

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Az OTP Ingatlan Zrt. új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) tervezetét kezdeményezi a tulajdonában lévő, 38335, 38334/5, 38334/6 és a 38332/8 hrsz.-ú telkeket is tartalmazó területre.

A hatályos Budapest X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról szóló 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) a 38335 hrsz.-ú telekre alapintézmény létesítésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

Az OTP Ingatlan Zrt. a fejlesztések előkészítése során jelezte, hogy az alapintézmény elhelyezésére kijelölt területen további ingatlanfejlesztést szeretne megvalósítani, amely a hatályos KSZT alapján nem lehetséges. Az előzetes tárgyalások alapján az alapintézményi terület biztosítása a tömb belsejében kedvezőbb telepítéssel történhetne meg. A hatályos KSZT megváltoztatása érdekében új KÉSZ készítése szükséges a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 46. § (3) bekezdése alapján.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a Tkr. 15. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető a településrendezési terv (KÉSZ) készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével. A településrendezési szerződésben a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja.

Az OTP Ingatlan Zrt. elkészítette a Budapest X. kerület, Somfa utca, Fertő utca és Ceglédi út által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv), melyet a tervező cég munkatársa szóban ismertet. A Tanulmányterv az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

Az Önkormányzat 2018-ban a Gyárdülő városrészre humáninfrastruktúra-vizsgálatot készíttetett, amelynek a megállapításai alapján a térségben megvalósult és tervezett lakásépítésekhez kapcsolódó óvodai és bölcsődei férőhely biztosításához a KSZT-ben rögzített alapintézményi területre szükség van. A Tanulmánytervben a 3400 m²-es alapintézményi terület a jelenleginél kedvezőbb helyen, a tömbbelsőben kerülne kialakításra ugyanakkora telekmérettel, mint ami a hatályos tervben szerepel. Ez a terület egy 50 férőhelyes óvoda elhelyezésére alkalmas. A javaslat szerint az alapintézményi hasznosítás

során fel nem használt 4760 m² szintterület a telektömbben, a még építési engedélyezési tervvel nem rendelkező, a befektető tulajdonában lévő telkekre kerülne szétosztásra úgy, hogy a hatályos KSZT szerint megállapított szintterület összességében nem növekszik. A szétosztott 4760 m² szintterület lakásépítés céljára nem használható fel, így az további alapintézményi terület iránti szükségletet nem generál.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.1. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési eszköz, valamint a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készíttetésének kezdeményezéséről és a programjáról, illetve a 2.2. pont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a tervezési folyamat.

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2019. november „15”

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

.../2019. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével a telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak figyelembevételével.
2. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

Megrendelő: OTP Ingatlan Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

KASIB
mérnöki
manager
iroda

Tsz.: 2516

**Budapest X. kerület,
Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó**

Telepítési tanulmányterv



2019. november

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

OTP Ingatlan Zrt.

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Képviseli: Demeter Enikő Projektmenedzser

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Juhász Sándor ügyvezető

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

Bálizsné Nagy-Pál Anna

okl. építészmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítészmérnök

K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171

Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök



ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám

közlekedésmérnök

Tkő 01-3157



Orosz Ágnes

01-2615

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-2418



Bíró Attila

okl. vízépítőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. A fejlesztési terület településszerkezeti helyzete.....	6
2. A fejlesztési terület bemutatása.....	8
A fejlesztési terület jelenlegi állapota.....	9
A fejlesztési terület környezete.....	10
A fejlesztési terület zöldfelülete.....	10
A fejlesztési terület környezeti állapota.....	10
A fejlesztési terület közlekedése.....	14
A fejlesztési terület közműellátottsága.....	15
3. Tervi előzmények.....	23
Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve.....	23
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ).....	25
Településképvédelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet (TKR).....	28
Gyárdülő humán infrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények (2018.)....	32
Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei.....	33
26/2006. (V.19.) önkormányzati rendelettel módosított 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelet.....	34
OTP által készített beépítési tanulmánytervek.....	36
4. A módosítás során elérendő célok.....	39
5. Szabályozási koncepció.....	43
Beépítési sűrűség számítás.....	43
A terület telkeinek adottságai és fejlesztési lehetőségei.....	45
Javasolt övezeti rendszer és övezeti paraméterek:.....	49
6. Beépítési terv.....	50
7. A javasolt beépítés és várható infrastrukturális igényei.....	51
Közlekedés fejlesztés.....	51
Közműfejlesztés.....	52
8. A javasolt beépítés várható környezeti hatásai.....	61
9. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	61



BEVEZETÉS

Az OTP Ingatlan Zrt. a – tulajdonát képező – Budapest, X. kerület Ceglédi út 9., 11. és 13., illetve a Somfa utca 5/a. szám alatti ingatlanjain az eddigi tervek szerint elsősorban lakás célú fejlesztéseket tervezett, hasonlóan a Somfa utca és a Makk utca közötti tömbben történő beruházásokhoz, ahol 7 db többlakásos társasház már megvalósult.

A Somfa utca és a Ceglédi út közötti tömb beépítésére irányuló további fejlesztések előkészítése eltérő szakaszban tart, van már építési engedéllyel rendelkező ingatlan (Somfa utca 5/a.) és további két másik telekre is már készültek építészeti tervek (Ceglédi út 9. és 11.). A Ceglédi út 9. szám alatti saroktelekre vonatkozóan azonban a hatályos kerületi szabályozás (KVSZ) alapintézmény létesítésére vonatkozó előírást tartalmaz, melynek módosítási (törlési) igénye 1-2 éve már felmerült az OTP részéről. Elképzeléseikkel kapcsolatban előzetesen megkérték Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítési Irodájának véleményét. A módosítás érdekében – a területre hatályos Kerületi Építési Szabályzat előírásainak figyelembe vételével – a Budapest, X. kerület Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca - Bihari út által határolt területre vonatkozóan Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) és annak rajzi mellékleteként szabályozási terv kidolgozása válik szükségessé.

Tekintettel arra, hogy az alapintézményi ellátottság pusztán a tárgyi területre leszűkítve értelemszerűen nem vizsgálható, az önkormányzat előírta, hogy a térségben történő termódosítások során a Gyárdúló városrész egészére a közelmúltban elkészítettett humáninfrastruktúra-vizsgálat (KASIB Kft. – 2018) és fejlesztési javaslat megállapításait is figyelembe kell venni.

A készülő KÉSZ megalapozása érdekében az önkormányzat telepítési tanulmányterv készíttetését, benyújtását kérte. A telepítési tanulmány kidolgozását megelőzően az OTP – a terület lehetséges egyéb fejlesztési irányainak vizsgálata céljából – Előkészítő hasznosítási tanulmány (EHT) készítését határozta el.

Az OTP Ingatlan Zrt. a teljes tervezési folyamatra a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

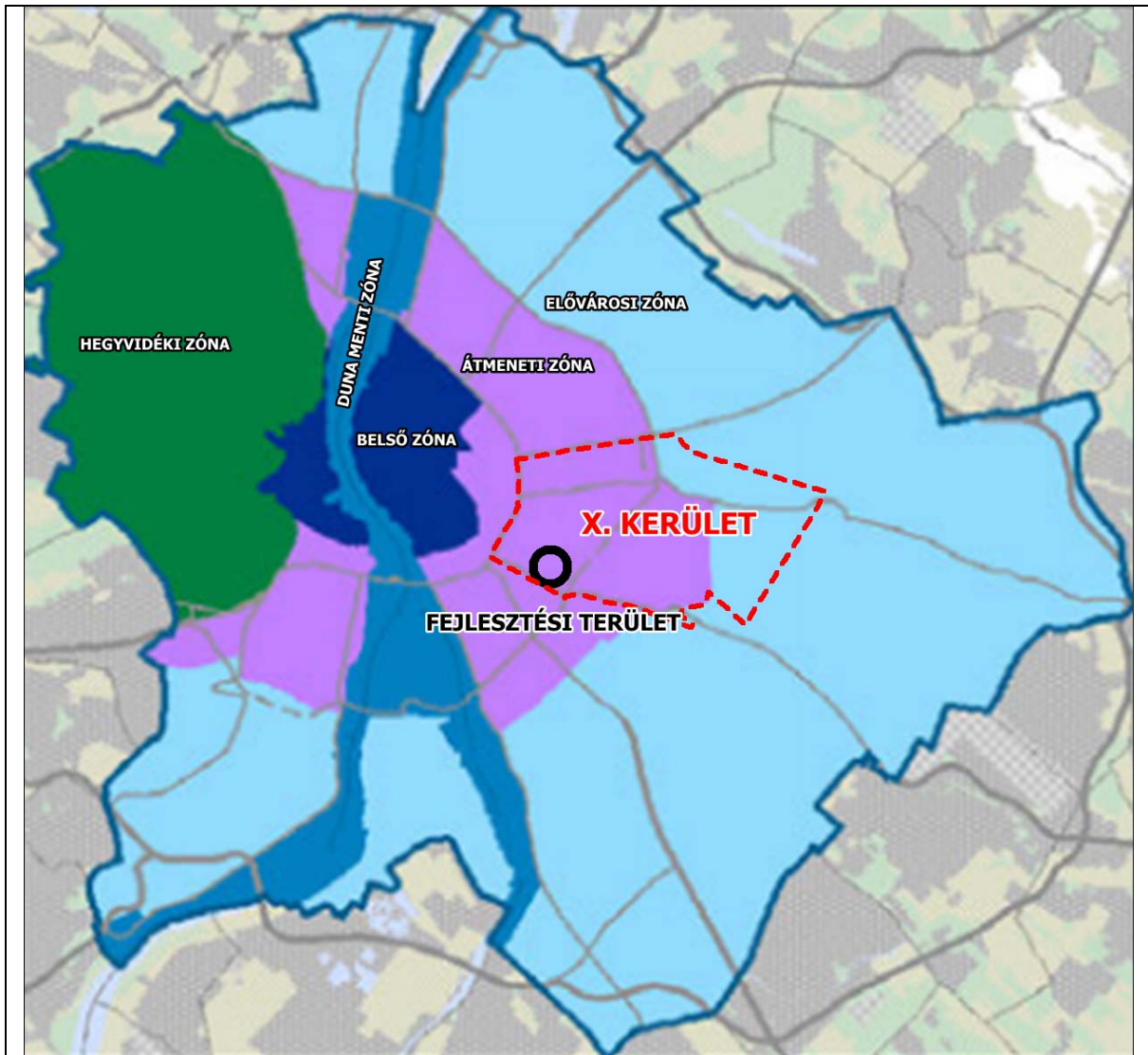
A munka első ütemében a jövőbeni fejlesztési területüket tartalmazó tömbre – Budapest, X. kerület Ceglédi út – Somfa utca - Fertő utca által határolt területre - vonatkozóan Előkészítő hasznosítási tanulmány (EHT) készült. Ennek megállapításai szerint, - mely az önkormányzattal egyeztetésre került – a továbbtervezés következő ütemeként Telepítési tanulmányterv (TT) készül.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy az Előkészítő hasznosítási tanulmányban megállapított kereteken belül feltárja a terület beépítési lehetőségeit azon önkormányzati döntés előkészítéseként, amelynek pozitív eredménye alapján elkészülhet a Budapest, X. kerület Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata.



1. A fejlesztési terület településszerkezeti helyzete

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában fekvő sajátos zárványszerű városrész. A főváros településszerkezetében az ún. átmeneti zóna és elővárosi zóna határán elhelyezkedő kerületnek a Kerepesi út - Hungária körút - Üllői út által felnyíló trapéz alakú területét keleten a XVI. és XVII. kerület, délen a XVIII. és XIX. kerület zárja le.

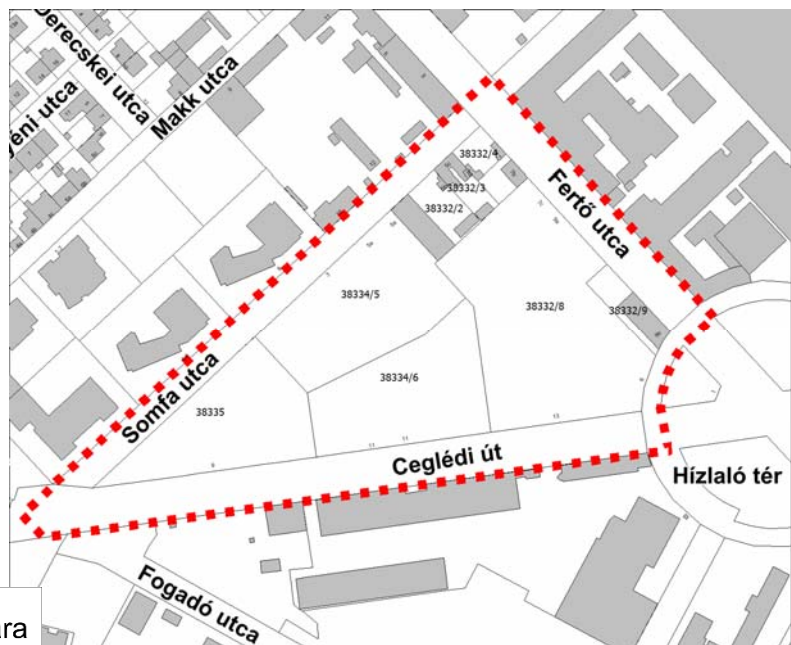
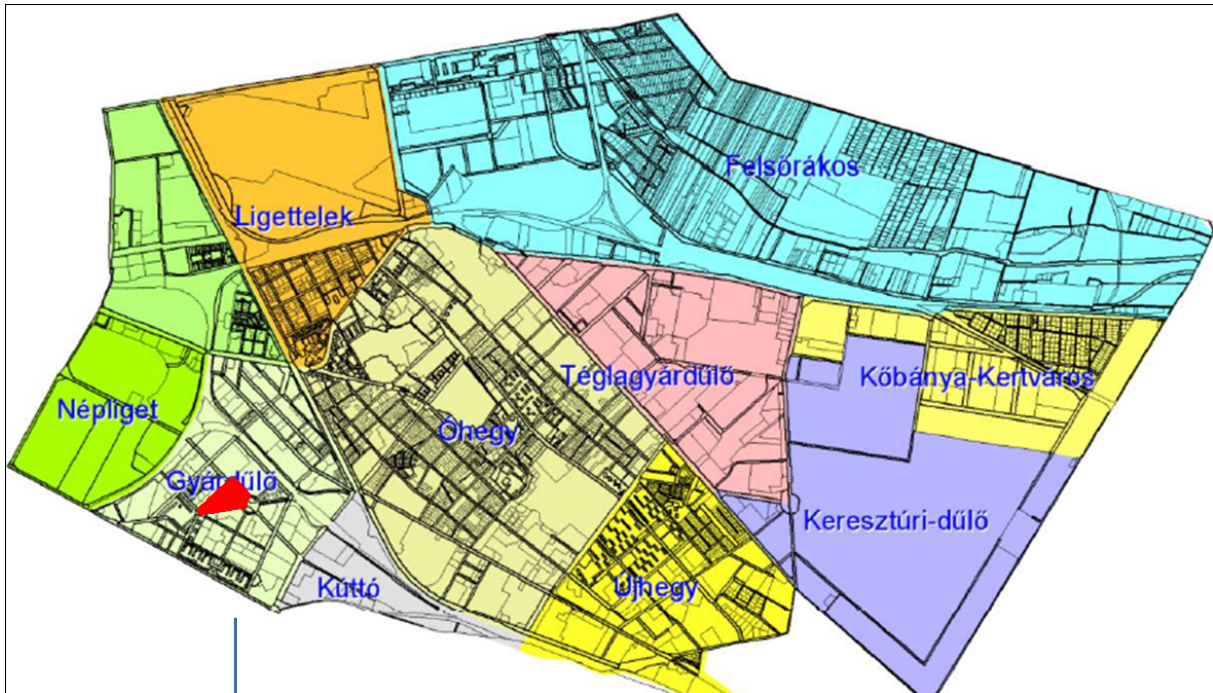


TSZT - Budapest zónarendszere
(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)



Az OTP fejlesztésével érintett ingatlanok Kőbánya déli szélén, a kerület Gyárdűlő nevű városrészében, az Üllői út közelében helyezkednek el. A szinte az egész tömböt kitöltő, csaknem 2,5 ha-os területet északnyugaton a Somfa utca, északkeleten a Fertő utca, délen pedig a Ceglédi út határolja. A tömbbe északon négy, a Hízaló tér környékén pedig egy kisebb telek ékelődik be, melyek nem képezik az OTP tulajdonát.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

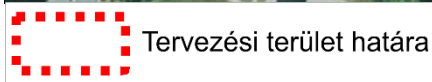


 Tervezési terület határa



2. A fejlesztési terület bemutatása

Jelen előkészítő hasznosítási tanulmány tárgyát képező, azaz az OTP tulajdonában lévő korábban három, azóta négy telekre megosztott egybefüggő terület a Fertő utca Hízlaló tértől nyugatra eső szakaszának déli oldalán helyezkedik el. A négy ingatlan jelenleg beépítetlen, viszonylag gondozott, nyírt füves terület. A tömbben az OTP tulajdonán kívül a Somfa utca – Fertő utca találkozásánál négy, a Fertő utca Hízlaló térhez közeli szakaszán egy beépített ingatlan található. Ezeket elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók működnek. Az egész tömbhöz képest elenyésző méretű területet foglalnak el, az OTP telkeinek beépítését azonban – jelentősebben a Fertő utca és a Hízlaló tér sarki ingatlan - korlátozhatják.



Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT



OTP tulajdonú telek



A fejlesztési terület jelenlegi állapota

	
A fejlesztési terület a Somfa utca felől	
	
Hízlaló térnél a tömbbe ékelődő kereskedés	Somfa utca felől a tömbbe ékelődő telkek
	
Somfa utca túloldalán álló F+5 szintes OTP társasházak	Ceglédi út felőli látvány
	
Fertő utcai nagyfeszültségű vezeték	Körforgalom a Somfa utca Ceglédi út találkozásánál



A fejlesztési terület környezete

A Somfa utca északi oldalán szintén OTP beruházásban épült társasházak találhatóak. Az F+4-5 szintes épületek saját kerttel, mélygarázzsal kerültek kialakításra. A Somfa utca Fertő utca felőli szakaszán az egykori földszintes lakóházakban működő gazdasági tevékenység kíséri a tömböt.

A Fertő utca keleti oldalán vegyes állagú földszint-F+1 szintes épületekben kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenység működik.

A Ceglédi út déli falát gazdasági tevékenységgel foglalkozó telephelyek alkotják.

A fejlesztési terület zöldfelülete

Közterületi zöldfelületek

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. Feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuálisan a figyelem irányításával bírnak, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között.

A vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fasor. Cserjetelepítés nem látható a közterületeken. A vizsgált tömböt határoló utak közül egyedül a Fertő utcában található egyoldali platán fasor. A Ceglédi út Somfa utca felőli szakaszán néhány fiatal faegyed került telepítésre, az út hosszabb szakaszán azonban csak gyepes zöldsáv húzódik.

Telkeken belüli zöldfelületek

A legtöbb telek jelenleg beépítetlen. A terület jelentős hányadát összefüggő, gondozott gyepfelület teszi ki. A Fertő utca és a Ceglédi út felőli kerítés mentén találhatóak idősebb faegyedek, juhar (*Acer*), nyár, (*Populus*) és ostorfa (*Celtis*), valamint fiatal akác (*Robinia*) jellemző.

A fejlesztési terület környezeti állapota

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ez alapján a teljes X. kerület, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít. Az OTTrT 3/7. melléklete alapján a kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrológiai védőterület.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat az illegális hulladéklerakás, mivel a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj.

A vizsgált tömb területén elszórtan látható kismértékű hulladék, valamint építési törmelék.

Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a vizsgált terület is a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik.



Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

A Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tūrészhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tūrészhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és alsó vizsgálati küszöb között van.

6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A táblázat alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A nitrogén-oxidok (NO_x) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést a területet határoló Fertő utca forgalma okoz, melyen a személygépjárművek mellett, sűrűn közlekedő buszforgalom is bonyolódik.

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. A vizsgált terület közelében található légszennyező pontforrások is jellemzően kémények, melyek szén-dioxidot, nitrogén-oxidokat és szén-monoxidot bocsátanak ki, a szabályozott határértékeken belül.



Zajterhelés

Közbányán a keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal és vasútvonal halad keresztül a területen.

Közlekedési eredetű zajterhelés

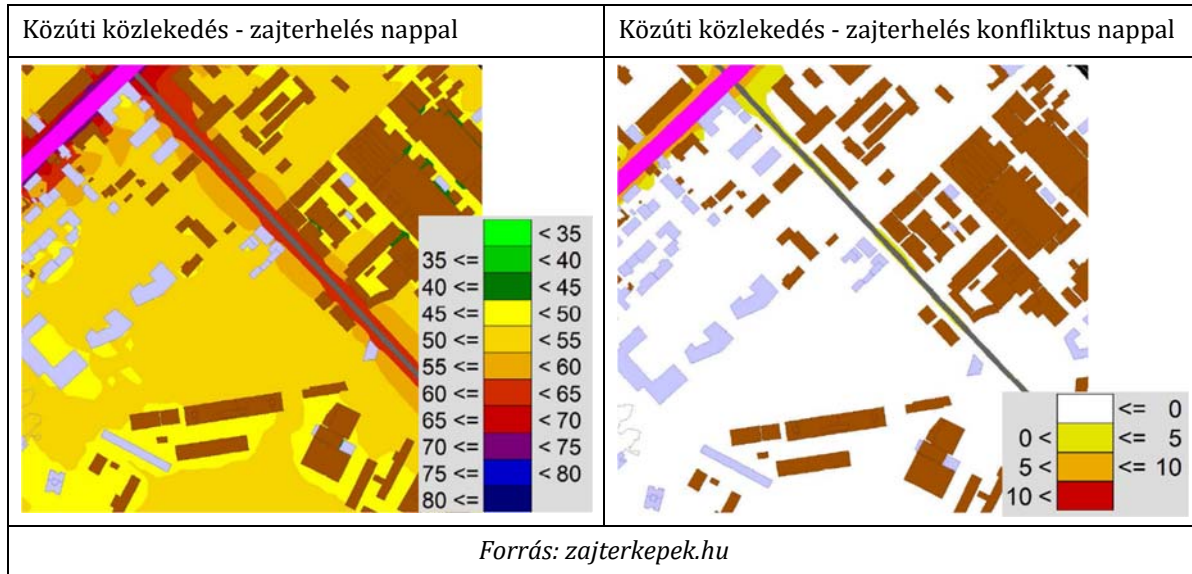
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától,	
		nappal 0 6-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2017. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli, mely pontos adatokkal nem szolgál a pillanatnyi állapotot illetően, eredményeit tekintve azonban következtetni lehet a zajterhelés jelenlegi állapotára az adott területen.

A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az Lden olyan „átlagos” zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.





A vizsgált tömb területén a közúti eredetű zajterhelés nappal 50-55 dB között alakul. A Ceglédi út és Somfa utca zajterhelése szintén 50-55 dB közötti, ami nem jár stratégiai küszöbértéket meghaladó terheléssel. A forgalmas Fertő utca nyomvonalán azonban a nappali zajterhelés 60-65 dB, ami átlagosan 0-5 dB-el haladja meg a küszöbértéket a konfliktus térkép szerint.

Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

Gyárdűlő városrészen halad át a Kelenföldet és Kőbánya-Kispest vasútállomást összekötő forgalmas vasútvonal, ez azonban a vizsgált területtől távol, több mint 300 m-re található, így ebből eredő konfliktus nem jellemző a területen.

Üzemi eredetű zajterhelés

Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény a 2017. évi Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérkép alapján.

Hulladékkezelés

A X. kerületben a hulladékszállítás megoldott, közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A szelektív hulladék elszállítását is az FKF Zrt. biztosítja, emellett szelektív hulladékgyűjtő sziget található a vizsgált terület közelében a Pöttyös utcában.

Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen, ugyanakkor az építkezések következtében jelentős mennyiségű építési hulladék keletkezik, melyek megfelelő tárolása, gyűjtése és elszállítása a Vállalkozó feladata.

A vizsgált területen kismértékű illegális hulladéklerakás előfordul.



A fejlesztési terület közlekedése

Közúti közlekedés

A tömböt határoló utak hálózati funkciója: a Fertő utca a X. kerületi Gyárdűlő városrész gyűjtőútja, míg a Somfa utca és a Ceglédi út kiszolgáló utak.

A Fertő utca a Vajda Péter utca – Fertő utca – Basa utca útvonal része, amely útvonal biztosítja a kapcsolatot a Könyves Kálmán körút és a Kőér utca felé. A 2x1 forgalmi sávós út mentén változó kialakítású parkoló sáv van a tömb felőli oldalon. Az út fölött nagyfeszültségű távvezeték húzódik, kapu jellegű vezetéktartó oszlopokon.

Az út forgalma a csúcsidőszakokban 6-800 Ej/óra/irány.

A Somfa utca 2x1 sávós, jelentős részben parkolásra veszik igénybe. A Ceglédi úthoz körforgalmú csomópontban csatlakozik.

A Ceglédi út 2x1 sávós, a tömb felőli oldalon 8 m széles zöldsávval. A Fertő utcai csomópontja a Hizlaló téren forgalomtechnikai szempontból kedvezőtlen hatágú kialakítású.

Közösségi közlekedés

A tömb a Bihari utcán közlekedő 3-as villamos járástól 200 m gyaloglási távolságon belül van.

A közvetlen kiszolgálást a Fertő utcán közlekedő 99-es autóbuszjárat biztosítja. Megállói a Bihari utcánál és a Hizlaló térnél vannak. A járat kapcsolatot biztosít a városközpont (Blaha Lujza tér) és az M3 metró (Határ út) felé.

A területtől az M3 metróvonal Pöttyös utcai állomása 400 méterre van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területhez legközelebbi kerékpárút az Üllői úton van. A tömböt határoló kiszolgáló utcák alkalmasak kerékpáros közlekedésre.

A Ceglédi úton a tömb mentén nincs kiépített járda.

Parkolás

A területen levő kereskedelmi – szolgáltató létesítmények parkolása az útpálya és a telekhatár közötti sávban rendezetlen formában történik.



A fejlesztési terület közműellátottsága

Közműellátás és elektronikus hírközlés

A fejlesztési területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került.

A vizsgált terület szélénél halad több közműnyomvonal is, amelyek tágabb területek ellátását biztosítják. A vizsgált területen így jelentkező közműves eredetű korlátozást jelentő közművek a következők:

- Ceglédi út alatt haladó 220/275-ös gravitációs egyesített csatorna
- Somfa utca alatt haladó 2 x NÁ 500-as távhővezeték.

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

Vízellátás

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A tervezési terület a 20-as számú, úgynevezett Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. Ez a zóna Budapest nagyságrendileg legjelentősebb ellátási zónája, amiben 6 betápláló gépház, valamint 6 ellen nyomó medence biztosítja a vízellátást. A zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat mindenhol kiépült. A Somfa utcai vezeték kivételével a hálózat ma már korszerűtlenebbnek tekintett öntöttvas csövekből áll.

A terület ivóvízellátását a környező vezetékekről táplált, a terület utcáiban NÁ 125-ös és NÁ 150-es átmérőjű vezetékek biztosítják.

A terület vízvezetékére az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek, a Fertő utcában pedig egy NÁ 800-as iparivíz vezeték is halad.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

A területen egyesített rendszerű vízvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízelvezetés. A területről a szennyvíz a Fertő utcából bár először a Bihari utcai csatornába gravitál, de onnan szintén a Ceglédi úti csatorna későbbi nyomvonalába torkollik.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület utcáinak túlnyomó többségében kiépült a zárt csapadékvíz elvezetés a szennyvízelvezetéssel közös egyesített csatornahálózat képében.



Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált terület ellátásának bázisa az FGSZ Zrt. "Ikarusz" gázátadó állomása, ahonnan kiinduló 40 bar-os nagynyomású célvezeték köti be a NKM Földgázhálózati Kft. Salgótarjáni úti nyomásszabályozó állomását. A nyomásszabályozó állomásról kezdetben DN 700-as mérettel kiinduló nagyközép-nyomású vezeték a Salgótarjáni utca – Pongrác út – Mázsa tér – Bihari út nyomvonalon érkezik DN 400-as átmérővel a területre, ahol elágazva köti be a terület lakossági és magáncélú nyomáscsökkentő műtárgyait. A terület lakossági gázfogyasztóinak ellátása növelt-kisnyomású elosztóhálózatról történik.

Távhőellátás

A vizsgált területen üzemel a Veolia Energia Magyarország Zrt kiserőművétől induló vezetékpar, ami a vizsgált területen belül a Somfa utca alatt halad 2 x NÁ 500-as vezetékként, miközben a Ceglédi út 9-es telekre beállással is rendelkezik.

Villamosenergiaellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt.

A terület ellátásának bázisai a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábelek képezik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kifeszültségű hálózatról elégtit ki közvetlenül a fogyasztókat.

A terület északi oldalánál a Fertő utca szelvényében halad a Pesterzsébet és Népliget alállomásokat összekötő oszlopokon vezetett 132 kV-os nyomvonal.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom, az UPC és a DIGI hálózatai állnak rendelkezésre. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

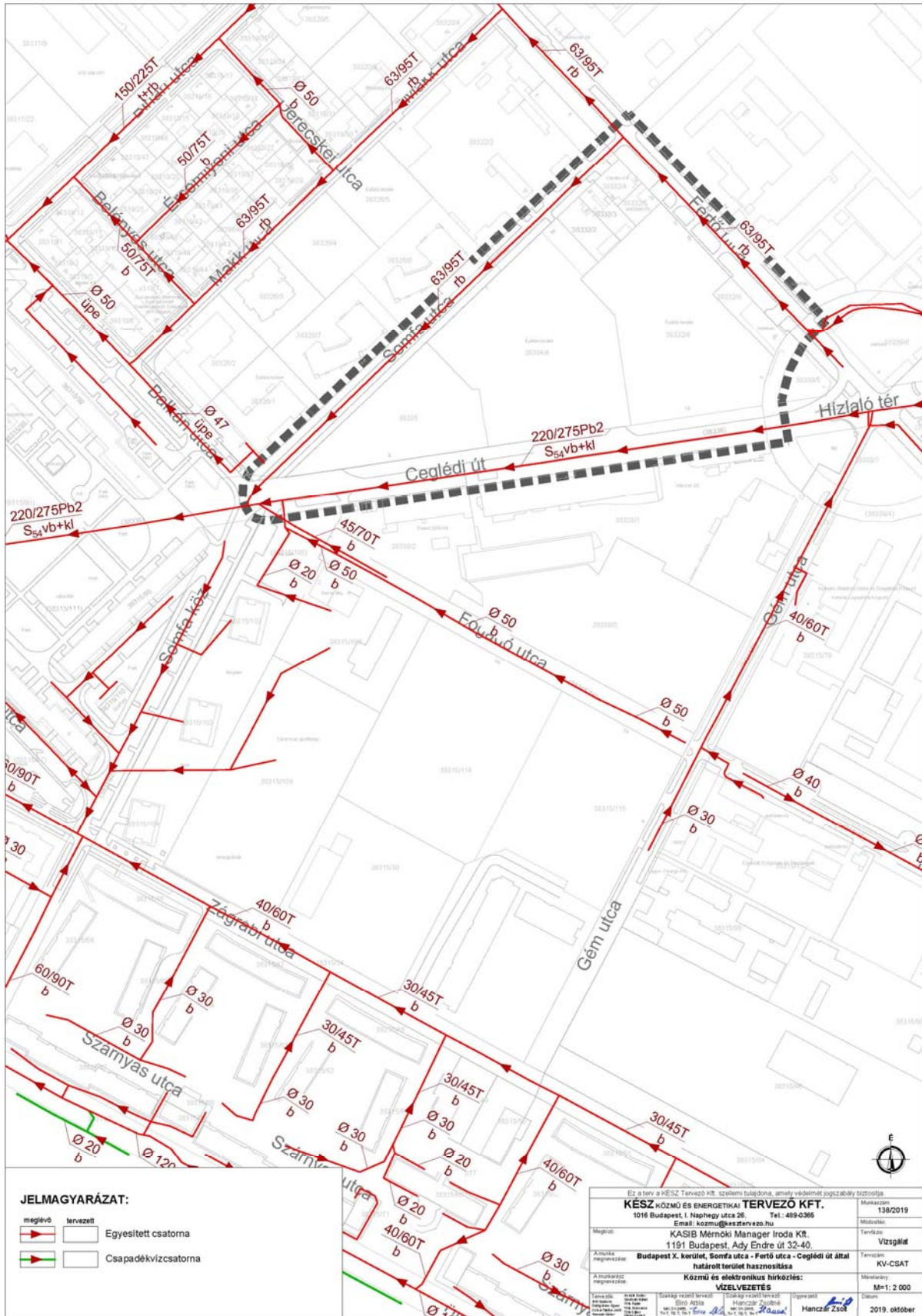
A vizsgált terület távközlési hálózatai többségében már alépitményben haladnak, a légvezetékes szakaszokat a nagyobb üzembiztonság érdekében folyamatosan építik át.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

