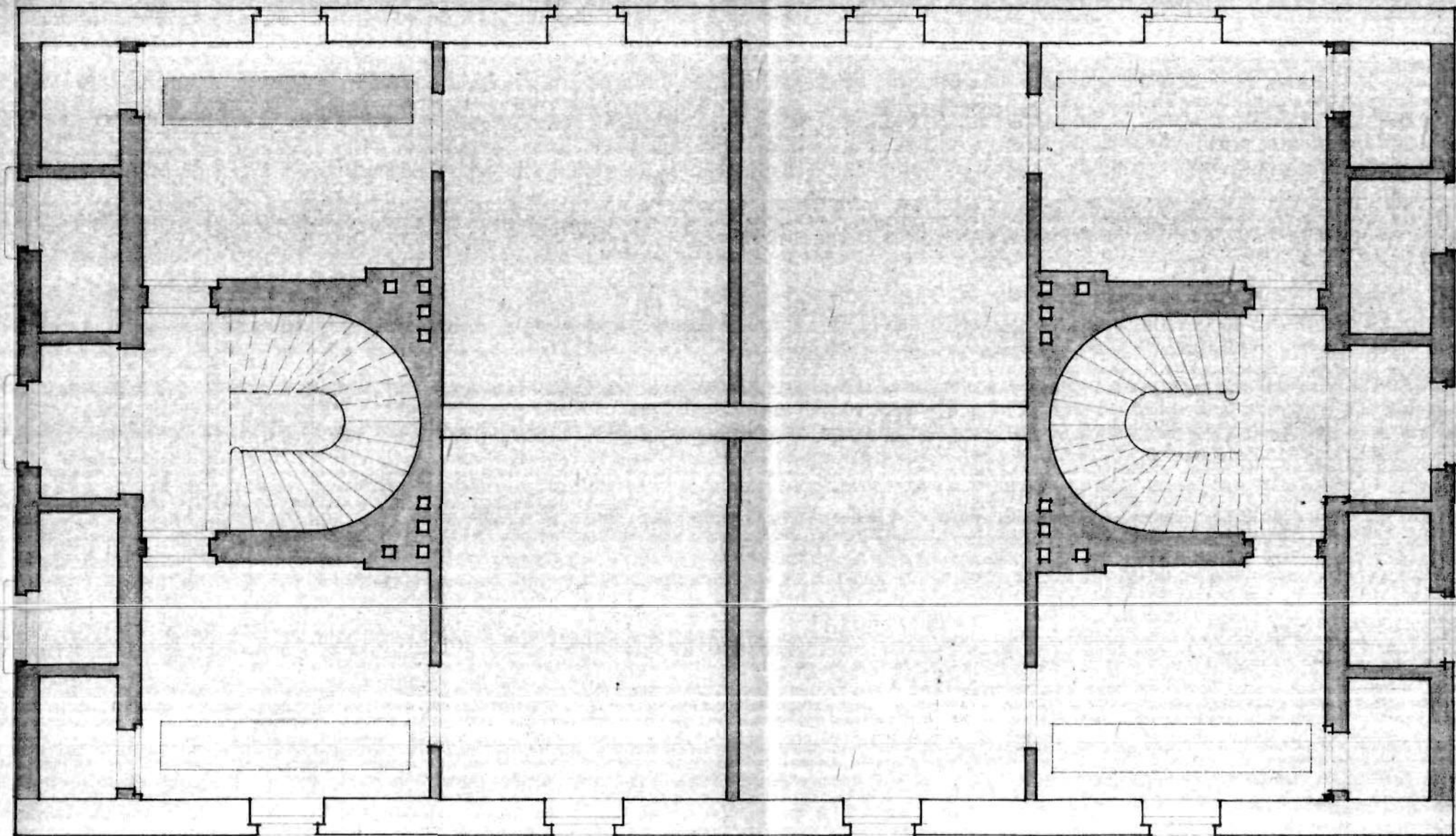
ÚT-VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRODA BUDAPEST V. VIGÁDO TÉR 1. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 3641 E-11. OSZTÁLY	
MÉRLEK: MÁV IGAZGATÓSÁG I. OSZTÁLY	
TITKOS MÁV ÉSZAKI LTP. FÖDÉMSZERKEZETÉINEK VIZSG.	TERVEZÉSI 36.338
RÉSZMŰVELET HELYSZINRAJZ	RAJZTER. 922 m <sup>2</sup> MÉRLETARÁNY 1:1000
TERVEZŐ LANTOS I. SZOMOLÁNYI VARGA A.	1971. é. VII. hó. nap.



JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLAFAL
- VEGYES KŐFAL

ÚT-, VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRÓDA BUDAPEST V. VIGÁDO TÉR 1. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 3641 E-M. OSZTÁLY	
MÉRŐ: MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY	
TÁRGY: MÁV ÉSZAKI ÚT. FÜDÉKSZERKEZETÉINEK VIZSG.	TERVSZÁM: 36.338
MÉRŐ: LANTOS I. SZOMOLÁNYI VARGA A.	RAJZTARTOMÁNY: 0,22 m <sup>2</sup> MÉRÉLMÁSKA: 1:50.
TERVEZŐ: LANTOS I. SZOMOLÁNYI VARGA A.	
1971. évi VII. hó	



JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLAFAL
- VEGYES KÖFAL

FELTÁRÁSOK:

XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXVII
XXVIII	XXIX	XXXV	XXXVI	XXXVII	XLIII	
XLIV	XLV	XLVI	XLVII	LII	LIII	

**ÚT-, VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRODA**  
 BUDAPEST V. VIGADO TÉR 5. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 3641 **E-11** OSZTÁLY

MEGBÍRÓ: **MÁV. IGAZGATÓSÁG I. OSZTÁLY**

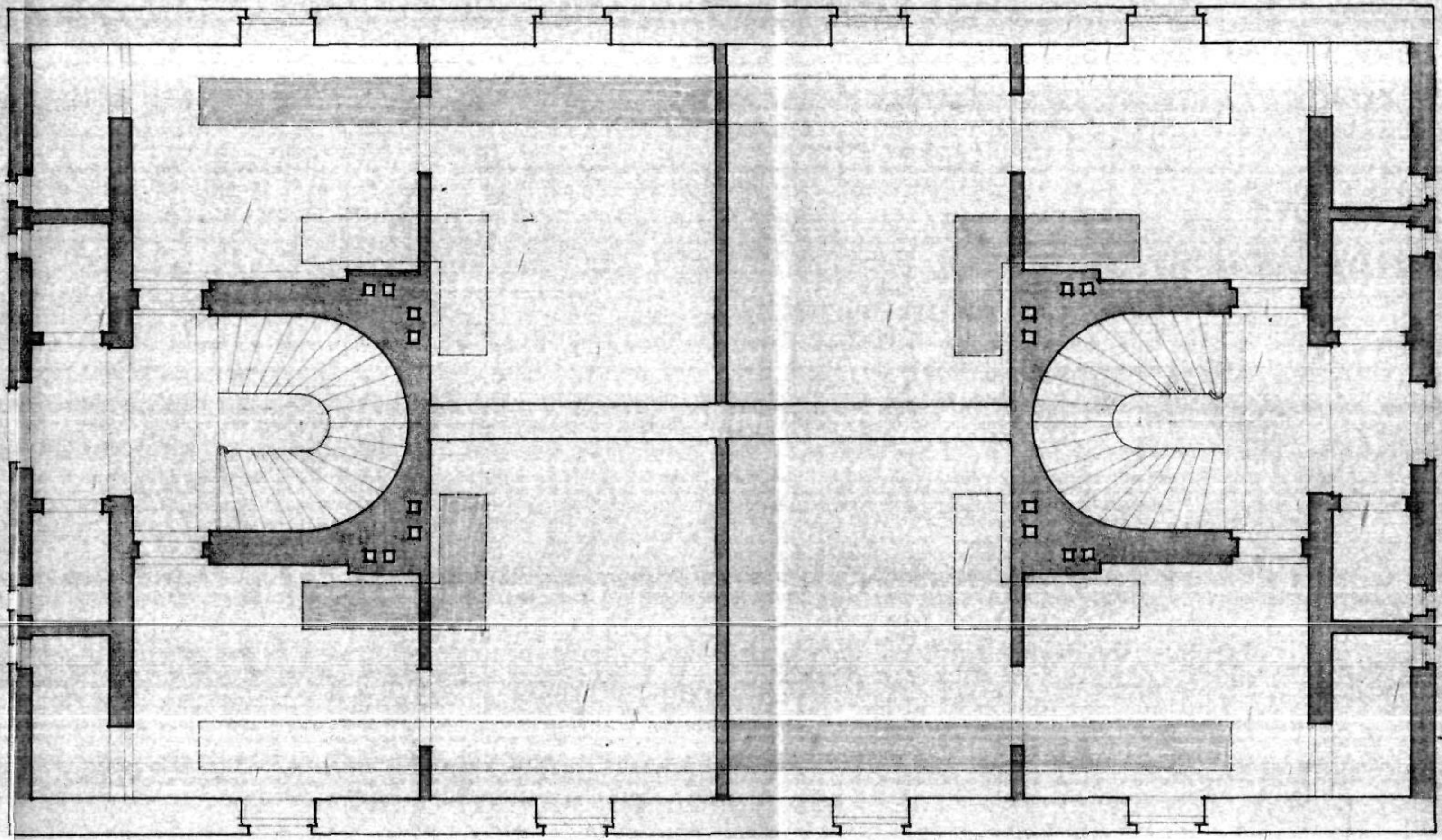
TÁRGY: **MÁV ÉSZAKI LTP. FÖDÉHSZERKEZETEI VIZSG.** **36.338.**

RÉSZMŰVELEI: **EHELETTES LAKÓÉP. EGYSZOBÁS LAKÁSOKKAL -**  
**- FÉLT. ALAPRAZ -**

TERVEZŐ: **LANTOS I. SZOMOLÁNYI VARGA A.**

DÁTUM: **1971. évi VII. hó**






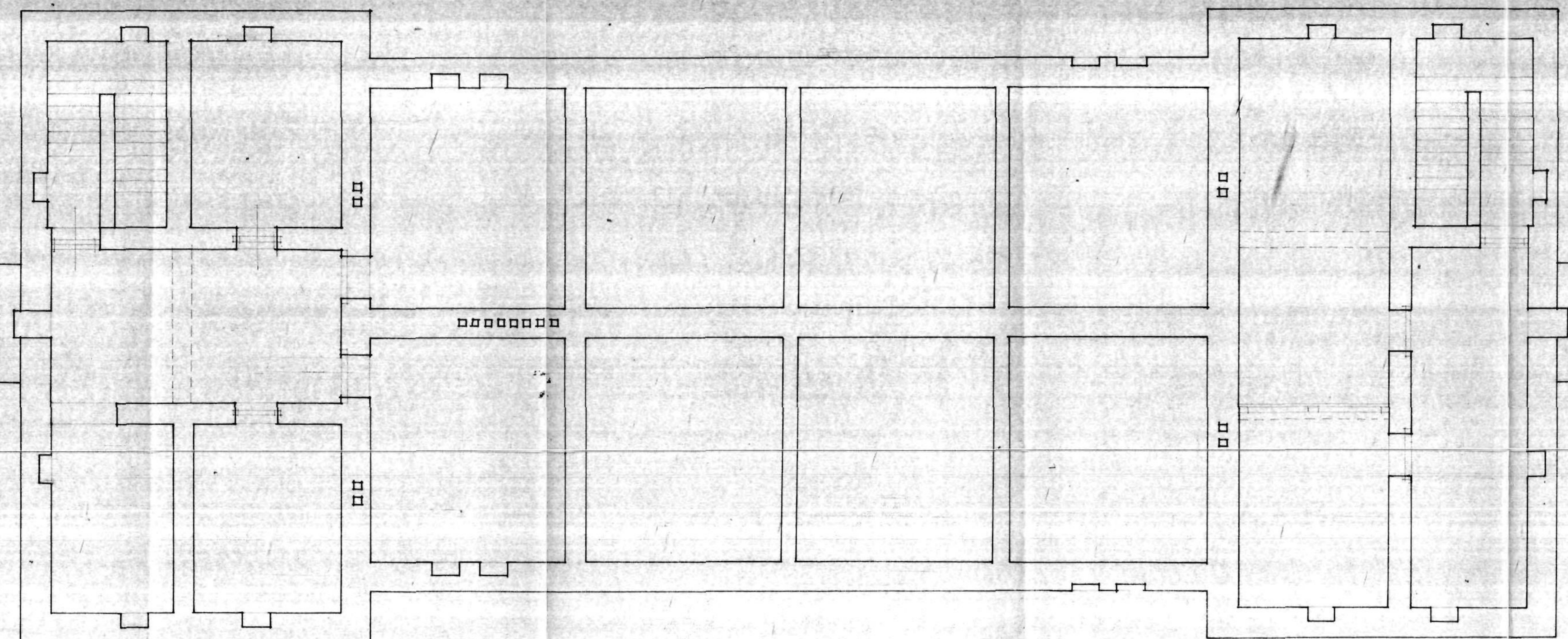
JELMAGYARAZAT:


- TÉGLAFAL
- VEGYES KŐFAL

FELTÁRÁSOK:



XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXVII
XXVIII	XXIX	XXXV	XXXVI	XXXVII	XLIII	
XLIV	XLV	XLVI	XLVII	LII	LIII	

