

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és
Építési Szabályzatának (KVSZ)
Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca –
38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7)
közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységére
elkészült programjavaslatról és szabályozási koncepcióról**

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 Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységére vonatkozik, mintegy 60 ha területre.

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

- A területen folytatható funkciók, tevékenységek felülvizsgálata, a tulajdoni viszonyok és a területi adottságok, korlátok figyelembevételével a telekállapotok rendezése. A távlati hasznosítás lehetőségének feltárása a monofunkciós jelleg elkerülésével. A hulladékgyűjtés tevékenységének szigorítása, szabályozása a környezetterhelés csökkentése céljával. A munkahelyi területeken zárványként beékelődő lakófunkciójú területek távlati más célú hasznosítási javaslata.
- A Horog utca mentén a felhagyott vasúti területek munkahelyi keretövezetben történő hasznosítási javaslatának elkészítése, szabályozása a folyamatban lévő Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítása szerint (KL-VA → M).
- Javaslat a korábban készült tanulmányok figyelembevételével és a területek távlati felhasználásával összhangban a forgalomszabályozás rendszerének kidolgozására, belső feltáró utak kialakítására, lehetőség szerint közterületi kiszabályozására, valamint a teherforgalmi kapcsolatok forgalomszabályozására.
- Zöldfelületek arányának javítása, növelése, legalább az előírásoknak való megfeleltetése.
- A 14/2011. (III. 18.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest X. kerület, Monori út- Szállás utca - Bihari út- Jegenye utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének hozzáillesztése a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.
- Illeszkedés az egységes KVSZ rendszeréhez.

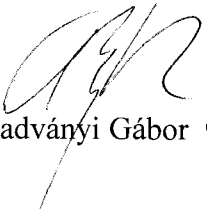
A munka első fázisa, a vizsgálati munkarész leszállításra került, amelyről a Bizottság tagjai a 2012. júniusi ülésen kaptak tájékoztatást.

A tervezés folytatásaként elkészült a területre vonatkozó programjavaslat és a szabályozási koncepció, melyet a Tervező cég munkatársai a jelen ülésen ismertettek.

II. Döntési javaslat


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. október "..."



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabo Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2012. (... ..) határozata

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és
Építési Szabályzatának (KVSZ)**

**Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca –
38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7)
közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységére
elkészült programjavaslatról és szabályozási koncepcióról**

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) Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységére elkészült programjavaslatot és szabályozási koncepciót elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

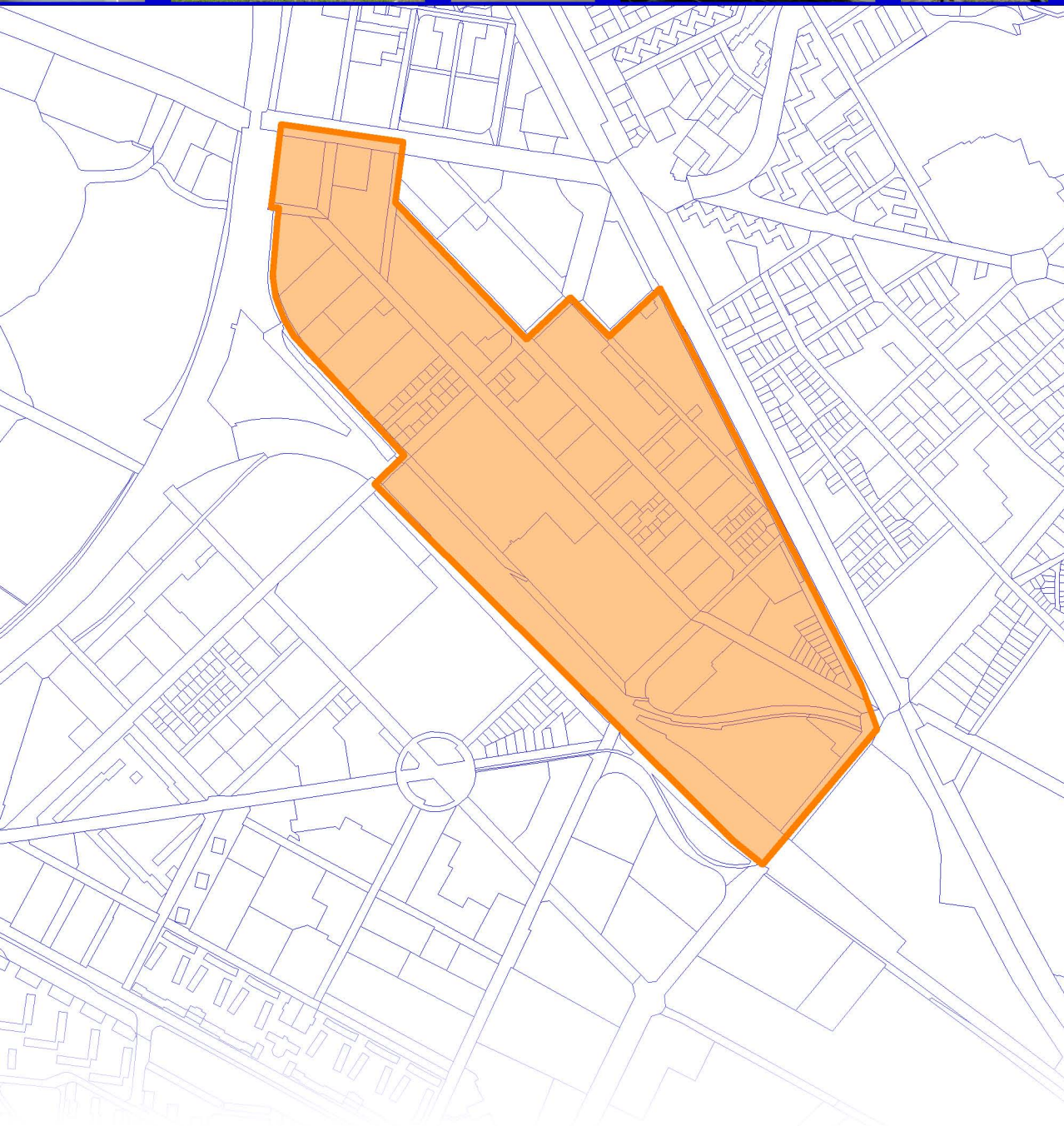
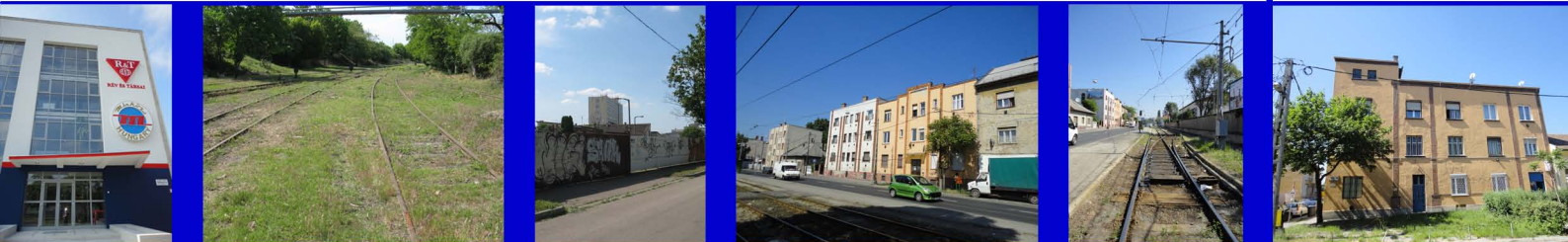
Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért
felelős alpolgármester
Főépítész Csoport

2. melléklet az előterjesztéshez

Tervdokumentáció (pdf formátumban)

Budapest, X. kerület, Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca
(38365/2) hrsz.-ú szakasza - Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
Kőér utca - Barabás utca - (38403/6) közterület - (38403/7) közterület -
Bihari utca - Jegénye utca - Monori utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

II. KÖTET - PROGRAM ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



2012. szeptember hó

I-606-1/2012

**Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza –
Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület –
(38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**II. kötet
PROGRAM MUNKARÉSZ**

Tsz: I-606-1/2012


Városrendezés:

Irányító tervező:

András István
TT/1É 01-0525

Tervezők:

Szabóné Homa Anna
TT/1É 01-2034
Érsek Gábor



Közlekedés:

Lelkes Mihályné
K1d-1 01-2319/13

Közművek:

Vízellátás-csatomázás:

Román Péter
TV-T 01-13717

Energiaellátás:

Pető László
TE-T 01-9743/13

Táv- és hírközlés:

Hódos Jenő (H-WAVE Kft.)
TRh-T 01-4650

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Pogány Aurél
TK 01-5060

Tatai Zsombor
K/2 01-5263

Zétényi Dávid

Informatika:

Pizág Csaba
FT-8 13-2630/15

Ügyvezető:

Albrecht Ute

Megrendelő:

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2012. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	4
Előzmények	4
A terv ütemezése	4
I. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKELEMZÉS	5
Városrendezés	5
Közlekedés	6
Közmű	6
Környezeti problémák	6
II. A KSZT PROGRAMJA	8
1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT	8
1.1. Városszerkezeti összefüggések	8
1.2. FSZKT módosítási javaslat	8
1.3. Szabályozási koncepció	12
1.4. Környezetalakítási javaslat	16
1.5. Területi mutatók	19
1.5. Értékvédelem	22
2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	23
2.1. Közúti közlekedés	23
2.2. Közösségi közlekedés	24
2.3. Parkolás	24
2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	25
2.5. Vasúti közlekedés	25
3. KÖZMŰJAVASLAT	27
3.1. Vízellátás	27
3.2. Csatornázás	27
3.3. Energiaellátás	28
3.3.1. Villamosenergia-ellátás	28
3.3.2. Gázellátás	29
3.3.3. Távhőellátás	29
3.4. Táv- és hírközlés	30
3.4.1. Vezetékes ellátás	30
3.4.1. Vezetékes ellátás	30
4. ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT	31
4.1. Útmenti fasorok	31
4.2. Közhasználatú zöldfelületek	31
4.3. Lakókerterek	31
4.4. Kereskedelmi és intézményterületek	31
4.5. Munkahelyi területek	31
4.6. Vasúti területek	32
5. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	32
5.1. Levegőminőség-védelem	32
5.2. Zajvédelem	32
5.3. Talaj- és talajvízvédelem	33
5.4. Hulladékkezelés	33
6. RENDELETTERVEZET	34

RAJZI MUNKARÉSZEK

I.	Program – Problématérkép	M 1:6 000
II.	Program – Övezeti terv	M 1:6 000
III.	Program – Beépítés módja	M 1:6 000
IV.	Program – Beépítés max. mértéke	M 1:6 000
V.	Program – Szintterületi mutató	M 1:6 000
VI.	Program – Megengedett építménymagasság	M 1:6 000
VII.	Program – Szabályozási koncepció	M 1:2 000
VIII.	Program – Környezetalakítási javaslat	M 1:2 000
IX.	Program – Védelmi és korlátozó területek	M 1:8 000
X.	Javasolt úthálózat	M 1:25 000
XI.	Javasolt keresztmetszelvények	M 1:200
XII.	Javasolt tömegközlekedési hálózat	M 1:25 000
XIII.	Közműprogram – Vízellátás	M 1:6 000
XIV.	Közműprogram – Csatornázás	M 1:6 000
XV.	Közműprogram – Villamosenergia-ellátás	M 1:6 000
XVI.	Közműprogram – Gázellátás, távfűtés	M 1:6 000

BEVEZETÉS

Előzmények

Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. az alábbi, *Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt, területre vonatkozó KSZT* elkészítésének jogát a X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2011. november 24.-én kiírt közbeszerzési pályázaton nyerte el.

A tervezési terület nagysága, mintegy 60 hektár.

Alábbi KSZT készítésének közvetlen előzményeként, ugyancsak kerületi önkormányzati megrendelésre, a BFVT Kft. elkészítette a jelenleg jóváhagyás előtt álló X. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát (KVSZ). Tervezésének első ütemében kialakult a KVSZ végleges alapstruktúrája, elkészült a Hungária körút – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt területre (Laposdűlő) vonatkozó részletes szabályozás. Ezt követően megkezdődött további két területegység részletes szabályozása is. A kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre, az Étv. 13.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a KVSZ mellékleteként övezeti tervlap is készül.

Jelen KSZT is a KVSZ további területrésszel való kiegészítését célozza, szöveges és rajzi anyagai illeszkednek a kidolgozás alatt álló kerületi terv alapstruktúrájához és az Önkormányzatnál felállítandó térinformatikai rendszerhez.

A terv ütemezése

Alábbi terv a vonatkozó tervezési szerződésben foglalt ütemek szerint készül:

- 1. *Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz*
- 2. *Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz*
- 3. *Alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek*
- 4. *Jóváhagyási és egyeztetési munkarészek*

Alábbi, a „2. *Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz*” keretében készülő tervdokumentáció, a rendezési programot, a javasolt beépítési lehetőségeket meghatározó szabályozási koncepciót és az azokat kiegészítő szakági javaslatokat fogalmazza meg. A tervanyag a 2012. májusban készült I. kötet (vizsgálatok és helyzetelemzés) folytatásaként készült.



Légifotó a tervezési területről

I. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKELEMZÉS

Városrendezés

Városszerkezeti összefüggések

A tervezési terület Budapest egyik legnagyobb kiterjedésű hagyományos gazdasági területének része, amely a vasutak mentén alakult ki és azzal együtt fejlődött. E területek szerkezete már a fejlődés kezdetekor kialakult a kor igényeit magas szinten kielégítő színvonalon. A később bekövetkezett változások a területhasználat átalakulását eredményezték, a városrész fénye kopott.

Mára, az általános gazdasági- és városfejlődési folyamatokkal összhangban e területek és jelentős városi struktúrák kihasználása mélypontra süllyedt, a használat intenzitása erőteljesen lecsökkent. A tervezési terület városszövege foszlott, megújulásra vár. A korábban korszerűnek minősült közlekedési hálózatok is fokozatosan elavultak, a mai alacsony igények szerint sem elég kapacitívák már. A közúthálózaton szűkületek nehezítik a haladást a Mázsa tér és Kőbánya városrész központ irányába.

A vasúti szállítás szerepének leértékelődése és mellőzése ellenére a pályák jelenléte és szerepe továbbra is jelentős és meghatározó maradt a térségben. Kiemelkedően jó adottság Kőbánya alsó vasútállomás jelenléte, valamint a nagy teljesítőképességű vasúti kapcsolatok megléte a belső és külső városrészekkel. A hálózat korszerű használat esetén újra értékteremtővé válhat.

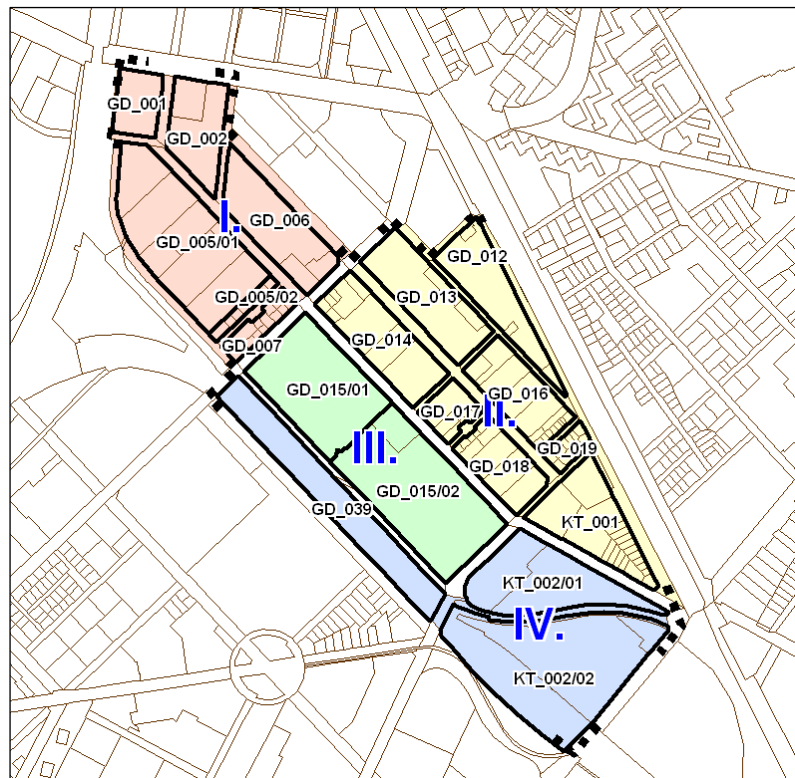
A városszerkezet és az úthálózat megfelelő beavatkozásokkal korszerűsíthető, a terület vonzóvá tehető a fejlesztések számára.

A jó adottságokkal és szabad fejlesztési területekkel rendelkező Mázsa tér színvonalas fejlesztés révén a városrész központ szerves részévé alakulhat.

A terület belső szerkezete

A vasútvonalak közé ékelődő tervezési terület belső szerkezetét az É-D irányhoz képest 45 fokos elfordulást mutató négyzethálós közterületi hálózat határozza meg.

A tematikus vizsgálatok már az I. kötetben is a tervezési területre elvégzett részterületek szerinti bontásban kerültek bemutatásra. A részterületek határait elsősorban a területhasználati és övezeti tagolódás szerint határoztuk meg. A bemutatásnak ezt a rendszerét követjük jelen programtervi anyagban is:



Számozott területegységek

Területhasználati összefüggések

A tervezési terület jelenlegi állapotában jellemzően nehezen áttekinthető és rendezetlen képet mutat, de az alaposabb vizsgálódás eredménye azt mutatja, hogy itt a kialakult utcahálózat jelentősebb átalakításának nincs reális lehetősége, a hagyományos gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területhasználatnak alapvetően nincs alternatívája. A területen a munkahelyi terület építési övezetbe sorolt tömbök és ennek

megfelelő funkciók vannak túlsúlyban, csak néhány helyen találunk *intézményterület*, *jelentős zöldterületi intézményterület* építési övezeti besorolású területeket, vagy egyéb funkciókat.

A vizsgálatok azt mutatják, hogy több olyan tömb is található itt, ahol a tényleges állapot és az övezeti előírások (területhasználat, beépítési mérték, telekméret stb.) között eltérés mutatkozik. Alapvető konfliktushelyzetként említendő a munkahelyi terület besorolású telkeken (a GD_014, GD_016 - 19, KT_001 jelű tömbökben) meglévő lakóépületeket.

A beépítettség mértéke is igen változatos értékeket mutat, sok helyen meghaladja a hatályos tervekben megengedett határértéket, ugyanakkor számos alulhasznosított telek is akad. Mivel az épületek többsége csak 1-2 szintes, a szintterületi mutató többnyire alacsony, kevés helyen haladja meg a hatályos előírás szerinti magassági határértéket.

I. részterület: A területrész kialakult területhasználatja jellemzően összhangban van területre vonatkozó városrendezési előírásokkal. A Kőbányai út, valamint a Bihari utca menti beépítések építészeti megjelenése nem felel meg a városképileg kiemelt jelentőségű útvonalak mentén elvárható színvonalnak. A területen - különös tekintettel a szomszédos Mázsa téri fejlesztési elképzelésekre - a vegyes funkciók és a városias karakter erősítése javasolt.

II. részterület: A területrész fő problémája a túlépítettség. A meglévő beépítések túlnyomó részének sűrűsége nem felel meg a városrendezési előírásoknak, emellett a munkahelyi területen álló lakóépületek konfliktusforrást jelentenek. Az utcák szélességei nem minden esetben alkalmasak az itt működő telephelyi funkciók forgalmának kiszolgálására. A területhasználat változásának itt csekély az esélye, a munkahelyi dominancia marad jellemző.

III. részterület: Az elvégzett vizsgálatok kimutatták, hogy a kialakult beépítés összhangban van a városrendezési előírásokkal. A területen működő gyógyszeripari üzemek a későbbiekben is a magas hozzáadott értékű telephelyei közé tartozhatnak. A Törekvés SE sporttelepe esetében tulajdonosváltás van folyamatban (önkormányzati tulajdonba kerül), színvonalas fejlesztése révén üdítő színterület marad a telephelyek között.

IV. részterület: A vasútállomás használaton kívüli területsávja, valamint a Száva utca és Kőér utca közti tömbökbe benyúló telekrésze elhanyagolt állapota miatt problémát jelent, amelyre a továbbiakban megoldást kell találni. A Horog utca és a Kőér utca közvetlen kapcsolatának kialakítása kézenfekvő fejlesztési lehetőség, sokat segíthet a részterület belső úthálózatának tehermentesítésében.

Közlekedés

A terület régen kialakult úthálózata mára több vonatkozásban felülvizsgálatra, fejlesztésre szorul. Erre vonatkozó javaslatokat fogalmaz meg az alábbi program. Közlekedési problémát jelentenek a Kőbányai út – Szállás utca és a Szállás utca – Bihari utcai közlekedési csomópontok, melyek jelzőlámpa irányítás nélküli forgalom mellett balesetveszélyesek és szűk kapacitásúak.

A Kőér utca – Budapest-Ceglédi vasútvonal szintbeni keresztezése lassítja a forgalmat és balesetveszélyes.

A Mázsa és a Barabás utcák szűk keresztmetszete a további területfejlesztési során szélesítendő.

Tömegközlekedési ellátottság a jelenlegi használat mértékének megfelelő, és a villamos pálya felújítása régóta időszerű, ezzel összefüggésben a Bihari utca keresztmetszeti kialakítása felülvizsgálatra kerül.

A Kőbánya-alsó MÁV állomás jelenleg és a jövőben is stratégiai fontosságú szerepet kellene betöltenie. Az egykori Kőbánya-Hízlaló MÁV állomás jelenleg használaton kívüli területeinek rendezése, hasznosítása kívánatos.

Közművek

A víziközmű-hálózat kiépítettsége teljesnek mondható. Egyedül egy utcaszakon nem húzódik a burkolat alatt vízvezeték. A vízvezetékek többsége öntöttvas anyagú, mely alapján a hálózat korosnak tekinthető. Továbbá problémát jelenthetnek még a jelenleg telkeken át vezetett vízvezetékek, illetve csatornák. Utóbbiak közül egyik nyomvonala fölé épületek kerültek.

Energiaellátás szempontjából kedvező a helyzet, mert a közelben található az ellátás szempontjából

lényeges táppontok (Népliget 120/10 kV-os alállomás, a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó-állomás és a Kőbányai Erőmű). Ezekből a létesítményekből kiinduló nagykapacitású rendszerek érintik a vizsgált területet, ami kedvező feltételt teremt a térség ellátása szempontjából.

A táv- és hírközlés helyzete is kedvező, mert a közelben üzemelnek mind a vezetékes és nem-vezetékes ellátást biztosító állomások.

Környezeti problémák

A területen a jellemzően munkahelyi területhasználatból fakadó problémákra kell jobbitó javaslatokat megfogalmazni. Környezeti problémát jelent a terület alacsony zöldfelületi intenzitása mely általában a 10 %-ot sem éri el. A Törekvés SE sporttelepén kívül egyik telken sem teljesül a keretövezetre előírt zöldfelületi minimum. Környezeti konfliktus adódik az utak, vasutak okozta zajterhelés miatt, legjelentősebb határérték-túllépés a Kőbányai út, Bihari utca és a Szállás utca lakóterületi szakasza mentén jelentkezik. A működő üzemi létesítményekhez több légszennyező pontforrás tartozik, melyek kibocsátása jellemzően határérték alatti. Számos telephelyen képződik rendszeresen veszélyes hulladék, ezek biztonságos gyűjtése és elszállítása megoldott. A terület ipari múltjából fakadóan számos helyen tártak fel talaj- és talajvíz szennyezettséget, melyek kármentesítése többnyire megvalósult. Ugyanakkor az eddig nem vizsgált területrészek (pl. vasutak mentén) további szennyezettségek feltételezhetők. Lokális problémát okoz a több helyütt fellelhető illegális hulladéklerakás, valamint a felhagyott ipari vagy építési területeken jellemző gyomosodás.

Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

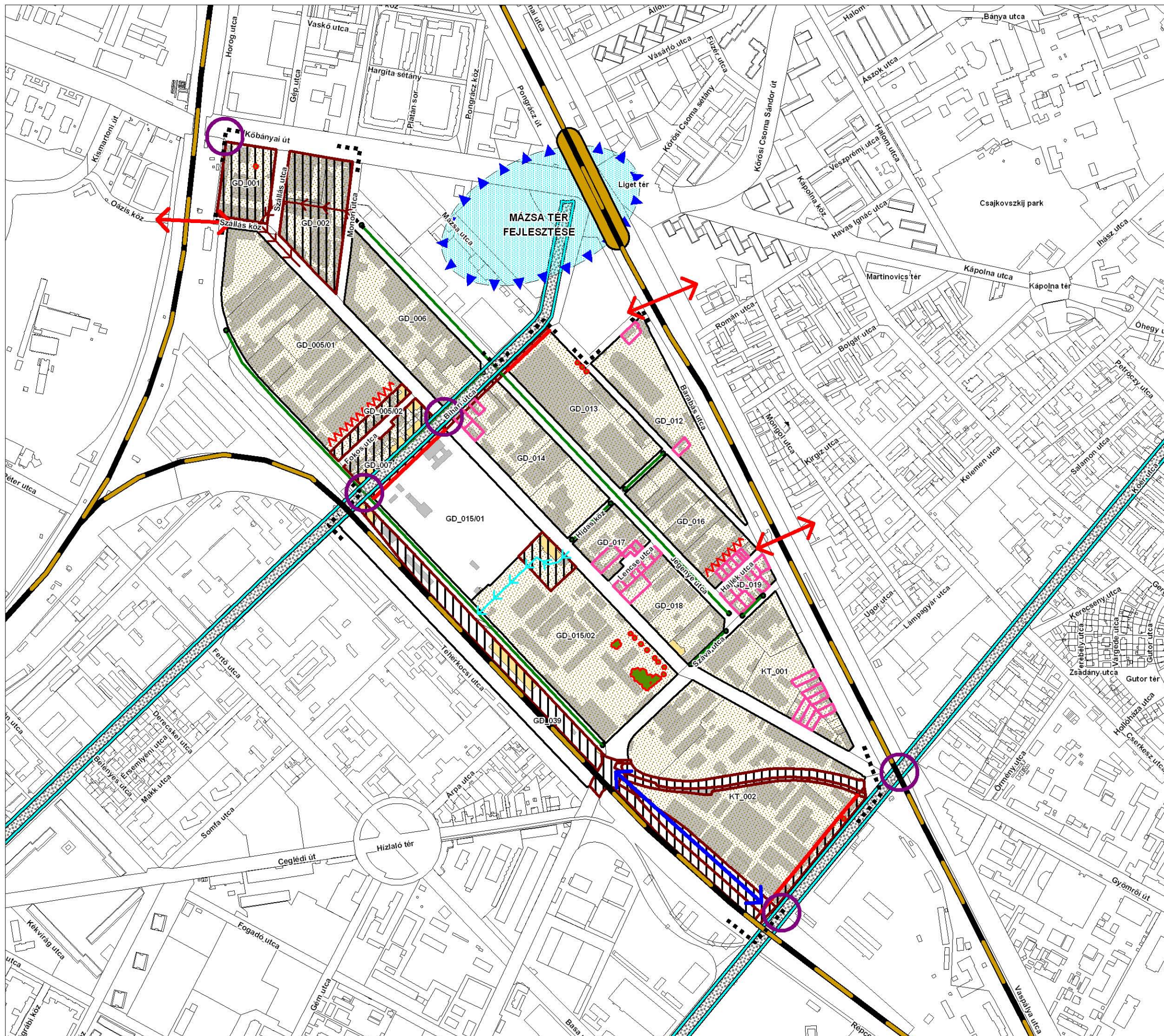
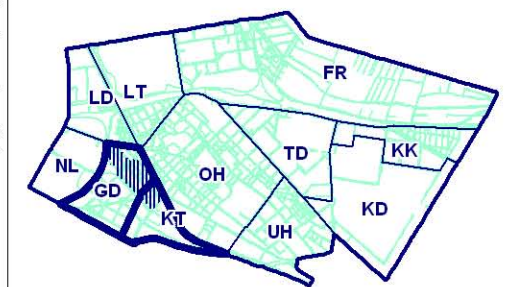


PROGRAM

Probléma és értéktérkép

M = 1:6000

-  Hatályos szabályozási vonal
-  FSZKT módosítást igénylő terület
-  Munkahelyi övezetbe ékelődött lakóterület
-  Védelemre javasolt épület
-  Közterület rendezésre javasolt útvonal
-  Csomópont fejlesztési igény
-  Hiányzó közúti / gyalogos kapcsolat
-  Magántelken vezetett ivóvíz / csatorna vezeték
-  Zöldfelület hiányos terület
-  Értékes növényállomány
-  Hiányzó fásor
-  Környezeti (zajkonfliktus)
-  Kerületközpont fejlesztése
-  Vasútállomás



II. A KSZT PROGRAMJA

1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

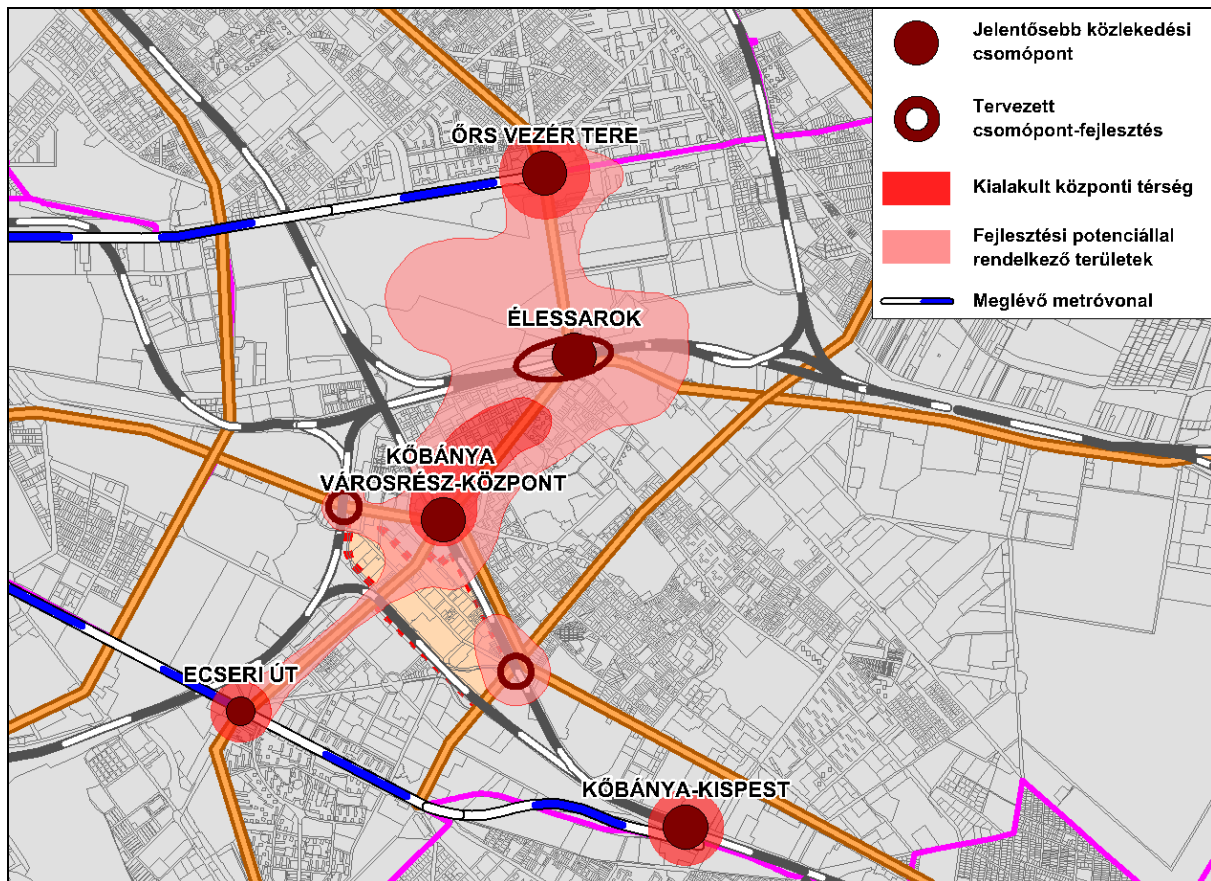
1.1. Városszerkezeti összefüggések

A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában fekszik, amelyben számos nagyobb kiterjedésű, átalakuló munkahelyi területek jelenléte jellemző, amelyek esetenként jelentősebb infrastruktúra-fejlesztést igényelnek.

A Gyárdűlő-i tervezési terület Kőbánya városszövetén belül markáns lineáris alakulat, melynek szerkezetét a terület határán futó vasúti- és közlekedési folyosók határozták meg.

A kialakult, meglévő utak hálózati szerepe várhatóan a belátható jövőben sem változik. Továbbra is a Bihari utca biztosítja a terület közvetlen kapcsolatát a kerületközponttal, valamint az Őrs vezér téri városrészközponttal. A tervezési területtől északra elhelyezkedő Liget tér, jelentős közlekedési csomópont, amely Kőbánya központja. Jelentősége miatt a csomópont térségének átfogó összefüggés-elemzésen alapuló, építészeti megfogalmazása elvárás.

A magasabb rendű tervekben is szereplő Kőér utca – Gitár utca – Sibrik Miklós út vonalában tervezett fővárosi szintű harántirányú útvonal megépülése jelentősen javítani fogja a terület megközelíthetőségét. E tervezett útépitések a területet felértékelik, ezért ezek a városrész további fejlődésének legfontosabb elemei.



Városszerkezeti kapcsolatok, M = 1:50.000

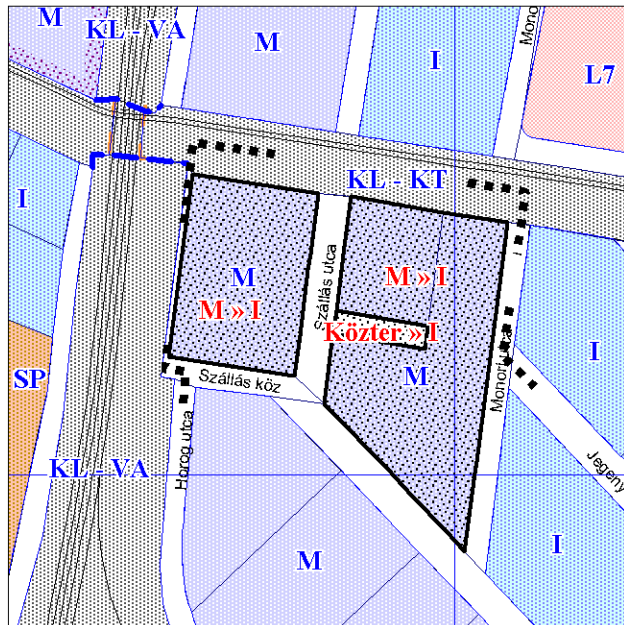
1.2. FSZKT módosítási javaslat

A térség területhasználata jellemzően megfelel az FSZKT keretvezeti besorolásának. A szabályozási koncepció tervlapja jelöli azokat a területeket, amelyekre javasolt az FSZKT keretvezeti besorolásait módosítani. Ezek a területek az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- kialakult állapotnak való megfeleltetés,
- fejlesztési szándékok megvalósításához szükséges övezetmódosítás

A Szállás utca – Horog utca – Kőbányai út által határolt tömböt (GD_001), valamint a Monori utca – Szállás utca – Kőbányai út által határolt tömböt (GD_002) az FSZKT M jelű, *munkahelyi területek* keretövezetbe sorolta. Jelenlegi területhasználata jellemzően kereskedelem. A területen hatályos KSZT a fejlesztési szándékoknak valamint a kialakult állapotnak megfelelően, a környező területek városközponti szerepéhez jobban illeszkedő I jelű, *intézményterületek* keretövezetbe sorolta. A keretövezet módosítása nem történt meg.

Javasolt a tömb átsorolása I jelű, intézményterületek keretövezetbe.



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

I INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

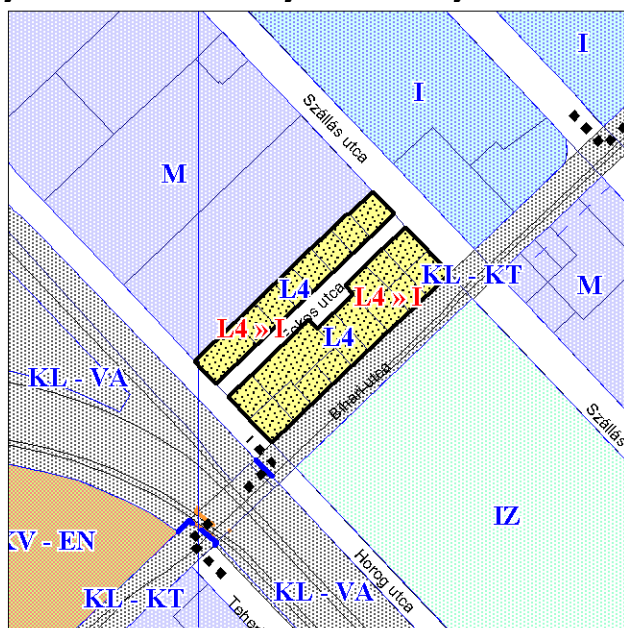
K KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

M>I FSZKT MÓDOSÍTÁS

A Bihari utca – Fokos utca menti L4 keretövezetbe sorolt lakóterület beépítése nem felel meg a keretövezet előírásainak (a beépítés mértéke, az építménymagasság, a szintterületi mutató vonatkozásában). A területen hatályos terv, a kialakult állapotot figyelembe véve, L2 keretövezetet javasol a területen. Hosszabb távon, a Bihari utcai szabályozás végrehajtása a forgalom, a környezeti terhelés növekedését eredményezi.

Javasolt olyan keretövezet (építési övezet) alkalmazása, amely a lakófunkció létesítését nem zárja ki, emellett lehetőséget biztosít a terület fokozatos, vegyes funkciókkal történő átalakulására.

A javasolt keretövezet: I jelű intézményterület



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

L4 INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

I INTÉZMÉNYTERÜLET

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

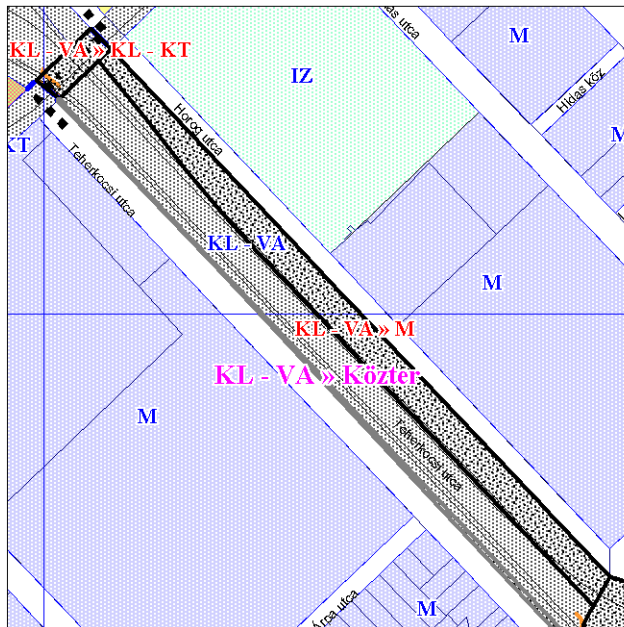
M MUNKAHELYI TERÜLET

KV KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK

L4>I FSZKT MÓDOSÍTÁS

A Bihari utca - Horog utca - Kőér utca által határolt területre 2011. októberben FSZKT módosítási hatástanulmány készült. Javaslat a KL-VA besorolású Horog utca menti vasúterület használaton kívüli részének M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolását, valamint a KT_002 tömbön belüli vágányszakaszcsoport területének M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolását tartalmazza. A keretövezet módosítása a távlati vasútfejlesztési elképzeléseket nem befolyásolja, elősegíti a hasznosítatlan területek újrahasznosítását.

Az érintett területek átsorolása KL-VA célzott területfelhasználási módú területből M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolása javasolt.



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

VEGYES TERÜLETEK:

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

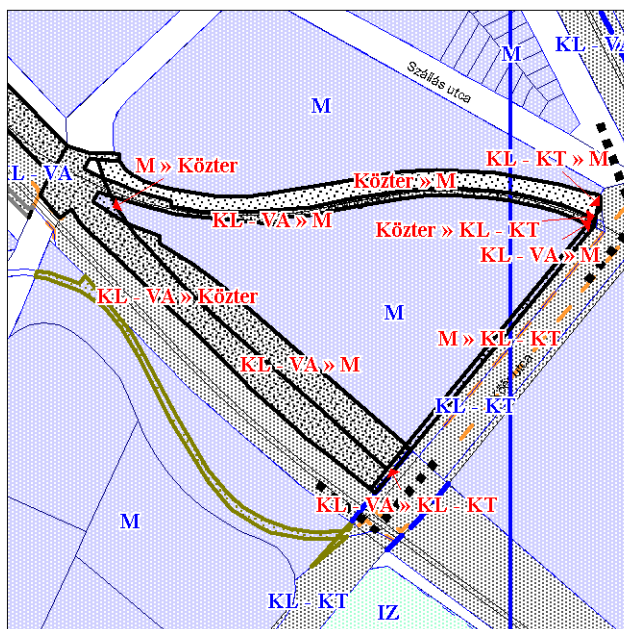
M MUNKAHELYI TERÜLET

FSZKT MÓDOSÍTÁS

KL-VA » M

KL-VA » FSZKT PONTOSÍTÁS

Közter



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

VEGYES TERÜLETEK:

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

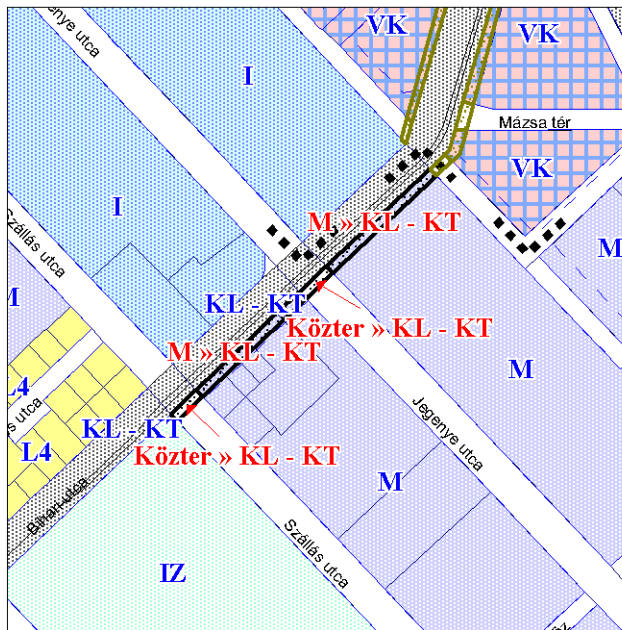
FSZKT MÓDOSÍTÁS

KL-VA » M

MÁS TERVBEN JAVASOLT FSZKT MÓDOSÍTÁS

A fővárosi jelentőségű Kőér utca, valamint Bihari utca fejlesztése (szabályozási szélességének bővítése) nyomán az FSZKT pontosítása válik szükségessé. A határoló jelentős zöldfelületű intézményterületből és munkahelyi területekből kiszabályozásra kerülő területsávok keretövezeti besorolása KL-KT jelű, közlekedési célú közterület keretövezetre módosul.

Javaslat: az útszélesítéshez szükséges területsávok átsorolása IZ és M keretövezetből KL-KT jelű, közlekedési terület célzott területfelhasználási módú területre történő átsorolása.



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

L4 INTENZÍV KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

VK VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

I INTÉZMÉNYTERÜLET

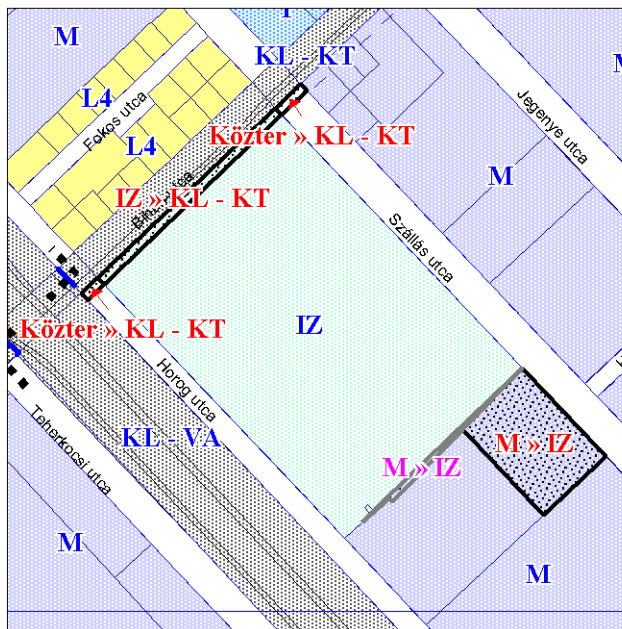
IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

M >> KL - KT FSZKT MÓDOSÍTÁS

M >> KL - KT MÁS TERVBEN JAVASOLT FSZKT MÓDOSÍTÁS



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

L4 INTENZÍV KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

I INTÉZMÉNYTERÜLET

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

M >> IZ FSZKT MÓDOSÍTÁS

M >> IZ FSZKT PONTOSÍTÁS

A Szállás utcában található, korábban a sertéshizlaldák igazgatási épületeként működő telekrész, a hatályos tervekben IZ keretövezeti besorolást kapott, azonban ennek átvezetése az FSZKT-ra ezidáig nem történt meg.

FSZKT módosítási javaslat: a terület átsorolása Mjelű, munkahelyi terület keretövezetből IZ jelű, jelentős zöldfelületű intézményterület keretövezetbe.

Részletes területi mérleg – FSzKT módosítás

Keretövezeti átsorolás:

Módosítással érintett tömb		Keretövezet átsorolás		
száma	területe (m ²)	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület (m ²)
GD_001	10.209	M	I	10.209
GD_002	18.669	M	I	18.669
GD_005/02	3.375	L4	I	3.375
GD_007	6.550	L4	I	6.550
GD_013	25.737	M	KL-KT	561
GD_014	25.765	M	KL-KT	587
GD_015/01	38.958	IZ	KL-KT	1.138
GD_015/02	52.138	M	IZ	4.463
GD_039	33.444	KL-VA	M	14.015
KT_002	39.064	KL-VA	M	8.255
		KL-VA	KL-KT	591
		KL-VA	KT	7.140
		KT	M	5.607
		KT	KL-KT	40
		M	KL-KT	3.060

Keretövezetek területi mérlege:

Keretövezetek területi mérlege			
Keretövezet	Jelenlegi (m ²)	Tervezett (m ²)	Változás (m ²)
L4	9.925	0	- 9.925
I	0	38.803	+ 38.803
IZ	1.138	4.463	+ 3.325
M	37.549	27.877	- 9.672
KL-KT	0	5.977	+ 5.977
KL-VA	30.001	0	- 30.001
KT	5.647	7.140	+ 1.493

1.3. Szabályozási koncepció

A szabályozás során követett *általános cél*: **a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozások, továbbá az elkészült, illetve készülő részlettervek rendelkezéseinek és javaslatainak figyelembevételével összehangoltabb, a terület egységesebb arculatát alakító átfogó szabályozás kidolgoása.**

A rendelkezések a készülő X. kerületi KVSZ struktúráját, valamint megfogalmazott javaslatait figyelembe veszik.

Közterületek szabályozása

A vasúti pályák közé ékelődő tervezési terület megközelítési lehetőségeit minden irányú átjárhatóságát javasolt javítani. Jelen terv az alábbi közterület szabályozásokat tartalmazza:

A terv tartalmazza a Kőér utca FSzKT 3. sz. mellékletében rögzített szabályozását, a fővárosi jelentőségű, gyűriirányú útvonal kialakítása érdekében. A Kőér utca szabályozási szélessége 40 m, amely korszerű külön szintű vasúti-közúti csomópont kiépítését teszi lehetővé.

A terv tartalmazza a hatályos KSZT-kben szereplő, a Bihari utca szabályozási szélességének 29 m-re történő kiszélesítését déli irányba. Ez lehetővé teszi az útszakaszon nagyvonalú keresztmetszet kialakítását, a tervezett villamos vonal rekonstrukcióját, parkoló és kerékpársáv, fasor elhelyezését.

A javaslatban kitér a Horog utca Kőbányai útra való becsatlakoztatására, továbbá a Száva utca és Kőér utca közötti szakaszának kiépítésére alkalmas közterület kiszabályozására a tervezési terület ÉNy-i és DK-i végeiben. A javaslat eredményeképpen a tervezési terület hosszirányú átjárhatóságát elősegítő útfejlesztés valósítható meg. A Kőbányai úti bekötés esetében a szabályozási szélesség 14 m, míg a Kőér utcai kikötésnél a készülő KSZT-ben szereplő 16 m szabályozási szélességet tartalmazza a terv.

