

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – Maglódi út által határolt területegységére elkészült vizsgálati munkarészről szóló tájékoztatóról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján folyamatban van a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) ütemezett tervezése.

Jelen ütem a KVSZ Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – Maglódi út által határolt területegységére vonatkozik, mintegy 180 ha területre.

E területen kiemelt fontosságú feladat, egyúttal a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítésének célja:

- A munkahelyi területeken folytatható funkciók, tevékenységek felülvizsgálata, a tulajdoni viszonyok és a területi adottságok, korlátok figyelembevételével a telekállapotok rendezése.
- Javaslat – a területek felhasználásával összhangban – belső feltáró utak kialakítására, lehetőség szerint közterületi kiszabályozására, valamint a teherforgalmi kapcsolatok forgalomszabályozása.
- A terület iparvágánnyal való ellátottságának vizsgálata, a távlati felhasználás lehetőségei a közúti közlekedési terhelés csökkentésének céljával.
- A Kozma és a Sírkert utca mentén lévő, jelenleg sírkőkészítő és kőfaragó tevékenység folytatására szolgáló önkormányzati tulajdonú területek hasznosítási javaslata, egységes szabályozása a területre készült tanulmányok alapján.
- A „VT-VB” vízbeszerzési és víztárolási területek keretövezetének felülvizsgálata.
- A tervezési terület része az E-TG (turisztikai erdő) keretövezetbe sorolt, hulladékkal feltöltött, rekultivált bányaterület. Vizsgálandó a területen folytatható tevékenységek köre, a távlati hasznosítás lehetősége, vagy építési tilalom elrendelésének szükségessége.
- A hulladékgazdálkodás tevékenységének szigorítása, szabályozása a környezetterhelés csökkentése céljával.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.
- Illeszkedés az egységes KVSZ rendszeréhez.

A munka első fázisa, a vizsgálati munkarész leszállításra került, amelyet a Bizottság tagjai megkaptak tanulmányozásra. A vizsgálati munkarészt a Tervező a jelen ülésen ismerteti.

A tervezés folytatása érdekében várjuk a programjavaslat és a szabályozási koncepció készítéséhez észrevételeiket, véleményüket és javaslatukat.

## II. Döntési javaslat

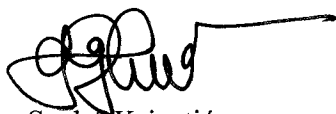
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – Maglódi út által határolt területességére elkészült vizsgálati munkarésről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Budapest, 2012. június 04.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző



Megrendelő:

1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervező:

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

Tsz.: 1703

est Főváros X.

KASIB

MÉRNÖKI  
MANAGER  
IRODA

## BUDAPEST X. KERÜLET

AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT -  
KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



I. kötet - Előkészítő és vizsgálati munkarészek

2012. június hó

MUNKAKÖZI

## ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:	<b>Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat</b> 1102 Budapest, Szent László tér 29. Képviseli: Kovács Róbert polgármester megbízásából eljáró Radványi Gábor alpolgármester
TERVEZŐ:	<b>KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> 1183 Budapest, Üllői út 455. Képviseli: Zajovics András ügyvezető
ÜGYVEZETŐ:	<b>Zajovics András</b> okl. építőmérnök, okl. városi közlekedési szakmérnök okl. városép. - városgazd. szakmérnök vezető településrendező tervező
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	<b>Pintér Ferenc</b> okl. építészmérnök, településtervezési vezető tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1É 01-1719, SZTR 01-1719
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	<b>Bálizsné Nagy-Pál Anna</b> okl. építészmérnök, építész vezető tervező településtervezési vezető tervező É/1 01-0574, TT/1É 01-0574
	<b>Schäffer Tamás</b> okl. településmérnök
ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELLEM:	<b>Koprda Ildikó</b> okl. táj- és kertépítészmérnök K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171
	<b>Szűts Orsolya</b> okl. tájépítészmérnök K 01-5226, TK 01-5226
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:	<b>Dobrai Béla</b> okl. építőmérnök K1d-1-Tell, KÉ-T, TE-T, TV-T-Tell, VZ-T-Tell
	<b>Kovács Ákos</b> építőmérnök gyakornok
GEOTECHNIKA:	<b>Szitnyai György</b> - GEOSZI Mérnökiroda 1023 Budapest, Levél u. 3/b.
RÉGÉSZET:	<b>Adorjáné dr. Gyuricza Anna</b> - Mátra-Vet Kft. 1171 Budapest, Gerecsehida u. 15.
GEODÉZIA:	<b>Göblös Gábor</b> - Parcella GM Kft. 2100 Gödöllő, Rómer Flóris u. 9.

BEVEZETÉS	5
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	6
1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés	6
1.1.1. A Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten, azaz a "Drasche"	10
1.1.2. A Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten, azaz a "Municipális" téglagyár	15
1.1.3. A II. világháborút követő időszak, a terület jelenlegi arculatának kialakulása	19
1.1.4. A jelenkori állapot kialakulásának előzményei	22
1.1.5. Az egyes részterületek fejlődés-története	25
1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet	49
1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)	49
1.2.2. Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)	55
1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök	68
1.3. Településszerkezeti összefüggések	82
1.4. Területhasználat	83
1.5. Beépítés és épületállomány	88
1.6. Telek- és tulajdonviszonyok	90
1.7. Építészeti és városképi értékek	97
1.7.1. Régészeti értékek	97
1.7.2. A természeti környezet értékei	97
1.7.3. Az épített környezet értékei	97
2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK	98
2.1. Közlekedési hálózat	98
2.2. Forgalmi viszonyok a területen	100
2.3. Közösségi közlekedés	101
2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	102
2.5. Vasúti kapcsolatok	102
3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK	103
3.1. Vízellátás	103
3.2. Csatornázás	103
3.3. Energiaellátás	104
3.3.1. Villamosenergia-ellátás	104
3.3.2. Gázellátás	104
3.4. Táv- és hírközlés	104
4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK	105
4.1. Zöldfelületi rendszer	105
4.2. Munkahelyi területek	105
4.2.1. Kozma utca és Sírkert út menti terület	105
4.2.2. Maglódi út menti terület	105
4.2.3. Tárna utca menti terület	106
4.2.4. Jászberényi út menti terület	107
4.5. Intézmények zöldfelületei	107
4.6. Erdő övezet zöldfelülete	108
4.7. Közterületi növényzet	108
4.8. Zöldfelületi borítottság	109

5.	KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK	111
5.1.	Levegőminőség	111
5.1.1.	Közlekedési légszennyezés	111
5.1.2.	Üzemi légszennyezés	111
5.1.3.	Diffúz légszennyezés	111
5.2.	Zajterhelés	113
5.2.1.	Közlekedési eredetű zajterhelés	113
5.2.2.	Üzemi eredetű zajterhelés	117
5.3.	Bányászat környezetvédelmi szempontú kronológiája	119
5.4.	Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek	120
5.5.	Hulladékkezelés	125
5.5.1.	Kommunális hulladék	125
5.5.2.	Hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek	125
5.5.3.	Telephelyek tevékenységéből keletkező veszélyes hulladék	125
5.5.4.	Illegális hulladéklerakás	126
5.6.	Környezeti konfliktusok	126

## BEVEZETÉS

### Előzmények

A X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2011 novemberében közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

*„Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése az Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út - Maglódi út által határolt terület egységre vonatkozóan, mintegy 180 ha területen, környezeti vizsgálattal kiegészítve.”*

A közbeszerzési pályázatot a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. nyerte.

Budapest, X. kerület közigazgatási területére a Kőbányai Önkormányzat megrendelte a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) elkészítését, amelynek első ütemeként elkészült a KVSZ végleges alapstruktúrájának kidolgozása, továbbá az első területrész, az un. Laposdűlő (Hungária körút – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület) részletes szabályozása. Ennek keretében a kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként övezeti tervlap is készült az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében. A BFVT Kft generáltervezésében készített tervanyag véleményezési eljárása folyamatban van. Időközben megrendelésre került további két terület egység részletes szabályozása, melyek tervi ütemek jelenleg készülnek.

Jelen megbízás a KVSZ további területrészrel való kiegészítését célozza (csakúgy, mint az ezzel párhuzamosan zajló további két részterület tervezése), amelynek során a készítendő szöveges és rajzi tervanyagoknak illeszkednie kell a KVSZ elkészült rendszeréhez.

A terv készítésének célja:

- a munkahelyi területeken folytatható funkciók, tevékenységek felülvizsgálata, a tulajdoni viszonyok és a területi adottságok, korlátok figyelembevételével a telekállapotok rendezése,
- javaslat – a területek felhasználásával összhangban – belső feltáró utak kialakítására, lehetőség szerint közterületi kiszabályozására, valamint a teherforgalmi kapcsolatok forgalomszabályozása,
- a terület iparvágánnyal való ellátottságának vizsgálata, a távlati felhasználás lehetőségei a közúti közlekedési terhelés csökkentésének céljával,
- a Kozma és a Sírkert utca mentén lévő, jelenleg sírkőkészítő és kőfaragó tevékenység folytatására szolgáló önkormányzati tulajdonú területek hasznosítási javaslata, egységes szabályozása a területre készült tanulmányok alapján,
- a VT-VB vízbeszerzési és víztárolási területek keretövezetének felülvizsgálata,
- a tervezési terület része az E-TG (turisztikai erdő) keretövezetbe sorolt, hulladékkal feltöltött, rekultivált bányaterület, melyen vizsgálandó a területen folytatható tevékenységek köre, a távlati hasznosítás lehetősége, vagy építési tilalom elrendelésének szükségessége,
- a hulladékgazdálkodás tevékenységének szigorítása, szabályozása a környezetterhelés csökkentése céljával,
- a magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása,
- illeszkedés az egységes kerületi városrendezési és építési szabályzat (KVSZ) rendszeréhez.

### Ütemezés

A feladat teljesítése az ajánlati dokumentációban ill. a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik. Első ütemben - jelen dokumentáció keretében - elkészült az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz”, amelyet a „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” követ, végül a „3. Jóváhagyási és egyeztetési szakasz” elkészítésére kerül sor.



## 1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

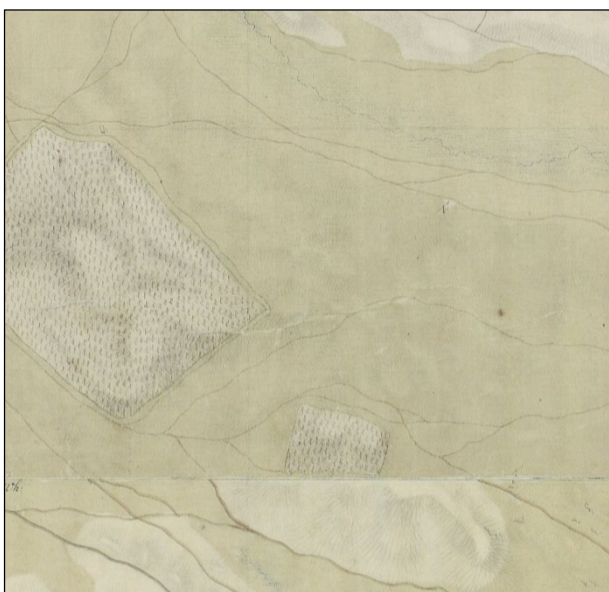
### 1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés

A vizsgált terület történetének, városszerkezeti fejlődésének vizsgálatát az első három országos - monarchia korabeli - katonai felmérés térképanyagának bemutatásával kezdjük.

#### I. katonai felmérés:



Forrás: Első Katonai Felmérés: Magyar Királyság (DVD ROM)



Magyarország első katonai felmérése (josefiniánus térkép) egy 1780-1784 között lezajló katonai topográfiai felmérés eredménye, és az első olyan térképmű, amelyik településszint alatt (utcák, házak, dűlők, stb.) ábrázolja a teljes országot, leszámítva ebből a Bánát és Erdély területét, ahol az 1760-as években végeztek térképezési munkákat.

A vizsgált területet (balra lent), illetve annak Pest és Keresztúr között elterülő tágabb környezetét (fent) bemutató térkép kivágatokon jól látszik, hogy a terület és környezete a XVIII. század végén még beépítetlen, mezőgazdasági terület volt. Megfigyelhető azonban, hogy a vizsgált területet É-ről határoló Jászberényi út és a DNy-

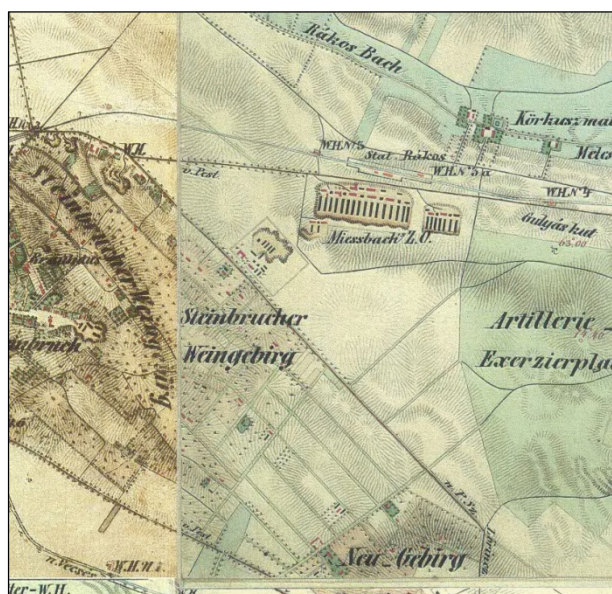


ról határoló Maglódi út nyomvonalai - azaz a terület településszerkezeti jelentőségű útjai - már ekkor kirajzolódnak. A majdani Maglódi út túloldalán található terület, az úgynevezett Steinbrucher Weingebirg (magyarul: Kőbányai szőlőhegy), a Nau Gebirg (magyarul: Új hegy) településrészsel együtt az 1700-as évek végén szőlőművelés alatt állt.

## II. katonai felmérés:



Forrás: Második Katonai Felmérés: Magyar Királyság és a Temesi Bánság



Magyarország második katonai felmérése (franciskánus térkép) 1806–1869 között zajlott le. A második felmérés a jozefiniánus térkép tapasztalatai alapján, annak aktualizálásával, újramérésével, hibáinak kiküszöbölésével történt. A vizsgált területet és környezetét bemutató 4 térképszelvény közül a Ny-i kettő 1859-ben, a K-i kettő 1860-1861 között készült.

Az a tény, hogy Kőbánya térségében (fent) kiváló minőségű, téglagyártásra alkalmas agyag található, régóta ismert volt, a vizsgált területen található - az azt bemutató (balra lent) térképen ábrázolt - téglagyár létrejöttét mégis egy hatalmas természeti katasztrófa, az 1838-as pesti árvíz segítette elő. Az akkori Pest házainak többsége vályogból készült és ez volt az oka,



hogyan a város épületeinek többsége összedőlt. Mivel az újjáépítést már téglából kívánták megvalósítani, szükség volt olyan téglagyárakra, amelyek ezt a hatalmas igényt fedezni tudták. Az árvízet követő újjáépítés okozta téglaszükséglet, illetve az ennek előállításához a területen rendelkezésre álló nyersanyagkészlet - a Kőbánya területet átszelő vasútvonallal kiegészülve - együttesen vezetett tehát az iparosodáshoz, amely következtében a korábbi mezőgazdasági hasznosítás mindinkább háttérbe szorult.

A fenti térképeken jól látható a XIX. század közepén, a vizsgált területen már meglévő "Drasche" téglagyár, valamint annak szomszédságában - már a vizsgált területen kívül - található "Lechner" téglagyár. A vizsgált terület és annak tágabb környezetének városszerkezetét mai napig meghatározó, Jászberényi út és Maglódi út nyomvonalai már hangsúlyosak, azokat fasorok szegélyezik. Kialakult továbbá a mai Akna, Gránátos és Tárna utcák nyomvonala is. Nagyon fontos eleme a vizsgált területnek, illetve annak tágabb környezetének a fentebb már említett Budapest - Hatvan vasútvonala, valamint a Rákos megállóhely megjelenése, hiszen ez tovább gyorsította a helyi iparosodást és alapvető hatással volt egész Kőbánya városszerkezeti fejlődésére.

Az I. katonai felmérés vonatkozó térképkivágatának ismertetésekor már említett, vizsgált területünket határoló Steinbrucher Weingebirg, valamint Nau Gebirg településrészek a II. katonai felmérés időszakában még a mezőgazdasági hasznosítás a jellemző, azonban megindult ezen területek felaprózódása. Az ekkor kialakulóban lévő út (utca) hálózat már előrevetíti a ma ismert településszerkezetet. A "Drasche" téglagyártól K-re, a Keresztúri-dűlő területén volt az - I. katonai felmérés idejében még nem létezett - Artillerie-Exerzierplatz (magyarul: Tüzérségi-gyakorlótér), melynek helyén ma a Kozma utcai Újköztemető és az Izraelita temető található.

### III. katonai felmérés:



Forrás: Harmadik katonai felmérés 1869-1887, Osztrák-Magyar Monarchia (DVD ROM)  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.





Magyarország harmadik katonai felmérése két részletben, 1869-1873 között Erdélyben, 1872-1884 között Magyarországon és a Partiumban valósult meg, az Osztrák–Magyar Monarchia utolsó nagy térképészeti vállalkozásának önálló részeként. A térképmű egészét ferencjózsefi térképnek is szokták nevezni, csatlakozva a korábbi jozefiniánus és franciskánus térkép megnevezésekhez. Ábrázolási módjában eltér az első két felméréstől, mivel a domborzatra és vízhálózatra vonatkozó grafikus adatok kisebb jelentőségűek, ugyanakkor megjelennek rajta a fontosabb dűlőnevek, és a jelkulcsokkal ábrázolt műtárgyak.

A vizsgált terület (balra) a XIX. század végére elnyerte azt a formáját, amely a következő egy évszázadban - sőt bizonyos értelemben a napjainkig - meghatározó lesz. Ekkorra kialakul a vizsgált terület és annak tágabb értelemben vett környezetében (előző oldal) szinte az összes ma ismert teletkömb, az összes főközlekedési út (ezek közül a II. katonai felmérés vonatkozó térképkivágatán ábrázoltakhoz képest új elem a területet K-ről határoló Kozma utca kialakulása) és a feltáró utak nagy része, valamint a tágabb környezetben található összes vasútvonal és azok csomópontjai. Jelentős változás ezután már csak az egyes teletkömbök területhasználatában és értelemszerűen azok beépítésében következik be.

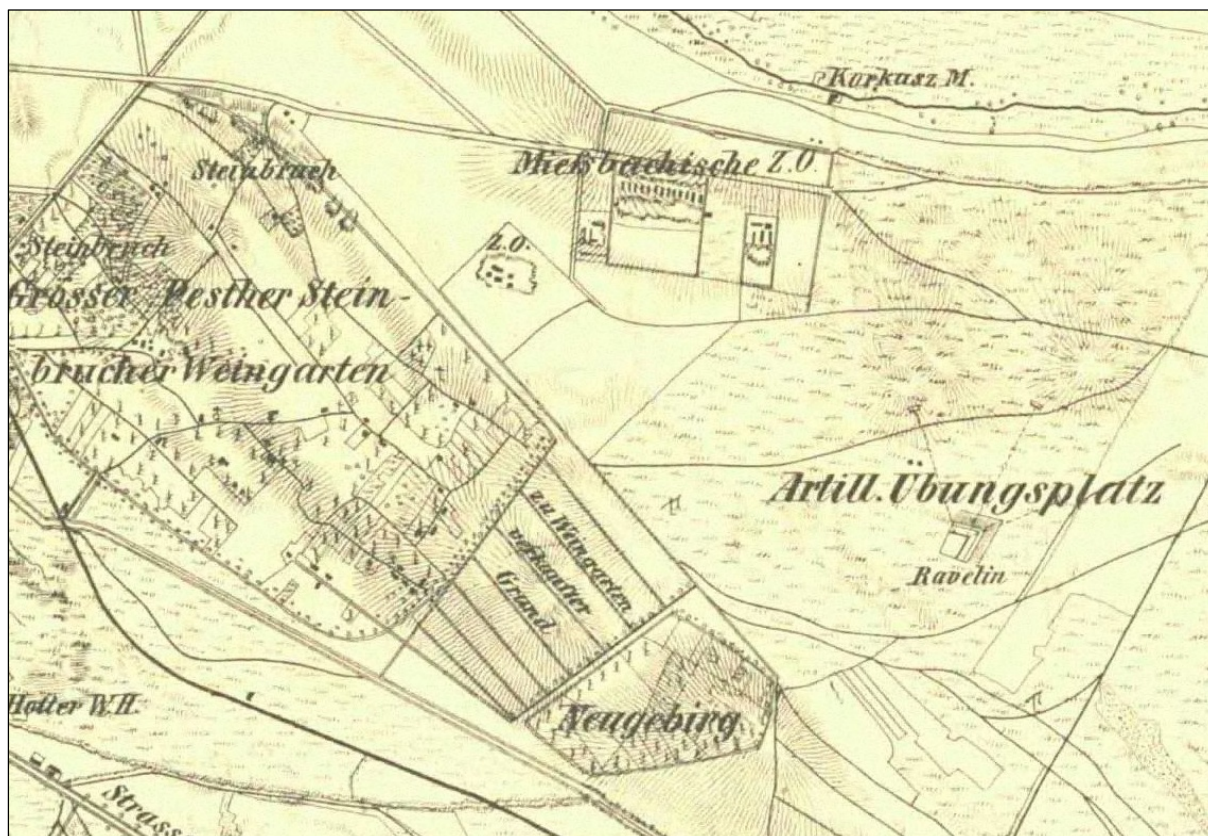
A III. katonai felmérés időszakában a vizsgált területen két téglagyár volt, a Jászberényi út mellett található Drasche Ziegelfabrik (magyarul: téglagyár) és a Maglódi út melletti Municipal (magyarul: önkormányzati) Ziegelfabrik, melyeket az Akna utca és Kozma utcák között akkor még végigfutó Gránátos utca választott el egymástól. Döntően ezek az ipari egységek voltak azok melyek meghatározták a terület képét, hiszen a többi - vizsgált területhez tartozó - teletkömbön akkor még beépítés nem volt. A térképkivágat tanulsága szerint az agyagbányák az egyes gyárak telkein belül terültek el, azaz a két téglagyár agyaggödrei különállóak voltak.

A XIX. század végén az egykori Steinbrucher Weingebirg területét már Altgebirg (magyarul: Óhegy) néven ábrázolták és ezen a helyen - a Maglódi út mellett - működött a Dreher Brauhaus (magyarul: sörfőzde), amely a mai napig meghatározó eleme a Maglódi út menti ipari területeknek. A Naugebirg településrészen a III. katonai felmérés időszakában elsősorban még mezőgazdasági területeket találunk. A "Drasche" téglagyártól K-re, a Kozma utca túloldalán található Keresztúri-dűlő területét már nevesíti is a térkép, itt ekkor még szintén a korábbi tűzérségi-gyakorlótér működött.

### 1.1.1. A Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten, azaz a "Drasche"

Az 1838-as pesti árvíz során a város vályogból készült házainak többsége összedőlt. Elkerülendő egy hasonló nagyságú katasztrófát, az újjáépítést már téglából kívánták megvalósítani, azonban Pest környékén nem volt olyan téglagyár, amely ezt a hatalmas igényt fedezni tudta volna. A város vezetői ekkor Bécsből meghívták Drasche Henriket, akinek Bécs mellett nagy téglá- és tetőcserép gyára volt. Az élelmes vállalkozó felismerte az árvíz pusztítása során létrejött kiváló üzleti lehetőséget és azonnal vásárolt 52 hold földet Pest környékén. Így létesült első téglagyára Rákoson, a mai Jászberényi út mentén 1838-ban. Ez volt a törzsgyár, amely 1992-ig üzemelt.

*Pest-Buda-Óbuda és tágabb környékének topográfiai térképe • 1852 (térképrészlet)*



Forrás: Budapest régi térképei - I. rész (DVD ROM)

A cég gyors fejlődésnek indult, a gyár első évi termelése 3 millió téglá volt. Drasche Henriket 1846-ban a Pesti Ipari Kiállításon a vállalat létrehozásáért és fejlesztéséért aranyéremmel tüntették ki. 1847-ben a magyarországi vállalat vezetésével unokaöccsét Drasche Gusztávot nevezte ki. Drasche Gusztáv a magyar ipar fejlesztésében elért érdemeiért 1865-ben megkapta a Ferencz József rend lovagkeresztjét.

1867-ben, az alapítás után 29 évvel már 30 millió téglát és cserepet, valamint másfél millió mázsa szén termeltek a Drasche család gyárai, bányái, amelyekből ugyanebben az évben "Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten" néven részvénytársaság alakult, amelynek első vezérigazgatója Görgey Arthúr, a szabadságharc egykori tábornoka lett.

A cég gyáraiban 1879-ig kizárólag téglát, szárazon sajtolt téglát és díszteglát gyártottak. 1879-ben kezdtek gyártani a keramit néven közismertté vált útburkoló kövek és lapok gyártását és vállalták az ezekkel történő útépitést is. A részvénytársaság üzleti rekordéve 1898-ban volt, amikor a részvényekre 220 % osztalékot fizettek.



1899 és 1903 között nagy építési válság következett be, majd a termelés 1907-ig felfelé ívelt. Ekkor az Rt. megvette a rákosi gyár szomszédságában lévő - a vizsgált területen kívül eső - Lechner Téglagyárat is.

*Pest kataszteri térképsorozatának szelvényhálózati beosztása • 1872 (térképrészlet)*



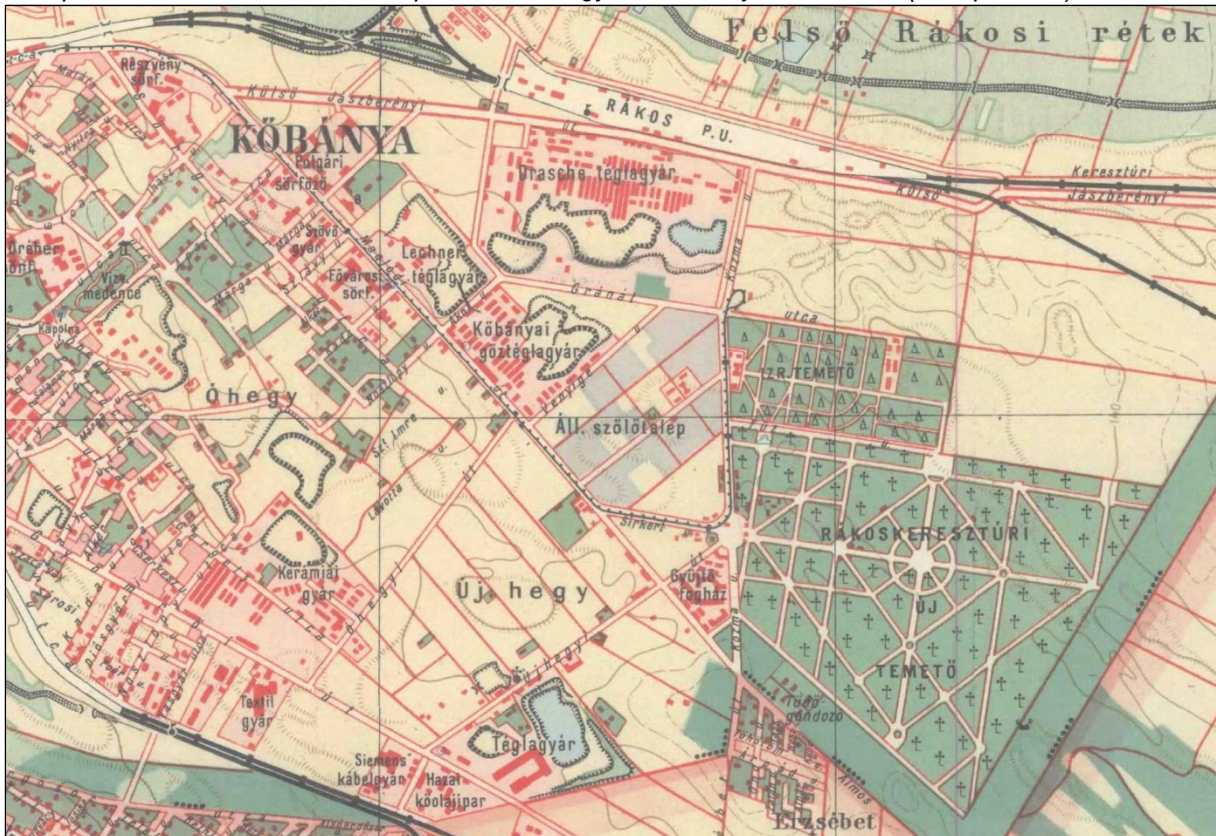
Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

A századforduló gazdasági hullámverései az alapvetően fali- és dísztéglá, tetőfedő cserép, valamint a saját szabadalmú „sikertermék”, az útburkoló kocka (keramit) ipari mennyiségű gyártására berendezkedett céget is változtatásokra kényszerítették. Ezt természetesen meg kellett előznie a kísérleti szakasznak, hiszen az új gyárban már eladható, piacképes minőségű késztermékeket kellett előállítani. Már 1908 előtt megkezdődtek a porcelán és fajansz-gyártás kísérletei a téglagyár pincéjében, ezek alapján 1909-re készült el az úgynevezett "B" épület, amelyben megindult a porcelángyártás. Ehhez a pécsi Zsolnaytól 1907. január 1-jével szerződtek szakembert, Schwartz Mártont a későbbi gyárvezetőt, akihez 1908-ban csatlakozott a szintén Pécsről érkező Cserny József főkorongosként, majd - a gyártási ág „megszilárdulását” követően, 1912-től - ugyancsak a Zsolnaytól Hynek Ignác, aki a gyárigazgató mellett asszisztensként és vegyészként folytatta a Pécsen abbahagyott munkáját. Később fehér és színes falburkoló csempéket, fajansz épületdíszeket, padlólapokat, háztartási- és műszaki porcelánt, majd edényeket is állítottak elő. A nagy mennyiségben és üzleti forgalom szempontjából is jelentős nagyságrendű építési és ipari kerámia és porcelán gyártása mellett, nyilván jóval szerényebb mennyiségben és így minimális üzleti kockázattal megindulhatott a fajansz díszműáru gyártása is.

1911-ben történt a porcelángyár bővítése, 1913-14-ben épült a porcelángyári lakóház, kizárólag a porcelángyári alkalmazottak részére. 1924-ben újabb bővítés történt, megépült az edénygyár. A termelés és a gyártási ágak folyamatos bővülésével a XIX. század elejére az egyik legnagyobb hazai iparvállalattá fejlődött.



Budapest belterületének várostérképe francia, magyar, német nyelven • 1905 (térképrészlet)



Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

A XIX. - XX. század fordulójára gyakorlatilag kialakul a vizsgált településrész ma is ismert településszerkezete, melyben ezt követően már nem következik be érdemi változás. A főközlekedési utak (Maglói út, Jászberényi út, Kozma utca) és azokhoz csatlakozó feltáró utak (Akna utca, Gránát utca, Tárna utca, Venyige utca, Sírkert utca) rendszere eddigre kialakult. A vizsgált területen megjelennek a büntetés-végrehajtáshoz kapcsolódó létesítmények. Ha tehát a XX. század eleji és végi térképeket hasonlítjuk össze, olyan érzésünk van, mintha nagyságrendi változás már nem történt volna a területen. Azonban a településrész arculatában ezt követően is hatalmas változások mentek végbe.

Elsősorban a területen és annak közvetlen szomszédságában működő három téglagyár és az ahhoz kapcsolódó bányászati tevékenység határozta meg az 1900-as évek elején a vizsgált településrész akkori arculatát. Ennek megfelelően azt gondolhatnánk, hogy a nagyméretű bányagödrök és a kapcsolódó termelőegységek elsődleges ipari jelleget adnak a területnek. Ez igaz is, ha a Maglói út - Venyige utca - Gránát utca - Kozma utca - Jászberényi út - Tárna utca - Akna utca által határolt területet nézzük. Azonban a Venyige utca túloldalán található állami szőlőtelep és a Maglói út túloldalán elterülő Újköztemető és Izraelita temető miatt már erősen kontrasztossá válik az összkép és területhasználat tekintetében a tágabb térségre is jellemző heterogén kép vetül elénk. Ez a heterogenitás a mai napig jellemző Kőbánya egészére.

A későbbiekben azonban a területhasználat és az abban időről-időre bekövetkező kisebb nagyobb változások nagyban befolyásolják és - a kialakult és változatlan településszerkezet ellenére - többször is átformálják a vizsgált terület XIX. - XX. század fordulójára kialakult képét. Ebben elsődleges szerepet kapnak majd a bányagödrök, melyek hatással lesznek úgy az úthálózatra, mint a téglagyárak, illetve azok területének későbbi hasznosítására. A területhasználat váltásnak jelentős indikátora lesz másodsorban a szomszédos temetőterület is, de ehhez még mintegy fél évszázad szükséges.

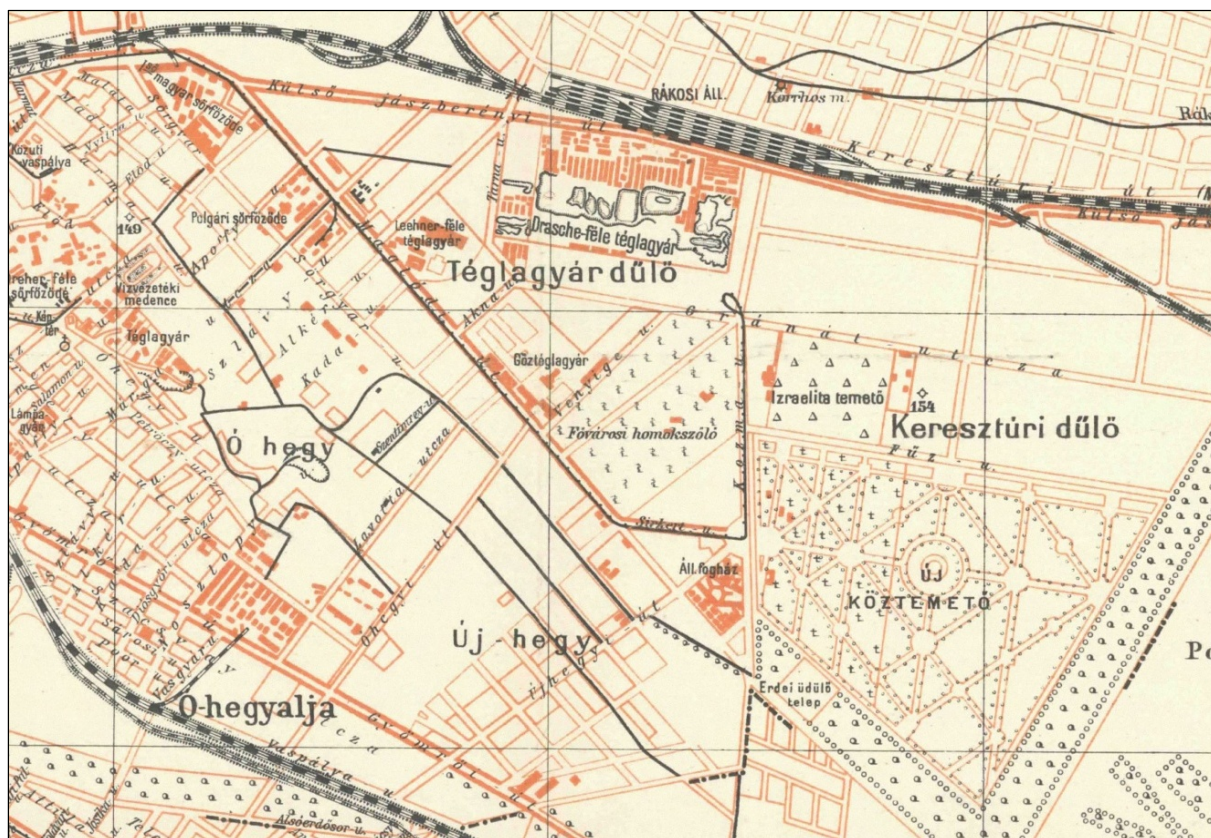


A gyártás hatékonyabbá tétele hamarosan megkívánta az újabb beruházásokat. A gépesítéstől a mennyiségi növekedést, az egyes, egymástól eltérő körülményeket igénylő termelési folyamatok szétválasztásától pedig a minőségi javulást várták. A piacon ugyanis nagy és tartósnak tűnő kereslet mutatkozott a kerámia burkolólapok és a gyorsan terjedő villanyáram-felhasználás következtében az elektromos szigetelők iránt. Az 1911-1912 folyamán felépült és 1913-tól üzembe helyezett „A” jelzésű gyárépület ezután a porcelángyártást szolgálta ki, míg a „B” épület a fajanszgyártásnak adott otthont.

Az első világháború éveiben a gyárat - a nemzetgazdasági szempontból is fontos ipari termelési ágak miatt, más kerámiagyáraktól eltérően - nem kellett bezárni. A később önálló keramikusként sikeres pályát befutott Gádor István visszaemlékezéseiből tudjuk például, hogy ő 1917-ben néhány hónapig mint független művész dolgozott a gyárban.

Más források alapján ugyanez állapítható meg a később szintén önálló keramikusművészként nevet szerzett Zilzer Hajnalkáról is. Az önállósodó művészi pályák azonban nem voltak összehangolhatók a gyári termeléssel, így néhány hónapos itteni pályafutásuk inkább csak rövid epizód lehetett. A névtelenségbe rejtőző, gyári alkalmazásban álló művészek közül feltétlenül szót érdemel, amit Gádor István visszaemlékezéseiből is ismerhetünk (de magukról a tárgyról is leolvashatunk): „kitűnő festője volt a gyárnak”. Emellett nyilván számolhatunk az ekkor már más gyáraknál is alkalmazott módszerrel: a külső művészekről megvásárolt formaterveket és dekorlapokat a gyakorlott, jó ízléssel rendelkező gyári mesterek ügyesen formálták át szép kerámiatárgyakká.

*Budapest várostérképe • 1918 (térképrészlet)*



Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

A gyári termelés az első világháború végét követő forradalmi időkben megbénult, és feltehető, hogy a díszműkerámia gyártását 1919 tavaszán le is állították. 1921-től azonban ismét vannak adatok díszműáruk termeléséről, egészen az 1924-es évig. Ezután a magyarországi luxusárukat termelő

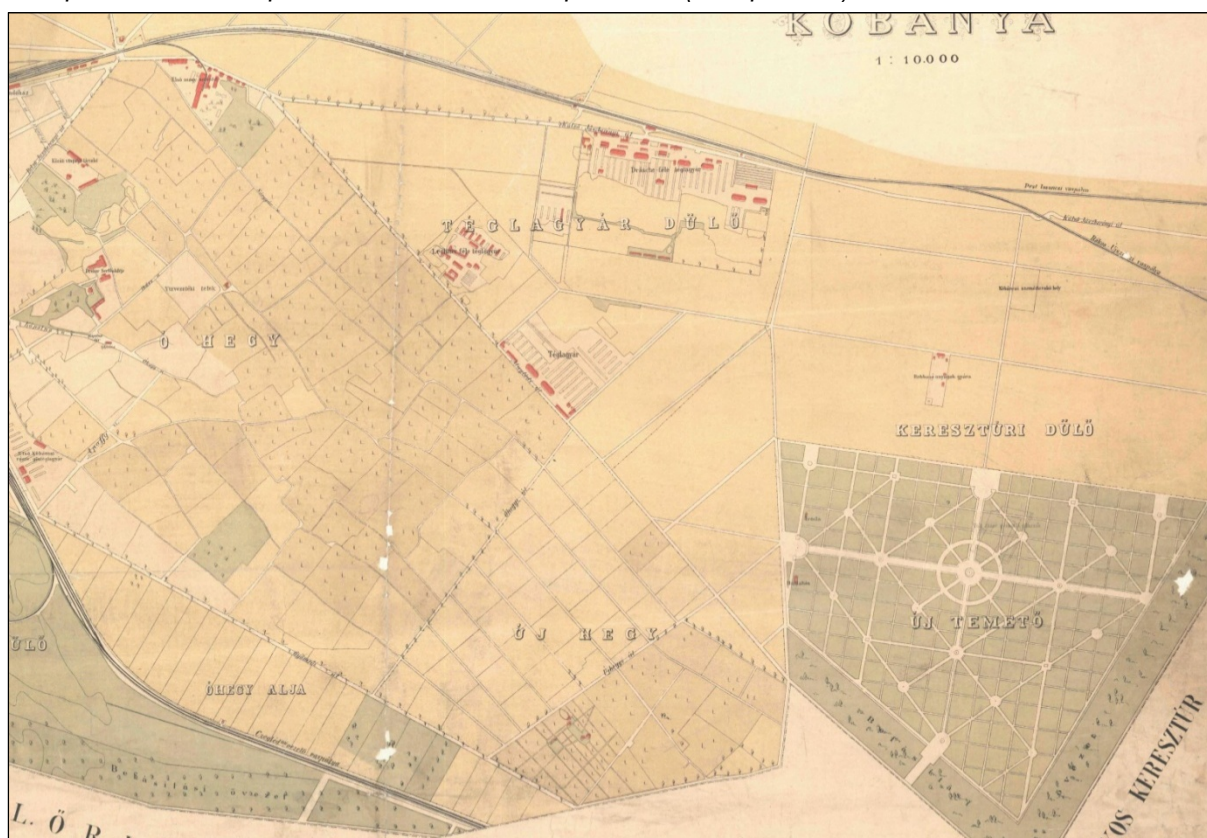
iparágak időközben kialakult válságát ismerve feltételezhetjük, hogy ezt a súlyosabban megadóztatott és ezért vélhetően veszteségessé vált - és a gyár életében nem is olyan jelentős - termelési ágat végleg felszámolták.



### 1.1.2. A Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten, azaz a "Municipális" téglagyár

A Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten 1869-ben alakult (Alsó-)Vaspálya úti telephellyel, amely az első telepe volt. Miután a vállalat fejlődése nagy lendületet vett, 1879-ben megvette a Sugárúti Építő Vállalattól annak Maglódi úton fekvő úgynevezett "Municipális" téglagyár telepét, ahol az évek folyamán egy nagyszabású, minden tekintetben elsőrangú téglagyárat hozott létre. Az 1879. évi közgyűlés jegyzőkönyve szerint a Sugárúti Építő Vállalattal „az úgynevezett Municipális téglagyár adás-vevése tárgyában [...] kötött adásvevési szerződés a 7819. sz. betétben, 7729. hrsz. alatt felvett téglagyári épületek 31.000 ft. vételárban, továbbá a nevezet téglagyár felszerelése 2.600 ft. értékben tudomásul vétetett."

*Budapest Főváros beépítetlen külterkeinek térképe • 1887 (térképrészlet)*



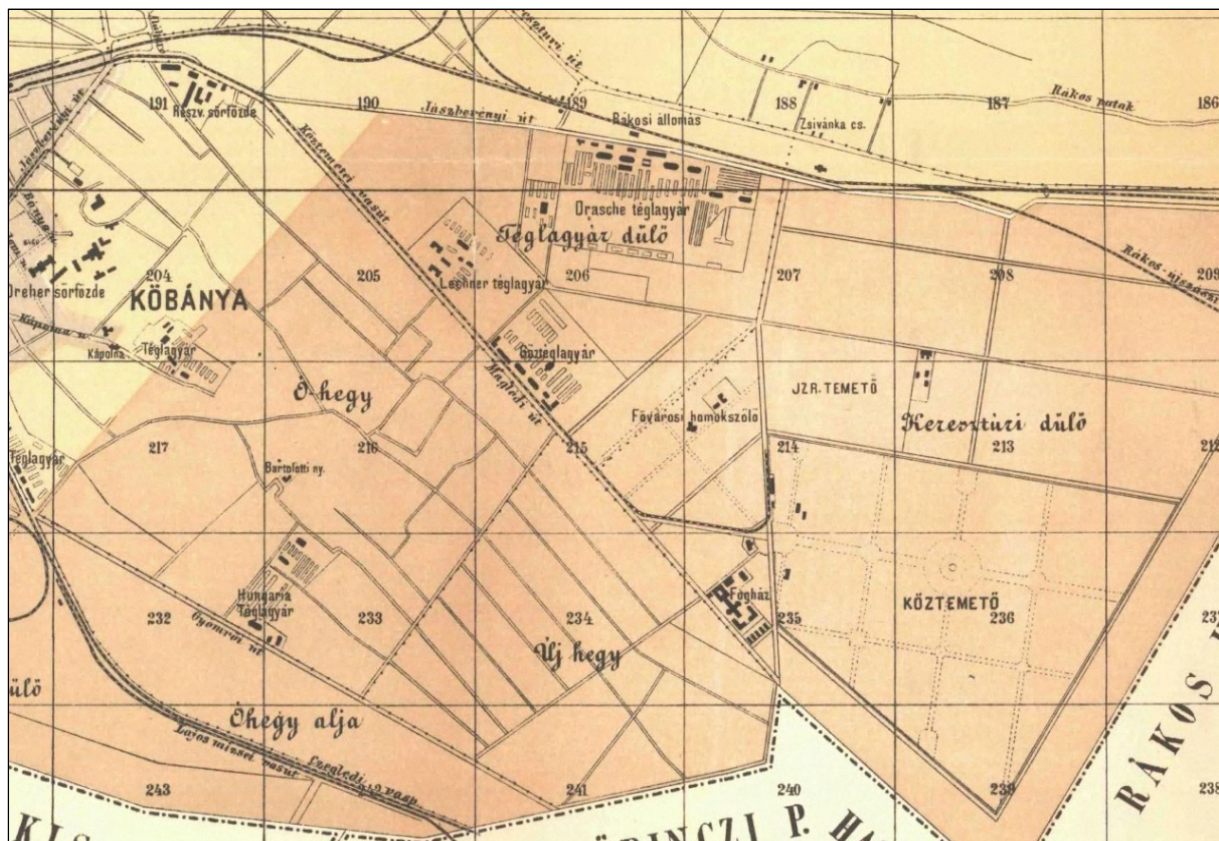
Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

A Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten további területet csatolt a meglévő gyárhoz. Ez a Maglúdi út 22. szám alatti, csak 100 m széles, de mintegy 800 m hosszú lelek volt, mely egészen a Gránátos utcáig terjedt. A telep mellett ekkor alakult ki a Venyige utca és annak másik oldalán a "fővárosi homokszőlők" telepe. Ezt a szőlő-szaporító telepet a filoxera járvány pusztítását pótlandó, a Főváros hozta létre az 1890-es években, de 1905-től állami tulajdon lett. A telepen három részre osztott tó formájában ekkor még megvolt a régi gödör, mögötte színek álltak.

A gyár új épületeivel és gödreivel körülvette a régieket és terjeszkedett a Gránátos utca felé. Ezután alakult ki az a nagyszabású gyártelep, melynek épületei és bányagödreire lassan az egész rendelkezésre álló területet elfoglalják és amelyről Dausz Gyula 1913-ban azt írta. "Az anyag feldolgozás több géptelepen történik, melyeknek hajtására közel 1000 lóerő alkalmaztatik. [...] Égetés 8 körkemencével és 2 lángkemencével történik mégis 1200-nál több munkásnak nyújt foglalkozást, kiknek a gyár által létesített és fenntartott jóléti berendezések állnak rendelkezésükre."

1883-1884. évi közgyűlési jegyzőkönyv szerint "az üzleti év normálisnak tekinthető", eladtak 23.272.000 téglát. Az 1890. év kiemelkedően jó volt, ugyanis az osztalék a korábbi években részvényenként 20 Ft szokott lenni, ezt most 30-ra emelik. "Mindkét gyártelepünk Kőbányán és Rákoson az egész üzletév folyamán teljes üzemben volt." A két telepen gyártottak 32 millió darab téglát, "A különféle sajtolt és alaktéglá gyáraink különlegességét képezi, mely már tágabb körök figyelmét is magára vonta." Az 1893. évi közgyűlés jegyzőkönyve szerint a Társulat ellen, több éven át folytatott adócsalás gyanújával, vizsgálatot folytat a Város. A közgyűlés ez ellen indítvány formájában tiltakozik, illetve az esetleges károkat és büntetéseket az igazgatóság és felügyelő-bizottság tagjainak személyes vagyonára hárítja.

#### Budapest övezeti beosztása • 1894 (térképrészlet)



Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

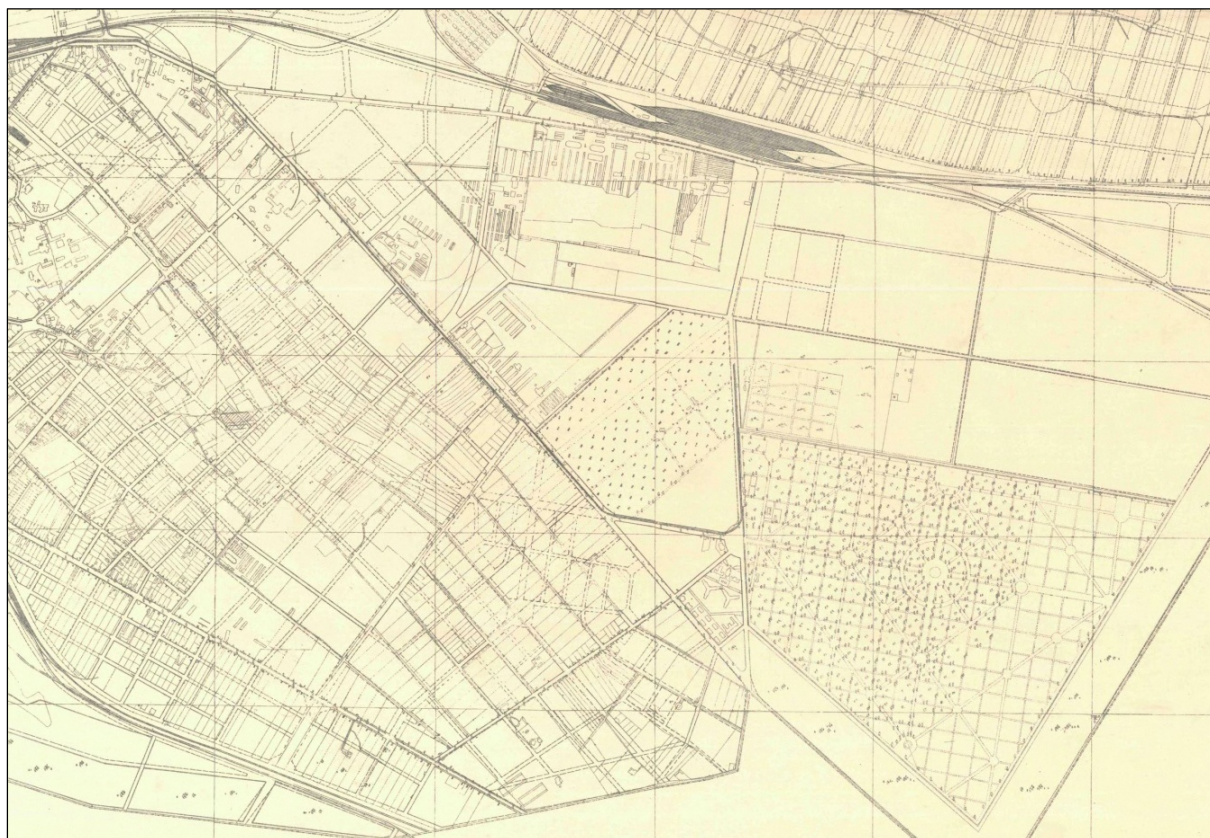
Az idők folyamán a gazdasági fellendülések és válságok az egész építőanyag-ipart is érintették, bár 1896-ban Maglódi úti telepén 400 munkást foglalkoztatott és gépeit 140 lóerejű gőzgép hajtotta. Az 1896-os milleniumi beruházási hullám után is volt egy visszaesés az építkezésekben. "A '90-es évek vége felé beállított építkezési pangás kellemetlen helyzetbe sodorta a téglagyárakat, mert termelésüknek átlag csak egynegyedét voltak képesek éveken keresztül eladni. Tíz évig tartott ez a tespedés." Ezt a Kőbányai Göztéglagyár Társulat Pesten Rákosi (Maglódi úti) üzemegysége sem kerülhette el. Válságos évek után megindult a fellendülés. A gyár termelése 1913-ban évi 55 millió darab volt. Termékek: Szárazon sajtolt dísztéglák, szárazon sajtolt pillér, iszapok pillér, falı és kazántéglák, tarka és fehér dísztéglák, orr, kút, kémény, különbözı földem és szigetelı téglák.

A Rákos vasútállomásról ipari vágány épül a Tárna és Gránátos utakon át egészen a Maglódi útig. A telek hátsó területén, a 38 méter mély gödrökbıl két szállítópályán megy az agyag a két feldolgozóba. Végül a gödrök eléri a Gránátos utca vonalát, melyhez a túloldalra a Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten Rt. gödrei is közelítenek. Ekkorra már a szomszédos szőlıtelep egységes területe is kisebb parcellákra bomlott.



1922-hen az alaptőkét 8.000.000 Kr-ra emelték. 1923. évi közgyűlésen "még mindig nem számolhatunk be a magyar gyáriparra nehezedő viszonyok lényeges enyhüléséről. A munkások folytonos bérmozgalmai, és napirenden levő sztrájkjai, valamint az anyagbeszerzés nehézségei hátrányosan befolyásolták a téglá és cserépgyártás zavartalan menetét. [...] Mégis sikerült [...] termelésünket 1/3-ával fokozni. [...] Gyárainkban lényeges beruházásokat eszközöltünk. Építettünk szénraktárakat és víz-hűtőtornyot, ezeken kívül pedig óbudai telepünkön a MÁV óbudai állomásából kiágazó iparvágányt." Az osztalék kifizetésére az Angol Magyar Bank Rt.-t. javasolták. Az alaptőkét duplájára, 16.000.000 Kr-ra emelték. Ezek a tökemelések azonban bizonyára nem a termeléssel, hanem inkább az inflálódo Koronával lehettek összefüggésben. 1924-ben még mindig késik "az általános viszonyuk jobbrafordulása", de a bányákból legalább kaptak elég szenet, és a termelést sikerült 30%-al fokozni. "Gyártmányaink régi jó hírneve által fali-tégláinkat, különleges tégláinkat, és tetőcserepeinket nemcsak hazánkban, hanem annak mostani és régi határán túl is előszeretettel használják fel [...] Gyáraink rekonstrukciós munkáit folytattuk, a Rákosi gyárunk egyik részét átalakítottuk villamos erőszolgáltatásra, ugyancsak a Rákosi gyárban építettünk munkás lakóházakat" Az 1923. október 23-i tőkeemelést sikeresen végrehajtották. 1925. évi közgyűlés szerint "az üzletév első hónapjaiban sikerült téglá és cserépgyártmányainkból nagyobb mennyiséget külföldre szállítani, a lefolyt év második felében a vasúti tarifa lényeges felemelésével ezen export lehetőségek [...] megszűntek."

*Budapest alaptérképe feliratok nélkül • 1926 (térképrészlet)*



Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

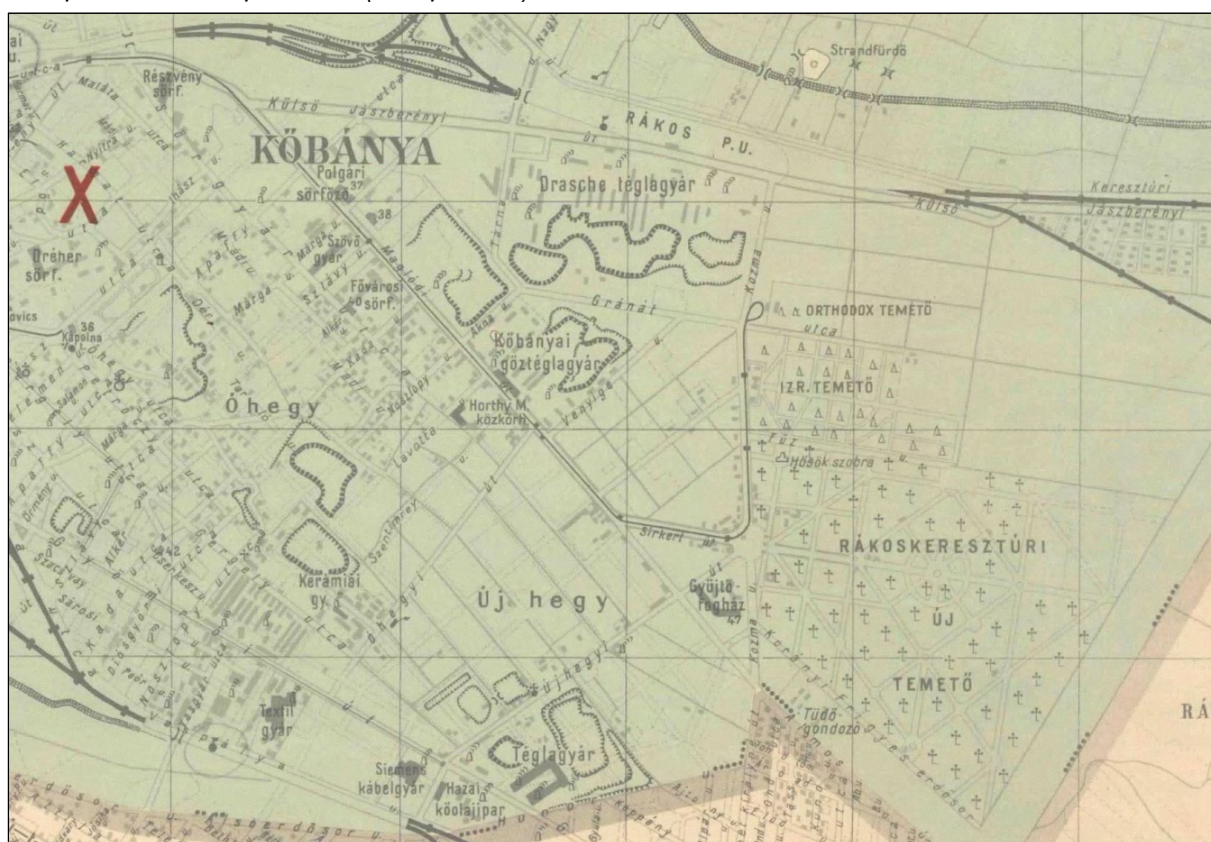
Ekkorra már hirtelen romlott a pénz értéke, ezért lehetett a jóváhagyott mérleg egyik tétele a három éve felemelt tőkéhez viszonyítva magas "a munkások özvegyei és árvái segélyalapjára fordított 7.000.000 korona". 1926. október 25-i rendkívüli közgyűlésen elhangzik, hogy "az ipari üzemek koncentrációjának szükségessége egyik iparban sem vált annyira érezhetővé, mint az építőiparban. [...] Jelenleg némileg enyhülő építőipari pangás [...] nem tette lehetővé az üzemi berendezések modernizálását és általában



gazdaságos, racionális termelési módszerek meghonosítását." Ezért a rendkívüli közgyűlés keretében "társaságunk elhatározta a Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten (Drasche) budapesti bejegyzett céggel való egyesülését olyként, hogy társaságunk a nevezett vállalatba minden cselekvő és szenvedő vagyonával együtt beolvad." A közgyűlés a cég nevét Drasche-Kőbányai-Tégla-Porcellán- és Agyagipari Részvénytársulatra változtatta. Ez után "A Kőbányai Gőztéglagyár Pesten Részvénytársaság a Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten cégbe való beolvadás folytán töröltetett" a cégbíróság nyilvántartásából.

A beolvadás úgy valósult meg, hogy a Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten, illetve tulajdonosa az Angol-Magyar Bank megvásárolta a Kőbányai Gőztéglagyár összes gyáregységét. A Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten Maglódi úti területe ettől fogva a Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten Jászberényi úti gyárának fióktelepe lett. Az ismert és a térképeken is általában használt név azonban a "Drasche" maradt.