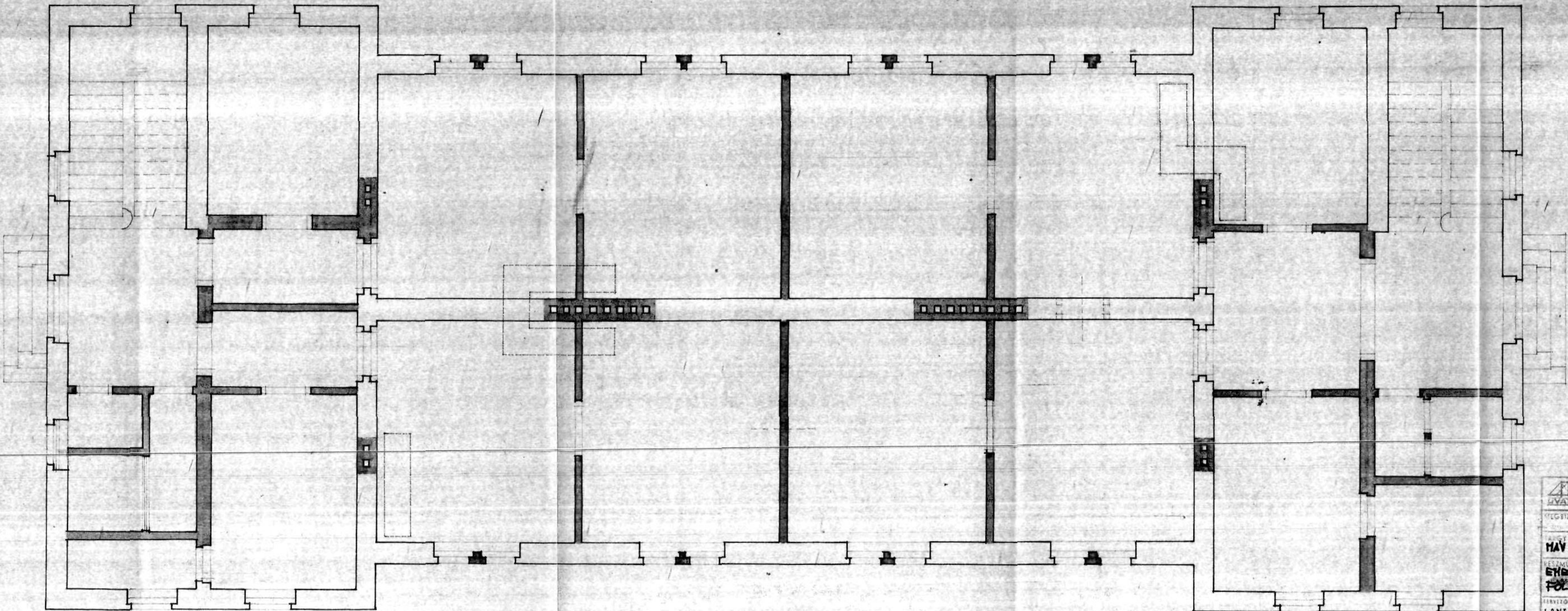
 ÚT-VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRODA BUDAPEST V. VIGADÓ TER 1. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 3641		VI. IRODA É-11. OSZTÁLY
MEGBILO <b>MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY</b>		
TÁRGY: <b>MÁV ÉSZAKI ÚT. FŐDEH-SZERKEZETEINEK VIZSG.</b>		TERVEZÉSI <b>36.338</b>
TISZTOSÁG: <b>ÉHELETES LAKÓÉP. EGYSZOBÁS LAKÁSOKKAL - ÉHELETI ALAPRÚZ -</b>		RAJZSZÁM RAJZTER: 0,22 m <sup>2</sup> MÉRÉSKÖR: <b>1:50</b>
TERVEZŐ LANTOS I.	MÉRLEKŐ SZOMOLÁNYI VARGA A.	1971. é. VII. 16. nap




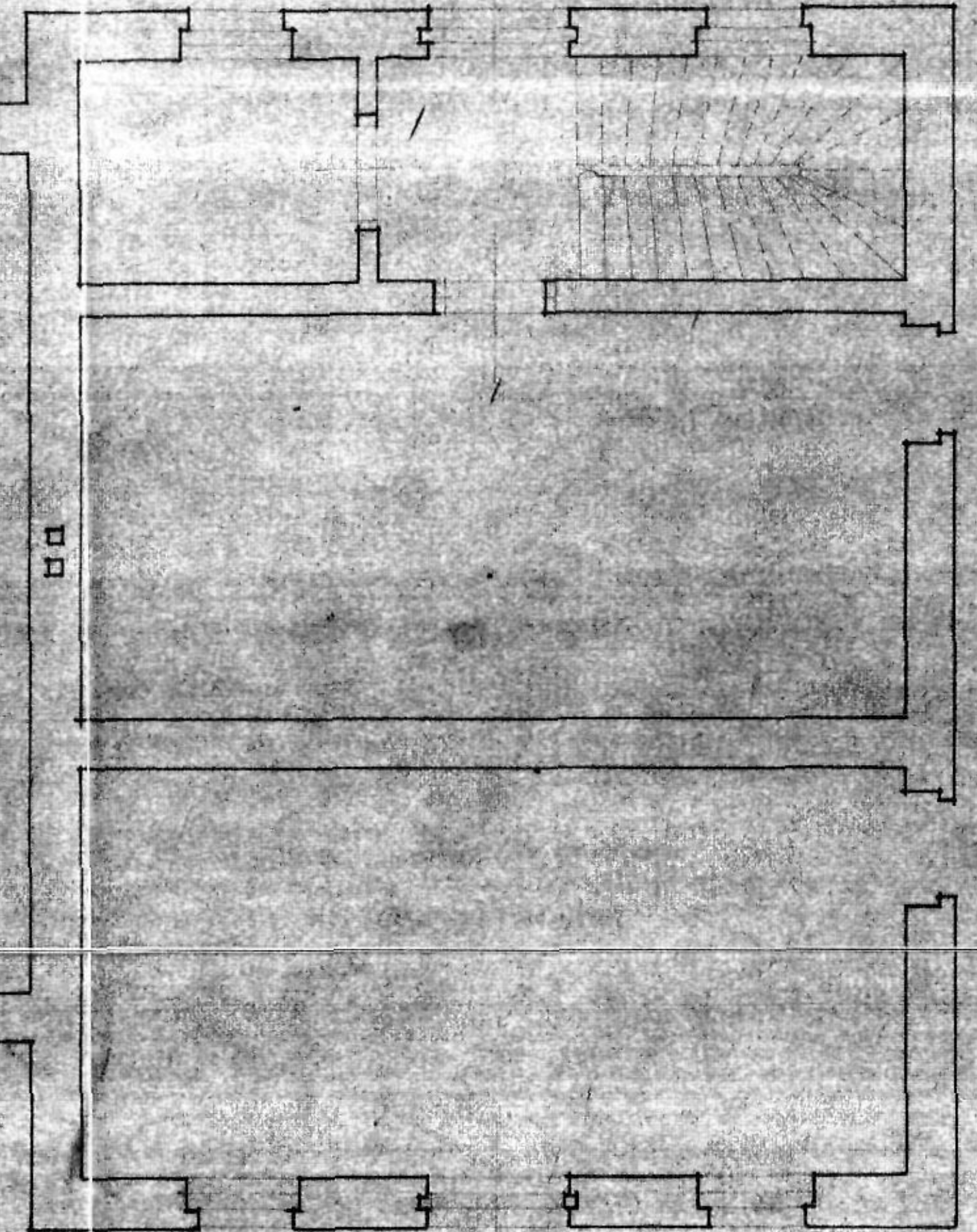
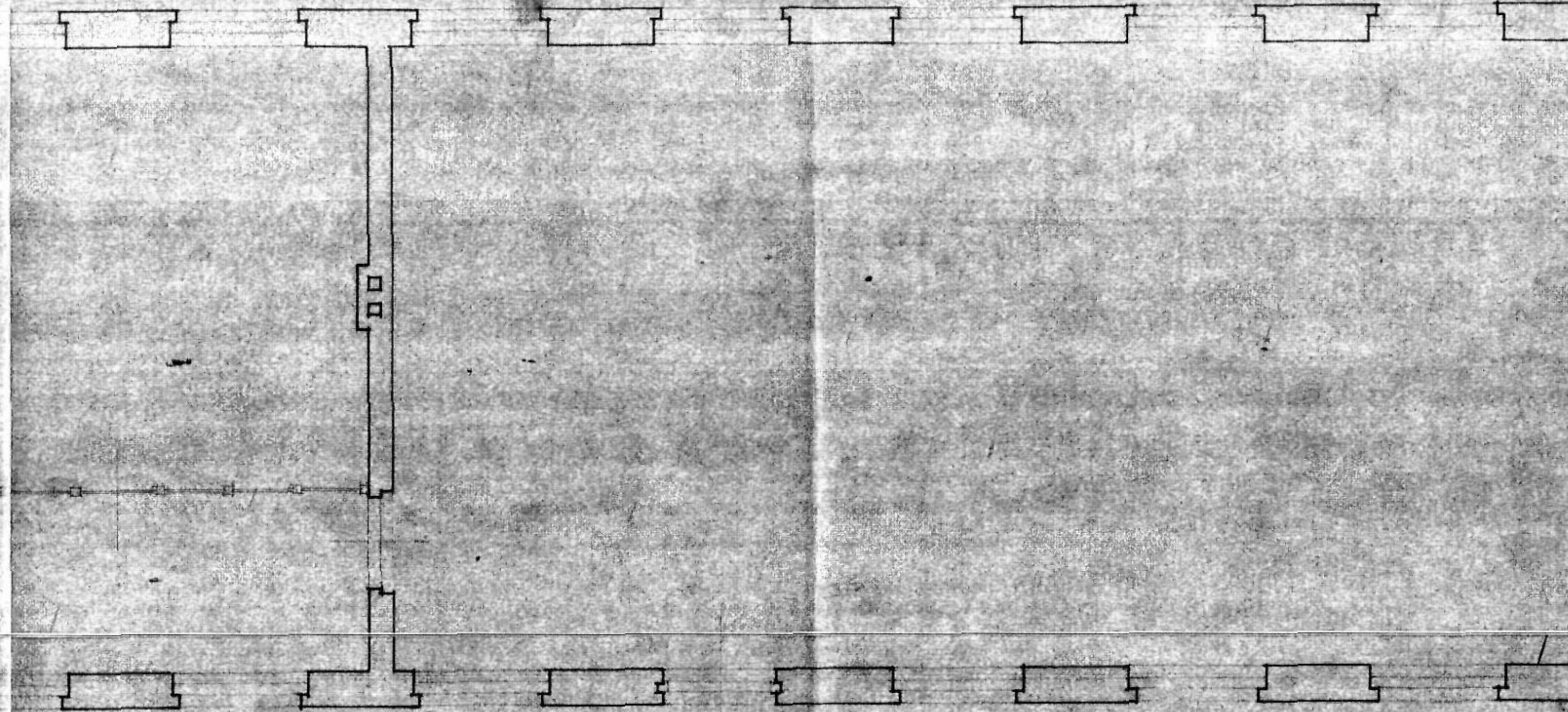
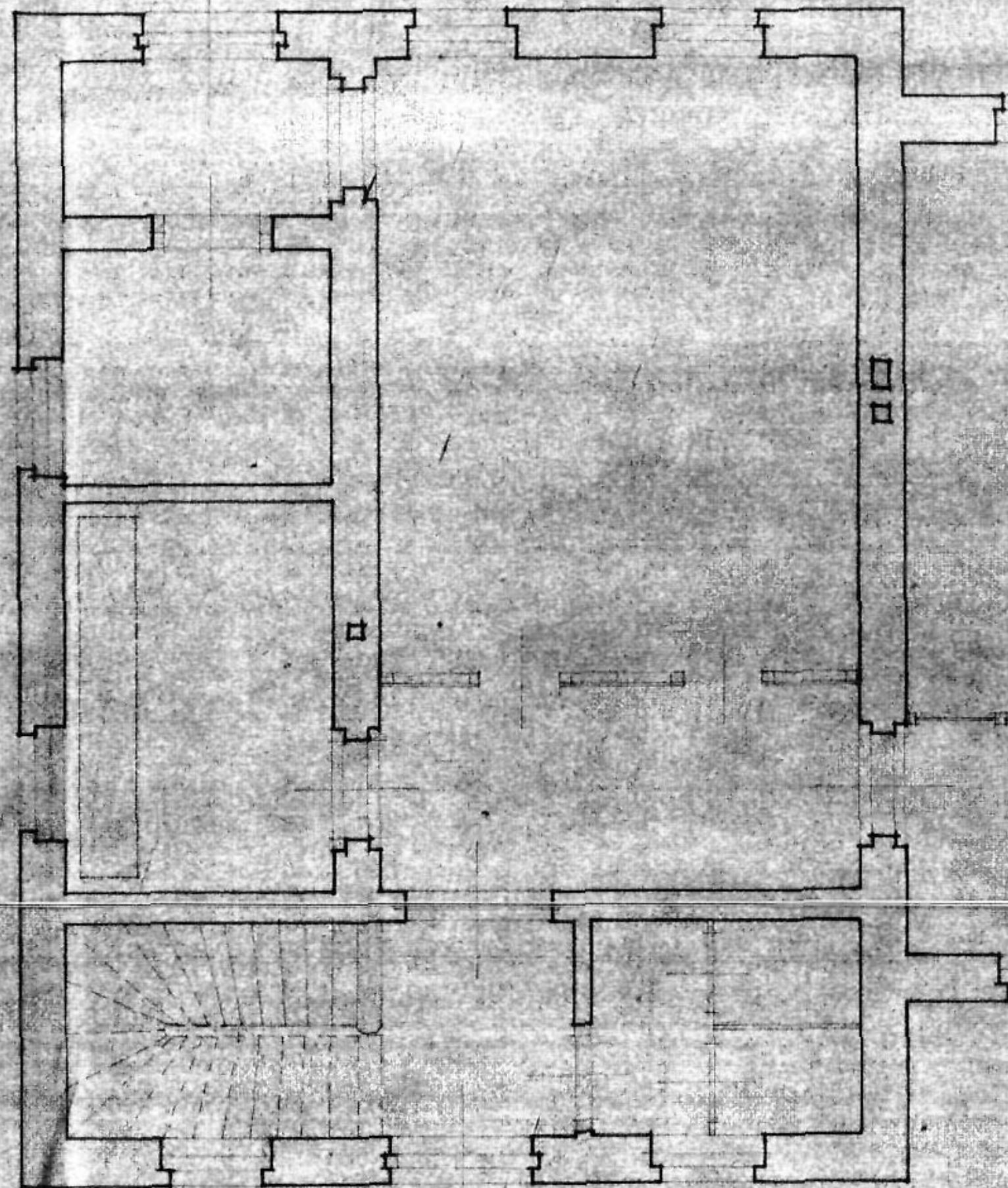
 ÚT-VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VL IRODA BUDAPEST V. VIGÁDO TÉR 1. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 2641		É-11 OSZTÁLY
MEGBÍZÓ MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY		
TÁRSASÁG MÁV ÉSZAKI LTP. FŐDÉNSZERKEZETEK VIZSG.		TERVEZÉSI SZÁM 36.338
RÉSZMŰVELÉS ENHELETES LAKBÉP. KÉT SZOBÁS LAKÁSOKKAL - PÍNCSE ALPRAJZ.		TERVEZÉSI TERÜLET: 0,27 m <sup>2</sup> MÉRÉLETARÁNY 1:50.
TERVEZŐ LANTOS I.	MÉRŐFŐPÉLYVÉZŐ SZOMOLÁNYI T.	OSZTÁLYVEZETŐ VARGA K.
1971. évi VII. 16. sz.		1971. évi VII. 16. sz.

