

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelet Gyümölcsösdülő út (hrsz. 0138658/2),  
belterületi határ, Pesti út és 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt  
területre vonatkozó módosításának véleményezéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata előkészítette a Budapest XVII. kerület, Gyümölcsösdülő út (hrsz. 0138658/2), belterületi határ, Pesti út és 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt területre (a továbbiakban: Szárazhegyi lakóterület) vonatkozóan a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének módosítását.

A Szárazhegyi lakóterület településrendezési tervezése 2005-ben kezdődött, melynek során a fejlesztésre szánt mezőgazdasági terület átsorolásra került kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe. Többszöri átdolgozás és egyeztetés után 2017-ben elkészült a helyi építési szabályzat tervezete is, amelyet azonban az Önkormányzat Képviselő-testülete nem fogadott el.

Időközben Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadta a kerület területére vonatkozó Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: RKÉSZ), amely a Szárazhegyi lakóterület területét szabályozás alá nem vont területként jelölte. Az elfogadást követően a terület beépítésére irányuló törekvések ismét előtérbe kerültek. A 2017-ben jóváhagyásra előkészített rendelettervezet azonban önállóan már nem fogadható el, beillesztése szükséges az RKÉSZ-be. Ez oly módon történhet meg, ha a terv ismételten átdolgozásra és egyeztetésre kerül.

Ennek megfelelően Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata megindította az RKÉSZ módosításának a Gyümölcsösdülő út (hrsz. 0138658/2), belterületi határ, Pesti út és 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt területre vonatkozó, 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: Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárását.

A teljes eljárásban a Korm. rendelet 38. §-a szerinti, jelen véleményezési szakaszban megküldött, átdolgozott tervdokumentációban néhány kisebb, kedvező irányú változtatás történt a 2017-ben készült tervhez képest. A közparkot határoló lakóövezetben (Lke-1/46 jelű kistársasházias lakóterület) az elhelyezhető rendeltetési egységek száma csökken, telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető. A park mellett kijelölésre kerül egy, kizárólag a lakosság alapellátásának biztosítását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú telek. A tervezett új

lakóterület túlnyomó része legfeljebb kétlakásos családi házak elhelyezésére szolgál, a tervezett beépítés a kerületre jellemző kertvárosias jelleget erősíti.

A tömb déli szélén halad a Pesti út II. rendű főútvonala. Mivel a magasabb szintű tervekben már kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületként szerepel a terület, a rendeltetési egységek, lakások csökkenő száma a Pesti út várható forgalomnövekedésének kismértékű csökkenését eredményezheti.

A Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezete (a továbbiakban: rendelettervezet), valamint az azt alátámasztó teljes tervdokumentáció az előterjesztés 2. melléklete.

## **II. Hatásvizsgálat**

A Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata ennek megfelelően megküldte véleményezésre a tárgyi tervdokumentációt. A jelenleg is kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületként kijelölt területen a módosítás hatására kismértékben csökken a létesíthető lakások, illetve rendeltetési egységek száma, nő a közpark területe, és kijelölésre kerül egy, kizárólag a lakosság alapellátásának biztosítását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú telek. A tervezett változás hatása alapvetően nincs befolyással a Kőbányai Önkormányzat területére, a Pesti út várható forgalomnövekedésének kismértékű csökkenése ugyanakkor kedvező, ezért a módosítás támogatható.

## **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. pont 2.3. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv elkészült tervezetei véleményezéséről.

## **IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2020. december 11.



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző



**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2020. (... ..) határozata**

**a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelet Gyümölcsösdőülő út (hrsz. 0138658/2),  
belterületi határ, Pesti út és 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt  
területre vonatkozó módosításának véleményezéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelet Gyümölcsösdőülő út (hrsz. 0138658/2), belterületi határ, Pesti út és 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt területre vonatkozó módosítása ellen nem emel kifogást.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET  
RÁKOSMENTE

Kerületi Építési Szabályzatának módosítása

a Gyümölcsösdűlő út (hrsz. 0138658/2) – belterületi határ –  
Pesti út – 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa  
által határolt területre vonatkozóan



MEGBÍZÓ



Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente  
Önkormányzata

TERVEZŐ



2020



## TERVEZŐK NÉVSORA



1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.  
Tel: 466-2018, 466-4220  
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu  
www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési tervező,  
ügyvezető igazgató:

**Berényi Mária**

okl. építészmérnök

Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Településrendezési tervező

**Vojnits Csaba Ferenc**

okl. településmérnök

Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési munkatárs:

**Beleznai Teodóra**

okl. településmérnök



Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.  
1052 Budapest, Bécsi utca 5.  
Tel: 235-2000; Fax: 235-2006  
www.kozlekedes.hu

**Rhorer Ádám**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: Tkö 01-3157

### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
Tel: 489-0365; Fax: 201-4692  
e-mail: kozmu@kesztervezo.hu  
www.kesztervezo.hu

**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök,

városépítési szakmérnök

Terv. jog.: TE, TH, TV 01-2418

**Bíró Attila**

okl. építőmérnök

Terv. jog.: TRé-T, TRv-T, TRh-T 01-2456

Tájrendezés-, zöldfelületek,  
környezetvédelem

**Bardóczi Sándor és Balogh Zsombor**

okl. kert- és tájépítész mérnökök

Terv. jog.: TK 01-5126 és TK 11-0281

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TERVEZŐK NÉVSORA</b>                                                                                                        | <b>2</b>  |
| <b>BEVEZETŐ</b>                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>                                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| 1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI                                                         | 7         |
| 1.1.1 A tervezési terület lehatárolása                                                                                         | 7         |
| 1.1.2 A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai                                                                       | 8         |
| 1.2 AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA                                                            | 9         |
| 1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MTrT)                                                  | 9         |
| 1.3 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN | 10        |
| 1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK                                                                                        | 10        |
| 1.4.1 Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2017)                                                                   | 10        |
| 1.4.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2017)                                                                                | 13        |
| 1.4.3 Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzata (RKÉSZ)                                           | 15        |
| 1.4.4 A fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a hatályos szabályozási előírások összefüggései                                     | 16        |
| 1.5 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI- ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI                                                        | 16        |
| 1.6 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE                                                                                      | 17        |
| 1.7 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA                                                                                 | 17        |
| 1.7.1 Földrajzi elhelyezkedés, térségi kapcsolatok                                                                             | 17        |
| 1.7.2 Természeti adottságok                                                                                                    | 17        |
| 1.7.3 Tájhasználat, tájszerkezet                                                                                               | 18        |
| 1.7.4 Táj történeti vizsgálat                                                                                                  | 19        |
| 1.7.5 Tájhasználat értékelése                                                                                                  | 19        |
| 1.7.6 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek                                                                     | 19        |
| 1.7.7 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek                                                                  | 20        |
| 1.7.8 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése                                                                       | 22        |
| 1.8 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA                                                                                           | 22        |
| 1.8.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei                                                                                | 22        |
| 1.9 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA                                                                                            | 23        |
| 1.9.1 A területfelhasználás vizsgálata                                                                                         | 23        |
| 1.9.2 Beépítésre szánt / beépítésre nem szánt területek vizsgálata                                                             | 24        |
| 1.9.3 Tulajdonvizsgálat                                                                                                        | 24        |
| 1.10 KÖZLEKEDÉS                                                                                                                | 25        |
| 1.10.1 Közúti hálózati kapcsolatok                                                                                             | 25        |
| 1.10.2 Közösségi közlekedés                                                                                                    | 25        |
| 1.10.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés                                                                                       | 25        |
| 1.11 KÖZMŰVESÍTÉS                                                                                                              | 28        |
| 1.11.1 A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése                                                                        | 28        |
| 1.12 KÖRNYEZETVÉDELLEM                                                                                                         | 28        |
| 1.12.1 Talajállapot                                                                                                            | 28        |
| 1.12.2 Felszíni és a felszín alatti vizek                                                                                      | 28        |
| 1.12.3 Levegőtisztaság és védelme                                                                                              | 29        |
| 1.12.4 Zaj- és rezgésterhelés                                                                                                  | 29        |
| 1.12.5 Sugárzás védelem                                                                                                        | 30        |
| 1.12.6 Hulladékkezelés                                                                                                         | 30        |
| 1.12.7 Vizuális környezetterhelés                                                                                              | 30        |
| 1.12.8 Árvízvédelem                                                                                                            | 30        |
| 1.12.9 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák                                                                       | 30        |
| 1.13 KATASZTRÓFAVÉDELLEM                                                                                                       | 30        |
| 1.13.1 Építésföldtani korlátok                                                                                                 | 30        |
| 1.14 VÁROSI KLÍMA                                                                                                              | 32        |
| 1.15 ÖRÖKSÉGVÉDELLEM                                                                                                           | 33        |
| <b>2 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>                                                                                               | <b>34</b> |
| 2.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS                                                                                | 34        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>                                                  | <b>36</b> |
| 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA                         | 36        |
| 3.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vizsgálati összefoglaló                                                           | 36        |
| 3.1.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Magasabb szintű terveknek való megfelelés                                         | 36        |
| <b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   | <b>38</b> |
| <b>4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>A KÖRNYEZETALKÍTÁS KONCEPCIÓJA</b>                                             | <b>39</b> |
| 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT                                                              | 39        |
| <b>5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b> | <b>43</b> |
| 5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA                      | 44        |
| 5.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Közlekedési és közműinfrastruktúrára vonatkozó előírások                          | 44        |
| 5.1.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beépítési sűrűség                                                                 | 44        |
| <b>6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>SZAKÁGI JAVASLATOK</b>                                                         | <b>46</b> |
| 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK                                                  | 46        |
| 6.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Közúti közlekedés                                                                 | 46        |
| 6.1.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Parkolás                                                                          | 46        |
| 6.1.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gyalogos és kerékpáros közlekedés                                                 | 46        |
| 6.1.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Közösségi közlekedés                                                              | 46        |
| 6.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK                                                       | 50        |
| 6.2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése                                  | 50        |
| 6.2.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Közműfejlesztési javaslat                                                         | 50        |
| 6.2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vízellátás                                                                        | 51        |
| 6.2.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vízvezetés                                                                        | 51        |
| 6.2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Villamosenergia-ellátás                                                           | 54        |
| 6.2.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Földgázellátás                                                                    | 54        |
| 6.2.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség                                    | 55        |
| 6.2.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Elektronikus hírközlés                                                            | 55        |
| 6.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK                                                           | 59        |
| 6.3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tájhasználat, tájszerkezet javaslata                                              | 59        |
| 6.3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok                                            | 59        |
| 6.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT                                                    | 60        |
| 6.4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai                          | 60        |
| 6.4.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok               | 60        |
| 6.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK                                                  | 60        |
| 6.5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A települési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása              | 61        |
| 6.5.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Várható környezeti hatások                                                        | 61        |
| 6.5.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Környezeti feltételek                                                             | 61        |
| <b>7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>                                                     | <b>63</b> |
| <b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   | <b>67</b> |
| <b>Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2020.(....) önkormányzati rendelete Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének módosításáról</b> |                                                                                   | <b>68</b> |

## BEVEZETŐ

Jelen dokumentáció Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának 20/2019 (VII.9.) számú, a Kerületi Építési Szabályzatról szóló önk. rendeletének (továbbiakban: RKÉSZ) módosítását tartalmazza Rákoscsaba városrészben a Gyümölcsösdőűlő út (hrs. 0138658/2) – belterületi határ – Pesti út – 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa által határolt területre vonatkozóan, melynek összkiterjedése mintegy 25 hektár.

### ELŐZMÉNYEK

2016-ban a XVII. kerületi Önkormányzat új Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) megalkotásával bízta meg az URBANITAS Kft.-t a fenti területre vonatkozóan. Ugyanerre a területre már korábban, 2014-ben is készült KSZT tervezet a Portaterv Kft., mint tervező közreműködésével, ez a terv azonban végül nem került elfogadásra az Önkormányzat által. A 2016-ban újra megkezdett munka a korábbi KSZT-t koncepciólagosan módosította. Ennek államigazgatási egyeztetését követően, 2017. márciusában a tervre Budapest Főváros Kormányhivatal állami főépítésze kiadta a pozitív végső véleményét, de a terv nem lett előterjesztve önkormányzati jóváhagyásra. Jelen dokumentáció ennek felülvizsgálatát tartalmazza az azóta történt jogszabályi változásoknak megfelelően a korábbi terv koncepciójának megtartásával.

A KÉSZ tervezet három évvel ezelőtti elkészülése óta a kerület egészére új Kerületi Építési Szabályzat lépett hatályba (RKÉSZ), melyben a tervezési terület „szabályozási alá nem vont” területként került megjelölésre, melyre az OTÉK és az FRSZ keretei között Kerületi Építési Szabályzat készítése javasolt.

A tervezési területen a hatályos fővárosi Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) – a Pesti út, illetve a környező gazdasági területek menti erdőterületeken kívül – kertvárosias lakóterületi területfelhasználást irányoz elő, melyen belül minimum 5% közparkot kell létesíteni. A terület külterületen található, művelési ága szántó. Ennek megfelelően a tulajdonosok lakóterületi fejlesztési céllal kezdeményezték az önkormányzatnál a KÉSZ elkészítését.

A tervezési feladat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül. A KÉSZ összhangban készül Budapest hatályos Településszerkezeti Tervével, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (továbbiakban: FRSZ).

Jelen terv egyeztetése a Trk. 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.



# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

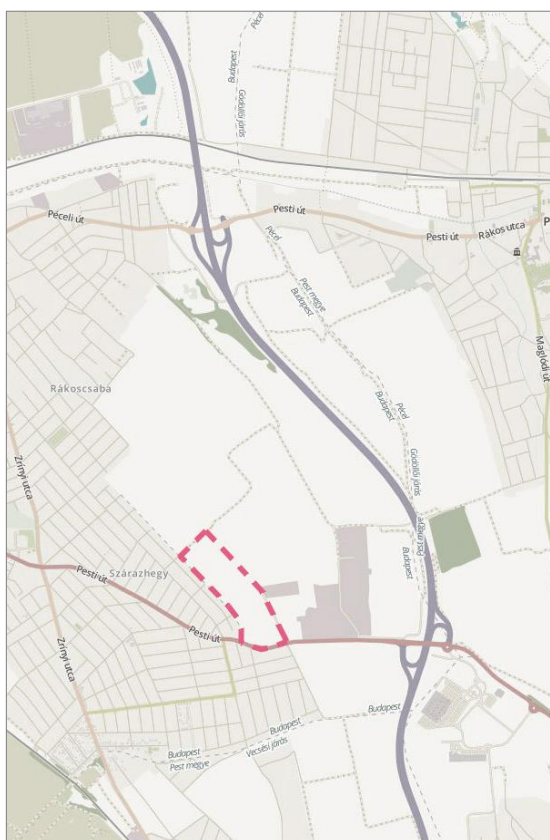
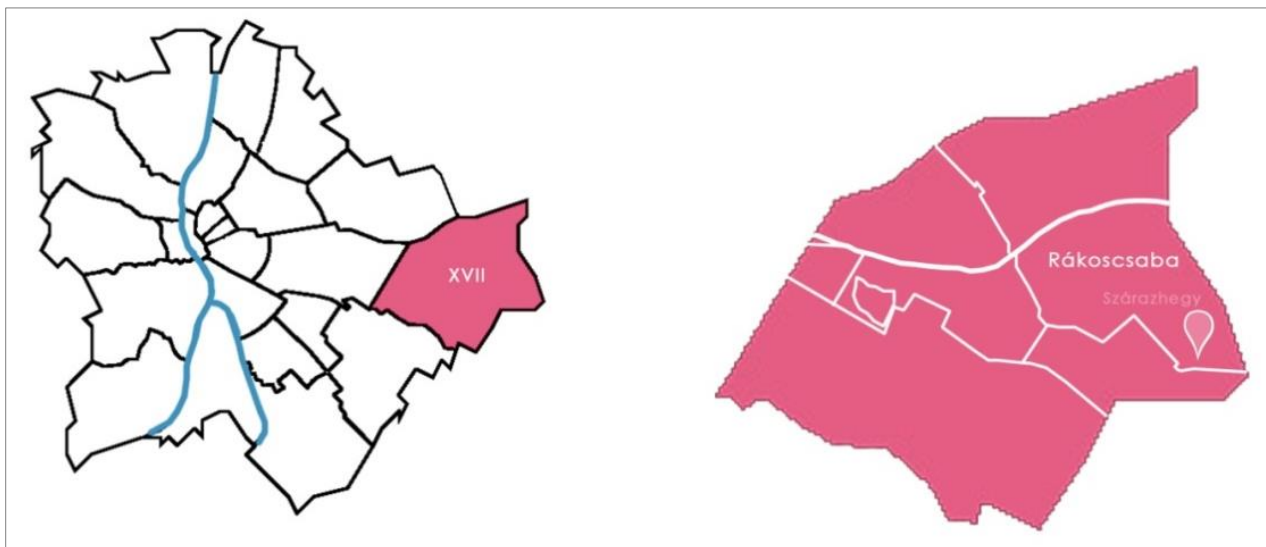
---

# 1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

## 1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

### 1.1.1 A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület Budapest XVII. kerületének keleti részén, Rákoscscaba városrészben található. Határai északon a Gyümölcsösduő út (hrsz. 0138658/2), dél-nyugat felé a belterületi határ, délen a Pesti út, keleten pedig a 0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa.



Rákoscscaba városrész a XVII. kerület keleti részén található, a Rákosc-patak – Tápióbicske utca – Pesti út – Csongrád utca – Szigetcsép utca – Budapest közigazgatási határa által határolt területen. A városrész közel fele beépítetlen terület, aminek jelentős része mezőgazdasági művelés alatt áll. A beépített területek jellemzően a városrész nyugati felén, Budapest



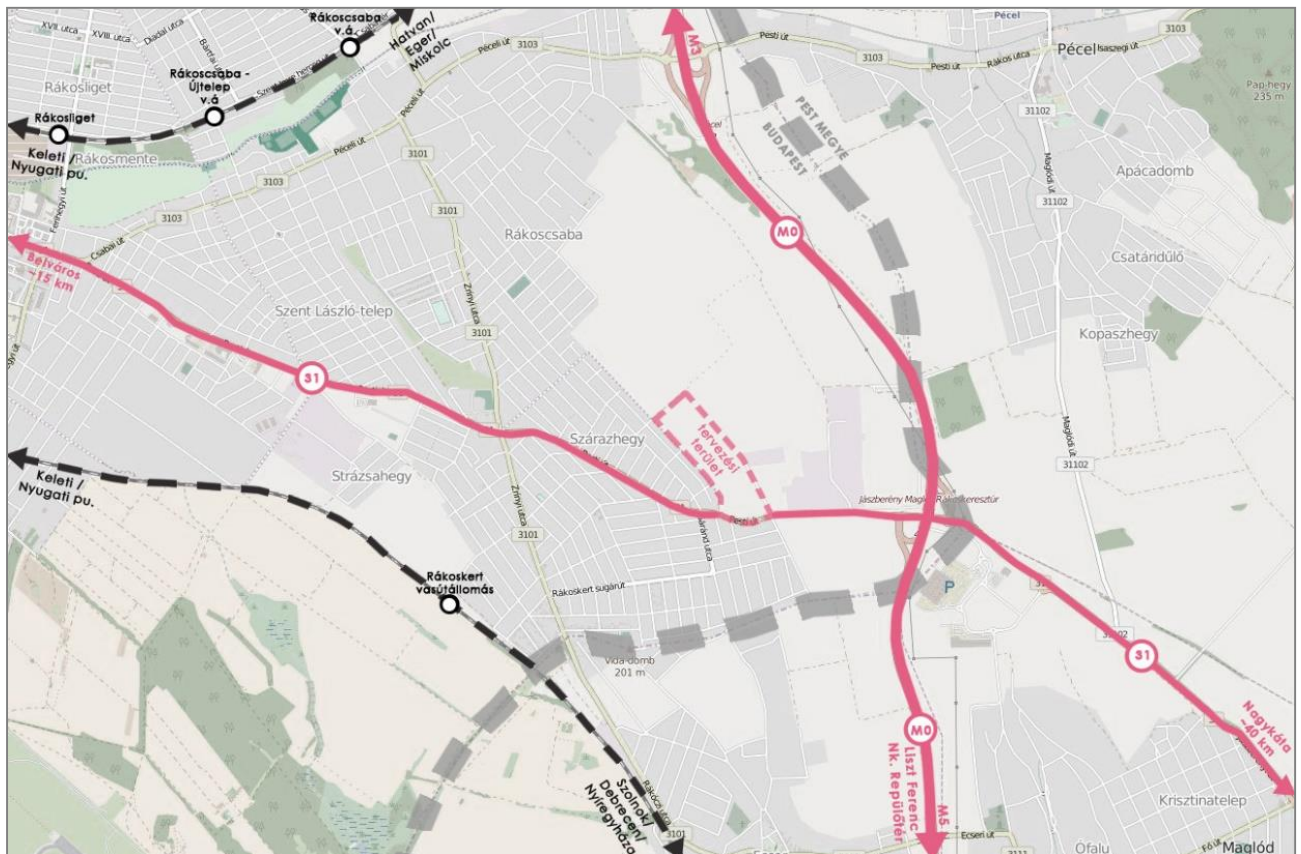
központjának irányában, a kerületközponti részén lévő beépített területekhez kapcsolódóan vannak jelen.

A jelenleg szántóként hasznosított tervezési terület a Szárazhegy út családi házas beépítésű teleksora mögött fekszik, a főváros beépített területének határán, a belterületi határ mellett. Keleti irányból a Zöldházi dűlő mentén egy kisebb véderdő/facsoport mögött a Termotechnika Logisztikai Kft. telephelye üzemel a környező beépítetlen területekbe ékelődve. Észak-nyugati irányból a Gyümölcsösdűlő út határolja, amely mögött szintén szántó területek húzódnak.

### 1.1.2 A tervezési terület városi- és térségi kapcsolatai

A tervezési területet délről a Pesti út (31. számú főút) határolja, mely Budapest belső zónája felől (Baross utca, Orczy tér) halad az ország keleti részének irányába. A területtől kb. 1 kilométerre keletre halad az M0-ás autópálya, mely a Pesti úton keresztül a Fővárosból induló összes autópálya irányába közúti kapcsolatot biztosít.

A tervezési terület nem túl távoli körzetében két fontos vasútvonal is közlekedik, melyek egyrészt a Belváros irányába, másrészt az ország keleti felének irányába biztosítanak összeköttetést.



## 1.2 AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

### 1.2.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MTrT)

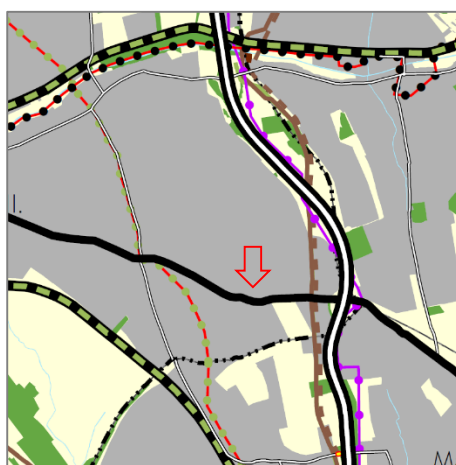
Magyarország új Területrendezési tervének – 2018. évi CXXXIX. törvény – elfogadásával hatályon kívül helyezték az Ország Területrendezési Tervét (OTrT), valamint a Budapesti Agglomeráció (BATrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervét (BKÜTrT) is.

Az új területrendezési törvény célja, hogy

„ [...] az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. [...]”



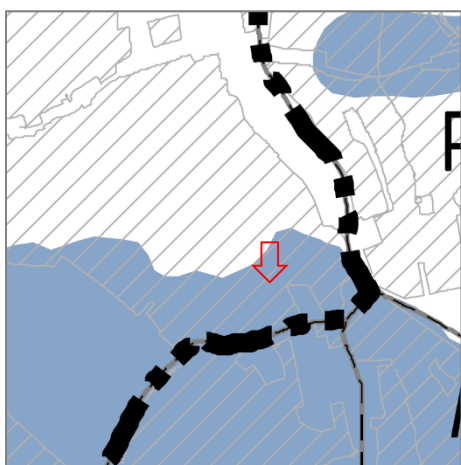
2. melléklet



7. melléklet

Az MTrT 2. mellékletén (Az Ország Szerkezeti Terve), illetve a 7. mellékletén (Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve) a tervezési terület egésze települési térségbe sorolt. Közvetlen közelében főútvonal (Pesti út), valamint gyorsforgalmi út (M0) jelölése húzódik.

Az MTrT 19. § (1) bekezdésében felsorolt országos övezetek közül a tervezési területet csak a Budapest teljes közigazgatási területét lefedő 'világörökségi és világörökségi várományos terület övezete', illetve a 'Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település' jelölés érinti. Ezen területek tényleges kiterjedését az MTrT 31.§ és 32.§ alapján a településrendezési eszközökben kell lehatárolni.



A fenti övezeteken kívül a terület a 'vízminőség-védelmi övezet' területi lehatárolásába is bele esik, melyre a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet fogalmazza meg az alábbi előírásokat:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. [...]"

### 1.3 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Rákosmente Önkormányzat Képviselő-testülete a 325/2015. (IX. 24.) Kt. határozatának 1. mellékletével fogadta el Rákosmente 2015/2030 Településfejlesztési Konceptióját és a határozat 2. mellékleteként Rákosmente 2015/2020 Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. A tervezési terület – habár határos a tervekben kijelölt akcióterülettel – önállóan nem szerepel a dokumentumokban, csak Rákoscsaba városrész részeként értelmezhető rá egyes megfogalmazott célok. Megállapítható, hogy a minőségi lakóterület-fejlesztés, ami a megfelelő közlekedési és közmű infrastruktúrával kerülne kialakításra, nem ellentétes a fenti dokumentumokban megfogalmazott célokkal.

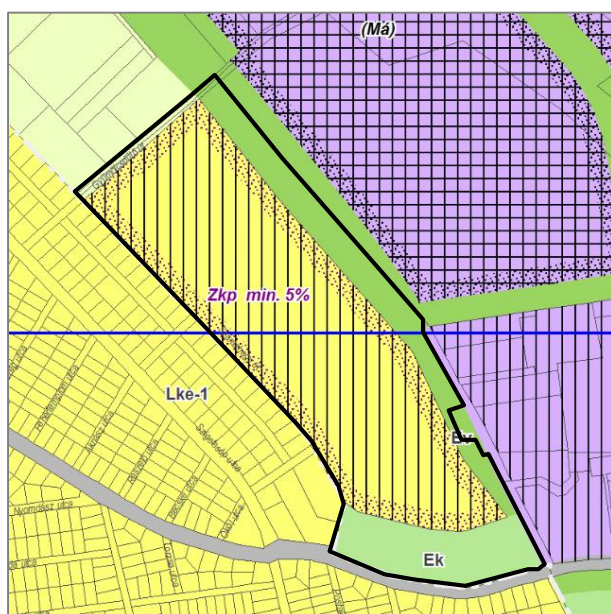
### 1.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

#### 1.4.1 Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT 2017)

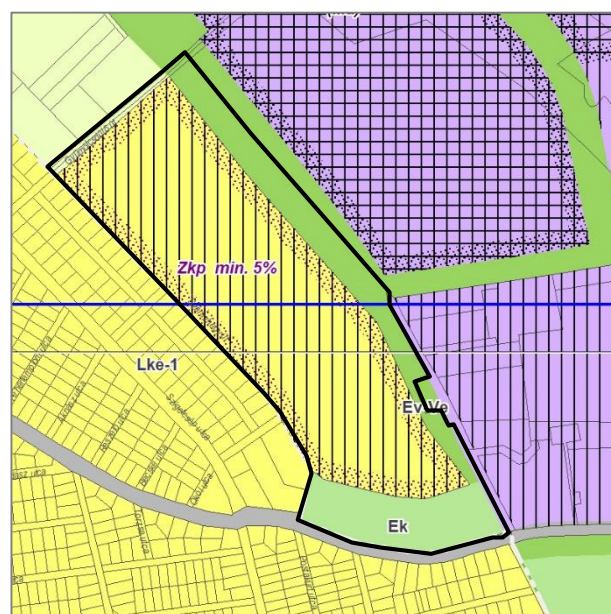
Budapest hatályos Településszerkezeti tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés az 1651/2017. (XII.6.) számú Főv. Kgy. határozatával hagyta jóvá. Készítésekor a TSZT-nek összhangban kellett lennie az országos szintű településrendezési, illetve egyéb vonatkozó jogszabályokkal. A TSZT 2017 teljes felülvizsgálata jelenleg zajlik, elfogadása az idei évben várható. Az új terv nem tartalmaz területfelhasználási változásokat a tervezési területre vonatkozóan, így annak vizsgálata csak érintőlegesen történik.

##### 1.4.1.1 Területfelhasználás

A tervezési terület jelentős része **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület**, mely **jelentős változással érintett terület** jelölést is kapott. A kijelölt lakóterületen (Lke-1) a tervlapon szereplő jelölés alapján a közkert, közpark területek (Zkp) arányának min. 5%-nak kell lenniük. Az északkeleti és déli oldalon **Ev** (véderdő) és **Ek** (közjóléti erdő) jelű erdősávok húzódnak. A véderdő jelölése az új TSZT elfogadásával Ev-ről **Ev-Ve**-re változik. A terület északi határán húzódó Gyümölcsösdűlő út a TSZT-n **Ma** jelű mezőgazdasági területbe sorolt. A tervezési terület dél-nyugati és déli szegélyén fut a jelenlegi belterületi határ, így a terület egésze jelenleg külterület.



TSZT 2017



TSZT 2020 (tervezet)



A TSZT 4.1.3.1. fejezetében, a beépítésre szánt területek között szerepel az **Lke-1** jelű, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület, mely területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik. Ezen a területen a beépítés karaktere szerteágazó és igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata.