*Budapest várostérképe • 1935 (térképrészlet)*



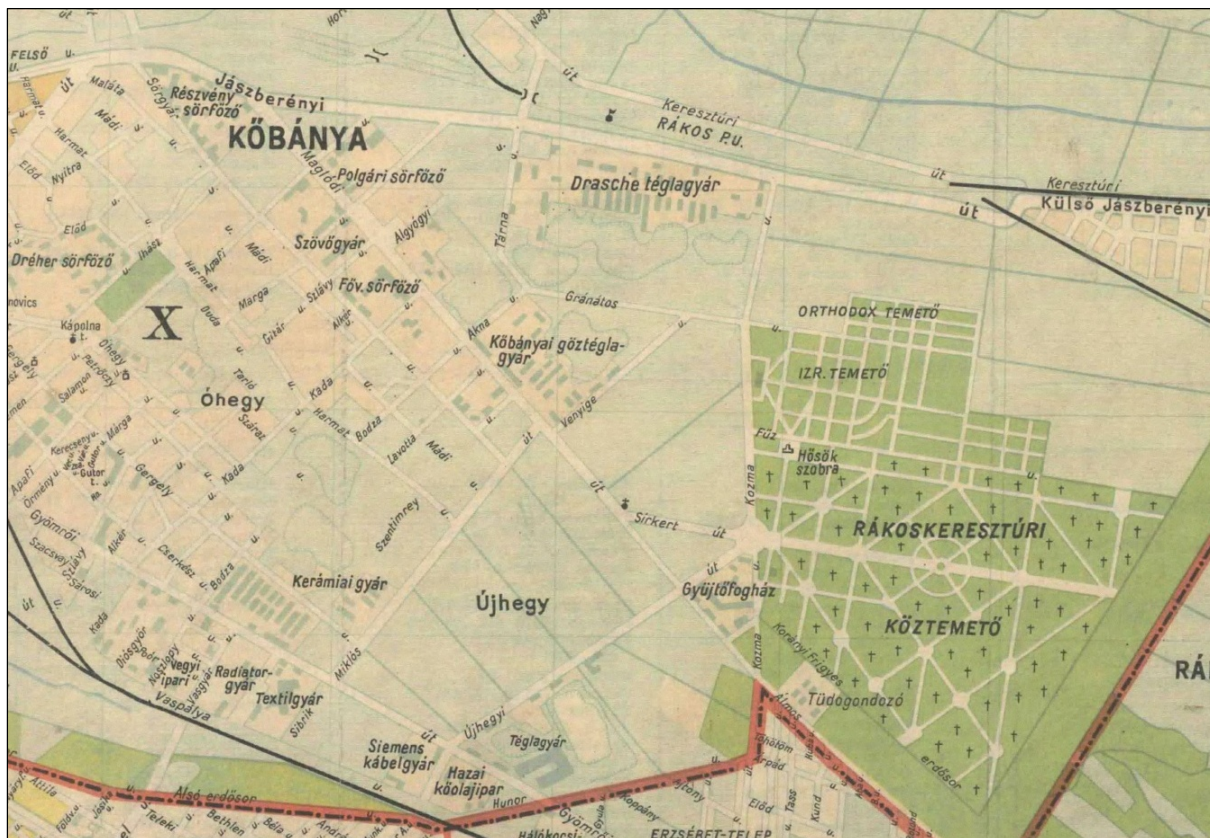
**Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)**

Megkezdődött a Jászberényi úti és Maglódi úti terület egységes felhasználása. A gyár egykori bányaterületének kimerülése következtében először az egykori Municipális területén szűnik meg a téglagyártás, már csak egy előkészítőbe viszik a kitermelt agyagot. Később ez a gyári részleg is megszűnik, már a Venyige utca másik oldaláról szállítják a nagyteljesítményű kotrógépekkel kitermelt agyagot a Jászberényi úti részlegek felé.

### 1.1.3. A II. világháborút követő időszak, a terület jelenlegi arculatának kialakulása

A II. világháborút követően az újjáépítés jelentős konjunktúrát idézett elő a téglagyártás területén.

*Budapest várostérképe • 1947 (térképrészlet)*



Forrás: Budapest régi térképei - II. rész (DVD ROM)

Az 1948-ban bekövetkezett államosítás során szétválasztották az egyes gyárakat. A vizsgált területen jött létre a Jászberényi úti és a Maglódi úti Téglagyár, valamint a Kőbányai Porcelángyár és a Budapesti Tűzállóanyaggyár. Ekkorra az agyagkitermelés már csak egy területre, a Kozma utca felőli bányára összpontosult. A külfejtéses bányatelek mérete 51,4 ha területet foglalt el.

1910-ben a *Kőszénbánya s Téglagyár Pesten Rt.* 50-60 millió db téglát gyártott, míg a Maglódi úti *Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten Rt.* 55 millió db-ot. A II. világháborút követően a téglagyártás 1950-ben 44 millió, 1955-ben 76 millió, a 70-es években évi 40-50 millió db-os volument ért el.

A korábbi Drasche gyár a tűzálló téglagyártást is meghonosította, mégpedig a téglák és porcelángyárak közötti területen. Az ötvenes évektől kezdve ez az üzem a Magnezitipari Művek keretében dolgozott az 1990-ben bekövetkezett privatizációig, amikortól Rath Hungária néven folytatta a tűzálló kerámia gyártást.

A téglagyártást az 1992-ben történő megszüntetéséig a Zalakerámia ZRt. területén korábban működő Pietra Rt. elődje, az Épületkerámia Vállalat végezte. A téglagyártás leállítása elsődlegesen a jó minőségű, téglagyártásra alkalmas ásványvagyron kimerülése miatt következett be. Időközben az Épületkerámia Vállalat mázas és mázatlan padlólap és csempegyártó üzemet létesített. 1989-ben megszűnt a FIM, majd 1993-ban kezdődött meg a Kőbányai Porcelánárugyár felszámolása.

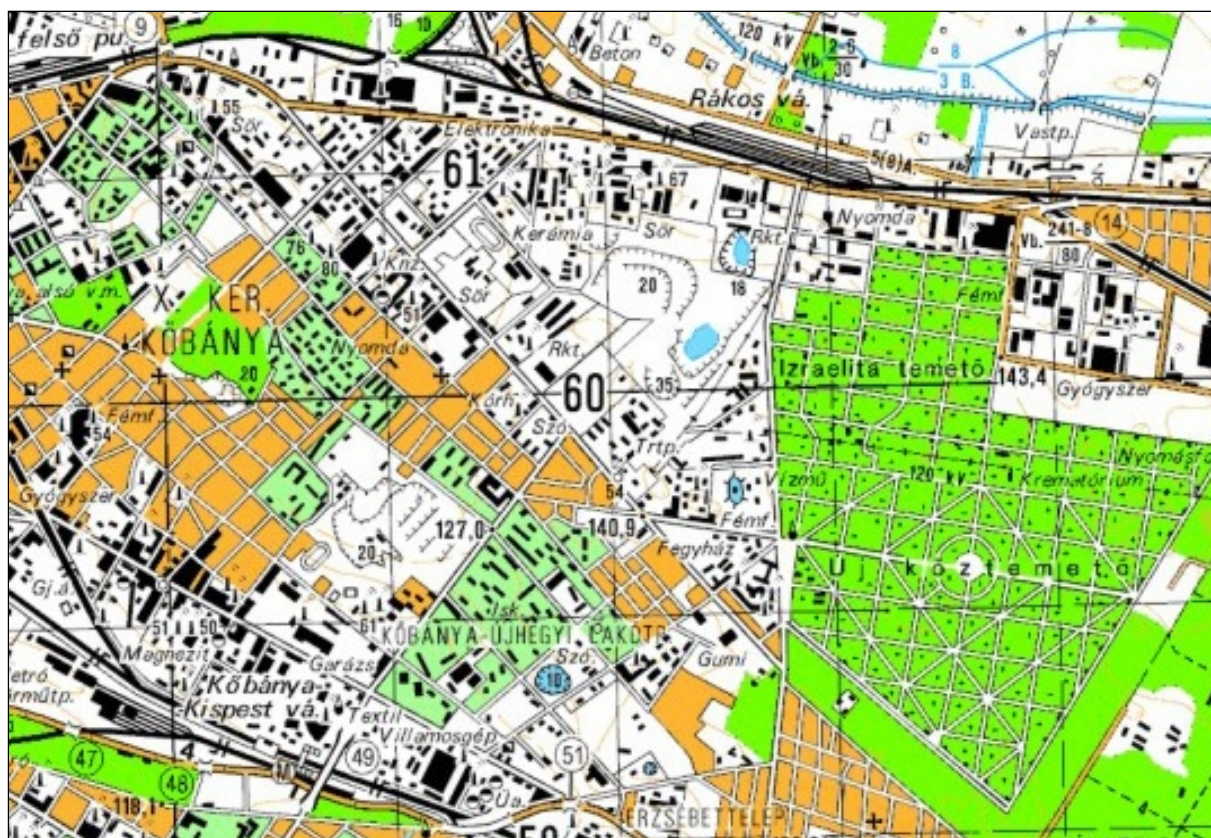


A terület arculatát egykor meghatározó téglagyártás fokozatos háttérbeszorulása után, a kialakult nagykiterjedésű bányagödörök kommunális hulladékokkal való feltöltést 1963-ban kezdte meg a Fővárosi Közterület Fenntartó Vállalat. Ez a tevékenység 1992-ig, a téglagyártás megszűntetéséig az agyagbányászással párhuzamosan folyt. Ezt követően a kommunális hulladék elhelyezése egészen 2000 december 31-ig, a hulladéklerakás beszüntetéséig folytatódott. A 90-es évek közepétől a terület egy kisebb hányadának hulladékkal való feltöltésére egy magántársaság is engedélyt kapott.

A területet a kommunális hulladéklerakás idejének nagy részében tulajdonló Épületkerámiai Vállalat lerakásra vonatkozó dokumentumai hiányosak voltak, azonban a korábbi Téglá- és Cserépipari Tröszt Bányaföldtani Csoportja viszonylag pontosan dokumentálta a terület feltöltését, így megbízható ismereteink vannak a terület időbeni feltöltéséről. A területre - különösen a 60-as és 70-es években - jelentékeny mennyiségű ipari hulladék is került. Ezek mennyiségéről és minőségéről azonban semmilyen megbízható adatot nem sikerült beszerezni. A lerakó területére kb. 250 m hosszban vasúti iparvágány nyúlik be, amelyet jelenleg is használ az Ereco Rt. fémhulladékok szállítására.

Az FKFV Rt. által 2000. december 31-ig lerakott hulladék mennyiség 6,5 millió m<sup>3</sup> volt. Az 1963-70 közötti lerakás és az FKFV Rt.-n kívüli cégek által elhelyezett együtt az Akna utcai bányaterületen lévő összes hulladék mennyisége 8,5-10 millió m<sup>3</sup>-re becsülhető. A kommunális hulladéklerakást követően változó, 0,5-3 méter vastagságban építkezések alapozásánál kitermelt földdel takarták le a kommunális hulladékot. A bánya utolsó szakaszának feltöltési terveit 1995-ben a MÉLYÉPTERV Kultúrmérnöki Kft. készítette el.

#### Budapest jelenkori katonai térképe (térképrészlet)



Forrás: internet

A korábban itt működött hulladéklerakó volt Budapest és egyben az ország legnagyobb kiterjedésű kommunális hulladéklerakó területe. Mennyiségileg is ezen a területen helyezték el ezidáig a legtöbb

hulladékot. Mindez nagyban hozzájárul ahhoz a korántsem pozitív képhez, amely Kőbányáról, illetve azon belül is a vizsgált területünkről és annak tágabb környezetéről kialakult.

A bányaművelés következtében mintegy 80 ha terület került feltöltésre, amelyből 51,4 ha terület az, melynek nagy része kommunális hulladékkal lett feltöltve. A bányagödrök egyenetlenek voltak, az ismert legnagyobb mélység kb. 28 méter volt az eredeti térszint alatt. A 70-es években készült légifotók tanúsága szerint a bányaterület nagyméretű gödrökből állt. Ezek a gödrök vízzel teltek és így alakult ki a vizsgált területen öt kisebb tó, amelyeket sorra feltöltöttek kommunális hulladékkal.

Utoljára - 2001-ben - a Kozma utca felőli oldalon lévő úgynevezett Kék tó került felszámolásra, amely kezdetben a téglagyártásban kapott technológiai szerepet, mivel az ebben összegyűlt vizet visszaszivattyúzták a gyárba, nyilvánvaló önköltségcsökkentő szándékkal. Ezen túl a Kék tó volt - ahol annak felszámolását megelőző időkben egy horgászegyesület is tevékenykedett - gyakorlatilag a Pietra Rt. burkolólap üzemének ipari szennyvíztisztítója is. Ezzel hozható összefüggésbe, hogy tó korábbi vízminőségi vizsgálatai során rendkívül magas bór és stroncium koncentrációkat mértek. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet, melynek területén belül ugyan található a felszín alatti vízkészletben anomáliák, azonban a vizsgálatok alapján nagy biztonsággal kijelenthető, hogy a lokális szennyezések a területről ez idáig nem hagyták el az egykori lerakó határait.

A vizsgált terület történetéhez tartozik még, hogy a Kozma utca túloldalán 1886. május 1-jén 318 kataszteri hold területen átadták az Új Köztemetőt, amelyet többszöri bővítés után alakítottak a mai 560 kataszteri hold méretűre. Mellette tíz évvel később nyitotta meg kapuit az Izraelita Temető. Ezek a kegyeleti helyek ma is jelentős hatást gyakorolnak a területre, látogatói forgalmuk jelentős, időszakonként determináló. A temetőkhöz számos vállalkozás is kapcsolódik. Így a Maglódi út - Sírkert utca - Kozma utca frontján több tucat sírkőkészítő kisiparos és társaság folytat tevékenységet, ugyancsak itt található számos virág és kegyeleticikk árus.

A Pietra Rt. az elmúlt évtizedben a felhagyott téglagyári területeit értékesítette a Jászberényi út és a Kozma utca északi részén. Ezekben a sok esetben telekkönyvileg sem tisztázott telepeken változatos vállalkozási tevékenységek kezdődtek, valamint itt készült el 2003. szeptemberében a Plus Discont kereskedelmi vállalat logisztikai központja is, amely 2008-ban megszűnt, jelenleg új bérlőre vár, célszerűen a korábbi funkciónak megfelelő hasznosítással. Szintén a Pietra Rt területe volt egykor az a Jászberényi út 43-47. szám alatti ingatlan, ahol ma a Zalakerámia ZRt. disztribúciós központja működik. Itt történik a társaság nagykereskedelmi értékesítése, valamint a szerződött partnereinek rendelésvétele, és feldolgozása.

A vizsgált terület Maglódi úti részén már szintén magánosításra kerültek az ingatlanok. Ez idáig itt sem alakult ki a terület homogén arculata. A Jászberényi út menti területhez hasonlóan itt is változatos vállalkozási tevékenységgel találkozhatunk, több hulladékhasznosítással foglalkozó cég mellett egy tüzelőanyag telep és egy piac is működik ma itt.



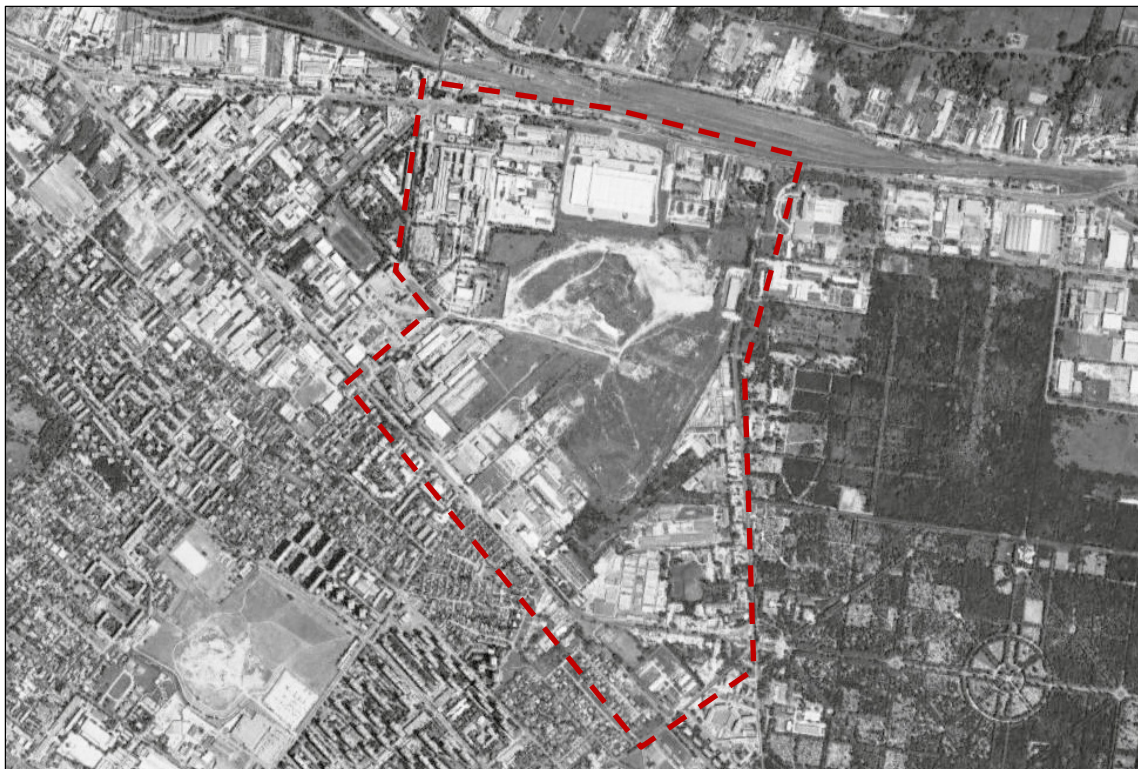
#### 1.1.4. A jelenkori állapot kialakulásának előzményei

##### **Légifelvétel Budapestről • 1941 (részlet):**



Forrás: <http://urbanista.blog.hu/>

##### **Műholdfelvétel Budapestről • 2012 (részlet):**



Forrás: Google Earth

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

22

Ahogy azt már a történeti áttekintés során leírtuk, a XIX. - XX. század fordulójára gyakorlatilag kialakul a vizsgált településrész ma is ismert településszerkezete, melyben ezt követően már nem következik be érdemi változás. A főközlekedési utak (Maglódi út, Jászberényi út, Kozma utca) és azokhoz csatlakozó feltáró utak (Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Venyige utca, Sirkert utca) rendszere eddigre kialakult. Azonban a településrész arculatában ezt követően is hatalmas változások mentek végbe, amely jól látszik amennyiben összevetjük az előző oldalon látható 1947-ben készült légifelvételt és a vizsgált terület mai állapotát bemutató műholdképet.

**A vizsgált terület jelenkori állapotának alakulása az alábbi részterületeken kerül bemutatásra:**



Forrás: KASIB Kft.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

23



A terület arculatát egykor meghatározó téglagyártás fokozatos háttérbeszorulását és az 1947-ben még egységes egykori téglagyárak 1948-ban történő ágazati szétválasztását, majd az így kialakult gyárak telephelyeinek rendszerváltás utáni privatizáció eredményeként kialakult szétaprózódást, illetve a kialakult nagyterjedésű bányagödrök kommunális hulladékokkal való feltöltésének 2000 december 31-én történt leállítását követően "állt be" a terület és alakult ki az a területhasználat, amely a jelen településrendezési terv készítése szempontjából a kiindulási állapotot jelenti.

Az alábbiakban a vizsgált területen XX - XXI. század fordulóján, azaz az utóbbi 13 évben a végbement változásokat mutatjuk be az előző oldalon bemutatott térképen ábrázolt területrészenként. Mivel 2002-ben készült el a vizsgált területre vonatkozó, jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (melynek vonatkozó előírásai az előzőekben már bemutatásra kerültek), ezért először 1999-ben készült légifelvételeken mutatjuk be annak a településrendezési tervnek a kiindulási állapotát. Ezt követően a hatályos szabályozási tervlap területrészletre vonatkozó kivágatán jelenítjük meg a rendezési terv elhatározásait. Végül - már a rendezési terv és annak 2004-es módosítása után - elkészült 2005-ös légifelvétel és a jelenkori állapotokat megjelenítő 2010-es légifelvétel összehasonlításával vizsgáljuk meg, hogy milyen változások mentek végbe az egyes területrészekben 1999, illetve a hatályos HÉSZ elkészítése óta.



### 1.1.5. Az egyes részterületek fejlődés-története

- Jászberényi út és Tárna utca sarok (egykori "Drasche" területének Ny-i fele)

#### Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról



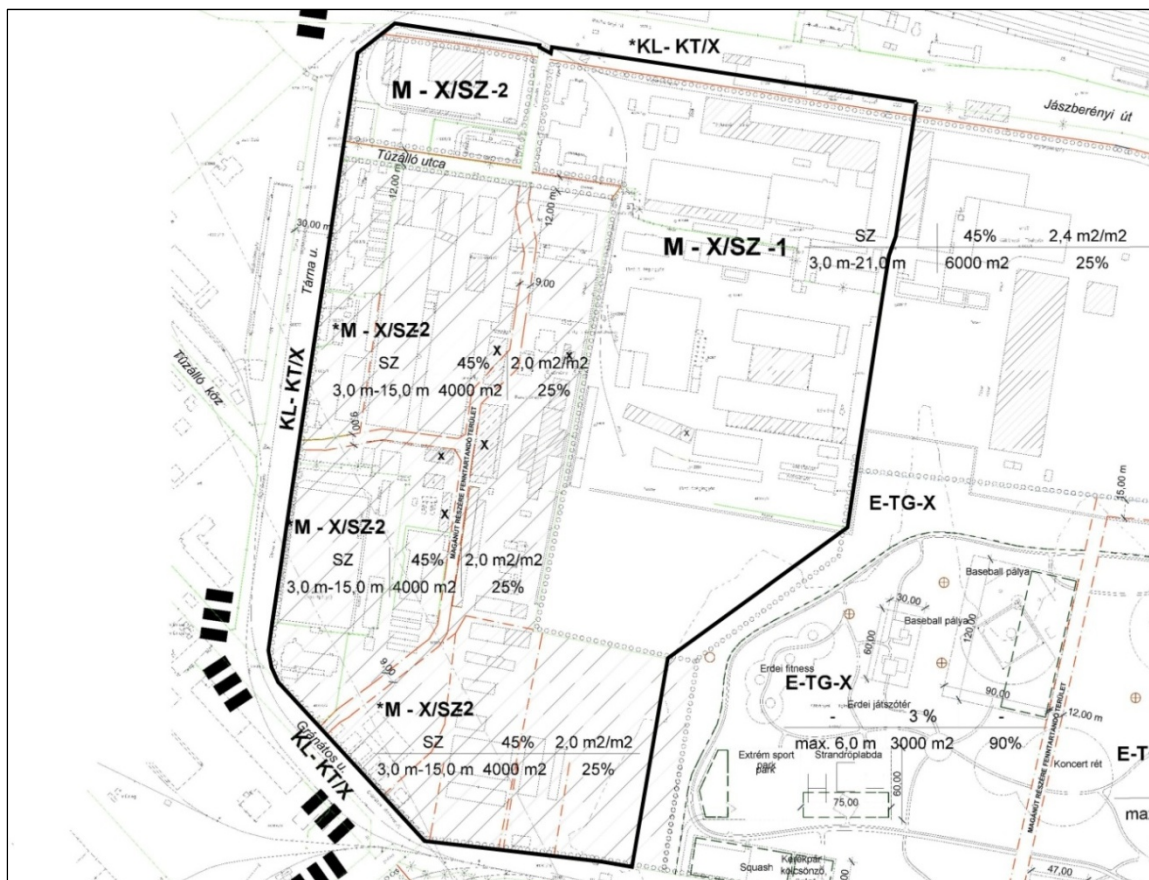
Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

Ez a terület képezte a XIX. század közepén, a Jászberényi út mentén létrejött "Drasche" téglagyár magját, majd a XX. század elején itt alakult ki a téglagyártás mellett a "Drasche" kibővült tevékenységi körébe tartozó porcelán- és tűzállóanyag gyártás épületei, illetve az üzemi tevékenységet kiszolgáló egyéb épületek. Ebben az időben a hagyományos téglagyártás épületei, illetve az agyaggödörök keletebbre "tolódtak". A II. világháborút utáni államosítást követően a különböző tevékenységi körű üzemegységek - így a Kőbányai Téglagyár is - önálló gyárakká alakultak.

A rendszerváltást követően többek között itt kezdte meg tevékenységét az állami vállalatokat átvevő RATH Hungária Rt. és a Pietra Rt., illetve annak utóda a Zalakerámia ZRt. Az 1990-es években a téglagyártás megszűnését követően a területen több kisebb vállalkozás jelent meg tulajdonosként, vagy bérlőként, aki az egykori gyárépületeket a korábbiaktól eltérő módon hasznosította.

Amint az a légifelvételen is látszik, a terület túlnyomó része ipari jellegű épületekkel rendkívül sűrűn beépített. Ezek között egyaránt megtalálhatók iroda-, üzemcsarnok-, raktár, szociális-, lakó- és egyéb kiszolgáló épületek, melyek a területhasználat nagyfokú heterogenitását eredményezik. Elsősorban a területrész Tárna utca menti és a hozzá csatlakozó belső területe mutat rendezetlen képet. Az épületek mérete és állaga eltérő, jelentősebb zöldfelületek csak a terület D-i részén található.

### A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata



Forrás: KASIB Kft. archívum

A fenti szabályozási terv kivágaton ábrázolt terület munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-1 és M-X/SZ-2 építési övezetbe tartozik. Előbbi építési övezetet a hatályos HÉSZ "nagytelkes munkahelyi terület"-nek, míg utóbbit "közepes telkes munkahelyi terület"-nek nevezi és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket. A két övezet közül a "nagytelkes munkahelyi terület" teszi lehetővé az intenzívebb beépítést, mivel itt a maximális építménymagasság és szintterületi mutató egyaránt magasabb, mint a már jelenleg is intenzívebb beépítettségű "közepes telkes munkahelyi terület"-en.

A vizsgált területre sz ferde sraffozású részének megosztása esetén telekalakítási terv készítése kötelező, ebben az esetben az építési hely és az övezeti jellemzők (kialakult állapot esetén is) meghatározásához a főépítész és a tűzoltóság szakvéleménye szükséges. Ezen a területen a szabályozási tervlap "magánút részére fenntartandó terület"-et jelöl, melynek kialakíthatósága egyebek mellett indoka lehet az említett - egyébként aggályosnak nevezhető - telekalakítási terv készítés kötelezettségnek.

A csillaggal jelölt M-X/SZ-2 építési övezetben a telekméret kialakult tulajdonviszonyok és használati jog alapján történő csökkentése megengedett. Azonban ebben az esetben - az ún. "kistelkes munkahelyi terület"-en megengedett - minimum 2000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál is kisebb 1500 m<sup>2</sup>-es telkek is létrejöhetnek, ami megkérdőjelezi a "közepes telkes munkahelyi terület" besorolást.

A szabályozási terv az FSZKT elhatározásának megfelelően tartalmazza a Jászberényi út 46,0 méterre történő kiszélesítését a vizsgált terület irányában, azaz a szabályozási vonalat jelöl végig a Jászberényi út mentén. A közlekedésfejlesztést célzó további intézkedés, hogy - a Porcelán utca szélességének változatlanul hagyása mellett - a Tűzálló utca szabályozási szélességét 12,0 méterre növeli, ami egy nagyon keskeny sáv kiszabályozását jelenti az utca északi oldalán. Ennek gyakorlati haszna kétséges, főként hogy megvalósításához több (nem bontandónak jelölt) épület elbontására lenne szükség.



**Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

**Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról**



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

27

A vizsgált terület rész 2010-es állapotát bemutató légifelvétel tanúsága alapján a területhasználatban és az épületállományban 1999, illetve a hatályos HÉSZ 2002-es elkészítése óta nem igazán történt érdemi változás.

A beépítés - első sorban a Tárna utca menti területeken - javarészt maradt a 90-es évekre, illetve a 90-es években kialakult. Jelentősebb átalakítással érintett terület a Jászberényi út és Tárna utca sarkán lévő telephely, ahol a korábban meglévő raktárépület bővítették és néhány kisebb új hűtő- és raktár épült, valamint a Rath Hungária telephelye, ahol szintén építettek új épületeket és átalakítottak néhány már meglévőt.

A fentiek mellett kisebb arányú épület felújítás, illetve bővítés történt még néhány helyen (pl. a terület rész D-i végén Kling Kft. telephely), de ezek az előbbiekkal együtt sem változtatták meg a beépítés jellemző intenzitást, nem javítottak jelentősen az épületállomány általános állagán, illetve nem okoztak jelentős, észrevehető elmozdulást a terület rész rendezettebbé válása irányában sem.

Összességében megállapítható, hogy a 2002-ben készült Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásainak megfelelően történtek a fentebb említett át- és beépítések. Azonban az is látszik, hogy a terület beépítése és területhasználata mára kialakult, illetve az előbbi már elérte - néhol meg is haladta - a maximumot és ezen a hatályos Szabályozási Terv rendelkezéseinek figyelembevétele nem lehet változtatni, mivel annak ez nem is célja. Holott a beépítési intenzitás csökkentése, valamint a jelenleginél rendezettebb beépítés és néhol nagyobb arányú zöldfelület indokolt lenne, azonban ezt a jelenlegi területhasználat megváltoztatása nélkül - csak építési övezeti előírásokkal - nagyon nehéz elérni. További hiányosság, hogy nem történt meg a Jászberényi út - FSZKT-ban előírt és a Szabályozási Tervre átvett - szabályozási szélességének növelése.



- Jászberényi út és Kozma utca sarok (egykori "Drasche" területének K-i fele)

### Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

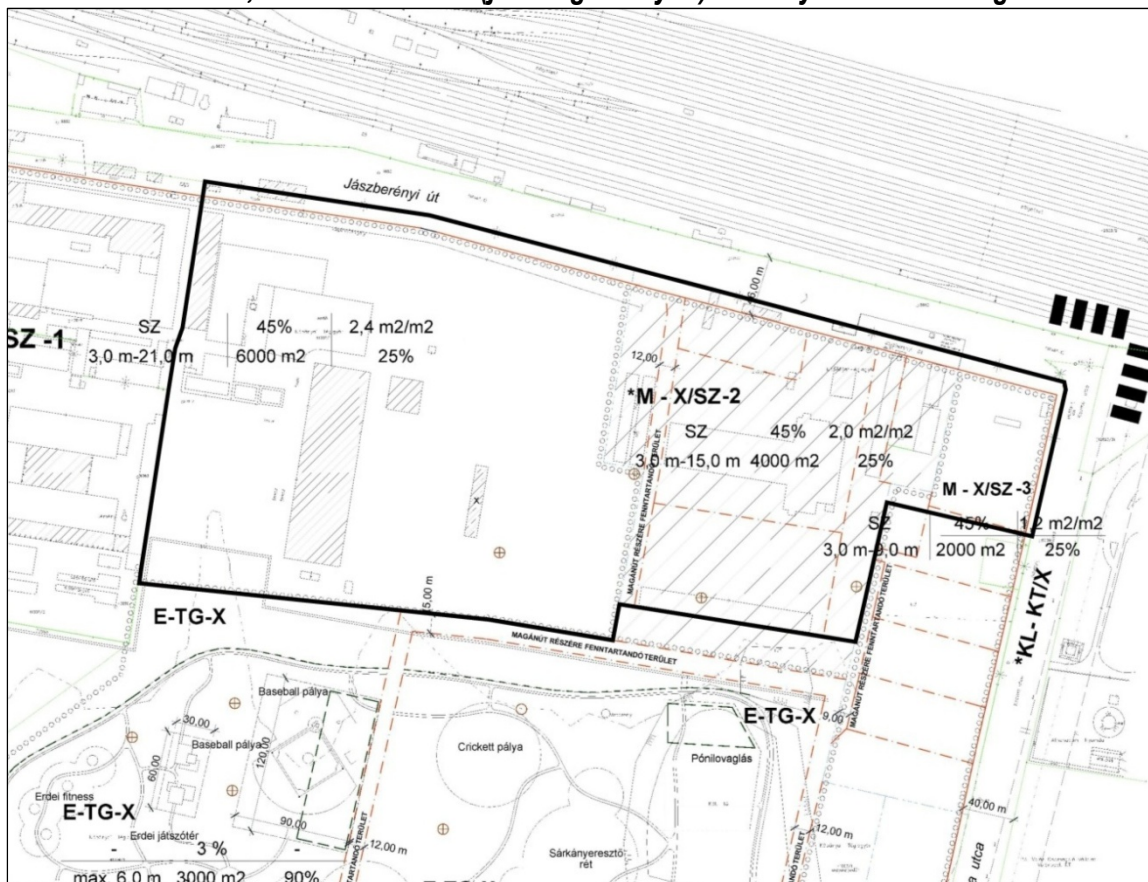
A fenti légifelvételen ábrázolt terület Ny-i fele szintén része volt a Jászberényi út mentén létrejött "Drasche" téglagyárnak, illetve ezen a területen működött a II. világháború utáni államosítást követően a Kőbányai Téglagyár. A téglagyártásnak - mint jellemző tevékenységnek - az épületei, illetve az üzemi tevékenységet kiszolgáló egyéb épületek láthatók a fenti, 1999-ben készült légifelvételen.

Még a 2000-es évek elején, az akkor itt tevékenykedő Pietra Rt. értékesítette a téglagyártás felhagyása után feleslegessé vált területeit a Jászberényi út és a Kozma utca északi részén. Ezt követően - a sok esetben telekkönyvileg sem tisztázott telepeken - változatos vállalkozási tevékenységek kezdődött meg itt.

Amint az a légifelvételen is látszik, a terület túlnyomó része ipari jellegű épületekkel volt beépítve, de korántsem olyan sűrűségben, mint az egykori "Drasche" előzőekben tárgyalt Ny-i felén. Ezeket az épületeket is iroda-, üzemcsarnok-, raktár, szociális- és egyéb kiszolgáló funkció mellett hasznosították, de az előbbieken tárgyaltál rendezettebb telekstruktúra és épület telepítés mellett. A burkolt felületek aránya is jóval alacsonyabb és ezzel párhuzamosan a zöldfelületi arány magasabb volt, mint a Tárna utca mentén.

A tárgyi területrészen még jelentős mennyiségű szabad, beépítetlen terület állt rendelkezésre az ezredfordulót megelőzően. Előbbi és a 2002-ben elkészült HÉSZ és Szabályozási Terv vonatkozó építési övezeti előírásai potenciális fejlesztési területté tették az itteni ingatlanokat, főként az után, hogy a téglagyártás - amely a terület eredeti, évszázados hasznosítását jelentette - fokozatosan háttérbeszorult, majd megszűnt itt.

### A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata



Forrás: KASIB Kft. archívum

A fenti szabályozási terv kivágaton ábrázolt terület munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-1 és M-X/SZ-2 építési övezetbe tartozik. Előbbi építési övezetet a hatályos HÉSZ "nagytelkes munkahelyi terület"-nek, míg utóbbit "közepes telkes munkahelyi terület"-nek nevezi és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket. A két övezet közül a "nagytelkes munkahelyi terület" teszi lehetővé az intenzívebb beépítést, mivel itt a maximális építménymagasság és szinterületi mutató egyaránt magasabb, mint a már jelenleg is intenzívebb beépítettségű "közepes telkes munkahelyi terület"-en.

A csillaggal jelölt M-X/SZ-2 építési övezetben a telekméret a kialakult tulajdonviszonyok és használati jog alapján lakó funkciója esetén 1500 m<sup>2</sup>-re, míg munkahelyi funkciója esetén 2000 m<sup>2</sup>-re csökkenthető, amely azonban megkérdőjelezi a "közepes telkes munkahelyi terület" besorolást.

A szabályozási terv szerint a vizsgált terület rész ferde sraffozású részének megosztása esetén telekalakítási terv készítése kötelező, ebben az esetben az építési hely és az övezeti jellemzők (kialakult állapot esetén is) meghatározásához a főépítész és a tűzoltóság szakvéleménye szükséges. Véleményünk szerint ez az előírás aggályosnak nevezhető, mivel értelmezésünk szerint módot ad a HÉSZ által meghatározott építési övezeti előírások - HÉSZ módosítása nélküli - megváltoztatására.

A szabályozási terv az FSZKT elhatározásának megfelelően tartalmazza a Jászberényi út 46,0 méterre történő kiszélesítését a vizsgált terület irányában, azaz a szabályozási vonalat jelöl végig a Jászberényi út mentén.



### Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

### Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

31

A vizsgált terület rész 2010-es állapotát bemutató légifelvétel tanúsága alapján mind a területhasználatban, mind az épületállományban ezen a terület részen történt a legtöbb változás 1999 óta. Ennek elsődleges oka, hogy itt készült el 2003. szeptemberében a Plus Élelmiszer Diszkont Kft. logisztikai központja (a terület rész 2005-ös állapotáról készült légifelvételen látható), amely kerületi szinten is igen jelentős beruházásnak nevezhető.

Bár a Plus Magyarországon nyereséges volt, de más országokban nem volt képes állni a versenyt a konkurenciával, ezért a tulajdonos Tengelmann csoport 2008. március 10-én eladta a Plus diszkontláncot a Spar számára. A 2008. december 31-i egyesülést követően a Jászberényi út 43-47. szám alatti logisztikai központot bezárták, ma már üresen áll (a terület rész 2010-es állapotáról készült légifelvételen látható).

A fentiek mellett kisebb arányú épület felújítás, illetve bővítés történt még a Jászberényi út és a Kozma utca sarkán található területeken (pl. a Nádland Kft. telephelyén), de ezek a bővítések nem növelték meg jelentősen az ingatlanok intenzitását, nem rontottak a terület rendezettségén. Más munkahelyi területekhez és főként a vizsgált terület egyéb részeihez viszonyítva jelentős a zöldfelületek aránya és megfelelő az épületállomány állaga és kihasználtsága.

Összességében megállapítható, hogy a 2002-ben készült Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásainak megfelelően történtek a fentebb említett át- és beépítések. A terület beépítése és területhasználata jelentősen átalakult, ami első sorban annak köszönhető, hogy a területet korábban nem aprózták el sem tulajdonosi (telekjogi), sem bérlői értelemben és nem volt túlépítve sem,. Így az a Jászberényi út menti fekvésével együtt már eredetileg is ideálissá volt - és ma is az - barnamezős nagyberuházások céljára. Azonban hiányosság, hogy nem történt meg sem a Jászberényi út, sem a Kozma utca - FSZKT-ban előírt és a Szabályozási Tervre átvett - szabályozási szélességének növelése.



- **Az egykori bánya (hulladéklerakó) Gránátos utca vonalától É-re eső fele**

### **Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

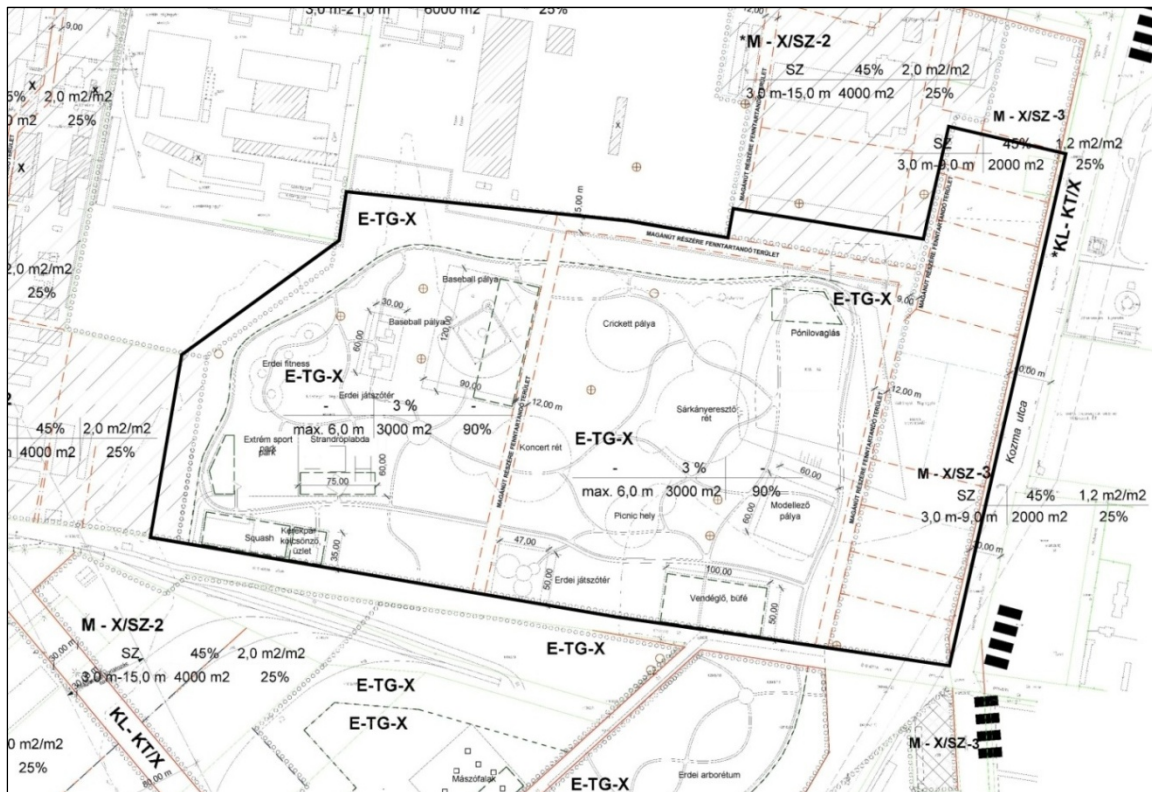
A fenti légifelvételen látható területen működött a Jászberényi út mentén - a XIX. század közepén - létrejött "Drasche" téglagyár, majd a II. világháború utáni államosítást követően a Kőbányai Téglagyár agyagbányája. A korábban az Akna utcát a Kozma utcával összekötő Gránátos utca képezte ennek a gyárnak - és az agyagbányájának - a D-i határát. Ez az utca ma már csak telekjogi értelemben létezik és egy helyen a folytonossága meg is szakad, de itt fut be a területre egy iparvágány a Tárna és Gránátos utcák irányából.

A terület arculatát egykor meghatározó téglagyártás fokozatos háttérbeszorulása után, a kialakult nagyterjedésű bányagödrök kommunális hulladékokkal való feltöltést 1963-ban kezdte meg a Fővárosi Közterület Fenntartó Vállalat. Ez a tevékenység 1992-ig, a téglagyártás megszüntetéséig az agyagbányászással párhuzamosan - egészen a hulladéklerakás 2000 december 31-én történt leállításáig - folyt.

A 70-es években készült légifotók tanúsága szerint a bányaterület nagyméretű gödrökből állt. Ezek a gödrök vízzel teltek és így alakult ki a vizsgált területen öt kisebb tó, amelyeket sorra feltöltöttek kommunális hulladékkal. Utoljára a Kozma utca felőli oldalon lévő úgynevezett Kék tó került felszámolásra, amely a fenti légifelvételen még látható.

Amint az az 1999-ben készült légifelvételen is látszik, a terület beépítetlen. Azonban zöldfelületi borítottsága is meglehetősen alacsony, csupán a Kozma utca mentén kialakított 5 db építési telket és a Kék tó közvetlen környezetét fedte egybefüggő zöldfelület. A terület nagy részén látható, hogy folyik a kommunális hulladékok többé-kevésbé rendezett elhelyezése.

### A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata



Forrás: KASIB Kft. archívum

A Szabályozási Terv kivágaton ábrázolt - az FSZKT-ban E-TG turisztikai erdő célzott területfelhasználási módba tartozó - terület E-TG-X övezetbe, azon belül „sport parkerdő” területfelhasználási egységbe sorolt. Az E-TG-X övezet az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, parkerdei szolgáltatást nyújtó, túlnyomórészt erdei fákkal és cserjékkel borított erdőgazdasági terület, míg a „sport parkerdő” területfelhasználási egység elsősorban rekreációs sportlétesítmények (pl. erdei fitness, krikett pálya, strandröplabda, baseball pálya) és egyéb erdei rekreációs funkciók (erdei játszótér, pónilovaglás, piknik rét) elhelyezésére, kialakítására szolgál.

A HÉSZ vonatkozó előírásai alapján az övezet teljes területét rekultivációs kötelezettség terheli. Az övezetbe tartozó telkeken erdőterület létesítése, épületek elhelyezése, a különböző parkerdei funkciókra történő területek kialakítása csak a teljes rekultiváció után történhet meg, melyet a területen elvégeztek. A HÉSZ-ben előírt, a talajvízszint- és minőség változását (talajvízszint észlelő kutak), a süllyedés ütemét (magassági megfigyelő hálózat) és a depóniagáz szivárgását (gázkutak) figyelemmel kíséző monitoring rendszert kiépítették.

A Kozma utca menti terület rész munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-3 építési övezetbe tartozik, melyet a hatályos HÉSZ "kistelkes munkahelyi terület"-nek nevez és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket.

A szabályozási terv az FSZKT elhatározásának megfelelően tartalmazza a Kozma utca szabályozási szélességének a temető főbejárata felől 30,0 méterre, a Jászberényi út felé 40,0 méterre történő - szabályozási tervlapon jelöltek szerinti - kiszélesítését a vizsgált terület irányában, azaz a szabályozási vonalat jelöl a Kozma utca mentén az egykori Gránátos utca vonalától a Jászberényi útig.

A közlekedésfejlesztést célzó további intézkedés, hogy ezen a terület részen a szabályozási tervlap "magánút részére fenntartandó terület"-et jelöl.

Meg kell jegyeznünk, hogy Budapest Településszerkezeti Tervében és a Fővárosi Szabályozási Keretrendben meghatározott erdőterület besorolás - melyet a 2002-ben elkészült Szabályozási Terv is átvett

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

34



- nagyon megnehezíti a terület gazdaságos, kerületi és tulajdonosi érdekeknek egyaránt megfelelő, a terület hasznosíthatóságának korlátait figyelembe vevő felhasználását, hosszú távon is fenntartható, hasznos funkciókkal történő megtöltését.

### **Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

### **Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról**



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

35

A fenti, jelenleg beépítetlen, nem hasznosított területrészen - melynek tulajdonosa a Kling Kft. és a Jász Gold Kft. - 2000 december 31-én fejeződött be a kommunális hulladék elhelyezése. Ekkorra alakult ki a területrészt mai arculata, ahol azóta jelentős változást csupán a 2001-ben, a Kozma utca felőli oldalon lévő úgynevezett Kék tó felszámolása - melynek nyomai még észlelhetők a terület 2005-ös állapotát szemléltető légifelvételen - hozott. Erre a terület rekultivációjának részeként került sor.

A HÉSZ vonatkozó előírása szerint a rekultiváció során - a takaróréteg elterítése után az erózió mérséklése és a talajélet mielőbbi megindulása érdekében - a területet gyepterjesztéssel be kellett volna telepíteni, ez azonban nem történt meg. A terület 2010-es állapotát szemléltető légifelvételen jól látszik, hogy az egykori bányagödört (hulladéklerakót) fedő zöldfelület spontán alakult ki.

Szintén a hatályos HÉSZ előírása, hogy a rekultiváció során és után - a tényleges erdőtelepítés megvalósulásáig - a terület folyamatos pormentesítéséről és fokozott gyommentesítéséről a rekultivációs munkákra kötelezett, majd a terület tulajdonosa kötelezett. A 2005-nen és 2010-ben készült légifelvételen azonban az látszik, hogy sem a por-, sem a gyommentesítés nem megoldott a területen.

A fentiekben ismertetett változások bár jelentősek voltak - hiszen a területrészt 1999-es állapotát szemléltető légifelvételen még látható, korábbi területhasználat meghatározó volt a vizsgált terület egésze szempontjából is - mégsem hoztak látványos előrelépést az egykori bányagödör, illetve hulladéklerakó hasznosításában. Pedig a hatályos szabályozási terv elsősorban ennek elősegítése céljából készült, de annak javaslataiból mindeközéig semmi nem valósult meg. Az egyetlen igazán látványos fejlesztés a fenti területrészen - amely a 2005-ös és 2010-es állapot között is a lényegi eltérés - a Kozma utca 3. szám alatt, azaz a vizsgált területrészt munkahelyi besorolású részén, 2007-ben megnyitott SilverKart gokart pálya épülete. Azonban hiányosság, hogy nem történt meg a Kozma utca - FSZKT-ban előírt és a Szabályozási Tervre átvett - szabályozási szélességének növelése sem.



- **Maglódi út és Akna utca sarok (egykori "Municipális" téglagyár területe) és az egykori bánya (hulladéklerakó) Gránátos utca vonalától D-re eső felének ÉNy-i része**

### **Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról**



**Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**

A fenti területrészen jött létre a XIX. században a vizsgált terület másik téglagyára a "Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten", avagy közismert nevén a "Municipális" téglagyár, amely az 1920-as években egyesült a "Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten" - azaz a "Drasche" - téglagyárral és lett ettől fogva annak Maglódi úti fióktelepe. A bányaterületének kimerülése következtében először itt szűnt meg a téglagyártás és került felszámolásra az egykori fióktelephely. A Maglódi út és Akna utca sarkán ezt követően jelent meg a Gyárkémiépítő Vállalat, amely új tevékenységi kört honosított meg a területrészen, melynek Maglódi úti részén, a korábbi Kőbányai Téglagyár III. számú telepének maradványán Tüzelő- és Építőanyag telep is létre jött.

A rendszerváltást követően ezen a területrészen is - a Jászberényi út menti területhez hasonlóan - változatos vállalkozási tevékenység alakult ki, melynek gerincét különböző építőiparhoz kapcsolódó tevékenységet folytató gazdasági társaságok adták, ennek a funkciónak megfelelő ipari épületállománnyal és nagyarányú burkolt felületekkel rendelkező telephelyekkel, melyek beépítésének intenzitása azért messze elmarad a hasonló Tárna utca menti területekétől.

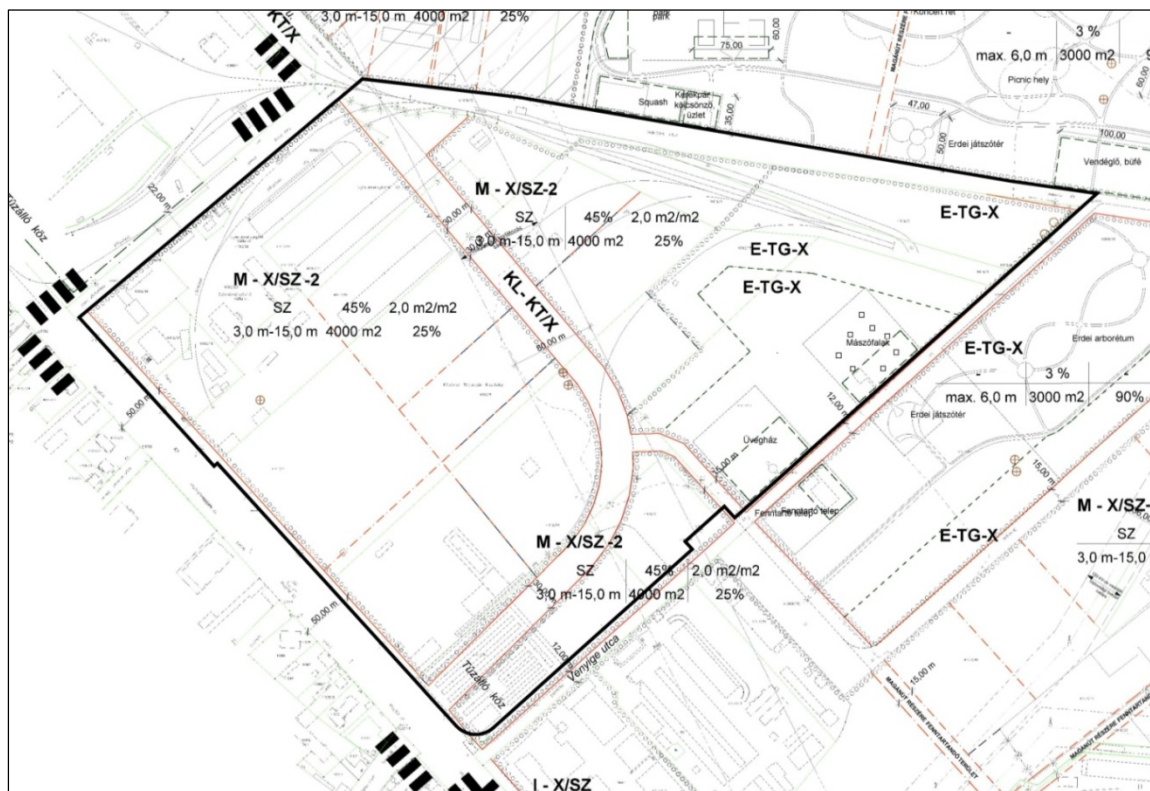
A területrész ÉK-i jelenleg beépítetlen, nem hasznosított részen - melynek tulajdonosa a Jász Gold Kft. - szintén az egykori agyagbánya, majd hulladéklerakó gödrei területek el, ahol 2000 december 31-én fejeződött be a kommunális hulladék elhelyezése. Erre a területre az előző - az egykori bánya (hulladéklerakó) Gránátos utca vonalától É-re eső felével foglalkozó - pontban leírtak szintén érvényesek.

A területrész DK-i határán található a Venyige utca, amely egykor az É-ről határoló - és korábban az Akna utcát a Kozma utcával összekötő, ma már gyakorlatilag nem létező - Gránátos utcáig futott ki. A Venyige

utca mellett szintén változatos területhasználattal találkozhatunk, hiszen az Aszfaltbeton Vállalkozási és Kereskedelmi Kft. telephelye mellett egy piac is működik ma itt, amely már az 1999-ben készült légifelvételen is jól látható. A felvétel elkészültekor a piactól ÉNy-ra, a Maglódi út mellett fekvő jelentős kiterjedésű telephelyen hulladékgazdálkodással foglalkozó gazdasági társaság működött, melynek telephelyére a Tárna és Gránátos utcák irányából egy iparvágány is befutott.

A jellemzően ipari épületek állaga vegyes képet mutat, de a beépítés intenzitása itt sem nagy, viszont a területhasználatból adódóan jelentős kiterjedésűek a burkolt felületek, a telephelyek többségén elhanyagolható az aktív zöldfelületek aránya.

### **A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata**



Forrás: KASIB Kft. archívum

A Szabályozási Terv kivágaton ábrázolt területrészt ÉK-i sarka - az egykori bánya, illetve hulladéklerakó területe - E-TG-X övezetbe, azon belül „sport parkerdő” területfelhasználási egységbe sorolt.

A tárgyi terület legnagyobb része munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-2 építési övezetbe tartozik, melyet a hatályos HÉSZ "közepes telkes munkahelyi terület"-nek nevez és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket.

Ehhez a területrészhez kapcsolódik a teljes vizsgált terület talán legjelentősebb, kerületi szintű közlekedésfejlesztési elhatározása is. Az FSZK ugyanis a Sibrik Miklós út folytatásában - a Maglódi út és Jászberényi út közötti összeköttetés biztosítása érdekében - a Maglódi út és a Gránátos utca között "közútfejlesztés területe" jelölést ábrázol. A 30,0 méter szabályozási szélességű, KL-KT/X övezeti besorolású új utat a szabályozási terv ábrázolja is, azonban meg kell jegyeznünk, hogy a HÉSZ-ben ennek az útnak az előírt szabályozási szélessége csak 22,0 méter, azaz ellentmondás áll fent a rendelet és annak melléklete között.

A Szabályozási Terv lényeges eleme a Venyige utca eredeti állapotának 12,0 méter szabályozási szélességgel történő visszaállítása, vagyis annak kifuttatása a Gránátos utcáig. A Venyige utcát és a Sibrik Miklós út folytatásaként kiszabályozásra kerülő utat egy 15,0 méter széles új út össze is kötné.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



**Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

**Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról**



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet



Az 1999-es állapot, illetve a hatályos - 2002-ben elkészült - HÉSZ magalkotása óta a területrészt több ingatlanon is történtek kisebb-nagyobb fejlesztések. Azonban a területrészt ma ismert képe 2005-re gyakorlatilag kialakult és azóta gyakorlatilag változás nem is történt.

Az említett fejlesztések leglátványosabb része az Akna utca és Maglódi út menti területeket érintették. A két említett utca sarkán lévő, javarészt az építőipari tevékenységhez kötődő gazdasági társaságok telephelyein, a 2000-es évek első felében több üzemi- és raktárfunkció mellett kialakított csarnoképületeket és irodaépületet létesítettek. Ugyanebben az időszakban épült meg a Maglódi út mellett - a korábban itt működött tüzelőanyag kereskedelmi telep területének egy részén - egy nyomda, felszíni parkolókkal és rendezett zöldfelületekkel.

Szintén történtek fejlesztések a Venyige utca mentén, az útépítéssel, útfelújítással, karbantartással foglalkozó Aszfaltbeton Vállalkozási és Kereskedelmi Kft. telephelyén is, ahol a tevékenységi körnek megfelelő épületállomány mellett egy kisebb "vadászpark" és egyéb az útépítéshez nem köthető funkció (pl. borospince) is kialakításra került.

Az előbbiektől eltérő változás a területrészen a már érintőlegesen említett tüzelőanyag kereskedelmi telep megszűnése, melynek megmaradt ingatlanrésze jelenleg is hasznosítatlan, elhanyagolt állapotú. Emellett szintén beszüntette tevékenységét az előbbi telephely Maglódi út menti részén kialakított nyomda és a mellette 2005-ben még működő, hulladékgazdálkodással foglalkozó gazdasági társaság is, melynek épülete és egész telephelye szintén nagyon rossz állapotban van.

Összességében megállapítható, hogy a 2002-ben készült Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásainak megfelelően történtek a fentebb említett át- és beépítések. A terület beépítése és területhasználata az elmúlt évtizedben jelentősen nem alakult át, a beépítés intenzitása nem növekedett meg drasztikusan, ellenben az épületállomány állaga javult. Azonban a jelentős mennyiségű burkolt felület és az ezzel együtt járó alacsony zöldfelületi arány továbbra is jellemzi a tárgyi területrészt, amely még ezzel együtt is lényegesen rendezettebb, mint a vizsgált terület hasonló funkciójú területrészei és a Maglódi út menti fekvésével és a nagy kihasználatlan területeivel megmaradt ideális helyszínnek barnamezős beruházások céljára. További hiányosság, hogy nem történt meg sem a Maglódi út és a Gránátos utca közötti - FSZKT-ban előírt és a Szabályozási Tervre átvett - közterület kialakítása, sem a Maglódi út szabályozási szélességének növelése.



- **Maglódi út és a Kozma utca menti területek, valamint az egykori bánya (hulladéklerakó) Gránátos utca vonalától D-re eső felének DK-i része**

### **Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

Ez a terület a vizsgált terület történetének kezdetén még nem volt az ipari termelés alá rendelve. A Venyige utcától DK-re eső területre korábban a "fővárosi homokszőlők" szőlő-szaporító telepe, melynek helyén csak a Venyige utcától ÉNy-ra lévő bányaterületek kimerülését követően kezdődött meg az agyagbányászat, majd a XX. század második felében - a Maglódi út és a Kozma utca mentén - az a vegyes területhasználat, amely 1999-ben, a fenti légifelvétel készítésekor már elérte csúcspontját.

Ekkor már a területen működött - és jelentős területeket elfoglalva a terület meghatározó eleme volt - a Maglódi út és Venyige utca sarkán található Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó épületkomplexum, valamint a Venyige utcában és a 42518/4 hrsz-ú - a valóságban közterületként nem funkcionáló - névtelen út és az egykori bánya (hulladéklerakó) mellett található változatos kisüzemi és logisztikai tevékenységet folytató gazdasági társaságok telephelyei, továbbá az Elektromos Művek Maglódi út és Sírkert utca sarkán található 120/10 kV-os kőbányai alállomása.

A terület és egyben a vizsgált terület egyik lényeges, az előbbieken még nem említett tevékenységi köre a Kozma utca menti keskeny, önkormányzati tulajdonú teleksávban alakult ki. Az Újkozmetető megnyitását követően fokozatosan megtelepedtek itt azok a kis vállalkozások, amelyek kegyeleti szolgáltatásokra, illetve első sorban sírkőkészítésre és forgalmazásra szakosodtak.