JELMAGYARÁZAT:

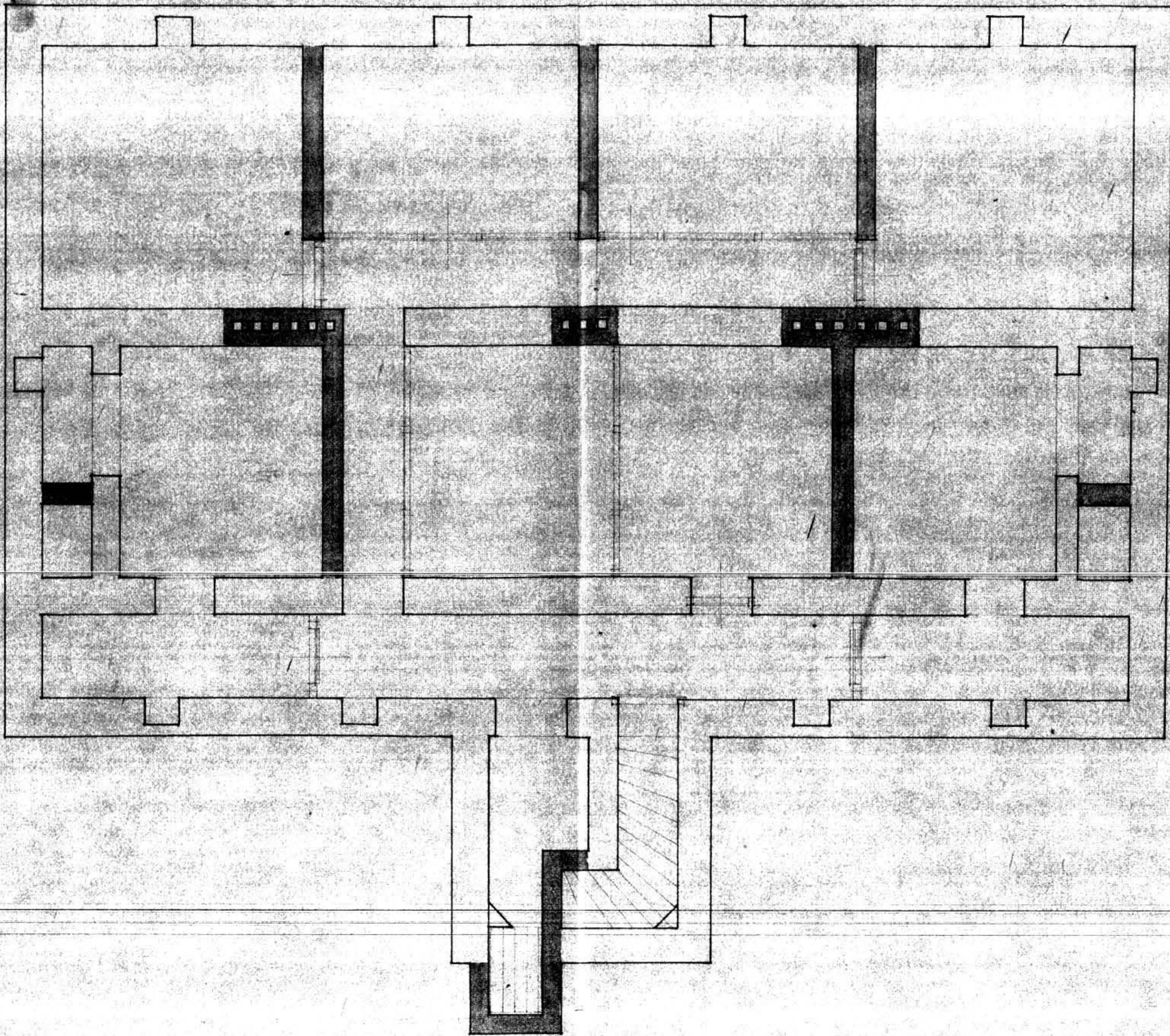
-  TÉGLAFAL
-  VEGYES KÖFAL



 ÚT-, VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRODA BUDAPEST, V. VIGADÓ TÉR 1. • TELEFON: 186-990 • TELEX: 3641 E-11 OSZTÁLY	
MEGBÍZÓ: MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY	
TITKOS: MÁV ÉSZAKI LP. FÖDÉMEINEK VIZSGÁLATA	TERVSZÁM: 36.338
BESZÁMVELET: ENHIGTES LAKÓEP. KÉTSZOBÁS LAKÁSOKKAL FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	RÁJZTERÜLET: 0,27 m <sup>2</sup> MÉRÉSKÉP: 1:50.
TERVEZŐ: LANTOS I.	KÉRDŐTERVEZŐ: SZOMOLÓNYI T. VARGA A.
1971. évi VII. hó. nap	



ÚT-VASUTTERVEZŐ VÁLLALAT VL. IRDA BUDAPEST V. MAGDO TER 1. • TELEFON: 186-330 • TELEX: 2411 E-11 • CSISZTAY	
MŰVÉSZETI <b>MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY</b>	
MŰVÉSZETI <b>MÁV ÉSZAKI LTP. FŐDÉKZSZEKSZETIÉVEL VISSZÁRVA</b>	TERVEZÉSI <b>36338.</b>
MŰVÉSZETI <b>VENDEGLŐ ÉPÜLET          FÖLDREJÁRÓ ALAPRAJE</b>	MŰVÉSZETI TERVEZÉSI TERVEZÉS TERVEZÉS TERVEZÉS <b>0,30 m<sup>2</sup>          1:50</b>
TERVEZŐ <b>LANTOS I. SZOMOLÁNYI, VARGA Á.</b>	1971. VI. 18.

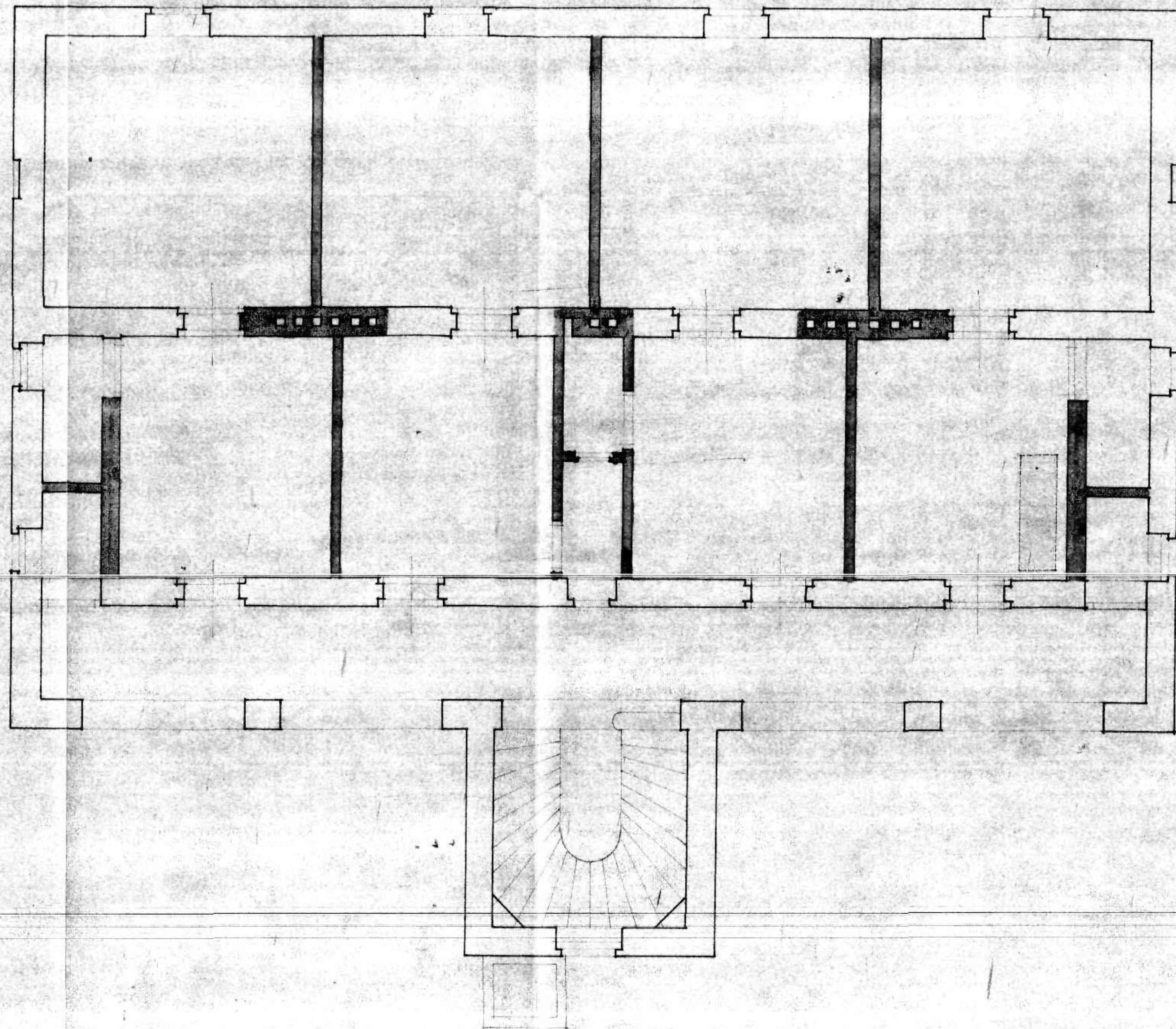


JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLAFAL
- VEGYES KÖFAL

20

MÁV UT- VASÚTTERVEZŐ VÁLLALAT VI. IRODA BUDAPEST V. VIGADO TER. 3. * TELEFON: 186-970 * TELEK: 3641 E-11 OSZTÁLY	
MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY	
TÁRSASÁG MÁV ÉSZAKI LTP FŐDÉMGÉRKÉZETEINEK VIZSG.	TERVszám 36.338
NEVEZÉSI GMELETES NYITOTT FOLYÓS LAKÓÉPÜLET PINCE ALAPRAJZ	RÁTERVEZÉS RÁTERVEZÉS: 0,25 m <sup>2</sup> MÉRÉSKÉPEZÉS 1:50.
TERVEZŐ LANTOS I.	TERVEZŐ JZSOLÁNYI F.
OSZTÁLYVEZETŐ VARGA A.	1971. évi VII. hó n.p.