A Mázsa utca délkeleti szakaszának szabályozási szélességét javasolt 12 m-re növelni, ami javítja a határoló tömbök megközelíthetőségét.

Építési övezetek, övezetek

A javasolt építési övezetek, övezetek a KVSZ tervezet szerinti rendszert egészítik ki.

A terület nagy részét lefedik hatályos illetve készülő, véleményezési folyamatban lévő szabályozási tervek. A kerület teljes területére vonatkozó, elfogadás előtt álló KVSZ Étv. 9.§. (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalása megtörtént, folyamatban van az Étv. 9.§. (6) bekezdés szerinti véleményezés.

Az Étv. 30.§ (3) bekezdését figyelembe véve – *ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, kérésére, kártalanítás jár* – a jóváhagyott szabályozási tervek paramétereit felülvizsgáltuk és amennyiben a jóváhagyás óta eltelt időben történt változás indokolta, új építési övezet kijelölését javasoljuk.

A KSZT a KVSZ tervezet övezeti rendszerét figyelembe véve *intézményterület, jelentős zöldfelületű intézményterület és munkahelyi terület* építési övezeteket, továbbá *közlekedési területeket és keretövezetbe nem sorolt területeket* jelöl ki a tervezési területen.

Intézményterületek (I)

A X. KVSZ intézményterületekre vonatkozó előírásai:

„44.§ (1) A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterületeken

- a) igazgatási és irodaépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás (telkenként legfeljebb 2 darab),
- i) lakóépület és
- j) parkolóház
helyezhető el.”

Javaslat:

A hatályos FSZKT egy tömbben tartalmaz intézményterület keretövezeti besorolású területeket. A térségben zajló átalakulási folyamatokat is figyelembe véve jelen terv további intézményterületek kijelölését, és e vonatkozásban is az FSZKT módosítását javasolja. A készülő KVSZ-ben szereplő, Szállás utca – Kőbányai út – Horog utca által határolt tömb (GD_001) keretövezeti besorolásának **M** munkahelyi területről **I** intézményterületre történő módosítását javasolja a terv.

A GD_002 területen a hatályos TRT/X69 számú, 27/2005. (V.20.) rendelettel elfogadott tervnek megfelelően a Kőbányai út – Monori utca – Szállás utca által határolt tömbben munkahelyi építési övezet helyett intézményterület kijelölését tartalmazza a terv, hosszabb távon a raktározási, logisztikai funkciók visszaszorítása, valamint az urbánus funkciók kialakítása érdekében.

A 14/2011. (III.18.) rendelettel elfogadott tervnek megfelelően a GD_006 tömbre vonatkozóan a terv intézményterület kijelölését tartalmazza, a szintterületi mutató növelésével. A területre vonatkozó beépítési mód zártsorúra módosul.

A GD-001, GD-002 és GD-006 tömbökre vonatkozóan jelen terv új építési övezettel egészíti ki a KVSZ rendszerét, a javasolt építési övezet **I-X/Z-02**.

A Kőbányai út, a Monori utca, valamint a Jegénye utca egyes szakaszai mentén a beépítés rendezett kialakítását meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal alkalmazásával teszi lehetővé terv.

A Bihari utca menti, meglévő lakóterületen hosszú távon vegyes funkciók kialakításának elősegítése hozzájárulhat a területen található foghíjak beépüléséhez. Ennek érdekében a GD_005/02, valamint a GD_007 tömbökben a hatályos FSZKT-ban szereplő L4 keretövezettől, valamint a hatályos TRT/X90számú, 30/2006. (VI.16.) rendelettel jóváhagyott KSZT-től eltérően (L2) intézményterület kijelölését javasolja a terv. A területekre javasolt építési övezet **I-X/Z-03**.

A Bihari utca, mentén a beépítés kialakult állapotát megőrzendő, valamint az új beépítések rendezett kialakítását meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal alkalmazásával teszi lehetővé terv. A GD_007 tömb belsejében a szabályozási koncepció telek zöldfelületként fenntartandó területsávot határozott meg.

Javasolt intézményterületi építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
I	-X/Z-02	Z	2000	40	40	25	1,5	6,0	12,0
I	-X/Z-03	Z	600	65	65	20	2,5	4,5	12,5

Egyéb javasolt előírások:

Az I-X/Z-02 jelű és I-X/Z-03 jelű építési övezet lakófunkcióval vegyes, zártosú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.

Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ)

A X. KVSZ tervezet jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezetekre vonatkozó előírásai:

„46.§ (1) A keretövezet területe a városszerkezeti vagy funkcionális okból jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a keretövezet területén

- igazgatási és irodaépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - lakás
- helyezhető el.

(3) Intézményterületen új lakást elhelyezni csak az oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság biztosítása esetén lehetséges.

(9) Az IZ-X/SZ-01 építési övezetben sportépítmény, valamint az azt kiszolgáló vendéglátó, szálláshelyszolgáltató és irodaépület helyezhető el.”

Javaslatok:

A Bihari utca – Szállás utca sarkán található Törekvés SE sporttelep területét a hatályos TRT/X50 számú, 38/2003. (IX.18.) rendelettel jóváhagyott tervnek megfelelően jelentős zöldfelületi intézményterület keretövezetben javasolja a terv, azonban a területre vonatkozó építési övezetként a készülő KVSZ-ben szereplő **IZ-X/Sz-01** építési övezet alkalmazását javasolja. Az átsorolás eredményeként a megengedett szinterület magas értékét (2,4), valamint a megengedett legnagyobb beépítés értéke csökken.

IZ-X/Sz-02 építési övezetet jelöl a terv GD-015/2 tömbben, a 38387/3 hrsz-ú telken, ahol az egykori sertésszállások központja működött. Az épületet önálló ingatlanként célszerű kialakítani, a szabadonálló épület *helyi védelem* alá helyezését javasolja a terv. A hatályos TRT/X50 számú, 38/2003. (IX.18.) rendelettel jóváhagyott tervtől eltérően a területre 1,0 szintterületet határoz meg a korábbi 2,4 m²/m²-es helyett.

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		min. m	max. m
				felett %	alatt %				
IZ	-X/SZ-01*	SZ	10000	25	30	50	1,0	3,0	12,0
IZ	-X/SZ-02	SZ	1500	35	35	50	1,0	4,5	12,0

*: KVSZ-ben meghatározott építési övezet

Egyéb javasolt előírások:

Az IZ-X/Sz-02 építési övezetben az előkert mérete 0,0 m.

Az építési övezetben lakóépület elhelyezését nem javasolja a terv.

Munkahelyi területek (M)

A X. KVSZ tervezet munkahelyi területekre vonatkozó előírásai:

„48.§ (1) A keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- c) kereskedelmi épület,
- d) szolgáltató épület,
- e) igazgatási épület,
- f) irodaépület,
- g) kutatás-fejlesztés építménye,
- h) parkolóház,
- i) üzemanyagtöltő,
- j) sportépítmény,
- k) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- l) egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.”

(5) Az M keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) az M-X/SZ-01, M-X/SZ-02, M-X/SZ-03, M-X/SZ-04 és M-X/SZ-05, **M-X/SZ-07** jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területek,
- e) az M-X/Z-01, **M-X/Z-02** jelű építési övezet zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.

Javaslatok:

A GD-005/01 tömbben a hatályos TRT/X90 számú, 30/2006. (VI.16.) rendelettel jóváhagyott tervet figyelembe véve javasol a terv munkahelyi építési övezetet, 1,2 m²/m² szintterületi mutató értékkel. A hatályos építési övezet vonatkozó paraméterei változatlanok maradnak. A területre javasolt építési övezet **M-X/Z-02**.

A szabályozási koncepció a területen belül a 38433/1 és 38433/2-es hrsz.-ú ingatlanok összevonását javasolja.

A 38432/2-es hrsz.-ú ingatlan intézményterület keretövezettel határos telekhatára mentén zöldfelületként fenntartandó teleksávot és fasor telepítését javasolja, az egymást zavaró funkciók elhatárolása érdekében.

A munkahelyi területek nagy részében (GD_013, GD_014, GD_016, GD_017, GD_018, GD_019, KT_001 tömbök) esetében a készülő KVSZ-ben szereplő **M-X/Sz-05** építési övezet alkalmazza, az egyes tömbök esetében a mozaikos építési övezetek megszüntetésével.

A GD_016, GD_017, GD_018, GD_019, KT_001 tömbök esetében a készülő KVSZ alövezeteket határozott meg a kis- és aprótelkes telekstruktúrájú területekre. Jelen terv készítése során az általános cél az övezetek egységesítése, emellett egy munkahelyi övezeten belül a kis- és aprótelkes telekstruktúra alkalmatlan a termelő, raktározó funkció kiszolgálására.

A GD_013 tömbre készülő KSZT-ben javasolt építési övezettől eltérően a szintterületi mutató értékét jelen terv 1,2-ről 1,5 m²/m²-re növeli, ezzel párhuzamosan a legnagyobb beépítés mértékét 45%-ról 40%-ra csökkenti.

A GD_012-es területen a hatályos TRT/X44 számú, 12/2003. (III.20.) rendelettel elfogadott tervtől eltérően kevesebb kialakítható szintterületet javasol a terv, mivel a terület jelenleg is alacsonyán kihasznált. A javasolt építési övezet **M-X/Sz-05**.

A GD_015/002, GD-039 és KT-002 tömbökben a terv új építési övezetet jelöl **M-X/Sz-07** jellel. Az újonnan meghatározott építési övezet a készülő KSZT-kben szereplő építési paramétereket nem módosítja.

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
M	-X/SZ-05*	SZ	2000	40	50	25	1,5	4,5	15,0
M	-X/SZ-07	SZ	2500	45	40	25	2,0	-	15,0
M	-X/Z-02	Z	2500	45	45	25	1,2	4,5	12,0

*: KVSZ-ben meghatározott építési övezet

Zöldfelületi, környezetvédelmi szempontok

Megtartandó illetve telepítendő fasorok:

A tervezési területen az utcák jelentős része fásítatlan vagy hiányosan fásított, ezért „telepítendő fasorokat” jelöl a terv. A jelzett utcaszakaszokon, utcánként azonos fajtájú, várostűrő, útsorfa minőségű faegyedeket kell ültetni, ahol a közművezetékek védőtávolsága nem érinti a favermet, illetve biztosítható a faegyed telepítéséhez szükséges élettér.

Megtartandó facsoport, növényállomány

A tervezési területen értékes növényállományú facsoportok is előfordulnak (pl. a CEVA Philaxia, valamint a VPOP telephelyén; hrsz.:38367/4). Ezeket a megtartandó növényállományú területeket a szabályozási terven is lehatároltuk. A telek „megtartandó növényállomány” jelöléssel ellátott részén épületet elhelyezni nem lehet; ott egyéb építmény illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen a faállomány megtartása érdekében a fakivágás kizárólag élet és vagyónvédelmi, valamint növényegészségügyi okból történhet. A fapótlásról részben a jelölt területen belül szükséges gondoskodni.

Telek zöldfelületként fenntartandó része

Az egymást zavaró területhasználatok elválasztására a szabályozási terven a „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területeken új építmények nem helyezhetők el.

1.4. Környezetalakítási javaslat

A javasolt szabályozás mellett végrehajtható fejlesztések eredményeként a terület épített környezetének arányos fejlődése, rendezése várható.

- *GD_001 (1. részterület)*

A Kőbányai út menti tömbben a meglévő beépítés hosszú távon átalakulhat. A főút út menti területsávban új F+3 szintes beépítés esetén válik rendezettebbé az utca képe. A tömb zöldfelületi aránya növekszik, a meglévő faállomány megmarad. A Horog utca É-i kikötésével a tömb Ny-i határán lévő F-es raktárépület elbontásra kerül, helyére fasor telepítését javasol a terv.

- *GD_002 (1. részterület)*

A tömb belsejében a meglévő, igénytelen kialakítású, földszintes épületek bontása után, a keretövezetnek megfelelő, hézagosan zárt sorú, F+2 szintes iroda és kereskedelmi épületek elhelyezését javasolja a terv. Az új beépítés révén a tömb belsejében összefüggő nagyobb zöldfelület alakítható ki.

A Kőbányai út – Szállás utca sarkán lévő F+3, F+4 szintes irodaépület megtartása, felújítása indokolt, míg a Kőbányai út menti területsávban új előkert nélküli, zárt sorú beépítéssel rendezettebbé válik az utca képe.

- *GD_005/01 (1. részterület)*

A tömbben található, az elmúlt években épült beépítéseinek (Bp Fashion Center, East-Win Square) megtartását tartalmazza a terv. A meglévő, értéktelen, földszintes, jellemzően raktározási célt szolgáló épületek helyett, F+1 szintes kereskedelmi, iroda és raktározási épületek elhelyezése lehetséges. A Szállás utca menti területsávban a javasolt építési övezetnek megfelelően, előkert nélküli, hézagosan zárt sorú beépítést javasol a terv, megtartva a Szállás utca jelenleg is meglévő térfa struktúráját.

Az egyes ingatlanok határa mentén a terv telepítendő fasorokat javasol, kiemelten a tömbtől DK-re elhelyezkedő, szomszédos lakóterület védelme érdekében.

- *GD_006 (1. részterület)*

A Monori Center telephelyének nagymértékű átépítésével számol a terv. A Monori utca menti keretes beépítés megtartásával, valamint az igénytelen, helyenként sűrűn egymáshoz érő földszintes épületállomány elbontásával, és F+2, F+3 szintes kereskedelmi és irodaépületek elhelyezésével a beépítés rendezettebbé válik. A tervezési területtel szomszédos Mázsa téri fejlesztések révén kialakuló kereskedelmi központ irányába biztosítana gyalogos kapcsolatot a tömb közepén javasolt F+3 szintes pontházak által határolt tengely. A közterületek (Szállás utca, Jegenye utca) menti területsávban a beépítések előkert nélküliek, az egységesebb utcaképek kialakítása érdekében.

A Szállás utca és a Bihari utca sarkán lévő F+1 és F+3 szintes lakóépület megtartását, esetleges funkcióváltását indokolt lehet. Az épületcsoport Bihari utcára történő befordításával az ingatlan hátsó részében egy védettebb belső zöldfelület alakítható.

A Jegenye utca és Bihari utca sarkán található Nemzeti Adó- és Vámhivatala egy F+3 szintes épületrésszel bővül.

A tömböt határoló közterületek közül a Jegenye utca fásítatlan, ezért a terv ott javasol jelentős telepítést.

- *GD_005/02; GD_007 (1. részterület)*

A Fokos utca mentén található két tömb a tervezési terület meghatározó lakóterülete. A Fokos utca hangulatát tekintve is elsősorban lakóutcaként funkcionál. A tömbökben a meglévő foghíjak beépülésével számol a terv, a tervezett épületek F+1, F+2 szintesek, igazodva a meglévő beépítésekhez.

A Bihari utcára vonatkozóan általános célként került megfogalmazásra egy reprezentatív közlekedési folyosó kialakítása (középen vezetett villamos pálya, kétoldali forgalmi sávokkal, fasorral, kerékpársávval). Ennek érdekében a Bihari utca mentén hangsúlyos utcakép kialakítása, és a meglévő épületek védelme indokolt.

Az érintett tömbökben nyolc védelemre javasolt épület található, jellemzően a Bihari utca, valamint a Szállás utca mentén.

- *GD_012; (2. részterület)*

A GD_012 területen a Mázsa utca menti beépítések részleges bontását, valamint a Barabás utca felől új F+T, F+1 szintes beépítéseket javasol a terv.

- *GD_013; (2. részterület)*

A tömb jelenleg az egyik leginkább túlépített a terület a tervezési területen belül. A Mázsa utcában található F+8 szintes Pólus Irodaház, valamint a Bihari utca menti F+1 szintes raktár épület jelenleg is használat alatt van, ezért megtartásuk indokolt. A fennmaradó beépítés értéktelen, esetenként használaton kívüli, ezért azok bontását javasolja a terv. Új beépítést nem tartalmaz terv, mivel a javasolt övezeti paraméterek már nem teljesíthetők.

- *GD_014; (2. részterület)*

A GD_014 tömb jelentősen átalakul. A Bihari utca szélesítése (6 méteres terület sáv szabályozása) révén a meglévő épületállomány elbontásával új F+2 szintes beépítés alakítható ki, mely rendezettebb utcaképet eredményez.

A tömb középső részén lévő F+3, F+4 szintes irodaépület az utóbbi évek átalakulásának egy jó példája, megtartása indokolt. A Toyota márkakereskedés szintén megtartásra javasolt, a Jegenye utca mentén egy új F+1 irodaépület elhelyezésével.

- *GD_016; (2. részterület)*

A tömb belső épületállománya jellemzően igénytelen, földszintes épületekből áll, azok elbontásával új F+1, F+2 szintes beépítést javasol a terv. A Hidas köz menti F+2 szintes irodaépületek megtartását tartalmazza a terv.

A Hajlák utca mentén található aprótelkes, jelenleg lakóépületekből álló beépítést a terv jelenleg megtartja, azonban távlatban a lakófunkció kiszorulásával lehet számolni.

- *GD_017; (2. részterület)*

A GD_017 tömb területén minimális változtatást javasol a terv. A Szállás utcában található F+2 szintes belsőudvaros társasház bontását, és új F+1 szintes beépítést tartalmaz terv.

- *GD_018; (2. részterület)*

A Lencse utca menti kistelkes, földszint-tetőteres beépítésű lakóépületek megtartását javasoltja a terv. A tömb hátsó részében a jelenleg használatban lévő, értéktelen épületállomány bontásával, F, F+1 szintes beépítéssel a tömb arculata rendezettebbé válik.

A Szállás utca Száva utca sarkán található Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal szecessziós kori épületszárnya védelemre javasolt épületként tünteti fel a terv.

- *GD_019; (2. részterület)*

A tömb területén található aprótelkes, jelenleg lakóépületekből álló beépítést a terv jelenleg megtartja, azonban távlatban a lakófunkció kiszorulásával lehet számolni.

- *KT_001; (2. részterület)*

A háromszög alakú tömb vegyes képet mutat. A Száva utca menti részen nagyobb termelői, raktározó telephelyek helyezkednek el, melyhez a Barabás utca és a Szállás utca mentén kistelkes lakóépületekből álló épületállomány csatlakozik.

A terv a kistelkes telekstruktúra megszüntetését, F+1, F+2 szintes iroda, és munkahelyi funkciókat ellátó beépítést javasol. A Száva utca menti beépítések megtartása az üzemelő telephelyek miatt indokolt.

- *GD_015/01; (3. részterület)*

A Törekvés SE sporttelepének beépítése a Bihari utca szabályozása, valamint a tagolt épületállomány bontása révén változik. A Horog utca felőli területsávban található földszintes öltözők és kiszolgáló épület elbontásával lehetőség nyílik egy szabványos sportcsarnok és F+1 szintes kiszolgáló fejpépület kialakítására. A Bihari utcai vívócsarnok megtartása indokolt.

A sporttelepen található futballpálya, valamint gyakorló pálya megmarad, új tenispályák kialakítását javasolja a terv.

- *GD_015/02; (3. részterület)*

A GD_015/02 tömb több telephelyre tagozódik. A Szállás utca 7. szám alatt található volt sertéshizlalda központi épülete önálló telket kap, az épületet helyi védelemre javasolja a terv.

A 38367/4-es hrsz.-ú telken a CEVA Phylaxia, az Alltech Hungary Kft vegyészeti üzemépületei, valamint a Vám- és Pénzügyőrség szállásépülete található. Az ingatlanon belül az épületállomány, a burkolt felületek valamint a zöldfelületek rendezett képet mutatnak, ennek megfelelően a terv több helyen megtartásra javasolja az értékes növényállományt. A meglévő beépítést változatlanul javasolja megtartani a terv.

- *KT_002; (4. részterület)*

A KT_002 tömb két nagyobb és egy kisebb telephelyből áll. A Szállás utca mentén elhelyezkedő AXELLIA Gyógyszervegyészeti Kft telephelye jelenleg is működik, megtartását javasolja a terv.

A tömbön belül lényeges változtatás a Kőér utca szabályozási szélességének növelése miatt, valamint a Horog utca Kőér utcai kikötése miatt szükséges.

A Kőér utcába tervezett közúti alagút műtárgya, valamint a felszíni szervízutak, járdák fasorok miatt a szabályozási szélesség 40 m-re növekszik, emiatt a Kőér utca mentén lévő beépítés jelentősen változik. A meglévő épületállomány bontása szükséges, helyére nagybeltmagasságú földszintes üzemépületeket javasol a terv.

A Horog utca D-i kikötésének kiépítésével a MÁV Szak- és Szerelőipari Mérnökség telephelyének telke bővül, a meglévő beépítés ritkításával, és új szabadonálló beépítés elhelyezésével rendezettebb beépítés alakul ki.

- *GD_039; (4. részterület)*

A tömb jelenleg a vasúti területhez tartozik, azonban a jóváhagyás előtt álló FSzKT módosítás révén már önálló tömbként funkcionálhat.

A területen jellemzően leromlott földszintes, F+1 szintes épületek találhatóak, melyek közül a Bihari utca mellett található Kőbánya - Hizlalda vasútállomás épülete, a földszintes raktár épület és bakterház megtartását, és helyi védelem alá helyezését javasolja a terv. A keskeny tömbön belül (26 m széles) a Horog utca közterületi telekhatárához telepítve földszintes és F+T épületek elhelyezését javasolja a terv.

A Horog utca hiányosan fásított, ezért a terv kétoldali fásítást javasol a Bihari utca és a Száva utca közti szakaszon.