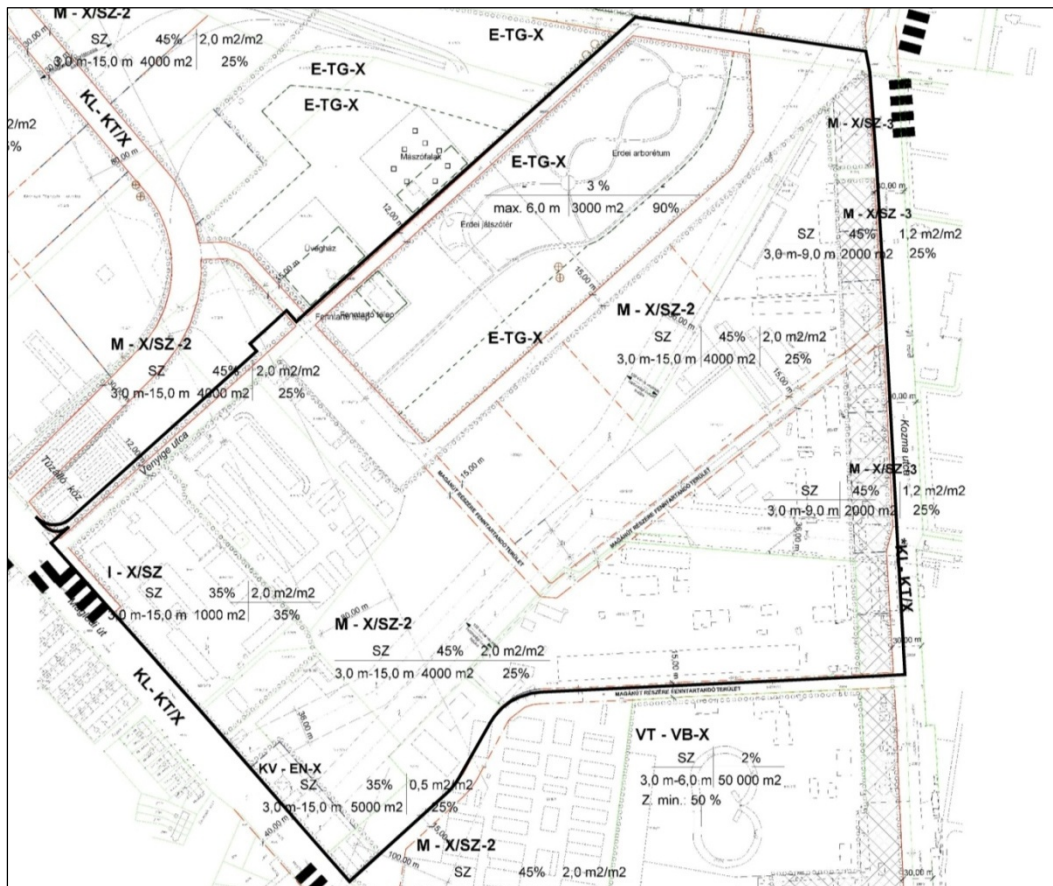
A fenti légifelvétel készültkor a területre jellemzően ipari épületek állaga vegyes képet mutatott, a beépítés intenzitása elfogadható mértékű volt, azonban - a használaton kívüli és közmű

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

41

területektől eltekintve - a területhasználatból következő, nagyterjedésű burkolt- és degradált felületekből adódóan a telephelyek többségén elhanyagolható volt az aktív zöldfelületek aránya.

### A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata



Forrás: KASIB Kft. archívum

A Szabályozási Terv kivágaton ábrázolt területész ÉK-i sarka - az egykori bánya, illetve hulladéklerakó területe - E-TG-X övezetbe, azon belül „sport parkerdő” területfelhasználási egységbe sorolt.

A tárgyi területész legnagyobb része munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-2 és M-X/SZ-3 építési övezetbe tartozik, melyet a hatályos HÉSZ "közepes telkes munkahelyi terület"-nek és "kistelkes munkahelyi terület"-nek nevez és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket.

A Venyige utca és Maglódi út sarkán, a Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó épületkomplexum területe I-X/SZ építési övezetbe tartozik ahol a munkahelyi területeknél alacsonyabb intenzitású beépítést lehetővé tévő építési paraméterek kerültek meghatározásra.

Az Elektromos Művek Maglódi út és Sírkert utca sarkán található 120/10 kV-os kőbányai alállomása KV-EN-X építési övezetbe került, a elektromos alállomás, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló helyezhető el.

A szabályozási terv - az FSZKT elhatározásának megfelelően - tartalmazza a Kozma utca szabályozási szélességének 30,0 méterre történő kiszélesítését. Kijelölésre került a területészén továbbá - az erdő és munkahelyi területek között - egy 15,0 méter szabályozási szélességű új közterület, valamint egy "magánút részére fenntartandó terület".



**Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

**Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról**



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

Az 1999-es állapot, illetve a hatályos - 2002-ben elkészült - HÉSZ magalkotása óta a területrész több ingatlanán is történtek fejlesztések, elsősorban a meglévő épületállomány felújítása, korszerűsítése formájában. Azonban a területrész ma ismert képe az elmúlt több mint egy évtized során nem sokat változott. A változások jobbra csak a kisebb-nagyobb mértékben eltérő tevékenységi kört folytató gazdasági társaságok "cserélődését" jelentik.

A területrész beépítése, főként a Venyige utcában és a Maglódi út mentén rendezett képet mutat, nem túl intenzív, az épületállomány állaga többnyire jónak mondható. Azonban a jelentős mennyiségű burkolt felület és az ezzel együtt járó alacsony zöldfelületi arány továbbra is jellemzi a tárgyi területrészt, amely - hasonló képen az előzőekben tárgyalt egykori "Municipális" téglagyár területéhez - még ezzel együtt is lényegesen rendezettebb, mint a vizsgált terület hasonló funkciójú területrészei.

Az épületállag és rendezettség tekintetében már nem ennyire jó a helyzet a fenti területrész 42518/4 hrsz-ú - a valóságban közterületként nem funkcionál - névtelen út és az egykori bánya (hulladéklerakó) melletti, valamint a Kozma utca menti területrészeinek esetében. A változatos kisüzemi és logisztikai tevékenységet folytató gazdasági társaságok, melyek a névtelen út mellett és a belső területeken telepedetek meg nem egységes területhasználat mellett hasznosítják az általuk elfoglalt területeket. A Kozma utca menti ingatlanokon működő sírkőkészítő üzemek pedig éppen a területhasználatuk folytán teremtenek rendezetlen állapotokat a kisméretű telephelyeiken. Mindez alaposan rányomja a bélyegét az említett területrészeire.

Összességében megállapítható, hogy a 2002-ben készült Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásai nem befolyásolták a területrész addigra már kialakult képét. A beépítés és területhasználat az elmúlt évtizedben nem alakult át. Azokon a területeken, ahol a jelenleginél rendezettebb beépítés és nagyobb arányú aktív zöldfelület indokolt lenne, azt a jelenlegi területhasználat megváltoztatása nélkül - csak építési övezeti előírásokkal - nagyon nehéz lesz elérni.

Lényeges lenne - főként a belső területek esetében - a megközelíthetőség javítása, melyre a hatályos Szabályozási Terv nem kezeli megfelelően a problémát. Kiemelten igaz ez a 42518/4 hrsz-ú közterületi út esetében is, melyet a Szabályozási Terv "magánút részére fenntartandó terület"-ként jelöl, holott az a valóságban közterület, de a jelentős elépítések miatt nem funkcionál teljes hosszában útként. További hiányosság, hogy nem történt meg a Kozma utca szabályozási szélességének - FSZKT-ban előírt - 30,0 méterre növelése sem.



- **A Sírkert utca menti területek**

**Légifelvétel a terület 1999-es állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

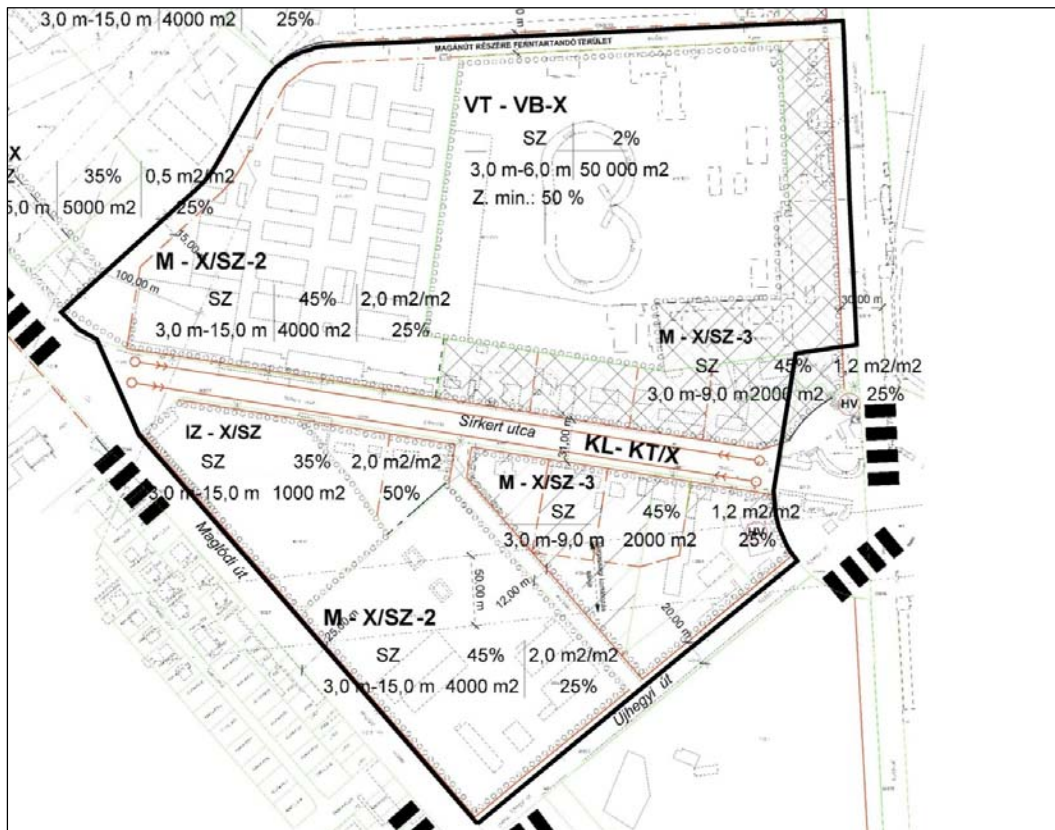
A fenti - 1999-es állapotokat szemléltető - légifelvételen látható területrész a XX. század közepéig javarészt mezőgazdasági hasznosítású terület volt, csak a XX. század második felében alakult ki a Sírkert utca két oldalán az a vegyes területhasználat, amely - az előzőekben tárgyalt Maglódi út és a Kozma utca menti területekhez hasonlóan - az ezredfordulóra már elérte a csúcspontját.

A fenti felvétel elkészültekor a területrész meghatározó eleme volt a Maglódi út és Sírkert utca sarkán található Metalloglobus telephely - ahol ma változatos kisüzemi és logisztikai tevékenységet folytató gazdasági társaságok működnek -, valamint a Sírkert utcától D-re, a Maglódi út mentén található Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó telephelyek. A területrész másik lényeges funkciója a Kozma utca menti keskeny, önkormányzati tulajdonú teleksávban kialakult - ahhoz területileg is kapcsolódó, ezáltal jól körülhatárolható - sírkő készítő- és forgalmazó tevékenység, amely ezen a területrészen is jelentős területeket fed le. A 42518/4 hrsz-ú - a valóságban közterületként nem funkcionáló - névtelen út és a Sírkert utca közötti található Fővárosi Vízművek telep a területi kiterjedéséből adódóan szintén meghatározó eleme a területrésznek.

A fenti légifelvétel készültekor a területrészen található, jellemzően ipari épületek állaga vegyes képet mutatott, a beépítés intenzitása a Metalloglobus telephelyen nagyon jelentős, a Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó területeken azonban alacsony. A sírkő készítéssel foglalkozó gazdasági társaságok kisméretű telephelyein a túlépítés nem jellemző, azonban a területhasználatból adódóan a nem beépített területek degradáltak, azokat nem fedi zöldfelület. Az Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó területek és a közmű területek kivételével a

területrészeiről általánosan is elmondható, hogy a nagyterjedésű burkolt- és degradált felületekből adódóan többségében alacsony az aktív zöldfelületek aránya.

### A terület vonatkozó, 2002-ben készült (jelenleg hatályos) Szabályozási terv kivágata



Forrás: KASIB Kft. archívum

A tárgyi terület rész legnagyobb része munkahelyi keretövezetbe, illetve ennek megfelelően M-X/SZ-2 és M-X/SZ-3 építési övezetbe tartozik, melyet a hatályos HÉSZ "közepes telkes munkahelyi terület"-nek és "kistelkes munkahelyi terület"-nek nevez és ennek szellemében határozza meg az építési övezeti paramétereket.

A Maglódi út és Sirkert utca sarkán, a Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó terület IZ-X/SZ építési övezetbe tartozik ahol a munkahelyi területeknél alacsonyabb intenzitású beépítést lehetővé tevő építési paraméterek kerültek meghatározásra.

Az Fővárosi Vízművek Maglódi út és Sirkert utca sarkán található telephelye VT-VB-X építési övezetbe került, ahol kizárólag a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.

A szabályozási terv az FSZKT elhatárolásának megfelelően tartalmazza a Kozma utca szabályozási szélességének 30,0 méterre történő - szabályozási tervlapon jelöltek szerinti - kiszélesítését a vizsgált terület irányában, azaz a szabályozási vonalat jelöl a Kozma utca mentén. A szabályozási terv a szabályozási szélesség növelését írja a Maglódi úton 25,0 méterre és az Újhegyi úton 20,0 méterre. Kijelölésre került továbbá a Sirkert utcától D-re, a Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó terület és a sírkőkészítéssel foglalkozó gazdasági társaságok telephelyei között egy 12,0 méter szabályozási szélességű új közterület is.



A Szabályozási tervlap - összhangban az FSZKT védelmi, korlátozási tervlapjával - "védett fasor"-t jelöl a Sírkert utcában, valamint "helyi védettségű építmény"-ként jelöli a 42515 hrsz-ú ingatlanon található vendéglő épületét és a Kozma utcában található villamos aluljárót.

### **Légifelvétel a terület 2005-ös állapotáról**



Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

### **Légifelvétel a terület 2010-es állapotáról**



Forrás: Földmérési és Távérzékelési Intézet  
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A Sírkert utca menti területek abban is nagyon hasonlítanak az előzőekben tárgyalt Maglódi út és a Kozma utca menti területekhez, hogy a terület rész ma ismert képe az elmúlt több mint egy évtized során nem sokat változott. Az 1999-es állapot, illetve a hatályos - 2002-ben elkészült - HÉSZ magalkotása óta a terület rész több ingatlanán is történtek fejlesztések, elsősorban a meglévő épületállomány felújítása, korszerűsítése formájában. Azonban a változások - főként a Metalloglobus telephelyén - jobbra csak a kisebb-nagyobb mértékben eltérő tevékenységi kört folytató gazdasági társaságok "cserélődését" jelentik.

A Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság alárendeltségébe tartozó terület rész beépítése rendezett képet mutat, nem intenzív, az épületállomány állaga többnyire jónak mondható. Itt nincs jelentős mennyiségű burkolt felület, így magas zöldfelületi arány jellemzi a tárgyi terület részt, melyre szintén igaz, hogy sem funkciója, sem épületállománya tekintetében nem változott az elmúlt évtizedben.

Az épületállag és rendezettség tekintetében már nem ennyire jó a helyzet a fenti terület rész Sírkert utca, valamint a Kozma utca menti terület részeinek esetében. A Metalloglobus egykori telephelyén változatos kisüzemi és logisztikai tevékenységet folytató gazdasági társaságok, nem egységes területhasználat mellett hasznosítják az általuk elfoglalt területeket. A Sírkert utca és Kozma utca menti ingatlanokon működő sírkőkészítő üzemek pedig éppen a területhasználatuk folytán teremtenek rendezetlen állapotokat a kisméretű telephelyeiken. Mindez alaposan rányomja a bélyegét erre a terület részre is, hasonlóan a Maglódi út és a Kozma utca menti területekhez.

Összességében megállapítható, hogy a 2002-ben készült Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásai nem befolyásolták a terület rész addigra már kialakult képét. A beépítés és területhasználat az elmúlt évtizedben nem alakult át. Azokon a területeken, ahol a jelenleginél rendezettebb beépítés és nagyobb arányú aktív zöldfelület indokolt lenne, azt a jelenlegi területhasználat megváltoztatása nélkül - csak építési övezeti előírásokkal - nagyon nehéz lesz elérni.

A hatályos Szabályozási Terv megközelíthetőség javítására irányuló előírásai, azaz 12,0 méter szabályozási szélességű új közterület kialakítása nem történt meg, ahogyan nem történt meg a Kozma utca szabályozási szélességének - FSZKT-ban előírt - 30,0 méterre növelése, illetve a Maglódi út és az Újhegyi út kiszélesítése sem.



## 1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet

Az alábbiakban a vizsgált területre vonatkozó településrendezési terveket mutatjuk be, a tervhierarchiának megfelelően.

Fentieknek megfelelően elsőként a 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, majd ezt követően a 46/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelet 1. számú melléklete, azaz a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a 47/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel jóváhagyott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat vonatkozó előírásai kerülnek ismertetésre.

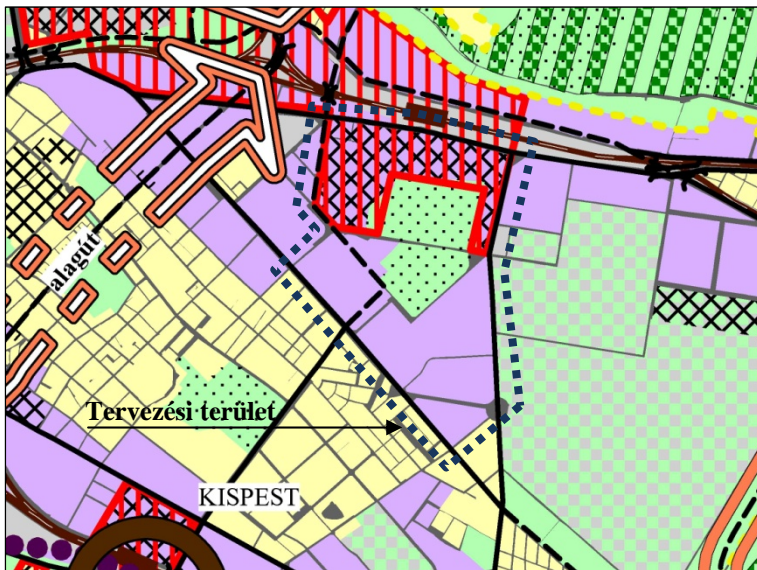
Végül bemutatásra kerülnek a területi hatályát tekintve konkrétan a vizsgált területre készült, Budapest X. kerület, Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – (Sírkert út) – Maglódi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 23/2002. (IX. 17.) számú módosított Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Szabályozási Terv elhatározásai. Ez utóbbi önkormányzati rendelet és melléklete jelenti a konkrét tervi a vizsgált terület előzményét.

### 1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

A vizsgált terület Budapest átmeneti zónájába tartozik, amely a történeti városrészeket körülvevő, konfliktusokkal terhelt heterogén térség. Itt elsősorban vegyes funkciójú ipari, raktározási, közlekedési és közműterületek keverednek. A térség legnagyobb előnye a meglévő, nagy ipari fogyasztók számára kiépült infrastruktúra felszabaduló kapacitása, valamint a központ közelsége. A beékelődött iparterületek funkcióváltása révén elérhető a környezeti állapot javulása; meglévő lakóterületek környezetében új, a környezetet terhelő ipari fejlesztések nem lehetségesek.

A 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének jóváhagyandó rajzi munkarészek (M=1:50000 léptékű) tervlapjai alapján a tervezési területről az alábbi megállapítások vonhatók le:

#### I. melléklet, Funkcionális szerkezet (tervlap részlet)



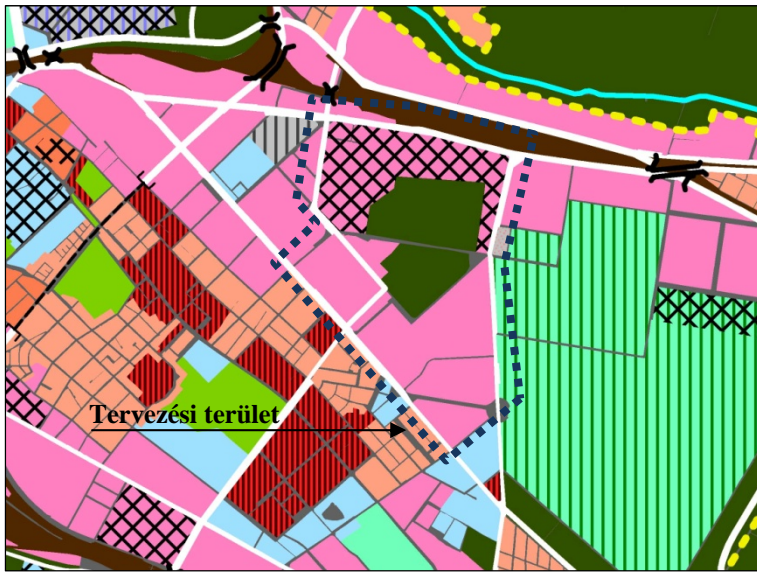
Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület beépített részeit a Funkcionális szerkezet tervlap a gazdasági területek közé, míg az egykori bánya-gödör területét a zöldfelületek, zöldterületek közé sorolja, ami egyúttal a Zöldfelületi fejlesztési területek közé is tartozik.

A Jászberényi út menti gazdasági területek a belterületi funkcióváltó területek, illetve a városszerkezeti jelentőségű átalakuló területek közé tartozik.

A vizsgált területet a közlekedésfejlesztési elemek közül tervezett főhálózati elem is érinti.

## II. melléklet, Területfelhasználás (tervlap részlet)



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület beépített részeit a Területfelhasználás tervlap a gazdasági területek közé, míg az egykori bánya-gödör területét az erdőterületek közé sorolja

A Jászberényi út menti kereskedelmi, szolgáltató területek a belterületi funkcióváltó területek közé tartoznak

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület:**

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő valamint sportépítmény helyezhető el. Kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális vagy egyéb közösségi szórakoztató épületet is lehet létesíteni.

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a várossal együtt alakultak ki, a környezet beépítési karakterét is követik és **az utolsó évek gazdasági átalakulása során a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra vagy új funkciókra cserélték fel**, valamint a peremterületeken kialakuló új munkahelyi területek, ahol lehetőség van nagyobb arányú zöldfelület kialakítására vagy megtartására. Fentiekén kívül ide tartoznak a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, jelentős közlekedésüzemi (elsősorban vasúti) kapcsolattal.

A terv a szintterület-sűrűséget 2,0 értékben határozza meg.

### **Erdőterület:**

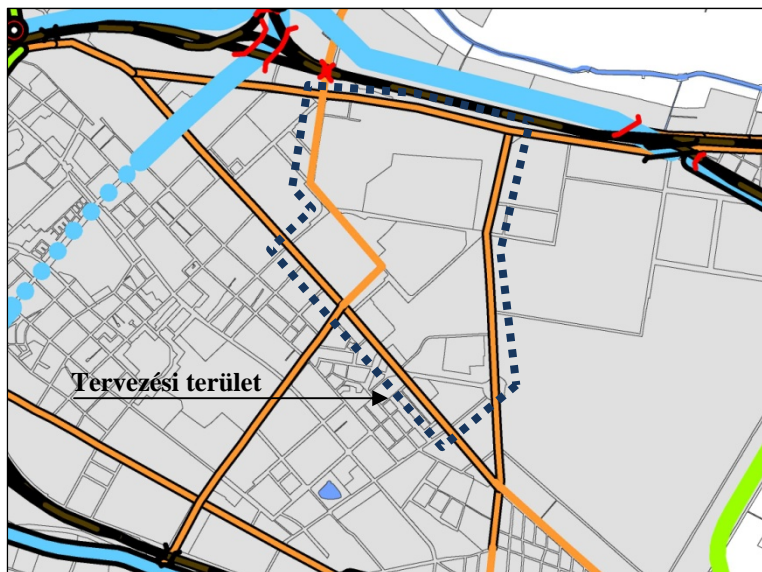
Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint védelmi (védett és védő), gazdasági, egészségügyi-szociális, turisztikai vagy oktatási-kutatási rendeltetésű lehet. Budapesten a turisztikai, a védő- és a védett erdők, valamint a természeti területek tartoznak ebbe a területfelhasználási egységbe. A Budai-hegység országos jelentőségű védett erdőterületei, természeti területek, a zöld gyűrű térségébe tartozó, elsősorban turisztikai szerepű erdők, és az olyan védőerdők (leginkább véderdősávok) tartoznak ide, amelyek egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választanak el, illetve környezetvédelmi jelentőségűek.

A védett és a turisztikai erdőknek rekreációs szerepük mellett városökológiai jelentőségük is van.



### III. melléklet, Közlekedés

#### III/1. melléklet, Közúti közlekedési hálózat (tervlap részlet)



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület a Közúti közlekedési hálózat tervlap alapján az alábbi meglévő és tervezett kerületközi, kerületi jelentőségű főutakkal érintett:

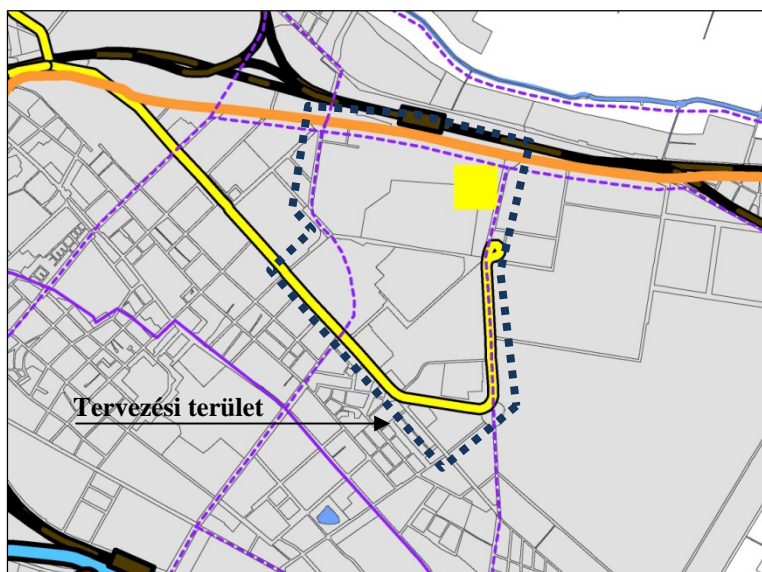
meglévő: Jászberényi út, Kozma utca és Maglódi út;

tervezett: A Sibrik Miklós út folytatásaként, a Maglódi út és Jászberényi út között, a tervezett utca - Gránátos utca - Tárna utca nyomvonalon.

#### Kerületközi, kerületi jelentőségű, főutak:

A kerületközi, kerületi jelentőségű főutak határozzák meg az egyes városrészek belső szerkezetét. A közlekedési elemek és a területfelhasználási egységek összhangja, egyensúlya jelentősen befolyásolja az egyes városrészek minőségét. Ennek megfelelően a közlekedési elemek nyomvonala pontosítható a TSZT előzetes változtatása nélkül, az FSZKT módosításával. A pontosított nyomvonal azonban . legalább azonos jelentőségű hálózati kapcsolatok biztosítása mellett nem vezethet kedvezőtlenebb vonalvezetési paraméterekhez. A felszíni szakaszok helyett felszín alatt vezetett szakasz környezetre gyakorolt kedvezőbb hatása miatt . bárhol kialakítható.

#### III/2. melléklet, Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat (tervlap részlet)



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület a Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat tervlap alapján a Maglódi út - Sirkert utca - Kozma utca vonalán közúti vasút (villamos) vonallal érintett. A Jászberényi út - Kozma utca serkán egy tervezett közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelep is jelölésre került.

A Sibrik Miklós út folytatásaként, a Maglódi út és Jászberényi út között, valamint a Kozma utca mentén kerékpárút-főhálózati elemet jelöl a tárgyi tervlap, a tervezett utca - Gránátos utca - Tárna utca nyomvonalon.

### **Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos):**

Ezek a kötöttpályás elemek jelentős részben meghatározzák az egyes városrészek belső közforgalmú közlekedését (a fogaskerekű kivételével). Egyes elemeinek nyomvonala pontosítható a TSZT előzetes változtatása nélkül, az FSZKT módosításával. A pontosított nyomvonalnak legalább azonos jelentőségű átszálló kapcsolatokat kell biztosítaniuk.

### **Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos), egyéb járműtelep (trolibusz, autóbusz):**

A vasúthálózat és a városi közforgalmú hálózatok közötti átszállási lehetőséget nyújtó állomások és megállóhelyek, valamint a városi közforgalmú közlekedési hálózatok működését biztosító járműtelepek áthelyezhetők, megszüntethetők, vagy újak alakíthatók ki a TSZT változtatása nélkül, az FSZKT módosításával, de feltétel a jelenlegivel legalább egyenértékű átszállási kapcsolatok, műszaki kiszolgálás fennmaradása.

### **Kerékpáros főhálózat:**

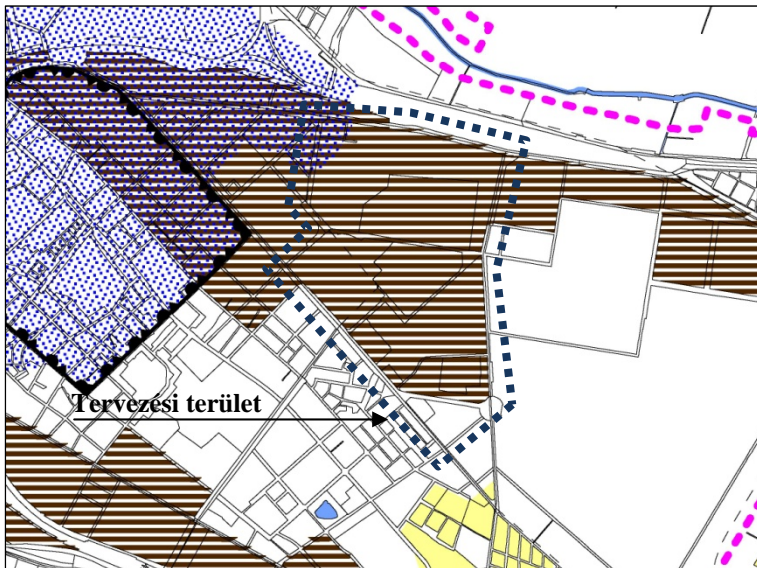
A Településszerkezeti tervben jelölt főhálózaton kívül bárhol másutt is kialakíthatók kerületi jelentőségű kerékpáros közlekedési elemek, összefüggő hálózatok. A főváros kerékpáros főhálózatát Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve határozza meg.

## **IV. melléklet, A terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló tényezők**

### **IV/1. melléklet Az épített környezet értékeinek védelme**

A vizsgált terület védett, vagy védendő épített környezeti értékkel nem érintett.

### **IV/2. melléklet, A talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok (tervlap részlet)**



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület Maglódi út - Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Sírkert utca által határolt része a talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok tervlap szerint a potenciálisan talajszennyezett térségek közé tartozik.

A vizsgált terület Tárnay utca - Jászberényi út sarka előzőeken túl a karsztos területek közé is tartozik.

### **Potenciális talajszennyezéssel érintett térségek:**

Ilyenek a felhagyott, nagyobb iparterületek, az ismert talajszennyezétségű térségek, a feltételezett szennyezétségű, feltárássra javasolható területek. Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: III. ker. Óbuda Gázgyár gyártelepe; XXII. ker. Budatétényben a gázmassza-lerakatok, a Metallochemia gyártelep ólomtartalmú meddőhányója és annak kb. 1,5 km-es környezete, Nagytétényben a volt Chinoin (ma Agrochemie) gyártelep, a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett, a Duna-partján;

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

52



XXI. ker. Csepel Művek területe, a Petróleumkikötőben a savgyanta-gödrök térsége, az északkelet-csepeli szennyvíziszap-lerakó; XVIII. ker. a Cséry-telep és depóniája; I., IX., X., XI. és XIV. ker., vasúti, főként rendező pályaudvarok; XXIII. ker., az Ócsai úti iparterületek.

A hatályos környezetvédelmi törvény alapján a terület feltárását és a szennyezésmentesítését a terület tulajdonosának kell elvégeznie. A kármentesítés költségeit a tulajdonos jogi úton terhelheti át a tényleges használóra, illetve a szennyezőre, ha bizonyítható annak jogsértő magatartása, vagyis a szennyező tevékenység végzése.

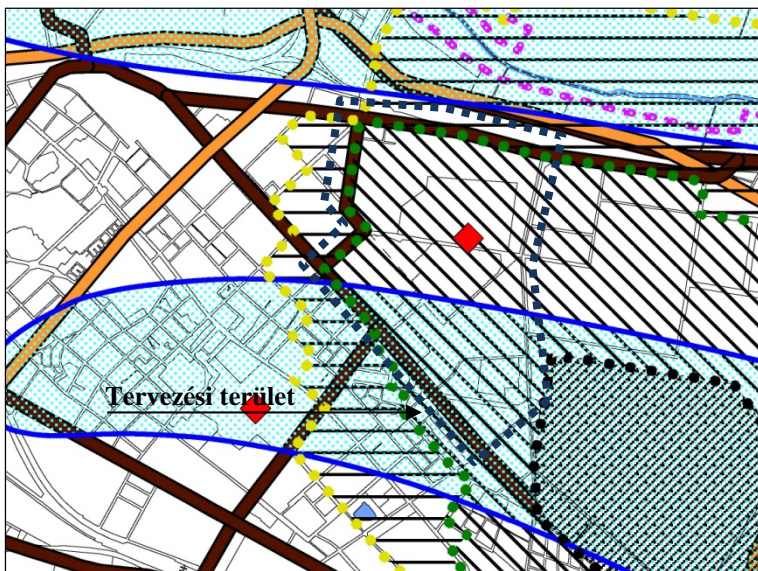
Az e területekre majdan készülő KSZT-k keretében el kell végezni a szakhatóság által előzetesen előírt mélységű talajvizsgálatokat.

#### **Karsztos területek:**

A terv a Magyar Geológiai Szolgálat és a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenyséű területeket. A szennyezés-feldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg vékony, és alatta .nyers. szikla, kőtörmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. Fokozott figyelmet kell fordítani a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése terén (I., II., III., X., XII., XXII. kerület).

Karsztos területen a terület vízháztartását befolyásoló tevékenység . beépítés, burkolatlétesítés, közművesítés . csak az illetékes szakhatóság . az adott területre vonatkozó . konkrét megengedő szakvéleménye nyomán, illetve csak az abban foglaltak szerint végezhető. Karsztos, közművesítés nélküli területen, telken építeni tilos. Bármely eredetű szennyezett vizet e területeken elszikkasztani tilos.

#### **IV/3. melléklet, Az emissziókorlátozás térségei (tervlap részlet)**



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület az emissziókorlátozás tervlap szerint teljes egészében a középső repülőtéri zajgátló védőövezetbe tartozik.

A vizsgált területen a tárgyi tervlap rekultiválandó bánya, lerakó elemet ábrázol.

A Maglódi út - Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út nyomvonalon a forgalmi zajemisszió csökken-tendő.

#### **Repülőtéri zajvédelmi védőövezetek:**

A repülőtéri zajvédelmi védőövezetek kijelölésének kötelezettségét tartalmazó . többször módosított . kormányrendelet értelmében a Ferihegyi repülőtér zajzónáinak meghatározása folyamatban van. A Polgári Légiközlekedési Hatóság (PLH) tájékoztatása szerint az új védőövezetet még nem jelölték ki. A

hatályos kormányrendelet a régi védőövezetek ideiglenes használatát írja elő, így a terv e területeket ennek megfelelően ábrázolja.

#### **Rekultiválandó bánya, lerakó:**

A terv az egykori bányák, anyagnyerő gödrök és a helyükön létesített, szakszerűen ki nem épített, részlegesen vagy egyáltalán nem rekultivált kommunális és inerthulladék-lerakók területeit ábrázolja. Ezek a területeken talaj- és levegővédelmi szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további . elsősorban zöldfelületi . hasznosításának. Elérendő cél a lerakókkal szomszédos funkciók (lakóterületek) menti konfliktusok megszüntetése.

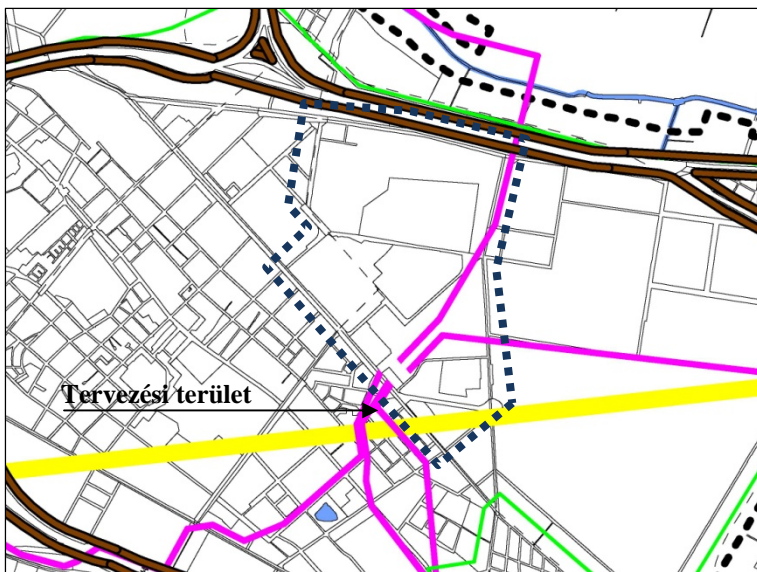
#### **Csökkentendő forgalmi zajemisszió:**

A főbb útvonalak menti . kb. 100 m széles . területsávokat terhelésmentesíteni kell az elsősorban közlekedési eredetű szennyezésektől. A városszerkezetből eredően (szűk utcák, zárt sorú beépítés) a járműzaj (motor- és futóműzaj) csökkentése elsősorban forgalomszervezési eszközökkel érhető el. Ennek egyik alapja a városi szintű közlekedési infrastruktúra fejlesztése. A terv megkülönböztet meglévő . konfliktusos . útvonalakat és tervezett nyomvonalakat, ahol a konfliktusmegelőzés fontos feladat.

#### **IV/4. melléklet, Zöldfelület-, víz- és természetvédelem**

A vizsgált terület védett, vagy védendő zöldfelületi-, víz- és természetvédelmi értékkel nem érintett.

#### **IV/5. melléklet, Egyéb korlátozások (tervlap részlet)**



Forrás: <http://budapest.hu/>

A vizsgált terület az egyéb korlátozások tervlap szerint 120 kV-os távvezeték védőtávolságával érintett a Maglódi út - Sírkert utca sarkán (a büntetés végrehajtási intézet mellett) található 120/10 kV-os alállomás-tól kiindulva a Kozma utca menti gazdasági terület és az egykori bánya között a Kozma utca és a Fűz utca irányába.

A vizsgált terület D-i sarka érintett a tárgyi tervlap szerint mikrohullámú összekötés magassági korlátozással, amely 30 méter feletti épületekre, építményekre érinti.

#### **220 és 120 kV-os távvezetékek biztonsági védőtávolsága:**

A 220 kV-os és 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetében építési tevékenység folytatható, de csak jelentős magassági korlátozással.

#### **Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása:**

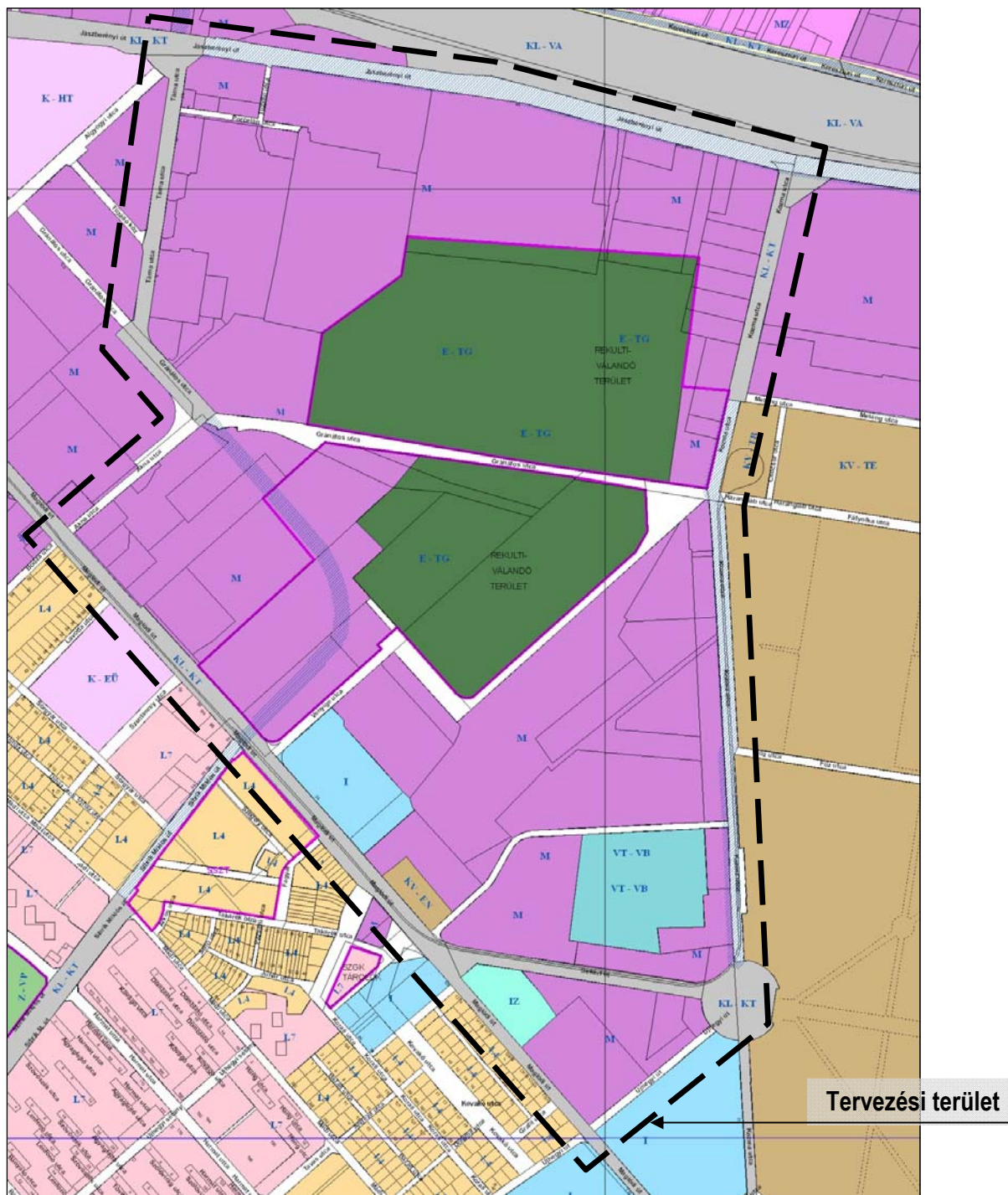
A hír- és távközlést szolgáló jelentősebb sávokban az épület-, illetve építménymagasság korlátozott.



## 1.2.2. Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

A 46/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv jóváhagyandó rajzi munkarészeinek (1. és 2. melléklet) tervlapjai alapján a tervezési területről az alábbi megállapítások vonhatók le:

### 1. melléklet, Fővárosi Szabályozási Keretterv:



Forrás: <http://terkep.budapest.hu/>

Az előzőekben bemutatott tervlap részlet alapján a vizsgált területet az alábbiakban felsorolt keretövezetek érintik, melyek kapcsolódó paraméterei és előírásai a 47/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel jóváhagyott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatban kerültek meghatározásra:

- a) *Intézményterületek (I);*
- b) *Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ);*
- c) *Munkahelyi területek (M);*
- d) *Különleges városüzemeltetési területek (KV), Energiaszolgáltató területek (KV-EN);*
- e) *Közlekedési területek (KL), Közlekedési célú közterületek (KL-KT);*
- f) *Erdőterületek (E), Turisztikai erdők (E-TG);*
- g) *Egyéb, vízgazdálkodási területek (VT), Vízbeszerzési víztárolási területek (VT-VB).*

**a) Intézményterületek (I), BVKSZ 40. §-a alapján:**

- (1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.
- (3) A keretövezet területére vonatkozóan a KVSZ előírhatja, hogy a KSZT alátámasztó munkarészének sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmaznia kell.
- (4) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.  
Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.  
A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.  
A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 0,5-del növelheti.
- (5) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb
  - a) 15 000 m<sup>2</sup>,
  - b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.
- (6) A keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.
- (7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt oldandó meg a 6. § előírásainak figyelembevételével.
- (8) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.
- (9) Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.
- (10) A keretövezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:
  - a) zárt sorú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen speciális építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;



- b) zártosú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl;
- c) vegyes, illetőleg zártosú beépítési mód szerint meghatározott építési övezetek esetében a beépítés mértékét a KSZT határozza meg;
- d) sportlétesítmények, piacok, vásárcsarnokok területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében a 11. számú táblázatot figyelmen kívül lehet hagyni, a beépítés paramétereit KSZT határozza meg.
- (11) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (9)-(10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

11. számú táblázat

I	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
Zártosú beépítés esetén	-	-	-	4,5	20	-	-

**b) Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ), BVKSZ 41. §-a alapján:**

- (1) A keretövezet a vegyes területek szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető:
  - a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve
  - b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.
- (2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján és a keretövezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.
- (3) A keretövezet területén nem helyezhető el:
  - a) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
  - b) nagykereskedelmi létesítmény,
  - c) üzemanyagtöltő állomás.
- (4) Olyan IZ keretövezetbe tartozó területeken, amelyek a BVKSZ 5. számú mellékletének A) pontjában felsorolt kiemelt közparkok, vagy a dunai szigetek (a Csepel-sziget kivételével) területeire esnek, lakásfunkciót is megengedő építési övezetet nem lehet kijelölni.
- (5) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) a terepszinten fásított parkolóban vagy
  - b) a terepszint alatt, vagy
  - c) az épületben kell megoldani.
- (6) A keretövezet egybefüggő területén - kivéve lakásfunkció elhelyezése esetén - megengedhető a tömbök vagy telkek kialakításánál intézményi építési övezet és a közkert vagy közpark övezetek együttes alkalmazása is, amennyiben az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan a keretövezet általános keretszabályozási határértékei betarthatók.
  - (7) A sportolás és a strandfürdők létesítményei számára önálló építési övezetet kell meghatározni, amelyek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell rögzíteni a 12. számú táblázat figyelembevételével.
  - (8) A keretövezet általános határértékeitől eltérni csak meglévő sportterületek átépítések, bővítésekor lehet, amely esetben a beépítés paramétereit KSZT határozhatja meg.
  - (9) A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25%-ot, és a szintterületi mutatóját, az 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-t.
  - (10) A keretövezet területén az építési övezeteket a (4), (7), (8), (9) bekezdésekben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével - kell meghatározni.

12. számú táblázat

IZ	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedet t	legkisebb		legkisebb megengedet t	legnagyobb megengedet t
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	35	2,4	50	-	-
lakás-funkció elhelyezése esetén	-	-	25	1	50	-	-

**c) Munkahelyi területek (M), BVKSZ 46. §-a alapján:**

- (1) A keretövezet területe elsősorban:
  - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
  - b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A keretövezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:
  - a) a kereskedelem építményei,



- b) ellátó, szolgáltató építmények,
  - c) a kutatás, fejlesztés építményei,
  - d) parkolóházak,
  - e) üzemanyagtöltő, autómosó építményei helyezhetők el.
- (3) Amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, a keretövezetekben:
- a) legfeljebb 15 000 m<sup>2</sup>, 300 m-es körzetben kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén és az 1. számú melléklet 4. pont szerinti elővárosi zóna területén 20000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktárkereskedelmi létesítmény,
  - b) önálló intézményi épület,
  - c) önálló irodai épület,
  - d) bemutatóterem,
  - e) szolgáltató épület,
  - f) szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető.
- (4) A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.
- (5) A már meglévő lakóépület pótlására csak a (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén kerülhet sor.
- (6) A keretövezetben:
- a) zárt sorú,
  - b) szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.
- (7) Az építménymagasságot a KSZT határozza meg, mely nem lépheti túl:
- a) általános esetben a 27 m-t,
  - b) hegyvidéki területeken a 16 m-t.
- (8) Szabadonálló beépítésnél 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével -, minimum 10 m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (9) Meglévő és még üzemelő bányaterületek számára önálló övezet létrehozása kötelező.
- (10) Már meglévő, kialakult ipari területen speciális engedményes építési övezet határozható meg a következő feltételek együttes teljesülése mellett:
- a) ha azt az FSZKT lehetővé teszi és
  - b) ha a meglévő beépítés mértéke a 45%-ot meghaladja.
- (11) Amennyiben a telken védett épület vagy épületek állnak, és ezek beépítési mértéke meghaladja a 65%-ot, új beépítés nem helyezhető el. A telekméretet és a telek beépítésének szabályozási határértékeit ez esetben KSZT-ben kell meghatározni.
- (12) A keretövezet területein a levegőtisztaság védelmének határértéke új létesítmény elhelyezésénél a védett I. kategóriára előírtakat nem lépheti túl. Meglévő és üzemelő ipari tevékenység esetében ezt a határértéket az ágazatilag meghatározott türelmi idővel elő kell írni.
- (13) Átalakuló ipari területen a KVSZ előírhatja az intézményi funkciók dominanciáját. Ez esetben az engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada intézményi funkcióként kerül kialakításra.
- (14) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

14. számú táblázat

M	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	1500	-	-	2,4	25	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
átalakuló munkahelyi terület engedményei intézményi dominancia esetén	-	-	-	3,0	20	-	-
FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén	-	-	-	3,0	10	-	-

**d) Különleges városüzemeltetési területek (KV), BVKSZ 50. §-a alapján:**

- (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre szánt különleges rendeltetésű területfelhasználási egységek, melyek a főváros városüzemeltetési létesítményei számára biztosítanak területet és a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más keretövezetbe nem sorolhatók.
- (2) A különleges városüzemeltetési területek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:
  - a) temetőterületek KV-TE,
  - b) a tömegközlekedés bázisterületei KV-TB,
  - c) logisztikai területek KV-LT,
  - d) különleges, intézményekkel vegyes közlekedési területek KV-IK,
  - e) hulladékkezelés területei KV-HU,
  - f) szennyvízkezelés területei KV-SZK,
- g) energiaszolgáltatás területei KV-EN.**
- (3) A keretövezet területén általában szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni, de ha a környező beépítés indokolja, megengedhető a zárt sorú beépítési mód is.
- (4) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak környezeti hatástanulmány alapján, KSZT szerint lehet.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

60



- (5) Szabadonálló beépítésnél 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével - minimum 10 m-es szélességben, egybefüggően kell kialakítani. Amennyiben a telek méretei csak 10,0 m-nél kisebb zöldsáv kialakítását teszik lehetővé, háromszintes növényállomány kialakítása szükséges.
- (6) A keretövezet területén a célzott területfelhasználásnak megfelelő építmények, épületek, melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (7) A keretövezet területén:
  - a) új lakóépületet,
  - b) olyan épületet, illetőleg létesítményt, melynek környezetterhelési határértékei a keretövezeti határértéknél szigorúbbak elhelyezni nem lehet.
- (8) Meglévő lakóépület esetében annak jókarbantartása, átalakítása, tetőtér-beépítése megengedhető, amennyiben a KSZT az épületet nem jelöli bontásra vagy a meglévő lakóépület bontását csak új épület elhelyezése esetén rendeli el, de új lakásegység nem alakítható ki.
- (9) A keretövezetben épület csak teljesen közművesített építési telken építhető.
- (10) A keretövezet területén az építési övezeteket a 18. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni, a keretövezeti és a célzott területfelhasználási módok előírásainak együttes figyelembevételével.

Ha nem került rögzítésre a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értéke, akkor azt a KVSZ-ben, illetve a KSZT-ben kell rögzíteni oly módon, hogy ezen értékek a létesítmények megvalósulását ne akadályozzák meg, illetőleg kedvezőtlenül ne befolyásolják.

**Energiaszolgáltató területek (KV-EN) előírásai:**

- a) A terület kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) A szabályozási határértékeket KSZT határozza meg.
- c) A területen KSZT szerint kizárólag
  - ca) elektromos állomás,
  - cb) gázátadó állomás,
  - cc) gáz-nyomásszabályozó állomás,valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló
  - cd) szolgálati lakás,
  - ce) iroda,
  - cf) raktár,
  - cg) járműtárolóépítményei helyezhetők el.

**e) Közlekedési területek (KL), BVKSZ 51. §-a alapján**

- (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek, melyek a főváros közlekedési ellátását biztosító közterületek, telepek, telephelyek és építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közlekedési területek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:
  - a) **közlekedési célú közterületek KL-KT,**
  - b) közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek KL-KÉ,
  - c) vasúti területek KL-VA,
  - d) vízi közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek KL-VI,
  - e) repülőterek területei KL-RE.

- (3) A keretövezet területén telket, építési telket, építési területet kialakítani KSZT alapján lehet, ha más jogszabály másként nem rendelkezik.
- (4) A keretövezet területén épületet, építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (5) A keretövezet területén:
  - a) új lakóépületet,
  - b) olyan épületet, illetőleg létesítményt, melynek környezetterhelési határértékei a keretövezeti határértéknél szigorúbbak elhelyezni nem lehet.
- (6) Új közlekedési létesítmény elhelyezése esetén elő lehet írni környezetvédelmi hatástanulmány készítését.
- (7) A keretövezet területén P+R rendszerű parkoló elhelyezhető.
- (8) A keretövezet nem közterületi területein:
  - a) járműtároló,
  - b) raktározás építménye,
  - c) parkolóház,
  - d) üzemanyagtöltő, autómosó,
  - e) közlekedési és szállítási építmények,valamint a célzott területfelhasználási módú területek előírásai szerinti építmények helyezhetők el.
- (9) Meglévő lakóépület esetében annak jókarbantartása, átalakítása, tetőtérbeépítése megengedhető, amennyiben a KSZT az épületet nem jelöli bontásra vagy a meglévő lakóépület bontását csak új épület elhelyezése esetén rendeli el, de új lakásegység nem alakítható ki.
- (10) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül oldandó meg.
- (11) Belterületen a keretövezetben épület csak teljesen közművesített építési telken építhető. Külterületen az országos közutak bevezető szakaszai mellett, kizárólag a közlekedési létesítmény, illetőleg terület fenntartásához és kiszolgálásához szorosan hozzátartozó építmények részleges közművesítés mellett is elhelyezhetők.
- (12) A keretövezet területén az övezeteket, illetőleg építési övezeteket az 19. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni, a keretövezeti és a célzott területfelhasználási módok előírásainak együttes figyelembevételével.

Ha nem került rögzítésre a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értéke, akkor azt a KVSZ-ben, illetve a KSZT-ben kell rögzíteni oly módon, hogy ezen értékek a közlekedési alapfunkciók és létesítményeik megvalósulását ne akadályozzák meg, illetőleg kedvezőtlenül ne befolyásolják.

**Közlekedési célú közterületek (KL-KT) előírásai:**

- a) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területén csak a közlekedést szolgáló:
  - ba) közutak, pályatestek,
  - bb) közúti csomópontok,
  - bc) a gyalogosforgalom területei (járdák),
  - bd) kerékpáros közlekedés területei,
  - be) közúti és gyalogos aluljárók,
  - bf) mélygarázsok,
  - bg) üzemanyagtöltő állomások, kocsimosók, ha azt KSZT lehetővé teszi,
  - bh) a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményei,mindezek zöldsávjai, fasorai és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.



- c) Belterületen a tervezett főútvonalak mentén biztosítani kell a szabályozás során, hogy legalább kétoldali zóldsáv vagy fasor kialakítható és fenntartható legyen.  
Autópálya, autóút, illetve I. rendű főút mentén lévő mezőgazdasági területen az út építési területének szélétől legalább 30 m széles véderdősávot kell telepíteni és fenntartani.
- d) A területen a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak a közlekedés műtárgyait elhelyezni.  
Különszintű nyomvonalvezetés esetén különös figyelmet kell fordítani annak kialakítására, hogy a már meglévő zöldfelület, fasor, egyéb természeti elemek megtarthatók, illetve további zöldfelületi elemek kialakíthatók legyenek. A műtárgyak alatti zöldfelületen épületek nem helyezhetők el, azt lehetőleg szabadon átjárhatóan kell kialakítani és intenzíven, parkszerűen kell fenntartani.

**f) Erdőterületek (E), BVKSZ 53. §-a alapján:**

- (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek, melyek a főváros területének erdőterületi területfelhasználási egységeibe tartoznak.
- (2) Az erdőterületek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:
- a) turisztikai erdők E-TG,**  
b) védelmi, védőerdők E-VE,  
c) védelmi, védett erdő, természeti területek E-TT.
- (3) A keretövezetben telket kialakítani és azon közutat, gyalogutat, gépjárművárakozó-helyet létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (4) A keretövezet területén:
- a) lakóépületet (a szolgálati lakóépületek kivételével),  
b) önálló intézményi és szolgáltatási épületet,  
c) kereskedelmi létesítményt,  
d) ipari létesítményt,  
e) raktározási építményt,  
f) üzemanyagtöltő állomást,  
g) bányaterületet  
létesíteni nem lehet.
- (5) A keretövezet területén:
- a) a vendéglátó épület,  
b) a szabadidő eltöltés,  
c) a pihenés, a testedzés építményei,  
d) az ismeretterjesztés építményei,  
e) a terület fenntartásához szükséges építmények,  
f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),  
g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,  
h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei),  
i) közlekedési építmények,  
j) távvezetékek  
helyezhetők el.
- (6) A parkolás terepszinten fásított parkolóban oldandó meg.  
A fásított parkolót csak erdőterületet igénybevevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése érdekében szabad létesíteni.
- (7) Belterületen a keretövezetben épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.  
Külterületeken a részleges közművesítés - megfelelően méretezett közműpótló berendezés esetében - is megengedhető.

- (8) A keretövezet területén az övezeteket a 21. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni, a keretövezeti és a célzott területfelhasználási módok előírásai és a részletezett előírások együttes figyelembevételével.

Ha nem került rögzítésre a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értéke, akkor azt a KVSZ-ben, illetve a KSZT-ben kell rögzíteni.

**Turisztikai erdők (E-TG) előírásai:**

- a) A terület a kül- és a belterületek legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott része, illetve erdőgazdasági terület.
- b) A területen a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál.
- c) A területen elhelyezhető építmények céljára telket kell kialakítani, ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges.
- d) területen elhelyezhető épületek számára kialakítható telek nagysága nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél, melynek legfeljebb 3%-a építhető be és egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- e) A területen a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el.

**g) Egyéb, vízgazdálkodási területek (VT), BVKSZ 55. §-a alapján:**

- (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt egyéb területfelhasználási egységek, melyek a főváros vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területei.
- (2) Az egyéb, vízgazdálkodási területek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:
  - a) az árvízvédelmi létesítmények területei VT-ÁV,
  - b) a vízbeszerzési területek VT-VB.**
- (3) A keretövezet területén telket kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.
- (4) A keretövezetben kizárólag az árvízvédelmet és a vízgazdálkodást szolgáló
  - a) technológiai építmények,
  - b) raktározási építmények,
  - c) irodai épületek,
  - d) az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépületekhelyezhetők el.
- (5) Új létesítmény elhelyezése vagy meglévő technológia megváltoztatása esetén előírható a létesítményre vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány készítése.
- (6) A keretövezetben elhelyezhető közüzemi területek és létesítmények szükséges védőtávolságát, illetve kialakítandó védőterületeit a KSZT készítésekor az illetékes szakhatóságok esetenként határozzák meg.
- (7) A keretövezet területén csak a célzott területfelhasználásnak megfelelő melléképítmények helyezhetők el.
- (8) Szabadonálló beépítésnél - elsősorban új létesítmények elhelyezése esetén - a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével - legalább 10 m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (9) A parkolást telken belül kell megoldani.
- (10) A keretövezetben az üzemeltetést szolgáló irodai és szolgálati lakóépület csak teljesen közművesített építési telken építhető.
- (11) A keretövezet területén az építési övezeteket a 23. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni, a keretövezeti és a célzott területfelhasználási módok előírásainak együttes figyelembevételével.



