

2011. május 26-i ülés

**2. napirendi pontja**

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Tárgy:** A Budapest X. kerület Pongrácz út – Pongrácz köz – Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari út – Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv programja és szabályozási koncepciója

**Tisztelt Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!**

Az Önkormányzat 2004-ben szerződést kötött a Budapest, X. kerület Mázsa tér – Pongrácz köz – Kőbányai út – Mázsa utca – névtelen köz – Barabás utca – Pongrácz út által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) készítésére, majd később kérelem alapján 2006-ban kiterjesztette a Budapest X. kerület Kőbányai út – Mázsa utca – Bihari utca – Jegenye utca által határolt területre. A tervezetetés megindítása a „Mázsa téri fejlesztés” jogerős építési engedélyére várt.

A Mázsa tér fontos közlekedési csomóponti, városközponti helyzete indokolja, hogy a terület fejlődése szabályozott keretek között folytatódjon, a területen jelentkező újabb fejlesztési szándékok megfelelő irányba érdekében a KSZT elkészüljön.

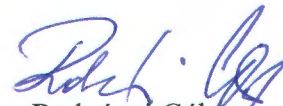
A Tervezők elkészítették a Kerületi Szabályozási Terv programjavaslatát és szabályozási koncepcióját, melynek részleteit a Bizottsági ülésen ismertetik.

**Határozati javaslat:**


A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület Pongrácz út – Pongrácz köz – Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari út – Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv programját és szabályozási koncepcióját elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: 2011. június 15.  
Felelős: a kerületfejlesztési szakterületért és külső kapcsolatokért felelős alpolgármester  
Végrehajtásért felelős: jegyző  
Végrehajtás előkészítéséért felelős: a Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője

Budapest, 2011. május 18.

  
Radványi Gábor

Törvényességi szempontból látta:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

Melléklet: programjavaslat és szabályozási koncepció



MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.  
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.  
POB: 1368 BP 5. PF 215.  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



# BUDAPEST X. KŐBÁNYA

# MÁZSA TÉR

Pongrácz út – Pongrácz köz - Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari út - Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca által határolt terület


## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



*Kivonat bizottsági egyeztetésre*

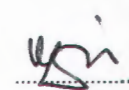


**ALÁÍRÓLAP****MEGREDELŐ:****BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT****GENERÁLTERVEZŐ:****MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.****TERVEZŐK:**

településrendezés	Máyer Andrea	Mű-Hely Zrt.	TT/1É-01-1521/11	
	Nagy Béla dr.	Mű-Hely Zrt.	TT1-01-0022/06	
víziközmű-rendszer	Nemes Attila	Mű-Hely Zrt.	TV-T;010768	
energia közműrendszer, hírközlés	Tóth Sándor	Ikon Bt.	TE-T, TH-T; 01-7443	.....
zöldfelületrendezés	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K-01-5131	
környezetvédelem	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K-01-5131	
közlekedés	Szegő János	Közlekedés Kft.	01-3418	.....
	Balogh Balázs	Közlekedés Kft.	01-13503	.....
örökségvédelmi hatástanulmány	Frankó Ákos	Mercedes és Tsa Bt.	NKÖM műeml. Szak. (Iktsz.8166-5/2009.)	.....
régészet	Adorjánné dr. Gyuricza Anna		Sz-56/2008	
látványtervek	Éltető Zsófia	Mű-Hely Zrt.		

**MUNKATÁRSÁK:**Varga Zoltán  
Zahumenszky Dávid**VEZÉRIGAZGATÓ:**

Nagy Béla dr.



## BEVEZETÉS

A tervezési terület Budapest, X. kerület Mázsa tér: Pongrácz út – Pongrácz köz - Kőbányai út – Monori utca – Jegénye utca – Bihari út - Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca –által határolt terület

### A TERV CÉLJAI:

- A terület forgalomtechnikai rendezése, a meglévő állapotok és a fejlesztési szándékok figyelembevételével.
- A terület további városközponti, valamint intézményi fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása az építészeti összetettség, a beruházási lehetőségek és a piaci igények alapján.
- A tulajdonviszonyoknak és a távlati céloknak megfelelő telekosztás kialakítása.
- A terület rendezése, a meglévő rossz állapotok, alulhasznosítottság feloldása.
- A terület rendezéséhez szükséges szabályozási tervet és építési szabályzatot megalapozó javaslatok kidolgozása.

A beépítési javaslat és szabályozási terv az FSZKT és a BVKSZ szerinti városközponti (VK) és intézményi (I) területek, valamint a készülő X. kerületi KVSZ övezeti előírásainak megfelelően került kidolgozásra.

A tervben meg kell határozni a jogszabályban meghatározott fő szabályozási elemeket:

- *funkcionális kapcsolatok,*
- *beépítettség (%),*
- *szintterület-sűrűség (épület m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>),*
- *legkisebb zöldfelület aránya (%),*
- *terepszint alatti beépítés mértéke (%),*
- *építmény- illetve épületmagasság (min/max),*
- *építészeti kialakításra vonatkozó városrendezési javaslatok,*
- *telekalakítás,*
- *közlekedési lehetőségek és feltételek (kapcsolatok, kapacitások és megoldások, parkolás, gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok stb.),*
- *közművesítési lehetőségek és feltételek (víziközművek, csatornázás, felszíni vízelvezetés, energiaellátás, távközlés stb.),*
- *környezetfejlesztési követelmények (zöldfelület-fejlesztés, környezetvédelem stb.) stb.*



## ■ VIZSGÁLATOK

### TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

A terület távlati fejlesztési lehetőségeinek feltárására a hatályos

- a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT),
- a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ)

felhasználásával került sor.

### ÖVEZETI VIZSGÁLAT

A terület a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint VK jelű keretövezetbe, I jelű keretövezetbe és KL jelű (KT célzott területfelhasználási módú terület) keretövezetbe sorolt. Csak kisebb részben felel meg a területhasználat a fent leírt övezeti besorolásnak, viszont lehetővé teszi a terület értékének megfelelő fejleszthetőséget.

A területet a FSZKT szerint északról L7 besorolású lakótelep, dél és kelet felől M munkahelyi területek, keletről KL-VA besorolású vasúti terület határolja. A vasúti töltésen túl a Liget tér városközponti (VK) területe, lakóterületek (L7), valamint a buszvégállomás közlekedési területe (KL-KE).



Az FSZKT kivonata (forrás „térkép.budapest.hu”)

### BÉK TERVEZET ÉS ELŐÍRÁSAI (2008)

A BÉK tervezete szerint a területet Vt-VR (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével) keretövezetbe, V<sub>k</sub> jelű (Központi vegyes terület) keretövezetbe és KÖu-1 jelű (Fővárosi jelentőségű közúti területek) keretövezetbe sorolja.

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület és környezete a válság előtt a befektetők számára vonzó volt. Erre utalnak az építési területek. Ma a terület központi részének arculatát a parkosodott, szemetes, beépítetlen területek, az üres és elhagyatott OTP irodaépülete és a benzinkutak határozzák meg.

A Jegenyé utca menti terület jellemzően átalakuló, ahol főleg kereskedelmi, raktározási funkciókat találunk. Jelenleg két új, kereskedelmi célú épület építése van folyamatban.

A tervezési terület határán, a töltésen haladó vasút és a Kőbányai út felett kialakított vasszerkezetű vasúti peronok a területet mind fizikailag, mind vizuálisan elzárják Kőbánya központjától.

### A TERÜLET MORFOLÓGIÁJA

A terület két részre osztható a Mázsa utca vonalánál. Északra, a Mázsa tér térségére a szabadonálló beépítés a jellemző. A terület meghatározó városképi eleme az OTP F+8 emelet magas, jelenleg üres irodaépülete. A térség többi épülete földszintes. A Mázsa tér ma üres, építési terület. A Mázsa utcától délre eső tömbre az utcavonalak mentén részben zártosú beépítés jellemző, változó színtszámú épületekkel, a tömbbelsőben szabadonálló üzemi és raktár épületekkel.

A terület határát és térfalát a Pongrác út – Barabás utca mentén a felemelt vasúti pálya, a vasútállomás, és vasúti híd alkotja. A vasút háttérben megjelenik a városközpont a lakótelep



épületeivel, templomtornyokkal. A Pongrác köz nyugati oldalán a 80-as években épült, zárt sorú beépítésű, F+3 magas, nyeregtetős lakóépületek állnak. Északra a 1918-24 között épült kislakásos telep található. A Kőbányai út déli oldalán a munkahelyi területre jellemző a hézagosan zárt sorú beépítés, a tömbbelsőben kisebb - nagyobb gazdasági épületekkel.

