

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmányról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján jelenleg párhuzamosan több ütemben folyik a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) tervezése.

A KVSZ Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységének ütemére vonatkozó előkészítő, helyzetfeltáró és elemző munkarésről szóló tájékoztatót a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (továbbiakban: a Bizottság) 16/2011. (I. 27.) határozatában elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy az elhangzott észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és szabályozási koncepció munkarészbe.

A tervezési munka következő fázisaként elkészült a programjavaslat és a szabályozási koncepció, amelynek részleteit a tervezők a 2011. április 12-ei Bizottsági ülésen ismertették. A Bizottság a 72/2011. (IV. 12.) határozatában elfogadta a programjavaslatot és a szabályozási koncepciót, valamint döntött a továbbtervezésről.

A programjavaslatban és a szabályozási koncepcióban bemutatott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítási javaslatokkal a Bizottság 83/2011. (IV. 28.) határozatában előzetesen egyetértett és felkérte a Polgármestert a keretövezet-módosítási hatástanulmány elkészíttetésére, amely alapján a kerület a Képviselő-testület döntésével kezdeményezheti az FSZKT módosítását a Fővárosi Közgyűlésnél.

**II. Hatásvizsgálat**

A helyzetelemzés és a programjavaslat tervezése során világossá vált, hogy egyes területrészek kialakult helyzete nincs összhangban a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FSZKT szerinti keretövezeti besorolással. Az ellentétek részben az FSZKT és a KSZT közötti léptékváltásból adódnak, illetve abból, hogy az FSZKT készítésekor nem készült olyan részletes vizsgálat, mint a KVSZ ezen üteméhez.

Jelen FSZKT módosítási hatástanulmány a Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területen 4 részterületre vonatkozóan elemzi és indokolja az FSZKT szerinti keretövezet módosítását, illetve tesz javaslatot az új keretövezet meghatározására.

Az FSZKT keretövezeteit jellemzően két ok miatt indokolt módosítani:

- a kialakult állapotnak való megfeleltetés (1; 2; 3 jelű területek esetében), illetve

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

**.../2012. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területességének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmányról**

A Képviselő-testület egyetért a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területességének egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítás tervezetével az 1. melléklet szerinti FSZKT módosítási hatástanulmányban foglaltak szerint, egyben kezdeményezi Budapest Főváros Közgyűlésénél a keretövezet-módosítási javaslatok elfogadását.

Határidő:

2012. március 15.

Feladatkörében érintett:

a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért  
felelős alpolgármester  
a Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

**Tervdokumentáció (pdf formátumban):**

Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosításához szükséges keretövezet-módosítási hatástanulmány

- a fejlesztési szándékok megvalósításához szükséges feltételek megteremtése miatt (4 jelű terület esetében).

Az FSZKT módosítással érintett területek részletes bemutatása, az ingatlanok területi mérlege, a módosítással járó változások hatásai, illetve a hivatkozott településrendezési tervek kivonatai és az egyéb szakági alátámasztó munkarészek a mellékelt hatástanulmányban találhatóak.

### **III. A végrehajtás feltételei**

Jelen hatástanulmány célja az FSZKT módosításának megalapozása.

Az FSZKT módosítási hatástanulmány a Képviselő-testület általi jóváhagyást követően kerülhet megküldésre a főváros felé, a módosítás elfogadása a Fővárosi Közgyűlés hatásköre.

### **IV. Döntési javaslat**

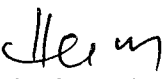
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. február 1.



Kovács Róbert

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

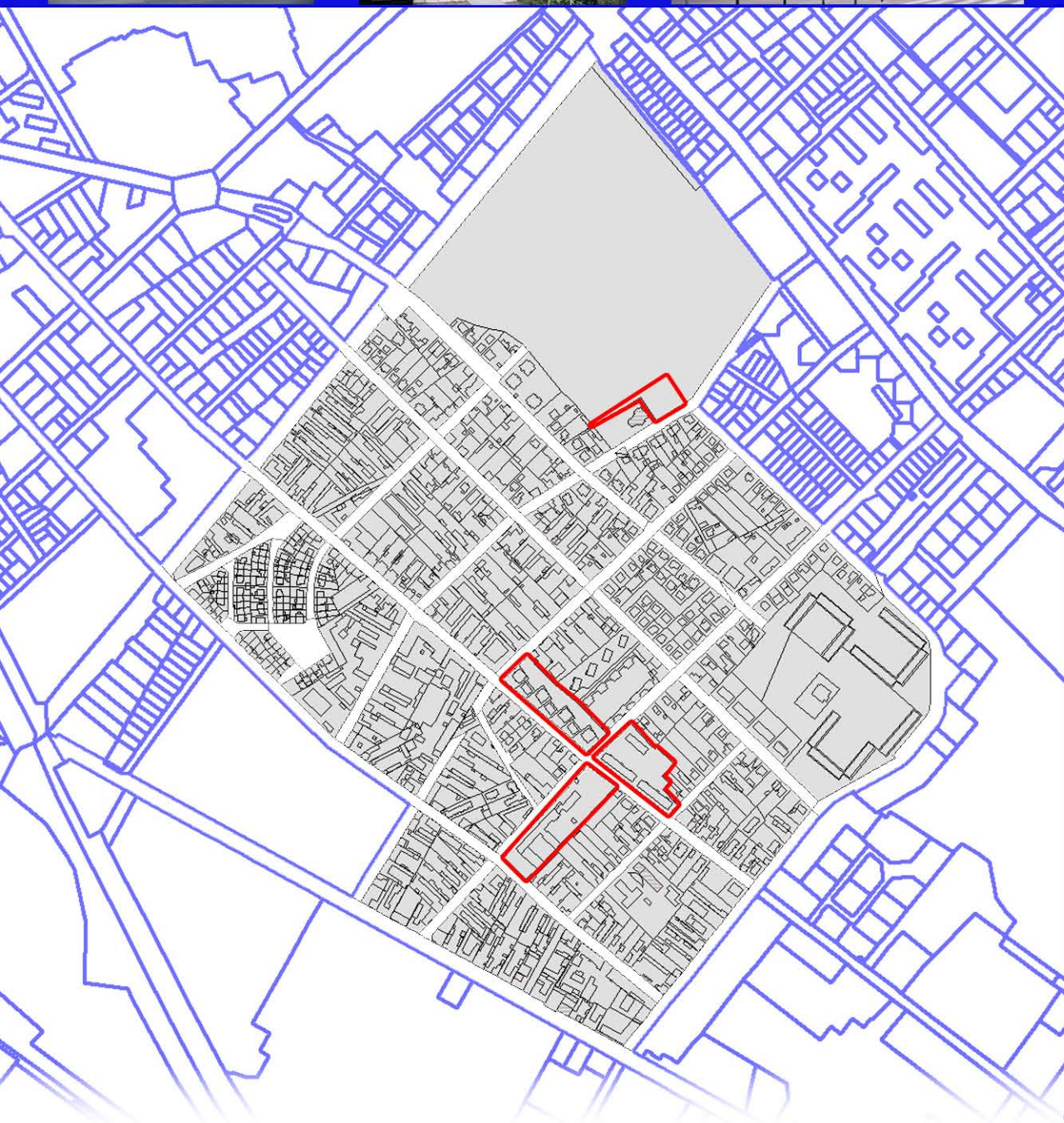


Dr. Szabó Krisztián  
jegyző 14.

BUDAPEST, X. kerület

Kőér utca – Dér utca– Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út –  
Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységén belüli  
4 db területrészre vonatkozó

## FSZKT MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY





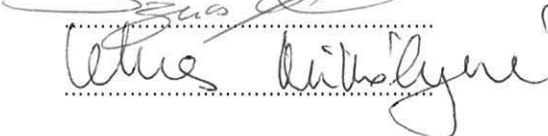
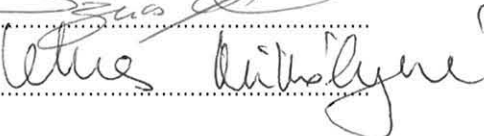

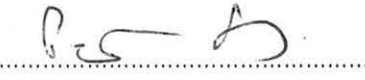

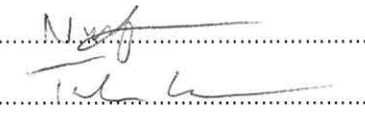


2012. január hó

1-577-2/2011



**BUDAPEST X. KERÜLET, KŐÉR UTCA – DÉR UTCA – SZÁRAZ UTCA –  
NOSZLOPY UTCA – GYÖMRŐI ÚT – ALKÉR UTCA – CSERKESZ UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETEGYSÉGEN BELÜLI 4 DB TERÜLETRÉSZRE VONATKOZÓ  
FSZKT-MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY**

Tsz.: I-576-2 /2011

<b>Településrendezés:</b>	Albrecht Ute vezető tervező TT/1É 01-0517	
	Balla Mariann	
	Szűcs András	
<b>Közlekedés:</b>	Lelkes Mihályné K1d-1 01-2319	
<b>Közművek:</b>		
<b>Vízellátás-csatornázás:</b>	Román Péter TV-T 01-13717	
<b>Energiaellátás:</b>	Pető László TE-T 01-9743/13	
<b>Táv- és hírközlés</b>	Hódos Jenő (H-WAVE Kft.) TRh-T 01-4650	
<b>Zöldterület és Környezetvédelem:</b>	Niedetzky Andrea K/2 01-5152 Tatai Zsombor K/2 01-5263	
<b>Informatika:</b>	Pizág Csaba	
<b>Ügyvezető:</b>	Albrecht Ute	
<b>Megrendelő:</b>	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	

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

Budapest, 2012. január

## TARTALOMJEGYZÉK

- I. **BEVEZETŐ**
  - II. **HELYZETELEMZÉS, VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK, VALAMINT AZ ÖVEZETÁTSOROLÁSSAL JÁRÓ VÁLTOZÁSOK HATÁSAI TERÜLETENKÉNT, TERÜLETI MÉRLEG**
    - 1. számú terület  
Szlávy utca mentén található 42033/49 hrsz.-ú ingatlan egy része
    - 2. számú terület  
Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található 41947/9 hrsz.-ú, 41947/5 41947/1 hrsz.-ú, 41947/6 hrsz.-ú, 41947/2 hrsz.-ú, 41947/7 hrsz.-ú, 41947/3 hrsz.-ú és 41947/8 hrsz.-ú ingatlanok
    - 3. számú terület  
Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan
    - 4. számú terület  
Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan
  - III. **ÖSSZEFOGLALÓ MUNKARÉSZ**
  - IV. **FSZKT - JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**
  - V. **ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**
- IRATANYAG**

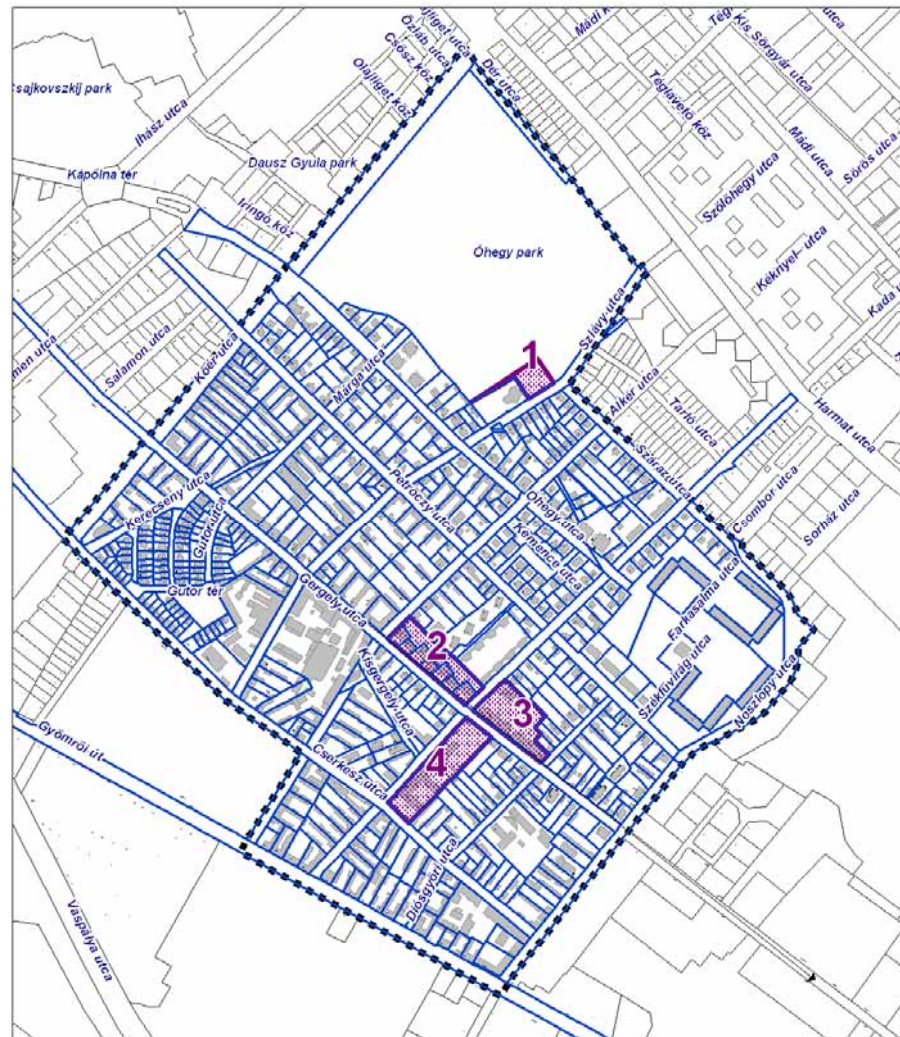
## I. BEVEZETŐ

Az övezetmódosítási hatástanulmány tárgya Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területén 4 kisebb területegység FSZKT-ban meghatározott keretövezetének a felülvizsgálata és módosítási javaslata.

Budapest X. kerület teljes közigazgatási területére készülő KVSZ jelenleg az egyeztetés folyamatában van. A tárgyi területre pedig KSZT készül, mely készítésekor a helyzetelemzés során láthatóvá vált, hogy egyes területek kialakult helyzete nincs összhangban a 46/1998 (X.15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) szerinti besorolásnak. Az ellentétek részben az FSZKT és a KSZT közötti léptékváltásból adódnak (szükséges pontosítások), illetve abból, hogy az FSZKT készítésekor nem készült olyan részletes vizsgálat, mint az FSZKT-módosítás alapjául szolgáló KSZT-hez.

Az FSZKT keretövezeteit jellemzően két ok miatt indokolt módosítani:

- a kialakult állapotnak való megfeleltetés (1; 2; 3 jelű területek esetében), illetve
- a fejlesztési szándékok megvalósításához szükséges feltételek megteremtése miatt (4 jelű terület esetében).



A keretövezet módosításra javasolt területek elhelyezkedése a KSZT területén belül



**II. HELYZETELEMZÉS, VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK, VALAMINT AZ ÖVEZETÁTSOROLÁSSAL JÁRÓ VÁLTOZÁSOK HATÁSAI**

**BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA**  
**II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**



M=1:50.000

**JELMAGYARÁZAT:**

<p><b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b></p> <p><b>LAKÓTERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> NAGYVÁROSIS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 3,0)</li> <li> NAGYVÁROSIS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zártos lakóterület (szt. max. 3,5*)</li> <li> KISVÁROSIS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 1,5)</li> <li> KERTVÁROSIS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)</li> </ul> <p><b>VEGYES TERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET Városközpont vegyes terület (szt. max. 4,5*)</li> <li> Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max. 3,5*)</li> <li> Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5*)</li> <li> KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)</li> </ul> <p><b>GAZDASÁGI TERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (szt. max. 2,0)</li> <li> IPARI TERÜLET (szt. max. 1,5)</li> </ul> <p><b>ÜDÜLŐTERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület (szt. max. 1,0)</li> <li> HÉTVÉDIHÁZAS (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület (szt. max. 0,2)</li> </ul> <p><b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nagy bevásárlóközpontok és nagykereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0)</li> <li> Vásárok, kiállítások és kongresszusi területei (tematikus park) (szt. max. 2,0)</li> <li> Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyuszta, gyógyüdülő) (szt. max. 2,0)</li> <li> Nagykereskedelmi sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szt. max. 1,0)</li> <li> Állat- és növénykertek területei (szt. max. 1,0)</li> <li> Temetők területei (szt. max. 0,5)</li> <li> Honvédelmi területek (szt. max. 2,0)</li> <li> Hulladékkezelők-, lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (szt. max. 1,0)</li> <li> Közlekedéstechnikai terület (szt. max. 2,0)</li> <li> Követő terület (szt. max. 2,0)</li> </ul> <p><b>Megjegyzés:</b></p> <p>* OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra- feltételeihez kötött és a beltéri funkciójú területeken nem alkalmazható.</p>	<p><b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b></p> <p><b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET</b></p> <p>Általános közlekedési terület</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vasúterület</li> <li> Repülőtér</li> </ul> <p><b>ZÖLDTERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ERDŐTERÜLET</li> </ul> <p><b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Általános mezőgazdasági terület</li> <li> Kertés mezőgazdasági terület</li> </ul> <p><b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Folyóvizek medre és partja</li> <li> Állóvizek medre és partja</li> <li> Vízbeszerzési területek</li> </ul> <p><b>EGYÉB ELEMOK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tervezett alagút</li> <li> Beltéri határvonal</li> </ul> <p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastruktúra-feltételeihez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület</li> <li> Beltéri funkciójú terület</li> <li> Közigazgatási határ</li> <li> Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület</li> <li> Műtárgy</li> </ul> <p><b>AGGLOMERÁCIÓ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Települési terület</li> <li> Egyéb terület</li> <li> Erdőterület</li> <li> Mezőgazdasági terület</li> </ul>
---	--

## 1. számú terület: Szláv utca mentén található 42033/49 hrsz.-ú ingatlan egy része (2280 m<sup>2</sup>)

### Helyzetelemzés, vizsgálatok

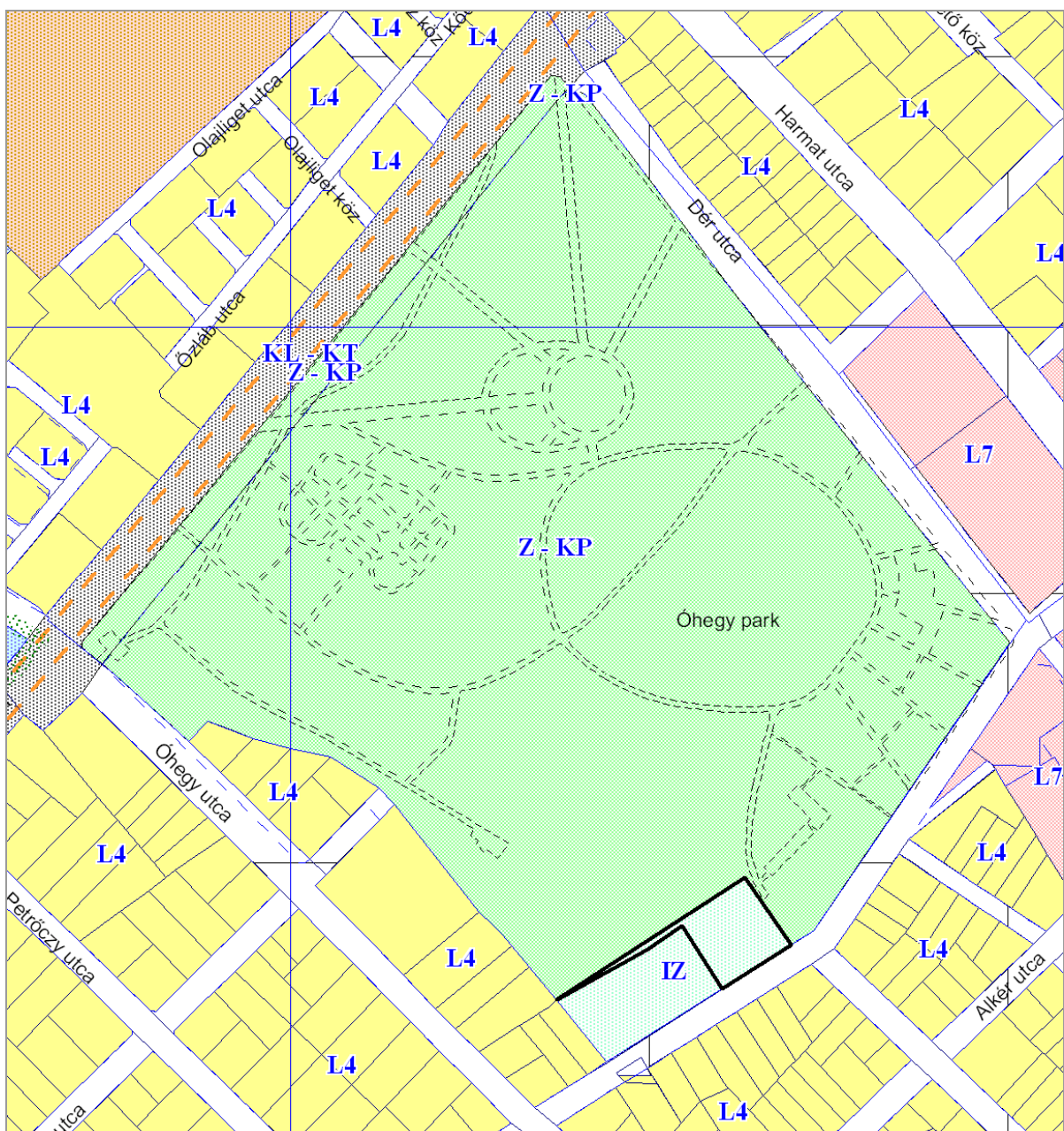
#### Településrendezés

##### Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja szerint a terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik.

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapján a módosításra javasolt terület IZ, jelentős zöldfelületű intézményterületek keretövezetbe sorolt.

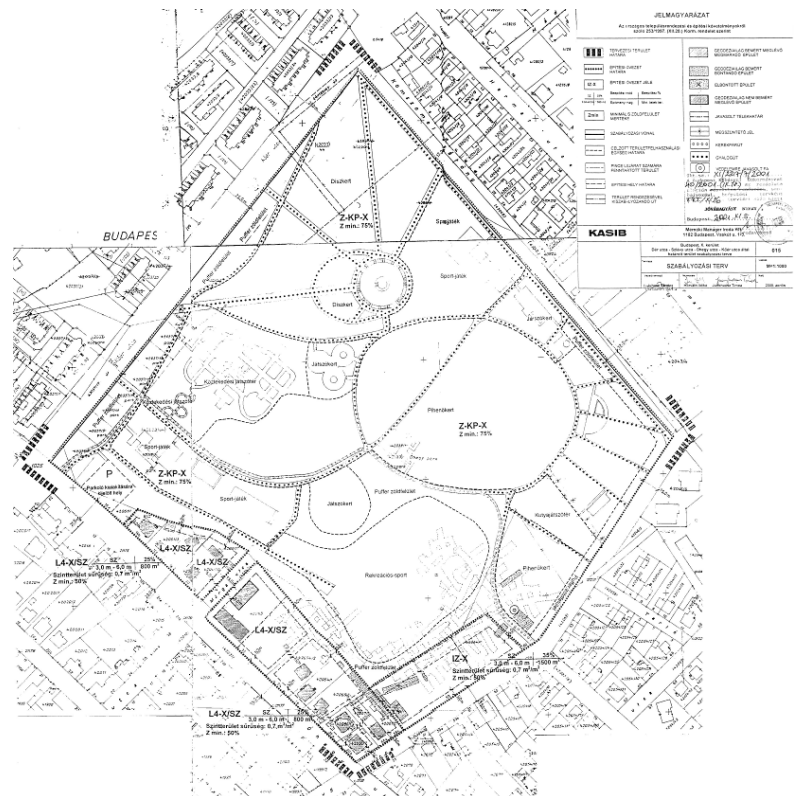
Az FSZKT védelmi és korlátozási területeinek térképe a területet Fővárosi jelentőségű védett közpark, tér, kert, temető kategóriába sorolta.



FSZKT kivonat - M=1:4.000



A területen jelenleg hatályos, 42/2003 (IX.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT-ben a jelentős zöldfelületű intézményterületek területén meghatározott építési övezet szabadon álló beépítési mód szerint elhelyezett épületet, max. 35%-os beépítést, 3,0 – 6,0 m-es építménymagasságot tesz lehetővé 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatóval. A legkisebb kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>-ben került megállapításra. A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 50%.



### Tulajdonvizsgálat

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
(42033/49)	142644	X. kerületi Önkormányzat	közterület

### Jelenlegi területhasználat

Az Óhegy park 42033/49 hrsz.-ú telkének területe nagyrészt közparkként használt, mely alatt nagy kiterjedésű pincerendszer húzódik. Kisebb része viszont a közhasználat elől elzárt, körbekerített terület, beomlás (talajmozgás) veszély miatt. A keretövezet-módosításra javasolt terület északi része a lekerített közhasználat elől elzárt területre esik.



Fotók a területről, a Szilágyi utca felől

## **Közlekedés**

A vizsgált területet határoló úthálózat kialakult, a park feltárását elsősorban gyalogos és kerékpáros közlekedés szolgálja. A parkot a Kápolna utca felől a Harmat utca irányába kiépített kerékpárút tárja fel.

## **Közmű**

### *Vízi-közművek*

A térség vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 23.számú Keletpesti-felső zónájának elosztóhálózata által biztosított. A határoló Szlávy utca nyomvonalán DN 125 mm átmérőjű elosztóvezeték épült ki. A környező utcákban még kisebb DN 80-DN 100 mm átmérőjű vezetékek létesültek.

A terület szenny- és csapadékvíz-elvezetése egyesített rendszerű csatornahálózat által történik. A Szlávy utca nyomvonala mentén kiépült gyűjtőcsatorna az Óhegy utcai csatornához csatlakozva éri el a kápolna térnél a főgyűjtőhöz. A vizek végső befogadója a Ferencvárosi Szivattyútelep által a Központi Szennyvíztisztító Telep.

### *Villamosenergia-ellátás*

A térség középvezetékű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik rendszere az Óhegy utca mindkét oldalán épült ki és megtáplálja az Óhegy utca 41-ben lévő 0515-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátort. A transzformátorból kiinduló kisméretű és közvilágítási hálózat az Óhegy utcában kábel, azonban ezek mellett szigetelt szabadvezeték és közvilágítási légvezeték is található, a Szlávy utcában szigetelt szabadvezeték üzemel.

### *Gázellátás*

A térség gázellátását a Gergely utcában lévő DN 400mm méretű nagy-középnomású gázvezeték biztosítja, amelyről leágazik egy DN 100 mm-es vezeték a Szlávy utcában. A kommunális gáznyomásszabályozókból kiinduló kisméretű hálózat DN 200-as vezetéke a Szlávy utca Óhegy nyomvonalon épült ki a közelben.

### *Táv- és hírközlés*

A térség vezetékös távközlési és adatátviteli ellátását a Magyar Telekom Nyrt. üzemelteti, az előfizetőket a Kőér utca 17. – 19. sz. alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központról kiinduló hálózat látja el. A központról ellátott helyi előfizetői vezetékös elosztó hálózat ún. kültéri nagy elosztós rendszerű. Az előfizetők ellátását földalatti (alépitménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett) rendszerek végzik. Alépitmény található az Óhegy utcában és a Szlávy utcában.

## **Zöldfelületek**

A tervezési terület az Óhegy park része, amely egy korábbi téglagyári bányagödör helyén, 20 hektáros területen létesült a 1970-es évek első felében. A kommunális hulladékkal feltöltött gödörben a feltöltés mértéke egyes helyeken több méter. A feltöltést termőtalajjal fedték, a füvesítésre szánt területekre 10-25 cm vastagságban humusztalaj terítés történt, a fák ültetőgödreiben talajcserét hajtottak végre. A park déli, Szlávy utca felőli részén, a tervezési területet is érintve egy jelentős kiterjedésű pincerendszer húzódik (Óriás pince). A terület beomlás (talajmozgás) veszélyes, ezért egy része (részben a vizsgálati területet is érintve) közhasználat elől elzárt, körbekerített. Az elkerítés miatt a tervezési területnek a park irányába jelenleg nincsen kapcsolata. A vizsgált területen található faegyedek jellemzően a park

faállományával megegyező korúak és dendrológiai szempontból értékesnek mondhatóak. Jellemző fafajok a platán, korai juhar, akác, nyár.

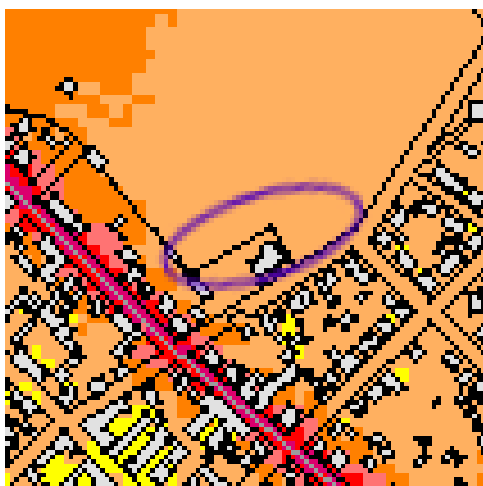
### **Környezetvédelem**

A 4/2002 (X. 7.), a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló KvVM rendelet szerint a terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges, vegyes beépítésű-átmeneti városi klímátípusba sorolható. A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közúti közlekedésből származnak.

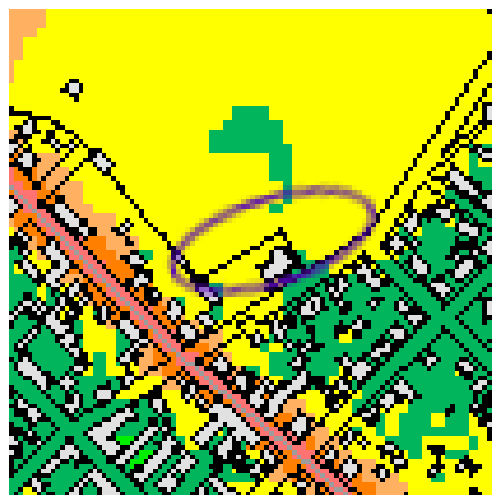
A stratégiai zajtérkép alapján a területen határértéket meghaladó zajterhelés nem jelentkezik. A mérsékelt zajterheltség a környező közúti forgalomból adódik.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

### **Közlekedési zajterhelés** Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

Határérték:

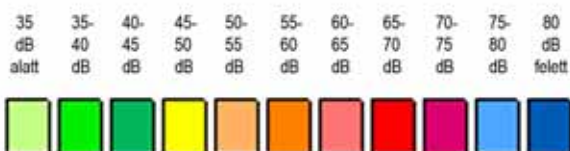
Vegyes területen,  
lakóúttól származó zajra:

Nappal

60 dB

Éjjel

50 dB



A tervezési terület legfelső rétege jellemzően kavicsos homok és homok, illetve kőzetlisztes agyag, agyagmárga. Az eredeti talajszelvény azonban a bányászati tevékenység, a hulladékfeltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A tervezési területen és az azzal szomszédos területen (az Óhegy park déli, Szlávy utca felőli részén) jelentős pincerendszer húzódik („Óriás pince”), amely 1300 m hosszú, 16 m mélységű. A területen ezen kívül található egy 1960-70-es években kommunális hulladékkal feltöltött egykori bányagödör, az ún. katlan, amelyben a feltöltés nagy vastagságú, heterogén, ismeretlen eredetű. A katlan talpa a felszín alatt 17-18 méterrel helyezkedik el. Környezetében már tíz éven belül jelenetős mértékű



épületsüllyedés, épület tönkremenetel volt tapasztalható, amely oka részben az elázott feltöltés mozgásából származtak. Évtizedekkel később is történtek beszakadások, ezért a terület egy részét lezárták. Az elmúlt években több fúrásos kutatás, geofizikai mérés és talajszondás vizsgálat, valamint tömedékelés történt. A fúrásokból megállapítható volt, hogy a hulladék bomlásából származó széndioxid az üregekből az oxigént teljes mértékben kiszorította. A kőzetrepedéseken át a gáz a mélyebben elhelyezkedő pinceterekbe áramolhat. A parkban a veszélyes területeket lekerítették, és azok nem látogathatók.

## Javaslatok, területi mérleg

A készülő KSZT a térségben zajló átalakulási folyamatokat is figyelembe véve – a területen hatályos TRT/X/26 számú, 40/2001.(IX.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott tervtől eltérően a 42033/49-hrsz.-ú terület egészét közpark övezetbe tervezi sorolni. Ezzel nő a közparkként hasznosítható terület nagysága, és megszűnik egy új beépítés lehetősége a park Szlávy utcai határán.



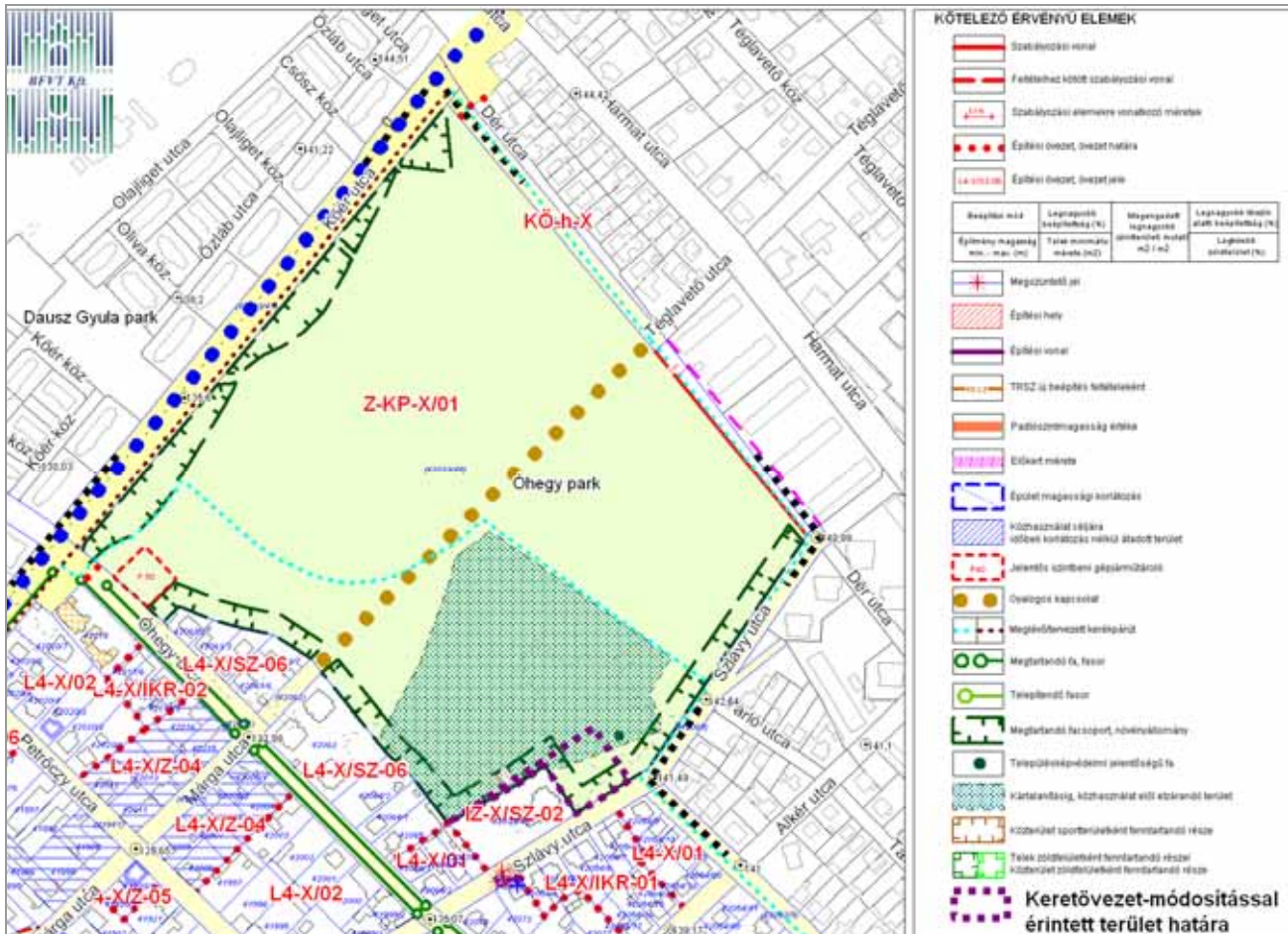
*Környezetalakítási javaslat*

A kialakult állapot alapján a zöldterületek vonatkozásában javasolt az Óhegy park részét képező, jelenleg IZ keretövezetbe sorolt terület közparkba (Z-KP) való átsorolása (2280 m<sup>2</sup>).

A park területének az átsorolás miatti bővüléséhez szükséges többletparkoló biztosítása a környezetalakítási tervlapon ábrázolt a park nyugati sarkán javasolt parkoló létesítésével teljesül.

A parkolási mérleg

Hrsz.	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó	Kerületi Parkolási rendelet	Meg-lévő	Terv.	Ellátottság	
		Bruttó m <sup>2</sup> /db				P/db		Meglévő	Terv.
42033/49	Közpark	142650	2280	-	5	-	50	0%	18%



Javasolt szabályozás

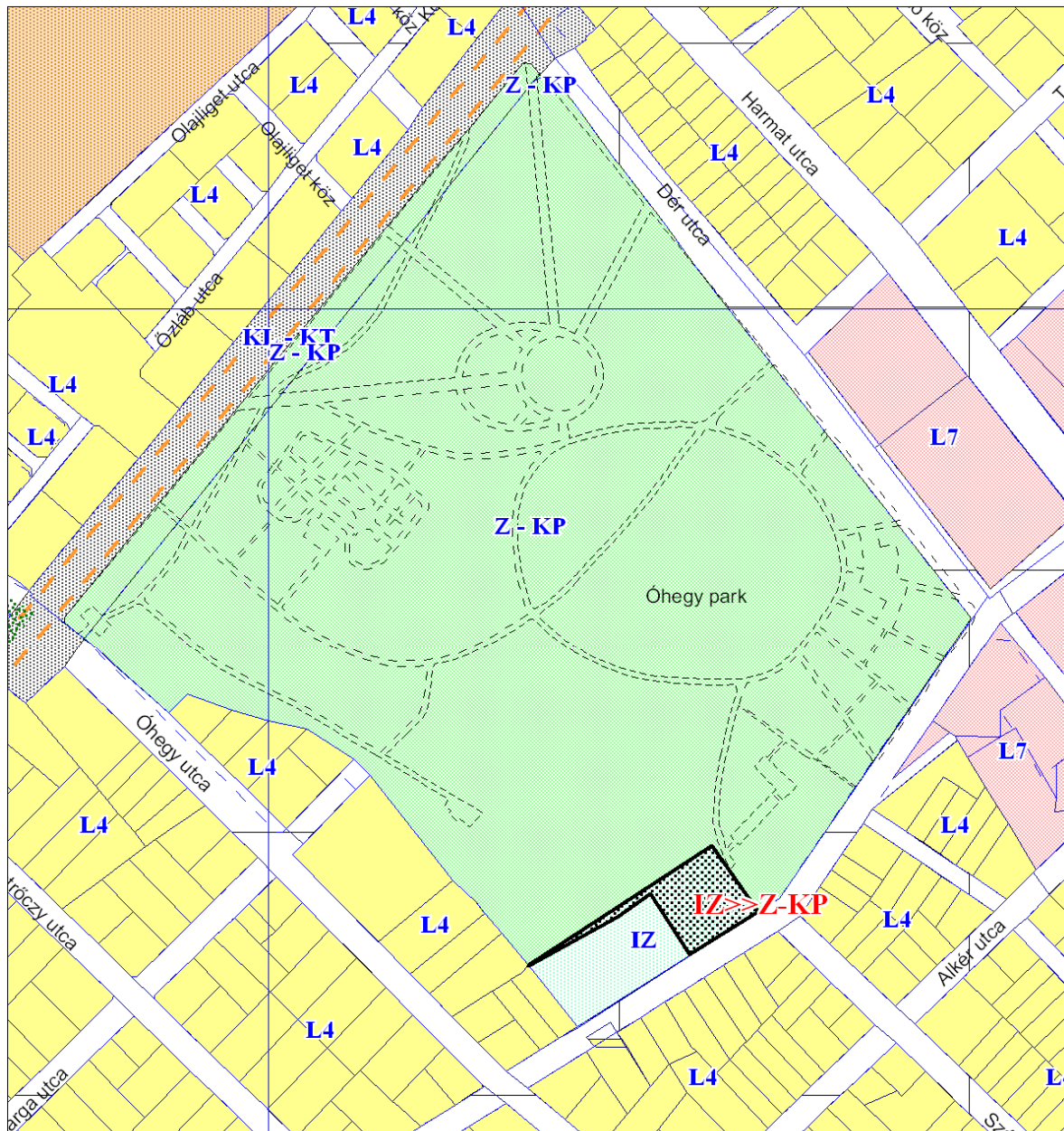
Javasolt övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		min.	max.
				felett %	alatt %				
Z-KP	-X/01	SZ	100000	2	2	75	0,04	-	4,5



## Az FSZKT módosítás területi kimutatása:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m <sup>2</sup> )
	Terület (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
42033/49	2280	IZ	Z-KP	2280
	140368	Z-KP	Z-KP	-
	Σ 142 644			Σ 2280



## KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

## LAKÓTERÜLETEK:

- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET  
**L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

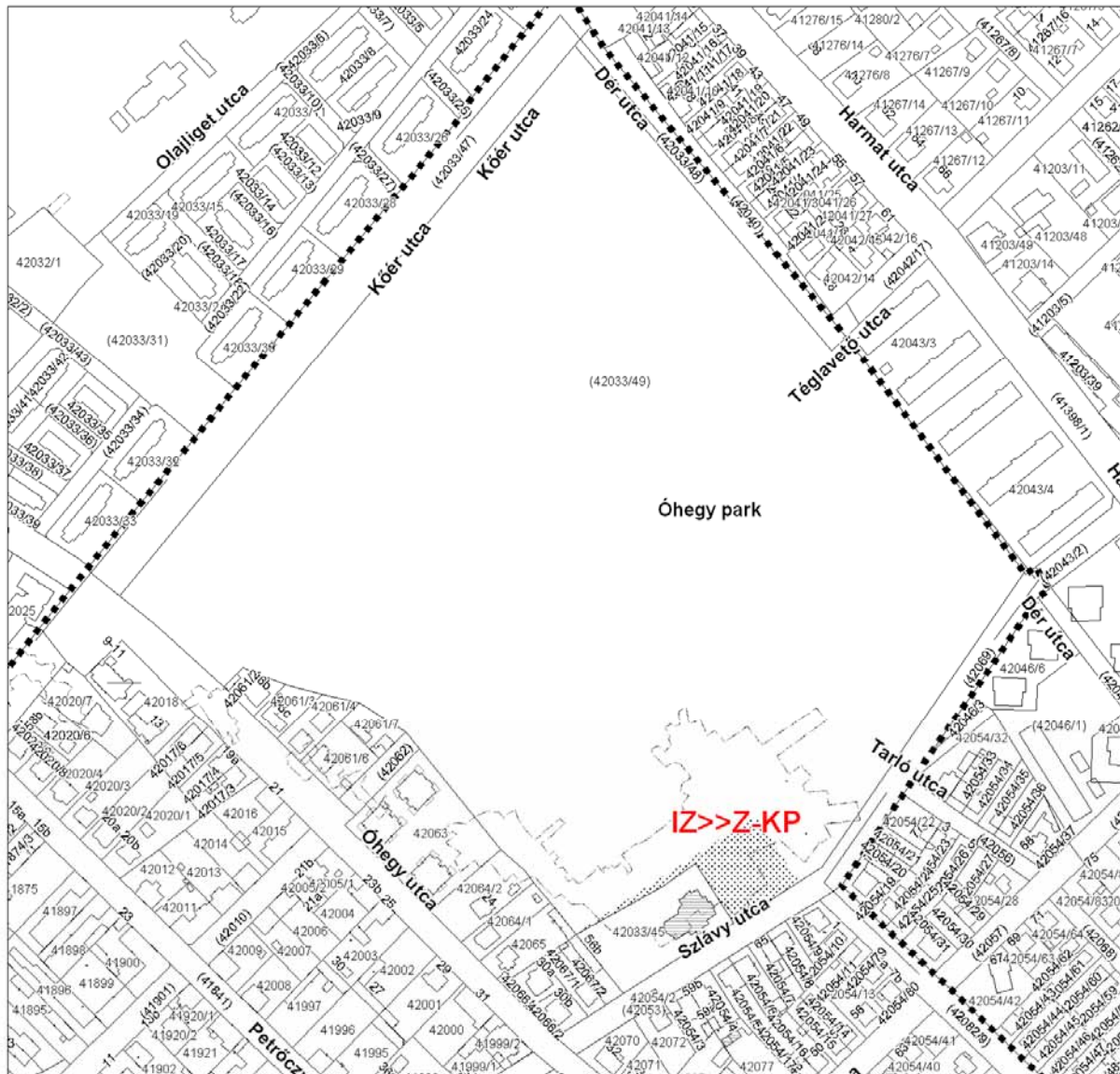
## VEGYES TERÜLETEK:

- IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET  
**Z** ZÖLDTERÜLETEK



FSZKT MÓDOSÍTÁS

FSZKT módosítási javaslat



Keretővezet módosítással érintett terület Földhivatali alaptérképen ábrázolva

## Az átsorolással járó változások hatásai

### Településrendezés

A keretővezet módosítása a kialakult állapot, kialakult területhasználat miatt javasolt, az átsorolás következtében nő a közpark keretővezetének területe (a 42033/49 hrsz.-ú telek egésze Z-KP keretővezeti besorolású lesz), és távlatban is biztosított a zöldterület fennmaradása.

### Közlekedés

Az övezetátsorolással járó változásoknak a közlekedésre gyakorolt hatása nincs.

### Közmű

A Szlávy utca mentén található 42033/45 hrsz.-ú ingatlan egy részének zöldterületbe sorolása miatt nem jelentkezik többlet közműigény.

### Zöldfelületek és környezetvédelem

A keretővezet módosításával biztosítható, hogy az érintett terület a kialakult állapotnak megfelelően az Óhegy park része maradjon. A terület Z-KP keretővezetbe való átsorolásával a park egységes szabályozása és az annak megfelelő területhasználat biztosítható. A javasolt keretővezet a terület alápincézettisége miatt is jobban megfelelő.

**2. számú terület:** Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található 41947/9 hrsz.-ú, 41947/5 41947/1 hrsz.-ú, 41947/6 hrsz.-ú, 41947/2 hrsz.-ú, 41947/7 hrsz.-ú, 41947/3 hrsz.-ú és 41947/8 hrsz.-ú ingatlanok (kb. 7 050 m<sup>2</sup>)

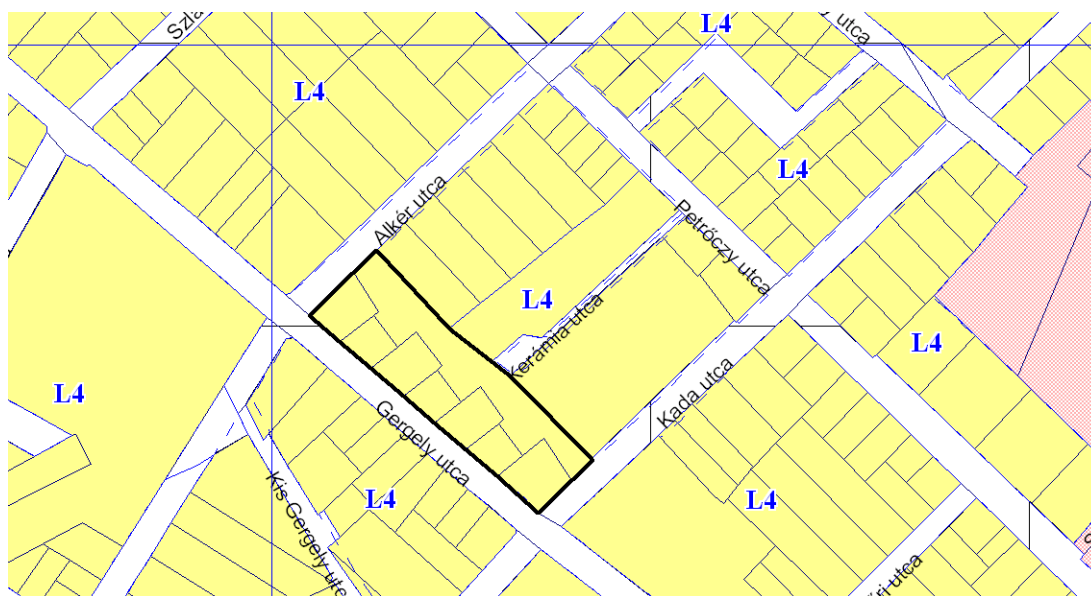
## Helyzetelemzés, vizsgálatok

### Településrendezés

#### Hatályos településrendezési tervek

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) „II. Területfelhasználás” tervlapja szerint a terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik.

A 46/1998 (X.15.) Főv.Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) övezeti tervlapján a módosításra javasolt terület L4 jelű, kertvárosias besorolású terület.



FSZKT kivonat – M=1:4.000

#### Jelenlegi területhasználat

A Gergely utca mentén az Alkér és Kada utca között a Gergely utca irányából fésűsen nyúlnak be a tömbbe a kialakult pontházak telkei. A F+4 szintes lakóépületek között földszintes kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek kaptak helyet.

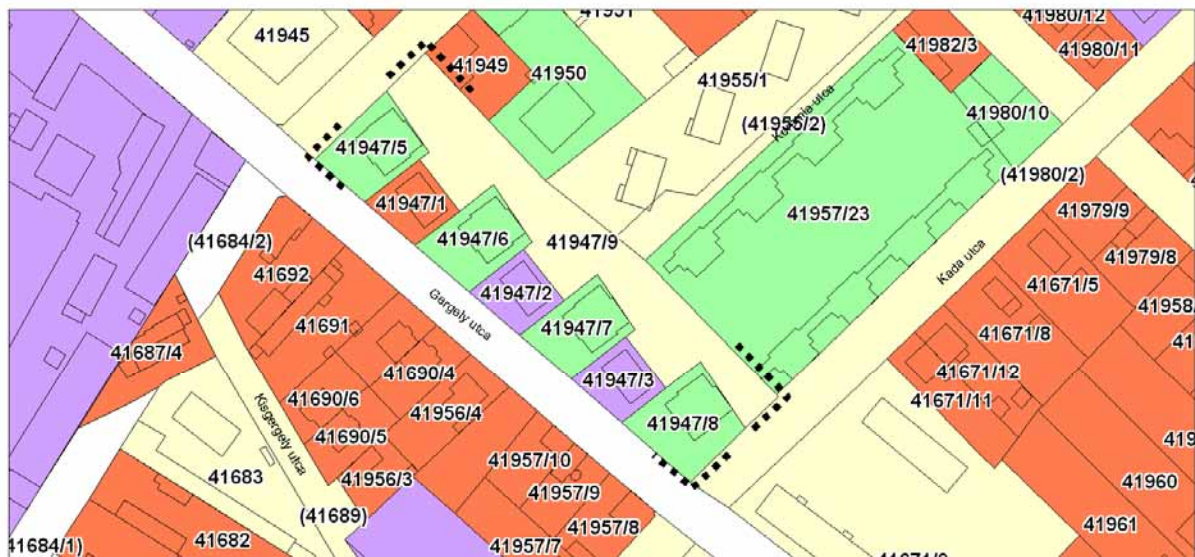


Fotók a területről, a Gergely utca felől

#### Tulajdonvizsgálat



Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
41947/1	429	Magántulajdon	
41947/2	430	Ginsberg und Beier Ker. és Szolg. Kft.	gazdasági épület, udvar
41947/3	427	VIZS-LATÓ Ker. és Szolg. Kft.	lakóház
41947/5	656	II. sz. lakásszövetkezet	lakóház
41947/6	647	II. sz. lakásszövetkezet	lakóház
41947/7	625	társasházi tulajdon	lakóház
41947/8	783	társasházi tulajdon	
41947/9	3055	X. kerületi Önkormányzat	



#### Jelmagyarázat:

Magyar Állam tulajdona	Magánszemély(ek) tulajdona	Egyház tulajdona
Fővárosi Önkormányzat	Társasház / szövetkezet tulajdona	Gazdasági társaság tulajdona
X. kerületi Önkormányzat tulajdona	Alapítvány tulajdona	2. sz. tervezési terület határa

Tulajdonvizsgálat

#### Közlekedés

A vizsgált terület úthálózata és a közlekedési rendszere kialakult. A korábban épült lakóépületekhez parkoló nem épült, az ott lakók szociális helyzete miatt csak részleges a parkoló hiány van.

#### Közmű

##### Vízi-közművek

A környező ingatlanok vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 23. számú Keletpesti-felső nyomásonájának elosztóhálózatáról történik. Az elosztóhálózat a Gergely utcai DN 400 mm-es és a

Kada utcai DN 300 mm átmérőjű gerincvezetésekről kapja a betáplálást. A határoló utcákban jellemzően DN 100 mm átmérőjű vezetékek létesültek, mely alól csak az Alkér utca a kivétel, ahol DN 80 mm átmérőjű vezeték található. Megjegyzendő még, hogy a Kerámia utcában kiépült (DN 100 mm-es) vezeték, mint ágvezeték üzemel.

A térség szenny- és csapadékvizeit a határoló utcákban kiépített gyűjtőcsatorna-hálózat vezeti el a Gergely utca – Diósgyőri utca – Cserkesz utca – Noszlopy utca nyomvonalon a Gyömrői úti főgyűjtőhöz. Fontos felhívni a figyelmet, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. nyilvántartása alapján a Kerámia utcai 40/60 cm-es gyűjtőcsatorna a Gergely utcán álló egyik épület alatt húzódik.

### *Villamosenergia-ellátás*

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik rendszere a Gergely utca – Kada utca nyomvonalon halad és megtáplálja a Kis Gergely utca mellett 0565-ös és a Kerámia utca mellett a 2233-as számú 10/0,4 kV-os transzformátorokat. A transzformátorokból kiinduló kisméretű és közvilágítási hálózat a Gergely utcában, az Alkér utcában és a Kada utcában kábel, azonban ezek mellett az Alkér utcában és a Kada utcában szigetelt szabadvezeték is található.

### *Gázellátás*

A térség gázellátását a Gergely utcában lévő DN 400mm méretű nagy-középnomású gázvezeték biztosítja. A kommunális gáznyomásszabályozókból kiinduló kisméretű hálózat DN 315mm méretű gerincvezetése a közelben a Cserkesz utca – Kada utca – Gergely utca – Kőér utca nyomvonalon épült ki. Erről a gerincvezetésekről a Kada utcában DN 200-as, az Alkér utcában DN 160-as vezeték ágazik le.

### *Táv- és hírközlés*

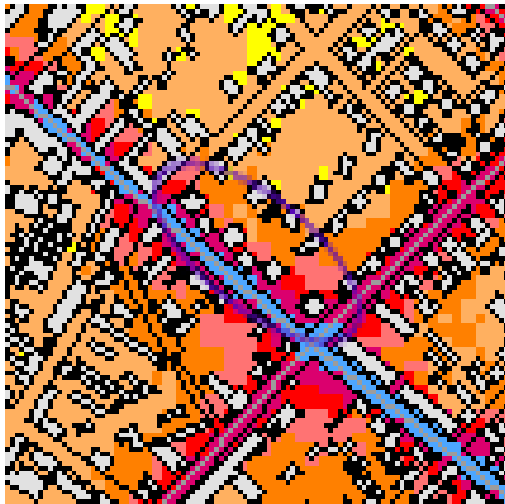
A térség vezetékes távközlési és adatátviteli ellátását a Magyar Telekom Rt. üzemelteti, az előfizetőket a Kőér utca 17. – 19. sz. alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központról kiinduló hálózat látja el. A központról ellátott helyi előfizetői vezetékes elosztó hálózat ún. kültéri nagy elosztós rendszerű. Az előfizetők ellátását földalatti (alépitménybe húzott és közvetlenül földre fektetett) rendszerek végzik. Alépitmény található a Kada utca és Gergely utca mindkét és az Alkér utca páratlan oldalán.

### **Zöldfelület**

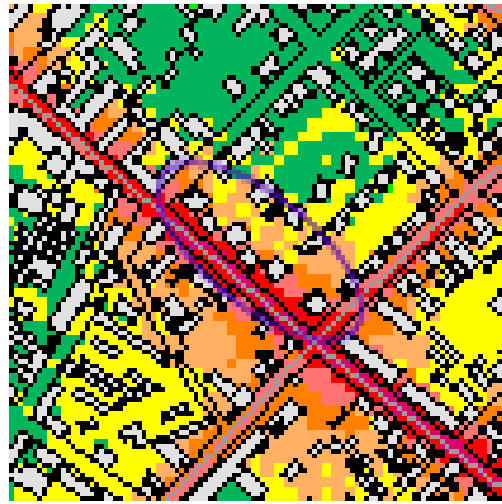
Zöldfelületi szempontból értéket képvisel a lakóépületek körüli faállomány. Idős, viszonylag jó állapotú vadgesztenye, korai juhar, japánakác faegyedek fordulnak elő a területen, elsősorban a tömbbelső irányában.

### **Környezetvédelem**

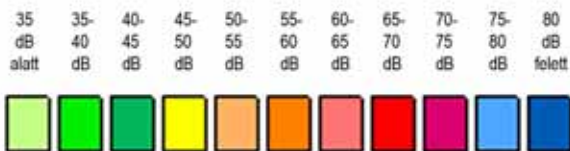
A terület zajviszonyait a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg. A legjelentősebb vonalas zajforrás a területet dél-nyugatról határoló Gergely utca gyűjtőút, mely mentén akár 10 dB-t meghaladó zajterhelés is jelentkezik a beépítések előtt, a nappali és éjszakai időszakokban egyaránt. A dél-keleti oldalt határoló Kada utca II. rendű főút mentén mérsékelt (5-10 dB) zajterhelés érinti az épületek homlokzatát. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

**Közlekedési zajterhelés** Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján

közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel



Határérték:

Kertvárosias lakóterületen,  
gyűjtőúttól / II.rendű főúttól származó zajra:

Nappal	60 dB/65 dB
Éjjel	50 dB/55 dB

A tervezési terület legfelső kőzetrétege jellemzően közettörmelékes illetve kavicsos homok, mely a Duna hordalékán képződött. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincsen. A talajvíz jellemzően 5-7,5 m-en helyezkedik el. Talaj illetve talajvíz szennyeződés nem valószínű tekintettel a területhasználatra.

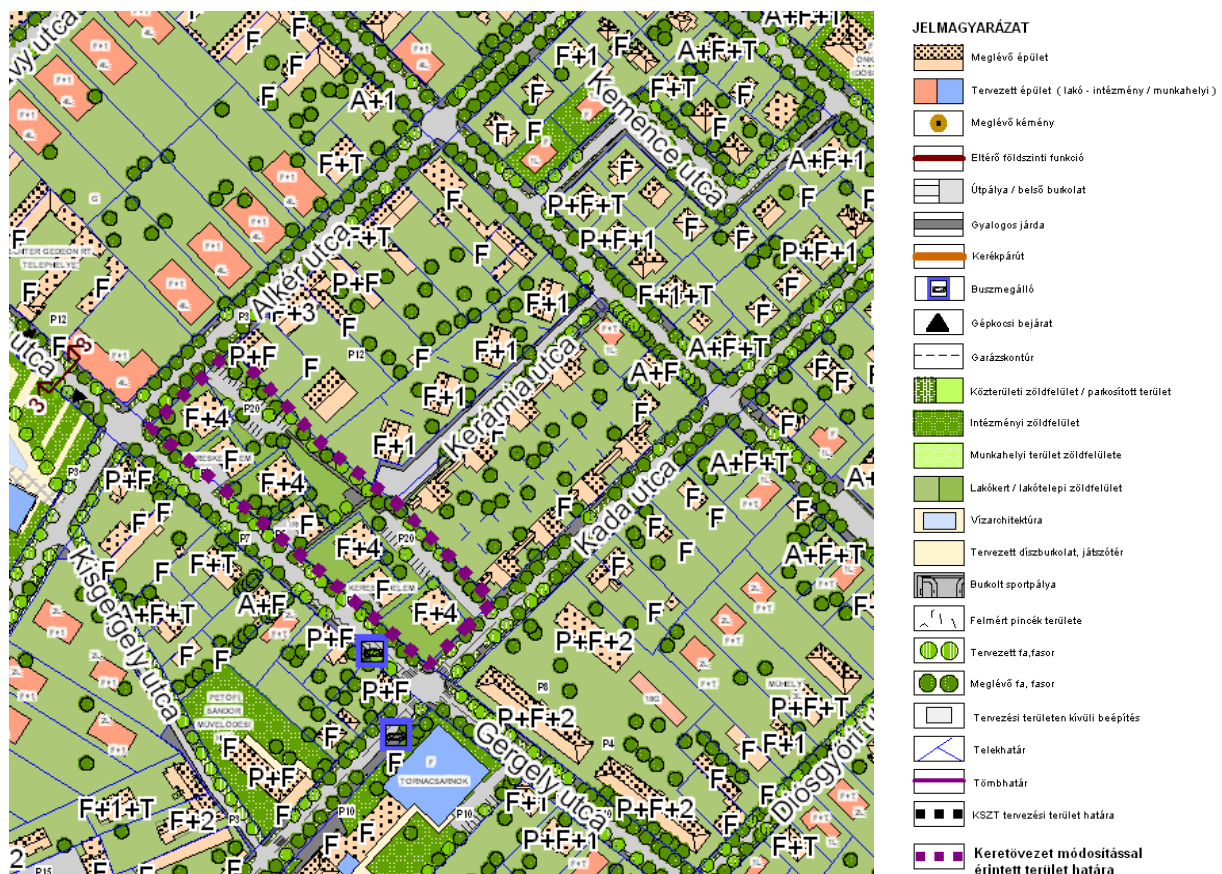
A 4/2002 (X. 7.), a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló KvVM rendelet szerint a terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges, vegyes beépítésű-átmeneti városi klímátípusba sorolható. A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közúti közlekedésből származnak.

## Javaslatok, területi mérleg

Az épületek pontszerűsége miatt nem javasolt sem magassági, sem vízszintes építési lehetőség. A kialakult állapot várhatóan hosszú távon megmarad. Jellemző a lakótelepen a parkoló hiány. A lakótelkek mögött, a lakótelephez tartozó önkormányzati tulajdonú üres telek található, amely nem közterület. Itt lehetőség van a szabályozási tervben lehatárolt fenntartandó zöldfelület mellett az Alkér és Kada utca irányából zsákszerűen feltáruló parkoló terület kialakítására. Javaslatunk szerint 40 parkoló alakítható ki, amely a területen lévő 64 lakás kiszolgálását jelentősen javítja.

A parkolási mérleg:

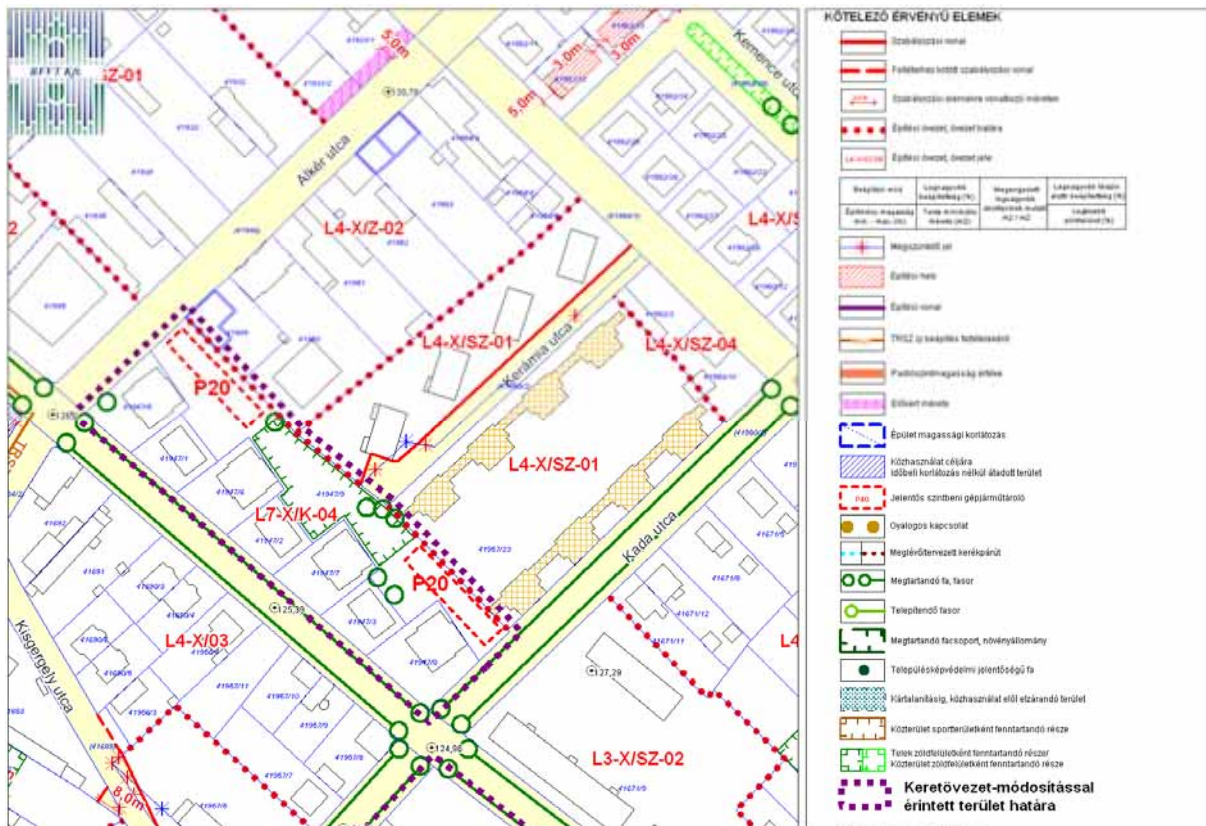
Tömb szám	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó	Kerületi Parkolási rendelet	Meg-lévő	Terv.	Ellátottság	
		Bruttó m <sup>2</sup> /db	P/db			Meglévő	Tervezett		
OH_115	lakás	64db	-	-	-	-	40	45%	76%



*Környezetalakítási javaslat*

A kialakult állapotnak megfelelően a Gergely utca menti, Alkér és Kada utca közötti területsávot L7 jelű keretővezetbe javasolt átsorolni. A kis lakótelep esetében az építménymagasság jelentősen meghaladja az OTÉK-ban meghatározott értéket (12 m), és a beépítési paraméterek – egy-egy telekre vetítve – sem felelnek meg a magasabb rendű jogszabálynak.





Javasolt szabályozás

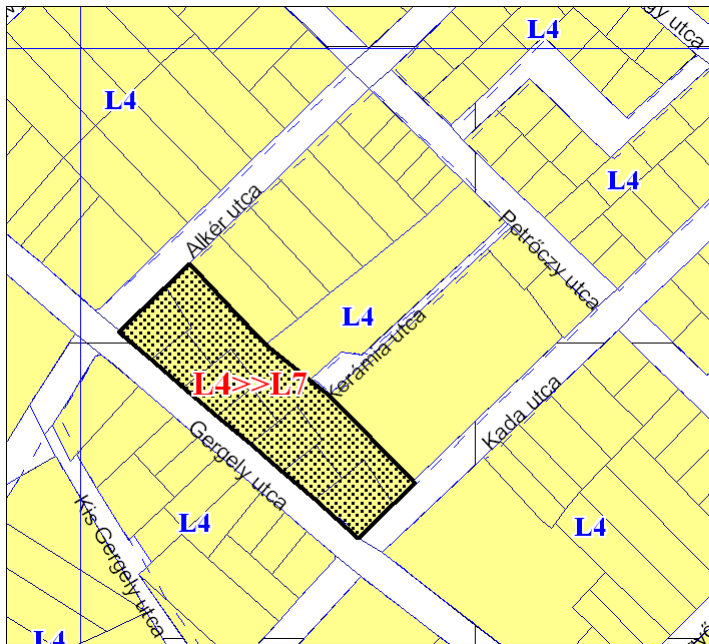
**Javasolt övezet:**

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		min.	max.
				felett %	alatt %				
L7	-X/K-04	K	K	K	K	50	K	K	

**Az FSZKT módosítás területi kimutatása:**

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m <sup>2</sup> )
	Terület (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41947/1	429	L4	L7	429
41947/2	430	L4	L7	430
41947/3	427	L4	L7	427
41947/5	656	L4	L7	656
41947/6	647	L4	L7	647
41947/7	625	L4	L7	625
41947/8	783	L4	L7	783
41947/9	3055	L4	L7	3055
				<b>Σ: 7 052</b>





**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

LAKÓTERÜLETEK:

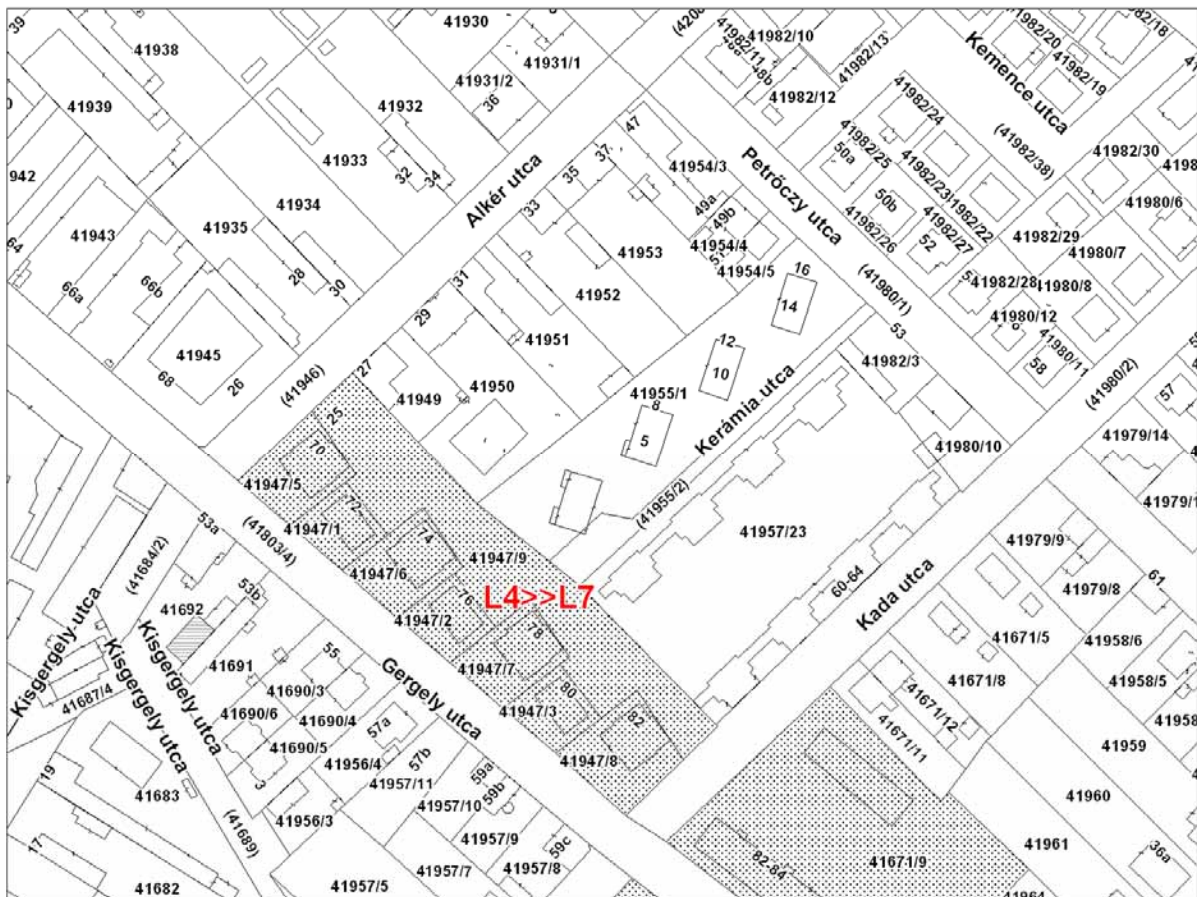
- L3 KISVÁROSIAS, JELEMLŐZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4 INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- L5 LAZA KERTVÁROSIAS, JELEMLŐZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I INTÉZMÉNYTERÜLET
- IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLTŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

L4 >> L7 FSZKT MÓDOSÍTÁS

*FSZKT módosítási javaslat*



*Keretövezet módosítással érintett terület Földhivatali alaptérképen ábrázolva*

## **Az átsorolással járó változások hatásai**

### **Településrendezés**

A keretövezet módosítása a kialakult állapot miatt szükséges, az átsorolásnak városrendezési hatása nincs.

### **Közlekedés**

Az övezetátsorolás következtében többlet közlekedési igény nem jelentkezik.

### **Közmű**

A Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található ingatlanok kialakult beépítésének megfelelő lakó keretövezetbe sorolása nem jelent többlet közműigényt.

### **Zöldfelületek és környezetvédelem**

A keretövezet módosításának zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nincs hatása.

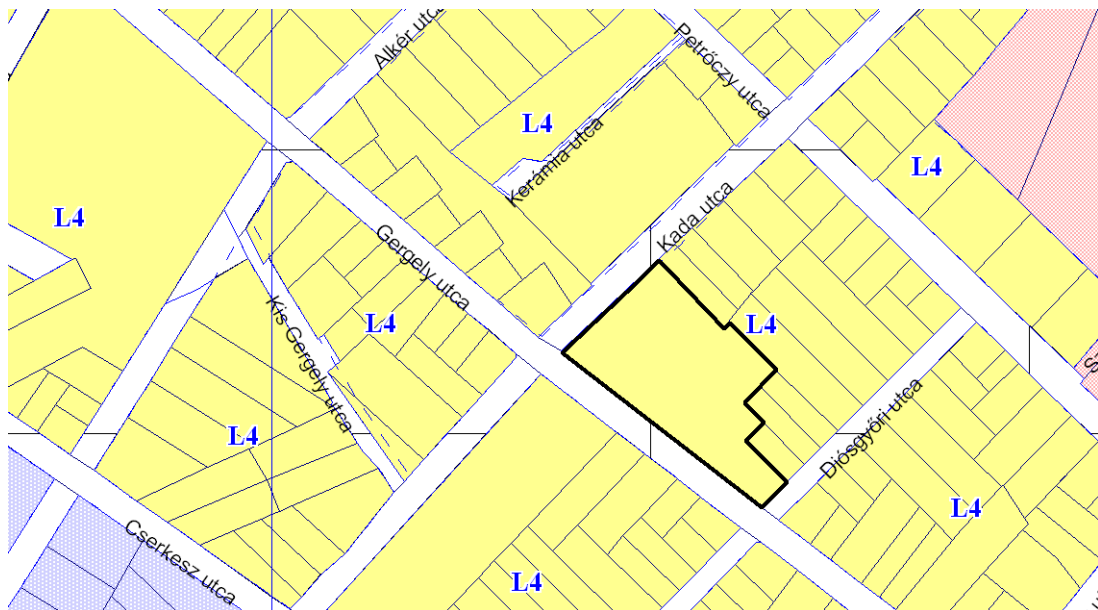
### 3. számú terület: Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan ( 6 837 m<sup>2</sup>)

#### Helyzetelemzés, vizsgálatok

##### Településrendezés

A TSZT „II. Területfelhasználás” tervlapja szerint a terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik.

Az FSZKT övezeti tervlapján a módosításra javasolt terület L4 jelű, kertvárosias besorolású terület.



FSZKT kivonat – M=1:4.000

##### Jelenlegi területhasználat

A 41671/9 hrsz.-ú telken jelenleg három F+2 szintes lakófunkciójú sávház található, kettő a Gergely utcára szerveződve, egy pedig ezen két épület mögött, a tömbbelső irányában. A lakóépületek között jelenleg nem túl esztétikus megjelenésű garázssorok húzódnak.



Fotó a Gergely utca felől

### Tulajdonvizsgálat

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
41671/9	6837	X. kerületi Önkormányzat	lakóház

### Közlekedés

A vizsgált terület közlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

### Közmű

#### Vízi-közművek

A térség vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 23. számú Keletpesti-felső nyomáscsónájának elosztóhálózatáról történik. Az elosztóhálózat a Gergely utcai DN 400 mm-es és a Kada utcai DN 300 mm átmérőjű gerincvezetésekről kapja a betáplálást. A határoló utcákban DN 100 mm átmérőjű körvezetékes rendszerű elosztóvezeték-hálózat épült ki.

A térség szenny- és csapadékvizeit a határoló utcákban kiépített gyűjtőcsatorna-hálózat vezeti el a Gergely utca – Diósgyőri utca – Cserkesz utca – Noszlopy utca nyomvonalon a Gyömrői úti főgyűjtőhöz. A tárgyi telken belül egy Ø 20 cm átmérőjű gyűjtőcsatorna épült ki, mely közcsatornaként van nyilvántartva.

#### Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik rendszere a Gergely utca – Kada utca nyomvonalon halad és megtáplálja a Kerámia utca mellett a 2233-as számú 10/0,4 kV-os transzformátort. Egy másik rendszer a Gergely utca és Diósgyőri utca nyomvonalon létesült és megtáplálja a 4899-es transzformátort. A transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a Gergely utcában, és a Kada utcában kábel, azonban ezek mellett a Gergely utcában és a Diósgyőri utcában szigetelt szabadvezeték is található.

#### Gázellátás

A térség gázellátását a Gergely utcában lévő DN 400mm méretű nagy-középnomású gázvezeték biztosítja. A kommunális gáznyomásszabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat DN 315mm méretű gerincvezetése a közelben a Cserkesz utca – Kada utca – Gergely utca – Kőér utca nyomvonalon épült ki. Erről a gerincvezetésekről a Kada utcában DN 200-as, a Diósgyőri utcában DN 110-es vezeték ágazik le.

#### Táv- és hírközlés

A térség vezetékös távközlési és adatátviteli ellátását a Magyar Telekom Rt. üzemelteti, az előfizetőket a Kőér utca 17. – 19. sz. alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központról kiinduló hálózat látja el. A központról ellátott helyi előfizetői vezetékös elosztó hálózat ún. kültéri nagy elosztós rendszerű. Az előfizetők ellátását földalatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett) és földfeletti léghábeles rendszerek végzik. Alépítmény a Gergely utcában és a Kada utcában, léghábele pedig a Gergely utcában és a Diósgyőri utcában található.

## Zöldfelület

A tervezési területen viszonylag jelentős növényállomány, esetenként pedig értékesebb faegyedek is előfordulnak. Dendrológiai szempontból elsősorban a belső udvar természetesebb osterfa egyedei értékesebbek. A Gergely utca mentén jellemzően kevésbé értékes nyárfa, ezüstfa és akác fafajok fordulnak elő.

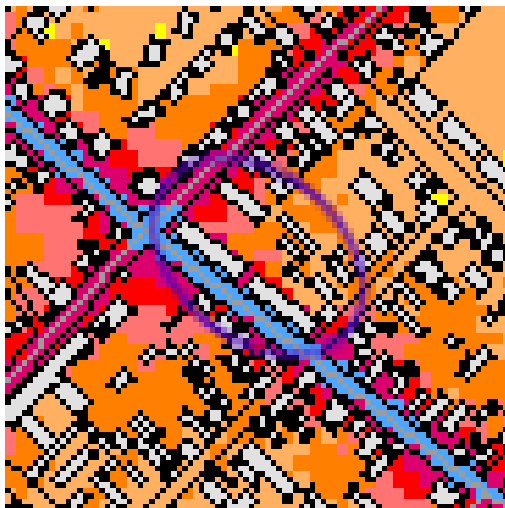
## Környezetvédelem

A 4/2002 (X. 7.), a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló KvVM rendelet szerint a terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges, vegyes beépítésű-átmeneti városi klímátípusba sorolható. A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közúti közlekedésből származnak.

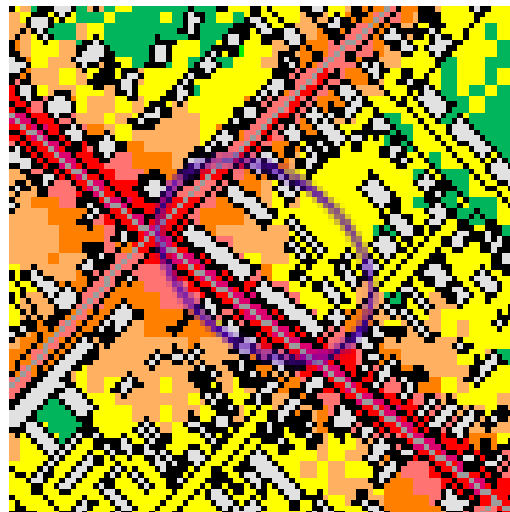
A terület zajviszonyait a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg. A legjelentősebb vonalas zajforrás a területet dél-nyugatról határoló Gergely utca gyűjtőút, mely mentén akár 10 dB-t meghaladó zajterhelés is jelentkezik a beépítések előtt, a nappali és éjszakai időszakokban egyaránt. A dél-keleti oldalt határoló Kada utca II. rendű főút mentén mérsékelt (5-10 dB) zajterhelés érinti az épületek homlokzatát.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

## Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján



közúti zajterhelés nappal



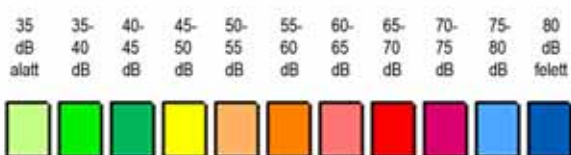
közúti zajterhelés éjjel

Határérték:

Kertvárosias lakóterületen,  
gyűjtőúttól / II.rendű főúttól származó zajra:

Nappal  
Éjjel

60 dB/65 dB  
50 dB/55 dB





A tervezési terület legfelső kőzetrétege jellemzően kőzettörmelékés illetve kavicsos homok, mely a Duna hordalékán képződött. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincsen. A talajvíz jellemzően 5-7,5 m-en helyezkedik el. Talaj illetve talajvíz szennyeződés nem valószínű tekintettel a területhasználatra.

### Javaslatok, területi mérleg

A kialakult állapotnak megfelelően a Kada utca és Diósgyőri utcák közötti területsávot **L3** jelű keretövezetbe javasolt átsorolni (*L4>>L3-as átsorolással*), mivel a többlakásos társasházak esetében az építménymagasság jelentősen meghaladja az OTÉK-ban meghatározott értéket.

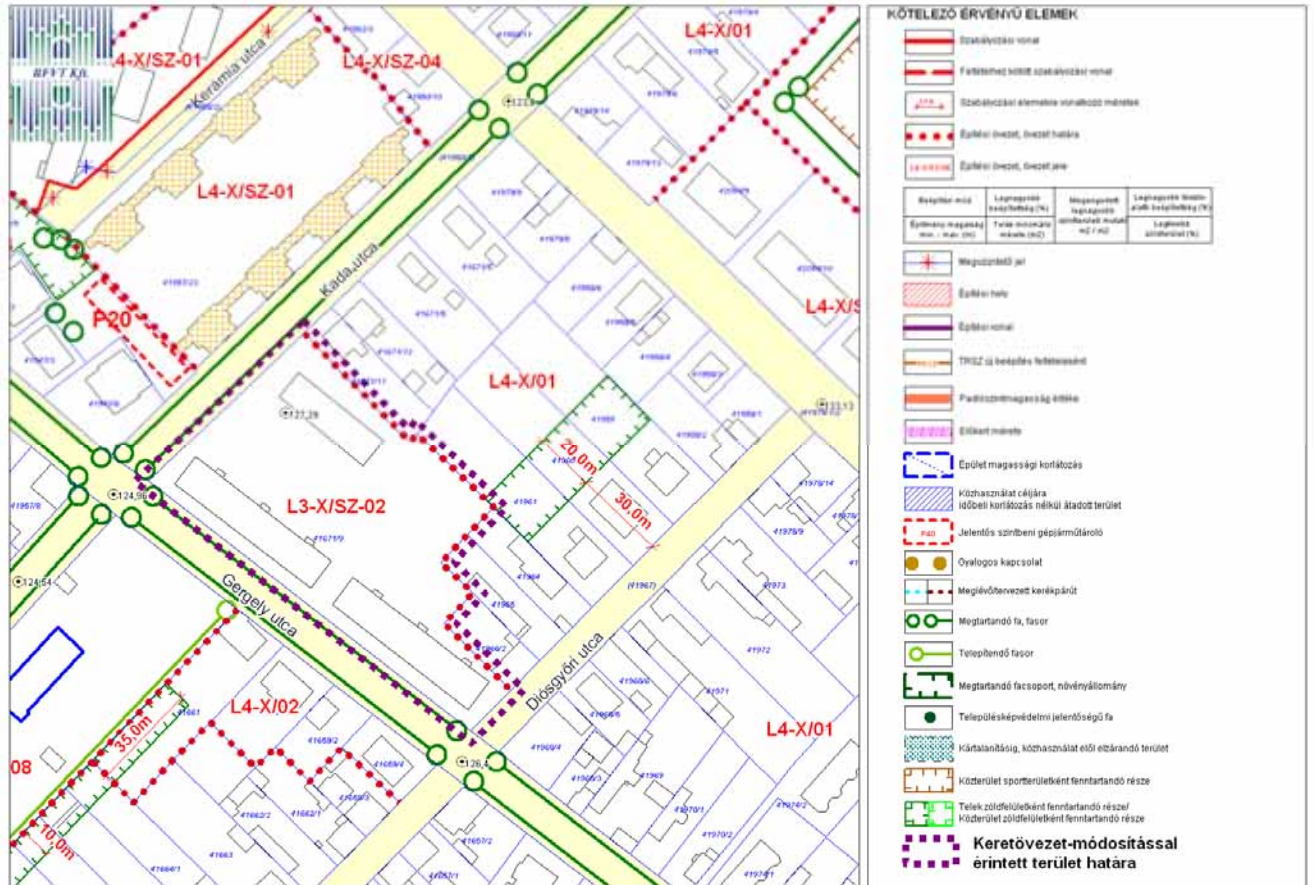
A lakóépületek várhatóan hosszú távon, jelen állapotukban maradnak meg. A környezetalakítás mindösszesen a lakóépületek között egy rendezettebb városképi megjelenésű garázssor elhelyezésére tesz javaslatot, a jelenlegi közlekedési rendszer megtartásával.



Környezetalakítási javaslat

### Javasolt övezet:

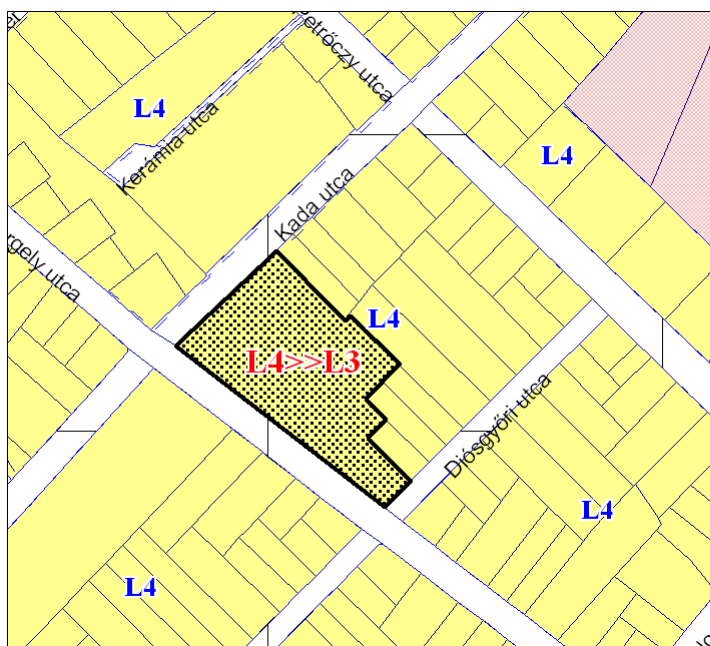
Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	min. m		max. m	
			területe m <sup>2</sup>	felett %					alatt %
L3	-X/SZ-02	SZ	2000	30	50	55	1,0	-	9,0



Javasolt szabályozás

Javasolt FSZKT módosítás területi kimutatása:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m <sup>2</sup> )
	Terület (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41671/9	6837	L4	L3	6837



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
- L5** LAZA KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET
- IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

**F-M** FSZKT MÓDOSÍTÁS

FSZKT módosítási javaslat





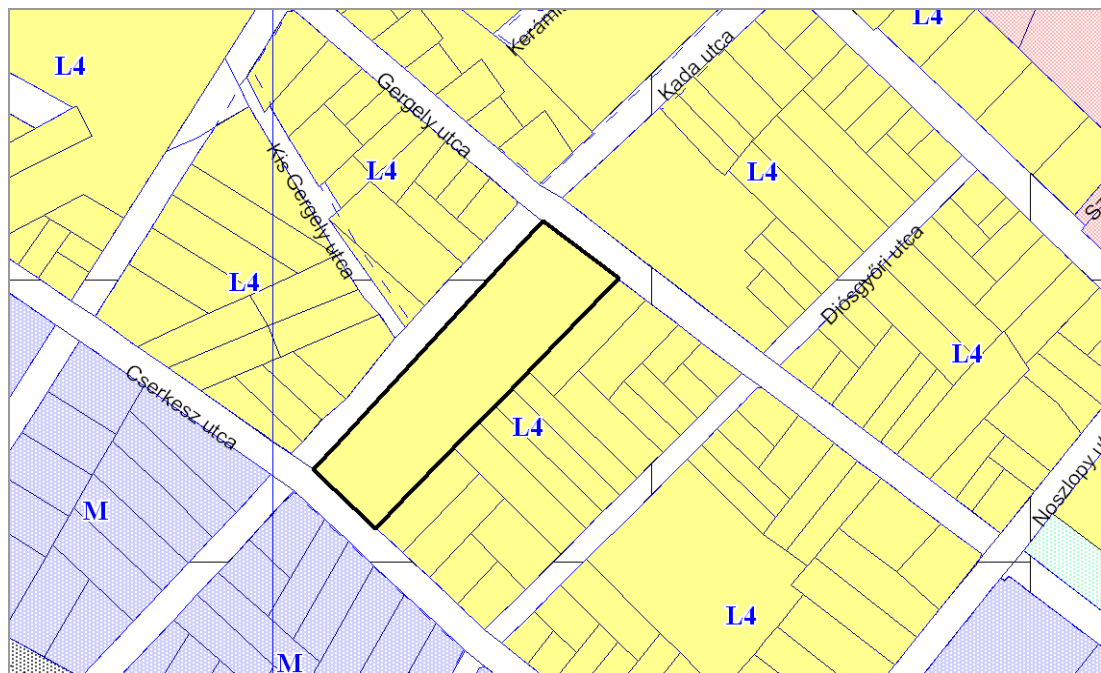
**4. számú terület: Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található  
41671/1 hrsz.-ú ingatlan (kb. 8 765 m<sup>2</sup>)**

**Helyzetelemzés, vizsgálatok**

**Településrendezés**

A TSZT „II. Területfelhasználás” tervlapja szerint a terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik.

Az FSZKT övezeti tervlapján a módosításra javasolt terület L4 jelű, kertvárosias besorolású terület.



FSZKT kivonat – M=1:4.000

**Jelenlegi területhasználat**

A 41671/1 hrsz.-ú telken a Kada utcai Általános Iskola működik.



Fotó a Kada utca felől



Fotó a Gergely utca felől



### Tulajdonvizsgálat

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
41671/1	8765	X. kerületi Önkormányzat	

### Közlekedés

A vizsgált terület úthálózata kialakult, a tömegközlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

### Közmű

#### Vízi-közművek

A térség vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 23.számú Keletpesti-felső nyomászónájának elosztóhálózatáról történik. Az elosztóhálózat a Gergely utcai DN 400 mm átmérőjű gerincvezetékéről kapja a betáplálást. Az elosztóvezeték hálózat a Gergely és a Kada utcák nyomvonala mentén DN 150 mm átmérőjű vezetékéből épült ki. A tömböt délről DN 125, keletről DN 100 mm átmérőjű vezeték határolja.

A terület szenny- és csapadékvizeit a Kada utcai főgyűjtő vezeti el déli irányba, majd a Gyömrői út – Kőér utca – Ceglédi út nyomvonalon hagyja el a kerület. A végső befogadó a Ferencvárosi Szivattyútelep által a Központi Szennyvíztisztító Telep.

#### Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek egyik rendszere a Gergely utca – Kada utca nyomvonalon halad és megtáplálja a Kerámia utca mellett a 2233-as számú 10/0,4 kV-os transzformátort. Egy másik rendszer a Cserkesz utcában működik és megtáplálja a 2193-as számú transzformátort. A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a Gergely utcában, a Kada utcában és a Cserkesz utcában kábel, azonban ezek mellett mindhárom utcában szigetelt szabadvezeték is található.

#### Gázellátás

A térség gázellátását a Gergely utcában lévő DN 400mm méretű nagy-középnomású gázvezeték biztosítja. A kommunális gáznyomásszabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat DN 315mm méretű gerincvezetéke a közelben a Cserkesz utca – Kada utca – Gergely utca – Kőér utca nyomvonalon épült ki. Erről a gerincvezetékéről a Gergely utcában a Diósgyőri utca felé DN 200-as vezeték ágazik le.

#### Táv- és hírközlés

A térség vezetékes távközlési és adatátviteli ellátását a Magyar Telekom Rt. üzemelteti, az előfizetőket a Kőér utca 17. – 19. sz. alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központról kiinduló hálózat látja el. A központról ellátott helyi előfizetői vezetékes elosztó hálózat ún. kültéri nagy elosztós rendszerű. Az előfizetők ellátását földalatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földbe fektetett) és földfeletti léghálós rendszerek végzik. Alépítmény a Gergely utcában és a Kada utcában, léghálós pedig a Cserkesz utcában található.

## Zöldfelület

A vizsgált területen, a Kada utcai általános iskola és óvoda udvarán beállt faállomány található. Ugyanakkor a különböző funkciók (iskolaudvar, sportpályák, játszótér) beszorítottasága miatt jelentősebb zöldfelület nem található a területen, a zöldfelületi intenzitás értéke csak 10% körüli értéket mutat. Ennélfogva a telek zöldfelületi aránya jelentősen elmarad az OTÉK-ban, a kertvárosias lakóterületre meghatározott, 50%-os zöldfelületi minimumtól.

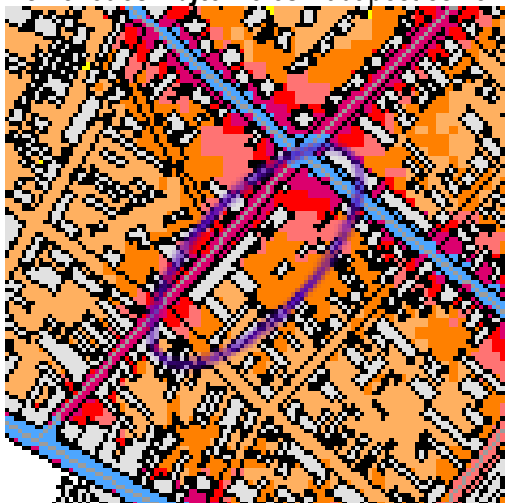
## Környezetvédelem

A 4/2002 (X. 7.), a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló KvVM rendelet szerint a terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges, vegyes beépítésű-átmeneti városi klímátípusba sorolható. A területen és környezetében jelentősebb helyhez kötött légszennyező pontforrás nem található, a kibocsátott légszennyező anyagok zömében a közúti közlekedésből származnak.

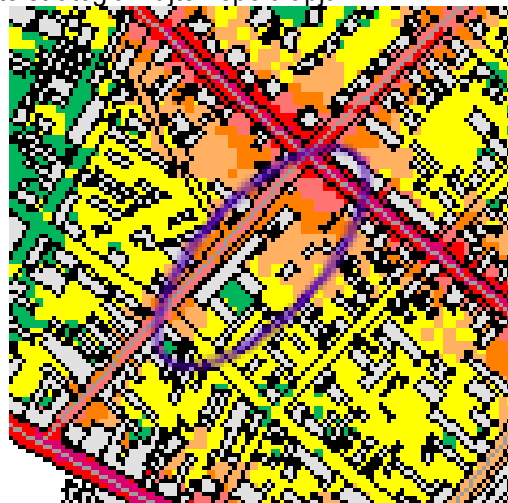
A terület zajviszonyait a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg. A legjelentősebb vonalas zajforrás a területet észak-keletről határoló Gergely utca gyűjtőút, mely mentén akár 10 dB-t meghaladó zajterhelés is jelentkezik, a nappali és éjszakai időszakokban egyaránt. Ez a terhelés jelenleg az iskolai sportpályája területét érinti kritikus mértékben. A tervezési terület észak-nyugati oldalától határoló Kada utca II. rendű főút mentén mérsékeltebb (5-10 dB) zajterhelés érinti az épületek homlokzatát.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

## Közlekedési zajterhelés Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajterképe alapján



közúti zajterhelés nappal

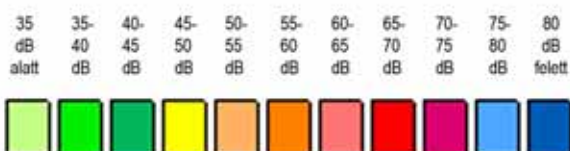


közúti zajterhelés éjjel

Határérték:

Kertvárosias lakóterületen,  
gyűjtőúttól / II. rendű főúttól származó zajra:

Nappal 60 dB/65 dB  
Éjjel 50 dB/55 dB



A tervezési terület legfelső talajrétege jellemzően közettörmelékes ill. kavicsos homok, mely a Duna hordalékán képződött. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincsen. A talajvíz jellemzően 5-7,5 m-en helyezkedik el. Talaj illetve talajvíz szennyeződés nem valószínű tekintettel a területhasználatra.

### Javaslatok, területi mérleg

A Kada utcai Általános Iskola jelenlegi L4-es keretövezeti besorolás helyett - az iskola szükséges tornaterem fejlesztését szem előtt tartva - javasolt az intézményi (I) keretövezet meghatározása (L4>>I átsorolással). Az új építési övezet változatlan építménymagassággal illeszkedik a lakóterülethez (max. 7,5 m-es), az eddiginél intenzívebb építési paramétereket biztosítja a bővítést. A környezetalakítási javaslaton feltüntetett Kada utca – Gergely utca sarkán a tornacsarnok épület bővítése jelenik meg parkoló férőhelyekkel.

A parkolási mérleg

HRSZ	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó	Kerületi Parkolási rendelet	Meg-lévő	Terv.	Ellátottság	
		Bruttó m <sup>2</sup> /db				P/db		Meglévő	Tervezett
41671/1	Iskola 16t		Torna-csarnok		-	6	10	40%	100%

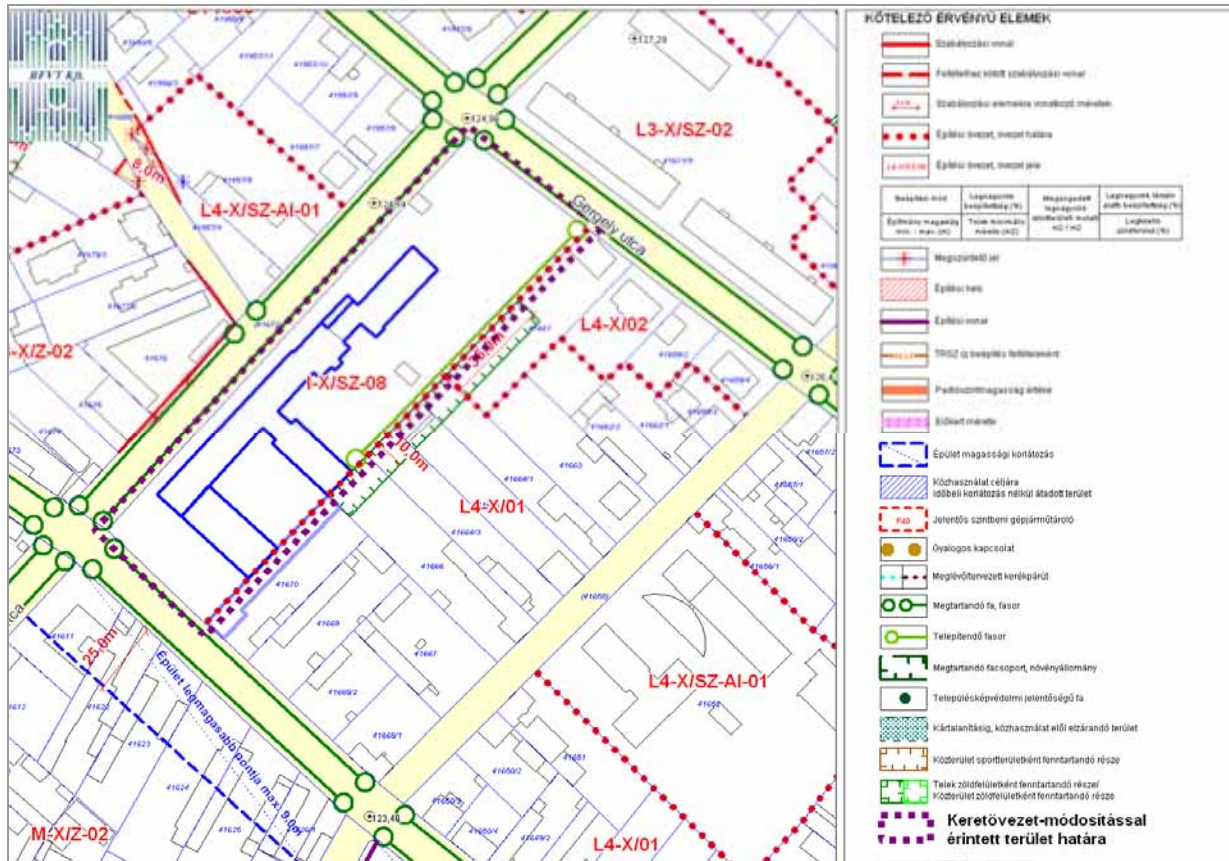


Környezetalakítási javaslat

Javasolt övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöld-felülete		min.	max.
				m <sup>2</sup>	% felett				
I	-X/SZ-08	SZ	2000	40	50	35	1,0	4,0	7,5

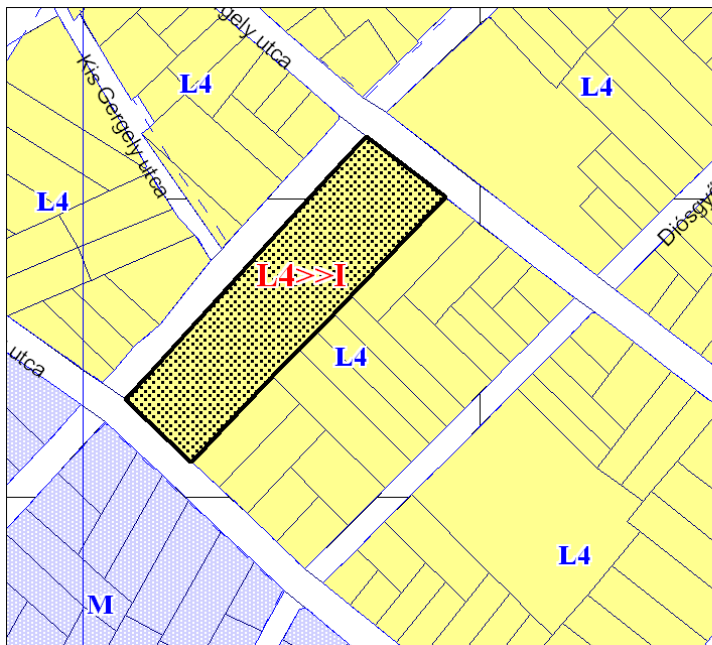
Az építési övezetben kizárólag oktatási, kulturális épület, egészségügyi és sportlétesítmény helyezhető el.



Javasolt szabályozás

Javasolt FSZKT módosítás területi kimutatása:

Hrsz.	A telek			Átsorolt telek terület (m <sup>2</sup> )
	Terület (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi besorolása	Javasolt besorolása	
41671/1	8765	L4	I	8765



**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BBÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
- L5** LAZA KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BBÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET
- IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

**I >>> M** FSZKT MÓDOSÍTÁS

FSZKT módosítási javaslat



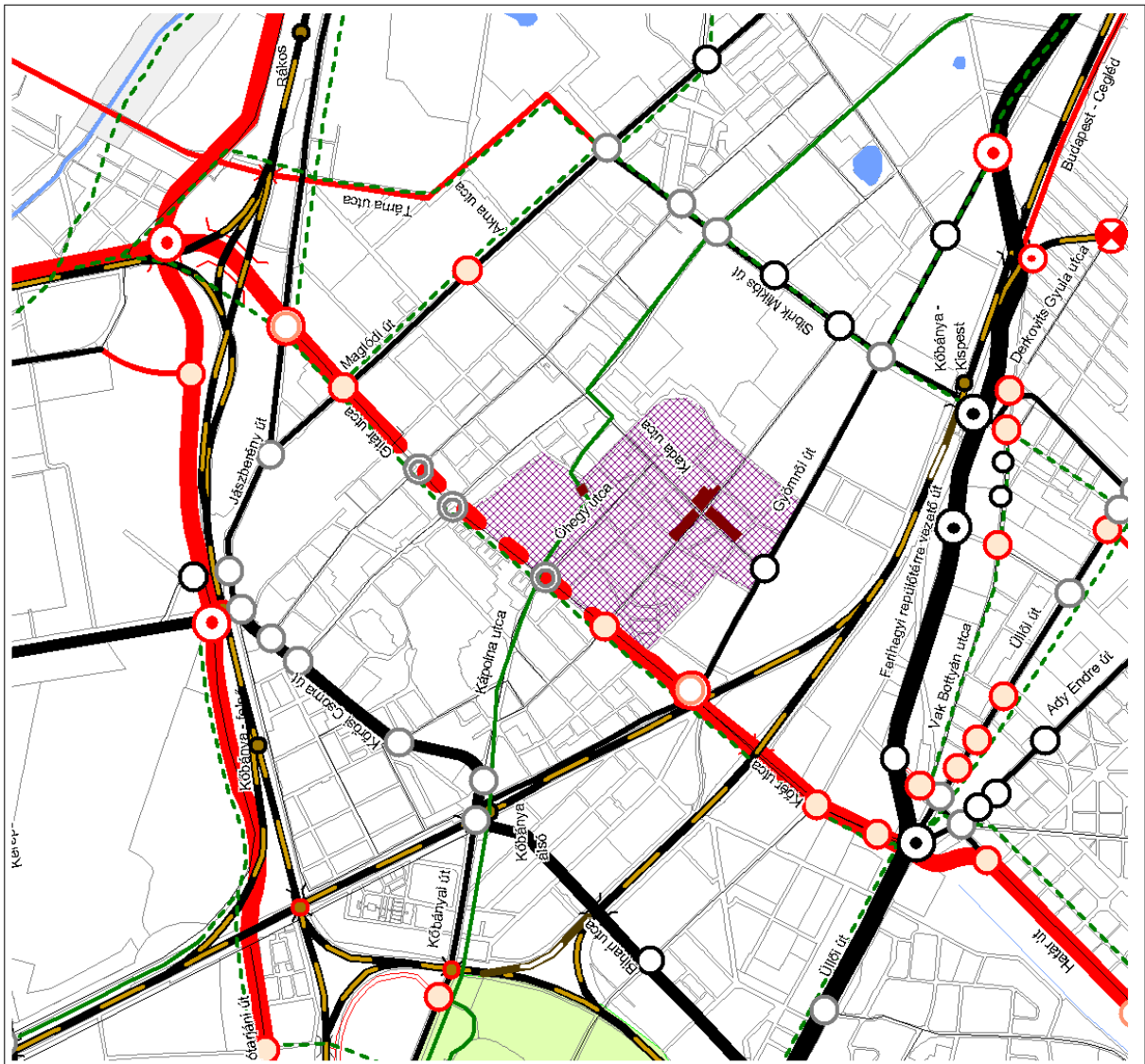


**Budapest, X. kerület**  
**Kőér utca - Dér utca - Száraz utca**  
**Noszlópy utca - Gyömrői út - Alkér utca**  
**Cserkesz utca által határolt terület**  
 egyes területeregységeire vonatkozó  
**FSZKT-módosítási hatástanulmány**

**JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT**  
 M=1:25 000

**JELMAGYARÁZAT:**

	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT FELSZÁMLALT
	FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
	KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
	GYÜJTŐÚT, LAKÓÚT
	KERÉKPÁRÚT
	KÖZFORGALMI VASÚTVONAL
	VASÚTI MEGÁLLÓ
	MŰKÖDŐ VAGY RESZBEN KÖLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT
	FONTOSABBI JELZŐLAMPÁS FORGALOMIRÁNYÍTÁSI CSOMÓPONT
	FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT
	KÖZÜTI, VASÚTI FELÜLJÁRÓ
	DEJÁRMIÚT-FORGALOMTÓL VEDETTES HEMELTÉN VEDETT TERÜLET
	FSZKT módosított terület
	FSZKT érintetlen terület



Budapest X. kerület, Kőér Utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlópy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területeregységen belüli 4 db területrésze vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

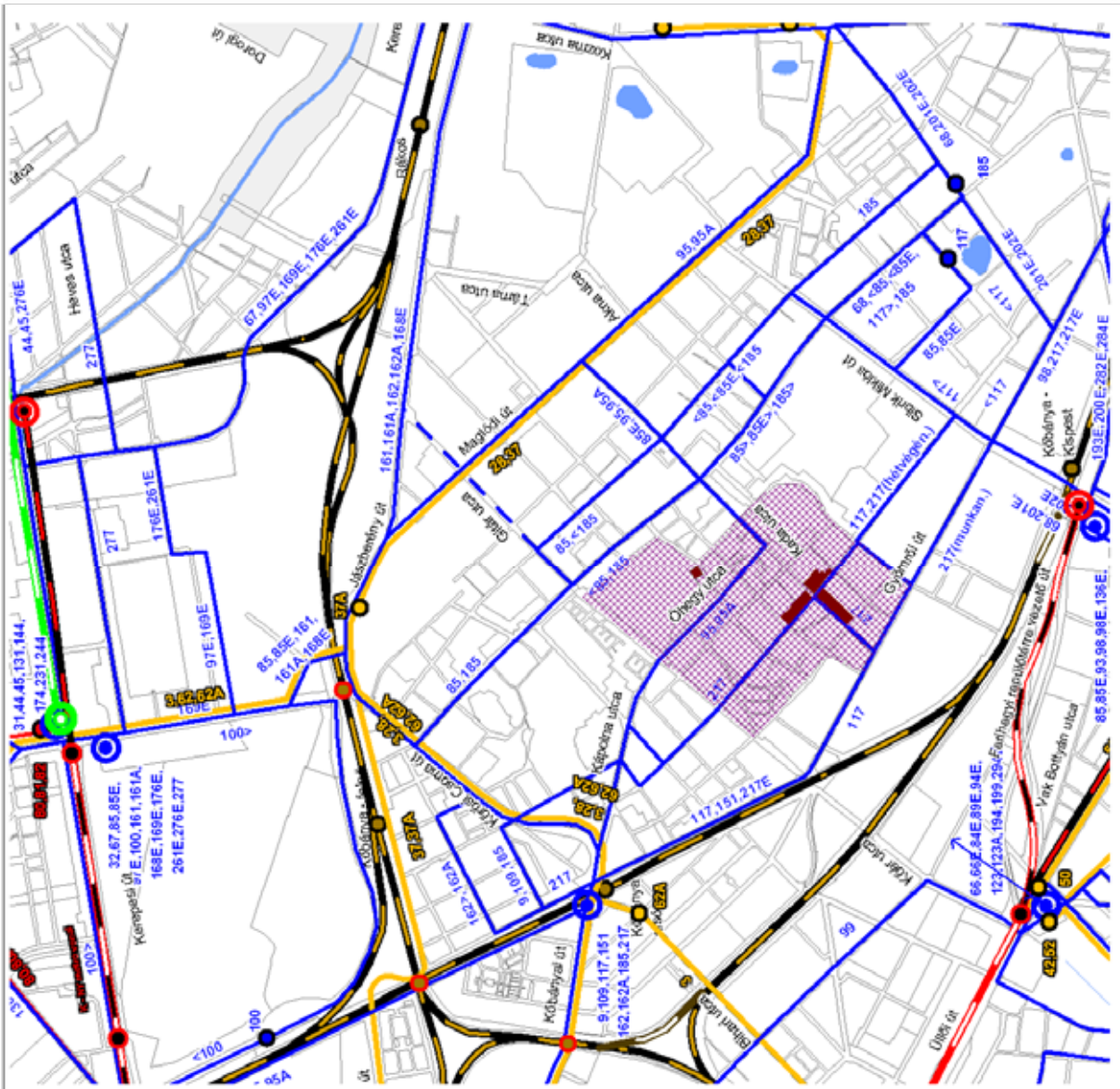


**Budapest, X. kerület**  
**Kőér utca - Dér utca - Száraz utca**  
**Noszlopy utca - Gyömrői út - Alkér utca**  
**Cserkesz utca által határolt terület**  
 egyes területegységeire vonatkozó  
**FSZKT-módosítási hatástanulmány**

**JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**  
**M=1:25 000**

**JELMAGYARÁZAT**

meglévő tervezett	Metrovonal	Metro állomás
	HEV-vonal	HEV állomás
	Közút gyorsvasút	Autóbusz pályaudvar
	Autóbuszvonal	Autóbusz végállomás
	Villamosvonal	Villamos végállomás
	Trolibuszvonal	FSZKT módosított terület
	Vasútvonal	FSZT terület
	Vasút megálló (S-Bahn)	



Budapest X. kerület, Kőér Utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területégségen belüli 4 db területrésze vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

### III. ÖSSZEFOGLALÁS, TERÜLETI MÉRLEG

Terület száma	A terület lehatárolása	A módosításra szánt terület		
		jelenlegi övezete	javasolt övezete	nagysága (m <sup>2</sup> )
1	Szlávy utca mentén a 42033/49 hrsz.-ú ingatlan egy része	<b>IZ</b>	<b>Z-KP</b>	<b>2280</b>
2	Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található 41947/9 hrsz.-ú, 41947/5 41947/1 hrsz.-ú, 41947/6 hrsz.-ú, 41947/2 hrsz.-ú, 41947/7 hrsz.-ú, 41947/3 hrsz.-ú és 41947/8 hrsz.-ú ingatlanok	<b>L4</b>	<b>L7</b>	<b>7052</b>
3	Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan	<b>L4</b>	<b>L3</b>	<b>6837</b>
4	Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan	<b>L4</b>	<b>I</b>	<b>8765</b>



Légifotó a területről



#### **IV. FSZKT - JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

---

.../2012. (.....) Főv. Kgy. rendelet

##### **a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/C. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése, továbbá 14. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

##### **1. §**

A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú mellékletét képező 1:4000 méretarányú térkép az e rendelet 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

##### **2. §**

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Sárádi Kálmánné dr.  
főjegyző

Tarlós István  
főpolgármester

.../2012. (.....) Főv. Kgy. rendelet

1.sz. melléklet

## JAVASOLT FSZKT M = 1:4000

### JELMAGYARÁZAT:


#### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELLENLEGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTŐTÍPALLYÁS FELSZÍNI TÖMBEKÖZLEKEDÉS ES VASÚT NYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELÜLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK




#### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

##### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

###### LAKÓTERÜLETEK:


	L1 NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L2 VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L2A KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L3 KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L4 INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	L5 LAZA KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L6 HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	L6A HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, SZABADONÁLLÓ BÉPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

###### VEGYES TERÜLETEK:

	VK VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	I INTÉZMÉNYTERÜLET
	IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET


###### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IP IPARTERÜLET
	M MUNKAHELYI TERÜLET
	MZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	Ü ÜDÜLŐTERÜLETEK
---	------------------

	K KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KV KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	Z ZÖLDTERÜLETEK
	E ERDŐTERÜLETEK
	MG MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK












#### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	E-TG CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

#### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	F1 INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	F2 TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	FV VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

#### EGYÉB ELEMEK:

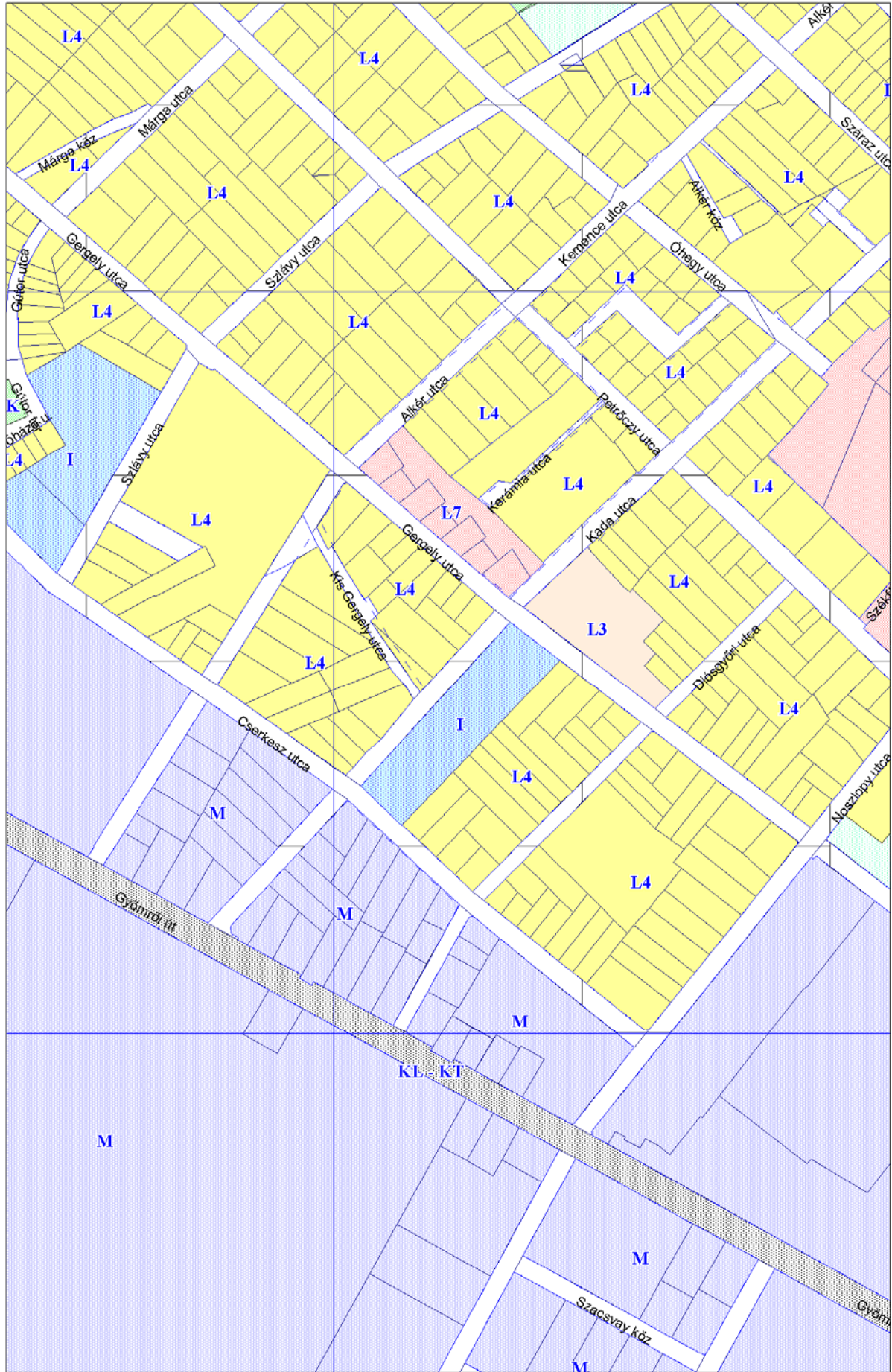
	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R 80 P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!









Budapest X. kerület, Kőér Utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységen belüli 4 db területrészre vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány



## V. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

### Városrendezési és építészeti értékvizsgálat

A véleményeztetés alatt álló KVSZ-tervezet 5. melléklete alapján **védettségre javasolt épületek, építmények** vonatkozóan Fővárosi védettségre javasolt épület:

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Kada utca 27-41.	41671/1	Kada Mihály Ált. Isk. és Óvoda

A 34/2011. (IX. 26.) Ök. rendelete az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről, a területekre vonatkozó védelmet, előírást nem tartalmaz.

### Természeti értékek:

A keretövezet-módosítással érintett területeken országos és helyi jelentőségű, védetté nyilvánított természeti terület illetve érték nem található. Ugyanakkor az Óhegy park BVKSZ által védett közpark, de más ezen jogszabály által védett természeti érték (fasor, kert stb.) nincs a területen.

Az Óhegy park - zöldfelületi rendszerben betöltött jelentős szerepe mellett - több értékes faegyed élőhelye. A dendrológiai szempontból közepesen értékesnek mondható faállományban néhány kiemelten értékes, szép habitusú fa is található: mamutfenyő, feketefenyő faegyedek és facsoport, kőrisek, tölgyek, hársak.

### Régészeti értékek

A régészeti örökség vizsgálatát az ALKMEON FORTIS Kft. végezte el.

*A vizsgálat alá vont terület teljesen elfedett, régészeti terepbejárás módszerével adatokat gyűjteni nem lehet. Illetve az elfedettség okán a régészeti jelenségek hiányából következtetést levonni nem lehet. A helyszíni szemle során a terület vízrajzi-domborzati viszonyait számba véve, nem található olyan területrész, melynél valószínűsíthető lehetne régészeti-történelmi emlékek előkerülését.*

### Vizsgálat

A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat, a KÖH lelőhely-nyilvántartásában szereplő adatokat használtuk fel.

### Történelmi leírás, régészeti örökség, az örökségi értékek elemzése

A régészet látókörébe tartozó időszakból visszafelé haladva az időben a középkorból fennmaradt írásos dokumentumok alapján a pesti határ topográfiájában a X. kerület területén nem szerepel település.

A pesti határ, benne Kőbánya területének középkori történetére vonatkozó okleveles adatokat Kubinyi András a Budapest Története 1973-ban megjelent 2. kötetében írt tanulmányában úgy értelmezte, hogy a margitszigeti apácák Kövér nevű birtokát kell itt keresnünk. Az azóta eltelt időben végzett levéltári kutatások alapján ez a feltevés nem igazolódott be. Inkább az látszik valószínűnek, hogy az említett birtok a Rákospatakhoz közel, valahol a mai Szentmihály területének közelében keresendő.

A kerület északi határán található rákosvölgyi jellegzetes homokdűnés feltöltött tájegység mellett földrajzi-geológiai elhelyezkedése okán markáns, bár régészetileg lényegesen kevésbé jelentős terület az ettől dél-keletre húzódó Óhegy területe. Az Óhegyet alkotó könnyen fejthető mészkő építőanyagként szolgált a török kortól kezdve Pest városában. Ugyanakkor agyagos termőtalaja és kedvező fekvése valószínűleg nemcsak az újkori szőlőművelés számára jelentett kedvező terepet.

A török korban Pest város határában elterülő szőlőbirtokhoz tartozott. Erre közvetett adatot a töröktől való felszabadulás utáni betelepülés időszakának írott forrásai között találunk. Ekkortól ugyanis itt a

pesti határ Óhegy nevű határrészében már 1698-ban elkezdték a pesti lakosok – a betelepült rácok – az elpusztult szőlők újratelepítését.

A szomszédos Újhegy területével együtt nagy valószínűséggel a középkortól kezdve Pest városának külterületéhez tartozott, a török kori elnevezését a visszafoglalás utáni tanúvallomásokból ismerjük. Itt Török Istrázsa-ként említik.

A terület kora újkorig visszavezethető vízrajza alapján is elmondható, hogy itt az emberi megtelepedés feltételei adottak voltak, hiszen Óhegy térségében eredt egy ma már nem létező forrás, melynek vize északnyugati irányban a mai Városligeti tó helyén valaha volt régi Duna-ágba folyt.

Óhegy északi felében a mai sörgyárak környékének területén a 17. századtól kezdve előszeretettel bányászták az itt található könnyen fejthető mészkövet, míg Óhegy déli felében, és ettől keletre eső területeken a kiváló minőségű agyagra települve téglagyárak sora volt található.

A Noszlopy utcából a téglagyári agyagbányászat következtében előkerült őskori eszköz került beletározásra a Magyar Nemzeti Múzeumban 1934-ben. (MNM Régészeti Osztály, őskori gyűjtemény, ltsz: 1/1934.3. Sajnálatos módon a lelet előkerülésére vonatkozóan nincsenek további adataink, hiszen sem megfigyelés, sem hitelesítő feltárás abban az időben nem történt. De nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a lehetőséget, hogy itt a mai Óhegy tömbjén őskori település létezett, melyről a jelenleg ismert adatok alapján nem lehet eldönteni, hogy a téglagyári agyagbányászat következtében teljesen megsemmisült-e, vagy nyomaiban még fellelhető a környéken.

Az Óhegyet alkotó könnyen fejthető mészkő építőanyagként szolgált a török kortól kezdve Pest városában. Gyakorlatilag az Éles saroktól a volt Haggemacher sörgyárig. (Halom u.) és innen a Kápolna térig majd a Gergely-utcaig terjednek a kőfejtő vágatok. Vágatok találhatóak a Kelemen és az Óhegy utca alatt is. A területen várható emlékek jellegére vet fényt egy 1969-ből származó adat, mely a Nyitra utca és Harmat utca között akkor épült lakótelep létesítésével kapcsolatos. Itt az építkezéshez kapcsolódóan a Bányaterv Intézet talajszilárdsági vizsgálatokat végzett, mert az elhagyott bányák miatt nem találták biztonságosnak az építkezést. A vizsgálat során olyan kemény mészkőre is akadtak, melyet nagyon kezdetleges módon bányásztak. (A korszakot nem tudták meghatározni, a római kortól a török korig terjedő időszakból bármelyiket feltételezték.) A régi felkutatott bányák rajzát is elkészítették. Még arról is van adat, hogy a kutatás során laza törmelékbe jutottak, ahol egy régebbi bánya török hódoltság alatti befalazását valószínűsítették. A Budapesti Történeti Múzeumba sajnos erről a vizsgálatról dokumentáció nem jutott el. (Régészeti Adattár terepbejárás napló ltsz.: 684-78.)

### **Védettségek**

A vizsgálat alá vont területen egyedi védelem alatt álló ingatlan nem található.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal lelőhely-nyilvántartásában jelen tervezési területet érintő régészeti lelőhely nem szerepel.

### **Nyilatkozat**

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2010. november 30.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna sk.  
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

## Változtatási szándékok és hatásai

### Épített és természeti környezet

A tervezés alapelvei:

- az épített és a természeti környezet értékeinek megőrzése,
- jogi helyzet rendezése, jogbiztonság megteremtése.

Településszerkezeti változást a terv a tervezési területen nem javasol.

Területhasználati változás sem tervezett.

Beépítettségi változás csak a 4. jelű terület esetében lehetséges, ahol a meglévő általános iskolához és óvodához új tornaterem építése tervezett.

- **Alápincézett és mesterségesen feltöltött területek**

A kerület kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. Az alábányászott területre ezért speciális építéstechnikai és környezetvédelmi előírások szükségesek.

- **A zöldfelületek kialakítása és védelme**

A tervezett keretövezet módosításoknak a zöldfelületi értékek védelme szempontjából az 1. jelű területen van hatása. Itt a módosítás nyomán a zöldfelületeken csak közparki funkciók helyezhetők el már.

## Összefoglalás

A tervezett keretövezeti átsorolások örökségvédelmi elemeket nem sértenek.

## Tervezői nyilatkozat

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. A jelen hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

  
Albrecht Ute  
vezető településrendező tervező  
TT/1É 01- 0517



---

**Iratanyag**

---

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztály Közlekedési Osztályán és Fejlesztési Csoport 2011. 04. 20.-án tartott egyeztetésről.

**Tárgy:** Budapest X. ker. Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület kerületi szabályozási terve

**Jelen vannak:** Janča Tibor Közlekedési Osztály  
Lelkes Mihályné BFVT Kft.

A tervezési terület nagy területet fed le, de a fejlesztést érintő rész csak a területnek mintegy 5%-a, ami a Gyömrői út menti átalakuló munkahelyi területet érinti.

A területet főúthálózat fejlesztés a Kőér utca vonalán érinti, mint a Körvasút menti körút szakasza, melynek helybiztosítása érdekében az URBANITÁS Kft. elkészítette a *Körvasút menti körút FSZKT módosítása és szabályozási keretterv c.* dokumentációt (2009 decernber), mely jóváhagyásra került.

A tervezett nyomvonal helyigényét a szabályozási terv figyelembe veszi.

Új beépítés esetén, a parkolást telken belül kell biztosítani, a meglévő parkolási hiány enyhítésére is javaslatot tesz a terv.

A kerékpárút kiépítése a Körvasút menti körút megvalósítását megelőzően építhető a Kőér utca mentén.

Az Osztály képviselője tájékoztatást nyújtott arról, hogy a területet a főúthálózat fejlesztése a Kőér utca vonalán nagytávlatban érinti.

A tervezett nyomvonal keresztmetszeti kialakítását és távlati helyigényét a szabályozási tervben feltüntetett módon megfelelőnek tartja.

A parkolási szükségletet új beépítés esetén telkenként, telken belül kell biztosítani.

Kmf.

  
Janča Tibor  
Közlekedési Osztály

  
Lelkes Mihályné  
BFVT. Kft



B F V T

Budapest Főváros Városerőítési Tervező Kft.

Fővárosi Vízművek Zrt.  
PÖHL TAMÁS  
úr részére

Budapest, 2011. 12. 15.  
Iktatószám: X11/20/2011  
Ügyintéző: Román Péter  
Telefon: 318-3063

1325 Budapest,  
Pf. 355.

**Tárgy:** Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás az alábbi területeket érinti:

1. A Szilávy utca mentén található 42033/45 hrsz.-ú ingatlan egy részének zöldterületbe sorolása,
2. A Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található ingatlanok kialakult beépítésének megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
3. A Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan kialakult beépítésnek megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
4. A Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan „L4” keretövezetből „I” keretövezetbe sorolása.

Közműigény növekményre csupán a 4. területen kell számítani, mivel a KVSZ a jelenlegi „L4” keretövezet 25%-os beépítés százalékánál nagyobb, 40%-os beépítést javasol „I” keretövezetben.

Az iskola bővítése esetén a becsült vízigény növekmény így 28 m<sup>3</sup>/d-ra tehető, míg a mértékadó tüzigény a tervezett 1080m<sup>2</sup>-es tornaterem határozta meg 1800 l/perc értékben.

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti víz- és tüzigények biztosításának műszaki feltételeiről!

**Melléklet:** 1 pld. átnézeti helyszínrajz

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSERŐÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1061 Budapest, Andrásy út 10.

*Albrecht Ute*  
Albrecht Ute  
ügyvezető

*Roman Peter*  
Román Péter  
mb. irodavezető

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296  
POSTACÍM: 1364. BP. PF. 328.





B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.  
Mérnöki Osztály

1426 Budapest,  
Pf. 114.

Budapest, 2011. 12. 15.  
Iktatószám: X/11/21/2011  
Ügyintéző: Román Péter  
Telefon: 318-3063

**Tárgy:** Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás az alábbi területeket érinti:

1. A Szlávy utca mentén található 42033/45 hrsz.-ú ingatlan egy részének zöldterületbe sorolása,
2. A Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található ingatlanok kialakult beépítésének megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
3. A Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan kialakult beépítésnek megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
4. A Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan „L4” keretövezetből „I” keretövezetbe sorolása.

Közműigény növekményre csupán a 4. területen kell számítani, mivel a KVSZ a jelenlegi „L4” keretövezet 25%-os beépítés százalékánál nagyobb, 40%-os beépítést javasol „I” keretövezetben.

Az iskola bővítése esetén becsült vízigény növekmény így 25 m<sup>3</sup>/d-ra tehető.

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti szennyvizek, valamint a csapadékvizek elvezethetőségének műszaki feltételeiről!

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1061 Budapest, Andrássy út 10.

  
Albrecht Ute  
ügyvezető

  
Román Péter  
mb. irodavezető

**Melléklet:** 1 pld. átnézeti helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296  
POSTACÍM: 1364 BP. PF. 338.



B F V T

Budapest Főváros Városerépítési Tervező Kft.

**FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.**  
**Hálózatberuházási Osztály**

1081 Budapest  
 Köztársaság tér 20.

Budapest, 2011. december 15.

Iktsz: ~~XIII.17~~ /2011.

Tel.szám: 318-3063

Témafelelős: Pető László

**Tárgy:** Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás az alábbi területeket érinti:

1. A Szlávy utca mentén található 42033/45 hrsz.-ú ingatlan egy részének zöldterületbe sorolása,
2. A Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található ingatlanok kialakult beépítésének megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
3. A Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan kialakult beépítésnek megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
4. A Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan „L4” keretövezetből „I” keretövezetbe sorolása.

Közműigény növekményre csupán a 4. területenkell számítani, mivel a KVSZ a jelenlegi „L4” keretövezet 25%-os beépítés százalékánál nagyobb, 40%-os beépítést javasol „I” keretövezetben.

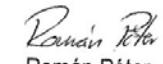
Az iskola bővítése esetén a becsült gázigény: 40 gnm<sup>3</sup>/ó

Kérjük szíves tájékoztatásukat a fenti gázmennyiségek biztosításának műszaki feltételeiről.

Köszönettel:

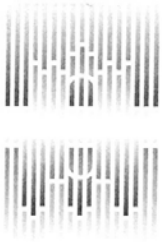
BUDAPEST FŐVÁROS  
 VÁROSERÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
 1061 Budapest, Andrássy út 10.

  
 Albrecht Ute  
 ügyvezető

  
 Román Péter  
 mb. irodavezető

**Melléklet:** Melléklet: 1 pld. helyszínrajz,

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
 TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296  
 POSTACÍM: 1364. BF. PF. 338.



B F V T

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.

Budapest, 2011. december. 15.

Iktatószám: XIII/24/2011.

Témafelelős: Pető László

Telefonszám: 318-3063

1132 Budapest

Váci út 72-74.

**Tárgy:** Budapest X. kerület, Salgótarjáni út – Zách utca – MÁV vasútvonal - Hungária körút által határolt területre vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

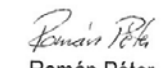
A tárgyi MÁV lakótelepet magába foglaló tömböt jelenleg a vasúti pálya távlati fejlesztése céljából fenntartott szabályozás érinti, melyet a 2008-ban jóváhagyott KSZT is tartalmaz. Időközben a vasút fejlesztésének ez a területigénye megszűnt, ezért a MÁV kezdeményezi az FSZKT módosítását.

Jelen módosítás célja a lakóterület igénybevételi lehetőségének megszüntetése, a kialakult állapot megtartása mellett. A helybiztosítás megszüntetése a hatályos KSZT-hez képest többlet közműigényt nem von maga után.

Fentiek alapján kérjük közműnyilatkozatukat megadni szíveskedjenek!

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1061 Budapest, Andrássy út 10.

  
Albrecht Ute  
ügyvezető

  
Román Péter  
mb. irodavezető

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296  
POSTACÍM: 1364 BP. PF. 338.





B F V T

Budapest Főváros Városerőítési Tervező Kft.



Magyar Telekom Nyrt.  
Hálózatfejlesztési Igazgatóság  
Budapest Hálózatfejlesztési Osztály  
Mosolygó Attila osztályvezető úr részére

Budapest, 2011. december 15.  
Témafelelős: Pető László  
Tel.szám: 318-3063  
lkt.szám: XII/18/2011.

1073 Budapest  
Dob utca 76-78.

**Tárgy:** Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egyes területeire vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

A tárgyi területen belül az FSZKT módosítás az alábbi területeket érinti:

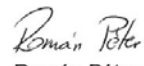
1. A Szilávy utca mentén található 42033/45 hrsz.-ú ingatlan egy részének zöldterületbe sorolása,
2. A Gergely utca mentén az Alkér utca és a Kada utca között található ingatlanok kialakult beépítésének megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
3. A Kada utca mentén a Gergely utca és a Cserkesz utca között található 41671/1 hrsz.-ú ingatlan kialakult beépítésnek megfelelő lakó keretövezetbe sorolása,
4. A Gergely utca mentén a Kada utca és a Diósgyőri utca között található 41671/9 hrsz.-ú ingatlan „L4” keretövezetből „I” keretövezetbe sorolása.

Igénynövekedésre csupán a 4. területenkell számítani, mivel a KVSZ a jelenlegi „L4” keretövezet 25%-os beépítés százalékánál nagyobb, 40%-os beépítést javasol „I” keretövezetben.

Köszönettel:

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSERŐÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1061 Budapest, Andrássy út 10.

  
Albrecht Ute  
ügyvezető

  
Román Péter  
mb. irodavezető

**Melléklet:** Melléklet: 1 pld. helyszínrajz,

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
TELEFON: 317-5318, FAX: 317-3296  
POSTACÍM: 1361. BP. PF. 238.