Ha nem került rögzítésre a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értéke, akkor azt a KVSZ-ben, illetve a KSZT-ben kell rögzíteni oly módon, hogy ezen értékek a létesítmények megvalósulását ne akadályozzák meg, illetőleg kedvezőtlenül ne befolyásolják.

**Vízbeszerzési víztárolási területek (VT-VB) előírásai:**

- a) A területen kizárólag a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.
- 

**Egyéb előírások:**

A Fővárosi Szabályozási Terv vizsgált területre vonatkozó kivágata alapján, a Sibrik Miklós út folytatásában - a Maglódi út és Jászberényi út közötti tervezett összeköttetés megvalósításának biztosítása érdekében - a tervezett új utca nyomvonala a Maglódi út és a Gránátos utca között "közútfejlesztés területe" jelöléssel érintett. Szintén ez a jelölés került feltüntetésre a Kozma utca vizsgált területet határoló szakaszának mintegy kétharmadán, valamint a Jászberényi úton a Tárna utcáig.

## 2. melléklet, Fővárosi Szabályozási Keretterv - Védelmek és korlátozások tervlap:



Forrás: <http://terkep.budapest.hu/>

A fenti védelmi és korlátozási tervlap szerint a vizsgált területet északról határoló Jászberényi út **"városkép szempontjából kiemelt úrvonal"**, a Sírkert utcában pedig védett fasor található.

A Sibrik Miklós út folytatásaként, a Maglódi út és Jászberényi út közötti tervezett összeköttetés megvalósításának biztosítása érdekében a tervezett új utca nyomvonalát Maglódi út és a Gránátos utca között **"elővásárlási jog"** terheli. Szintén ez a védelmi és korlátozási elem került feltüntetésre a Kozma



utca vizsgált területet határoló szakaszának mintegy kétharmadán és a Jászberényi úton a Tárna utcáig.

A tárgyi tervlapon ábrázolásra került egy **"mikrohullámú sáv"** is, amely ÉNy-DK irányban, a Tárna utca és a Maglódi út között szeli ketté a vizsgált területet.

A Településszerkezeti Tervvel vonatkozó munkarészeivel ellentétben a Fővárosi Szabályozási Kertterv 2. számú melléklete már tartalmaz védendő épített környezeti és zöldfelületi elemeket a vizsgált területen. Helyi védettséget élvez a 42515 hrsz-ú ingatlanon található vendéglő épülete, valamint a Kozma utcában található villamos aluljáró (hrsz: 42516) és az Új köztemető villamosmegálló épülete (hrsz: 42520/2), melyeket **"fővárosi rendeletben védett épület"** védelmi és korlátozási elem jelöl. Előbbiekén kívül a Sírkert utcában található még egy **"védett fasor"** is.

A vizsgált terület egészén **"magasház elhelyezése megengedett"**.

### 1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök

Az alábbiakban - a vizsgált területre vonatkozó jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv - Budapest Kőbányai Önkormányzat 23/2002. (IX. 17.) számú módosított Kt rendeletével (továbbiakban: HÉSZ) jóváhagyott, **Budapest X. kerület, Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – (Sírkert út) – Maglódi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve** kerül ismertetésre.

A fenti tervet a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette még 2002-ben, melyet a Kőbányai Önkormányzat ezt követően, 2004-ben egyszer módosított.

---

#### A HÉSZ 1. §-a szerint:

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest X. kerület Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – (Sírkert út) – Maglódi út által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet hatálya alá tartozó terület területszerkezeti egységekre történő bontását a jóváhagyott területszerkezeti terv tartalmazza, mely jelen rendelet 1. számú mellékletét képezi.
- (3) Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban szabályzat) előírásai a Szabályozási Tervlapokkal együtt érvényesek.

#### A HÉSZ2. §-a szerint:

- (2) A beépítésre szánt területek a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) szerint az alábbi keretövezetekbe tartoznak:
  - a) **I** intézmény keretövezet az intézmények elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része.
  - b) **IZ** jelentős zöldfelületű intézményterület a vegyes területek szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető:
    - jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve
    - olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.
  - c) **M** munkahelyi terület elsősorban:
    - védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
    - egyéb, kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.
  - d) **KV-EN** energiaszolgáltató terület kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) A beépítésre nem szánt területek a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) szerint az alábbi keretövezetekbe tartoznak:
  - a) **E-TG** turisztikai erdő a kül- és belterületek legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott része, illetve erdőgazdasági terület.
  - b) **VT-VB** vízbeszerzési és víztárolási területen kizárólag a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.
  - c) **KL-KT** közlekedési célú közterület keretövezetbe tartozik a Sírkert út, Maglódi út, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca. A keretövezetnek ezen területe kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
  - d) A 2. § (2) bekezdésében és a 2. § (3) bekezdésének a) – c) pontjaiban nem említett területek keretövezetbe nem sorolt közterületek.





**A HÉSZ beépítésre szánt területeken meghatározásra került övezetekre vonatkozó általános előírásait tartalmazó 3. §-a szerint:**

- (1) Új épületek, illetve bővítés esetén parkolási igényét telken belül – felszíni, vagy felszín alatti parkolók kialakításával – kell biztosítani, a 36/2002. (III. 07.) Kormányrendelettel módosított OTÉK 42. §-ában foglaltak alapján.
- (2) A 120 KV-os légvezeték védőövezete által érintett terület beépíthetőségére vonatkozóan – eseti elbírálás alapján – a Budapesti Elektromos Művek Főelosztóhálózati Főosztály Távvezeték Osztályától kell nyilatkozatot kérni.
- (3) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen bármilyen földmunkával járó tevékenység (tereprendezés, alapozás, parkoló kialakítás) előtt szondázó kutatást szükséges végezni a "Kulturális javak védelméről" szóló CXL tv. 35. §-a alapján. Ennek elvégzése érdekében a Budapesti Történelmi Múzeum Ős- és Nép-vándorláskori Osztályán az ilyen jellegű munkák megkezdése előtt egyeztetni szükséges.
- (4) A Szabályozási Tervlapon bontásra jelölt épületekre vonatkozó előírások:
  - a) Bontásig az épületeken csak az állagmegóvásra irányuló építési munkák végezhetők el,
  - b) A bontandó épület bővítése, átalakítása nem megengedhető.

**A HÉSZ építési övezetek előírásait tartalmazó 4. §-a szerint a beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetbe tagozódnak** (melyek övezeti határát a szabályozási tervlap tartalmazza):

- **I – X/SZ** jelű építési övezet;
  - **IZ – X/SZ** jelű építési övezet;
  - **M-X/SZ** jelű építési övezet:
    - **M-X/SZ-1** jelű területfelhasználási egység;
    - **M-X/SZ-2** jelű területfelhasználási egység;
    - **M-X/SZ-3** jelű területfelhasználási egység;
  - **KV-EN-X** jelű építési övezet;
- (1) **I – X/SZ** jelű építési övezet
    - a) jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja:	<b>szabadonálló</b>
- maximális beépítettség:	<b>35%</b>
- maximális szintterületi mutató:	<b>2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
- minimális építménymagasság:	<b>3,0 m</b>
- maximális építménymagasság:	<b>15,0 m</b>
- minimális telekméret:	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
- térszint alatti parkolók:	<b>max. 2 szintben</b>
- minimális zöldterület:	<b>35 %</b>
- a közművesítettség mértéke:	<b>összközműves,</b>
- az ingatlanon - az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.	
    - b) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
      - az övezetben közintézmények épületei, közösségi szórakoztató épületek, irodaépületek, igazgatási épületek helyezhetők el.
    - c) Az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:
      - Az övezetben megengedett épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető.
      - Járműtároló önálló földszintes épületben nem helyezhető el.
    - d) Telkekre vonatkozó előírások:
      1. **minimális előkert nagysága:**



- A Venyige utca mentén az előkert mélysége igazodjon a környező beépítéshez (a kialakult állapotnak megfelelő legyen).
- A Maglódi út mentén a minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.

2. **minimális oldalkert nagysága:**

Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 7,5 m-nél.

3. **minimális hátsókert nagysága:**

Nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.

(2) **IZ – X/SZ** jelű építési övezet

a) jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja: **szabadonálló**
- maximális beépítettség: **35%**
- maximális szintterületi mutató: **2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **15,0 m**
- minimális telekméret: **1000 m<sup>2</sup>**
- térszint alatti parkolók: **max. 2 szintben**
- minimális zöldterület: **50 %**
- a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- az ingatlanon – az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

b) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- Az övezet területén jelentős zöldfelületet igénylő intézmények, szálláshelyszolgáltató épületek, vendéglátás épületei, sportlétesítmények, rendeltetéshez kapcsolódó lakóépületek helyezhetők el.

c) Telkekre vonatkozó előírások:

1. **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.

2. **minimális oldalkert nagysága:**

Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 7,5 m-nél.

3. **minimális hátsókert nagysága:**

Nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.

(3) **M-X/SZ** jelű építési övezet

*Az övezeten belüli területfelhasználási egységek szerinti tagozódás*

Az övezet az eltérő funkciókat figyelembe véve a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- Nagytelkes munkahelyi terület
- Közepes telkes munkahelyi terület
- Kistelkes munkahelyi terület

A) **Nagytelkes munkahelyi terület (M-X/SZ-1)**

1. A „nagytelkes munkahelyi terület” célzott területfelhasználási egység az 1.§ (1) bekezdésében lehatárolásra került terület Jászberényi út menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.
2. A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:
  - beépítési módja: **szabadonálló**
  - maximális beépítettség: **45%**
  - maximális szintterületi mutató: **2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - minimális építménymagasság: **3,0 m**
  - maximális építménymagasság: **21,0 m**
  - minimális telekméret: **6000 m<sup>2</sup>**
  - térszint alatti parkolók: **max. 2 szintben**
  - minimális zöldterület: **25 %**
  - a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
  - az ingatlanon – az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.
3. Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
  - Az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
  - kereskedelem építményei,
  - ellátó, szolgáltató építmények,
  - parkolóházak,
  - üzemanyagtöltő, autómosó építményei,
  - legfeljebb 15 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
  - irodaépület,
  - intézményi épület,
  - bemutatóterem helyezhető el.
4. Telkekre vonatkozó előírások:
  - a) **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.
  - b) **minimális oldalkert nagysága:**

Nem lehet kisebb

    - meglévő épület esetén az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság felénél,
    - új épület, ill. bővítés esetén 10,5 m-nél, kivéve, ha a tűzvédelmi hatóság ennél kisebb értékhez hozzájárul,
    - sem 3,0 m-nél.
  - c) **minimális hátsókert nagysága:**
    - Nem lehet kisebb fő rendeltetés szerinti épület elhelyezése esetén:
    - sem 6,0 m-nél
    - sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.
    - Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezhető a hátsókertben is, a tűzvédelmi előírások betartásával.

B) **Közepes telkes munkahelyi terület (M-X/SZ-2)**

1. A „Közepes telkes munkahelyi terület” célzott területfelhasználási egység az 1. § (1) bekezdésében lehatárolásra került terület Maglódi út, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.
2. A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

72



- beépítési módja: **szabadonálló**
- maximális beépítettség: **45%**
- maximális szintterületi mutató: **2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **15,0 m**
- minimális telekméret: **4000 m<sup>2</sup>**
- térszint alatti parkolók: **max. 2 szintben**
- minimális zöldterület: **25 %**
- a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- az ingatlanon – az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

3. Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- Az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények,
- parkolóházak,
- üzemanyagtöltő, autómosó építményei,
- legfeljebb 15 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
- irodaépület,
- intézményi épület,
- bemutatóterem helyezhető el.

4. Telkekre vonatkozó előírások:

a) **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.

b) **minimális oldalkert nagysága:**

Nem lehet kisebb

- meglévő épület esetén az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság felénél,
- új épület, illetve bővítés esetén 7,5 m-nél, kivéve, ha a tűzvédelmi hatóság ennél kisebb értékhez hozzájárul,
- sem 3,0 m-nél.

c) **minimális hátsókert nagysága:**

- Nem lehet kisebb fő rendeltetés szerinti épület elhelyezése esetén:
- sem 6,0 m-nél
- sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.
- Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezhető a hátsókertben is, a tűzvédelmi előírások betartásával.

C) **Kistelkes munkahelyi terület (M-X/SZ-3)**

1. A „kistelkes munkahelyi terület” célzott területfelhasználási egység az 1. § (1) bekezdésében lehatárolásra került terület Kozma utca menti részét érinti, melynek pontos lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

2. A célzott területfelhasználási egység jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja: **szabadonálló**
- maximális beépítettség: **45%**
- maximális szintterületi mutató: **1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **9,0 m**

- minimális telekméret: **2000 m<sup>2</sup>**
- térszint alatti parkolók: **max. 2 szintben**
- minimális zöldterület: **25 %**
- a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- az ingatlanon - az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

3. Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- Az övezet területén a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

4. Telkekre vonatkozó előírások:

a) **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.

b) **minimális oldalkert nagysága**

Nem lehet kisebb:

- meglévő épület esetén az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságnál,
- új épület, illetve bővítés esetén 4,5 m-nél, kivéve, ha a tűzvédelmi hatóság ennél kisebb értékhez hozzájárul
- sem 3,0 m-nél.

c) **minimális hátsókert nagysága:**

- Nem lehet kisebb fő rendeltetés szerinti épület elhelyezése esetén:
- sem 6,0 m-nél
- sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.
- Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezhető a hátsókertben is, a tűzvédelmi előírások betartásával.

(4) **KV-EN-X** jelű építési övezet

a) jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja: **szabadonálló**
- maximális beépítettség: **35 %**
- maximális szintterületi mutató: **0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **15,0 m**
- minimális telekméret: **5000m<sup>2</sup>**
- minimális zöldterület: **25 %**
- a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- az ingatlanon – az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

b) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- az övezetben elektromos állomás, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló helyezhető el.

c) Az övezet területén új építményt elhelyezni csak környezeti hatástanulmány alapján lehet.

d) Telkekre vonatkozó előírások:

a) **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.



b) **minimális oldalkert nagysága:**

Nem lehet kisebb

- meglévő épület estén az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság felénél,
- új épület, illetve bővítés esetén 7,5 m-nél, kivéve, ha a tűzvédelmi hatóság ennél kisebb értékhez hozzájárul
- sem 3,0 m-nél.

c) **minimális hátsókert nagysága:**

- Nem lehet kisebb fő rendeltetés szerinti épület elhelyezése esetén:
- sem 6,0 m-nél
- sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.
- Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezhető a hátsókertben is, a tűzvédelmi előírások betartásával.

**A HÉSZ övezetek előírásait tartalmazó 5. §-a szerint a beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetre tagozódnak** (melyek övezeti határát a szabályozási tervlap tartalmazza):

- **E-TG-X** jelű övezet;
- **VT-VB-X** jelű övezet;
- **KL-KT-X** jelű övezet a közlekedési célú közterületek céljára kijelölt terület;
- **Övezetbe nem sorolt közterületek.**

(1) **E-TG-X** jelű övezet

a) **Az övezetre vonatkozó általános rendelkezések**

1. A terület 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, parkerei szolgáltatást nyújtó túlnyomórészt erdei fákkal és cserjékkel borított erdőgazdasági terület.
2. Az övezetben
  - vendéglátó épület,
  - szabadidőeltöltés építményei,
  - pihenés és testedzés építményei,
  - ismeretterjesztés építményei,
  - a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges épület,
  - turizmust szolgáló építmények (erdei tornapálya, téli-sportpálya, menedékház),
  - közlekedési építmények,
  - távvezetékekhelyezhetők el.
3. Az övezetben nem helyezhető el:
  - önálló terepszint alatti építmény,
  - mélygarázs
  - önálló lakóépület, beleértve a szolgálati lakóépületet is,
  - a távvezetékek közül légvezetékek.
4. Az övezet területén lévő telkek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot.
5. A legkisebb zöldfelület a telek területét tekintve nem lehet kevesebb 90 %-nál.
6. A parkerdő területén:
  - erdei játszóhelyet,
  - erdei tornapályát,
  - nagy zöldfelület igényő sportterületet,
  - szabadtéri rendezvényterületet (pl. koncertrét),
  - üvegházat,
  - erdei arborétumot,
  - lovagló gyakorló pályát,

- kutyafuttató, -játszóhelyet,
- lovagló és kerékpárutat lehet létesíteni.

b) **Építéshelyezés, telekalakítás**

1. Épületet elhelyezni csak a „sport parkerdő” és a „turisztikai parkerdő” célzott területfelhasználási egység területén, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyen belül lehet.
2. A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
3. A területen belül elhelyezhető épületek számára kialakítandó telek nagysága nem lehet kisebb 3000m<sup>2</sup>-nél.
4. Egyenként legfeljebb 300m<sup>2</sup> bruttó területű épületek helyezhetők el.
5. Telket alakítani a védő erdősáv területfelhasználási kategóriájú területen nem lehet.

c) **Lekerítés, közhasználat előli elzárás, parkolás**

1. Az övezetbe tartozó telkek területéből egyenként legfeljebb 5000 m<sup>2</sup> keríthető le. A kerítést áttört kialakítással, részben növényzettel takart módon kell létesíteni. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
2. Közhasználat előli elzárt területek nagysága az övezetbe tartozó összes telek területére vetítve annak 10 %-át nem haladhatja meg.
3. Parkolás csak terepszinten létesíthető.
4. Az övezetben nagykiterjedésű parkoló legfeljebb csak a határoló utak mentén, a védősáv területén belül alakítható ki.
5. A parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beállóhelyenként 1 db legalább közepes lombkoronájú előnevelt fa ültetése kötelező. Ezen túlmenően a zöldfelületi időszakos parkoló gyepréteg, gyeprácsos kivitelűvel is készülhet.

d) **Rekultiváció**

1. Az övezet teljes területét rekultivációs kötelezettség terheli.
2. Az övezetbe tartozó telkeken erdőterület létesítése, épületek elhelyezése, a különböző parkerdei funkciókra történő területek kialakítása csak a teljes rekultiváció után történhet meg.
3. A rekultivációt a szolnoki bányakapitányság által 11000/1999/2 sz. alatt jóváhagyott tájrendezési terv alapján kell elvégezni.
4. A rekultivációs-tájrendezési terv szerint a feltöltésre szánt anyagot és a takarásra szánt földet előzetesen ellenőriztetni kell az illetékes talajvédelmi hatósággal.
5. A területen monitoring rendszert kell létrehozni a talajvízszint- és minőség változásának (talajvízszint észlelő kutak), a süllyedés ütemének (magassági megfigyelő hálózat) és a depóniagáz szivárgásának (gázkutak) figyelemmel kísérése érdekében.
6. A Kék-tavat fel kell tölteni.
7. A takaróréteg elterítése után az erózió mérséklése és a talajélet mielőbbi megindulása érdekében a területet gyepréteg és cserjeszintű növényzettel be kell telepíteni.
8. A terület rekultivációs előfásítását a süllyedési folyamatok jelentős mérséklődése (az agyag- és földfeltöltéstől számított mintegy 24 hónap eltelte) után lehet megkezdeni.
9. A rekultiváció során és után a tényleges erdőtelepítésig a terület folyamatos pormentesítéséről és fokozott gyommentesítéséről a rekultivációs munkákra kötelezett, majd a terület tulajdonosa kötelezett.
10. Gázmentesítési terv alapján megvalósított biogáz-elszívó vezetékrendszert kell létrehozni a lerakott hulladékra bomlásából folyamatosan származó biogáz (metán) elvezetésére.
11. Az övezet határain csapadékvíz - elvezetési terv szerint övárkok kialakítása szükséges.



12. A csapadékvíz-elvezető rendszert lehetőség szerint úgy kell létesíteni, hogy a felülről lefolyó víz az összegyűjtő csatornából egy medencébe kerüljön és a víz a területen a zöldfelületek öntözésére újra felhasználható legyen.
  13. A rekultiváció befejezését követően az illetékes hatóság jóváhagyása alapján az erdőtelepítést a területrendezéssel összefüggésben a helyi önkormányzattal egyeztetett módon kell megkezdeni.
- e) **Zöldfelületek kialakítása**
1. Az övezetben a parkerdő eltér funkcionális egységeinek kialakítását, felújítását az erdészeti üzemtervvel vagy az erdőfenntartási tervvel egyeztetett zöldfelületrendezési - kertépítészeti terv alapján kell végezni.
  2. A rekultiváció során elfásításként telepített fák fokozatos cseréjéről gondoskodni kell.
  3. A zöldfelület kialakításánál a telepítésre kerül fajokat a térségben lévő erdők erdészei üzemtervében szereplő nagyobb díszértékfajokból kell kiválasztani.
  4. A talajvízszint-észlelő kutak körül 2x2 m-es területen csak gyepszintállományt lehet telepíteni.
  5. Az intenzívebben használt zöldfelületek felújításával egyidejűleg öntözőhálózat kiépítése kötelező.
- f) **Parkerdő berendezése**
1. Parkerdei berendezési tárgyak (pl. ülhelyek, ivókutak, hulladékgyűjtők, közvilágító lámpatestek), erdei játszó- és sportberendezési tárgyak a parkerdőben a védősáv területén kívül bárhol elhelyezhetők.
- g) **Környezetvédelem**
1. Épületet elhelyezni csak teljes közművesítettséggel lehet.
  2. Az építményeket elhelyezni, valamint a 1,5 m-t meghaladó tereprendezi munkát végezni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
  3. A parkerdő belsejében lévő feltáró utak (a kerékpáros utakat és sétányokat) gépkocsiforgalom ell. elzárt módon alakítandók ki. Az esetleges fizikai lezárást úgy kell megvalósítani, hogy a célforgalmú-, az erdészeti fenntartó- és a megkülönböztetett jelzésű gépjárművek számára az utak megnyithatók legyenek.
  4. A burkolt területeknek legalább 70 %-a vízáteresztő burkolatként alakítandó ki.
  5. Gyephézagos, gyeprácsos burkolat kialakítása esetén az így burkolt felületek 25 %-a beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
  6. Fakéregrétegből kialakított burkolat területének 50 %-a beszámítható a kötelezően kialakított zöldfelület mértékébe.
- h) **Környezetesztétika**
1. Hirdetőberendezést és bármilyen reklámhordozót elhelyezni csak az övezet közterülethez csatlakozó határán lévő 2 m-es sávban lehet.
- i) **Az övezeten belüli területi egységek szerinti tagozódás**
1. Az övezet az eltérő funkciókat figyelembe véve a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
    - Védő erdősáv,
    - Sport parkerdő,
    - Turisztikai parkerdő.
- j) **Védő erdősáv**
1. A szabályozási tervlapon „védő erdősávként” jelölt területfelhasználási egység védelmi jellegű zöldfelület elhelyezésére szolgál, melynek szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.
  2. Területet közhasználat elől elzárni és lekeríteni nem lehet.

3. A területen épület nem helyezhető el, pihenő-, játszó- és sportterületek nem alakíthatók ki.
4. A területen létesíthetők nagy felületigényű állandó vagy ideiglenes parkolófelületek, kutyafuttatók és -kutyajátszóhelyek, valamint feltáró utak és távvezetékek.
5. A területfelhasználási egység területének minimum 95 %-a zöldfelületként alakítandó ki.
6. A védő növényzetet három szintes növényállományként (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) kell kialakítani. Sűrű növésű cserjefajok telepítése javasolt. Az ültetendő növényfajok legalább 25 %-a (lomb- vagy tűlevelű) örökzöld faj legyen.

k) **Sport parkerdő**

1. A Szabályozási Tervlapon megjelölésre került „sport parkerdő” területfelhasználási egység elsősorban rekreációs sportlétesítmények (pl. erdei fitness, krikett pálya, strandröplabda, baseball pálya) és egyéb erdei rekreációs funkciók (erdei játszótér, pónilovaglás, piknik rét) elhelyezésére, kialakítására szolgál.
2. Az egyes sportlétesítményeket úgy kell elhelyezni, hogy közöttük legalább 30 m szélességű, összefüggő, zárt erdőállomány alakulhasson ki.

l) **Turisztikai erdő**

1. A szabályozási tervlapon megjelölésre került „turisztikai erdő” területfelhasználási egység elsősorban turisztikai, ismeretterjesztési létesítmények (pl. üvegház, erdei játszótér, erdei arborétum) és egyéb a terület fenntartását szolgáló létesítmények elhelyezésére, kialakítására szolgál.
2. Az erdei arborétumot honos fajokból úgy kell kialakítani, hogy a különböző erdei társulástípusok bemutatathatók legyenek.

(2) **VT-VB-X** jelű övezet

a) jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja: **szabadonálló**
- maximális beépítettség: **2 %**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **6,0 m**
- minimális telekméret: **50 000m<sup>2</sup>**
- minimális zöldterület: **50 %**
- az üzemeltetést szolgáló irodai és szolgálati lakóépület teljes közművesítettség esetén építhető,
- az ingatlanon - az építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

b) az övezetben a vízgazdálkodást szolgáló

- technológiai építmények,
- raktározási építmények,
- irodai épületek,
- üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépület helyezhető el.

c) Az övezetben csak a célzott területfelhasználást szolgáló melléképítmények helyezhetők el.

d) Telkekre vonatkozó előírások:

1. **minimális előkert nagysága:**

A minimális előkert nagysága nem lehet kisebb 5,0 méternél, ettől eltérő esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni, vagy az építési engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként az utcaszakaszra vonatkozó helyszínrajzot kell mellékelni, - a tervezett előkert méretének elbírálásához.

2. **minimális oldalkert nagysága:**

- Nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

3. **minimális hátsókertr nagysága:**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

78



- Nem lehet kisebb fő rendeltetés szerinti épület elhelyezése esetén:
- sem 6,0 m-nél
- sem az építmény hátsókertre néző építmény magasságánál.
- kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezhető a hátsókertben is, a tűzvédelmi előírások betartásával.

(3) **KL-KT-X** jelű övezet a közlekedési célú közterületek céljára kijelölt terület

a) az övezetben csak a közlekedést szolgáló

- közutak, pályatestek,
- közúti csomópontok,
- gyalogos forgalom területei (járdák),
- tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, mindezek zöldsávjai, fasorai és zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

b) Az Új-Köztemető főbejárata előtti térre vonatkozó előírások:

1. A téren az 5. § (3/a) pontjában meghatározottakon túlmenően

- temetőhöz kapcsolódó funkciójú árusító pavilonok (pl. virágárus),
  - utcabútorok,
- is elhelyezhetők.

2. Építmény elhelyezésekor az azt körülvevő járdafelület legkisebb szélességi mérete legalább 1,50 m.

3. A pavilonok szélessége nem haladhatja meg a gyalogossáv szélességének 1/3-át.

4. Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, ill. annak kétoldali határától 20-20 m-es távolságban lévő közterületen pavilon, árusítófülke nem helyezhető el.

c) A területen a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak a közlekedés műtárgyait elhelyezni.

d) A Jászberényi út tervezési távlaton túli szabályozási szélessége 46,0 m, mely 2x2 forgalmi sáv + villamospálya + szervizút + kerékpárút + gyalogosjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé. Az út kiépítéséig az előkert mélységének meghatározásánál a szabályozási vonalat kell telekhatárként figyelembe venni, de ez az egyéb, beépítésre vonatkozó paramétereket nem befolyásolja. Az út szabályozása által érintett telekrészt közműfejlesztés szempontjából közterületként figyelembe lehet venni.

e) A Maglódi út szabályozási szélessége

- az Akna utca – Sibrik M. út szakaszon 50,0 m mely 2x2 forgalmi sáv, villamospálya + szervizút + gyalogjárda,
- a Sírkert út – Újhegyi út szakaszon 40,0 m, mely 2x2 forgalmi sáv + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.

f) A Kozma utca szabályozási szélessége a temető főbejárata felől 30,0 m, a Jászberényi út felé 40,0 m a szabályozási tervlapon jelöltek szerint, mely 2x1 forgalmi sáv + kétoldali leálló sáv + villamospálya + kerékpárút + gyalogos járda kialakíthatóságát teszi lehetővé.

g) A Sírkert út szabályozási szélessége 31,0 m, mely 2x1 forgalmi sáv + villamospálya + kétoldali leállósáv + gyalogjárda + zöldsávok kialakíthatóságát teszi lehetővé.

h) A Sibrik M. út folytatásaként kiszabályozásra került út szabályozási szélessége 22,0 m, mely 2x1 forgalmi sáv + kétoldali leállósáv + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.

i) A Gránátos utca szabályozási szélessége 22,0 m, mely 2x1 forgalmi sáv + kétoldali leállósáv + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.

j) A Tárna utca szabályozási szélessége 22,0 m, mely 2x1 forgalmi sáv + kétoldali leállósáv + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.

(4) Az **övezetbe nem sorolt közterületekre** vonatkozó előírások:

- a) Az Újhegyi út szabályozási szélessége 20,0 m, mely 2x1 forgalmi sáv + kétoldali leállósáv + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.
- b) Az Akna utca szabályozási szélessége 22,0 méter, mely 2x1 forgalmi sáv + iparvágány + gyalogjárda kialakíthatóságát teszi lehetővé.
- c) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolásra került területen a belső utak szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap tartalmazza, mely szélességen belül 2x1 forgalmi sáv + gyalogjárda kialakítására van lehetőség.
- d) E közterületeken terepszint feletti építmény nem helyezhető el.
- e) E közterületeken a köztárgyak közül csak közvilágítási, közlekedésirányítási, távközlési, postai műtárgy, illetőleg geodéziai jel, önálló reklámhordozó helyezhető el.
- f) Az övezetben pavilon építése, elhelyezése nem megengedett.

Összességében megállapítható, hogy a Budapest Kőbányai Önkormányzat előzőekben tárgyalt 23/2002. (IX. 17.) számú módosított Kt rendelettel elfogadott **Budapest X. kerület, Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca – Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út – (Sírkert út) – Maglódi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve** összhangban áll a 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadott **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével**, valamint a 46/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelet 1. számú mellékletével, azaz a **Fővárosi Szabályozási Kerettervvel**, illetve a 47/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel jóváhagyott **Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat** vonatkozó előírásaival.

Megvizsgálva a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásait, valamint a Szabályozási tervlapot következtetésként levonható, hogy a 2002-ben elkészített rendezési tervnek első sorban az volt a célja, hogy az FSZKT elhatározásait figyelembe véve (a TSZT ekkor még nem volt hatályos), azzal összhangban létrehozson egy speciálisan a vizsgált területre vonatkozó építési övezeti, övezeti rendszert, valamint a kapcsolódó paraméterek és előírások által egy jogszabályi környezetet. Ennek megalkotásakor a tervező első sorban a jelenlegi, kialakult állapotokat vette figyelembe, azokat nagyjából a terület megtartandó adottságainak tekintette és a HÉSZ előírásait ezek tükrében alkotta meg.

A Szabályozási tervnek nincs olyan eleme ami a hatálya alá tartozó terület átstrukturálódását eredményezné és csak kevés olyan elemet tartalmaz amely a kialakult beépítés és területhasználat átalakulását segítené elő. Bár a beépítés intenzitásának csökkentése mint cél észlelhető az építési övezetek előírásaiban, a kialakult állapotoktól történő jelentős elmozdulás szándéka elsősorban az egykori bánya (hulladéklerakó) területének rekultiválását követő hasznosításában - amely a szabályozási terv készítésének elsődleges oka volt - és az FSZKT közlekedésfejlesztési elhatározásainak átültetésében mutatkozik meg.

A Helyi Építési Szabályzat a megalkotása óta eltelt egy évtized alatt elavult, melynek oka a magasabb rendű jogszabályi környezet jelentős átalakulása, valamint a rendeletalkotás metodikájának és szakmai szempontrendszerének megváltozása. Hasonló okok miatt a Szabályozási tervlap elhatározásai és ábrázolási módja is átgondolásra szorul, mivel annak előírásai a HÉSZ rendelkezéseivel együtt is nehezen értelmezhetőek, így az építési hatósági oldalon nehéz a gyakorlati alkalmazása. Másrészt az említett elhatározások közül néhány, az elmúlt évek során már okafogyottá, vagy reálisan megvalósíthatatlanná vált, illetve az önkormányzat részéről már nem támogatott.

Végül, de nem utolsó sorban a Szabályozási terv jelkulcsa - hasonlóan a HÉSZ övezeti, építési övezeti rendszeréhez - nem illeszkedik a jelenleg készítés alatt álló Kerületi Városrendezési Szabályzat egyéb területekre vonatkozó szabályozásának jelkulcsaihoz, így nagyon nehézkes lenne az egységes szerkezetbe foglalás.



**A vizsgált területre vonatkozóan 2004-ben elkészült Szabályozási tervdokumentáció "Környezetalakítási javaslat" című rajzi munkarésze:**



Forrás: KASIB Kft. archívum

### 1.3. Településszerkezeti összefüggések

Kőbánya a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában fekvő sajátos zárványszerű városrész.

A főváros településszerkezetében az un. átmeneti zóna keleti részén található kerület köztes helyzetben van Budapest belvárosa és külvárosa között.

A szomszédos városrészek felől csaknem minden irányból erőteljes elválasztó hatású településszerkezeti elemek - főközlekedési út- és vasúti hálózatok, nagy kiterjedésű gazdasági területek, illetve összvárosi jelentőségű tematikus intézmények és zöldterületek - határolják.

A belváros felől a Hungária körút és a Körvasút közé szorulva a Népliget, a MÁV Északi Járműjavító, valamint honvédelmi-, illetve rendvédelmi intézmények alkotta gyűrű zárja el.

Északon a HUNGEXPO, a Lóversenytér és a Felsőrákosi rétek választja el Zugló és Mátyásföld beépült területétől.

Keleten az Újköztemető és a Városi-erdő izolálja Rákosmente irányából.

Délen a Ceglédi vasútvonal, a repülőtéri gyorsforgalmi út és az Üllői út határolja.

A jelen tervezés tárgyát képező „Akna utcai bánya és térsége” a fentiekben zárványként jellemzett városrész keleti szegélyét képező mintegy 200 hektáros Újköztemető Kozma utcával átellenes oldalán és a Jászberényi út, Keresztúri út, MÁV Hatvani vasútvonal által alkotott széles sugárirányú közlekedési sávtól délre található. A tervezési terület nyugaton és délen viszont a Téglagyár-dűlő, illetve Újhegy beépült területrészeivel szomszédos.

Amíg Kőbánya egészét a beépített magot a környezetétől beépítetlen, illetve sajátos használatú peremterületekkel izoláló karakter jellemzi, addig a tervezésbe vont területen a helyzet éppen fordított, itt egy belső elhelyezkedésű beépítetlen területet - az egykori bánya területét - kereteznek a határoló utak mentén beépült zónák.

A tervezési terület városszerkezeti kapcsolatai - a kerület egészére jellemző fenti problémák mellett - viszonylag jónak mondhatók.

A Jászberényi út és a Maglódi út révén közvetlen sugárirányú kapcsolatokkal rendelkezik a belváros felé, igaz ezek a forgalmilag terhelt Éles saroknál „bedugulnak”, a Maglódi út esetében pedig az útvonal rossz állapota lerontja a helyzeti előnyt.

A terület fekvése nem kedvezőtlen a körirányú kapcsolatok szempontjából sem. A Sibrik Miklós út révén direkt összeköttetésben áll a dél-pesti kerületekkel, a Kozma utca pedig kapcsolatot biztosít a 4.sz. főközlekedési út, illetve a Repülőtérre vezető út felé.

Az északról szomszédos kerületek felé a jelenleg még kialakulatlan kapcsolatok jelentős javulása várható a fővárosi tervekben szereplő körirányú úthálózat-fejlesztések révén. Ezek közül a tervezési területet elsődlegesen az Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca vonalának felhasználásával tervezett új gyűjtőút kapcsolat érinti, amely a Sibrik Miklós út folytatásában egészen a kerület határát képező Veres Péter útig biztosít összeköttetést.

A térség egykor kiterjedt iparvágány-hálózatával intenzíven kapcsolódott a vasúti hálózathoz, a közelben húzódó Hatvani vasútvonal és Rákos vasútállomás révén. Ez a potenciál ma is adott, de kihasználtsága rendkívül alacsony fokú és esetleges.



## 1.4. Területhasználat

Az alábbiakban először egy általános ismertetést adunk a terület felhasználásáról, majd részterületenként bemutatjuk a jellemző területhasználatot.

A terület fejlődéstörténetét áttekintve elmondható, hogy az elmúlt kb. másfél évszázadban a terület felhasználását elsődlegesen az agyagbányászat és az ahhoz kapcsolódó téglagyártás, illetve egyéb építőipari tevékenység uralta, majd ezt a képet egészítette ki az Új köztemető megnyitása után a temetkezéssel összefüggő funkciók megtelepülése.

A bánya az agyagkitermelés befejezését követően is meghatározó adottság maradt, de ekkor már a bányagödörök hulladékkal való feltöltésével, majd pedig - a fenntartható fejlődés jegyében - a hulladékhasznosítással foglalkozó vállalkozásokat vonzotta.

A bánya meghatározó szerepe a peremén húzódó területsávok felhasználásában az utóbbi évtizedekben fokozatosan visszaszorult, a tulajdonviszonyok változásával párhuzamosan több helyen a profilt érintően is módosultak a funkciók.

Mára gyakorlatilag csak a Jászberényi út és a Porcelán utca menti területen működő cégek őrzik a korábbi tevékenység hagyományait (Kerámialand 2005 Kft., Rath Hungária Kft., Witeg-Kóporc Kft).

A terület többi részén - bár többnyire a régi épületállomány felhasználásával - teljesen vegyes rendeltetéssel jellemezhető munkahelyi területhasználat alakult ki. Ebben a gyártástól kezdve a raktár-kereskedelmen át a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó tevékenységig a legkülönbözőbb funkciók megtalálhatók.

A sokrétűséget fokozza, hogy az utóbbi időben bővült a hulladékhasznosítással és a sírkőkészítéssel foglalkozó cégek száma.

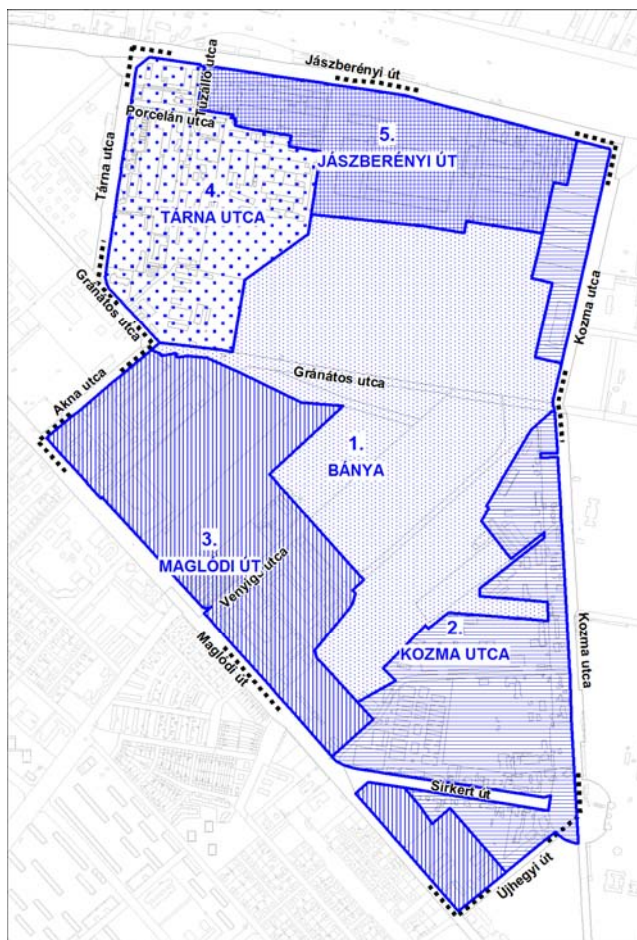
Jellegzetessége a területnek az országos, illetve fővárosi hatáskörű intézmények jelenléte, előbbiek a büntetés-végrehajtáshoz, utóbbiak a közműellátáshoz köthetők (ELMŰ, Vízművek).

Sajnálatosan megfigyelhető továbbá, hogy szaporodik a használaton kívüli ingatlanok, épületek száma.

Az alábbiakban részterületenként tovább taglaljuk a területenként jellemző területhasználatot, illetve részletes funkcióvizsgálatot adunk. A későbbi fejezetekben ugyancsak ezen területi lehatárolásokat követjük a különböző tematikus vizsgálatok, elemzések, értékelések bemutatásakor.

### 1. A bánya és közvetlen környezete

„A bánya és közvetlen környezete” a terület peremén beépített és többnyire hasznosított területek által körülvevő beépítetlen, jellemzően használaton kívüli, nagyjából azonos tulajdonviszonyokkal jellemezhető területet



foglalja magába. (Ezt a lehatárolást kizárólag tervezésmethodikai szempontból használjuk. Nehéz lett volna másképp körülhatárolni a terület belső részét, mivel sem az egykori bányatelek, sem a rekultivációs terv határa, sem a jelenlegi turisztikai erdőterület övezete nem fedi egymást.)

A tervezési terület belső magját képező terület voltaképpen egy zárvány, amelyet a csak jogilag létező Gránátos utca kapcsol a környező közterületekhez, a nyugati oldalon az Akna utcához, a keleti oldalon a Kozma utcához, ténylegesen azonban csak az Akna utca felől közelíthető meg gépjárművel. E területegységen találhatóak a korábbi vasúti terület vágányai, amelyeket azonban manapság már csak a szomszédos ERECO Rt. területére irányuló szállításokhoz vesznek igénybe szórványosan.

A bánya területén - a befejezettnek nyilvánított rekultiváció ellenére - még zajlik a terep rendezése, elsődlegesen a terület déli részén, illetve az északi oldalon az egykor volt Kék-tó térségében.

A területen inert hulladék lerakása és válogatása folyik a Kozma utca felé eső részen. Ez a tevékenység ellentmondásban van a terület turisztikai erdő (E-TG) övezeti besorolásával.

Megjegyzendő, hogy a terület déli részére (az önkormányzati tulajdonrész is tartalmazó 42518/41 hrsz.-ú ingatlanra) a szomszédos telephelyek területhasználata és épületei „átlógnak”. A jogi birtokhatárok és a tényleges kerítések eltérése tapasztalható a Metalloglobus és a Márvipex esetén.

## **2. Kozma utca menti terület**

Ezen területegységhez tartoznak a Kozma utca nyugati oldalán, valamint a Sírkert út északi és déli oldalán a bányáig benyúló területek.

A terület használatát sajátos kettősség jellemzi. A Gránátos utcától délre eső szakaszon a Kozma utca és a Sírkert út mentén a területet egy telek mélységig a kőfaragással és sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozók önkormányzattól bérelt telepei foglalják el. A mintegy 40-45m széles területsáv mögött - a Kozma utcáról nyíló nyélszerű keskeny közutakon megközelíthető - nagyobb telephelyek funkcionálnak eltérő tevékenységi körrel (északról haladva) az alábbiak szerint:

- Avermann-Horváth Kft. és ASA Magyarország Kft. - hulladékhasznosítás
- Márvipex Kft. - kömegmunkálás
- 3B Scientific Europe Kft. - taneszközyártás és forgalmazás
- Kozma Depo - bérelhető raktárak, műhelyek, irodák
- Fővárosi Vízművek Zrt. - iparivíz tároló
- Budapesti Temetkezési Intézet (BTI) - sírkőkészítés és tárolás

A Sírkert útról közvetlen kapcsolattal nyílik a Metalloglobus területe, amelyen több, mint 20 bérlő végez különböző, ezek közül 4 hulladékhasznosítással összefüggő tevékenységet. Kedvezőtlen jelenség, hogy mind a Metalloglobus területét, mind a Sírkert útról nyíló kőfaragó műhelyeket az oldalfekvésű villamos-pályán át közelítik meg. Utóbbiak esetén ez különösen aggályos, mert a hatalmas kötömböket szállító járművekről történő rakodás csak a Sírkert út forgalmi sávjában várakozó járművekről oldható meg a villamossíneken keresztül. A Metalloglobus kiszolgálása elvileg megoldható lenne „hátról”, a Kozma utcáról nyíló közútszakaszról, ezt azonban a Vízművek bejáratától lezárták.

Az Újköztemető előterében bontás alatt állnak a virágárúsító pavilonok a tervezett körforgalmú csomópont helybiztosítása érdekében. A Kupa Étterem fővárosi rendeletben védett épülete életveszélyes állapotú, régóta használaton kívül áll.

A területen belül területhasználati konfliktust elsődlegesen a Metalloglobus tevékenysége okoz, amennyiben a szomszédos telkeken használ más (a végzett tevékenységre nem igénybe vehető) övezeti besorolású területeket is. E tekintetben különösen kritikus a szomszédos vízbeszerzési terület (VT-VB) egy sávjának igénybevétele, de problémát jelentenek a hátsó szervizutat elfoglaló épületek és



az itt folyó szabadtéri tárolás is. A Vízművek VT-VB övezetbe sorolt telkén belül egyéb oda nem illő területhasználat is előfordul, 6 lakásos lakóépület ékelődik a területébe, továbbá a szomszédos sírkőfaragók is használják a területét.

Hasonló problémát okoz, hogy a Sírkert út déli oldalán a munkahelyi építési övezetbe sorolt sírkőfaragó telephelyeken belül lakóépületek is megtalálhatók.

A Kozma utca nyugati oldalának a Gránátos utcától északra eső része rendkívül alulhasznosított, a Silverkart Gokart és Rendezvényközpont kivételével gyakorlatilag beépítetlen és használaton kívüli sáv.

### **3. Maglódi út menti terület**

A Maglódi út Újhegyi út és Sírkert út közötti szakaszát eltérő területhasználattal, de egyöntetűen a büntetés-végrehajtáshoz tartozó intézmények üzemeltetik. Az Újhegyi út - Maglódi út saroktelkét (BUFA Kft.) a fogvatartottak foglalkoztatására használják. Korábban bútorgyártás folyt itt, jelenleg újfajta tevékenységi kör kialakítását tervezik a szomszédos letöltő intézetben tartózkodók elfoglaltságának biztosítására. A Sírkert út - Maglódi út elkeskenyedő tömbvégében található a Budapesti Fegyház és Börtönhöz tartozó egykori Dózsa-pálya. A labdapályákkal, öltöző és büfé épülettel rendelkező sportterületet jelenleg nem használják.

A Maglódi út Sírkert út és a Venyige utca közötti szakasza funkcionálisan meglehetősen heterogén. Az útszakasz északi oldalát a Büntetés-végrehajtási Intézet III. sz. Objektuma és az ELMŰ Kőbányai Alállomása uralja. A két intézmény között egy jelenleg használaton kívüli keskeny ingatlan ékelődik be, amelyen korábban a Food Expressz Hungary étel készítő és házhoz szállító cég telephelyét kívánták megvalósítani, de a beruházás félbemaradt.

Övezeti anomália észlelhető az ELMŰ telepet illetően, hiszen az üzemeltetési épület mögötti szabadtéri üzemi terület - eltérően a Maglódi út menti telekrésztől - nem energiaszolgáltató (KV-EN) övezetbe, hanem a mögöttes munkahelyi építési övezetbe (M) tartozik. Ugyancsak eltérés az előírásoktól, hogy az ELMŰ telkére „átlóg” a szomszédos Metalloglobus telep szabadtéri szeméttárolója, amely szeles időben gyakran üzemzavar és balesetveszély forrása.

Ezen területi egységhez tartozik még a Venyige utca délkeleti oldalán - a Venyige 3 Ingatlan Kft. ingatlanának fő bérlője - a KÖBE Biztosító telephelye, valamint a tevékenységét gyakorlatilag szüneteltető Zsepi Kft. üzemi területe. Utóbbi objektum a telkének bánya felé eső oldalán részben elfoglalja a Venyige utca jelenleg még ki nem épített szakaszának számára fenntartott területet.

A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon szintén igen vegyes a területhasználat. Itt található a zsúfolt Kőbányai Bazar, hátul a Venyige utcáról nyíló tágas parkolóval, mögötte funkcionál az Aszfalt Beton Kft. telephelye. Utóbbi bérterületként használ egy kisebb részt a volt bányaterületből, de egyúttal elfoglalja a hátsó telekhatára mögötti (41012/10) hrsz.-ú keskeny közterületet is.

A Kőbányai bazártól észak-nyugatra használaton kívüli, beépítetlen, illetve romos épületekkel rendelkező ingatlanok vannak, amelyek a Maglód Invest, illetve Maglód-Park Investment Kft. tulajdonát képezik. Az Akna utca felé közeledve már ismét beépített ingatlanok következnek. A Maglódi út 18. sz. alatt - a régebben Interfruct élelmiszerkereskedelmi telep főépületében - bérlőként csomagolószer gyártással és nyomdai tevékenységgel foglalkozó cégeket találunk. Innen az Akna utcáig az egykori Hőtechnikai Vállalat területének felosztása után ide települt vállalkozások működnek.

A Maglódi út 16. sz. alatt üzemel a fém épületelemek és csőszerelvények gyártásával foglalkozó Yorkshire Fittings Gyártó Kft., melynek közvetlen szomszédságában - közös Maglódi úti behajtóról nyílóan - az EURO-MONTEX Kft. bérbé adott raktárai és irodaépülete áll.

Egy az Akna utcáról megközelíthető telephely tartozik még ehhez a területi egységhez. A Lambda Systeme Kft. és a Biss Hungary építőanyag kereskedelemmel és építőipari kivitelezéssel foglalkozik. Előbbi cégnek az adminisztratív és raktározási részlege is e helyen található, míg utóbbi esetén csak a vállalkozás irodai központja működik a területen.

#### **4. Tárna utca menti terület**

Ezen területi egységen belül taglaljuk a Gránátos utcáról, a Tárna utcáról és az ebből nyíló Porcelán utcáról megközelíthető vállalkozásokat.

Az egykori Kőbányai Porcelángyár területén ma már számos, egészen eltérő profilú cég tevékenykedik. A volt bánya bejáratának közelében a Gránátos utcáról nyílik a Kling Kft. fém épületelem, elsődlegesen garázkapuk, kerítések gyártásával és forgalmazásával foglalkozó telepe.

A Tárna utca 2. sz. alatt - a gyár hajdani sporttelepén - az R & G Fuvarozó és Kereskedelmi Kft. kamionok parkoltatására és szervizelésére szolgáló ingatlanát találjuk.

A Kling Kft. és az R & G Kft. területe közé beékelődik gyár egykori óvoda épületében működő, a Hajléktalanokért Közalapítványhoz tartozó hajléktalan szálláshely (éjjeli menedékhely).

A terület középső részét a Porcelán utcai és Tárna utcai gazdasági bejárattal is rendelkező MAVEX-REKORD Kft. birtokolja, amely vasúti alkatrész gyártással és javítással, valamint kereskedelemmel és bérbeadással is foglalkozik. A közelmúltban éppen ezen összefüggő területből kerültek leválasztásra a Tárna utca mentén álló lakóépületekhez tartozó telkek. Ezekben korábban a gyár dolgozói laktak, ma már önálló társasházak. Mindez vélhetően problémát jelenleg csak a MAVEX kihasználatlan üzemi kapacitása miatt nem okoz, a kb. 150 lakásos többszintes lakóépülethez közeli csarnokokat ugyanis nem használják. A lakófunkció mindenesetre alapvetően ellentétes a terület építési övezeti besorolásával. A MAVEX egyik Porcelán utcai gazdasági bejárata közös a Witeg-Kőporc Kft. rendkívül kis méretű leválasztott telken működő telephelyével, ahol még ma is porcelán termékek gyártásával és kereskedelmével foglalkoznak.

A Porcelán utca zsákszerű végéből nyílik a terület funkcionális hagyományait leginkább őrző gyár, a Ráth Hungária Kft., ahol jelenleg is tűzállóanyag ipari termékek gyártását végzik. Az e területrészt érintő kisebb övezeti konfliktus abból adódik, hogy a bánya E-TG övezetének és a gyár M építési övezetének hatályos terv szerinti határa nem illeszkedik a földhivatali telekhatárhoz.

A Jászberényi út és a Porcelán utca között négy ingatlan található. A Porcelán utca - Tárna utca sarkán egy fitness központként használt szolgáltató épület létesült, amelynek Porcelán utcai szomszédja egy beépítetlen telek. A Porcelán utca és a Tűzálló utca sarkán vegyi áru kiskereskedelmével és nyomdai tevékenységgel foglalkozó cégek bérlik az Inter Systeme Zrt. tulajdonában lévő ingatlant. A tömb Jászberényi úttal határos telkén jellemzően berraktározás zajlik a Foltin Globe Kft. által kiadott épületekben.

#### **5. Jászberényi út menti terület**

A Kőbányán nagy hagyománnyal rendelkező téglagyártásból termelékenységét tekintve kiemelkedő Drasche-gyár egykori tevékenységét a Jászberényi út mentén már csak néhány - ma más funkcióra használt, vagy elhagyott - építmény őrzi.

Ezek egy része a Zalakerámia Zrt. raktározási, logisztikai és kiskereskedelmi tevékenységet folytató Jászberényi út 43-47. sz. alatti telephelyén található, de régi téglagyári épületeket lehet felfedezni a Karabuka Kft. területén is, ahol jelenleg nádbútorok készítésével és kereskedelmével foglalkoznak, továbbá a Jászberényi útról nyíló nyélszerű magánútról megközelíthető, homlokzati állványok kölcsönzésével foglalkozó Állvány- és Építőipari Gépkölcsönző Kft. telepén is.

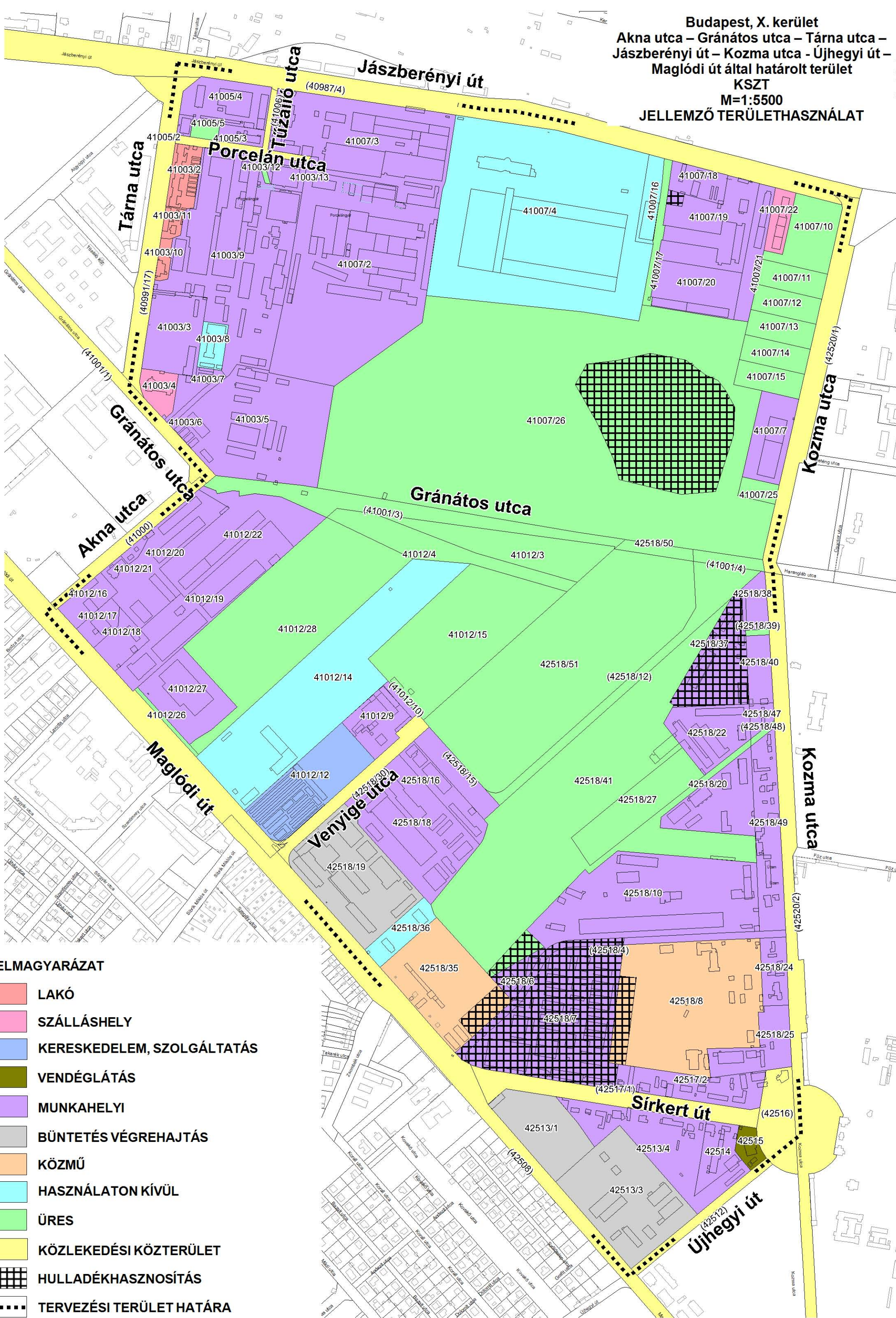
Kereskedelmi tevékenységet végez a Jászberényi útról nyíló, fa termékek és nyersanyagok értékesítésével foglalkozó Nádland Kft.



Utóbbi három telephely és a Zalakerámia területe közé ékelődik be a PLUS Élelmiszeripari Áruhálózat egykori disztribúciós központja, amely 2008. óta üresen áll. Szintén használaton kívül van a 41007/16 hrsz.-ú telken álló épület.

A Jászberényi út Kozma utca felőli végénél található egy eredetileg nemzetközi áru fuvarozás céljára használt, de ma könyvkötő műhelyként bérbeadott terület. Szomszédságában pedig a Hajléktalanokért Közalapítvány működtet nappali melegedőt, éjjeli menedékhelyet és átmeneti szállást magába foglaló intézményt.