1.5. Területi mutatók

Részterület	Tömbazonosító	Hrsz.	Telekterület (m ²)	Javasolt szintterületi mutató (m ² /m ²)	Meglévő épület-szintterület (m ²)	Létesíthető épület-szintterület (m ²)	Szintterület növekmény	
I.	GD_001	38437/3	10 221	1,5	9 952,66	15 331,5	5 378,84	5 668
	GD_002	38419/2	13 953	1,5	12 778,06	20 929,5	8 151,44	
	GD_002	38421	4 716	1,5	9 557,88	7 074,0	-2 483,88	
	GD_005/01	38432/2	11 191	1,2	6 039,73	13 429,2	7 389,47	27 157
	GD_005/01	38433/1	11 744	1,2	6 690,06	14 092,8	7 402,74	
	GD_005/01	38435	11 154	1,2	8 861,14	13 384,8	4 523,66	
	GD_005/01	38433/2	611	1,2	230,44	733,2	502,76	
	GD_005/01	38434/4	5 566	1,2	4 230,56	6 679,2	2 448,64	
	GD_005/01	38436	8 891	1,2	7 633,93	10 669,2	3 035,27	
	GD_005/01	38434/2	3 569	1,2	2 427,88	4 282,8	1 854,92	
	GD_005/02	38431/3	442	2,5	1 215,45	1 105,0	-110,45	
	GD_005/02	38431/4	334	2,5	244,78	835,0	590,22	
	GD_005/02	38431/5	371	2,5	114,05	927,5	813,45	
	GD_005/02	38431/11	768	2,5	0,00	1 920,0	1 920,00	

Rész-terület	Tömb-azonosító	Hrsz.	Telek-terület (m ²)	Javasolt szintterületi mutató (m ² /m ²)	Meglévő épület-szintterület (m ²)	Létesíthető épület-szintterület (m ²)	Szintterület növekmény	
I.	GD_005/02	38431/9	375	2,5	0,00	937,5	937,50	6 170
	GD_005/02	38431/6	370	2,5	293,07	925,0	631,93	
	GD_005/02	38431/7	340	2,5	229,08	850,0	620,92	
	GD_005/02	38431/8	376	2,5	173,91	940,0	766,09	
	GD_006	38425/4	2 081	1,5	1 763,80	3 121,5	1 357,70	11 320
	GD_006	38428/4	2 793	1,5	2 828,90	4 189,5	1 360,60	
	GD_006	38425/3	21 065	1,5	22 996,30	31 597,5	8 601,20	
	GD_007	38431/22	401	2,5	652,11	1 002,5	350,39	
	GD_007	38431/23	327	2,5	0,00	817,5	817,50	
	GD_007	38431/21	403	2,5	584,76	1 007,5	422,74	
	GD_007	38431/24	329	2,5	619,05	822,5	203,45	
	GD_007	38431/20	603	2,5	240,17	1 507,5	1 267,33	
	GD_007	38431/30	258	2,5	157,73	645,0	487,27	
	GD_007	38431/31	254	2,5	469,32	635,0	165,68	
	GD_007	38431/26	441	2,5	1 246,81	1 102,5	-144,31	
	GD_007	38431/16	1 259	2,5	811,40	3 147,5	2 336,10	
	GD_007	38431/17	332	2,5	132,08	830,0	697,92	
	GD_007	38431/14	338	2,5	640,68	845,0	204,32	
	GD_007	38431/13	436	2,5	956,21	1 090,0	133,79	
	GD_007	38431/12	435	2,5	1 255,57	1 087,5	-168,07	
GD_007	38431/28	297	2,5	30,33	742,5	712,17		
GD_007	38431/25	437	2,5	855,79	1 092,5	236,71		
						170 329,70	63 416,01	
II.	GD_012	38400/45	1 013	1,5	684,00	1 519,5	835,50	24 576
	GD_012	38400/43	599	1,5	251,54	898,5	646,96	
	GD_012	38399/15	409	1,5	171,18	613,5	442,32	
	GD_012	38400/46	19 969	1,5	7 302,28	29 953,5	22 651,22	
	GD_013	38395/3	1 508	1,2	812,38	1 809,6	997,22	8 516
	GD_013	38395/1	21 761	1,2	15 121,07	26 113,2	10 992,13	
	GD_013	38395/2	1 906	1,2	5 760,84	2 287,2	-3 473,64	
	GD_014	38369/12	273	1,5	68,65	409,5	340,85	18 963
	GD_014	38369/13	270	1,5	387,31	405,0	17,69	
	GD_014	38369/22	542	1,5	267,84	813,0	545,16	
	GD_014	38369/3	408	1,5	229,21	612,0	382,79	
	GD_014	38372/2	8 591	1,5	2 847,91	12 886,5	10 038,59	
	GD_014	38371	4 340	1,5	10 984,51	6 510,0	-4 474,51	
	GD_014	38370/1	1 089	1,5	436,44	1 633,5	1 197,06	
	GD_014	38370/2	7 335	1,5	2 523,45	11 002,5	8 479,05	
	GD_014	38369/20	2 328	1,5	1 055,53	3 492,0	2 436,47	
	GD_016	38390/20	811	1,5	191,76	1 216,5	1 024,74	
	GD_016	38390/19	362	1,5	243,10	543,0	299,90	
	GD_016	38390/23	107	1,5	132,60	160,5	27,90	
	GD_016	38390/22	109	1,5	135,38	163,5	28,12	
	GD_016	38390/17	216	1,5	102,47	324,0	221,53	
	GD_016	38390/16	212	1,5	92,93	318,0	225,07	
	GD_016	38390/13	364	1,5	364,14	546,0	181,86	
	GD_016	38390/15	217	1,5	143,18	325,5	182,32	
GD_016	38390/14	221	1,5	102,72	331,5	228,78		

Rész-terület	Tömb-azonosító	Hrsz.	Telek-terület (m2)	Javasolt szintterületi mutató (m2/m2)	Meglévő épület-szintterület (m2)	Létesíthető épület-szintterület (m2)	Szintterület növekmény	
II.	GD_016	38390/21	444	1,5	243,72	666,0	422,28	
	GD_016	38391	4 348	1,5	3 386,95	6 522,0	3 135,05	
	GD_016	38393/6	2 742	1,5	2 889,91	4 113,0	1 223,09	
	GD_016	38392/2	4 318	1,5	2 508,24	6 477,0	3 968,76	
	GD_016	38393/5	1 599	1,5	1 654,96	2 398,5	743,54	
	GD_016	38392/1	4 351	1,5	2 340,24	6 526,5	4 186,26	16 099
	GD_017	38380/1	273	1,5	62,63	409,5	346,87	
	GD_017	38380/2	210	1,5	225,93	315,0	89,07	
	GD_017	38380/3	217	1,5	101,49	325,5	224,01	
	GD_017	38380/6	690	1,5	907,86	1 035,0	127,14	
	GD_017	38374	5 380	1,5	2 956,72	8 070,0	5 113,28	
	GD_017	38375	1 073	1,5	2 690,65	1 609,5	-1 081,15	4 819
	GD_018	38380/8	326	1,5	144,77	489,0	344,23	
	GD_018	38380/10	167	1,5	68,69	250,5	181,81	
	GD_018	38380/9	168	1,5	68,11	252,0	183,89	
	GD_018	38378	1 083	1,5	221,54	1 624,5	1 402,96	
	GD_018	38380/12	270	1,5	202,51	405,0	202,49	
	GD_018	38380/11	327	1,5	327,77	490,5	162,73	
	GD_018	38384	4 335	1,5	5 852,00	6 502,5	650,50	
	GD_018	38380/7	271	1,5	202,02	406,5	204,48	
	GD_018	38383/3	4 297	1,5	1 665,07	6 445,5	4 780,43	
	GD_018	38382	1 083	1,5	543,80	1 624,5	1 080,70	
	GD_018	38383/4	4 291	1,5	546,65	6 436,5	5 889,85	15 084
	GD_019	38390/5	425	1,5	278,43	637,5	359,07	
	GD_019	38390/8	268	1,5	113,35	402,0	288,65	
	GD_019	38390/6	434	1,5	137,90	651,0	513,10	
	GD_019	38390/7	253	1,5	68,44	379,5	311,06	
	GD_019	38390/3	391	1,5	122,97	586,5	463,53	
	GD_019	38390/4	390	1,5	138,34	585,0	446,66	
	GD_019	38390/9	268	1,5	103,96	402,0	298,04	
	GD_019	38390/10	269	1,5	59,24	403,5	344,26	
	GD_019	38390/2	400	1,5	72,60	600,0	527,40	
	GD_019	38390/11	270	1,5	102,59	405,0	302,41	
GD_019	38390/1	396	1,5	253,83	594,0	340,17		
GD_019	38390/12	397	1,5	204,95	595,5	390,55	4 585	
KT_001	38387/28	323	1,5	73,83	484,5	410,67		
KT_001	38387/29	285	1,5	94,72	427,5	332,78		
KT_001	38387/31	207	1,5	101,27	310,5	209,23		
KT_001	38387/32	582	1,5	409,20	873,0	463,80		
KT_001	38387/30	240	1,5	0,00	360,0	360,00		
KT_001	38387/24	490	1,5	200,00	735,0	535,00		
KT_001	38387/25	447	1,5	217,85	670,5	452,65		
KT_001	38387/26	405	1,5	104,98	607,5	502,52		
KT_001	38387/27	365	1,5	177,35	547,5	370,15		
KT_001	38387/8	394	1,5	81,59	591,0	509,41		
KT_001	38387/9	446	1,5	76,22	669,0	592,78		
KT_001	38388/2	5 455	1,5	3 951,81	8 182,5	4 230,69		
KT_001	38387/11	541	1,5	157,40	811,5	654,10		
KT_001	38387/33	7 562	1,5	1 959,43	11 343,0	9 383,57		

Rész-terület	Tömb-azonosító	Hrsz.	Telek-terület (m ²)	Javasolt szintterületi mutató (m ² /m ²)	Meglévő épület-szintterület (m ²)	Létesíthető épület-szintterület (m ²)	Szintterület növekmény	
II.	KT_001	38387/10	503	1,5	131,26	754,5	623,24	24 915
	KT_001	38386	6 170	1,5	5 569,65	9 255,0	3 685,35	
	KT_001	38387/23	522	1,5	177,54	783,0	605,46	
	KT_001	38387/7	884	1,5	332,91	1 326,0	993,09	
						213 255,0	117 556,7	
III.	GD_015/01	38367/3	42 227	1,0	3 621,76	42 227,0	38 605,24	
	GD_015/02	38367/4	47 731	2,0	38 436,78	95 462,0	57 025,22	
						137 689,0	95 630,5	
IV.	KT_002	38303/65	2 140	2,0	2 400,75	4 280,0	1 879,25	124 316
	KT_002	38309/2	20 323	2,0	12 438,76	40 646,0	28 207,24	
	KT_002	38309/1	12 091	2,0	5 195,79	24 182,0	18 986,21	
	KT_002	(38303/30)	5 621	2,0	0,00	11 242,0	11 242,00	
	KT_002	38303/66	33 282	2,0	19 071,22	66 564,0	47 492,78	
	KT_002	38364/2	510	2,0	0,00	1 020,0	1 020,00	
	KT_002	38364/1	7 744	2,0	0,00	15 488,0	15 488,00	
	GD_039	38364/1	14 071	2,0	3 196,86	28 142,0	24 945,14	
						191 564,0	149 260,6	
							425 863,83	

1.6. Értékvédelmi javaslat

A tervezési területen országosan védett műemlék, régészeti lelőhely, fővárosi rendelettel védett épület-épüleategyüttes nem található.

A készülő KVSZ a területre vonatkozóan egy védelemre javasolt objektumot határozott meg (szecessziós utcafronti épületrész; hrsz.: 38384; Szállás utca 8-12).

Jelen KSZT részletesebb vizsgálatai további értékes, védendő elemet tárt fel, mint a véleményeztetés alatt álló KVSZ-tervezet melléklete. Jelen programjavaslat e lista pontosítására fogalmazott meg javaslatot.

c) Védelemre javasolt épületek

Cím	Hrsz	Megnevezés
Bihari utca – Horog utca sarka	38364/1	Kőbánya - Hízlaló vasútállomás épülete
Szállás utca 7.	38367/3	egykori sertésszállások központi épülete
Szállás utca 11c. – Fokos utca 18.	38431/3	Lakóépület
Szállás utca 11b. – Fokos utca 17.	38431/26	Lakóépület
Bihari utca 12a. – Horog utca 26.	38431/13	Lakóépület
Bihari utca 12b.	38431/14	Lakóépület
Bihari utca 14a.	38431/31	Lakóépület
Bihari utca 14b.	38431/20	Lakóépület
Bihari utca 14c.	38431/21	Lakóépület
Bihari utca 14d.	38431/24	Lakóépület

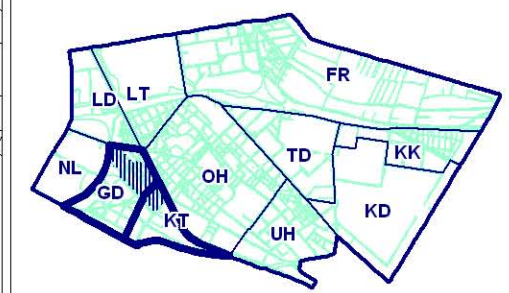
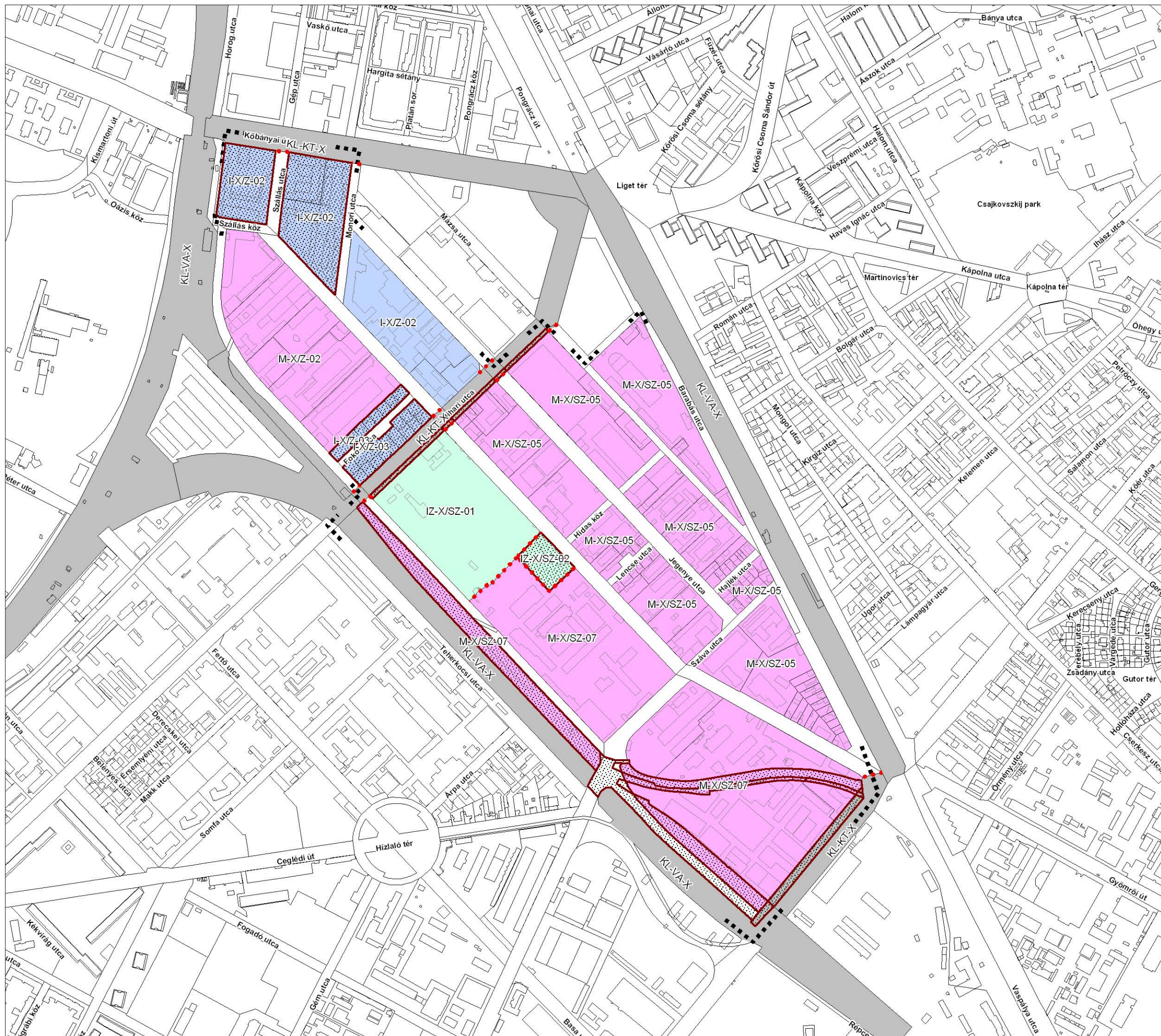
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



PROGRAM
Övezeti terv
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

-  I
-  IZ
-  M
-  KL-KT, KL-VA
-  KÖ-h
-  I-X/Z-02 Épitési övezet, övezet jele
-  Övezethatár
-  FSzKT módosítást igénylő terület
-  Tervezési terület határa






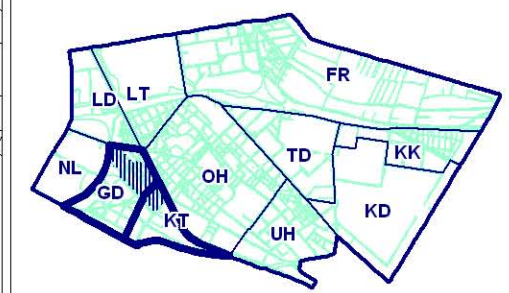
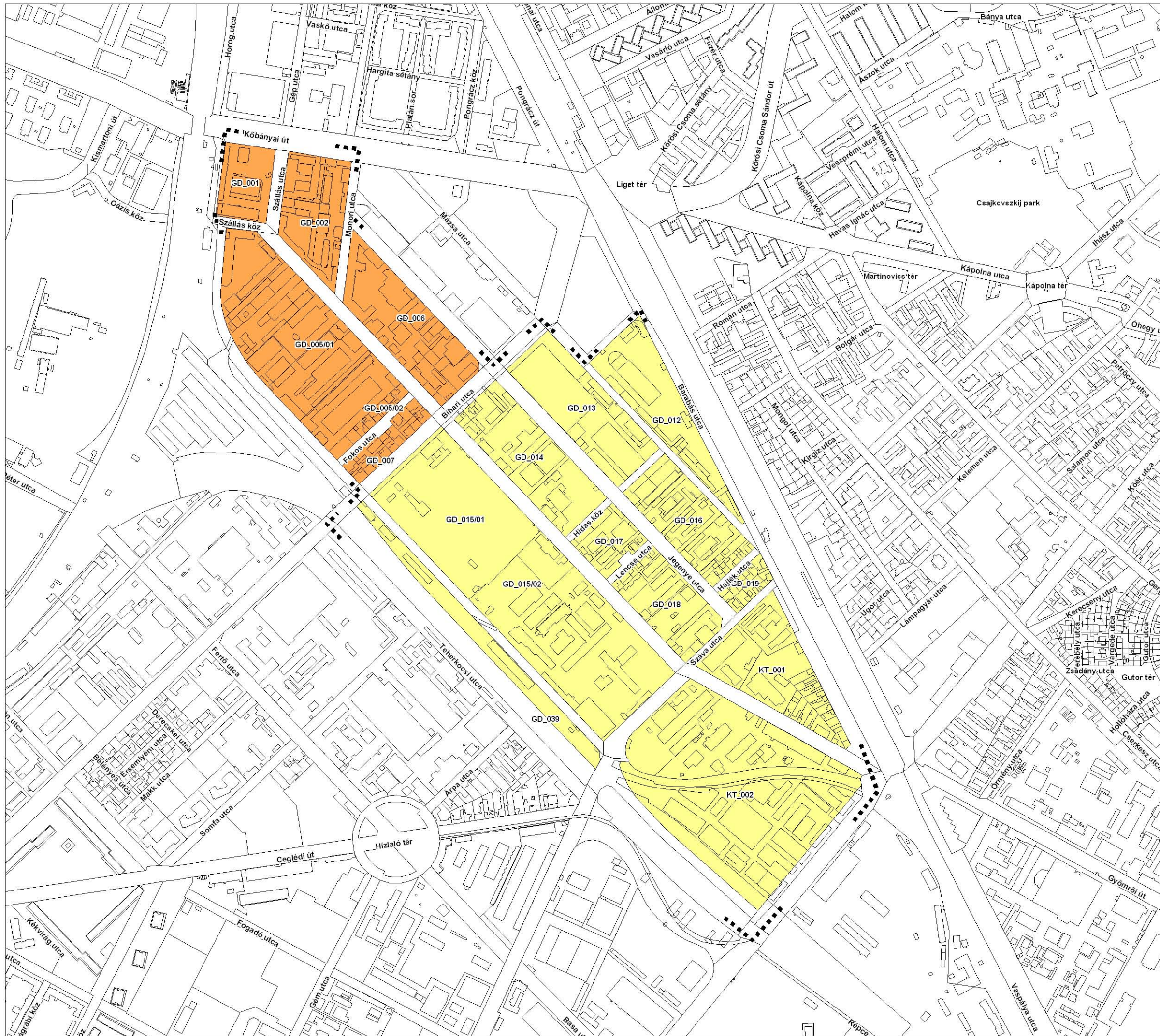
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



PROGRAM
Beépítés módja
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

-  Szabadonálló
-  Zárt sorú
-  Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)






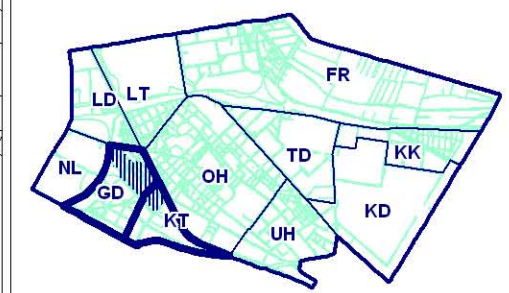
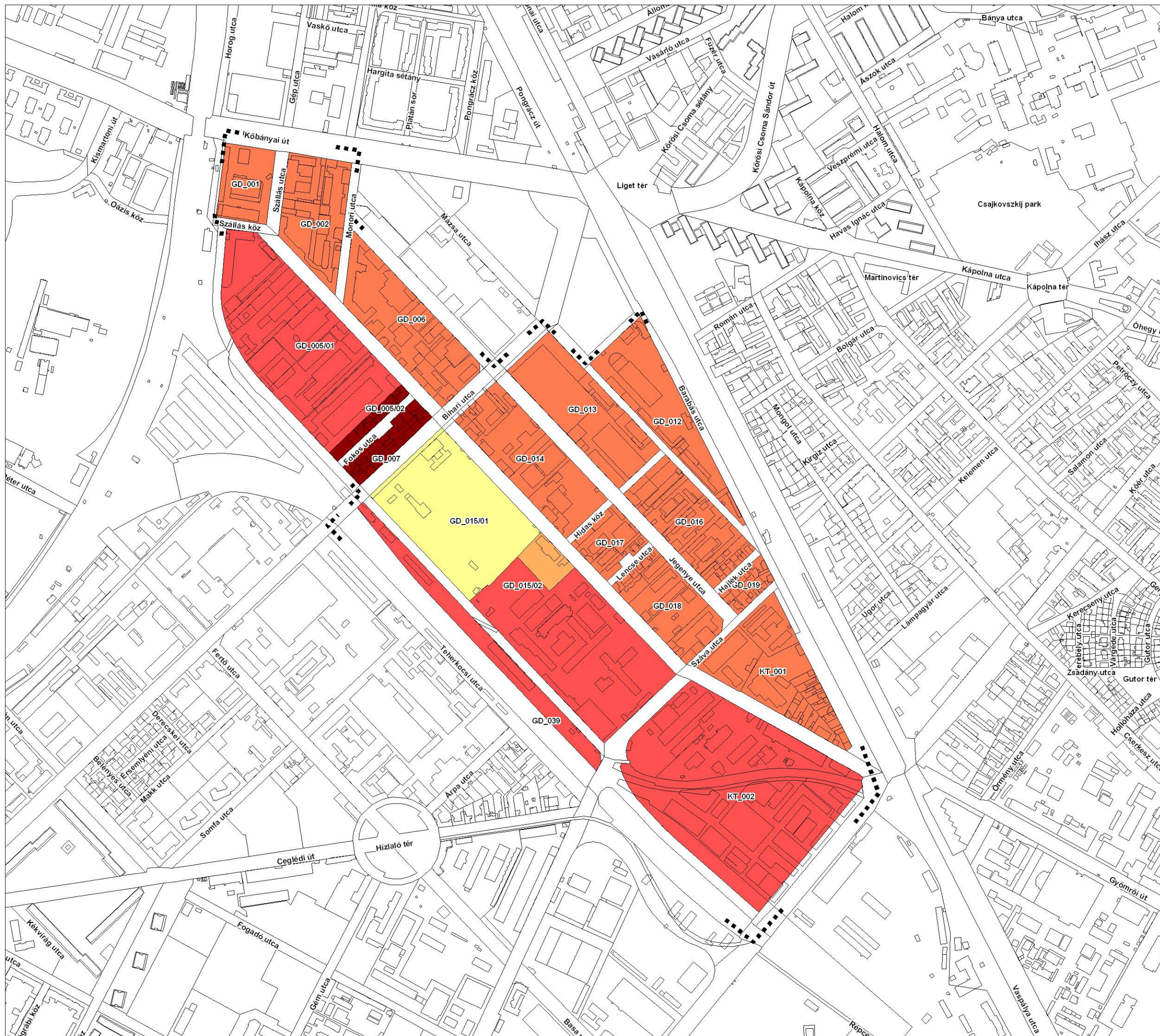
PROGRAM