### **TULAJDONVIZSGÁLAT**

A tervezési területen X. kerületi Önkormányzaté 1 telek (orvosi rendelő), a többi céges tulajdon.

A közterületek közül a Főváros tulajdonában van a Kőbányai út és a Bihari utca Mázsa utcától délre eső része. A többi közterület a X. kerületi Önkormányzat tulajdonában van. A tervezési terület határán a vasút területének északi része állami tulajdonban van, a déli terület a X. kerületi Önkormányzaté.

### **ÁLLAGVIZSGÁLAT**

A tervezési terület épületállományának állapota vegyes. A benzinkutak jó állapotúak. Az üresen álló OTP irodaház közepes állapotú, kihasználatlansága miatt azonban folyamatosan. A rendelőintézet felújítandó, gyenge állagú. A Mázsa téri telkeken az épületek bontása megtörtént. A Jegenyé utcai tömbben a kisebb melléképítmények és a raktárak többnyire rossz vagy közepes állapotúak, felújításuk (esetleg bontásuk) időszerű lenne. Jelenleg két épület kivitelezése folyik a Jegenyé utca mentén. A tervezési terület környezetében többnyire jó állapotú lakótelepi és egyéb lakóházakat találunk, valamint ipari, átalakuló területeken általában a 70-es években épült irodákat és csarnokokat találunk.

### **SZINTSZÁM VIZSGÁLAT**

A tervezési terület épületei az OTP Rt irodaházát kivéve, ami F+8 emeletes, mind földszintesek. A tervezési terület környezetében lévő épületek változó magasságúak. Kelet felé F+3 illetve F+4 emeletes lakóépületek, dél felé F+1, F+2 emeletes kereskedelmi funkciójú és raktárépületek, a vasút keleti oldalán pedig F+8, F+10 emeletes lakóépületek találhatók.

### **FUNKCIÓ VIZSGÁLAT**

A tervezési terület nagy része építési terület, lekerített építési területekkel, illetve a Monori és Mázsa utca sarkán a pincszintek kiemeléséig eljutott, de évek óta álló építkezéssel. A Kőbányai út mindkét oldalán üzemelő benzinkút található. A Pongrác út felé, a volt Bulav irodaház lepényépületében gumiszerviz működik. A Pongrác köz mentén rendelőintézet található. A Jegenyé utcai tömbben a raktárak mellett nagykereskedelmi funkciók telepedtek meg.

**BEÉPÍTETTSÉG, SZINTTERÜLETI MUTATÓ**

Tulajdoni vizsgálat 2009. adatok alapján

TÖMB	TELEK				JELENLEGI BEÉPÍTÉS			
	HRSZ	TULAJDONOS (KEZELŐ)	TERÜ- LET	JELEN- LEGI FUNKCIÓ	BEÉPÍ- TETT TER.	BEÉP (%)	SZINT- TER.	STM
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
1 Kőbányai út - Pongrácz út- Pongrácz köz	38924/107	Shell Hungary Rt.	2779	benzin- kút	580	20,9	580	0,2
	38924/108	Magnum Hungária Kft.	1654	üres	0	0	0	0
	38924/95	X. ker. Önkormányzat	4174	rendelő	803	19,2	803	0,2
	38924/22	OTP és Kereskedelmi Bank Rt.	4600	üres iroda	1105	24	4681	1
2 Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	37411	MOL Magyar Olaj és Gázipari NyRt.	3760	benzin- kút	682	18,1	682	0,2
	38403/2	Magnum Hungária Kft.	17461	ép. terület	0	0	0	0
3 Kőbányai út - Bihari út - Koch utca - Barabás utca	38403/4	Magnum Hungária Kft.	13588	ép. terület	0	0	0	0
4 Mázsa utca - Bihari út - Jegyénye utca - Monori út	38416/1	Lager-Sped Raktározási és Szállítmányozási Kft.	20293	Keresk., raktár.	9908	48,8	18425	0,9
	38416/2	Afpol Kereskedelmi Kft.	1201	keresk.	713	59,4	713	0,6
	38417/1	Baromfi Hús és Tojástforg. Kft. <i>vált: Családi Tojás Termelő Kft.</i>	3184	keresk.	2207	69,3	4413	1,4
	38417/2	Morrison 97 Kft.	9041	ép. terület	113	1,2	113	0



## VÁROSÉPÍTÉSZETI JAVASLAT

### ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálatok, a helyszíni szemle és a tervezés során szerzett ismeretek alapján az alábbi főbb megállapítások tehetők:

1. A terület funkciói csak részben felelnek meg a jelenlegi övezeti besorolásnak.
2. A beépítetlen területek városközponti, kereskedelmi, piaci, valamint részben lakóterületi hasznosítása összhangban áll a terület városszerkezeti fekvésével, tekintettel arra, hogy központi helyen fekszik.
3. A terület rendezése, új épületek megjelenése fontos lenne az arculatteremtés és a központi jelleg hangsúlyozása miatt.

**A beépítési javaslat és a szabályozási terv** célja a terület fekvésének megfelelő használat, az építési feltételek és az ingatlanpiaci pozíciók területrendezési előkészítése.

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezett elsősorban lakóterületi és kereskedelmi fejlesztéssel összefüggésben:

1. biztosítani kell a közútfejlesztések (körforgalom stb.) területi feltételeit, a szükséges szabályozási szélességek szabadon hagyásával,
2. biztosítani kell a lakóterületi igényeknek megfelelő építési feltételeket,
3. biztosítani kell a terület megfelelően magas színvonalú beépíthetőségének feltételeit,
4. figyelembe kell venni a csomópont (Kőbányai út, vasút) forgalmából származó környezetterhelést,
5. biztosítani kell a vasútállomás bővítéséhez szükséges területeket, feltételeket,
6. figyelembe kell venni a vasút védőtávolságát,
7. biztosítani kell a terület közmű kapcsolatait,
8. biztosítani kell a szabályzatban előírt minimális vagy annál nagyobb zöldfelületeket,
9. biztosítani kell a környező területek felértékelődését.

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az újrafogalmazott kerületi szándék kisebb intenzitású központ létrehozását szorgalmazza, amely a BÉK tervezett előírásainak is megfelel. A terület centrumában a terület városépítészeti arculatát meghatározó (arculatteremtő) vegyes funkciójú épületek állnak a Mázsa téren. Ehhez kapcsolódik a Bihari út-Barabás utca tömbjében a visszatérő piaci funkció, valamint a mögöttes területeken kereskedelem, irodák, szolgáltatás, vendéglátás, szórakoztatás (mozi, bowling pályák, biliárd, stb.) kaphatnak helyet lakófunkciókkal együtt. A Pongrácz út – Pongrácz köz között a teljes tömb átépül. Az új épületekben irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás, valamint egészségház kerül elhelyezésre. A Jegenye utcai tömbben kereskedelmi célú épületek létesülnek a megismert fejlesztési szándékok szerint.