18

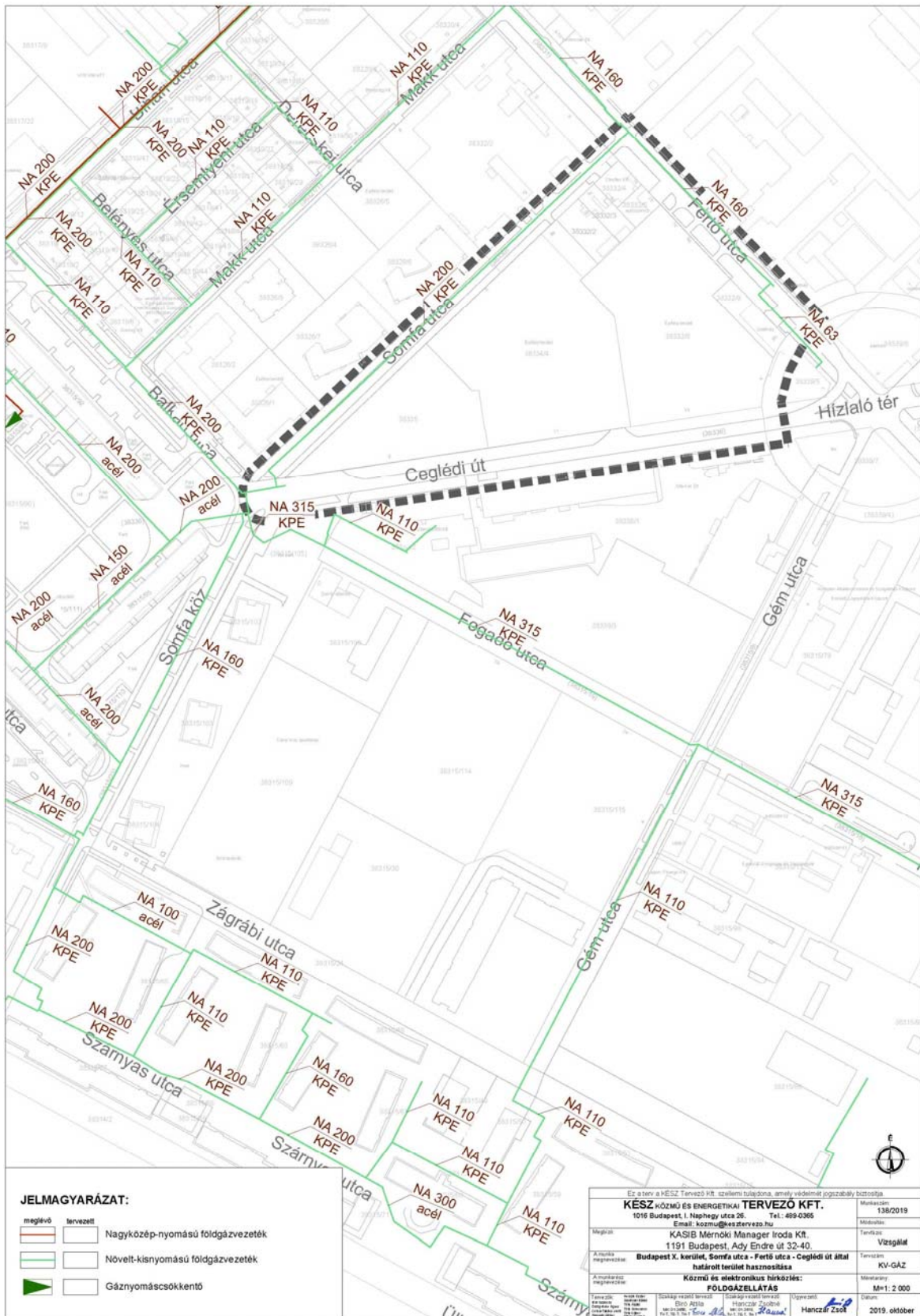


SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID 0105012036

Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

19

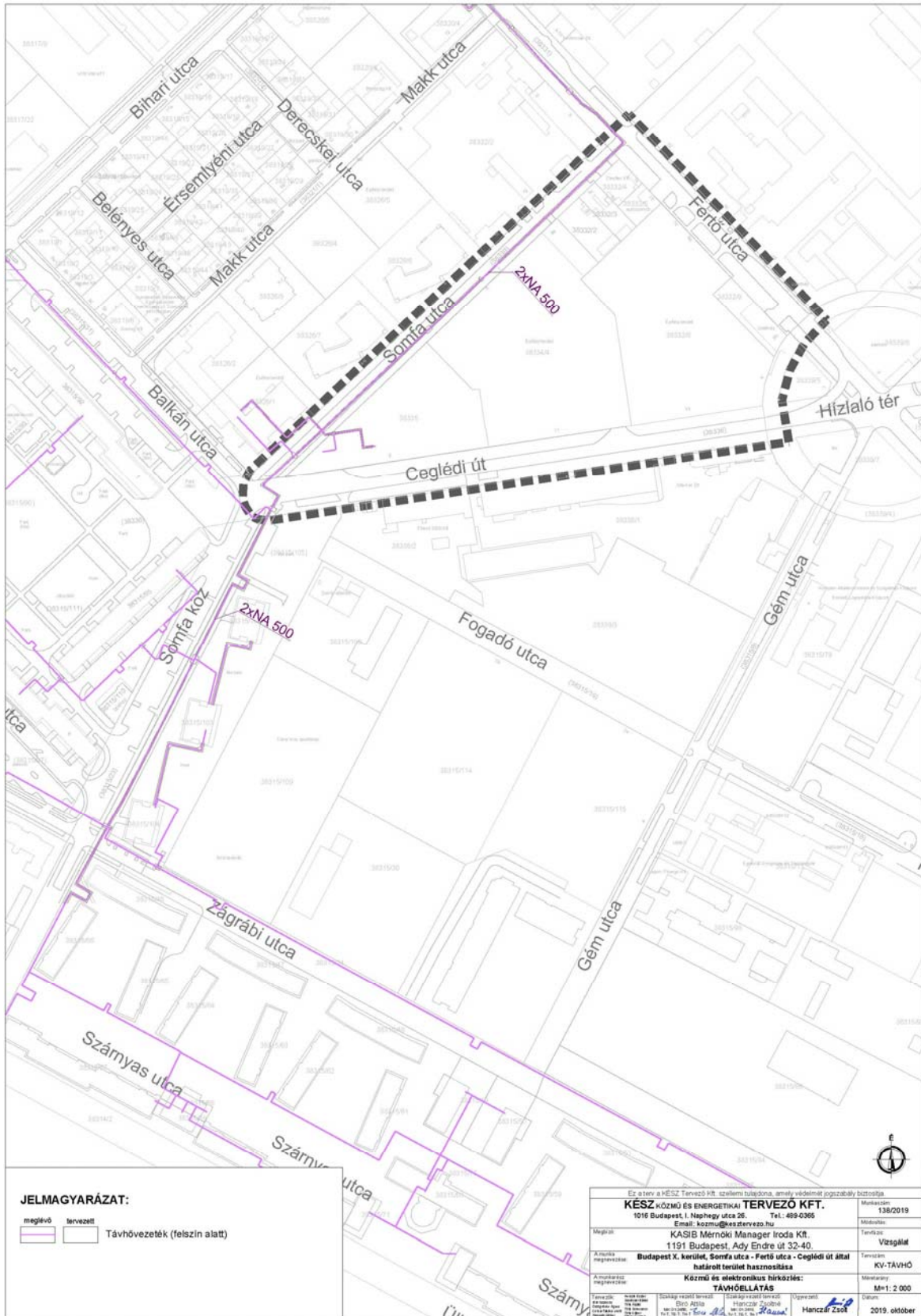


SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID 0105012036

Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

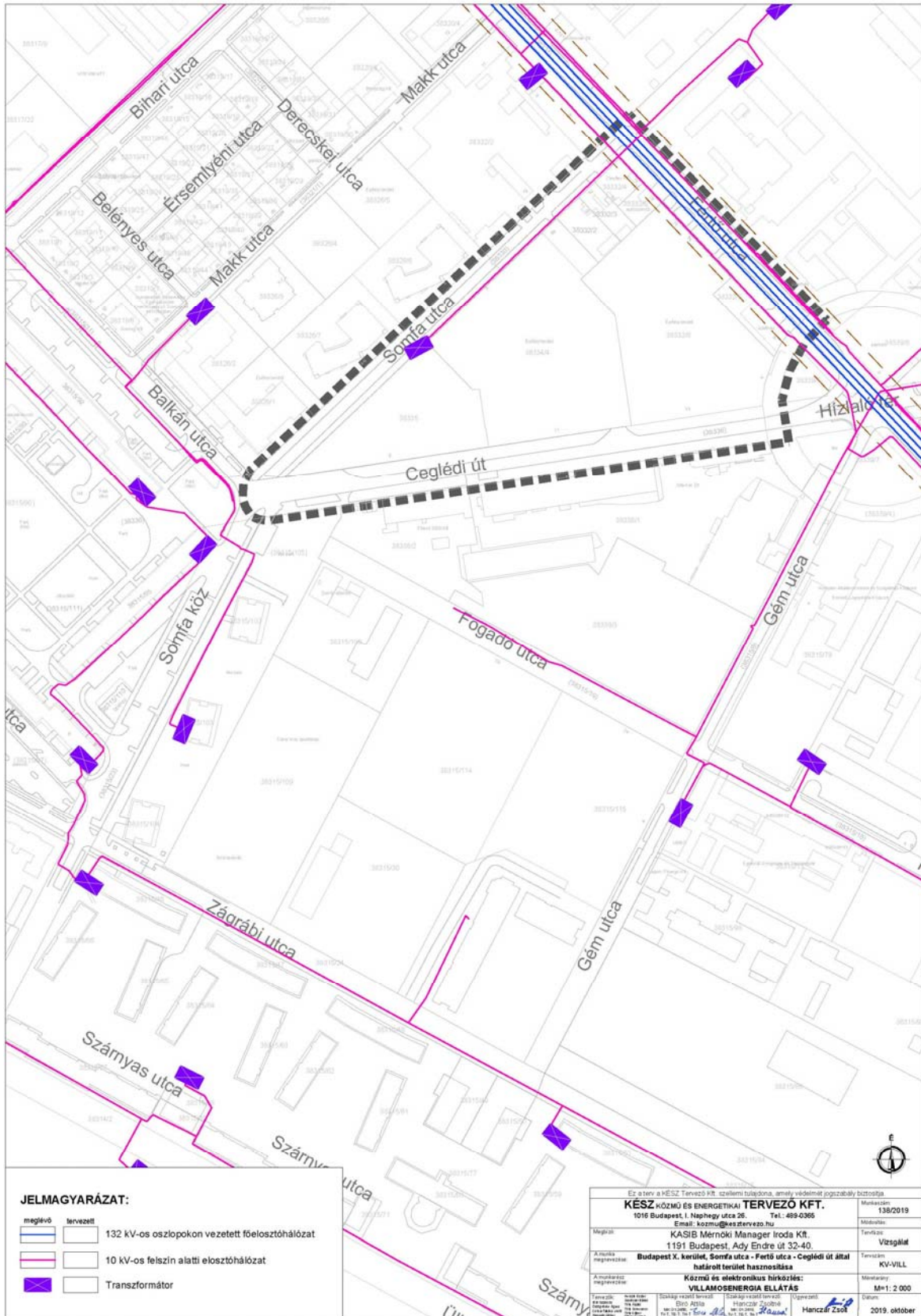
20



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

21



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu

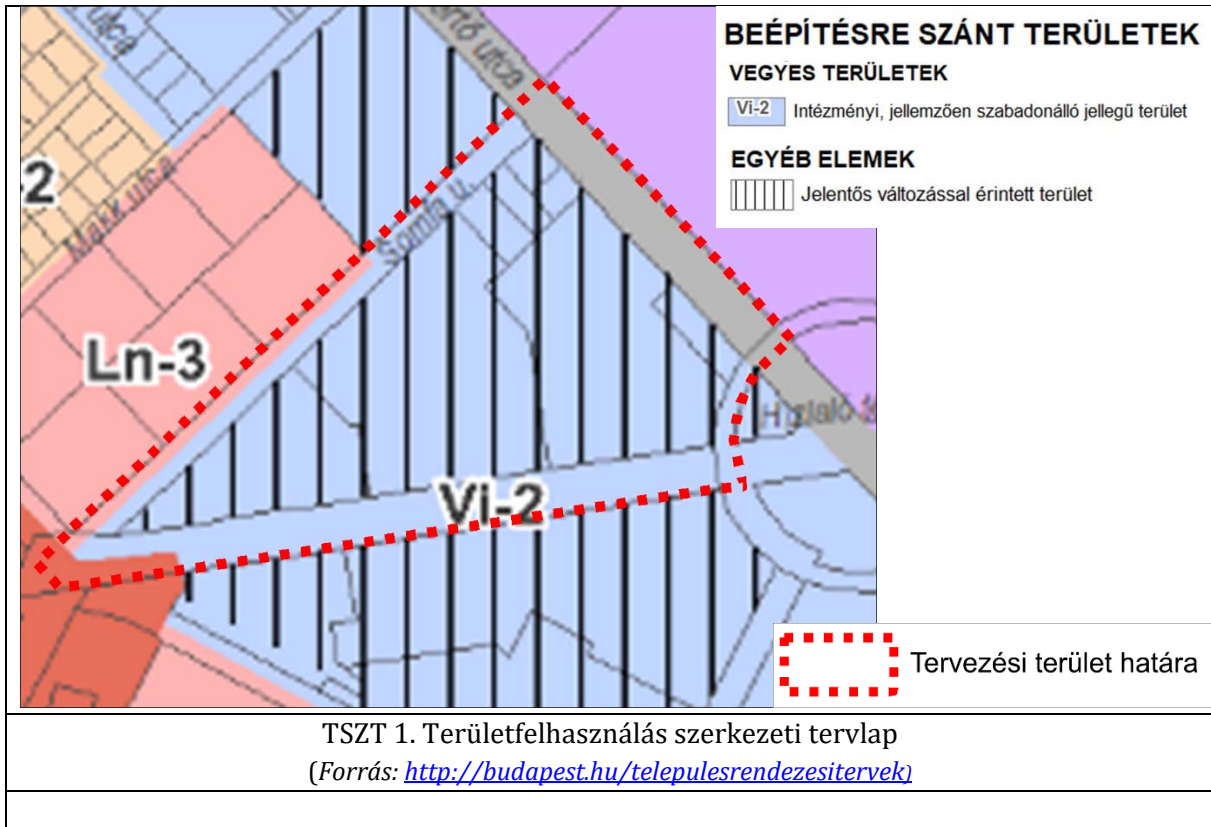


3. Tervi előzmények

Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal módosították.

A TSZT 1. **Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a fejlesztési terület tömbje Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe sorolt. A tömb egészét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés. A terület északi határát képező Fertő utca KÖU jelű Közúti közlekedési területbe sorolt.

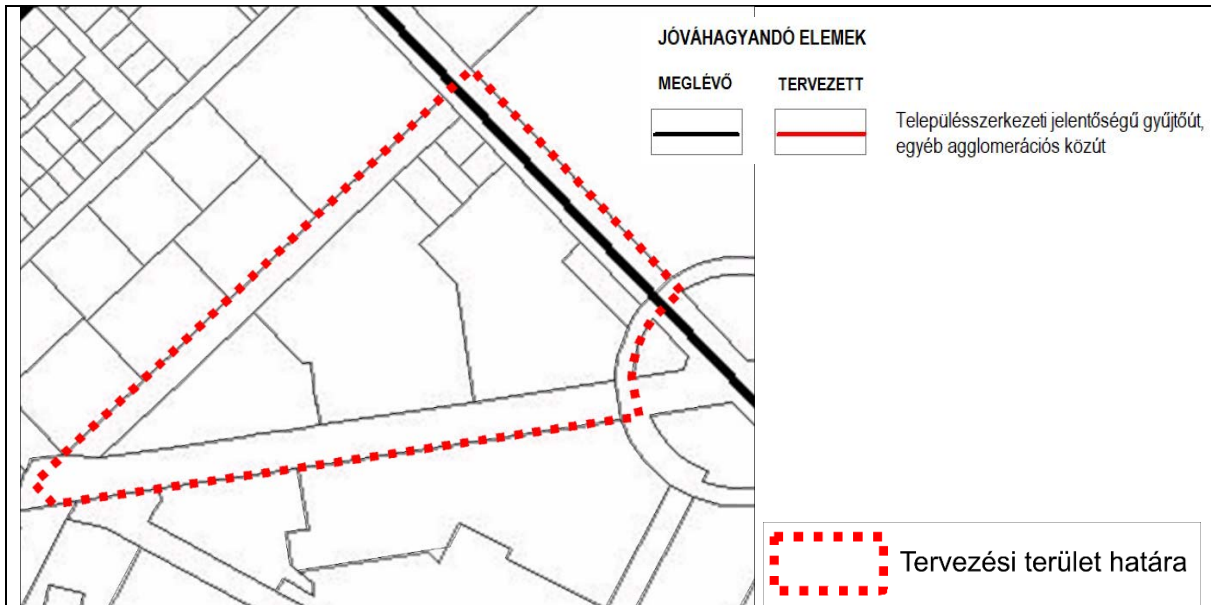


A TSZT az alábbiak szerint jellemzi a területen előforduló területhasználati kategóriát:

„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”



A TSZT 2. **Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja a Fertő utcát, mint Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt, egyéb agglomerációs közút jelöli.

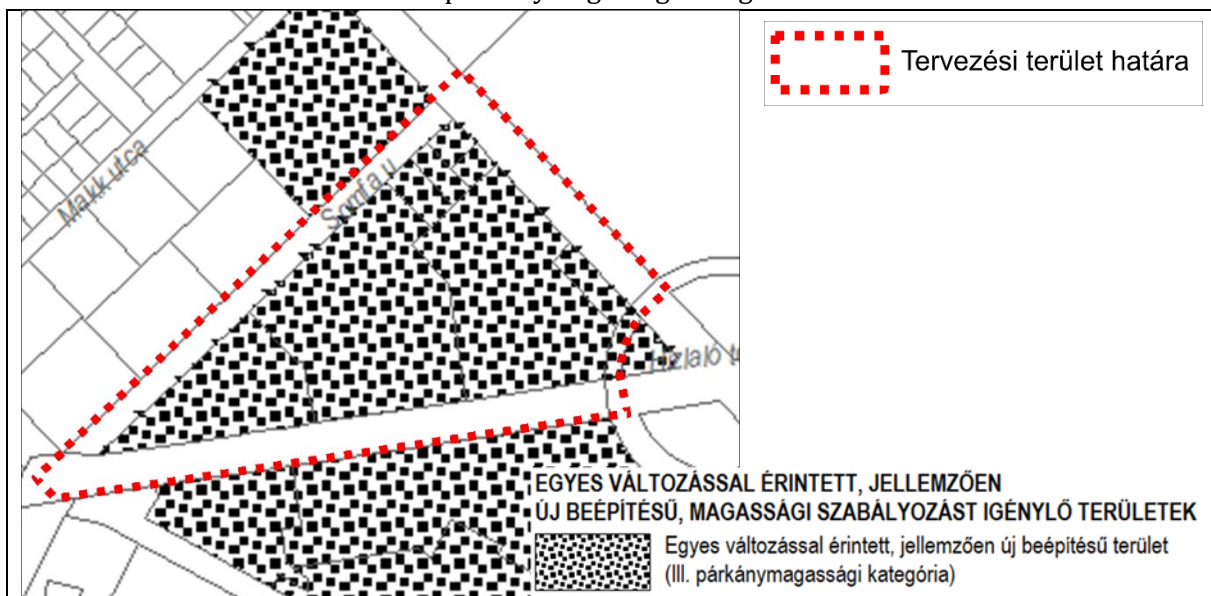


TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra szerkezeti tervlap

(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)

A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű** szerkezeti tervlapja, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza a TSZT 1. Területfelhasználás térképe szerkezeti tervlapja szerinti Jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással III. párkánymagassági kategóriát ír elő.



TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme szerkezeti tervlap

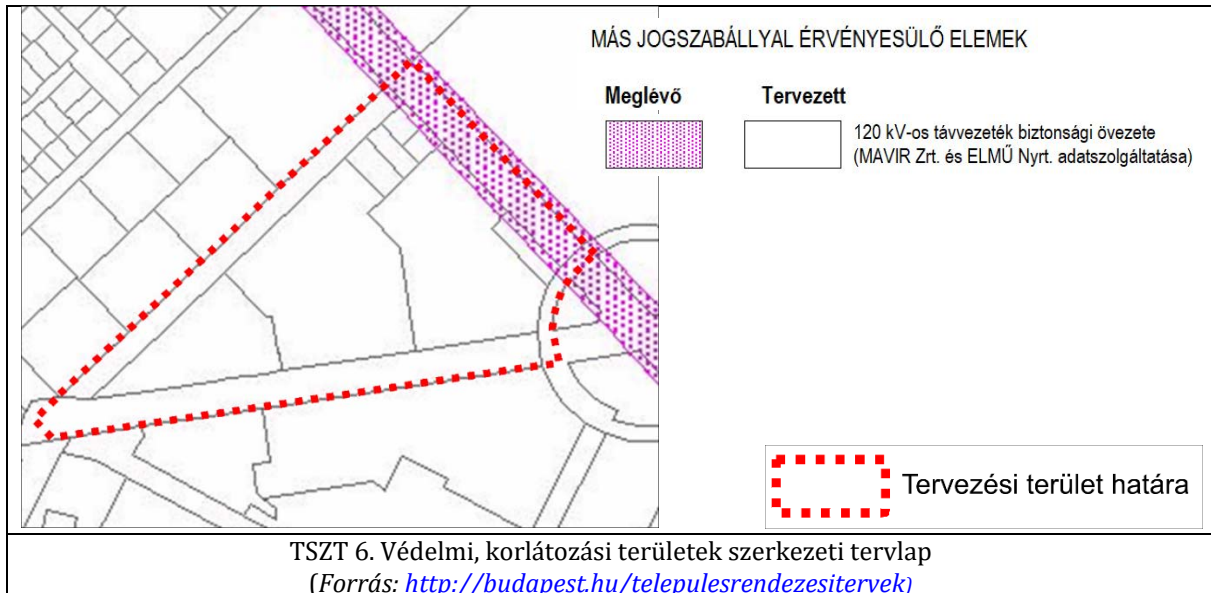
(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)



A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembe vételre méltó elemeket.

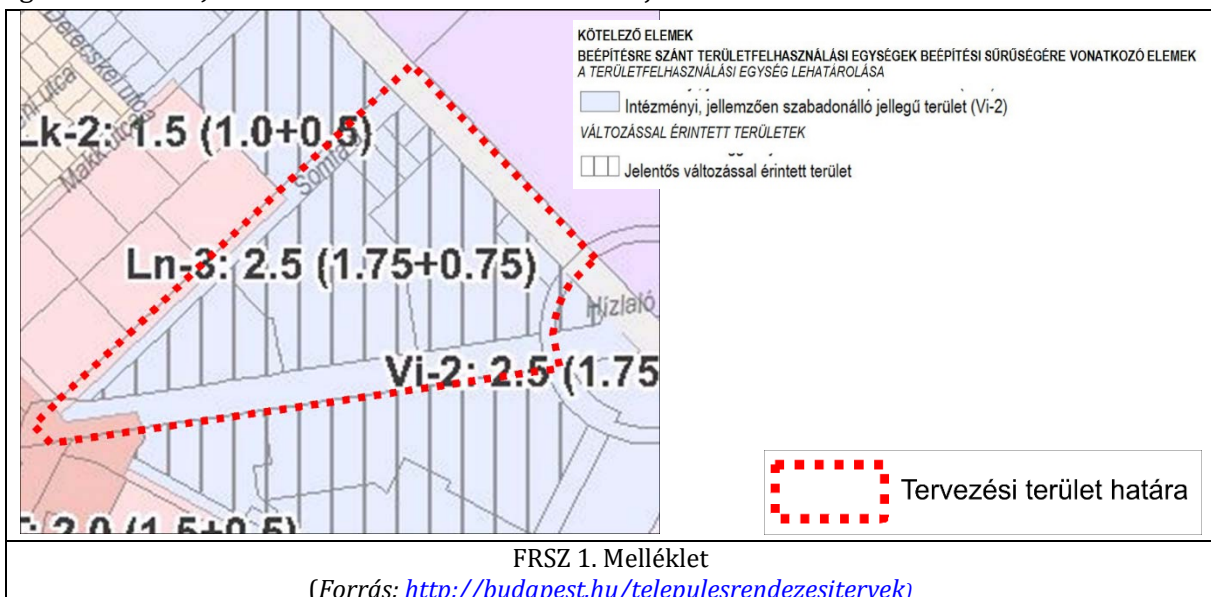
A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja szerint a Fertő utcán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete húzódik.