A TSZT 4.1.3.2. fejezetében, a beépítésre nem szánt területek között szerepel az **Ek** jelű közjóléti és az **Ev** jelű védelmi célú erdőterület is. Az Ek területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. A Pesti út mentén erre a célra kijelölt terület jelenleg szántó, a főút mentén keskeny sávban fasorral. Az Ev területfelhasználási egységbe a kifejezetten védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek tartoznak, ebben az esetben a gazdasági és a jövőbeni lakócélú területek között.

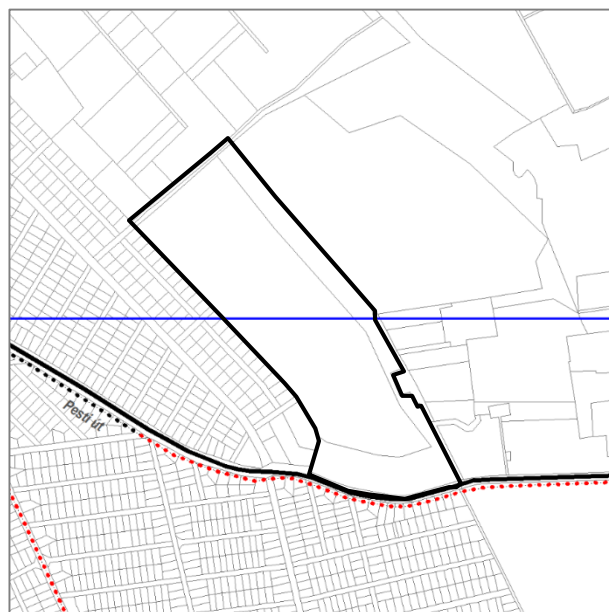
Összhangban a településfejlesztési koncepcióval, a város tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. Ezek a területek „*jelentős változással érintett területként*” kerültek feltüntetésre. A tervezési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, de lakóterületi felhasználásra előirányzott. A TSZT szerint, a terület belső tagolását, differenciált használatát kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *jelentős változással érintett területen* belül zöldterület alakítandó ki. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület, összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon. Jelen esetben az új kertvárosias lakóterületen közcélú zöldterület (Zkp) a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki. Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Ide tartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek.

#### 1.4.1.2 Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület déli szélén halad a Pesti út II. rendű főútvonala, mely a belváros felől halad az M0 autópálya felé. A Pesti út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát is jelöli a terv.

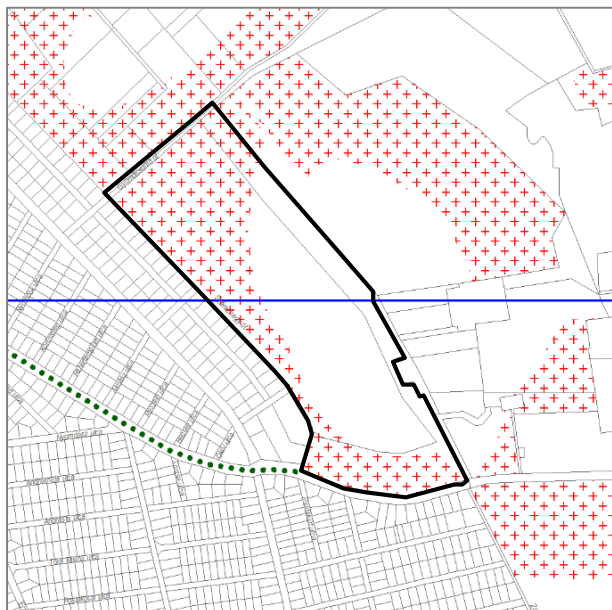
A TSZT 2020 nem tartalmaz változásokat a közlekedési infrastruktúrát illetően a tervezési területre vonatkozóan.





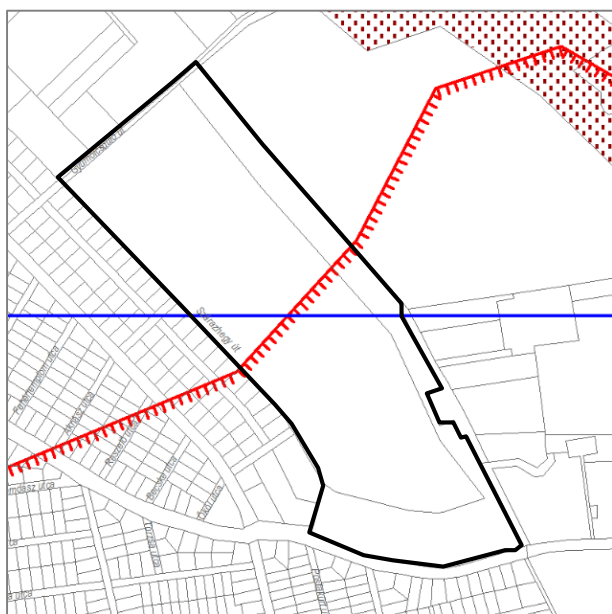
## 1.4.1.3 Zöldfelületek

A hatályos TSZT zöldfelületi tervlapján a tervezési terület nagyjából fele „átlagosnál jobb minőségű termőföld”-del rendelkező területként van jelölve. A TSZT 2020 ezzel kapcsolatban nem tartalmaz majd változásokat.

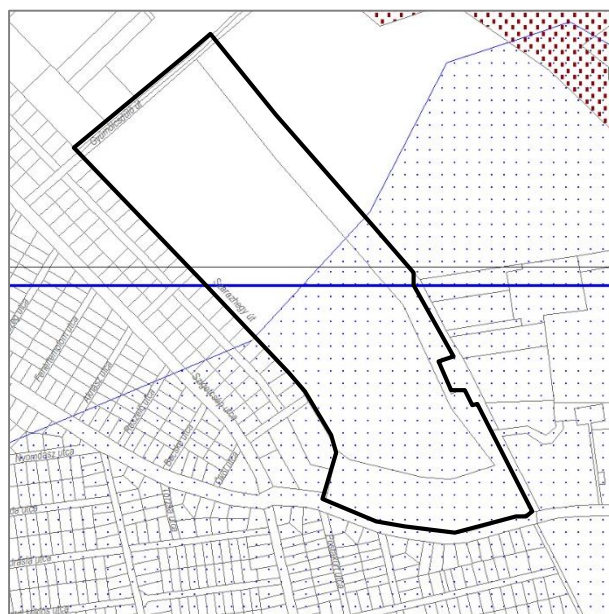


## 1.4.1.4 Környezetvédelem

A tervezési terület déli fele „Országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület” kategóriába esik. Az új TSZT elfogadásával a vízminőség-védelmi övezet jelölés megváltozik, a lehatárolása azonban változatlan marad.



TSZT 2017



TSZT 2020

### 1.4.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2017)

A Fővárosi Rendezési szabályzatot Budapest Főváros Közgyűlése az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletével fogadta el, majd a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendeletével jelentősen módosította. Az FRSZ összhangban készült a Fővárosi Településszerkezeti tervvel, ennek megfelelően felülvizsgálata Folyamatban van a TSZT-vel együtt. Az FRSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:

„II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

**4.§ (1)** Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

„IV. fejezet: A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

**13.§ (1)** Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

- a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
- b) I. rendű főutak (KÖu-2),
- c) II. rendű főutak (KÖu-3),
- d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”

Az FRSZ IV. fejezetének 10. pontjában, a változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások:

„**15.§ (1)** szerint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.”

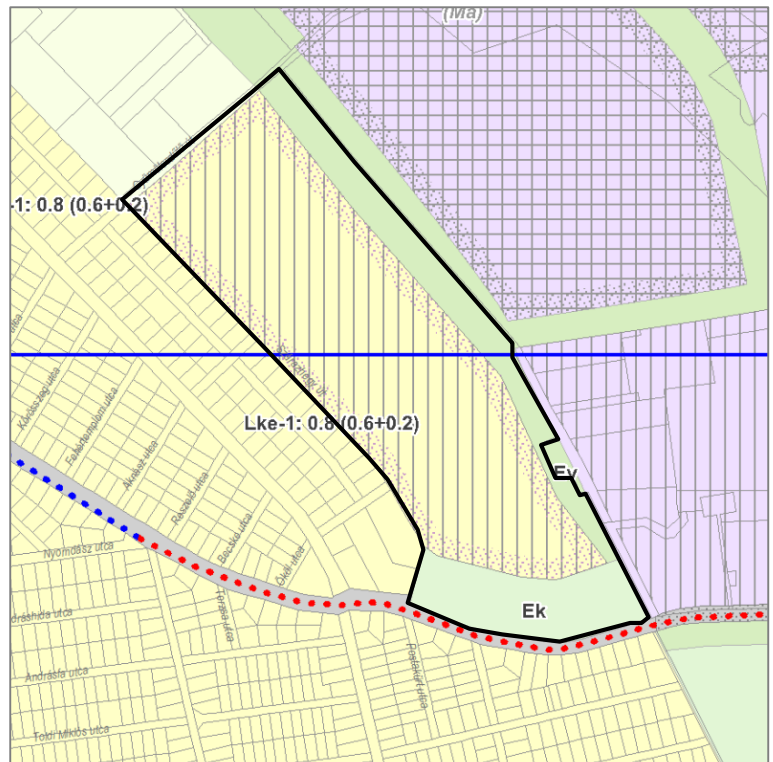
„VI. fejezet: A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

**21.§ (1)** Az 1. mellékletben a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

## 1.4.2.1 A Beépítési sűrűség

Az FRSZ 1. mellékletén a TSZT-ben kijelölt területfelhasználási egységekre vonatkozóan megállapított beépítési sűrűség (**Bs**) értékek láthatók. A Bs érték általános (**Bsá**), illetve parkolási (**Bsp**) értékekből áll össze. Ezen sűrűségi értékek a területfelhasználási egység egész területére vetített összes bruttó beépíthető szintterület mértékét adják meg. Az általános (**Bsá**) érték parkolási és egyéb célra, a parkolási (**Bsp**) érték kizárólag parkolási célra használható fel.

A tervezési területre meghatározott érték: **Lke-1: 0,8 (0,6+0,2)** – melyből az általános beépítési sűrűségi mutató 0,6, a parkolási 0,2. A tervlapon a Bs értékeken felül a TSZT-ben (is) meghatározott egyéb infrastruktúra elemek szerepelnek. Az FRSZ felülvizsgálat a tervezési területre vonatkozóan nem tartalmaz változásokat.

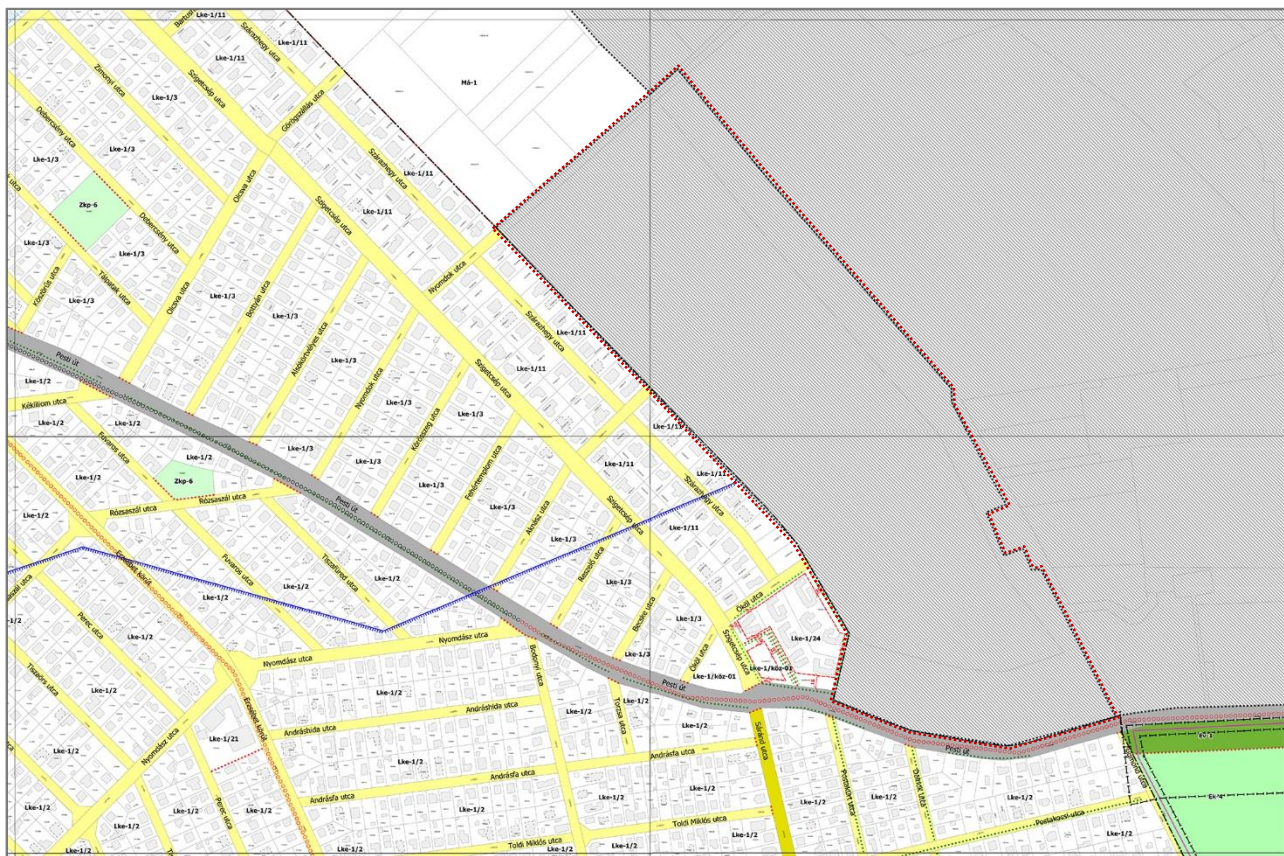


FRSZ 2017 – 1. melléklet



### 1.4.3 Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzata (RKÉSZ)

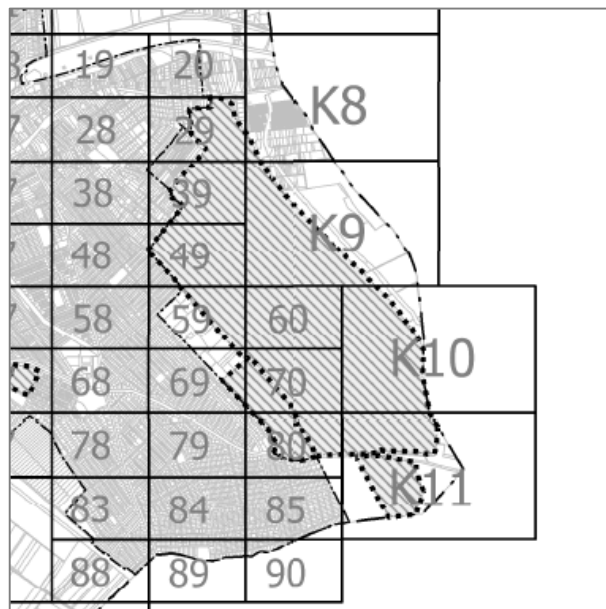
A kerület új építési szabályzatát a 20/2019 (VII.9.) számú rendelettel tavaly fogadta el a Képviselő-testület, a rendelet 2019. decembere óta hatályos.



RKÉSZ – 1. melléklet, Szabályozási Terv – 69., 70., 79., 80. sz. szelvény

A szabályzat a tervezési területre vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat, a szabályozási tervi mellékleten „Szabályozás alá nem vont területként” került megjelölésre, melyre Kerületi Építési szabályzat készítése szükséges az FRSZ és az OTÉK alapján.

Jelen dokumentációban a tervezési terület lehatárolása a hatályos szabályzat 1. függelékében szereplő, a szabályozás alá nem vont területeket ábrázoló átnézeti térképén szereplő lehatárolás alapján került pontosításra a korábbi, 2017-ben befejezett tervdokumentációban szereplő lehatároláshoz képest.



RKÉSZ – 1. függelék



#### 1.4.4 A fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a hatályos szabályozási előírások összefüggései

Kerületi Építési szabályzatot minden esetben a hatályos Fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban kell készíteni a felsőbb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően. A tervezési terület a hatályos TSZT-ben **Lke-1** jelű kertvárosias területfelhasználási egységbe sorolt, melynek az FRSZ-ben előírt beépítési sűrűsége **(Bs) 0,8 (0,6+0,2)**.

A kerületi rendezési tervben meghatározott szintterületi mutatókat meghatározása az FRSZ-szel való összhang miatt úgy történt, hogy az egy területfelhasználási egységen belül található építési övezetekre meghatározott szintterületi mutatók alapján számított összes beépíthető szintterület ne haladja meg az FRSZ-ben meghatározott 0,8-as Bsá érték alapján számítható legnagyobb beépítési sűrűséget. Mivel az FRSZ külön meghatározza az általános célra, illetve a parkolási célra felhasználható sűrűségi értéket, így praktikusán a kerületi építési szabályzat is száma (általános szintterületi mutató) és szmp (parkolási szintterületi mutató) értékeket határoz meg.

#### 1.5 A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI- ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési terület egésze beépítetlen külterület. Keleti irányból Rákoscsaba, déli irányból Rákoskert városrészek kertvárosias beépítésű lakóövezetei határolják, nyugati irányból külterületi erdő- és mezőgazdasági területek övezik.

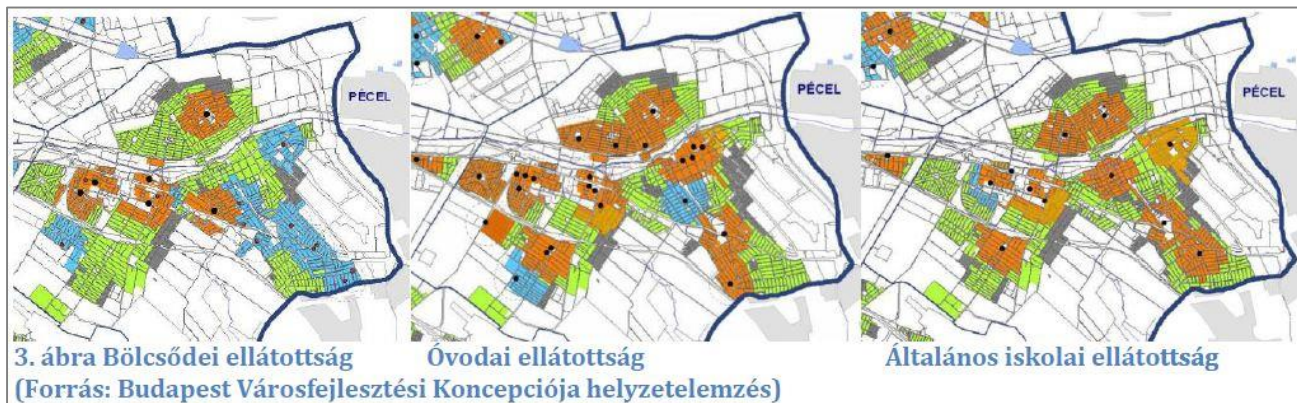
Rákosmente lakossága 2011-ben 84 381 fő volt, ez Budapest lakosságának (1 729 040 fő) ~4,8 % -a. A kerület lakossága 1990 és 2011 között 16,6%-kal nőtt, mely növekedés főként a betelepüléseknek köszönhető. A korösszetételt tekintve a kerület igazodik az országos jellemzőkhöz, miszerint az elmúlt 10 évben a 60 év felettek száma nőtt a legnagyobb mértékben, 5,2%-kal.

A kerületben német, roma, román, szlovák, lengyel nemzetiség él számottevő mértékben. A német ajkú kisebbség száma a legjelentősebb, 1 145 fő, mely a kerületi lakosság 1,4%-át teszi ki. A képzettségi mutatók elmaradnak a budapesti átlagtól. A közép-és felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya 52,2%-ról 63,4%-a növekedett, s a növekvő tendencia továbbra is jellemző.

A kerületi ITS szerint Rákoscsaba kerületrész a kerületi társadalmi jellemzők átlagainak megfelel, attól eltérő tendenciát csak két kerületrész, a Madárdomb és Rákoskeresztúr mutat.

|                      |      | Összesen      | 0-14  | 15-34 | 35-59 | 60-   |
|----------------------|------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>XVII. kerület</b> | 2001 | 79 989 fő     | 15,7% | 29,9% | 36,6% | 17,9% |
|                      | 2011 | 84 381 fő     | 14,5% | 25,6% | 36,9% | 23,0% |
| <b>Főváros</b>       | 2001 | 1 777 921 fő  | 12,8% | 30,6% | 33,7% | 23,0% |
|                      | 2011 | 1 729 040 fő  | 12,2% | 28,3% | 34,2% | 25,4% |
| <b>Országos</b>      | 2001 | 10 198 315 fő | 16,6% | 29,1% | 33,9% | 20,4% |
|                      | 2011 | 9 937 628 fő  | 14,6% | 26,1% | 35,9% | 23,5% |

Rákosmente szociális és oktatási intézményei főleg a kerület belváros felé eső részein koncentrálnak, mint Rákoskeresztúr, és Rákoshegy városrész. A kerületben 6 önkormányzati fenntartású bölcsőde, 15 önkormányzati fenntartású, 2 egyházi és 4 alapítványi óvoda működik. Az intézmények és férőhelyek száma elegendő lenne, elhelyezkedésük azonban kedvezőtlen – egyes kerületrészekben sűrűsödnek az intézmények, míg máshol – így Rákoscsabán is – hiány mutatkozik.

**JELMAGYARÁZAT**

- Alapellátással ellátott lakóterület
- Csak egyházi intézménnyel ellátott lakóterület
- Csak alapítványi vagy különleges képzést biztosító intézménnyel ellátott lakóterület
- Csak közösségi közlekedés igénybevételével ellátott terület
- Közösségi közlekedéssel sem ellátott lakóterület
- Oktatási intézmény
- Oktatási intézmény gyaloglási távolsága (500 m)

Forrás: Rákosmente ITS

A tervezési terület 1 km-es körzetében egy általános iskola és egy felnőtt orvosi rendelő található. Az általános iskola 596 tanulóval működik.

Rákosmentén két könyvtár és öt művelődési ház található, ebből egy Rákoscsaba

kerületrészben helyezkedik el, a tervezési területtől 3-4 km távolságra. Általánosságban elmondható, hogy Rákosmente és ezen belül Rákoscsaba kerületrész megfelelő mennyiségű szociális, kulturális és oktatási intézménnyel rendelkezik, azonban ezek térbeli eloszlása kedvezőtlen.

## 1.6 A TERVEZÉSI TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezési terület gazdasági szerepe kevésbé jelentős, a területen jelenleg szántó helyezkedik el. Gazdaságföldrajzi helyzete azonban kedvezőnek mondható, hiszen az M0-ás elkerülő útszakasz ~3 km-re található, illetve a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 15-20 perc alatt elérhető gépkocsival. A tervezési terület és az elkerülő útszakasz közötti területen számos cég telephelye és raktára helyezkedik el.

## 1.7 A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### 1.7.1 Földrajzi elhelyezkedés, térségi kapcsolatok

A tervezési terület közigazgatásilag Budapest XVII. kerületében, Rákoscsaba városrészben helyezkedik el. Tájföldrajzi szempontból Rákosmente, azon belül a tervezési terület az Alföld természetföldrajzi nagytáj, a Duna menti síkság középtájához tartozó Pesti-hordalékkúp-síkság kistáj része.

### 1.7.2 Természeti adottságok

A területet dombsági karakterű magaslát, a Szárazhegy Zöldházi dűlő és Gyümölcsös dűlő közé ékelődő része, enyhe lejtéssel a beépített Szárazhegy úti családi házas területek felé, amelyektől jelenleg övások választja el. A lankás domboldalakkal kialakult terepfelszín alatt az alapkőzetet felsőpliocén korú rétegek (vörös és szürke agyag, édesvízi mészkő betelepülésekkel és homok, édesvízi mészkő és homokkő betelepülésekkel) alkotják. A terület átlagos tengerszint feletti magassága mBf. 220-230 m között mozog.

A felszíni negyedidőszaki takarórétegek vastagsága helyenként eléri, ill. meghaladja a 10 m-t. A talajvíz nyugalmi szintje rendszerint ez alatt a szint alatt található. A talaj fedőrétege középső pleisztocén korú homokos és kőzetlisztes agyag.



A terület növénytakarója nem természetes, a jó része mezőgazdasági szántóföldi hasznosítású, a Zöldházi dűlő nevű bekötőút mentén található kisebb erdőtag kivételével, amely nem erdőtervezett erdő.

A vizsgált területen belül felszíni vízfolyás, tó, egyéb vízfelszín nem található, a dombos terület a Rákos-patak vízgyűjtőjének vízválasztó vonalán húzódik, a patak e területhez képest Északra található.

### 1.7.3 Tájhasználat, tájszerkezet

A tervezési terület majdnem teljes egészében beépítetlen mezőgazdasági terület átlagos vagy egy részén annál jobb minőségű földekkel. A mezőgazdasági területeken ma is zajlik növénytermesztés, főként gabona, takarmánynövények, repce ültetvények váltják egymást.

A szántókon kívül kisebb erdős, fás területek is előfordulnak a terület szélein, mezővédő erdősávok, bokorfás mezsgyék, kisebb erdőrészlet formájában. Ezek ma fontos mezővédő és ökológiai kiegyenlítő szerepet töltenek be a természettáji struktúrában.

A területhez É-ÉK-ről csatlakozó egykori majorsághoz tartozó területen nagy kiterjedésű gyümölcsös található. Az ültetett szuperintenzív gyümölcsös (meggy) jelenleg 15 év körüli, az üzemtervek alapján hamarosan letermelésre kerül. A Szárazhegy jelentős részén a távlati tervek szerint gazdasági területek kerülnek kialakításra, amelyek erdősávokkal tagoltan egészen az M0-ig húzódnak majd.

A terület D-DNy-i irányban közvetlenül csatlakozik a rákoscsabai kertvárosi beépített területhez, É-ÉNy-i irányban szántóterület határolja.



(forrás: Google Earth – 2020.03.17)

#### 1.7.4 Tájföldrajzi vizsgálat

A korábbi régészeti feltárások eredményeként tudjuk, hogy a tágabb környezetben a Rákos-pataktól délre, a Péceli út mentén, a Száraz-hegy domblábi területein a főváros eddig ismert legnagyobb kiterjedésű szarmata (i.sz. 3-5. Század közötti) települése húzódott, amelynek gyökerei egészen 7000 éves múltra nyúlnak vissza a neolitikumból származó leletanyag alapján.

*Chabaracusa* (azaz Csabaráros) első középkori említése 1067-ben a Százi Apátság alapítólevelében történik meg, amelyből kiderül, hogy a falu az Aba nemzetség tulajdonában volt az apátságnak történő adományozás előtt. A középkorban a falu és a hozzá tartozó földek többször tulajdonost váltanak, az 1526 és 1541 közötti időszakban pedig a török hadjáratok során csaknem teljesen elpusztult. A török hódoltság ideje alatt a törököknek adózó terület, az adókimutatások alapján valószínűleg marhalegelőként, valamint búza és rozstermő területként hasznosítják. A Rákos-patakon a középkorban vízimalom üzemelt. A Rákos-patakot nagy kiterjedésű erdőterület kísérhette, ezt a híres török utazó, Evlia Cselebi leírásaiból tudhatjuk, aki a Cinkota – Pécel – Isaszeg közötti útszakaszt „Dejirman deresi”, azaz Malomerdőként említi. Rákoscsaba a török hódoltság alatt a vízimalmának és a rajta áthaladó kereskedelmi útvonalnak köszönhetően gazdagodott, méhészete, sertésenyésztése, juh- és szarvasmarha tenyésztése gabona- és zöldségtermesztése kerül említésre a leiratokban, amely arra enged következtetni, hogy a szántók és legelők nagy arányban domináltak a tájszerkezetében. Emellett, másodlagosan ugyan, de a szőlőtermesztésre vonatkozóan is vannak feljegyzések, amelyekből arra következtethetünk, hogy a szőlőtermesztés egészen a XI. századtól jelen volt a település életében és ez a hagyomány egészen az újkorig megmaradt.

A terület tájszerkezetében számottevő változás csak a II. világháború utáni szövetkezetesítéssel következett be. A Rákosvölgye Termelő Szövetkezet Központi majorságát az 1960-as években kezdték kiépíteni és mai formájában az 1970-es évekre alakult ki. A 70 évek végére a majorban túlsúlyba kerültek a TSZ melléküzemágak, amelyek önálló elszámolású egységenként ipari tevékenységet folytattak és a korábbi nagyipar jelentős beszállítói voltak. A 80-as évek elején mintegy 3500 fő dolgozott a területen. Az ipari tevékenységhez szükséges infrastruktúra is ekkor jött létre.

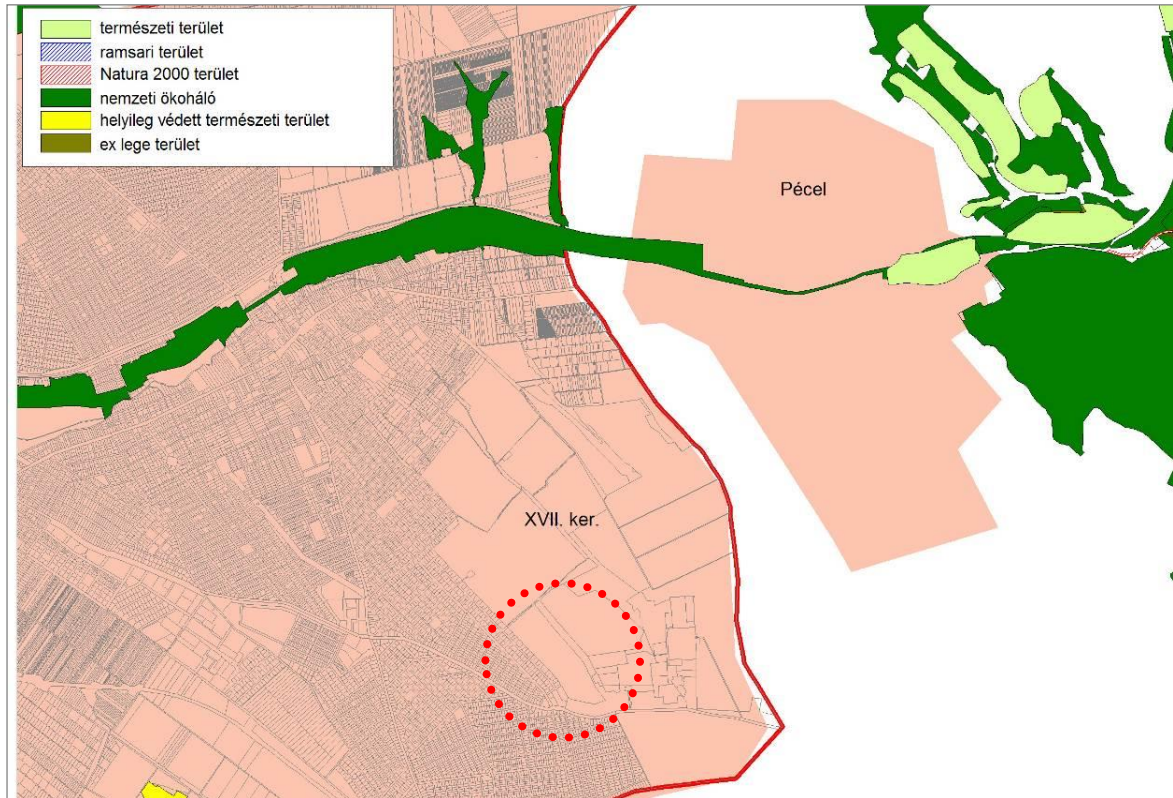
#### 1.7.5 Tájhasználat értékelése

A vizsgált területek legnagyobb része szántó, amelyet a határoló mezőgazdasági utak és mezsgyék mentén tagolnak erdősávok és fasorok. A tervezési terület egészére jellemzőek a változatos terepviszonyok, amelynek köszönhetően a magaspontokból jó panoráma tárul fel a város irányába. A szántóföldi művelés miatt a homokos talajszerkezet következtében jelentős deflációs terhelés éri a hozzá közvetlenül csatlakozó lakóterületeket. A teljes szárazhegyi térség átalakulóban van, a mezőgazdasági természetfőját részben a lakóterületi terjeszkedés, részben pedig a gazdasági területek bővülése érinti, amelyek egészen az M0 gyűrűig húzzák ki Rákoscsaba beépített területeinek határait a távlatokban.

#### 1.7.6 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A területen országos természeti érték, természetvédelmi terület, Natura2000 terület nem található. Tőle mintegy 1,5-2 km-re Északra húzódik – a Nemzeti Ökológiai Hálózat részeként jelölt – Rákos-patak és az azt kísérő galéria erdők. (ld: alábbi ábra.) A területen kívül, az ahhoz legközelebb eső helyi védelmet élvező természetvédelmi területet Rákoskerttől délre, Ferihegy felett találjuk, ez a Merzse-mocsár.





A tervezési terület és a természeti védelem alatt álló területek viszonya

### 1.7.7 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Egyedi tájérték a területen nincs, a tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő területet a magasabb rendű tervek nem határolnak le.

1.7.7.1 Nemzetközi és országos szintű természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre tervezett területek, értékek

A tervezési területen ilyen érték nem található, attól északra, a Szárazhegy Rákos-patakhoz futó mélyvonalában 2 db ex lege védett forrás (Csordakúti forrás és Ördögárok-forrás) található, amelyek országos védelmet élveznek.

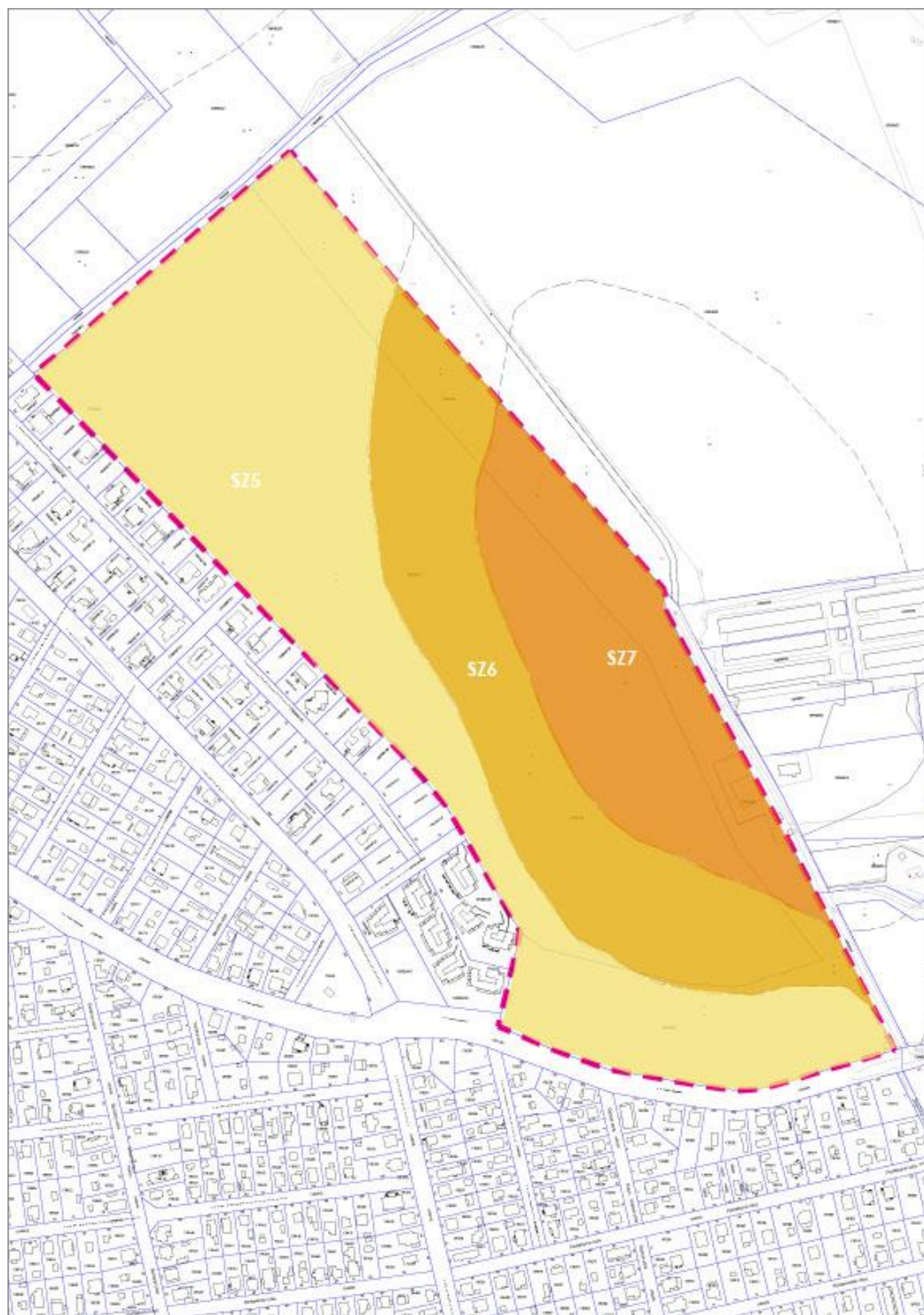
1.7.7.2 Ökológiai hálózat

A tervezési terület az országos vagy a térségi ökológiai hálózat lehatárolt elemével nem érintett, a térségi ökoháló a fenti térképvázlaton ismertetett módon északra kerüli el a Szárazhegy térségét.

Helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek, valamint egyedi tájérték nincs a területen és közelében sem.

1.7.7.3 Művelési ágak és minőségi osztályok vizsgálata

A területen jelenleg szántóföldi művelés folyik, ahol a szántók 5-6-7-es minőségi osztályba soroltak.



A világossárgával jelölt területek mutatják a kerületi szinten átlagosnál jobb, Sz5 minőségi osztályú szántókat, amelynek a Pesti út menti része beépítésre nem szánt, közjóléti erdőnek van előirányozva a tervezett gazdasági terület felé kijelölt védőerdő területtel együtt.

Az Sz6 és Sz7 minőségű szántók az átlagosnál rosszabb kategóriába tartoznak.

Meg kell jegyezni, hogy a terület már 2005. óta lakóterületnek van előirányozva, a kijelölést nem a jelenleg hatályos TSZT hozta, csak átvette a korábbi tervből.

### 1.7.8 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A termőföld védelméről szóló törvény szigorúan védi az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket a művelésből való kivonás ellen. A kerületben a 4-5 minőségi osztályba sorolt szántók tartoznak ebbe a kategóriába. A vizsgált területnek egy része Sz5 minőségi kategóriába esik. Így a tervezett területfelhasználás és a termőföld védelme között konfliktusos helyzet alakulhat ki. A területtől északra lévő ugyancsak zömmel szántóterületek a távlati tervek szerint gazdasági területté alakulnának, amelyek a kertvárosi lakófunkciókkal szomszédságban ugyancsak konfliktusforrást jelenthetnek. Éppen ezért a két tervezett funkció között védelmi célú erdőterületek kijelölésére és telepítésére van szükség, amelyek azonban csak távlatosan, 15-20 év elteltével fejthetik ki igazán védelmi hatásukat. A Pesti út jelentős átmenő forgalma ugyancsak negatív hatással lehet a tervezett funkciókra.

A megmaradó, illetve ütemezett igénybevételre előirányzott területek megközelítése, művelése eddig is a korábbi Rákosvölgye Mgtsz majorjából történt, amely a későbbiekben is biztosítható.

## 1.8 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.8.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

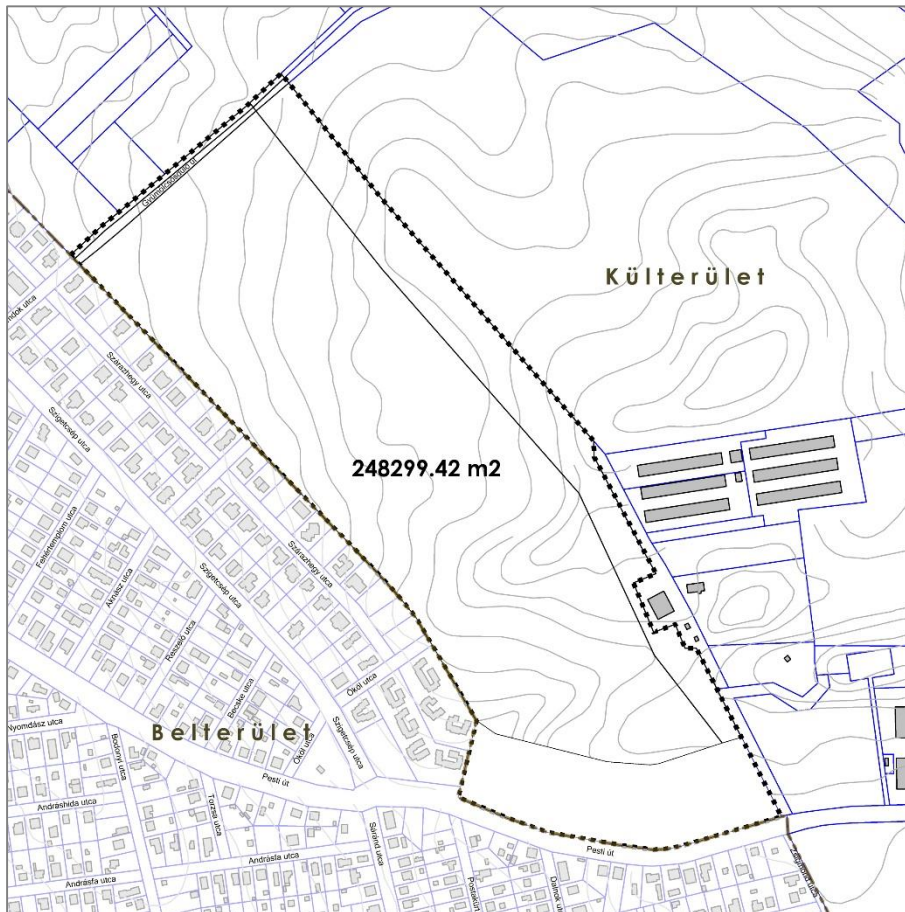
A vizsgált terület jelen állapotában zöldfelületi szempontból alacsony aktuális erdősültségűnek tekinthető. A Pesti út menti mezővédő erdősáv, a Zöldházi dűlő meglévő erdőfoltja, valamint a Gyümölcsödűlő út hiányos nyárfasora alkotják az aktuális zöldfelületi rendszerét, amely a szántó műveléssel egészül ki.

A terv területéhez legközelebbi lakóutcák kialakítása zöldfelületi szempontból nem egységes, uralkodik a spontán jelleg és az egyéni kezdeményezés. Az új lakóutcák fasorhiányosak, egyes utcák előkertjeiben gyümölcsfa kiültetések dominálnak.

A jelenlegi zöldfelületi rendszer az alacsony erdősültség miatt nem képes ellátni a szántóföldi porterhelés, hóátfúvások okozta terhelés, szélvédelem és levegőjavítás komplex feladatát, valamint mérsékelni a Pesti út menti vonalas zaj- és légterhelés területre gyakorolt hatásait.



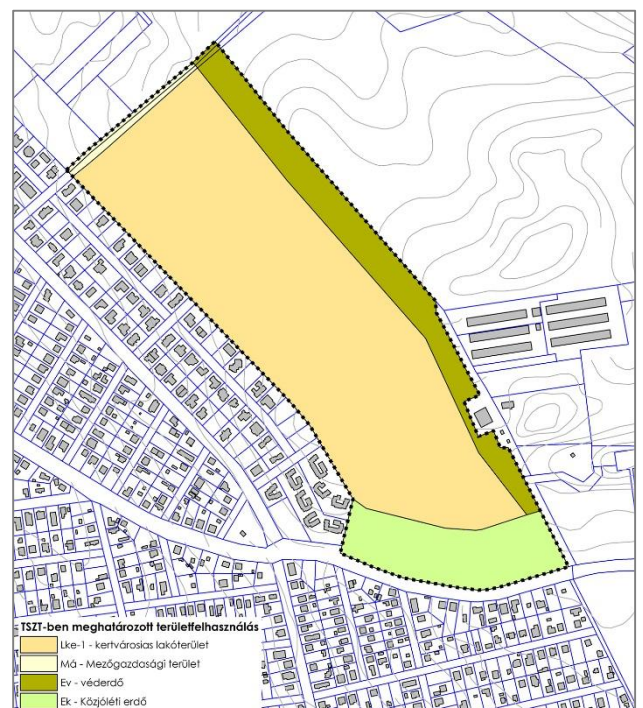
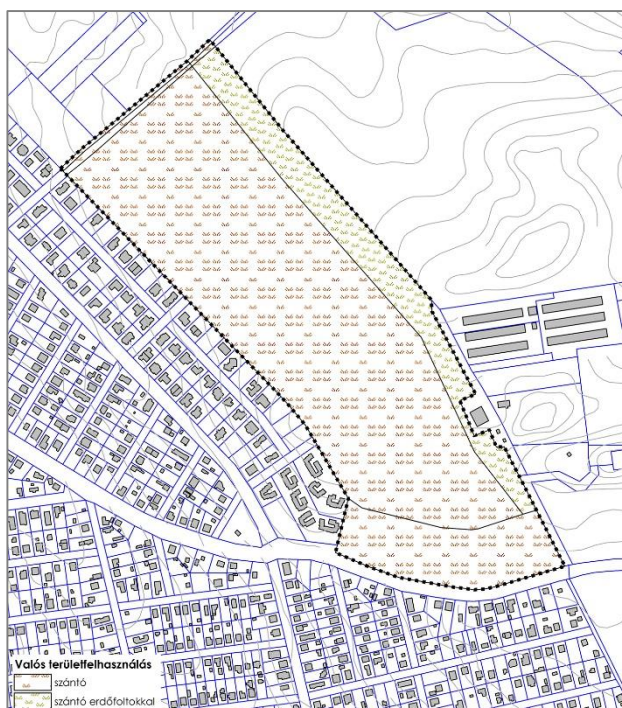
## 1.9 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA



A tervezési terület 24,83 hektár kiterjedésű, teljes egészében beépítetlen külterület, ennek megfelelően a következő vizsgálati fejezet a terület felhasználására, tulajdoni viszonyaira terjed csak ki.

### 1.9.1 A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület legnagyobb része a TSZT alapján beépítésre szánt kertvárosias lakóterület, észak-keleti szegélyén véderdősáv, a déli szegélyén közjóléti erdősáv húzódik. A területek valós felhasználása jelenleg szántó, a Pesti út mentén, illetve a szomszédos gazdasági területek mellett húzódó kisebb erdősávokkal. A belterület határa a szántó, valamint a kertvárosias beépített területek között húzódik (tervezési terület dél-nyugati határa).





### 1.9.2 Beépítésre szánt / beépítésre nem szánt területek vizsgálata

A tervezési terület a szerkezeti terven túlnyomó részt beépítésre szánt lakóterület, a déli és észak-keleti szélein beépítésre nem szánt erdőterületekkel szegélyezve. A terület északi határán húzódó dűlőút (Gyümölcsösdűlő út) a TSZT-n beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területbe sorolt.

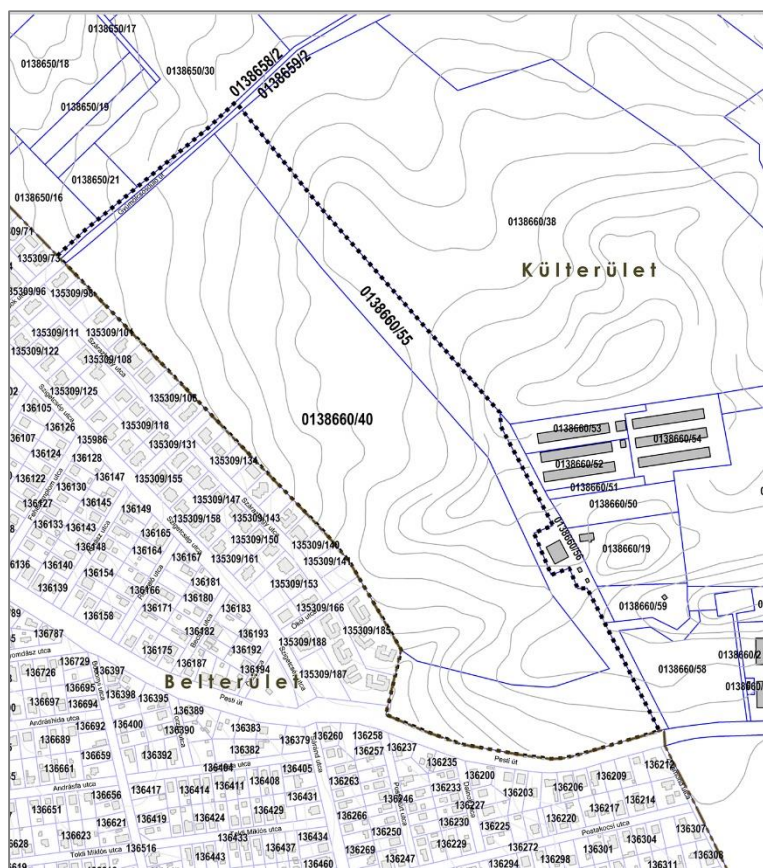
A tervezési terület beépítésre szánt területei:

- **Lke-1** jelű intenzív kertvárosias lakóterület: 17,82 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

- **Ek**, közjóléti erdőterület: 2,9 hektár
- **Ev**, véderdő terület 3,6 hektár
- **Má**, általános mezőgazdasági terület: 3666 m<sup>2</sup>

### 1.9.3 Tulajdonvizsgálat



A tervezési terület egésze magántulajdonban van.

A **0138660/40** helyrajzi számú, közel 18 hektár kiterjedésű telek 17 tulajdonosé.

A **0138660/55** helyrajzi számú telket 20 magántulajdonos birtokolja, mérete 6,58 hektár.

Az északi dűlőút telkei (hrsz.: **0138658/2; 0138659/2**) a földhivatali adatszolgáltatás alapján szövetkezeti tulajdonban állnak, a tervezési területre eső részük összesen 4240 m<sup>2</sup> kiterjedésű.

## 1.10 KÖZLEKEDÉS

### 1.10.1 Közúti hálózati kapcsolatok

A terület országos főúthálózati kapcsolatát az M0 gyorsforgalmi út biztosítja, mely a főváros sugárirányú autópályái és főútvonalai felől jól megközelíthető. Az M0 autópálya 2x2 forgalmi sávú. A terület megközelítését biztosító M0 – 31. sz. főút (Pesti út) csomópont „fél lóhere” típusú, a keleti oldalon körforgalmú, a nyugati oldalon T alcsomópontban csatlakozik a 31. sz. főúthoz.

A területet délről határoló Pesti út az M0 csomóponthoz csatlakozó szakaszon külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávú. Az út átlagos napi forgalma 9000 E/nap, a csúcsidei forgalom 400-650 E/óra/irány, Rákoskeresztúr központja felé fokozatosan növekszik.

A területtől nyugatra levő családi házas beépítés részben kiépített utakon közelíthető meg, forgalmát a Pesti út felé a Szigetcsép utca vezeti el. A terület Tempo30 forgalomcsillapítási övezetben van. A terület keleti oldalán a Zöldházi dűlő, jelenleg gazdasági terület megközelítését biztosítja.



### 1.10.2 Közösségi közlekedés

A területhez a legközelebbi BKV autóbusz járatok Rákoskert, Sáránd utcáig közlekednek. A 97E, 162, 197, 262 egyirányú, hurokjáratban haladnak, közvetlen kapcsolatot biztosítanak Kőbánya, illetve az Örs vezér tere felé. Legközelebbi megállójuk a Sáránd utcában a területtől 200 - 300 méterre van.

A terület déli részét érinti a Rákoskeresztúr és a maglódi AUCHAN áruház között közlekedő 162-es járat. Legközelebbi megállója a Zsigmond utcánál van.

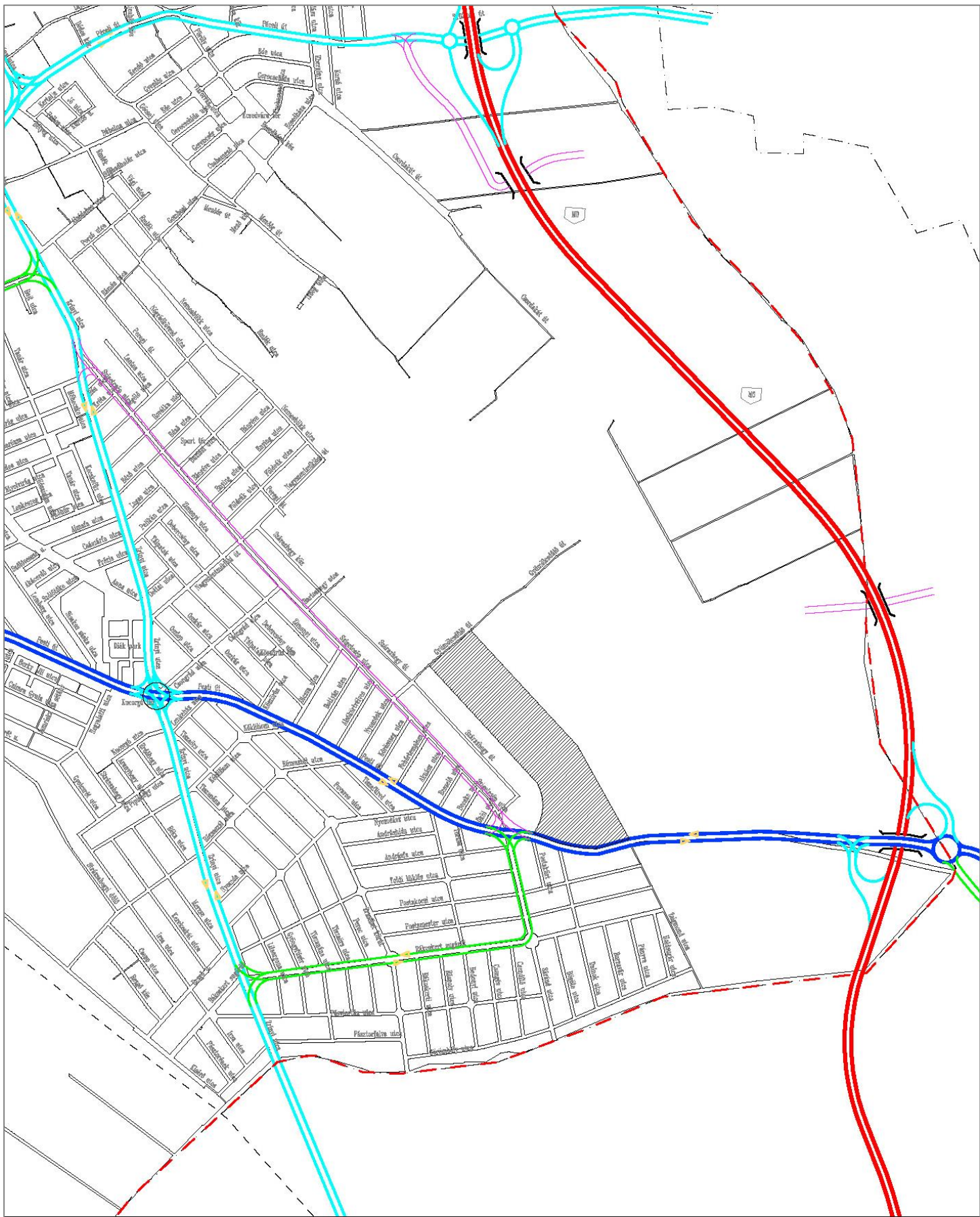
Rákoscsabán a Péceli út és Pesti út között a Zrínyi utcán közlekedő autóbuszjáratok (161, 162, 201E, 202E) a terület nyugati szélétől 1 km-re haladnak el.

A 298-as járat a területtől nyugatra levő Zimonyi utcai végállomástól, a Szigetcsép utca – Zrínyi utca irányban Rákoscsaba vasútállomásig közlekednek.

### 1.10.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés








Jelenleg a Pesti út érintett szakaszán nincs kiépített kerékpárút, a Pesti úti kerékpárút a területtől keletre 300 méterre végződik.





0m 200 400 600 800 1000

**Jelmagyarázat:**

- |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| tervezési terület                                                                   | autópálya, autótűt                                                                  | elsőrendű főút                                                                      | másodrendű főút                                                                     |
|  |  |  |                                                                                     |
| gyűjtő út                                                                           | kiszolgáló út                                                                       | jelzőlámpás csp.                                                                    |                                                                                     |

**Jelenlegi közúti hálózat**





0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:



tervezési terület



autóbusz vonal



vasút vonal

## Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

## 1.11 KÖZMŰVESÍTÉS

### 1.11.1 A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, a tőle nyugatra, illetve délre eső területek már beépítésre kerültek, azok teljes közműellátással – vízellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés, villamosenergia ellátás és földgázellátás – rendelkeznek. A csapadékvíz elvezetés részben nyílt árkos, részben zárt csapadékcsatornával megoldott. A közműellátáshoz szükséges közhálózatok a fővárosi egységes hálózati rendszerekhez csatlakozással kerültek kiépítésre.

A jelenleg beépítetlen vizsgált terület közműellátás szempontjából ellátatlan. Területén áthaladó közművek csak a határoló utak szabályozási szélességén belül fordulnak elő.

## 1.12 KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.12.1 Talajállapot

A terület talajállapotát meghatározzák mozgalmasság domborzati viszonyai, a rajta történt korábbi intenzív szántóföldi és kertészeti művelés erodáló hatása, illetőleg a szomszédságában található major korábbi baromfi és sertéstelepeinek, valamint egyéb gazdasági (ipari) üzemeknek az 1970-től 2003-ig ható fokozott környezetterhelése. A felszín homokos talajfélésegek borítják, amelyek jelentős deflációnak (szélerózióknak) vannak kitéve.

A területen történt korábbi talajvizsgálatok tanúsága szerint a felszíni homokos rétegek vastagsága eléri a 8 métert, amely alatt homokos réteg, iszap, agyagos iszap rétegek találhatóak. Ebből következően a terület talaja mélységében is talajszennyezésre érzékeny a vízzáró rétegek hiánya miatt.

A vizsgált területtől É-ra, mintegy 300 m-es távolságban hígtrágya tavak létesültek a **Rákosvölgye Termelő Szövetkezet** tojó- és sertéstelepehez a 80-as években egy korábbi homokbánya területén, s ez kedvezőtlenül hatott a terület felszín alatti vízminőségének alakulására. A hígtrágya tavak fokozatosan csökkenő kapacitással 2003-ig üzemeltek. (A 90-es évek végén először a tojótelep szűnt meg, amellyel a keletkező hígtrágya 30 %-ra lecsökkent.)

Ezt követően 2003-ban több ütemben szüntették meg, ill. rekultiválták a korábbi tavakat, a benne lévő anyag semlegesítésével – hozzákeveréssel trágyává alakították át és felhasználták talajjavításra – majd feltöltötték. A feltöltés a közeli M0 autópálya fölött földanyagával (döntően homok és agyagtalajokkal) történt a mai rendezett terepszintre. A mesterséges töltés vastagsága helyenként eléri a 10 m-t. A megvalósult rekultivációt a Szolnoki Bányakapitányság és az eljárásba bevont Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség ellenőrizte és elfogadta, amelyről a bányakapitányság 7311/2003. sz. (2003. aug.25.) határozata szól.

A talaj a rendelkezésre álló vizsgálatok tanúsága szerint nitráttal, ammóniummal és mikroelem feldúsulással terhelt, a talajvíz pedig jelentős mértékben elnitrátosodott.

### 1.12.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

A terület domborzati adottságai és jelenlegi területhasználata miatt nagy a vízerózió veszélye. A csapadékvíz-elvezetésre a mezőgazdasági művelésből fakadóan vezeték nélküli hálózat nincs kiépítve, a meglévő dűlőutak mellett szikkasztó-árkok, a beépített terület és a szántóterület között övárkok szolgálja a felszíni vízelvezetést.

A felszínre hulló csapadékvizek a területről É-i irányba, három terepi mélyvonal mentén távoznak a közeli Péceli út felett, azzal kvázi párhuzamosan futó befogadó, a Rákos-patak felé.