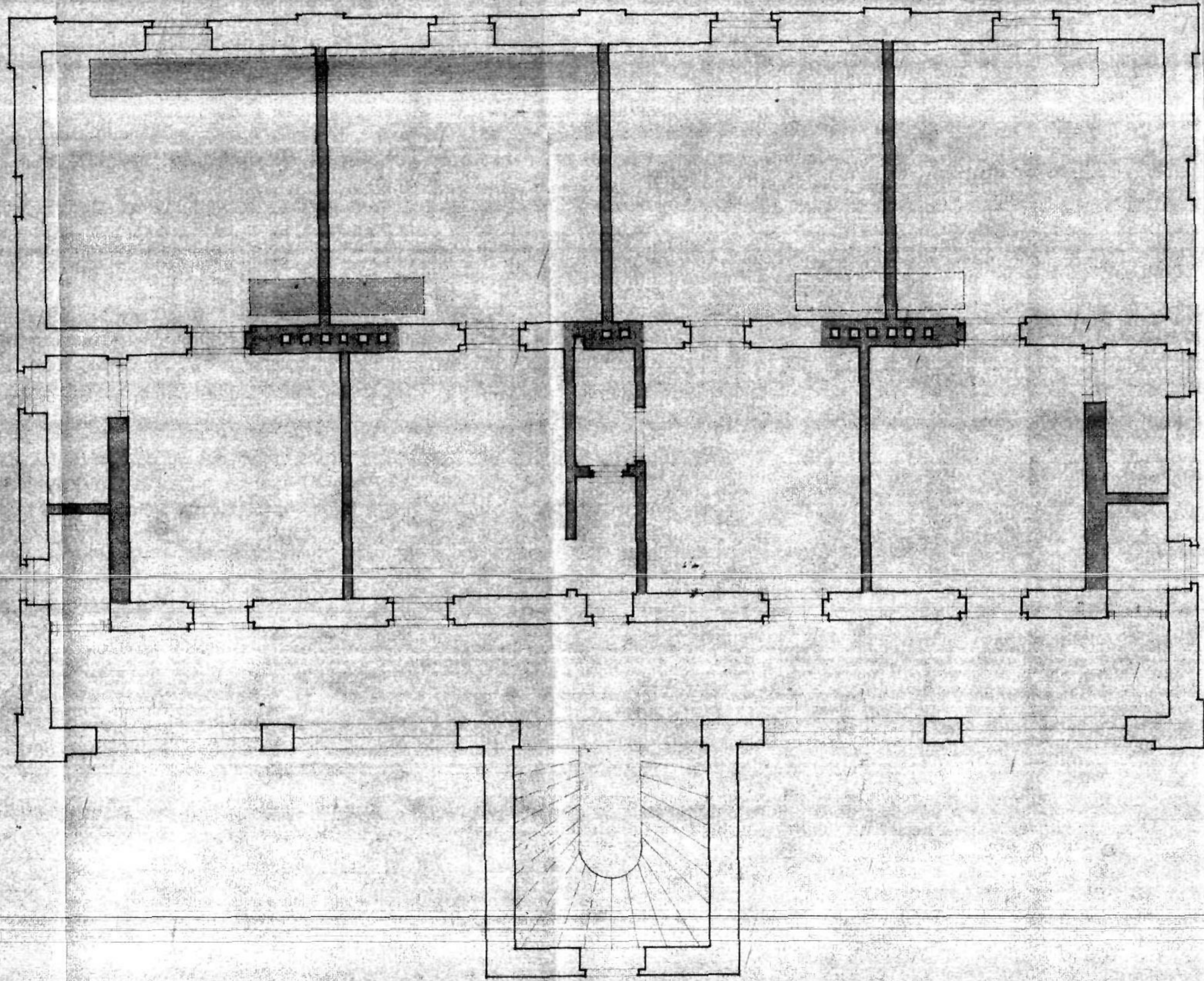
JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLAFAL
- VEGYES KÖFAL

FELTÁRÁSOK:

- |     |    |
|-----|----|
| LIV | LV |
|-----|----|

	<b>ÚT- VASÚTERVEZŐ VÁLLALAT</b> VI. IRÓDA BUDAPEST V. VIGADO TÉR 1. • TELEFON 186-290 • TELEX 3641 E-11 OSZTÁLY
<b>MÁV IGAZGATÓSÁG II. OSZTÁLY</b>	
<b>MÁV ÉSZAKI LTP. FŐDÉMSZERKEZETEINEK VIZSG.</b>	<b>36.338.</b>
<b>ÉNELETES NYITOTTFOLYÓS LAKÓÉPÜLET</b>	
<b>FÖLDSZINTI ALAPRAJZ</b>	
TERVEZŐ LANTOS I. SZOMOLÁNYI VARGA A.	Tervezési Rajzterület: 0,25 m <sup>2</sup> Méretarány: 1:50. 1971. VII.



JELMAGYARÁZAT:

- TÉGLAFAL
- VEGYES KÖFAL

FELTÁRÁSOK:

- LIV
- LV

ÚT-VASÚTERVEZŐ VÁLLALAT BUDAPEST V. VIGADÓ TÉR 1. • TELEFON: 186-990 • TELEKÖZVÉNY: E-11		VI. IRDA OSZTÁLY
MÁV IGAZGATÓSÁG I. OSZTÁLY		
MÁV ÉSZAKI LTP. FÖDÉKSZERKEZETEIÉNEK VIZSG.		36.338.
GHELETES ÜMÍTOTTFOLYOSÓS LKÓÉPÜLET -GHELETI ALAPRAJZ		KÖZTÉR: 0,25 m <sup>2</sup> 1:50.
TERVEZŐ LANTOS I.	SZOMOLÁNYI T. VARGA A.	1971. VII. 10.

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
**KIEGÉSZÍTÉSE**  
**(munkaközi)**

**a**  
**MÁV lakótelep**  
**Budapest X., Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách utca – vasútvonal**  
**által határolt terület szabályozási tervéről**

Tsz: I-554-1/2009

**Budapest, 2010. február 22.**



**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY  
KIEGÉSZÍTÉSE  
(munkaközi)  
a  
MÁV lakótelep  
Budapest X., Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách utca – vasútvonal  
által határolt terület szabályozási tervéről**

Tsz: I-554-1/2009

**Szakvélemény készítői:**

**Városrendezés:** Pintér Ferenc .....  
TT/1É 01-1719/11  
SZTR2 01-1719/05

**Közlekedés:** Pető Zoltán .....  
KÉ-T 01-2321

Huszár Orsolya .....  
KÉ-T 13-11634

**Közműellátás:** Román Péter .....  
Pető László .....  
TE-T 01-9743

**Ügyvezető:** Albrecht Ute .....  
TT1 01-0517

**Megbízó:** Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat

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

**Budapest, 2010. február 22.**

## **Bevezetés, előzmények**

A BFVT Kft. a Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat megbízásából 2009 decemberében szakértői véleményt készített a MÁV lakótelep (Budapest X., Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách utca – vasútvonal által határolt terület) szabályozási tervében javasolt telekalakításokkal kapcsolatosan.

A szakértői vélemény készítése idején számos – azóta ismertté vált – konkrét információ még nem állt rendelkezésre, így akkor főként az általános szempontok kerülhettek figyelembevételre. A szakértői vélemény elkészülte óta hozzáférhetővé vált tervek, adatok, továbbá az időközben lefolytatott egyeztetések alapján – a Megrendelővel felvett jegyzőkönyvben foglaltak szerint – szakvéleményünket a többletinformációk elemzésével, s az ezekből levont következtetésekkel kiegészítjük.

### **1. A 2009 decemberében készült szakvélemény főbb megállapításai**

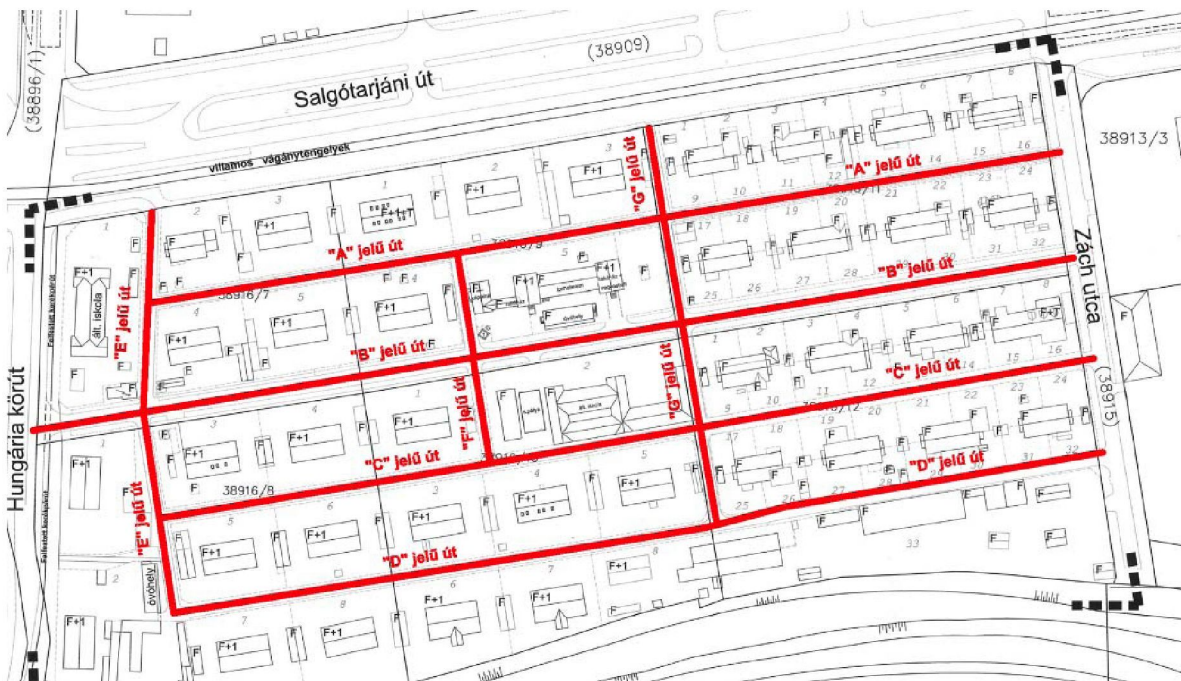
- A jóváhagyott KSZT nincs összhangban a hatályos FSZKT-val, mivel nem veszi figyelembe a „területbiztosítást igénylő vasútfejlesztés irányadó területe” korlátozási elemet.
- A szabályozás során kialakuló telkek beépítettsége várhatóan meghaladja az általános keretövezeti határértéket, beépítési módja pedig nem felel meg a javasolt csoportházas építési övezetnek.
- A kialakítandó közterületek szélessége több esetben nem megfelelő:
  - a 6,5 m-nél keskenyebb közterületeken a szükséges közművezetékek az előírás szerinti védőtávolsággal nem helyezhetők el,
  - a 8,0 m-nél keskenyebb közterületeken a személy- és gépkocsi közlekedés biztonságos feltételei nem valósíthatók meg, a személyszállító és a tűzoltó autók mozgási lehetőségei korlátozottak,
  - a közművek elhelyezése után fasor nem telepíthető.
- A területen található épületállomány anyagait, szerkezeteit, komfortosságát tekintve avult, ezért a közmű- és az úthálózat felújítását, kiépítését megelőzően építészeti, statikai vizsgálat és piaci érték megállapítása javasolt.
- Az épületállomány megtartása esetén sem feltétlenül szükséges a meglévő kerítésekhez és a kialakult területhasználathoz való merev igazodás.

### **2. Kiegészítő megállapítások a 2009. decemberi szakvélemény elkészítése óta eltelt időszakban kapott új információk alapján**

#### **2.1. Közlekedés vonatkozásában:**

*2009. december 22 – i szállítást követően kapott dokumentációk:*

- LINAKRON Mérnöki Kft. – Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz (M=1:500) pdf formátumban,
- LINAKRON Mérnöki Kft. – Költségvetési összesítő – Útépítés pdf formátumban.



A kapott tervlap alapján a tervező a belső úthálózatot a következőképpen alakította ki:

- „A” jelű út: új pályaszerkezet 347,0 m hosszon, 4,0 m szélességben, az utcátlakozásoknál 15 – 15 m hosszon a burkolat kiszélesítésre kerül (5,5 m),
- „B” jelű út: 4,0 cm vastagságú aszfalt kopóréteg, ahol szükséges kiegyenlítő réteg 360,0 m hosszon, 5,0 m szélességben, a meglévő járda átépítése új pályaszerkezettel a teljes szakaszon, 1,5 m szélességben, mindkét oldalon,
- „C” jelű út: 4,0 cm vastagságú aszfalt kopóréteg, ahol szükséges kiegyenlítő réteg 220,0 m hosszon, 4,0 m szélességben, illetve a „G” jelű út és a Zách utca közötti szakaszon új pályaszerkezet 137,0 m hosszon, 4,0 m szélességben,
- „D” jelű út: 4,0 cm vastagságú aszfalt kopóréteg 360,0 m hosszon, 3,5 – 4,0 m szélességben,
- „E” jelű út: változó vastagságú záróréteg 165,0 m hosszon, 4,5 m szélességben,
- „F” és „G” jelű utak: a kapott anyagban nincs információ.

#### Észrevételek a kapott dokumentációval kapcsolatban:

A tervező (LINAKRON Mérnöki Kft.) a jelenlegi földutakat aszfalt burkolattal látná el, a jelenlegi szilárd burkolat helyreállítását kopóréteg cserével és kiegyenlítő réteg beépítésével javasolja megoldani. Tervezési területe a meglévő kerítés vonaláig terjedt, ennek megfelelően kerültek kialakításra a 3,5 – 5,5 m szélességű burkolt felületek.

A lakótelep teljes úthálózatát 30 km/h sebességkorlátozott zónaként alakítaná ki, meghagyva a kétirányú forgalmi rendet.

A terv maradéktalanul megfelel ugyan a hatályos KSZT szabályozási javaslatának, de természetesen nem nyújt, nem is nyújthat garanciát egy rendhagyó (Utügyi műszaki előírásokban meghatározottaktól eltérő) kialakítás engedélyezhetőségének igazolására a Kezelői (közútkezelői, és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulások hiányában.

A terület infrastruktúrájának rendezése – közterületek, és/vagy közforgalom számára megnyitott magánutak kialakításának – nem halogatható tovább, a terület tervezett telekrendezése miatt.

A meglévő adottságok folytán az optimális közeli közlekedési területek (10 -14 m széles közterületek) egyértelműen nem alakíthatók ki, ebből kifolyólag az érintett lakosságot magánúthálózat tulajdonosává, kezelőjévé tenni óriási felelőtlenség lenne az Önkormányzat részéről (ilyen feladatra a lakosság nincs felkészülve, és lényegében alkalmatlan rá).

A szakértői javaslat szerinti 8,0 és 12,0 m szélességű elemekből álló rendszer hosszú távon is működőképes (emelkedő gépjárműszám és forgalom mellett), és a terület további, pozitív átalakulásának irányába ható megoldás lenne. Viszont kialakítása az érintett lakosság esetében várhatóan konfliktusokkal járna, és létrehozása is költségigényesebb.

