



## ELŐTERJESZTÉS

a KEBI 2011. január 27-i ülésének 1. sz.  
napirendi pontjához

**Tárgy:** Tájékoztatás a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységére elkészült vizsgálati munkarészről

### **Tisztelt Bizottság!**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján megkezdődött a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) ütemezetten történő tervezése.

Első ütemben megrendelésre és elkészítésre került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) alapstruktúrájának kidolgozása, továbbá az első területrész (Hungária krt. – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület) részletes szabályozása, kiegészítve a jelenleg szabályozatlan, kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként ún. övezeti tervvel. (Jelenleg a Bizottság döntésének megfelelően a terv egyeztetése folyik.)

Második ütemben – a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat további területrészrel való kiegészítéseként – a Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységre vonatkozóan, mintegy 140 ha területre készül helyi építési szabályzat és szabályozási terv, amelynek illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ rendszeréhez.

E területen kiemelt fontosságú feladat a munkahelyi és a lakóterületek konfliktushelyzetének feltárása, javaslat annak feloldására, kezelésére, valamint a meglévő ipari emlékek értékelése és védelmére tett javaslata.

A munka első fázisa, a vizsgálati munkarész leszállításra került, amelyet a Bizottság tagjai megkaptak tanulmányozásra. A vizsgálati munkarészt a Tervező a jelen ülésen ismerteti, illetve vázolja a továbbtervezés irányait. A tervezés folytatása érdekében várjuk a programjavaslat és a szabályozási koncepció készítéséhez észrevételeiket, véleményüket és javaslataikat.

**Határozati javaslat:**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Tájékoztatás a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységére elkészült vizsgálati munkarészről” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a tájékoztatást elfogadja azzal, hogy az elhangzott észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és a szabályozási koncepció munkarészébe.

**Budapest, 2011. január 19.**



**Radványi Gábor**  
alpolgármester

**Törvényességi szempontból látta:**



**Hegedűs Károly**  
mb. jegyző

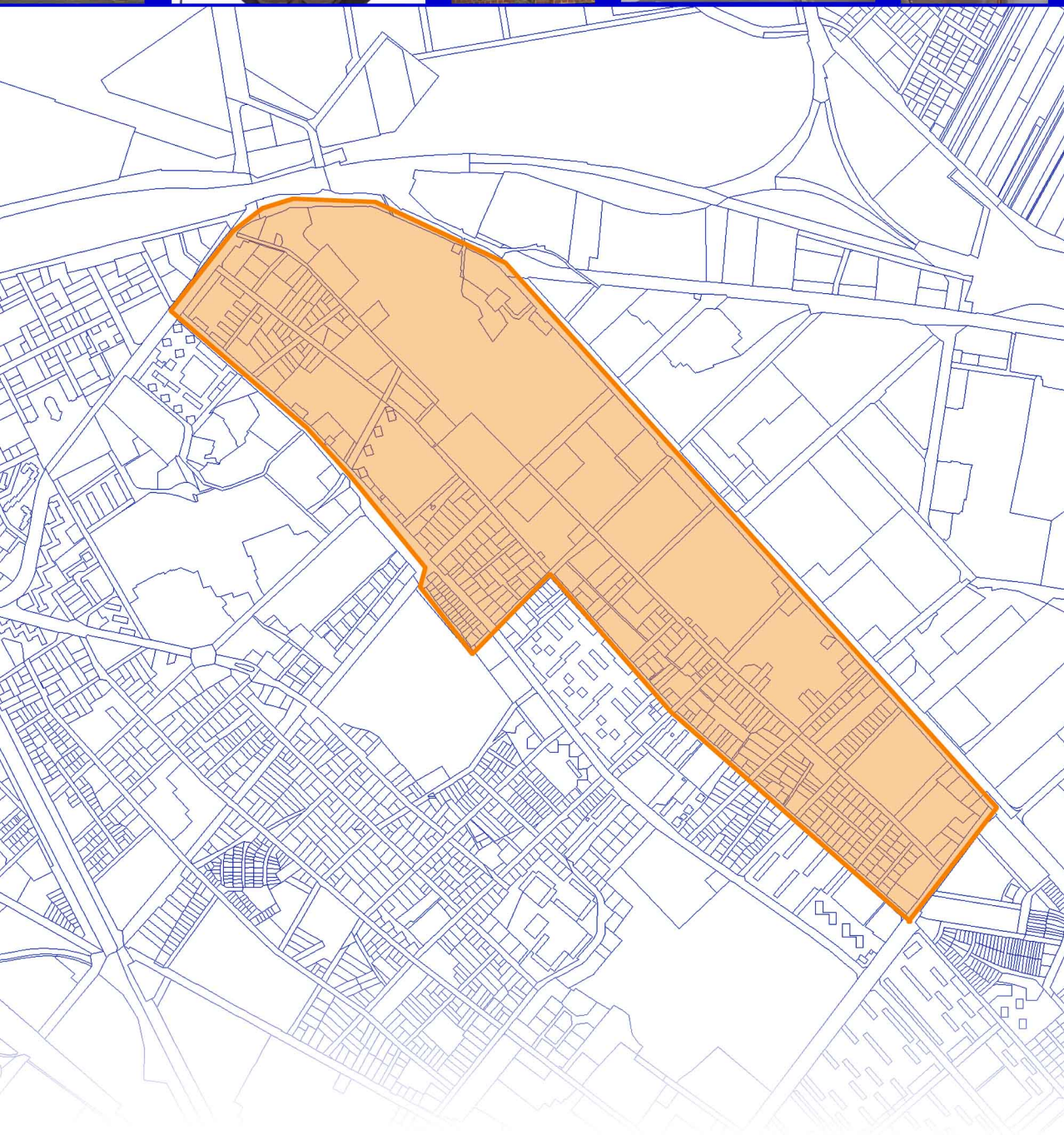
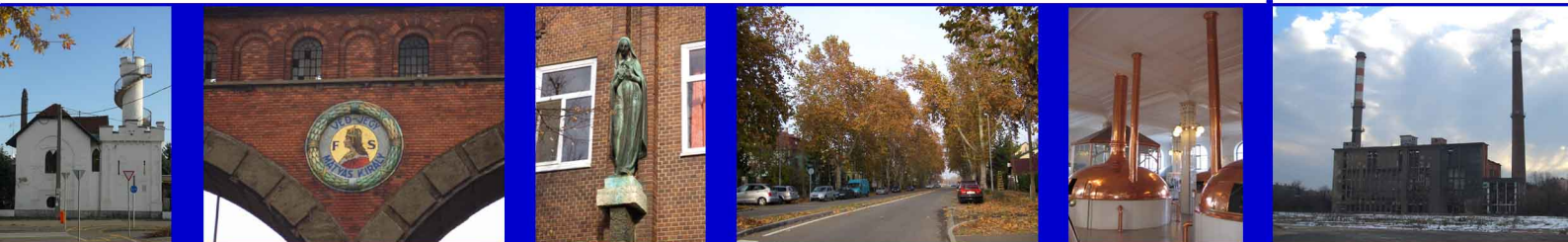
**Melléklet: Tervdokumentáció**





Budapest, X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út –  
Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca –  
Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

I. KÖTET - VIZSGÁLATOK



2010. december hó



I-576-1/2010

**BUDAPEST, X. KERÜLET**

**Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület**

**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)****I. KÖTET – VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK**

Tsz: I-576-1/2010

**TERVEZŐK:****Településtervezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT/1É 01-1719/11

Báлизné Nagy-Pál Anna  
TT/1É 01-0574/11

Baglyos Szabolcs  
TT1 09-0582/06

Dományi Bálint

**Régészet:**

dr. Gyuricza Anna (Alkmaeon-Fortis Kft. altervezésében)

**Közlekedés:**

Pető Zoltán  
TRk-T 01-2321

Lelkes Mihályné  
TRk-T 01-2320

**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
TK1 01-5060

Niedetzky Andrea  
K/2 01-5152/12

Zétényi Dávid

**Közművek:**

Fodor Sarolta  
TV-T 01-4016/12

Pető László  
TE-T 01-9743

Román Péter Attila

Istenes Attila

Horváth Gábor

**Táv- és hírközlés:**

Hódos Jenő (H-Wave Kft. altervezésében)

**Informatika:**

Faragó Péterné

Pizág Csaba

**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute

**MEGRENDELŐ:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2010. december 20.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS</b>	<b>5</b>
<b>1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK</b>	<b>6</b>
1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés	6
1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet	10
1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)	10
1.2.2. Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)	11
1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök	12
1.2.4. További tanulmánytervek és vizsgálatok	22
1.3. Településszerkezeti összefüggések	23
1.4. Területhasználat	24
1.5. Beépítés és épületállomány	26
1.6. Telek- és tulajdonviszonyok	29
1.7. Építészeti és városképi értékek	39
1.7.1. Régészeti értékek	39
1.7.2. A természeti környezet értékei	39
1.7.3. Az épített környezet értékei	39
1.8. Intézményi háttér	49
<b>2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK</b>	<b>52</b>
2.1. Közúti közlekedés	52
2.2. Közösségi közlekedés	54
2.3. Parkolás	55
2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	56
2.5. Vasúti közlekedés	57
<b>3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK</b>	<b>58</b>
3.1. Vízellátás	58
3.2. Csatornázás	59
3.3. Energiaellátás	60
3.3.1. Villamosenergia-ellátás	60
3.3.2. Gázellátás	64
3.3.3. Hőellátás	65
3.4. Táv- és hírközlés	67
3.4.1. Vezetékes ellátás	67
3.4.2. Vezeték nélküli ellátás	68

<b>4.</b>	<b>ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK</b>	<b>69</b>
4.1.	Zöldfelületi rendszer	69
4.2.	Lakókerterek	70
4.3.	Lakótelepi zöldfelületek	70
4.4.	Munkahelyi területek	71
4.5.	Intézmények zöldfelületei	72
4.6.	Zöldterületek	73
4.7.	Közterületi növényzet	73
4.8.	Zöldfelületi ellátottság	76
4.9.	Zöldfelületi borítottság	77
<b>5.</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK</b>	<b>78</b>
5.1.	Levegőminőség	78
5.2.	Zajterhelés	79
5.3.	Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek	81
5.4.	Alápincézett területek	83
5.5.	Hulladékkezelés	84
<b>6.</b>	<b>VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA</b>	<b>85</b>
	<b>FÉNYKÉPMELLÉKLET</b>	<b>87</b>
	<b>TERVMELLÉKLET</b>	
I.	A TSZT „I. Funkcionális szerkezet” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
II.	A TSZT „II. Területfelhasználás” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
III.	A TSZT „III/1. Közúti közlekedési hálózat” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
IV.	A TSZT „III/2. Kötőpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
V.	A TSZT „IV/1. Az épített környezet értékeinek védelme” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
VI.	A TSZT „IV/2. A talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
VII.	A TSZT „IV/3. Az emissziókorlátozás térségei” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
VIII.	A TSZT „IV/4. Zöldfelületek, víz- és természetvédelem” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
IX.	Hatályos keretövezeti tervlap (FSZKT 1. számú melléklete)	M = 1:8 000
X.	Hatályos védelmi és korlátozási tervlap (FSZKT 2. számú melléklete)	M = 1:10 000
XI.	Tulajdonvizsgálat	M = 1:8 000
XII.	Részletes tulajdonvizsgálat	M = 1:6 000
XIII.	Jelenlegi területhasználat	M = 1:8 000
XIV.	Jelenlegi telekméretek	M = 1:8 000
XV.	Beépítési mód	M = 1:8 000
XVI.	Szintszámvizsgálat	M = 1:8 000
XVII.	Beépítési mérték	M = 1:8 000
XVIII.	Szintterületi mutató	M = 1:8 000
XIX.	Jelenlegi úthálózat	M = 1:25 000
XX.	Forgalmi és parkolási vizsgálat	M = 1:8 000

XXI.	Jelenlegi keresztmetszelvények	M = 1:200
XXII.	Jelenlegi tömegközlekedési hálózat	M = 1:25 000
XXIII.	Zöldfelületi borítottság	M = 1:8 000
XXIV.	Környezetvédelmi vizsgálat	M = 1:8 000
XXV.	Összefoglaló környezetállapot-vizsgálat (2 szelvény)	M = 1:2 000
XXVI.	Közművizsgálat: vízellátás	M = 1:6 000
XXVII.	Közművizsgálat: csatornázás	M = 1:6 000
XXVIII.	Közművizsgálat: középvezetési elektromos hálózat	M = 1:6 000
XXIX.	Közművizsgálat: kisvezetési elektromos hálózat	M = 1:6 000
XXX.	Közművizsgálat: gázellátás és távfűtés	M = 1:6 000
XXXI.	Közművizsgálat: táv- és hírközlés	M = 1:6 000



## BEVEZETÉS

### Előzmények

A X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2010-ben közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

*„Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése a Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt területegységre vonatkozóan, mintegy 140 ha területen.”*

A közbeszerzési pályázatot a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. nyerte.

A tervezés közvetlen előzményeként a X. kerület közigazgatási területére a Kőbányai Önkormányzat megrendelte a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) elkészítését, amelynek első ütemeként szintén a BFVT Kft. generáltervezésében elkészült a KVSZ végleges alapstruktúrájának kidolgozása, továbbá az első területrész (Hungária körút – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület, a Laposdűlő) részletes szabályozása. Egyeztetése a közeljövőben várható. Ennek keretében a kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként övezeti tervlap is készült az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében.

A jelen megbízás a KVSZ további területrésszel való kiegészítését célozza, amelynek során a készítendő szöveges és rajzi tervanyagoknak illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és az Önkormányzatnál felállítandó térinformatikai rendszerhez.

A tervezés során kiemelt fontosságú feladat a munkahelyi és a lakóterületek konfliktushelyzetének feltárása, javaslat kidolgozása annak feloldására, kezelésére, valamint a meglévő ipari emlékek értékelése és az azok védelmére tett javaslatok. A vizsgálati tematikák egy részénél (ahol ez lehetséges volt) a KVSZ vizsgálatainál alkalmazott városrészenkénti, ezen belül pedig a tömbszintű részletezettségű értékelést alkalmaztuk.

### Ütemezés

A feladat teljesítése a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik. Az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz” keretében az előkészítő és vizsgálati munkarészek, a „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” első fázisában a programjavaslat és a szabályozási koncepció, második fázisában pedig az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek készülnek el, majd ezután következik a „3. Jóváhagyási és egyeztetési szakasz”.

A jelen tervdokumentáció az 1. szakasz keretében készülő előkészítő és vizsgálati munkarészeket tartalmazza.

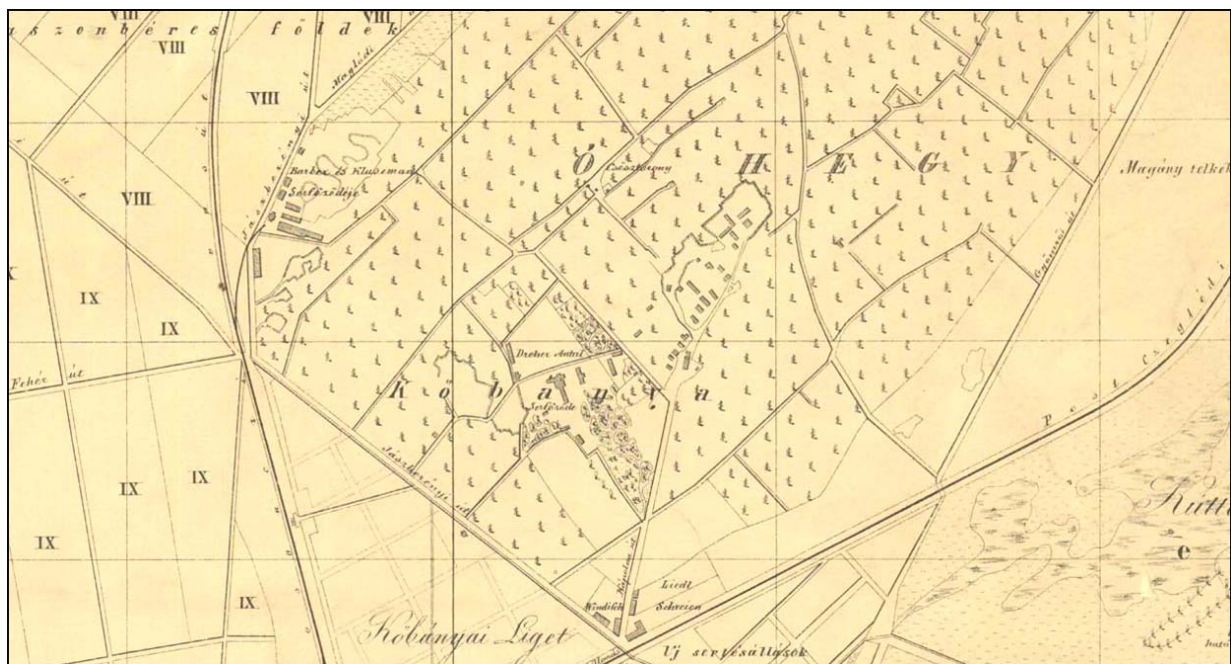
# 1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

## 1.1. Történeti áttekintés, városszerkezeti fejlődés

A mai Kőbánya a török hódoltság alatt Pest városa és különböző nemesi családok uradalma volt, 1739-ben csak hosszas pereskedést követően került a város kizárólagos tulajdonába. A XVII. században már bizonyítottan folyt a mai Óhegy mészkővének kitermelése, Pest és Buda gyakorlatilag az itt kitermelt kőből épült újjá. Ehhez a Rákóczi-szabadságharcot követően a borászat is felzárkózott: az Ó- és Újhegy Pest környékének legjelentősebb szőlőtermő vidékévé nőtte ki magát, 1840-ben már 960 holdon terültek el szőlőskertek. A napszámosok eleinte a városból jártak ki ide; a csekély számú állandó lakos az 1740-ben épült Conti-kápolna körüli parcellákon telepedett le. A pincéket az elhagyott kőfejtőkben és bányauregékben alakították ki, az Óhegy tetején pedig felépült a Csőztorony, a kerület egyik legrégebbi helytörténeti emléke.

A kőfejtés virágkora a XIX. század második felére esett: 1866-ban már kilenc bánya működött itt. A mészkövet a geológiai sajátosságok miatt általában aknák mélyítésével fejtették ki – amikor 1890 körül kimerültek a készletek, a bányászat után 33 km hosszúságúra becsült, kiboltozott vágatrendszer maradt vissza. A hatalmas pincerendszer java része a jelen tervezési terület alatt húzódik, fontosabb bejárataik a Maglódi útra nyílnak.

Az 1847-ben megnyitott Pest-Szolnok vasút, majd a a következő évtizedekben kiépülő többi vonal további lökést adott Kőbánya fejlődésének. A városrész szimbólumának tekinthető sörgyártás is ekkoriban jelent meg; az egyenletes hőmérsékletet biztosító pincerendszer mellett a mélyfúrású kutak tiszta vize is szerepet játszott a sörfőzdék megtelepedésében. Szűkebb területünkön az első az 1852-ben alapított Barber és Klusemann-féle serfőzde, a későbbi Első Magyar Részvény Serfőző volt az Élessaroknál, amelyből a mai Dreher Sörgyár kinőtt. (Ez nem azonos az eredeti, 1862-ben alapított Halom utcai Dreher telephellyel!)



Pest város és környékének átnézeti térképe, 1868 (kelet felé tájolva)

Az 1872-es szabályozási terv a korra jellemző előrelátással és nagyvonalúsággal határozza meg a majdani közterület-hálózatot. Habár ekkor még csak a sörfőzde és néhány kőfejtő működött a területen, a dombhátat pedig mindenütt szőlő borította, a kiszabályozott utcák nyomvonala már megfelel a mai állapotnak, sőt, az utcanevek sem igen változtak azóta (Mádi u., Harmat u., Nyitra u., Sörgyár u.) Valószínűleg lakótelkek számára felparcellázott terület látható a mai Globus Konzervgyár helyén.