Beépítés max. mértéke

M = 1:6000

Jelmagyarázat

-  25 %
-  35 %
-  40 %
-  45 %
-  65 %
-  Tervezési terület határa



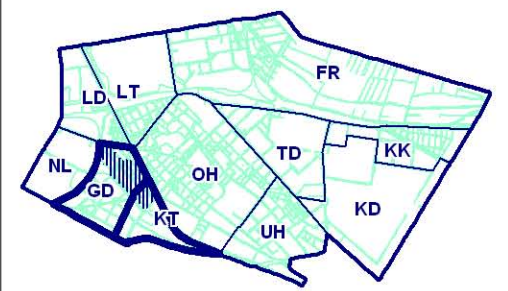
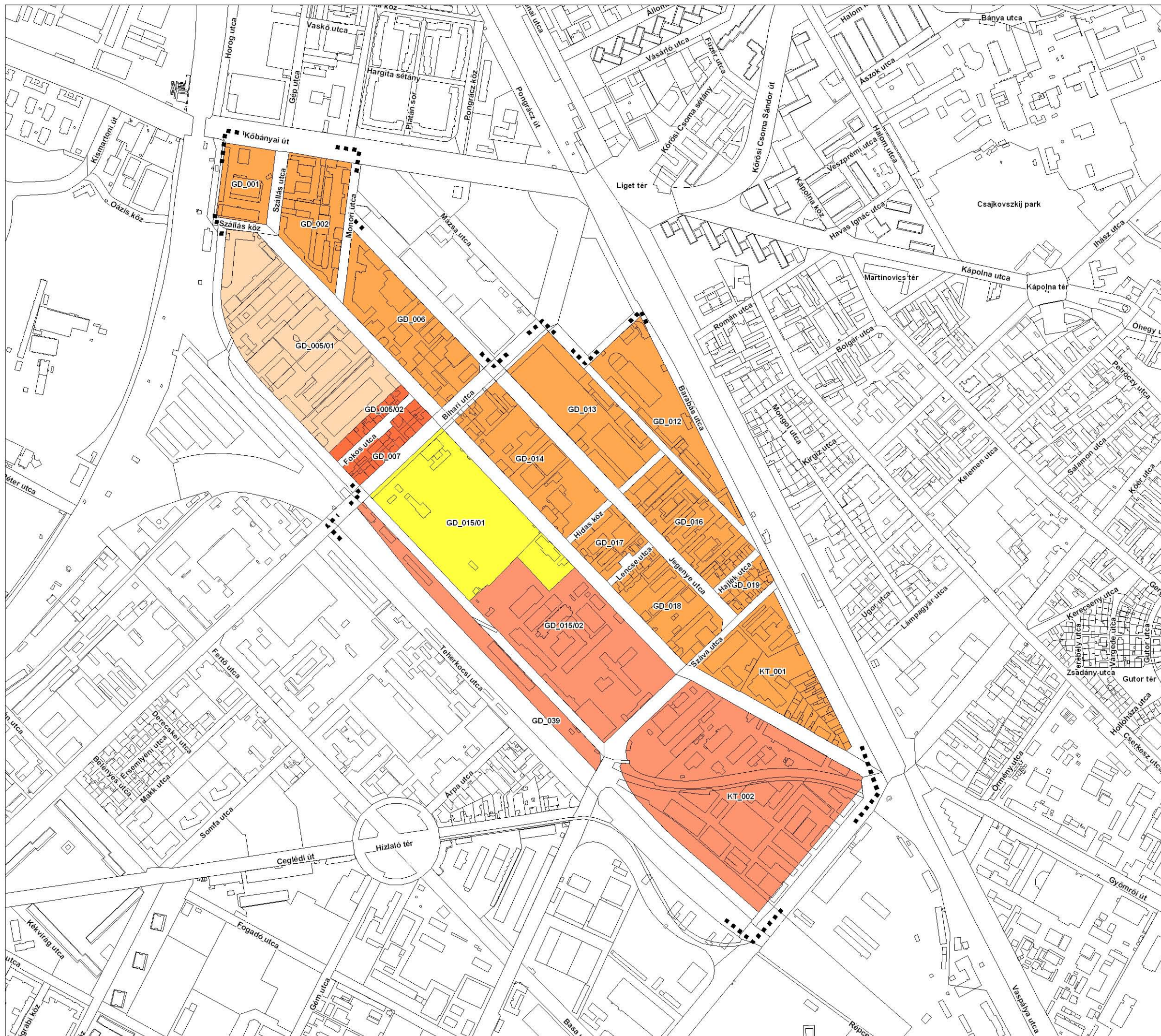
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



PROGRAM
Szintterületi mutató
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

-  1,0 m²/m²
-  1,2 m²/m²
-  1,5 m²/m²
-  2,0 m²/m²
-  2,5 m²/m²
-  Tervezési terület határa



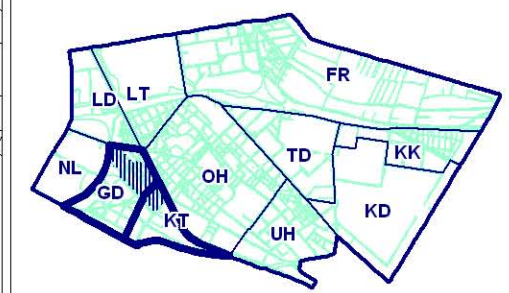
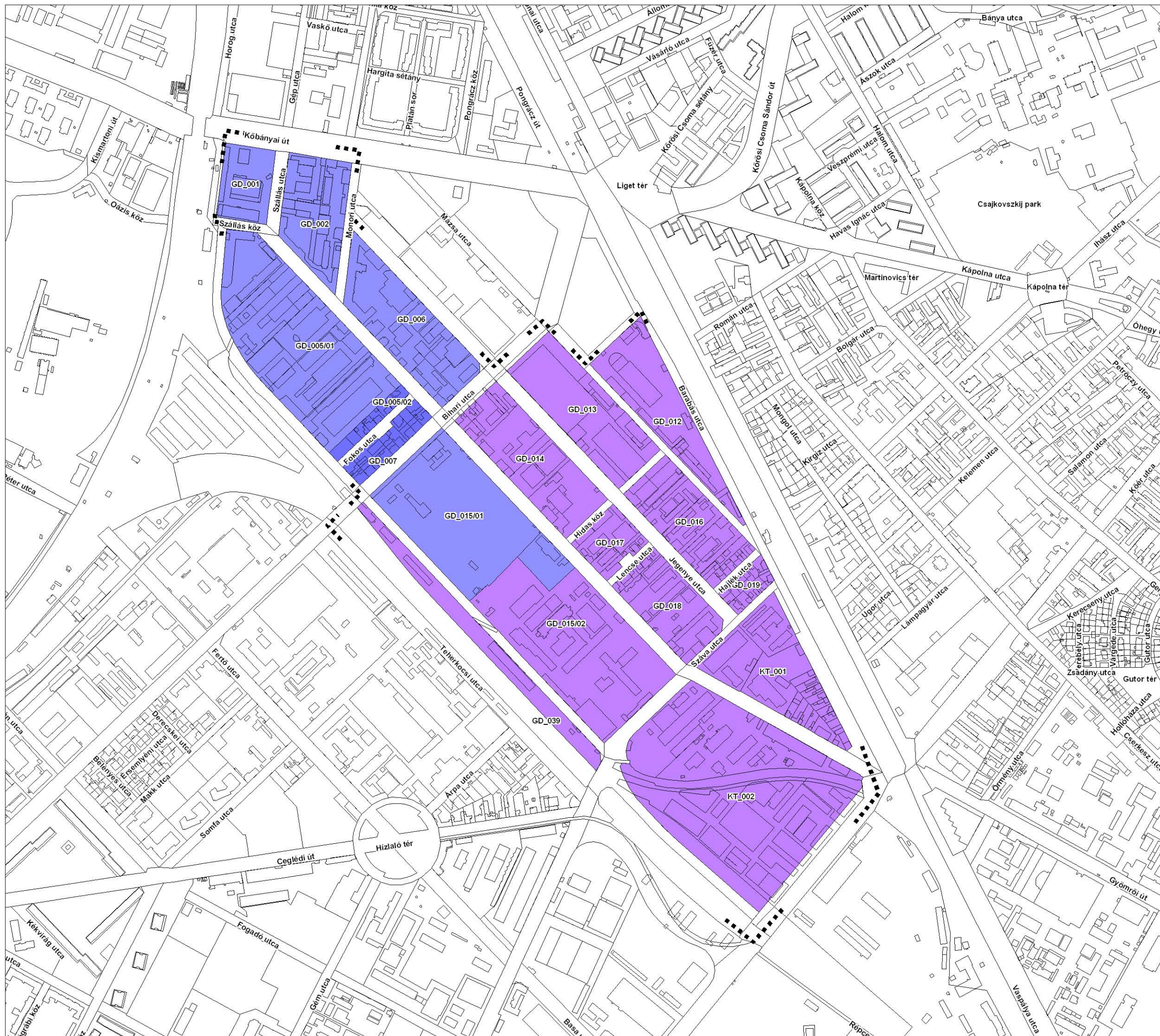
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



PROGRAM
Megengedett
építmény magasság
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

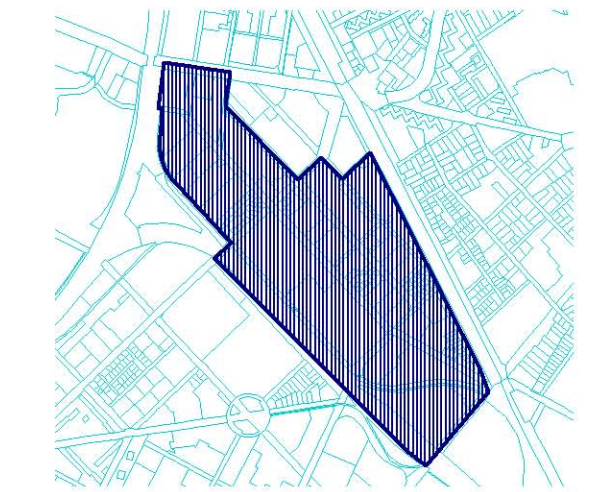
-  12,0 m
-  12,5 m
-  15,0 m
-  Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca -
 38303/37 hrsz.-ú telek - Kőér utca - Barabás utca - (38403/6) közterület -
 (38403/7) közterület - Bihari utca - Jegenyé utca - Monori utca
 által határolt területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

**PROGRAM
 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**

M = 1:2000



Jelmagyarázat

- Megtartásra javasolt épület
- Tervezett épület
- Védelemre javasolt épület
- Intézményi zöldfelület
- Telephelyi zöldfelülete
- Lakókert
- Közterületi zöldfelület
- Játsszóteret/diszburkolat
- Vasúti terület
- Burkolt sportpálya
- Meglévő fa, facsoport/ meglévő értékes fa
- Tervezett fa, fasor
- Közút / telken belüli útpálya
- Meglévő/ tervezett vasúti vágány
- Villamosvágány
- Kerékpárút
- Buszmegálló/Villamosmegálló
- Gyalogos bejárat/ Gépkocsi behajtó
- Tervezési terület környezetének beépítése
- Tervezési terület határa



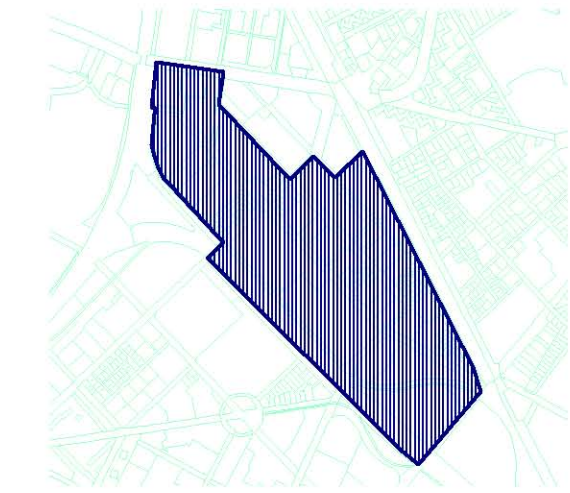
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<p>B F V T Kft.</p> <p>1135 Budapest, Kőbányai út 113-115. Tel: 06-1-337-1133 Fax: 06-1-337-1134</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p>	HIRVÁLLÁS MEGNEVEZÉSE: Budapest X. kerület, Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca - Kőér utca - Barabás utca - Bihari utca - Jegenyé utca - Monori utca által határolt területre vonatkozó KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVEZÉSI TERVEZŐ: KSZT
	VEZETŐTERVEZŐ: Környezetalkotási javaslat	TERVEZŐK: Lelkes Mihályné, Roman Péter, Peto László, Pogány Aurél HÍVÁZTATÓ: 1135 Budapest, Kőbányai út 113-115. Tel: 06-1-337-1133

Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca -
 38303/37 hrsz.-ú telek - Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca - Jegénye utca -
 Monori utca által határolt területre vonatkozó
 KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

PROGRAM SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

M = 1:2000



KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZÁMÚ ELEMELK

- Szabályozási vonal
 - Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
 - | Beépítési mód | Legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb szűrtelítési mutató m ² /m ² | Legnagyobb terasz szűrtelítettség (%) |
|-----------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Építési magasság: min. - max. (m) | Telek méretarány: min. (m ²) | | Legnagyobb szűrtelítettség (%) |
 - Megszüntetési jel
 - Építési hely
 - Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
 - Parkolási céljára fenntartott terület
 - Mélygarázs számára fenntartott terület
 - Megtartandó fa, fasor
 - Telepítendő fa, fasor
 - Megtartandó facsoport, növényállomány
 - Telek zöldfelületként fenntartandó része
 - Meglévő kerékpárút
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**
 II. Fővárosi rendeletben szereplő elem
- Városkép szempontjából kiemelt útvonal

- III. Egyéb tájékoztató elemek**
- Javasolt telekhatár
 - Javasolt megszüntetés
 - Megmaradó tömhatar
 - Közterület-szabályozással érintett építmény
 - Védelemre javasolt épület és telke
 - FSZKT módosítást igénylő terület
 - FSZKT korrekciót igénylő terület

- ALAPTÉRKÉPI ELEMELK**
- Kerületi határ
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Épület
 - Magassági pont

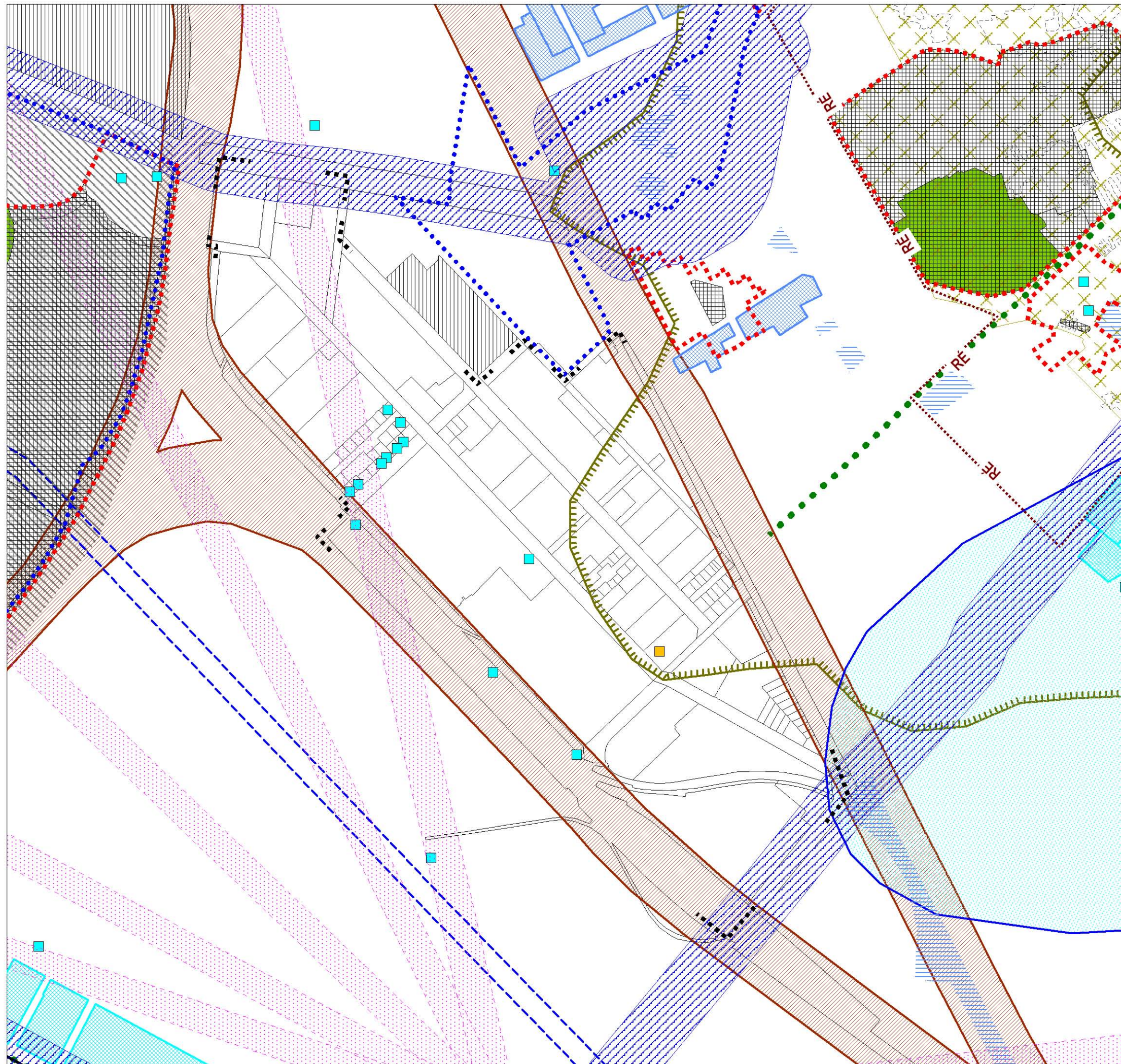
Építési övezetek és paraméterei:

Beépítésre szánt területek			
I-X/Z-02	Zártsoni	40%	40%
	6,0-12,0 m	2000 m ²	1,5 m ² /m ² 25%
I-X/Z-03	Zártsoni	65%	65%
	4,5-12,5 m	600 m ²	2,5 m ² /m ² 20%
IZ-X/SZ-01	Szabadonálló	25%	30%
	3,0-12,0 m	10000 m ²	1,0 m ² /m ² 50%
IZ-X/SZ-02	Szabadonálló	35%	35%
	4,5-12,0 m	1500 m ²	1,0 m ² /m ² 50%
M-X/SZ-05	Szabadonálló	40%	50%
	4,5-15,0 m	2000 m ²	1,5 m ² /m ² 25%
M-X/SZ-07	Szabadonálló	45%	40%
	15,0 m	2500 m ²	2,0 m ² /m ² 25%
M-X/Z-02	Zártsoni	45%	45%
	4,5-12,0 m	2500 m ²	1,2 m ² /m ² 25%

- KL-KT-X
- KÖ-h-X

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

	B F V T Kft.	TERVEZŐ: Szabályozási koncepció	TERVEZŐ: KSZT
	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSPÉTERI TERVEZŐ KFT	András István T: 01-4625	TÖRZSREGISZTER: 1406-1/2012
		TERVEZŐ: Csaba Mihálykai 116-01-23913	RAJZTERVEZŐ: MÉRTERVEZŐ:
		TERVEZŐ: Róbert Péter T: 01-3217	MÉRTERVEZŐ: Péter László T: 01-62413
		TERVEZŐ: Péter László T: 01-62413	MÉRTERVEZŐ: Foglár Árpád T: 01-6690
		TERVEZŐ: Abrech Úte	MÉRTERVEZŐ: M: 1:2000
			DÁTUM: 2012. szept.



Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegyene utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



PROGRAM
Védelmi és korlátozási területek
 M = 1:8000

Jelmagyarázat

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
- Telekhatár
 - Felmért pince
 - Tervezési terület határa

Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:

- I. Országos, regionális jelentőségű védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek
- IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ rendelkezik
- A KVSZ keretében javasolt elemek:
- V. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a KVSZ rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	V.	Művi értékvédelem:
					Műemlék telke
					Műemléki környezet
					Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
					Nyilvánított régészeti lelőhely
					Fővárosi rendeletben védett épület telke
					Városkép szempontjából kiemelt útvonal
Javaslat:					
					Országos műemléki védelemre javasolt épület telke
					Fővárosi védelemre javasolt épület telke
					Fővárosi védelemre javasolt épületegyüttes
					Kerületi védelemre javasolt épület telke
					Kerületi védelemre javasolt épületegyüttes
Táj-, természet és környezetvédelem:					
					Fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, termető
					Fővárosi jelentőségű védett fasor
					Karsztos terület
					Repülőtér zajgátló védőövezetei (belső, középső, külső)
Javaslat:					
					Alábányászott (pince-előfordulások) terület
Műszaki infrastruktúra hálózatok:					
					Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága
					Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete (MOL)
					Mikrohullámú összekötés (30-30 és 30-30 közötti magassági korlátozások)

 BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	MUNKÁSBELVÉDELME: Budapest, X. kerület, Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek - Kőér utca - Barabás utca - (38403/6) közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca - Jegyene utca - Monori utca által határolt területre vonatkozó KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	TERVEZŐ: KSZT
	RAJZBESZÁMOLÓ:	TOPZSÍRIZM: 1-606-1/2012
	VEZETŐTERVEZŐ:	RAJZSZÁM:
	TERVEZŐK: Pogány Zoltán, Hódolaty János, Pálfi László, Lőrincz Mária, Tóth Péter FELELŐS: Hódolaty János	MÉRTÉKHÁLÓ: M=1:8000 DÁTUM: 2012. szept.

2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.1. Közúti közlekedés

2.1.1. Főúthálózat

A főúthálózat Kőbányát is érintő fejlesztéséről a hatályos Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve (a továbbiakban: BKRFT) rendelkezik. Ezen hálózati értékű közúti fejlesztések tervezési területet közvetlenül érintő elemei és kiépítésük módja az alábbiakban kerülnek ismertetésre:

- Körvasút menti körút kiépítésére a Kőér utca menti nyomvonalon kerül sor. A 2020-ig megvalósításra javasolt közúti fejlesztések között az érintett szakasz nem szerepel. Kőér utcát érinti a Körvasút menti körút magassági vonalvezetése, tervezett alagút továbbvezetése a vasút alatt Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervével összhangban van.
- A Bihari utca szabályozása, a villamos vágányok dél-keleti oldalon útpálya kiépítésével, kerékpársáv és parkolók kialakításával. A Bihari út KSZT tervezési területet érintő szakaszának bővítését a villamos pálya középre kerülésével a BKK képviselői egyetértettek, a 2x1 sáv + parkoló, ill. kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítása a csomópontokban járműosztályozóval megfelelő. A BKK részéről kérik, hogy a készülő szabályozás vegye figyelembe a Bihari út – Szállás utca csomópont helyigényét.
- A Kőbányai út mentén kisebb korrekció szükséges a Szállás utcai jelzőlámpás csomópont létesítésével egyidejűleg.

A terület környezetében a fő és gyűjtőút hálózat a hálózati kapcsolatok szempontjából nem változik.

2.1.2. Mellékúthálózat

Az tervezési terület ún. munkahelyi, kereskedelmi és sport terület javarészt beépítéssel rendelkező terület ami infrastrukturálisan jól ellátott, belső úthálózata kialakult, jelentős változtatás nem indokolt.

A meglévő határoló úthálózatot a további beépítések arányában, azok megvalósulásának ütemében kell fejleszteni. A meglévő úthálózat kapcsán szükséges majdani fejlesztések az alábbiak:

- A Horog utca északi kikötése a Kőbányai útra, és a déli szakasz kiszabályozása a Kőér utcára Horog utca új gyűjtő útként történő kiépítése és a Kőbányai útra történő kikötése a Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervével összhangban történik.
- Mázsa utca szélesítése
- Horog utca kiépítése új nyomvonalon a Száva utca és a Kőér utca közötti szakaszon

2.1.3. Csomópontfejlesztések

A tervezési terület beépítési javaslata és a telek tulajdonosai nem irányoznak elő jelentősebb fejlesztést, Az ingatlanok várható bővítése, funkcióváltások, a jövőben elsősorban a forgalom biztonságos lebonyolítása miatt indokolják az alábbi fejlesztéseket:

- A Kőbányai út – Szállás utcai csomópontban a forgalmi rend átalakítása az áteresztő képesség és a biztonság növelése érdekében, jelzőlámpás szabályozásúvá történő kiépítése, ami biztosítja a belváros irányába a kikanyarodást is.
- A Kőbányai út – Horog utcai csomópont átépítése a Horog utca Kőbányai úti kikötésének megépültével egyidejűleg
- A Kőbányai út – Mázsa utcai csomópont, a tervezési terület térségében, ahhoz csatlakozóan a Közlekedés Kft. által tervezett változatot ábrázoltuk.
- A Bihari út - Szállás utca csomópontban a járműosztályozóval és jelzőlámpás kialakítással.
- A Bihari út – Horog utca jelzőlámpás kialakítással.
- Horog utca – Száva utca
- Horog utca – Kőér utca

A szabályozási tervben a jelenleg a terület érintő terveket (Forgalmi vizsgálat, csomóponti rendszer kialakítása, szabályozási tervek, stb.) figyelembe vettük, tervek összehangolására és rendezésére törekedtünk és a fejlesztések helyigény biztosítottuk, a meglévő beépítési paraméterek csökkentése mellett.