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

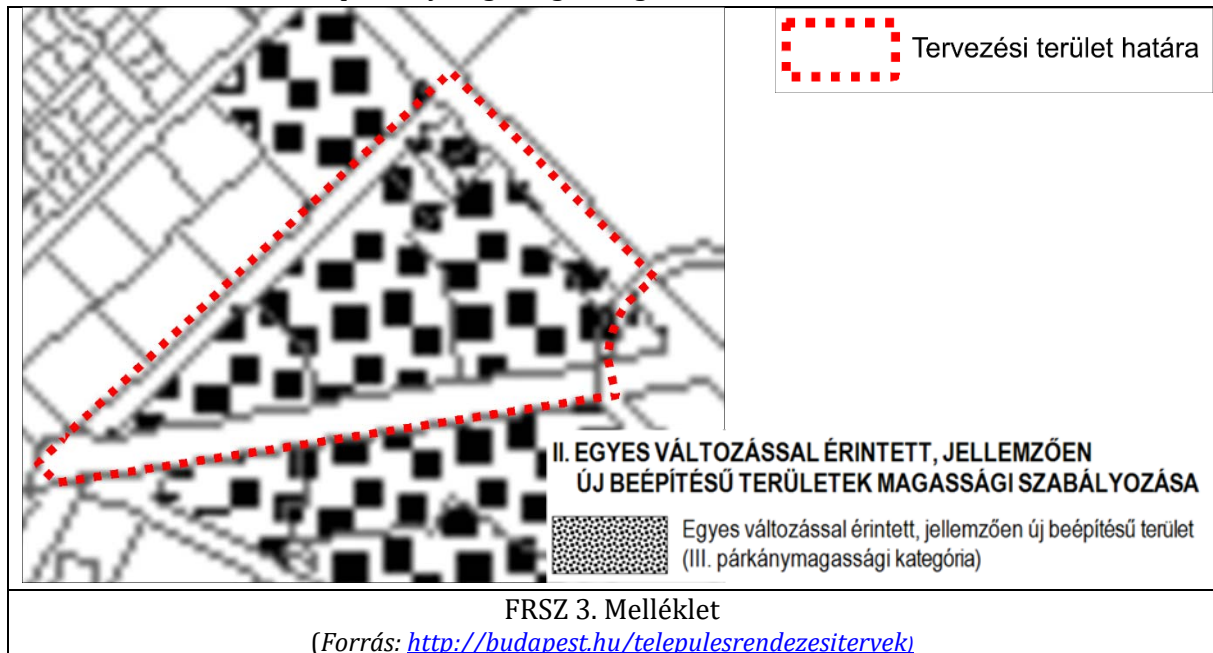
Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosították.

Az FRSZ 1. mellékletét képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a fejlesztési terület tömbje Vi-2: 2.5 (1.75+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe sorolt. A tömb egészét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés.



(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkcióra vonatkozó (bsá) érték és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték összege.)

Az FRSZ 3. mellékletét képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap – az 1. melléklet szerinti Jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással - III. párkánymagassági kategóriát ír elő.



Az FRSZ 7. §-a tartalmazza A III. párkánymagassági kategória területei előírásait:

„A III. párkánymagassági kategória területei

7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) beépítési mód zártsorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között:

a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.



(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszsvonalától
- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
 - b) e metszsvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).
- (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge
- a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen
 - aa) legfeljebb 45 fok,
 - ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,
 - b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.
- (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha
- a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
 - b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
 - b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
 - c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
 - ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben
- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,
 - b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."

Az FRSZ 15. §-a tartalmazza a Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírásokat:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételekre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,



- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zóldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.
- (2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:
- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- c) a KÖU területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

Az FRSZ 19. § (5) bekezdése tartalmazza A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezéseket, amely a Változással érintett területekre vonatkozóan az alábbi megállapításokat tartalmazza:

„(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
- b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

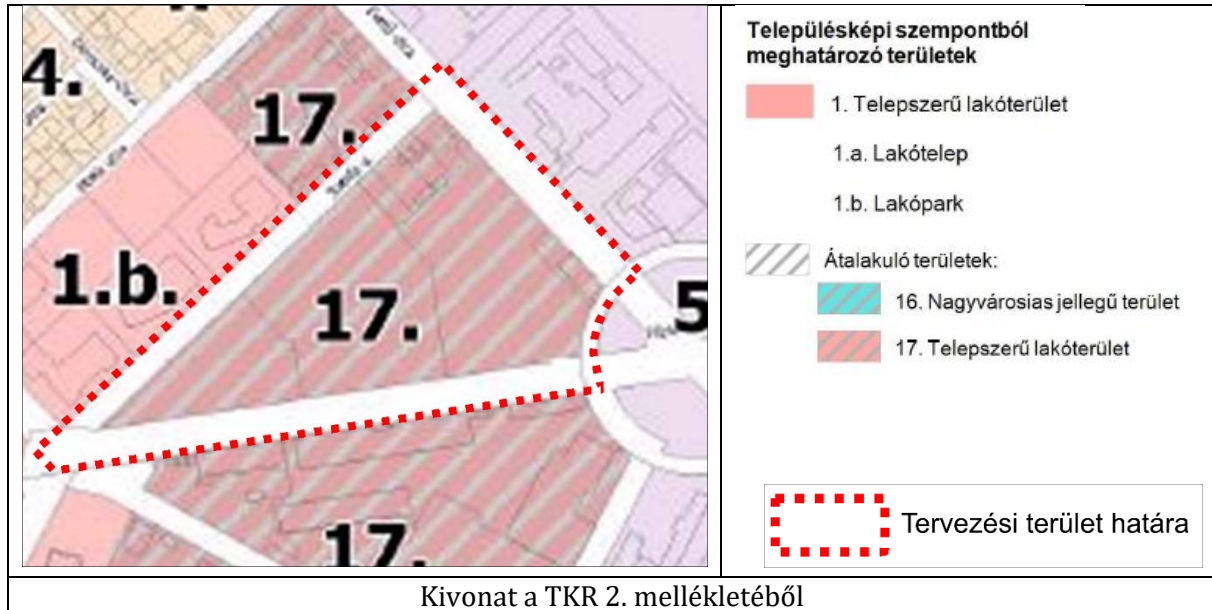
Az FRSZ 5. **mellékletét** képező Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken ábrái a tervezési területet nem érintik, gyűjtőút kategóriára vonatkozóan csak külterületre ad előírásokat.

Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet (TKR)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a településkép védelméről szóló rendeletét (TKR).

A TKR a tervezési területet a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában Átalakuló Telepszerű lakóterületbe sorolja.





A TKR a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

9. Általános rendelkezések

14.§

- (1) A homlokzatot részlegesen átszínezni, illetve a felületképzését megváltoztatni akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez. Az épület földszinti homlokzatának színezését, illetve felületképzését csak egyidejűleg lehet megváltoztatni.
- (2) Az 2. melléklet szerinti különleges kilátású területen és a jellemző kilátási irányban csak olyan magasságú építmény épülhet, amely a ki- és a rálátást nem akadályozza.
- (3) A közterületről közvetlenül megközelíthető falszakaszon 3 méteres magasságig graffitivédő bevonatot kell alkalmazni.

15.§

- (1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, pasztelles szín alkalmazható. A lábazat sötét vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet.
- (2) A nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területen, a különleges sportterületen, a szabadonálló közintézmény esetében, valamint falfestmény létesítésekor az (1) bekezdést nem kell alkalmazni.
- (3) Falfestmény kizárólag takaratlan tűzfalon, tömör kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.
- (4) Hullám-, trapéz-, bitumenes vagy műanyaglemez, illetve a környező építményhez nem illeszkedő anyagú, színű vagy mintázatú tetőfedés, előtető, védőtető, valamint kerítés közterületről látható módon nem létesíthető.
- (5) Magastető esetében a tetősíkban lévő ablak és a tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 40%-át. Tetőtéri ablak a homlokzat felületével egybefüggően nem létesíthető.
- (6) Magastető 45 foknál nagyobb hajlásszöggel nem alkalmazható.
- (7) Az épület homlokzati síkja és a tetősík metszsvonala, valamint lapostetős épület esetében a legfelső teljes alapterületű használati szint zárófödeme felett legfeljebb egy építményszint létesíthető.
- (8) Az oldalhatárhoz képest kizárólag párhuzamos vagy merőleges épületszárny létesíthető.
- (9) Lakáshoz tartozó bejárat közvetlenül a közterületről nem nyitható.
- (10) Meglévő épület esetén rácszat csak az épület eredeti rácszatával azonos kialakítással készülhet. Az eredetitől eltérő új rácszatot vagy betörésvédelmet szolgáló berendezést egységesen, azonos kialakítással és



csak úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúrájához, díszítőelemeihez, burkolataihoz és színezéséhez igazodjék.

(11) A bejárati akadálymentesítő rámparendszer elsődlegesen telken belül, a meglévő épület jellegéhez illeszkedve építhető ki.

16.§

(1) A telken a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület alakítandó ki.

(2) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 50%-át úgy kell kialakítani, hogy a termőtalaj és az eredeti altalaj között egyéb más réteg nem lehet.

(3) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 25%-át legalább 2 méter széles egybefüggő felületben kell kialakítani.

(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.

(5) A zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 méternél keskenyebb és a 10 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület.

(6) Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkolóállások közé minden megkezdett négy parkolóhely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni legalább 2,25 m² szabad földterület biztosításával.

(7) Felszíni parkoló közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zöldsávot kell kialakítani.

(8) A zöldfelület kialakításakor - amennyiben az egyes településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik -

- a) a 3. melléklet 1. pontja szerinti - a táji vagy termőhelyi adottságoknak megfelelő - fajfaj telepíthető,
- b) a 3. melléklet 2. pontja szerinti fajfaj nem telepíthető.

17.§

(1) Konténerépítmény és lakókocsi - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - közterületről látható módon kizárólag a környezetbe illeszkedő homlokzati felület kialakításával létesíthető.

(2) Konténer és lakókocsi az (1) bekezdéstől eltérő módon kizárólag

- a) felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára, illetve
- b) zöldfelület igénybevétele nélkül rendezvény kiszolgálása céljából, annak időtartama alatt ideiglenesen helyezhető el.

10. Telepszerű lakóterületek

19.§

(1) A homlokzat kialakítása, illetve felújítása és hőszigetelése homlokzatszínezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. A sávházak színezése színekkel, geometriai elemekkel vertikálisan tagolandó.

(2) Terasz, erkély és loggia utólagosan nem építhető be, a korlát jellege, színe, átláthatósága csak egységesen és egyidejűleg változtatható meg.

(3) Rács, redőny, napellenző, valamint árnyékoló épületenként csak egységesen valósítható meg.

(4) A külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényvel lehet elválasztani. A telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.

(5) A lakótelep épületének felújítása, illetve átalakítása esetén

- a) épületenként egységes színű, anyagú, osztású, jellegében és látványában az eredeti kialakítással megegyező nyílászáró alkalmazható,
- b) új magastető csak az építésetileg egy egységet alkotó lakóteleprész egészére egységesen kialakított terv alapján létesíthető,



- c) a loggia, illetve az erkély fala a főhomlokzattal azonos színű lehet, amelytől eltérni épületenként csak egységesen, a homlokzattal együtt tervezetten lehet, új előtető, illetve lefedés nem létesíthető.
- (6) Lakótelepen lévő nem lakóépületen magastető nem létesíthető.
- (7) Lakópark épületének építése, felújítása, illetve átalakítása esetén
- a szomszédos jellemző beépítés tömegformálásához illeszkedni kell,
 - a tömegformálás nélkülözze az öncélú, funkciótól független építészeti elemeket, az egyszerűséget, a letisztult formavilágot jelenítse meg,
 - a homlokzati struktúrát jellemezzék az egységes kialakítású felületek,
 - a 30 métert meghaladó hosszúságú épülettömeg homlokzatát vertikálisan tagolni kell,
 - az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie, a tetőablak tetősíkból helyezhető el,
 - a tetőterasz kialakítása és a tetőtér beépítése legfeljebb egy szintben megengedett,
 - előtető, lefedés, valamint pergola kizárólag épületenként egységesen és egyidejűleg létesíthető.

20.§

- (1) Épületgépészeti vezeték kizárólag épületen belül helyezhető el.
- (2) Szellőző, valamint klímaberendezés kültéri egysége
- meglévő épületen a teljes homlokzaton egységes módon
 - erkélyen vagy loggián takartan, vagy
 - a homlokzaton azonos módon kialakítva függőleges oszlopban elrendezve,
 - új épület esetén
 - épületen belül vagy
 - a teljes homlokzaton egységes módon erkélyen vagy loggián takartan helyezhető el.
- (3) A hulladékgyűjtő edényeket
- telken belül vagy
 - amennyiben más módon nem megvalósítható - tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

20. Átalakuló területek

34.§

- (1) Az átalakuló nagyvárosias jellegű területeken
- a tömegformálásnak egyszerűnek kell lennie,
 - homlokzatszíntésként a változatos anyaghasználat megengedett,
 - lapostető esetén legfeljebb egyszintes terasz alakítható ki,
 - utólagos lefedés, pergola létesítése nem megengedett,
 - az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie,
 - a közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.
- (2) Átalakuló teleszerű lakóterületeken a 10. alcímet kell alkalmazni.
- (3) Átalakuló gazdasági területeken a 14. alcímet kell alkalmazni.
- (4) Átalakuló tematikus park területen a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek tükrözniük kell a különleges funkciót. Az építmények külső megjelenése legyen modern formavilágú, attraktív.

25. Közterület

40.§

- (1) Közterület kialakításakor, illetve átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi



berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni. Az építmények és a köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) A közlekedésirányítási és -biztonsági rendszerek műtárgya, illetve berendezése csak a szükséges mértékben és egységesítve jelenhet meg a közterületen oly módon, hogy ne lehetetlenítse el az egyéb közterületi funkciók működését.

(3) Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a használaton kívüli közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani. A meglévő közműhálózat elemeit folyamatosan karban kell tartani.

(4) Az értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt közlekedésirányítási és -biztonsági rendszer műtárgya, illetve berendezése csak felszín alatt elhelyezve létesíthető, kivéve a közlekedési jelzőlámpát és a biztonsági célú kamerát.

41. §

(1) A közterületre ültetett növényre tábla, reklámhordozó, illetve a növényt károsító más tárgy nem helyezhető el.

(2) Közterület kialakításakor - a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utca kivételével - kétoldali fasort kell telepíteni. Közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt a 3. melléklet 4. pontjában meghatározott fajokból kell kialakítani.

(4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 7 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét, valamint a fa törzsének és gyökérzetének védelmét.

(5) A fasornak utcánként, illetve utcaszakaszonként egységesnek kell lennie.

(6) Zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával.

(7) A 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közterület útkereszteződésénél a telek sarokpontjától számított legalább 6-6 méteren az átláthatóságot biztosítani kell.

(8) Közterület felé legfeljebb 2,5 méter magas tömör támfal létesíthető, az ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

A TKR szerint a tervezési területen belül sem kerületi védelem alatt álló területi, vagy egyedi érték, sem más jogszabállyal érvényesülő védelem nem található.

Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálat - nevelési és oktatási intézmények (2018.)

2018-ban a KASIB Kft. közreműködésével elkészült Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálata az önkormányzat azon előrelátó fejlesztési célkitűzéseinek érdekében, hogy megelőzzék az értékes funkcióváltó területek alapintézményi ellátottság nélküli lakóterületi fejlesztéseit. Megállapítást nyert, hogy

„a jelenlegi férőhelyek a lakónépesség jelentős növekedése nélkül sem lesznek elegendőek a távlati igények kielégítéséhez”

„mindenképpen új nevelési intézményeket kell létrehozni”

„2162 lakás megépültével összesen 129 új bölcsődei és 195 új óvodai férőhelyre van szükség, míg az általános iskolai férőhelytartalékok várhatóan fedezni tudják majd a jelentkező szükségleteket (124 férőhely).”

A tanulmány a bölcsődei és óvodai férőhelyek fejlesztését két célterületre koncentráltta:

1. a 38335 hrsz.-ú ingatlanon, illetve
2. a Down Alapítvány 2. számú Átmeneti és Napközi Otthonának épületében.



Mivel a 38335 hrsz.-ú ingatlan éppen az OTP egyik fejlesztéssel érintett ingatlana, mindenképpen vizsgálendő a bölcsőde, illetve óvoda elhelyezésének lehetősége az érintett tömbben.

Amennyiben azonban a szomszédos Budapest, X. kerület Ceglédi út – Hízlaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre készülő KÉSZ elképzelései alapján a volt lőtér telkén – a fővárossal egyeztetve – megvalósul az alapintézményi fejlesztés, az OTP telkein már csak egy kisebb mértékű alapintézményi beruházás válhat szükségessé.

Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei

A csatlakozó területekre az alábbi szabályozási tervek vannak hatályban:

1. A Ceglédi út déli oldalán a 32. sorszámú, Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre vonatkozó, 4/2002. (I.22.) rendelettel jóváhagyott KSZT hatályos.

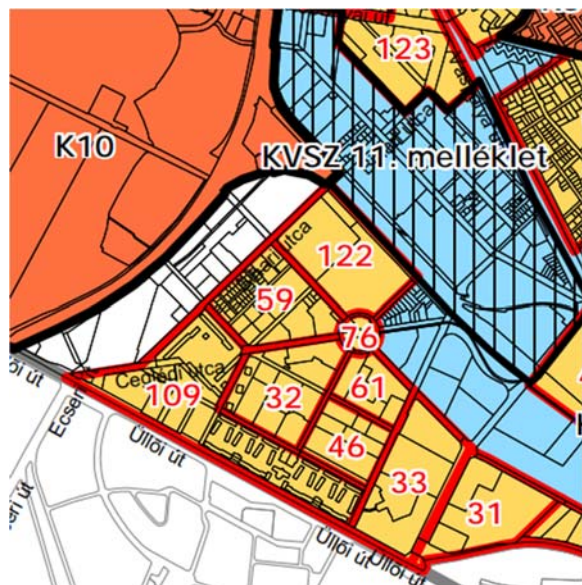
A csatlakozó területen – a Ceglédi út déli oldalán **M-X/HZ** jelű építési övezetben védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények, kutatás, fejlesztés építményei, amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, autómosók helyezhetők el. A tömb többi részén érvényes **IZ-X/SZ** jelű építési övezetben irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, egyéb közösségi, szórakoztató épületek, sportépítmények, lakóépületek, 1500 m²-t nem meghaladó nettó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják helyezhetők el.

(Forrás: <http://www.kobanya.hu>)

A Somfa köz menti 10 emeletes paneles lakóházak **L7-X** jelű építési övezetbe soroltak, ahol új épület, új rendeltetési egység nem helyezhető el.

2. A Balkán utcától délre a 109. sorszámú, a Ceglédi út – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Száva utca – Üllői út által határolt területre vonatkozó, 32/2008. (VI.20.) rendelettel jóváhagyott és a 61/2008 (XI.21.), valamint a 28/2009. (IX.25.) rendeletekkel módosított KSZT hatályos.

A Somfa köz nyugati oldalán az **L7-X/1** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, földszinten kiskereskedelmi- és garázs funkció, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, az épületek dél-keleti homlokzatán napkollektorok, napelemtáblák a homlokzati kialakítással összhangban helyezhetők el) és az **I-X/SZ1** jelű (elsősorban oktatási és irodai funkciók, továbbá közösségi igazgatási és ellátási funkciók, valamint a fő rendeltetést kiegészítő funkciók elhelyezésére szolgáló) intézményi övezet, továbbá a Zágrábi utca déli



oldalán az **L7-X/4** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, az épületek dél-keleti homlokzatán, valamint magastető létesítése esetén a tetőn napkollektorok, napelemtáblák a homlokzati kialakítással összhangban helyezhetők el) határolja a tervezési területet.

3. A Fertő utcától északra eső területen a 122. számú, a Bihari utca – Teherkocsi utca – Árpá utca – Fertő utca által határolt területre vonatkozó, 14/2014. (V.27.) rendelettel jóváhagyott KSZT hatályos.

A két tömbből álló terület kétféle munkahelyi építési övezetbe, **M-X/SZ1** és **M-X/SZ2** jelű építési övezetekbe sorolt. Az elhelyezhető funkciók köre: védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, önálló raktározás, legfeljebb 1000 m² hasznos alapterületen folytatott önálló kereskedelmi tevékenység, szolgáltatás, munkásszálló mint szálláshelyszolgáltatás, kutatás, fejlesztés, önálló iroda, intézmény, bemutatóterem, parkolóház, illetve kézműipari tevékenység.

4. A Hízaló térre a 76. sorszámú, 55/2005. (XI.18.) rendelettel jóváhagyott KSZT hatályos.
A nem közlekedési területbe sorolt területek **I-X/Z-HZ** jelű építési övezetbe soroltak, mely intézményi, közösségi, igazgatási, ellátási, irodai, szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás, autómosó, üzemanyagtöltő állomás funkciók elhelyezésére szolgál. Rajzi melléklet nem áll rendelkezésre.

26/2006. (V.19.) önkormányzati rendelettel módosított 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelet

A területre jelenleg a Budapest Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásáról szóló 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelete van hatályban. A KSZT még az akkor érvényes fővárosi településrendezési tervek, azaz a BVKSZ és FSZKT alapján készült.



A KSZT jelen tanulmány által érintett területre vonatkozóan alapintézményi (I/A) és intézményi (I) építési övezeti besorolást tartalmaz. A tényleges telekhatároktól eltérően kijelölt irányadó telekhatárok és az ezekhez igazított építési hely határok a területen a szomszédos tömbökhöz



igazodó beépítési ritmus és épülettömeg kialakítását célozta. Az előkertek általában 5,0 m-ben, az oldal- és hátsókertek 7,5 m-ben lettek megállapítva. A Fertő utca és a Ceglédi út mentén, továbbá az alapintézményi építési övezet minden oldala mentén telken belül telepítendő fasor jelölés hivatott gondoskodni az ingatlanok védelméről. A Ceglédi út és a Somfa utca mentén közterületi fasor telepítendő. Kötelező építési vonal csak a Hízlaló tér mentén került kijelölésre 5,0m-es előkerttel.

(A KSZT 2006-ban készült módosítása csak annyiban egészítette ki az eredeti KSZT-t, hogy előírásokat adott a területen a transzformátorállomások elhelyezésére.)

Az intézményi építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

3. § (1) I-X/HZ, SZ intézményterület

Az övezet által érintett a Fertő utca - Makk utca - Derecskei utca - Bihari utca által határolt terület, valamint a Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Makk utca által határolt terület.

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja: *hézagosan zárt sorú, szabadonálló*
- legkisebb telekterület: *2000 m²*
- maximális beépítettség: *35 % (40 %*)*
- maximális szintterületi mutató: *2,1*
- minimális zöldfelület: *35 %*
- legkisebb építmény magasság: *4,5 méter*
- legnagyobb építmény magasság: *15,0 m*
- terepszint alatti beépítés mértéke: *75 % (65 %**)*
- funkció: *közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltató, kereskedelmi, irodai és lakó*

**saroktelek esetén*

***lakófunkció esetén*

A 2000 m²-nél kisebb telkeken a gyártó tevékenység 5 évig még folytatódhat.

Az alapintézményi építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

3. § (4) I/A-X/HZ, SZ alapintézményi terület

Az övezet a Budapest, X. ker. Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt tömbre érvényes.

Az övezet által érintett telek egy része: hrsz: 38335

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja: *hézagosan zárt sorú, szabadonálló beépítésű*
- legkisebb telekterület: *2000 m²,*
- maximális beépítettség: *30 %*
- maximális szintterületi mutató: *2,1*
- minimális zöldfelület: *45 %*
- legkisebb építmény magasság: *4,5 méter*
- legnagyobb építmény magasság: *15,0 m*
- terepszint alatti beépítés mértéke: *30 %*
- funkció: *alapintézmény*

Abban az esetben, ha alapintézmény kialakítása nem szükséges, az érintett terület övezeti besorolását módosítani kell "I" intézményi övezetre.



Egyéb előírások:

5. § Zöldfelületek

- (1) A térszín alatti garázsok felett létesülő zöldfelületek 1,0 m feletti földterítés esetén 75%-kal, 2,0 m feletti földterítés teljes területtel számíthatók a zöldfelület arányába.
- (2) Új beépítésű telkeken a telkek zöldfelületeinek minden 100m²-re után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronájú fát kell elültetni.
- (3) Az alapintézmény Balkán utca - Ceglédi utca menti telekhatárán védő zöldsáv telepítendő. A háromszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa, áttelelő lombú cserje és talajtakaró szinteket jelöl. A Somfa utca menti telekhatáron a kétszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa és áttelelő lombú cserjeszint telepítését írja elő.
- (4) A Fertő utca mentén a telken belül fasor és cserjesor telepítendő, a telepítendő fák kis méretű, gömbkoronájúak legyenek.
- (5) A garázslelhajtó rámpák mellett a kertek felé fasor és cserjesor telepítendő.
- (6) A kétszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa és áttelelő lombú cserje telepítését jelenti.
- (7) A Somfa utca fásítandó, legalább 20 db/100 fm kétoldali - azaz 1 db/10 fm sűrűséggel a közművek figyelembevételével.
- (8) Gyepráccsal kialakított zöldfelület nem számítható be a zöldfelületi arányba.

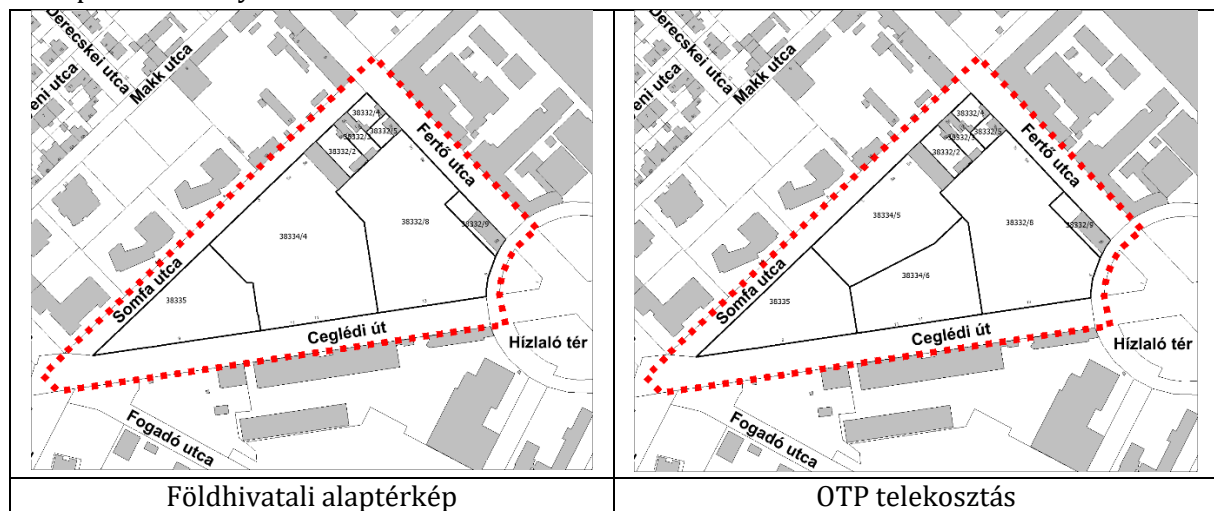
1

6. § Közlekedési területekre, parkolásra vonatkozó szabályozási előírások

- (1) A szabályozási szélességeket, a közlekedési területeket és létesítményeket a szabályozási tervben meghatározottak szerint kell kialakítani.
- (2) A funkciókhoz tartozó parkolásra vonatkozóan az OTÉK előírásait be kell tartani.
- (3) Az előírt gépkocsi tárolást térszínen, a földszinten és szint alatt, mélygarázsokban kell megvalósítani.

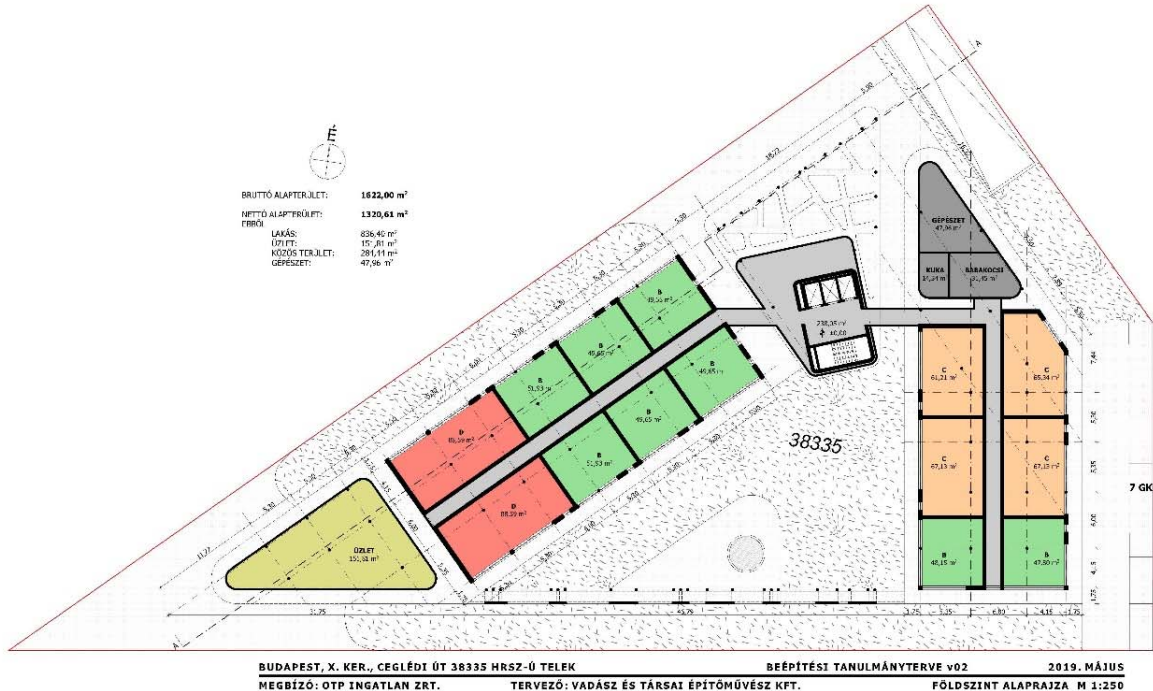
OTP által készített beépítési tanulmánytervek

Az OTP a tulajdonát képező három telket átosztotta. Az így kialakított négy telekből háromra beépítési tervet is készített, melyek egységesen – a hatályos szabályozási tervtől függetlenül - lakóépületek elhelyezésére vonatkoznak.



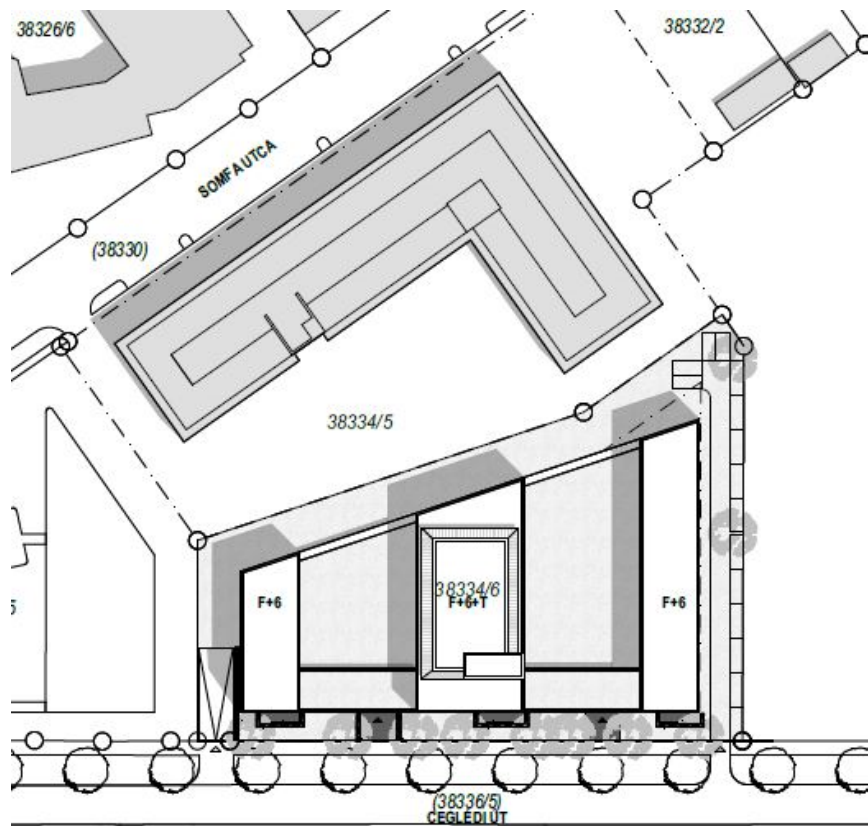
Beépítési terv a 38335 hrsz.-ú telekre

A ~120 lakásos, F+6 szintes lakóépület úgy kerülne elhelyezésre, hogy a hatályos alapintézményi építési övezet helyett a szomszédos telkekre vonatkozó intézményi építési övezet kerülne alkalmazásra.



Beépítési terv a 38334/5 és 38334/6 hrsz.-ú telkekre

A két telken összesen ~283 db lakás kerülne kialakításra F+6 szintes társasházakban. A Somfa utca 5/a. szám alatti telken megvalósuló társasház már építési engedéllyel is rendelkezik.



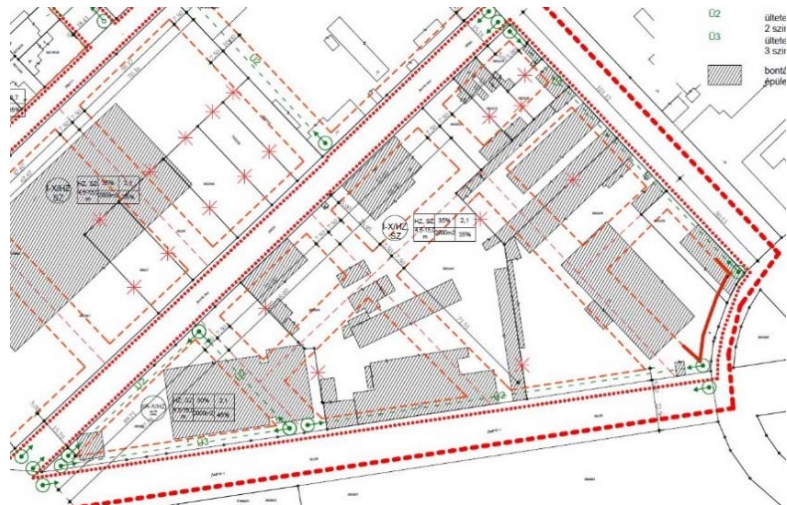
4. A módosítás során elérendő célok

Jelen telepítési tanulmány kidolgozását megelőzően az OTP megrendelése alapján – a terület lehetséges egyéb fejlesztési irányainak vizsgálata céljából – a jövőbeni fejlesztési területüket tartalmazó tömbre (Budapest, X. kerület Ceglédi út – Somfa utca - Fertő utca által határolt terület) vonatkozóan elkészült az Előkészítő hasznosítási tanulmányt.

Az Előkészítő hasznosítási tanulmányt készítéséhez az OTP az alábbi előzetes fejlesztési irányokat, vizsgálandó szempontokat fogalmazta meg:

1. A Ceglédi út és Somfa utca közötti Ceglédi u. 9. sz. alatti 38335 helyrajzi számú saroktelekről az alapintézményi területrész áthelyezése a tömb belsejébe a szintén OTP Ingatlan Zrt. tulajdonában lévő Ceglédi u. 13. sz. alatti 38332/8 helyrajzi számú ingatlan északi oldalára.
2. A Ceglédi u. 13. sz. alatti ingatlanon az alapintézményi területrészen a megengedett építménymagasság és szintterületi mutató lecsökkentése, óvoda tervezése. A fent maradó területrészekben a megengedett építménymagasság és szintterületi mutató növelése.
3. A Fertő utca felől iroda sáv tervezése (védősávként a lakóépületek és az alapintézményi terület elé).
4. A Fertő utca menti iroda sáv és a Ceglédi u. 11. sz. alatti 38334/6 helyrajzi számú ingatlan közé lakóterület tervezése
5. A Ceglédi u. 11. sz. alatti 38334/6 helyrajzi számú ingatlantól NY-i irányba lakóterület tervezése.

Az Előkészítő hasznosítási tanulmány alapjául a hatályos KSZT területre vonatkozó előírásai szolgáltak:



Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben						
		a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az építménymagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
					legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
	(m ²)	rövidítés	m ² /m ²	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
I/A-X/HZ,SZ	2000	HZ, SZ	2,1	30	4,5	15,0	45	30
I-X/HZ,SZ	2000	HZ, SZ	2,1	35 (40*)	4,5	15,0	35	75 (65**)

*saroktelek esetén

**lakófunkció esetén



A hatályos KSZT szerinti alapintézményi terület biztosítása az önkormányzat szempontjából alapfeltételként jelentkezett a 2018-ban Gyárdűlő városrészre készített humán infrastruktúra vizsgálat megállapításai alapján. Ennek figyelembe vételével az OTP az alábbi területfelhasználási javaslat mellett döntött, mely az alapintézményi terület áthelyezése vonatkozásában előzetesen alpolgármesteri szinten, majd a tömb egészének rendezése vonatkozásában a Főépítési Osztállyal is egyeztetésre került:

Tervezett területfelhasználás (területi és javasolt funkció adatok):



A fenti területfelhasználási javaslat alapján az alábbi közelítő számítások adódtak:

	Sarok- hangsúlyos lakódomináns intézmény- terület *	Lakó- domináns intézmény- terület	Alapintézményi terület	Korlátozottan lakóval vegyes intézményterület*
Terület (m ²)	~4600	~11000	~3400	~6700
Beépítés mértéke (m ²)	~1610 (35 %)	~3850 (35 %)	~1190 (35 %)	~2340 (35 %)
Bruttó szintterület (m ²)	~9660 (2,1 m ² /m ²)	~23100 (2,1 m ² /m ²)	~7140 (nem használható ki) legfeljebb ~2380 (legfeljebb 1,0 m ² /m ²)	~14070 (2,1 m ² /m ²)
Szintek száma	P+F+6	P+F+6	P+F+5 (nem használható ki) legfeljebb F+1	P+F+5
Terepszint alatt (m ²)	~2990 (65 %)	~7150 (65 %)	~2210 (65 %)	~4360 (65 %)
Funkció	földszinten üzletek ~120 db lakás	~283 db lakás	alapintézmény	földszinten kereskedelmi, szolgáltató 1. emeleten irodai funkciók 2. emeletről lakás

A számítások alapján az alapintézményi területen ki nem használható beépítési lehetőség **~4760 m²** bruttó szintterület, mely - a Hízaló tér-Fertő utcai saroktelekkel megnövelt - OTP tulajdonában lévő *-gal megjelölt területeken felhasználható.

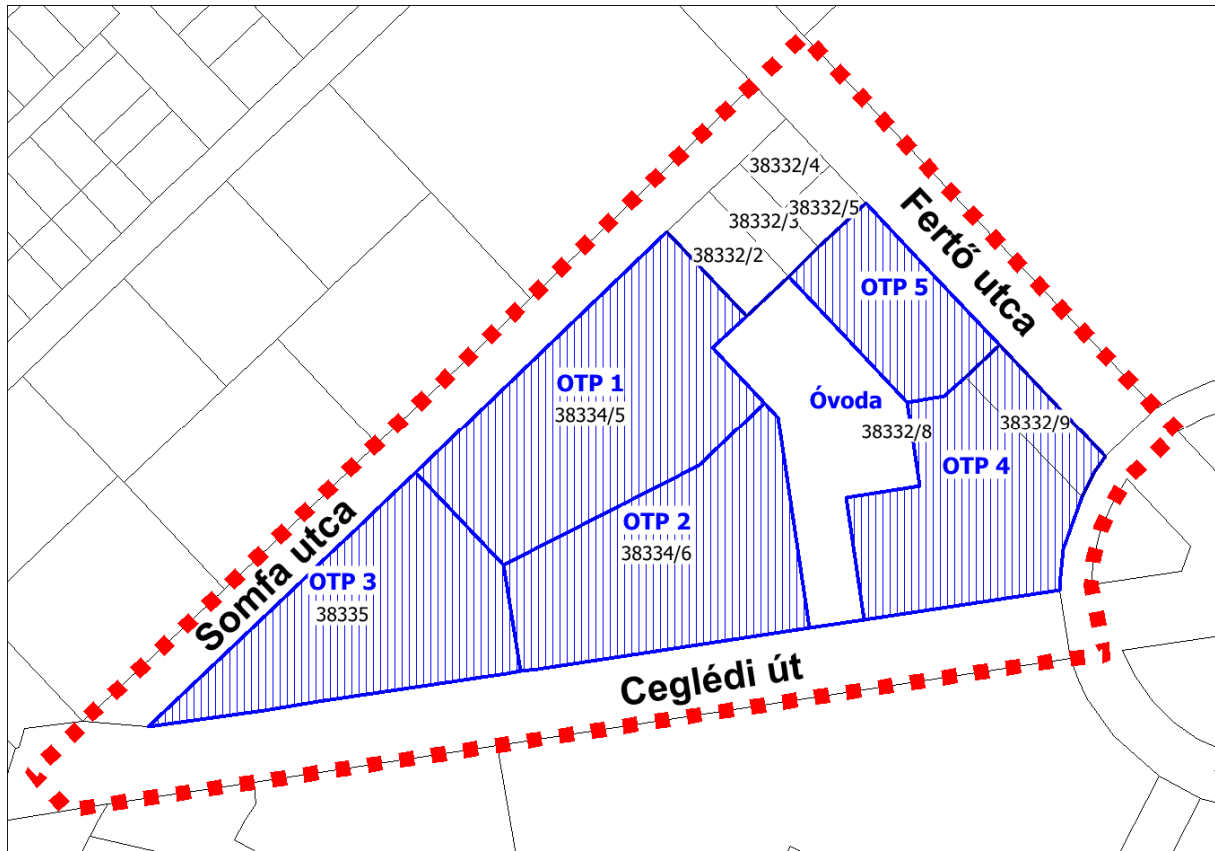
A Hízaló tér-Fertő utcai saroktelekkel megnövelt OTP tulajdonban lévő *-gal megjelölt területeken felhasználható **~2,5 m²/m²** szintterületi mutató (a jelenlegi 2,1 m²/m² helyett).

Az Előkészítő hasznosítási tanulmány alapján az alábbi megállapítások fogalmazódtak meg:

- **A Budapest X. kerület Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt területre a 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, jelenleg hatályos terv KSZT szerint az I/A-X/HZ, SZ alapintézményi területbe sorolt területnek megfelelő 3400 m²-t az OTP saját tulajdonú ingatlanjaiból átad az önkormányzatnak azzal, hogy az alapintézményi hasznosítás során fel nem használt beépítési lehetőségeket saját beruházásai érdekében a tömbön belül hasznosítja.**
- **A hasznosítható, csaknem 5000 m² területet nem lakásépítés céljára, hanem csak intézményi funkcióra lehet igénybe venni.**
- **Az alapintézmény számára kevésbé forgalmas helyen, a tömbbelsőben kerül átadásra terület.**
- **A körforgalom környezetében felszabaduló területen (hrs.: 38335) az OTP magasságilag hangsúlyosabb, lakódomináns beépítést valósíthat meg, a földszinten üzletek alakítandók ki.**
- **A Fertő utca menti telekrészekén intézmény-domináns, lakó rendeltetést korlátozottan tartalmazó épületek létesíthetők.**
- **A teljes tömbön belül a hatályos KSZT szerint megállapított 2,1 m²/m² szintterületi mutatóknak megfelelően elhelyezhető szintterület összességében nem növelhető.**



A tömb telekalakítása az alábbiak szerint alakul:



Az OTP 1-2-3 telkeken elsősorban lakások, az OTP 4-5 telkeken – a Fertő utca környezeti terhelése miatt – elsősorban intézmények valósíthatók meg.

A jelenlegi elképzelések szerint az OTP 1 számú telekre építési engedéllyel rendelkező társasháza épül meg a leghamarabb. Ezt követi az OTP 2 jelű telken településképi véleményezés alatt álló társasház. Az OTP 3 telken jelen tanulmány alapján megállapított beépítési paraméterek még módosíthatják a már beépítési tervvel rendelkező társasház kialakítását. Az Óvoda-telek a megkötendő településrendezési szerződés alapján átadásra kerül az önkormányzat részére. Az OTP 4 és OTP 5 jelű telkeken egy későbbi ütemben intézménydomináns épületek kerülnek elhelyezésre. A terület kedvezőbb beépítése érdekében a tulajdonos megfontolja a Hízslaló tér menti 38332/9 hrsz.-ú telek megvásárlását. A Fertő utca – Somfa utca sarkán lévő 4 telek beépítésére még tervek nincsenek, ide a Fertő utca menti OTP telkekhez hasonlóan elsősorban intézményi funkciók javasoltak.



5. Szabályozási koncepció

A továbbtervezés során az elhelyezhető szintterületekre vonatkozó számítások alapja Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) által meghatározott beépítési sűrűség betartása. A számítások az alaptérképen mért területek alapján készültek, az FRSZ területfelhasználási egységeinek digitális adatszolgáltatása alapján a számítások a későbbiekben pontosíthatók.

Beépítési sűrűség számítás

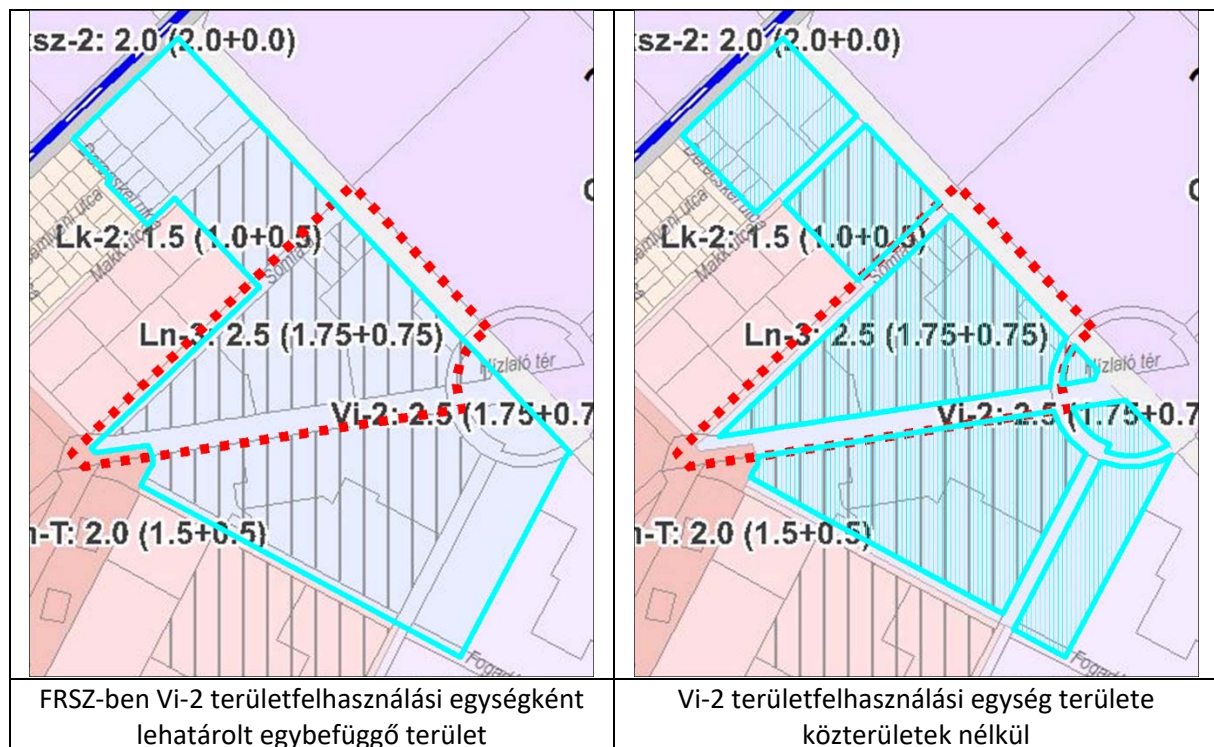
Az OTÉK meghatározása szerint:

Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyossága.

Az FRSZ korlátozása szerint:

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többlettértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőtől áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.



FRSZ szerint meghatározott beépítési sűrűség:

Vi-2: 2,5 (1,75+0,75) m²/m²

Az FRSZ-ben Vi-2 területfelhasználási egységként lehatárolt egybefüggő terület:

110501,90 m²

Közterületek nélkül: 91085,94 m²

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

43



A Vi-2 területfelhasználási egység területén építhető bruttó szintterület:

elhelyezhető funkció számára (bsá): $110501,90 \text{ m}^2 \times 1,75 = 193378,32 \text{ m}^2$
épületen belüli parkolás számára (bsp): $110501,90 \text{ m}^2 \times 0,75 = 82876,43 \text{ m}^2$

Ennek alapján az egybefüggő Vi-2 területfelhasználási egységben számított szintterületi mutató:

elhelyezhető funkció számára (bsá): $193378,32 \text{ m}^2 / 91085,94 \text{ m}^2 = 2,12 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
épületen belüli parkolás számára (bsp): $82876,43 \text{ m}^2 / 91085,94 \text{ m}^2 = 0,91 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

A teljes tömbre számítva az alábbi bruttó szintterület adódik:

elhelyezhető funkció számára: $27670 \times 2,12 = 58660,4 \text{ m}^2$
épületen belüli parkolás számára: $27670 \times 0,91 = 25179,7 \text{ m}^2$

Jelenleg az OTP az érintett tömbben – a távlatban megvásárlásra kerülő Hízlaló téri saroktelek nélkül – kb. 24870 m² összes területtel rendelkezik, melyből az alapintézmény számára lead 3400 m² területet. Ennek alapján kerül kiszámításra - minden telekre egységes paramétereket feltételezve - az FRSZ szerint építhető bruttó szintterület:

elhelyezhető funkció számára: $21470 \times 2,12 = 45516 \text{ m}^2$
épületen belüli parkolás számára: $21470 \times 0,91 = 19538 \text{ m}^2$

Mivel a Hízlaló tér-Fertő utca sarkán lévő telek (hrsz.: 38332/9) beékelődik az OTP jelentős méretű területébe és ezáltal korlátozza a tömb egységes beépítését, vizsgálatra érdemes a kereskedelmi funkciót tartalmazó ingatlan OTP tulajdonba vétele. Amennyiben az OTP a Hízlaló tér-Fertő utcai saroktelekkel (782 m²) megnövelt területtel (25652 m²) rendelkezne, a fenti számítások az alábbiak szerint módosulnának:

elhelyezhető funkció számára: $22252 \times 2,12 = 47174 \text{ m}^2$ (különbség: +1658 m²)
épületen belüli parkolás számára: $22252 \times 0,91 = 20249 \text{ m}^2$ (különbség: +711 m²)

A számítások alapján adódó beépítési paramétereket az OTP saját tulajdonú telkein belül használhatja fel. A terület hasznosítási javaslata ennek alapján került kidolgozásra.

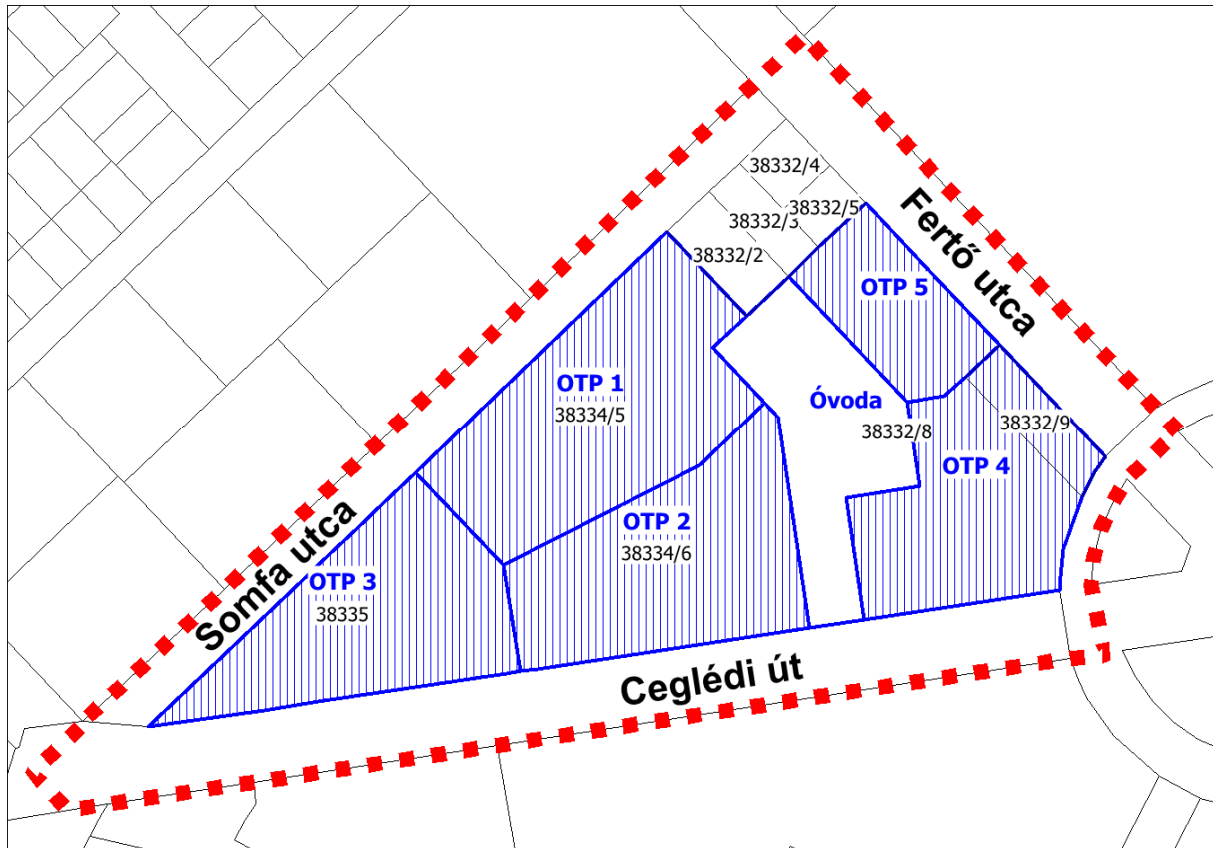
A hatályos KSZT a tömbön belül 3400 m² alapintézményi területet jelölt ki a létesítendő óvoda, bölcsőde, stb. számára, de az alapintézményi építési övezetet ugyanazokkal a paraméterekkel tervezte, mint a nem alapintézményi területeket. Ebből adódik az a kölcsönös előnyökön alapuló lehetőség, miszerint ha az OTP átadja az önkormányzatnak az alapintézmény céljára kijelölt 3400 m² területet - ráadásul a tömbön belül egy kedvezőbb adottságú helyen – ennek fejében saját fejlesztési ingatlanjain felhasználhatja az alapintézmény esetében ki nem használható többlet építési lehetőségeket az önkormányzattal egyeztetett - és célszerűen településrendezési szerződés keretében rögzített - módon.

Az OTP az előzetes egyeztetéseken nyilatkozott arról, hogy az óvoda létesítéséhez a tömbbelsőben szándékában áll átadni a szükséges területet. Az önkormányzat feltételként szabta, hogy a szintterület átrendezéséből az OTP területén adódó többlet szintterület további lakásépítés számára nem, csak egyéb – intézményi – funkció bruttó szintterület növelése céljából vehető igénybe. Ezen kívül az OTP a 38335 hrsz.-ú saroktelkén a földszinten üzletet kell létesítsen, az épület viszont magasságilag lehet hangsúlyosabb. A Fertő utca mentén főleg intézményi funkciók kívánatosak, lakás csak korlátozottan, elsősorban a felső emeleteken létesíthető.



A terület telkeinek adottságai és fejlesztési lehetőségei

Figyelembe véve, hogy az alapintézmény számára átadott telken a tervezett óvoda nem tudja kihasználni a $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -es mutatóból adódó szintterületet, csak a javasolt $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületet, ezért ebből a tömbben felhasználható alábbi bruttó szintterület adódik: $3400 \text{ m}^2 \times 1,4 = \underline{4760,0 \text{ m}^2}$, melyet az önkormányzat iránymutatása szerint további lakásépítésre nem, csak intézményi fejlesztésre lehet felhasználni. Ez a növekmény az OTP 3-4-5 telkekre egyenletesen felhasználva, azokon átlagosan $2,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -es szintterületi mutatót eredményez. A tömbben található telkeken az alábbi fejlesztési lehetőségek adódnak a tervezett alapintézményi telekalakítás esetén:



OTP 1 (hrs.: 38334/5) és OTP 2 (hrs.: 38334/6) telek:

A társasházak építészeti tervei a hatályos KSZT szerinti paraméterekkel készültek, azaz $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató alkalmazásával az építhető bruttó szintterület:

OTP 1 (hrs.: 38334/5): $5941 \text{ m}^2 \times 2,1 = 12476,1 \text{ m}^2$

OTP 2 (hrs.: 38334/6): $4983 \text{ m}^2 \times 2,1 = 10464,3 \text{ m}^2$

A tervek módosítása már nem célszerű, szinte teljesen kihasználták a jelenleg tervezett lehetőségeket is.

OTP 3 (hrs.: 38335) telek:

A telekre az OTP 2019. májusban Beépítési tanulmánytervet készítettett. Ennek adatai szerint a telek területe 4636 m^2 , a terepszint feletti beépítés mértéke 35% , a terepszint alatti beépítés mértéke 65% , a szintterületi mutató $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Ennek alapján a telken építhető bruttó



szintterület: $4636 \text{ m}^2 \times 2,1 = 9735,6 \text{ m}^2$. Az önkormányzattal történt előzetes egyeztetés szerint a földszinten üzletek létesítendőek, az épület a csatlakozó területek beépítéséhez illeszkedve lehet magasabb, hangsúlyosabb, mint a tömb többi részében tervezett beépítés. Mivel már részben kész tervek állnak rendelkezésre, a tervezett épület minél kisebb módosítását okozva elsődlegesen a szintszám növelése javasolt.

A lakásépítésre kedvező elhelyezkedésű telken a szintszám növelését egyrészt a tervezett épületnek a telek háromszög alakjához illeszkedő, építészetileg változatos, horizontálisan és vertikálisan egyaránt tagolt megjelenése, másrészt pedig a csatlakozó területek részben kialakult lakótelepi F+10 szintes, a Somfa utca északi oldalán megépült OTP társasházak F+5 szintes, továbbá a Ceglédi út déli oldalán jelenleg tervezett és épülő lakóparkok 22,0 m-es építménymagassága indokolja. A javasolt építménymagasság ezáltal – az OTP-vel egyeztetve – 21,0 m-ben kerül megállapításra a jelenlegi 15,0 m helyett. A 35 %-os beépítési mértékkel számolva a telken F+6 szintes lakóépület létesíthető. A szintterületi mutató javasolt értéke $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a többi építési övezeti paraméter a hatályos tervnek megfelelő.

Az **OTP 4 és OTP 5 jelű telkeken** (jelenlegi hrsz.: 38332/8) a beépítés tervezésekor feltételezésre került, hogy a Hízaló téri saroktelek (hrs.: 38332/9) is részét képezi a fejlesztésnek. (Amennyiben ezzel a telekkel nem lehet számolni, érdemes az épületeket úgy megvalósítani, hogy azok ütemezetten folytatható, a Fertő utca felől befejezhető egészet alkotassanak.)

A két telek összes területe (mért érték, mely geodéziai felméréssel pontosítandó) alapján jelenleg az építhető bruttó szintterület: $6694,0 \text{ m}^2 \times 2,1 = 14057,4 \text{ m}^2$. A javasolt szintterületi mutató értéke $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, tehát összesen építhető $6694,0 \text{ m}^2 \times 2,5 = 16735,0 \text{ m}^2$.

Mivel az óvoda alacsonyabb szintterületi mutatója által keletkezett $4760,0 \text{ m}^2$ lakás céljára nem használható, a két telken összesen az alábbi megosztásban épülhetnek kereskedelmi, szolgáltató, iroda funkciók, illetve lakások:

- kereskedelmi, szolgáltató, iroda funkcióra felhasználható bruttó szintterület: $4760,0 \text{ m}^2$
- lakásépítésre felhasználható bruttó szintterület: $16735,0 \text{ m}^2 - 4760,0 \text{ m}^2 = 11975 \text{ m}^2$.

Mivel a kereskedelmi, szolgáltató, iroda funkció kevesebb zöldfelületet és esetenként nagyobb földszinti beépítési mértéket igényel, továbbá a saroktelkek zárt sorú beépítése a cél, a beépítés mértéke 45 %-ban kerül meghatározásra.

Környezeti káros hatásokkal elsősorban a Fertő utca mentén kell számolni, ezért javasolt előírni, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterületek felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthetők.

A városias utcaképi megjelenés érdekében javasolt a teljes utcaszakaszon jellemzően F+4 szintes zárt térfal kialakítása változatos épületmagasságokkal, a tömbbelső védelme érdekében az épületrészek legalább F+1 szintes kialakításúak.

Hrsz.: 38332/2-5 telkek:

A Fertő utca – Somfa utca sarkán lévő 4 kisebb méretű telek összevonása esetén az OTP Fertő utca menti beépítésének folytatása alakítható ki a területen rendelkezésre álló $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató felhasználásával. Az érintett ingatlanok esetében ugyancsak javasolt előírni, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterületek felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthetők.



Óvoda telke

Az óvoda Ceglédi útról nyíló bejárata előnyös az alábbi szempontok miatt:

- az óvoda a csendes, védett tömbbelsőben helyezhető el,
- a Fertő utca menti zárt sorú beépítés védelmet biztosít a Fertő utca környezetszennyező forgalma ellen,
- a tervezett bejárati telekrészen a Ceglédi út forgalmának akadályozása nélkül megoldható a szülői parkoltatás a reggeli és a délutáni órákban, valamint az amúgy csekély gazdasági forgalom lebonyolítása is,
- az épület körül megfelelő méretű védett játszóudvar alakítható ki,
- az óvoda bejárata által keletkező „hézag” a Ceglédi út tervezett beépítésének ritmusába kedvezően beilleszthető.



Az óvoda esetében – a Főépítési Osztály kérésére - megvizsgálásra került még két telekalakítási változat:

- Fertő utca felőli bejárat vizsgálata az óvoda esetleges későbbi bővítése miatt merült fel, de ez a lehetőség a Fertő utca – Somfa utca sarkán lévő 4 kisebb méretű telek összevonása és kisajátítása esetén használható ki. Ennek a változatnak az a hátránya, hogy a tömbbelső megnyílik a zajos Fertő utca felől, az óvodát és bővítését semmi nem védi a környezetszennyező forgalom ellen, a Fertő utcai nagyfeszültségű vezeték közelében kerül kialakításra az intézmény bejárata és bővítési területe, a rövidebb bejárati telekrészen a bővítés számára már nem lesz elegendő a parkoló, valamint a Fertő utca jelentős forgalma miatt a telek megközelítése – a csúcsidőszakokban különösen - zavartatott.

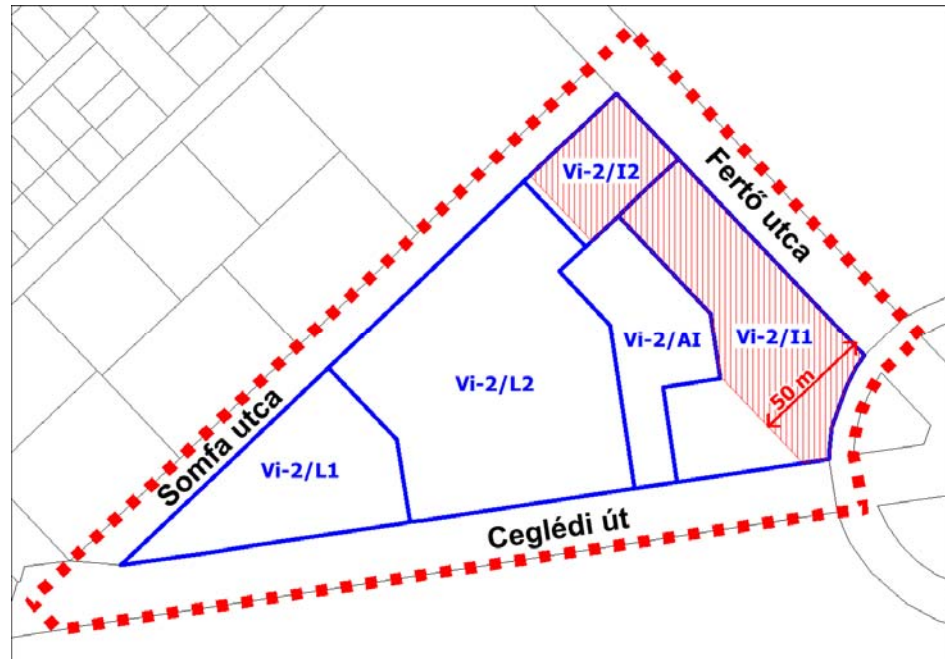


- A Somfa utca felőli bejárat – a Fertő utcához képest - a kisebb forgalom miatt kedvezőbbnek tűnik, ellenben a Somfa utcában a kétoldali parkolás miatt szűk a forgalmi keresztmetszet. További hátrány, hogy már az I. ütemben az óvoda megvalósításához ki kell sajátítani a 38332/2 hrsz.-ú telket.



Javasolt övezeti rendszer és övezeti paraméterek:

Az övezeti rendszer - az elsődlegesen preferált - Ceglédi útról nyíló óvoda-változathoz került kidolgozásra.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben							
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m ²)	rövidítés	m ² /m ²		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	Vi-2/L1	2000	SZ	2,5	0,70	35	4,5	21,0	35	70
6	Vi-2/L2	2000	SZ	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
7	Vi-2/AI	2000	SZ	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
8	Vi-2/I1	2000	Z	2,5	0,70	45	4,5	15,0	30	70
9	Vi-2/I2	2000	Z	2,1	0,70	45	4,5	15,0	30	70

Az egyes telkeken kihasználható bruttó szintterület az alábbiak szerint alakult:

Telek	Területe (m ²)	Hatályos terv szerint összesen építhető (m ²)	Tervezett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Építhető bruttó szintterület (m ²)
OTP 1	5941,0		2,1	12476,1
OTP 2	4983,0		2,1	10464,3
OTP 3	4636,0		2,5	11590,0
OTP 4	4543,0		2,5	11357,5
OTP 5	2151,0		2,5	5377,5
Óvoda	3400,0		0,7	2380
4 saroktelek	2016,0		2,1	4233,6
ÖSSZESEN	27670	(x2,1 m ² /m ²)=58107 m ²		57879,0

A teljes tömb területe: 27670 m²x2,12=58660,4 m² > 57879,0 m², tehát az építési övezeti paraméterek helyesen lettek megválasztva, a terület beépíthetősége **megfelel mind az FRSZ által támasztott követelményeknek, mind a hatályos terv által engedett bruttó szintterületnek.**



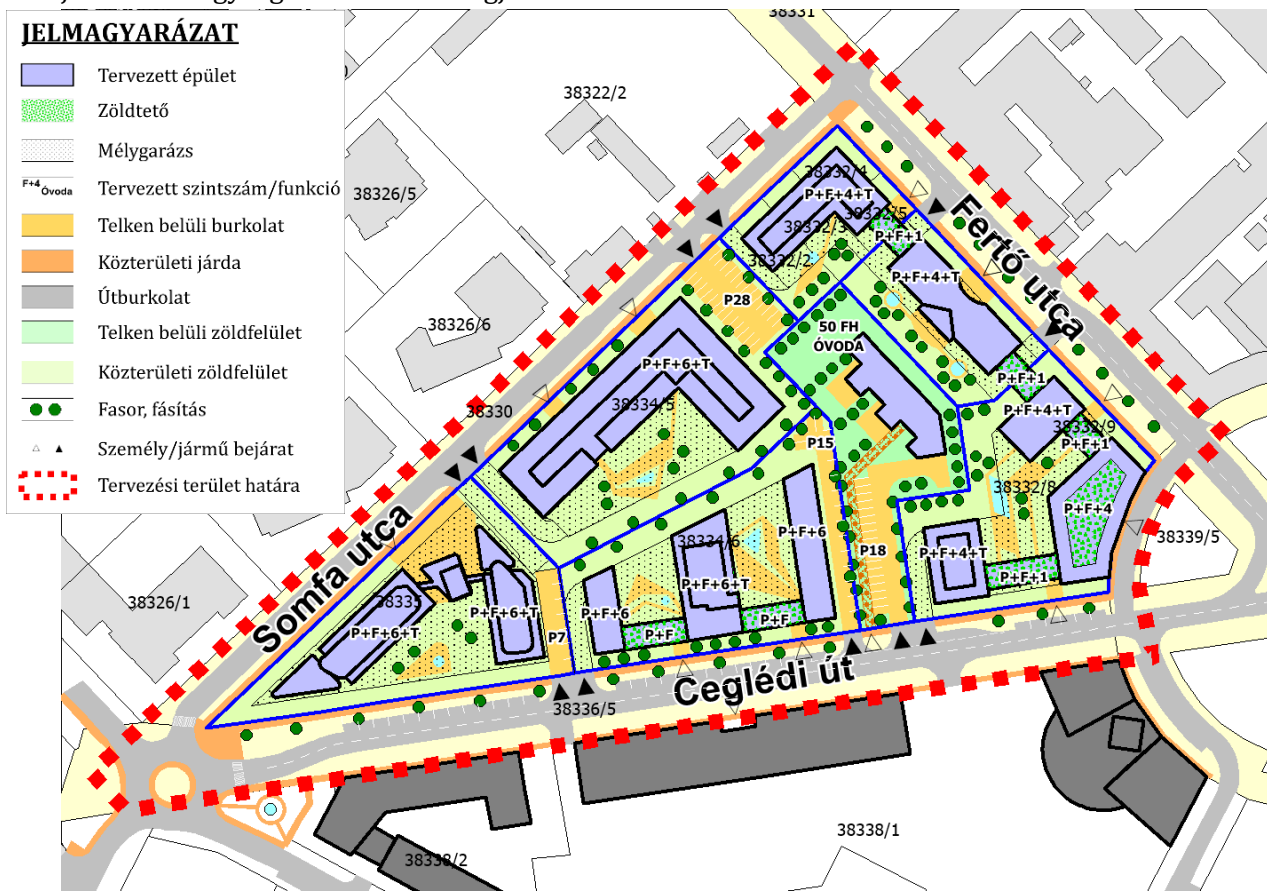
6. Beépítési terv

A beépítési terv a – városrendezési szempontból legkedvezőbbnek tartott - Ceglédi útról nyíló óvoda-elhelyezési javaslatához került kidolgozásra.

Az OTP már egyes telkein konkrét építészeti tervekkel rendelkezik, így ezeken az ingatlanokon az adott épületek sematikus ábrázolása került megjelenítésre. Figyelembe véve az OTP már építési engedélyezési tervekkel rendelkező tervezett társasházait és a Somfa utca – Ceglédi út találkozásánál kiépített körforgalom melletti saroktelekre elképzelt beépítését csak a még tervekkel nem rendelkező területek beépítése került tervezésre az OTP társasházainak hangulatához igazodó épülettömegekkel.

A Fertő utca mentén mindenképpen zárt sorú beépítés javasolt az óvoda, a tömbbelső és a lakóházak védelme érdekében. A beruházó és az önkormányzat ajánlásai alapján a földszinten üzletek, kereskedelem, lakossági szolgáltatások, vendéglátás kerülnek elhelyezésre. Az első emeleten – a Fertő utca túloldalán működő gazdasági területek felé átmenetként, illetve akár azok irodai, központi intézményi kiszolgálására - irodai funkciók létesülnek. Az épületek felső emeleteit további irodák, vagy lakások foglalhatják el. Az alacsonyabb összekötő-szárnyak is legalább F+1 szintesek a zavaró környezeti hatások kivédése érdekében. A Hízaló tér környezetében kereskedelmi–szolgáltató üzletház megvalósítása is elképzelhető, melyre a környéken épült és épülő nagy számú lakás kiszolgálása érdekében megfelelő kereslet adódhat.

Ugyan az OTP nem rendelkezik az összes Fertő utca menti ingatlan tulajdonjogával, ennek ellenére javasolt az egységes arculat és megjelenés kialakítása.



7. A javasolt beépítés és várható infrastrukturális igényei

Közlekedés fejlesztés

Közúti közlekedés

A tömbben tervezett mintegy max. 600 lakás, 50 férőhelyes óvoda és kereskedelmi – szolgáltató létesítmények várható forgalma a csúcsidőszakokban 240 – 300 jármű/óra. A határoló utakon elosztva ez a forgalom megfelelően lebonyolítható, de szükséges a Hizláló tér forgalmi rendezése. A lakódomináns területek megközelítését két irányban, a Somfa utca és a Ceglédi út felé célszerű biztosítani.

Az óvoda közúti kapcsolatának három lehetséges változata közül a legkedvezőbb a Ceglédi úti, mivel itt lehetőséget ad a 22 m széles szabályozás az útpálya bővítésére, a behajtásra mindkét irányból, továbbá – szükség esetén - rövid idejű parkolás kialakítására is lehetőséget ad.

A Somfa utcában mindezt nem biztosítja a közterület szélessége.

A Fertő utcában a jelentős átmenő forgalom miatt a be- és kihajtás a csúcsidőszakokban csak jelentős akadályoztatással bonyolítható le.

Fényképek a három közterületről a hétköznapi reggeli csúcsidőszakban:



A Hizláló tér felőli, vegyes lakó- és intézményterület megközelítése mind a Fertő utca, mind a Ceglédi út felől kialakítható. A tervezett beépítéshez várhatóan két közúti kapcsolat szükséges.

Közösségi közlekedés

A terület beépítési közösségi közlekedési hálózatfejlesztést nem igényel. A meglévő autóbusszonal kapacitásának növelése válhat szükségessé a térség intenzív beépítése esetén.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kiszolgáló utak forgalma kerékpárút kiépítését nem teszi szükségessé. A Ceglédi úton járda kiépítése szükséges.

Parkolás

A lakóépületeknél a parkolás telken belül felszíni parkolóban vagy terepszint alatt, épületen belül pedig földszinten vagy pinceszinten biztosítandó.

Az óvodához a telek közterülethez csatlakozó szakaszán legalább 15 férőhelyes parkoló létesítése javasolt.

A vegyes lakó- és intézményterületnél az épületek mélygarázsán kívül a közterületen leállósávban célszerű biztosítani a rövid idejű parkolást a kereskedelmi, illetve szolgáltató funkciókhoz.



Közműfejlesztés

A terület beépítése jellemzően lakó- és intézményi fejlesztések irányába mozdul el.

A terület nagy részén a korábbi beépítés elbontásra került. A Fertő utcai sarkoknál található földszintes épületek – mivel nem képezik a beruházó OTP tulajdonát - részben megmaradó beépítésként kezelendők, bár a Hízlaló tér felőli keskeny saroktelek mindenképpen idegen testként ékelődne be az intenzíven átépülő területbe.

A javasolt változásokat követően a terület várható közműigényei a következő értékekre módosulnak:

vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm ³ /h)
180	171	1726	205

Fontos megemlíteni, hogy az egyre intenzívebbé váló nyári hőhullámok, valamint egyre enyhébb telek hatására a hűtő-fűtő hőszivattyúk alkalmazása egyre inkább terjed mind egyéni (lakás/iroda/üzlet), mind átfogóbb (teljes épület) szinten, ezért a termikus hőigénnyel érdemes nem csak földgázigény formájában kalkulálni, hanem villamos energia igényként is.

Az egyesített villamos energia igény ezzel együtt nagyjából 3200 kW-ra emelkedne.

Uniós irányelv alapján, valamint a fenntartási költségek csökkentése érdekében a hagyományos energiahordozók igénybevétele mellett a megújuló energiahordozók hasznosítása is előírás új építésű ingatlanok esetén. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet úgy rendelkezik, hogy az energiateljesítmény 25 %-át megújuló energiahordozóval kell biztosítani. A jogszabály csak az új építésű ingatlanokra ír elő kötelezettséget, így jelen esetben az alig jelenti a közműigény csökkenését, de a jövőben megvalósuló beépítések és átépítések esetén figyelembe kell venni.

A fenti prognosztizált igények a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok, a tényleges igénybejelentés a konkrét beépítés épületgépészeti, elektromos tervezése során meghatározott, számított igény alapján történik. A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy a jelenlegi igényt meghaladó, vagy új közműszolgáltatás igénybe vételének feltétele, ha a beruházás nem lakossági tulajdonosi kezdeményezéssel indul, a műszaki kapcsolat kiépítésén túl egyes közművek közhálózati csatlakozása (víz, szennyvízcsatorna) esetében alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. A gáz és villamosenergia szolgáltatási rendelet rögzíti, hogy e két közmű vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

A közműhálózatokat (villamosenergia ellátó és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, a terület funkcionális igényeinek kielégítésére, de egyben hozzájárulva ezzel az esztétikusabb arculat kialakításához.

Az egyes telkek esetén tervezett többlet közműigények kielégítésén kívül a kialakításra, illetve változtatásra javasolt közterület csapadékvíz elvezetését, valamint közvilágítását is a közműfejlesztés keretében kell megoldani.



Vízellátás

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhalozat mindenhol kiépült. A változással érintett terület ellátását szolgáló Ceglédi úti vezeték ma már korszerűtlenebbnek tekintett régi öntöttvas csövekből áll, ezek cseréje a hálózat üzembiztossága érdekében a jövőben javasolt.

A jelentkező $180 \text{ m}^3/\text{nap}$ vízigény a fejlesztési területtel határos közterületek alatti vezetékekről várhatóan biztosítható, bár a szolgáltató előírhatja a hálózat bővítésének a szükségességét egy távolabbi betáplálási pont vonatkozásában.

Vízvezetés

A területen egyesített rendszerű vízvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A javasolt beépítések teljes megvalósítása esetén jelentkező $171 \text{ m}^3/\text{nap}$ szennyvizet a közterületek alatt kiépített gravitációs csatornák várhatóan fogadni tudják.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt általános csatornázási terve alapján a terület lefolyási tényezője csak a lehulló csapadékvizek kis hányadának az egyesített csatornába vezetését teszi lehetővé, így várhatóan a telkekre hulló csapadékvíz jelentős részének kerítésen belüli kezelését meg kell oldani, ezzel is csökkentve a közcsatorna-hálózatba jutó csapadékvíz mennyiségét. A telkek és a közterület esetében minimum 4 éves gyakoriságú csapadékesemények figyelembevételével kell az elvezető rendszert és a szükséges tározókapacitásokat méretezni. Kiemelten fontos, hogy a tározókapacitások esetében nem elegendő a rövid nagyintenzitású csapadékesemények figyelembevétele. Meg kell határozni a tározó szempontjából mértékadó csapadékeseményt. Ehhez a méretezéshez a tározó ürülésének a figyelembevétele is szükséges.

A terület igényesebb arculatának kialakításához előnyös lenne a csapadékvizeket területen belül is minél hosszabb szakaszon zárt csatornával elvezetni.