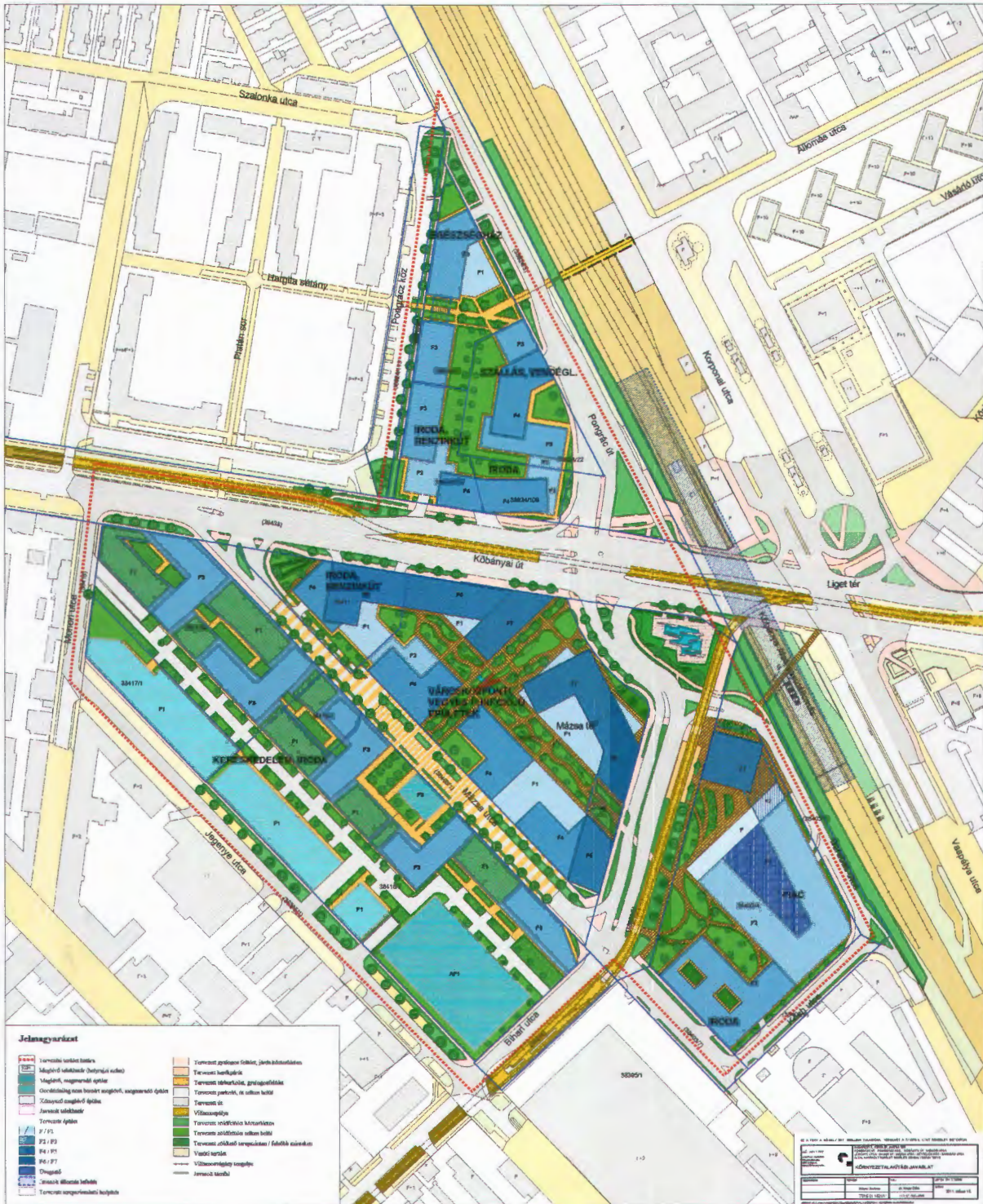
### TELEKALAKÍTÁS

A tervezési területen a Mázsa tér térségében a tulajdonviszonyoknak megfelelő telekalakítások megtörténtek. A közlekedési fejlesztések területigényei miatt kisebb korrekciók szükségesek, amelyekre a telekalakítási javaslatok részben rendelkezésre álltak. Ezen a területen a jelenlegi



telekállapotok megváltoztatása, azok felosztása nem javasolt. Az északi tömbben a megközelítések és a beépíthetőség optimalizálása miatt az OTP telek és az előtte fekvő beépítetlen telek egyesítésének elősegítése. A Jegénye utca és Mázsza utca közötti tömbben két telek kialakítása javasolt.

### KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT





A Mázsa térre tervezett új épületegyüttesek városközponti, vegyes funkciói lehetővé teszik a térség városias megjelenésének, a főutak metszésénél kialakult „központi hely” értékének megfelelő területhasználat, funkcionális összetétel és beépítés megvalósulását. A Kőbánya Alsó vasúti megálló hídszerű állomására, a buszvégállomásra, a közlekedési tengelyek metszésére és megállóira, illetve a közúti csomópontra szervezett épületegyüttes kapcsolatot teremt fizikailag és vizuálisan is a tőle elvágott kőbányai központtal. Az épületegyüttes zárt sorú, helyenként fellazuló tömegei új, arculatteremtő intézményközpontot kívánnak teremteni. A környezetalakítási javaslat szerint a Bihari út - Koch utca – Barabás utca tömbjében korszerű formában, de szinte eredeti helyére kerül a piac épülete. A Mázsa tér felé a magasabb irodaház tömege lezárja a Mázsa téri magasabb beépítéseket. A piac előtt városi tér alakul ki a villamosmegálló felé. A két Mázsa téri tömböt azok intenzív beépítését fellazító gyalogos, pihenő felület köti össze.



A Pongrácz út és Pongrácz köz közötti tömböt gyalogos felület választja ketté a Hargita sétány vonalában, amely folytatódna a vasút alatti átvezetéssel az Állomás utca irányába. A tömb zárt sorú beépítéssel épül be, térfalat adva a környező utaknak. A terület beépítése magassági viszonyaiban a szomszédos lakóterületekhez igazodik, és nem követi a Mázsa tér túlsó oldalának épületmagasságait. A benzinkút épületen belül kap elhelyezést, fölé irodaház kerül. Az északi sarkán új egészségház kerül elhelyezésre. Az OTP üresen álló irodaépülete is bontásra kerül, helyette irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás jelenik meg.

A Jegenye utcai tömbben az átalakulás megkezdődött, kereskedelmi célú épületek sora épült fel a Jegenye utca mentén. A körvonalazódott fejlesztési szándékok szerint a Mázsa utca felüli földszinten és az első emeleten kiskereskedelmi egységek létesülnek, fedett-nyitott gyalogos felületek köré szervezve. A felsőbb szinteken irodák, esetenként lakások kerülnek elhelyezésre. A magtár épülete, amely ideiglenes műemléki védettségű, szolgáltatási és irodai funkciót kap. Az épületet körbeöleli az új beépítés, miközben körülötte teresedést alakul ki. A tömb teherforgalmi kiszolgálására a Jegenye utcával párhuzamos, egyirányú forgalmú belső út létesül.





A gyalogosrendszerrel fizikai és vizuális kapcsolati háló jön létre a különböző területek között, így a Mázsa utca és a Liget tér között; a Mázsa tér és a mögöttes munkahelyi területek között a Jegenyé utcai tömbön át. A kettévágott Kőbánya jelenlegi kapcsolata a vasút alatti közúti átvezetés, mely gyakorlatilag egy „autó-folyam”. Az átjáró átalakításával, kibővítésével biztonságosabb és emberi léptékű gyalogos kapcsolat jöhet létre a két terület között. A vasúti közlekedés, a szándékok szerint, alternatívát kínálhat a városi közlekedésben. A jelenlegi „vaspálya” jellegű peron a jövőben átépülhet egy európai színvonalú állomássá, mely valódi építészeti megformálással összekötő kapocsá válhat a városrészek között.



## ADATOK, MUTATÓK

tömb		Tervezett beépítés										
		Telek		Beépítés						parkolás		
		hrsz	terület	terepszint felett		terepszint alatt		szint-terület	STM	gép-kocsi	kerék-pár	terepszint alatt szint-szám
				beép. ter.	beép. %	beép. ter.	beép. %					
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	db	db	db		
1	Kőbányai út - Pongrácz út- Pongrácz köz	38924/107	2779	1 939	70%	2 171	78%	7 714	2,78	103	37	2
		38924/108	1654	1 108	67%	1 166	70%	4 924	2,98	93	34	2
		38924/95	4174	2 398	57%	2 917	70%	8 358	2,00	194	53	2
		38924/22	4234	2 363	56%	3 273	77%	10 419	2,46	201	50	2
			<b>12841</b>	<b>7 808</b>		<b>9 527</b>		<b>31 415</b>		<b>591</b>	<b>174</b>	
2	Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	37411	3166	2 207	70%	2 333	74%	10 738	3,39	145	54	2
		38403/2	17461	11 393	65%	13 689	78%	60 780	3,48	903	653	2
			<b>20627</b>	<b>13 600</b>		<b>16 022</b>		<b>71 518</b>		<b>1 048</b>	<b>707</b>	
3	Kőbányai út - Bihari út - Névtelen köz - Barabás utca	38403/4	13492	9 078	67%	10 174	75%	32 889	2,44	600	180	2
			<b>13492</b>	<b>9 078</b>		<b>10 174</b>		<b>32 889</b>		<b>600</b>	<b>180</b>	
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	38416/1	13252	7 372	56%	8 893	67%	18 991	1,43	130	12	1
		38417/2	20407	10 925	54%	11 977	59%	26 606	1,30	271	47	1
		38417/1										
		38416/2										
	<b>38416/1</b>	<b>33659</b>	<b>18 297</b>		<b>20 870</b>		<b>45 597</b>		<b>401</b>	<b>59</b>		



## SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

### ALAPVETŐ CÉLKITŰZÉSEK:

- minőségi épített környezet létrehozása
- a terület felértékelését eredményező környezetfejlesztés feltételeinek meghatározása
- a terület arculatát, identitását elősegítő fejlesztések körvonalazása
- az elhelyezhető épületek, építmények jellemzőinek, kialakításuk módjának, a telekalakítás helyi szabályainak, az épített és a természeti környezet alakításának és -védelmének meghatározása
- a zöldfelületi rendszer fejlesztése
- a közművek korszerűsítési feltételeinek biztosítása

### SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A környezetalakítási javaslatnak megfelelően a tömbök zárt sorú beépítésűek, Mázsa térre forduló épületei, egységei magasabbak. A homlokzatok tagolások érdekében azok egybefüggő hosszát az előírások rögzítik. A területen lakások létesítése megengedett, de legfeljebb a létesíthető bruttó szintterületek 40 %-án. A városközponti területeken (**VK**) az ún. big-box típusú épületek létesítését a szabályozás nem teszi lehetővé, a terület városias átépülése érdekében.

A Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út tömbjét kettéosztó gyalogos felület nem beépíthető, közhasználat céljára fenntartott. A tömb **VK/X/1** jelű övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A létesíthető szintterület mértéke 3,5. A Pongrácz út - Pongrácz köz - Kőbányai út tömbje **VK/X/2** jelű övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A tömböt kettéválasztó gyalogos felület a telek nem beépíthető része. Szintén **VK/X/2** jelű övezetbe kerül a Bihari út - Koch utca - Barabás utca tömbje, ahol az építési hely lehatárolása lehetővé teszi a piac megvalósítását is. Ebben a két tömbben a szintterületi mutató értéke 3,0.

A Jegyenye utcai tömb **I /X/1** jelű övezetbe sorolt, zárt sorúan építhető be. A magtár épülete ideiglenes műemléki védettségű, annak megtartása és kibontása lehetővé válik a szabályozással.

A gyalogos átvezetések tengelye a környező területekre irányadó szabályozási elem.

### SZABÁLYOZÁS JAVASOLT MUTATÓ

JELE	TÖMB	JAVASLAT								
		Építési övezet	Beépítési mód	A TELEK megengedett					AZ ÉPÜLET megengedett	
				legkisebb területe	legnagyobb beépítettség		SzTM	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb	Legnagyobb
					terepszint felett	terepszint alatt				
jеле	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m			
1	Kőbányai út - Pongrácz út-Pongrácz köz	<b>VK-X/2</b>	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,0	20,0	12,5	30,0
2	Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	<b>VK-X/1</b>	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,5	20,0	12,5	30,0
3	Kőbányai út - Bihari út - Koch utca - Barabás utca	<b>VK-X/2</b>	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,0	20,0	12,5	30,0
4	Mázsa utca -Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	<b>I /X/1</b>	zárt sorú	5 000	70,0	80,0	2,0	20,0	6,0	22,0







# KÖRNYEZETRENDEZÉS

## KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET - TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület VK városközponti övezetű, míg a Jegenyé utcai tömb I intézményi övezetű terület. A Kőbányai úttól É-ra egy Shell benzinkút, üresen álló 10 szintes irodaház, orvosi rendelőintézet és közöttük átlagosan fenntartott közparkszerű zöldfelületek találhatóak. A Kőbányai út melletti villamos- és buszmegálló környékén egykori bódék épületalapzatai találhatóak. A Kőbányai úttól délre az egykori Mázsatéri piac elbontott területe, valamint egy MOL benzinkút található. A Jegenyé utcai tömbben a korábbi Bábolna Tojás és Baromfihús forgalmazó telephelye jelentősen átalakult, helyén kínai ruhakereskedések, raktárak és nagykereskedések vannak. A hrsz 38417/2 telken elbontott épület helyén megkezdett terepszint alatti alapozás eredményeként közel méternyi vastagon vízzel elöntött épületalapozás található. A Bihari út és Mázsa utcák között egykori színvonalas parknak mára nyoma sincs, a Bihari úthoz legközelebb álló fái maradtak még meg.

### LEVEGŐMINŐSÉG

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a következő: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid (SO<sub>2</sub>): E, Nitrogéndioxid (NO<sub>2</sub>): B, Szénmonoxid (CO): D, Szilárd (PM<sub>10</sub>) C, Benzol E, Talajközeli ózon O-I, PM<sub>10</sub> Arzén (As) F, PM<sub>10</sub> Kadmium (Cd) F, PM<sub>10</sub> Nikkel (Ni) F, PM<sub>10</sub> Ólom (Pb) F, PM<sub>10</sub> benz(a)-pirén (BaP) B.

A területen pontszerű légszennyező forrásként a Kőbányai út melletti két benzinkút tekinthető, 20-30 méteres körzetében a benzolterhelés jelentős. A területen a közlekedési eredetű levegőszennyezés számottevő. A Kőbányai úton napi 32210 jármű/nap, a Pongrác úton 19830 jármű/nap, a Bihari úton 11360 jármű/nap, míg a Mázsa utcában 9850 jármű/napforgalmi terhelés regisztrálható jelenleg. A forgalmi terhelésen belül jelentős a közepes és nehéz-tehergépjármű és buszforgalom aránya, mely 7,2-9,6% közötti. A terület átszellőzését az épületek, magas töltésen vezetett vasutak akadályozzák. Mindezek hatására a területen valamennyi légszennyező anyag tekintetében a fővárosi átlagot meghaladó koncentrációk mérhetők és a fővárosi átlaghoz képest gyakrabban fordulhat elő határérték közei, illetve azt meghaladó levegőszennyezettségi állapot időszakosan.

### ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A területen pontszerű zajforrásnak minősülő létesítmény nem található. A KÖZLEKEDÉS Kft-től kapott jelenlegi és 2018-ra prognosztizált forgalmi adatok alapján, az ÚT 2.1 302-2000 Útügyi műszaki előírás szerint számítottuk a tervezési területen lévő utcák járműforgalmából eredő zajterhelését. A Kőbányai út elsőrendű főút, a Pongrác út és a Bihari út másodrendű főút, míg a Mázsa utca gyűjtőút kategóriájú.



A jelenlegi forgalom mellett számított zajterhelés az alábbiak szerint alakul a védendő homlokzatok előtt 2 m-rel:

Utca	Időszak	Forgalmi adat - ÁNF	Csúcsórai zaj	Napi zajterhelés	Határérték
Kőbányai út	Nappal	29630	74,05(dB)	70,45(dB)	65(dB)
	Éjszaka	2580		62,85(dB)	55(dB)
Pongrác út	Nappal	18220	74,28 (dB)	72,42(dB)	65(dB)
	Éjszaka	1610		64,82(dB)	55(dB)
Bihari út	Nappal	10480	75,45(dB)	73,51(dB)	65(dB)
	Éjszaka	880		65,92(dB)	55(dB)
Mázsa utca	Nappal	9080	77,04(dB)	74,98(dB)	65(dB)
	Éjszaka	770		67,39(dB)	55(dB)

A számításokból látható, hogy vizsgált utcákban a közlekedésből származó zajterhelés mind nappal, mind éjszaka határérték feletti. A nappali zajterhelés a tervezési tömbre vonatkozóan határértéket nappal 5,45 – 9,98dB-vel, míg az éjszaka 7,82 – 12,39dB-vel haladja meg. Az ilyen mértékű határérték feletti zajterhelés nagyon jelentősnek mondható. Ugyanakkor a számított értéket az épületek földszintjénél észlelhető értékek, így a felsőbb emeleteken ezek mértéke csökken. A 2018-ra prognosztizált forgalmi adatok mellett a jelenlegi zajterhelés valamennyi utcában kb. 0,9-3,6dB-lel növekedni fog. A vasúti zaj számítását az MSZ-07-2904-1990 magyar szabvány szerint végeztük el a 2010-évi forgalmi adatok alapján. A teherforgalmat a személyforgalommal azonos nagyságúnak és időszak szerinti eloszlásúnak tekintve a személy és teherforgalommal együttes zajterhelése a sínpárok tengelyétől 30m távolságban 63,92dB nappali és 59,29dB éjszakai zajterhelést okoz, tehát éjszakai időszakban 4,3dB-es zajhatárérték túllépést okoz a vasúti zaj.

#### TALAJADOTTSÁGOK – TALAJVÍZ

A tervezési terület a 27/2004. (XII.25.) sz. KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik. A terület egyébként a Duna egykori árterülete, talajviszonyait vegyes, homokos, kavicsos, agyagos talajrétegek jellemzik. A talajvíz szintje relatíve magas, a felszín alatt kb. 1,5-2 m-re található. A talajvíz szintjét jól mutatja a hrsz. 38417/2 telken elkezdett épületalap kiemelés eredményeként létrejött vízfelület.