Pest szabad királyi város szabályozási terve, 1872

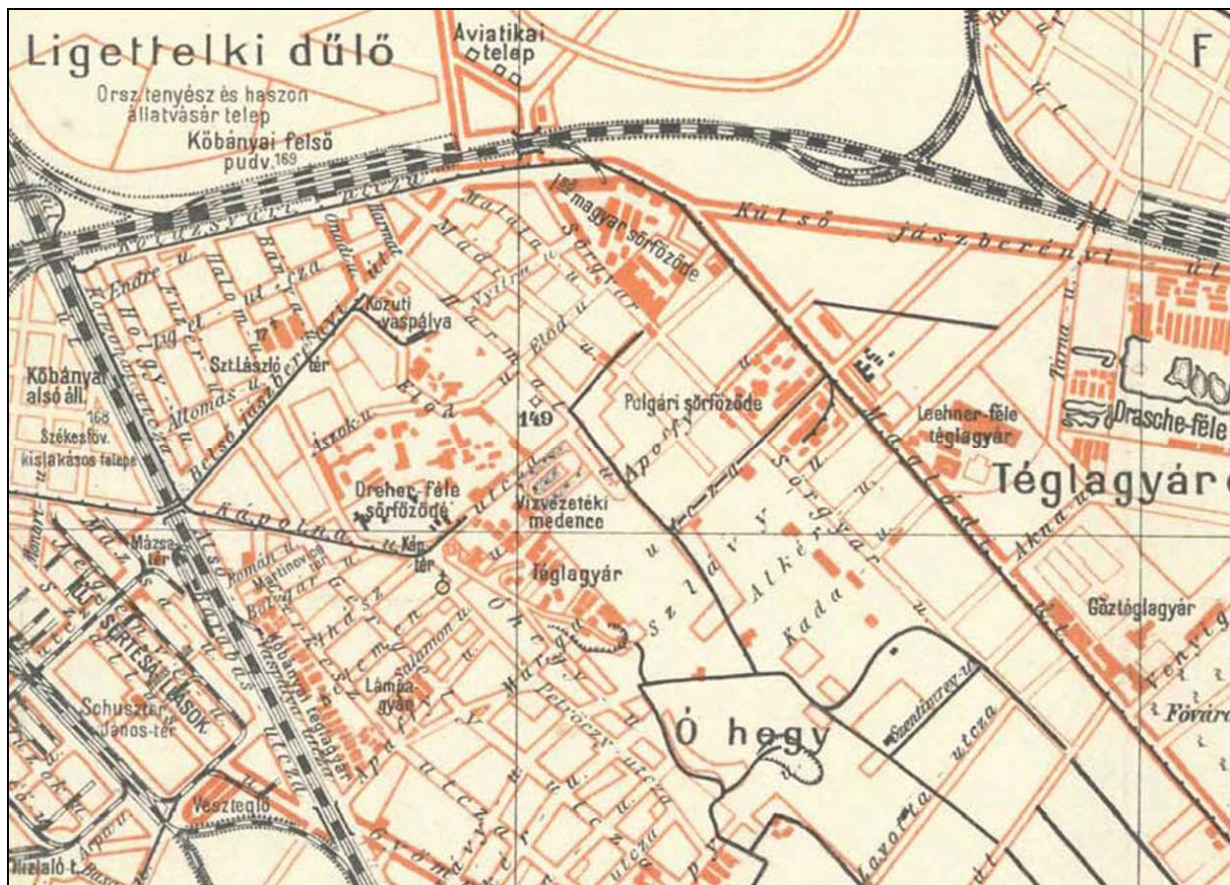
Kőbánya 1873-ban az iparra és a vasútvonalakra való tekintettel csekély, akkor kb. 8000 fős lakossága dacára az egyesített főváros X. kerületévé válhatott. A lakóterületek a Belső Jászberényi út (ma Kőrösi Csoma Sándor út) mentén összpontosultak, míg a Maglódi út mentén újabb ipari üzemek jelentek meg. A Részvény Sörfőzde mellett 1894-ben felépült a Kőbányai Király Sörfőzde, kijebb pedig az 1892-ben alapított, a kor technikai színvonalát messze meghaladóan gépesített Polgári Sörfőzde. Utóbbihoz tartozott a ma is álló Tószeghy-villa.

1891-ben megépült az Új köztemető a belvárosi Kálvin térrel összekapcsoló gőzüzemű városi vasút, amelyet alig két évvel később villamosítottak, ez lehetővé tette a gyárak iparvágány-kapcsolatainak kiépítését is.

A X. kerület lakossága 1910-re meghaladta a 40.000 főt. Lakóterületei Ligetelken és a Vaspálya utca mentén terjeszkedtek, de a központ a mai Szent László tér környéke volt, ahol felépült a katolikus templom és a városháza. A kőbányai borkultúrának a filoxéravész vetett véget az 1880-as években. Bár az óhegyi szőlők egy részét újratelepítették, a borászat többé már nem tért magához. A századfordulón ennek ellenére a terület telekviszonyaira még a dombhátról lefutó keskeny parcellák voltak a jellemzők, itt-ott kisebb lakóházakkal vagy kerti lakokkal.

A sörgyártás viszont felvirágzott: a Dreher Rt. 1907-1923 között felvásárolta a konkurens sörfőzdek többségét, így a magyar sörpiac háromnegyedét lefedő vállalatbirodalomná vált.





Budapest áttekintő térképe, 1918

Ekkoriban még létezett a Sörgyár utcának az Élessarokig kifutó szakasza, mint ahogy az lhász és az Alkér utca is elérte a Maglódí utat. Ezeket a közterületeket a terjeszkedő üzemek később bekebelezték. A Mádi utcának csak rövidebb szakaszai épültek ki, a mai Sibrik Miklós út felé pedig még kialakulatlan volt az utchálózat. (Érdekes, hogy a Lavotta és a Szentimrey utca az 1918-45 közötti állapothoz képest utóbb rejtélyes módon „helyet cseréltek” a térképeken.)

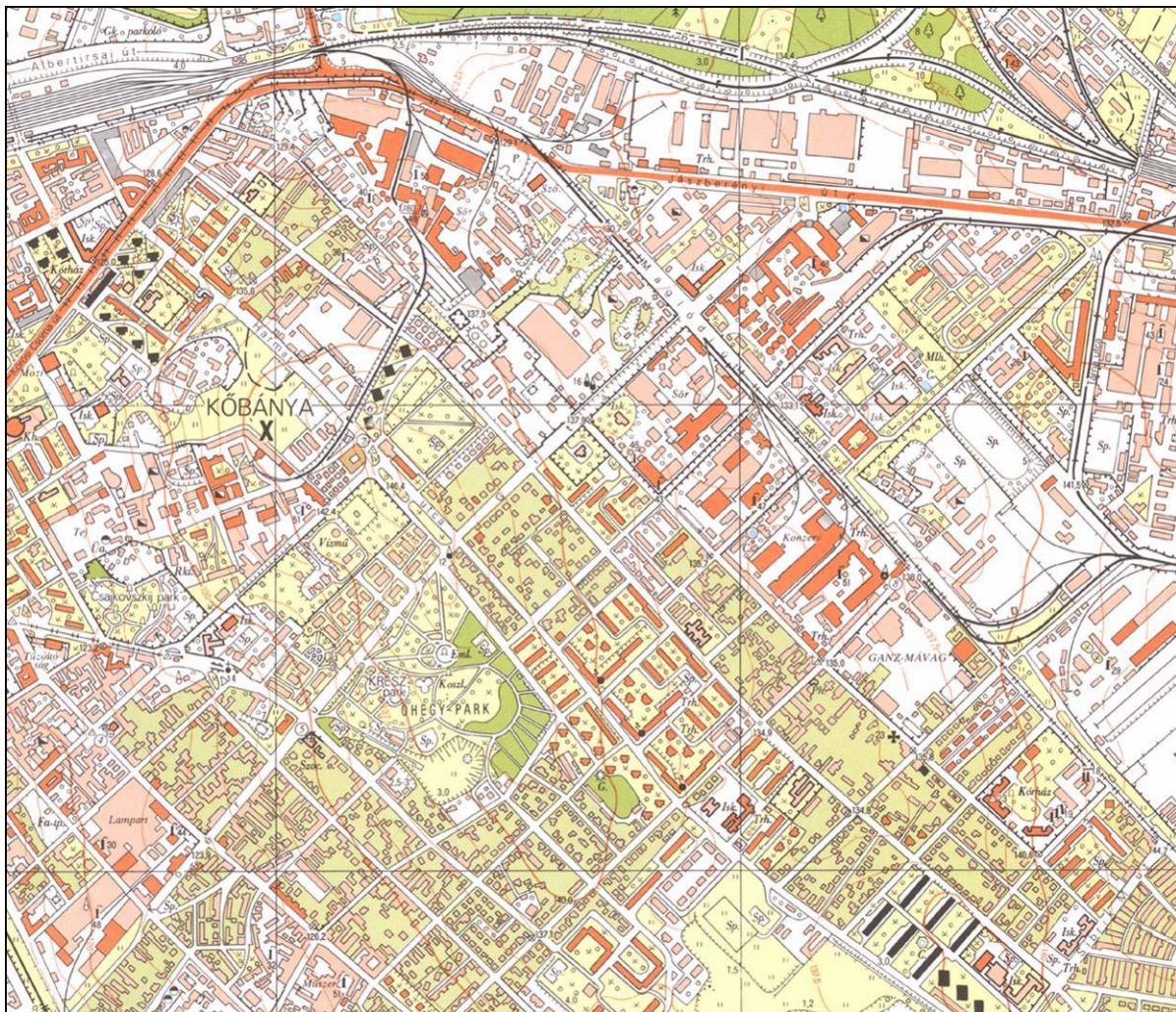
A Lavotta utcai Bajcsy-Zsilinszky Kórház 1930-1932 között épült fel, eredetileg a mai Rózsák terén álló fővárosi szegényház kiváltására. A tervpályázat alapján az új épületegyüttest hármastagozásban kellett elkészíteni: külön egy épületet az ápolásra szoruló, de egészséges gondozottak részére, egy 450 ágyas, kórházszerűen működő épületet a betegeknek és egy harmadik, 150 ágyas épületet a tüdőbetegek számára. Az utóbbi kettő a mai „A” és „E” épület, az előbbi építése azonban a II. világháború miatt megghiúsult. Az eredeti tervektől eltérően az intézmény a X. kerület lakosait is ellátta, a második világháborúban hadikórházként működött.

A Maglódí út mentén sorakozó sörgyárakat 1948-1949-ben államosították és összevonták; létrejött a Kőbányai Sörgyár. Ennek üzemegységei gyakorlatilag lefedték a tervezési terület Maglódí út menti sávját: az Élessarok és a Gitár utca között volt az II., III., VII. és VIII. telephely, a Gitár és a Téglavető utca között az IV., a Kocka és a Kada utca között pedig a V. telephely. Ez utóbbi nagyobbik részét már 1950-ben átadták a Kőbányai Konzervgyár, a volt Globus Rt. számára, amely itt állította elő a húskészítményeket és ételizesítőket.

Az Óhegy kertvárosias lakóterület alakulása már a két világháború között elkezdődött, de a beépítés még az 1960-as években is mozaikos maradt. Az üresen álló telkekre, néhol egész telektömbökre három-négyemeletes szalagházakból álló lakótelepeket építettek, elsősorban a Mádi és a Harmat utca mentén. Ehhez megfelelő közintézményi ellátás is társult.



A háború után a Bajcsy-Zsilinszky Kórház a kelet-pesti régió legfontosabb gyógyászati intézményévé nőtte ki magát, így 1971-re elkerülhetetlenné vált a bővítése. Ekkor új, 103 ágyas épületet adtak át, amelyet 1973-ban az új igazgatósági épület, majd 1980-ig további kiszolgáló létesítmények követtek. 1977 óta a kerületi járóbeteg-ellátás a kórházzal integráltan működik.



Katonai topográfiai térkép, 1983

A rendszerváltás után a csökkenő ipari termelés több telephely felhagyásához vezetett. A Globus Konzervgyárat 1993-ban privatizálták, majd az ezredfordulón francia tulajdonba került. Az itteni gyárat 2009-ban a termelés racionalizálásának égisze alatt bezárták; az értékes épületek azóta üresen állnak. A Dreher nevet visszanyert sörgyár is feladta a IV. számú telephelyét, mint ahogy felszámolták a Téglavető és Kocka utca között működött szövődet is. A volt dolgozók bérlakásait az önkormányzat vette át.

A Maglódi úti területsáv ezzel megindult a barnamezős területekre oly jellemző szlömösödés felé. Látványos fejlődés figyelhető meg azonban a Bajcsy-Zsilinszky Kórházban, ahol 2006-ban új diagnosztikai és műtési tömböt adtak át, 2008-ban pedig az új porta és a betegfelvételi épület készült el.

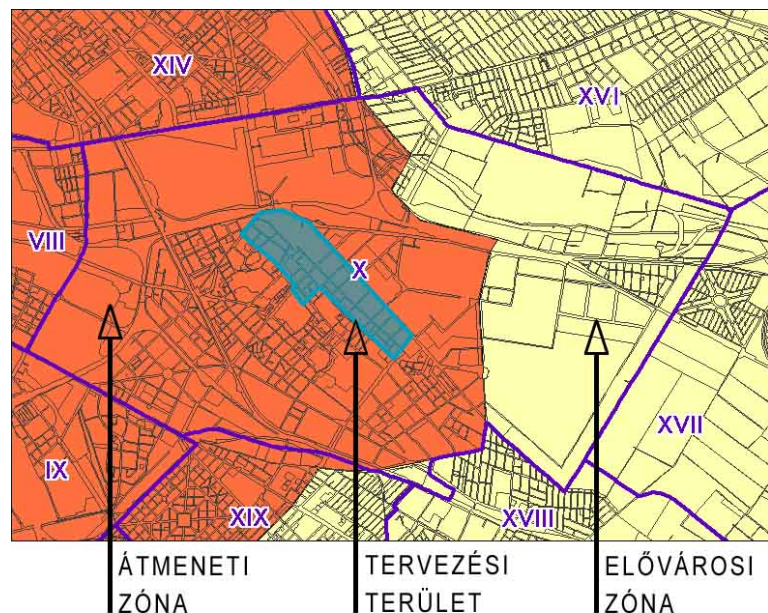


## 1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet

### 1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

A TSZT zónarendszere a tervezési területet az *átmeneti zónába* sorolja.

Az „**I. Funkcionális szerkezet**” című tervlap a Maglódi úttal párhuzamosan egy tömb mélységben *gazdasági területet* jelöl, amely helyenként a Mádi utcáig is benyúlik. A tervezési terület többi része *vegyes városias terület*, leszámítva egy *zöldterületként* nyilvántartott lhász utcai közparkot. A leendő Körvasútsori körút Gitár utcai szakasza *prioritást igénylő egyéb közúti elemként* szerepel. *Belterületi funkcióváltó terület* a Harmat u. – Nyitra u. – Mádi u. – lhász köz által határolt gazdasági terület.



A terv „**II. Területfelhasználás**” tervlapján a lakóterületek differenciáltan jelennek meg. Több foltban *nagyvárosias telepszerű* lakóterületek találhatóak a Körösi Csoma Sándor útnál, az lhász közben, a Mádi utca – Sörgyár u. között és a Maglódi út – Sibrik Miklós út sarkán (szintterület-sűrűség max. 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). *Kisvárosias* jellegű a 144. utcától északnyugatra található néhány telektömb (szintterület-sűrűség max. 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), míg a lakóterületek többi része *kertvárosias* (szintterület-sűrűség max. 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). A Mádi u. – Körösi Csoma Sándor út – Maláta u. – Maláta köz által határolt tömb *központi vegyes* besorolású (szintterület-sűrűség max. 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). A többi telektömb *kereskedelmi-szolgáltató terület* (szintterület-sűrűség max. 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

A „**III./1. Közúti közlekedési hálózat**” tervlap *fővárosi jelentőségű főútként* ábrázolja a Körösi Csoma Sándor utat, és *kerületi, kerületközi jelentőségű főútként* tünteti fel a Jászberényi és a Maglódi utat. A leendő Körvasútsori körút Gitár utcai szakasza *tervezett országos jelentőségű főút* (részben alagútban vezetve).

A „**III./2. Kötőpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat**” tervlap a jelen állapotnak megfelelően a Körösi Csoma Sándor úton, a Jászberényi úton és a Maglódi úton jelöl *villamosvonalat*. Az előbbi kettő egyben a tervezett Hűvösvölgy – Rákosmente *közúti gyorsvasút* részét is képezi. A Gitár utcán és a Sibrik Miklós úton *tervezett kerékpáros főhálózati elem* található.

A „**IV. A terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló tényezők – 1. Az épített környezet értékeinek védelme**” című tervlap *fővárosi értékvédelem alatt álló területként* jelöli a Maglódi út mentén volt Globus Konzervgyár tömbjét. A város látványának feltárulása szempontjából *kiemelten kezelendő nyomvonal* a Körösi Cs. S. út, a Jászberényi út és a majdani Körvasútsori krt. felszíni szakasza.

A „**IV-2. Talajvédelmi beavatkozás térségei**” című lap szerint a Maglódi út – Lavotta u. – Mádi u. – Körösi Csoma Sándor út közötti terület *potenciális talajszennyezettséggel terhelt*. A tervezési területnek a Kada utcától nyugatra eső része *karsztos és alábányászott*.

A „**IV-3. Emissziókorlátozás térségei**” című tervlap a terület déli szegélyét *átszellőzési sáv* részeként jelöli. A Kada u. – Sörgyár u. – Lavotta u. – Mádi u. vonaltól keletre eső tömbök már a Ferihegyi repülőtér *külső zajgátló védőövezetébe* esnek. Valamennyi érintett (meglévő és tervezett) főútvonalon *csökkentendő a forgalmi zajemisszió*.

A „**IV-4. Zöldfelület, víz- és természetvédelem**” és a „**IV-5. Egyéb korlátozások**” térképek speciális elemeket nem jelölnek a tervezési területen.

Az „**V. Az épített és természeti örökség védett és védelemre tervezett főbb elemei**” című lap tartalma a tervezési terület vonatkozásában megegyezik az IV-1. tervlapéval.

### 1.2.2. Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

Budapest Főváros Közgyűlése 46/1998 (X.15.) számú rendeletével a Fővárosi szabályozási kerettervet (FSZKT), 47/1998 (X.15.) számú rendeletével pedig a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatot (BVKSZ) hagyta jóvá.

Az FSZKT övezeti tervlapja szerint a tervezési terület Maglódi út menti tömbjei munkahelyi (**M**) keretövezetbe tartoznak egészen a Bodza utcáig illetve a Mádi utcáig. A Kőrösi Csoma Sándor út mentén, a 144. utcánál és a Mádi u. mentén egy-egy tömb intézményi (**I**) keretövezetbe tartozik; a Bajcsy-Zsilinszky Kórház pedig egészségügyi területnek (**K-EÜ**) számít. A beépítésre szánt területek ezenkívül jórészt lakóterületek: több foltban telepszerűek (**L7**) a Kőrösi Csoma Sándor útnál, az Ihász közben, a Mádi utca – Sörgyár u. között és a Maglódi út – Sibrik Miklós út sarkán; kisvárosiasak (**L3**) a Harmat köz – Mádi u. – 144. u. – Harmat u. közötti két tömbben és kertvárosiasak (**L4**) a tervezési terület többi részén.

A tervezési területen egyetlen zöldterület található, az Ihász köznél létesült közkert (**Z-KK**). Ezt 2,8 hektáros mérete miatt valójában közparkként kellene nyilvántartani.

A Kőrösi Csoma Sándor út, a Jászberényi út, a Maglódi út és a Gitár u. egyaránt közlekedési célú közterület (**KL-KT**), a terület más útjai övezetbe nem sorolt közterületek. A Sibrik Miklós út többi szakasza szintén ilyen besorolású, de az érintett szakaszán 30m szélességű helybiztosítási sáv van jelölve. A Gitár utca a tervezett Körvasútsori körút részeként az Óhegy alatt alagútban lenne átvezetve, ennek északi bejárata a Sörgyár u. vonalában nyílik. A tervlapon a valóságban már megszűnt utcák (a Sörgyár u. és az Ihász u. bizonyos, a Dreher Sörgyárhoz tartozó szakaszai) is fel vannak tüntetve, miközben az újonnan nyílt Maláta köz még nem szerepel.