A 8,0 és 12,0 m szélességű elemekből álló közterületi rendszer a közlekedési hatósági gyakorlatban is előfordul, igaz egyedi megoldásként. Természetesen ebben az esetben is biztosítani kell a megfelelő műszaki kialakítást (közvilágítás, csapadékvízvezetés, szélességek, kanyarodás), illetve a hálózati illeszkedést (Salgótarjáni út kiépíthetősége, mint az M4 bevezető szakasz része).

A KSZT szerint javasolt 5-6 és 12,0 m szélességű elemekből álló rendszert – mely csak egyirányúsított forgalmi renddel lehet egyáltalán működőképes – a jelenlegi állapotok konzerválását jelentené (az egyes ingatlanok mindkét oldalán közterület helyezkedne el), és lényegében ellehetetlenítene minden későbbi változtatást (amikor is a sok tulajdonos miatt a tulajdonviszonyok már lényegesen dominánsabb befolyásoló tényezőt jelentenének).

Az 5-6 m szélességű közterületek esetén (mely szükségszerűen 4,0m-es burkolatszélességgel párosul) az eseti forgalmat jelentő tűzoltóság vonulása is problematikus, mivel egyrészt nem tudnak a keresztező – de hasonlóan keskeny – utcákba bekanyarodni, másrészt a letalpalási helyeken – ez 6-7 m szélesség – már kerítések helyezkednek el.

Kivételes esetként, a Közlekedési Hatóság vélhetően kényszer megoldásként valószínűleg nem tenné lehetetlenné a KSZT-ben foglaltak elfogadását, azonban ez még nem garantálja az így létrejövő közterületek kiépíthetőségét és működését, mivel abban igen nagy szerep hárul a Kezelőkre.

Bármely közterületi rendszer is alakul ki, a Közútkezelő jog- és felelősség körét a X. kerület Polgármesteri Hivatal, a Forgalomtechnika kezelő jog- és felelősség körét a FŐPOHI Közlekedési Ügyosztály Forgalomtechnikai Alosztálya kell, hogy viselje, felvállalja.

Ezen szervezetek a KSZT véleményezési eljárásában viszont nem vesznek részt, csak az utak engedélyezési eljárásában nyilvánulnak meg először, ráadásul az eljáró közlekedési hatóság sem lesz azonos a KSZT-t véleményező Nemzeti Közlekedési Hatóság közép-magyarországi régiójával, hanem a tőle szervezetileg független FŐPOHI Közlekedési Ügyosztály Hatósági Alosztálya jár el a főváros kétszintű önkormányzati rendszere következtében.

Az útépitési engedélyezési eljárásban érintett Kezelők (akik egyben a közmű fejlesztések jóváhagyása esetében is meghatározó szereppel rendelkeznek) egy ilyen, az általánostól jelentősen eltérő megoldásra viszont érdemben csak a hivatalosan megkért kezelői hozzájárulás esetén nyilatkoznak. Ezen kezelői vélemény, hozzájárulás a LINAKRON Mérnöki Kft. terve alapján megkérhető.

(Az NKH-val és a Forgalomtechnikai kezelővel elvi egyeztetésre került sor a szakvélemény készítése során.)

## **2.2. Közművek vonatkozásában:**

### **Vízellátás**

Az elmúlt időszakban megkaptuk szerkeszthető digitális formában a telekalakítási tervet, valamint beszereztük a terület közműgenplan-ját és a Pestterv által tervezett ivóvízvezeték hálózatot digitális –nem szerkeszthető- képfórmátumban.

A telekalakítás tervet és a genplant egymásra vetítettük, majd ezt még kiegészítettük a tervek digitalizálását követően a tervezett vízvezetékkel, és az útterven szereplő csatornahálózat bővítéseket tartalmazó adatokkal.

Általánosságban megállapítható, hogy a telekalakítás nem volt tekintettel a meglévő hálózatokra, csupán a meglévő „belső” utak állapotát rögzíti. Egyes közművek esetén az egymással hosszán párhuzamosan futó utcák között átkötések létesültek, a körvezetékes betáplálás érdekében. Ezen átkötések közül a

csatornahálózathoz két helyen, a gázhálózathoz pedig három helyen szolgalmat kell majd a vezetékek számára bejegyezni, mivel magántelkek alá kerülnek. Továbbá felhívjuk a figyelmet arra, hogy az iskola és az orvosi rendelő között a telekalakítási terv nem veszi figyelembe a meglévő összekötő utat, így az itt helyet kapott közművezetékek mindegyike távlatban az iskola telkén fog keresztül haladni.

A hivatkozások érthetősége érdekében megjegyezzük, hogy a tömbbelsőben lévő utcákat északról dél felé haladva A – D-ig jelöltük, az úttervvel összhangban.

A tervezett vízvezeték csupán két utcát érint, mégpedig a „B” utcát, mely jelenleg is a legszélesebb, valamint a „D” utcát, mely átlag szélessége kb. 5,95 méter (4 mérés átlagából számolva). A terv szerint a meglévő belső vízvezeték teljesen megszüntetésre kerülne, a házi bekötések az új vezetékekről, valamint a Salgótarjáni úti DN 250 mm átmérőjű vezetékről újonnan létesülnének, telkenként egy, illetőleg két vízóraaknával. Az aknáktól, a vízőrat követően a telken belüli hálózat, illetőleg annak nyomvonala a telek tulajdonosának elvárásai szerint szabadon épülhet meg.

A „B” utcában DN 160 mm átmérőjű KPE anyagú vezeték tervezett, mely a Hungária körüti vezeték és a Zách utcai meglévő ivóvízvezeték köti össze. A Hungária krt. felől kellő távolságra van a meglévő csatornától, azonban a Zách utca felé haladva a tervezett csatornaszakasz utolsó körülbelül 60,0 méteres szakaszát már védőtávolságon belül megközelíti. Emiatt az útterv csatornabővítési munkarésze (LIKARON) és az ivóvízvezeték hálózat kiviteli terve (PESTTERV) további egyeztetést igényel az összehangolás érdekében.

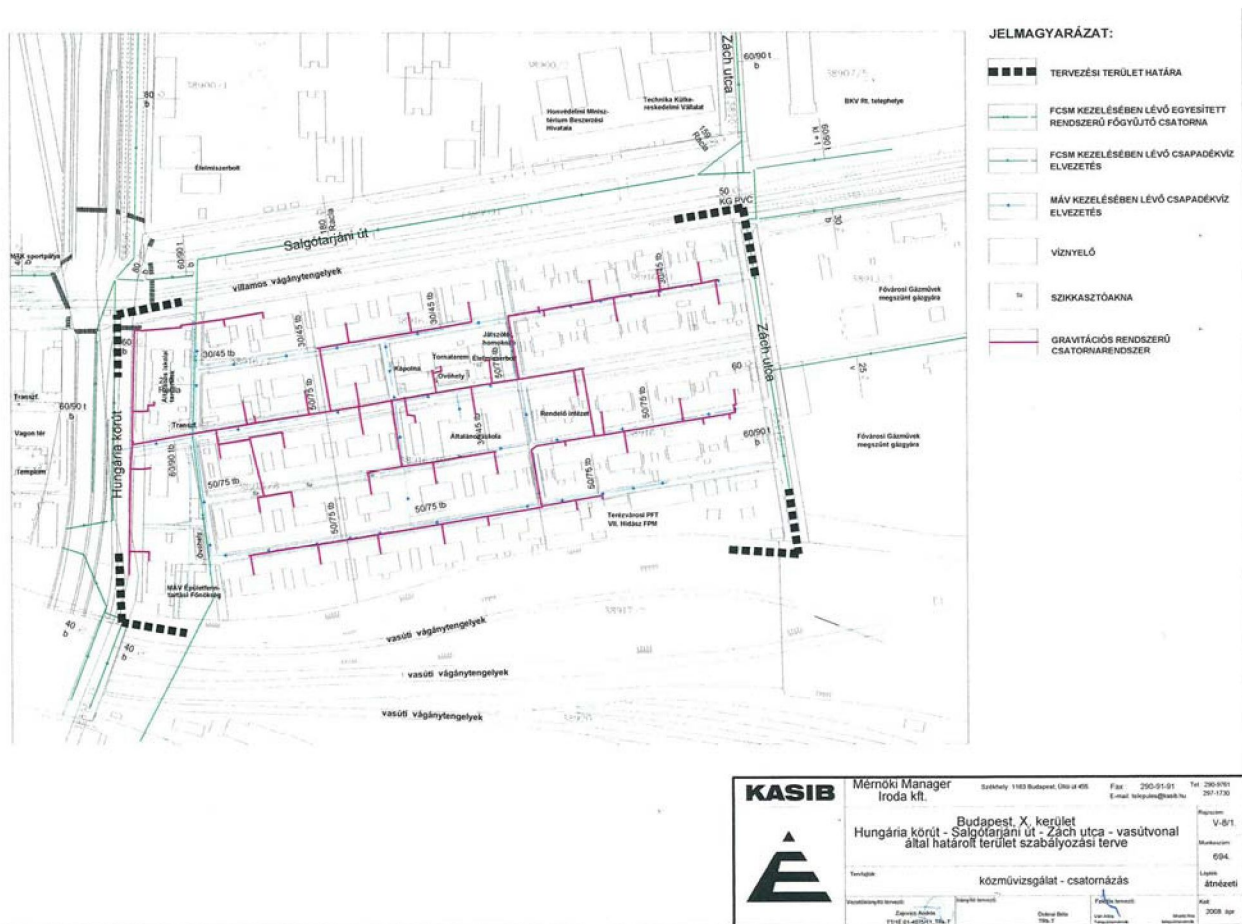
A „D” utcában a rendelkezésre álló szabályozási szélesség és a vezetékek egymáshoz mért közelsége miatt az utca nyugati oldalán még KPE, majd körülbelül az utca közepétől már göv (Gömbgrafitos öntöttvas) anyagú DN 100 mm átmérőjű vezeték került betervezésre. Utóbbi vezetékre extra külső védelem is kerül, így élettartama közel 100 évre tehető, míg a KPE vezeték csupán 40-50 éves élettartalommal veszik figyelembe. A Fővárosi Vízművek Zrt. a védőtávolságon belül megközelített csatornaszakaszhoz csak ezen göv vezeték beépítésével járult hozzá. (kb. 140-160 m, mintegy 1,2 MFt többletköltség)

#### Összességében megállapítható:

- a szabályozási terv alapján kialakításra tervezett utak szabályozási szélességén belül a tervezett vízvezetékek - a „D” utca egy szakaszának kivételével- extra külső védelem nélkül elférnek (amennyiben a „B” utcánál az egyeztetések során ilyen igény nem merül fel)
- a meglévő hálózat megszüntetésre kerül,
- a tervezett vezetékek a „B” és a „D” utcában kaptak helyet,
- a házi bekötések és a telteken belüli hálózat kb. 98%-a átépítést igényel,
- a „D” utcában épülő göv vezeték ára közel kétszerese a KPE vezetéknek,
- amennyiben az orvosi rendelő és az iskola között ténylegesen nem lesz út, illetőleg nem lesz biztosítva az átjárhatóság, úgy a „C” utca tűzoltási biztosíthatósága csökken, mivel az utcában nem lesz vízvezeték, és tűzcsapok csak a szomszédos utcákban létesülnek,
- a Vízművekkel történt egyeztetés szerint az új ivóvízvezeték kivitelezésének és átvételének feltétele az utak közterületi szakaszának igazolása.

#### **Csatornázás**

A korábban véleményezett csatornahálózati nyomvonalról időközben kiderült, hogy az a gázhálózat nyomvonalát jelölte (KASIB: V-8/1 rajzszámú, közművizsgálat – csatornázás megnevezésű terve). A helyes nyomvonalat már a közműgenplanunk tartalmazza, melyről megállapítható, hogy a csatorna az általánostól eltérően nem az út tengelyvonalában épült meg (lsd. 3-3 keresztmetszet), valamint, hogy a 38916/61 tervezett hrsz.-ú telek épülete a főgyűjtőcsatorna felett épült meg.



Azt általánosan már megemlítettük, hogy a tervezett telekalakítást követően két helyen kell majd szolgalmat bejegyezni a csatornára, mivel magántelken halad majd keresztül. Továbbá a főgyűjtő csatornának szolgalmat bejegyzésére is szükség lesz a 38916/59 - /60 - /61 hrsz. telkek esetén.

Az útervből átvett és digitalizált víznyelőknak és a „B” utcában tervezett csatornabővítés a meglévő hálózatba integrálható. A víznyelőknak egy része a meglévő egyesített rendszerű csatornára, másik része pedig a tervezett csatornaszakaszra kerül rákötésre. Az út víztelenítése kapcsán tervezett víznyelők, valamint hálózatbővítés és a meglévő csatorna kapacitásának ez irányú megfelelőségéről nincs információnk. A megkapott tervek alapján a „D” utca Zách utca felőli kb. 60 méteres szakaszának vízevezetését nem látjuk biztosítottnak.

Az útervhez készített *Költségvetési összesítő* közművekre vonatkozó fejezetében a 2.1., a 2.3. és a 2.4. tételeinek egységár és összesen oszlopa nem került kitöltésre. A 2.5. pontban a *Víznyelőknak építése 50x50cm belmérettel tétel-re* 10.000,- Ft összeg került beállításra. A Hydrotec 50x50 cm-es D400 teherbírású FCSM Zrt. felirattal ellátott víznyelőrács 2010 januárjában 26.800,- Ft + ÁFA-ba került. Közeli becsléssel egy akna betonigénye 18.000 Ft + ÁFA, valamint a létesítésnél földmunkával, és munkadíjjal is kell számolni, mindezeket a beállított 10.000,- Ft nyilvánvalóan nem képes fedezni.