**JELMAGYARÁZAT**

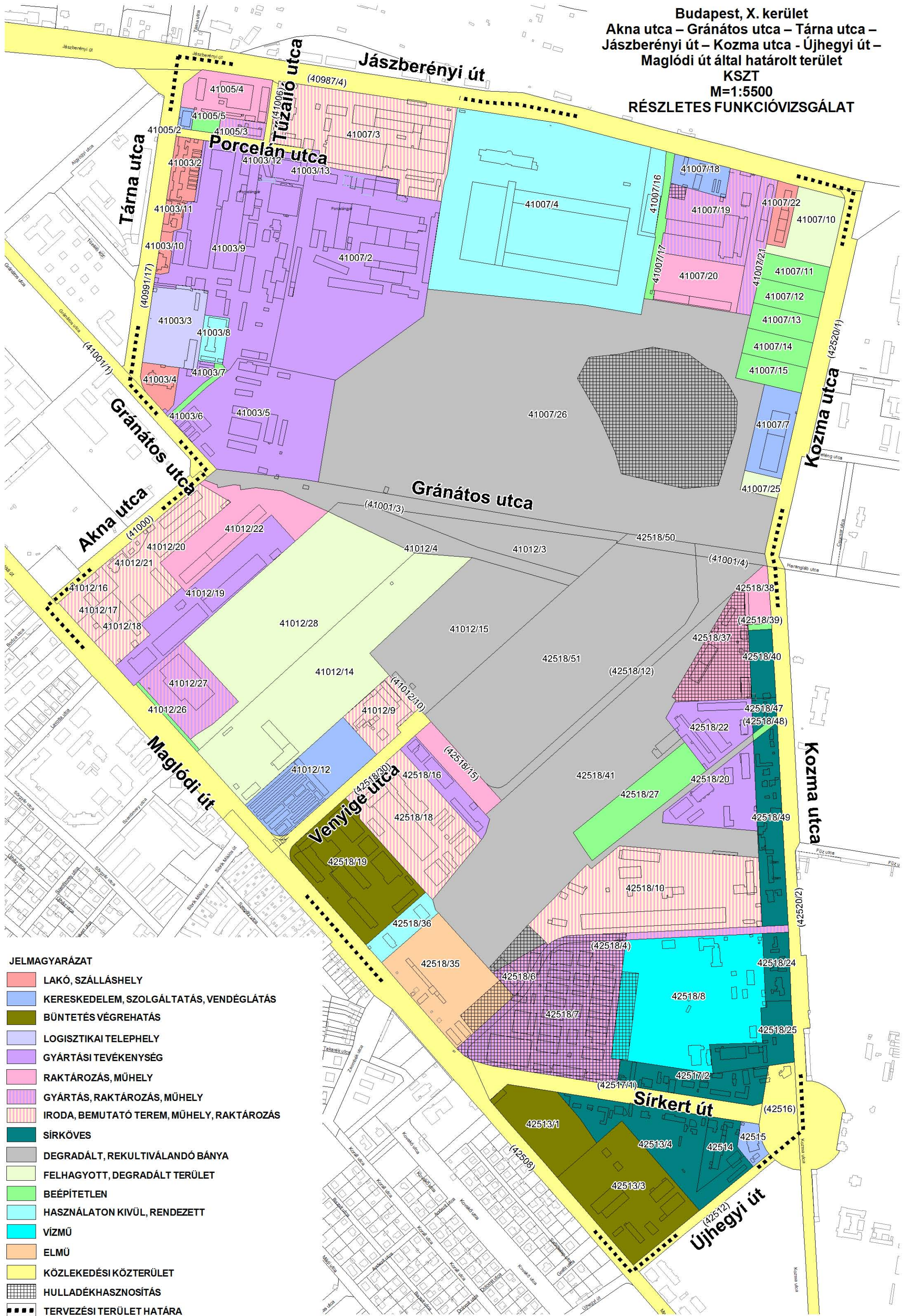
- LAKÓ
- SZÁLLÁSHELY
- KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS
- VENDÉGLÁTÁS
- MUNKAHELYI
- BÜNTETÉS VÉGREHAJTÁS
- KÖZMŰ
- HASZNÁLATON KÍVÜL
- ÜRES
- KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLET
- HULLADÉKHASZNOSÍTÁS
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



Budapest, X. kerület  
 Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca –  
 Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út –  
 Maglódi út által határolt terület

KSZT  
 M=1:5500

RÉSZLETES FUNKCIÓVIZSGÁLAT

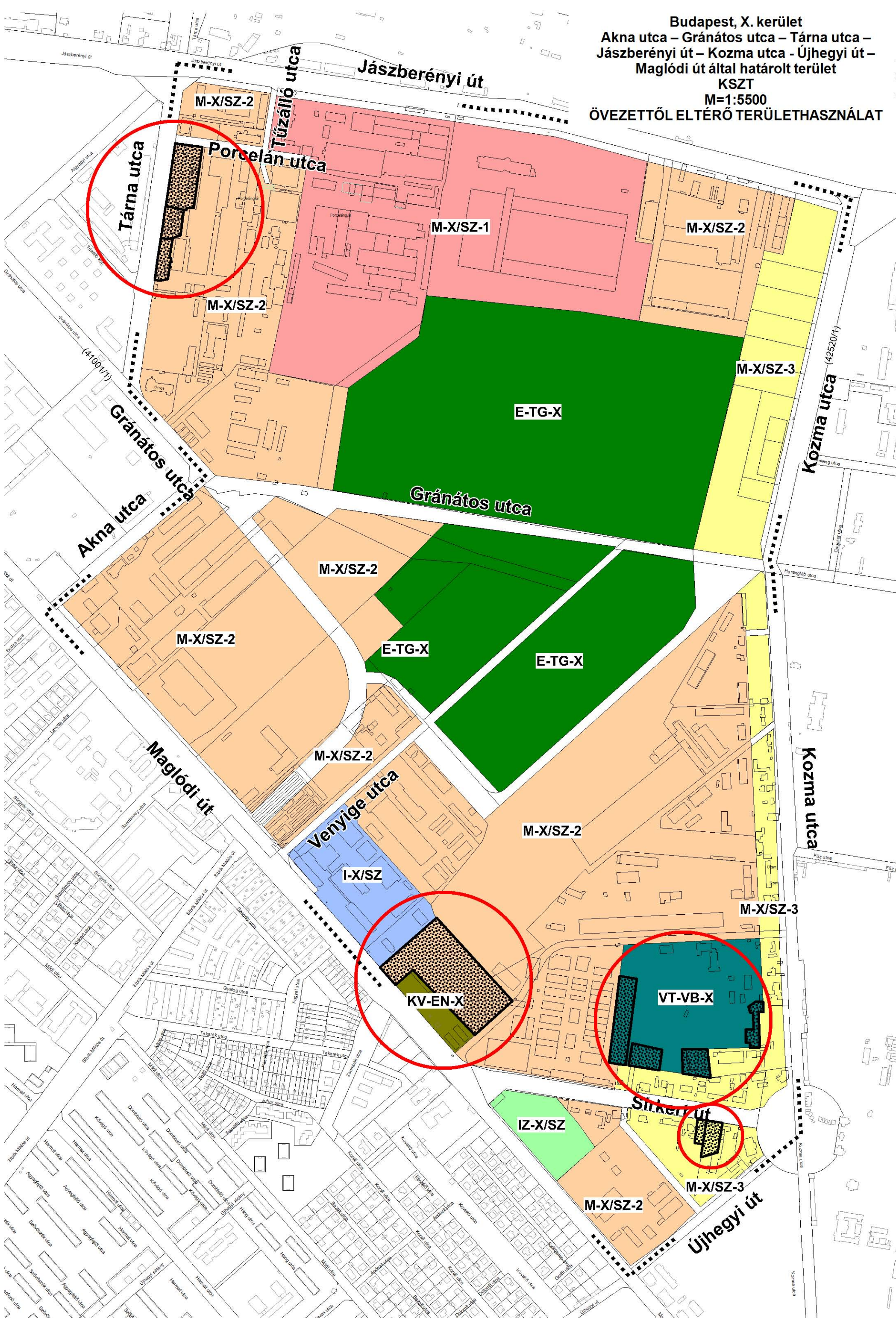


**JELMAGYARÁZAT**

- LAKÓ, SZÁLLÁSHELY
- KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS, VENDÉGLÁTÁS
- BÜNTETÉS VÉGREHATÁS
- LOGISZTIKAI TELEPHELY
- GYÁRTÁSI TEVÉKENYSÉG
- RAKTÁROZÁS, MŰHELY
- GYÁRTÁS, RAKTÁROZÁS, MŰHELY
- IRODA, BEMUTATÓ TEREM, MŰHELY, RAKTÁROZÁS
- SÍRKÖVES
- DEGRADÁLT, REKULTIVÁLANDÓ BÁNYA
- FELHAGYOTT, DEGRADÁLT TERÜLET
- BEÉPÍTETLEN
- HASZNÁLATON KIVÜL, RENDEZETT
- VÍZMŰ
- ELMŰ
- KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLET
- HULLADÉKHASZNOSÍTÁS
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



Budapest, X. kerület  
Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca –  
Jászberényi út – Kozma utca - Újhegyi út –  
Maglói út által határolt terület  
KSZT  
M=1:5500  
ÖVEZETTŐL ELTÉRŐ TERÜLETHASZNÁLAT





## 1.5. Beépítés és épületállomány

Mivel a vizsgált terület jelentős részét, a tömb közepén lévő korábbi agyagbánya foglalja el, épületállomány a külső határoló és a kis számú belső feltáró utak mentén található, melyek részben a volt gyárak megmaradt épületeiből, részben átalakult telephelyek új épületeiből állnak.

### 1. A bánya és közvetlen környezete

A terület - néhány ideiglenes felvonulási épülettől eltekintve - szinte teljesen beépítetlen, csak a Kozma utca felől nyúlnak át épületek, épületrészek a szomszédos telephelyekről. A beépítés módja szabadon álló.

A hatályos terv szerint a terület egy része turisztikai erdő övezetbe, egy része munkahelyi építési övezetbe sorolt. A telkek mindkét övezet paramétereinek megfelelnek. Erdő övezetben a beépítés mértéke 0,2% körüli (hatályos terv szerinti határérték 3%), a munkahelyi építési övezetben 1,2% (határérték 3%). Szintterületi mutatókat tekintve az értékek elhanyagolhatóan alacsonyak.

### 2. Kozma utca és Sírkert út menti terület

A terület északi része jórészt beépítetlen, déli részén a különböző telephelyek jellemzően szabadon álló beépítésűek, vegyes állagú épületállománnyal rendelkeznek. Bár a Kozma utca és a Sírkert utca Újköztemetőhöz közeli szakaszán a kőfaragók kirakatként elrendezett sírkőválasztéka alkot „egységes” utcaképet, mind az épületállomány állaga, mind a beépítés módja - az előkertek változatos mérete miatt - igen rendezetlen. Ebben a keskeny sávban a nagy méretű telkeken ugyan sok bérlő zsúfolódik össze, a főleg szabadtéri tevékenységnek (sírkő bemutatás, megmunkálás, tárolás) megfelelően a beépítés paraméterei alacsonyak. A telekméretetek jellemzően 5.000-20.000m<sup>2</sup> közöttiek, a beépítés mértéke a hatályos szabályozási tervhez képest bőven határértéken (45%) belüli (30% alatti), a szintterületi mutató nem éri el a 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-t (hatályos terv szerint 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet).

A sírkövesek mögötti munkahelyi építési övezetbe sorolt területeken a hatályos szabályozási terv paramétereinek megfelel a beépítés. A telekméret jellemzően 14.000 és 40.000m<sup>2</sup>, a beépítés mértéke a megengedett 45%-hoz képest jellemzően 20-35% közötti. A legmagasabb szintterületi mutató a megengedett 2,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-hez képest 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A Fővárosi Vízművek iparivíz tározó telephelye a VT-VB-X (vízbeszerzési víztárolási területek) övezet hatályos paramétereinek nem minden esetben felel meg. A beépítés mértéke a megengedett 2%-ot túllépi (több, mint 6%), a szintterületi mutató 0,07m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3. Maglódi út menti terület

A Maglódi út és a Venyige utca menti beépítés vegyes állagú, de viszonylag magas a jó állagú épületek aránya. A szabadon álló beépítésű ingatlanok oldalhatáron álló beépítésűekkel vegyesek, az előkertek mérete változatos.

A területen intézményi, zöldbeágyazott intézményi, munkahelyi építési övezetbe, valamint különleges energiaszolgáltató övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.

A munkahelyi építési övezet ingatlanainak beépítési mértéke alatta marad a hatályos terv által előírt 45%-nak. A szintterületi mutató a megengedett 2,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-t nem éri el, 1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-nél nem magasabb.

Az intézményi építési övezetbe sorolt Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság III. Objektuma és a szomszédos használaton kívüli ingatlan megfelel a hatályos terv építési övezeti paramétereinek. A legnagyobb tényleges beépítési mérték 34%, a legnagyobb tényleges szintterületi mutató 1,14m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az építménymagasság azonban túllépi az övezetben előírt maximális 15,0m-t, tényleges a börtön F+8 szintes épületei kb. 27m magasak.

A Maglódi út - Sírkert út sarkán található csaknem beépítetlen Budapesti Fegyház és Börtön Dózsa-pályája IZ építési övezetben minden paraméterét tekintve megfelel a hatályos tervnek.

A Maglódi úti ELMŰ által elfoglalt terület sokkal nagyobb, mint a ténylegesen KV-EN-X építési övezet területe. Elsősorban a szabadtéri berendezéseinek területe nincs megfelelő övezetben. Ennek ellenére a beépítési mutatók megfelelnek a hatályos előírásoknak.

#### **4. Tárna utca menti terület**

A terület épületállományát elsősorban a korábbi téglagyár épületei képezik. Ennek megfelelően a beépítés áttekinthetetlen, az esetleges telekalakításoknak megfelelően nem nevezhető jellemzően szabadon állónak. A Jászberényi út - Tárna utca - Porcelán utca - Tűzálló utca által határolt tömb átalakult és megújult területétől eltekintve az épületek zöme közepes és rossz állagú. A korábbi munkáslakások jelenlegi lakóépület funkciójukkal övezet-idegenek a munkahelyi építési övezetben. Szintén nem illik a munkahelyi építési övezetbe a volt téglagyári óvoda épületében működő hajléktalan menedékhely.

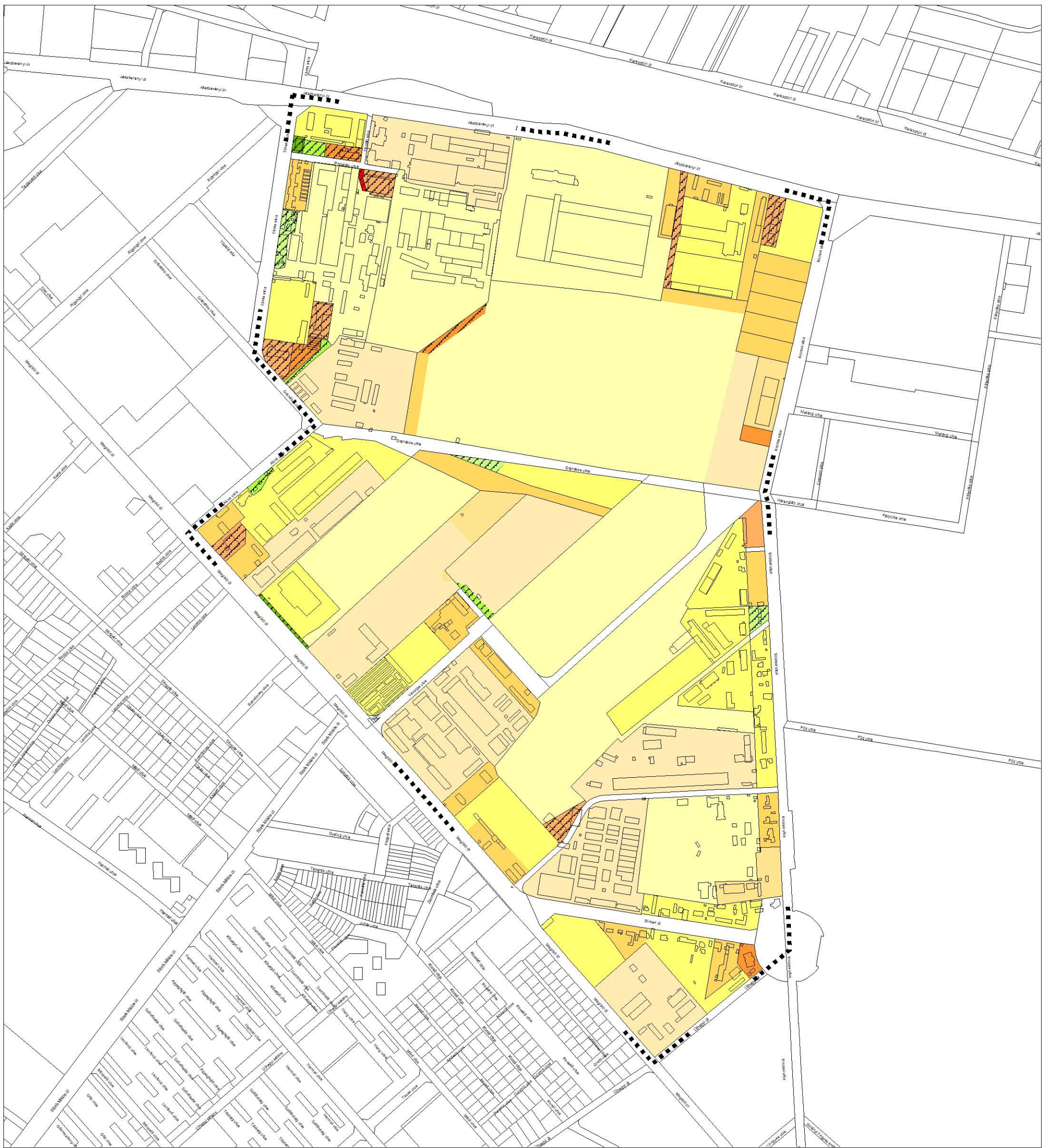
A terület beépítési mutatói nem minden esetben felelnek meg az előírtaknak. A beépítési mértéket tekintve a Mavex-Rekord Kft., a Witeg-Kőporc Kft. és a Porcelán utca - Tárna utca sarkán nemrég épült Fitness központ túllépi az építési övezet által engedett 45%-ot. Szintterületi mutató tekintetében egyedül a rendkívül kisméretű telekkel rendelkező Witeg-Kőporc Kft. rendelkezik az előírt 2,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-nél magasabb mutatóval.

#### **5. Jászberényi út menti terület**

A terület nagy telkei lazán beépítettek, részben volt téglagyári épületek, részben új beépítés jellemzi. Ennek megfelelően az épületállomány állaga is heterogén. A beépítés módja is változatos, egészen nagy előkertek éppúgy előfordulnak, mint a Jászberényi út terhére történt területfoglalások, elépítések (Zalakerámia). A terület jellemzően szabadon álló beépítésű.

A munkahelyi építési övezetbe sorolt területeken belül a legnagyobb méretű ingatlan (10ha felett) a Jászberényi út mentén található, a volt PLUS logisztikai központ ma üresen áll. A közeli másik hajléktalan szálló nem igazán a munkahelyi építési övezetbe illő funkció. A hatályos építési övezeti paraméterek közül a beépítési mérték tekintetében a Zalakerámia túllépi az engedett 45%-ot annak ellenére, hogy épületei java része használaton kívüli. Szintterületi mutató és építménymagasság szempontjából minden ingatlan megfelel az előírásoknak.





Budapest, X. kerület  
 Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca–Jászberényi út–  
 Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KSZT

VIZSGÁLAT

Jelenlegi telekméretetek

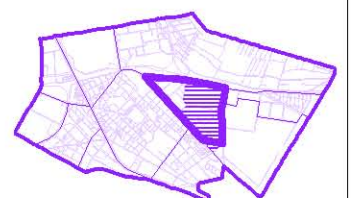
M = 1:8000

Jelmagyarázat:

(m2)	(m2)
0,0 - 400,0	2000,1 - 3000,0
400,1 - 600,0	3000,1 - 4000,0
600,1 - 800,0	4000,1 - 8000,0
800,1 - 1000,0	8000,1 - 10000,0
1000,1 - 1500,0	10000,1 - 20000,0
1500,1 - 2000,0	20000,1 - 50000,0
	50000,1 - 600000,0

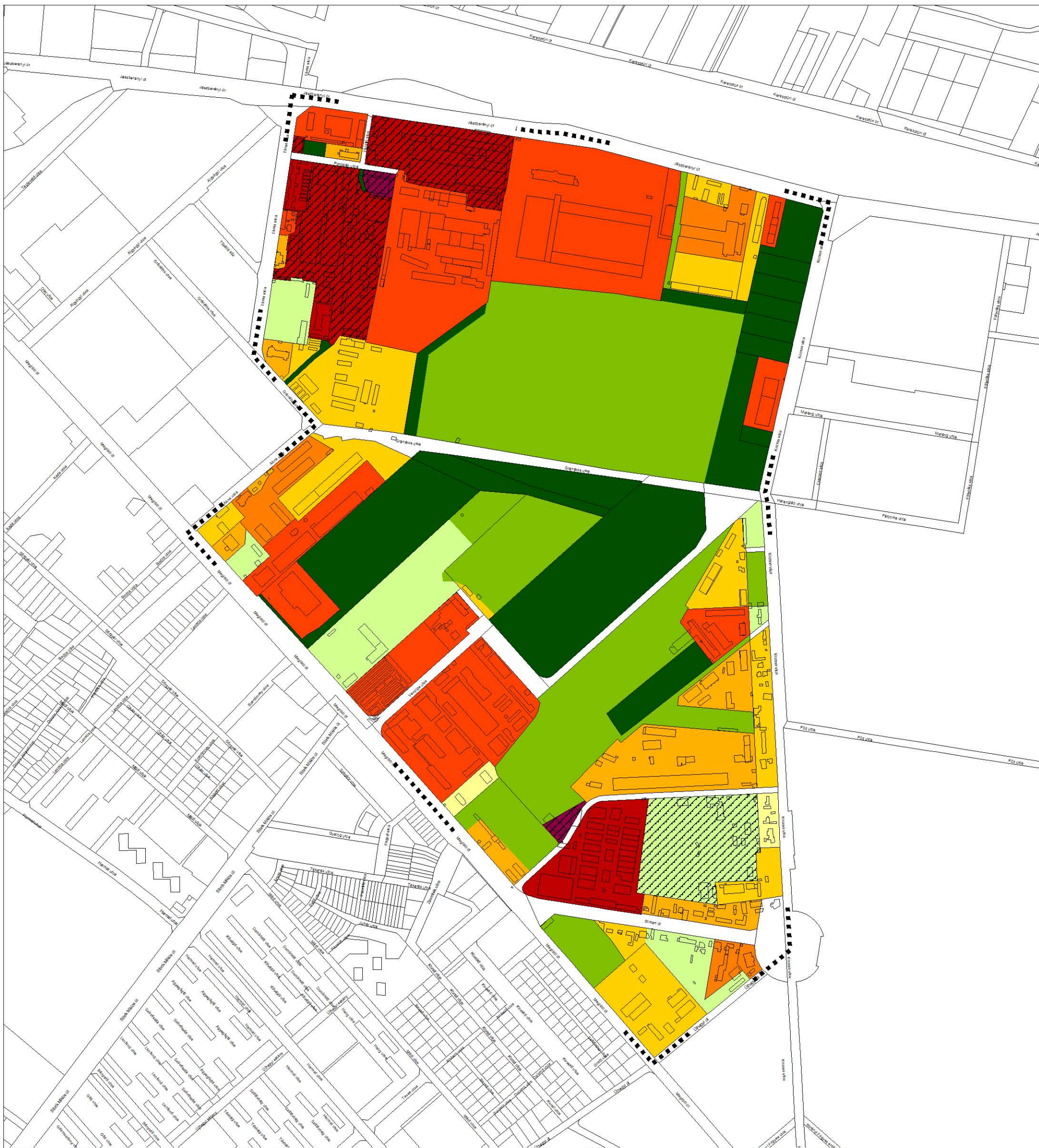
Telek értékelés:

Konfliktus



2012. június





Budapest, X. kerület  
 Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca–Jászberényi út–  
 Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KSZT

VIZSGÁLAT

A beépítés mértéke

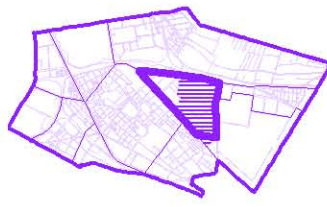
M = 1:8000

**Jelmagyarázat:**

Jelmagyarázat:	
(%)	
	0,0
	0,01 - 5,0
	5,01 - 10,0
	10,01 - 15,0
	15,01 - 20,0
	20,01 - 25,0

	25,01 - 30,0
	30,01 - 40,0
	40,01 - 50,0
	50,01 - 100,0

**Telek értékelés:**  
 Konfliktus







Budapest, X. kerület  
 Ákna utca–Gránátos utca–Tárna utca–Jászberényi út–  
 Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KSZT

VIZSGÁLAT

Szintszám vizsgálat

M = 1:8000

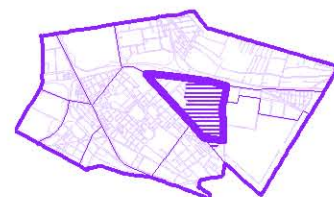
**Jelmagyarázat:**

szintek száma:

	1,00 - 1,5
	1,51 - 2,0
	2,01 - 2,5
	3,01 - 5,0
	5,01 - 10,0
	10,01 - 15,0

**Telek értékelés:**

 Konfliktus







Budapest, X. kerület  
 Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca–Jászberényi út–  
 Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

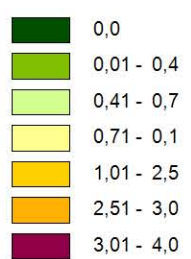
KSZT

VIZSGÁLAT

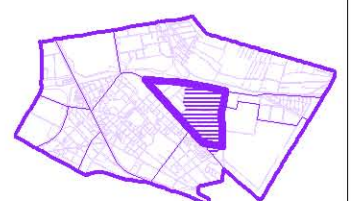
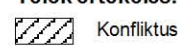
Szintterületi mutató

M = 1:8000

**Jelmagyarázat:**



**Telek értékelés:**





## 1.6. Telek- és tulajdonviszonyok

A vizsgált terület tulajdonviszonyai nagyrészt megfelelnek a területhasználatnak és a hatályos szabályozási terv építési övezeteinek. A zömében munkahelyi területen a gazdasági társaságok tulajdoni aránya a legjelentősebb. Előfordul magán tulajdonban álló termelő vállalkozás is, illetve a nagyobb üzemek közé beékelődnek egyéb (állami, alapítványi, önkormányzati, vegyes) tulajdonú ingatlanok is.

A közterületek közül a Jászberényi út hálózati szerepéhez illően fővárosi tulajdonban van. Fővárosi tulajdonú még a Kozma utca mentén a 42518/40, valamint a Kozma utca környezetében található 42518/27 hrsz.-ú ingatlan, mely utóbbi sajátossága, hogy közterületi, illetve magánúti kapcsolattal sem rendelkezik. A többi határoló és feltáró utca, valamint az Újköztemető előterében megtelepült kőfaragó vállalkozók területei és a Kozma utca mentén néhány üres ingatlan a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.

### 1. A bánya és közvetlen környezete

A tényleges bányaterület három telket foglal magába. Mindhárom azonos gazdasági társaság tulajdonát képezi. Ugyanakkor a bányaként használt terület nagyobb kiterjedésű, magába foglalja az állami tulajdonú, valamint az iparvágányok vasúti végállomásaként használt két ingatlant, a Gránátos utca és a Venyige utca kerületi önkormányzati tulajdonú közterületét, a Gránátos utca nem kerületi önkormányzati tulajdonú szakaszát és a vegyes tulajdonú (kerületi önkormányzat + 2 gazdasági társaság) 42518/41 hrsz.-ú ingatlant is.

### 2. Kozma utca és Sírkert út menti terület

A Kozma utca és a Sírkert út mentén található kőfaragó vállalkozások kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanokon működnek. Kivételt képez a BTI Nemeskő és Építőipari Kft. kőfaragó üzege, valamint a Junior Vendéglátó Rt. tulajdonát képező használaton kívüli, életveszélyes állapotú Kupa Étterem. Nagyobb kiterjedésű ingatlannal rendelkezik a Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Kft. hulladékhasznosító telepe, a Fővárosi Vízművek iparvíz tároló telephelye és a Depo Land Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ingatlan bérbeadással foglalkozó ingatlana (Kozma Depo). A Kozma utca északi szakaszán több beépítetlen ingatlan található részben kerületi önkormányzati, részben gazdasági társaságok tulajdonában.

### 3. Maglódi út menti terület

A Maglódi út menti három állami tulajdonú ingatlan kezelője a Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság, illetve a Budapesti Faipari Vállalat. A többi Maglódi út és Venyige utca menti telephely gazdasági társaságok tulajdonát képezi, esetenként 2-3 telek is azonos tulajdonú.

### 4. Tárna utca menti terület

A Tárna utca menti terület tulajdonviszonyai változatosak. A nagyobb telkek a volt téglagyár épületeinek hasznosításával jelenleg is gazdasági társaságok tulajdonában vannak, rajtuk termelő tevékenység zajlik. Nagyobb területű magán tulajdonú a KLING Kft. 41003/5 hrsz.-ú telephelye. Szomszédságában a Gránátos utca - Tárna utca sarkán hajléktalan szálláshely működik, tulajdonosa a Magyar Állam. A Porcelán utca Tárna utcai torkolatánál több magán tulajdonú ingatlan található, elsősorban a csaknem 150 lakásos volt téglagyári szolgálati lakásokból átalakult lakóépület, valamint fitness központ és egy beépítetlen telek. A Tárna utca középső szakaszán lakóépületek állnak magán, illetve gazdasági társaság vegyes tulajdonában.

### 5. Jászberényi út menti terület

Ugyancsak a volt téglagyár épületállományának használatával működnek gazdasági társaságok tulajdonában különböző telephelyek, melyek közül a legnagyobb területű a volt PLUS logisztikai központ használaton kívüli telke, továbbá jelentős méretű a Zalakerámia. Egy-két magántulajdon ékelődik közbe, valamint a Hajléktalanokért Közalapítvány éjszakai menedékszállása.

Az alábbi táblázat a földhivatali nyilvántartás 2012. áprilisi állapotát tükrözi.

Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
40987/4	82430	Jászberényi út	közterület	Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Bp. Városház u. 9-11.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
40991/17	17669	Tárna utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 1102 Bp. Szent László tér 29.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41000	6775	Akna utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41001/1	11211	Gránátos utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
41001/3	16686	Gránátos utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41001/4	2449	Gránátos utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/2	5141	Tárna u. 4.	társasház tulajdon, lakások	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat + magánszemélyek	
41003/3	12370 12520			R & G Fuvarozó és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Tárna u. 8	
41003/4	3840		óvoda	Magyar Állam	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/5	40116	Gránátos u. 6.	ipartelep	2 magán	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/6	1356	Gránátos u. 4.	magánút	Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9. SZIKKTI Kft. 1106 Bp. Gránátos u. 4.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út)
41003/7	2905	Gránátos u. 4.	ipartelep	Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út)
41003/8	3333	Gránátos u. 4.	ipartelep	SZIKKTI Kft. 1106 Bp. Gránátos u. 4.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út) ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/9	55958	Porcelán u. 3-9.	ipartelep	Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út, átjárás) ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/10	1500	Tárna u. 1-4.	lakóház, udvar	7 magán Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9.	Átvezetési jog (gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, átjárás)



Budapest, X. kerület Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út - Maglódi út által határolt terület KSZT I. kötet - Előkészítő és vizsgálati munkarészek

Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
41003/11	1641	Tárna u. 1-4.	lakóház, udvar	7 magán Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9. Magyar Állam (20/1641)	Átvezetési jog (gáz)
41003/12	430	Porcelán u. 3-9.	magánút	Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9. Witeg-Kőporc Gyártó, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Tárna u. 4.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út) ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41003/13	3268	Porcelán u. 3-9.	ipartelep	Mavex-Rekord Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1106 Bp. Porcelán u. 3-9. Witeg-Kőporc Gyártó, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Tárna u. 4.	Átvezetési jog (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, csapadék csatorna, távközlés, út, átjárás) ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41005/2	842	Tárna u. 2/b. Porcelán u. 6.	gazdasági épület, udvar	1 magán	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41005/3	2280	Tárna u. 2.	lakóház, udvar	INTER-SYSTEM Kereskedelmi és Ingatlanforgalmazási Rt. 1100 Bp. Porcelán u. 2.	
41005/4	10533	Jászberényi út	telephely	Foltin Globe Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 41.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41005/5	1387		lakóház	1 magán	
41006	4112	Tűzálló utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41007/2	74193	Gyömrői u.	üzem	Rath Hungária Kft. 1106 Porcelán u. 1.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog Budapest Főváros Elektromos Művek - villamos berendezések elhelyezése Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környezetkárosodás
41007/3	40645	Jászberényi út	üzem	Kerámialand 2005 Kft. 1239 Bp. Grassalkovics út 255.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog Budapest Főváros Elektromos Művek - villamos berendezések elhelyezése
41007/4	104966	Jászberényi út 45.	iroda, raktár	Lakópark Ingatlankezelő és Hasznosító Egyszemélyes Kft. 1143 Bp. Népstadion köz 5.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környezetkárosodás
41007/7	9727	Jászberényi út	gokartpálya	N-Vogue Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 20.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41007/10	10485	Jászberényi út	beépítetlen terület	Trei Real Estate Hungary Kft. 1143 Bp. Népstadion köz 5.	
41007/11	5001	Jászberényi út	beépítetlen terület	Volánpack Csomagoló és Szolgáltató Zrt. 1108 Bp. Kozma u. 4.	
41007/12	5000	Jászberényi út	beépítetlen terület	Tesoma Technikai Sport Manager, Marketing és Szolgáltató Kft. 2053 Herceghalom, Kis János altábornagy u. 8.	
41007/13	5000	Kozma u.	beépítetlen terület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	

Budapest, X. kerület Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
Maglódi út által határolt terület KSZT I. kötet - Előkészítő és vizsgálati munkarészek

Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
41007/14	5000	Kozma u.	beépítetlen terület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41007/15	4999	Kozma u.	beépítetlen terület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41007/16	4390	Jászberényi út 47/a.	üzem	1 magán	
41007/17	3287	Jászberényi út 47/a-f.	saját használatú út	KARABUKA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47. Modul Állvány és Építőipari Gépkölcsönző Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47. +2 magán	
41007/18	4903	Jászberényi út 47/b.	üzem	1 magán	
41007/19	19178	Jászberényi út 47/c.	üzem	KARABUKA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41007/20	11783	Jászberényi út 47/d.	üzem	Modul Állvány és Építőipari Gépkölcsönző Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47.	
41007/21	6542	Jászberényi út 47/d.	üzem	2 magán	
41007/22	3721	Jászberényi út 47/e.	üzem	Hajléktalanokért Közalapítvány 1106 Bp. Jászberényi út 47/a.	
41007/25	2161	Kozma u.	beépített ter.	2 magán	
41007/26	253629	Kozma u.	beépítetlen terület	Jász Gold Kft. 1108 Bp. Gránátos u. 6. Kling Mérnöki Ipari és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Juhász út 46.	
41012/3	15857	Gránátos u.	telephely	Magyar Állam	Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környeztkárosodás
41012/4	12767	Gránátos u.	telephely	Magyar Állam	
41012/9	7599	Venyige u. 4.	telephely	Aszfalt Beton Vállalkozási és Kereskedelmi Kft. 1108 Bp. Venyige u. 4.	
41012/10	900	Névtelen utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
41012/12	18833	Venyige u. 2.	telephely	Tara Külkereskedelmi Kft. 1102 Bp. Állomás u. 2.	
41012/14	55894	Maglódi út	telephely	Maglód-Park Investment Ingatlanfejlesztő, Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 1103 Bp. Sibrik Miklós út 30/d.	Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környeztkárosodás
41012/15	40619	Jászberényi út 43..	telephely	Bermuda-Betonkereskedelmi és Szolgáltató Kft. - 1174 Bp. Szabadság u. 6. Jász Gold Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47. Kling Mérnöki Ipari és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Juhász út 46.	Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környeztkárosodás



Budapest, X. kerület Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
Maglódi út által határolt terület KSZT I. kötet - Előkészítő és vizsgálati munkarészek

Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
41012/16	4378	Maglódi út	üzem	Euro-Montex Kft. 1204 Bp. Vécsey u. 48.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/17	3195	Maglódi út	üzem	Euro-Montex Kft. 1204 Bp. Vécsey u. 48.	
41012/18	4558	Maglódi út	üzem	Euro-Montex Kft. 1204 Bp. Vécsey u. 48.	
41012/19	21986	Maglódi út	üzem	Yorkshire Fittings Gyártó Kft. 1106 Bp. Maglódi út 16.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/20	17940	Akna u.	iroda, udvar, üzem, raktár	RM Technical Services Hungary Kft. 1106 Bp. Akna u. 2-4. Lambda Systeme Kft. 1106 Bp. Akna u. 2-4.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog Budapest Főváros Elektromos Művek - villamos berendezések elhelyezése
41012/21	1077	Akna u.	üzem	Lambda Systeme Kft. 1106 Bp. Akna u. 2-4.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/22	19079	Gránátos u.	üzem	Euro-Montex Kft. 1204 Bp. Vécsey u. 48.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/26	923		beépítetlen terület	Maglód Invest Kereskedelmi Kft. 1051 Bp. Szent István tér 4-5.	Átvezetési jog (gáz, víz, csatorna, út) ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/27	14116	Maglódi út	áruház, raktár, udvar	Ketskés és Társa 99 Szolgáltató Kft. 1174 Bp. Szilágyi D. u. 90.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
41012/28	56830	Maglódi út	beépítetlen terület	Maglód Invest Kereskedelmi Kft. 1051 Bp. Szent István tér 4-5.	Országos Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - tartós környezetkárosodás
41013	73516	Maglódi út	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42508	44800	Maglódi út	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42512	4492	Újhegyi út	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42513/1	14727	Sírkert út	sportpálya	Magyar Állam (vagyonkezelő: Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság)	
42513/3	29070	Maglódi út	üzem	Magyar Állam (kezelő: Budapesti Faipari Vállalat)	
42513/4	20998	Sírkert út	lakóház, udvar	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42514	5821	Sírkert út	lakóház, udvar, gazd.ép.	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42515	2522	Sírkert út 31.	vendéglő	Junior Vendéglátó Rt. 1077 Bp. Király u. 85.	
42516	9710	Kozma utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42517/1	14570	Sírkert út	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42517/2	11958	Sírkert út	gazd. ép., udvar	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/4	7827	Névtelen utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/6	3044	Sírkert út 2.	üzemi terület	Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 57.	
42518/7	41568	Sírkert út 2.	üzemi terület	Metalloglobus-IMMO Kft. 1108 Bp. Sírkert út 2-4.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog

Budapest, X. kerület Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
Maglódi út által határolt terület KSZT I. kötet - Előkészítő és vizsgálati munkarészek

Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
42518/8	50766	Kozma u. 7.	üzem	Fővárosi Vízművek 1134 Bp. Váci út 23-27.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/10	45930	Kozma u. 7.	üzem	Depo Land Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1108 Bp. Kozma u. 7. Vimpex Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. 1181 Bp. Gyömrői út 79-83.	
42518/12	13759	Gránátos utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42518/15	6475	Venyige utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42518/16	6798	Venyige u.	üzem	Zsepi Papírsebkeendő Konfekcionáló Kft. 1119 Bp. Nándorfejérvári út 44.	
42518/18	28076	Venyige u. 3.	üzem	Venyige 3 Ingatlan Hasznosító és Fejlesztő Kft. 1108 Bp. Venyige u. 3.	
42518/19	28353	Venyige u. 1. Maglódi út 24.	Műhelyépület, udvar	Magyar Állam (vagyonkezelő: Büntetés-végrehajtási Országos Parancsnokság)	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/20	13660	Kozma u. 9.	üzem	3B Scientific Europe Taneszközügyártó és Forgalmazó Kft. 1108 Bp. Kozma u. 9-11.	
42518/22	11820	Kozma u. 9.	üzem	Márvimex Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1108 Bp. Kozma u. 9.	
42518/24	5143	Kozma utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/25	9502	Kozma u. 3-5.	üzem	BTI Nemeskő és Építőipari Kft. 1108 Bp. Kozma u. 3-5. Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. 1086 Bp. Fiumei út 16.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/27	14539	Kozma u. 7.	beépítetlen terület	Budapest Főváros Önkormányzata	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/30	7402	Venyige utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/35	25122		telephely	Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 57. ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/36	5343		Épület, udvar	Imbusz Trade Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1154 Bp. Gábor Áron u. 32. Zuzu „98” Műszaki és Vegyiparacikk Kereskedelmi Kft. 4031 Debrecen, Kishegyesi út 269.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/37	14532		üzem	Avermann Ingatlanhasznosító Kft. 1108 Bp. Kozma u. 5-7.	
42518/38	3761		sportpálya	Avermann-Horváth Gépgyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 7570 Barcs, Drávapart 2.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/39	389	Kozma u. 5.	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/40	4749		sportpálya	Budapest Főváros Önkormányzata	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

95

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: titkarsag@kasib.hu

DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



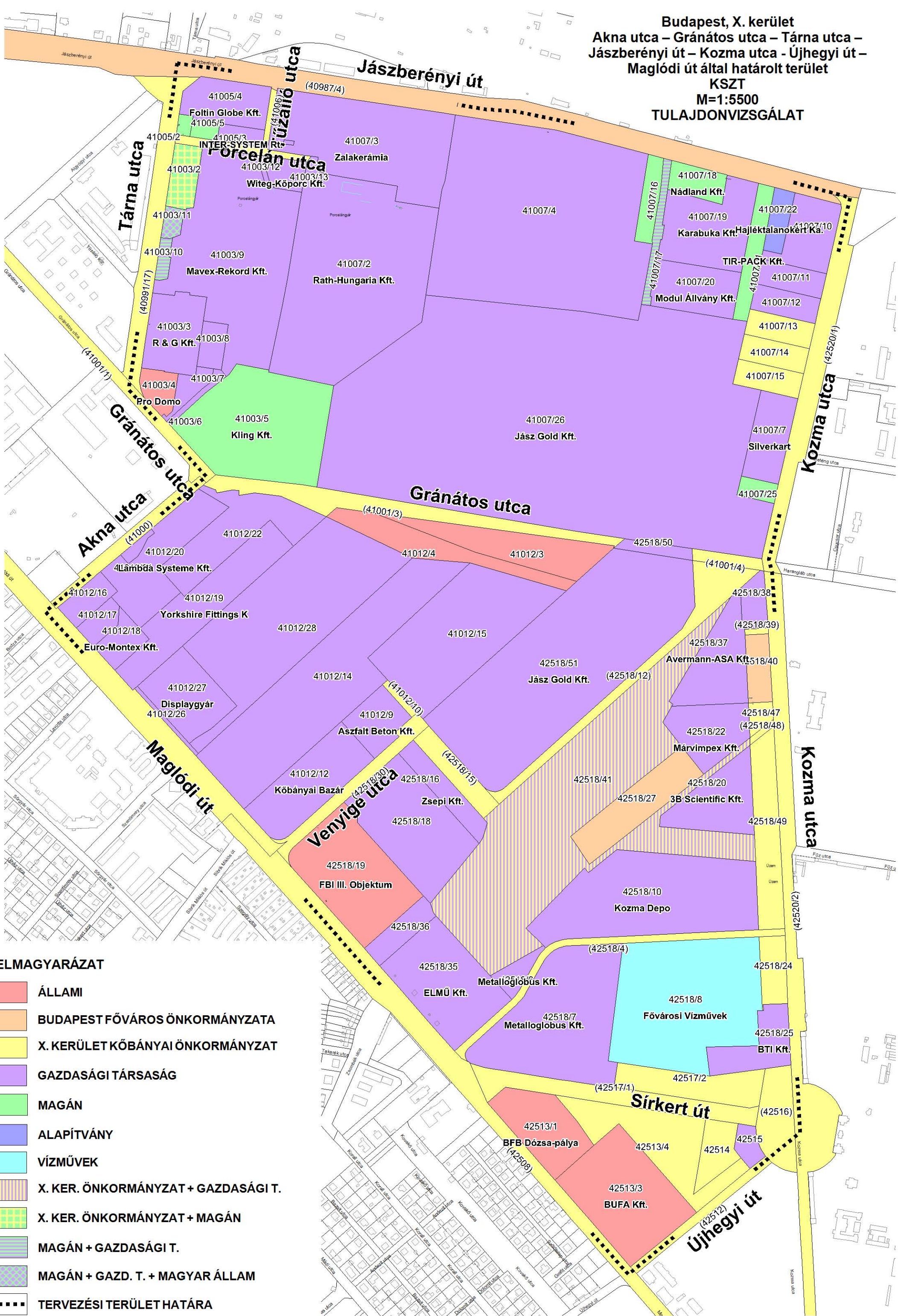


Hrsz	Terület	Cím	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
42518/41	98465		üzem	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (47542/98474) Metalloglobus Fémipari és Kereskedelmi Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 57. Jász Gold Kft. 1106 Bp. Jászberényi út 43-47.	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/47	1879		üzem	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/48	515	Névtelen utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	
42518/49	14338		üzem	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42518/50	2485	Gránátos u. 4.	magánút	Jász Gold Kft. 1106 Bp. Gránátos u. 4.	
42518/51	87185	Gránátos u. 4.	üzem	Jász Gold Kft. 1106 Bp. Gránátos u. 4.	
42520/1	20301	Kozma utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog
42520/2	42749	Kozma utca	közterület	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	ELMŰ Hálózati Kft. - vezetékjog



Budapest, X. kerület  
 Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca –  
 Jászberényi út – Kozma utca - Újhegyi út –  
 Maglódi út által határolt terület

KSZT  
 M=1:5500  
 TULAJDONVIZSGÁLAT



**JELMAGYARÁZAT**

- ÁLLAMI
- BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
- X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
- GAZDASÁGI TÁRSASÁG
- MAGÁN
- ALAPÍTVÁNY
- VÍZMŰVEK
- X. KER. ÖNKORMÁNYZAT + GAZDASÁGI T.
- X. KER. ÖNKORMÁNYZAT + MAGÁN
- MAGÁN + GAZDASÁGI T.
- MAGÁN + GAZD. T. + MAGYAR ÁLLAM
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

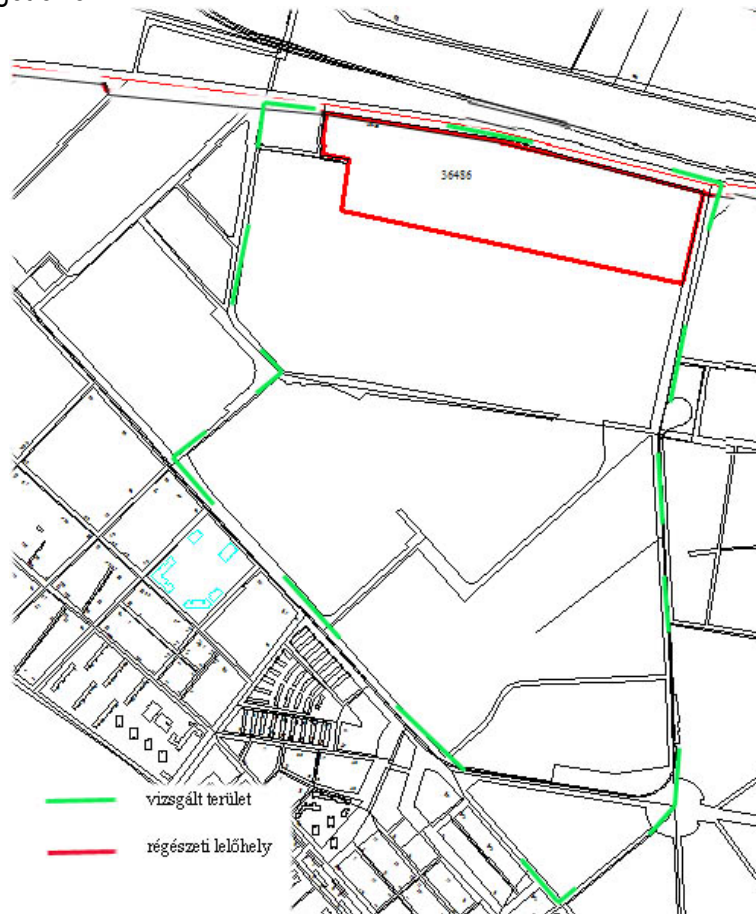


## 1.7. Építészeti és városképi értékek

### 1.7.1. Régészeti értékek

A vizsgált területen egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan nem található.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) központi hatósági nyilvántartásában a Bp. X. Jászberényi út 43-47. szám alatti ingatlan a 36486 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely, mely általános régészeti védeltséget élvez.



Budapest X. kerület Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca - Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út - Maglódi út által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervhez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének helyszínrajza

### 1.7.2. A természeti környezet értékei

A területen a Sírkert úton húzódik fővárosi védeltséget élvező fasor.

### 1.7.3. Az épített környezet értékei

A vizsgált területen műemlékek, ideiglenes műemléki védelem alá helyezett ingatlanok nem találhatók.

A területen az alábbi fővárosi rendeletben védett épületek találhatók:

- 42515 hrsz-ú ingatlanon található Kupa vendéglő épülete
- a Kozma utcában található villamos aluljáró (hrsz: 42516)
- Új köztemető villamosmegálló épülete (hrsz: 42520/2)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelete 1. mellékletében az egyedileg védett épületek listájának 25. tétele a Sírkert utca 27. 42514 lakóépület, mely 1898 körül épült.

## 2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

### 2.1. Közlekedési hálózat

A tervezési terület a X. kerület középső részén helyezkedik el. Északról a Jászberényi út, keletről a Kozma utca, dél-keletről az Újhegyi út, dél, dél-nyugatról a Maglódi út, nyugatról az Akna, Gránátos, Tárna utca tengely határolja. További közlekedési elemek a területen, a Sírkert út, mely a Kozma utcai temető bejáratától dél-nyugatra haladva, azt felvezetve kapcsolódik a Maglódi útba. További területet kiszolgáló utcák az északi részen a Porcelán és a Tűzálló utca, valamint a déli oldalon a Venyige utca.

#### **Jászberényi út**

A Jászberényi út a 31. számú főút belterületi szakasza. Hálózati szerepét tekintve I. rendű főút. Jelenlegi szabályozási szélessége 35 méter, melynek egy részét jelenleg a tervezési terület északi részén jelen lévő cégek lekerítették.

Kiépítését tekintve jellemzően 2x1 sávós szilárdburkolattal ellátott út, melynek átépítése jelenleg folyik. Az átépítés keretében buszkorridor kialakítása történik. Célja a gyorsbuszok különválasztása a személygépkocsi forgalomtól. Ennek várható befejezése 2012. III.-IV. negyedév. Ennek megépülése után jelentősen javulni fog a Jászberényi út tömegközlekedése.

A Jászberényi út tervezési terület által érintett szakaszán teljes hosszban kiépült egy, vagy két oldali gyalogos járda.

A vízvezetés kapcsán elmondható, hogy az út Tárna utca és a logisztikai központ közötti szakaszán csapadékvíz elvezetési elemek nem épültek ki. Innen keletre haladva azonban zárt csapadékvíz elvezető csatorna található.

A Jászberényi úton jelenleg két jelentősebb csomópont van. Ezek közül a Kozma utcai most épül át. Jelzőlámpás irányítása a továbbiakban is megmarad. További csomópont található a volt PLUS logisztikai központnál, melynek jelenleg nincs jelentős forgalma. Ha a disztribúciós központot valamely piaci szereplő újra használatba veszi, akkor a csomópontban jelentős forgalmi terhelés növekedés valószínűsíthető.

#### **Kozma utca**

II. rendű főút, jelentős forgalmi terheléssel. Jelenleg a 12 tonnás gépjárművek jellemzően a Sírkert út - Kozma utca - Jászberényi út útvonalon hagyják el a területet. Az út szabályozási szélessége jelenleg 28 - 35 méter. Kiépítését tekintve 2x1 forgalmi sávós, szilárd burkolattal ellátott út. Az északi szakaszán kétoldali gyalogos járdával, valamint nyíltárkos csapadékvíz elvezetéssel, a déli szakaszán egyoldali gyalogos járdával, valamint zárt egyesített csatornában történő csapadékvíz elvezetéssel, továbbá a keleti oldalon vezetett kétirányú villamos vágányokkal épült ki.

A tervezési terület környezetében a Kozma utcán három jelentősebb csomópont van. Ezek északról délre haladva a következők: Jászberényi úti, Sírkert úti, Maglódi úti. A Jászberényi úti csomópont jelzőlámpás irányítású, jelenleg átépítés alatt áll. A Sírkert úti csomópont jelenleg kedvezőtlen kiépítésű, öt becsatlakozó út, és villamos kanyarodás nehezíti az átjutást rajta. A közeljövőben körforgalmú csomóponttá alakul át. A Maglódi úti csomópont elsőbbségadás kötelező táblákkal szabályozott.

#### **Újhegyi út**

Gyűjtő út, melynek jelenlegi szabályozási szélessége 15 méter, kiépítését tekintve 2x1 sávós szilárd burkolattal ellátott út. Érintett szakaszán kétoldali gyalogos járda került kiépítésre.

Vízvezetése zárt, egyesített csatornával történik.

Két jelentős csomópont esik az érintett szakaszára, a Sírkert úti és a Maglódi úti. Mindkét csomópont elsőbbségadással szabályozott. Az Újhegyi úton jellemzően folyamatos a forgalom lefolyása. Ez alól



kivétel a hétfői nap, amikor a börtönbe jelentős számú rabszállító teherautó érkezik, és a zsilipelés valamint az átvizsgálás miatt jelentős torlódás alakul ki.

### **Maglódi út**

Hálózati szerepét tekintve II. rendű főút. Szabályozási szélessége 40 - 44 méter. Kiépítését tekintve 2x1 sávú burkolt út, részben aszfalttal, részben kockakövel. A burkolat állapota mára leromlott az aszfaltozott szakaszon. A kockakövel burkolt szakasz állapota kritikus. Amellett, hogy ez a burkolási megoldás mára elavult, és a mai tengelyterheléseknek nem tud megfelelni, elmondható, hogy a tervezési terület legnagyobb teherforgalmát lebonyolító telephelyek forgalma a Maglódi út ezen szakaszát terheli.

A Maglódi út teljes szakaszán kiépült a gyalogos járda, teljes hosszon egy, kisebb részben két oldalon. Kétirányú egy oldalon vezetett villamos vágánypár fut párhuzamosan a Maglódi úttal, melyen keresztül közelíthetők meg a telephelyek, illetve a Venyige utca. Általánosságban elmondható, hogy a vágány keresztezése folyamatos balesetveszélyt hordoz magában, a rendezetlen zöldsávok a beláthatóságot jelentősen csökkentik. A villamos pálya ily módon történő vezetése, és a burkolat nem kielégítő volta jelentősen csökkenti a forgalom lefolyását.

A Maglódi út vízvezetése nem kielégítő. Ahol zárt rendszerrel valósult meg, ott a csatornák egyesített rendszerűek, és már ma is túlterheltek. Nagyobb esőzések idején a Maglódi úton áll a víz, a villamosok közlekedése akad. A Sírkert út és Újhegyi út közötti szakaszon csatorna és nyílt árok sem található. A Maglódi út érintett szakaszán a következő jelentős csomópontok vannak: Sibrik Miklós úti, Venyige utcai, Sírkert úti csomópontok. A Sibrik Miklós úti és a Venyige utcai csomópont egy rendszerként kezelendő, jelzőlámpás irányítású. A Sírkert úti háromszög csomópont elsőbbségadással szabályozott, a fő irány itt a Maglódi - Sírkert út vonal.

### **Akna utca**

Szabályozási szélessége 15 - 22 méter. Hálózati szerepét tekintve kiszolgáló utca. Kiépítettségét tekintve 2x1 sávú burkolt út, egyoldali gyalogos járdával. Keresztmetszeti viszonyai rendezettek, a 22 méter széles szabályozási szélességű szakaszon a korábban itt futó iparvágány felszámolásra, elbontásra került. Csapadékvíz elvezetése zárt egyesített csatornával, illetve nyílt vízvezető árokkal megoldott. Maglódi úttal alkotott csomópontjánál a beláthatóság korlátozott.

### **Gránátos utca**

A kiszolgáló út szabályozási szélessége 21 méter az Akna utca folytatásában. Ezen szakaszán 2x1 sávú burkolt útként került kiépítésre, egyoldali gyalogos járdával. Tárna utcai csomópontjánál az iparvágányt elhúzással keresztezi. Az Akna utcától keletre futó szakaszának egy része burkolt az utolsó telephelyig, onnan a tervezési terület körülbelüli közepéig földút. A további szakaszokon csak telekszínten létezik, fizikai értelemben vett út nem lelhető fel, a szabályozási szélesség nem rendezett. A Gránátos utcában zárt csapadékvíz elvezetés nem épült ki, a csapadékvíz elvezetése rendezetlen. Jelentős csomópontja nincs.

### **Tárna utca**

Szabályozási szélessége 30 méter, kiszolgáló út. 2x1 sávú szilárd burkolattal kiépült út, egyoldali gyalogos járdával. Keresztmetszeti viszonyai rendezettek. Vízvezetése csak északi szakaszán történik zárt csapadékvíz csatornán keresztül. A Porcelán utcától délre eső részen a vízvezetés kérdései nem megoldottak.

Sírkert út

Szabályozási szélessége 30 méter, hálózati szerepét tekintve II. rendű főút, melynek fő szerepe a Kozma utcai temető bejárati terének méltó felvezetése. Ennek érdekében jelentős fasorok találhatóak a mentén.

Keresztmetszeti kiépítettségét tekintve 2x1 sávós, kockakővel burkolt út, kétoldali gyalogos járdával és egyoldali kétirányú villamos pályával. Itt is elmondható, mint a Jászberényi út esetében, hogy az út mentén elhelyezkedő telephelyek, jellemzően sírköves cégek elfoglalnak területet a szabályozási szélességből.

A Sírkert út csapadékvíz elvezetése zárt egyesített rendszerű vízvezető csatornával megoldott.

Mint korábban a Jászberényi út kapcsán írtuk, a Sírkert úton jelentős teherforgalom bonyolódik le, melynek káros hatásai az út állapotán is tapasztalhatóak, valamint a forgalomlefolysást is lassítja. A burkolat állapota csak úgy, mint a Maglódi út esetében kritikus állapotban van. További problémaként jelentkezik a villamos pálya útpályához képesti ellenkező oldalán elhelyezkedő sírköves cégek megközelítése, kiszolgálása, ugyanis a parkolás nem megoldott, a szállítási tevékenységek kapcsán az útpályán várakozó tehergépjárművek jelentős fennakadást okoznak a forgalom folyamatos lefolyásában.

### **Porcelán utca, Tűzálló utca**

A terület északi részén található utcák, a Tárna utca illetve a Jászberényi út irányából biztosítják a bentebb található telephelyek kiszolgálását. Szabályozási szélességük 15 - 11,5, illetve 10 méter. Az útpálya burkolatszélessége mindkét utca esetében mindössze 6,5 méter, melynek hasznos szélessége a kiemelt szegélyeknél figyelembe veendő 0,25 méter miatt mindössze hat méterre csökken. Ilyen szélességen a területen jellemző teherforgalom nehézkesen tud kétirányú forgalmat lebonyolítani. Ha esetleg - mivel semmi nem tiltja - egy személyautó vagy tehergépkocsi megáll a közterületen, akkor jelentős forgalmi zavar tud kialakulni. További probléma, hogy a két utca találkozásánál a nagyobb gépjárművek rendszeresen megrongálják a kerítést. A fent jelzett problémák miatt a terület forgalomtechnikai újr szabályozása (egyirányúsítás) indokolt. Ha ez megtörténik, akkor a terület forgalom átbocsátó képessége jelentősen javítható. A fenti utcák mindegyikén kétoldali gyalogos járda található.

A csapadékvíz elvezetése a Porcelán utcán zárt csapadékvíz csatorna segítségével megoldott, a Tűzálló utcán a természetes lejtés kihasználásával a Jászberényi út csatornájába jut el a csapadékvíz.

### **Venyige utca**

A Venyige utca kiszolgáló utca, jelzőlámpás csomóponttal csatlakozik a Maglódi úthoz. Szabályozási szélessége 20 méter. Jellemző kialakítása 2x1 sávós burkolt út, egyoldali gyalogos járdával. Keresztmetszeti problémák tekintetében elmondható, hogy a Kőbányai Bazár melletti szakaszon az utca területéből le van kerítve egy több, mint 7 méter széles terület, ami miatt a Venyige utca amúgy 10 méteres burkolatszélessége 6,75 méterre csökken. Ez kedvezőtlen az utca rendeltetészerű működése szempontjából.

A Venyige utca csapadékvíz elvezetése megoldott, egyesített rendszerű csatornán keresztül történik.

A fenti utcák kapcsán ismertetett anomáliák a mintakeresztszelvényeken kerültek ábrázolásra.

## **2.2. Forgalmi viszonyok a területen**

Előjáróban mindenképpen szólni kell arról, hogy a jelen szabályozási terv olyan általános gazdasági helyzetben készül, amikor a közúti forgalmakat nem lehet jellemzőnek tekinteni, mivel az általános rossz gazdasági helyzet, valamint a magas üzemanyag árak miatt jelentősen csökkent a közúti személygépjármű forgalom, illetve a szállítási volumenek is csökkentek. Ez a helyzet azonban, ha újra növekedési pályára áll a gazdaság, változni fog. Ezért két forrásból igyekeztünk mértékadó képet alkotni



a területre vonatkozó forgalomnagyságokról. Egyrészt régebbi tanulmányok adatainak előrevetítésével, valamint az összes, a tervezési területen jelen lévő gazdasági társaság, és tulajdonos kérdőíves és személyes megkérdezése útján.

Mértékadó keresztmetszeti forgalmakra a következők adódtak, hangsúlyozva, hogy jelen pillanatban nincs ekkora forgalom a vizsgált hálózati elemeken:

- Jászberényi út: 2460 E/h
- Kozma utca: 1200 E/h
- Újhegyi út: 780 E/h
- Sírkert út: 375 E/h
- Maglódi út: 950 E/h
- Akna - Gránátos - Tárna utca tengely: 85 E/h

A fent ismertetett értékeknél már beszámításra kerültek a kikérdezésen alapuló tehergépjármű és személygépjármű forgalmak, amelyek a területen működő tevékenységekből adódnak.