#### ÖKOLÓGIAILAG AKTÍV FELÜLETEK

A terület legjelentősebb ökológiai értékkel bíró biológiailag aktív zöldfelülete a Pongrác út – Pongrác köz által bezárt területen lévő irodaház és orvosi rendelő közötti rendezett zöldfelület és pihenőkert. A terület a forgalmas Pongrác út miatt a pihenőkerti funkcióra csak korlátozottan alkalmas, de átlagosan kezelt zöldfelülete a területen jelentősen növeli biológiai aktivitást. Ezen kicsiny és nem igazán intenzíven gondozott zöldfelületek is képesek terület mikroklimatikus viszonyainak befolyásolására.

#### TERÜLET ZÖLDFELÜLETEI

A területen jelenleg 29665 m<sup>2</sup>-nyi zöldfelület található, ami azt jelenti, hogy a területen a zöldfelületi mutató 19,5%. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának színvonala a általában kedvezőtlennek nevezhető. A zöldfelületek 49%-a extenzív jelleggel fenntartott, 34,5%-a átlagos fenntartású és 16,5%-a intenzíven fenntartott, az utóbbi a benzinkutak környéki, azok által fenntartott zöldfelületeket jelenti. Az utak menti zóldsávok az adott területek használatához igazodóan átlagosan kezelték, vagy igen extenzíven, gyakorlatilag kezeletlennek tekinthetők.



## A TERÜLET FAÁLLOMÁNYA

A területen 198 db fa egyedi felmérését végeztük el. Jelenleg felmért faállomány 37,4%-a építési övezetekben, míg 62,6%-a közterületeken található. A terület faállománya igen változatos, 36 faj található meg a területen. A fák vegyes korösszetételűek. A telepített és meglévő fákról jól megállapítható, hogy mely időszakban kerültek a területre. A legértékesebb fák többsége 45-50 éve telepített nyugati ostorménfák a Pongrác közben és Pongrác úton. Hasonlóan értékesek a tervezési terület déli határát képező Koch utca japán és fehér akác egyedei. Ezek a fák megőrzésre javasolhatók és a terület karakterét formáló elemekként megőrzendők. Kevésbé értékesek, de zöldfelületi szempontból fontosak a nagyobb fehér nyárfák is. Ezek többsége 30-35 éves korú. A fiatal fák csak kisorszával telepített utcai sorfa, ezek a Pongrác úton, Pongrác közben, a Kőbányai úton, valamint a Jegenyec utcában találhatóak. A többi fiatal fa gyomfának minősíthető.

## KÖRNYEZET FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési terület fő környezetvédelmi problémája, hogy jelentős forgalmú utak által határolt és szabdalta a terület, ahonnan jelentős zajterhelés és levegőszennyezés származik. Ezen szennyezések növekedésével kell számolni, mivel az utak forgalma tovább fog nőni. Figyelembe kell venni azt is, hogy a terület városközponti jellegű fejlesztése tervezett, ami azt jelenti, funkcionálisan vegyes jellegű épületek megjelenésével kell számolni. Számos kereskedelmi és irodai funkció megtelepedése prognosztizálható, mely a területen további forgalomnövekedés, célforgalom generálója. Ugyanakkor számolni kell lakó funkciók telepítésével, ami fokozottabb környezetvédelmi feltételeket támaszt a terület használata szempontjából.

Ezen jelentős környezeti ártalmak hatásainak csökkentésére az alábbiakat javasoljuk:

- A terv szerint a terület jelenlegi övezeti besorolása nem fog megváltozni, városközponti terület alakul ki a bontott és alulhasznosított (hasznosítatlan) részekben
- Az épületek földszinti és föld feletti első három szintjén nem létesíthető lakó funkció.
- Az épületek földszinti és föld feletti első három szintjén kereskedelmi és irodai funkciók telepítése tervezett és javasolt
- A parkolást az épületek térszint alatti részeiben kialakított mélygarázsokban kell megoldani
- A beépítés és a telepített funkciók meghatározásakor figyelembe vettük a vasút 50 m-es védőtávolságát
- A zajjal túlterhelt homlokzatok (Pongrác út, Kőbányai út, Bihari út, Mázsa utca) csak zajterhelési számításokra alapozott akusztikai méretezés alapján tervezhetők, alkalmazni kell az épületakusztikai védekezési módszereket. Minden esetben igazolni kell, hogy a belső terekben az előírt zajterhelési értékek betarthatók, melyeket kivitelezés után mérésekkel is igazolni kell.
- A környező lakóépületek felújításánál is gondoskodni kell az utólagos zajvédelméről, melyet szintén számításokkal és utólagos méréssel kell igazolni.
- A zajos útvonalak mentén a hiányos fasorok kiegészítése szükséges (Kőbányai út, Bihari út, Mázsa utca, Jegenyec utca).
- A VK és I övezetű területen a földszinteken megengedett a telkek 70%-os terepszint feletti és 80%-os terepszint alatti beépítettség és minimális zöldfelület 20%-os arányban meghatározott, aminek legalább felét teljes értékű zöldfelületként, a többit tetőkerti zöldfelületként javasolt kialakítani.

Egyéb a terület környezeti minőségének javítását szolgáló javaslatunk az alábbiak:

- Földmunkák végzése során a kikerülő talajminőség folyamatosan ellenőrizendő. Veszélyes hulladékként kezelendő szennyezett talajok a vonatkozó rendeletek szerint mentesítendőek, vagy veszélyes hulladéklerakóba szállítandók.



- A létesítményekhez szükséges parkolóhelyek többségét javasolt terepszint alatti mélygarázsokban, vagy terepszint feletti parkoló házban biztosítani
- A szabadon maradó, be nem épített területeket fásított zöldfelületeként kell kialakítani. A megmaradó felszíni parkolók fásításáról gondoskodni kell az OTÉK-ban is előírt 4 parkolóhelyenként egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő fa telepítésével.
- Környezeti szempontból meggondolandó a Mázsa téri park helyett egy kisebb zöldfelület létesítése a területen kondicionáló zöldfelületeként.

#### A ZÖLDFELÜLETEK FEJLESZTÉSE

A tervezési terület közlekedési területeinél zöldsávokat kell létesíteni 1,5 m szélességgel, kiemelt szegéllyel, a sávokban fák és cserjék telepítésével. Buszmegállóknál favermek kialakítása szükséges, melyek minimális mérete 4 m<sup>2</sup>/fa. Javasoljuk a közlekedési területek zöldsávjainak intenzívebb gondozását és fenntartását, valamint a hiányos utcai fasorok kiegészítését, a hiányzó, kiszáradt fák pótlását. A területen az építés miatt kivágandó fák többsége már kivágásra került. Várhatóan az új beépítések miatt további fák kivágására nem lesz szükség.

#### TERVEZETT FAÁLLOMÁNY

Javasoljuk valamennyi a vizsgálati térképlapon értékesnek, vagy átlagos értékűnek jelzett fa megőrzését, amennyiben az a beépítés lehetővé teszi. Ezen fák közül kivágni csak azokat szabad, melyek helyén épület kerül elhelyezésre. A Fakivágási és favédelmi tervben kell gondoskodni a fapótlásról. A visszapótlása során a telepítendő fákat a területen belül vagy annak közelében javasoljuk eltelepíteni. A kialakuló rendezett zöldfelületek biztosítják a fák telepítésnek lehetőségét mind a teleken, mind a közterületeken. A közterületek fásítására elsősorban az alábbi fafajokat javasoljuk: *Sophora japonica*, *Acer platanoides*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, melyek jelenleg is nagyobb számban találhatóak a területen és igen jól tűrik a városi mostohább környezeti viszonyokat is. Szinte valamennyi közterület esetében javasoljuk és szükséges a meglévő fasorok kiegészítése pótlása, helyenként cseréje.



## KÖZLEKEDÉSI TANULMÁNY

### KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezési területre 1993-94 évben készült Részletes Rendezési Terv, amely jóváhagyásra került. Az RRT közlekedési munkarészeit a Közlekedés Kft. készítette. A Mázsa tér forgalmi rendezésére 2006-2008 között útépítési és forgalomtechnikai engedélyezési terv készült és 2009.szeptember hónapban jogerős építési engedély került kiadásra. Az OTÉK szerinti előírások változása, illetve az elmúlt években megváltozott beruházói és hatósági beépítési szándékok indokolják új KSZT készítését.

### JELENLÉGI ÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési területet határoló utak közül a Kőbányai út az elsőrendű főúthálózat legfontosabb kerületen belüli útvonala. A Kőbányai út e szakasza 2 x 2 sáv, burkolat felújítása a múlt év során befejeződött. A villamos a vizsgált terület magasságában megy át oldalvezetésből középvezetésbe. I. rendű főút továbbá a térségben a Kőbányai út folytatása Körösi Csoma Sándor út, ezek a főutak biztosítják a kapcsolatokat az országos hálózatokkal.