Földgázellátás

A vizsgált terület $205 \text{ nm}^3/\text{óra}$ földgázigény a jelenlegi hálózatról várhatóan biztosítható lesz, bár a Ceglédi út alatt egy új növelt-kisnyomású vezeték fektetése szükséges lehet, amennyiben a tervezett óvoda ellátása közvetlenül a közterület irányából történne. (A tervezés során felvetődhet a Somfa utcai távhővezeték miatt a távhő igénybe vétele is.)

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgált területen az energiaellátásban a megújuló energiahordozókat is figyelembe lehet venni. Közülük a fejlesztési területen a napenergiának, valamint a föld energiájának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken évi 2000 órányi időtartamban lehet a napenergiát hasznosítani. Az aktív napenergia



hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület 1726 kW villamos energia igénye a terület környezetében jelenleg is üzemelő transzformátorokról várhatóan biztosítható lesz. Amennyiben az épületek hőigényét is villamos energia hasznosításával tervezik megoldani, úgy a jelentkező körülbelül 3200 kW villamos energia igény biztosításához már egy új középfeszültségű kábelkör kialakítása szükséges lehet.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A jelentkező igények biztosítására a területen több szolgáltató földkábeles hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok továbbépíthetők.

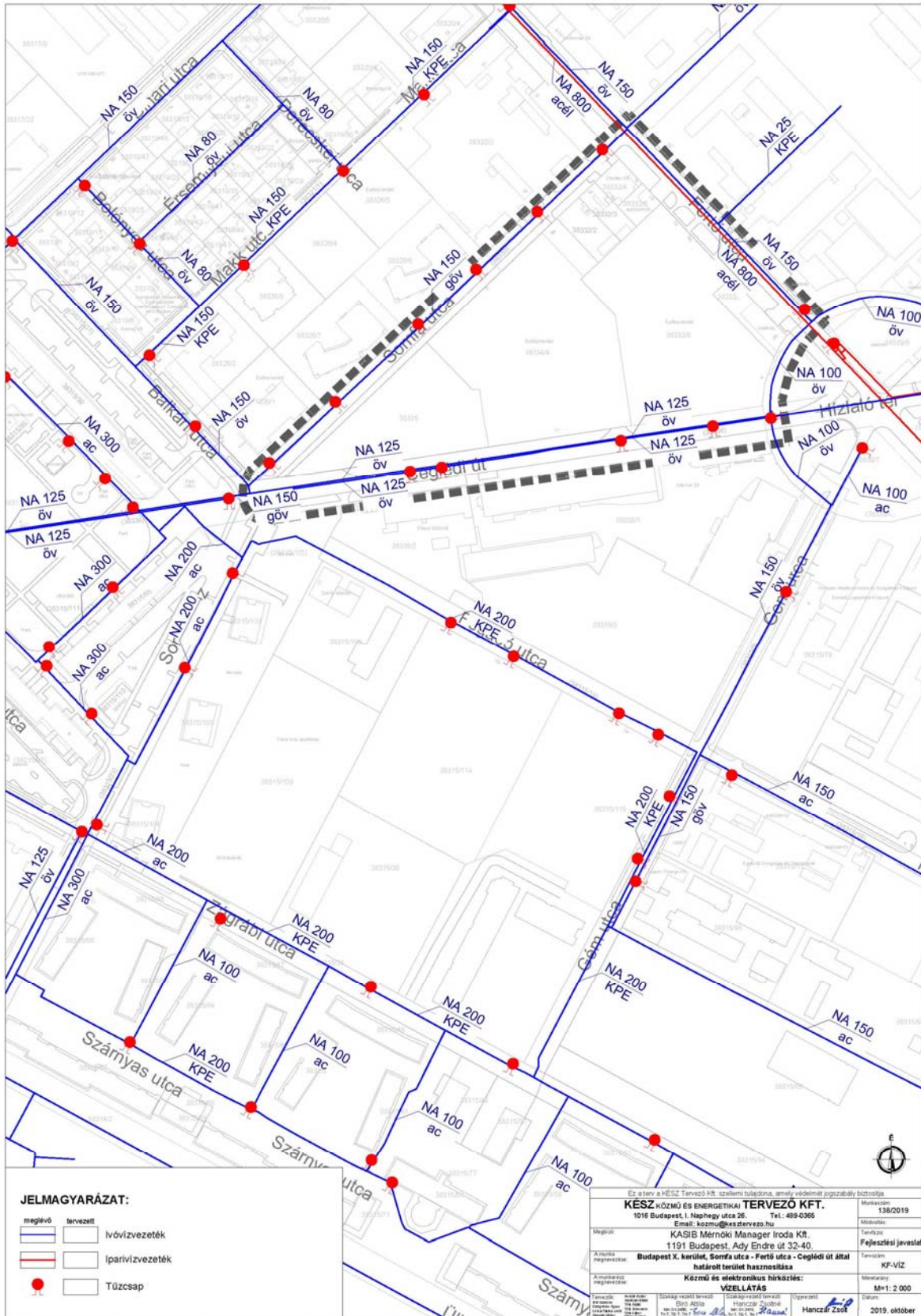
A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A területen a vezetékek nélküli szolgáltatók megfelelő lefedettséget biztosítanak.



Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

55

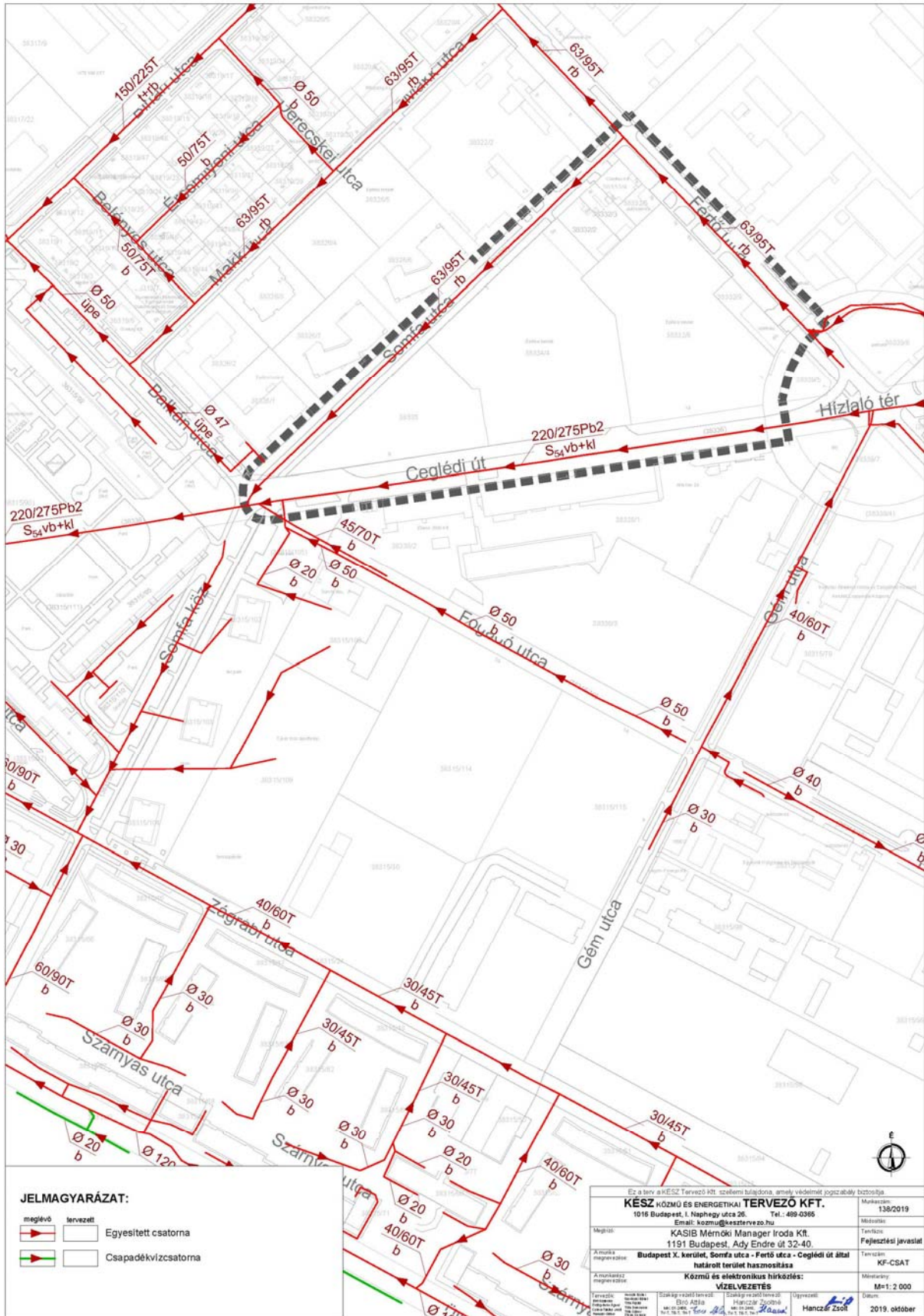


SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID 0105012036

Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



JELMAGYARÁZAT:

	leresztett		Egyesített csatorna
	csapadékvíz		Csapadékvízcsatorna

Ez a terv a KESZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmet élvez az alábbi jogszabályok alapján.		Munkavégzés	138/2019
KESZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Működés	
1016 Budapest, L. Nagygyógy utca 26. Tel.: 469-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervező	Fejlesztési javaslat
Megjeli:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Tervező	KF-CSAT
A munkák megnevezése:	Budapest X. kerület, Sorfő utca - Fertő utca - Ceglédi út által határolt terület hasznosítása	Méretarány	M=1: 2 000
A munkák megnevezése:	Közmű és elektronikus hálózati: VÉZELVETÉS	Dátum	2019. október
Tervező	Előző terv	Ugyvezető	
Dr. Ágoston	Dr. Ágoston	Hanczár Zsolt	
		Hanczár Zsolt	

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

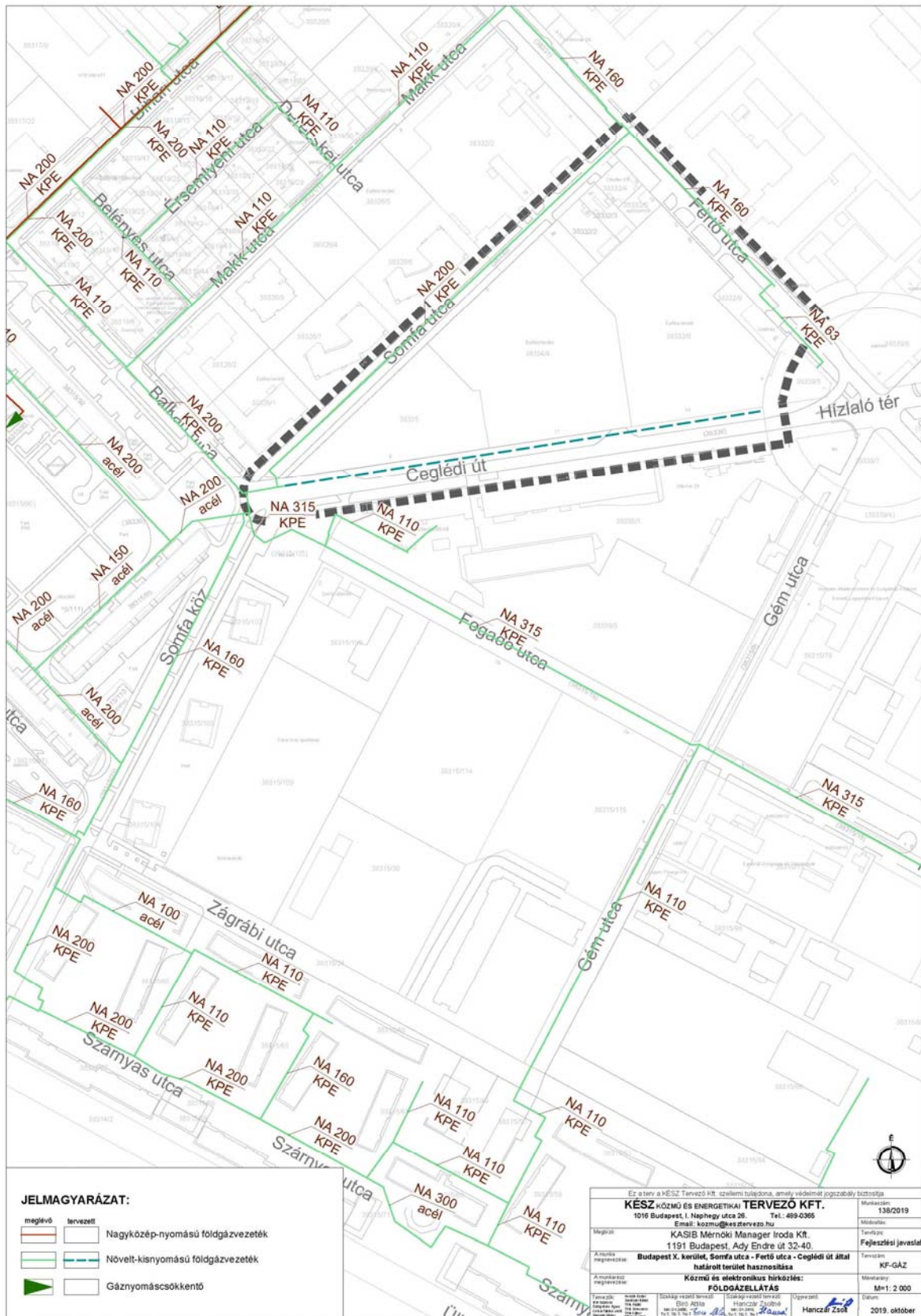
56



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

57

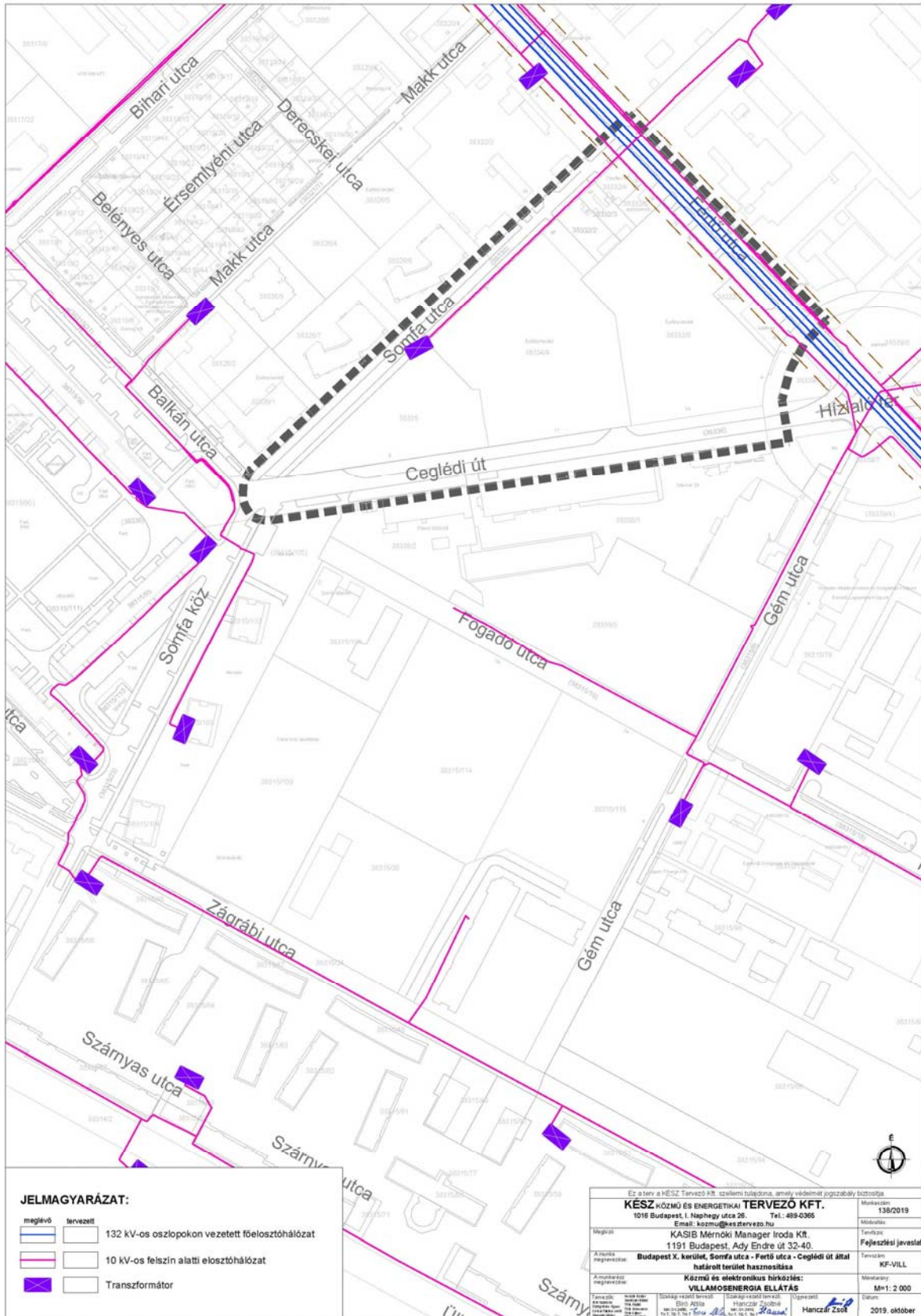


SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID 0105012036

Budapest X. kerület
 Ceglédi út 9.-13. szám alatti ingatlanok területére vonatkozó
 Telepítési tanulmányterv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

59



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



8. A javasolt beépítés várható környezeti hatásai

A jelen tanulmányban felvázolt fejlesztések hatására növekszik ugyan a fejlesztési területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, ez azonban nem jelent számottevő növekményt.

A vizsgált területen tervezett fejlesztési elképzelések között több telekalakítási lehetőség is szerepel, melyek szerint a tervezett óvoda megközelítése többféleképpen is elképzelhető.

A legelőnyösebb változat szerint a kedvező adottságú tömbbelsőben elhelyezhető óvoda megközelítése a Ceglédi út felől történne, ami evidens az alapintézménynek a lakóterületek irányából történő megközelítése szempontjából, mind gyalogosan, mind személygépjárművel.

A vizsgált tömböt határoló Fertő utcában 132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete húzódik, továbbá az utca személygépjármű- és buszforgalma jelentős mennyiségű por- és zajszennyezést eredményez. A Budapesti Stratégiai Zajtérkép alapján a forgalmas Fertő utca nyomvonalán a nappali zajterhelés 60-65 dB, ami átlagosan 0-5 dB-el haladja meg a stratégiai küszöbértéket.

Emiatt a Fertő utca felől tervezett többszintes, javasoltan zárt sorú beépítés megbontása kedvezőtlen hatást eredményezne a tömbbelsőben elhelyezendő óvodára nézve. Az összefüggő, zárt térfal természetes zajvédőfalként funkcionálna, továbbá a szálló por ellen is védelmet nyújtana az óvoda és a lakóházak számára egyaránt. Ebben az esetben, valamint a zöldfelületek megfelelő kialakításával és fejlesztésével, a Fertő utca felől fasorok, cserjék telepítésével az óvoda és kertjének kialakítása csendes, környezetszennyező hatásoktól védett helyen valósulhatna meg.

9. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Mivel a fejlesztési területre vonatkozóan a 3. fejezetben ismertetett magasabb rendű jogszabályok, előzménytervek, kerületi TAK és TKR sem tartalmaz figyelembe veendő épített örökségvédelmi elemet, vagy táji védett elemeket, ezért a terület beépítési javaslata, tervezett szabályozási elemei az örökségi és a környezeti értékeket nem érintik.