2.2. Közösségi közlekedés

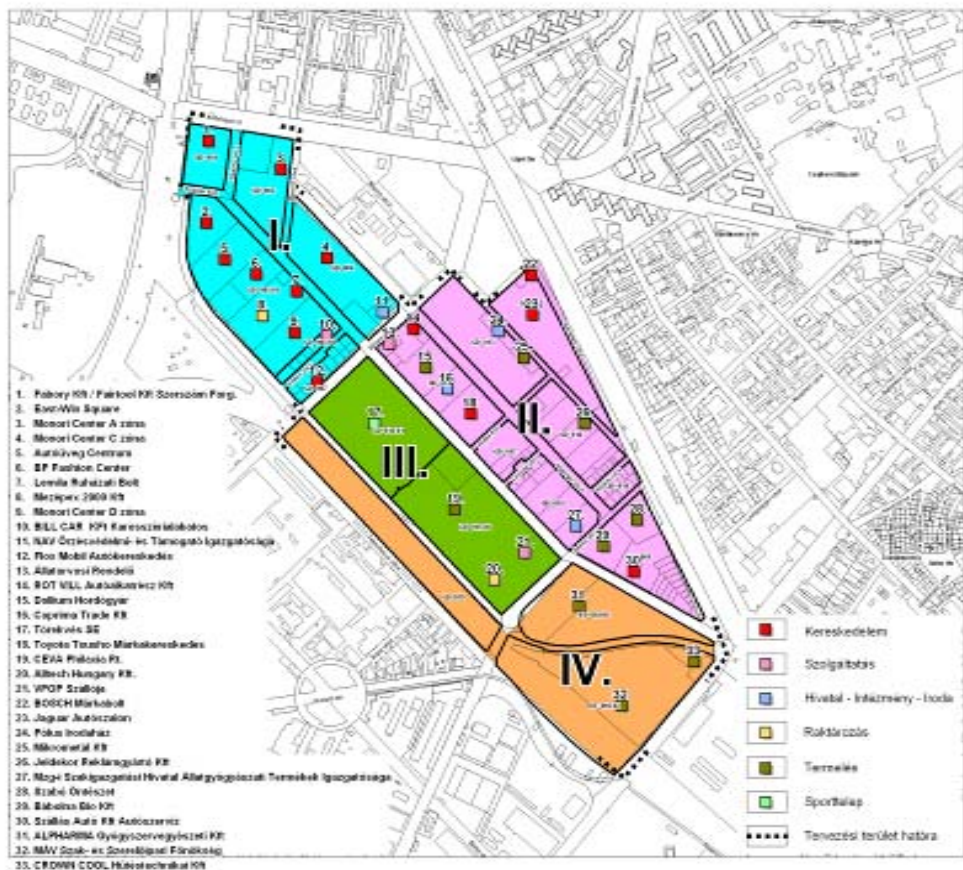
A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési kapcsolatának a fejlesztését az új beépítés mértéke nem indokolja. A fejlesztés a jelenlegi viszonylatok minőségi és kapacitását növelő beruházást jelenti, nevezetesen a Bihari úti villamos vonal felújítása.

A Bihari úti villamos vágány Európai Unió támogatással pontszerűen felújításra kerül, a jelenlegi nyomvonal megmarad, Kőbánya-Hizláló MÁV állomás környezetében a 2. villamos vágány kiépül. A bővítéssel a vasút alatti szűk keresztmetszet megszűnik, és így lehetővé válik a 62A villamos vonalának meghosszabbítása is az Ecséri útig, ami a terület hálózati kapcsolatát javítja.

2.3. Parkolás

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

Tömbfelosztás



Parkolási mérleg

Terület száma	Tömb száma	Tervezett beépítés megnevezése	Tervezett beépítés területe		Parkoló / db	
			Bruttó m ²	Nettó m ²	OTÉK szerint	Tervezett db
I.	GD_001	Iroda	2770	1662	83	83
	GD_002	Iroda	4090	2454	123	231
		Kereskedelem Raktár	3620 8450	1810 -	91 17	
	GD_005/01	Kereskedelem Raktár	6090 4075	3045 -	182 8	208
		Munkahely	9500	-	48	
	GD_005/02	Lakás	520	6L	6	6
GD_006	Iroda	1100	660	33	138	
	Kereskedelem Raktár	3530 8230	1765 -	88 17		
GD_007	Lakás	3770	50L	50	50	
II.	GD_012	Iroda	1400	840	42	57
		Munkahelyi	2910	-	15	
	GD_013	-	0	-	-	-
	GD_014	Iroda	4180	2508	125	160
		Munkahelyi	7020	-	35	
	GD_016	Munkahelyi	10350	-	52	52
	GD_017	Munkahelyi	4470	-	23	23
	GD_018	Iroda	2950	1770	89	115
Munkahelyi		5050	-	26		
GD_019	-	0	-	-	-	
KT_001	Munkahelyi	6360	-	32	32	
III.	GD_015/01	Sportcsarnok	4140	200fh	40	40
	GD_015/02	-	0	-	-	-
IV.	KT_002	Munkahelyi	5990	-	30	30
	GD_039	Munkahelyi	4100	-	21	21
Összesen:			114 665		1246	1246

A táblázat a közterületen javasolt parkolók mennyiségét nem tartalmazza (P140db)

2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület gyalogos rendszere kialakult, a vasút elvállasztó hatása miatt a szomszédos területek – Liget tér, Népliget – irányába hiányzik a gyalogos kapcsolat, amelyek biztosítására önnáló gyalogos-kerékpáros átvezetést javasolunk a vasúti töltés alatt.

A kerékpárút hálózat fejlesztése a területen a Barabás utca mentén folyamatban van, továbbá a Bihari út mentén javasoljuk a kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítását.

2.5. Vasúti közlekedés

A tervezési terület a Kőbányai úttól délre fekvő Budapest – Cegléd – Szolnok és a Ferencváros – Kőbánya-Kispest nagyvasúti pályák között fekvő terület, a déli részen található a Kőbánya hízaló felhagyott pályaudvar 35,7ha üzemi területének közel a fele. A felhagyott pályaudvar területének hasznosítására több terv készült, a MÁV egyéb célú fejlesztésre javasolt területként kívánja értékesíteni.

A tervezési területet a keleti oldalán a Ceglédi vonal a Budapest Elővárosi Projekt tervezett fejlesztése keretén belül szerepel a fejlesztési tervekben.

A Budapest-Ceglédi vonal a távlati fejlesztésekben szerepel, forgalmának a szétválasztására 3.-4. vágány építésével.

A lehetséges S-Bahn megállók közül a tervezési területet a Kőbányai úti megálló érinti.

A terület határán vezet majd a repülőteret kiszolgáló FEREX.

Az elkészült tanulmánytervek szerint a tervezett fejlesztés MÁV területen belül biztosítható.

A vasútvonal mentén a vonatkozó előírások korlátozzák a területek beépítését. A szélső vágány tengelyétől mért 50-50m-es vasúti védőtávolságon belüli létesítmény csak Közlekedési Hatóság szakhatósági hozzájárulása, és a MÁV üzemeltetői hozzájárulása megadását követően lehetséges.



Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

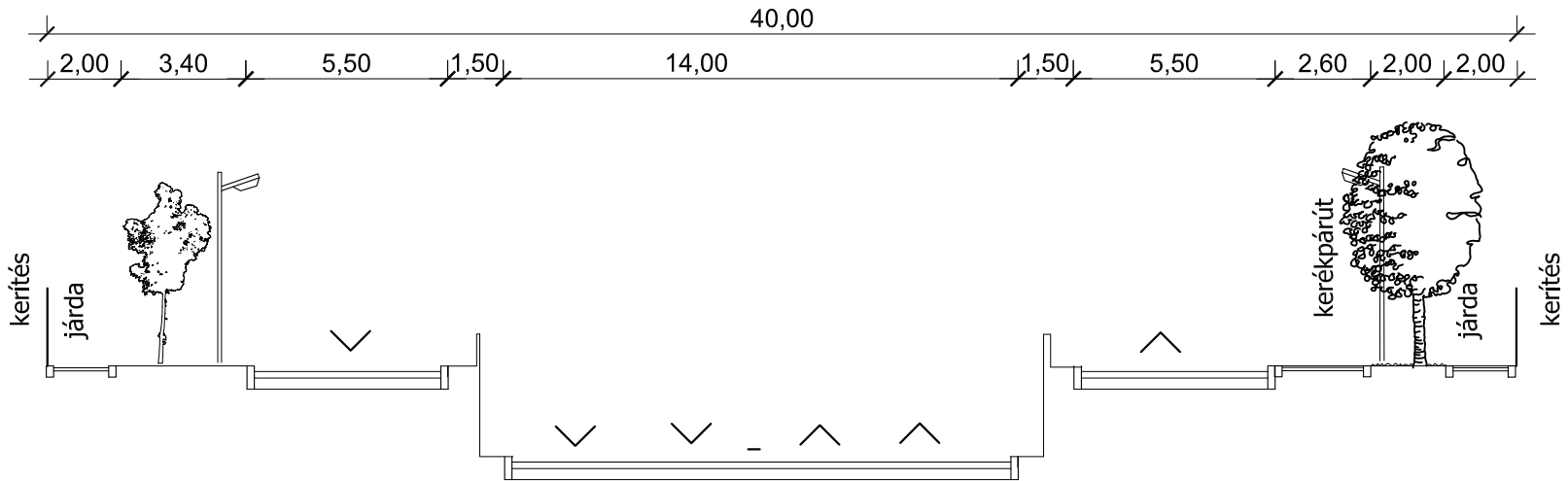
meglévő tervezett

- | | | |
|--|--|---|
| | | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT |
| | | FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT |
| | | KERÜLETKÖZI, KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT |
| | | GYŰJTŐÚT, LAKÓÚT |
| | | KERÉKPÁRÚT |
| | | KÖZFORGALMÚ VASÚTVONAL |
| | | KÜLÖNSZINTŰ VAGY
RÉSZBEN KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT |
| | | FONTOSABB JELZŐLÁMPÁS
FORGALOMIRÁNYÍTÁSÚ CSOMÓPONT |
| | | FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT |
| | | VASÚTI MEGÁLLÓ |
| | | KÖZÚTI, VASÚTI FELÜLJÁRÓ |
| | | TERVEZÉSI TERÜLET |

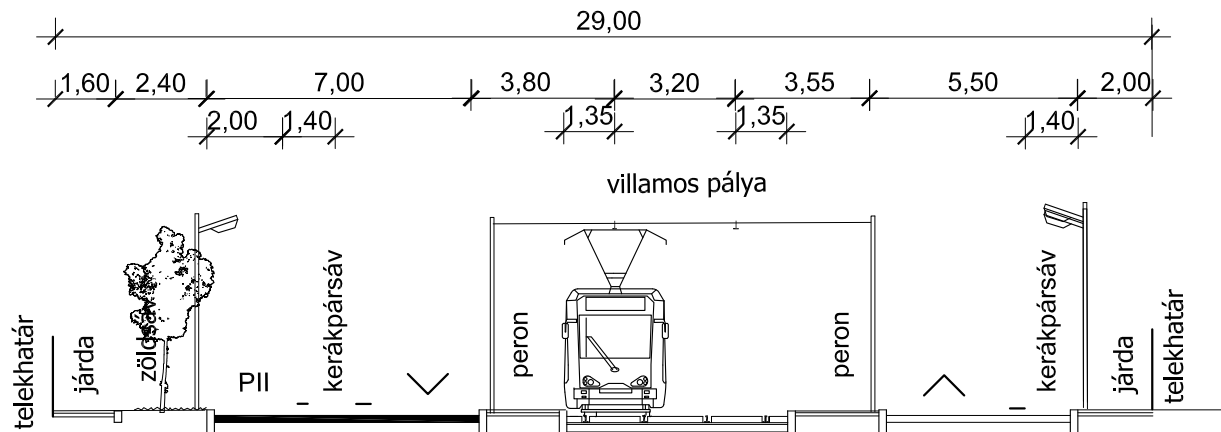


Keresztszelvények

1 - 1
Kőér utca
Javasolt keresztmetszet



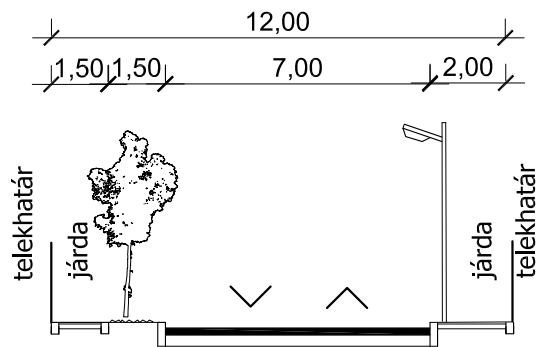
2 - 2
Bihari út
Javasolt keresztmetszet



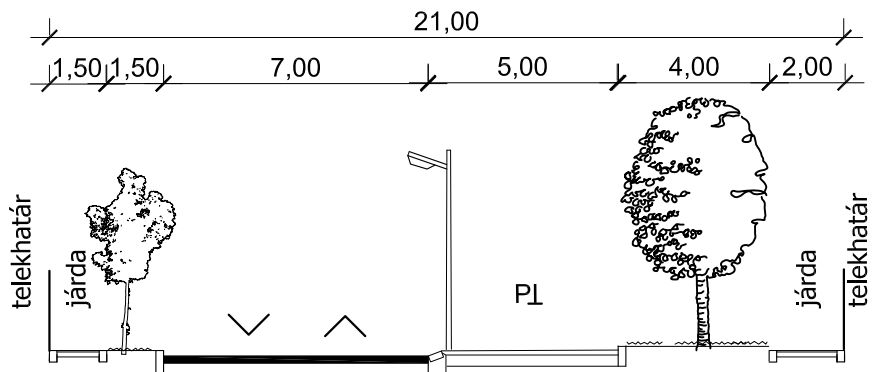
M=1:200

Keresztszelvények

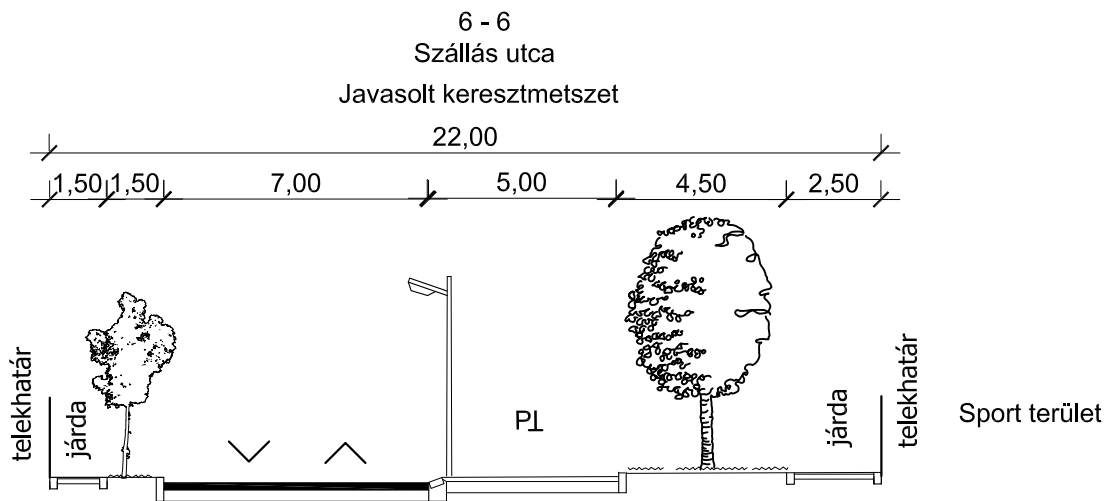
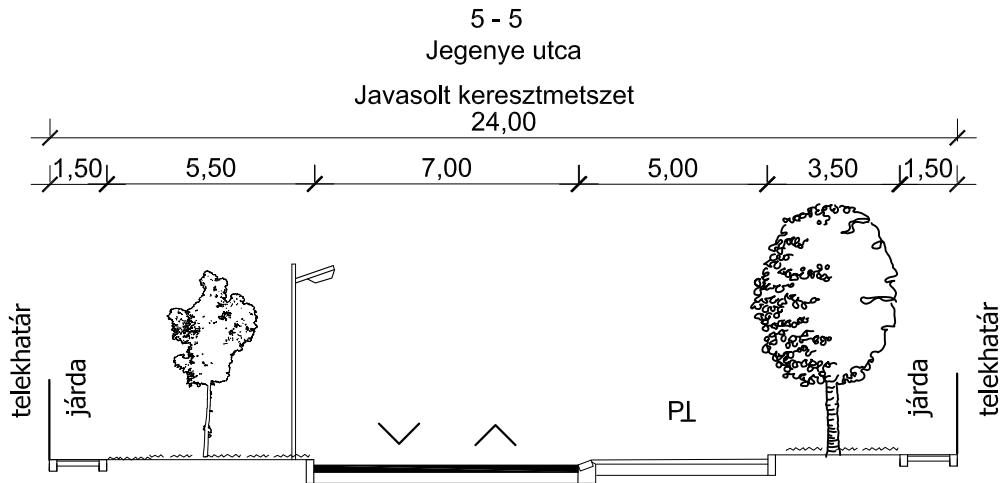
3 - 3
Száva utca
Jelenlegi keresztmetszet



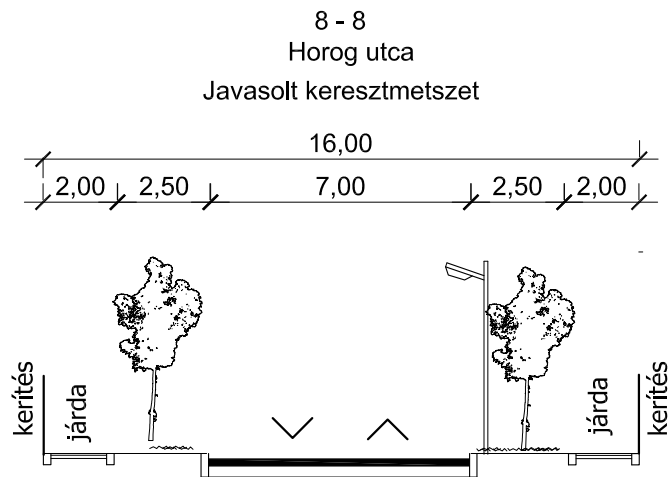
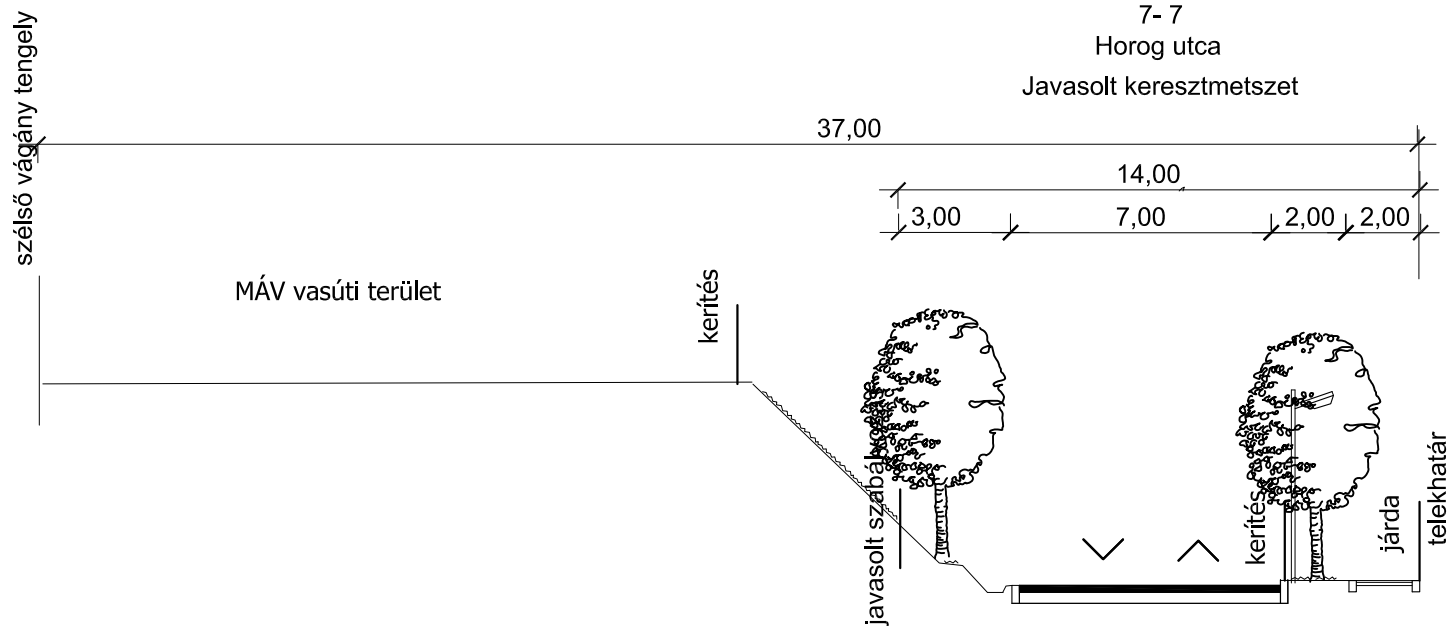
4 - 4
Száva utca
Jelenlegi keresztmetszet



Keresztszelvények

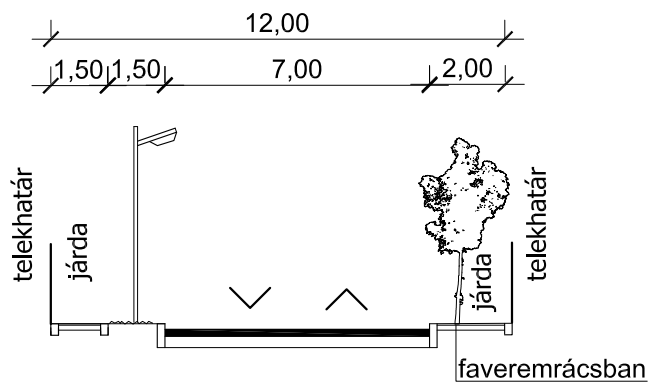


Keresztszelvények

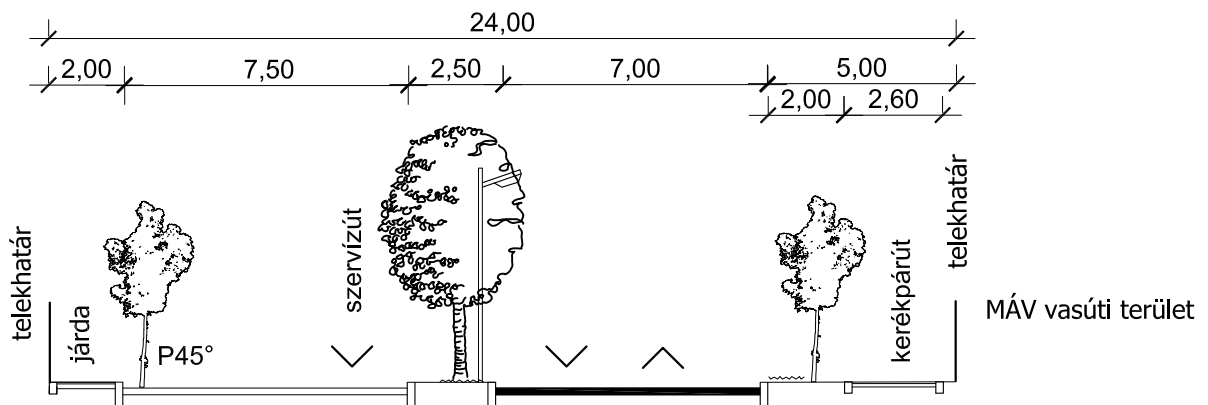


Keresztszelvények

9 - 9
Mázsa utca
Javasolt keresztmetszet











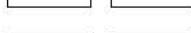







10 - 10
Barabás utca
Javasolt keresztmetszet

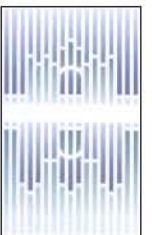


Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)
JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI
HÁLÓZAT
 M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT

meglévő tervezett

- | | | |
|---|---|---------------|
|  |  | Metróvonal |
|  |  | HÉV vonal |
|  |  | Autóbuszvonál |
|  |  | Villamosvonal |
|  |  | Vasútvonal |
|  | Metró állomás | |
|  | HÉV állomás | |
|  | Autóbusz pályaudvar | |
|  | Autóbusz végállomás | |
|  | Villamos végállomás | |
|  | Tervezési terület | |



3. KÖZMŰJAVASLAT

3.1. Vízellátás

A terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 20. számú un. Pesti alap nyomászónájának hálózatáról történik, mely ellennyomó medencéjének alsó szintje 129,6 m Bf van. Az elosztóhálózat, illetve más nyomászónák betáplálását, a területet északról érintő Kőbányai úti DN 800 mm átmérőjű, illetve délről a Kőér utca mentén DN 500 mm-es főnyomóvezetékek végzik. Ezen fővezetékeket összekapcsoló jelentősebb átmérőjű elosztóvezeték a Mázsa utca – Száva utca nyomvonalon épült ki DN 300 mm átmérővel.