#### Összességében megállapítható:

- a csatornahálózat az utak víztelenítése miatt meghosszabbításra kerül,
- a tervezett víznyelőknak és a vízvezeték között több helyen kevesebb, mint 10 cm marad, mivel a tervek az egyes tervezőirodák között nem lett egyeztetve (genplan hiánya),
- a költségeket a terv szerinti műszaki tartalomnak megfelelően felül kell vizsgálni,
- a Csatornázási Művek – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – magánút esetén is (az előző szerződés meghosszabbítása alapján) az üzemeltetést várhatóan folytatja.

## Villamosenergia-ellátás

A kifesztésű és közvilágítási hálózat a MÁV tulajdonában van. A rendszer átvételére csak a Budapest Dísz- és Közvilágítási Kft. adott részletes tájékoztatót az elvégzendő munkákról. A munkák elvégzése után a Főváros Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztály nyilatkozata alapján a BDK átveszi a hálózatot üzemeltetésre az út jogi státuszától függetlenül.

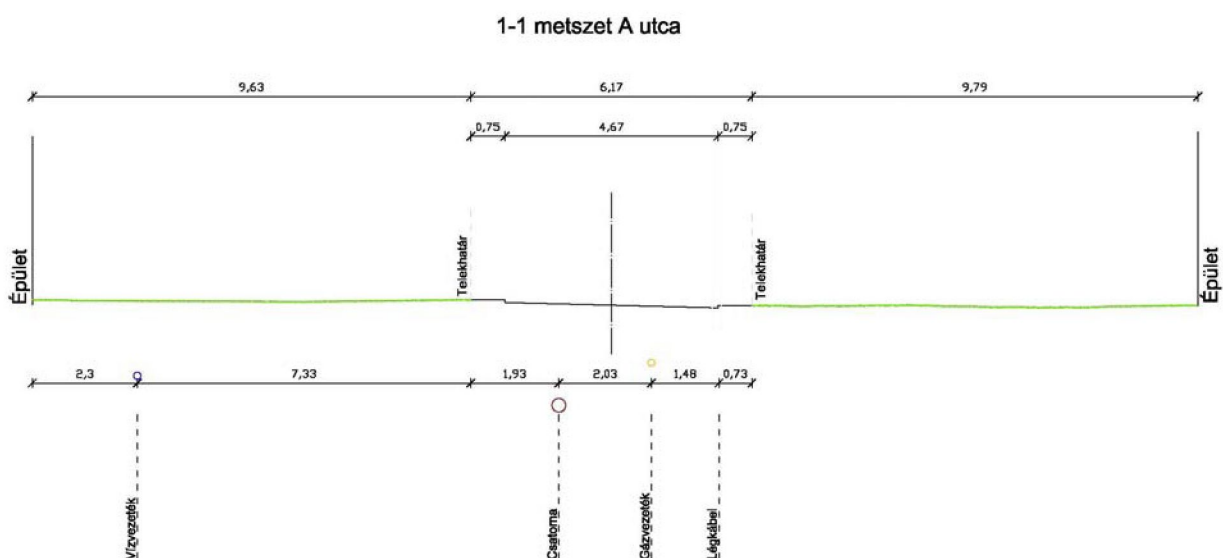
Az ELMŰ Hálózati Kft. kiegészítő rekonstrukciós munkák elvégzéséhez kötötte az átvételt. A rekonstrukciós munkák műszaki és pénzügyi feltételei nem állnak rendelkezésünkre.

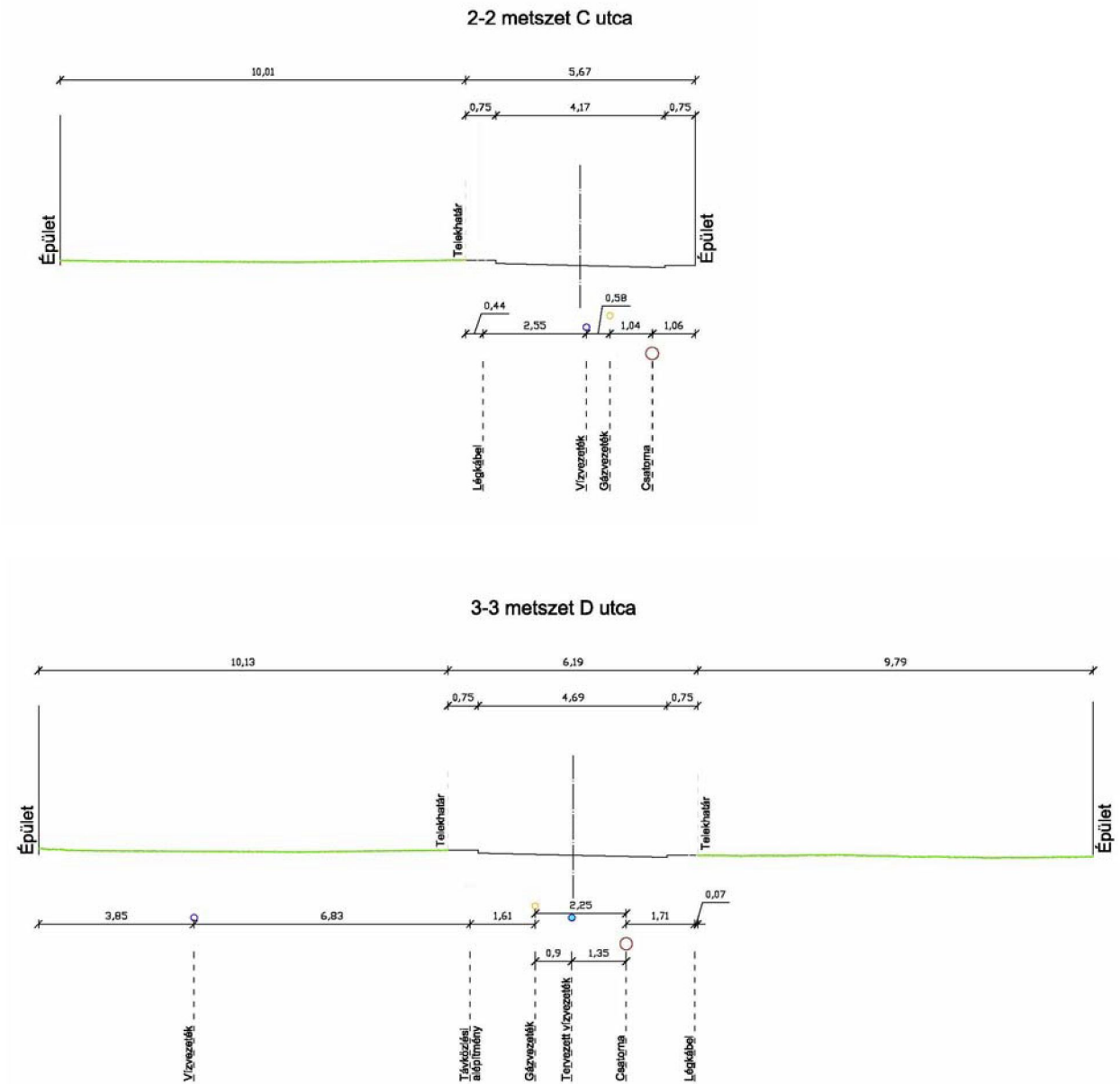
## Gázellátás

A szolgáltató szerint a jelenlegi gázhálózat a jelenlegi magántulajdonú ingatlanok esetében megfelelő, ezekre az ingatlanokra a szolgálmi jog le van jegyezve. A telekalakítás során kialakított ingatlanokra a szolgálmi jog bejegyzése szükséges. Közutak, vagy magánutak kialakításakor az építési telkeken lévő utak közötti átkötő vezeték szakaszokat a közlekedési területekre ki kell váltani (kb. 320 – 350 fm, 9-10 Mft), minden ingatlant közcélra átadott területről kell ellátni. (Mivel az emiatt szükséges vezetéképítések általában nem az új vízvezetékekkel párhuzamosan történnek, műszaki problémát várhatóan nem okoznak.)

## Táv- és Hírközlés

A hálózatot a T-Com Nyrt. Üzemelteti. A MÁV Ingatlankezelő Kft. 2009 októberében megkereste a T-Com Nyrt.-t, hogy szolgáltatói nyilatkozatot adjon a hálózatról. A Magyar Telekom tájékoztatása szerint a tárgyi munkával kapcsolatosan a tervek egyeztetését követően ad ki „Közműkezelői nyilatkozatot”. Ez tudomásunk szerint még nem történt meg.





### 3. Összefoglaló következtetések, javaslatok

- Tekintettel arra, hogy a hatályos szabályozási terv jóváhagyását megelőzően az FSZKT módosítása a terület déli részét érintő „területbiztosítást igénylő vasútfejlesztés irányadó területe” vonatkozásában nem történt meg, így az érintett ingatlanok (38916/8, 38916/10) helyzete a magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtését (a korlátozási elem törlését) megelőzően nem tisztázott, ezért a telekalakítás, de főként a tulajdonosváltás ezen ingatlanok esetében nem javasolt.
- A telekalakítási terv általánosságban is felülvizsgálandó, mivel a kialakult beépítésből adódóan néhány tervezett telek esetében a beépítési mérték meghaladja az építési övezetben megengedett max. 25%-os értéket, továbbá a tervezett telekhatár meglévő építményeket érint, így azok a jelenlegi állapotukban nem maradhatnak fenn.
- A telekalakítási terv a közterületek tekintetében megfelel a hatályos KSZT-nek, de az ügyi műszaki előírásoktól eltérő – meglehetősen szűk – paraméterek miatt, az engedélyezhetőség igazolására feltétlenül szükségesnek tartjuk a kezelői (közútkezelői és forgalomtechnikai kezelői) hozzájárulásokat



mielőbbi hivatalos beszerzését. A magánútként történő kialakítás a hatályos KSZT-vel ellentétes, de az optimális (10-14 m széles) közlekedési területektől jelentősen eltérő (5-6 m széles) kialakítás problémái miatt sem javasolható, sőt felelőtlennek lenne az erre a feladatra fel nem készült lakosságot egy ilyen magánúthálózat tulajdonosává tenni.

- Amennyiben a szűk szabályozási szélességek miatt a közutak működtetése nem lehetséges, szükséges lesz a hatályos szabályozási terv módosítására, amely alkalmat ad a vonatkozó jogszabályokkal való teljes összhang megteremtésére, valamint lehetőséget kínál a kialakult állapotnak és a tervezett telekstruktúrának jobban megfelelő keretövezeti (pl.: L3, L7), illetve építési övezeti besorolásra is. (Erre akár kedvező alkalmat nyújthat a folyamatban lévő KVSZ készítése.)
- A tervezett telekalakításhoz kapcsolódó közterületek (és/vagy magánutak) kialakítása során a közműhálózatok egy részét módosítani szükséges:
  - a vízhálózat, teljes egészében átépítendő,
  - a csatornahálózat meghosszabbítandó,
  - a gázvezetékek építési telken lévő utak közötti átkötő szakaszának átépítése elengedhetetlen,
  - az elektromos hálózat (kisfeszültség és közvilágítás) meglévő nyomvonalon történő rekonstrukciója szükséges,
  - a hírközlés létesítményei jelenlegi helyükön műszakilag megfelelőek.
- A közmű üzemeltetőkkel történt egyeztetések tanúsága szerint a Vízművek csak közterület kialakítása esetén üzemelteti a tervezett hálózatot, a többi üzemeltető magánút esetén is vállalja az üzemeltetést.
- Tekintettel arra, hogy a szakági tervek egymással történő összehangolás nélkül, más-más tervezőknél készültek, feltétlenül javasoljuk egyesített közműterv (genplan) elkészítését.

Budapest, 2010. február 22.

Pintér Ferenc  
településrendezési szakértő  
TT/1É 01-1719/11, SZTR2 01-1719/05

Pető Zoltán  
KÉ-T 01-2321  
közlekedéstervező

Pető László  
közműtervező  
TE-T 01-9743

Román Péter  
közműtervező

## **MELLÉKLETEK**

**(BFVT Kft. által beszerzett közműnyilatkozatok)**

**(MÁV Ingatlankezelő Kft-től kapott közműnyilatkozatok)**



BFVT KFT-HEZ  
1052 Bp., Városház u. 9-11.  
Érkezett:  
Iktató sz.: 2010. II. 22.  
Szigonó: II/78/10

Román P.  
Pohl



BFVT Kft.  
Román Péter úr  
mb. irodavezető részére

Budapest  
Andrássy út 10.  
1061

Fővárosi Vízművek Zrt.  
Mérnökszolgálati osztály  
Ügyintéző: Pöhl Tamás  
Telefon: 465-2568  
Fax: 349-1996  
E-mail: Tamas.Pohl@Vizmuvek.hu  
Iktatószám: FV/5210/2010/238

**Tárgy:** Budapest bel- illetve külterületén kialakított magánutak mentén létesítendő ivóvíználózatok

Tisztelt Román Péter Irodavezető Úr!

Hivatkozással tárgyi megkeresésére, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megkeresésükben foglaltak szerint a szabályozási tervek készítésénél a megbízók gyakran ún. „közforgalom számára megnyitott magánút” kiszabályozását kérik. Ezen utcák magántulajdonban, vagy osztatlan közös tulajdonban vannak/lesznek.

A fenti információ alapján állásfoglalásunkat kérik, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. vállalja-e és milyen feltételekkel közcsőhálózat létesítését, illetve üzemeltetésbe történő átvételét közforgalom számára megnyitott magánúton?