A térség jelentős másodrendű főútvonalai: Bihari út 2x1, Pongrácz út 2x1, a Kápolna utca 2x1, a Vajda Péter utca 2x1 és a Vaspálya utca 2x1 forgalmi sávval. Gyűjtőút a Mázsa utca, a Barabás utca, valamint a Jegenye utca. A Mázsa utca és a Szállás utca, szerepe igen jelentős, mivel részben ezeken bonyolódik a Pongrácz út – Kőbányai út jelzőlámpás csomópont hiányzó Bihari utca irányú balra nagyíves kapcsolatának forgalma. A térség egyéb utcái a környék további utcáihoz hasonlóan lakóutcák.

### JELENLÉGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A Kőbányai úton közlekedő 28-as és 62-es villamos viszonylat mellett a 3-as viszonylat a Ceglédi út - Bihari út – Mázsa tér – Liget tér – Körösi Csoma Sándor út - Fehér út útvonalon, illetve a Fehér út – Körösi Csoma Sándor útvonalon a 62A villamos viszonylat. A Kőbányai úton közlekednek a 9 és a 109 autóbusz viszonylatok. A Pongrácz úton közlekedik a 95-ös viszonylat. A területen található jelentős tömegközlekedési csomópont a Liget téren, és Kőbánya alsó vasúti megálló is.

### JELENLÉGI FORGALMI REND, ÚTPÁLYÁK

A Kőbányai út elsőrendű főút, a Pongrácz út és a Bihari út másodrendű főút. Gyűjtőút a Mázsa utca, Barabás utca. A terület megközelítése nyugatról a Kőbányai úton, délről a Bihari út – Szállás utca – Monori utca – Kőbányai út útvonalon, északról a Pongrácz út – Kőbányai út – Mázsa utca, míg a keletről a Kőbányai út – Mázsa utca útvonalon lehetséges. Az érkező forgalom mintegy 50%-a használni kénytelen a jelenleg is nagy forgalmú balra nagyíves kapcsolatot a Kőbányai út és a Mázsa utca között. A terület elhagyása szintén csak a Mázsa utcán keresztül lehetséges. A Bihari úti csomópontot elérve a forgalom kisebb része egyenesen továbbhalad a Barabás utca felé, a nagyobbik rész a Bihari út – Szállás utca – Monori utca útvonalon, a túlsúfolt Bihari utca – Szállás utca csomóponton keresztül éri el a Kőbányai utat. A tömbbelső kiépített kapubehajtókon át közelíthetők meg.

A tervezési területen helyezkedik el a Kőbányai út – Bihari út – Pongrácz út, melyek keresztezése szintbeni jelzőlámpás – forgalomirányítású csomópont. Jelzőlámpával szabályozott csomópont a Kőbányai út – Mázsa utca csomópont is.. A területen található többi csomópont szintbeni, elsőbbséggel szabályozott. A Mázsa tér Origó City közlekedési létesítményeinek útépítési és forgalomtechnikai munkáira 2009. szeptemberében a Nemzeti Hírközlési Hatóság jogerős építési engedélyt adott ki KA/1404/17/2009 számon, melynek érvényessége 3 év.



**Kőbányai út** A Kőbányai út I. rendű főút, a térségben 2 x 2 forgalmi sáv, burkolata felújított. A Pongrácz köztől nyugatra a villamos oldalvezetésben (északi oldalon), attól keletre középvezetésben halad. A villamos felőli oldalon kiépített kerékpárút van. Mindkét oldalon kiépített aszfaltjárda, illetve egyoldalon kijelölt kétirányú kerékpárút található.

**Pongrácz köz** Jelenleg a Kőbányai út menti lakóterület kiszolgáló útja 2x1 forgalmi sáv, aszfaltburkolatú, kétoldalt merőleges parkolókkal. A Kőbányai útra kikötéssel nem rendelkezik.

**Mázsa utca** A Kőbányai út felől egyirányú gyűjtőút, 7,0 m széles aszfalt burkolattal lakóutca. A tervezési terület felőli oldalon 2,5 m széles járda, az ellenkező oldalon 3 m járda felület található. A Bihari úttal alkotott csomópontjában minden kapcsolat biztosított.

**Barabás utca** 2x1 forgalmi sávú gyűjtőút, funkciója a piac feltöltése, 7,5 m burkolatszélességű. Burkolata rossz állapotú nagykockakő. A Kőbányai útra kikötéssel nem rendelkezik.

**Bihari út** 2x1 forgalmi sávú 8,0 m burkolatszélességű másodrendű főút, szélső fekvésű villamos pályával. Burkolata közepes állapotú aszfalt. Mindkét oldalon aszfaltjárdával rendelkezik.

**Pongrácz út** Másodrendű főút, 7,50 m széles rossz állapotú aszfaltburkolattal. A tervezési terület Jegenye u. felőli oldalon 1,50 m széles aszfaltjárda és 1,50 m széles zöldsáv található.

**Jegenye utca** 2x1 forgalmi sávú lakó – kiszolgáló utca, 7,5 m burkolatszélességű. Burkolata jó állapotú aszfalt. A Bihari útra elsőbbségadással, a Monori utcára egyenrangú kikötéssel csatlakozik Kétoldali zöldfelülettel és kétoldali járdával kiépített utca.

#### PARKOLÁS

A vizsgált területen a parkolás – általában – telken belül biztosított. A határoló mellékútvonalak mellett a szegély menti megálló, parkolás megengedett. A tervezési területen parkolási probléma nincs.

#### GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület környezetében a gyalogosforgalom a kiépített járdákon, illetve a jelzőlámpával szabályozott csomópontokban szabályozottan, biztonságosan bonyolódik. A térségben kijelölt kerékpárút a Kápolna utca – Kőbányai út mentén található.

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### KÖZÚTI HÁLÓZATI JAVASLAT

A Fővárosi Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve szerint a közúti hálózat tervezett fejlesztése közvetlenül nem érinti a területet. Középtávon csak a területtől viszonylag távol eső Körvasút-menti körút Kerepesi út és Maglódi út közötti szakaszának kiépítése várható. Távolabban tovább épül a Körvasút-menti körút, és kiépül egy új kapcsolat, a Hungária körút és az Éles sarok között. Ez az út távolabban részben tehermentesítheti a Kerepesi és a Kőbányai utat.

A Kőbányai út szerepe mint I. rendű főút, hasonló a maihoz. A Bihari út, Pongrácz út, Vaspálya utca jövőben is II. rendű főút hálózati szerepet töltsön be. A Mázsza utca gyűjtőút, kialakítása 2+1 forgalmi sávval. A Barabás utca és a Pongrácz köz lakó-feltároló útnak megfelelő kiépítésű.

#### TÖMEGKÖZLEKEDÉSI FEJLESZTÉSEK

A Fővárosi Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve javaslataiban középtávon nem szerepel a területet közvetlenül érintő tömegközlekedési hálózat módosítása. A szabályozási tervben ábrázolásra került a MÁVTI vonatkozó 15-53356/I tsz.ú tervezett Kőbánya-Alsó megállóhely fejlesztése.



## TERVEZETT FORGALMI REND

**A csomópont forgalmi viszonyai**

A csomóponton áthaladó utak jelenlegi és távlati előrebecsült forgalmi adatai alapján ezen összesen kb. 7000 E/h forgalom levezetésére a kapacitás alapján csak egy felbővített osztályozójú, ún. körgeometriájú jelzőlámpás szabályozású csomópont alkalmas. A csomópont helykijelölése biztosítható, a beépítés nagyságrendje és funkciója miatt közlekedési hatástanulmány készítése indokolt.