Ezek a következők:

- Jászberényi út: 52 E/h
- Kozma utca: 23 E/h
- Maglódi és Sírkert út: 150 E/h

A fentiekből jól látható, hogy a Maglódi és a Sírkert út környezetéből származik a teherforgalom jelentős része. Ez annak tudható be, hogy a Metalloglobus telephelyén koncentrálódik a területen előforduló hulladékhasznosítási tevékenység, melynek működése napi 250 db 3,5 tonnás, és 20 db 12 tonnás tehergépjármű területen történő megjelenését generálja. Ez a mennyiség a területen megforduló nehézgépjármű forgalom 30 %-a, ám a maradék 70 % egyenletesen oszlik meg a területen, sokkal kisebb terhelést és problémát jelentve, mint a koncentráltan jelentkező 30 %. A fenti forgalomadatok számításánál minden esetben a lehető legkedvezőtlenebb számokat vettük figyelembe. Ezzel együtt látszik, hogy a Jászberényi út és a Kozma utca kivételével a terület főbb útjai a szabvány szerinti megfelelő forgalomnagyságot nem haladják meg. A Kozma utca éppen az eltűrhető kategória határán van. A Jászberényi út viszont túlszűfolt. Az eltűrhető forgalomnagyságot kétszeresen meghaladó terhelés jelentkezik rajta.

### 2.3. Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálása kielégítő. Két kötőtpályás viszonylat mellett számos autóbusszjárat útvonala is érinti a területet.

A Jászberényi út északi oldalán fut a MÁV 80a (Budapest - Hatvan) és 120a (Budapest - Szolnok) vasútvonala. Szerepe a konkrét terület megközelítésében nem jelentős.

A Maglódi út - Sírkert út - Kozma utca vonalon fut a BKV villamos vágánya, melyen a 28, 28A, 37, 37A villamosok közlekednek. Követési idejük 6-12 perc.

A területen több autóbussz viszonylat is közlekedik, ezek a következők:

- 161, 161A: A viszonylat az Őrs Vezér terének irányából a XVII. kerület felé fut. Az autóbusszok követési ideje jellemzően 12 - 15 perc.
- 162: A viszonylat Kőbánya alsó vasútállomástól fut egészen Maglód határáig. Követési ideje csúcsidőben 20 perc.
- 68: A viszonylat Kispestről Akadémia újtelepig tart. Követési ideje csúcsidőben 10 perc.
- 95: A viszonylat a Puskás Ferenc Stadiontól közlekedik Pestszentlőrinc, Gyömrői út megállóig. Követési ideje csúcsidőben 10 perc.

- 85E: A viszonylat az Örs Vezér terétől közlekedik KÖKI megállóig. Követési ideje csúcsidőben 10 perc.

A terület feltárása közösségi közlekedési szempontból megfelelő, mivel 500 méteres gyaloglással minden irányba elindulva található valamilyen közlekedési ágnak megállója.

#### **2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A kiépített utak mindegyikén kielégítő minőségű egy, vagy kétoldali gyalogos járda található. A csomópontokban a gyalogos átvezetések beláthatósága kielégítő. A kritikus csomópontokban jelzőlámpa segíti a gyalogosok átvezetését. A gyalogosforgalmi létesítményekkel kapcsolatban meg kell azonban jegyezni, hogy az akadálymentesítés nem valósult meg a területen. A területet határoló, és azt feltáró utak semelyikén sincs kijelölve, vagy kiépítve kerékpáros létesítmény. A kis számban előforduló kerékpáros forgalom az úttesten bonyolódik.

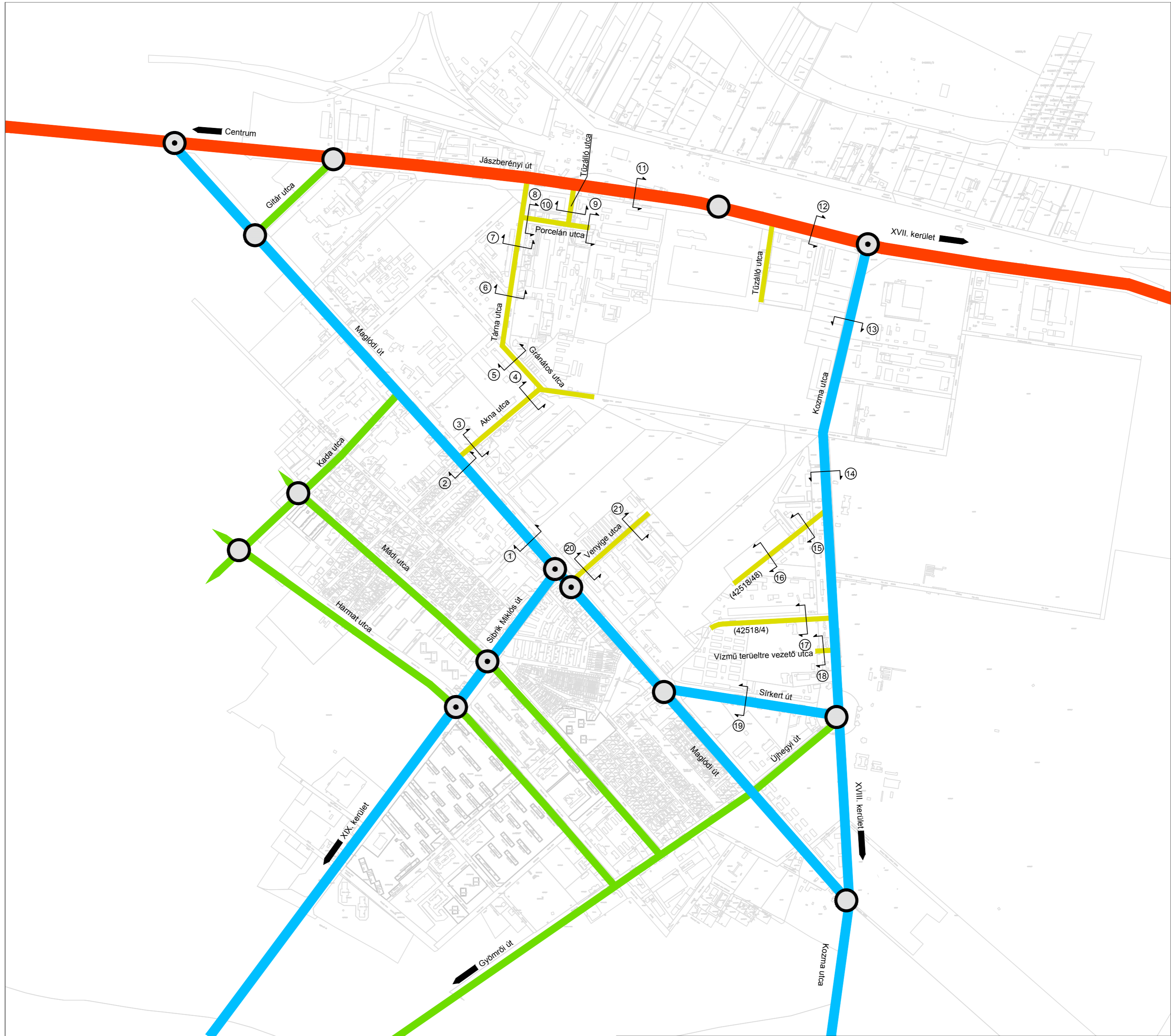
#### **2.5. Vasúti kapcsolatok**

A terület északi részén, a Tárna utca - Gránátos utca, valamint a Jászberényi utca Tárna utcához közeli részén fut az az iparvágány, mely Rákos állomáson válik ki a MÁV vonalból, majd a Jászberényi út keresztezésével éri el a területet. Az iparvágány tulajdonviszonyai rendezetlenek. Azon cégek közül, melyeknek módja van arra, hogy iparvágányon bonyolítsa szállítását, mindössze kettő él e lehetőséggel, és ezen cégeknél se jelentős ezen szállítási volumen. Általánosan elmondható, hogy heti, kétheti egy szerelvény közelíti meg a területet iparvágányon.

Az iparvágány kihasználatlanságának okaként elsősorban az iparvágányokra vonatkozó szabályok túlzott szigorúságát, a vasúti szállítás rugalmatlanságát lehet felvetni, illetve azt, hogy mindezeket nem kompenzálja a vasúti szállítás ára, ami a közúti szállításhoz képest csak pár százalékkal alacsonyabb. Általánosságban elmondható, hogy a vasúti szállítás csakis nagy mennyiségű tömegárú szállításánál kifizetődő a jelenlegi viszonyok között.

Ezek után érthető, hogy a területen nem jelentős a vasút szállításban vállalt részesedése, ugyanis azon cégek között, melyek rendelkeznek iparvágánnyal, egy sincs, mely nagymennyiségű tömegárut állítana elő, vagy használna alapanyagként.





Jelmagyarázat

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Helyi gyűjtő út
- Kiszolgáló út

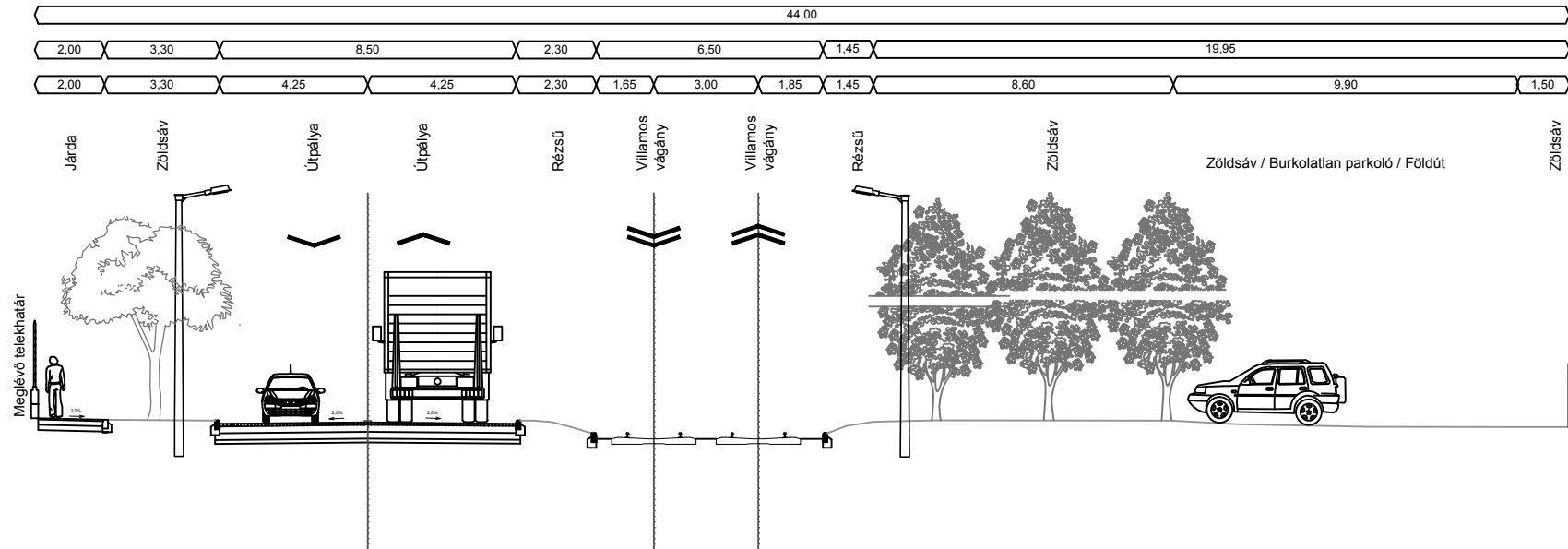
Meglévő	Tervezett

- Jelentős jelzőlámpás csomópont
- Jelentős szintbeni csomópont
- Mintakeresztszelvény helye

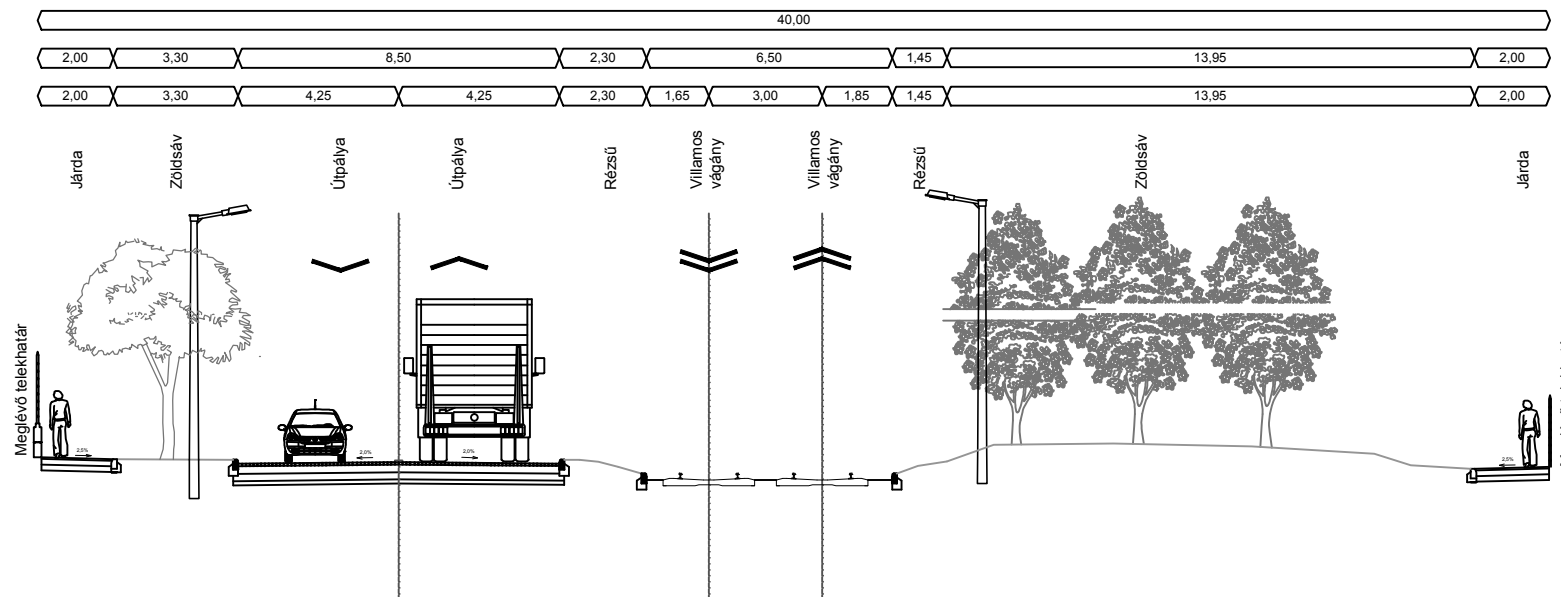
Meglévő	Tervezett

	<b>KASIB</b> Mérnöki Manager Iroda Kft.	Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	<b>BUDAPEST X. KERÜLET</b> <b>AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)</b>		Munkaszám: 1703.
<b>KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLAT</b>		Lépték: M 1: 10000	Kelt: 2012. június
Vezető településrendező tervező: Zajovics András <small>okl. építészmérnök okl. városépítő-tervezési szakmérnök vezető településrendező tervező TTT/É 01-4075/11 Mémők kamarai sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel, T16-1-Tel, VT-1-Tel</small>		Irányító tervező: Dobrai Béla <small>okl. építészmérnök 01-3537 VZ-T, KÉ-T</small>	Tervező: Kovács Ákos

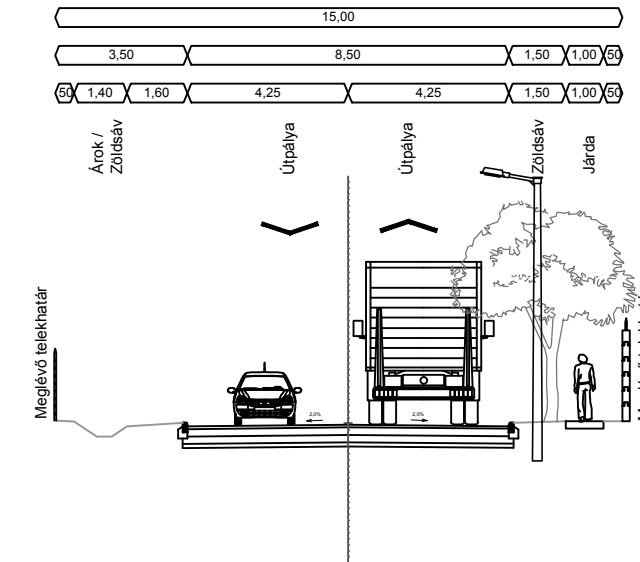
1. Maglódi út meglévő mintakeresztmetszelve



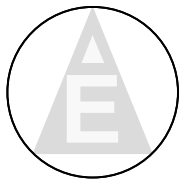
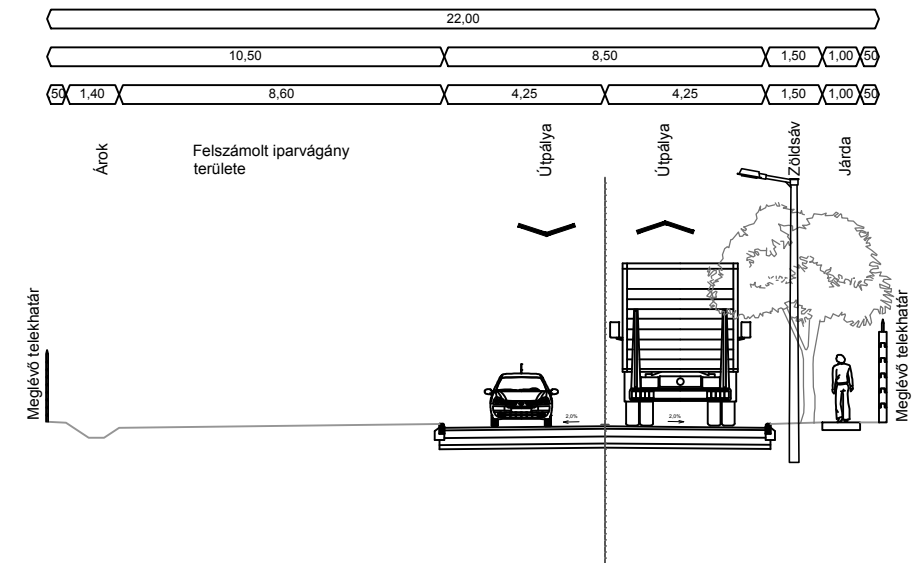
2. Maglódi út meglévő mintakeresztmetszelve



3. Akna utca meglévő mintakeresztmetszelve



4. Akna utca meglévő mintakeresztmetszelve



KASIB

V

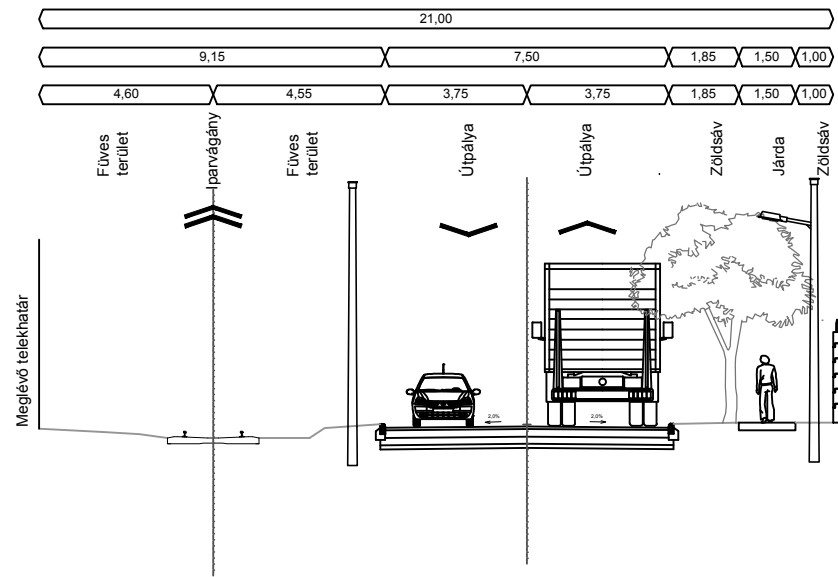
M 1:200  
2012. június

BUDAPEST X. KERÜLET, AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)  
Meglévő mintakeresztmetszelvek I.

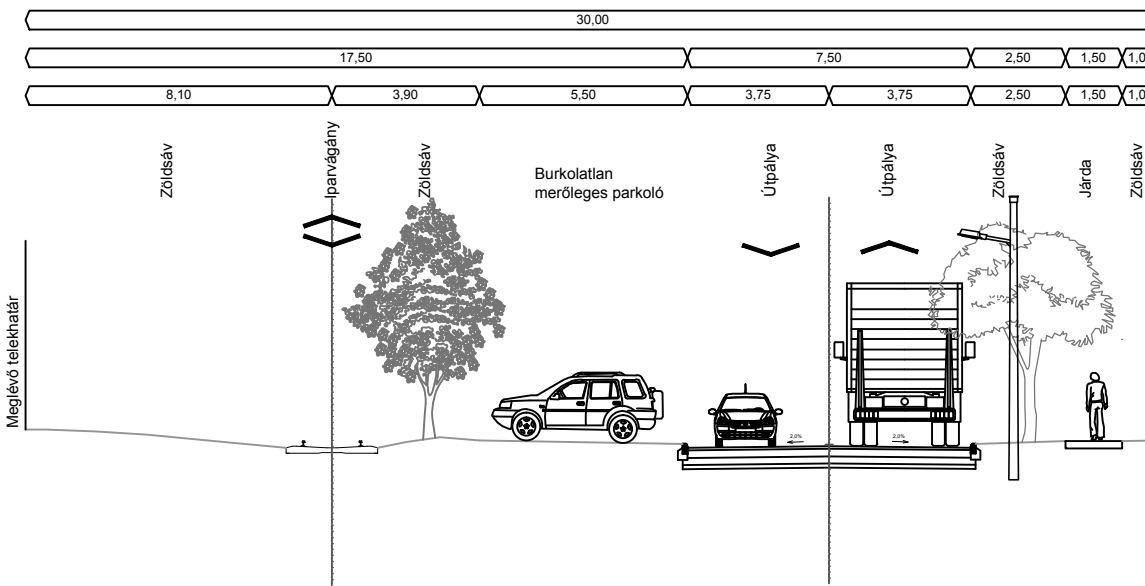
Mérnöki  
Manager  
Iroda



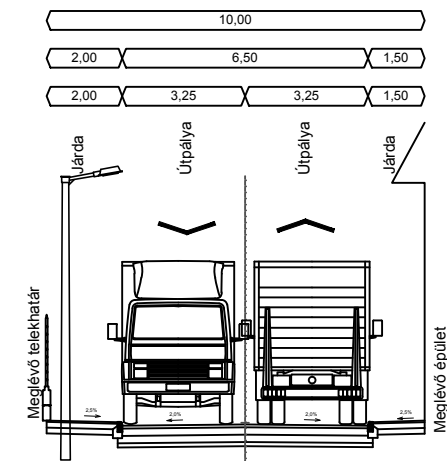
5. Gránátos utca meglévő mintakeresztmetszelve



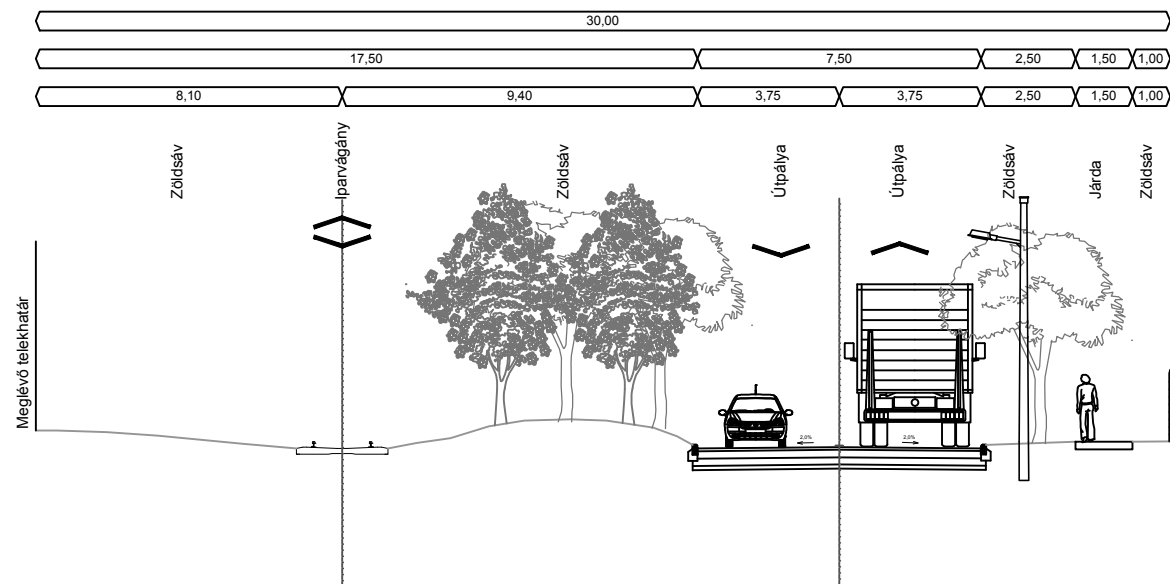
7. Tárna utca meglévő mintakeresztmetszelve



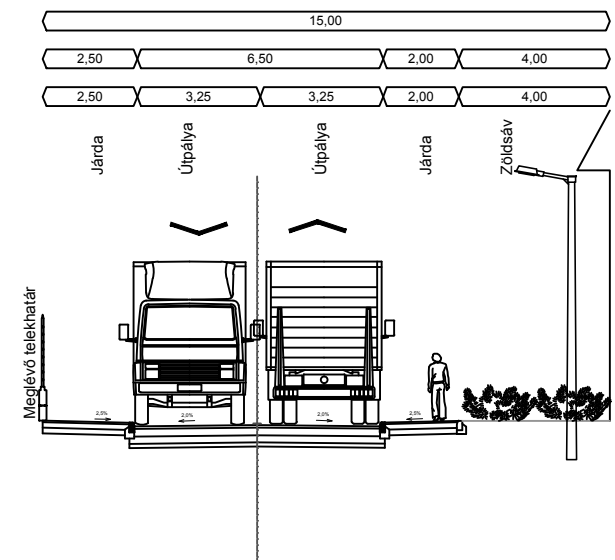
10. Tűzálló utca meglévő mintakeresztmetszelve



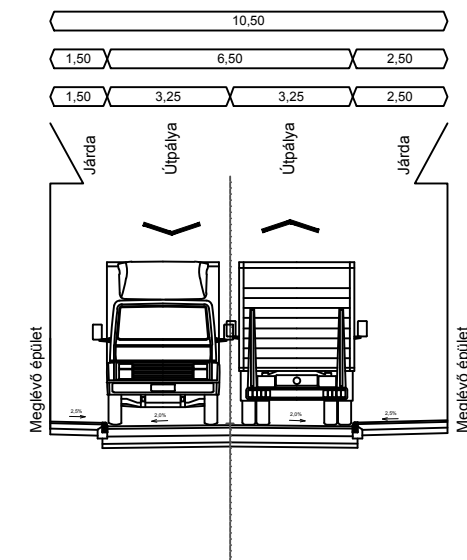
6. Tárna utca meglévő mintakeresztmetszelve



8. Porcelán utca meglévő mintakeresztmetszelve



9. Porcelán utca meglévő mintakeresztmetszelve



KASIB

V

M 1:200

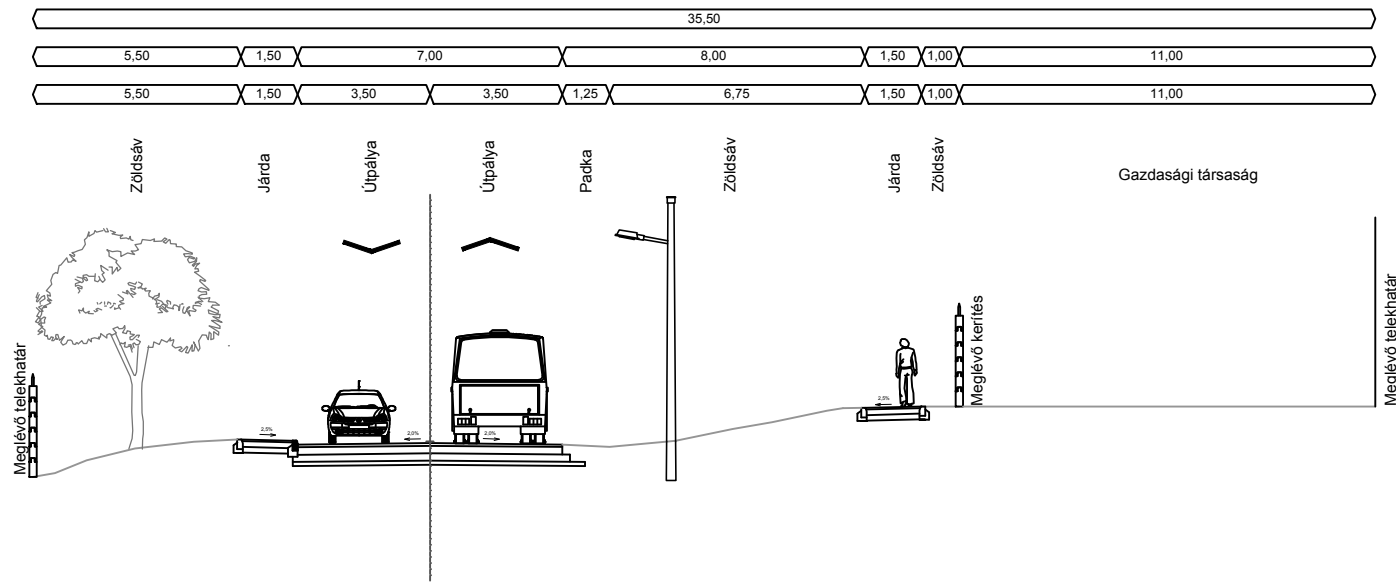
2012. június

BUDAPEST X. KERÜLET, AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

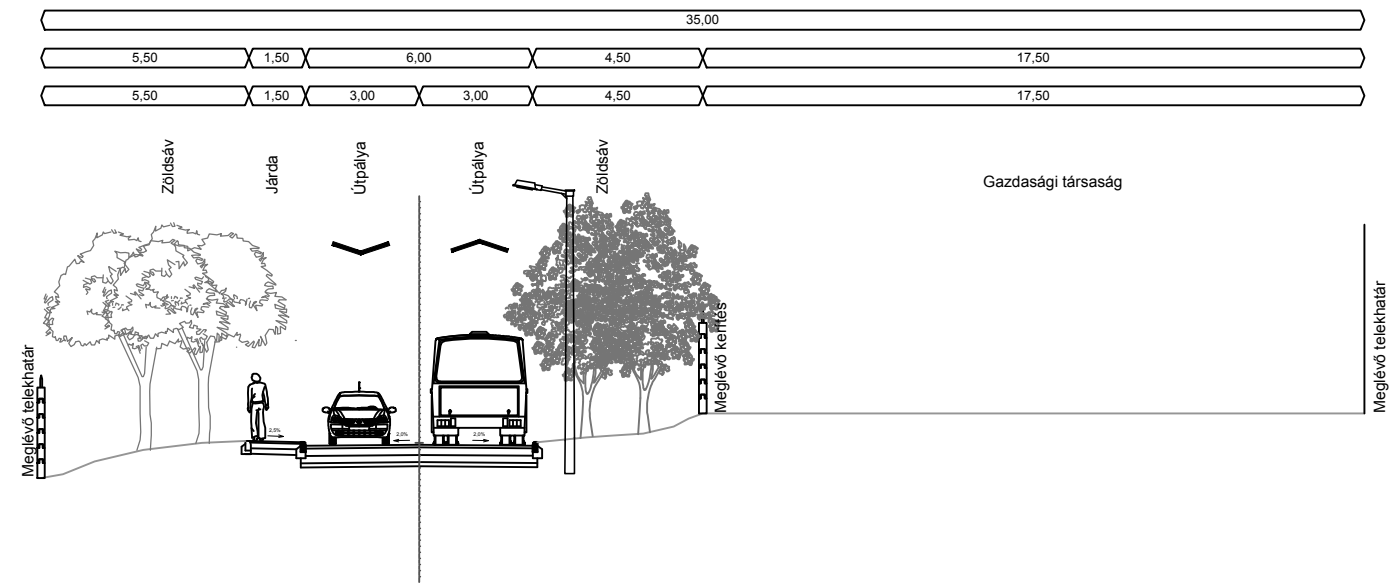
Meglévő mintakeresztmetszelvek II.

Mérnöki  
Manager  
Iroda

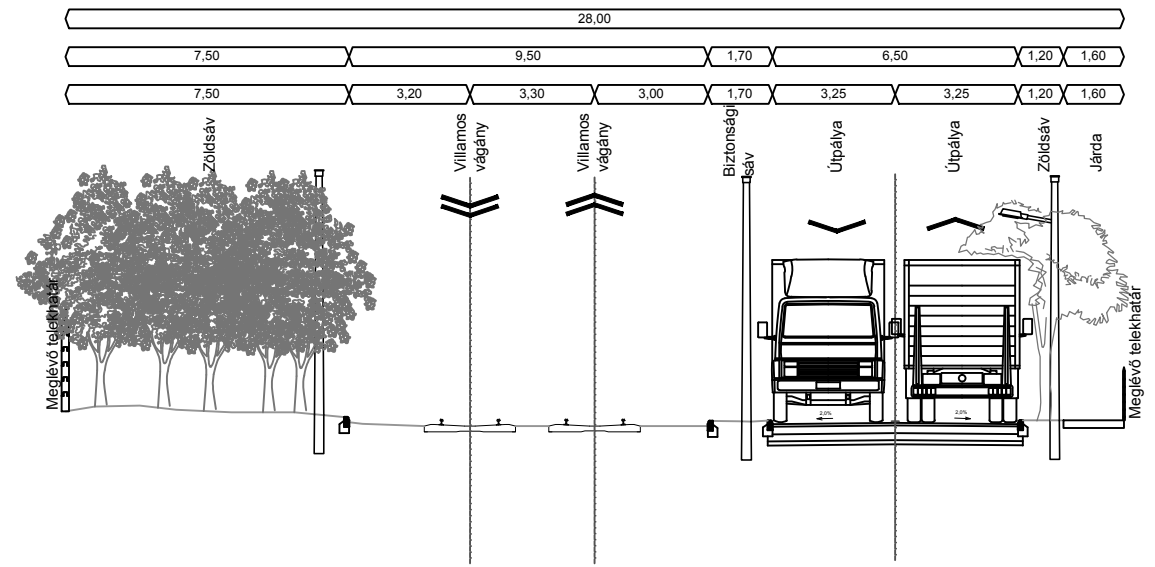
12. Jászberényi út meglévő mintakeresztmetszelve



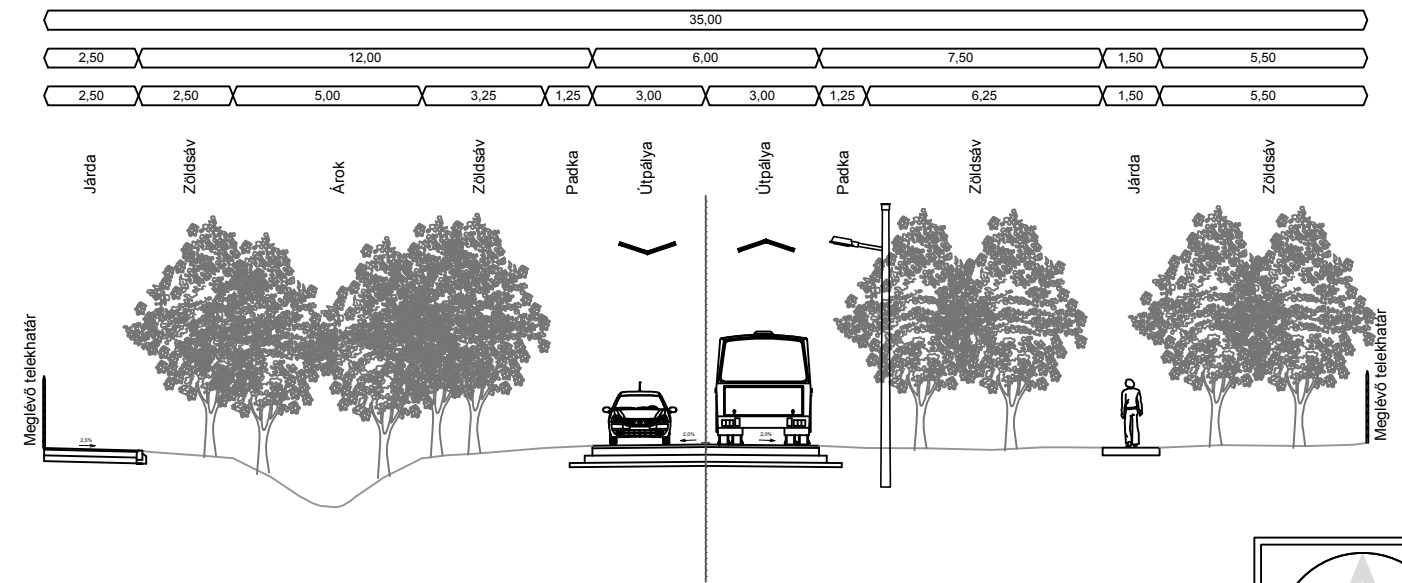
11. Jászberényi út meglévő mintakeresztmetszelve



14. Kozma utca meglévő mintakeresztmetszelve



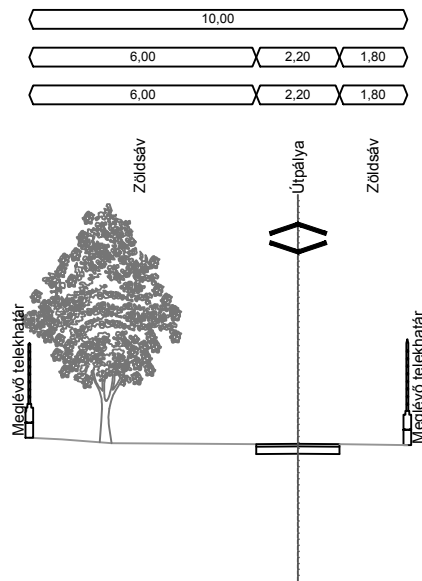
13. Kozma utca meglévő mintakeresztmetszelve



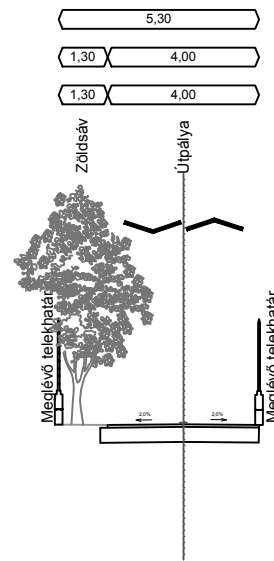
KASIB



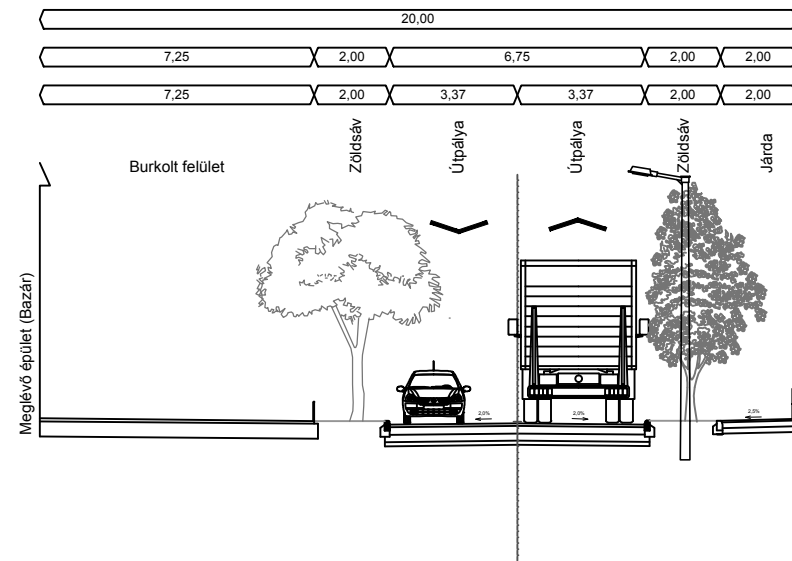
16. (42518/48) meglévő mintakeresztmetszelve



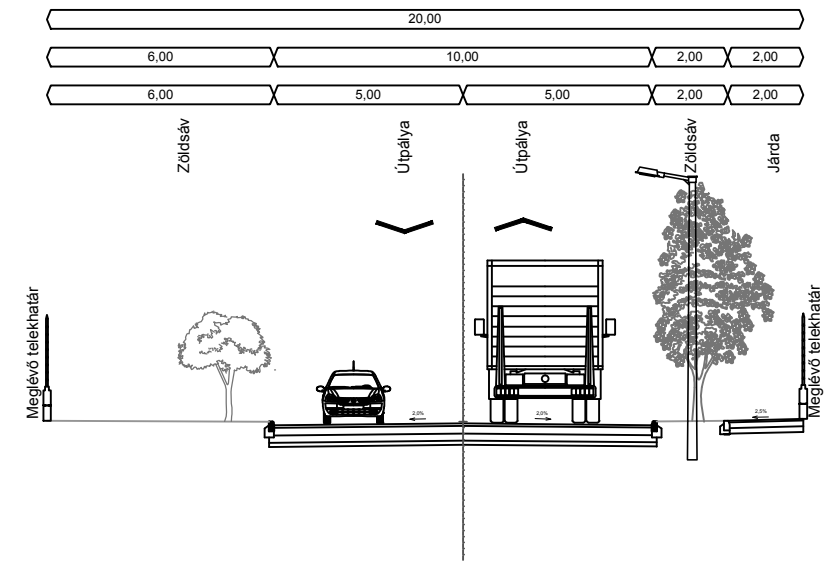
18. Vízmu területre vezető utca meglévő mintakeresztmetszelve



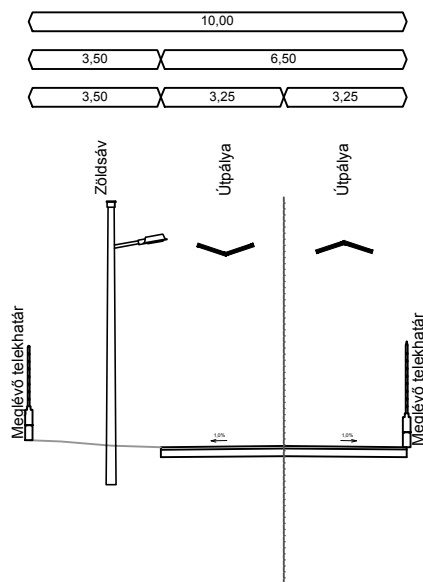
20. Venyige utca meglévő mintakeresztmetszelve



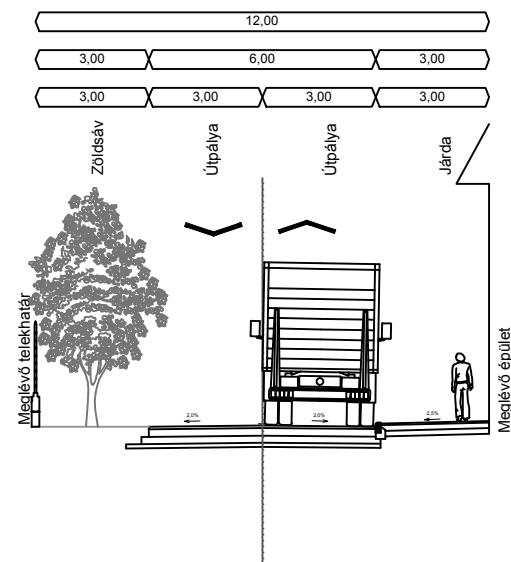
21. Venyige utca meglévő mintakeresztmetszelve



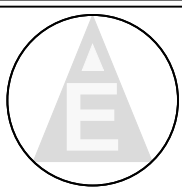
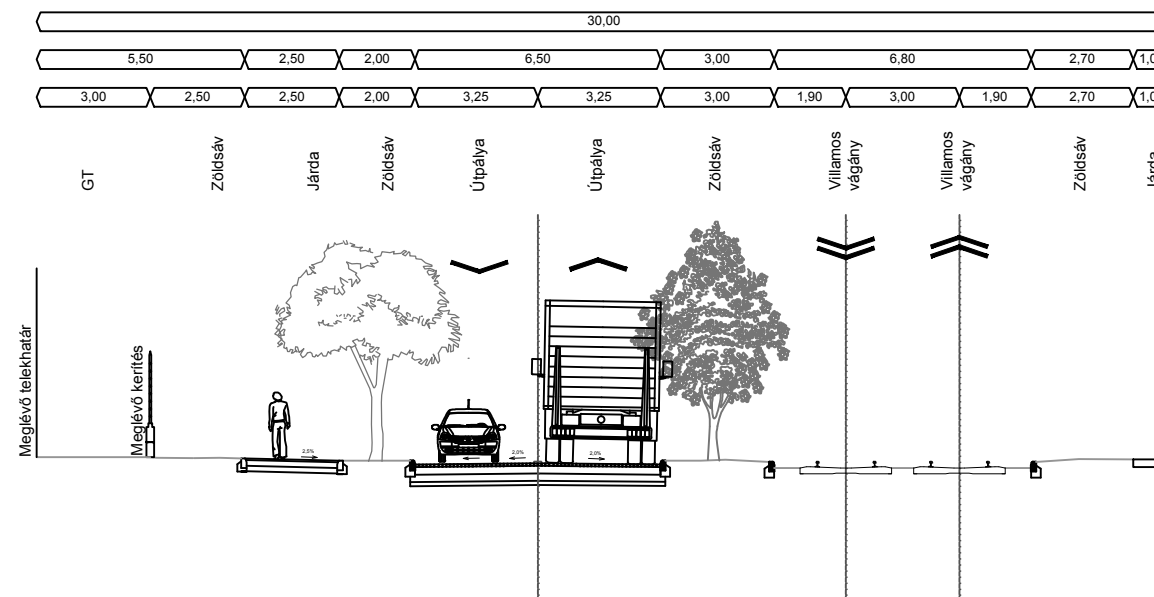
15. (42518/48) meglévő mintakeresztmetszelve



17. (42518/4) meglévő mintakeresztmetszelve



19. Sírkert utca meglévő mintakeresztmetszelve



KASIB

V

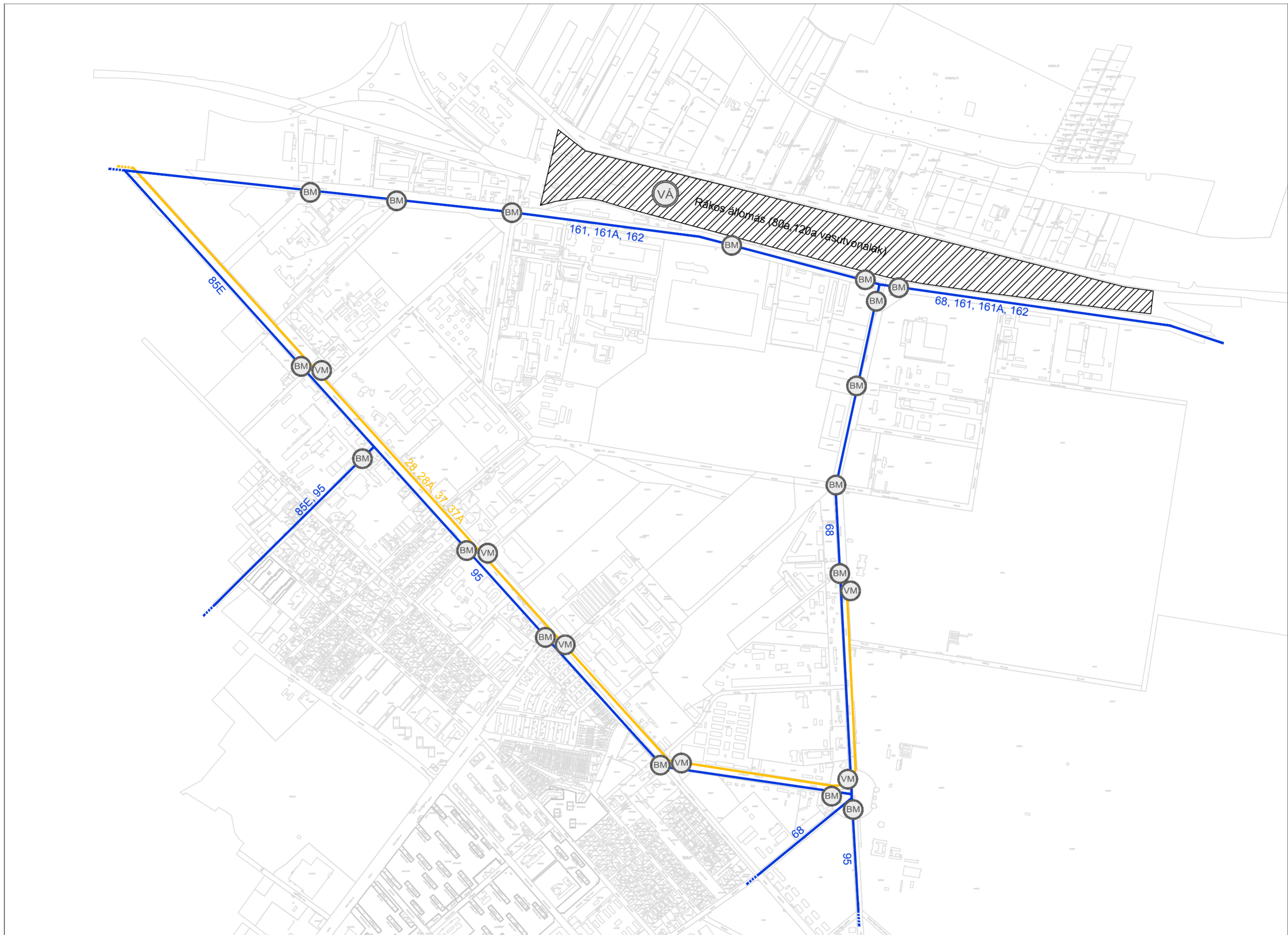
M 1:200

2012. június

BUDAPEST X. KERÜLET, AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

Meglévő mintakeresztmetszelvek IV.

Mérnöki  
Manager  
Iroda



Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett	
Autóbusz viszonylat			Autóbusz megálló
Villamos viszonylat			Villamos megálló
Állomás terület			Vasútállomás

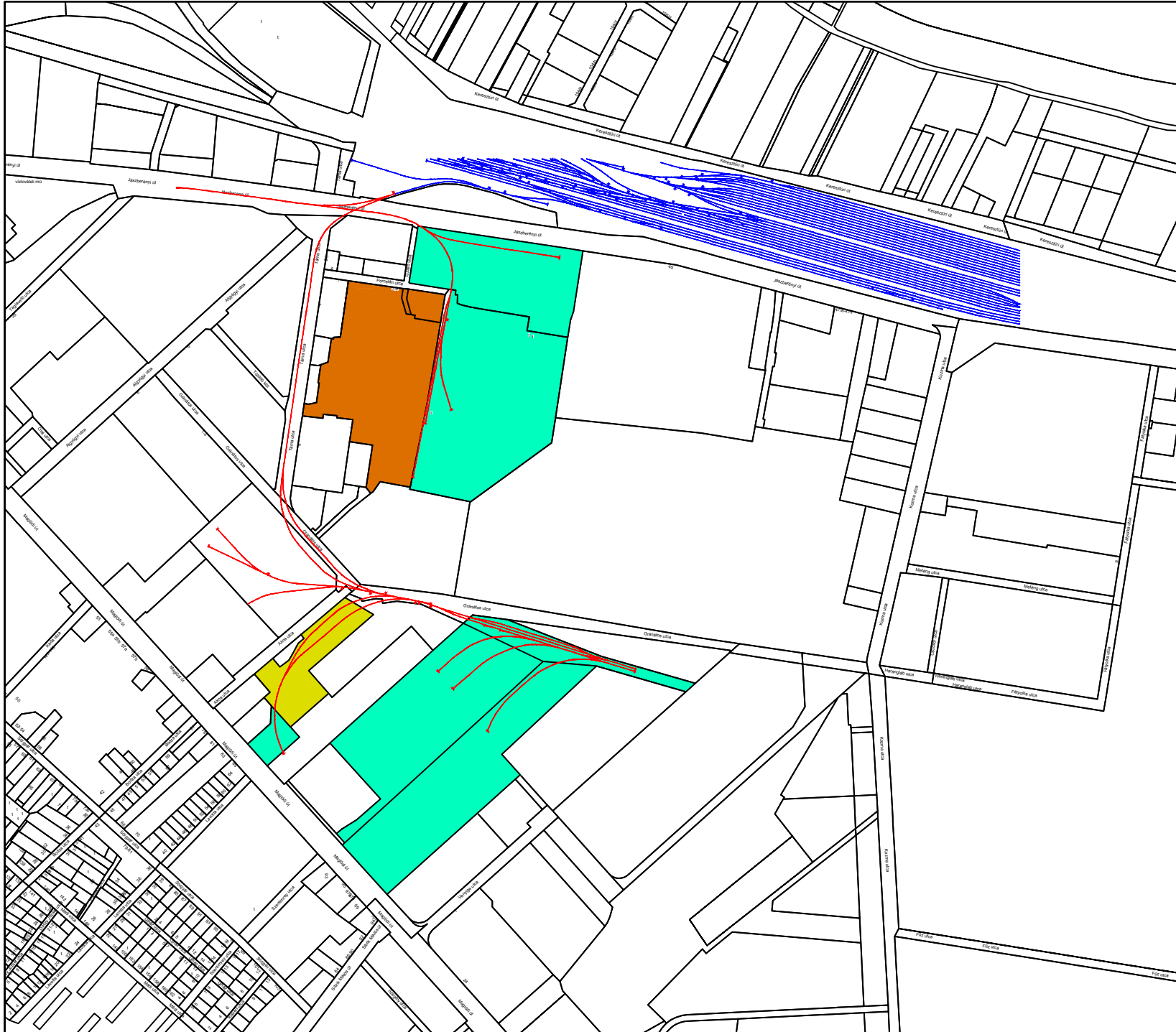
Meglévő Tervezett



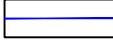
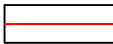



	<b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	BUDAPEST X. KERÜLET AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	Munkaszám: 1703.
Tervfajta: KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLAT	Vezető településrendező tervező: Zajovics András okl. építómérnök okl. városi közlekedési szakmérnök, okl. városépítési - városrendezési szakmérnök, vezető településrendező tervező TT/1/E 01-4075/11 Memóriák kancsára sz. 01-3529 K10-1-Tel, TE-1-Tel, 115-1-Tel, VT-1-Tel	Irányító tervező: Dobrai Béla okl. építómérnök 01-3537 VZ-T, KE-T
Tervező: Kovács Ákos	Kelt: 2012. június	



# Iparvágány használat a területen



## Jelmagyarázat

MÁV vágány	
Iparvágány	
Iparvágány kapcsolattal rendelkezik, és használja	
nem használja, de tervezi	
nem használja	

### 3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

#### 3.1. Vízellátás

A tervezési területen az Újhegyi út kivételével minden kiépített utcában fut öntöttvas ivóvízvezeték, ez az anyag ma már nincs használatban. Információ a csővezeték hálózat építésének idejéről nem lelhető fel, de feltételezhetően az 1900-as évek elején történt. Ez azt jelenti, hogy a csövek élettartama a végéhez közeledik. Esetleges bélelésükkel még növelhető az élettartam, ám megfontolandó, hogy az esetleges útfelújításokkal egy időben a hálózat adott elemeit is cserélni kell.

A területen a következő átmérőjű vezetékek találhatóak:

- Jászberényi út: NA 500 és NA 200
- Kozma utca: NA 150, NA 250, NA 300
- Sírkert út: NA 100, NA 300
- Maglódi út: NA100, NA 125, NA 200, NA 275, NA 300
- Venyige utca: NA 150
- Akna - Gránátos - Tárna utca tengely: NA 150

A területen található továbbá a vízművek Kozma utcai ipari víztárolója, melyből két NA 600-as vezeték fut a területtől déli irányban. Egyrészt az Újhegyi úton, másrészt a Sírkert út - Takarékos utca - Sibrik Miklós utca vonalában.

#### 3.2. Csatornázás

A terület csatornával történő ellátása igen vegyes képet mutat. Egyrészt vannak olyan szakaszok, melyeknél a csatornázás elmaradt, illetve csak részben valósult meg. Találhatunk eseteket, amikor olyan csatornába, melyek a Fővárosi Csatornázási művek tájékoztatása szerint csak szennyvizet fogadhatnának, rá van kötve az egyesített csatorna.

Általánosságban azonban elmondható, hogy néhány Jászberényi úti ingatlant leszámítva, mindenki rá van kötve valamilyen formában a kiépített csatornahálózatra.

Itt is fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a csatornahálózat a környéken jellemzően az 1940-es évek közepén épült. Élettartama a végéhez közelít. Jellemzően beton csatornák épültek a területen, melyek nagyrészt egyesített rendszerűek. Kivétel ez alól a Jászberényi út egy szakasza, ahol szennyvíz csatorna nem, csak, csapadék csatorna létesült egy pár éve, amikor az utat felújították.

A területen a következő átmérőjű vezetékek találhatóak:

- Maglódi út: 60/90 tb, Ø 20, Ø 40
- Sírkert út: 50/75 t, Ø 30
- Újhegyi út: 63/95 t
- Kozma utca: 60/90 t
- Venyige utca: Ø 40
- Akna utca: 70/105 t
- Tárna utca: Ø 50
- Tűzálló utca: Ø 30
- Jászberényi út: Ø 100.

A Jászberényi és a Tárna utca sarkán Ø 12 ac nyomott, magán csatorna fut.



### **3.3. Energiaellátás**

#### **3.3.1. Villamosenergia-ellátás**

A területen minden ingatlan elektromos ellátása biztosított. A hálózat jellemzően földkábeles rendszerrel épült ki. A területen nagy számú 10/0,4 kV-os transzformátorállomás található.

Ezen túlmenően a területen található az ELMŰ kőbányai 120 kV-os alállomása, melyhez kapcsolódóan a területen két 120 kV-os légvezeték is keresztül halad észak - déli irányban. Az egyik a bányaterületen keresztül, majd a Kozma utca vonalában fut északnak, a másik pedig a Fűz utca fele hagyja el a terület térségét.

Az alállomás területéről további három 120 kV-os légvezeték indul el déli irányba.

Elektromos légkábel a Maglódi út egyes szakaszán, illetve a Kozma utca bizonyos részén található.

#### **3.3.2. Gázellátás**

A vizsgált területen kis- és nagy-középnomású gázvezeték egyaránt megtalálható. Az ellátás biztonságos, megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik.

A területet érintő utcák közül az Újhegyi út és a Venyige utca kivételével mindegyikben található gázvezeték.