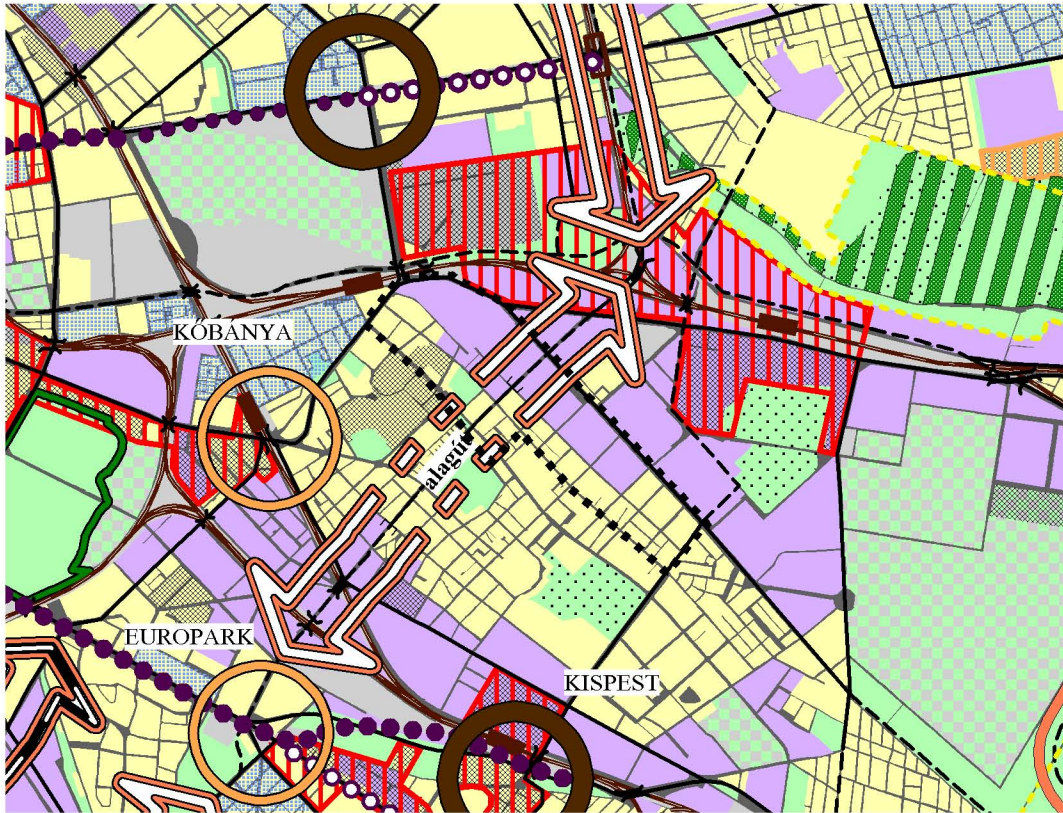
Az FSZKT 2. melléklete, a védelmi-korlátozási tervlap szerint a Gitár u. a *településrendezési célok megvalósításához szükséges terület*; ugyanez, továbbá a Jászberényi út és a Kőrösi Csoma Sándor út *városkép szempontjából kiemelt útvonal*. A Csősztorony műemlék, a volt Globus Konzervgyár *fővárosi védeltséget élvező épületegyüttes*. A Gitár utca fasora szintén *fővárosi védelmet* élvez.

A tervezési terület középső része – nagyjából a Harmat köz vonalától keletre és a Téglavető utcától nyugatra – *karsztos terület*; keleti sarka pedig már a Ferihegyi repülőtér *külső zajgátló védőövezetébe* tartozik.

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

## I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

M=1:50.000



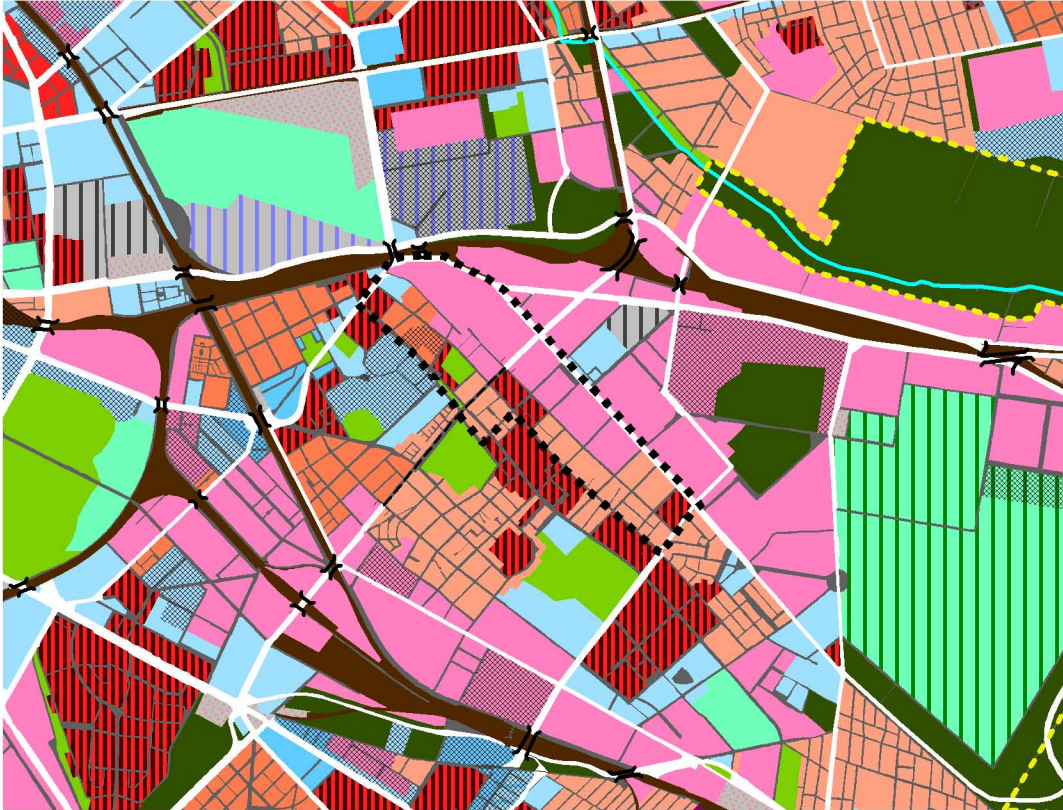
### JELMAGYARÁZAT:

- KÖZPONTOK**
- Városközpont határa
  - Városközponthoz kapcsolódó városrészközpont
  - Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
  - Egyéb városrészközpont
- FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
  - Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
  - Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terü
  - Belterületi funkcióváltó terület
- KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS**
- Prioritást igénylő, területfejlesztő hatású körirányú közúti elem
  - Prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem
  - A belső területek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező köz
  - Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
  - Meglévő, tervezett sugárirányú kötőpályás közforgalmú elem
  - Meglévő, tervezett főhálózati elem
  - Az M0 autópálya gyűrű fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)
- ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS**
- Zöldfelületi fejlesztési terület
  - Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
  - Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
  - Összvárosi jelentőségű közpark
- ÉRTÉKVÉDELEM**
- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
  - Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület
- TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**
- Vegyes városias területek
  - Gazdasági területek
  - Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
  - Különleges terület
  - Zöldterület, zöldfelület
  - Vasút
  - Belterületi határvonal
  - Tervezési terület határa



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS





M=1:50.000







## JELMAGYARÁZAT:

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



#### LAKÓTERÜLET

-  NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) telepszerű lakóterület (szt. max. 3,0)
-  NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zárt sorú lakóterület (szt. max. 3,5\*)
-  KISVÁROSIAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 1,5)
-  KERTVÁROSIAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)



#### VEGYES TERÜLET

-  TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET  
Városközpont vegyes terület (szt. max. 4,5\*)
-  Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max. 3,5\*)
-  Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5\*)
-  KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)











#### GAZDASÁGI TERÜLET

-  KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (szt. max. 2,0)
-  IPARI TERÜLET (szt. max. 1,5)

#### ÜDÜLŐTERÜLET

-  ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítés, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület (szt. max. 1,0)
-  HÉTVEGĨHÁZAS (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület (szt. max. 0,2)

#### KÜLÖNLEGES TERÜLET

-  Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0)
-  Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park) (szt. max. 2,0)
-  Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (szt. max. 2,0)
-  Nagyterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szt. max. 1,0)
-  Állat- és növénykertek területei (szt. max. 1,0)
-  Temetők területei (szt. max. 0,5)
-  Honvédelmi területek (szt. max. 2,0)
-  Hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (szt. max. 1,0)
-  Közlekedésüzemi terület (szt. max. 2,0)
-  Kikötő terület (szt. max. 2,0)

#### Megjegyzés:

\* OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételhez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható.

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET



Általános közlekedési terület

-  Vasútterület
-  Repülőtér




#### ZÖLDTERÜLET

#### ERDŐTERÜLET

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertes mezőgazdasági terület












#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

-  Folyóvizek medre és partja
-  Állóvizek medre és partja
-  Vízbeszerzési területek

#### EGYÉB ELEMEEK

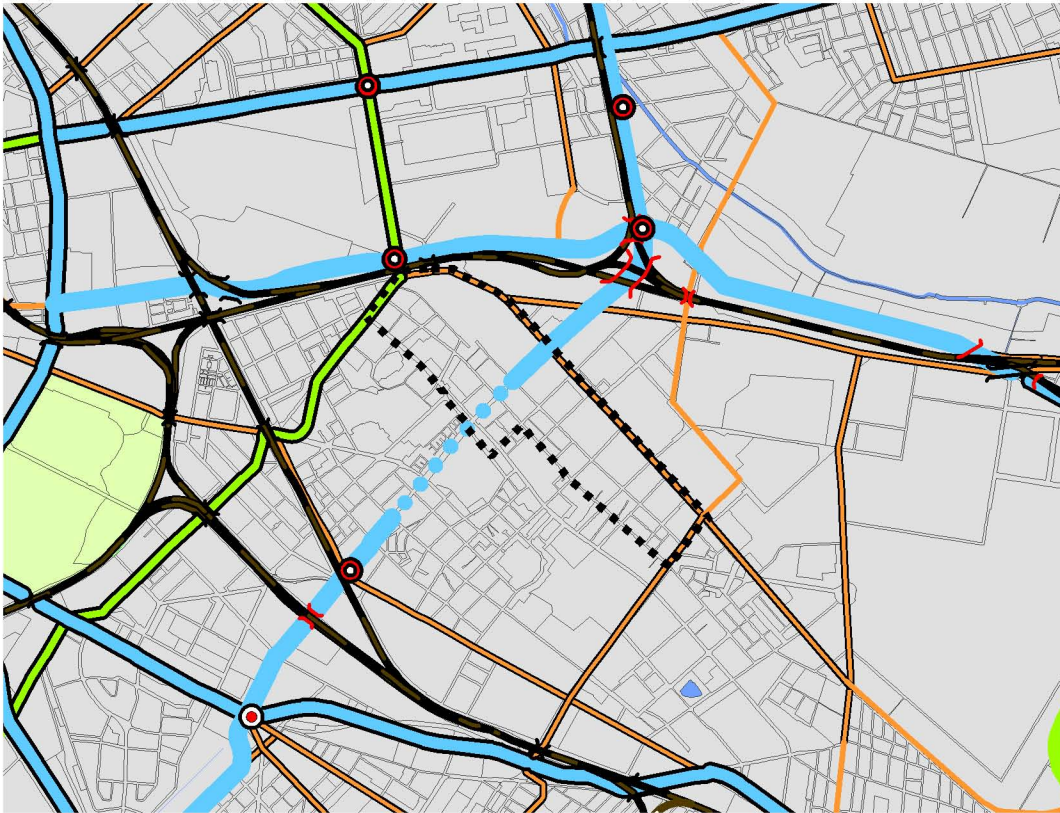
-  Tervezett alagút
-  Belterületi határvonal

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
-  Belterületi funkcióváltó terület
-  Közigazgatási határ
-  Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
-  Műtárgy
-  AGGLOMERÁCIÓ
-  Települési terület
-  Egyéb terület
-  Erdőterület
-  Mezőgazdasági terület
-  Tervezési terület határa

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA III./1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

M=1:50.000



## JELMAGYARÁZAT:

### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

FELSZÍNI KIALAKÍTÁS	FELSZÍN ALÁTTI KIALAKÍTÁS	HÁLÓZATI FUNKCIÓ BELTERÜLETEN
		-
		"a"
		"b"
		"b"
		"c"

### TERVEZETT ELEMÉK

		Gyorsforgalmi út
		Országos jelentőségű főút
		Fővárosi jelentőségű főút
		Kerületközi, kerületi jelentőségű főút
		Forgalomcsillapított főút
		Közúti, vasúti Duna-híd
		Logisztikai központ
		Fontosabb külön szintű közúti csomópont
		Közúti, vasúti felüljáró
		Belső zóna forgalomcsillapított területe
		Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület

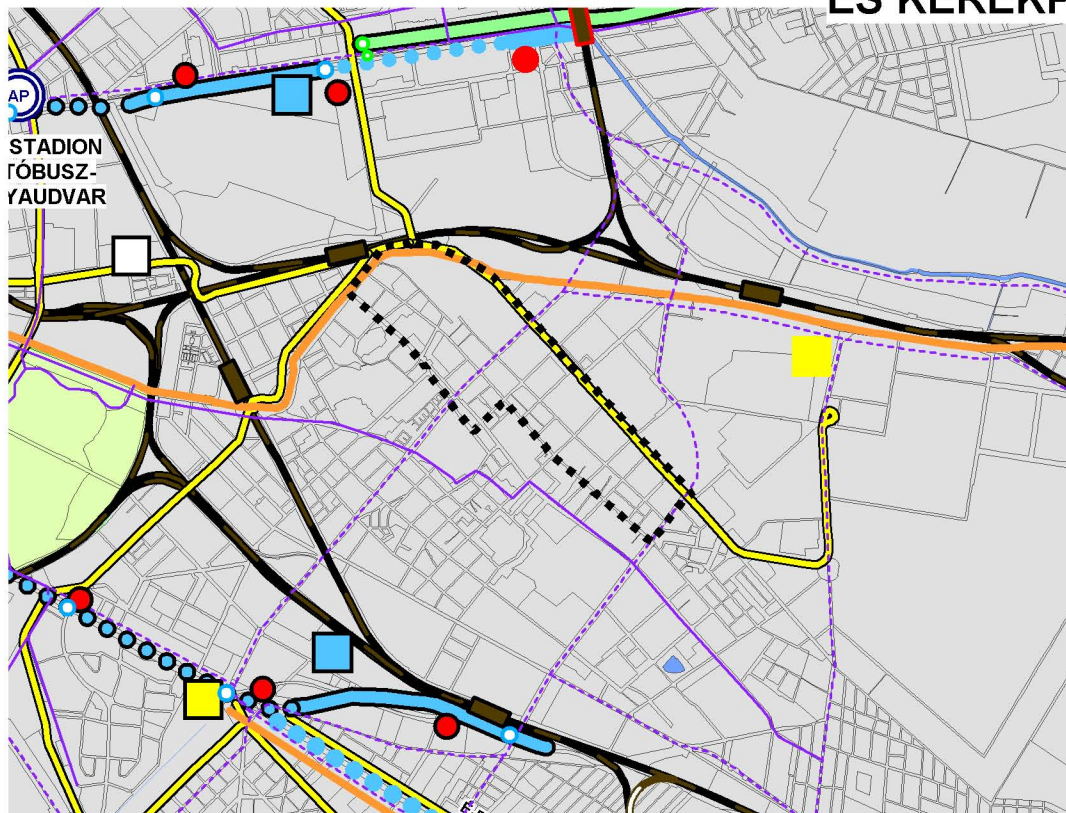
### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	Gyűjtőút, lakóút
	Közforgalmú vasútvonal felszínen (meglévő/tervezett)
	Közforgalmú vasútvonal felszín alatt (meglévő/tervezett)
	Közigazgatási határ
	Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület
	Országos főút
	Országos mellékút
	Tervezési terület határa



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA III./2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉSI ÉS KERÉKPÁRÚT-HÁLÓZAT

M=1:50.000



## JELMAGYARÁZAT:

### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

FELSZÍNI  
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN  
ALATTI  
KIALAKÍTÁS

#### MEGLÉVŐ ELEMEEK

- |  |  |                                                       |
|--|--|-------------------------------------------------------|
|  |  | Metróvonal megállóval                                 |
|  |  | HÉV-vonal megállóval                                  |
|  |  | Közúti gyorsvasút                                     |
|  |  | Közúti vasút (villamos)                               |
|  |  | Fogaskerekű                                           |
|  |  | Közforgalmú vasútvonal                                |
|  |  | Vasúti személypályaudvar                              |
|  |  | Autóbusz-pályaudvar                                   |
|  |  | Nemzetközi repülőtér                                  |
|  |  | Nemzetközi hajóállomás                                |
|  |  | Országos közforgalmú kikötő                           |
|  |  | Vasútállomás és megállóhely                           |
|  |  | Metró-járműtelep                                      |
|  |  | HÉV-járműtelep                                        |
|  |  | Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelep |
|  |  | Egyéb járműtelep (autóbusz, trolibusz)                |
|  |  | P+R parkoló                                           |

#### TERVEZETT ELEMEEK

- |  |  |                                                       |
|--|--|-------------------------------------------------------|
|  |  | Metró                                                 |
|  |  | Regionális gyorsvasút, HÉV                            |
|  |  | Közúti gyorsvasút                                     |
|  |  | Közúti vasút (villamos)                               |
|  |  | Közforgalmú vasútvonal                                |
|  |  | Vasútállomás és megállóhely                           |
|  |  | Nemzetközi hajóállomás                                |
|  |  | Metró-járműtelep                                      |
|  |  | Regionális gyorsvasút járműtelepe, HÉV-járműtelep     |
|  |  | Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelep |
|  |  | P+R parkoló                                           |

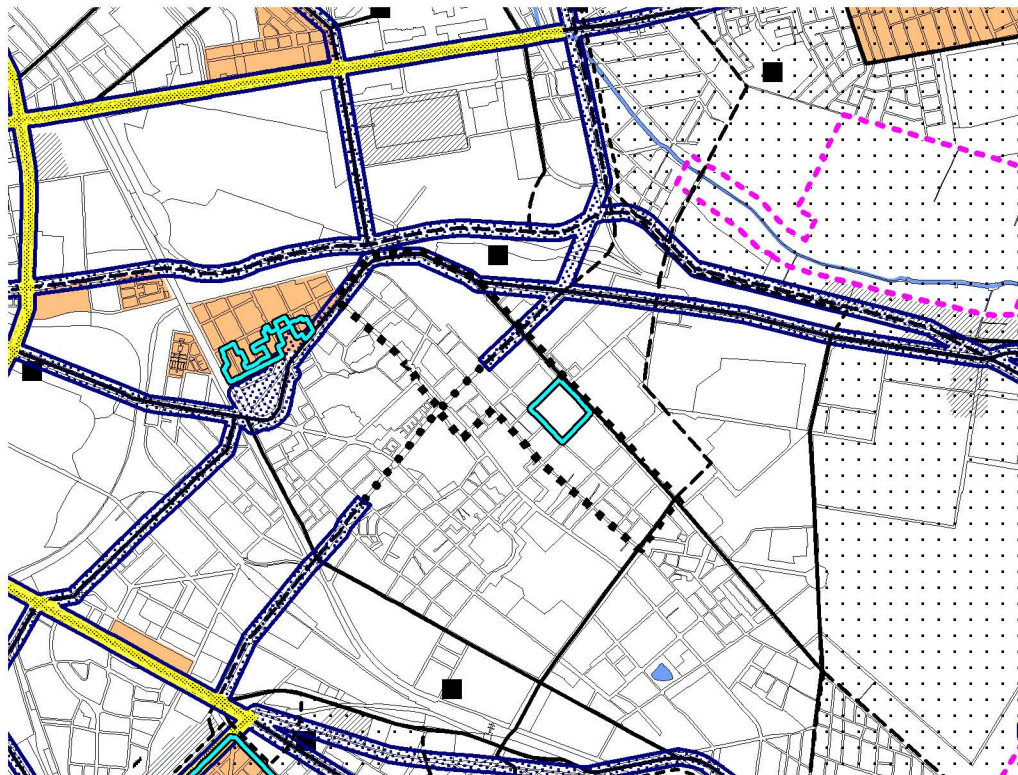
#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- |  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | Gyűjtőtű, lakótű                                         |
|  | Kerékpár-főhálózat (meglévő/tervezett)                   |
|  | Belső zóna forgalomcsillapításra kijelölendő területe    |
|  | Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület   |
|  | Közigazgatási határ                                      |
|  | Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület |
|  | Országos főút, országos mellékút                         |
|  | Tervezési terület határa                                 |