A Társaságunkhoz érkező megkereséseket, legyen az KSZT készítéséhez történő tervezői megkeresés, elkészült KSZT egyeztetési dokumentáció véleményezéséhez történő önkormányzati megkeresés, vagy egyes ingatlanok, ingatlan csoportok vízellátásához kapcsolódó építetők, tervezői megkeresés az érvényes ügykezelési rend szerint véleményezzük.

A véleményezés során meghatározzuk az adott terület, ingatlan csoport, vagy egyes ingatlanok vízellátásának biztosításához szükséges teendőket, illetve amennyiben arra szükség van, közcső építéseket.

Az újonnan létesülő közcsővezetéknek a 2005. évi XCII. törvény alapján 2007. január 1.-től a helyi Önkormányzat (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat) tulajdonába kell kerülniük, ezért ezen vezetéknek a Budapest Főváros Önkormányzata részére történő térítésmentes átadását a beruházó szándéknyilatkozatban vállalja, illetve Társaságunk azt ideiglenes üzemeltetésbe veszi a Fővárosi Önkormányzattal történő ún. vagyonkezelési megállapodás megkötéséig.

Társaságunk a jelenleg érvényes szabályozása értelmében csak közterületen elhelyezett közcsőhálózat létesítéséhez járul hozzá az MSZ 7487/2-80 szabvány (Közimű- és egyéb vezeték elrendezése közterületen, térszint alatt) szerinti feltételekkel, tekintve, hogy ez korlátozó feltételek, speciális egyedi kiegészítő megállapodások nélkül garantálja a közüzemi hálózat üzemeltetését, valamint a vízellátás biztosítását.

Előbbiekén túl figyelemmel kell lenni a közüzemi vízellátás folyamatosságának fenntartására, amely a vízmű létesítményekhez történő folyamatos, korlátlan hozzáférést (karbantartás, javítás, stb.) igényli, ez a közterületi elhelyezéssel biztosítható

A közterületen történő közcső létesítéshez kapcsolódó előírásokat a Fővárosi Vízművek Zrt. által kiadott közmű- és elvi nyilatkozatok, tervjövähagyó levelek, illetve az átadás-átvételhez kapcsolódó dokumentumok tartalmazzák.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2010.02.19.

Tisztelettel:

Horváth Gábor  
osztályvezető

Pusztai Ádám  
csoportvezető



BFVT KFT-HEZ  
1052 Bp., Városház u. 9-11.  
Érkezett: 2010. II. 8.  
Iktató sz.:  
Számnó: 11/29/10

BFVT KFT-HEZ  
1052 Bp., Városház u. 9-11.  
Érkezett:  
Iktató sz.:  
Számnó:

Peló L.  
Pelleter F.  
Jel/

**Albrecht Ute úrnölgy**  
ügyvezető

Budapest, 2010. február 1.  
Ügyintéző: Fekete György  
Tel: 06-20-778-0163  
Fax: 477-1236  
Hiv. szám:

**Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.**

Budapest  
Andrássy út 10.  
1061



**Tárgy:** Budapesten kialakított magánutakon létesítendő gázvezetékek.

Tisztelt Ügyvezető Úrnölgy!

Hivatkozva társaságunkhoz a tárgyi ügyben írt levelükben foglaltakra, az alábbi tájékoztatást adjuk.

A hivatkozott szabályozási tervek elkészítésének folyamata alatt szükséges megvizsgálni a konkrét eseteket, tapasztalataink szerint szinte minden eset egyedi (ingatlanfejlesztői, fogyasztói, vagy hatósági igények miatt), ezért külön elbírálást igényelnek.

Amennyiben konkrét igény merül fel tárgyi témával kapcsolatban, készséggel állunk rendelkezésükre.

Tisztelettel

**FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.**  
hálózati értékesítési osztály  
1.

  
Szécsi Péter  
hálózati értékesítési osztályvezető

**MÁV Ingatlankezelő Kft.**  
**Zámbori Mihály úr**  
**ügyvezető igazgató részére**

**Budapest**  
**Fiumei út 22.**  
**1086**

Fővárosi Vízművek Zrt.  
Mérnökszolgálati osztály  
Ügyintéző: Pöhl Tamás  
Telefon: 465-2568  
Fax: 349-1996  
E-mail: Tamas.Pohl@Vizmuvek.hu  
Iktatószám: FV/5210/2009/34005

**Tárgy:** X., Hungária krt. 1-3. MÁV lakótelep (Hungária körút – Salgótarjáni út – Zách u. – vasúti vágányok által határolt terület) vízellátása

### **Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!**

Hivatkozással megkeresésükre, ill. az időközben történt személyes egyeztetésen elhangzottakra, valamint az ezt követően küldött adatkiegészítésben foglaltakra, a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 137,92 m B.f., a területen a terepszint  $\approx$  114 m B.f.

A megkeresésben foglaltak szerint:

- A tárgyi terület szabályozási tervét a Kőbányai Önkormányzat 40/2008. (IX. 19) sz. rendelettel jóváhagyta.
- A lakótelep telekkialakítási tervét a tulajdonos elkészítette és benyújtotta a Földhivatalba.
- 45 db lakó (249 db lakás) és nem lakás célú ingatlan és 11 db közterület került kialakításra.

A személyes egyeztetésen elhangzottak szerint:

- Minden újonnan kialakított ingatlan vízellátását független vízbekötéssel és vízmérési hely kialakításával kell megoldani.
- Az egyes ingatlanokra igényelt bekötések számát az ingatlanokon álló építmények műszaki kialakítása figyelembe vételével kell meghatározni.
- Az új vízbekötéseket a Fővárosi Vízművek Zrt. közcsőhálózatáról kell kiépíteni.

Az adatkiegészítés szerint:

- Az összes ivóvíz igény 140,5 m<sup>3</sup>/nap.
- Az oltóvíz igény a 16. sz. épületnél (Hungária krt. hrsz.: 38916/13) 1800 l/perc, a 38. sz. épületnél (területen belüli hrsz.: 38916/41) 1500 l/perc, a többi épületnél egységesen 1200 l/perc.

A fentiek alapján a terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. közcsőhálózatáról az alábbiak szerint biztosítható:

- A területen a jelenleg meglévő üzemelő közcsővel határos ingatlanok vízbekötése a közcsőről kiépíthető.
- A meglévő üzemelő közcsőről jelenleg meglévő vízbekötések megtarthatók, amennyiben megfelelnek a szabályos vízellátás feltételeinek.
- A jelenleg közcsővel nem határos ingatlanok független vízbekötéséhez és oltóvíz igényeik biztosításához új közcsőhálózatot kell kiépíteni:

- NA 150 mm-es vezetékét a hrsz.: 38916/36 út alatt, a Hungária krt-i meglévő NA 200 mm-es göv. és a Zách u-i meglévő NA 150 mm-es öv. vezetékek között,

-NA 100 mm-es vezetéket a hrsz.: 38916/57 út és a hrsz.: 38916/58 út alatt, a Zách u-i meglévő NA 150 mm-es öv. és a hrsz.: 38916/36 út alatt létesülő NA 150 mm-es vezeték között.

Az új vezetékeket egy ütemben, körvezetéként kell megépíteni.

A tervezői közműegyeztetés, illetve a rendelkezésre bocsátott helyszínrajzok alapján a létesítendő NA 150 mm-es vezeték nyomvonalán az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti közmű elhelyezésre alkalmas útszélesség rendelkezésre áll.

A tervezői közműegyeztetés alapján a létesítendő NA 100 mm-es vezeték nyomvonalán az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti közmű elhelyezésre alkalmas útszélesség csak részlegesen áll rendelkezésre ezért ahol a csőpalásttól mért 3,0 m védőtávolság magánterületet érint, a védőtávolságon belül építmény nem lehet, ill. nem helyezhető el.

Az új és a meglévő közcsőhálózaton a Tűzoltósággal egyeztetett helyeken és számban földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

A végleges telekkialakítást földhivatali térképpel kérjük dokumentálni. Az új közcsővezetékek nyomvonalán a közterületi státuszt legkésőbb a kiviteli tervezés megkezdéséig igazolni szükséges.

Az új közcsőhálózat és az új vízbekötések kiépítése után, a feleslegessé váló, területen belüli jelenlegi vízellátó hálózat és bekötések megszüntetendők, azzal, hogy a folyamatos vízellátást fenn kell tartani.

A közcsővezetékek tervezésének és kivitelezésének költségei az érintett létesítmények beruházóját (megrendelőt) terhelik.

Az építendő vízvezetékek a 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet előírásai értelmében vízjogi létesítési engedély kötelesek, melynek beszerzése a beruházó feladata.

A kiviteli terveket a közcsőhálózat vonatkozásában a Mérnökszolgálati osztály, míg az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat és a bekötések vonatkozásában a Contact Center Személyes Ügyfélkapcsolati csoportja hagyja jóvá. Kérjük, hogy a közcső tervezési feltételek jegyzőkönyvezésére a tervezés tényleges megkezdése előtt a Mérnökszolgálati osztályt a tervezővel együtt felkeresni szíveskedjenek. Az új vízbekötések pontos helyének a közcső kiviteli terveken történő jelöléséhez azt a tulajdonosokkal írásban, helyszínrajzon jelölve egyeztetni kell.

Igény esetén a Fővárosi Vízművek Zrt. Projektirányítási osztálya külön szerződés alapján, közös megállapodáson alapuló díjazás ellenében a 10 MFT feletti közcsőépítések teljes lebonyolítását elvállalja.

Amennyiben a vízszolgáltatási szerződést megkötő fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, ez jelenleg 360.000 Ft/m<sup>3</sup>/nap + ÁFA.

Jelen nyilatkozatunk két évig érvényes! Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2009.12.03.

Tisztelettel:

Horváth Gábor  
osztályvezető



Pusztai Ádám  
csoportvezető

# JEGYZŐKÖNYV

Felvéve a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Fővárosi Vízművek Zrt.) Mérnökszolgálati Osztálya helységében 20.02. év december hó ..... napján.

Tárgy: A X. ker. Hungária krt. 1-2. (MAV-lakótelep) ..... utcai idegen beruházásban megvalósuló csőszakasz(ok) tervezési feltételei.

## Jelen vannak:

A beruházó (megbízottja\*) részéről:

Gabonné H. Margit / Balogh Sándor

A Tervező részéről:

Kovács Ernő / Bapp Nikolett

A Fővárosi Vízművek Zrt. Belvárosi HÜK részéről:

Kékési Sándor

A Fővárosi Vízművek Zrt. Projektirányítási osztály részéről:

—

A Fővárosi Vízművek Zrt. Ügyfélszolgálati Igazgatóság részéről:

Mezei Csilla

Szurdoki László

Varga Zoltán

A Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati osztály részéről:

Kovács Ernő

Föhl Tamás

## A tervezett csőszakasz(ok) műszaki adatai:

X. ker. hrsz. 38916/36 ..... utca Hungária krt. ..... tól Falch u. ..... -ig)  
DN..... 150 ..... mm ..... KPE ..... anyagú ..... fm hosszban.

X. ker. hrsz. 38916/57 ..... utca Falch u. ..... tól 38916/57 ..... -ig)  
DN..... 100 ..... mm ..... KPE ..... anyagú ..... fm hosszban.

X. ker. hrsz. 38916/58 ..... utca 38916/57 ..... tól 38916/36 ..... -ig)  
DN..... 100 ..... mm ..... KPE ..... anyagú ..... fm hosszban.

..... ker ..... utca ..... tól ..... -ig)  
DN..... mm ..... anyagú ..... fm hosszban.

..... ker ..... utca ..... tól ..... -ig)  
DN..... mm ..... anyagú ..... fm hosszban.

## Részletes műszaki kikötések:

A területen fekvő meglévő, és műszakilag megfelelő állapotú  
vezeték megmaradhat (Salgótarjáni út 18. számú D 110 KPE).  
A feltételező vezeték csak szakterületen helyezhető el.  
Az érintett utca szakterületi állapotát a dírteli terv







# Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Levelünk száma: 4/09 Jog

Ügyintézőnk: Oszoly Tamás - dr. Prohászka László

Telefon: 455-4254

Telefax: 299-7407

Levelük kelte és száma:

Ügyintézőjük:

Telefon:

Telefax:

Szervezeti egységünk neve, címe:

Jogügy

1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4.

## MÁV Vagyonkezelő Zrt.

Varga Péter ingatlanhasznosítási szakértő úr

1136 Budapest

Pannónia u. 11.

Tárgy: X. ker. MÁV lakótelep csatornái

## Tisztelt Varga Úr!

Cégünknek jelzett tárgyban megkeresésével kapcsolatban, az alábbi tájékoztatást adjuk.

Kérésükre a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. műszaki szakemberei megvizsgálták a MÁV Zrt. tulajdonában lévő X. kerület MÁV Északi Járműjavító lakótelep /Hungária krt. – Salgótarjáni út – Zách utca – MÁV vágány által határolt terület rész/ csatornahálózatát.

Cégünk kész üzemeltetésre átvenni a fenti közcsatornákat, amennyiben a mellékelt Műszaki vizsgálati jegyzőkönyvben, az átadás feltételeként meghatározott munkák teljesítésre kerülnek, és a MÁV Zrt. a fenti csatornahálózatot a Fővárosi Önkormányzat részére tulajdonába igazoltan átadja.

A csatornahálózat az utcák alatti gerincvezetékéből, az ezekre csatlakozó- telekhatárig terjedően a házi bekötőcsatornákból, valamint a víznyelőkből és azok bekötővezetékeiből áll.