A talajvíz csapadékvízből szerzi utánpótlását, 7-10 m-nél nagyobb relatív mélységben húzódik. A korábbi talajvizsgálatok a talajvíz nyugalmi vízszintjét átlag 7,8 m mélységben határozták meg. A helyi talajvíz kismértékben agresszív összetételű, a hígtrágya tavak üzemelési ideje alatt negatív befolyással volt a Rákos-patak vízminőségi állapotára is. Ez a terhelés a hígtrágya tavak rekultivációjával megszűnt, azonban a szántóföldi mezőgazdasági művelés műtrágya bemosódása miatt ma is van utánpótlása a vélhetően jelentős nitrátszennyezettőségű talajvíznek. A tervezési területen belül jelenleg szennyvíz nem keletkezik.

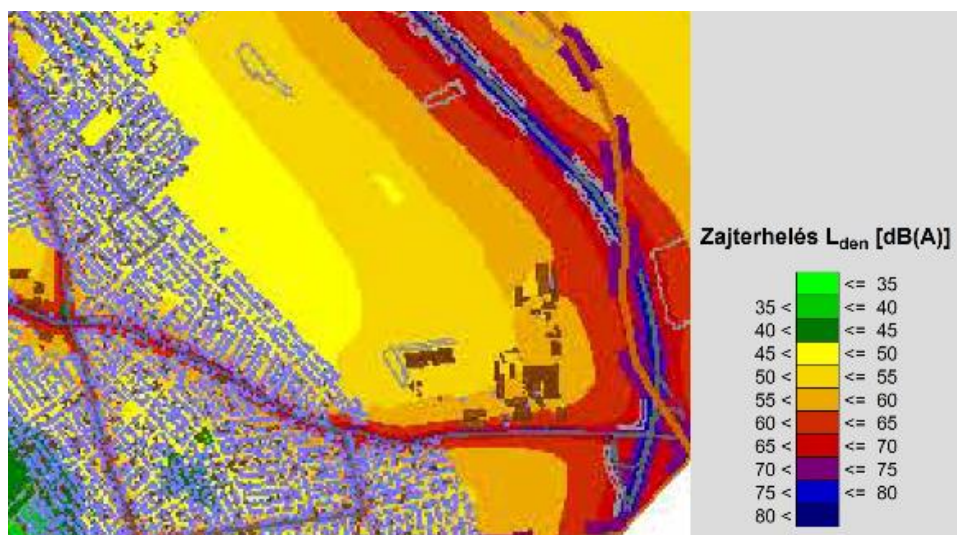
A területen kívül, attól ÉNy-ra, a majorság központi telephelyének részeként 1 db bevizsgált, mélyfúrású kút üzemel (nem ivóvíz minőségű) 360-400 m<sup>3</sup>/d maximális kapacitással. Jelenlegi kihasználtsága csekély.

### 1.12.3 Levegőtisztaság és védelme

A nagy kiterjedésű szántó terület, a mezővédő erdősávok ritkasága és a homokos talajféleségek miatt jelentős a terület ülepedő por terhelése. A közeli Péceli út a közlekedési eredetű, vonalasan jelentkező levegőterhelésével szintén rontja a levegőminőséget. A területen elsősorban a szálló por és a nitrogén-oxidok feldúsulására lehet távlatosan számítani a gazdasági-logisztikai területek kiépülése után. A majorsági tojó- és sertéstelep megszűnésével, az addig lakóterülettől való egészségügyi védőtávolság fenntartása korábban már okafogyottá vált, ilyen típusú szagos, bűzös, állattartással járó légszennyezésre távlatosan már nem kell számolni.

### 1.12.4 Zaj- és rezgésterhelés

Budapest 2017-ben elkészült stratégiai zajtérképe szerint a tervezési területen nappal 45-65 dB átlag közlekedésből származó zajjal kell számolni. Ez a zajérték csak a Pesti út közelében emelkedik 60-65 dB közötti értékre. Egyéb jelentős zajforrással a területen jelenleg nem kell számolni.



Budapest stratégiai zajtérképének a tervezési terület környezetét bemutató részlete (2017)



### 1.12.5 Sugárzás védelem

A vezetékes távközlési hálózat üzemeltetője a T-COM Nyrt. Vezeték nélküli szolgáltatáshoz a kellő lefedettséget biztosító két közcélú antenna üzemel a terület közelében. Mindkét antennát egy-egy hidroglobusz tetejére szerelték. A Vodafone antennája a területhez közeli, a meglévő erdő melletti hidroglobuszon, míg a T-Mobile antennája a jóval távolabbi víztornyon kapott helyet. A sugárzásvédelemről magasabb rendű jogszabályok rendelkeznek, amelyek a szolgáltatókra rónak kötelezettségeket.

### 1.12.6 Hulladékkezelés

A vizsgált terület egészén nagyobb volumenű illegális hulladéklerakás nem tapasztalható, a határoló lakóterületek mentén a szántóföld és a lakótelkek közötti zónákban, különösen a zsákban végződő utcacsonkok közelében kisebb illegális lerakások lokalizálhatók.

### 1.12.7 Vizuális környezetterhelés

A területen jelentősebb vizuális környezetterhelés nem lokalizálható, a Pesti út mentén tapasztalható hirdetőtáblák, illetve a lakóterületek menti illegális hulladékkupacok okoznak vizuális környezeti konfliktust.

### 1.12.8 Árvízvédelem

A Rákos-patak árvízvédelme kiépített. A patak vízgyűjtő-gazdálkodási tervének felülvizsgálata folyamatban van. Mindez azonban közvetlen hatással a tervezési területre nincs a jelentős távolság miatt.

### 1.12.9 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A már lakóterületként beépült Rákoscsabai területekre a gazdasági területként való hasznosítás (elsősorban a logisztika generálta forgalom (zaj és levegőterhelés) révén negatív hatással lehet. A terület közművesítése, vízellátása, csatornázása megoldatlan, a mozgalmas terepviszonyok miatt nehézkes, a talaj viszont a korábbi intenzív állattartás és a hígrágya tavak miatt elszennyezett, illetve szennyezésre érzékeny. A terület természetes felszíni vízbefogadójaként működő Rákos-patak vízminősége ma is rendkívül rossz, a területről összegyűjtött felszíni vizek tovább ronthatják ezt az állapotot megfelelő óvintézkedések nélkül. A tervezett fejlesztések hatással lehetnek a területen található két forrás vízminőségi paramétereire és vízhozamára is.

## 1.13 KATASZTRÓFAVÉDELEM

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján a belügyminiszter a 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Budapest XVII. kerületét II. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

### 1.13.1 Építésföldtani korlátok

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület két kategóriába tartozik. A terület középső illetve dél-nyugati része beépítésre 4-5 szintig alkalmas, északi és keleti szeglete beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas. A kertvárosias beépítésnek tehát építésföldtani korlátai nincsenek.



| Építés alkalmasság              |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| egyéb                           | Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas |
| Beépítésre 4-5 szintig alkalmas |                                         |

Budapest mőmőkeolģolģiai tőrkőpe – őpítés alkalmassģģ (Forrģs: MFGI.hu)

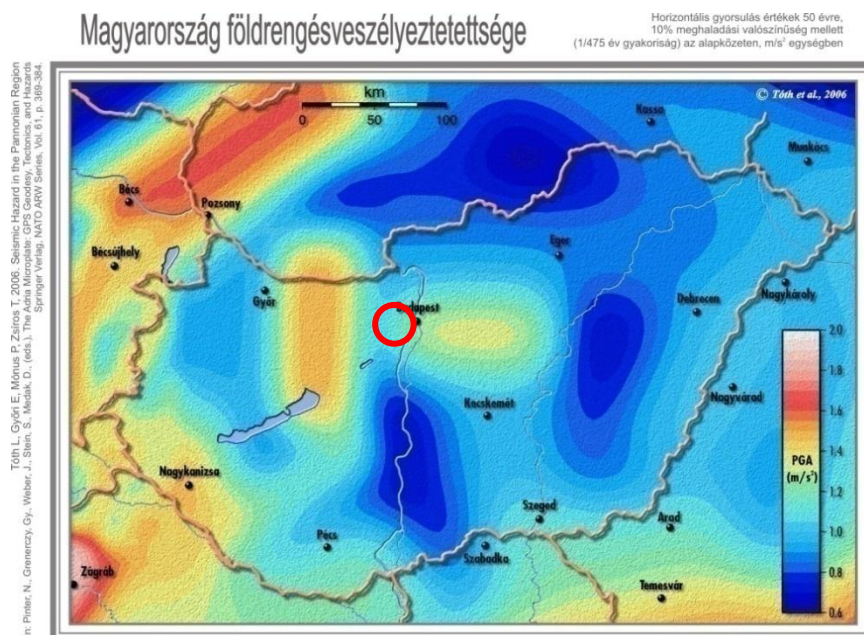
1.13.1.1 Alģbģnyģszott terőletek, barlangok ős pincėk terőletei, csőszģs- ős sőllyedősveszőlyes terőletek

A fővģros telepőlősszerkezeti tervőnek 5. szģmő Kőrnnyezetvődelem, veszőlyeztetett ős veszőlyeztető tőnyezőjő terőletek cīmő tervlapja alapģn a tervezősi terőletet karsztos terőletek, alģbģnyģszott terőletek, barlangok ős pincėk terőlete, csőszģs- ős sőllyedősveszőlyes terőletek nem őrintik. Az Orszģgos Felsőzmozgģs Kataszter esemőnyt nem rőgģzt.

1.13.1.2 Főldrengő őtal veszőlyeztetett terőletek

Magyarorsģģ főldrengő-veszőlyeztetettsģgi tőrkőpe a valőszőnősgő mődszer alapģn kőszőlt. A szeizmicitģs alapģn kijelőlt forrģszőnģk főldrengő-aktivitģsģnak statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansģgi tőnyezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vģzszinthelyzetőt.

Az adatok alapģn Budapest XVII. kerőlet, Rģkosmente terőletőn 1,2-1,3m/s<sup>2</sup> a maximģlis horizontģlis gyorsulģs (PGA) őrtőke. Ezzel a kőzepesen aktģv terőletnek minőszőlő magyarorsģģgi őrtőkek kőzel őtlagģt mutatja.



(Forrģs: www.seismology.hu)

### 1.13.1.3 Vízrajzi veszélyeztetettség

A tervezési területet természetes vízfolyás nem érinti, de domborzati viszonyai miatt, az esőzésekkel felszínre hulló csapadék a területről dél-nyugati irányba, a Szárazhegy út felé távozik.

A TSZT szerint a terület déli fele továbbá „Országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület” kategóriába tartozik.

Az MFGI „Budapest felszín alatti első vízadó képződményeinek térképén” a terület déli része porózus vízadók területként minősített, ahol a felszín alatti vizek, a kőtörmelékes rétegekben bármely szinten időszakosan megjelenhetnek.

A terület északi felét homok és édesvízi mészkő homok betelepülésekkel alkotja, ahol a talajvízszint mélysége a beépítés szempontjából érdektelen - 12,5-15 m.

## 1.14 VÁROSI KLÍMA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

Az elmúlt években Budapesten is egyre inkább érezteti hatását a globális klímaváltozás, egyre gyakoribbak a szélsőséges időjárási jelenségek (heves esőzések, erős szélvihar, jégeső), melyek kárelhárítási feladatokat vonnak maguk után. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

Budapest a mérsékelt éghajlati övben helyezkedik el, kontinentális éghajlatú város, az éves középhőmérséklet 11,0 °C. A július a legmelegebb hónap, a havi középhőmérséklet ekkor a 21°C-ot is megközelíti. A leghidegebb hónap január, ilyenkor az átlagértékek -1,6 °C körül alakulnak. Az utolsó tavaszi fagy átlagos határnapja április 15-e. A napsütéses órák száma átlag évi 2040. A csapadékmennyiség éves átlaga 516 mm, a legcsapadékosabb hónapok a június és a november. Budapest szélvédett város, ami a Kárpátok, illetve a Dunántúli-középhegység vonulatainak köszönhető. Az uralkodó szélirány északnyugat-délkelet irányú. Az őszi és téli időszakban gyakori a szélcsend, emiatt a ködképződés.

Rákoscsaba kerületrésze Budapest legszélén helyezkedik el, így itt a beépítés egyre lazább, teret engedve a zöldfelületi elemek megjelenésének, melyek jelentős kondicionáló hatással bírnak. A tervezési területen jelenleg szántóföldi művelés folyik, melynek kondicionáló hatása csekély.

Rákoscsaba nem tagja a Klímabarát Települések Szövetségének. A kerület területére klímavédelmi terv még nem készült, a klímavédelmi szempontok eddig jellemzően a 2009-ben készült Környezetvédelmi programban jelentek meg.

A jövőben javasolt a klímatudatos magatartás és életmód támogatása, a lakosokkal való megismertetése ismeretterjesztő kampányok, események, oktatás által annak érdekében, hogy megerősítsék:



- a közös felelősséget a városi környezet állapotáért és a közös társadalmi értékek kialakítását;
- klíma- és környezettudatos életmódot: például utazási szokások, fogyasztási szokások és piaci kereslet kialakítása;
- klímaváltozás következményeinek megismertetését, a tudásmegosztást;
- helyi erőforrások hasznosításának ösztönzését, a helyi termelők marketingjét;
- helyi közösségek kohézióját, összetartó erejét, aminek érdekében a társadalmi, kulturális és vallási intézmények lehetőségeinek bővítése szükséges.

A klímaváltozás vizsgálatára készített előjelző tanulmányok egyrészt további hőmérséklet-emelkedést prognosztizálnak, amelynek elviselését szolgáló, természetes (fasor, tudatos építkezés) és művi védelem kiépítési igényével kell számolni az élhető lakókörnyezet megteremtéséhez.

Civilek és szakemberek által egyaránt közismert, hogy az energiaválság időszakát éljük. A megújuló és környezetkímélő módon hasznosítható energiaforrások használatának elterjedését támogatni szükséges. A globális és a lokális klimatikus viszonyok, ezen belül a városklíma javítása érdekében a használhatóság és a gazdaságosság keretein belül érdemes segíteni az alternatív energiaforrások használatát (pl. a földhőből hőszivattyúzással kinyerhető geotermikus energia, napenergia).

A városklímát befolyásoló felsorolt tényezők mindegyike fontos a jó környezetminőség fenntartása, további javítása szempontjából. Mindezeket komplex módon kezelve határozhatja meg a város, a kerület azokat a részcélkitűzéseket, a célkitűzések megvalósulását szolgáló intézkedéseket, eszközrendszert, amelyek a legelőnyösebben szolgálják az épített környezet magas szintű komfortját, a városlakók életminőségét befolyásoló jó városklíma megőrzését, javítását.

2011-ben a Magyar Urbanisztikai Társág kezdeményezésére alakult Városklíma Műhely tagjai – fővárosi és egyes vidéki városok tudományos kutatói és gyakorlati szakemberei – a Városklíma Kalauz című kiadvány „Ajánlások” című fejezetében kézikönyvként használható útmutatót adtak a városklíma megőrzéséhez, javításához.

### 1.15 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási központ adatszolgáltatása alapján régészeti lelőhely vagy műemlék nem található a tervezési területen, sem annak közvetlen közelében.

## 2 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1 A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, SWOT ANALÍZIS

Az egyes vizsgálati fejezetek kiértékelését az ún. SWOT elemzés segítségével végeztük, amelyben igyekeztünk azokat az erősségeket (**S**trengths), gyengeségeket (**W**eaknesses), lehetőségeket (**O**pportunities) és veszélyeket (**T**hreats) ismertetni, amelyek kapcsolatban állnak a tervezéssel és köthetők a KÉSZ megalkotásának folyamatához.

| <b>ERŐSSÉGEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Elhelyezkedés, kapcsolatok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület közvetlenül a Pesti út mellett fekszik, mely Budapest belvárosa és az M0-ás autópálya felé is biztosít összeköttetést</li> </ul> <p><b>Területrendezési és településrendezési tervekkel való összhang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A fővárosi TSZT a tervezési területet kertvárosias lakóterületi fejlesztésre irányozza elő</li> <li>A dokumentációban megjelenő fejlesztési elképzelések a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiájával és Településfejlesztési Konceptiójával összhangban állnak</li> </ul> <p><b>Társadalmi és gazdasági viszonyok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A kerület népessége az odavándorlások hatására folyamatosan növekszik</li> <li>A tervezési terület gazdasági szerepe ingatlan beruházási szempontból jelentős</li> </ul> <p><b>Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület jelenleg beépítetlen, a szántóföldi termelés révén időszakosan zöld növényzettel fedett</li> <li>A területet a Pesti út és a környező gazdasági területek felé kisebb véderdő foltok határolják</li> </ul> <p><b>Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület TSZT-ben meghatározott területfelhasználása ingatlan beruházás szempontjából kedvező</li> <li>A területen épületállomány nincs</li> </ul> <p><b>Közlekedés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület megközelíthetőség és gépkocsi forgalom szempontjából kedvező helyen fekszik.</li> </ul> |
| <b>GYENGESÉGEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Elhelyezkedés, kapcsolatok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület a kerület központjától és jelentősebb alközpontjaitól távol esik</li> <li>A terület két fontos vasútvonal közötti területen fekszik, közösségi közlekedéssel azonban ezek nehezen elérhetők</li> </ul> <p><b>Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület domborzati viszonyaiból adódóan heves esőzések gondot jelenthetnek</li> <li>A TSZT-ben kijelölt erdősávok nem jelennek meg a valóságban</li> <li>A terület déli része országos vízminőség védelmi övezetben fekszik</li> <li>A szántóföldi művelés miatt egységes zöldfelület nem található a területen</li> </ul> <p><b>Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület két nagyméretű telekből áll, melyeknek külön-külön 15-20 tulajdonosa van.</li> <li>A tervezési terület gazdasági területekkel közvetlenül határos, a kijelölt véderdő sávok egyelőre hiányoznak</li> </ul> <p><b>Közlekedés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület környezetében jelenleg nincs kiépített kerékpárút</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• A megközelítés főleg gépkocsival lehetséges, mivel a közösségi közlekedést tekintve kevésbé jól ellátott terület</li> </ul> <p><b>Közművek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A terület jelenleg közművesítetlen</li> </ul> <p><b>Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az alkalomszerű nagyobb esőzésekkor a tervezési terület lejtős terepviszonya veszélyes lehet</li> <li>• A tervezési terület közelében potenciálisan talajszennyezett terület található</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>LEHETŐSÉGEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Területrendezési és településrendezési tervek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az új KÉSZ a hatályos fővárosi TSZT-vel összhangban készül, mely a tervezési területen új beépítést, rendezett körülményeket biztosíthat a meglévő kertvárosias lakóterülethez kapcsolódóan</li> </ul> <p><b>Társadalmi és gazdasági viszonyok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A kedvező gazdaságföldrajzi fekvés (szükséges infrastruktúra hálózatok jelenléte) a terület fejlődését eredményezheti</li> <li>• A fejlesztés keretében új szolgáltatásokkal bővíthet a környék</li> </ul> <p><b>Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Új lakóterület kialakításával egyidőben a zöldfelületi rendszer is fejleszthető (közparkok, kijelölt erdőterületek)</li> </ul> <p><b>Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervezési terület jelenleg beépítetlen tartalékterület</li> <li>• Az esetleges újabb fejlesztések vonzataként új, minőségi építészeti karakter és rendezettebb körülmények jelenhetnek meg a területen</li> </ul> <p><b>Közművek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervezési területet közművesíteni kell, így lehetőség nyílik a jelenleg problémás csapadékvíz-elvezetés megoldására és fenntartható energiaforrások bevezetésére</li> </ul> |
| <b>VESZÉLYEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Társadalmi és gazdasági viszonyok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A tervezési terület lakóterületté alakításával nő a népesség száma, nagyobb igény lesz az alapellátásra</li> <li>• A terület (mező)gazdasági jelentősége csökken új lakófunkció betelepítésével</li> </ul> <p><b>Területfelhasználás, telekviszonyok és az épített környezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elkerülendő a túlépítettség és a nem megfelelő zöldfelületi arány kialakulása/fenntartása</li> <li>• Tájídegen épületek megjelenését a településképi kódexben kell megakadályozni.</li> </ul> <p><b>Közművek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A csapadékvíz-elvezetés módjának szakszerűtlen tervezési, kivitelezése esetén a heves esőzések károkat okozhatnak a lakóépületekben és utcákban</li> </ul> <p><b>Környezetvédelem, katasztrófavédelem, klíma</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az új lakóterület beépítettsége – ha csekély mértékben is – negatívan hathat a klímára</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## 3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

---

### 3.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, ÖSSZEFOGLALÁSA

#### 3.1.1 Vizsgálati összefoglaló

A tervezési terület XVII. kerület, Rákosmente keleti részén a Pesti út mellett fekszik. A terület délnyugati határa a belterületi határ, tőle néhány kilométerre keleti irányban húzódik az M0-ás autópálya. Déli irányba 15-20 perc alatt a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér érhető el.

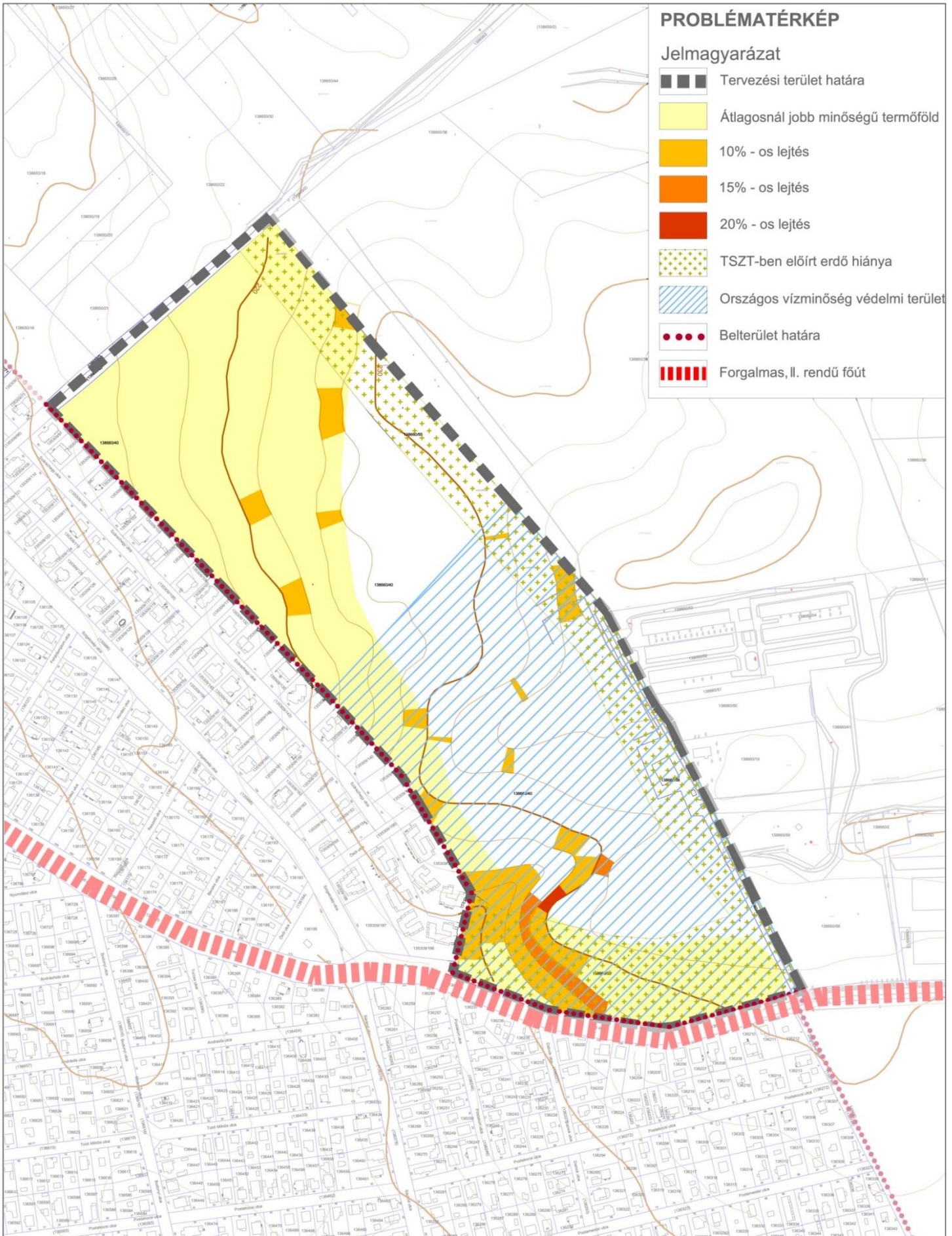
Közúti közlekedés szempontjából a terület elhelyezkedése kedvezőnek mondható. A közösségi közlekedés járatai a Pesti úton haladnak, így a belváros illetve közeli alközpontok is elérhetők a területről.

A tervezési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, de a felsőbb szintű tervekben már kertvárosias lakóterületbe sorolt. A lakóterület kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani a terepadottságokra, hogy a későbbiekben nagyobb esőzések esetén se érje kár a természeti és az épített környezetet.

#### 3.1.2 Magasabb szintű terveknek való megfelelés

A KÉSZ készítése során a fent felsorolt adottságok figyelembe vételén túl, a hatályos jogszabályokkal, magasabb szintű tervekkel való összhang megteremtése is szükséges. Ennek tükrében a KÉSZ figyelembe veszi a hatályos Fővárosi Településszerkezeti terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) előírásait. A TSZT és az FRSZ elfogadásakor azoknak meg kellett felelniük az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedniük kellett a hatályos terület- és településfejlesztési dokumentumokhoz. A jelenlegi felülvizsgálat pedig a most hatályos területi terveknek felel majd meg.

A TSZT-ben a tervezési terület nagy része Lke-1 jelű, kertvárosias intenzív beépítésre alkalmas területfelhasználásba sorolt. A terület észak-keleti és déli szegélyén erdősáv húzódik, amit a jövőben telepíteni szükséges.



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

---



## 4 A KÖRNYEZETALAKÍTÁS KONCEPCIÓJA

A tervezési terület tulajdonosai a területen a környező kertvárosias lakóövezetekhez kapcsolódóan új, többnyire családi házas beépítés kialakítását tervezik. A környezetalakítás koncepcióját a környező lakóövezetek utcavonalvezetéséhez és beépítéséhez való illeszkedés mellett a fővárosi településrendezési eszközökben megfogalmazott előírások alakították. A területet a Pesti út, valamint a környező gazdasági területek felé (tervezett) erdősávok övezik, a TSZT előírásainak megfelelően központjában, valamint észak-nyugati sarkában köztertek kerültek kijelölésre.

A tervezett telekállományt tekintve a területen három jellemző telekméret került kialakításra – a központban elhelyezkedő park körül 1200 m<sup>2</sup> feletti, az ezek melletti tömbökben 1000-1200 m<sup>2</sup> közötti, a környező részekben 800 – 1000 m<sup>2</sup> közötti telekméretekkel. Az úthálózatot 14,0 méter szabályozási szélességű lakóutak alkotják kétoldali járdával, zöldsávval, a keleti (erdősáv menti) teleksort keskeny, 4 méter széles gyalogutak bontják tömbökre.

### 4.1 A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A beépítési terv tartalma megfelel a TSZT-ben meghatározott előírásoknak, tartalmazza a kötelezően kialakítandó megfelelő méretű közparkokat, a tervezett utcahálózata igazodik a szomszédos lakóterületek szerkezetéhez, emellett figyelembe veszi a terület terepviszonyait.

Az intenzív kertvárosias lakóterületen – a fent meghatározott telekméretetekhez igazodva – három eltérő beépítési mód jelenik meg:

- A terület nagyrészen maximum kétlakásos, családi házas beépítést lehetővé tevő építési övezet kijelölése tervezett, amely övezetben a minimális telekméret 800 m<sup>2</sup>. Ez azt jelenti, hogy ezeken a területrészekben minimum 400 m<sup>2</sup> telekterületre juthat egy lakás, de várhatóan ez sem kerül majd minden esetben kihasználásra, inkább egylakásos épületek létesítése várható.
- A tervezett közparkhoz közelebb eső tömbökben intenzívebb, sorházas beépítés kialakítása javasolt, ahol az intenzitás 300 m<sup>2</sup> telekterületenként egy lakás létesítését tenné lehetővé azzal a feltétellel, hogy telkenként maximum négy lakás létesíthető. A szabályozási koncepcióban bemutatásra kerülő építési övezetben a minimális telekméret 900 m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra, de a fentiekből kiindulva az ideális telekméret az 1200 m<sup>2</sup> feletti terület.
- A tervezési terület központjában két, a közpark térfalát adó tömbben olyan építési övezet került meghatározásra, ahol kistársasházas beépítés is megengedett. Itt telkenként négy lakás elhelyezésére nyílik lehetőség. Az ingatlanok átmenetileg játszó-, pihenő- és sportkertként használhatók.
- szolgáltatóház

A beépítési terv és a későbbi fejezetben bemutatásra kerülő szabályozási koncepció alapján az számítást készült, amely a tervezési területen elhelyezhető telkek és lakások számát mutatja be:



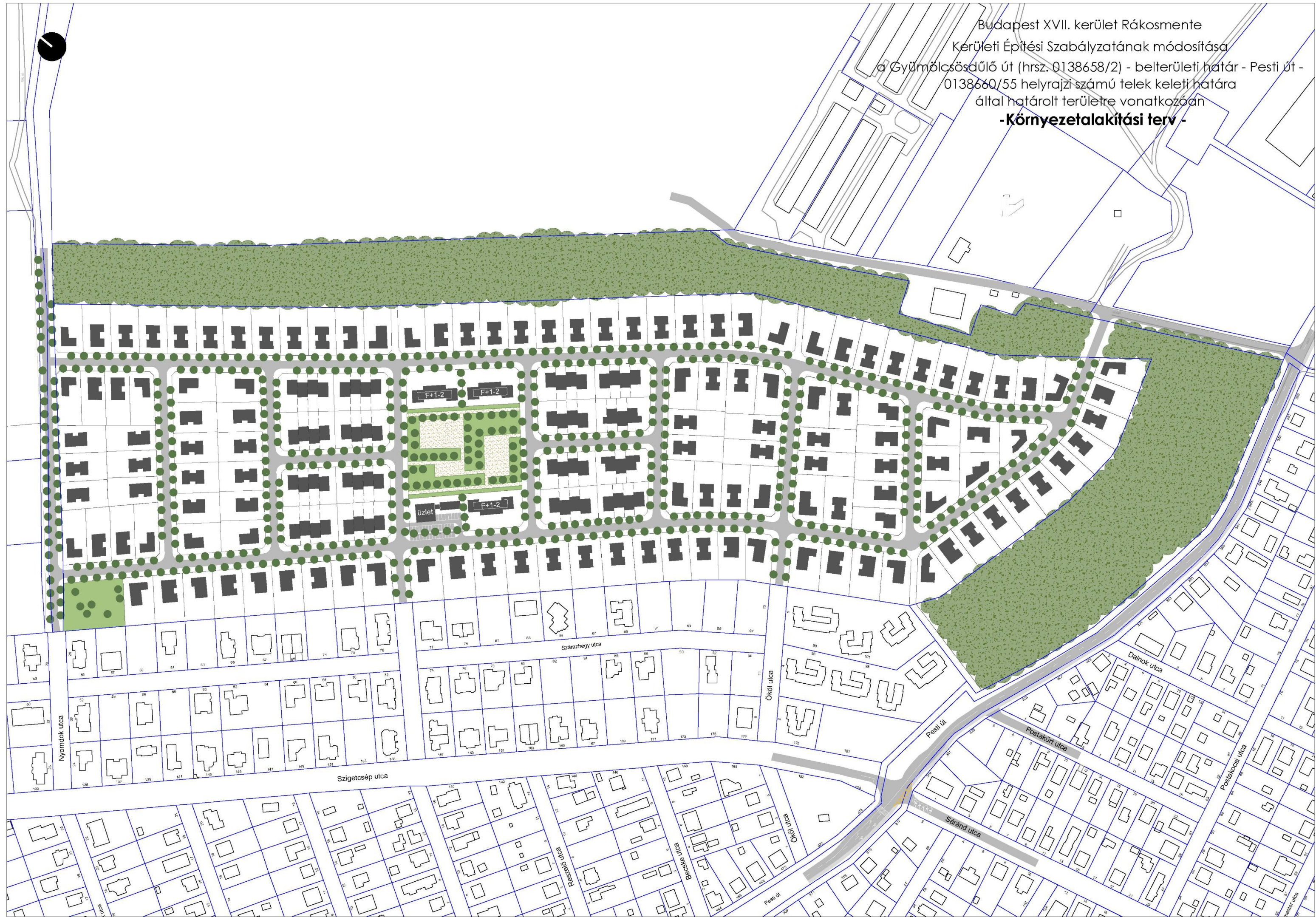
| A fömb száma | A fömb területe (m <sup>2</sup> ) | Az övezetben megengedett minimális telekméret (m <sup>2</sup> ) | A kialakítható telkek száma (max. db) | A kialakítható lakások száma (max. db) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 1.           | 11 200                            | 800                                                             | 14                                    | 28                                     |
| 2.           | 9 637                             | 800                                                             | 12                                    | 24                                     |
| 3.           | 4 934                             | 900                                                             | 4-5*                                  | 16                                     |
| 4.           | 5 010                             | 900                                                             | 4-5*                                  | 16                                     |
| 5.           | 7 886                             | 800                                                             | 9                                     | 18                                     |
| 6.           | 9 936                             | 800                                                             | 12                                    | 24                                     |
| 7.           | 2 619                             | 1200                                                            | 2                                     | 8                                      |
| 8.           | 2 657                             | 1200                                                            | 2                                     | 4                                      |
| 9.           | 4 520                             | 900                                                             | 4-5*                                  | 15                                     |
| 10.          | 4 683                             | 900                                                             | 4-5*                                  | 15                                     |
| 11.          | 10 791                            | 800                                                             | 12                                    | 24                                     |
| 12.          | 11 945                            | 800                                                             | 14                                    | 28                                     |
| 13.          | 10 282                            | 800                                                             | 12                                    | 24                                     |
| 14.          | 9 047                             | 800                                                             | 11                                    | 22                                     |
| 15.          | 3 643                             | 800                                                             | 4                                     | 8                                      |
| 16.          | 8 245                             | 800                                                             | 10                                    | 20                                     |
| 17.          | 4 816                             | 800                                                             | 6                                     | 12                                     |
| 18.          | 9 236                             | 800                                                             | 11                                    | 22                                     |

\*A kialakítható telkek száma nem befolyásolja a lakásszámot, mivel az 300 m<sup>2</sup> telekterületenként került meghatározásra.

A számítás alapján a tervezési területen kialakítható maximális lakásszám 328 db lakás. Ez a számított érték matematikai alapon jött ki, de a valóságban ez a szám nem reális. A kialakítandó övezetek túlnyomó részén önálló családiházas beépítés várható, melyeken nem minden esetben fordul elő majd 2 lakás telkenként. Ezen felül egyes övezetekben megjelenhetnek a lakótól eltérő önálló rendeltetési egységek is, melyek tovább csökkentik a valós lakásszámot. A ténylegesen megépülő lakások száma maximum **250** körül várható. Ennek ellenére a tervezéskor minden esetben a maximális lakásszámot vettük alapul.



Budapest XVII. kerület Rákosmente  
Kerületi Építési Szabályzatának módosítása  
a Gyümölcsösdűlő út (hrsz. 0138658/2) - belterületi határ - Pesti út -  
0138660/55 helyrajzi számú telek keleti határa  
által határolt területre vonatkozóan  
**-Környezetalkítási terv -**





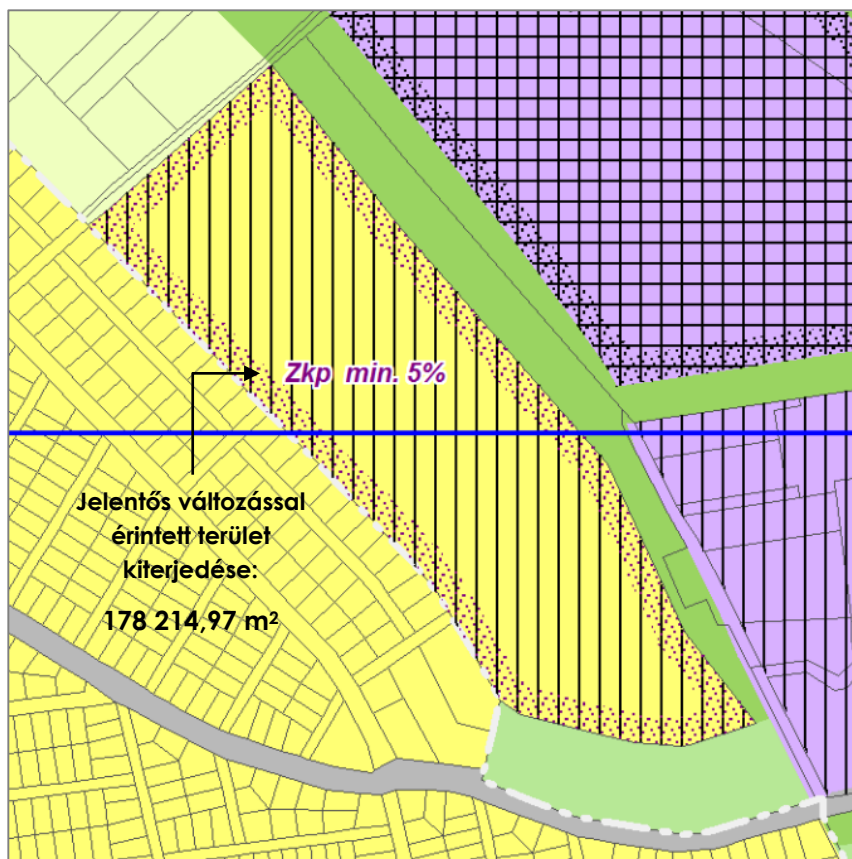
## 5 A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A tervezési terület legnagyobb része beépítésre szánt, jelentős változással érintett intenzív kertvárosias lakóterületbe sorolt (Lke-1) a hatályos TSZT-ben. A terület észak-keleti és déli szegélyén véderdő és közjóléti erdsávok jelennek meg a tervben. A jelentős változással érintett területen kialakítandó közpark minimális mértéke 5 %, mellyel kapcsolatban a TSZT az alábbiakat határozza meg:

*„Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken (lásd 4.1.3.3. fejezet Egyéb szerkezeti elemek) belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldterület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.*

*Hasonlóképpen indokolt egyes, lakóterületi fejlesztést célzó, jelentős változással érintett területen is közcélú zöldterületek kijelölése. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület, összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon. [...]*

*A változással érintett területeken a kerületi terveszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre – a lakóterületek esetében nagyobb, összefüggő területekre vonatkozóan az alapellátást biztosító területekre is – a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. A területi mérlegben a területi arányok figyelembe vételre kerültek.”*



Ennek megfelelően a 178 215 m<sup>2</sup> méretű területen **9 207 m<sup>2</sup>** összterjedésű közpark terület került kijelölésre.

A KÉSZ készítése során a TSZT területfelhasználási kategóriáinak megfelelő építési övezeteket és övezeteket határoztunk meg, a javasolt funkciókat és a környezetalakítási tervet is ehhez igazítottuk.

Az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek megfelelnek az OTÉK, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat előírásainak, melynek igazolása a következő fejezetben látható.

## 5.1 A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

### 5.1.1 Közlekedési és közműinfrastruktúrára vonatkozó előírások

Az FRSZ a tervezési területre vonatkozó, közműekkel és közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos előírásai az alábbiak:

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

*b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei, a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,*

*c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,*

Mindezeknek megfelelően a területen a tervezett lakóutak 14,0 m szabályozási szélességűek, így alkalmasak kétoldali fasor telepítésére, melyet a KÉSZ útminta keresztmetsvénye igazol. A lakóutcák legnagyobb keresztirányú esése 5-8 %. A mintakeresztmetsvény továbbá bemutatja, hogy a lakóutcákon kétoldali 1,5-1,5 m széles, összesen 3,0 m széles gyalogos járda van előírva.

*„19. § [...]*

*(3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.*

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

*a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, [...]*

A tervezési területen teljes közműellátás van előírva. A csapadékvizek befogadja a Rákos-patak. A terv a Gyümölcsös-dűlő mellett tervezett zöldterületen biztosítja csapadékvíz puffertározó létesítését lehetőségét a csapadékvizek késleltetett elvezetéséhez.

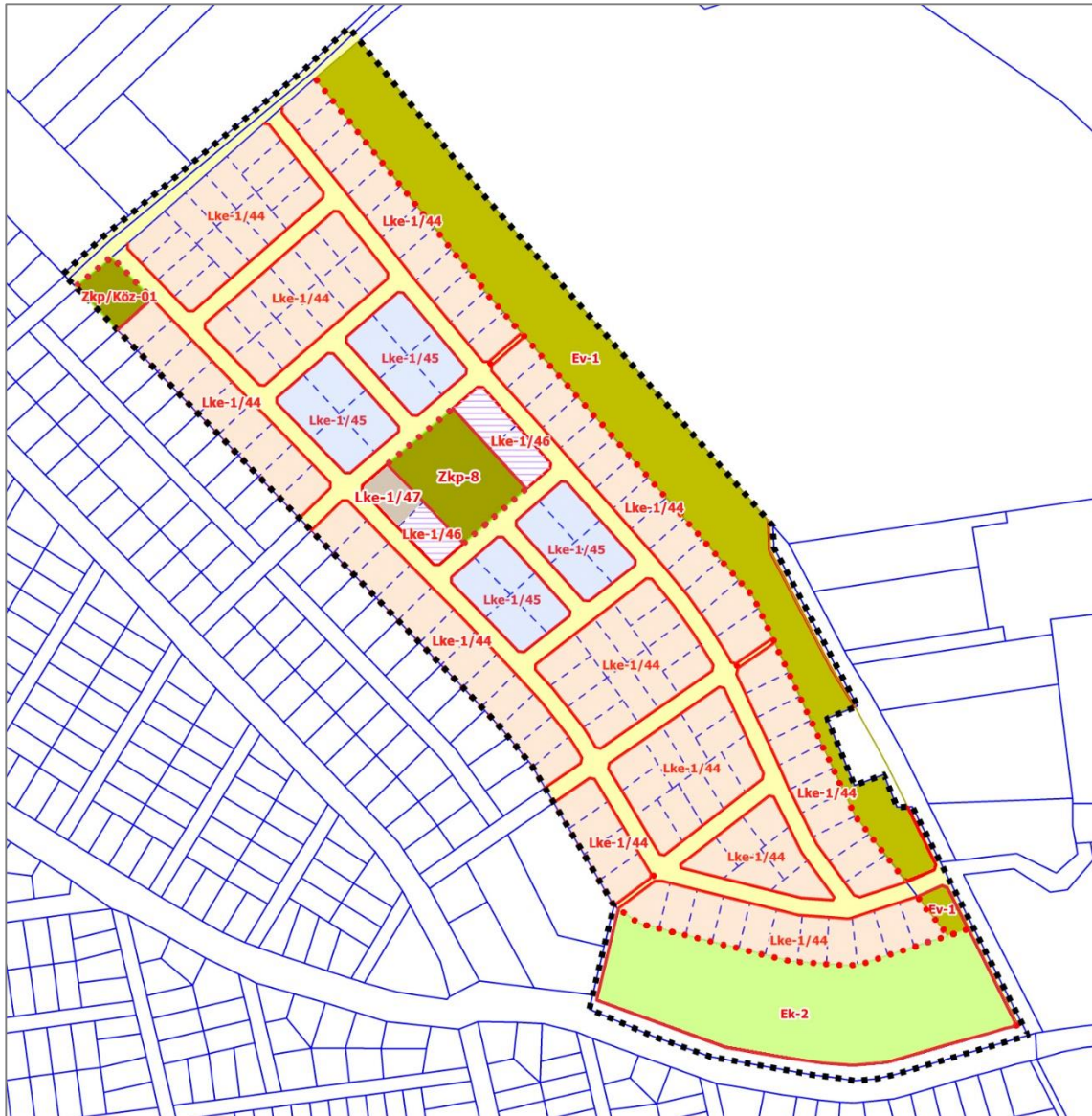
### 5.1.2 Beépítési sűrűség

Az FRSZ 1. mellékletében meghatározásra kerültek az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó beépítési sűrűség (Bs) értékek, melyeket a kerületi terveszköz készítése során az egyes övezetek szintterületi mutatójának meghatározásakor figyelembe kell venni. A szabályozás során alkalmazott általános (szmá) és parkolási (szmp) szintterületi mutatók ennek megfelelően az alábbi értékhez igazodnak: (Bs) **0,8** = (Bsá) **0,6** + (Bsp) **02**.

A beépítési sűrűség értékének való megfelelést a kerületi terveszköz készítése során az egész területfelhasználási egységre vetítve szükséges igazolni. Jelen dokumentáció azonban csupán a tervezési területre vonatkozóan igazolja a szintterületi mutató és a beépítési sűrűség értékének összhangját. Ennek oka, hogy a XVII. kerület egészére vonatkozó egységes KÉSZ-t (RKÉSZ) a



kerület a tavalyi évben fogadta el, melynek alátámasztó munkarészei tartalmazták a teljes területfelhasználási egységre vonatkozó igazolást. Mivel az RKÉSZ a tervezési területet szabályozási alá nem vont területként jelölte meg, így az igazolás csak ezen területre vonatkozóan indokolt, a lenti számítás pedig a teljes területfelhasználási egységre korábban számolt esetleges tartalékkal nem számol.



| FRSZ                |                           |                                                        |                                         |                                      |          |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| FRSZ 2017           |                           |                                                        | Lke-1 (részlet)                         |                                      |          |
| Sűrűség             |                           | Területfelhasználási egység területe<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület (m <sup>2</sup> ) |                                      |          |
| Bsa                 | Bsp                       |                                                        | Általános                               | Parkoló                              |          |
| 0,60                | 0,20                      | 248 299                                                | 148 980                                 | 49 660                               |          |
| RKÉSZ               |                           |                                                        |                                         |                                      |          |
| Építési övezet jele | Terület (m <sup>2</sup> ) | Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |                                         | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |          |
|                     |                           | szmá (általános)                                       | szmp (parkoló)                          | Általános                            | Parkoló  |
| Lke-1/44            | 106 666                   | 0,60                                                   | 0,20                                    | 63999,57                             | 21333,19 |
| Lke-1/45            | 19 146                    | 0,80                                                   | 0,20                                    | 15316,68                             | 3829,17  |
| Lke-1/46            | 3 970                     | 0,90                                                   | 0,20                                    | 4748,40                              | 1055,20  |
| Lke-1/47            | 1 307                     | 0,90                                                   | 0,20                                    | 1176,3                               | 261,4    |
| Összesen            |                           | 131 089                                                |                                         | 85 241                               | 26 479   |
| Bsa   Szma          |                           |                                                        |                                         |                                      |          |
| 148 980             | >                         | 85 241                                                 | megfelel                                | Tartalék (m <sup>2</sup> )           | 63 739   |
| Bsp   Szmp          |                           |                                                        |                                         |                                      |          |
| 49 660              | >                         | 26 479                                                 | megfelel                                | Tartalék (m <sup>2</sup> )           | 23 181   |

## 6 SZAKÁGI JAVASLATOK

---

### 6.1 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

#### 6.1.1 Közúti közlekedés

A terület megközelítését biztosító főutak fejlesztése:

##### **M0 autópálya**

Az M0 autópálya 2x3 sávra történő bővítés az országos gyorsforgalmi úthálózat fejlesztési terve szerint, a III. programciklusban 2025-ig várható.

##### **31.sz. főút**

A 31.sz. főút XVII. kerületi központon átvezető szakaszának tehermentesítésére a fővárosi településszerkezeti és főúthálózati tervek a MÁV Budapest – Újszász vasútvonala mentén elkerülő út nyomvonalát jelölték ki. Jelenleg a fejlesztés ütemezése bizonytalan.

**A terület belső úthálózata** kiszolgáló utakból áll, amelyek a Nyomdok utcán, az Aknász utcán és az Ököl utcán kapcsolódnak a Szigetcsép utcához.

Keleti irányban a belső hálózat a Zöldházi dűlőhöz is csatlakozik.

A mintegy 250-300 lakás becsült csúcsidei forgalma 100 – 140 jármű/óra, amely a Szigetcsép utcán és a Zöldházi dűlőn jelentős részben a Pesti út felé (80 – 100 jármű/óra) bonyolódik le. A belső utak közterületi szélessége 14 m, tervezési kategóriája B.VI.d.B. A belső úthálózatot Tempo30 övezetbe kell sorolni.

#### 6.1.2 Parkolás

A területen a személygépjármű parkolási igényt telken belül kell megoldani. A személygépjármű parkolási igény lakásonként 1 férőhely, intézményi parkolás nincs. A nagyobb közparkot határoló utak és vegyes használatú burkolat mentén a közpark használói számára és az épületek földszintjén létesíthető kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató funkciók számára irányoz elő a beépítési javaslat közterületi parkolókat.

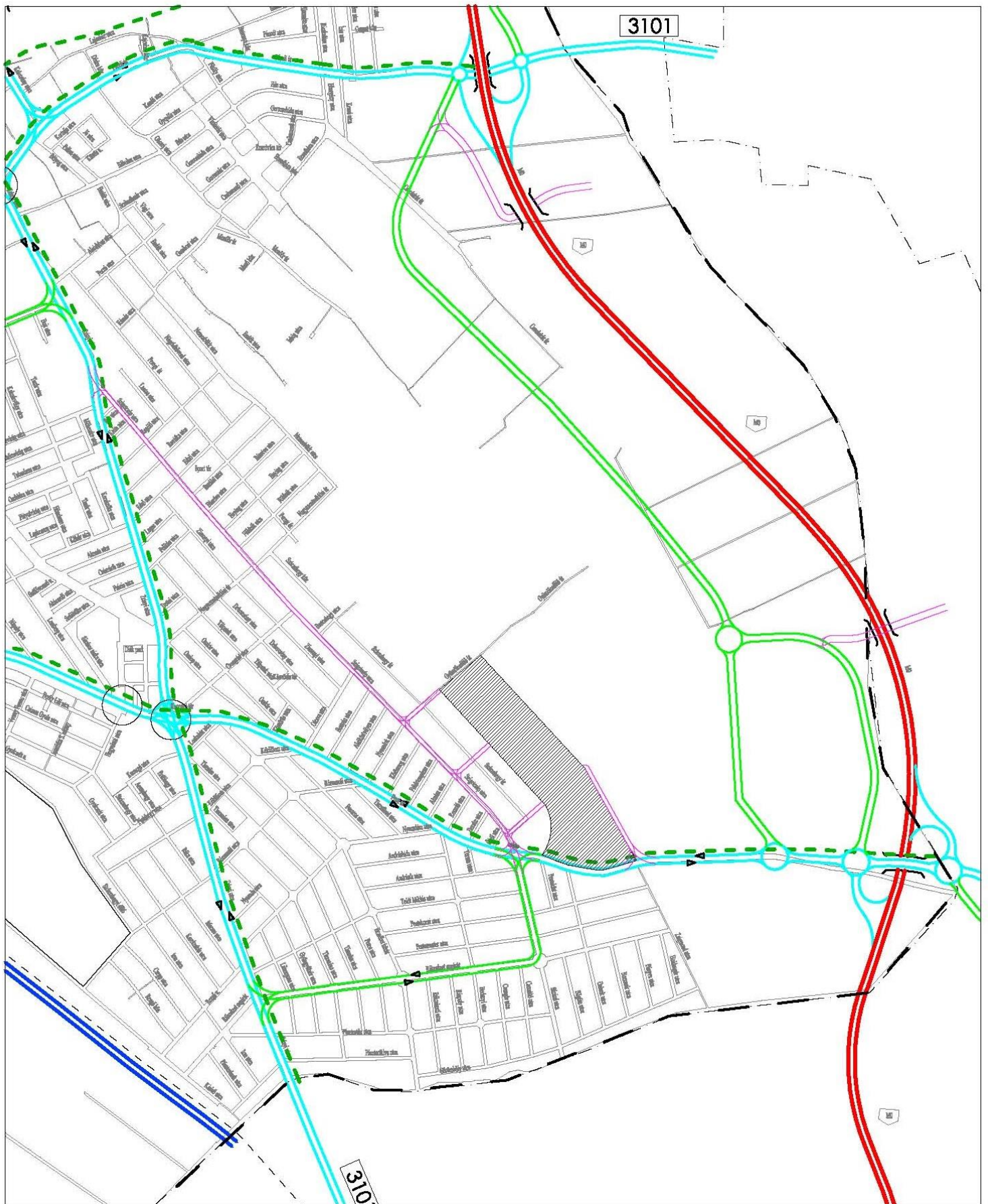
#### 6.1.3 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A terület külső kerékpáros megközelítését a Pesti út Bodonyi utca és M0 közötti szakaszán biztosítani kell a meglévő kerékpárút továbbépítésével az M0 és Maglód irányába. A tervezett kerékpárút az útpálya déli oldalán halad, az útszakasz belterületi jellegű kialakítása az északi oldalon járda és közvilágítás kiépítését teszi szükségessé.

#### 6.1.4 Közösségi közlekedés









A terület beépítése az autóbusz hálózat fejlesztését nem teszi szükségessé.





0m 200 400 600 800 1000

**Jelmagyarázat:**

- |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| tervezési terület                                                                   | autópálya, autóút                                                                   | elsőrendű főút                                                                      | másodrendű főút                                                                     |
|  |  |  |  |
| gyűjtő út                                                                           | kiszolgáló út                                                                       | jelzőlámpás csp.                                                                    | kerékpáros útvonal                                                                  |


**Tervezett közúti hálózat**





Jelmagyarázat:

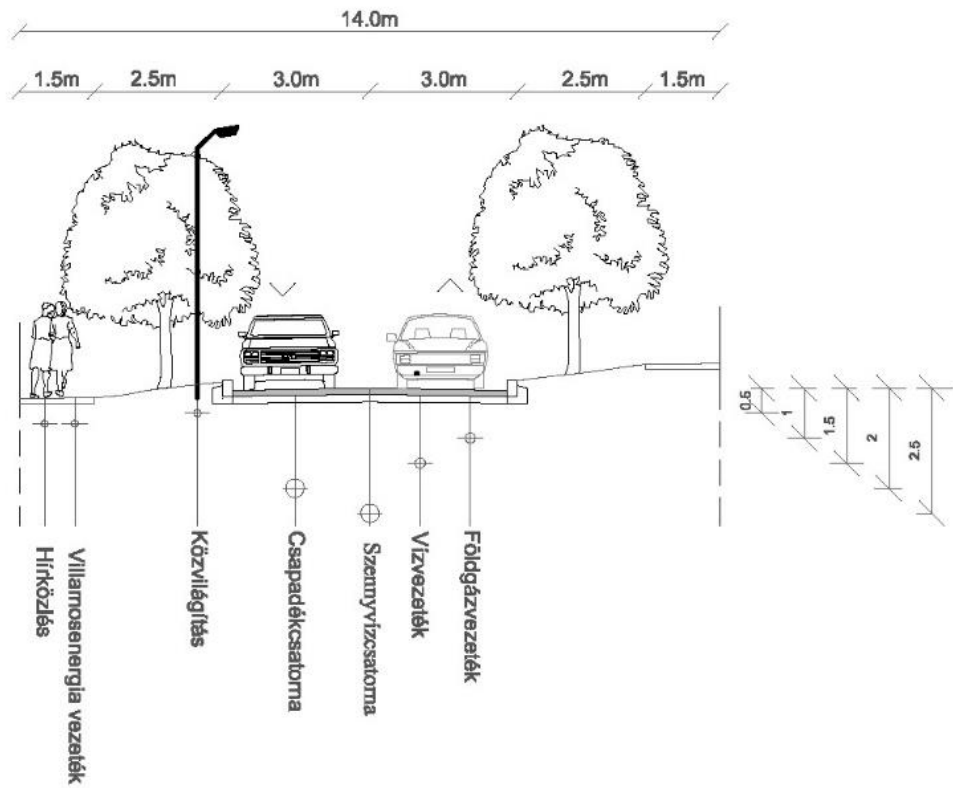
-  tervezési terület
-  autóbusz vonal

-  vasút vonal

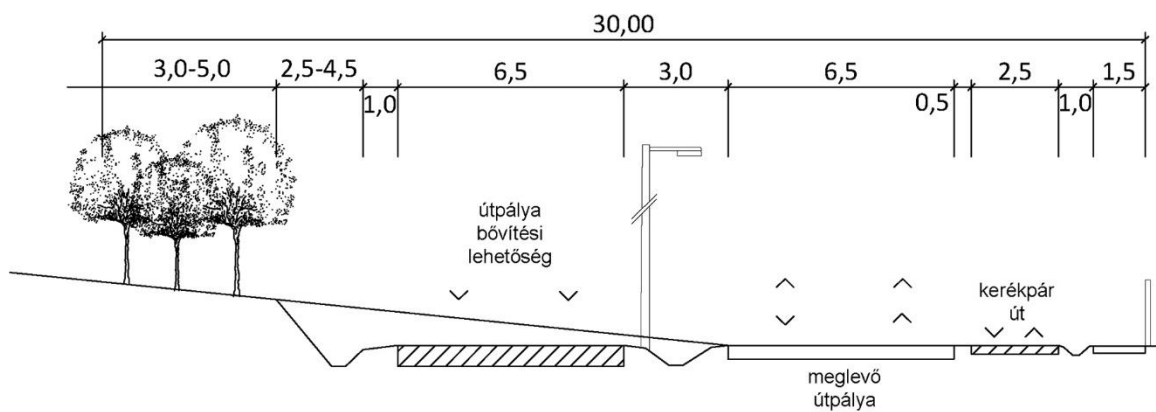
## Tervezett közösségi közlekedési hálózat

### MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

#### Lakóút



#### Pesti út



## 6.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

### 6.2.1 A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A tervezési terület Budapest XVII. kerületében a Szárazhegy utca-Nyomdok utca-138659/2 telek-138660/55 telek-138660/56 telek-138660/57 telek-Pesti út-135309/186 telek-135309/185 telek által határolt, jelenleg beépítetlen terület. A vizsgált területről nyugatra, délre eső terület már beépítésre került, azok teljes közműellátással rendelkeznek. A teljes közműellátásukra a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás kiépítésre került. A csapadékvíz elvezetés vegyesen nyílt árkos és zárt csapadékcsatornával részben megoldott. A közműellátáshoz szükséges közhálózatok a fővárosi egységes hálózati rendszerekhez csatlakozással kerültek kiépítésre.

A jelenleg beépítetlen vizsgált terület közműellátás szempontjából ellátatlan. Területén áthaladó közművek csak a határoló utak szabályozási szélességén belül fordulnak elő.

### 6.2.2 Közműfejlesztési javaslat

A jelenleg beépítetlen terület hasznosítására a településtervező több telekalakítási, beépítési javaslatot, változatot készített, amelyek közül a kiválasztott telekalakítással 127 családi házas telken maximum 254 lakás építhető, továbbá 16 szabadon álló, sorházas jellegű beépítésű telken kb. 62 lakás építhető, valamint 3 kistársasházias beépítésre javasolt telken kb. 12 lakás + a szomszédos szolgáltatóházban legfeljebb 4 db üzlet építhető.

A terület javasolt új beépítési lehetőségéhez, a környezetvédelmi követelmények és a terület igényes használata a terület teljes közműellátásának a megoldását igényli.

A terület javasolt beépítésének megvalósulása esetén a teljes közműellátására várható közműigények a következők:

| Beépítés                                       | Lakás szám     | Vízigény (m <sup>3</sup> /nap) | Keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap) | Villamos energia igény (Kw) | Földgáz igény (nm <sup>3</sup> /h) |
|------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| családi házas beépítésű telkek                 | 254            | 103                            | 93                                        | 1270,0                      | 305                                |
| sorházas beépítésű telkek                      | 62             | 23                             | 21                                        | 310,0                       | 62                                 |
| kistársasházias és intézményi beépítésű telkek | 12 (+4 int.)   | 8,3                            | 7,5                                       | 120,0                       | 19,2                               |
| <b>összesen</b>                                | <b>328(+4)</b> | <b>134</b>                     | <b>121</b>                                | <b>1700</b>                 | <b>386</b>                         |

A teljes közműellátáshoz szükséges közműigényeket a közhálózatokról kell biztosítani. Meg kell említeni, hogy a fenntartási költségek csökkentése érdekében a hagyományos energiahordozók igénybevétele mellett a megújuló energiahordozók hasznosítása is javasolt. Ma már a nemzetközi elvárásoknak megfelelően hazai előírás is, hogy az energiafelhasználás 30 %-a megújuló energiahordozóval kerüljön kielégítésre. Ennek teljesítése esetén a villamosenergia és földgázigény kielégítése a következőképpen várható:

| villamosenergia igény |                |                     |                                                                 | termikus energiaigény |                           |                      |                                                        |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|
| igény                 | ebből          |                     | kizárólag közhálózatról villamos energiával való ellátás esetén | igény                 | ebből                     |                      | kizárólag közhálózatról földgázzal való ellátás esetén |
|                       | közhálózat-ról | megújulóval termelt |                                                                 |                       | közhálózat-ról földgázzal | megújuló-val termelt |                                                        |
| kW                    | kW             | kW                  | kW                                                              | kW                    | nm <sup>3</sup> /h        | kW                   | nm <sup>3</sup> /h                                     |
| <b>1700</b>           | <b>1190</b>    | <b>510</b>          | <b>1700</b>                                                     | <b>2779</b>           | <b>270</b>                | <b>833</b>           | <b>386</b>                                             |



Ezek a 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 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 közelmúltban életbe lépett 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 terület új beépítésének előkészítése során, az új telekalakításra szolgáló út, sávjában kell a teljes közműellátást kiépíteni. A területgazdálkodás érdekében a közös közműárkos közmű elhelyezési mód alkalmazása javasolható. Ezzel a beruházás költségtakarékosabb és a fasorok telepítési lehetőségével látványosabb, környezetbarát úthálózat alakítható ki. 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 kialakítandó telkek beépítésével várható közműigényeken kívül a kialakításra javasolt közforgalmi utak csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani, valamint a közvilágítását.

### 6.2.3 Vízellátás

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált 134 m<sup>3</sup>/nap igény kielégítéséhez a környező utcák kiépített hálózataihoz csatlakozva, azok továbbépítése szükséges a terület feltáró úthálózatában. A szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt tájékoztatása szerint a terület vízellátását a 28. Rákoskerti felső, (max. ellátási határ 235 m B.f. terepszint) vízellátási zónájáról tudja biztosítani. A 28. Rákoskerti felső zóna esetében az ellátási területre eső igényelt ivóvíz- és oltóvíz mennyiség biztosításához gépházi oldalról, a rendelkezésre álló gépházi kapacitásokat figyelembe véve, gépházi fejlesztés szükséges.

A jelenleg rendelkezésre álló 28. Rákoskerti felső zóna gerinchálózata az ivóvíz igényt teljes mértékben ki tudja elégíteni. A tűzvíz igény pontosítása a továbbtervezés során szükséges. A tényleges tűzvíz igénynek megfelelően kell kérni a szolgáltató tájékoztatását. Ha a továbbtervezés során a tűzvíz igény jelentősebb lenne, és azt a közhálózatról szeretnék biztosítani, akkor a térség gerinchálózatának fejlesztési igényével is kellene számolni.

A kiépítendő hálózatra az előírások szerinti sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell felszerelni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fenntartási költségek csökkentése érdekében csak az ivóvíz minőségű vízellátást biztosítsák a közhálózatról. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt.

### 6.2.4 Vízelvezetés

A főváros központi belterületétől távolabb eső területeken elválasztott rendszerű vízelvezetés üzemel, így a tervezési területről is a vízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

#### 6.2.4.1 Szennyvízelvezetés

A fejlesztési területre tervezett beruházások megvalósulása esetén 121 m<sup>3</sup>/nap szennyvíz elvezetéséről és befogadtatásáról kell gondoskodni. A beépítésre javasolt területen keletkező szennyvizek gyűjtésére és továbbszállítására a fejlesztési területen belül új gravitációs rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatot kell kiépíteni. A terület topográfiai adottságára tekintettel a szomszédos már csatornázott területen üzemelő csatornákhöz a kiépítendő hálózat gravitációsán tud csatlakozni. A szennyvíz továbbszállítását már a kiépített, fővárosi csatornahálózattal kell megoldani a befogadó szennyvíztisztító telepig.

A főváros területén a vízelvezetést biztosító hálózati rendszer üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A terület az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtőjéhez tartozik, amely az összegyűjtött szennyvizeket az Észak-Pesti Szennyvíztisztító telepre szállítja. A szolgáltató tájékoztatása szerint a szennyvízgyűjtő hálózat egyes belső szakaszai túlterheltek, így a szennyvizek továbbszállítását a hálózati rendszerében párhuzamos tehermentesítő szakaszok építésével tudja vállalni. A rácsatlakozás lehetőségének feltétele a fejlesztési terület és a befogadó közötti megfelelő hálózati szállítókapacitás biztosítása.

A szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatot a fejlesztésre javasolt terület feltárására szolgáló úthálózat alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

#### 6.2.4.2 Csapadékvíz-elvezetés

A csapadékvizek elvezetésének szempontjából az új hasznosításra javasolt terület a Rákospatak vízgyűjtőjén helyezkedik el, amely az elfolyó csapadékvizek végbefogadója. A felszínről összegyűlő vizeket jelenleg a térségben kialakított szikkasztó árkok fogadják be.

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő. Ezekről a burkolt felületekről a rájuk eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítetlenségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget a természetes, illetve a már művi kialakított elvezető rendszer és az azt befogadó Rákos patak, mint a végbefogadó, jelen állapotukban minden szakaszukban várhatóan zavarmentesen nem tudja elvezetni, így a vízelvezetés útját a továbbtervezés során ellenőrizni kell. A meglévő vízelvezető hálózat jelenleg is túlterhelt, így többlet csapadékvíz a területre nem vezethető. A nagy záporosemények kapcsán nem csak a nagy hozam, hanem a zápor erodáló hatása kapcsán érkező sár, iszap is komoly problémákat okoz. A rendezett beépítés a sárfolyások problémáját orvosolhatja. A meglévő állapotban a szántó használat ugyan kedvező beszivárgást biztosíthatna, azonban a terület szántási iránya (barázda) és a terület jelentős esése miatt a terület jelenleg is komoly lefolyást illetve gyors összegyülekezést mutat.

A továbbvezetés méretezésekor erről a területről maximum 0,2 lefolyási tényezővel kalkulált 152 l/s/ha intenzitású csapadékesemény vízhozama vezethető el. Az ennél nagyobb intenzitású csapadékesemények illetve a növekvő burkoltság okozta többlethozamok a fejlesztési területen belül kerülnek visszatartásra.

A fentieknek megfelelően 766 l/s maximális hozam kerül a tervezési területről kivezetésre. A Pesti út irányába 265 l/s, míg a Nyomdok utca irányába 501 l/s kerül továbbvezetésre. Ez a tervezett hozam a jelenlegi terhelésnél kisebb, így a szabályozási terv teljesülése esetén a jelenleginél kedvezőbb vízelvezetési helyzet várható.

A terület igényesebb arculatának kialakításához a csapadékvizek zárt csatornával történő elvezetésének megoldása szükséges. Mivel a továbbszállítás lehetősége korlátozott, ezért a kiépítendő elválasztott rendszerű csapadékcsatorna hálózatot csak a közterület vízelvezetésének igényére kell méretezni és a telkeken belül kell a víz visszatartását megoldani.

Erre telkeken belül szikkasztó kutak kialakítása is javasolható, de telkenként záportározó létesítési igényével is kell számolni. Minden burkolt m<sup>2</sup> után 25 l tárolókapacitás létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezetten lehet csak a közhálózatba a csapadékvizeket kiengedni.

Elsődleges cél, hogy a meglévő felszíni lefolyás mértéke ne növekedjen. A domborzat a tervezési területet két vízgyűjtőre osztja. A déli rész 8,5 hektár, míg az északi rész megközelítőleg 16,5 hektár. A déli rész befogadója a már beépített terület érintése nélkül a Pesti út, míg az északi rész csapadékvizei a Nyomdok utcánál lépnek a már beépített területre. A jelenleg szántó hasznosítású terület beépítését követően a burkoltsági hányad növekszik, amit a tervezési területen a csapadékvizek visszatartásával kompenzálni szükséges. A tervezési terület keleti és déli peremén véderdősáv kerül kialakításra. A keleti véderdősáv megközelítőleg a vízgyűjtő terület széléig tart, így nagy mennyiségű külső ráfolyástól nem kell tartani.

A telkek és a tervezett feltáró utak 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. Amennyiben a talaj és talajvíz adottságok ezt lehetővé teszik, a csapadékvizek szikkasztását kell megoldani. Azon telkek esetében, ahol a telken belüli szikkasztás szakvélemény alapján nem megvalósítható, ott a közterületi vízelvezetés üzemeltetője a telken belüli tározók valós méretezhetőségéhez a csökkentett kivezetés biztosításával 2 l/s/1000m<sup>2</sup> befogadását vállalhatja fel.

Az új fejlesztési terület területfeltárássra szolgáló úthálózatának víztelenítését az útépítéssel egyidejűleg kell megoldani. A tervezett utak vízelvezetése esetében a csapadékvíz visszatartását a vonal menti szikkasztás lehetősége mellett kell kialakítani. A Nyomdok utcai bevezetés előtt központi záportározó részére terület került kijelölésre. A tervezett közterületek vízelvezetésére a Nyomdok utca irányába 350 l/s hozam kerülhet továbbvezetésre (az 501 l/s-ból fennmaradó 151 l/s a szikkasztási problémával jelentkező telkek részére fenntartott vízhozam). Figyelembe véve ezt a közterület rendelkezésére álló kontingenst, a szükséges tározókapacitás méretezhető. Előzetes kalkuláció alapján 4 éves gyakoriság esetén 300 m<sup>3</sup>, míg 10 éves gyakoriság esetén 450 m<sup>3</sup> tározókapacitás biztosítása szükséges. Ez a tározóméret a kijelölt területen elhelyezhető. A vonal menti tározókapacitások növelésével illetve a szikkasztás biztosításával az elvezető rendszer biztonsága tovább javítható.



### 6.2.5 Villamosenergia-ellátás

Az új beépítésre javasolt terület megengedett beépítésének megvalósítása esetén, a prognosztizált új villamosenergia igény 1700 kW. A szolgáltató ELMŰ Hálózati és Szolgáltatási Kft a térség ellátását 22 kV-os hálózati rendszeréről biztosítja. A hálózat bázisa a Rákoskeresztúri alállomás. A prognosztizált igény a szomszédos területek ellátására kiépített 22 kV-os hálózati rendszerrel elégítendő ki. Figyelembe véve, hogy a villamosenergia igény egy részét megújuló energiahordozó hasznosításával, helybe állítják elő, a közhálózatról csak 1190 kW igény vételezése várható. Az igény kielégítésére két fogyasztói transzformátor állomás elhelyezésére lesz szükség, amelyek betáplálását a középvezetési hálózatról kell kiépíteni.

A várható igények egyenletes kielégítése érdekében, figyelembe véve a megújuló energiahordozóval történő helyi villamosenergia termelés bizonytalanságát és az ahhoz kapcsolódó ad-vesz rendszer kialakítás igényét a transzformátor állomások helyét, gépkapacitását úgy kell meghatározni, hogy a mindenkori igények kielégítését biztosítani tudják.

A tervezési területen belül a fogyasztói súlypontba elhelyezendő transzformátor állomáshelyek kialakítását célszerű úgy tervezni, hogy nagyobb egységjeljesítményű gép is elhelyezhető legyen, hogy a hullámzó igények kielégítésére mindenkor megfeleljen.

A transzformátor állomásoktól induló kiefeszültségű elosztóhálózatról elégíthetők ki közvetlen a fogyasztói igények. A fejlesztési területen belül a középvezetési gerinc elosztó hálózatot és a transzformátoroktól indított 0,4 kV-os kiefeszültségű elosztóhálózatot is földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

A fejlesztési területet feltáró utak közvilágítását közlekedésbiztonsági szempontoknak és a helyi esztétikai igényeknek megfelelően kell kiépíteni. A kiépítésre kerülő közvilágítási hálózatnak a város közvilágítási hálózati rendszeréhez kell csatlakoztatni.

### 6.2.6 Földgázellátás

Az új beépítésre javasolt terület termikus célú energiaellátására beruházási és üzemeltetési szempontból is optimális energiahordozóként a földgáz javasolható. Vele automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló hőellátási mód alakítható ki. A termikus energiaellátásban is jelentős közhálózati vételezési igény megtakarítás érhető el a megújuló energiahordozók hasznosításával. A föld energiájának hasznosítására a hőszivattyú alkalmazásával biztosított a lehetőség, de napkollektorok és napelemek is segíthetik a termikus energiaellátást csökkentve a közhálózatról a hagyományos energiavételezés igényét.

Az új hasznosításra javasolt területre tervezett beépítés megvalósulása esetén és annak a termikus energiaigényének földgázzal való kielégítésére 386 nm<sup>3</sup>/h gázigény fellépése várható. A térség gázellátását a FŐGÁZ Elosztóhálózati Kft. biztosítja.

A szolgáltató tájékoztatása szerint a fejlesztési terület környezetében növelt kisnyomású gázelosztó vezetékek üzemelnek. A prognosztizált gázigényt a kiépített növelt kisnyomású gázhálózatról, annak fejlesztésével tudja a szolgáltató kielégíteni. A növelt kisnyomású gázhálózat megtáplálását végző két körzeti nyomásszabályozó állomás irányából (Zrínyi utca-Rákoskert sugárút és Oszlop utca-Nagyszentmiklósi utca) dn 200 PE vezeték összefüggő rendelkezésre állása szükséges. Ehhez a Szigetcsép utca Nyomdok utca-Bottyán utca közötti szakaszán a dn 110 PE vezeték felbővítése szükséges dn 200 méretre, valamint a Rákoskert sugárút Gyöngyfüzér utca-Perec utca közötti szakaszán dn 200 PE vezetékek építését kell megvalósítani, biztosítva a hálózati összeköttetéseket is.

A fejlesztési terület irányába a Szigetcsép utcában üzemelő dn 200 PE vezeték továbbépítése szükséges azonos méretben, biztosítva a területen belül is a dn 200 PE gerincvezeték kiépítésének lehetőségét.

A tervezési területen belül is növelt kisnyomású elosztóhálózat építése szükséges. A hálózat fektetésre, a terület feltáró útjának szabályozási szélességén belül biztosítható hely. A területen, de telkeken belül is a hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

### **6.2.7 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség**

A fejlesztési terület térségének természeti adottsága, hogy 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 szél energiájának hasznosítása inkább csak reklámcélra alkalmas.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken 2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók között a hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetőségét is. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

### **6.2.8 Elektronikus hírközlés**

#### **6.2.8.1 Vezetékes hírközlési létesítmények**

A vezetékes távközlési igényt alanyi jogon elbírálva a szolgáltató egyéni megállapodás alapján rendezni. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásban valósítja meg. A tervezett új beépítések ellátására a szolgáltató kiépített hálózatának tovább építésével a műszaki háttér biztosítható. Az egyes fejlesztési területek látványának alakítása érdekében az új hálózatépítést fejlesztési területen belül –a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan- csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

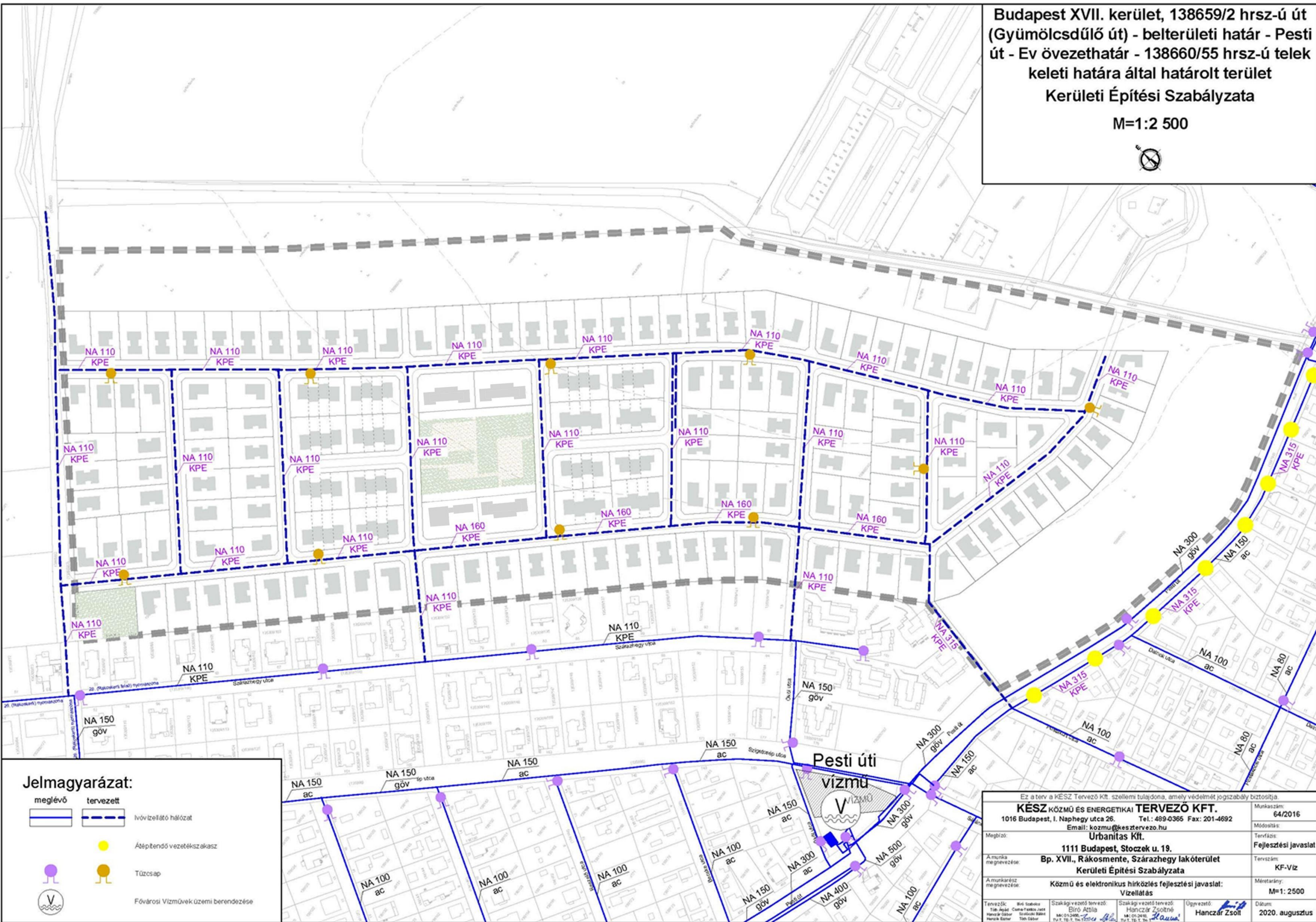
#### **6.2.8.2 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata, amelynek területi korlátja nincs. A területen a jó lefedettséget a szomszédos területen üzemelő antennák biztosítják.



Budapest XVII. kerület, 138659/2 hrsz-ú út  
 (Gyümölcsdűlő út) - belterületi határ - Pesti  
 út - Ev övezethatár - 138660/55 hrsz-ú telek  
 keleti határa által határolt terület  
 Kerületi Építési Szabályzata

M=1:2 500



**Jelmagyarázat:**

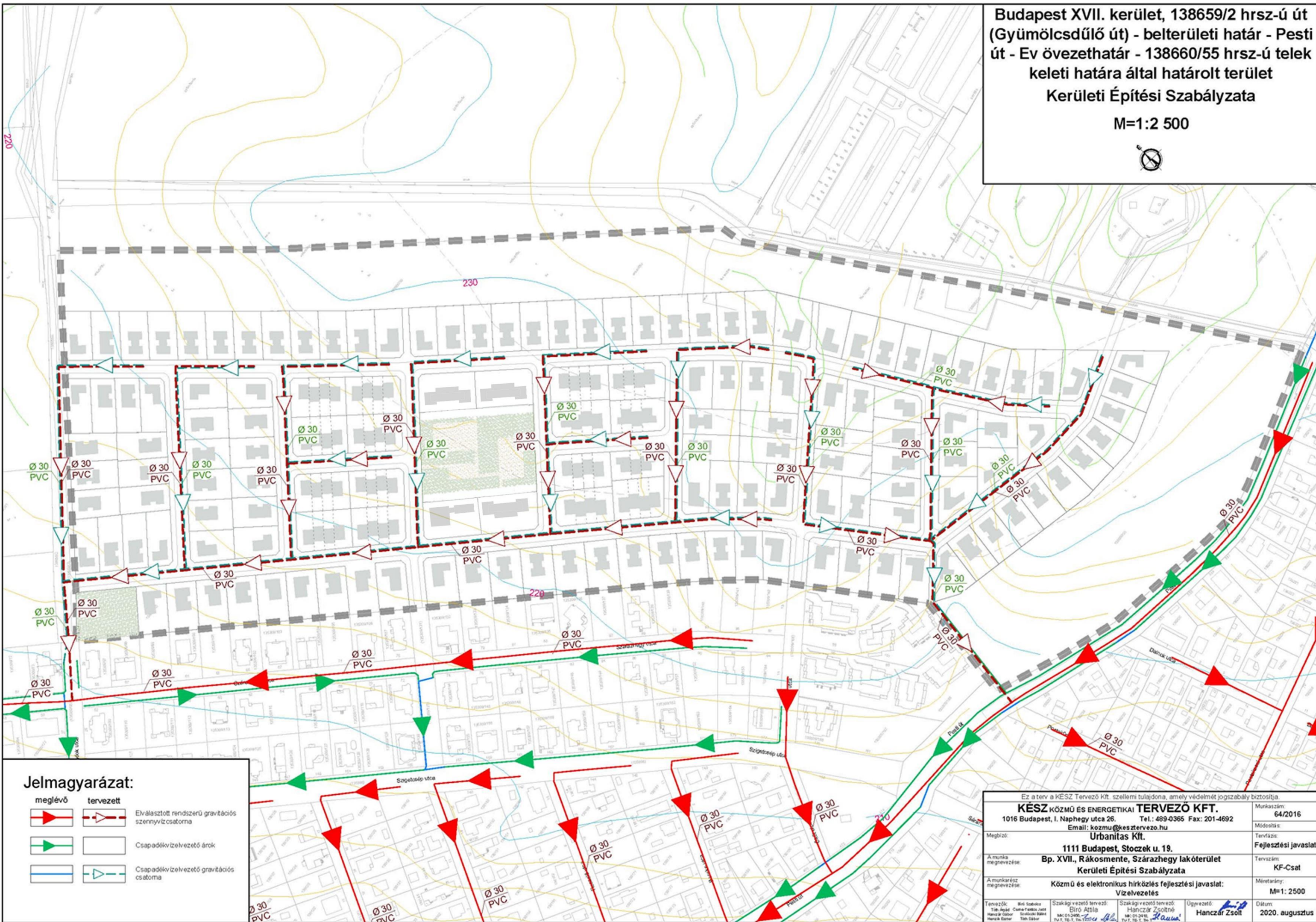
- meglévő      tervezett
- Ivóvízellátó hálózat
- Átépítendő vezetékcsakasz
- Tűzcsap
- Fővárosi Vízművek üzemi berendezése

|                                                                                                                                                       |                                                                          |                                                                          |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ez a terv a KESZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.                                                               |                                                                          |                                                                          |                                  |
| <b>KESZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b><br>1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.    Tel.: 489-0365    Fax: 201-4692<br>Email: kozmu@kesztervezo.hu |                                                                          | Munkaszám: 64/2016<br>Módosítás:                                         |                                  |
| Megbízó:<br><b>Urbanitas Kft.</b><br>1111 Budapest, Stoczek u. 19.                                                                                    |                                                                          | Tervező:<br><b>Fejlesztési javaslat</b>                                  |                                  |
| A munka megnevezése:<br><b>Bp. XVII., Rákosmente, Szárazhegy lakóterület<br/>                 Kerületi Építési Szabályzata</b>                        |                                                                          | Tervező:<br><b>KF-Víz</b>                                                |                                  |
| A munkarész megnevezése:<br><b>Közmű és elektronikus hirközvetési fejlesztési javaslat:<br/>                 Vízellátás</b>                           |                                                                          | Méretarány:<br><b>M=1: 2500</b>                                          |                                  |
| Tervezők:<br>Tóth Árpád    Csoma-Tóth Zoltán<br>Hanczár Zsolt    Székelyi Balázs<br>Horváth Gábor    Tóth Gábor                                       | Szakági vezető tervező:<br>Bíró Attila<br>M: 01-2496-...<br>Tel: 10-1... | Szakágvezető tervező:<br>Hanczár Zsolt<br>M: 01-2496-...<br>Tel: 10-1... | Ügyvezető:<br>Hanczár Zsolt      |
|                                                                                                                                                       |                                                                          |                                                                          | Dátum:<br><b>2020. augusztus</b> |



Budapest XVII. kerület, 138659/2 hrsz-ú út  
 (Gyümölcsdűlő út) - belterületi határ - Pesti  
 út - Ev övezethatár - 138660/55 hrsz-ú telek  
 keleti határa által határolt terület  
 Kerületi Építési Szabályzata

M=1:2 500



**Jelmagyarázat:**

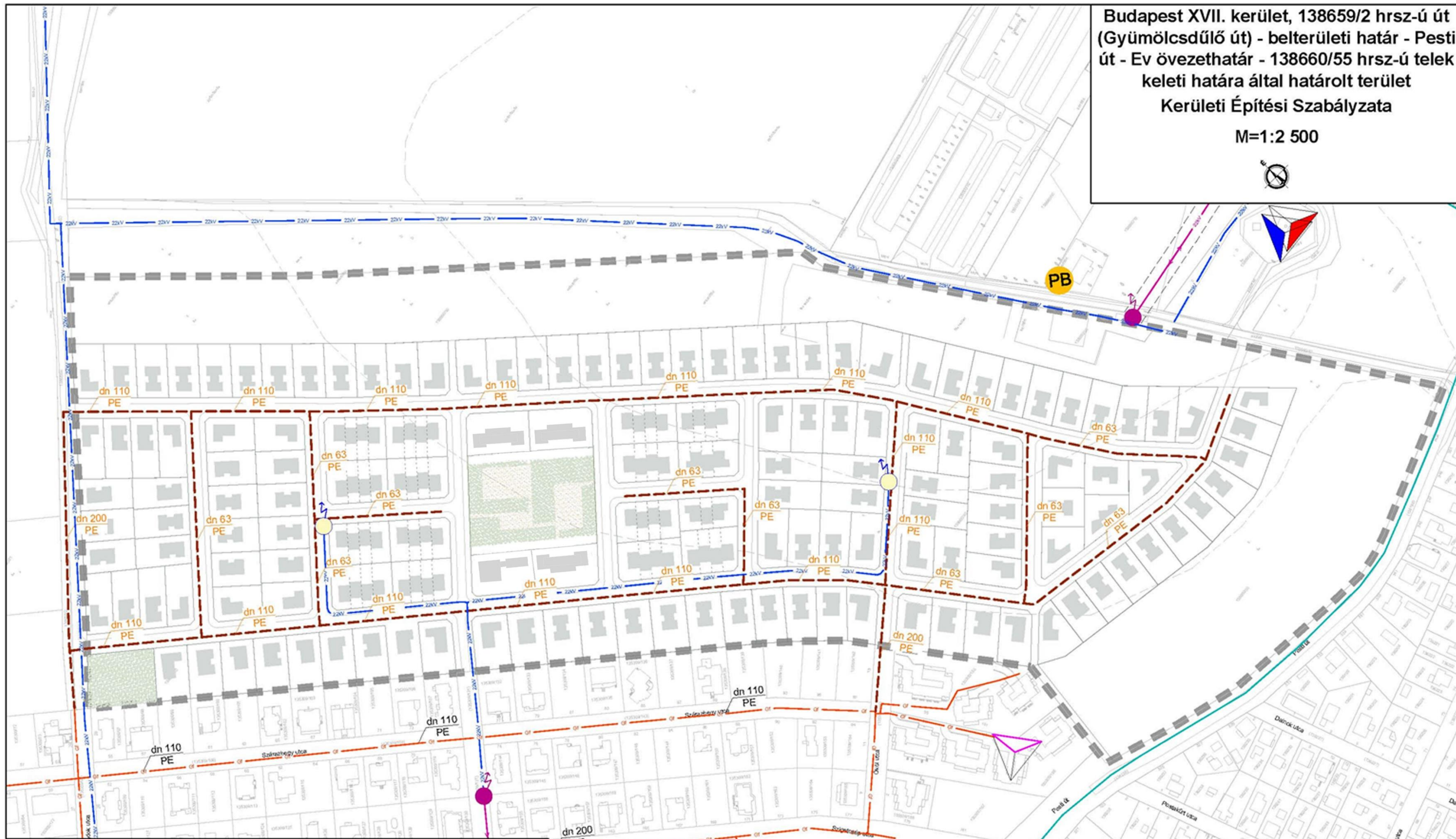
- |  |  |                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------|
|  |  | Elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna |
|  |  | Csapadékvízvezető árok                               |
|  |  | Csapadékvízvezető gravitációs csatorna               |

|                                                                                         |                      |                                                                      |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Ez a terv a KESZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja. |                      |                                                                      |                              |
| <b>KESZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>                                           |                      | Munkaszám:                                                           | 64/2016                      |
| 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 499-0365 Fax: 201-4692                         |                      | Módosítás:                                                           |                              |
| Email: kozmu@kesztervezo.hu                                                             |                      | Tervfázis:                                                           | Fejlesztési javaslat         |
| Mégíztó: Urbanitas Kft.                                                                 |                      | Tervszám:                                                            | KF-Csat                      |
| 1111 Budapest, Stoczek u. 19.                                                           |                      | Méretarány:                                                          | M=1: 2500                    |
| Bp. XVII., Rákosmenté, Szárazhegy lakóterület                                           |                      | Dátum:                                                               | 2020. augusztus              |
| Kerületi Építési Szabályzata                                                            |                      | Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat:<br>Vízvezetés |                              |
| Tervezők:<br>Tih. Ágost<br>Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán                             | Bíró:<br>Bíró Attila | Szakági vezető tervező:<br>Hanczár Zoltán                            | Ügyvezető:<br>Hanczár Zoltán |



Budapest XVII. kerület, 138659/2 hrsz-ú út  
(Gyümölcsdűlő út) - belterületi határ - Pesti út  
út - Ev övezethatár - 138660/55 hrsz-ú telek  
keleti határa által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzata

M=1:2 500



**Jelmagyarázat:**

|  |         |  |           |  |                                    |
|--|---------|--|-----------|--|------------------------------------|
|  | meglévő |  | tervezett |  | Kisnyomású földgázellátó hálózat   |
|  | meglévő |  | tervezett |  | Telepített gáztartály              |
|  | meglévő |  | tervezett |  | Mobil távközlési antenna           |
|  | meglévő |  | tervezett |  | 22kV-os villamosenergia légvezeték |
|  | meglévő |  | tervezett |  | 22kV-os villamosenergia földkábel  |
|  | meglévő |  | tervezett |  | Transzformátor                     |
|  | meglévő |  | tervezett |  | Fővárosi Vízművek vezérlőkábel     |

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**  
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692  
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 64/2016

Módosítás:   
Tervfázis: Fejlesztési javaslat

Megbízó: **Urbanitas Kft.**  
1111 Budapest, Stoczek u. 19.  
Bp. XVII., Rákosmente, Szárazhegy lakóterület  
Kerületi Építési Szabályzata

Tervező: **KF-Energia**

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés**

Méretarány: M=1: 2500

Tervezők: **Biró Attila** (Szakági vezető tervező), **Hanczár Zsolt** (Szakági vezető tervező), **Hanczár Zsolt** (Ügyvezető)

Dátum: 2020. augusztus



## **6.3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

### **6.3.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A terület eddigi mezőgazdasági szántó művelésű szerkezete beépítésre szánt lakóterületté alakul a tervek szerint, amely jelentős tájszerkezeti változással jár. A terület beépítése során a terepi lejtés viszonyok miatt szükségessé válik a felszíni vízelvezetés és a nem burkolt területek kivételével a homokos talaj növényzettel történő megkötése, az erózió csökkentése miatt. Tekintettel a területtől É-ra húzódó jelenlegi szántók és gyümölcsösök távlati gazdasági területi átalakulására, valamint a Pesti út zajhatárértéket meghaladó forgalmára, a tervben javasolt 40-60 m széles erdősávok fizikai megvalósítását, telepítését a lehető leggyorsabban szükséges megkezdeni a meglévő mezővédő sávok zöldhálózati kiegészítésével, a meglévő elemek megtartásával.