A területen a következő átmérőjű vezetékek találhatóak:

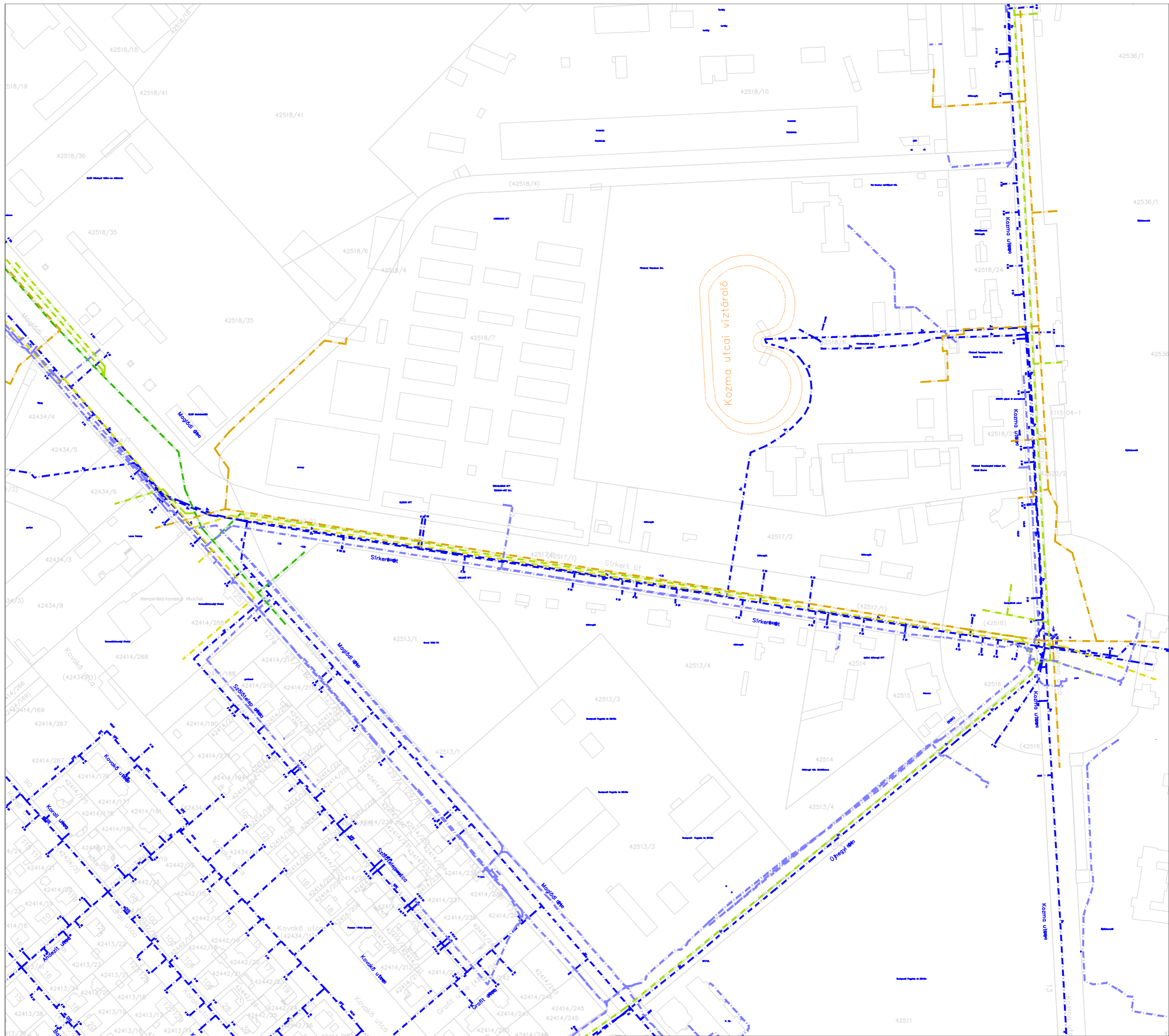
- Jászberényi út: DN 150, DN 200, DN 300-as nagy-középnomású gázvezeték
- Kozma utca: DN 110, DN 200 nagy-középnomású gázvezeték
- Sírkert utca: DN 200-as kisnyomású vezeték, DN 400-as nagy-középnomású vezeték
- Maglódi út: DN 63, DN 110, DN 200-as kinyomású gázvezeték, kis szakaszon DN 100-as nagy-középnomású gázvezeték
- Akna utca: DN 100-as, nagy-középnomású gázvezeték
- Gránátos utca: DN 100-as, nagy-középnomású gázvezeték
- Tárna utca: DN 100-as, nagy-középnomású gázvezeték
- Tűzálló utca: DN 100-as, nagy-középnomású gázvezeték
- Porcelán utca: DN 100-as, nagy-középnomású gázvezeték

A terület használatából adódóan a nagy-középnomású hálózat dominanciája állapítható meg.

### **3.4. Táv- és hírközlés**

Az Akna, és a Kozma utca kis szakaszainak kivételével minden egyes a területet érintő utcában kiépült hírközlő kábel, jellemzően földkábelként, alépítményben vezetve.

Hírközlési légkábel a Maglódi út egyes szakaszain lelhető fel, illetve a Tárna utcában fordul elő egy helyen.



**Jelmagyarázat**

	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

**KASIB**

**Mérnöki Manager Iroda Kft.**

Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730  
E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191

Rajzszám:  
V



BUDAPEST X. KERÜLET  
AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA -  
ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

Munkaszám:  
1703.

Tervfajta: **KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT  
GENPLAN I.**

Lépték:  
M 1: 2000

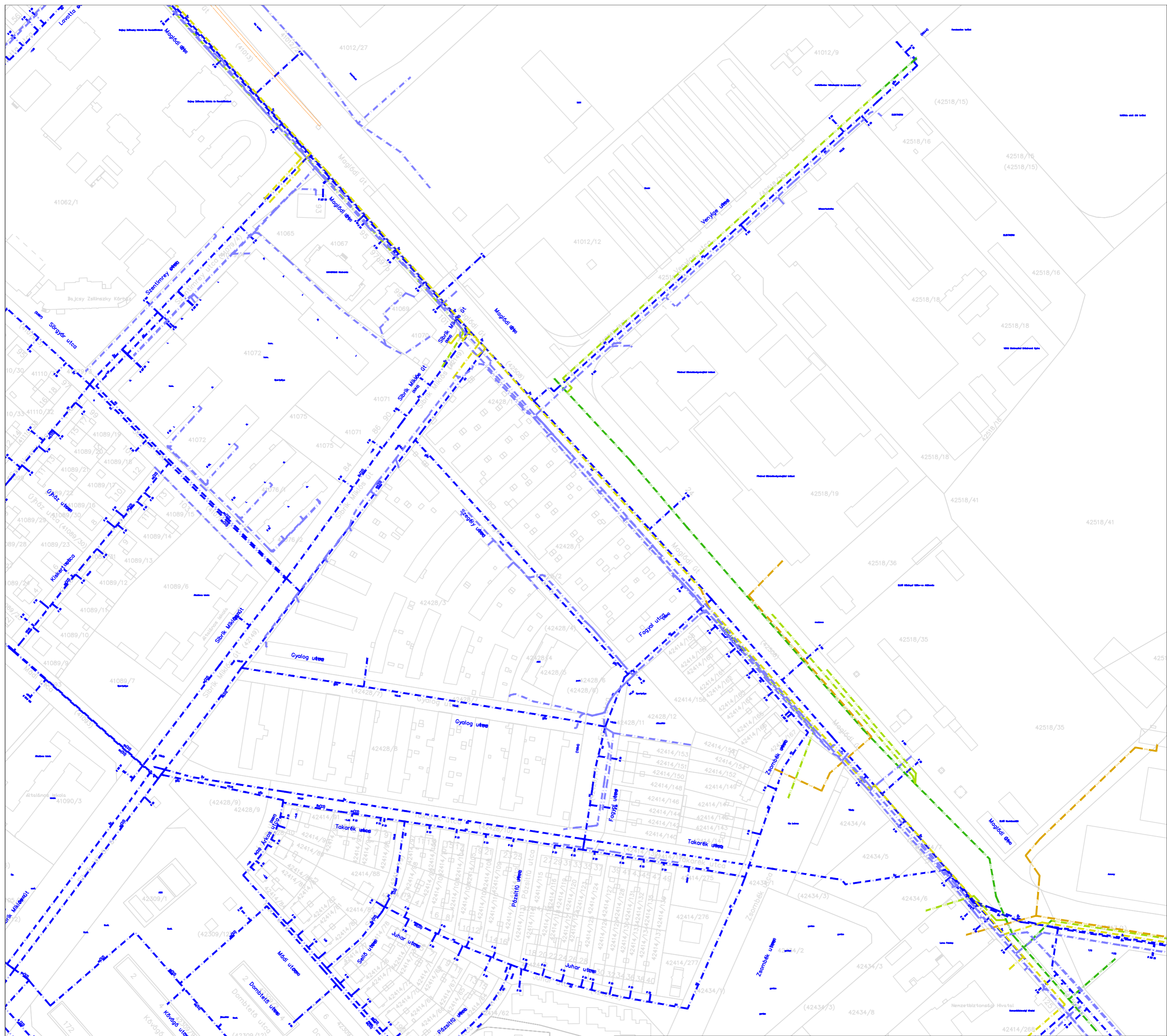
Vezető településrendező tervező:  
Zajovics András  
okl. építőmérnök  
okl. város- és közelekedési szakmérnök  
okl. város- és vírhálózat szakmérnök  
vezető településrendező tervező TITÉ 01-4075/11  
MémókamaraI sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel,  
T16-1-Tel, VT-1-Tel

Irányító tervező:  
Dobrai Béla  
okl. építőmérnök  
01-3537 VZ-T, KÉ-T

Tervező:  
Kovács Ákos

Kelt:  
2012. június





Jelmagyarázat

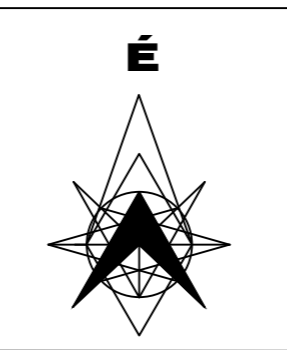
	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

**KASIB**

Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730  
E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191

Rajzszám:  
V



BUDAPEST X. KERÜLET  
AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA -  
ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

Munkaszám:  
1703.

Tervfajta: **KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT  
GENPLAN II.**

Lépték:  
M 1: 2000

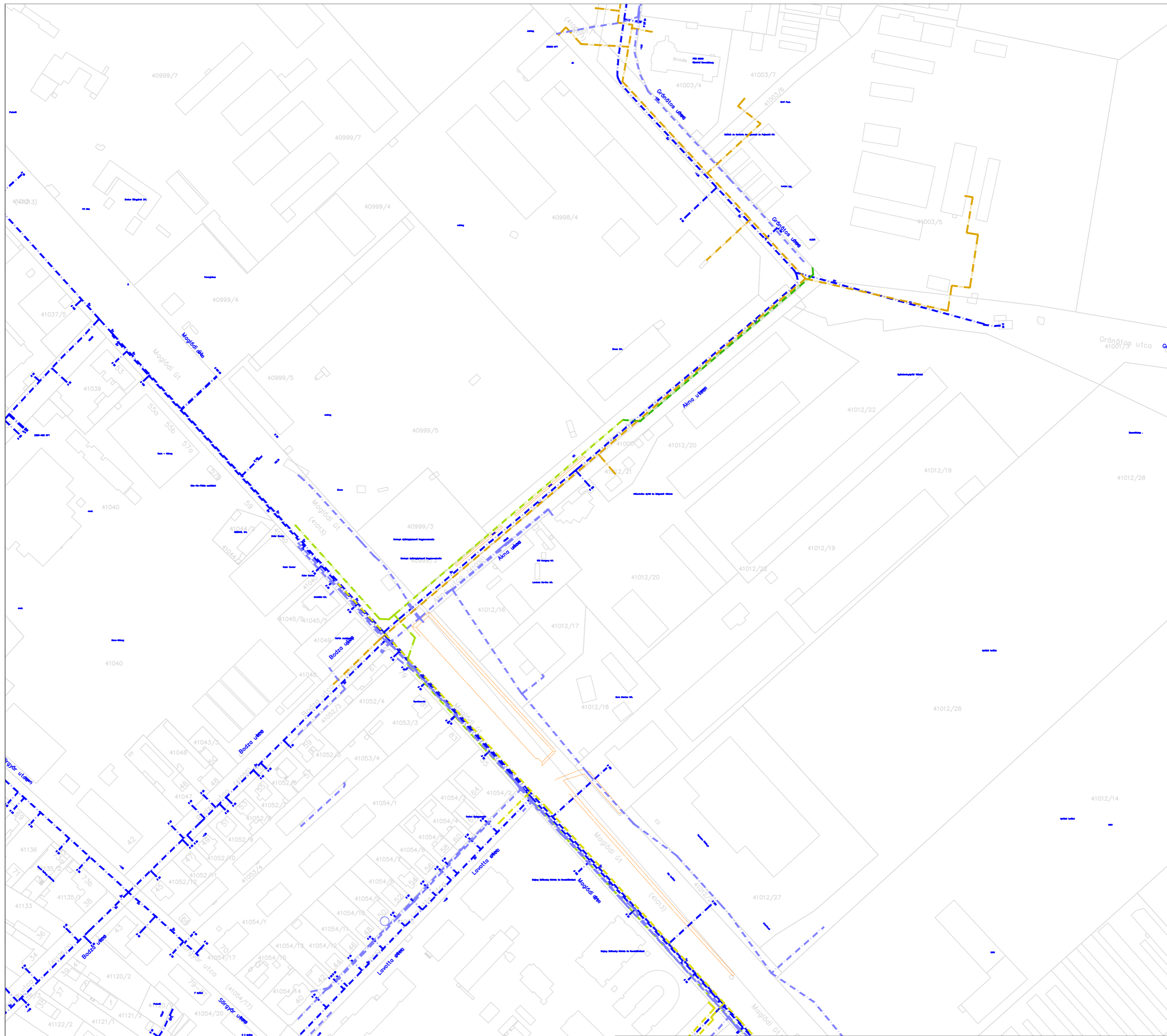
Vezető településrendező tervező:  
Zajovics András  
okl. építőmérnök  
okl. város- és településrendező tervező  
Mémőkamara sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel,  
T1+1-Tel, VT-1-Tel

Irányító tervező:  
Dobrai Béla  
okl. építőmérnök  
01-3537 VZ-T, KÉ-T

Tervező:  
Kovács Ákos

Kelt:  
2012. június



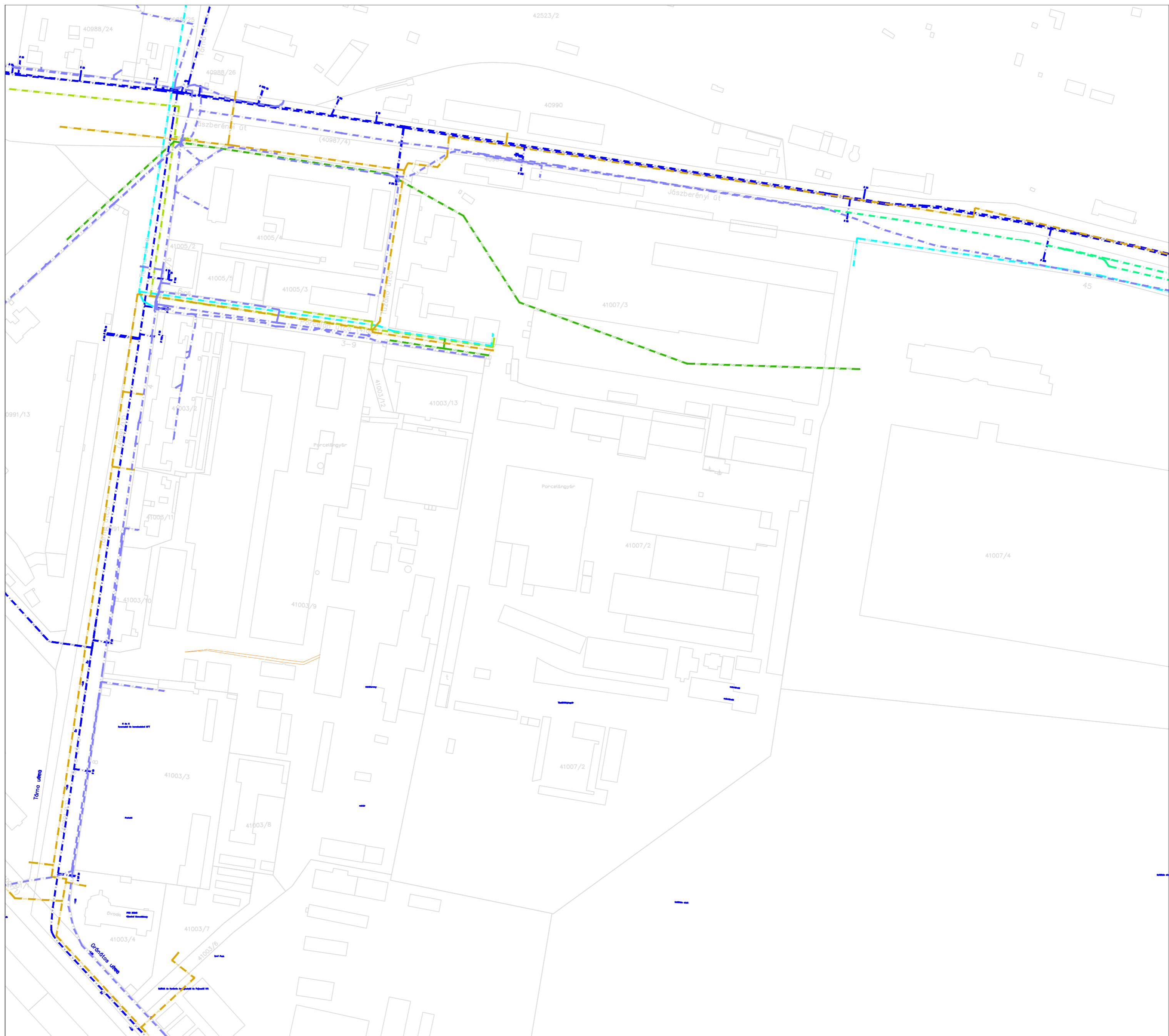


Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

	<b>KASIB</b> <b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b>	Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajtszám: V
	<b>BUDAPEST X. KERÜLET</b> <b>AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA -</b> <b>ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT</b> ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)		Munkaszám: 1703.
Tervfajta:		<b>KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT</b> <b>GENPLAN III.</b>	Lépték: M 1: 2000
Vezető településrendező tervező: Zajovics András <small>okl. építészmérnök okl. városi közlekedési szakmérnök, okl. városi -vízügyi szakmérnök, vezető településrendező tervező TIT/É 01-4075/11 MémőkamaraI sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel, T16-1-Tel, VT-1-Tel</small>	Irányító tervező: Dobrai Béla <small>okl. építómérnök</small> 01-3537 VZ-T, KÉ-T	Tervező: Kovács Ákos 	Kelt: 2012. június

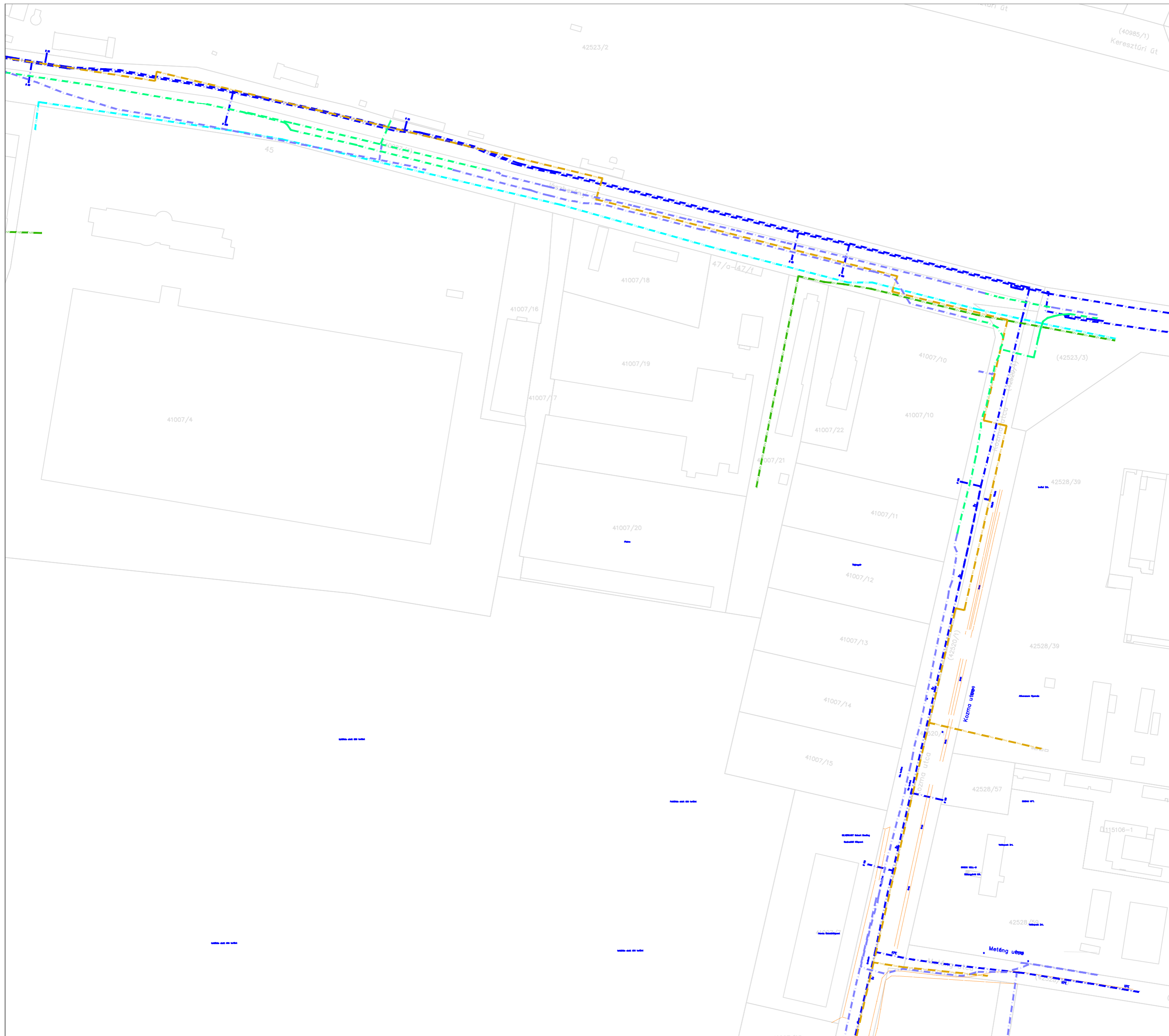




Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

	<b>KASIB</b> <b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b>	Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	<b>BUDAPEST X. KERÜLET</b> <b>AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)</b>		Munkaszám: 1703.
Tervfajta: <b>KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT GENPLAN IV.</b>			Lépték: M 1: 2000
Vezető településrendező tervező: Zajovics András <small>okl. építőmérnök okl. városi közeledési szakmérnök, okl. városi -vízügyászati szakmérnök, vezető településrendező tervező TIT/É 01-4075/11 Mérnök kamarai sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel, T16-1-Tel, VT-1-Tel</small>	Irányító tervező: Dobrai Béla <small>okl. építőmérnök 01-3537 VZ-T, KÉ-T</small>	Tervező: Kovács Ákos 	Kelt: 2012. június



Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

	<b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	<b>BUDAPEST X. KERÜLET</b> <b>AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA -</b> <b>ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT</b> ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	
	<b>KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT</b> <b>GENPLAN V.</b>	
	Tervfajta:	Munkaszám: 1703.
Vezető településrendező tervező: Zajovics András <small>okl. építőmérnök okl. városi közlekedési szakmérnök, okl. városi -vízügyászati szakmérnök, vezető településrendező tervező TTT/E 01-4075/11 Mémők kamarai sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel, T16-T-Tel, VT-1-Tel</small>	Irányító tervező: Dobrai Béla <small>okl. építőmérnök 01-3537 VZ-T, KÉ-T</small>	Tervező: Kovács Ákos 
		Kelt: 2012. június



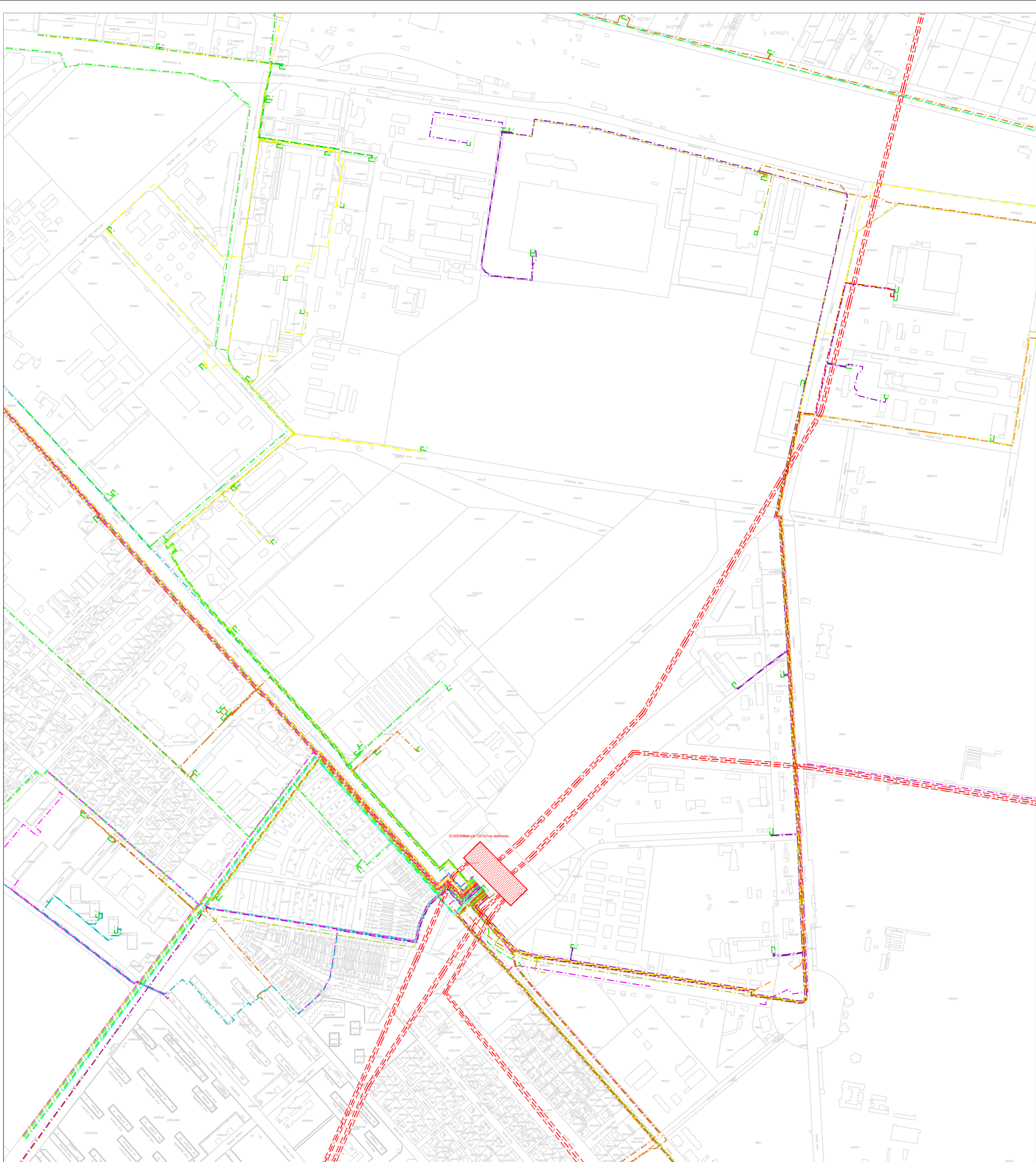


Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett
Vízvezeték		
Egyesített csatorna		
Csapadékvíz csatorna		
Szennyvízcsatorna (gravitációs)		
Szennyvízcsatorna (nyomott)		
Nagy-középnomású gázvezeték		
Kisnyomású gázvezeték		
Hírközlési kábel		

	<b>KASIB</b> <b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b>	Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	BUDAPEST X. KERÜLET AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)		Munkaszám: 1703.
Tervfajta: <b>KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT          GENPLAN VI.</b>		Lépték: M 1: 2000	
Vezető településrendező tervező: Zajovics András <small>okl. építésmérnök          okl. városi közkezelési szakmérnök,          okl. városi -vízügyász szakmérnök,          vezető településrendező tervező TTTÉ 01-4075/11          Mérnök kamarai sz: 01-3526 K16-1-Tel, TE-T-Tel,          T16-1-Tel, VT-1-Tel</small>	Irányító tervező: Dobrai Béla <small>okl. építésmérnök          01-3537 VZ-T, KÉ-T</small>	Tervező: Kovács Ákos 	Kelt: 2012. június





Jelmagyarázat

120 kV-os vezeték  
10 kV-os vezeték

Meglévő	Tervezett

	<b>KASIB</b> Mérnöki Manager Iroda Kft. Székhely: 1181 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: <b>V</b>
	BUDAPEST X. KERÜLET AKNA UTCA - GRÁNÁTOS UTCA - TÁRNA UTCA - JÁSZBERÉNYI ÚT - KOZMA UTCA - ÚJHEGYI ÚT - MAGLÓDI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	Munkaszám: <b>1703.</b>
Tervfajta: <b>ELEKTROMOSHÁLÓZAT VIZSGÁLAT          GENPLAN</b>		Lépték: <b>M 1: 2000</b>
Vezető településrendező tervező: Zajnovics András okl. építésmérnök okl. városépítő-vidoraszab. szakmérnök tervezési engedélyszám: TTV/E 01-4075/11 Mérnök kamarai az.: 01-3520 R16-1-Fel, TE-T-Fel, EN-T-Fel, VT-T-Fel	Irányító tervező: Dobrai Béla okl. építésmérnök 01-3537 VZ-T, KÉ-T	Tervező: Kovács Ákos 
		Kelt: <b>2012. június</b>



## 4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

### 4.1. Zöldfelületi rendszer

A tervezési terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos. A biológiailag aktív felületek kiterjedését és minőségét is meghatározza az ide települt ipar, melynek hatására a zöldfelületek a telkeken belül az aktuális ipari, gyártó, raktározó tevékenységnek, illetve a korábbi bányászati és feltöltési tevékenységnek alárendelt szerepet töltenek be.

A rendszer meghatározó felületi eleme a terület központjában elhelyezkedő bánya, mely zöldfelületeinek minősége ugyan hogy kívánni valót maga után, azonban beépítetlensége miatt értékes, illetve a jövőben potenciális zöldfelületként kezelendő.

A bánya beépítetlen területeihez csatlakoznak a többnyire gyenge minőségű, elöregedett növényállománnyal rendelkező telephelyek zöldfelületei, illetve az utak menti vonalasan elhelyezkedő zöldsávok.

A rendszerben helyenként beékelődve található intézményi funkciót kiszolgáló kertek, ezek minősége szintén az alulhasznosítottság miatt gyenge.

### 4.2. Munkahelyi területek

#### 4.2.1. Kozma utca és Sírkert út menti terület

A Kozma utca menti terület egység esetében meghatározó tevékenység a hulladékgazdálkodás, valamint a sírkő készítés, ennek megfelelően a zöldfelületi borítottság nagyon alacsony, némelyik telek esetében a nullához közelít. Ez alól kivételt képez a Vízművek területe, valamint az északi részen található beépítetlen telkek területe.

A további telephelyek esetében jó példával is találkozhatunk, ilyen a Silverkart, és a 3B Scientific Europe Tanszergyártó és Forgalmazó Kft. telke, ahol ápolt, rendezett kertet alakítottak ki.



#### 4.2.2. Maglódi út menti terület

A terület egységen található az Elmű telephelye, mely rendezett, rendszeresen fenntartott zöldfelülettel rendelkezik, előkertjében értékes egyedek, idős, szép habitusú hársak (*Tilia sp.*) is található.

A jelenleg is hasznosított, működő telephelyek kertjei szépek, ápoltak, ilyen a Yorkshire Fittings Gyártó Kft., Köbe Biztosító, Euro-Montex Kft., Lambda Systeme Kft. - BIS Hungary telephelyei.

Az Aszfalt Beton Venyige utcai telkén egy állatkeret, és gyűjteményes kertet alakítottak ki változatos, minőségi növényállománnyal. Ennek ellentétéként a piac, illetve a Zsepi Kft. telephelyén minőségi és mennyiségi szempontból is a negatív tendencia figyelhető meg.



#### 4.2.3. Tárna utca menti terület

Az itt lévő munkahelyi területek a bányászatra épülő téglagyártás és porcelángyártás gyártó, raktározó és iroda épületeit, illetve azok kiszolgáló egyéb funkcióit, lakó, és intézményi területeit foglalják magukba. A bánya megszűnésével, illetve a gyártás jelentős visszaszorulásával a funkciók is átalakultak, a terület alulhasznosítottá vált, mely az amúgy is alacsony zöldfelületi borítottság minőségének leromlásával, degradálódásával járt.

A negatív tendencia alól kivételt képeznek azok a telephelyek, ahol jelenleg is prosperáló tevékenység működik, így a KLING Kft. telephelye, továbbá a Jászberényi út, Tárna utca sarkán lévő tömb. Ezek a telephelyek bár sok esetben az előírtnál alacsonyabb zöldfelületi borítottsággal rendelkeznek, de munkahelyi környezetük javítása, fejlesztése érdekében minőségi zöldfelület kialakítására töreksenek. A területegységen kiemelkedő botanikai érték nem található, egy-egy idősebb egyedtől eltekintve a növényállomány minősége átlagos.

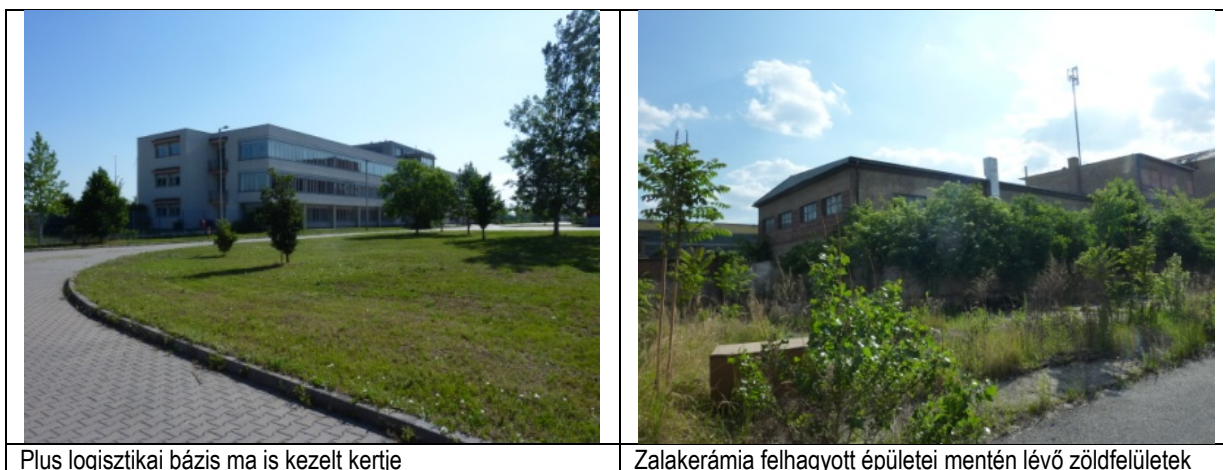




#### 4.2.4. Jászberényi út menti terület

A terület egység meghatározó eleme az egykori PLUS áruházlánc használaton kívüli logisztikai telephelye. A néhány éve létesített beruházás keretében a zöldfelület kertépítészeti terv alapján lett kialakítva, mely a felhagyás ellenére ma is viszonylag rendezett, ápolott.

A terület szomszédságában található a Zalakerámia, valamint az egykori Téglagyár területe, ahol a gyártás megszűnésével megindult a terület degradációja. Botanikai érték a Zalakerámia telkén lévő néhány platán (*Platanus hybrida*) és vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), ettől eltekintve összességében a kertek biológiai aktivitása az elhanyagoltságból adódóan alacsony.



#### 4.5. Intézmények zöldfelületei

A Maglódi út mellett a Büntetés-végrehajtási Intézetnek két ingatlana tartozik intézményi, illetve jelentős zöldfelületet igénylő intézményi területbe, melyek funkciójukból adódóan zöldfelületi szempontból eltérnek egymástól.

A Venyige utcai BVI telek zöldfelületei rendszeresen fenntartottak, rendezettek, azonban nagyrészt egyszintű növényzet található rajtuk, így csak kondicionáló funkciójuk értékelhető. Szintén a BVI-hez tartozik a Sírkert utca sarkán elhelyezkedő sporttelep sportpályáival, melyek jelenleg használaton kívül vannak, így a rendszeres fenntartás hiánya miatt elhanyagoltak.

A tervezési területen lévő további intézmények munkahelyi, illetve különleges városüzemeltetési övezetbe tartoznak.

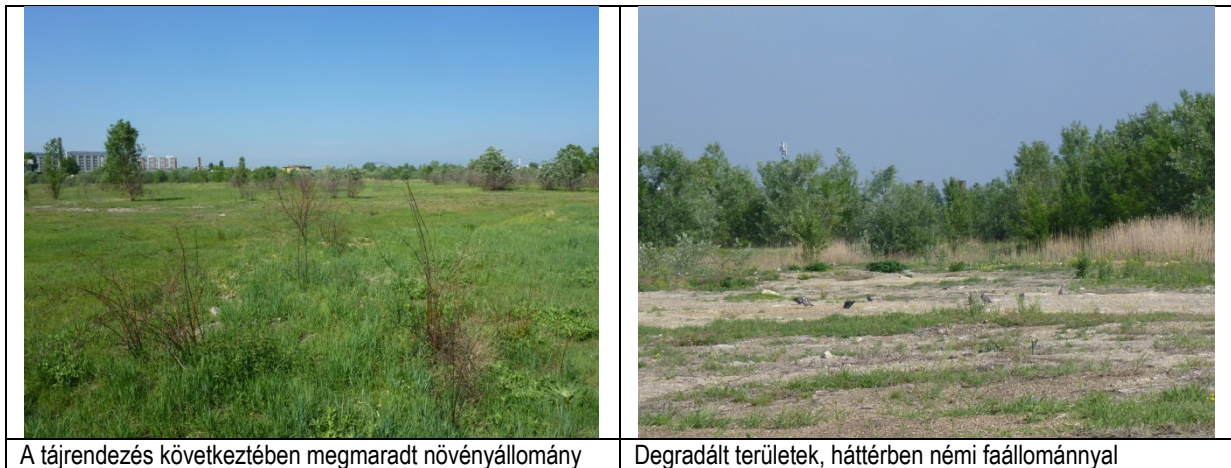


#### 4.6. Erdő övezet zöldfelülete

Turisztikai erdő övezeti besorolásban található a feltöltött bánya területének jelentős része. Az övezethatár nem egyezik a tényleges bányaterület, és a bányatelek határával. A besorolás mindössze három telket érint, melyek a tényleges feltöltés területének nagy részét lefedik.

Az érintett ingatlanokon a tájrendezés megtörtént, ennek során a feltöltött területre 1-3 méter vastagságban fedőréteg került, illetve gyepesítést és cserjetelepítéseket végeztek. A kedvezőtlen termőhelyi viszonyoknak köszönhetően a növénytelepítés csak részben bizonyult sikeresnek, nagy felületek maradtak degradáltak, melyhez a szélerózió is hozzájárult. A növényzettel fedett területeken a szélsőséges viszonyok között megmaradt lágyszárú vegetáció, illetve néhány fás szárú faj található, melyek képesek elviselni a porterhelést, valamint a gyenge minőségű talajt. A fás szárú állomány fő alkotója a nyár különböző hibrid fajai (*Populus*), illetve a tágtűrészű akác (*Robinia*).

A terület keleti és déli oldalán még a mai napig folyik feltöltési-tereprendezési tevékenység, ebből adódóan kiterjedt törmelékes, biológiailag inaktív felületek jönnek létre, így az egyes telkeken lévő minimális zöldfelületi fedettség (90%) nem tud teljesülni.



#### 4.7. Közterületi növényzet

A fasorok zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe igen sokrétű. A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak, fasoroknak feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuális szerepet is betöltenek a figyelem irányításával, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között. A fák kondicionáló hatása, környezetvédelmi és esztétikai szerepe vitathatatlan.

A területen található fasorok fajállománya, összetétele nem túl változatos. Az utcai fák között sok az előregedett, beteg és csonkolt egyed. A határoló utak növényállománya az alábbiakkal jellemezhető:

- Akna utca - faállomány hiányzik, kizárólag gyepszintű növényzettel fedett
- Gránátos utca, Tárna utca - helyenként előregedett akácok jellemzők
- Jászberényi út - koncepcionális fatelepítés nincs, kevés faállomány, helyenként akác
- Kozma utca - jellemzően idős, előregedett, tősarjas akác
- Sírkert utca - Fővárosi védettségű vadgesztenye fasor, mely hiányos, foghíjas
- Maglódi út - villamos mellett széles zöldsáv, melyen koncepcionális fatelepítés nincs, helyenként nyárfák, akácok
- Venyige utca - gömbakác fasor



A fasorok tekintetében a legfőbb értéket a Sirkert utca mentén lévő Fővárosi védettségű vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*) fasor jelenti, melynek növényállománya a villamos vágányok és az útpálya közé szorult be, helyenként 1,5 méteres zöldsávba.

A további közterületek növényállománya előregedett, csonkolt, ennek egyik oka, hogy sok esetben ültetéskor nem vették figyelembe a fasor felett húzódó légvezetékét, így emiatt egészséges, szép habitusú fákat kellett visszavágni. Sajnos a telephelyek előtt elhelyezkedő út menti zöldsávok gyepterületei a ráparkolás miatt sok helyütt gyakorlatilag megszűntek. Ez a jelenség főként a sírkövesek mentén figyelhető meg, mely azon túl, hogy az utcaképet kedvezőtlen irányban befolyásolja, biológiai aktivitás csökkenéséhez is vezet.

#### 4.8. Zöldfelületi borítottság

A helyszínelést követően a tervezési terület ingatlanjainak zöldfelületét mennyiségi és minőségi szempontból is megvizsgáltuk. A zöldfelületeket négy csoportra osztottuk:

1. növényzettel fedett, rendezett
2. növényzettel fedett, rendezetlen
3. egykoron növényzettel fedett, mára degradált felületek, melyeken épület, burkolat nem található
4. bánya degradált területe, valamint elbontott épülethelyek.

A tervezési terület zöldfelületeinek értékelését a mellékelt terlvap a fenti bontásban szemlélteti.



A 4 kategóriából az 1. és a 2. pontba tartozó növényzettel fedett területek számíthatók be a telkek minimális zöldfelületi fedettségébe. Ezeket a felületeket összesítettünk, és összevetettünk a jelenleg hatályos tervben szereplő minimális zöldfelületi előírásokkal. Az összehasonlítás eredményeként létrejött konfliktus térkép bemutatja, hogy mely telkek esetében jelentkezik zöldfelületi hiány, azaz hol alacsonyabb a tényleges növényzettel fedett terület az előírtaknál. Elsősorban azon ingatlanoknál adódik konfliktus, ahol az ingatlanon végzett tevékenység jelentős burkolt felület meglétét igényli.

A személyes konzultációk alkalmával többször tapasztaltuk, hogy a hatályos építési paraméterek közül a minimális zöldfelület betartása okozza a legnagyobb gondot. Ez a probléma elsősorban akkor jelentkezik, ha az ingatlanon kismértékű átépítést, terveznek, ebben az esetben a jelentős kiterjedésű burkolatok miatt a minimális zöldfelületi fedettséget nem tudják telken belül biztosítani, annak ellenére, hogy a maximális beépítési %-on belül maradnak.



Budapest, X. kerület  
 Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
 Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 M=1:5500  
 ZÖLDFELÜLETEK



JELMAGYARÁZAT

- NÖVÉNYZETTEL FEDETT, RENDEZETT ZÖLDFELÜLET
- NÖVÉNYZETTEL FEDETT, RENDEZETLEN ZÖLDFELÜLET
- FUNKCIÓJÁT VESZTETT, DEGRADÁLT FELÜLET
- NÖVÉNYZETTEL FEDETLEN, DEGRADÁLT BÁNYA, EGYÉB BONTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



## 5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK

### 5.1. Levegőminőség

Levegőminőség-védelmi szempontból, az 1/2005. (I. 13.) KvVM rendelet által módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a kén-dioxid és benzol tekintetében az „E” zónacsoportba tartozik, mely szerint a felső és az alsó vizsgálati küszöbérték között van a légszennyezettség. Szén-monoxid tekintetében a „D” zónacsoportba tartozik, melyre jellemző, hogy a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték közötti a légszennyezettség. A szilárd légszennyező tekintetében van a „C” zónacsoportban, ahol a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van a légszennyezettség. A nitrogén-dioxid és a talajközeli ozon koncentráció tekintetében viszont a „B” zónacsoportba tartozik, ahol meghaladja a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is.

Az elmúlt években visszaszoruló ipar miatt a tervezési terület levegő minőségét a határoló utak közlekedési eredetű légszennyezése, a szomszédos ERECO telephely, továbbá a bánya porszennyezése, valamint a területtől távolabb elhelyezkedő EGIS Gyógyszergyár oldószer kibocsátása, továbbá a Kőbányai Sörgyár esetenkénti élelmiszeripari szagkibocsátása határozza meg.

#### 5.1.1. Közlekedési légszennyezés

A területen vonalas légszennyező forrásként jelenik meg a Maglódi és a Sírkert út, az Újhegyi és a Kozma utca, továbbá a Jászberényi út, mely a legnagyobb forgalmat bonyolító út lévén a leginkább terhelő a levegőminőségre nézve. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

#### 5.1.2. Üzemi légszennyezés

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő 2010-es adatai szerint 26 olyan telephely található a területen, ahol légszennyező tevékenységet folytatnak. A nyilvántartása szerint a legnagyobb arányban kibocsátott szennyezőanyag a szilárd anyag (por), a NO<sub>x</sub>, és CO<sub>2</sub>, de gyakori a xilol és toluol kibocsátás is.

A tervlapon feltüntetésre kerültek azok a pontszerű légszennyező források, melyek technológiai eredetű, bejelentett forrásként vannak nyilvántartva az OKIR adatbázisában. Ezek kibocsátására a telephelyeknek bejelentési kötelezettsége van.

Szintén ebbe a kategóriába tartozik a tervezési területen kívül elhelyezkedő ERECO, mely elsősorban porterhelésével rontja a levegő minőséget.

#### 5.1.3. Diffúz légszennyezés

A terület levegőminőségét meghatározza a bánya, melynek terhelése részben a hulladék feltöltésből adódó átdiffundált gázképződésből származik. A metán átdiffundálva az 1-3 méteres takarórétegen a levegőbe jutva felhígul, oxidálódik. A mentán gázra vonatkozó korábban készült vizsgálatok során a feltöltés felett 1 méter magasságban nem sikerült kimutatható koncentrációt mérni.

A bánya levegőre gyakorolt negatív hatása elsősorban a növényzettel fedetlen területek kiporzásából, valamint a szállítási útvonalak porterheléséből származik.



A szélsőséges termőhelyi viszonyokhoz alkalmazkodó gyomnövények pollenjeikkel is szennyezik a levegőt. Ehhez hozzájárul még a sírkövesek tevékenysége, mely szintén a porterhelést növeli.

A REAQUA Vízelkezési technológia Fejlesztő Kft '97-es rendezési tervhez kapcsolódóan elkészült „Környezeti állapotfelmérés és prognózis” című dokumentációja a levegőminőségre vonatkozóan mérési adatokat tartalmazott. A területen és környezetében azóta nem történt olyan negatív változás, mely az akkori vizsgálati eredményeket jelentősen változtatná, sőt az azóta bekövetkező válság hatására több telephely tevékenysége, illetve termelése visszaesett, míg a bánya feltöltése változatlanul folyik. 1997-ben elkészült vizsgálatok mérési pontjait a mellékelt tervlapon szerepeltettük. Az alábbiakban a REAQUA levegőminőségre vonatkozó vizsgálati eredményeket mutatjuk be.

A 24 órás mérések alapján a vizsgálat napjára vonatkoztatva a levegő minősége a következő táblázat alapján értékelhető:

Szennyező-anyag Minősítés	Mintavétel helye				
	1. Kozma u.5-7.	2. Kozma u.5-7.	3. Sírkert u. 2.	4. Jászberényi u. 43-47.	5. Lerakó
Szénmonoxid	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő
Nitrogénoxidok	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	<b>Tűrhető</b>	Megfelelő
Szálló por	Nem megfelelő	-	-	<b>Nem megfelelő</b>	<b>Nem megfelelő</b>
Ólom	Megfelelő	-	-	<b>Tűrhető</b>	Megfelelő
Benzin	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő

A mérési eredmények szerint az 1-3 pont esetében volt jelentős mértékű porterhelés, míg a Jászberényi út mentén a por mellett NO<sub>x</sub>, továbbá az ólom koncentráció tűrhető értéket mutatott, mely a közúti forgalomra vezethető vissza.

Kőbánya Környezetvédelmi Programja (2009-2014) keretében az Országos Környezetegészségügyi Intézet Levegőhigiénés Osztálya 2009 novemberében légszennyezettségi vizsgálatokat végzett, melynek mérési pontjaiból a Mádi utca 173. előtt elhelyezett mobil állomás esik jelen tervezési területhez a legközelebb. A mérési eredmények a NO<sub>x</sub> tekintetében a reggel 9-10-ig terjedő intervallumban DNY-i széliránynál óras határérték túllépést mutatattak, mely valószínűsíthetően közlekedési eredetű.

A mérési eredmény arra enged következtetni, hogy a mérési pont környezetében jelentős üzemi szennyező nem található, így a levegőminőséget itt is a forgalom nagysága határozza meg.

Összefoglalva a tervezési területen a levegőminőség esetében a porterhelés a legmeghatározóbb probléma, ezt valamelyest csökkenti az uralkodó szélirány (Ny-ÉNy-i), mely a temető zöldfelületei felé viszi a szennyező anyagot, így a növényzet abszorpciós hatása jelentősen csökkenti, elnyeli a port, megakadályozva továbbterjedését.

## 5.2. Zajterhelés

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A vizsgált terület zajterhelését Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja alapján értékeljük.

A X. kerület területén számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyosó halad keresztül, melyek a tervezési területet is érintik. Külön problémát jelent a Liszt Ferenc Repülőtér közelsége, mely miatt a repülőgépek a térségben felszínhez közel haladnak. A források szerint a kerületben fekvő jelentős üzemi zajforrások közül a vizsgált területen egy sem található.

### 5.2.1. Közlekedési eredetű zajterhelés

A terület zajterhelésének egyik fő meghatározó eleme a fentiek értelmében a **közúti forgalom**. A vizsgálati területet határoló utak közül a Jászberényi út, a Maglódi út, Kozma utca, Újhegyi út, továbbá az átkötést biztosító Sírkert út a legforgalmasabbak. Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján szemléletesen látható, hogy ezek mentén a legmagasabbak a zajterhelési értékek. A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az  $L_{den}$  egy olyan „átlagos” zajsztint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az  $L_{éjjei}$  az éjszakai időszak átlagos zajsztintje. Az alábbi zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket útszakaszokat.

A terület forgalmas útjainak nyomvonalán a nappali, illetve az éjszakai zajterhelés is átlagosan 10 dB-el túllépi a stratégiai küszöbértéket. A túllépés mértéke a tervezési terület ingatlanjainak határán az 5-10 dB-es tartományba esik. Mivel a területen jórészt munkahelyi területek helyezkednek el a nagy forgalmú utak mentén, így kiemeltük azokat az épületek melyek zaj szempontjából védendőek, ilyenek a lakóépületek szálláshelyek, étterem. A legfőbb konfliktus a Sírkert utcai lakóépületek és a Kozma utcai oktatási központ esetén adódik (ez az intézmény a Kozma Depo területén működik).

A stratégiai zajtérkép értékelése szerint az egész napi terhelés ( $L_{den}$ ) jelentősnek mondható, azaz egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső, zajterheléssel érintett útszakaszai felsorolásába a vizsgálati terület útjai közül az alábbiak szerepelnek:

X. kerület		
Jászberényi út (Fehér út - Tárna utca)	70-75	dB
Sírkert út	70-75	dB

A Jászberényi úttól északra halad a vasútvonal, melynek zajterhelése szintén érinti a vizsgálati terület északi határát. A vasúti zajterhelés konfliktustérképén látható, hogy a Jászberényi út mentén elhelyezkedő ingatlanok telekhatárán a stratégiai küszöbértékhez viszonyított túllépés 5-10 dB közötti.

A stratégiai zajtérkép értékelése szerint az egész napi terhelés ( $L_{den}$ ) jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső – zajterheléssel érintett vasútvonal menti szakaszok

X. kerület		
80 vasútvonal	70-75	dB
120 vasútvonal	70-75	dB





A 2009-ben a Hangmérnök Tervező és Szolgáltató Kft. által készített Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programjának, környezeti zaj és rezgés című fejezete a teljes terület zajterhelését is vizsgálta, mely során helyszíni zajmérési sorozatot is végeztek. Az összesen 104 pontban történt mérések célja Kőbánya teljes szabadterei területén az üzemi tevékenység és a közlekedés miatt kialakuló zajterhelés A-hangnyomásszint megoszlásának áttekintő, tájékoztató jellegű meghatározása volt. A vizsgálati pontok kiválasztásánál kiemelt figyelmet kaptak a zajterhelés szempontjából fokozottan érintett területek.

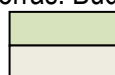
A mérések során minden egyes pontban az 5 perces egybefüggő időtartamra vonatkozó egyenértékű A-hangnyomásszint ( $L_{Aeq5perc}$ ), és az ugyanerre az időtartamra vonatkozó legkisebb hangnyomásszint ( $L_{Amin5perc}$ ) lett meghatározva. Az egyenértékű A-hangnyomásszint elsősorban az időben változó erősségű zajok (pl.: közlekedési zaj), míg a legkisebb hangnyomásszint az időben állandó zajok (városi háttérzaj, állandó zajkibocsátású üzemi berendezések, szellőztetők) jellemzését teszik lehetővé.

Az alábbi táblázat mérési pontonként a mérési eredményeket összeveti a hatályos zajterhelési határértékekkel.

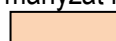
Sorsz.	Mérési pont helye	Terület jellege	Meghatározó zajforrások	$L_{Aeq5perc}$ ( $L_{THK}$ )** [dBA]
X.1.	Újhegyi út 34	Családi házak és ipari	Közlekedés és üzemi	71 (60)
X.12.	Porcelán u.	Többszintes lakóházak és ipari	Közlekedés és üzemi	48 (60)
X.13.	Gránátos u-Tárna u kereszteződés	Ipari	Közlekedési és üzemi	58 (60)
X.34.	Jászberényi út-Tarkarét u. kereszteződése	Családi házak és gazdasági terület	Közlekedés	66 (65)
X.48.	Kozma u. 8-10. (Új Köztemető)	Intézményi terület, zöldövezet	Természetes környezet	46 (55)
X.79.	Jászberényi út-Algyógyi u. kereszteződése	Lakóházak és ipari terület	Közlekedés	60 (65)
X.80.	Akna u- Gránátos u kereszteződés	Intézményi és ipari	Közlekedés és üzemi	64 (60)
X.86.	Maglódi út- Sirkert út kereszteződése	Családi házak, ipari és zöldövezet	Közlekedés és üzemi	68 (60)
X.87.	Maglódi út Újhegyi út kereszteződése	Lakóházak és intézményi	Közlekedés	65 (60)

\*\* közlekedési zaj terhelési határértékei nappal, ( $L_{THK}$ )

Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja



határérték túllépés nem mutatkozik  
tervezési területen kívüli mérőpont



közlekedési zaj határérték túllépés

A környezetvédelmi program alapján közúti közlekedési zaj szempontjából fokozott zajterhelésű utak a vizsgálati területen: Jászberényi út, Kozma utca, Maglódi út, Sirkert út, Újhegyi út.

A fenti táblázatban szereplő határértékek a szomszédos területek területfelhasználását is figyelembe véve, a legszigorúbb határértékeket tartalmazza. A vizsgálati terület övezeteit tekintetbe véve, munkahelyi terület lévén a gazdasági területekre vonatkozó előírások érvényesek.

A közlekedésből származó zaj szempontjából a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.



A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L <sub>TH</sub> ) az L <sub>AM,kö</sub> megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaudvarától, a vasúti fővonaltól és a pályaudvarától, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
		nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias-, kertvárosias-, falusias-, telepszerű beépítésű) Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temető, zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszavaras repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

\*\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszavaras repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.

A közúti közlekedés szempontjából fokozott zajterhelésű helyek jelentős részét mind a helyszíni zajmérés, mind a stratégiai zajtérkép egyaránt kimutatta.

**Vasúti eredetű zaj** mint már a stratégiai zajtérképek elemzésénél említettük, a Jászberényi út mentén jelentkezik. A környezetvédelmi programban reprezentatív jelleggel, néhány mérési pontban a vasút zajának becsülő jellegű meghatározására külön méréseket végeztek. Vasúti zaj tekintetében ezek a tervezési területen kívüli szakaszokra esnek, azonban nyilván jellemzőek a területen is. Kifejezetten vasúti zaj mérésére 4 vizsgálati pontot jelöltek ki. A vasúti közlekedés zaja mind a 4 vizsgált pontban meghaladta a vonatkozó zajterhelési határértéket, mértékük (L<sub>Aeq30perc</sub>): 72-74 dB közötti tartományba esik.

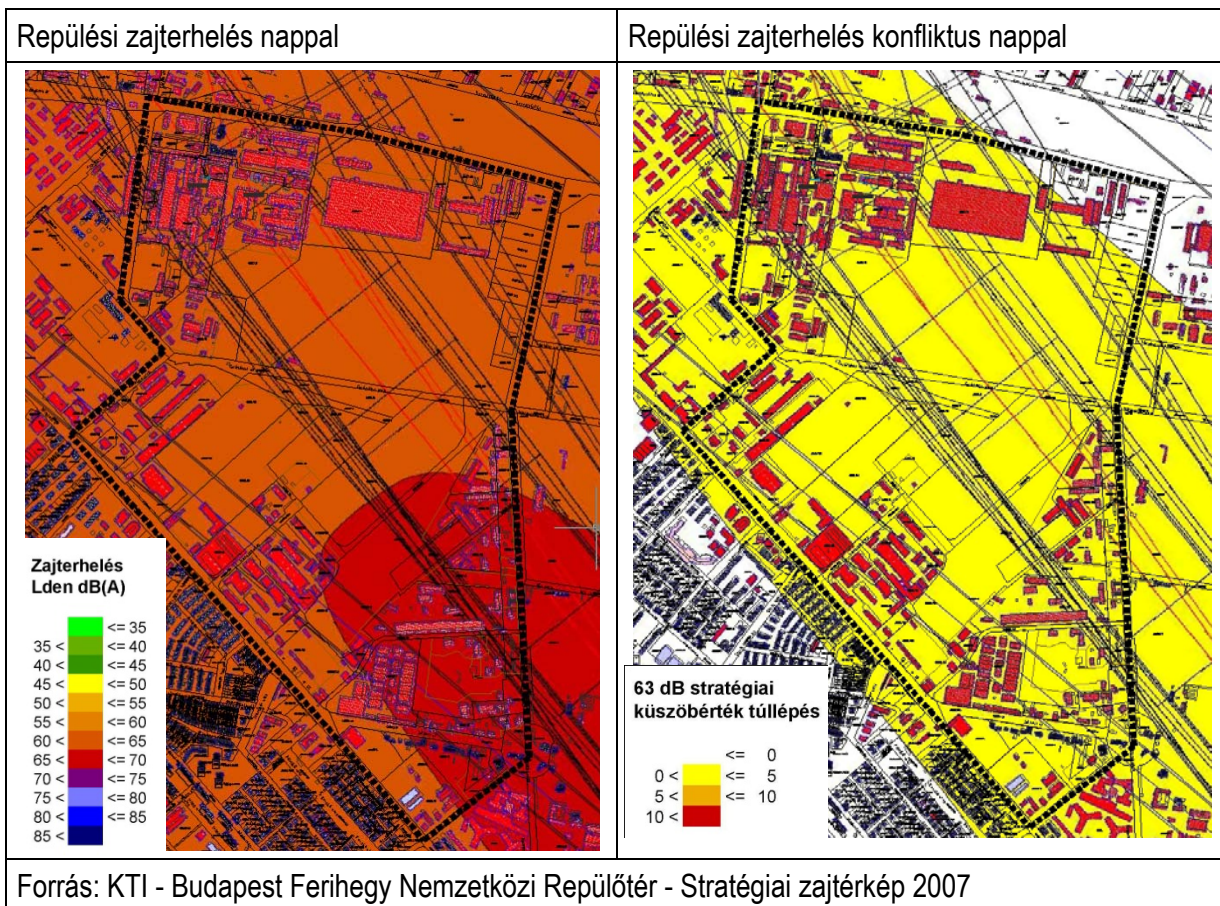
**Légi közlekedési eredetű zaj** tekintetében a helyszínelés során is tapasztalható volt zavaró szintű zajhatás, ugyanis a Liszt Ferenc repülőtér legforgalmasabb légifolyosója épp a terület felett húzódik, növeli a zajterhelést, hogy a fel- és leszálló gépek felszín közelében haladnak.