A tervezési területen belül létesíthető többlet szinterületi növekmény alapján a becsült ivóvíznövekmény részterületenként az alábbiak szerint alakul:

I.-es számú részterület:	217,5 m ³ /d,
II.-es számú részterület:	235,1 m ³ /d,
III.-es számú részterület:	307,1 m ³ /d,
IV.-es számú részterület:	298,5 m ³ /d,
Összesen:	1058,2 m³/d

Az egyes területek ellátását a meglévő nagyobb átmérőjű vezetékről biztosítani lehet. Azon utcákban, amelyekben jelenleg nincs vízvezeték ott minimum DN 100 mm átmérőjű vezeték építésével kell számolni. A tényleges átmérőt az elhelyezésre kerülő épületek tűzszakaszi, illetve azok mérete fogja meghatározni.

A beépítésekkel egy időben az alábbi hálózat fejlesztésekkel kell számolni:

I. részterület:

- a Jegenye utcai DN 75 mm átmérőjű vezeték felbővítése, valamint összekapcsolása a Bihari utcai DN 200 mm-es vezetékkel,
- a Horog utcában létesült DN 150 mm-es vezeték a Szállás utca irányába tovább kell építeni, a Szállás közben lévő DN 100 mm átmérőjű vezeték felbővítésével,

II. részterület:

- a Jegenye utcában hiányzó vízvezeték a beépítés intenzitásához alkalmazkodó átmérővel kell megépíteni a Bihari utca és a Hidas köz között,

III. részterület:

- a Horog utca ezen teljes szakaszán vízvezeték kellene építeni, mely a Bihari utcai DN 150 mm átmérőjű, valamint a Száva utcai DN 300 mm átmérőjű vezetékhez csatlakozna. A vezetéképítéssel a Horog utca – Teherkocsi utca közötti magán telket érintő átkötés megszüntethetővé válna.

IV. részterület:

- a meglévő hálózatról a becsült ivóvízigény biztosítható. A Horog utca megszüntetésével a déli területre tervezett épület tűzvízigényét telken belüli hálózatról kell biztosítani.

Felhívjuk a figyelmet, hogy gazdálkodó szervezetnek minősülő vízigénylő esetén egyszeri vízmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke a napi fogyasztás függvényében m³-enként a jelenlegi áron 373.000,- Ft + ÁFA.

3.2. Csatornázás

A terület egyesített rendszerben csatornázott, azaz a szenny- és a csapadékvizek egy közös csatornahálózatban kerülnek elvezetésre. A vasút keresztezhetőségének korlátai miatt a területen keresztül számos kerületi főgyűjtő halad át, így

- a Kőbányai úton ø 200 cm-es,
- a Bihari utca nyomvonalán 150/225,
- a Kőér utca nyomvonalán pedig ø 150 cm-es főgyűjtők épültek ki.

A főgyűjtők eltérő nyomvonalon ugyan, de a Ferencvárosi Szivattyútelepre vezet el a vizeket, ahonnan azok a Központi Szennyvíztisztító telepre kerülnek nyomóvezetékek által.

A tervezési területen belül létesíthető maximális szintterületi növekményre meghatározott vízigénynövekmény alapján a várható szennyvízmennyiségi növekmény a következő:

I.-es számú részterület:	174 m ³ /d,
II.-es számú részterület:	188 m ³ /d,
III.-es számú részterület:	246 m ³ /d,
IV.-es számú részterület:	239 m ³ /d,
Összesen:	847 m³/d

A területen nagy átmérőjű gyűjtőcsatornák létesültek, melyek a már korábban is említett főgyűjtőkhöz csatlakoznak. A becsült szennyvízmennyiséget a gyűjtőhálózat fogni képes.

A meglévő közcsatorna-hálózat két területrészen, magántelken keresztül húzódik, melyek közül a Szálás köz – Jegenye utcai csatornát ki kell váltani, a Horog utca megszüntetésével az ott található csatorna távlatban a kialakuló két telek vizeit vezetheti el, melyet így célszerű megtartani és szolgalmi jogos átvezetést biztosítani.

Hasonlóan a vízellátásnál ismertetettekhez, a gazdálkodó szervezetek általi igénybevevő esetén (ide értve a lakásértékesítési célú területhasznosítást is) egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni az Üzemeltető részére, melynek összege szennyvíz esetében a napi vízfogyasztás függvényében m³-enként jelenleg 509.600,- Ft, csapadékvíz esetében pedig a használatbavételi engedély kiadása előtt köttetendő szolgáltatási szerződés szerinti összeg.

3.3. Energiaellátás

3.3.1. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Népliget, a Kőbánya és a Kispest 120/10 kV-os alállomások. Az alállomások a tápenergiát a főváros területén kiépült 120 kV-os távvezeték hálózatról kapják. A 10 kV-os hálózat három olyan főiránya érinti a vizsgált területet, amelyben 7-12 kábel található:

- a Népliget alállomásból a Kismartoni utca – Kőbányai út nyomvonalon 9-12 kábel halad a Kőbánya alállomás felé,
- a Népliget alállomásból a Fertő utcában és a Basa utcában 7-9 kábel létesült a Kispest alállomásig,
- a Kispest alállomásból 7-9 kábel létesült a Basa utca – Kőér utca – Gyömrői út nyomvonalon a Kőbánya alállomás felé.

Ezek a gerincirányokon kívül a Horog utcában, a Szállás utcában, a Szállás közben, a Monori utcában, a Mázsa utcában, a Bihari utcában, a Jegenye utcában és a Hidas közben található 10 kV-os kábel.

Ez a hálózat a vizsgált területen 22 darab 10/0,4 kV-os transzformátort táplál meg, amelyek közül tizenöt ipari és hét kommunális transzformátor.

A tervezett létesítmények becsült villamosenergia-igénye részterületenként:

I.-es számú részterület:	2,1 MW,
II.-es számú részterület:	4,7 MW,
III.-es számú részterület:	3,4 MW,
IV.-es számú részterület:	6,0 MW,
Összesen:	16,2 MW

Az I.-es számú részterületen jelenleg 6 darab 10/0,4 kV-os transzformátor található, amelyek közül egyiket sem kell átépíteni az új beépítés miatt. A többlet energiaigény ezekről a transzformátorokról esetleges bővítésük után biztosítható.

A II.-es részterületen a transzformátorok száma 13, amelyek közül az új beépítés miatt a 4061i és II.-es számúakat át kell építeni. A többlet villamosenergia-igény ezekről a transzformátorokról biztosítható, ha szükséges akkor a berendezéseket bővíteni szükséges.

A III.-as részterületen jelenleg az ipari létesítményeket kiszolgáló két transzformátor található, amelyek a távlati igényeket is biztosítják. A zöldbeágyazott intézményi területre az igények biztosítására új transzformátort kell létesíteni.

A IV.-es számú területen három transzformátor található, amelyek közül a 2783-as számú a tömbbelsőbe kerül, amennyiben a szolgáltató elfogadja ezt a helyzetet a közterületről a közvetlen megközelítés kritériumának, akkor a helyén maradhat, ha nem ennek megfelelően át kell építeni. A Horog utca és a MÁN pályatest közötti létesítmények részére új transzformátort kell létesíteni.

A tervezési területen a meglévő utak felújítása során a földfeletti vezetékeket kábelként kell kiváltani.

3.3.2. Gázellátás

A térség gázellátását az Újkozmetető véderdőben lévő Kőbánya gázátadó állomás, a Salgótarjáni út mellett a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó állomás, valamint a Soroksári úton lévő DN 500mm méretű nagy-középnomású gerincvezeték biztosítja. A nyomásszabályzó állomásból kiinduló DN 500mm méretű gerincvezeték a Pongrác úton érkezik a Mázsa térre, ahol kétfelé ágazik:

- DN 40 mm méretű vezeték létesült a Vaspálya utca nyomvonalon, amelyik másik táppontja a gázátadó állomás,
- DN 400 mm méretű vezeték a Bihari utca nyomvonalon kapcsolódik a Soroksári úti gerincvezetékhez.
- A gerincvezetéseken kívül kisebb méretű vezetékek a Kőbányai úton üzemelnek:
- A kisnyomású vezetékek a Kőbányai úton, a Szállás utcában, a Száva utcában, a Fokos utcában, és a Jegenye utcában üzemelnek.

A tervezett létesítmények becsült gázigénye részterületenként:

I.-es számú részterület:	240 gnm ³ /ó,
II.-es számú részterület:	440 gnm ³ /ó,
III.-es számú részterület:	430 gnm ³ /ó,
IV.-es számú részterület:	560 gnm ³ /ó,
Összesen:	1670 gnm³/ó

A tervezési területen kiépült nagy-középnomású gázhálózat a fenti gázmennyiséget biztosítani tuja, azonban a Horog utca melletti új fogyasztók részére gázvezetékkel kell kiépíteni.

3.3.3. Távhőellátás

Forróvíz-ellátás

A térség távhő ellátásának táppontja a XVIII. kerületben, a Nefelejcs utcában lévő Kispesti Erőmű. Az erőműből kiinduló Fv 2x DN 400mm méretű forróvíz-gerincvezeték a vizsgált területre a Liget tér felől érkezik és tovább folytatódik a Bihari utcán, majd tömbbelsőben a Jegenye utca és Szállás utca között, valamint a Fokos utcában. Erről a gerincvezetésekről két leágazás létesült:

- Fv 2x DN 200-as vezeték a Mázsa téren ágazik le és a Pongrác út felé folytatódik tovább,
- Fv 2x DN 200-as vezeték a Mázsa utcánál ágazik le és Fv 2x DN 100-as mérettel folytatódik a Hidas közben.

Gőzellátás

Elsősorban a Richter Gedeon Gyógyszergyár igényei miatt hozták létre a Kőbányahő Kft.-t, amely Kőbányai Erőmű területén létesített egy gázturbinás erőművet. Az erőműből kiinduló gőzvezeték elsősorban földfeletti kialakítású, amely a vizsgált terület mellett a vasút túloldalán létesült. Erről a gerincvezetésekről a Száva utca mellett egy magasvezetésű leágazás biztosítja a Ceva-Phylaxia

Oltóanyagtermelő Rt. hőellátását. A gerincvezeték a Kőér utca térségében föld alatt folytatódik tovább a Richter Gedeon Gyógyszergyár felé.

A tervezett létesítmények becsült hőigénye részterületenként:

I.-es számú részterület:	2,2 MW,
II.-es számú részterület:	4,0 MW,
III.-es számú részterület:	4 0 MW,
IV.-es számú részterület:	5,2 MW,
Összesen:	10,2 MW

A forróvízrendszer az I.-es és II.-es tömböket érinti, a területen keresztülhaladó gerincvezeték a tömbökben jelentkező igényeket biztosítani tudja.

A gőzhálózat elsősorban a Richter Gedeon Gyógyszergyár igényeinek biztosítására létesült és rajta kívül néhány ipari fogyasztót lát el. A gázturbinás erőműben tudomásunk szerint nagyobb tartalék kapacitás nincs, azonban a gőzvezetékek azonosak a kőbányai ipari fogyasztók részére létesítettekkel, így jelentősen nagyobb gőzmennyiség is szállítható rajtuk. Konkrét igény jelentkezése esetén a Kőbányahő Kft. felülvizsgálja a fejlesztés lehetőségét és hosszútávú szerződéskötés megkötése után vállalkozhatnak a hőhordozó közeg biztosítására.

3.4. Táv- és hírközlés

3.4.1. Vezetékes ellátás

A térségben jelenleg két távközlési szolgáltató hálózata üzemel a különböző igények biztosítására. A legrégebbiek során a Magyar Telekom Nyrt. építette ki hálózatát, mely a teljes kerület területét behálózta. A másik szintén vezetékes szolgáltató az INVITEL Távközlési Zrt., mely - korábban, mint PANTEL Kft. - kizárólag az üzleti kommunikáció részére építette ki célirányosan hálózatát.

A Magyar Telekom Nyrt. helyi előfizetői hálózatát a Kőér utcában lévő Kőbánya HOST nevű központ, valamint erről csatlakozó kihelyezett fokozatok táplálják meg. A központokról üzemelő vezetékes elosztó hálózat un. kültéri nagyelosztós rendszerű, az elosztók táplálásai hagyományos rézerű törzskábelek, valamint optikai fényvezetőjű vezetékek.

Az INVITEL Távközlési Zrt. vezetékes hálózatai földalatti és földfeletti kiépítésben találhatók. A földalatti részben saját kiépítésű alépítményben, PE védőcsőben valamint a Csatornázási Művek műtárgyaiban, míg a földfeletti hálózat a MÁV vasúti felsővezeték tartó oszlopain felerősítve található. Az így kiépített optikai kábelhálózat az üzleti kommunikáció részére létesült, végződésük az igénybevevő fogyasztó / előfizető / csatlakozási pontjáig tart.

A tervezett létesítmények bruttó szintterülete részterületenként:

I.-es számú részterület:	munkahely 25000 m ² -en,	intézmény 38000 m ² -en
II.-es számú részterület:	munkahely 1170000 m ² -en,	
III.-es számú részterület:	munkahely 57000 m ² -en,	intézmény 38000 m ² -en
IV.-es számú részterület:	munkahely 150000 m ² -en,	
Összesen:	munkahely 349000 m²-en	intézmény 76000 m²-en

Az új létesítmények ellátására a meglévő hálózatot bővíteni szükséges, amelye az előfizetőkkel egyetértésben elvégeznek.

A Horog utca ingatlanjainál földfeletti hálózat nem létesíthető a közeli MÁV villamosított vonalszakasz zavartatása miatt.

3.4.2. Vezeték nélküli ellátás



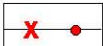

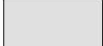


A mobiltelefon-ellátást az igények növekedése miatt várhatóan fejleszteni szükséges. A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, az antennákat azonban a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók a területen épületek tetőszerkezetén létesíthetik.

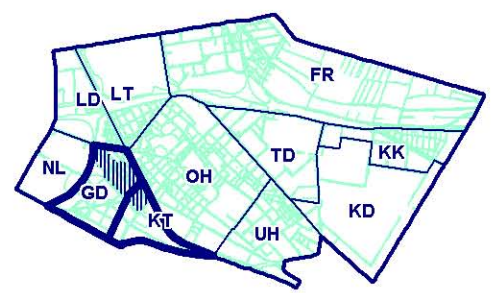
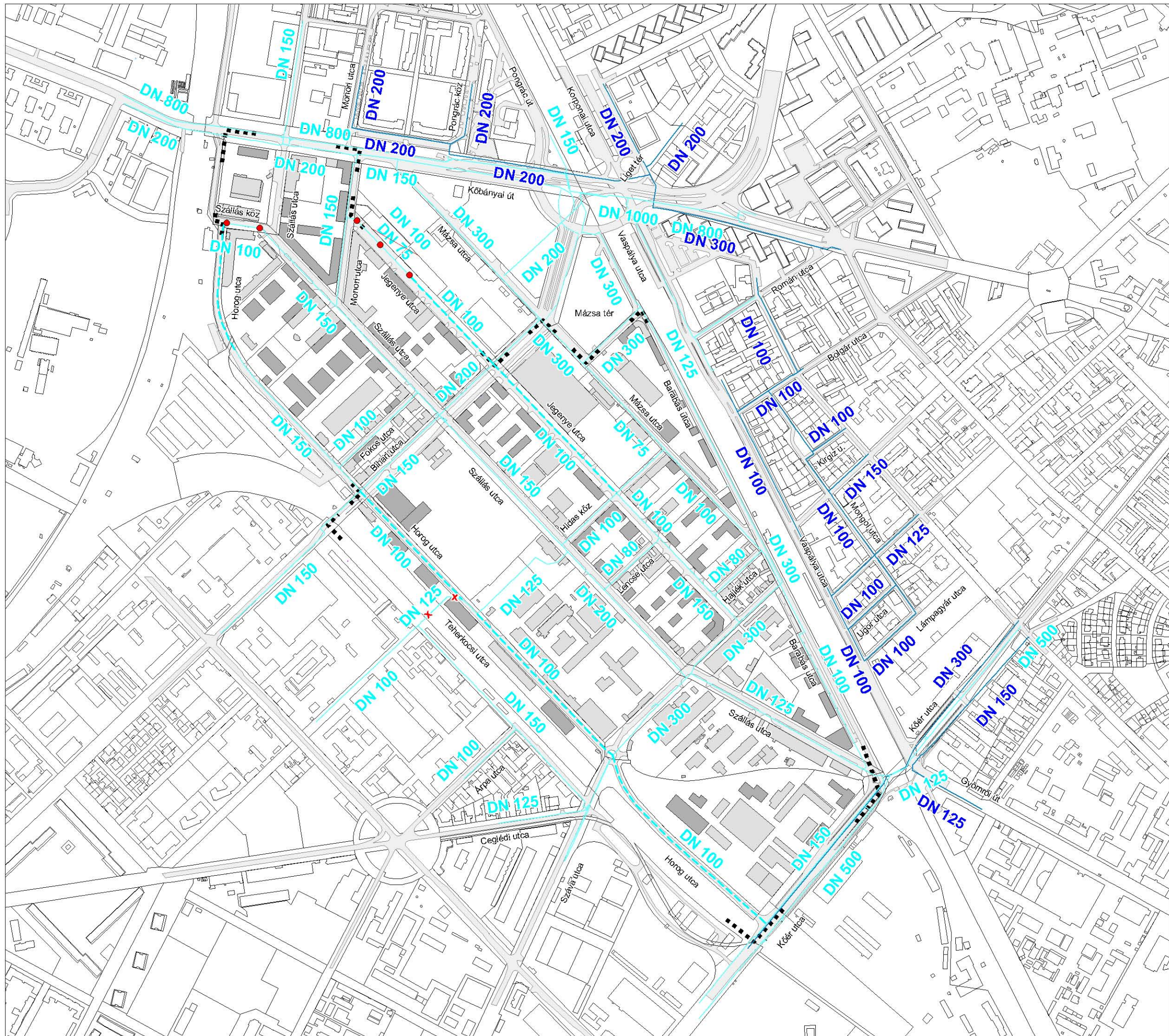
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



KÖZMŰPROGRAM: VÍZELLÁTÁS

M = 1:6000

-  vízvezeték (Pesti alapzóna)
-  Tervezett vízvezeték (Pesti alapzóna)
-  Megszűnő / átépítendő vezeték
-  vízvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Tervezési terület határa

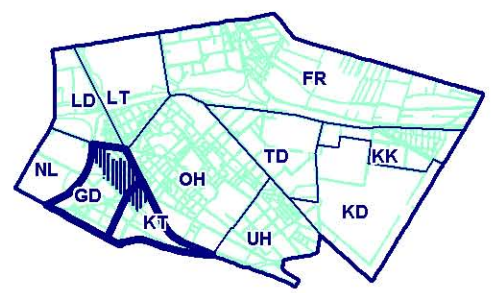
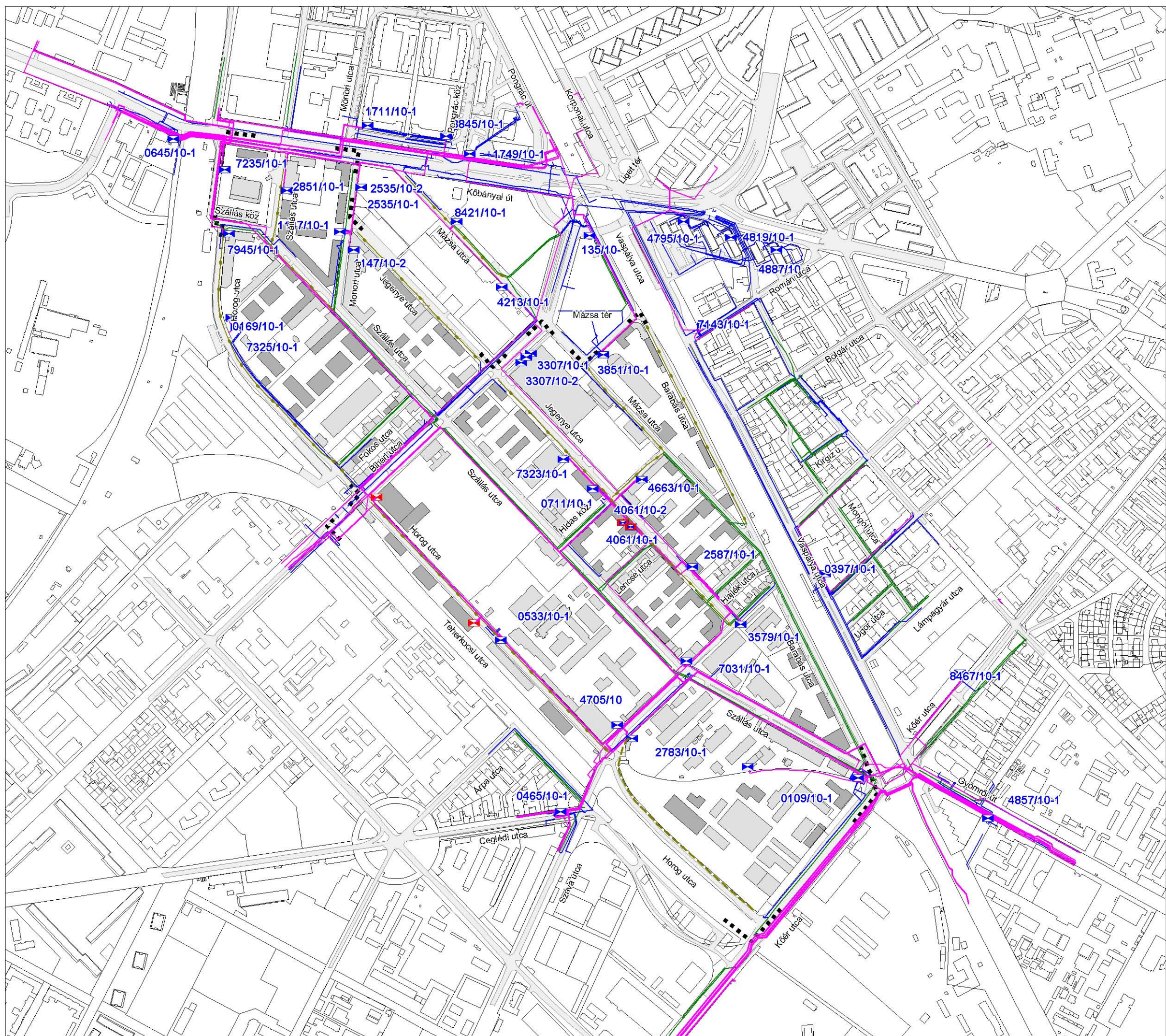


Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰPROGRAM:
 VILLAMOSENERGIAELLÁTÁS**
 M = 1:6000

-  10 kV-os kábel
-  kisértésű kábel
-  szigetelt szabadvezeték
-  közvilágítási légvezeték
-  Tervezett közvilágítás kábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Átépítendő transzformátor
-  Tervezett transzformátor
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Tervezési terület határa



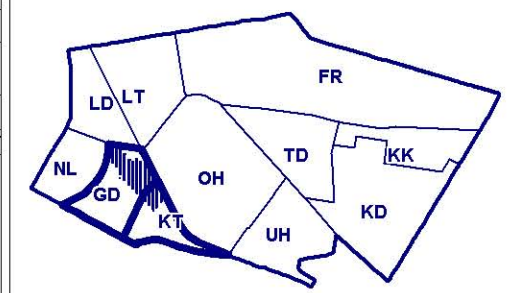
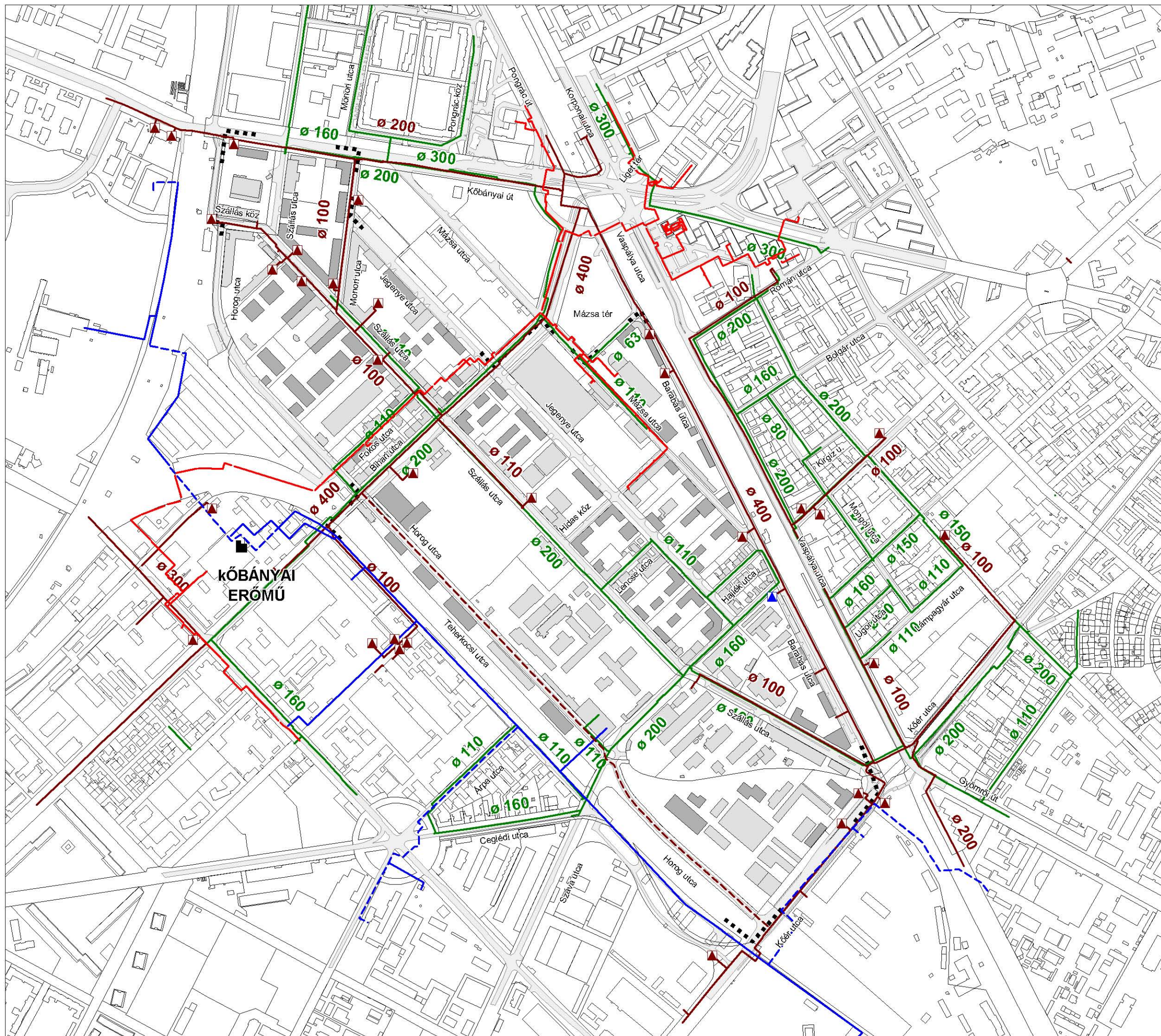
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰPROGRAM:
 GÁZELLÁTÁS, TÁVFŰTÉS**

M = 1:6000

-  Nagyközép nyomású gázvezeték
-  Tervezett nagyközép nyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Távfűtővezeték
-  Magasvetetésű gőzvezeték
-  Mélyvezetésű gőzvezeték
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Tervezési terület határa



4. ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési terület jellemzően munkahelyi terület, ennél fogva új, közcélú zöldfelületi elem létesítésére nincs szükség. Elsősorban a telephelyek és az egyéb kereskedelmi létesítmények biológiai aktivitásának növelése szükséges, illetve a meglévő zöldfelületeket kell minőségileg fejleszteni és a néhány meglévő, értékesnek tekinthető faállomány védelméről kell gondoskodni.

4.1 Útmenti fasorok

Az utcák jelentős része fásítatlan vagy hiányosan fásított, ezért ahol a közművezetékek védőterülete nem érinti a favermet, illetve egyébiránt biztosítható a faegyed számára minimálisan előírt élettér (legalább 2,25 m²-es szabad, burkolatlan terület biztosítása szükséges), utcánként azonos fajtájú, várostűrő, útsorfa minőségű faegyedeket kell ültetni. Ahol nem biztosított a kellő utcaszélesség lehetőleg egyoldalú fásítást javasolt alkalmazni. Továbbá a hiányosan fásított utcaszakaszokat ki kell egészíteni az utcára jellemző fajtájú faegyedekkel. Különösen értékes fasor nem található a tervezési területen, de néhány utcaszakaszon viszonylag egységes megjelenésű fasorok találhatóak, amelyeket javasolt megőrizni, illetve kiegészíteni.

A Kőér utca a közlekedési javaslat szerint 2x2 sávossá bővül, és a Vaspálya utcánál közúti alagút létesül a vasút alatt. A műtárgyak helyigénye miatt a meglévő fasort a tervezési terület oldalán ki kell vágni. A viszonylag értéktelen, kis lombkoronájú juhar fasor helyett inkább az út túloldalán húzódó, idős, olykor értékes platánfa egyedeket is tartalmazó fasor megtartása indokolt.

A közlekedési munkarész javasolja a Horog utca Kőbányai úti kikötését is. Ezt a meglévő faállomány figyelembevételével, a meglévő gyalogút mellett húzódó juhar fasor megtartásával javasolt kialakítani. Így csak néhány, kevésbé értékes, jellemzően nyárfa fajtájú faegyed esik áldozatául az útépitésnek.

4.2 Közhasználatú zöldfelületek

A tervezési területen egyedül egy kisebb játszótér található a Fokos utca egyik foghíjtelkén. A játszótér szabványos hintával és néhány paddal, hulladékgyűjtő edénnyel is rendelkezik, ugyanakkor meglehetősen leromlott állapotban van, ezért – a tulajdonos egyetértésével – a közhasználatú zöldfelületet javasolt felújítani.

4.3 Lakóterületek

A lakóterületek jellemzően túlépítettek, zöldfelület-hiányosak, ezért ahol indokolatlan burkolt felület van, javasolt zöldfelületet létesíteni.

4.4 Kereskedelmi és intézményterületek

Kereskedelmi területek telkei jellemzően faltól-falig burkoltak a rakodó illetve parkoló felületek miatt, zöldfelületek csak kisebb foltokban fordulnak elő. Ennél fogva új funkciók létesítésekor, a létesítmények bővítésekor biztosítani kell a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét illetve a parkolók esetében minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítését.

Ezen kívül javasolt megőrizni a telephelyek, intézményterületek értékes növényállományát, így például a NAV Központi Hivatalánál található idős, beállt faállományt (Platanus hybrida, Picea Abies, Acer platanoides facsoportok).

A tervezési terület közepén elhelyezkedő sportlétesítmény, a Törekvés SE sporttelepe viszonylag magas biológiai aktivitással rendelkezik, ugyanakkor meglehetősen elhanyagolt képet mutat, ezért a sporttelepet javasolt új funkciókkal megtölteni illetve a meglévő funkciókat minőségileg fejleszteni. Mindehhez a zöldfelületek minőségi fejlesztését is végre kell hajtani.

4.5 Munkahelyi területek

A munkahelyi területek elsősorban a tervezési terület déli részén fordulnak elő, néhol lakó funkciójú telkek beékelődésével. Ezek a területek is rendkívül alacsony zöldfelületi intenzitással bírnak (általában a 10 %-ot

se érik el), ezért itt az indokolatlan burkolt felületek, funkciók megszüntetése és a zöldfelületi arány javítása a feladat.

Továbbá a BVKSZ értelmében szabadonálló beépítésnél 10 000 m² feletti telekméret esetén a telekhatár mentén – az előkert kivételével – minimum 10 m-es szélességben egybefüggő zöldfelületet kell kialakítani. Ez különösen azoknál a telekhatároknál fontos – és emiatt a szabályozási terven is jelöltük – ahol az különböző területhasználatokat választ el. Így például a Tőrekvés SE sporttelepével határos munkahelyi terület telekhatárán különösen fontos az elválasztó hatása a zöldfelületnek. A zöldsávban háromszintes növényállomány telepítése javasolt.

Hasonló okokból a Fokos utcai lakó területek védelme érdekében a 38432/2 hrsz.-ú telek oldalhatárán többszintes növényállomány kialakítása javasolt.

4.6 Vasúti területek

A tervezési terület nyugati oldalán elhelyezkedő vasút területek zöldfelületei degradáltak (különösen a felhagyott vasúti vágányok mentén), ezért a továbbiakban gondoskodni kell itt is a zöldfelületek fenntartásáról, meg kell szüntetni a terület további gyomosodását, különösen az allergén fajok tekintetében.

5. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

5.1. Levegőminőség-védelem

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók. A tervezési területen 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.

A telephelyeken kibocsátott légszennyezőanyagok mennyisége a határértékeket jellemzően nem haladják meg, a bejelentett pontforrások emisszióját rendszeresen ellenőrzik.

A jelenleg hasznosítatlan, roncsolt felületekkel rendelkező munkahelyi területeken a fejlesztések megvalósulásával a zöldfelületek mennyisége és minősége növekszik. A porképző felületek csökkenésével, a zöldfelületek kondicionáló hatásának növelésével a levegőminőség és a mikroklímatis viszonyok javíthatók.

A közúti közlekedésből származó szennyezés különösen a Kőbányai út, Bihari utca, Szállás utca és a Kőér utca felől érinti a területet. A fa- és cserjeállomány levélfelülete megköti a légszennyező anyagokat, ezért megőrzése, illetve növelése kiemelten fontos. Javasoljuk a meglévő fasorok és zöldsávok megtartását, a fasorok kiegészítést és új fasorszakaszok telepítését.

5.2. Zajvédelem

A terület környezeti zajjal több oldalról jelentősen terhelt. A terület zajviszonyait a környező utak és vasutak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, pontszerűen néhány üzemi terület okoz kisebb zajkibocsátást. A betartandó zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

Nagyobb forgalmú, határérték túllépéssel is érintett útvonalak a Kőbányai út, Bihari utca Kőér utca és a Szállás utca. A zajszennyezés elleni védelem új beépítés esetén passzív akusztikai védelemmel, valamint kevésbé érzékeny funkciók telepítésével lehetséges. A tervezési területen – az I-X/Z-03 jelű építési övezetet kivéve – új lakóépület nem létesíthető.

A Bihari utca 2x2 sávusra történő bővítése tervezett, melyre a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 2. § (5) bekezdés előírása vonatkozik:

„Meglévő közlekedési útvonal vagy létesítmény (zajforrás) korszerűsítése, útkapacitás bővítése utáni állapotra

a) a 3. melléklet határértékei érvényesek, ha a változást közvetlenül megelőző állapotra vonatkozó számítások és mérések a határérték teljesülését igazolják;

b) legalább a változást megelőző zajterhelést kell követelménynek tekinteni, ha a változást megelőző állapotra vonatkozó számítások vagy mérések a határérték túllépését igazolják.”

A meglévő zajterhelés miatt a b) pont szerint kell eljárni. A tervezett útbővítés várhatóan nem fog a jelenleginél magasabb zajszintet eredményezni, lévén az út keresztmetszeti bővítése nem a védendő lakóházak felőli oldalon fog megvalósulni. A Bihari út a Horog utcai csomóponttól továbbra is 2x1 sávós marad, az áteresztőképesség tehát nem változik, így forgalomnövekedés a kritikus (Horog utca – Szállás utca) szakaszon nem várható, csak a forgalom jobb eloszlása. A villamospálya korszerűsítése további zajkibocsátás csökkenéssel járhat.

A meglévő zajkonfliktus miatt a Bihari út mentén a lakófunkció megtartása távlatban nem célszerű, a tömb keretövezeti átsorolása – a lakófunkció megtartása mellett – lehetőséget biztosít a fokozatos átalakulásra a kevésbé zajérzékeny intézményi használat felé.

A tervezési területet határoló vasúti pályák mentén kis mértékű konfliktus jelentkezik a közeli épületek homlokzatánál, de lakóépületet a zajtérkép alapján nem érint.

Az üzemi területek zajkibocsátás elleni védelme megoldott, lakossági panasz az utóbbi időszakban nem érkezett.

5.3. Talaj-és vízvéddelem

A tervezési terület ipari múltjából adódóan nagyfokú talajdegradáció következett be. Talajszennyező tevékenységről nincs tudomás, de az elmúlt években számos helyszínen tártak fel a múltbéli tevékenységekből eredő szennyezettséget. Számos esetben a szakszerű kármentesítést is megkezdték, vagy elvégezték. Ennek ellenére nem zárható ki a kármentesítés szükségessége egy-egy részterület esetében. A munkahelyi területeken új épület elhelyezése esetén a talaj és talajvíz szennyezettségének vizsgálata javasolt.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető. Terepszint alatti építmények műszaki tervezésekor a talajvíz elleni védelemről gondoskodni szükséges, ezen kívül a talajvíz áramlásának lehetőségét is biztosítani szükséges.

Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőknek gondoskodni kell. A termőtalaj szakszerű depóniában is csak legfeljebb fél évig tárolható. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható.

Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék ártalmatlanítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

5.4. Hulladékkezelés

A keletkező kommunális hulladékok elszállítása és kezelése a kerületben jelenleg működő rendszerbe bekapcsolva lehetséges.

A telephelyeken üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok az ágazati jogszabályok szerint kezelendők, gyűjtendők be. Bontás munkálatok során keletkező hulladékok kezeléséről és a felhagyott telephelyek környezetében lévő illegális lerakatok felszámolásáról szükséges gondoskodni. A bontási hulladékokat környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón helyezhetők el.

6. RENDELETTERVEZET

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat képviselő-testületének

.../2012. (...) önkormányzati rendelete a **KVSZ-ról szóló ..2012.(...) rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ának (3) bekezdés és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában, továbbá a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Budapest fővárosi közgyűlési rendelet 1. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján

módosítja a KVSZ-ról szóló .../2012.(...) rendeletét az alábbiak szerint:

1. § Jelen rendelet **1. számú mellékletét** a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya, Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – 38403/6 hrsz.-ú és 38403/7 hrsz.-ú közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területre vonatkozó *övezeti terv*, **2. számú mellékletét** a területre vonatkozó *szabályozási terv*, **3. számú mellékletét** a területre vonatkozó *védelmi és korlátozási terv* képezi.

2. § A KVSZ

a) 1. melléklete (övezeti tervlap) jelen rendelet **1. melléklete** szerint módosul;

b) 2. melléklete (Budapest X. kerület Kőbánya kerületi szabályozási terve) jelen rendelet **2. melléklete** szerint módosul;

c) 3. melléklete (Budapest X. kerület Kőbánya védelmi és korlátozási terve) jelen rendelet **3. melléklete** szerint módosul.

3.§ A KVSZ 44.§ (9) bekezdésében szereplő táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
I	-X/SZ-01	SZ	35000	30	40	35	1,00	4,5	15,0
I	-X/SZ-02	SZ	7000	55	65	35	1,00	4,5	12,0
I	-X/SZ-03	SZ	4000	40	50	35	1,50	7,5	15,0
I	-X/SZ-04	SZ	4000	35	50	35	1,50	7,5	15,0
I	-X/SZ-05	SZ	3000	30	40	35	0,50	4,0	6,0
I	-X/SZ-06	SZ	1200	35	50	35	1,50	4,0	15,0
I	-X/SZ-L-01	SZ	2000	30	40	40	0,80	4,0	7,5
I	-X/Z-01	Z	1000	50	60	35	1,00	4,0	7,5
I	-X/Z-02	Z	2000	40	40	25	1,5	6,0	12,0
I	-X/Z-03	Z	600	65	65	20	2,5	4,5	12,5

4.§ (1) A KVSZ 45.§ (8) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„(8) Az I-X/Z-01 és I-X/Z-02 építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, valamint irodaház helyezhető el.

b) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.

c) Az építési övezetben az előkert mérete 0 m.

d) Az utca felőli épülethomlokzatok – a szomszédos telken álló épülethez való csatlakozás betartása mellett – legfeljebb 10 m-rel léphetnek hátrébb az utcavonalról.”

(2) A KVSZ 45.§ kiegészül az alábbi új, (9) bekezdéssel:

„(9) Az I-X/Z-03 jelű építési övezet egyedi előírásai:

- a) Az építési övezet lakófunkcióval vegyes, zártosrú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.
b) Az építési övezet területén sportépítmény, üzemanyagtöltő és parkolóház nem létesíthető.”

5.§ (1) A KVSZ 46.§ (8) bekezdésében szereplő táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		min. m	max. m
				felett %	alatt %				
IZ	-X/SZ-01	SZ	10000	25	30	50	1,0	3,0	12,0
IZ	-X/SZ-02	SZ	1500	35	35	50	1,0	4,5	12,0

(2) A KVSZ 46.§ kiegészül az alábbi új, (10) bekezdéssel:

„(10) Az IZ-X/SZ-02 építési övezetben lakóépület nem helyezhető el.”

6.§ (1) A KVSZ 48.§ (5) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„(5) Az M keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) az M-X/SZ-01, M-X/SZ-02, M-X/SZ-03, M-X/SZ-04, M-X/SZ-05, M-X/SZ-06 és **M-X/SZ-07** jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területek,
e) az M-X/Z-01, **M-X/Z-02** jelű építési övezet zártosrú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.”

(2) A KVSZ 48.§ (6) bekezdésében szereplő táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
M	-X/SZ-01	SZ	7000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
M	-X/SZ-02	SZ	10000	55	65	25	2,00	6,0	21,0
M	-X/SZ-03	SZ	40000	50	65	25	0,70	4,5	12,0
M	-X/SZ-04	SZ	2000	40	60	35	1,00	3,5	7,5
M	-X/SZ-05	SZ	2000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
M	-X/SZ-06	SZ	1500	40	50	25	1,50	3,0	12,0
M	-X/SZ-07	SZ	2500	45	40	25	2,0	-	15,0
M	-X/SZ-I-01	SZ	10000	50	65	35	2,40	7,5	27,0
M	-X/O-01	O	1000	50	60	25	1,20	4,5	7,5
M	-X/Z-01	Z	1000	50	60	25	1,20	3,0	7,5
M	-X/Z-02	Z	2500	45	45	25	1,2	4,5	12,0

7. § (1) Ez a rendelet 2012.....-én lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testületének a

12/2003. (III.20.) Mázsa utca – Barabás utca – (38403/4) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról,

38/2003. (IX.18.) Szállás utca – Száva utca – Horog utca – Bihari utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról,

- 27/2005. (V.20.) Mázsa utca – Barabás utca – (38403/4) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról,
30/2006. (VI.16.) Szállás köz – Szállás utca – Bihari utca – Horog utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról,
14/2011. (III.18.) Monori út – Szállás utca – Bihari utca – Jegenye utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról,
szóló önkormányzati rendeletei hatályukat veszítik.

Budapest, 2012. ...

.....

polgármester

.....

jegyző

EMLÉKEZTETŐ

Készült: a BFVT Kft. hivatalos helyiségében 2012. 07. 27.-én tartott egyeztetésről.

Jelen vannak:

Mozsár Ágnes	Kőbánya Polgármesteri hiv.
Verle István	Kőbánya Polgármesteri hiv.
Szegő János	Közlekedés Kft.
Lelkes Mihályné	BFVT Kft.
Érsek Gábor	BFVT Kft.
Zétényi Dávid	BFVT Kft.

Tárgy: Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szálás köz - Horog utca – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területre vonatkozó KSZT, Bihari út szabályozása.

A megbeszélés célja, hogy a tervezési területet érintő jelentősebb közlekedésfejlesztési elképzelések a készülő tervekben összehangolva kerüljenek kialakításra:

- A Bihari úti villamos vágány hálózat jelentős részben Európai Unió pénzen felújításra kerül, a jelenlegi nyomvonal megmarad, a vasút alatti szakaszon 2. vágány kiépítését tartalmazza.
- A KSZT tervezési területén Bihari út számára biztosított 29,0 m szabályozási szélesség mellett a villamos pálya középre kerülésével elvileg kiépíthető.
- A szabályozási terv készítése során a terület érintő tervek összehangolása és rendezése az elsődleges, a meglévő beépítési paraméterek csökkentése mellett. Jelenetős forgalmat vonzó létesítmény elhelyezésére nincs beruházási szándék.
- A terv a készülő, jóváhagyott, és engedéllyel rendelkező szakági terveket figyelembe veszi, a készülő tervekről a tervezők folyamatosan tájékoztatják egymást.

Budapest. 2012. 07. 27.

Összeállította:


Lelkes Mihályné
BFVT Kft.

EMLÉKEZTETŐ

Készült: a Budapesti Közlekedési Központ hivatalos helyiségében 2012. 07. 12.-én tartott egyeztetésről.

Jelen vannak:

Hajnal Tünde	BKK SFB
Fiedl Ferenc	BKK SFB
Radok Edina	BKK Tömegközlekedés
Lendvai Gábor	BKK KKD
Kangyerka Ádám	BKK PFF
Lelkes Mihályné	BFVT Kft.

Tárgy: Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szálás köz - Horog utca – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegénye utca – Monori utca által határolt területre vonatkozó KSZT

A tervező ismertette a tervezési területet érintő jelentősebb közlekedésfejlesztési elképzeléseket:

- Kőér utcát érinti a Körvasút menti körút magassági vonalvezetése, tervezett alagút továbbvezetése a vasút alatt Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési tervével (BKRFT) összhangban van.
- A Bihari úti villamos vágány Európai Uniós támogatással pontszerűen felújításra kerül, a jelenlegi nyomvonal megmarad, Kőbánya - Hizlaló MÁV állomás környezetében a 2. villamos vágány kiépül. A Bihari út KSZT tervezési területet érintő szakaszának bővítését a villamos pálya középre kerülésével a BKK képviselői egyetértettek, a 2x1 sáv + parkoló, ill. kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítása a csomópontokban járműosztályozóval megfelelő. A BKK részéről kéri, hogy a készülő szabályozás vegye figyelembe a Bihari út – Szállás utca csomópont helyigényét.
- Horog utca új gyűjtő útként történő kiépítése és a Kőbányai útra történő kikötése a Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési tervével (BKRFT) összhangban kívánatos.
- A szabályozási tervben a jelenleg a terület érintő tervek összehangolása és rendezése az elsődleges, a meglévő beépítési paraméterek csökkentése mellett. Jelentős forgalmat vonzó létesítmény elhelyezésére nincs beruházási szándék.
- A terv a készülő, jóváhagyott, és engedéllyel rendelkező terveket figyelembe veszi.

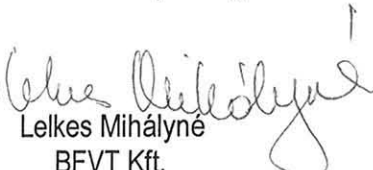
A BKK részéről kéri a szabályozási tervlapon a kötőtpályás infrastruktúra elemeit az irányadó tervi elemek között illetve a tervezett kerékpáros infrastruktúra elemeit a tájékoztató elemek között szerepeltetni.

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

A BKK képviselői, a tervezett javaslatokkal, a fenti felsorolásban szereplő kiegészítésekkel egyetértenek.

Budapest. 2012. 07. 12.

Összeállította:


Lelkes Mihályné
BFVT Kft.



1. melléklet KST

Jelenléti ív

Tárgy: 2. X ker. Köldöcsút - Kőrös u. KST

3. X ker. Sörnye rdőse u. KST - Rózsapatak

Dátum: 2012. 07. 12.

Helyszín: Rózsapatak

Név	munkahely	e-mail / tel	aláírás
Hajnal Tünde	BKK SFB KS	tunde.hajnal@bkk.hu	
Friedl Ferenc	BKK SFB KST	Ferenc.Friedl@bkk.hu	
Radok Zsuzsanna	BKK Tömegsz.	radoke@bkk.hu	Radok Zsuzsanna
Lendvai György	BKK VMD	gyorgy.lendvai@bkk.hu	
Kangyoska Ádám	BKK PTF	adam.kangyoska@bkk.hu	
LECKES MIHÁLY	ISTVT KA	lecke.mihalyne@bkk.hu	