A termőföld védelméről szóló törvény szigorúan védi az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket a művelésből való kivonás ellen. A vizsgált terület közel fele átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számít. Viszont megállapítható, hogy a terület kertvárosias lakóterületi kijelölése lényegesen korábbi, mint a földvédelemre vonatkozó jogszabály módosítása. Javasoljuk ezért, hogy a terület szántóföldi művelését addig kell fenntartani, amíg annak kivonásáról nem születik földhivatali határozat és terület beépítését ütemezetten javasolt megvalósítani. A tervben előírt erdősítést viszont minél hamarabb, első ütemben szükséges megkezdeni, mert az erdők telepítése, megeredése, kifejlődése időben elhúzódó több 10 éves folyamat, így azok kompenzáló hatása is csak hosszú évek múltán alakulhat ki.

### **6.3.2 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

Az előirányzott erdősítéseket, illetve a vízfolyások menti területeket célszerű a tájra jellemző potenciális őshonos fás- és lágyszárú fajtákkal telepíteni, amelyek képesek ökológiai kiegyenlítő felületként működni a terület forgalmi terhelésének növekedése ellenére is. A meglévő zöldhálózati elemek megtartandók, a Gyümölcsösdűlő út hiányos fasora kiegészítésre javasolt.



## 6.4 ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT

### 6.4.1 A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A Budapest Főváros TSZT szerint a terület nem része a fővárosi zöldhálózat szerkezetileg kiemelt területrészeinek, ugyanakkor lokális szerepe van a Budapest környéki szakadozott zöld gyűrűben. A szabályozás ennek elősegítéseképpen, támaszkodva a meglévő erdősávokra és ökológiai kiegyenlítő felületekre a terület védelmi célú lehatárolása és a gazdasági területektől való vizuális és környezetvédelmi célú elválasztás érdekében további erdősítéseket irányoz elő védérdők formájában. Az erdősítés céljai:

- a beépült lakóterületek minimum 40 m széles fizikai, környezetvédelmi célú funkcionális elválasztása a gazdasági területek telkeitől;
- a lakóterületek és a Péceli út elválasztása, hóátfúvás, erózió- és szélvédelem, valamint zajvédelem biztosítása a nyomvonal mentén;
- a biológiai aktivitás növelése;
- illeszkedés a budapesti TSZT-ben előírányzott szerkezeti elemekhez.

Az erdősítéseknél a területen elsődlegesen védelmi (levegőtisztaság-védelem, hóátfúvások elleni védelem, talajerosztás-védelem) funkciókat kell előtérbe helyezni. A homokos termőhelyi adottságoknak megfelelő, de másodlagosan akár gazdasági célokra is hasznosítható erdősítés kivitelezése a cél. A KSZT-ben jelölt erdőövezetek részei az új Budapesti TSZT-nek, de azok az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületen kívüli erdőterületek, ahol a művelési ág szerinti átstrukturálás még nem történt meg. A terv megvalósulásának ütemében ezek erdőterületi átvezetése javasolt.

A zöldfelületi rendszer elemeiként a kiszabályozott feltáró utak mentén kétoldali fasorok kialakítása javasolt.

A zöldfelületi rendszer bővítésében nagy szerep jut még a lakótelkeken belül előírt telken belüli zöldfelületeknek és a két kiszabályozott közparknak, amelyeken sport és játszótéri területek kialakítása is javasolt a lakóterületfejlesztési program részeként.

### 6.4.2 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett zöldfelületi rendszer (zöld infrastruktúra) akkor teljesíti optimálisan az ökológiai szerepeit, ha:

- folytonosan kapcsolódó hálózatot alkot a szomszédos területek zöldhálózati elemeivel;
- többszintes növényállománnyal rendelkezik;
- a homokos talajnak, mérsékelt száraz klímának megfelelő, fenntartható növénytakaró alakul ki;
- a 10%-nál nagyobb lejtésekben a talajerosztást gátló, a talajt megkötő növényborítás alakul ki;
- a tervezett védőerdőkben helyet kap a cserjeszint;
- a megfelelő borítottság és kezelés folyamatosan biztosítja a defláció, a zaj és a levegőszennyezés elleni hathatós védelmet.

## 6.5 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Budapest Főváros XVII kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete 224/216 (IX. 22) Kt. határozatában döntött arról, hogy nem tartja indokoltnak a területre a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, mivel a környezet védelméért felelős szervek nem teljes körű, minden szakmai részletre kiterjedő vizsgálatokat kértek, csak egyes

részletkérdésekre várnak megoldást. Az ezekre vonatkozó szakmai javaslatokat az alátámasztó munkarész jelen fejezete kezeli.

### **6.5.1 A települési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása**

A települési javaslatok hatásaként az eddigi nyílt dombvidéki szántóként funkcionáló terület erőteljes kertvárosi karaktert kap, amelyet jelentős véderdő hálózat véd a szabályozás szerint a szomszédos területfelhasználások káros hatásaitól. A lakott területeket és a gazdasági területeket megfelelő szélességű tervezett (csak részben meglévő) véderdők választják el egymástól, amelyek környezetvédelmi funkciójukat teljes egészében csak évtizedek múltán tudják beteljesíteni, ezért telepítésüket mielőbb meg kell kezdeni. Ellenkező esetben a lakott területekre gyakorolt kedvezőtlen környezeti hatások felerősödhetnek.

### **6.5.2 Várható környezeti hatások**

A terület közelében a közúti forgalmi terhelés megnő, a tervezési terület szomszédságában fejlesztett távlati gazdasági területek telepítése következtében, de ezek nem lesznek közvetlen kapcsolatban a tervezett lakóterülettel. A telkek és az utcák kiosztása leköveti a mozgalmassabb terepi domborzatot, de a lejtőszögek miatt a terepi domborzatra gyakorolt módosító hatás jelentős lesz a burkolt felületek arányának növekedése mellett. A telepítéssel új elektromos és vízi közmű igények keletkeznek, módosul a felszíni vízvezetés rendszere, amely hatással lehet a Rákos-patak, mint befogadó vízminőségére. A kertvárosi átalakulással azonban a jelenleg is beépített területeken a mostani szántóterületek deflációs porterhelése csökken. Rendkívül sok múlik a véderdők és a telken belüli zöldfelületek telepítésének sikerén, valamint a felszíni vizek természetes befogadók előtti olaj- és hordalékszűrő rendszerének kiépítésén a kedvezőtlen hatások mérséklésében. A szántóterületek művelésből való kivonása csökkenti a Budapesten belüli szántóterületek, termőterületek arányát.

### **6.5.3 Környezeti feltételek**

#### **6.5.3.1 Földvédelem**

A lakóterületek telkeinek kialakítása a mozgalmass terepviszonyok miatt jelentős földmunkával, tereprendezéssel járhat, amelynek során a földtömeg egyensúlyban megvalósított (a bevágások és feltöltések egyensúlyára alapozott) tereprendezési módszertant célszerű választani. Tekintettel a felszín homokos jellegére a kialakuló rézsűket a defláció és a vonalas vízerózió elleni védelem miatt talajtakaró, a homokot megkötő többszintes zöldfelületként javasolt kialakítani.

A terv területének jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, átlagosnál jobb minőségű termőterületként nyilvántartott területei a Földhivatal hozzájárulásával vonhatók ki a mezőgazdasági művelésből.

A környezetben megmaradó szántóterületek vagy a későbbi ütemben igénybe veendő beépítésre szánt területek művelése jelenleg sem a lakóterület irányából, hanem a Rákosmezeje Mgtsz. korábbi központi majorja területén lévő telephelyekről történik, így a jelenleg tervezett új lakóterület kialakítása a megmaradó mezőgazdasági területek további hasznosítását nem akadályozza.

#### **6.5.3.2 Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

A terület felszíni talajszennyezésre érzékeny, ezért a területre lehulló csapadékvizeket a talajjal vagy a természetes vízfolyásokkal való érintkezés előtt olaj- és hordalékfogó műtárgyakkal javasolt előtisztítani. Fürt kutak létesítése csak dísznövények, fasorok, erdősávok öntözése

céljából létesíthető, a fogyasztásra és élelmiszernövények öntözésére a talaj- és rétegvizek a térségben alkalmatlanok. A terület csatornázása a szennyeződés-érzékenység miatt alapvető feltétele a lakóterületi célú hasznosításnak, amelynek kötelező jellegét egyébként a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak a jóváhagyandó munkarészei is megállapították. Talajra veszélyes anyagokat és hulladékokat a fokozott szennyeződésérzékenység miatt csak a környezetvédelmi előírások maximális betartásával együtt lehetséges a területen tárolni és szállítani.

#### 6.5.3.3 Levegőtisztaság-védelem

A homokos talaj miatt az ülepedő por elleni védelemként szilárd burkolatú közutak létesítése, illetve a nem burkolt területek állandó növényzettel való fedettsége indokolt. A Pesti út és a tervezett gazdasági területek közötti forgalmának légszennyező hatását csak az előírányzott erdősítések sikeressége esetén lehet megnyugtató módon kompenzálni.

#### 6.5.3.4 Zaj- és rezgésterhelés

A terület várható zajterhelése a közelben tervezett logisztikai forgalom és a kiszolgáló utak növelésével nőni fog. Éppen ezért kiemelten fontos az előírányzott védelmi célú erdősítés mielőbbi megkezdése.

#### 6.5.3.5 Hulladékkezelés

A területen a lakó célú hasznosítás megkezdése előtt ki kell dolgozni a területen képződő kommunális és zöld hulladékok deponálásának és elszállításának módszerét, meg kell szervezni a területről való elszállítást, gondoskodni kell a házhoz menő szelektív rendszer területre való kiterjesztéséről.



## 7 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területet a KÉSZ módosítás során négy építési övezetre bontottuk a különböző telekméret, épületmagasságok és a tervezett beépítések intenzitása alapján. A hatályos RKÉSZ-ben jelenleg 45 különböző Lke-1 jelű, kertvárosias intenzív beépítésű építési övezet szerepel. Az általunk meghatározott építési paraméterek és funkciók ezek közül egyiknek sem voltak teljes mértékben megfeleltethetők, így négy új építési övezet bevezetésére volt szükség a területen.

Az Lke-1/44 jelű, családi házas, az Lke-1/45 sorházas jellegű és az Lke-1/46 kistársasházias építési övezetek az OTÉK-nak megfelelően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A jogszabály a kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül lehetővé teszi a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést is. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit az OTÉK 2. számú melléklete határozza meg:

|    | A                                                | B                                  | C                                                                          | D                                       | E                                             | F                         |
|----|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 1. | A területfelhasználási egységekre meghatározandó |                                    |                                                                            | Az építési telekre meghatározandó       |                                               |                           |
| 2. | Általános használat szerinti terület             | Sajátos használat szerinti terület | Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m) | Legkisebb zöldfelület (%) |
| 3. | lakó                                             | nagyvárosias                       | 3,0                                                                        | 80                                      | 12,5<                                         | 10                        |
| 5. |                                                  | kertvárosias                       | 0,6                                                                        | 30                                      | <7,5                                          | 50                        |

A fenti táblázatnak, valamint az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség értékek megfelelően az alábbi építési határértékek kerültek meghatározásra az új övezetekben:

### Lke-1/44

*intenzív beépítésű kertvárosias lakóövezet családi házas beépítéssel*

| Övezet jele | beépít és módja | A telek kialakítható              |                      |                          |                   |                                                                   |      | Az épület              |           |            |
|-------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------|------------------------|-----------|------------|
|             |                 | legkisebb kialakítható telekméret | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége |                   | Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |      | legkisebb zöldfelülete | legkisebb | legnagyobb |
|             |                 |                                   |                      | terepszint alatt         | terepszint felett | szmá                                                              | szmp |                        |           |            |
|             |                 |                                   |                      | m <sup>2</sup>           | m                 | (%)                                                               | (%)  |                        | szmá      | szmp       |
| Lke-1/44    | SZ              | 800                               | 18                   | 35                       | 25                | 0,6                                                               | 0,2  | 50                     | -         | 6,0        |

Az övezetbe tartozó telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, legfeljebb 2 lakással vagy más rendeltetési egységgel.

### Lke-1/45

*intenzív beépítésű kertvárosias lakóövezet sorházas beépítéssel*

| Övezet jele | beépít és módja | A telek kialakítható              |                      |                          |                   |                                                                   |      | Az épület              |           |            |
|-------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------|------------------------|-----------|------------|
|             |                 | legkisebb kialakítható telekméret | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége |                   | Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |      | legkisebb zöldfelülete | legkisebb | legnagyobb |
|             |                 |                                   |                      | terepszint alatt         | terepszint felett | szmá                                                              | szmp |                        |           |            |
|             |                 |                                   |                      | m <sup>2</sup>           | m                 | (%)                                                               | (%)  |                        | szmá      | szmp       |
| Lke-1/45    | SZ              | 900                               | 20                   | 40                       | 30                | 0,8                                                               | 0,2  | 50                     | -         | 6,0        |

Az övezetben minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető, és egy telken legfeljebb 4 lakást vagy egyéb rendeltetési egységet tartalmazó sorház jellegű épület helyezhető el.

### Lke-1/46

*intenzív beépítésű kertvárosias lakóövezet kistársasházak beépítéssel*

| Övezet jele     | beépít és módja | A telek kialakítható              |                      |                          |                   |                                                                   |            | Az épület              |           |            |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------|------------|
|                 |                 | legkisebb kialakítható telekméret | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége |                   | Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |            | legkisebb zöldfelülete | legkisebb | legnagyobb |
|                 |                 |                                   |                      | terepszint alatt         | terepszint felett | szmá                                                              | szmp       |                        |           |            |
|                 |                 |                                   |                      | m <sup>2</sup>           | m                 | (%)                                                               | (%)        |                        |           |            |
| <b>Lke-1/46</b> | <b>SZ</b>       | <b>1200</b>                       | <b>20</b>            | <b>40</b>                | <b>30</b>         | <b>0,9</b>                                                        | <b>0,2</b> | <b>50</b>              | -         | <b>7,5</b> |

Az övezetben minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás létesíthető, de egy telken legfeljebb négy lakás kistársasházak formában. Az építési övezetre vonatkozó szabályozási előírás lehetővé teszi, hogy a telkek melletti közkerthez kapcsoló rendeltetések céljára is felhasználható a településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülő terület. Az átmeneti (vagy igény esetén akár végleges) hasznosítás alapján az építési övezet telkein a közkerthez kapcsolódó rendeltetések is létesíthetők, pl. játszótér, sportpályák és öltözők, fitnesközpont és szabadterei fitnes létesítmények és a terület fenntartásához szükséges egyéb létesítmények.

### Lke-1/47

*a lakosság ellátását szolgáló intézmények létesítésére kijelölt kertvárosias lakóövezet*

| Övezet jele     | beépít és módja | A telek kialakítható              |                      |                          |                   |                                                                   |            | Az épület              |           |            |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------|------------|
|                 |                 | legkisebb kialakítható telekméret | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége |                   | Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |            | legkisebb zöldfelülete | legkisebb | legnagyobb |
|                 |                 |                                   |                      | terepszint alatt         | terepszint felett | szmá                                                              | szmp       |                        |           |            |
|                 |                 |                                   |                      | m <sup>2</sup>           | m                 | (%)                                                               | (%)        |                        |           |            |
| <b>Lke-1/47</b> | <b>SZ</b>       | <b>1200</b>                       | <b>25</b>            | <b>40</b>                | <b>30</b>         | <b>0,9</b>                                                        | <b>0,2</b> | <b>50</b>              | -         | <b>7,5</b> |

Az egy telket érintő építési övezet a településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonába kerül. A lakosság ellátását szolgáló intézmények a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben is létesíthetők, ha ezt az előírások nem tiltják, de jelen esetben ez külön igény volt, hogy ez a telek csak erre a célra legyen felhasználható az előírások alapján.

#### 7.1.1.1 Közlekedési területek

A tervezési terület úthálózata az RKÉSZ-nek megfelelően **Kt-02** jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt. Az Ev jelű véderdő terület felé eső tömbök között **Kt-Gy** jelű gyalogutak húzódnak.

#### 7.1.1.2 Zöldterületek

A szabályozási terven két Zkp jelű közpark terület került kijelölésre, melyek közül a központi parkot Zkp-8 jelű általános közkert övezetbe soroltuk. Az övezet előírásai az alábbiak:

### Zkp-8

*Zöldterület*

## 46. Zöldterületi övezetek részletes előírásai

A lakóterületen tervezett közkert új építési övezetbe kerül Zkp-8 jelöléssel. Az övezetben bármely közkerti rendeltetés elhelyezhető, de a szabályozás nem tesz lehetővé semmilyen beépítést a területen.

A terület észak-nyugati sarkában tervezett kisebb zöldterület az RKÉSZ rendszerébe illeszkedően a **Zkp/Köz-01** övezetbe került, melynek előírásai az alábbiak:

**46. § [...]**

(8) Zkp/Köz-01 jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) Csapadék -visszatartás, - tárolás, - szikkasztás építményei,
- b) Életvédelmi céllal készülő kerítés.

7.1.1.3 Erdőterületek

Az erdőterületek az RKÉSZ rendszerébe illeszkedően Ek-2 és Ev-1 jelű övezetekbe kerültek, melyek előírásai az alábbiak:

**Ev-1**

*védelmi erdőövezet*

**„48. Védelmi erdőterület (Ev) övezet részletes előírásai**

**48. § (1)** Az **Ev-1** jelű övezetbe a kerület környezetvédelmi és egyéb védelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(3) Az Ev-1, Ev-2 jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények,
- b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- c) csapadék -visszatartás, - tárolás, - szikkasztás építményei,
- d) kutatást, ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

(4) Az Ev-1 jelű övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

(5) Az Ev-1 jelű övezetben - a közlekedési és közmű létesítmények, továbbá csapadékszikkasztó műtárgyak részére szükséges méretű telkek kivételével - a kialakítható telekméret minimum 10 000 m<sup>2</sup>."

**Ek-2**

*közzőléti erdő*

**„49. Közzőléti erdőterület (Ek) övezet részletes előírásai.**

**49. § (1)** A település Ek jelű közzőléti erdőterület övezeteibe elsősorban a szabadidő eltöltésére alkalmas, rekreációs célokat szolgáló meglévő és tervezett erdői tartoznak.

(2) Minden Ek jelű övezetben elhelyezhetők nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, valamint közműlétesítmények építményei.

(6) Az Ek-2, Ek-3, Ek-6 jelű övezetekben a természet értékeinek védelme mellett elhelyezhetők:

- a) természetvédelmi célú és természet bemutatását szolgáló építmények,
- b) az erdő rendeltetésének megfelelő, turisztikai célú építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, magasles),



c) erdei kilátó,

d) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló - épületnek nem minősülő - építmények, létesítmények (játszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),

e) a közműlétesítmények építményei,

f) a terület fenntartásához szükséges építmények."

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata  
Képviselő-testületének .../2020.(....) önkormányzati rendelete  
Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata  
Képviselő-testületének a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi  
Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének  
módosításáról**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) **2. §-a** az alábbi ponttal egészül ki:

*„**25. Sorházas jelleg:** a telken szabadonállóan elhelyezett épület, amelyben legalább 3 önálló, közvetlenül a kertből megközelíthető rendeltetési egység létesül egymás mellett, építészeti egységes megjelenéssel.”*

**2.§**

A R. 13.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(2) Az Lke-1 építési övezetbe tartozó oktatási, nevelési, egészségügyi, kulturális, szociális és hitéleti rendeltetésű épületnek helyet adó telkeken, valamint az Lke-1/47 jelű építési övezetbe tartozó telken - eltérő övezeti előírás hiányában - a nem lakó funkciójú önálló rendeltetési egységek előírt személygépkocsi elhelyezési igénye a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül közterületen kialakított parkolók felhasználásával is biztosítható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával.*

*Az önkormányzat tulajdonában álló intézményekhez tartozó közterületi parkoló biztosításához az önkormányzat külön döntése nem szükséges.”*

**3. §**

(1) A R. **24. §**

a) (26) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(26) Az építési övezetek területén kerítést és kapubehajtót az alábbiak szerint kell kialakítani:*

*a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,*

*b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu és behajtó, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával. A Gyümölcsösdűlő út (0138658/2 hrsz.) – belterületi határ – Pesti út – 0138660/55 hrsz.-ú telek keleti határa által határolt területen az **Ev-1** és **Ek-2** jelű övezetek felé kapu nem létesíthető;*

*c) hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 1,80 méter magasságú lehet;*

*d) kihajtót csak középra lehet csatlakoztatni, gyalogútra, közkertre nem,*

*e) gépkocsi kihajtó rámpája nem nyúlhat ki a közterületre, a szintkülönbség áthidalását telken belül kell megoldani.”*



b) (17) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(17) A telek rendezett terepszintjét a meglévő terepszint, a közterület terepszintje és a csapadékvíz-elvezetésére vonatkozó víztelenítési szabályok figyelembevételével kell kialakítani. A tereprendezés során a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakozni a telekhatárok mentén.”

c) az alábbi (28) bekezdéssel egészül ki:

„(28) A Szárazhegy út – Gyümölcsösdűlő út – Pesti út közötti kertvárosias lakóterületen a csapadékvizek visszatartását telken belül kialakítandó csapadékvízgyűjtővel (pl. ciszterna, műanyag tartály, műanyag kazettás tározórendszer (Gráf elem), nyílt árok) kell biztosítani. Minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> tetőfelület vagy burkolt felület után 1 m<sup>3</sup> tározókapacitást kell biztosítani, szükség esetén telken belüli szikkasztás lehetőségével.”

#### 4.§

A 25. § a következő (39a), (39b) (39c) és (39d) bekezdéssel egészül ki:

„(39a) **Lke-1/44** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet területén a **24. § (2) bekezdés b), d) és g) pontja** szerinti főépület nem helyezhető el.
- b) Egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- c) Nem lakás funkciójú rendeltetési egység előkertből megközelítetten, emeleti vagy tetőtéri szinten önálló rendeltetési egység belső lépcsőházból megközelíthetően létesíthető.

(39b) Az **Lke-1/45** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az egyes telkek sorházassal jellegettel, szabadonálló beépítési mód szerint építhetők be.
- b) Egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben annyi önálló rendeltetési egység alakítható ki, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység.
- c) A főrendeltetést kiegészítő építmény csak településképileg egységes megjelenéssel, a főépülethez csatlakozóan létesíthető.
- d) Nem lakás rendeltetésű egység kialakítása csak előkertből megközelítetten történhet.

(39c) Az **Lke-1/46** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet telkein kizárólag lakófunkció helyezhető el.
- b) Egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben legfeljebb 4 lakás alakítható ki.
- c) Az épület elhelyezése szempontjából a **Zkp-8** jelű közkert övezettel határos előkertet kell figyelembe venni.
- d) Az építési övezet területén átmeneti hasznosításként közkert is létesíthető pihenőkert, játszótér és sportcélú rendeltetéssel.

(39d) Az **Lke-1/47** jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási létesítmények helyezhetőek el.
- b) Egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, amelyben legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység alakítható ki.”

#### 5.§

A R. 45.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Zkp-1 jelű kiemelt sokfunkciós közpark,
- b) Zkp-2 jelű kegyeleti park,
- c) Zkp-3 jelű többfunkciós közpark,
- d) Zkp-4 jelű sportpark,
- e) Zkp-5 jelű természetközeli kialakítású közpark,
- f) Zkp-6 jelű általános közkert,
- g) Zkp-6/H jelű Hősök tere közkert,
- h) Zkp-7 jelű templomkert,
- i) Zkp-8 jelű közkert terület,
- j) Zkp/Köz-1 jelű közmű számára fenntartott zöldterület.”

### 6.§

(2) A R. 46.§ az alábbi (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) A **Zkp-8** jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) dísz- és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, szobrok) és
- b) rekreációt és a testedzést szolgáló építmények, létesítmények (játsszótér, sportpálya, fitnesspark, tornapálya, kutyafuttató).”

### 7. §

(1) A R. 1. mellékletének J, 69, 70 és 80 rajzszámú szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti J/M1, 69/M1, 70/M1 és 80/M1 rajzszámú szelvények lépnek.

(2) A R. 2. mellékletének 1. és 12. számú táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti táblázatok lépnek.

(3) A R. 1. függeléke helyébe jelen rendelet 1. függeléke szerinti BT/M1 rajzszámú átnézeti térkép lép.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 8. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Budapest, 2020. ....