A környezetvédelmi programban reprezentatív jelleggel, néhány mérési pontban a légi közlekedés zajának becslő jellegű meghatározására is külön méréseket végeztek. A légi közlekedés zaj értékelésénél a légköri hangterjedést számos tényező befolyásolja, emiatt az átlagos körülmények mellett elvégzett megfigyelésekhez képest lényegesen nagyobb zajterhelési értékek is adódhatnak.

Sorsz.	Mérési pont helye	Terület jellege	Meghatározó zajforrások	$L_{Aeq30perc}(L_{THk})^*$ [dBA]
X.48	Kozma u. 8-10. (Új Köztemető)	Intézményi terület zöldövezet	Légi közlekedés	63 (62)

A környezetvédelmi program reprezentatív vizsgálatának 8 mérési pontja közül a légi közlekedés zaja 2 pontban, köztük a vizsgálati területen, kis mértékben (1-2 dB-el) meghaladta a vonatkozó közlekedési zajterhelési határértéket. A vizsgálatok során a terhelési határértéket legalább 10dB-val meghaladó pontot nem regisztráltak.

Hasonló eredményt hoz a stratégiai zajtérképek vizsgálata, ahol a tervezési terület a 60-70 dB-es tartományba esik repülési zaj szempontjából. A konfliktus térkép a területen a stratégiai küszöbérték 0-5 dB közötti túllépését jelzi.



## 5.2.2. Üzemi eredetű zajterhelés

Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép - üzemi tevékenységre vonatkozó nappali konfliktus térképe szerint a vizsgálati területen, illetve környezetében jelentős zajkibocsátással járó üzemi



tevékenység nincs. A területen hatósági szinten nem vizsgálták a zajterhelést, továbbá bejelentés, panasz sem érkezett a tervezési területen belül működő tevékenységekre vonatkozóan.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer adatbázisában kizárólag a szomszédos ERECO vonatkozásában történt zajkibocsátási határérték megállapítási eljárás, melynek során a Maglódi út felé az ott elhelyezkedő lakóterületek miatt 50;40 dB-t, míg a Gránátos út felé a hajléktalanszálló miatt 60;50 dB-es zajvédelmi határértékeket állapítottak meg. Az ERECO tevékenységével kapcsolatban bejelentett panasz is érkezett a környezetvédelmi felügyelőséghez, továbbá a helyszínelés során is tapasztalható volt a jelentős zajkibocsátással járó tevékenység. (lásd.: Zajvédelem - üzemi eredetű című térképlap)

Üzemi jellegű zajkibocsátásra a vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –rendelet 1. mellékletében megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket az irányadóak.

	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50




A kerületi környezetvédelmi program már ismertett helyszíni vizsgálatainál a mérési pontok jelentős százalékában a minimum zajterhelés nem közvetlen üzemi létesítményektől, hanem a város alapzajától (egybeolvadó közlekedési zaj) származik. A gazdasági tevékenység és a közlekedés nem választható el egymástól, ezért a telephelyek működésénél nem csak az alaptevékenységből származó, hanem a hozzá kapcsolódó logisztikai, szállítmányozási feladatokat is figyelembe kell venni.

Az alábbi táblázat mérési pontonként a mérési eredményeket összeveti a hatályos zajterhelési határértékekkel. Az üzemi zaj esetén a legkisebb hangnyomásszint kerül figyelembe vételre, mely az időben állandó zajok (városi háttérzaj, állandó zajkibocsátású üzemi berendezések, szellőztetők) jellemzését teszi lehetővé.

Sorsz.	Mérési pont helye	Terület jellege	Meghatározó zajforrások	$L_{Amin5perc}$ ( $L_{THi}$ )* [dBA]
X.1.	Újhegyi út 34	Családi házak és ipari	Közlekedés és üzemi	53 (50)
X.12.	Porcelán u.	Többszintes lakóházak és ipari	Közlekedés és üzemi	42 (55)
X.13.	Gránátos u-Tárna u kereszteződés	Ipari	Közlekedési és üzemi	48 (60)
X.34.	Jászberényi út-Tarkarét u. kereszteződése	Családi házak és gazdasági terület	Közlekedés	57 (60)
X.48.	Kozma u. 8-10. (Új Köztemető)	Intézményi terület, zöldövezet	Természetes környezet	43 (55)
X.79.	Jászberényi út-Algyógyi u. kereszteződése	Lakóházak és ipari terület	Közlekedés	48 (55)
X.80.	Akna u- Gránátos u kereszteződés	Intézményi és ipari	Közlekedés és üzemi	49 (60)
X.86.	Maglódi út- Sírkert út kereszteződése	Családi házak, ipari és zöldövezet	Közlekedés és üzemi	51 (55)
X.87.	Maglódi út-Újhegyi út kereszteződ.	Lakóházak és intézményi	Közlekedés	53 (50)

\* üzemi zaj terhelési határértékei nappal ( $L_{THi}$ )

Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja

	határérték túllépés nem mutatkozik		üzemi zaj határérték túllépés
	tervezési területen kívüli mérőpont		

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

A táblázatban szereplő határértékek a szomszédos területek területfelhasználását is figyelembe véve, a legszigorúbb határértékeket tartalmazza. A vizsgálati terület övezeteit tekintetbe véve az üzemi és szabadidős tevékenységtől származó határértékei zajtól védendő területen gazdasági terület esetén a zajtól védendő létesítményeknél nappal 60 dB, éjjel 50 dB.

### 5.3. Bányászat környezetvédelmi szempontú kronológiája

- 1838 Agyagkitermelés megkezdődött, mely előbb a Drasche téglagyárat (Jászberényi út), majd a Kőbányai Gőztéglagyárat (Maglódi út) látta el alapanyaggal
- 1963-ig Törmelék, meddő anyag visszatöltés folyamatosan
- 1963 Kommunális hulladékkal való feltöltés kezdete, mely folyamatosan 2000-ig tartott (A főváros hulladék-elhelyezési gondjai megoldására indult meg a hulladékkal való feltöltés).
- 1974 Bányatelek megállapítása határozattal
- 1992-ig Bányászat és feltöltés párhuzamosan folyik
- 1992 Bányaművelés befejeződése, ásványvagyon elszámolás
- 1995 Tájrendezési terv elkészítése és beadása a szolnoki bányakapitányságnak  
X. ker. Önkormányzat javaslatára nem hagyják jóvá  
A Bánya törvény szerint a tájrendezésnek a „területet újrahasznosításnak alkalmas állapotba kell hozni, vagy természeti környezetbe illően kialakítani”
- 1997 A tájrendezésnek nem volt feladata az önkori hatósági jogkörébe tartozó szemétfeltöltés környezeti hatásainak vizsgálata, ezért megbízták a REAQUA-t, hogy készítsen környezeti állapotfelmérést.
- 1999 Tájrendezési terv jóváhagyása
- 2000 Kék tó feltöltése megkezdődik
- 2004 A KDV kötelezi a tulajdonost a bánya részletes tényfeltárási elkészítésére
- 2005 Bányatelek törlési határozat, Szolnoki Bányakapitányság a bányászati jogot törli, de a tájrendezési kötelezettség megmaradt
- 2005 Szolnoki Bányakapitányság hatósági helyszíni szemlét tűzött ki a tájrendezés elvégzésének ellenőrzésére
- 2007 A KDV elfogadta bánya részletes tényfeltárási záró dokumentációját és a Jász Goldot a területen lévő monitoring rendszer bővítésére és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte, továbbá a területet tartósan környezetkárosodottnak minősítette.
- 2007 Jász Gold kérelmezi a Bányakapitányságot a tájrendezés befejezetté nyilvánítására - KDV nem véleményezett
- 2009 Kármentesítési monitoring terv elkészül
- 2010 KDV kiadta a hozzájárulását a tájrendezés befejezetté nyilvánításához
- 2010 Bp.-i Bányakapitányság határozata a tájrendezés elvégzéséről  
(2009-ben a 41007/26 hrsz.-ú területre nem veszélyes hulladék kezelésére a KDV engedélyt adott ki (inert építési és bontási hulladék hasznosítására)
- 2010 Év végéig határidő a monitoring kutak kiépítésére
- 2011 Építésföldtani szakértői vélemény elkészül a Jász Gold megbízásából
- 2012 Vízjogi üzemeltetési engedély kérelem a Jász Gold megbízásából a monitoring kutakra

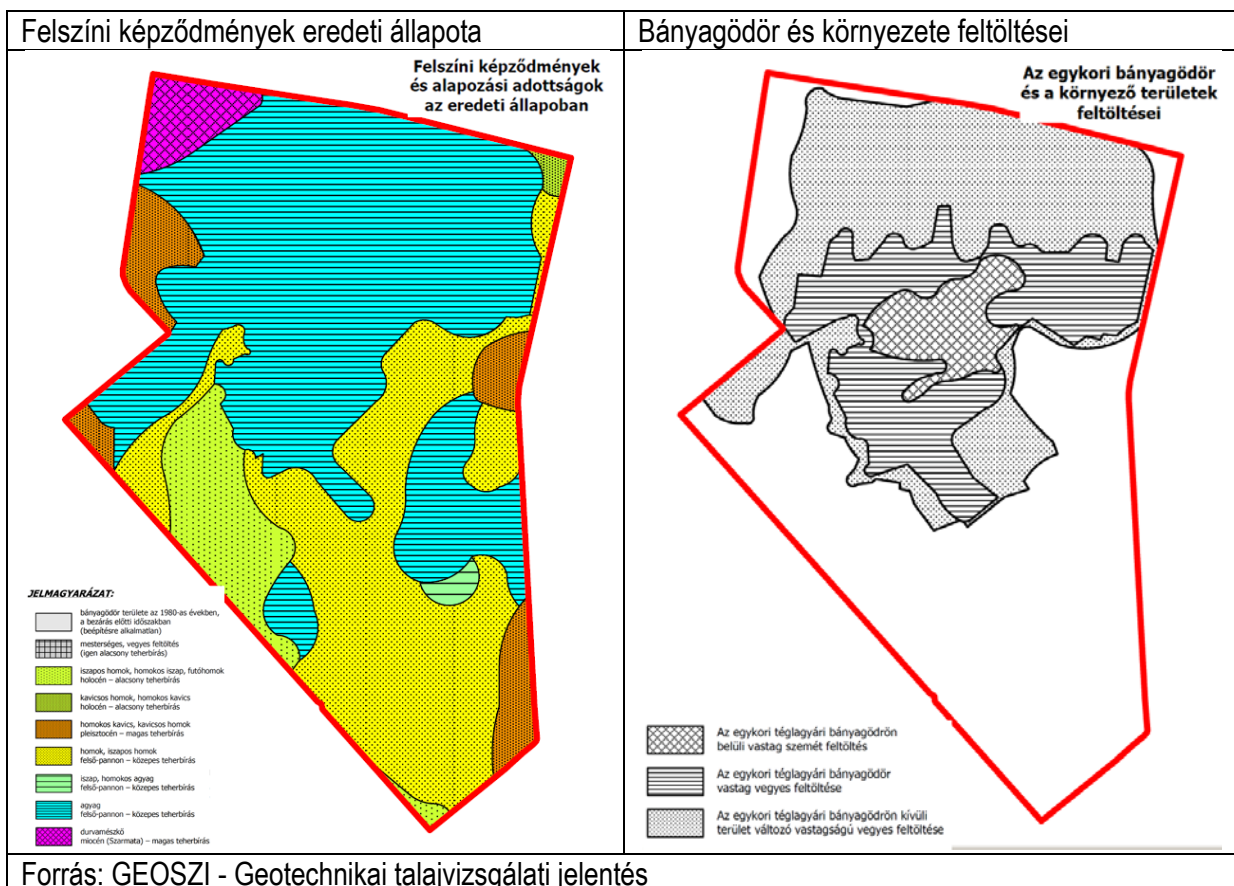


#### 5.4. Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít, továbbá „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”.

A vizsgált terület a Pesti hordalékkúp-síkság kistáj területén fekszik. A vizsgált terület a 140-145 mBf szintű, sík, kissé hullámos felszíni rész, amely észak felé lejt a tektonikailag meghatározott völgybe futó Rákos patak felé. A terület geológiai felépítése, talajtani adottságai, felszíni alatti vizek részletes ismertetése a GEOSZI - Geotechnikai talajvizsgálati jelentésében részletesen szerepel.

A terület ÉNy-i határán kiemelt felszíni helyzetben lévő miocén korú, túlnyomó részben karbonátos kőzetek ismeretesekek, felszíni kibúvásban különböző vastagságú és kifejlődésű képződményekkel (negyedidőszaki) fedetten. A miocén korú mészköveken kívül vulkáni tufák, továbbá nagyvastagságú pannóniai agyagok, homoklisztes képződmények fordulnak elő. Ezek felett pleisztocén korú folyóvízi, szárazföldi üledéket találunk. A vizsgálati terület É-i határa közelében a Rákos patak húzódik, ettől délre nagyvastagságú, uralkodóan agyagos jellegű, pannóniai üledéksor található. Erre települt az agyagbánya.



A Törzsgyári agyagbánya 1838-ban létesült azzal a céllal, hogy a megnövekedett számú építkezéseket kielégítse építőanyaggal a Fővárosban. A folyamatos bányászati tevékenység mellett a téglagyártás közel 150 évig tartott, 1992-ben fejeződött be.

A bányagödör nyitását megelőző kutatófúrások 30-40 m mélységűek és végig a felső pannóniai agyagos, agyagmárgás öszletben haladtak. A rétegsoron belül csak néhány cm-es, helyenként 1-2 m-es finomhomokos, iszapos homokrétegeket harántoltak. A bánya 1992 évi leállásakor a bányagödör mélysége elérte helyenként a 114 mBf-et is. A bányagödör alján visszamaradt öszlet jó vízzáró, tömör agyag. Ezt bizonyítják a múltban kialakult bányatavak is.

A téglagyártás leállítása elsődlegesen a jó minőségű, téglagyártásra alkalmas ásványvagyton kimerülése miatt következett be. Ezalatt az idő alatt több mint 10 millió m<sup>3</sup> agyagot bányásztak ki és ennek megfelelő bányagödrök alakultak ki. Ezeket eleinte a téglagyártásra alkalmatlan meddő anyaggal illetve gyártási melléktermékkel kezdték feltölteni, majd a '60-as évektől kezdve engedélyezték, hogy itt kerüljön lerakásra a Főváros kommunális hulladékának egy része is. Az egykori bányaterületet a '90-es évek elejétől külső vállalkozásoknak kapták meg, hogy azt nem veszélyes szilárd hulladékkal feltöltsék. A bányaművelés következtében 80 ha terület került feltöltésre, melyből a fejtett bányaterület 51,4 ha. A tömörítetlen feltöltés szerkezete laza, helyenként üreges. Anyaga heterogén nagyrészt bányameddő, de jelentős hányadban tartalmaz salakot, épület és kötörmeléket, ipari és kommunális hulladékot. A közepső nagy kiterjedésű bányaterületen található a kommunális hulladék feltöltés.

A területen elhelyezett hatalmas mennyiségű kommunális hulladék a vizsgált terület legjelentősebb környezetterhelése. A hatályos tervek készítésének időszakában a REAQUA Kft. a bányaművelésről és a hulladékok lerakásáról fellelhető korábbi dokumentációk alapján olyan fúrási tervet készített, amely mind talajtani, mind pedig hidrogeológiai szempontból biztosítja, hogy a mért adatok alapján megbízható következtetéseket lehessen levonni a szennyezettség mértékéről, elhelyezkedéséről és prognosztizálni lehessen a környezeti kockázatok mértékét. (Forrás: REAQUA a Környezeti állapotfelmérés 1997, Hulladéklerakó környezetvédelmi felülvizsgálata 2003).

Összesen 30 db. 10 m mélységű fúrás és talajmintavétel helye került kijelölésre döntően a terület D-DK -i oldalán (Maglódi út - Sírkert u. - Kozma u. felőli terület), valamint 4 db. 40 m. mélységű fúrás és talajmintavételezés volt tervezve azon területeken, ahol a legvastagabb volt a lerakott kommunális hulladék réteg. Összességében a lemélyített fúrások az egész területről átfogó és jellemző képet adtak. (lásd.: Bányászati tevékenység c. térképlap).

A hulladéklerakó területének sajátossága miatt a 34 db lemélyített fúrás közül mindössze 13 fúrásban volt talajvíz. Az akkori figyelőkutak kijelölése a fúrások lemélyítése után történt meg. Az I.-IV. fúrásokat, valamint a 10 m-es fúrások közül ötöt mintavételre alkalmas megfigyelőkútnak alakította ki, amely egy később kialakítandó monitoring rendszer részei lesznek.

A fúrások után a furatok talaj-levegő mintavételezésre lettek 1997-ben használva.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a talajminták mindegyike a semleges, gyengén lúgos pH tartományban van, ami egyben azt is jelenti, hogy az egyes nehézfém komponensek stabil formában vannak jelen, rövidtávon a kioldódásuk nem jelent reális környezeti kockázatot.

A talajkémiai vizsgálatok eredményeit a "Holland lista" alapján is elemezték. A "Holland lista" talajok és talajvizek szennyezettségének jellemzésére szolgáló, kategóriákba való besorolásra alkalmas határértékeket tartalmaz, értelmezése a következő:

A 7 fúrás anyagában található szennyezésre utaló nehézfém koncentráció. Ezek közül pedig 4 esetben a szennyezőanyag koncentrációja olyan magas, hogy meghaladja a "Holland lista" "C" értékét, azaz a környezet veszélyeztetésének elkerülése érdekében beavatkozás szükséges. Ugyancsak "C" értékhatár feletti a IV. sz. fúrásnál, a kommunális hulladéklerakóban vett minta értéke is.



Az pontszerűen az egyik fúrásban higanyszennyeződést mértek A 41012/28 hrsz-en a 12. sz. furás és a vasúti sínek mentén mélyült 22. sz. furás minta anyagában réz és arzén dúsulást mutatott ki a vegyelemzés. Különös figyelmet igényel az említett 12-es, 22-es sz. és a 41012/15 hrsz-en a 13-as fúrások körzete, és e területen belül is a 8-12 m-es mélységű rétegek, mivel az innen vett talajminták réz, arzén tartalma magas és jelentősen meghaladja a "C" alsó határértékét. Ebben az esetben is szükséges a szennyezés kiterjedésének mielőbbi lehatárolása és a kárelhárítás szükségességének hatóság általi megítélése.

A 30 db. fúrás közül mindössze 12-ben volt talajvíz. Ezek szerint a vizsgált vízminták toxikus nehézfém-tartalom szempontjából többségük megközelíti a "C" határértéket. A kommunális hulladéklerakó központjában mélyített fúrás esetében a talajvíz is rendkívül szennyezettnek bizonyult mind az általános vízkémiai elemzések, mind pedig a toxikus nehézfémek koncentrációjának szempontjából. A lerakó területén több fúrásban nem érték el a talajvizet, mely azt jelenti, hogy a szennyezett talaj nem érintkezett talajvízzel, tehát sem a kioldódás, sem pedig a transzport nem valósult meg. A hulladéklerakó kommunális hulladékkal feltöltött területének egy részén, ahol talajvizet észleltek, a víz erősen szennyezett volt. Az altalaj a lerakó egész területén agyag ami vízzáró így a szennyezettség az alsóbb rétegekbe nem jut le. A talajvízszint mélyen van és a lerakó altalajának pereme magasabban van így a szennyezett víz nem tud oldalirányba elszivárogni.

A fúrásos feltárásokból az a következtetés vonható le, hogy az agyagbányászás során az eredeti talajvízszint és a talajvízáramlások megváltoztak, bolygatásra kerültek. Az egyes vízvezető szintek lefejezésre kerültek, így a természetes talajvízáramlás a lerakón belül nem tudott kialakulni. A talajvízrendszer teljes regenerálódása csak több évtized alatt mehet végbe.

A fúrólukokban talajlevegő gázelemzés is készült, amely során műszeresen mérésre kerültek az egyes lyukakban lévő CH<sub>4</sub>, CO<sub>2</sub>, CO, és O<sub>2</sub> koncentrációk. Megállapítható, hogy a lerakó területén igen intenzív a gázképződés. A szerves anyagok anaerob bomlása folytán keletkező nagy metántartalmú gázok túlmenően azon, hogy a fedő talajrétegen áthatolva levegőszennyezést idézhetnek elő, alapvetően meghatározzák a terület későbbi hasznosításának lehetőségeit is.

Az egyes kutakban mért metán koncentrációkból következtetéseket lehet levonni a korábban elhelyezett hulladékok szervesanyag-tartalmára. Az akkori vizsgálatok keretében elvégzett mérések is igazolták, hogy a bányaterület mely részére került kommunális hulladék.

Az 1997-es vizsgálatok készítésének az idején még a területen megtalálható volt az úgynevezett Kék-tó. A tó vízmintáinak részletes elemzése során meghatározták a fajlagos vezetőképességet, a pH-t, a lúgosságot, valamint az NH<sub>4</sub><sup>-</sup>, SO<sub>4</sub><sup>-</sup>, PO<sub>4</sub><sup>-</sup>, Mn<sup>-</sup>, Fe<sup>-</sup>, Mg<sup>-</sup>, Ca<sup>-</sup>, Na<sup>-</sup>, K<sup>-</sup>, H<sub>2</sub>SiO<sub>3</sub> tartalmat; a toxikus nehézfémek közül számosat. A toxikus nehézfémek közül az Al, As, Co, Cr, Cu, Cd, Mo, Ni és Pb koncentrációja a kimutatási határ alatt volt. A tó vizének egyes komponensei a holland lista B-C kategóriái közé esik (pl. Ba), a bór tartalom "szennyvízben megengedhető káros komponensei" kategóriáját haladja meg. Megemlíthető a jelentős Mn tartalom is.

Összességében az akkori vizsgálatok eredményeképpen a Kék tó potenciális veszélyforrásként lett meghatározva. 2001-ben megindult a javaslatok szerint a feltöltése.

2007-ben a KDV elfogadta bánya részletes tényfeltárási záró dokumentációját és a Jász Goldot a területen lévő monitoring rendszer bővítésére és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte. Az Elgoscár-2000 Kft. végezte el a tényfeltárást, majd 2009-ben elkészítette a részletes kármentesítési monitoring tervet, és idén beadta a monitoring kutak egységes vízjogi üzemeltetési engedélykérelmét,

mely szintén vizsgálja a terület szennyezettségét. Az ebben foglaltak alapján a terület jelenlegi helyzetéről kaphatunk információt.

**Szennyezés típusa:** BTEX, TPH, PAH, klórozott szénhidrogének, ammónium, nitrát, szulfát, bór, toxikus fémek

A tényfeltárás során összesen 24 ponton történt talaj és 16 ponton történt talajvíz mintavételezés. A vizsgálatok alapján a következő szennyezésre vonatkozó megállapításokat tették:

- Pontszerűen klórbenzol, klórozott alifás szénhidrogének, BTEX, PAH vegyületek fordulnak elő nagy koncentrációban a terület déli részén. Ez a szénhidrogén szennyeződés évek óta ismert, a monitoring vizsgálatok folyamatosan mutatták meglétét. Eredetére nagy valószínűséggel kimondható, hogy a közelben lévő vasúti töltő-átfajtó üzemeltetése során keletkezett, vagy a 90-es évek előtt deponált salakos törmelékes feltöltés eleve tartalmazott ilyen szennyeződést.
- Ugyanezen szennyező anyagok megtalálhatók az egykori északi bányagödör területén lévő I jelű kútban és annak tágabb környezetében, eredete jelenleg még nem tisztázott
- A területen nagy kiterjedésben bór fordul elő a talajvízben, melynek eredete technológiai jellegű, az egykori kerámiagyártáshoz borátokat használtak. A feltöltésben potenciálisan található még kioldható bór, azonban nagy része a csapadékvizek kilúgozó hatása következtében már beoldódott a talajvízbe.
- A bányaterület közel teljes területén „B” határértéket meghaladó ammónium és szulfát koncentráció jellemző, ami a feltöltésben található kommunális hulladékhoz köthető.
- A terület északkeleti részén, a „Kék tó” környezetében határértéket meghaladó nitrát, ólom valamint szelén szennyezés volt tapasztalható,

A területen különböző időpontokban, eltérő műszaki kialakítással létesültek figyelőkutak, amelyek csak részben lettek bevonva jelen kármentesítési monitoring programba. Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban több kút áthelyezése, újrafúrása vagy felújítása történt meg, ezekből 7 kút használható a monitoringozásra. A talajvíz monitorozásához a Felügyelőség 3 db új megfigyelőkút és 1 db rétegvíz figyelőkút telepítését írta elő. Az új kutak telepítésének célja, a lerakó ÉNy-i, K-i illetve DK-i részeinek figyelemmel kísérése tekintettel arra, hogy azokon a területeken eddig nem volt található megfigyelőkút. A talajvíz mintázás a vonatkozó műszaki irányelveknek megfelelően történt az erre a célra használt Honda EX típusú szivattyúval.

A vizsgálati eredményeket a Felügyelőség által a 2006-ban végzett kockázatbecslés alapján megállapított (D) kármentesítési célállapot határértékekhez viszonyították, melyeket a következő táblázat mutat:

Talajvíz (µg/l)		
	B	D
Összes alifás szénhidrogén (TPH)	100	459
Benzol	1	25
Toluol	20	29
Etil-benzol	20	70
Xilol	20	41
Össz. egyéb alkilbenzol	20	31
PAH (naftalinok nélkül)	2	3,6
Naftalinok	2	3,2
Klórbenzol	1	4,2
Alifás klórozott szénhidrogén	40	105

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

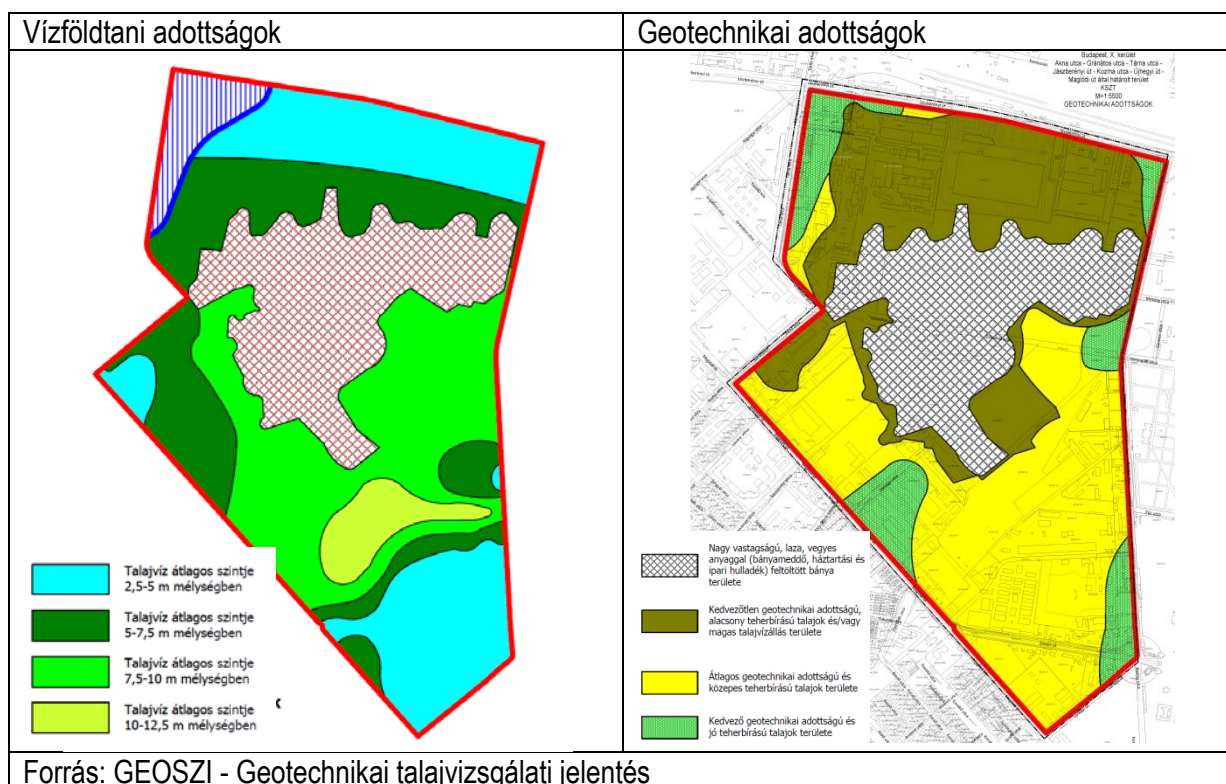
123



Kút	TPH	benzol.	toluol	xilol	etilbenzol	Naftalinok	PAH	AromásVOCL	Alifás VOCL
µg/l									
6/A	<10	0,08	0,31	1,1	0,25	0,14	0,08	13,8	-
202	<10	3,6	5,6	6,5	2,1	0,06	0,02	19,3	100
203	<10	1,5	6,5	6,5	2,5	<0,01	0,01	24	760
KBR-1	<10	2,9	1,4	1,1	0,46	2	0,01	5,8	31

A vizsgált szerves kémiai paraméterek tekintetében csak az aromás és alifás VOCL esetében volt tapasztalható határérték túllépés (piros színnel).

A monitoring program napjainkban is folyik a kutakat meghatározott időközönként ellenőrzik.



**Összefoglalásként** elmondható, hogy a korábban itt működött hulladéklerakó volt Budapest és egyben az ország legnagyobb kiterjedésű kommunális hulladéklerakó területe. Mennyiségileg is ezen a területen helyezték el a legtöbb hulladékot. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet, melynek területén belül ugyan található a felszín alatti vízkészletben anomáliák. Számítani kell arra, hogy a környezeti hatások elsősorban a felszín alatti vizek tekintetében évtizedekig kockázatot jelentenek, ezért szükséges a felszín alatti vizek monitoring rendszere, mely során figyelemmel kísérhető, hogy a szennyezések ne jussanak ki a területről. A vizsgálatok alapján eddig a lokális szennyezések nem hagyták el az egykori lerakó határait.

A terület geotechnikai adottságainak részletes ismertetése a GEOSZI - Geotechnikai talajvizsgálati jelentésében részletesen szerepel. Ebben megkülönböztetésre kerülnek a fenti ábrán is látható laza nagy vastagságú hulladékkal vegyes feltöltésű bányaterületek, a főleg feltöltéssel érintett kedvezőtlen geotechnikai adottságú területek, az átlagos és kedvező adottságú részekről.

## **5.5. Hulladékkezelés**

### **5.5.1. Kommunális hulladék**

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, melynek gyűjtését és elszállítását a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. (FKF Zrt.) rendezett keretek között heti egy alkalommal végzi.

### **5.5.2. Hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek**

A tervezési területe két nagyobb telephely működik, melyek veszélyes hulladék és nem veszélyes hulladék begyűjtéssel, előkezeléssel és hasznosítással foglalkoznak. Ezekre a tevékenységekre vonatkozóan a KDV által kiadott hatósági határozatok is rendelkezésre állnak.

A Metalloglobus területén 22 cég működik, ezekből 4 cég foglalkozik hulladék hasznosítással, melyek az alábbiak:

- NIKOM Kft.
- SB Standard Kft.
- FE-GROUP Invest Zrt.
- Mineral-Processing Kft.

A felsorolt négy cég összesen 45 000 t/év hulladékot gyűjt be.

Az AVERMANN területén az ASA Magyarország Kft., valamint az Agm-Recycling Kft. végez hulladékgazdálkodási tevékenységet, melynek során műanyag, papír, fém, üveg, és vegyes összetételű hulladékok válogatását és előkezelését végzik. A telephelyen tevékenykedő két cég összesen évi 33.000 t hulladékot gyűjt be és hasznosít.

A területen kívül az ERECO ennél jóval nagyobb arányú hulladékgazdálkodási és hasznosítási tevékenységet folytat, mely eléri a 100 000 t/év mértéket.

A Jászberényi út melletti Karabuka telephelyén bérlőként működő Euro-Novex Kft. használt gumiabroncsok begyűjtésével foglalkozik, ez azonban jóval kisebb arányú az említetteknel (évi 300 kg). A telephelyen hasznosítás nem történik, a begyűjtött broncsokat feldolgozóhelyre szállítják.

A bánya területén inert hulladék gyűjtésére és hasznosítására kaptak engedélyt, mely tevékenységüket a terület keleti részén, az egykori Kék-tó környéki területen folytatnak. A területre építési és bontási törmelékeket szállítanak, melyet helyben osztályoznak, aprítanak, alkalmassá téve további felhasználásra. A telephelyre beszállított anyag egy része inert hulladékként lerakásra kerül, míg a hasznosításra alkalmas anyagokat az elszállításig depóniába rakják.

### **5.5.3. Telephelyek tevékenységéből keletkező veszélyes hulladék**

A vizsgált területen folyó nem hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek hulladékképződés szempontjából nem okoznak jelentős környezetvédelmi gondot, kockázatot. A működő telephelyek tevékenységük során keletkező veszélyes anyagokat tartalmazó hulladékokat elkülönítetten, üzemi gyűjtőhelyeken tárolják, rendszeres időközönként elszállítják, a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A fenti gazdasági és üzemi tevékenységek folytatása során keletkezett veszélyes hulladékok az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) önbevallásos alapon működő adatbázisában szerepelnek az alábbiak szerint:



Adatszolgáltató ügyfél	Telephely címe	Keletkezett veszélyes anyagokat tartalmazó hulladék (kg/2010 év)
Witeg-Köporc Gyártó, Szolgáltató És Kereskedelmi Kft	1106 Budapest 10. ker. Tárna u 4	2
Deco-Mat Francia-Magyar Matrica Gyártó, Szolgáltató És Kereskedelmi Kft	1107 Budapest 10. ker. Tárna u 4	349
Karabuka Kereskedelmi És Szolgáltató Kft	1106 Budapest 10. ker. Jászberényi út 43-47/A.	300
Rath Hungária Tűzálló Zrt.	1106 Budapest 10. ker. Porcelán u. 1.	9088
Yorkshire Fittings Kft.	1106 Budapest 10. ker. Maglódi Út 16	622655
Várkonyi Gábor egyéni vállalkozó	1108 Budapest 10. ker. Venyige utca 3.	222
Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet	1107 Budapest 10. ker. Venyige u. 1-3.	10
3B Scientific Europe Kft.	1107 Budapest 10. ker. Kozma utca 9-11.	1440

#### 5.5.4. Illegális hulladéklerakás

Illegális hulladéklerakás a tervezési terület több pontján, jellemzően a hasznosítatlan területek esetében volt tapasztalható. Ezeket a lerakó pontokat a mellékelt tervlapon szerepeltettük.

#### 5.6. Környezeti konfliktusok

A környezeti konfliktustérkép alapja a részletes, környezetvédelmi szempontok érvényesülését is tekintetbe vevő területhasználati kategóriák, melynek differenciálása az 1.4 Területhasználat fejezetben került kifejtésre. Fontos volt megkülönböztetni a gyártási tevékenységet folytató üzemeket a raktározással, kereskedelemmel foglalkozó telephelyektől. A konfliktusok feltárása érdekében feltüntettük azokat a telephelyeket ahol fő funkcióként az iroda, oktatási létesítmény bemutató terem is megjelenik. Ezek a lakó és szálláshelyekkel együtt mint védendőbb területhasználatok jelentkeznek. További konfliktusforrást jelent a sírkövesek zavaróbb tevékenysége, mely külön színnel került megkülönböztetésre. A konfliktusok a közvetlen szomszédos eltérő területhasználatok mentén fokozódik, melyet a konfliktustérkép szemléltet.

A beépítetlen, feltöltött bányaterület már az előző fejezetekben részletezett többféle szempont szerint külön megkülönböztetésre került a többi beépítetlen, felhagyott degradált területtől, melyek környezeti szempontból szintén negatív hatásokat indukálnak. A beépítetlen és használaton kívül álló területek másik része viszonylag rendezett környezetvédelmi szempontból nem okoz negatív hatásokat.

A környezetvédelmi vizsgálat egyes fejezeteiben már részletezett fő szennyező források konfliktusként jelentkeznek. Melyek a térképlapon is szemléletesen megjelennek, az alábbiak szerint.

Konfliktusok:

- Hulladékkal foglalkozó telephelyek
- Hulladékkal vegyes feltöltés a bányaterületen
- Fedetlen kiporzással járó területek

A tervezési területtel szomszédos ERECO a zaj és levegőtisztaság-védelmi fejezetben egyaránt megjelenik mint a területre ható zavaró tevékenység, így az összefoglaló ábrán is feltüntetésre került.



Budapest, X. kerület  
 Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
 Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 M=1:5500  
 LEVEGŐTERHELÉS









NOx, ólom - túrhető  
 Szálló por - nem megfelelő

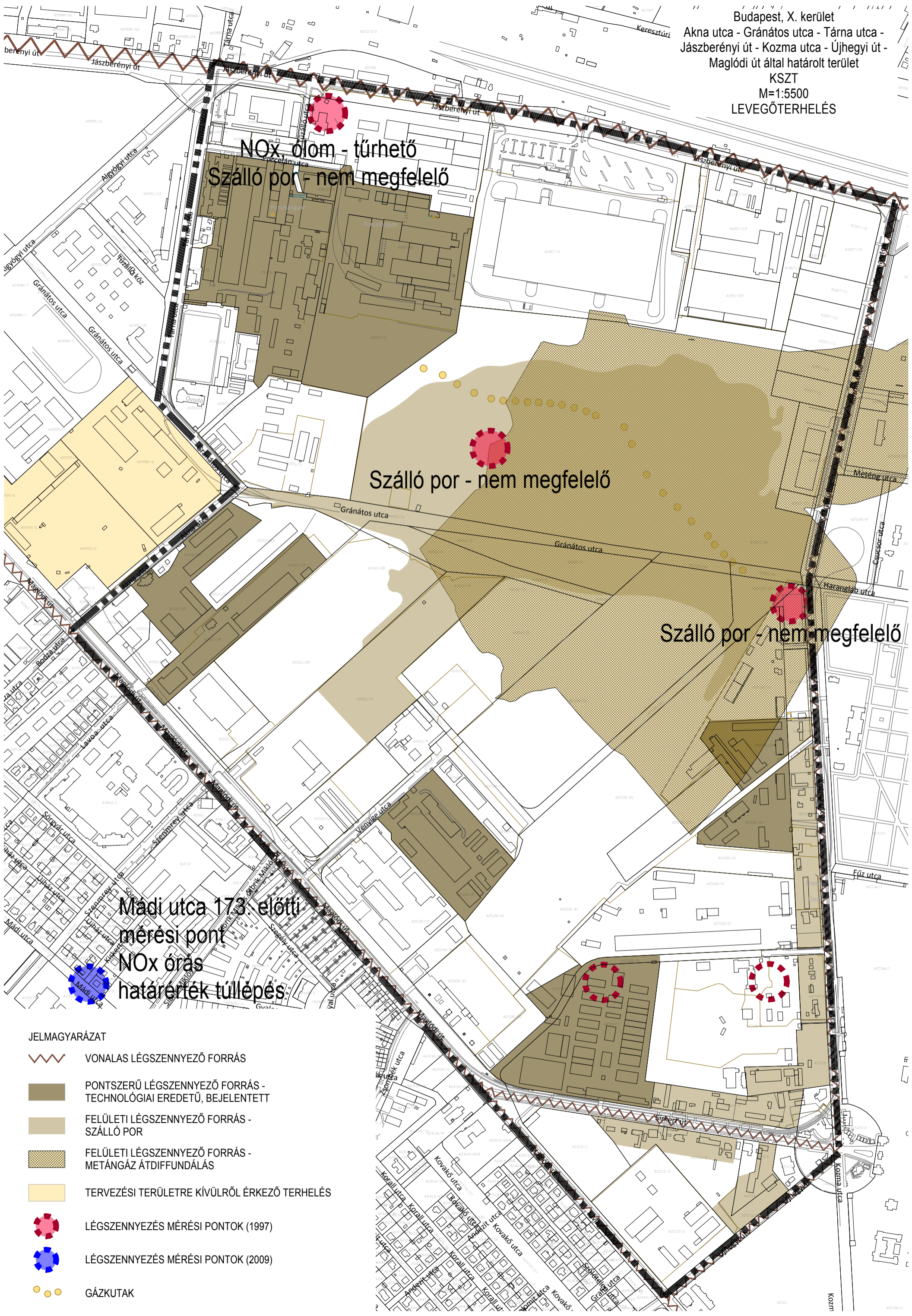
Szálló por - nem megfelelő

Szálló por - nem megfelelő

Mádi utca 173. előtti  
 mérési pont  
 NOx óras  
 határérték túllépés

JELMAGYARÁZAT

-  VONALAS LÉGSZENNYEZŐ FORRÁS
-  PONTSZERŰ LÉGSZENNYEZŐ FORRÁS -  
TECHNOLÓGIAI EREDETŰ, BEJELENTETT
-  FELÜLETI LÉGSZENNYEZŐ FORRÁS -  
SZÁLLÓ POR
-  FELÜLETI LÉGSZENNYEZŐ FORRÁS -  
METÁNGÁZ ÁTDIFFUNDÁLÁS
-  TERVEZÉSI TERÜLETRE KÍVÜLRŐL ÉRKEZŐ TERHELÉS
-  LÉGSZENNYEZÉS MÉRÉSI PONTOK (1997)
-  LÉGSZENNYEZÉS MÉRÉSI PONTOK (2009)
-  GÁZKUTAK





Budapest, X. kerület  
Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
Maglódi út által határolt terület  
KSZT  
M=1:5500  
ZAJVÉDELEM - KÖZÜTI EREDETŰ





65;55 dB  
közlekedési  
zajterhelési  
határérték

65;55 dB  
közlekedési  
zajterhelési  
határérték

65;55 dB  
közlekedési  
zajterhelési  
határérték

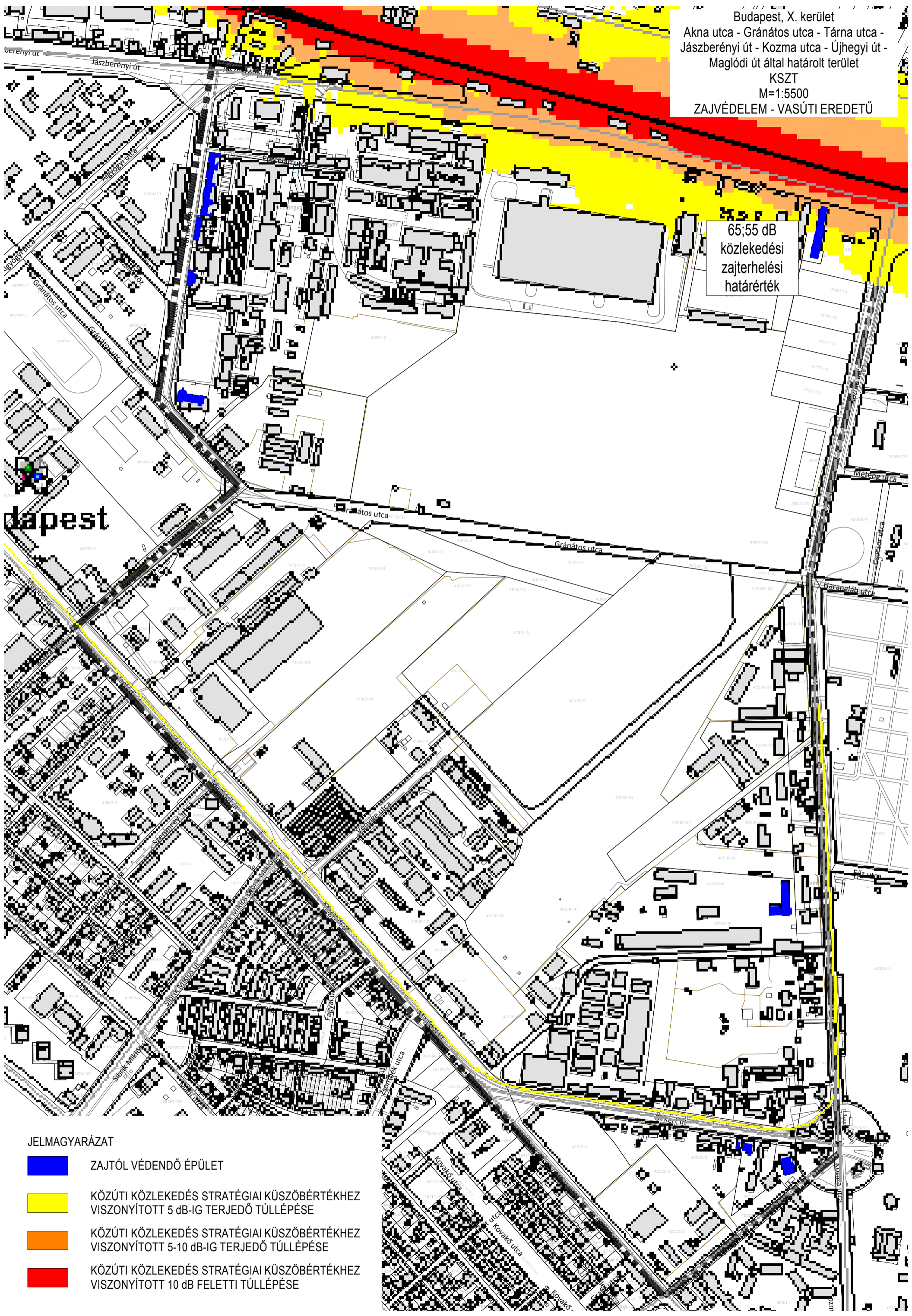
65;55 dB  
közlekedési  
zajterhelési  
határérték

JELMAGYARÁZAT

-  ZAJTÓL VÉDENDŐ ÉPÜLET
-  KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 5 dB-IG TERJEDŐ TÚLLÉPÉSE
-  KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 5-10 dB-IG TERJEDŐ TÚLLÉPÉSE
-  KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 10 dB FELETTI TÚLLÉPÉSE

Budapest, X. kerület  
 Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
 Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 M=1:5500  
 ZAJVÉDELEM - VASÚTI EREDETŰ

65;55 dB  
 közlekedési  
 zajterhelési  
 határérték



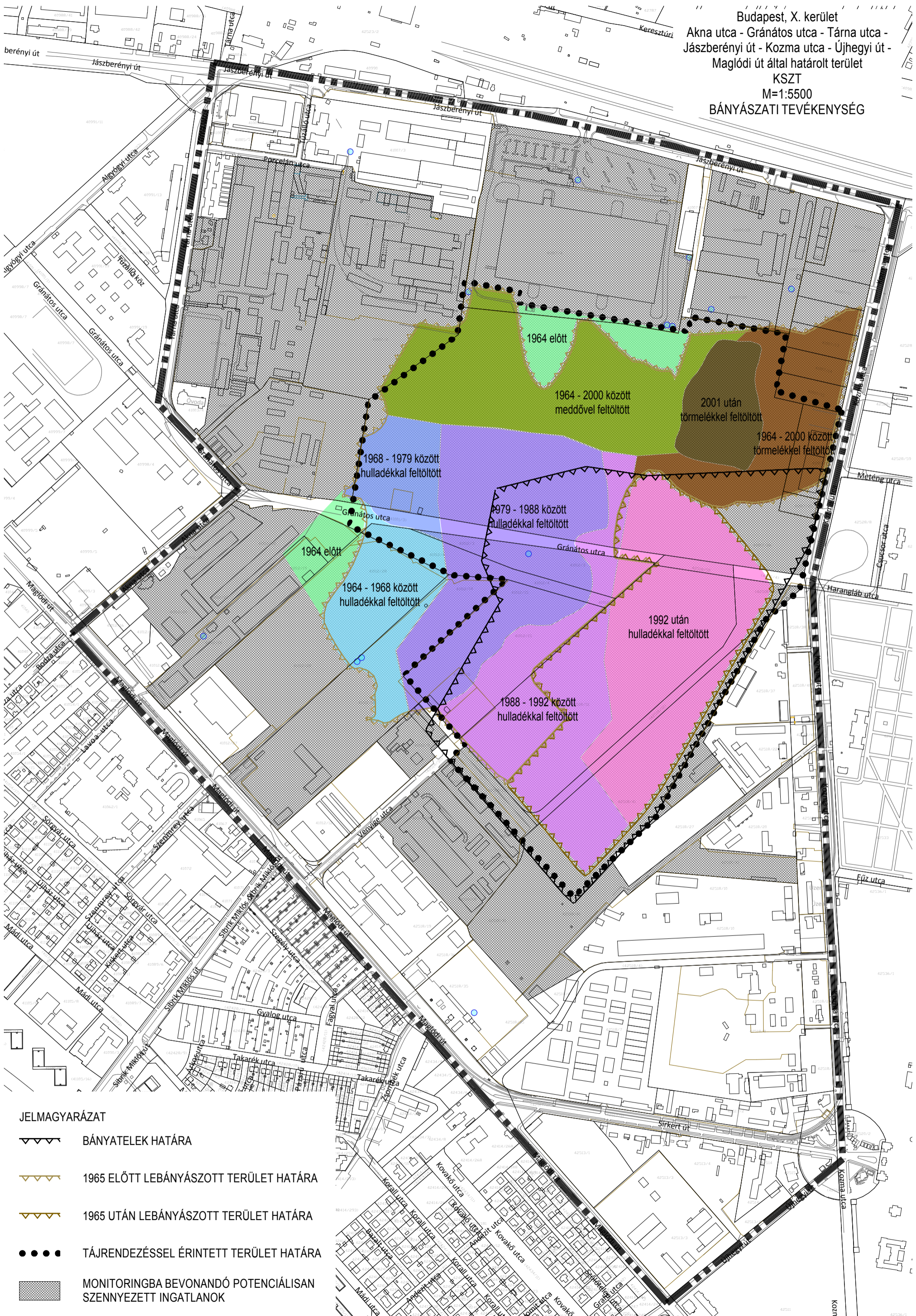
Budapest

JELMAGYARÁZAT





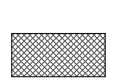
- ZAJTÓL VÉDENDŐ ÉPÜLET
- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 5 dB-IG TERJEDŐ TÚLLÉPÉSE
- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 5-10 dB-IG TERJEDŐ TÚLLÉPÉSE
- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS STRATÉGIAI KÜSZÖBÉRTÉKHEZ VISZONYÍTOTT 10 dB FELETTI TÚLLÉPÉSE



Budapest, X. kerület  
 Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
 Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 M=1:5500  
 BÁNYÁSZATI TEVÉKENYSÉG

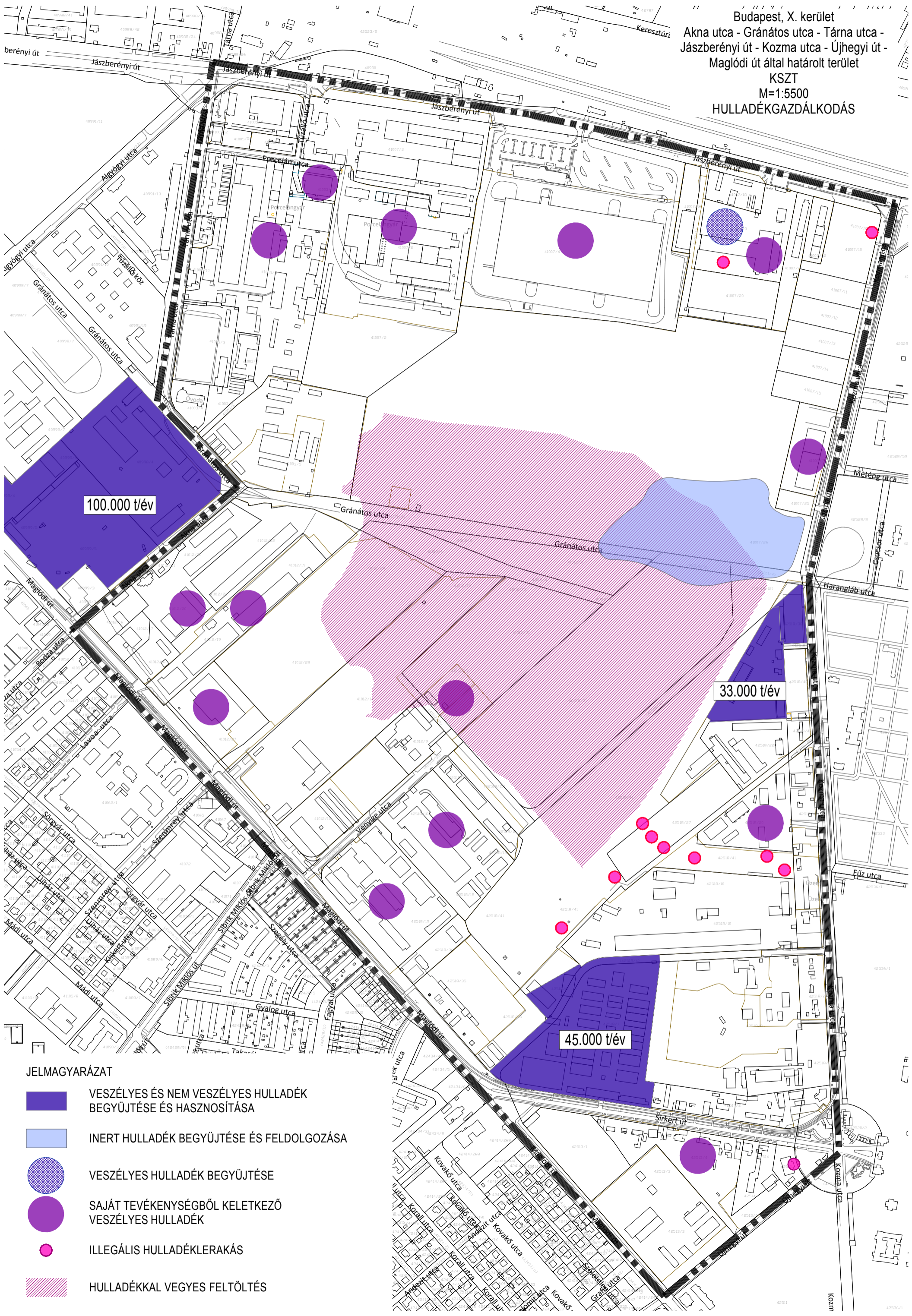


JELMAGYARÁZAT

-  BÁNYATELEK HATÁRA
-  1965 ELŐTT LEBÁNYÁSZOTT TERÜLET HATÁRA
-  1965 UTÁN LEBÁNYÁSZOTT TERÜLET HATÁRA
-  TÁJRENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
-  MONITORINGBA BEVONANDÓ POTENCIÁLISAN SZENNYEZETT INGATLANOK



Budapest, X. kerület  
 Akna utca - Gránátos utca - Tárna utca -  
 Jászberényi út - Kozma utca - Újhegyi út -  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 M=1:5500  
 HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

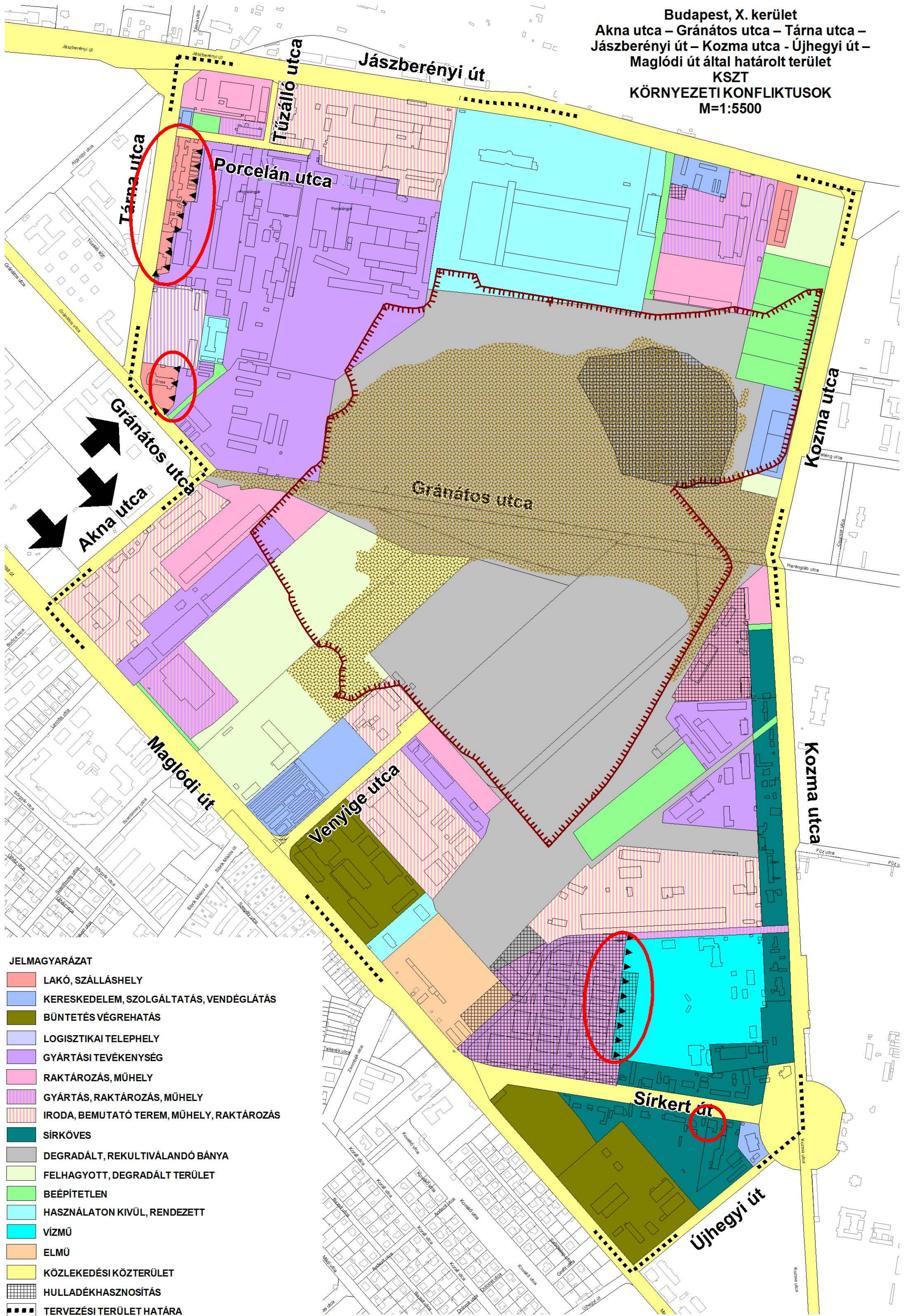


JELMAGYARZAT

- VESZÉLYES ÉS NEM VESZÉLYES HULLADÉK BEGYŰJTÉSE ÉS HASZNOSÍTÁSA
- INERT HULLADÉK BEGYŰJTÉSE ÉS FELDOLGOZÁSA
- VESZÉLYES HULLADÉK BEGYŰJTÉSE
- SAJÁT TEVÉKENYSÉGBŐL KELETKEZŐ VESZÉLYES HULLADÉK
- ILLEGÁLIS HULLADÉKLERAKÁS
- HULLADÉKKAL VEGYES FELTÖLTÉS



Budapest, X. kerület  
 Akna utca – Gránátos utca – Tárna utca –  
 Jászberényi út – Kozma utca – Újhegyi út –  
 Maglódi út által határolt terület  
 KSZT  
 KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK  
 M=1:5500



JELMAGYARÁZAT

- LAKÓ, SZÁLLÁSHELY
- KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS, VENDÉGLÁTÁS
- BÜNTETÉS VÉGREHATÁS
- LOGISZTIKAI TELEPHELY
- GYÁRTÁSI TEVÉKENYSÉG
- RAKTÁROZÁS, MŰHELY
- GYÁRTÁS, RAKTÁROZÁS, MŰHELY
- IRODA, BEMUTATÓ TEREM, MŰHELY, RAKTÁROZÁS
- SÍRKÖVES
- DEGRADÁLT, REKULTIVÁLANDÓ BÁNYA
- FELHAGYOTT, DEGRADÁLT TERÜLET
- BEÉPÍTETLEN
- HASZNÁLATON KIVÜL, RENDEZETT
- VÍZMŰ
- ELMŰ
- KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLET
- HULLADÉKHASZNOSÍTÁS
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA