



## ELŐTERJESZTÉS

### a KEBI 2011. január 6-i ülésének 2. sz. napirendi pontjához

**Tárgy:** A Bp. X. ker. Kelemen u. – Óhegy u.- Kőér u. - Petrőczy u. által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása.

#### **Tisztelt Bizottság!**

A tervezési területen található a sajátos adottságú Petrőczy utca 4-10. szám alatti, 42023/3 hrsz-ú ingatlan, melynek övezeti besorolása nem kedvezett a terület környezetbarát átalakulásához, ezért a tulajdonos kezdeményezte a Kerületi Szabályozási Terv módosítását, felvállalva finanszírozását. A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 230/2007. (X. 9.) sz. határozatában egyetértett azzal, hogy a Petrőczy u. 4-10. szám alatti, 42023/3 hrsz-ú telek övezeti besorolása „IZ”-jelenős zöldfelületi intézményterületről „I”-intézményi övezetre változzon. Az előterjesztett anyagban az alábbi paraméterek szerepeltek: beépítettség 35 %, legnagyobb építménymagasság: 15 m, szintszám: 2P+F+3+TT, szintterületi mutató: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, zöldfelület: 35%.

Az elkészített keretövezet-módosítási hatástanulmány alapján a Budapest Fővárosi Közgyűlés 5/2010. (III. 31.) sz. rendeletével módosította a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) számú rendeletét, amely szerint a tárgyi tömbben a 42023/3 hrsz-ú, és a 42025 hrsz-ú telkek „I”-intézményi övezetbe kerültek.

A területre jelenleg hatályos a 2/2005. (I. 21.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelettel jóváhagyott TRT/X/62 tt. számú Rehabilitációs Szabályozási Terv (RSZT). Az érintett telkekre jelenleg az RIZ-X/1 övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Az FSZKT övezetmódosítása miatt szükséges az RSZT érintett tömbjének módosítása.

A Tervezők elkészítették a tervezési tömb vizsgálati és program munkarészeit, melyet a Bizottság augusztusi ülésén bemutatásra került. A programjavaslatban az alábbi paraméterek szerepeltek: beépítettség 35 %, terepszint alatti beépíthetőség: 65%, legnagyobb építménymagasság: 12,5 m, szintszám: 2P+F+2+TT, szintterületi mutató: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, zöldfelület: 35%. A Bizottság a 107/2010. (VIII. 10.) sz. határozatában nem fogadta el a készülő KSZT programját, és továbbtervezésre nem tartotta alkalmasnak.

A tervezőkkel és a befektetővel tartott egyeztetések, valamint a helyszíni bejárás alapján a KSZT programjavaslatában a beépítési paraméterek az alábbiak szerint változtak: beépítettség 35 %, terepszint alatti beépíthetőség: 65%, legnagyobb építménymagasság: 10,5 m, szintszám: 2P+F+2+TT, szintterületi mutató: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, zöldfelület: 35%.

További kiegészítésként az építménymagasság bujtatott növelésének korlátozására a helyi építési szabályzatban lehetőség van a legfelső szint magasságának meghatározására.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2010. szeptember 23-án megtartott ülésén nem volt határozatképes, de a Kerületi Szabályzási Tervet megtárgyalták, és programszinten nem fogadták el, és továbbtervezésre nem tartották alkalmasnak a pincekérdés megnyugtató megoldása hiányában.

Az előző tervhez képest módosított programot a csökkentett paraméterekkel a Főépítészeti Osztály támogatja.

**Határozati javaslat:**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Bp. X. ker. Kelemen u. – Óhegy u.- Kőér u. - Petrőczy u. által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a Kerületi Szabályzási Tervet programszinten elfogadja és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: 2011. február 15.

Felelős: Mozsár Ágnes főépítész

A Bizottság felkéri a Polgármester Urat a szükséges intézkedés megtételére.

**Budapest, 2011. január 3.**

  
**Radványi Gábor**  
alpolgármester

**Melléklet:** - 230/2007. (X. 9.) számú KEKÖBI határozat  
- 107/2010. (VIII. 10.) számú KEKÖBI határozat  
- programjavaslat

*Handwritten mark*

**BUDAPEST KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Jegyzői Iroda**

**Kivonat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén készült**  
**jegyzőkönyvből:**

Az ülés időpontja: 2007. október 9.

A kivonatot kapja: **Montvai József**  
irodavezető

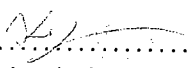
**230/2007. (X. 9.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**  
**(8 igen, egyhangú szavazattal)**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság „Budapest X. kerület, Petróczy u. 4-10. (40995/2 hrsz.-ú) telek ingatlanfejlesztési és városrendezési lehetőségei” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és elvileg egyetért azzal, hogy az ingatlan övezeti besorolása IZ-ről I-re változzon.

A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a 40995/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv módosítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Budapest, 2007. október 24.

Kivonat hiteles:

.....  
  
Korányiné Csősz Anna

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Szervezési és Ügyviteli Főosztály**  
**Szervezési Osztály**

**Kivonat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén készült**  
**jegyzőkönyvből:**

Az ülés időpontja: 2010. VIII. 10.

A kivonatot kapja: **Mozsár Ágnes**  
főépítész  
**Bánhegyiné Binder Zsuzsanna**  
osztályvezető

**107/2010. (VIII. 10.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**  
**határozata**

**(8 ellenszavazattal, 1 tartózkodással)**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Bp. X. ker. Kelemen u. – Óhegy u.- Kőér u. - Petrőczy u. által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a Kerületi Szabályozási Tervet programszinten nem fogadja el és továbbtervezésre nem tartja alkalmasnak.


A Bizottság felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2010. szeptember 15.

Felelős: Mozsár Ágnes főépítész

Budapest, 2010. szeptember 6.

Kivonat hiteles:

  
Korányiné Csősz Anna  
osztályvezető



---

## BUDAPEST, X. KERÜLET, KÖBÁNYA

Petrőczy utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kelemen utca által határolt tömb

### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

---

#### A TERVMÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA

Az érintett terület Budapest X. kerületében, Óhegy utca – Kőér utca – Petrőczy utca – Kelemen utca által határolt 1,26 ha-os területű tömb. A **tömbön belül, a sajátos adottságú Petrőczy utca 4-10. szám alatti, 42023/3 hrsz-ú ingatlan területére** készültek városrendezési szempontú, részletes, hasznosítási vizsgálatok és ezek összegzéseként megfogalmazott javaslatok.

#### ELŐZMÉNYEK

A területátalakulás első lépéseként FSZKT módosítás programját és szándékát, valamint a Kerületi Szabályozási terv módosításának szándékát a X. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatta a 230/2007. (X. 9.) számú határozatában. A fent említett javaslatok alapján vált indokoltá az érintett terület jelenlegi **IZ keretövezeti besorolásának módosítása I jelű keretövezetre**. Ennek kapcsán készült el a Keretövezet Módosítási Hatástanulmány, mely alapján a Fővárosi Önkormányzat az 5/2010. (III. 31) Fv. Kgy. Rendeletével módosította a Fővárosi Keretszabályozási Tervét. Az átsorolással érintett és így az intézményi hasznosításra szánt terület: 0,69 ha.

#### JELENLÉGI ÉPÍTÉSJOGI SZABÁLYOZÁS

Az érvényben lévő FSZKT a Kelemen utca egyik oldalán elhelyezkedő telkeket L2-jelű keretövezetbe (kisvárosias jellegű), a másik oldalán található telkeket L4 jelű (kertvárosias jellegű) keretövezetbe sorolta. Ellentétben a fővárosi szerkezeti tervvel és az érvényben lévő RSZT-vel, mely a Kőér utcát tekinti a kisvárosi és a kertvárosi terület választóvonalának. Az érintett terület Fővárosi Településszerkezeti Terv szerint kisvárosias, jellemzően zártos lakóterületi övezetbe sorolt. Az FSZKT a tervezési terület egy részét L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterületi keretövezetbe, a Petrőczy utca menti, sajátos adottságú telkeket I jelű intézményi keretövezetbe sorolja. A Kőér utcát az FSZKT kiemelt jelentőségű útvonalként, és KL-KT jelű keretövezetként kezeli.

A területre a Budapest X. kerület, Kőbánya - Óhegy: Román utca – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca – Gergely utca – Kelemen utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca – Vaspálya utca által határolt rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló **2/2005. (I. 21.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelete** vonatkozik.

Az RSZT a vizsgált tömbön a Petrőczy utca és a Kőér utca mentén **RIZ-X/1 jelű építési övezetbe**, az Óhegy utca mentén elhelyezkedő telkeket **RL2/A-X/4 jelű építési övezetbe** sorolta. A környező telkek az RSZT területén jellemzően intenzív kisvárosias beépítést engedő építési övezetekbe kerültek, általánosan 35%-os beépítettséget, 10,0 m meghaladó építménymagasságot és 2,0 körüli szintterületi mutatót engedve. A tömb egy része az Óhegy utca és a Kelemen utca melletti telkek a Conti kápolna műemléki környezetébe tartozik. A tömb egy része alatt húzódó pincét a szabályozási terv, a javasolt védelmek között, mint védendő pincét kezeli, de az építési előírások a védelemmel kapcsolatban nem tartalmaznak további kötelezéseket.

Az RSZT **módosítani kívánt RIZ-X/1 jelű építési övezetére** vonatkozó legfontosabb előírások a következők:

- ⇒ 2.§ (9) – (10) bekezdés értelmében az építési engedélyezési eljárás során elvi építési engedélyezési eljárás kötelező, mely csak a főépítési illetve kerületi szakmai tanácsadó testület véleménye alapján nyújtható be.
- ⇒ RIZ-X/1 jelű, zöldbeágyazott intézményterület építési övezetre vonatkozó paraméterek (18.§ (1) bekezdése) a következők:

Legnagyobb beépítettség:	25%
Legnagyobb építménymagasság:	7,50 m
Szintszám max:	P (A)+F+1+TT

Szintterületi mutató:	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Kialakítható legkisebb telekterület	2 500 m <sup>2</sup> (vagy elvi építési engedély szerint)
Aktív zöldfelület mértéke:	50%

- ⇒ A 18.§ (2) bekezdése értelmében a területen **csak intézményi, illetve közösségi funkció elhelyezése lehetséges.**
- ⇒ A parkolást telken belül kell megoldani, de **mélygarázs nem létesíthető.**
- ⇒ A szabályozási terv jelölése szerint az érintett telken kötelező a hézagosan zárt sorú beépítés. Az építési előírások 18.§ (2) bekezdése értelmében új épület építése esetén **hézagosan zárt sorú, hátsó telekhatáron álló, vagy szabadon álló épület is elhelyezhető.** Hézagosan zárt sorú beépítés esetén (5.§ (3) bek.) a szomszédos ingatlantól való távolság tűzfalas kialakítás esetén min.: 5 m kell legyen, egyéb esetben az OTÉK által meghatározott előírások veendő figyelembe (telepítési távolság, tűztávolság.) A 22.§ (5) bek. b) pontja szerint a telek új funkciójának és beépítési módjának meghatározásához tervpályázat kiírása kötelező.
- ⇒ A telek területe átmeneti szabályozás alá esik, mely az ipari illetve veszélyes hulladéktárolás jellegű funkció megszüntetését írja elő 3 éven belül. A hulladék elszállítása és a terület rehabilitációja időközben már megtörtént.
- ⇒ 34. § (1) bekezdés szerint Kőbánya Önkormányzatát a terület rehabilitációja érdekében elővásárlási jog illeti meg.

**Összefoglalva** elmondható, hogy a beépítési paraméterek alapján a környezethez viszonyítottan további szigorítást jelent a **7,5 méteres építménymagasság, mely a megengedett maximális szintterületi mutató kihasználását sem teszi lehetővé** és lényegesen alacsonyabb építményt enged, mint az utcára jellemző kialakult épületmagasság. A **zöldfelület** megállapításánál az 50 %-os határérték az aktív zöldfelületre vonatkozik, azaz a burkolt és beépített felületek nélküli területre. A paraméter meghatározásánál a tényleges környezeti adottságokat (a telek közel ¾-e kibányászott) és azt hogy a követelmény megvalósíthatatlan, nem vették figyelembe. Ez a **telken belüli parkolási lehetőség létrehozását lehetetleníti el**, különösen úgy, hogy a mélygarázs létesítését is megtiltja (a becsült parkoló felület kb. 1000 m<sup>2</sup>). Ahhoz, hogy a fenti ellentmondásokat fel lehessen oldani, valamint a telken **lakó funkciójú épületet lehessen elhelyezni** az érvényben lévő RSZT-ét módosítani szükséges.

#### A TERÜLET JELENLEGI ADOTTSÁGAI

A Petrőczy utcai tömbnek és ezen belül az átépíteni kívánt területnek **rendkívül kedvező a településszerkezeti kapcsolata.** Az Óhegy utca biztosítja Kőbánya városközpontjával a kapcsolatot, a közúti feltárást. A terület mellett halad a Kőér utca, mely távlati szerepét tekintve jelentős fővárosi szintű kapcsolatot jelent és az egész térséget bekapcsolja a város keringésébe. A tömb mellett haladó szakaszán tervezett az út távlati térszín alá helyezése. A tömböt északról határoló Kelemen utca a Vaspálya utca révén teremt közlekedéshálózati kapcsolatot a kerület egyéb részeivel.

A tömb **környezetére a lakóterületi használat a jellemző.** Az Óhegy utca menti telkeken többszintes, többlakásos, társasház jellegű lakóépületek állnak a Kápolna utca déli oldalán, a Kőér köz mentén, a Kőér utcáig. A Petrőczy utca déli oldalán is a lakófunkció a jellemző egy és kétemeletes lakóházakkal.

**Jelenlegi területhasználat szerint a tömb vegyes,** az Óhegy utca melletti telkek elsősorban **lakótelekként** funkcionálnak, az épületek földszintjén kereskedelmi és szolgáltató funkciójú helyiségek találhatóak. A Kőér utca mentén van a Magyar Telekom **intézmény** jellegű telepe. A Kelemen utcai telkekre is a lakófunkció a jellemző, a fejleszteni kívánt telken jelenleg használaton kívül lévő pince (bányászatból visszamaradt járatrendszer) és betongödör található. A telkek alatt egy **nagyméretű pince húzódik**, mely máig őrzi a kőfejtés történelmi emlékét. A bányászkodás felhagyása után, előbb borászkodás, majd sörfőzés, tárolás céljaira használták. Később egyéb gazdasági tevékenységhez kötődő raktározási szerepet kaptak.

Városképileg igen rossz hatású, de ugyanakkor különleges érték is az egykori kőbányából alakult pince. A csupasz beton támfalakkal körülvett, szakadékként tátongó, teljesen lebetonozott felületű nagyméretű telek és az

innen nyíló pince a KÖBAL telephelye volt, ahol a KÖBAL a Cserkesz utcai üzeméből származó veszélyes hulladékát tárolta átmenetileg. Ez a tevékenység napjainkra megszűnt, felszámolódott. A hulladékokat elszállították, a területet tehermentesítették. A bányabejárat leajtó rámpája, a terhelést hordó, vastag betonburkolattal uralja a telek Petrőczy utcával párhuzamos tengelyét. A bejárat és az utcaszint között legalább 8m-es a szintkülönbség. A leajtót lépcsős rámpa kíséri 1m-es szintugrásokkal. Az hátsó telekhatár irányában, a beépítetlen részekben monumentális betontámfal zárja le a telket. Az oldalsó telekhatár mentén a terepből adódó szintkülönbséget kihasználó, nagy belmagasságú, telekhatárig húzódó épített félnyeregvetős raktársor és a járatokba vezető épített tágas pincelejárát áll. A telek a domborzati adottság és a korábbi bányászati tevékenység alapján rendkívül tagolt, részben természetesen adódó, részben mesterségesen kialakított terepfelszínnek miatt. A burkolt bányaudvar területe 2325m<sup>2</sup>-es. A telek jelenlegi zöldfelületi fedettsége 33%, melynek több mint 80%-a nem teljes értékű zöldfelület, mivel többségében pince felett jött létre, vagy rézsú, tehát fa és cserje állomány nem telepíthető a pincék fölötti termőréteg vastagságának hiánya miatt.

A pince térkép tanúsága szerint a pince rendszer a Petrőczy utca alá és a Kőér utca alá is behúzódik és tovább folytatódik délkeleti irányban. A **beépülések figyelembe vették az alábányászottságot**, az épületek a járatokra eddig nem települtek rá. Ott, ahol közterület keresztezi a felszínen a járatokat a közművezetékek és az útburkolat, járdaburkolat halad a pince felett. A más tulajdonú telkek alá húzódó járatok fölé nem kerültek házak. A felületeket parkolóként vagy kertként használják. A kerteket eltérő intenzitású növénytelepítés jellemzi, egyszerű gyepvegetáció, ritkábban fásítás.

A terület és környezete közművekkel ellátott. A **teljes közművesítettség** a jellemző. Kiépített a vízi, a szétválasztott rendszerű csatornahálózat és az energia közmű hálózat. A Kőbál telkén a gazdasági tevékenységet szolgáló önálló trafóház áll.

## A TERÜLET TERVEZETT HASZNOSÍTÁSA

A vizsgálatok alapján összefoglalóan megállapítható:

- ⇒ Kőbánya lakossága az elmúlt évtizedekben jelentősen csökkent. Elsősorban a jól kereső, magasan képzett emberek költöztek el. Az értelmiségi réteg elvándorlásának megállítására elsősorban az itt élők érdeke. Éppen ezért az önkormányzat kiemelt célja, hogy a **fővárosi városrehabilitáció keretén belül** és tőkeerős magánbefektetők közreműködésével minél több lakás épüljön. A lerobbant területek rehabilitációja meginduljon.
- ⇒ A terület és ezen belül a **fejlesztés szempontjából akcióterületnek minősülő telek adottságai és az érvényben lévő szabályozási terv nincs összhangban**. A szabályozási terv a terület rehabilitálásának jelentős költségeit figyelmen kívül hagyva, szigorúbb beépítési paramétereket állapít meg, mint a lényegesen kevesebb befektetéssel hasznosítható szomszédos területeken. Ösztönzés helyett a szabályozás, hátráltatja a terület átalakulását.
- ⇒ Az érintett terület Budapest Főváros TSZT szerint kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületi övezetbe tartozik. Az FSZKT a tömb egészét eredetileg L4 jelű keretövezetbe sorolta. A Rehabilitációs szabályozási terv készítése kapcsán a tömböt határoló telkeket L2/A jelű keretövezetbe, az érintett Kőér utca felőli telkeket az L4-es keretövezetből sorolták át IZ jelű keretövezetbe. Az RSZT rendelkezik arról is, hogy az **építési övezetben nem helyezhető el lakóépület függetlenül attól, hogy a keretövezet megengedné**. A terület sajátos adottságait figyelembe véve (pince, illetve 6-7 méteres lebetonozott gödör) az építési övezet által **előírt határértékek a telek gazdaságos beépítését nem teszik lehetővé**, a nagy zöldfelületi intenzitás létrehozása fizikai akadályokba ütközik a bányászkodás és az elmúlt 100 év tereprendezési tevékenysége miatt.
- ⇒ Az érintett telek jelenleg **városképileg „seb”-ként ékelődik a lakóterületi szövetbe**, melynek felszámolása településképi szempontból kívánatos, beépítése az adottságok miatt jelentős többletköltségekkel jár.
- ⇒ A fejlesztési igények és a telek beépíthetőségének jogi lehetőségei szintén nincsenek összhangban.
- ⇒ Az érvényben lévő szabályozási tervben védendőként jelölt pince megmaradása, **hasznosítás hiányában hosszútávon nem biztosított**. A járatok megmaradása ellen hat a Kőér utca alagútba helyezésének

koncepciója is. Védelem helyett a közterület alá nyúló ágak és a 42020/7hrsz-ú telek alá húzódó ágak felszámolása tömedékelése válik szükségessé.

A területen a korábbi hasznosítások (borászat), raktározási és nagykereskedelmi funkciók kizárása tervezett. Az elhelyezni szándékozott közösségi és szolgáltató funkció kismértékű környezetterhelési növekedéssel jár, a környező lakóterületek, illetve irodaház hasznosítását károsan nem befolyásolja. Jelenleg a volt bányatelket nem használják, folyamatos őrzése zajlik, ezáltal a tömbön belül **bármilyen szintű hasznosítás a környezetterhelési adottságokat kismértékben növeli**. A hasznosítás eredményeként a Kőér utca felől közlekedési forgalomnövekedés várható. A külső környezeti közlekedéshálózati fejlesztések csak nagyon hosszútávon jelentkezhetnek (a Kőér utca tömbbel határos szakaszán az út fejlesztését alagútban tervezik fővárosi szinten megoldani), a közeljövőben forgalmi terhelés csökkenés nem várható, a gépjárműpark növekedése miatt erre nem nagyon van példa.

A pincerendszert kihasználó bemutatótermi rendezvényszervezési funkciók a kőbányai városközpont közelségére és a környező közparkok közelségére is építhetnek. Közösségi szórakoztató funkciók (pl.: paintball) is telepíthetők mivel a pincerendszer szeparált, a terepszint alatt 8-10m mélyen húzódik, a szórakozásból eredő zajterhelés a lakófunkciót zavarólag nem jelentkezik. **A vegyes használat a telek hasznosítását ösztönözheti**. A Petrőczy utcában megjelenő „városképi seb” megszüntethető.

A telek a Petrőczy utca tengelyével megegyező irányú fekvő telek, így kiszolgálása az utcából több helyről is megoldható. A fejleszteni kívánt intézményi telek beépítése során a **vegyesfunkciók lehetőségével élve intézményi, irodai, kereskedelmi, szolgáltatói funkció javasolt. Az emeleti szinteken javasolt lakófunkció illeszkedik a környezet lakóépületeihez**. A környezet beépítettsége jellemzően 1-3 emeletes, közel függőleges térdfallal kialakított tetőemelettel. A vegyes használatú épületegyüttes gépjármű kiszolgálása a két kapubehajtón keresztül megoldható. A jelenlegi szabályozási terv ugyan nem engedi, de a létrejött 6,5m-es szintkülönbség alkalmas két szintes gépkocsi tároló szint létesítésére. Értelmetlen lenne ezt az adottságot nem kihasználni és 6,5m feltöltést, visszatöltést készíteni. A zöldfelület létrehozását így is, úgy is mesterségesen kell megvalósítani.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### Elhelyezhető funkciók

A vegyes –intézményi övezetbe tartozó funkciók megtelepedésének nagyobb a gazdasági esélye, mint a tisztán intézményi, vendéglátó jellegű átalakulásnak. A teljes fejlesztési lehetőségre vetítetten csak intézményi kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltatói funkciók megvalósíthatatlanok. A környék jellegéből az adottságokból fakadóan **célszerű a lakófunkció létesítésének megengedése** az emeleti és tetőtéri szinteken, a kialakult állapotra is ez a jellemző. A tömbben a földszinten alakult ki kereskedelmi funkció az Óhegy utcában, a Kelemen utcában, Kőér utcában. A fejlesztésnek, a kedvezőbb környezetalkításnak gátja a jelenlegi övezeti besorolás.

*Beépítési paraméterek* A fejlesztés gazdaságosan az alábbi paraméterek között kedvező:

Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	35%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	65%
Legnagyobb építménymagasság:	<b>10,5 m</b>
Szintszám max:	2P +F+2+TT
Szintterületi mutató:	<b>1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Kialakítható legkisebb telekterület	2 500 m <sup>2</sup>
Zöldfelület mértéke:	35%

Az építménymagasság értékét a Petrőczy utca túloldali beépítése határozza meg. A lakóház 2 emeletes ugyan, de a felsőbb szinteken közel függőleges falú, áltetőteret alakítottak ki az épület lezárásaként. A legfelső szinti függőleges homlokzati fal elé, a közterület fölé tetőburkolatot helyeztek 75-80°-os meredekséggel. A szomszédos emeletráépítés és tetőtérbeépítés létrehozásánál manzárdtetőt helyeztek az épületre, így a Petrőczy utca déli oldalánál 12,5m-t meghaladó az építménymagasság a jellemző. Az OTÉK a legfelső szintmagasság meghatározásának lehetőségével építészeti tömegformálásra ad felhatalmazást a HÉSZ keretében. Így kezelhető, korlátozható a tetőtérben 2-3 szint létesítése, az építménymagasság bujtatott növelése.

A tömb környezetében a jelenlegi beépítettség 40% feletti. Az RSZT a környező telkekre közbenső teleknél 35%-t a sarok teleknél 45%-t enged. A hasznosítandó telek esetében, közbenső telek lévén szintén ezért javasolható a 35%.

A telken belüli beépítési után megmaradó szabad területek szolgálnak a vegyes-funkció közlekedési és burkolt teraszfelületei kialakítására, így a **zöldfelületi fedettségénél legfeljebb a telekterület 35%-a** ültethető be gyepel, cserjével és az előkert részekén fával.

A lakófunkciók gépkocsi parkolási igényét a pincerendszer egy részének és a közel 8m mély bányaudvarnak a felhasználásával célszerű elhelyezni. A terepszint alatti parkolás létrehozásának lehetőségét a szabályozással meg kell engedni. A **bányaudvar és pincerendszer okán a zöldfelületi hányad fizikailag nem növelhető**, így az OTÉK által lehetővé tett többszintes zöldfelület kialakítás kedvezményes lehetőségét biztosítani kell.

A meglévő **nagyobb telek felaprózódása nem kívánatos** és adottságai miatt, vagyis az alapincézettség és a telken belüli jelentős szintkülönbség miatt nem is lehetséges. Ezért javasolt a legkisebb telekterületnél a 2500m<sup>2</sup>.

#### Egyéb előírások

A tömb telkei zárt sorú beépítési mód szerint építhetők be. A jelenleg hatályos szabályozás kötelező oldalkerteket és hézagokat rögzített, melyeket az átépülésnél részben figyelembe vettek és részben nem. Ennek eredménye, hogy takaratlan hatalmas tűzfalak keletkeztek. Az utcakép szempontjából kedvezetlen állapot elkerülésére javasolt a szabályzatban rögzíteni, hogy a telekhatárok mentén csak abban az esetben lehet élni a 12,5m-es építménymagassági felső határral, ha a beépülés legalább 6,25m-es hézaggal és homlokzatosított lezárással alakul ki. Amennyiben a beépítés a telekhatárig ér, a telekhatáron a tűzfalas homlokzatra számított építménymagasság legfeljebb 7,5m lehet.

Kötelező előkert az Óhegy utca templom felőli szakaszán és a Petrőczy utca fejlesztési területtel érintett szakaszán határoz meg a szabályozási terv. Az előkert akkor tölti be a szerepét, ha ténylegesen zöldfelületként van kialakítva.

#### BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A tömb és környezete átalakuló, kisvárosi léptékű városképet tükröz. Jelenleg teljesen heterogén, a beépítetlen utcaszakaszok épp úgy megtalálhatók, mint az alacsony és nagy belmagasságú földszintes és az alagsoros 2 - 3 emeletes tömegarány. Az utcaképet a Petrőczy utcában az útszegély menti 1m-es zöldsávba ültetett fasor adja. A kedvező légtérarány megőrzése érdekében javasolt, hogy a Petrőczy utca átépülésénél előkert alakuljon ki szakaszosan, a szabályozási terven meghatározott helyekre kerüljön épülettömeg, homlokzat a közterületi telekhatáron. A fő tömegeből előrelépő épületrészekben javasolt az intézményi funkció, alacsonyabb építménymagasság. A teljesen zárt, előkert nélküli utcakép idegen a környezettől.

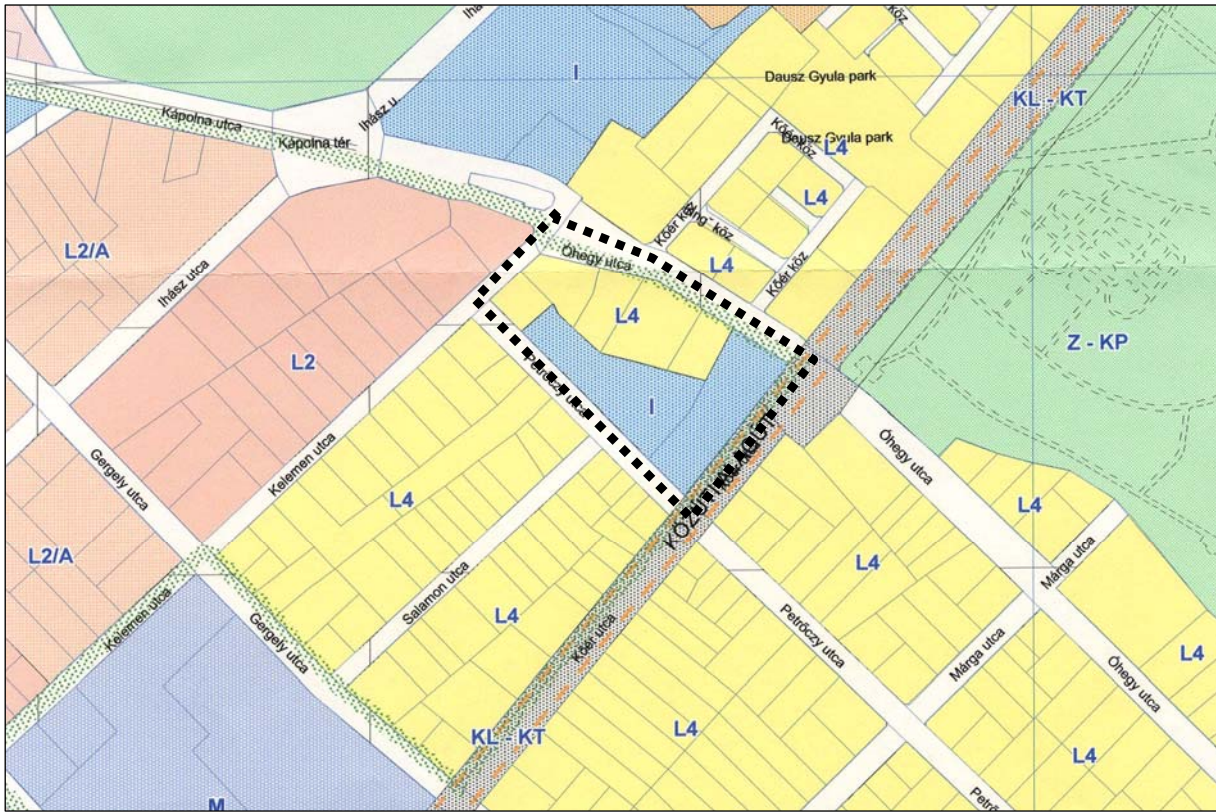
A bányaudvar figyelembe vételével került meghatározásra az építési hely. Csak a terepszint alatt engedhető meg a bányaudvari támfalig, vagyis a telekhatárig történő kiépítés. A terepszint felett a hátsókerti telekhatárig való építés lehetősége megszűnik a tömbön belüli zöldfelület biztosítása érdekében szükséges a 6 +10m-es hátsókert visszatöltése, létrehozása.

**A paraméterek alapján az alábbi építési lehetőség adott a Petrőczy utca 4.-10. telek esetében:**

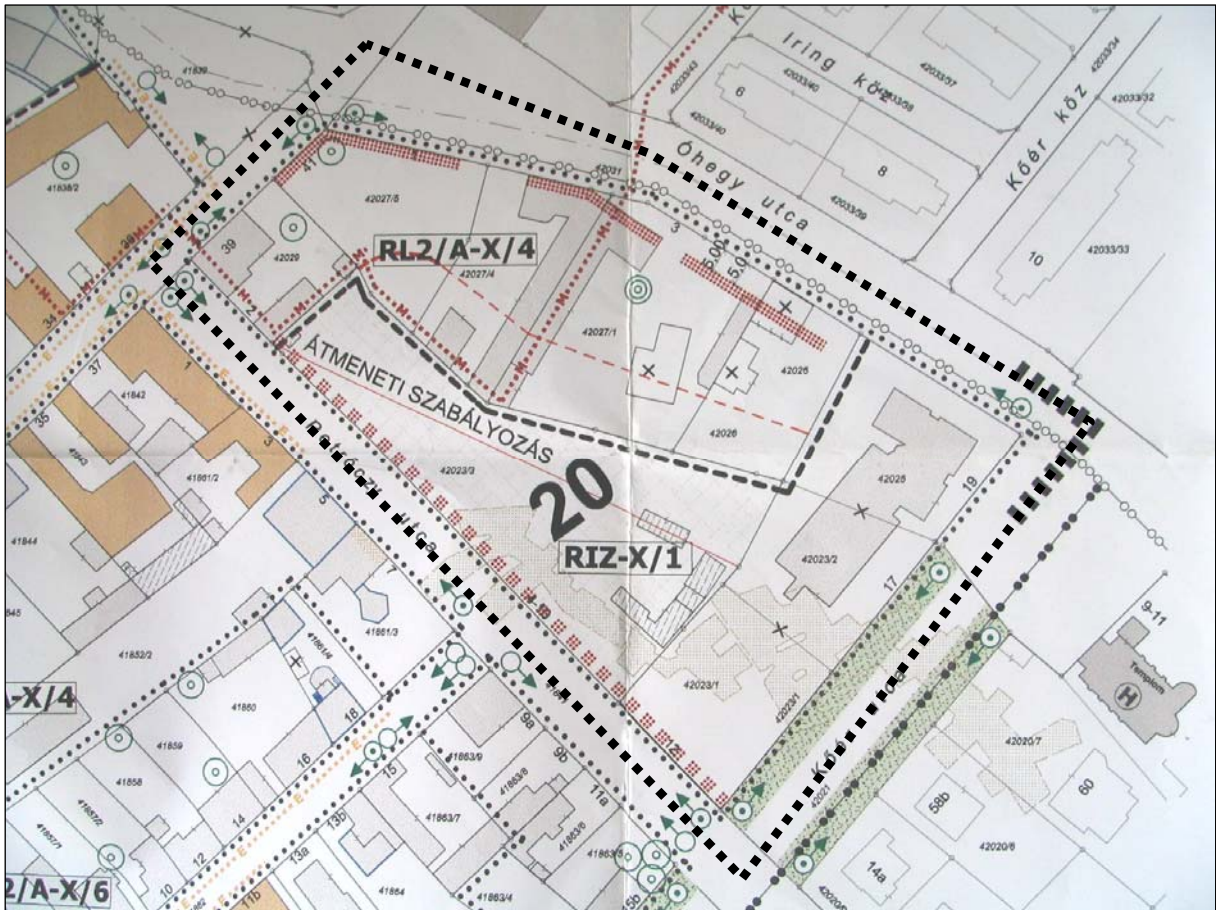
telek területe	beépített terület	aktív zöldfelület	Szintterületi mutató	Szint-terület	szintszám	Építmény-magasság	Elhelyezhető lakások	Egyéb vegyes funkció
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m	db	m <sup>2</sup>
3720	1300	1300	1,5	4550	P(A)+F+2+T	10,5	56 lakás	1350



**KIVONAT A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERVBŐL - KERETÖVEZETEK**



**KIVONAT AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ RSZT-BŐL**

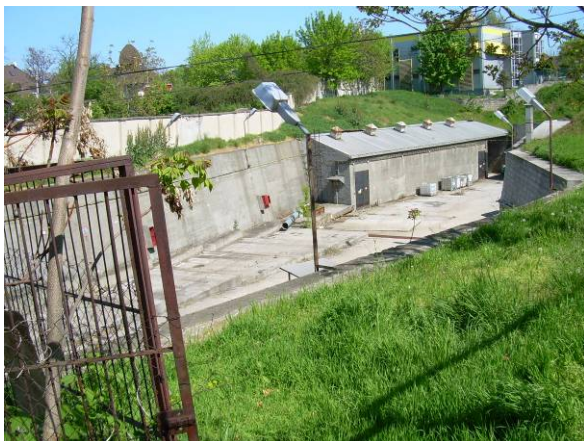




## KÖRNYEZET ADOTTSÁGAI





## PETRÓCZY UTCA 4.-10. SZÁM ALATTI TELEK ADOTTSÁGAI

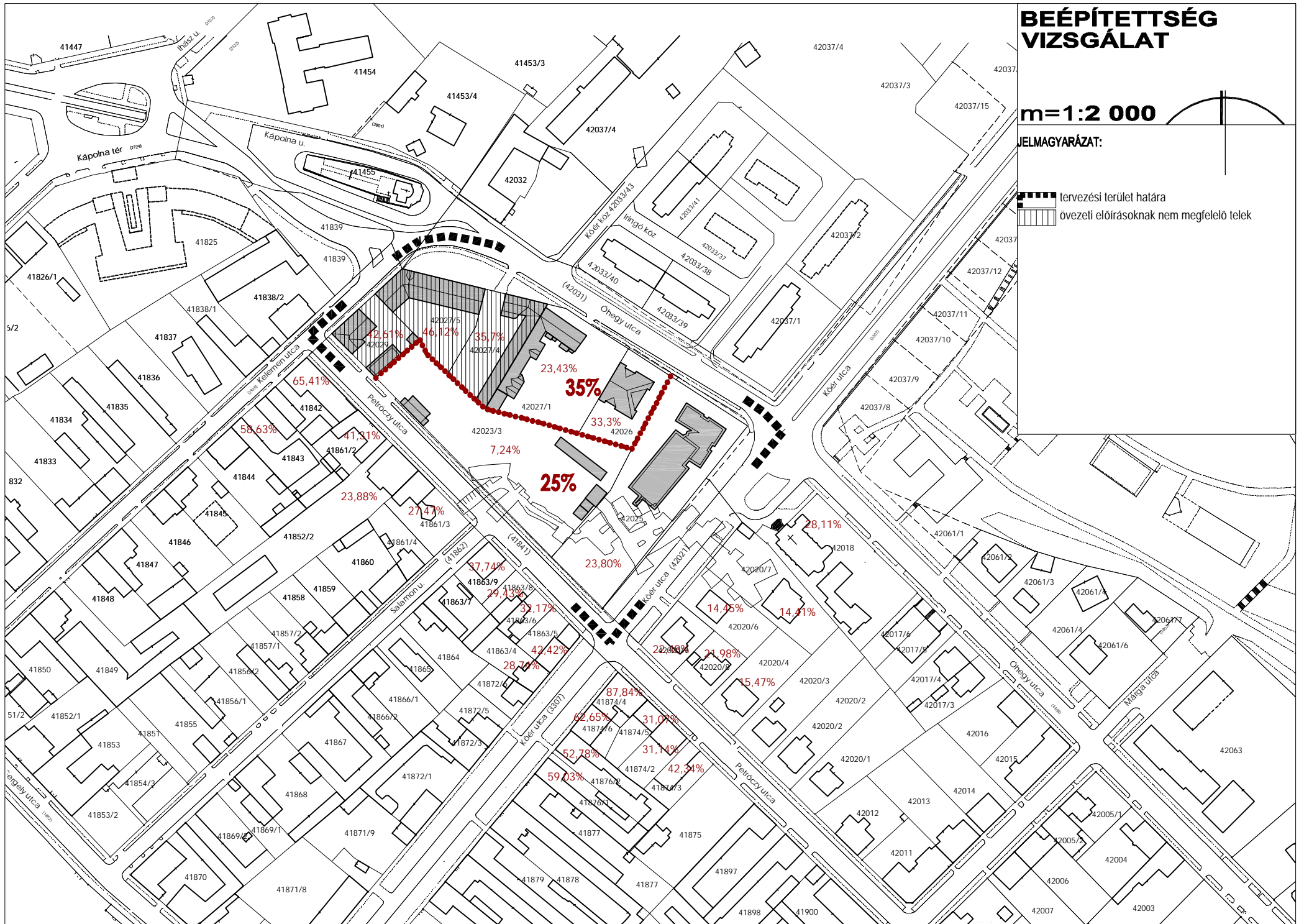


# BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

m=1:2 000

JELMAGYARÁZAT:

-  tervezési terület határa
-  övezeti előírásoknak nem megfelelő telek


















# TELEKTERÜLET VIZSGÁLAT

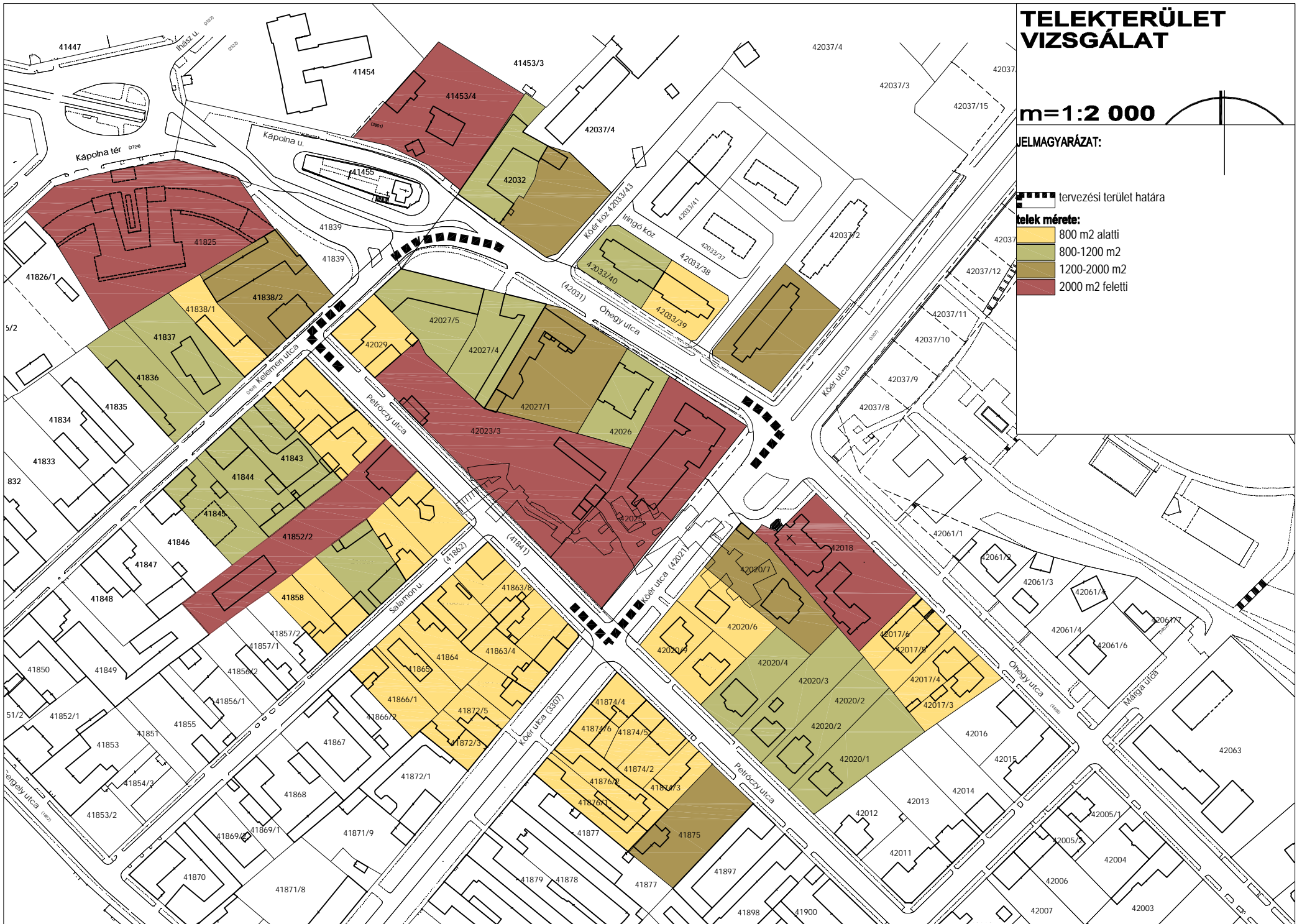
m=1:2 000

JELMAGYARÁZAT:

 tervezési terület határa

**telek mérete:**

-  800 m<sup>2</sup> alatti
-  800-1200 m<sup>2</sup>
-  1200-2000 m<sup>2</sup>
-  2000 m<sup>2</sup> feletti












# TERÜLETHASZNÁLAT

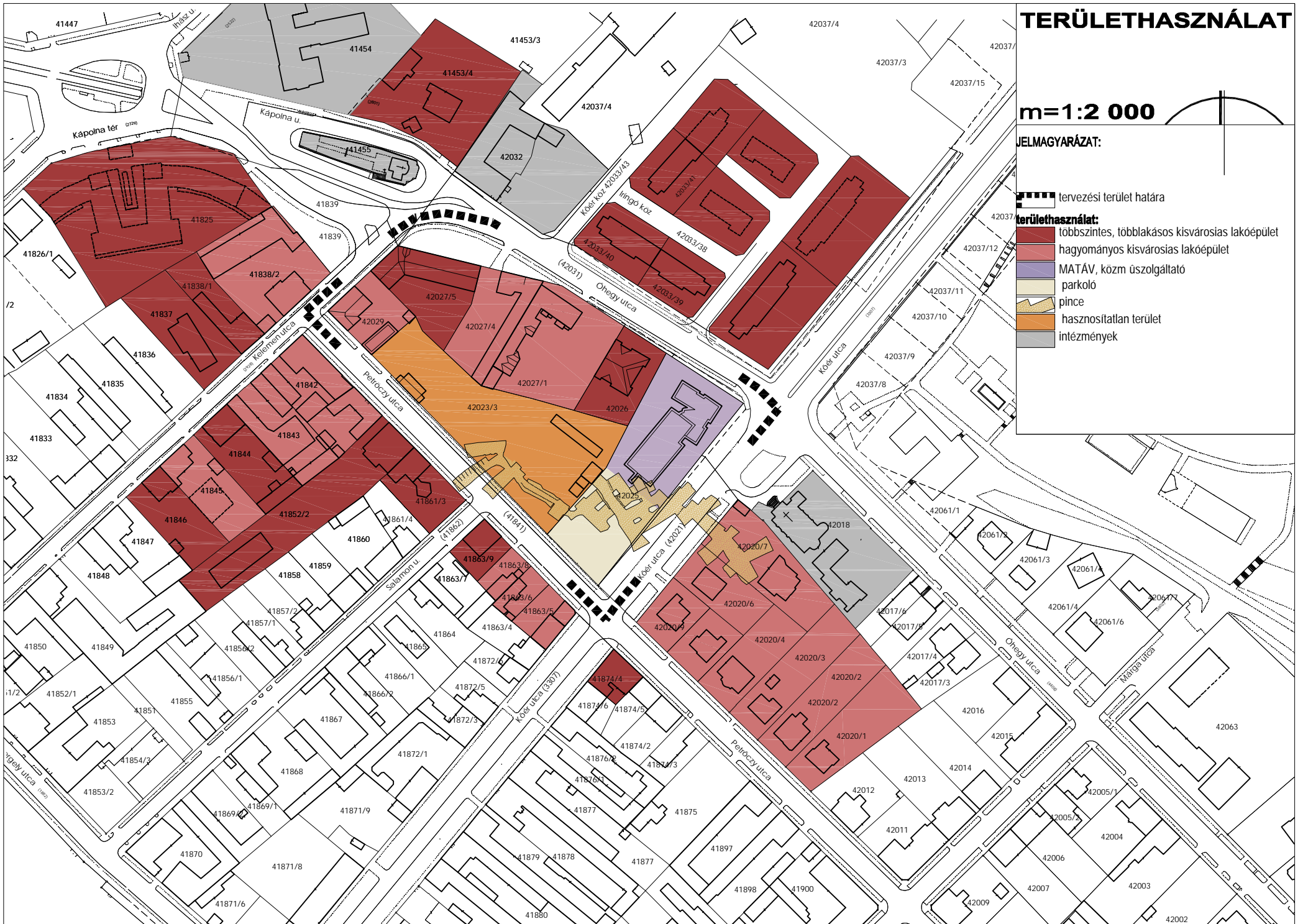
m=1:2 000

JELMAGYARÁZAT:

 tervezési terület határa

**területhasználat:**

-  többszintes, többlakásos kisvárosias lakóépület
-  hagyományos kisvárosias lakóépület
-  MATÁV, közm üszolgáltató
-  parkoló
-  pince
-  hasznosítatlan terület
-  intézmények






BP. X. KERÜLET KŐBÁNYA  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Gázhálózat  
vizsgálat  
M = 1 : 2 000  
 dátum: 2008.02.



jelmagyarázat:  
megelevő tervezett  
 gázvezeték

Kő-2



BP. X. KERÜLET KŐBÁNYA  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Elektromos hálózat  
vizsgálat  
M = 1 : 2 000  
 dátum: 2008.02.



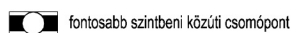
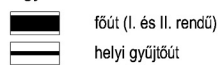
jelmagyarázat:  
megelevő tervezett  
 0,4 kV elektromos kábel

Kő-3





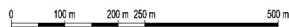
jelmagyarázat:



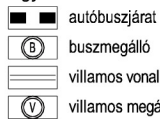
**Közlekedési vizsgálat  
átnézetű térkép**

**K-2**

dátum: 2008.02.



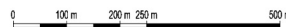
jelmagyarázat:



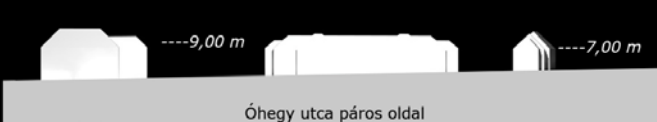
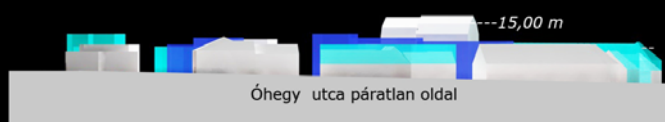
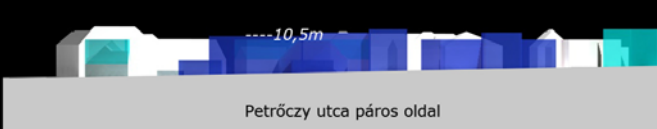
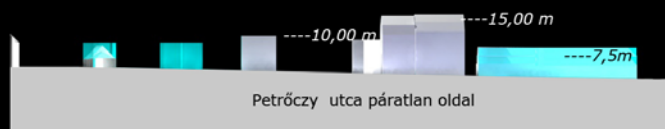
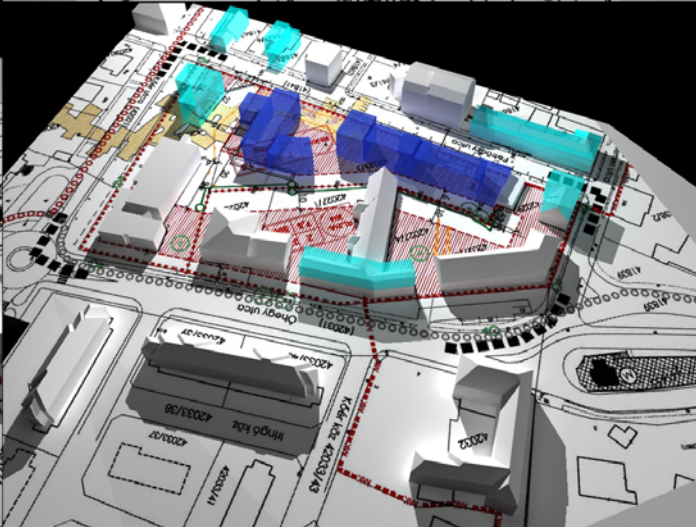
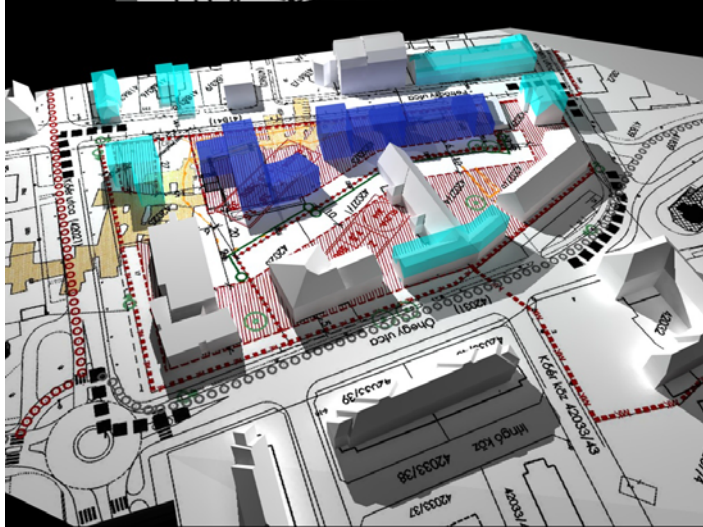
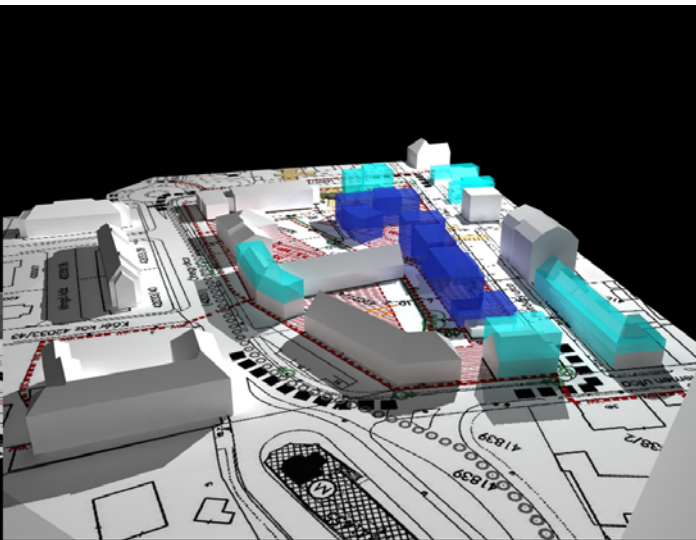
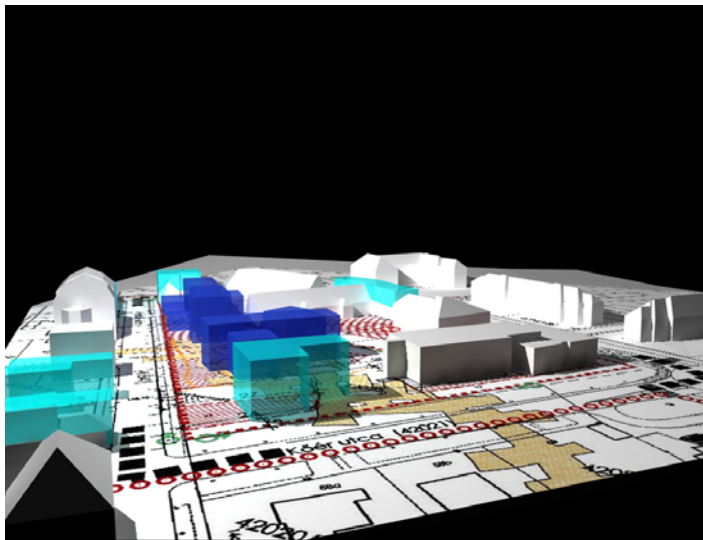
**Közlekedési vizsgálat  
Tömegközlekedés átnézetű  
térkép**

**K-3**

dátum: 2008.02.









# Kerületi Szabályozási Tervlap

Budapest X. kerület, Petróczy u. - Köér u. - Óhegy u. - Kelemen u. által határolt terület

m=1:1 000

.../2010. (...).ökö. rendelet 2. sz. melléklete

jelmagyarázat:

kötelező szabályozási elemek:

-  tervezési terület határa
-  övezethatár
-  építési hely határa
-  településképi jelentőségű, rekonstrukciót igénylő fásor
-  telepítendő fásor

Építési övezet jele:

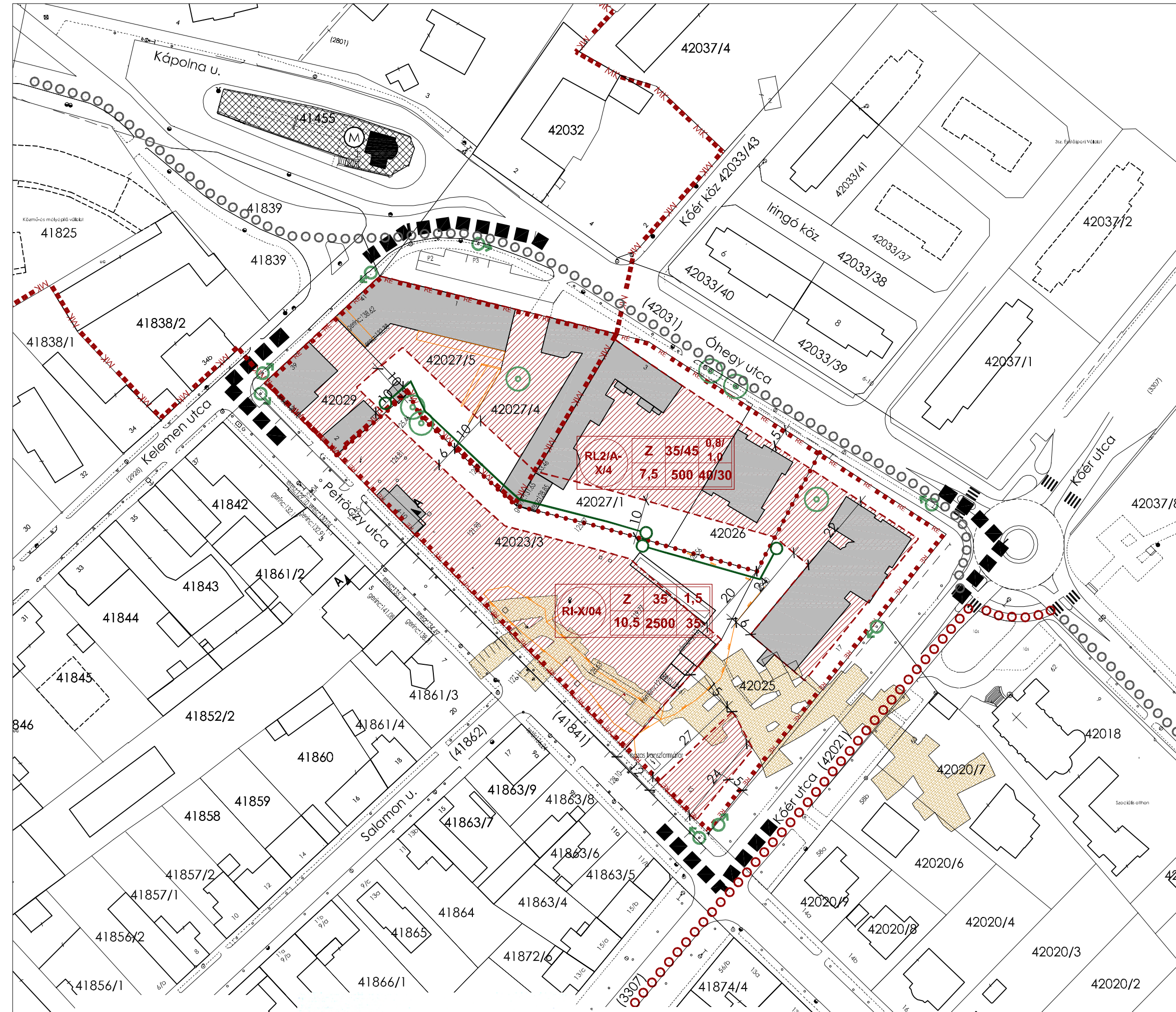
kerelővezet jele

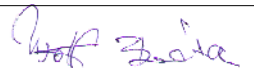
<b>RI-X/00</b>	beépítési mód	beépítési %	szintterületi mutató
	építmény magasság	telekméret	legkisebb zöldfelület aránya

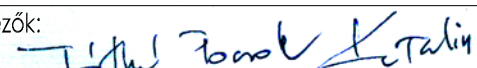
övezet száma, neve


tájékoztató elemek:

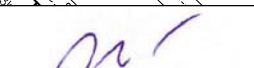
-  közterületi és meglévő telekhatár
-  régészeti érdekű terület határa
-  műemlék és telke
-  műemléki környezet
-  megtartásra javasolt faegyed
-  rézsú
-  pince
-  kerékpárút
-  tervezett kerékpárút
-  meglévő épület

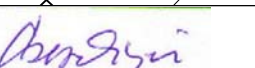


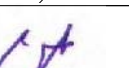
felelős tervező:  **WOLF BEÁTA**  
okl. építészmérnök TI-01-2384

szakági tervezők:  **TÓTHNÉ POCSOK KATALIN**  
okl. táj- és kertépítész mérnök TK-01-5086, TI-01-2384

 **TÓTH ATTILA GÁBOR**  
okl. építőmérnök TRk-T-01-10559

 **FELHŐS KOPPÁNY**  
okl. építőmérnök VZ-T 01-7609, Tv-T, Te-T, Th-T

 **CSEREKLYEI TIBOR**  
okl. villamosmérnök EN-T 01-5838

 **MOLNÁR ATTILA**  
okl. villamosmérnök TH-T 01-6341

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített, ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült. Magassági adatokkal geodéziai felmérés alapján kiegészítve.