1. A teljes csatornahálózat tisztítása megtörtént, majd ezt követően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. elvégezte az ipari kamerás állapot felmérést.
2. A meglévő csatorna közműtérképe geodéziai beméréssel, a szint adatokkal (fedlap szintek, folyási fenékszintek tisztítás után bemérése) elkészült.



3. A közműterkép geodéziai adatai, ill. az ipari kamerás vizsgálat alapján a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. elkészítette a Műszaki vizsgálati jegyzőkönyvet. Ez az alapja az elvégzendő munkáknak.
4. A lakótelep utcái a Kőbánya Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Hatóságának nyilatkozata alapján közterületek, tehát az út alatti csatornahálózat Fővárosi Önkormányzat tulajdonába és az FCSM Zrt. üzemeltetésébe kerülése a közterületről szóló nyilatkozat alapján lehetséges.

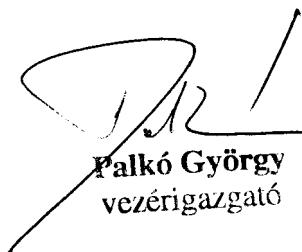
Budapest, 2009. november 23.


Üdvözlettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.  
01/1.

Melléklet:

Kapják: címzett, Hál. Főo., Jogügy, irattár

  
Palkó György  
vezérigazgató

  
Kovárszki Éva  
vezérigazgató-h.



ÉRKEZETT  
2009. NOV. 0. 4.

ÜV 510-35/09

# ELMŰ Hálózati Kft.

**Zámbori Mihály**  
ügyvezető igazgató

1086 Budapest,  
Fiumei út 22.

Tel.: 323-1937  
Fax.: 334-2365

**Nádas György Tibor**  
hálózati főmunkatárs

Tervezési osztály  
1132 Budapest  
Váci út 72-74  
Levél cím: 1393 Budapest 62. Pf. 511.  
Tel.: 238-15-69  
Fax.: 238-28-15  
Iktatószám: TV/1399/2009.

**Tárgy:** Nyilatkozat kifeszültségű elosztóhálózat átvételéről

Tisztelt Zámbori Mihály Úr!

Nyilatkozat

Alulírott Spala János és Kovács Zoltán, mint az ELMŰ Hálózati Kft. kötelezettségvállalásra jogosult képviselője kijelentem, hogy a 38916/ 17, /16, /15, /1, /13, /18, /19, /21, /22, /23, /2, /8, /25 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest, X. ker. Hungária krt. 1-3 sz. alatt (a Hungária krt. - Salgótarjáni út – Zách utca – MÁV vágányok által határolt területen) található, jelenleg a MÁV tulajdonát képező kifeszültségű szigetelt szabadvezetékes elosztóhálózat az átadási feltételként megadott kiegészítő rekonstrukciós munkák elvégzése után a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban írtaknak megfelel, így azt az ELMŰ Hálózati Kft. térítésmentesen könyv szerinti értéken átveszi a tulajdonos MÁV ZRt. - től.

Jelen nyilatkozatot MÁV Ingatlankezelő Kft. 2009. októberi kérelmére (hiv.: ÜV. 510 - /2009) adtam ki.

Budapest, 2009. október 22.

Tisztelettel,

**Spala János**  
osztályvezető

**ELMŰ Hálózati Kft.**

**Kovács Zoltán**  
tervezési osztályvezető

*Handwritten notes:*  
Kovács Zoltán  
2009.10.22

*Handwritten notes:*  
vált  
11/04  
Kovács Zoltán  
Hivj



Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.  
1203 • Budapest • Csepeli átjáró 1-3.

Dél-pesti Üzem  
1203 Budapest, Csepeli átjáró 1.-3.  
Tel.: 238-41-50, Telefax.: 238-43-34

ÉRKEZETT  
2009. NOV. 09.

20 510 44/09.

1203 Budapest, Csepeli átjáró 1. J.  
Telefon: 238-4110  
Telefax: 238-4323  
Számvevő iroda:  
OTP Bank Rt. 11770001-20703194  
Céggjegyszám: 01-09-697129  
Adószám: 12705616-3-43

Levelünk jele: BDK/437/09.11.06.  
Levelük jele: ÜV.510/2009

Ügyintézőnk: Tamás László  
Ügyintézőjük: Szabóné H. Margit

Zámbori Mihály  
Ügyvezető igazgató  
MÁV Ingatlankezelő KFT.  
1086 Budapest Fiumei út 22.  
Fax: 334-2365

**Tárgy:** Nyilatkozat világítási hálózat átvételéről

Tisztelt Igazgató úr!

A Budapest X. Hungária krt 1.-3. azaz a Hungária krt.- Salgótarjáni út –Zách utca – MÁV vágány által határolt terület jelenleg is szabadon megközelíthető, közforgalom számára megnyitott magánútjain található világítási hálózatot a BDK Kft. üzemeltetésre átveszi amennyiben az 1. számú mellékletben felsoroltak feltételeket az átadó teljesíti.

Nyilatkozatunk 1 évig érvényes, tisztelettel:

*Tamás*  
BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.  
Dél-pesti közvilágítási üzemi

Tamás László  
üzemvezető

*Köszönöm  
2009.11.09.*

*2009.11.09  
Szabóné H. Margit  
Közvilágítási üzemi*



Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.  
1203 • Budapest • Csepeli útjára 1-3.

## 1. számú mellékelt

1203 Budapest, Csepeli útjára 1-3.  
Telefon: 238-4110  
Telefax: 238-4123  
Számvevő bank:  
OTP Bank Rt. 11720001 20203194  
Céggazdasági: 01-09-699479  
Adószám: 12705416-2-13

A Budapest X. Hungária krt 1.-3. azaz a Hungária krt.- Salgótarjáni út -Zách utca -MÁV vágány által határolt terület magánútjain található világítási hálózat üzemeltetésre történő átvételének feltételei 2009 április 24. -én tartott helyszíni bejárás, valamint a Komunálinfo Zrt . által készített felmérési rajz átadását követő tételes bejárás alapján :

### I. Nyilatkozatok, jogi feltételek :

- BFFH befogadó nyilatkozata ( levelük szerint már kezdeményezték ezt )
- A jelenlegi tulajdonos nyilatkozata a berendezés tulajdonjogára vonatkozóan ( előzetes tájékoztatás szerint a BFFH részére kerül átadásra )
- A 17. számú ingatlan keresztező vezetékre vonatkozó vezetékjogi nyilatkozat
- Amennyiben az elosztó hálózat ELMŰ Nyrt történő átadása a BDK Kft részére történő átadáskor még nem történt meg írásos megállapodás a hálózat jelenlegi üzemeltetője és BDK Kft. között a közvilágítás 0,4 kV- os villamosenergia ellátásának biztosítására vonatkozóan.

### II. kivitelezés ( szükséges szabványosítás ) mely történhet organizáció alapján

- Új közvilágítási elosztó és az egyes útszakaszokhoz új szabadvezetéki kitéplálások létesítése
- Régi Vertesz típusú szekrény elbontása
- A 17. számú telken található - jelenleg a térvilágításról ellátott - reklámtábla világítás és lámpatest leválasztása a hálózatról ( javasoljuk, hogy az átadó értesítse ezen fogyasztókat írásban a munkálatok előtt )
- Végponti földelések pótlása
- Lámpakarok nullázása a középső úton ( 38916/18 hrsz)
- Hurokellenállások, földelési ellenállások valamint egy- egy helyszínen megvilágítás mérése

### III. Az átadáshoz a BDK Kft részére összeállítandó megvalósulási dokumentáció ( min. 3 pld.)

- Műszaki átadás – átvételi jegyzőkönyv ( BDK Kft forma )
- Megvalósulási rajz az átadott szakági térkép felhasználásával
- Kivitelezői és szabványossági nyilatkozat
- Mérési jegyzőkönyvek
- Leltár



*[Handwritten signature]*

*Szabóné Dr. Megyíté*



\*1000016411918\*

MÁV Ingatlankezelő Kft.

1086 Budapest Fiumei út 22.

ikt. szám: FPH008 /1643 - 2 /2009

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

ügyintéző: Kiss Anikó

telefon: +36 1 327-1760

e-mail: KissA@budapest.hu

tárgy: Bp.X.ker. Hungária  
krt.1.3.sz.lakótelep útjainak  
közvilágítása

Hivatkozva megkeresésükre tájékoztatásul közlöm, hogy a tárgyi lakótelep közforgalom számára megnyitott útjain létesülő szabványos térvilágítás üzemeltetés költségeit a Főpolgármesteri Hivatal biztosítja, ha a berendezést a Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. (BDK Kft.) üzemeltetésre átveszi

*Forgó társaság*  
*[Handwritten signature]*

Budapest, 2009. december „14”

*2009.12.14*

Tisztelettel:

Gonczlik Tamás Kálmán  
Ügyosztályvezető





FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.

Zámbori Mihály  
ügyvezető igazgató

MÁV Ingatlanfejlesztő Kft.

Budapest  
Fiumei út 22.  
1086

Budapest, 2009. október 16.

Ügyintéző: Barkó Rózsa

Telefon: 20/778-0232

Fax.: 1/477-1236

Hív. szám:

ELO Kft.



**Tárgy:** Budapest X., Hungária krt. – Salgótarjáni út – Zách utca - vasútvonal által határolt MÁV lakótelep telekalakítási ügye

Tisztelt Zámbori Mihály Úr!

A FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. (székhely: 1081. Budapest, Köztársaság tér 20.; cégb.bej.szám: 01-09-878954; stat.azonosító: 13899893-3522-113-01) részéről az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Nyilvántartásunk szerint a tárgyi területet társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében levő kisnyomású gázelosztó vezeték hálózat nyomvonala és biztonsági övezete érinti, melyre társaságunk javára bányászolgalmi jog van bejegyezve.

A KASIB Kft. által, 1228. munkaszámon készített telekalakítási tervdokumentációk alapján a terület ilyen módon történő megosztásához hozzájárulunk azzal, hogy az újonnan kialakított ingatlanokra a bányászolgalmi jog átvezetését kérjük.

A bányászolgalmi jog átvezetéséhez szükséges változási vázrajz elkészítése az Önök feladata.

Tájékoztatjuk, hogy tárgyi gázelosztó vezetékek nyomvonala felett és azok 2-2 méter széles biztonsági övezetén belül tilos:

- minden építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
- tűzrakás, illetve anyagok égetése,
- külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,

Telefon: 477-1373

Fax: 477-1382

Székhely: 1081 Budapest,  
Köztársaság tér 20.

Cgsz: 01-09-878954

Nyilvántartó Bíróság:

Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Web: www.fogazelosztas.hu

- gázelosztó vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
- robbantási tevékenység,
- anyagok elhelyezése és tárolása,
- árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése,
- 0,5 méternél nagyobb mélységű talajművelés, a kézimunkával végzett régészeti feltárás kivételével egyéb földmunka végzése, tereprendezés,
- gázelosztóvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása,
- fák, bokrok és cserjék ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése.

A fenti nyilatkozatot az önkormányzat telekalakítási eljárásához adtuk ki, ez társaságunkra nézve semmilyen kötelezettséget nem jelent.

Tisztelettel

**FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.**  
**hálózatberuházási osztály**

Németh György  
 hálózatberuházási osztályvezető

Melléklet: 1 pld. változási vázrajz másolat



T

Üzemeltetés és fenntartási igazgatóság  
 Területi üzemeltetési központ Budapest  
 Hálózatechnikai osztály  
 Cím: 2040 Budaörs, Ady Endre u.40. (Postacím: 1541 Budapest)  
 Fax: (23) 448-115

Gyvtéző: Plavec Gyöngyi  
 Tel: 23-448-192  
 Iktatószám: 5411T-140-2753/2009  
 Hivatkozási szám: 510-12/2009

MAV Ingatlankezelő KFT.  
 Területi Főmérnöksége  
 Budapest

Érkezett: 2009 OKT 21

Iktatószám: Bp 4652-1/2009

Melléklet: Csoport:

Kövi

**MÁV Ingatlankezelő Kft.**  
 1086 Budapest, Fiumei út 22.  
 Fax: 334-2365

Zámbori Mihály ügyvezető igazgató úr részére

**Tárgy: Értesítés, X. MÁV Lakótelep, Hungária krt. -Salgótarjáni út -Zách u. -vasútvonal által határolt terület telekalakítása, szabályozási terv**

**Tisztelt Igazgató Úr!**


A Budapesti területi üzemeltetési központhoz benyújtott fenti hivatkozási számú, 1228 munkaszámú szabályozási tervrel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

**A terven és nyilvántartásunkban szereplő adatok alapján a kivitelezendő munka a Magyar Telekom Nyrt. üzemelő hálózatát érinti.**

Kérem, hogy a Közép-magyarországi szolgáltatási központ, Műszaki szolgáltatások igazgatóság, Támogató és előkészítő osztály, Közműegyeztető irodával (VII. Budapest, Dob u.76-78. Tel: 462-1462) a kapcsolatot a kiviteli terv bemutatása, illetve közműegyeztetés végett szíveskedjék felvenni. Amennyiben az egyeztetés levelünk kézhezvétele előtt megtörtént, a közműegyeztetőnk által kiadott „Közműegyeztetői jegyzőkönyv”-ben foglaltak az irányadók.

Tájékoztatom, hogy a Magyar Telekom a tárgyi munkával kapcsolatban a tervek egyeztetését követően ad ki „Közműkezelői nyilatkozat”-ot, amely valamennyi érintett szervezetének együttes állásfoglalását tartalmazza.

Budapest, 2009.10.21.

Tisztelettel: 

Szalay József  
 osztályvezető

Magyar Telekom  
 Üzemeltetés és Fenntartási Igazgatóság  
 Hálózatechnikai Osztály