**Tervezett csomópontok, útpályák**

A tervezési terület térségében javasolt közlekedésfejlesztés a Kőbányai úton a vasúti műtárgy alatt jelzőlámpás forgalomirányítású körgeometriájú csomópont kiépítése. A körgeometriájú csomópont biztosítja a vasúti műtárgy Kőbányai úti és Kőrösi Csoma Sándor úti oldalán tervezett új beépítések megközelíthetőségét, illetve elhagyását. Tervezési területen belül javasolt még a Mázsa utca (Kőbányai út – Bihari utca közötti egyirányú szakaszának) kétirányúsítása, egyben három forgalmi sávra történő bővítése, így biztosítva a Mázsa utcai garázs ki-behajtó forgalmak, valamint a tervezett kereskedelmi létesítmény gazdasági forgalmának zavartalan lebonyolítását. A Mázsa utca a tervezett 2. - 4. tömb között egy kiszolgáló-feltáró útvonal, amely a Kőbányai úthoz és a Bihari úthoz jelzőlámpás csomópontokkal csatlakozik. Így a 2. – 4. tömb feltárása minden irányból biztosított. Az átmenő forgalmak kiküszöbölése illetve a tömbök közötti gyalogos kapcsolatok biztosítása miatt a Mázsa utca jármű osztályozókon kívüli szakaszát a behajtókig célforgalmi felültként a középső gyalogosokkal járt szakaszát pedig korlátozott forgalmi felületként ábrázoltuk. A Bihari út átépítésével a villamos pálya korrekciója tervezett a jelenlegi 62-es villamos viszonylat végállomásozgatási lehetőségének megtartásával. Távlatban tervezett a Pongrácz út 2x2 forgalmi sávra történő bővítése.

**A tervezett létesítmények kapcsolatai**

- 1 tömb: Kábányai út – Pongrácz út - Pongrácz köz** személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a Pongrácz útról és a Kőbányai útról.
- 2 tömb: Mázsa utca - Kőbányai út – Bihari út** személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a Mázsa utcáról.
- 3 tömb: Bihari út – Mázsa utca Koch utca – Barabás utca** személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a mellékutcákról biztosított.
- 4 tömb: Mázsa utca – Bihari út – Jegenye utca** személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági forgalom a Mázsa utcáról és a Jegenye utcáról biztosított.

**PARKOLÁS, PARKOLÁSI MÉRLEG**

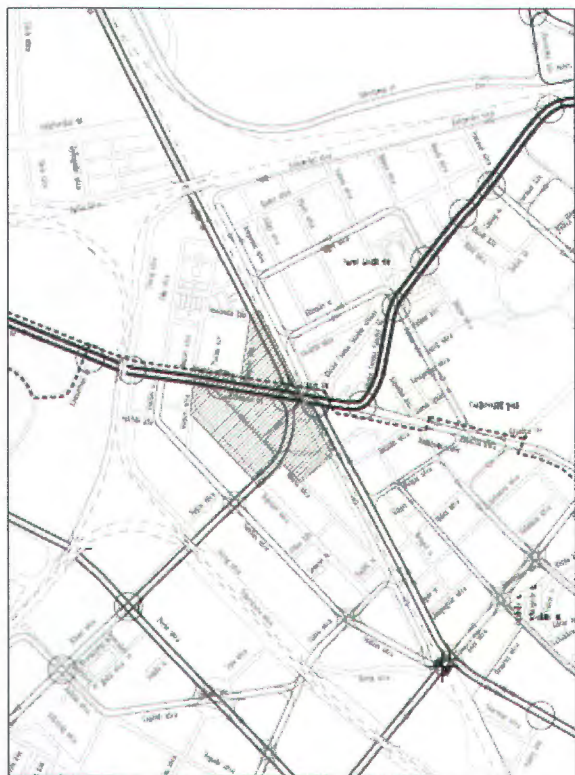
A tervezési területen tervezett új létesítmények OTÉK által kötelezően előírt parkolási igényét minden esetben telken belül kell biztosítani, épületek alatti mélygarázsban, illetve épületek emeleti szintjein. A garázsok és parkolószintek megközelítése részint a már meglévő kapubehajtókon, illetve a területet határoló mellékutcákban létesítendő új behajtókon keresztül történhet. A tervezett kereskedelmi létesítmény esetén (2. tömb) a különböző funkciókból (kereskedelem, lakás) eredő parkolási igények kielégítése különböző helyen, egymással nem keveredve biztosítandó. Ugyancsak külön biztosított a kereskedelmi létesítmény kiszolgáló, rakodó forgalmának elkülönülése az egyéb forgalmaktól. A Kőbányai úton a szegély menti megállás, parkolás a távlatban is tiltott. Továbbra is megengedett a szegély menti megállás a mellékutcákban (Névtelen utca, Barabás utca, Jegenye utca).



Jele	Öbmb	Meglévő telek		Tervezett beépítés						OTÉK alapján parkolás		BVKSZ alapján parkolás		
		hrsz	terület m <sup>2</sup>	jelenlegi funkció	terepszint felett		terepszint alatt		Szint-terület m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SztM	kerékpár db	gépkocsi db	kerékpár db	parkolóhoz szükséges terepszint alatti szintszám db
					m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%						
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	38924/107	2779	benzinkút	1 939	69,8%	2 171	78%	7 714	2,78	37		103	2
		38924/108	1654	üres	1 108	67,0%	1 166	70%	4 924	2,98	34		93	2
		38924/95	4174	rendelő	2 398	57,5%	2 917	70%	8 358	2,00	53		194	2
		38924/22	4234	üres iroda	2 363	55,8%	3 273	77%	10 419	2,46	50		201	2
			<b>12841</b>		<b>7 808</b>		<b>9 527</b>		<b>31 415</b>					
2	Kőbányai út - Mázsza utca - Bihari út	37411	3166	benzinkút	2 207	69,7%	2 333	74%	10 738	3,39	54		145	2
		38403/2	17461	ép. terület	11 393	65,2%	13 689	78%	60 780	3,48	653		903	2
			<b>20627</b>		<b>13 600</b>		<b>16 022</b>		<b>71 518</b>					
3	Kőbányai út - Bihari út - Névtelen köz - Barabás utca	38403/4	13492	ép. terület	9 078	67,3%	10 174	75%	32 889	2,44	180		600	2
			<b>13492</b>		<b>9 078</b>		<b>10 174</b>		<b>32 889</b>					
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyene utca - Monori út	38416/2	13252	keresk.	7 372	55,6%	8 893	67%	18 991	1,43	12		130	1
		38417/1	20407	keresk.	10 925	53,5%	11 977	59%	26 606	1,30	47		271	1
			<b>33659</b>		<b>18 297</b>		<b>20 870</b>		<b>45 597</b>		<b>1120</b>		<b>2640</b>	

### GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A terület környezetében a gyalogos közlekedés a jelenlegivel azonos a meglévő, illetve kiépülő járdákon bonyolódik le. A meglévő Kőbányai úti kerékpárút továbbra is gyalogostól elválasztottan kerül kialakításra. A tervezett jelzőlámpás csomópontrendszerben a gyalogosok és a kerékpárút átvezetések a kijelölt gyalogátkelőhelyeken szabályozottan és biztonsággal lebonyolódnak. A tervezési terület térségében a meglévő kerékpárút (Kőbányai út – Kápolna utca) fejlesztés a távlatban a Körösi Csoma Sándor útvonalon tervezett a Kőbányai út – Kerepesi út között.



Jelenlegi közúti hálózat



Távlati közúti hálózat





Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat



Távlati közösségi közlekedési hálózat



## KÖZMŰFEJLESZTÉS

### VÍZI KÖZMŰVEK

#### VÍZELLÁTÁS

A vízellátó rendszert a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A terület két nyomászóna területén található. A Kőbányai út – Pongrác köz – Pongrác utca által határolt terület a **23. Keletpesti felső zóna**, a Kőbányai út – Mázsa utca – névtelen köz – Barabás utca által határolt rész pedig a **20. Pesti alapzóna** vízellátási nyomásövezetben helyezkedik el.

A teljes beépítés becsült többlet átlagos napi vízigénye **1 451 m<sup>3</sup>/d**. A becsült külső oltóvíz igény **3600 és 6000 l/min.** között becsülhető.

#### HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A hálózatfejlesztést, a javasolt beépítés miatt biztosítandó külső oltóvíz igény nagysága határozza meg. A javasolt beépítés alapján az alábbi fejlesztések szükségesek:

- a Pongrác úti DN150 mm-es vezeték (a Kőbányai út és a Szalonka köz között) DN200 mm-es vezetékre kell átépíteni;
- a Mázsa utcai DN300 mm-es vezeték a Mázsa utca – Kőbányai úti csomópontban össze kell kötni a DN150 mm-es, és a DN800 mm-es vezetékkel is;
- DN300 mm-es vezeték kell építeni a villamos vágányokkal párhuzamosan a Mázsa utcai és a Mázsa tér ÉK-i sarkában meglévő, DN300 mm-es vízvezetékek között;
- a tervezett új DN300 mm-es vízvezeték DN200 mm-es vízvezetékkel kell összekötni a Kőbányai úti meglévő, DN150 mm-es vezetékkel. Ezzel együtt elbontandó a Kőbányai úti meglévő, DN150 mm-es vezeték egy szakasza, illetve a Mázsa teret jelenleg keresztező DN200 mm-es vízvezeték a Kőbányai út és a Mázsa utca között.
- a Jegyze utcában, a tervezett mélygarázs miatt a meglévő DN75 mm-es ágvezeték helyett DN150 mm-es vezeték kell kiépíteni a Bihari utca és a Monori utca között;
- valamint a Pongrác úti DN150 mm-es vezeték helyett a Kőbányai út és a Szalonka köz között.