**Dr. György-Rúzsza Ágnes**  
jegyző

**Horváth Tamás**  
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2020. ....

**Dr. György-Rúzsza Ágnes**  
jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

***A J/M1, 69/M1, 70/M1, 80/M1 rajzszerű  
Szabályozási tervlapok M=1:2000 méretarányú térképszelvényeken***



# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### A. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL                                              |
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL AZ FRSZ ALAPJÁN                              |
|  | SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, ELŐÍRT TÁVOLSÁG (m)                     |
|  | ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA                                   |
|  | ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE                                     |
|  | KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖk)                          |
|  | GYORSFORGALMI ÚT TERÜLETE (KÖu-1)                               |
|  | I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE (KÖu-2)                         |
|  | II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE (KÖu-3)                        |
|  | TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT (KÖu-4)                |
|  | FORGALMI SZEREPET BETÖLTŐ ÚT TERÜLETE (Kt-01)                   |
|  | KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (Kt-02)                                  |
|  | GYALOGÚT TERÜLETE (Kt-Gy)                                       |
|  | CSAPADÉKVÍZELVEZETŐ ÁROK TERÜLETE (Kt-03)                       |
|  | KÖZPARK TERÜLETE (Zkp)                                          |
|  | KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET (Ek)                                      |
|  | VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev)                                        |
|  | VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETEI (Vf) MEDERKARBANTARTÓ SÁVVAL |

### B. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

#### 1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ÉPÍTÉSI VONAL                                                                            |
|  | MEGHATÁROZOTT ELTÉRÉSSSEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL                                     |
|  | A KÉSZ SZÖVEGES ELŐÍRÁSAITÓL ELTÉRŐ ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL                                   |
|  | TELEK KIZÁRÓLAG TEREPSZINT ALATT BEÉPÍTHETŐ RÉSZE                                        |
|  | TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE                                                              |
|  | KÖZÚT CÉLJÁRA FENNTARTOTT, BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLET                                       |
|  | TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, ZÖLDFELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ RÉSZE                                |
|  | KÖZTERÜLET ÉS/VAGY LAKÓTELEPI ÖVEZETBE SOROLT TERÜLET ZÖLDFELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ RÉSZE |
|  | KÖTELEZŐ VEDŐ ZÖLDSÁV                                                                    |

#### 2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | MEGTARTANDÓ, FELÚJÍTANDÓ VÉDETT FASOR                              |
|  | TELEPÍTENDŐ FA, FASOR                                              |
|  | TELEK KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA - MEGÁLLAPODÁS ALAPJÁN - ÁTADANDÓ RÉSZE |
|  | TELEK LE NEM KERÍTHETŐ RÉSZE                                       |
|  | ÁRKÁD                                                              |
|  | ZAJÁRNYÉKOLÓ FAL                                                   |
|  | GYALOGÚT                                                           |
|  | KERÉKPÁRÚT (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)                                     |
|  | P+R PARKOLÓ LEHATÁROLÁSA ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA                   |
|  | B+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA                                   |
|  | GÉPJÁRMŰ BEHAJTÓ LÉTESÍTÉSÉNEK A KIZÁRÓLAGOS HELYE                 |
|  | EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM ÉS HATÁRA                         |
|  | TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONAL                                   |

#### IRÁNYADÓ (NEM KÖTELEZŐ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------|
|  | JAVASOLT TELEKHATÁR                                         |
|  | JAVASOLT MAGÁNÚT                                            |
|  | KERÜLETI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA |
|  | KÖZHASZNÁLAT ELŐL ELZÁRHATÓ TERÜLET                         |

### C. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZEETTSÉG

#### 3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | MŰEMLEK ÉS TELKE                   |
|  | NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY  |
|  | FŐVÁROSI HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNY |

#### 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

|  |                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (védett lép)                  |
|  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK (védett forrás) ÉS VÉDŐÖVEZETE (10 m) |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA - MAGTERÜLET                              |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ                       |
|  | FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ, VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA                      |

#### 5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | ÁTSZELLŐZÉSI SÁV HATÁRA                       |
|  | REPÜLŐTÉRI ZAJGÁTLÓ VÉDŐÖVEZET HATÁRA (B, C)  |
|  | ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA     |
|  | VÍZTERMELŐ KÜT VÉDŐTERÜLETE (Belső, Külső)    |
|  | HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM (A, B)                |
|  | POTENCIÁLISAN TALAJSZENNYEZETT TERÜLET HATÁRA |

#### 6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

|  |                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | KŐOLAJVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL ÉS OPTIKAI FÖLDKÁBELLEL (MOL)                                                 |
|  | NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL ÉS BÁNYAÜZEMI HÍRKÖZLÉSI KÁBELLEL (FGSZ)                |
|  | 220 KV-OS VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZATAZ OSZLOP TENGELETYÉTŐL MÉRT 23-23 M BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL              |
|  | 132 KV-OS TÉRSÉGI ELLÁTÁST BIZTOSÍTÓ FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELETYÉTŐL MÉRT 18-18 M BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL |
|  | 22 KV-OS GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT KÜLTERÜLETEN AZ OSZLOP TENGELETYÉTŐL MÉRT 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL           |
|  | MÉLYFEKVÉSŰ TERÜLET                                                                                              |
|  | VÉDŐ -TERÜLET, -TÁVOLSÁG, -SÁV HATÁRA VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK SZERINT                                             |
|  | HONVÉDELMI TERÜLET VÉDŐTÁVOLSÁGA                                                                                 |
|  | SZENNYVÍZÁTEMELŐ                                                                                                 |

### 7. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TELEK |
|--|------------------------------------|

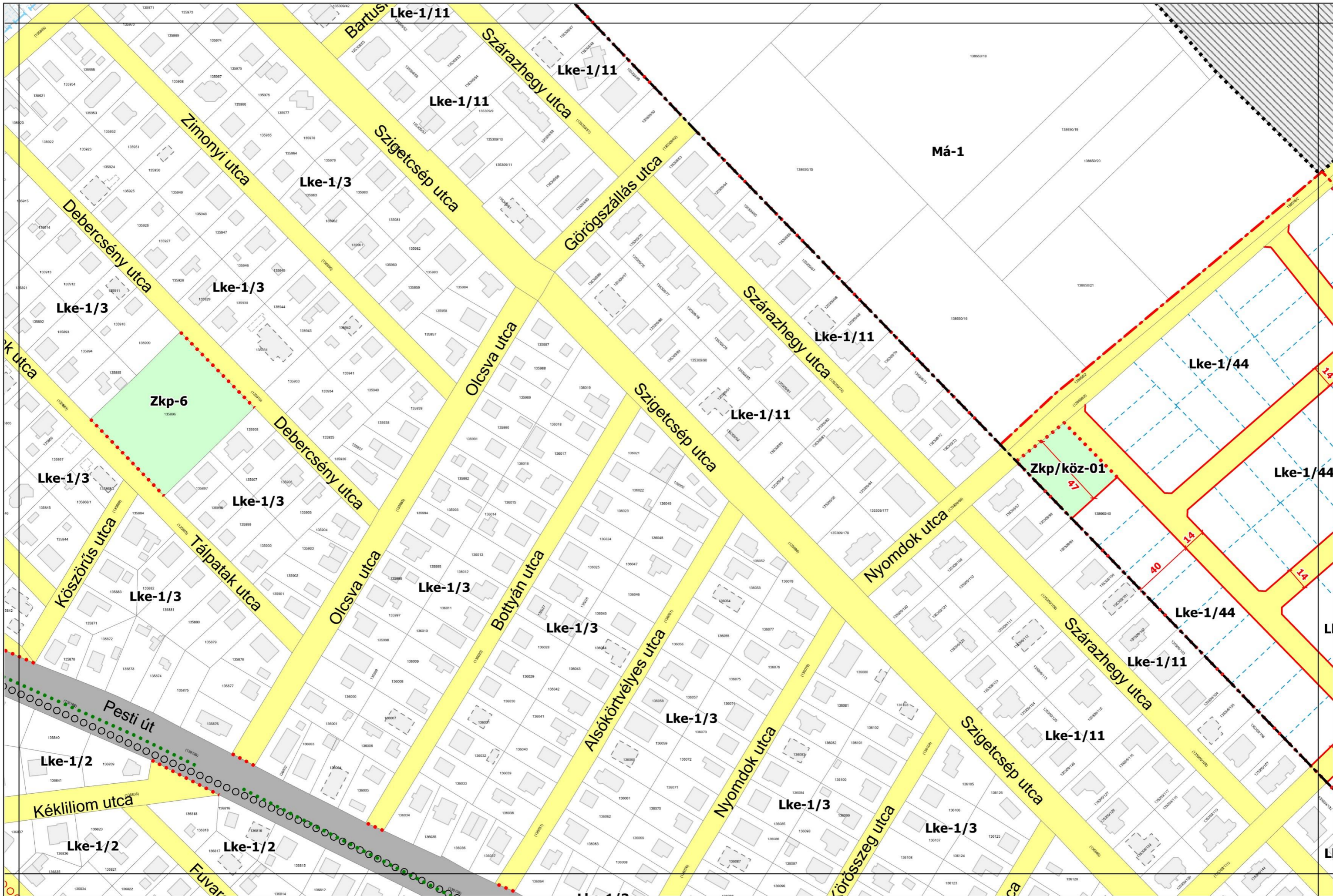
#### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TALAJVÍZFIGYELŐ KUTAK                                                                                                                     |
|  | FELTÖLTÖTT TERÜLET                                                                                                                        |
|  | REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA                                                                                                             |
|  | SZENNYVÍZCSATORNA HIÁNYOS TERÜLET HATÁRA                                                                                                  |
|  | VASÚTI VÁGÁNYTENGELEK                                                                                                                     |
|  | FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET                                                                                |
|  | BONTOTT ÉPÜLET                                                                                                                            |
|  | TÁVLATI KÖZÚTI FEJLESZTÉS KÖZELÍTŐ NYOMVONALA VAGY ALTERNATÍV NYOMVONAL                                                                   |
|  | TÁVLATI KÖTŐTTPÁLYÁS FEJLESZTÉS KÖZELÍTŐ NYOMVONALA                                                                                       |
|  | SZABÁLYOZÁS ALÁ NEM VONT TERÜLETEK - OTÉK/FRSZ KERETEI KÖZÖTT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGES (BELTERÜLETEN/KÜLTERÜLETEN) |

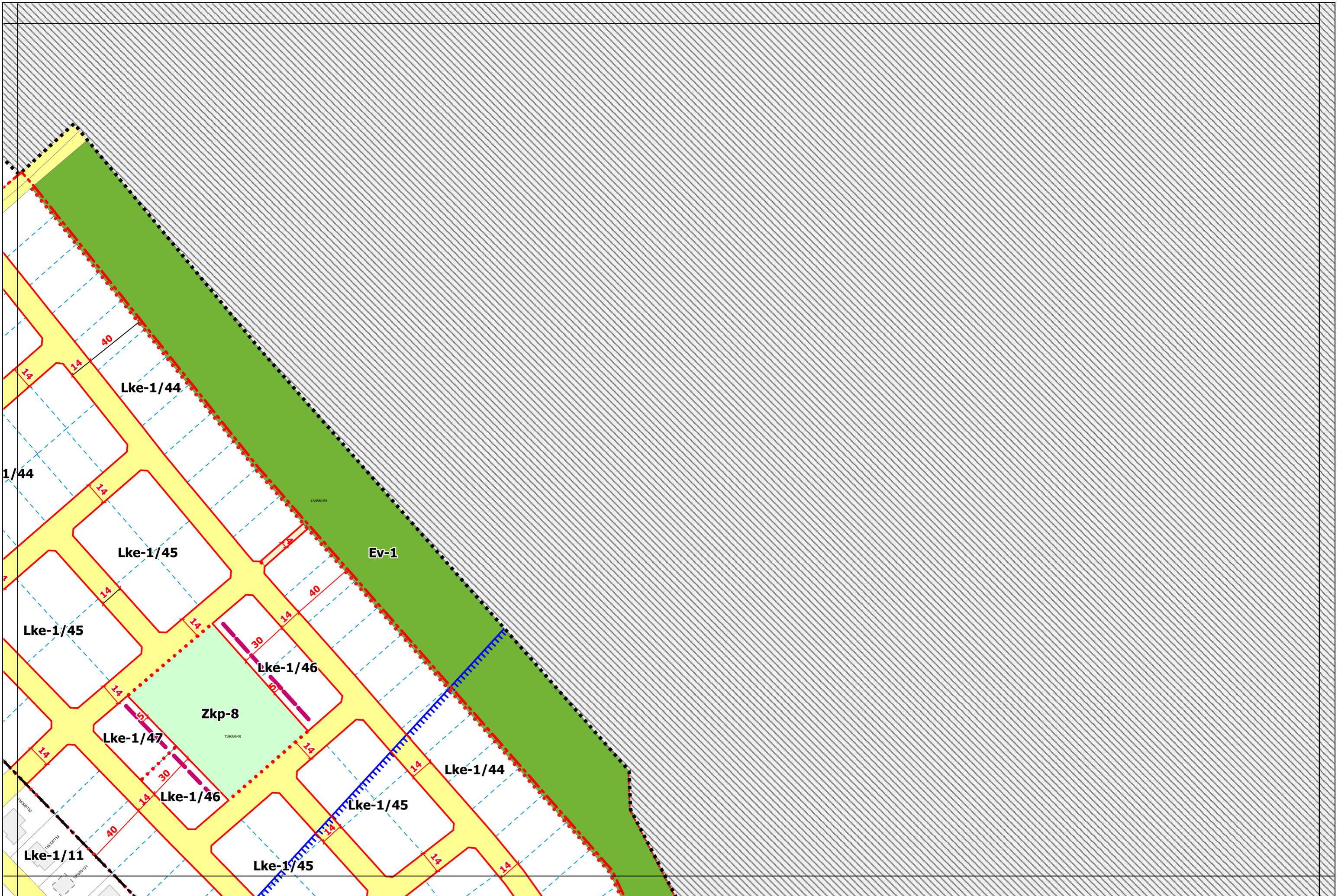
#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | KERÜLETHATÁR                              |
|  | BELTERÜLETI HATÁRVONAL                    |
|  | HELYRAJZI SZÁM                            |
|  | TELEKHATÁR                                |
|  | UTCANÉV                                   |
|  | FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET |

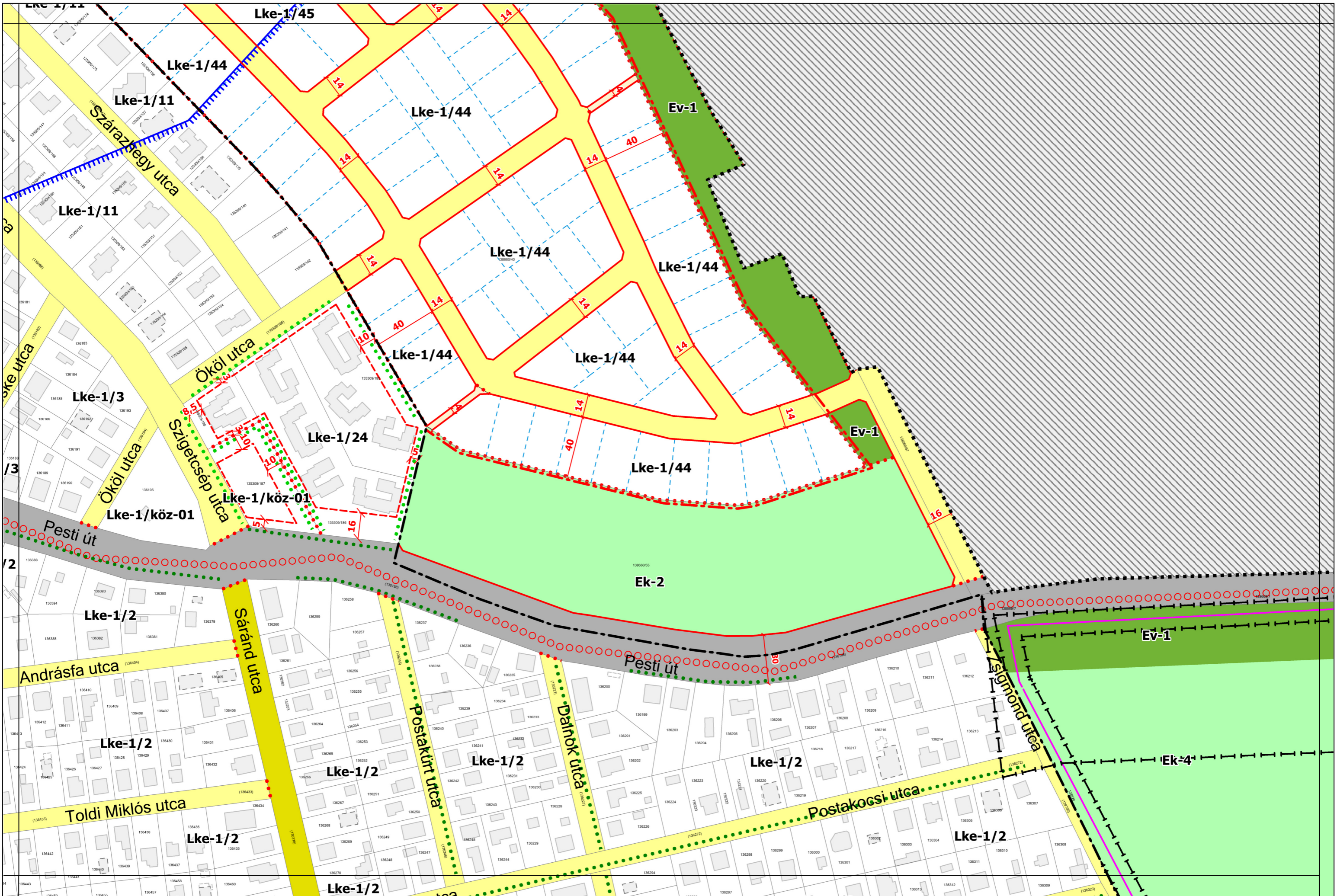














## 2. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

## Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

## 1. számú táblázat – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetei

|    | A            | B              | C                                     | D                        | E                       | F                     | G                                                                   | H    | I                          | J                             | K                              |
|----|--------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1  | Á telek      |                |                                       |                          |                         |                       |                                                                     |      |                            | Az épület                     |                                |
| 2  | Övezet jele  | beépítés módja | legkisebb kialakítható telekméret (m) | legkisebb szélessége (m) | legnagyobb beépítettség |                       | legnagyobb szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |      | legkisebb zöldfelülete (%) | legkisebb épületmagassága (m) | legnagyobb épületmagassága (m) |
| 3  |              |                |                                       |                          | terepszint alatt (%)    | terepszint felett (%) | szmá                                                                | szmp |                            |                               |                                |
| 4  |              |                |                                       |                          |                         |                       |                                                                     |      |                            |                               |                                |
| 5  | Lke-1/1      | SZ             | 500                                   | -                        | 35                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 6  | Lke-1/2      | SZ             | 540                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,45                                                                | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 7  | Lke-1/3      | SZ             | 540                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 8  | Lke-1/4      | SZ             | 540                                   | 16                       | 25                      | 30                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | 3                             | 7,5                            |
| 9  | Lke-1/5      | SZ             | 700                                   | -                        | 30                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 10 | Lke-1/6      | SZ             | 720                                   | 16                       | 0                       | 15                    | 0,3                                                                 | 0,2  | 70                         | -                             | 5                              |
| 11 | Lke-1/7      | SZ             | 720                                   | 16                       | 0                       | 20                    | 0,5                                                                 | 0,2  | 70                         | -                             | 6                              |
| 12 | Lke-1/8      | ZS             | 720                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | 3                             | 7,5                            |
| 13 | Lke-1/9      | SZ             | SZ                                    | 16                       | 0                       | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6,5                            |
| 14 | Lke-1/10     | SZ             | 720                                   | -                        | 25                      | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 15 | Lke-1/11     | SZ             | 720                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,4                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 16 | Lke-1/12     | SZ             | 720                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,45                                                                | 0,2  | 60                         | -                             | 4,5                            |
| 17 | Lke-1/13     | SZ             | 720                                   | 14                       | 30                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6,5                            |
| 18 | Lke-1/14     | SZ             | 720                                   | -                        | 25                      | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 19 | Lke-1/15     | SZ             | 720                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 7,5                            |
| 20 | Lke-1/16     | SZ             | 720                                   | -                        | 35                      | 30                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6                              |
| 21 | Lke-1/17     | SZ             | 1200                                  | -                        | 40                      | 30                    | 0,8                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 22 | Lke-1/18     | SZ             | 2000                                  | 25                       | 0                       | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6,5                            |
| 23 | Lke-1/19     | SZ             | 2000                                  | 18                       | 30                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 24 | Lke-1/20     | SZ             | 2000                                  | -                        | 45                      | 30                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 1,5                            |
| 25 | Lke-1/21     | SZ             | 2000                                  | -                        | 50                      | 50*                   | 1,0                                                                 | 0,2  | 40*                        | -                             | 10,5*                          |
| 26 | Lke-1/22     | SZ             | 2500                                  | -                        | 35                      | 30                    | 0,5                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 20*                            |
| 27 | Lke-1/23     | SZ             | 3000                                  | 16                       | 0                       | 10                    | 0,3                                                                 | 0,2  | 80                         | -                             | 6                              |
| 28 | Lke-1/24     | SZ             | 4000                                  | -                        | 40                      | 15                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | 4,5                           | 7,5                            |
| 29 | Lke-1/25     | SZ             | 10000                                 | 30                       | 35                      | 25                    | 0,4                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 30 | Lke-1/26     | SZ             | 4000                                  | -                        | 45                      | 30                    | 0,5                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 31 | Lke-1/27     | O              | 360                                   | -                        | 35                      | 30                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6                              |
| 32 | Lke-1/28     | O              | 500                                   | 10                       | 35                      | 25                    | 0,35                                                                | 0,2  | 60                         | -                             | 4,5                            |
| 33 | Lke-1/29     | O              | 600                                   | 11                       | 35                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 34 | Lke-1/30     | O              | 720                                   | 16                       | 0                       | 20                    | 0,4                                                                 | 0,2  | 70                         | -                             | 5                              |
| 35 | Lke-1/31     | O              | 720                                   | -                        | 30                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6,5                            |
| 36 | Lke-1/32     | O              | 720                                   | -                        | 25                      | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6                              |
| 37 | Lke-1/33     | O              | 720                                   | 16                       | 35                      | 25                    | 0,4                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 38 | Lke-1/34     | O              | 720                                   | -                        | 25                      | 25                    | 0,7                                                                 | 0,2  | 60                         | 3                             | 6                              |
| 39 | Lke-1/35     | Z              | 360                                   | 10                       | 45                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | 3,5                           | 5                              |
| 40 | Lke-1/36     | Z              | 360                                   | 10                       | 30                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | 3                             | 6                              |
| 41 | Lke-1/37     | Z              | 360                                   | -                        | 45                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 42 | Lke-1/38     | Z              | 360                                   | -                        | 35                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 43 | Lke-1/39     | Z              | 360                                   | -                        | 40                      | 30                    | 0,8                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 44 | Lke-1/40     | I              | 360                                   | -                        | 35                      | 30                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 60                         | -                             | 6                              |
| 45 | Lke-1/41     | SZ             | 1000                                  | 11                       | 20                      | 20                    | 0,5                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 46 | Lke-1/42     | SZ             | 1000                                  | 11                       | 20                      | 20                    | 0,5                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 47 | Lke-1/43     | SZ             | 1000                                  | 11                       | 10                      | 10                    | 0,25                                                                | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 48 | Lke-1/44     | SZ             | 800                                   | 18                       | 35                      | 25                    | 0,6                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6                              |
| 49 | Lke-1/45     | SZ             | 900                                   | 20                       | 40                      | 30                    | 0,8                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 6                              |
| 50 | Lke-1/46     | SZ             | 1200                                  | 25                       | 40                      | 30                    | 0,9                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 51 | Lke-1/47     | SZ             | 1200                                  | 25                       | 40                      | 30                    | 0,9                                                                 | 0,2  | 50                         | -                             | 7,5                            |
| 52 | Lke-1/köz-01 | SZ             | 12 000                                | -                        | 0                       | 10                    | 0,1                                                                 | 0    | 90                         | 3                             | 4,5                            |
| 53 | Lke-1/Γ      | SZ             | 1000                                  | -                        | 0                       | 10                    | 0,1                                                                 | 0    | 50                         | -                             | 7,5                            |

\* OTÉK eltérési engedély alapján

„\*”jelölés jelentése: a szabályozási érték nincs meghatározva

Aláhúzás jelentése: FRSZ alapján történt kijelölés

## 12. számú táblázat – Közkert, közpark övezetei

|    | A           | B                    | C                                       | D                                     | E               | F                                             | G                                                | H                               |
|----|-------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Övezet jele | A kialakítható telek | Az övezetben                            |                                       |                 |                                               |                                                  |                                 |
| 2  |             | legkisebb területe   | a beépíthető telek legkisebb szélessége | a beépíthető telek legkisebb területe | a beépítési mód | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | a zöldfelület legkisebb mértéke |
| 3  |             | (m <sup>2</sup> )    | (m)                                     | (m <sup>2</sup> )                     | rövidítés       | (%)                                           | (m)                                              | (%)                             |
| 4  | Zkp-1       | 3000                 | -                                       | 10000                                 | SZ              | 3                                             | 7,5                                              | 70                              |
| 5  | Zkp-2       | 5000                 | -                                       | 10000                                 | SZ              | 1                                             | 4,5                                              | 75                              |
| 6  | Zkp-3       | 3000                 | -                                       | 3000                                  | SZ              | 3                                             | 4,5                                              | 75                              |
| 7  | Zkp-4       | 5000                 | -                                       | 10000                                 | SZ              | 3                                             | 4,5                                              | 70                              |
| 8  | Zkp-5       | 3000                 | 40                                      | 5000                                  | SZ              | 2                                             | 4,5                                              | 85                              |
| 9  | Zkp-6       | 1000                 | -                                       | 1000                                  | SZ              | 3                                             | 4,5                                              | 60                              |
| 9  | Zkp-6/H     | 1000                 | -                                       | 1000                                  | SZ              | 3                                             | 4,5                                              | 40*                             |
| 10 | Zkp-7       | 1000                 | -                                       | 3000                                  | SZ              | 2                                             | 4,5                                              | 60                              |
| 11 | Zkp-8       | 5000                 | -                                       | -                                     | -               | 0                                             | -                                                | 60                              |
| 12 | Zkp/Köz-01  | -                    | -                                       | -                                     | -               | 0                                             | -                                                | -                               |

\* OTÉK eltérési engedély alapján

„-”jelölés jelentése: a szabályozási érték nincs meghatározva

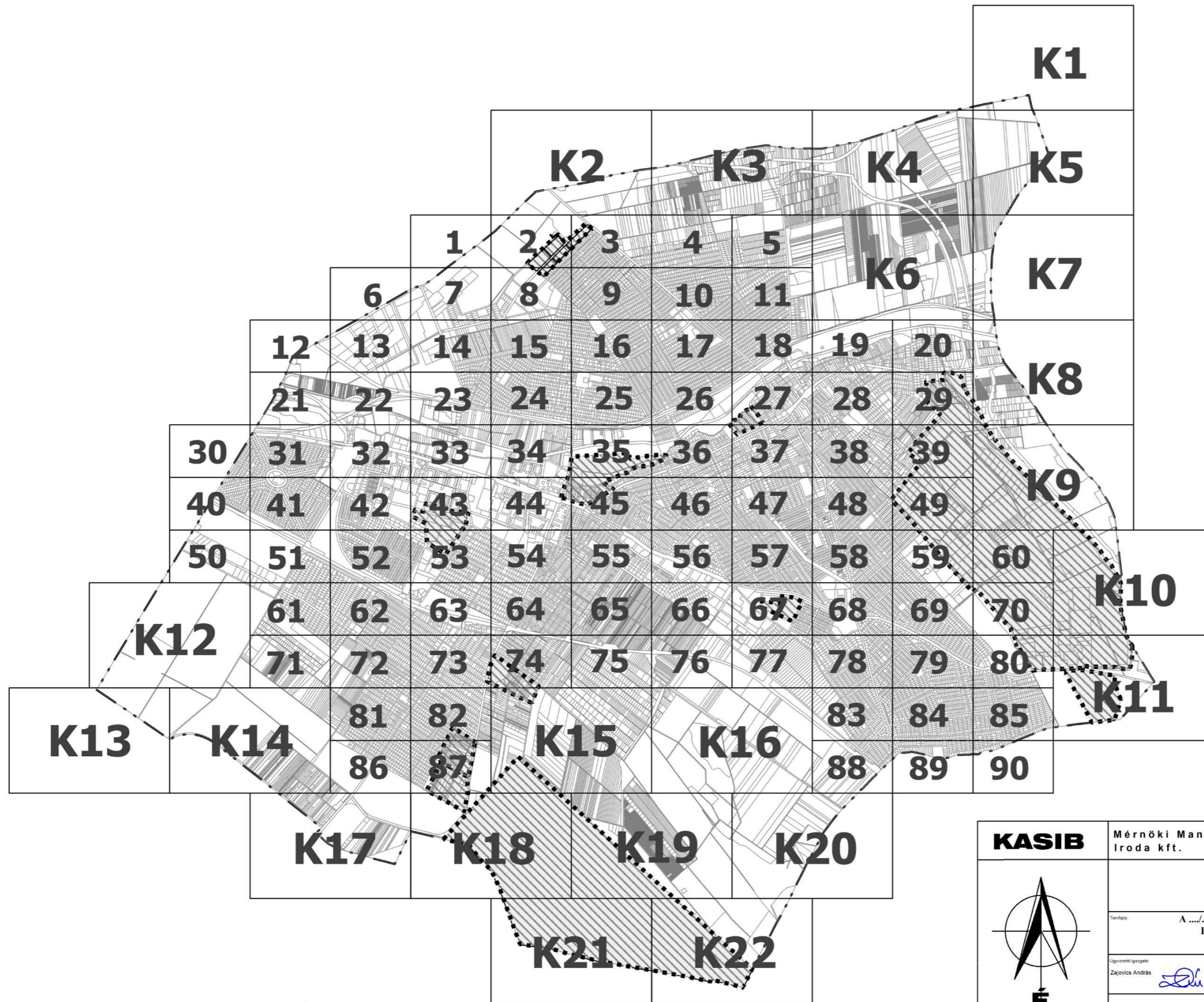
Aláhúzás jelentése: FRSZ alapján történt kijelölés


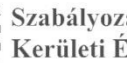


1. függelék a .../2020. (....) önkormányzati rendelethez

## **Szabályozás alá nem vont területek lehatárolása- átnézeti térkép**





 Szabályozás alá nem vont területek - OTÉK/FRSZ keretei között  
 Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítése szükséges

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KASIB</b><br>                                                          | <b>Mérnöki Manager Iroda kft.</b><br>                                  | Székhely, címtelen: 1191 Budapest, Aty Endre ut 32-40.<br>E-mail: kasib@kasib.hu, telepules@kasib.hu<br>Fax: 200-9101 Tel: 207-1730                                                                       | Rajtszám:<br><b>SZT</b><br>1. sz. függelék                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                | <b>BUDAPEST XVII. KERÜLET - RÁKOSMENTE</b><br><b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b><br><b>FELÜLVIZSGÁLATA</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                           | Munkaszám: <b>2298</b><br>Lapok:                                                                                                                                                                           |
| A .../... (.....) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT<br><b>BUDAPEST XVII. KERÜLET - RÁKOSMENTE</b><br><b>SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>                                   |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           | Hat.:<br>2019. május                                                                                                                                                                                       |
| Ügyvezető igazgató:<br>Zajovics András                                    | Vezető településrendező:<br>Pintér Ferenc <br>E: T71, TR, SZTT 01-1719 | Vezető közelművező:<br>Hanczár Zsoltné <br>TE, TH, TV 01-2418                                                        | Vezető leg- és zöldfelület-rendező, környezetvédelmi tervező:<br>Koprda Ildikó <br>M: 01-5171 K, TR                   |
| Településrendező munkatárs:<br>Kovács Nóra Beáta <br>ökl. településmérnök | Közelművező munkatárs:<br>Bíró Attila <br>TE, TH, TV 01-2456           | Táj- és zöldfelület-rendező, környezetvédelmi tervező munkatárs:<br>Sztramp Ferenc <br>ökl. táj- és kertépítésmérnök | Táj- és zöldfelület-rendező, környezetvédelmi tervező munkatárs:<br>Vekyuk Vivien <br>Tájérendező és kertépítő mérnök |