#### CSATORNÁZÁS

A vizsgált terület egyesített rendszer szerint csatornázott, vagyis a keletkező kommunális szennyvizet, valamint a csapadékvizet a Pongrác úti **235/290P/vb.**, a Kőbányai úti, **DN2200ROCLA**, a Mázsa teret megkerülő (Barabás u. – Koch u. – Mázsa u. nyomvonalon) **138/215ÜPE**, valamint a Bihari u. alatt húzódó **150/225 t/té** főgyűjtő szállítja a befogadó átemelő telepre.

A területről a javasolt teljes beépítés esetén **várhatóan elvezetendő kommunális szennyvíz mennyisége 1306 m<sup>3</sup>/d** (Q<sub>ó</sub>=36,28 l/s).

Az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének számításánál a 2 éves gyakoriságú, 15 perces záport vettük figyelembe. A szabályozási előírások alapján a területen megengedett minimális zöldfelület min. 20%. A területről elvezetendő becsült mértékadó csapadékvíz mennyisége Q<sub>m</sub>=919 l/s. Az FCSM Zrt. tájékoztatása szerint, az érvényben lévő csatornázási terv szerint, a hálózat kapacitását figyelembe véve **az A, B és C tömbök esetében 0,675, a D tömb esetében 0,5 lefolyási tényezővel** számított csapadékvíz mennyiség vezethető a csatornahálózatba. Zápor esetén a csatornahálózatba egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyisége 738 l/s. A megengedett csapadékvíz mennyiséget meghaladó mennyiséget helyben kell tartani, és csak késleltetve szabad a csatornahálózatba engedni.



## HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A javasolt területfejlesztéshez a meglévő csatornahálózat jelentős része elkészült. További fejlesztés szükséges a Mázsa utcai meglévő ( a befogadója előtt már elfalazott!) 150/225 t/té+rb. Csatorna elbontása, illetve vele párhuzamosan a DN600b. csatorna megépítése a már elkészült cca. 7 m hosszú bekötő csatornán keresztül a Bihari úti 138/207t/ÜPE főgyűjtőbe. A B és C tömb között egyesített rendszerű, DN400KG. csatornákat kell építeni, melyeket egyrészt a Kőbányai úti DN400KG csatornán keresztül a DN2200ROCLA főgyűjtőbe, illetve D-i irányban a Bihari úti 138/207t/ÜPE főgyűjtőbe kell kötni. A zöldterületek és tetőkertek locsolására javasoljuk a csapadékvizek helyben tárolását és csak az azt meghaladó mennyiséget kell a csatornahálózatba vezetni.

## ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK

### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A tervezési területen, illetve annak közvetlen közelében a villamosenergia-szolgáltatás a Kőbányai, és a Rákoskeresztúri 120/10 kV-os Nagy / Közép-feszültségű táppontoktól indított 10 kV-os közép-feszültségű kábel hálózatokon keresztül valósult meg.

**A tervezési terület becsült Villamos energia igénye mindösszesen: 5.000 kW**

### FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az igények kielégítésére (és az elbontásra kerülő állomások kapacitás kiesésének következtében) a meglévő, és megmaradó 2535. sz. AHTR-C, és 0135. sz. VHTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kapacitás bővítése, és újabb további három, a tervezett új épületekben /célszerűen a pincei szinteken/ elhelyezett, 10/0,4 kV-os transzformátor állomás telepítése szükséges a szóban forgó területre.

### KÖZVILÁGÍTÁS

Vizsgálati anyagrészünk eredményeinek tanúsága szerint a szabályozási területen; a közvilágítás a Kőbányai úton a forgalmi viszonyok szempontjából megfelelőnek minősíthető, míg a további főbb -; és mellék - útvonalak megvilágítása csak irányfény jellegű.

### HŐENERGIA

A tervezési terület épületeinek téli hőveszteségének pótlására, háztartási és technikai energiahordozóként, valamint a használati és technológiai melegvíz ellátásra távhő -; és földgáz - energia áll rendelkezésre.

### TÁVHŐELLÁTÁS

A szabályozási terv által érintett területen a Pongrác úti intézményi jellegű épületek, továbbá a Monori utcai lakótelep épületei távhő ellátást kaptak. A hőszolgáltatás táppontja a Kőbányai fűtőmű; illetve az innen indított, és a vizsgált területre a Bihari úton csatlakozó forró vizes gerincvezeték párról történik a tervezési terület egyes épületeinek hőenergia ellátása.

**A tervezési terület becsült távhő igénye mindösszesen: 16.000 kW**

### FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Távhő ellátási változat választása esetében, a tervezett új épületek közvetlen távhő ellátását, a Bihari utcai meglévő távhő vezeték rendszerről illetve az egyik itt meglévő, erre alkalmas távhő szolgáltató aknájától tervezzük. Az innen indított és az érintett területek közlekedési utjai mellett lefektetendő, új kiépítésű járulékos szigeteléssel ellátott földárokba fektetett forró vizes távfűtési vezeték-párokkal oldható meg a tervezési terület távhő ellátása.



## FÖLDGÁZELLÁTÁS

A területi egységek földgáz ellátása a budapesti 40 báros nagynyomású körvezeték hálózatról épült ki. A földgázellátási táppontot, a Salgótarjáni úti (FÖGÁZ) gázfogadó állomástól indított DN 500 mm-es, acélsóvel kiépített, nagyközépnomású gerincvezeték és aróla ellátott Pongrac közti, és a Balkán utcai nagyközép/kis-nyomású gáznyomás szabályozó berendezés, illetve az innen csatlakozó kisnyomású földgázvezeték hálózatokon keresztül történik a terület és intézményi gázfogyasztóinak közvetlen földgázellátása.

**A tervezési terület becsült földgáz igénye mindösszesen: 1.100 nm<sup>3</sup>/h**

## FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A földgáz ellátása meglévő nagyközép -; illetve kommunális lakossági ellátás esetében, a kis - nyomásfokozatú földgáz hálózatoknak, a meglévő útszakaszok nyomvonal vezetésének megfelelően lefektetett – műanyag csöves PE gázvezeték hálózatok tovább építésével és az intézményi jellegű épületeknél, egyedi jellegű gáznyomás szabályozó berendezések megvalósításával biztosítható.

## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

### TÁVBESZÉLŐ-HÁLÓZATOK

A X. kerület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság Kőbányai ellátási körzetébe, annak „Ferenc” Távbeszélő Gócközpontjához tartozik, a közvetlen ellátó a Bihari út 15. sz. alatti „Bihari” elnevezésű RSS alközpont. A tervezési területen fellelhetők még a FiberNet, és az Invitel, távközlési, telekommunikációs szolgáltató cégek alépítményi, földkábeles hálózatai is.

**A tervezési terület becsült távközlési igénye mindösszesen: 700 analóg egyenértékű fővonal**

### FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az ellátást szolgáló új távközlési gerinckábelek ennek megfelelően a gócközpont irányából a meglévő, és a tervezett új alépítményekben lépnek be a tervezési területre. A szabályozási terület távközlési és hírközlési alapellátása megfelelő, így közterületre új antennák elhelyezésével nem számolunk. Várhatóan a távközlési, és a telekommunikációs hálózatok további fejlesztése során, kiépítésre kerül, a nagysebességű többszörösen védett aktív optikai hálózat, valamint az üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja az ellátás színvonalát.

### MOBIL TÁVKÖZLÉS

A terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudtunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk. A területen belül, a 38924/22. hrsz. alatti épület tetőszerkezetén, mobil távközlési bázis állomás, és antenna berendezés üzemel az érintett berendezés további sorsáról az Üzemeltető cég, és a Beruházó között további egyeztető tárgyalások lefolytatása szükséges.

### HÍRKÖZLÉS

Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására a távközlési hálózatokon keresztül nyílik lehetőség. A tervezett intézményi épületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását.

### TELEKOMMUNIKÁCIÓ

A terület a Magyar Telekom Távközlési Zrt. „T - Home” telekommunikációs üzletágzatának ellátási körzetébe tartozik. A telekommunikációs szolgáltatás biztosítása érdekében a tervezett új épületek esetében is a fenti hálózatokról üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszer és hálózat megvalósításával számolunk.