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV. A TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT VESZÉLYEZTETŐ, ILLETŐLEG BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK











## 1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME



M=1:50.000

### JELMAGYARÁZAT:

#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK:

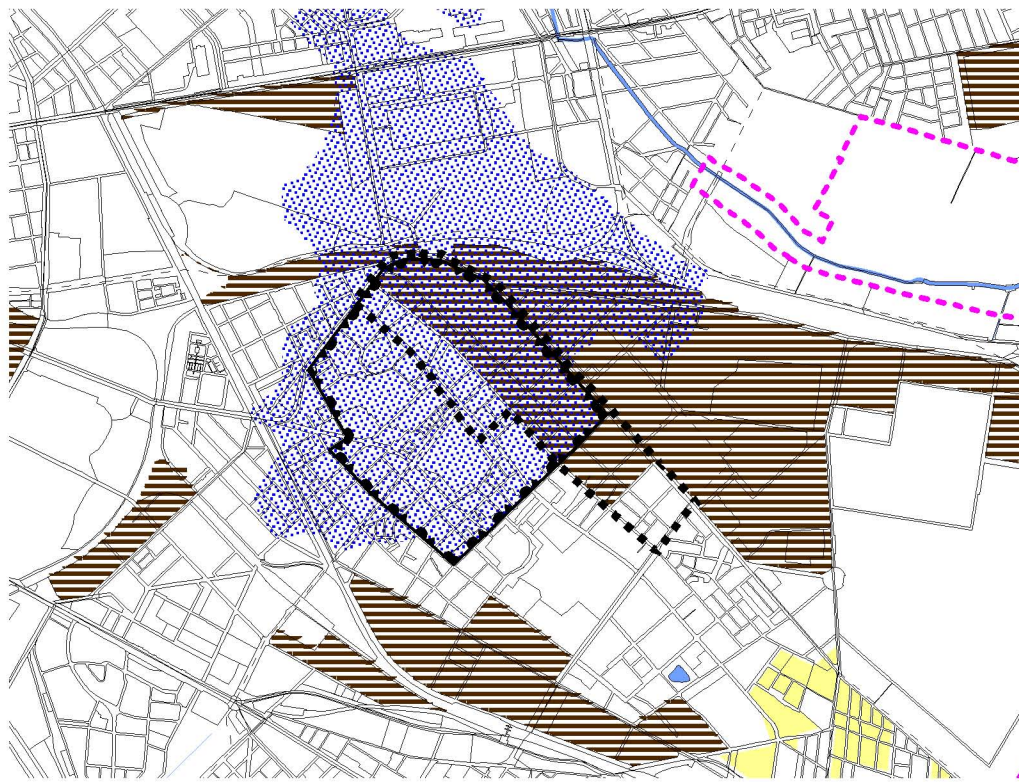
-  Városszerkezeti, városképi szempontból kiemelten védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, helyi jelentőségű terület
-  A városképi illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
-  A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
-  Városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal
-  A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal
-  Magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett övezet
-  Magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából védett övezet
-  Magasház elhelyezése nem megengedett

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

-  Világörökség területei
-  Műemléki jelentőségű területek
-  Egyedi határozattal kijelölt műemléki környezet
-  Fővárosi értékvédelmi területek  
(az 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. számú rendelet és módosításai alapján fővárosi védettségű épületegyüttesek)
-  Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek
-  Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
-  Meglévő főút
-  Tervezett főút
-  Tervezett főút felszín alatt
-  Belterületi határ
-  Tervezési terület határa

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV. A TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT VESZÉLYEZTETŐ, ILLETŐLEG BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

## 2. A TALAJVÉDELMI BEAVATKOZÁS TÉRSÉGEI ÉS KORLÁTOZÓ FÖLDTANI VISZONYOK



M=1:50.000


### JELMAGYARÁZAT:

#### JOVAHAGYANDO ELEMEEK:

 Csatornázandó területek


#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

 Karsztos területek

 Csúszásveszélyes területek


 Alábányászott területek

 Potenciálisan talajszennyezett térségek

 Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája

 Nagytétényi fémfeldolgozó térsége – egyedi nehézfém-határértékek területe

 Fokozottan védett barlangok

 Talajerő-gazdálkodási telep

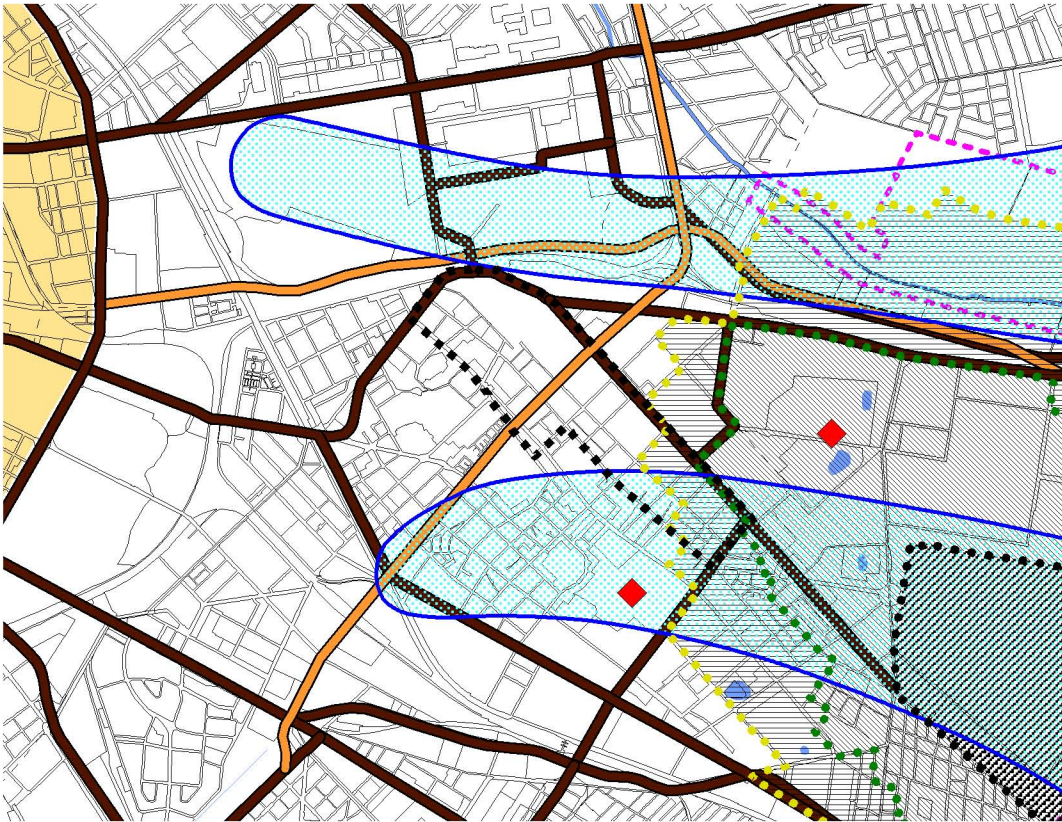
 Belterületi határvonal

 Tervezési terület határa








# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./3. AZ EMISSZIÓKORLÁTOZÁS TÉRSÉGEI

M=1:50.000



## JELMAGYARÁZAT:

### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

-  Csökkentendő terhelésű belvárosi környezet
- Csökkentendő forgalmi zajemisszió:
-  – meglévő
-  – tervezett
-  Átszellőzési sáv
-  Rekultiválandó bányá, lerakó

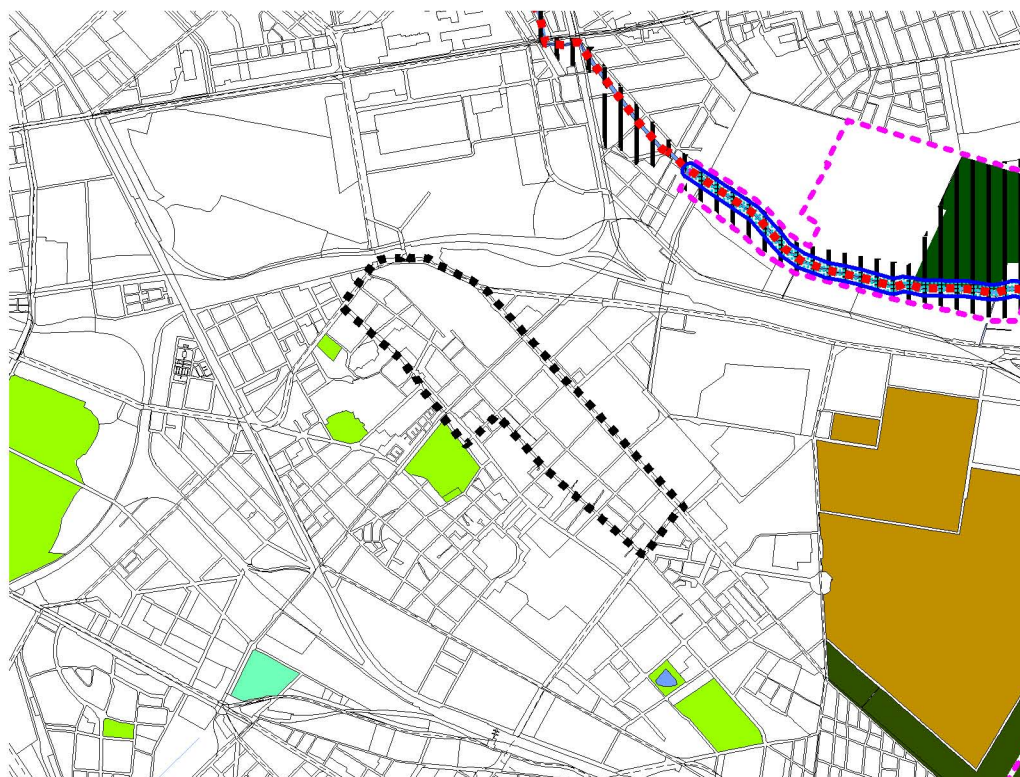
### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

Repülőtéri zajgátló védőövezet:

-  – belső
-  – középső
-  – külső
-  Belterületi határvonal
-  Tervezési terület határa

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV. A TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT VESZÉLYEZTETŐ, ILLETŐLEG BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK






## 4. ZÖLDFELÜLET-, VÍZ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM











M=1:50.000

### JELMAGYARÁZAT:

#### JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

-  Védelemre javasolt erdőterületek
-  Védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykertek
-  Védett és védelemre javasolt közparkok, terek, kertek
-  Védett és védelemre javasolt temetők
-  Városszerkezeti jelentőségű, ökológiailag érzékeny terület

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:


-  Országos jelentőségű védett természeti területek
-  Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területek, értékek
-  Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területek, értékek védőzóna
-  Hidrogeológiai védőterületek
-  Vízfolyások külterületi védőzónája
-  Szükséges vízvédelmi beavatkozás
-  Belterületi határvonal
-  Tervezési terület határa



# A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV M=1:8000 MÉRETARÁNYÚ KIVONATA

## JELMAGYARÁZAT:

### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELENLÉGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTŐTTPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ÉS VASÚT NYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELÜLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK




### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

#### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




##### LAKÓTERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	LAZA KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

##### VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	ÜDÜLŐTERÜLETEK
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------

	KÜLÖNLLEGES TERÜLETEK
	KÜLÖNLLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

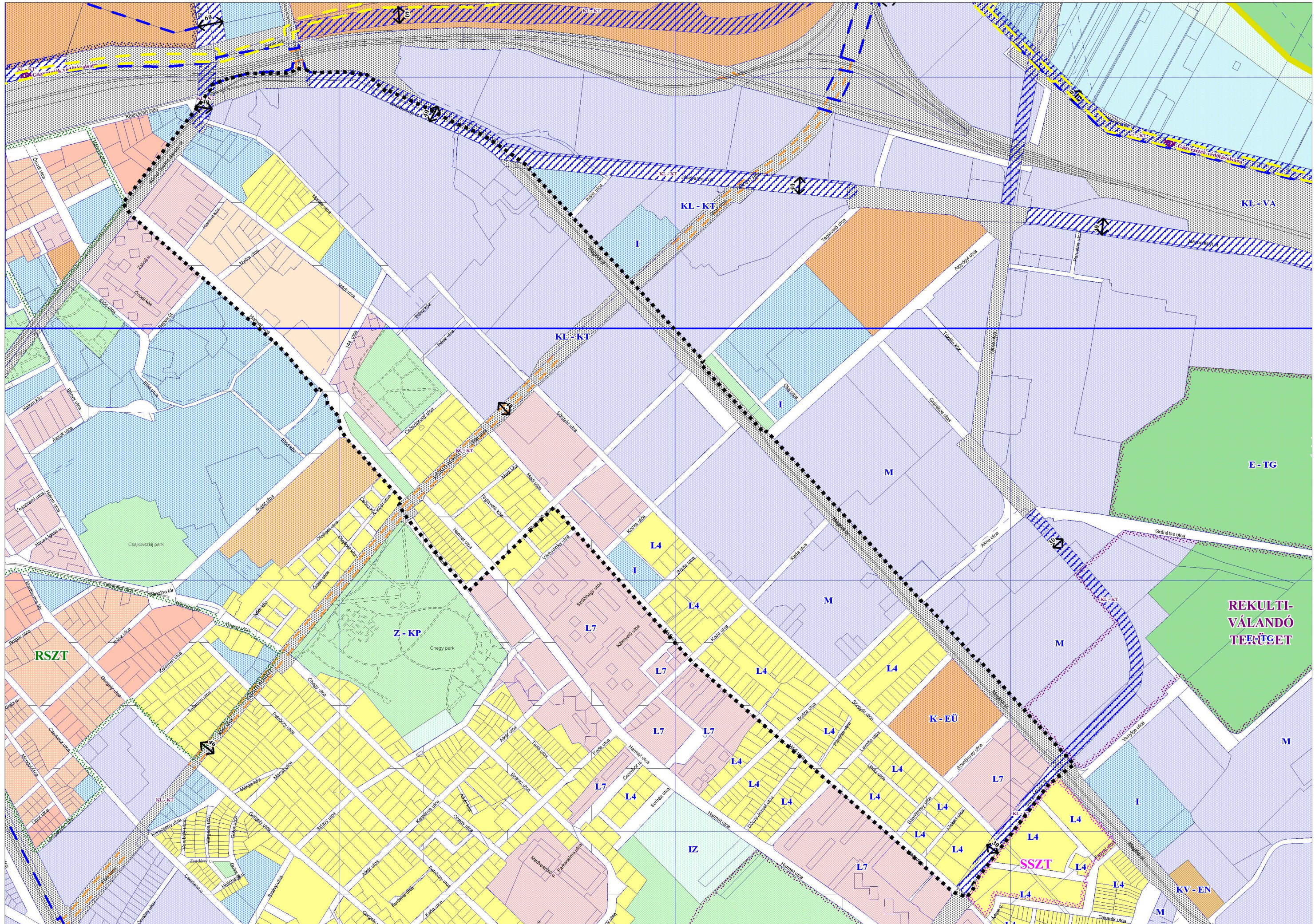
	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

### EGYÉB ELEMEK:

	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FÓUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

**A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!**





KL-KT

KL-KT

KL-VA

E-TG

RSZT

Z-KP

L4

M

L4

M

L7

L4

L4

K-EÜ

L7

L7

L4

L4

L4

L7

L7

L4

L4

L4

L4

L4

L7

L4

L4

L7

L4

L4

L4

L4

L4

L4

L4

L4

SSZT

KV-EN

REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET







# A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERÜLETEINEK KIVONATA M=1:10000

## JELMAGYARÁZAT:

### JELMAGYARÁZAT:

#### Alaptérképi elemek









	Budapest közigazgatási határa
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Vízfolyások, vízfelületek

#### I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek



#### II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

#### III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek

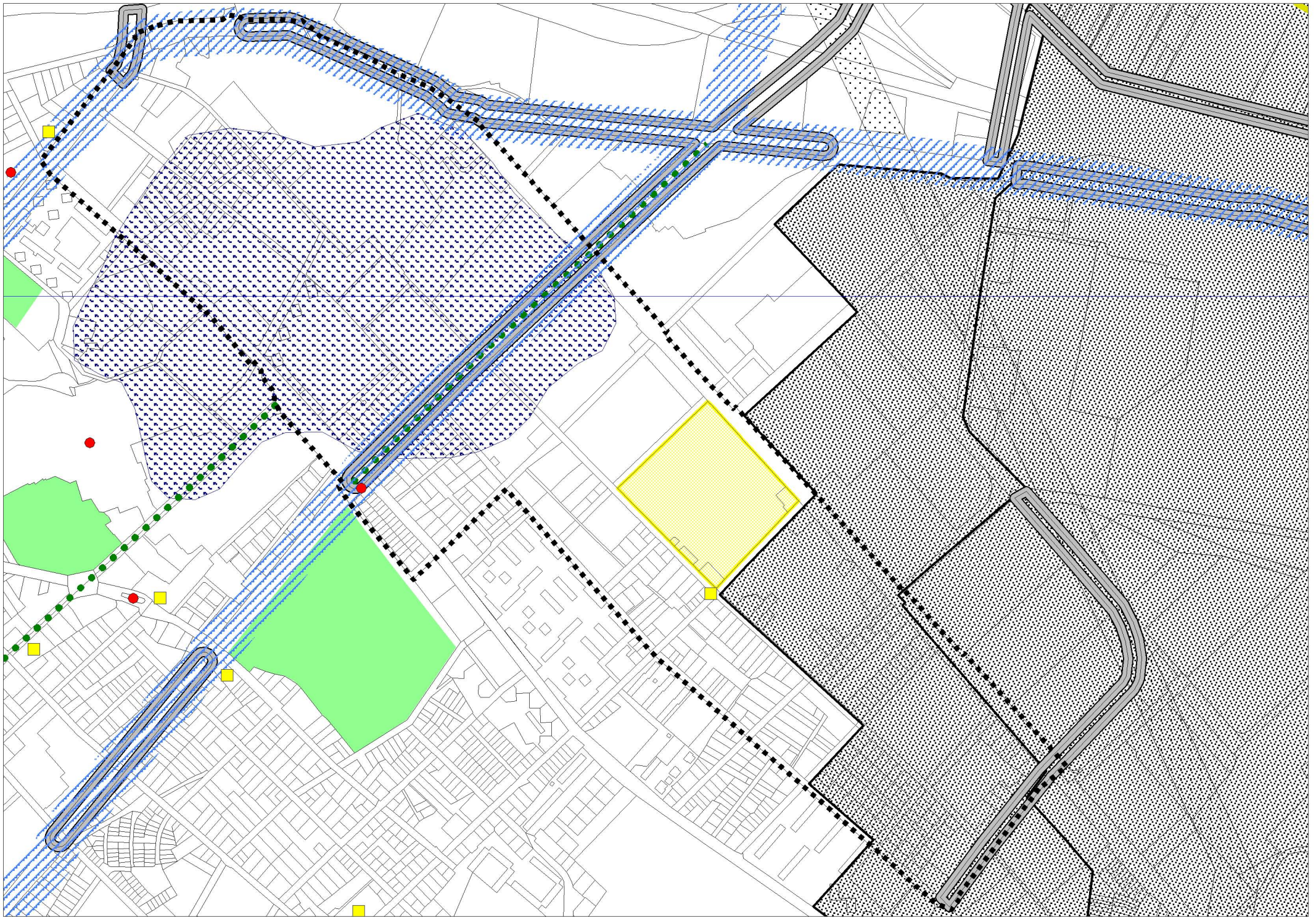
#### IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ külön rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	
				Műemléki jelentőségű terület (Világörökség kiterjesztett területe)
				Műemléki környezet
				Műemlék
				Régészetileg védett terület
				Fővárosi rendeletben védett épület
				Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
				Városkép szempontjából kiemelt területek
				Városkép szempontjából kiemelt útvonalak
				Országos jelentőségű védett természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett természeti érték
				Fővárosi védelemre javasolt természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett közpark, tér, kert, temető
				Fővárosi jelentőségű védett fasor
				Hévíznyerő helyek védőterülete
				Fővárosi jelentőségű víznyerőhelyek védőterülete
				Karsztos terület
				Felszínmozgásveszélyes terület
				Beépített, beépítésre szánt mélyfekvésű terület
				Fokozottan védett barlang felszíni vetülete
				Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája
				Mikrohullámú sáv
				Repülőtér zajgátló védőövezetei
				Metró védelmi zóna

#### Sajátos jogintézményekkel érintett területek (elővásárlási jog) :

	Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek
	Tervezési terület határa



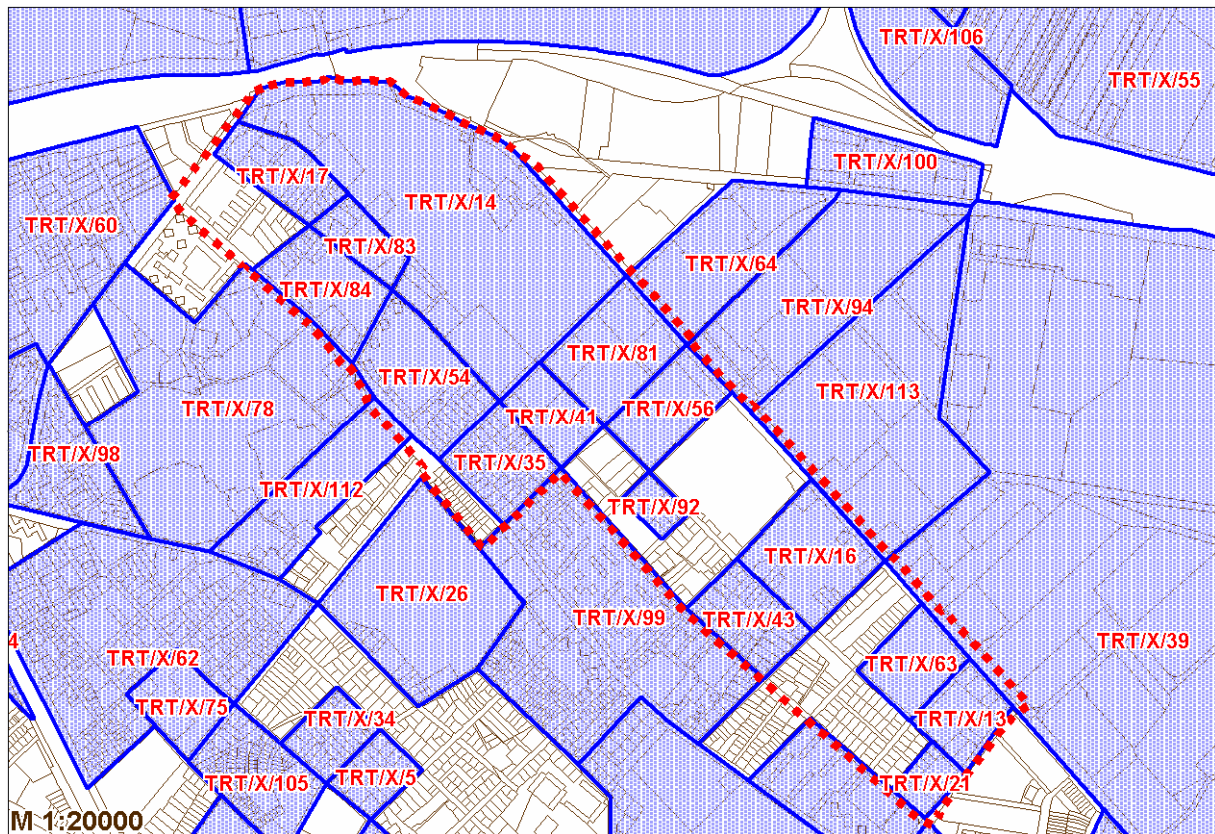




### 1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök

A X. kerület átfogó kerületi városrendezési szabályzatának tervezete elkészült, véleményezése a közeljövőben esedékes. Hatálya azonban egyelőre nem terjed majd ki a már elfogadott kerületi szabályozási tervekkel lefedett városrészekre.

A tervezési területen 15 önálló szabályozási terv van hatályban. Az egyes tervek értékelése a készítésükkor érvényes elnevezéseket, adatokat tartalmazza.



A tervezési területen hatályos KSZT-k

- **TRT/X/13**

Jóváhagyó rendelet száma: 41/2000. (IX.19.)

Terület lehatárolása: Maglódi út – Sibrik Miklós út – Sörgyár utca – Szentimrey utca

Generáltervező: TGT Bt. (Településfejlesztési, Gazdálkodási és Területrendezési Bt.) 2000.

Terület mérete: 3,18 ha

A terület Maglódi út menti része az eredeti telkes, beépítést mutatja, pedig a Maglódi út – Szentimrey utca sarkon álló pontházból négy darab épült volna a Maglódi út mentén. A Sörgyár utca mentén tömbtelken négyszintes társasházak állnak.

A tervekészítés célja a történelmileg más-más időben kialakult, eltérő karakterű területegységre új szemléletű területhasználatot biztosító szabályozás kialakítása. A terv kétféle építési övezetet javasol a telepszerű lakóterület illetve a telkes lakóterület számára. A telepszerű lakóterületen a meglévő telek tovább nem osztható, további épület – térszín alatti gépkocsitároló kivételével – nem helyezhető el, új lakás nem engedélyezett, felszíni parkoló a kijelölt helyeken létesíthető. A telkes lakóterületen egy telken több épület is megvalósítható a rajzon ábrázolt építési helyen belül. A tervezési területen magas zöldfelületi arányt biztosít a szabályozás. A meglévő zöld-, játszó- és sportterület beépítése és funkcióváltása nem megengedett, ugyanakkor a felszín alatt létesíthető mélygarázs a meglévő faállomány csökkenését okozhatja. A terv a Szentimrey utca szabályozási vonalát rendezni javasolja. Célja a Maglódi út és a Sibrik Miklós út menti térfal hiány pótlása, illetve a zajterhelt területeken a lakófunkció funkcióváltása a terv célja. Az említett utak mentén összefüggő zöldsáv létesítését

szorgalmazza a terv a környezeti konfliktusok enyhítésére. A terv az utca- és parkolófásításról gondoskodik.

A 2002-ben készült szabályozási tervnek a külső úthálózatra vonatkozó javaslata ma is helytálló. A tömbbelsőben a parkolóépítés a krónikus férőhelyhiány mérséklését szolgálja, a Sibrik Miklós út menti fejlesztés azonban felülvizsgálandó.

A meglévő vízhálózat a tervezett beépítések és azok vízigényeit ki tudja elégíteni. A csatornahálózat szintén nem igényel hálózatfejlesztést, ugyanakkor a meglévő  $\varnothing 30$  cm-es hálózat rekonstrukciójára van szükség a Maglódi úton, továbbá a Sibrik Miklós út 2x2 sávra történő bővítése miatt  $\varnothing 40$  cm átmérőjű csatorna építését tartalmazza az Általános Csatornázási Terv.

Az érintett terület villamosenergia ellátása biztosított. A konkrét energiaigény ismeretében meg kell vizsgálni, hogy a transzformátorok kapacitása megfelelő-e. (Az érintett transzformátort azóta sem váltották ki.) Nem valósult meg a Sibrik Miklós úti elektromos és távközlési légvezetékek földkábelre cserélése és igényesebb közvilágítás telepítése sem. A tervben szereplő többletgázigény fejlesztés nélkül várhatóan biztosítható.

- **TRT/X/14**

Jóváhagyó rendelet száma: 42/2003 (IX.18.)

Terület lehatárolása: Jászberényi út – Maláta utca – Mádi utca – Gitár utca – Maglódi út

Generáltervező: Közlekedés Kft. 1999.

Terület mérete: 32,85 ha

A tervezési terület legnagyobb részét a Dreher Sörgyár telepe foglalja el, melyen területhasználat szempontjából üzemi, irodai-szociális, raktározási, használaton kívüli, zöld- és közlekedési-parkoló területek különíthetők el. A legnagyobb területet az üzemi-raktározási funkciók foglalják el, a burkolt felületek aránya magas. A zöldfelületek általában gondozottak, de az egybefüggő részek aránya igen kicsi. A Sörgyár által nem használt területeket és a pincék területét bérbe adják. A területen belül még BKV áramátalakító, közterületi kapcsolattal nem rendelkező önkormányzati lakótelek, önkormányzati bérházak, valamint a terület szélén beékelődő lakótelek találhatók.

A területen folytatott tevékenységek környezetterhelő hatásai határérték alattiak. A szabályozási terv vizsgálati munkarészeiben jelzett szomszédos lakóingatlanon (41014/10 hrsz.) tapasztalható zajterhelési konfliktus már nem áll fenn: a zajforrást részben megszüntették, a lakótelek határán zajjányékoló falat létesítettek.

A területen lévő közel 150, vegyes állapotú épületről részletes katalogizálás készült. Építészeti szempontból a terv 14 épületet tartott értékesnek. A tervekészítés célja a Sörgyár korszerűsítési-fejlesztési elképzelésein alapuló területrendezés, telekhatárrendezés, épületbontás és épületkorszerűsítés-felújítás ütemezett megvalósítása. A Sörgyár területén belül elbontásra javasolt 50 épület, összesen 15.134 m<sup>2</sup> bruttó terület. A Sörgyár területén kívüli részeken még további 24 épület bontására tesz javaslatot a terv, miáltal lehetőség nyílik a zöldfelületek arányának növelésére.

Telekalakítás szempontjából közterületi besorolást javasol a 41361 hrsz.-ú Maláta utcai telekre (ez a terv készítése óta megvalósult), valamint a 40988/16 hrsz.-ú MÁV telek Jászberényi utat érintő telekrészére. A 40988/16 hrsz.-ú MÁV teleknek a Sörgyár területébe eső nyúlványát a Sörgyárhoz javasolja csatolni. A 41018/2 hrsz.-ú önkormányzati telek közterületi kapcsolatát biztosítandó közterületi besorolást javasol a 41023/1 hrsz.-ú telek nyúlványára és a mellette levő sávra a 41025/2 hrsz.-ú telekből. A Gitár utca távlati szélesítése érdekében a Sörgyár területén 10 m széles be nem építhető sávot jelöl ki.

A 41025/2 hrsz.-ú telekből három külön telek leválasztását javasolja összesen kb. 5 ha területtel. A 41014/8 és a 41294 hrsz.-ú telkek további megosztását javasolja, ugyanakkor egyesíteni javasolja a 41331/3 és 41331/4 hrsz.-ú telkeket. A 41016 hrsz.-ú telekből a volt munkásszálló számára új önálló telket javasol kialakítani, a visszamaradó telekrész a Sörgyárhoz csatolandó. A Jászberényi út menti (a Fehér úttal szemben nyíló) önálló pince számára telekalakítást javasol.

Építési helyek kijelölésével fejlesztési lehetőséget biztosít a Sörgyár palackozóüzeme, raktári részei, hűtőgépháza, kondicionálója és portaépülete számára. A megosztott és az egyesített telkeken is építési helyek szabják meg a beépítés módját.

A magas zajterhelés miatt javasolja a lakófunkciók megszüntetését és munkahelyi célú hasznosítását miatt a Maláta utca középső szakaszán, ugyanakkor telekalakítást javasol a Maláta utca nyugati részén egy lakóépület számára (ez utóbbi a terv készítése óta megvalósult).

A terv közlekedési munkaésze a határoló utak fejlesztését két ütemben ábrázolja a magasabb rendű tervekkel összhangban. A gyárterület belső úthálózatának kiépítése a jelenlegi fejlesztési szándék szerint felülvizsgálandó.

A szabályzat szövegében több, a zöldfelületek védelmét célzó, valamint városképvédelmi és környezetterhelés-csökkentő zöldfelületekkel kapcsolatos előírás szerepel: faegyedek megtartása, védő zöldsávok telepítése, többszintes növényállomány ültetése.

A végrehajtott fejlesztések a vízhálózatban fejlesztést nem igényeltek, a meglévő rendszerről a lekötött felhasználható kontingens keretein belül megvalósíthatók voltak. Hasonlóan nem volt szükség a közcsatornák fejlesztésére sem, a többletvizeket a meglévő hálózat fogadni tudta. A Sörgyár 2003 óta korszerűsítette a gyártás során keletkező ipari szennyvizek előkezelését is korszerűsítette: eleveniszapos anaerob technológiával működő biológiai szennyvíztisztító rendszert épített ki.

Az érintett terület villamosenergia-ellátása a meglévő hálózatról biztosítható. A közvilágítás a Maláta, Mádi és a Gitár utcában fejlesztésre szorul.

A tervezett hőenergia növekmény 5,9MW: ha ezt a gázhálózatról kell biztosítani, ahhoz hálózatfejlesztés szükséges. A távközlési hálózati ellátás megoldható, a tervezett új 100 fővonal biztosítására új alépítményt kell kiépíteni.

- **TRT/X/16**

Jóváhagyó rendelet száma: 14/2010. (V.21.)

Terület lehatárolása: Maglódai út – Bodza utca – Sörgyár utca – Kada utca

Generáltervező: Classicon Kft. 2010.

Terület mérete: 6,8 ha

A volt Ganz-Mávag telepen korábban kizárólag raktározás folyt, több telekből állt, közepére iparvágány vezetett. A tömb szélein zárvány lakótelkek vannak, a Maglódai út és a Kada utca mentén kereskedelem-szolgáltatás funkcióval vegyesen.

A tervekészítés célja a Megaholz Kft. számára építési lehetőség biztosítása a tömb üresen álló belső részén. A terv a Maglódai útról nyíló 12 m széles belső magánútról javasolja megközelíteni a megosztás után kialakított telkeket, melyeken a munkahelyi területeken megszokott funkciójú építmények helyezhetők el a kötelezően előírt 5 m-es előkertes, szabadonálló építési helyeken belül. A lakóépületek felújítása nem korlátozott.

A kiszabályozásra kerülő belső út zsákszerű csatlakozása a Maglódai utcára felülvizsgálandó. A Maglódai útról a tervezett belső út 12,0 m széles, egy közterületi csatlakoztatása kevés. Szerencsésebb lenne ennél több kapcsolat, vizsgálandó a Sörgyár utca és a Bodza utca irányába is.

A meglévő vízhálózat a fejlesztések többlet igényeit ki tudja elégíteni, a kívánt fejlesztés a kontingensen belül megvalósítható. A csatornahálózat a keletkező szennyvizeket fogadni tudja, ugyanakkor az FCSM nyilatkozata alapján a hálózat leterheltsége miatt többlet-csapadékvizeket a hálózatba már nem lehet bevezetni.

A terv több, városképvédelmi és környezetterhelést-csökkentő zöldfelületekkel kapcsolatos javaslatot tartalmaz, pl.: fasorok és védőzöldsávok telepítését. Az 1999-ben végzett talajminta-vételezés nem mutatott ki intézkedést igénylő szennyezettséget.

Az érintett terület villamosenergia-ellátása biztosított. A többletgázigény a térségben található nagy-középnomású ill. kisnyomású gázvezetésekről csatlakozóvezetékek kiépítését követően biztosítható, (nagy-középnomású gázvezeték csatlakozása esetén nyomáscsökkentőt is el kell helyezni). A távközlési ellátás megoldott, javasolt a légvezetékek földvezetékkel való kiváltása.

- **TRT/X/17**

Jóváhagyó rendelet száma: 5/2001. (I.23.)

Terület lehatárolása: Körösi Csoma Sándor út – Maláta utca – Nyitra utca – Mádi utca

Generáltervező: Közlekedés Kft. 2000.

Terület mérete: 3,82 ha

A Nyitra utca vonalától az óvoda telkéig változó állagú és szintszámú lakóépületek találhatók. Az óvodától északra az elbontott épületek helyén autószerelő-gumis műhely és garázssor áll. Az óvoda telekhatára nem esik egybe a magasabbrendű terv övezethatárával. A terület északi része alá átnyúlnak a Sörgyár pincéi.

A zöldfelületi vizsgálat kiemeli az óvodakert növényállományát (több idős, szép faegyed). A Maláta utca 7. szám alatti telken még idős vadgesztenye- és juharfákat említ, de azokat időközben kivágták. A Maláta köztől nyugatra lévő területre készült talajszennyezettség-vizsgálat lokális, határérték alatti, beavatkozást nem igénylő szénhidrogén-szennyeződést, határérték alatti toxikus fémszennyeződést mutatott ki.

A tervekészítés célja a Körösi Csoma Sándor út menti terület városépítésszerűen megfelelő, egységes beépítése üzemanyagtöltő állomás, illetve ettől eltérő szándék esetén lakó funkció számára a főút távlati szabályozásának biztosításával, az óvoda telkének rendezése, valamint a pincék hasznosítása.

Az óvoda területhasználatának megfelelően a terv telekalakítást és övezethatár-módosítást javasol. Előbbi a terv készítése óta megvalósult. Új közterület, a Maláta köz kialakítását tervezi 12 m szélességgel az óvoda északnyugati telekhatára mentén a Maláta és a Mádi utca között, ami azóta szintén kiépült. Az óvoda telkén belül az új közterület mentén 7 m széles zöldsávot ír elő. A Körösi Csoma Sándor út távlati fejlesztésének területigényét a jelenlegi telekhatártól mért 17 m-ben, a beépítés vonalát ettől 3 m-re határozza meg (a telekalakítás nem történt meg, de a beépítés a telekhatártól 22 m-re valósult meg). A Maláta utca szélesítését javasolja a Körösi Csoma Sándor út és az új közterület között (a 2 m széles közterületi sáv telekalakítása megtörtént). A Mádi utca és a Maláta utca közötti 41372 hrsz.-ú átmenő telket megosztani javasolja a belső épületrészek elbontásával egyidejűleg. Ez sok lakót érintene, mivel a belső szárnyakban sok lakás található – így nem is valósult meg.

A terv a Körösi Csoma Sándor út és az új közterület között 4 telek kialakítását javasolja (ez kissé máshogyan történt meg). Az intézményi övezetben 3 különböző építési övezetet hoz létre, a Körösi Csoma Sándor út mentén intézményi dominanciával és intenzívebb beépítéssel. Ezzel szemben intézményi funkció csak a Körösi Csoma Sándor út menti telken létesült, míg a több Maláta köz felőli telkein lakóépületek állnak. A Nyitra utca menti lakóterületet egy építési övezetbe sorolja.

A Maláta köztől nyugatra a szabályozási terv készítése óta területhasználat-változás történt, új épületek létesültek. A rendelet bontások esetén előírta talajvizsgálat készítését, ezért valószínű, hogy az építkezés során a szennyezett talajt eltávolították. Az alátámasztó munkarész az engedélyezési tervhez kertépítészeti terv készítését javasolja erre a területre. A rendelet előírásai közterületi parkolók fásítására, valamint közterületi fásításra vonatkozó passzusokat is tartalmaznak.

A vizsgált terület áramellátásához két db új 10/0,4kV-os transzformátor szükséges, a Körösi Csoma út szélesítése miatt a 10kV-os elektromos és a távközlési kábelt át kell helyezni. A közvilágítást a Maláta utcában kell felújítani, az új utcában ki kell építeni. A tervezett épületek gázellátása a nagy- és kisnyomású vezetésekről megoldható. Az érintett terület távközlési hálózatokkal ellátható.

- **TRT/X/21**

Jóváhagyó rendelet száma: 34/2001. (VII.10.)

Terület lehatárolása: Sibrik Miklós út – Mádi utca – Kiskert utca – Sörgyár utca

Generáltervező: KASIB Kft. 2001.

Terület mérete: 1,6 ha

A Kiskert utca mentén családi házas beépítés található. A tömb nagy részét a volt általános iskola (Kőbányai Családsegítő Szolgálat) és a hozzá tartozó sportpálya telke foglalja el.

A tervekészítés célja az iskola fejlesztésének biztosítása, tornacsarnok elhelyezése. A tornacsarnok a jelenleg üres telken épült volna föl az iskola telkével való telekegyesítés után. A családi házak szabadonálló, az iskola és a sportpálya alapintézményi L4 építési övezetbe tartoznak. A terv célja időlegesen okafogyottá vált, mivel az általános iskola megszűnt.

A Sibrik Miklós út javasolt 2x2 sávra történő kiépítése ma is időszerű, a tornacsarnok megközelítése a Mádi utcáról megfelelő. A szükséges parkolóhelyet a terv biztosítja, a magasabbrendű terveket figyelembe veszi. A tervezett fejlesztés nem okoz jelentősebb változást a környezetterhelésben. A szabályzat szövegében több, városképvédelmi és környezetterhelést csökkentő, zöldfelületekkel kapcsolatos előírás szerepel: többszintes zöldsáv, parkolófásítások, fasorok létesítése.

A vízhálózat a becsült többlet vízigényeket jelenlegi állapotában is képes kiszolgálni, hálózatfejlesztésre nincs szükség. A csapadékvizek zárt szelvényben történő elvezetése a Sibrik Miklós úton nem megoldott, ezért bár a fejlesztés kapcsán jelentkező szennyvizek nem számottevőek, a Sibrik Miklós úton mégis új csatornát kell építeni.

A villamosenergia- és gázellátás biztosított. A távközlési hálózatra vonatkozó javaslati fejezet nem készült el, a tervlap szerint a Sibrik Miklós úton és a Sörgyár utcában van távközlő hálózat.

- **TRT/X/35**

Jóváhagyó rendelet száma: 7/2002. (III.12.)

Terület lehatárolása: Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca

Generáltervező: Pannonterv Kft. 2001.

Terület mérete: 4,4 ha

A terület két tömböt foglal magába, a Mádi köz zsákutcában végződik. A beépítés jellemzően családi házas, elvértve egy-két társasház előfordul.

A tervekészítés célja a Mádi köz Harmat utca felőli végének lezárása, az üres telkek beépítési feltételeinek meghatározása, az L4 építési övezeti paraméterek meghatározása.

A terv javaslatot tesz a Mádi köz Harmat utca felőli lezárására és a Harmat utcai telekrész szomszédos telkekkel való egyesítésére, melyen jókora építési helyet jelöl. A telekalakítás a terv készítése óta megvalósult, de nem egy, hanem két, környezetéhez illeszkedő méretű telek jött létre.

Két építési övezetet javasol, a meglévő két Mádi utcai társasházat külön építési övezetbe sorolja. Noha az új kialakítású „nagy” telek alkalmasnak tűnik társasház számára, nem abba az építési övezetbe tartozik. A Harmat utca és a Mádi köz szélesítését javasolja a benyúló telekrészek kiszabályozásával, ez azóta megvalósult. Védelemre javasolja a Gitár utca 3. szám alatti épületet és a Gitár utcai villasor utcaképet.

A szabályozási terv a Mádi köz belső közterületének a kialakítását tartalmazza, megtartva a meglévő beépítést. Az időközben megépült Gitár utcai körforgalmú csomópontok jelentősen javítják a forgalom biztonságát, amire a 2001-es terv is felhívta a figyelmet.

A tervezett fejlesztések nem okoznak jelentősebb változást a környezetterhelésben. A szabályzat rendelkezik a meglévő faállomány megőrzéséről, pótlásáról és fasorok létesítéséről.

A vízhálózat a terv készítése óta jelentősen átépült: a Harmat utcában megszűnt a DN 100 mm-es elosztóhálózat, valamint átépítették a DN 275 mm-es öntöttvas vezeték DN 300 mm átmérőjű KPE

vezetékre. Ezen utóbbiról látják el a környező telkeket. A szabályozási terv a csatornák átmérőjét nem tartalmazza. Bár a hálózat átépítésére biztosan nem került sor, a korábbi rendszer a fejlesztéseket a mai napig képes ellátni. Az új beépítés többletenergia- és távközlési igénye a meglévő hálózatokról biztosítható.

- **TRT/X/41**

Jóváhagyó rendelet száma: 37/2002. (XII.19.)

Terület lehatárolása: Sörgyár utca – Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca

Generáltervező: Archi-Profil Bt. 2002.

Terület mérete: 3,0 ha

A területet négy telek alkotja. A középső, legnagyobb telken F+4 szintes, egyenként 42 lakásos lakóépületek állnak. A Gitár utca – Sörgyár utca sarkán önálló telken a tévesen Dreher-kastélyként emlegetett villában magániskola üzemel. A Sörgyár utca – Téglavető utca sarkán divatáruüzlet, a Mádi utca felől beékelődő telken transzformátorépület áll.

A tervekészítés célja további lakóépületek elhelyezése a 41270/3 hrsz-ú telken L7 építési övezetben.

A javaslat szerint 4, P+F+2+T szintes lakóépület kerül elhelyezésre lakásmérettől függően 40-65 db lakással. A „Dreher-kastélyban” felújítását követően 2 lakás alakítható ki. A Gitár utca 40 m-es tervezett szélesítése a tömbből 5 m széles területet igényel. A telek megközelítése a Sörgyár utca felől biztosítható. A Sörgyár utca – Téglavető utca sarkán álló földszintes épület elbontása után az önkormányzati tulajdonú telken F+2+T szintes épületben 12 lakás építhető. A terv a két építéssel érintett telekre, illetve a középső, kialakult beépítésű telekre más építési övezetet javasol.

A 2002-ben készült szabályozási tervben javasolt beépítés nagyrészt megépült. Az időközben megépült Gitár utca – Mádi utcai körforgalmú csomópont a szabályozási tervben nem szerepel. A Gitár utca közúti alagútba történő vezetését a terv figyelembe veszi.

A szabályozás a kedvező zöldfelületi arány (40-50 %) megtartását biztosítja; javaslatot tesz az új beépítést ellensúlyozó zöldfelületi fejlesztésekre: fapótlás, többszintes zóldsáv, parkolófásítás, fasorok létesítése.

Bár a szabályozási terv alátámasztó munkarésze a vízhálózat rekonstrukciójának szükségességét kiemelte, az a mai napig nem történt meg. A csatornahálózat állapota és kapacitása jelenleg is megfelelő.

Az érintett terület villamos energia ellátása biztosítható az itt lévő transzformátor bővítésével, a földgázigény a szomszédos utcák alatt futó vezetésekről biztosítható. Az érintett terület távközlésileg ellátott, a légvezetéseket földvezetésekkkel kell kiváltani.

- **TRT/X/43**

Jóváhagyó rendelet száma: 3/2003. (II. 20.)

Terület lehatárolása: Kada utca – Sörgyár utca – Bodza utca – Mádi utca

Generáltervező: K.ARCH DESIGN Bt. 2002.

Terület mérete: 4,4 ha

A terület vegyes telekállományú, ennek megfelelően családi házas és társasházias beépítést egyaránt tartalmaz vegyes állapotú épületekkel. A tömbbelsőben nagyobb nyeles telkek alakultak ki.

A tervekészítés célja a tömbbelsőben épülő „fecskeházak” építési lehetőségének megteremtése. A Mádi utcáról nyíló, de a tömbbelső nagy részét elfoglaló telken fiatalok számára 56 db kislakás épülne négy db F+2+T szintes társasházban. A tömbbelső társasházai az L4 keretövezeten belül más építési övezetbe soroltak (csoportházra alkalmazható 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatót használ), mint a családi házas telkek.

A szabályozási tervben javasolt lakóterület fejlesztés jó gondolat, a parkoló férőhely bővítése indokolt. A közel tízéves terv aktualizálása időszerű.

A tervezett fejlesztés nem okoz jelentősebb változást a környezetterhelés tekintetében. A tervben több, zöldfelületekkel kapcsolatos előírás szerepel: többszintes növénytelepítés, parkolófásítások. A szabályozás kertépítészeti terv készítését írja elő.

A vízhálózat és a csatornahálózat a többletigényeket ki tudta elégíteni. Az eltelt időszakban nem történt hálózatfejlesztés vagy átépítés. Az érintett terület többlet villamos energia ellátása biztosítható a meglévő 10kV hálózatról a meglévő transzformátor kapacitásának növelésével. A földgázigény a meglévő kisnyomású hálózatról biztosítható. Az érintett terület távközlésileg ellátott, a légvezetéseket földvezetékekkel kell kiváltani.

- **TRT/X/54**

Jóváhagyó rendelet száma: 53/2003. (XII.18.)

Terület lehatárolása: Mádi utca – Gitár utca – Harmat utca – 144. utca

Generáltervező: SABINA Bt. 2003.

Terület mérete: 7,0 ha

A 144. utca mentén F+10szintes, 64 lakásos társasházak állnak. A Harmat utca mentén egy földszintes szolgáltatóház, trafó és F+4 szintes lakóház található. A terület java részét egy közkert foglalja el, mely alá benyúlnak a sörgyár pincéi. A mintegy 20 éve tömedékelt pincék területén süllyedést nem tapasztaltak.

A jelentős zöldfelületi borítottsággal rendelkező területen több értékes faegyed található a Csősztorony utca melletti parkban, illetve a Gitár utca menti lakókertekben. A Gitár utcában BVKSZ védelem alatt álló, értékes platánfasor húzódik. A Harmat utca menti közkert funkcióját csak részben tudja betölteni.

A tervekészítés célja a 41302/6 hrsz.-ú telek részét képező Harmat utca – Csősztorony utca sarki területen lakóépület létesítésének biztosítása. Az L7 keretövezeten belül két építési övezetet határol le, az egyik az F+10 szintes társasházak építési övezete, a másik a Harmat utca menti hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet. A magasabbrendű tervek fejlesztési javaslatai figyelembe veszi, a szükséges területigényt biztosítja. A 144. utcában javasolt parkoló a térség parkolási rendjét javítja, és a közterület rendezettebb kialakítását teszi lehetővé.

Az alátámasztó munkarész a Csősztorony utca melletti közkert közpark övezetbe történő átsorolását javasolja, ezenkívül a közkerti funkciók bővítését irányozza elő. A 144. utca mentén a lakóterületet védő cserjesáv fasor telepítésére tesz javaslatot. A Harmat utca menti zöldterületen pihenő és játszótéri funkciók elhelyezését nem javasolja. A szabályozási tervlap megtartandóként jelöli az értékes fákat és a Gitár utcai fasort, és telepítendő fasort ábrázol a 144. utca mentén. A szabályozási előírások tartalmazzák a kertépítészeti terv kötelezettségét a parkban folytatott építési munkáknál.

A dokumentációban szereplő vízvezetékeknek illetve csatornáknak csak egy része valósult meg, a Csősztorony utcai vízvezeték és a 144. utcai szennyvízcsatorna nem épült meg. A villamosenergia-ellátás az itt lévő 10/0,4kV-os transzformátorok kapacitásának növelésével vagy új elhelyezésével biztosítható. A területen áthaladó 10kV-os kábelt időközben áthelyezték, de új transzformátor nem létesült. A gázigény az itt található kisnyomású vezetékről biztosítható. A terv szerint a hőellátás távfűtéssel is megoldható, de az új lakóépület végül gázellátással valósult meg. A távközlési ellátás megoldható az itt lévő hálózatról.

- **TRT/X/56**

Jóváhagyó rendelet száma: 9/2004. (III.11.)

Terület lehatárolása: Maglódi út – Kocka u. – Sörgyár u. – Téglavető u.

Generáltervező: Műhely Rt. 2004.

Terület mérete: 4,42 ha

A terület korábban a sörgyár egyik telephelye volt, jelenleg vegyes rendeltetésű: raktározási, kereskedelmi, ipari és vendéglátás tevékenységre szolgál. A Maglódi út mentén 35m széles közterület húzódik.

A terv készítésének célja a fő rendeltetéshez és az M keretövezeti besoroláshoz nem illő létesítmények (lakóépületek, bölcsőde) leválasztására és rendezésére. A telephelyre, illetve a két leválasztott telekre külön építési övezetet javasol, újabb lakás létesítését nem engedélyezi. A Maglódi út mentén telekalakítást javasol a lakóépületek, illetve a lakóépület-bölcsőde-transzformátor épületegyüttese számára. A lakóépületek parkolását a Maglódi út menti, iparvágányokkal átszőtt közterületen javasolja megoldani. (A bölcsőde játszóudvara jelenleg is itt található.),

A terv a Maglódi út fejlesztését figyelembe veszi, a vasúti kiszolgálás lehetőségét továbbra is fenntartja. Üzemanyagotöltő állomás létesítését az egész területen megtiltja.

A terv több, városképvédelmi és környezetterhelést-csökkentő zöldfelületekkel kapcsolatos javaslatot tartalmaz, pl.: növényállomány megtartása, fasorok és védőzöldsávok telepítése. A területen korábban végzett talaj-mintavételezés nem mutatott ki intézkedést igénylő szennyezettséget.

Többlet közműigény nincsen.

- **TRT/X/63**

Jóváhagyó rendelet száma: 66/2004. (XII.17.)

Terület lehatárolása: Bajcsy-Zsilinszky Kórház (Maglódi út – Szentimrey utca – Sörgyár utca – Lavotta utca)

Generáltervező: KASIB Kft. 2004.

Terület mérete: 3,9 ha

A Bajcsy-Zsilinszky Kórház főépülete 1932-ben a Sörgyár utca mentén épült, a Maglódi út felől 3 ha-os pihenőparkkal. Az első bővítések a Lavotta utca mentén épültek, a főbejárat is ide helyeződött át. A kiszolgáló épületek kerültek a Szentimrei utca mellé, legvégül a Maglódi utca menti terület épült be.

A tervkészítés célja a K-EÜ keretövezetben elérhető maximális paraméterek meghatározása a kórház fejlesztési elképzeléseinek biztosítása érdekében. Ezek célja új szakterületek kialakítása, a dolgozók szociális ellátásának korszerűsítése, illetve a kórtermek komfortosítása. A parkolásról térszín alatti parkolók gondoskodnak. A kórház a Maglódi út – Lavotta utca sarkán a „D” épület bővítését irányozta elő, ezért a tervben a meglévő és a tervezett épületeket magába foglaló egybefüggő építési hely szerepel a központi park kihagyásával.

A terv figyelembe veszi a TSZT-t és a közlekedésfejlesztési terveket. A Maglódi út bővítésére az UNITEF által készített terv változatát ábrázolja, ami további egyeztetést igényel. A Szentimrey utca javasolt 18 m-es szabályozási szélessége megfelelő. A parkolás bővítése a kórház korszerűsítésével összhangban van, de a jelenlegi zsúfoltságot nem enyhíti.

A terv gondoskodik az értékes növényállomány megtartásáról, valamint további zöldfelület-fejlesztési javaslatokkal is él (parkolófásítás, védőzöldsáv létesítése). A szabályozás kertépítészeti terv készítését írja elő.

- **TRT/X/81**

Jóváhagyó rendelet száma: 2/2006. (I.20.)

Terület lehatárolása: Maglódi út – Téglavető – utca – Sörgyár utca – Gitár utca

Generáltervező: Konstruma Kft. 2006.

Terület mérete: 6,3 ha

A munkahelyi besorolású tömb belső részeit a régi sörgyár foglalja el. A téglarchitektúrás épületek felújításra érdemesek. A tömb nyugati sarkában álló Dreher- (valójában Tószeghy-)villa kiemelkedő építészeti érték, kertjében értékes faállomány található. A tulajdonos az összes épületre bontási engedéllyel rendelkezik. A terület nagyrészt alapincézett.

A tervkészítés célja a terület beépítési-értékesítési lehetőségeinek, telekosztásának tisztázása. A terv biztosítja a Maglódi út 38 m-es szabályozási szélességét, a Gitár utcát 32 m szélesre szabályozza. Tömbfeltároló utat nyit 10 m szabályozási szélességgel a Téglavető utca és a Gitár utca között.



Két építési övezetet javasol, az egyik a villa telkére (alacsonyabb építési paraméterekkel), a másik a tömb többi részére vonatkozik. A Lidl Áruház ekkor még csak tervként szerepel. Védelemre javasolja a villát és a tömbbelsőben álló nagy csarnoképületet. A szabályozási terv közlekedési munkarésze figyelembe veszi a magasabbrendű tervekben javasolt fejlesztéseket, és összhangban van a szomszédos területek szabályozási tervével.

A kereskedelmi áruház a Maglódi út – Téglavető u. sarkán megépült; a rossz állagú épületeket elbontották (sajnos a védendő csarnokkal együtt). A tömbön belüli további út- és parkoló bővítés a beépítési javaslat függvényében újragondolandó.

A terv javaslatot tesz a meglévő növényállomány megőrzésére és új zöldfelületi elemek létesítésére. A szabályozás kertépítészeti terv készítését írja elő. Az ipari tevékenység megszűnésével jelentősen csökkent a környezeti terhelés, az esteleges talajszennyezések feltárását és a szükséges kármentést a szabályzat előírja.

A vízhálózatra vonatkozóan konkrét fejlesztési javaslatot nem tartalmaz, de a tömbbelső vízvezetésére  $\varnothing 30$  cm átmérőjű csatorna építését irányozza elő. A terv szerint a villamosenergia-ellátás a 10kV-os hálózatról biztosítható. A 0,4 kV-os hálózat részben a meglévő, részben pedig új transzformátorokkal kiépíthető, földkábeles kivitelben. A tervből máig csak a Lidl Áruház valósult meg, így csak ott változott a hálózat. A szükséges gázigény a területet határoló utcákban lévő nagy-közép- és a kisnyomású hálózatról biztosítható. A távközlési ellátás megfelelő.

- **TRT/X/83**

Jóváhagyó rendelet száma: 13/2006. (III.17.)

Terület lehatárolása: Maláta utca – 144. utca – Mádi utca – Nyitra utca

Generáltervező: Pro Terra Kft. 2005.

Terület mérete: 2,35 ha

A Nyitra utca mentén lakótelkek találhatók változó állagú és szintszámú lakóépületekkel. A tömb déli részén kereskedelmi-szolgáltató funkciójú telephelyek működnek. A Mádi utca menti háromhajós, séd-tetős csarnoképület meghatározó karakterű.

A lakótelkek zöldfelületi fedettsége magas, de a munkahelyi területeken nem biztosított az övezetben előírt zöldfelületi arány. A 41343 hrsz. telek értékes növényállománnyal rendelkezik, melynek megőrzését a terv is javasolja. Környezetterhelés tekintetében a CÉLKER Kft. telephelyén keletkező üzemi zajterhelés korábban meghaladta a határértéket, ezért a telephely és a lakóterület telekhatárán zajgátló kerítés épült.

A tömb északi részén lakótelkek, déli részén munkahelyi területek találhatók. Az építési övezetek határa nem illeszkedik a telekhatárokhoz, illetve a területhasználathoz. A kialakult beépítés utcavonalon álló, a terv 5 m-es előkertet javasol. Az intézményi építési övezetben elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciókat javasol, de a lakásokat is megengedi. A jelenleg is meglévő kereskedelmi-szolgáltató funkciót csak lakóterületi környezetvédelmi paraméterekkel engedi működni. A terv a telephelyeken a zöldfelületek növelését irányozza elő, a telekhatárok mentén kötelező fásítás létesítendő. Az építési feltételek változása nem jár negatív környezeti hatással.

A tervezési terület főúthálózatot nem érint. A 144. utcában az iparvágány bontása már korábban megtörtént, területén parkoló elhelyezése indokolt.

A javasolt fejlesztések ivóvízhálózati fejlesztéseket nem igényelnek, azonban a tervben feltüntetett Mádi utcai tervezett  $\varnothing 40$  cm-es csatorna nem épült meg. A villamosenergia-, gáz- és távközlési ellátás fejlesztés nélkül megoldható, a meglévő légvezetékes közvilágítást és távközlési hálózatot földkábelesre kell átépíteni.

- **TRT/X/84**

Jóváhagyó rendelet száma: 17/2006. (IV.14.)

Terület lehatárolása: Harmat utca – Nyitra utca – Mádi utca – MÁV iparvágány (41302/2 hrsz.)

Generáltervező: Schőmer Műterem Kft. 2005.

Terület mérete: 5,2 ha

A kisvárosias lakóterület nagy részén raktározási tevékenység folyik a volt PEMÜ épületeiben. A Harmat utca és a Nyitra utca mentén társasházak találhatók. Helyi építészeti és történeti értéket képvisel a 41332/6 hrsz.-ú telken álló volt mezőőri lak, mely az egykori szőlőtermesztésre utal. A PEMÜ területén belül, a Harmat utcai bejárat közelében pince található, a nyilvántartott pincetérképen nem szerepel. A területen változó minőségű zöldfelületek vannak. A PEMÜ telephely változatos faállománnyal rendelkezik. A területen jelentős környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a terhelések határérték alattiak.

A tervekészítés célja az FSZKT-módosítás után az átsorolásnak megfelelő L3 építési övezeti paraméterek meghatározása, a tömbbelsőben lakófunkció létesítése. A terv a Harmat utca és a Mádi utca között 12 m széles, „Z” alakú közterületet szabályoz ki, melyről a társasházak lakótelkek feltárhatók. A Harmat utca menti beépítést zársorú, a többi részt szabadonálló beépítésű építési övezetbe sorolja.

A terv az iparvágányt mint meglévő nyomvonalat ábrázolja, de azt mostanra már elbontották. A tömbön belüli feltáró út a beépítés függvényében változhat. A 144. utca mint határoló közterület rendezését a terv figyelmen kívül hagyja.

A KSZT a tömbbelsőben beültetési kötelezettséget jelölt. A 41332/3 hrsz.-ú telken az építési engedélyezési tervhez kertépítészeti terv készítését írja elő. További előírásokat tartalmaz a területen a fásítás kialakítására, a zöldfelületek beszámíthatóságára.

Az érintett terület villamosenergia-ellátása új 10 KV-os kábelek fektetésével és transzformátorok telepítésével oldható meg. Az új közterületen a közvilágítás is kiépítendő. Amennyiben az új épületekben távfűtést alkalmaznak, a gázhálózat kapacitása megfelelő, ellenkező esetben a kisnyomású hálózatot bővíteni kell. A távközlési fejlesztéséhez új hálózatot kell kiépíteni a kiszabályozott lakóutca mentén.

A tervben szereplő fejlesztések és a hozzájuk kapcsolódó hálózatbővítések nem valósultak meg.

- **TRT/X/92**

Jóváhagyó rendelet száma: 63/2008. (XI.21.)

Terület lehatárolása: Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca

Generáltervező: KASIB Kft. 2006.

Terület mérete: 1,29 ha

A kertvárosias lakótömb két eltérő telekméretű és beépítésű részre osztható. A Sörös utca mentén családi házas lakótelkek találhatók, a tömb kétharmadát azonban két nagy telek alkotja. A saroktelek beépítetlen, nyílt színi raktározás folyik rajta; az „L” alakú átmenő telken raktárépületek állnak.

A kistelkes részen a javaslat „kialakult” beépítést jelöl, de zársorúsodó beépítési javaslatot tartalmaz. A két nagy telek esetében szabadonálló beépítéssel társasházak elhelyezését javasolja – kertvárosias lakóterületen!

A javasolt fejlesztés főúthálózatot nem érint, a javasolt beépítés a teljes tömb átépítését tartalmazza a szükséges paraméterek biztosításával.

A tervezett fejlesztés nem okoz jelentősebb változást a környezetterhelés tekintetében, a szükséges zöldfelületi előírásokat tartalmazza a szabályozás.

A tervezett fejlesztésekhez, az előzetes előírásokban szereplő vízvezetékek kiépítése nem valósult meg. Az érintett terület villamosenergia-, gáz- és távközlési ellátása hálózatfejlesztést követően biztosítható. (A távközlési hálózat szöveges javaslati munkarésze nem található meg a dokumentációban.)

### 1.2.4. További tanulmánytervek és vizsgálatok

Területünket több olyan szakági terv és tanulmány érinti, melyek megállapításai és javaslati hatással lehetnek a továbbtervezés folyamatára.

- **Kelet-Budapest fejleszthetőségének városrendezési-közlekedési hatástanulmánya**  
(Team-Pannon Kft., 2007)

A fővárosi megbízásból készült tanulmány a kelet-pesti térség jelenlegi városszerkezeti és infrastrukturális adottságaiból kiindulva a terület szerepkörének, gócpontjainak és közlekedési folyosóinak komplex szemléletű átalakításával foglalkozik.

Átfogó jellege miatt a Maglódi út környékét csak érintőlegesen tárgyalja. Megállapításai szerint a környék hagyományosan homogén ipari karaktere olyan értéket jelent, amely az újjáéledő vasúti szállításra és logisztikára alapozva életképes alternatívát kínál e területek kereskedelmi célú hasznosításával szemben. Az ipari területek gyűrűjébe zárt lakóterületek kiszolgálására irányuló törekvések kordában kell tartani, máskülönben a városi szövet mozaikossá válásával fokozódnak a területhasználati és szerkezeti konfliktusok.

A tanulmány közlekedési javaslati közül a leglényegesebb az Élessarok városkapu és közlekedési csomóponti szerepének kiemelése, továbbá a Körvasútsori körút vasútvonalat keresztező szakasza nyomvonalának végeleges meghatározása, hogy a körvasúti delta térségében előnyösebb csomóponti kapcsolatok jöjjenek létre a Keresztúri útal és az M4 autópálya tervezett bevezető szakaszával.

- **Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiája**  
(2007)

A X. Kerület Önkormányzatának megbízásából készült stratégia megállapításai szerint az Óhegy ipari-gazdasági jellegű területsávja rohamos átalakulás jegeit mutatja, és fokozatosan lakó- és intézményterületté alakul át. A városrész erényének tartja a zöldfelületek nagy arányát és a műemlékeket, a jelentős iparvállalatok jelenlétét, de gyengeségnek ítéli az ipar környezetterhelését, a barnamezős zónák alulhasznosíthatóságát. Ezek természetesen kínálkozó lehetőséget is jelentenek, amelynek kihasználását azonban leronthatja a kiterjedt üregrendszerek balesetveszélyessége.

A stratégia célkitűzései között szerepel a kerület ipari jellegének budapesti viszonylatban jelentős termelési volumenének megőrzése. A közlekedési fejezet leszögezi, hogy az M4-es autópálya bevezető szakaszának megépítését csak a Sibrik Miklós út vonaláig támogatja, így az Élessarok térségét már nem érintené. A Sibrik Miklós utat viszont jelentős haránt irányú közlekedési folyosóvá fejlesztené. Az IVS a lakóterületeket terhelő átmenő (teher)forgalom adminisztratív korlátozását javasolja.

Az IVS-ben kiemelt városfejlesztési programelemként szerepel a Mádi u. 86-92. szám alatti bölcsőde fejlesztése, amire 2010-2011-ben kerülhet sor.

### 1.3. Településszerkezeti összefüggések

Kőbánya a budapesti városszöveten belül sajátos alakulatként jelenik meg: önálló gyűrűs szerkezetű (vagy még inkább üstökösre emlékeztető) zárványt képez a főváros átmeneti zónájában. A struktúra magját a kerület központjának a Liget térhez kapcsolódó közintézményei és városias lakóterületei adják, amelyhez az Óhegy és az Újhegy dombján délkelet felé elnyúló, telepszerű és kertvárosias lakóterületek csatlakoznak, parkok láncolatával tagolva. Ezt öleli körbe a gazdasági területek és összvárosi jelentőségű tematikus intézmények (vásárcsopont, börtön, temető stb.) gyűrűje, melyek helyét a XIX. század végén rendelkezésre álló szabad területek és a völgyekben futó közlekedési folyosók határozták meg.

Egyedi sajátosság a belső kerületrészek 45°-ban elforgatott közterület-hálózata, amelynek vonalvezetése ideális a fővárosi szintű harántirányú útvonalak számára, ám gátolja a városközpont felé mutató direkt összeköttetéseket.

A tervezési terület északi sarkában található Élessarok összvárosi jelentőségű közlekedési csomópont, amelyet érint a Nagy Lajos király útja – Fehér út – Ecseri út – Galvani út által meghatározott „köztes körút”, az M4 autópálya majdani bevezető szakasza és a hatvani vasútvonal. Kőbánya felső vasútállomás áthelyezése, a csomópont kapacitív átépítése már 5-10 éves távlatban is nagy jelentőséget kölcsönöz majd az Élessaroknak, amely Kőbánya északi városkapujaként ma még inkább szűkületet képez. Jelentősége miatt szükségessé válik a csomópont (táj)építészetileg artikulált megfogalmazása, szakítva a közútfejlesztésre fókuszáló közterület-tervezés mindmáig egyeduralkodó vonulatával.

A tervezési terület jól mutatja a X. kerület egészére jellemző rétegzettséget. A Maglódi út menti sáv alapvetően gazdasági és termelő jellegű, amely az ipari termelés visszaszorulása óta keresi új szerepkörét. Az ilyen barnamezős zónákat Budapesten és szerte a világ bármely nagyvárosában ipari, logisztikai és raktározási területek egyvelege, szociálisan hátrányos helyzetű lakóterületi zárványok, leromlott épületállomány és a mai igényekhez képest túlméretezett infrastruktúra-hálózatok jellemzik. Az ingatlanok értéke viszonylag alacsony, felértékelődésük átfogó beavatkozások nélkül hosszabb távon sem várható.

A közterület-hálózat rasztere néhol hiányos, az ipari üzemek működése során több utcaszakaszt megszüntettek: az Ihász utca és a Sörgyár utca nyugati végszakasza például a Dreher Sörgyár bővítésének esett áldozatul. Ezzel együtt a tömbök méretei általában megfelelőek, és lehetővé teszik az átalakulás során létrejövő kisebb telkek megközelítését.

Az Óhegy beállt lakóterületei jóval kevesebb problémát hordoznak magukban. A közterület-hálózat jól kiépített, szélessége rendszerint megfelelő. Bár a közösségi zöldterületek kiterjedése csekély, a hiányt orvosolják a kisebb lakótelepek parkosított közkertjei. A lakóterület státusza fővárosi viszonylatban nem túl magas, a X. kerületen belül azonban jó hírnévnek örvend.

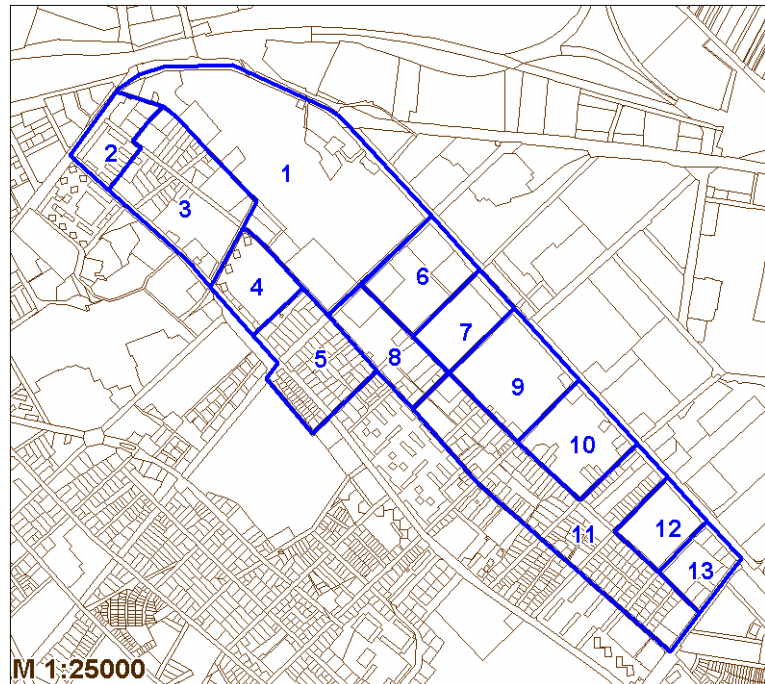
A kerület Integrált Városfejlesztési Stratégiája Kőbánya központját az újrahasznosításra váró Halom utcai sörgyári telephely (a volt csokoládégyár) környékére javasolja kiterjeszteni. Mivel ennek lakókörnyezetét éppen a tervezési terület Harmat utca menti sávja alkotná, itt jelentős felértékelődés és intenzitásnövekedés várható. Ezt tovább erősítheti a sörgyári terület Előd utca menti, alapincézett részének parkosítása és a Gergely utcai személtlerakó rekultivációja – ezeknek köszönhetően egy, a Szent László tértől az Új köztemetőig nyúló közpark láncolat alakulhat ki, Budapesten egyedülállóan jól strukturált zöldfelület-hálózatot hozva létre.

Jól érzékelhető azonban a törésvonal a lakó- és gazdasági területek határán. A Maglódi út menti sáv funkcióváltása elsősorban az ellátási hiányosságokkal küzdő szomszédos lakóterületeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató létesítmények megtelepedése felé mutat. A megszünt telephelyek átfogó megújítására irányuló szándékok azonban nem láthatók, így a tömbök sorsa a fragmentálódás felé mutat.

## 1.4. Területhasználat

Az alábbiakban a KSZT területének tematikus vizsgálatait részterületek szerinti bontásban olvashatók. Ezek határait elsősorban a területhasználati és övezeti megoszlás, továbbá a múltban betöltött funkció szerint határoztuk meg.

1. A Dreher Sörgyár területe egyetlen hatalmas telektömböt foglal magában, melynek túlnyomó részén a sörgyár épületgyüttese működik. Történeti adottság, hogy a gyártási folyamat a telephely két, egymástól távol eső sarkában összpontosul. Az Élessarok közelében található főző- és erjesztőházban készített sört vezetékén juttatják el a Gitár utca mellett újonnan épült palackozóba.



A közbülső részen jórészt üres és bérbe adott épületek találhatók: kihasználatlanul áll a hajdani árparaktár épülete, egy 400 ágyas munkásszálló és több kisebb raktár.

A sörgyár alatt hatalmas pincerendszer húzódik. A telephelyről két, teherautóval is járható rámpán lehet lejutni a boltozott vágatokba, amelyeknek azonban ma csak töredékét hasznosítják. A Jászberényi és a Maglódi útról még további három ilyen lejárát nyílik a pincékbe, némelyik önálló helyrajzi számon van nyilvántartva. Az FVM Szőlészeti és Borászati Kutatóintézete borraktárt, egy kisvállalkozás pedig gombafarmot működtet a mélyben. További, a sörgyártól független zárványt képeznek a Maglódi út mentén és a tömb belsejében (!) található önkormányzati lakóházak és a BKV áramátalakítója.

A Maláta utca és a Mádi utca mentén sorakozó műhelyek, raktárak, kereskedelmi telephelyek és lakótelek eredetileg nem alkottak „idegen testet”, ez csak a Sörgyár utca megszüntetésével következett be. A 41014/10 helyrajzi számon álló zártudvaros lakóház északi homlokzata közvetlenül a kibővült gyárudvarra néz, emiatt néhány éve zajvédő falat kellett előtte építeni. A Mádi utca mellett az lhász közben épült pontházakat kiszolgáló garázsok állnak, a Gitár utca sarkán a Mile Kft. épületgépzési raktáruháza működik.

2. A Körösi Csoma Sándor úttól a Harmat illetve a Maláta közig beállt, telepszerű jegyeket mutató lakóterület húzódik a déli részen 1950-1970 közötti épületekkel, a Mádi utcától északra pedig a Balusztrád vegyes iroda- és lakóházával és a mögötte található, frissen átadott lakóparkkal.

3. A Harmat és Maláta köztől keletre, de a 144. utcától nyugatra húzódó négy telektömb igen vegyes képet mutat. Belső része, különösen a Nyitra utca környéke összességében kisvárosias karakterű, ám teljesen elütő léptékű épületekből tevődik össze. Lakóházak mellett egy szerény szálloda és egy óvoda található itt. Az óvoda kerítése nem az FSZKT által ábrázolt intézményi keretövezet határán húzódik, ennek pontosítása az FSZKT-ban átvezetendő.

A 144. utca felé eső rész viszonylag alulhasznosított, és elhanyagolt képet mutat; itt néhány raktározási célú telephely működik: a Harmat utca mentén a volt PEMÜ-telepen kínai ruházati cégek, a Mádi utca mentén a Quelle italnagykereskedés és a Weekend-Bus tárolóbázisa.

4. A Harmat utcai lakótelep az alapincézett közkeret övező tízemeletes pontházaival erősen elüt a terület általános arculatától. A lakóépületek mellett egy szolgáltatóház található itt. A lakófunkció további erősödését jelenti Csősztorony utca sarkán ez évben (2010) felépült új lakóház.



- 5.** A Csősztorony környéke nemcsak topográfiai értelemben, hanem presztízs szempontjából is Kőbánya legmagasabban fekvő része: a Gitár utca mentén és az Óhegy park szomszédságában beállt, kertvárosias lakóterület húzódik századeleji villákkal és újabb családi házakkal.
- 6.** A hajdani Kőbányai Sörgyár IV. telephelye a Maglódi út mentén a Gitár u. és a Téglavető u. közötti tömböt foglalja el. A tömb középső része, ahonnan az épületeket a közelmúltban elbontották, jelenleg üres. A Maglódi út és a Gitár utca sarkán megmaradt egy lakóházból, munkásszállóból és bérirodákból álló épületegyüttes, a Téglavető utcai sarkon pedig egy új Lidl élelmiszer-áruház épült. Az ipari múlt használaton kívüli emlékei a Sörgyár utca felőli oldalon találhatók: a sörgyári fűtőmű hatalmas épülete és a dombon álló Tószeghy-villa.
- 7.** A következő Maglódi út menti telektömb a rendszerváltás előtt textilgyárként működött. Épületeit ma kisebb-nagyobb műhelyek, raktárak és nagykereskedelmi üzletek töltik meg; a legjelentősebb ipari tevékenység a Megaholz Kft. asztalosüzemében folyik. Sajátos zárványt képez a Kocka utca sarkán álló Szivárvány Bölcsőde, amelynek szűkös játszókertjét már csak a Maglódi út közterületén, egy iparvágány tőszomszédságában sikerült elhelyezni.
- 8.** A Sörgyár utca és a Mádi u. között néhány telepszerű lakótömb található teljesen eltérő korú, állagú és arculatú épületekkel. A Gitár utca melletti volt sörgyári óvoda helyén létrejött lakópark például ez évben készült el, míg a Téglavető utca és a Kis Sörgyár utca mentén a két világháború között munkások számára épült földszintes sorházak találhatók.
- 9.** A Maglódi úton, a Kocka utca és a Kada utca között áll a tervezési terület egyik legjelentősebb ipari emléke, amelyben egészen 2009-ig a Globus Konzervgyár húskészítmény- és ételízesítő-gyártó részlege működött. Az épületegyüttes eredetileg szintén sörgyárnak épült – az üzemek egyesítése után ez volt az ún. V. telephely. A konzervgyár a telephely nyugati felét foglalta el, de csarnokainak többsége ma már üresen áll, csak a Maglódi úti porta melletti irodaépületben folyik tevékenység. A sörgyári kezelésben maradt keleti részt már a '90-es években eladták a Mag-Invest Rt.-nek, azóta üresen romladozik. A tömb Sörgyár utcai szélén leválasztott kis telkeken – eredetileg a dolgozók számára épített – lakóházak állnak. A Maglódi úti sarkon álló ház eredetileg a sörgyár tulajdonosainak lakóháza volt, ma önkormányzati bérlakások vannak benne.
- 10.** A Kada utca és a Bodza utca közötti telektömb a Maglódi út menti gazdasági-termelő területsáv utolsó eleme. Az eddigiektől eltérően itt sohasem működött gyár: a korábban beépítetlen terület évtizedeken át a Ganz-Mávag raktártelepe volt kisebb műhelyekkel és raktáracsarnokokkal. Az utóbbi rendszerváltás után fokozatosan felaprózódott területen számos résztulajdonos és bérlő osztozik. A tömb középső része üres, a peremén található épületekben szerszám-nagykereskedés, bútorüzem és -raktár, autószerelő műhely, nyomda, utazási iroda stb. található. A telektömbbe ékelődő zárványtelkeken jórészt rossz állagú lakóházak találhatók.
- 11.** A tervezési terület délkeleti részét alkotó kertvárosias lakóterület funkcionálisan egységes képét csupán színesítik a Maglódi út menti nagykereskedelmi telepek és műhelyek, a Bajcsy-Zsilinszky Kórház mellett, a Lavotta utcában működő temetkezési irodák, a Kada utca érintett szakaszán kialakult kereskedelmi-szolgáltató zóna postahivatallal és kis élelmiszerüzletekkel, továbbá egy oktatási intézmény, a Mádi utcai Kiskakas Óvoda és a Sibrik Miklós úti Kőbányai Családsegítő Központ.
- 12.** A Bajcsy-Zsilinszky Kórház tömbje nemcsak építészeti, hanem funkcionális értelemben is elkülönül környezetétől. Jól felszerelt egészségügyi intézmény, ahol a járó- és fekvőbeteg-ellátás háttérintézményei (speciális diagnosztikai centrumok, irodák, gyógyszertár stb.) is megfelelő színvonalon működnek.
- 13.** A Szentimrey utcai lakótelep funkcionálisan nem, csak beépítési intenzitásában tér el a 11. részterülettől. Déli, nagyobbik részén néhány kisebb lakótelepi szalagház található, a Maglódi út mellett pedig nagykereskedelmi telephelyek működnek.

## 1.5. Beépítés és épületállomány

1. A Dreher Sörgyár terjeszkedésével egyre nagyobbá váló területen a „nőtt” jellegnek megfelelően áttekinthetetlen, jellemzően szabadon álló beépítésű épületállomány keletkezett. Bár a terület helyenként túlépítettnek hat, a beépítési arány így is csak ~24,5 %, a szintterületi mutató 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Az épületállomány vegyes állagú, a jó állagúak között vannak nemrég épült (palackozó) és felújított eredeti épületek (főzőház) is. Használton kívül, rossz állapotban vannak olyan régi épületek is – a volt árparaktár, az üres autómosó –, melyek megőrzésre, felújításra érdemesek. A technológiából adódóan magassági hangsúlyokat adó épületek, építmények is találhatóak a nagy alapterületű csarnokok között. Ilyenek pl. a malátaraktár silói, vagy a főzőház toronyépítménye.

A területbe a Maglódi út és a Maláta utca, illetve a Mádi utca felől önálló telkeken lakótelkek, illetve egyéb telephelyek ékelődnek be. A Maglódi úton a használaton kívüli munkásszálló F+4 szintes épülete a legmagasabb. A BKV földszintes áramátalakító, valamint a szintén földszintes, önkormányzati bérházak többnyire rossz állagúak. A Maláta utca – Jászberényi út sarkán lévő Szőlészeti és Borászati Kutatóintézet telkén a vegyes állagú épületállomány üresen áll. A Maláta utca mentén lévő telephelyen több bérlő osztozik, az épületek részben üresek, közepes állagúak, kivételt csak a Kőbányai Polgárőrség épülő garázsa jelent.

A Mádi utca mentén, az lhász köz északi oldalán rossz állagú önkormányzati garázsok, déli oldalán a Mile Kft. gépészeti nagykereskedés utóbbi években emelt, jó állagú épületegyüttese található. Ezeken a bekezdő ingatlanokon a beépítés jellemzően szabadonálló, a beépítési arány ~10-60 % közötti, a szintterületi mutató 0,2-0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között változik. Mivel az egész terület M (munkahelyi) besorolású, az ingatlanok paraméterei nem lépik túl a megengedett határértékeket.

2. A két tömbből álló részterület egységesen telepszerű karaktert mutat, bár besorolását tekintve I (intézményi) és L7 (telepszerű lakó) keretövezetbe tartozik. Az Élessarokhoz közelebbi északi tömbben új építésű épületek találhatóak intézményi keretövezetben. A Körösi Csoma sétány menti iroda-lakóház együttes túlzottan hátrahúzott építési vonalával bizonytalan térfalat képez. Mögötte három lakóépület alkot túlzottan sűrűnek ható beépítést. A tömbben a beépítés mértéke ~30-40 % közötti, a szintterületi mutató 2,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> körüli. E mutatók nem lépik túl a keretövezeti paramétereket.

A déli, L7 keretövezetbe sorolt tömbben az 1960-as években épült, F+3 szintes, közepes állagú lakóépületek alkotnak keretes beépítést, nagyobb zöldfelületet közrezárva. A Körösi Csoma Sándor utat F+4-F+5 szintes, szocreál stílusú lakóház kíséri. A tömb beépítésének mértéke ~28 %, a szintterületi mutató 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> körüli.

3. A terület négy nagy tömböt tartalmaz, melyek közül kettő lakó, kettő inkább munkahelyi területnek nevezhető a tényleges területhasználatot tekintve. Mivel a területhasználatnak nem mindenhol felel meg a keretövezeti besorolás, szinte mindegyik tömbben területhasználati problémák jelentkeznek.

A Mádi utcától északra, a Nyitra utcától nyugatra eső tömbben (OH\_003) vegyes állagú épületállomány található. A régebbi keretes beépítésű épületek rossz, az újabb zárt sorúan beépült lakóházak jó állagúak. A Maláta köz mentén garázsok, illetve óvoda található intézményi keretövezetben. A garázsok esetében a telek beépítés mértéke csaknem 40 %, a szintterületi mutató 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az óvoda telkének beépítési mértéke – a jelenlegi keretövezeti határokat tekintve – 14,5 %, a szintterületi mutató 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A lakótelkek L4 (intenzív kertvárosias lakó-) keretövezetbe tartoznak; a beépítés mértéke 20-70 % közötti, a szintterületi mutató 0,1-0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> közötti. A beépítési mérték a telkek zöménél túllépi a keretövezetben előírt határértéket.

A Mádi utcától délre, a Nyitra utcától nyugatra (OH\_007) kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületen (L3) főleg lakótelekek találhatók. Az épületállomány egységesen közepes állagúnak nevezhető; a tömb vegyesen szabadonálló és zárt sorú beépítésű. A Harmat köz menti társasházak F+4 szintes beépítése valószínűleg nem felel meg az OTÉK kisvárosias lakóterületre előírt megengedett 12,5 m-es legnagyobb építménymagassági határértékének. A tömbben a beépítés mértéke 20-40 % közötti, a szintterületi mutató 0,17-1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> közötti. A beépítés mértékét tekintve három lakótelek túllépi az FSZKT által meghatározott értéket.

A Nyitra utca és a 144. utca közötti OH\_004 jelű telektömb két keretövezetbe tartozik: részben L4 (kertvárosias lakó), részben I (intézményi) besorolású. Ennek ellenére mindkét felén munkahelyi funkciójú telkek találhatók. Az L4 besorolású részen a beépítés mértéke 5-40 % közötti, a szintterületi mutató 0,05-0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között mozog. A beépítés mértékét tekintve három lakótelek túllépi az FSZKT által meghatározott értéket. Az I keretövezet területén a beépítés mértéke 23-45 % közötti, a szintterületi mutató 0,25-0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> körüli.

A Mádi utca – Harmat utca közötti OH\_008 jelű tömb L3 keretövezetbe sorolt. A tömb nagy részét a volt PEMÜ telephelyének rossz állagú, elhanyagolt földszintes raktárépületei foglalják el, a Nyitra utca mentén vegyes állagú lakóépületekkel beépített ingatlanok találhatók. A tömbben a beépítés mértéke 10-66% közötti, a szintterületi mutató 0,1-1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között mozog. A beépítés mértékét tekintve 8, a szintterületi mutatót tekintve 3 ingatlan lépi túl az FSZKT által megszabott határértékeket.

**4.** A terület nagy része park (keretövezeti besorolása szerint közkert). Nyugati peremén közepes állagú, F+10 szintes lakótelepi pontházak állnak, a Harmat utca mentén F+4 szintes szalagház húzódik. A Csősztorony utca sarkán egy újonnan épült, sajátos léptékű F+6 szintes lakóépület gyarapítja a környéktől idegen épületek sorát. A lakótelepi részen a szintterületi mutató 1,38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**5.** A terület családi házas beépítésű, jó és közepes állagú épületállománnyal, L4 keretövezetben. A beépítés módja jellemzően szabadonálló, néhol ikres. A Csősztorony utca mentén garázsokkal beépített telkek, valamint gáznyomásszabályozó található. A tömbben a beépítés mértéke 10-66% közötti, a szintterületi mutató 0,1-1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között mozog.



Elvéve minden tömbben vannak olyan ingatlanok, melyek beépítési mértéke vagy szintterületi mutatója túllépi az FSZKT által előírt határértéket. A Harmat utca – Dér utca közötti ikres beépítésű tömbben a telekméretük alatta maradnak az FSZKT előírásainak.



**6.** Ezen a részterületen a hatályos KSZT szerint elbontották a tömbbelsőben lévő épületeket. A tulajdonos az összes épületre bontási engedélyt kapott, így a védelemre javasolt csarnoképület áldozatul esett. Megmaradt a volt fűtőmű romos épülete két kéménnyel, az F+1 szintes, rossz állagú, de jelentős értéket képviselő Tószeghy-villa, valamint a Gitár utca sarkán álló F, F+1, F+2 szintes, közepes és jó állagú épületek (irodák, munkásszálló és lakóház). A Téglavető utca sarkán épült Lidl áruház szabadonálló, földszintes épület kis lejtésű sátor tetővel. Az M (munkahelyi) keretövezetbe sorolt tömbben a telkek beépítési mértéke 6-33% között, a szintterületi mutató 0,1-0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között mozog.

7. A volt textilgyár területén az épületállomány zöme megmaradt és ma is hasznosítják; a közepes állagú épületekben raktározás és nagykereskedés folyik. A központi irodaépület téglalburkolatú, F+4 szintes tömege kimagaslik a földszintes csarnokok és fészerek közül. Ezek állaga igen vegyes, de jellemzően közepes. A Maglódi út mentén két F+1 szintes, közepes állagú lakóház található, továbbá egy hasonló adottságokkal rendelkező bölcsőde. A telek beépítési mértéke ~43 %, a szintterületi mutató 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. A Sörgyár utcát szegélyező lakótelepek terület két eltérő beépítési módú részre oszthatók. A Gítár utca felőli OH\_064 jelű tömb nagy részét közepes állagú, F+3 szintes lakótelepi társasházak foglalják el. A „kis Tószeghy-villa”, az egykori óvoda körül új, F+2+T szintes házakból álló lakópark épült. A telektömbben a beépítés mértéke ~20 %, a szintterületi mutató 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az OH\_065 és OH\_067 jelű tömbökben rossz állagú, földszintes sorházak, garázsok, valamint néhány jobb állagú, F+2 szintes társasház található. A tömbben a beépítési mértéke 18-30 % közötti, a szintterületi mutató 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> körüli.



9. A Globus Konzervgyár korábban a Sörgyár V. telephelye volt, erre utal a Maglódi úti homlokzat Mátyás-címere is. A Maglódi út felől az egész terület értékes, téglalarchitektúras beépítésűnek tűnik, ám ez csak a látszat. Csak az amúgy fővárosi védelem alatt álló homlokzat értékes, a kulissza mögött vasbeton- és téglaszerkezetű ipari gyártóépületek állnak. Nyomokban fellelhetők ugyan a századforduló műves építészeti részletei, de a teljes, használaton kívüli épületállomány a romlás jeleit mutatja.

A 2009-ben bezárt konzervgyárnak már csak a Maglódi út menti irodaszárnya működik, a teljes terület hasznosításra vár. A korábban húskészítmény- és ételízesítő-részleget működtető üzem épületei leszerelve, üresen állnak. Nehéz elképzelni azt a fokú sterilitást, amely szerint a dolgozók a Kocka utcai öltöző épületből csak munkaruhában és csak a dolgozói összekötő folyosókon keresztül juthattak el a gyártó épületrészekbe. A főbb gyártóépületek közepes, a kiegészítő melléképületek rossz állagúak.

Az egész hatalmas telektömb egységes, csak egy-két lakótelek ékelődik be a környező utcák felől. A Sörgyár utca felőli telkeken F+1, F+2 szintes, közepes állagú lakóházak állnak. A Maglódi út – Kada utcai sarkon a hajdani sörgyárhoz illő homlokzat kialakítású, 12 lakásos bérház áll.

A lakóépület mögötti „L” alakú, romos, F+2 – F+4 szintes épületszárny soha nem tartozott a konzervgyárhoz. A legmagasabb épületben egészen az 1990-es évekig az árpaerjesztés technológiai folyamatait végezték. Azóta jórészt üresen áll, a földszinten raktározás folyik. A konzervgyári telek beépítési mértéke ~39 %, a szintterületi mutató ~1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A zárványszerű lakótelkek beépítési mértéke 40-55 % közötti, szintterületi mutatójuk 0,8-1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> közötti.

10. A volt Ganz-Mávag raktártelep osztatlan közös tulajdonként, zavaros területhasználati megoszlással működik. A tulajdonos célja a terület megosztása és értékesítése. A területen raktárak, irodák, műhelyek, nyomda üzemel, a tömb szélein lakótelkek találhatók. Közepes és rossz állagú, jórészt földszintes csarnokokból álló épületállománya a közelmúltban a Megaholz építészeti igényes, F+2 szintes irodaházával és raktárával egészült ki. A beépítés mértéke ~24 %, a szintterületi mutató ~0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A zárványszerű lakótelkek beépítési mértéke 8-37 % közötti, a szintterületi mutató 0,1-0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> közötti.

11. A zömében L4 keretövezetbe sorolt területen telkes családirházak, lakótelepi, lakópark jellegű beépítés, általános iskola és kápolna is található. A terület északnyugati végében óvoda és bölcsőde üzemel. A beépítés módja is vegyes képet mutat, szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú egyaránt található. Az épületállomány jellemzően közepes állagú. A Mádi utca mentén megkezdődött a nagy mélységű telkek megosztása, a tömbbelsőben nyeles telekként lakóparkként való beépítése. Helyenként megjelennek a keretövezetbe egyáltalán nem illő léptékű épületek is, mint a Bodzsa u. – Sörgyár utca sarkán épült F+8 emeletes lakótelepi pontház vagy a Kocka utca sarkán félbehagyott, legalább 30 lakásos társasház.



A 10 telektömbből a beépítési módot tekintve 1 tömbben, az FSZKT által előírt legkisebb telekméretet tekintve mind a 10 tömbben, a beépítés mértékét tekintve 5 tömbben, az épületek szintszámát nézve – az OTÉK által meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság tekintetében – 3 tömbben, a szintterületi mutató tekintetében 2 tömbben, a keretövezetbe nem illő területhasználat tekintetében 1 tömbben tapasztalhatók eltérések.

**12.** A Bajcsy-Zsilinszky Kórház komplexen fejlesztett egészségügyi épületegyüttes, mely a parkolási problémáit kivéve kiegyensúlyozottan működő intézménynek tekinthető. Az eredeti épületállomány fokozatos továbbfejlesztésével kialakították a gyógyászat fejlődésével szükségessé váló szakellátó részlegeket. Az épületek jó és közepes állagúak. A főépület F+4 szintes, amelyhez F+5 szintes új szárny csatlakozik; a kisebb szakellátó részlegek F+1 – F+3 szintes pavilonokban működnek. A kiszolgáló épületek, építmények jellemzően földszintesek vagy F+1 szintesek. Az épületeket a föld alatt körbefutó folyosórendszer köti össze. A K-EÜ (jelentős egészségügyi létesítmények területe) keretövezetbe sorolt intézménynek még vannak szerény építési tartalékai: a beépítés mértéke ~28 %, a szintterületi mutató 0,94 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**13.** A Sibrik Miklós út menti tömb nagy része lakótelepi karakterű; a közepes állagú F+3 szintes társasházak kisebb parkot zárnak közre. A Maglódi út menti telkek tövében igénytelen garázssort alakítottak ki a parkolási problémák enyhítésére. A Sibrik Miklós út menti telkek alulhasznosítottak, a Maglódi út mentén pedig még nem alakult ki megfelelő térfal. A teljes tömb beépítési mértéke ~25 %, a szintterületi mutató 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 1.6. Telek- és tulajdonviszonyok

A vizsgált terület tulajdonviszonyai megfelelnek a területhasználatból adódó várakozásoknak. A közterületek közül a Kőrösi Csoma Sándor út és a Jászberényi út hálózati szerepéhez illően fővárosi tulajdonban van, az alárendelt utak, a zöldterületek és a lakótelepek parkjai a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik. Érdekes, hogy a Kis Sörgyár utca keleti folytatásában fekvő, 41239/2 helyrajzi számú közterület „bennszülött”, nem kapcsolódik a közterület-hálózat más elemeihez. A kiépítetlen, állami tulajdonú 144. utca (hrsz. 41302/2, 41332/1) jogilag nem közterület, hanem közforgalmú vasút.

A lakóterületek telkei jellemzően magánszemélyek vagy társasházak és lakásszövetkezetek tulajdonát képezik, de felbukkan az egyházi (Szent György plébánia, hrsz. 41135/2) és az alapítványi tulajdon (Menhely Alapítvány, hrsz. 41338/2) is. Gazdasági társaságok csak időlegesen, egy-egy ingatlanberuházás céljából vásárolnak telkeket, mint a Gitár u. és a Sörgyár u. sarkán épülő lakópark (hrsz. 41270/3) vagy Kocka u. és a Sörgyár u. sarkán félbehagyott társasházépítés esetében (hrsz. 41231/1). Az oktatási intézmények az önkormányzathoz tartoznak, mint ahogy a lakótelepek – eddig társasházzá nem alakított – úszótelkes lakóépületei is. A Bajcsy-Zsilinszky Kórház a fővárosi és a kerületi önkormányzat közös tulajdona.

A munkahelyi területek értelemszerűen jórészt gazdasági társaságok tulajdonában vannak, ám a tömbök szélén szinte minden esetben található más tulajdonú, beékelődött ingatlanok is. Az 1. számú részterületen, a Dreher Sörgyár tömbjében például a BKV áramátalakítója (hrsz. 41023/1) és egy állami tulajdonú borpince (hrsz. 41014/14) mellett egy teljesen heterogén tulajdonosi körrel rendelkező telephely is található (hrsz. 41014/8). Más munkahelyi tömbök szélén is található apróbb lakótelkek, melyeken korábbi szolgálati vagy munkáslakások találhatóak; ezek vagy tisztán önkormányzati tulajdonú bérházak, vagy már társasházzá alakultak. A 41018/2 helyrajzi számú lakótelek közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a Dreher Sörgyár és a BKV telke körbeveszi.

Tulajdonviszonyok szempontjából a legnagyobb problémát a Ganz-IP Zrt. telephelye (hrsz. 41040) jelenti. A telek nagy részét az elmúlt tizenöt évben fokozatosan, részletekben értékesítették anélkül, hogy annak távlati sorsáról bármilyen koncepcióval rendelkeztek volna. Így ma már minden fejlesztési elképzelést ellehetetlenítenek a résztulajdonosok szétartó szándékai.

Az alábbi táblázat a földhivatali nyilvántartás 2010. november 20-i állapotát tükrözi. A tulajdonviszonyok vizuális megjelenítése a „XII – Részletes tulajdonvizsgálat” című tervlapon látható.



Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
(39203/2)	26 259	Fővárosi Önkormányzat
(40987/2)	5 772	Fővárosi Önkormányzat
(40987/3)	13 959	Fővárosi Önkormányzat
(40987/5)	12 912	Fővárosi Önkormányzat
(41013)	73 515	X. kerületi Önkormányzat
(41026)	7 687	X. kerületi Önkormányzat
(41031)	4 370	X. kerületi Önkormányzat
(41033)	5 657	X. kerületi Önkormányzat
(41034/2)	4 199	X. kerületi Önkormányzat
(41038)	4 036	X. kerületi Önkormányzat
(41050)	3 611	X. kerületi Önkormányzat
(41054/17)	2 125	X. kerületi Önkormányzat
(41055)	3 386	X. kerületi Önkormányzat
(41079/1)	113	X. kerületi Önkormányzat
(41079/3)	5 835	X. kerületi Önkormányzat
(41079/4)	4 441	X. kerületi Önkormányzat
(41089/30)	639	X. kerületi Önkormányzat
(41089/31)	1 514	X. kerületi Önkormányzat
(41093)	2 989	X. kerületi Önkormányzat
(41099)	2 393	X. kerületi Önkormányzat
(41110/41)	1 859	X. kerületi Önkormányzat
(41115/1)	2 434	X. kerületi Önkormányzat
(41119)	949	X. kerületi Önkormányzat
(41126/3)	2 740	X. kerületi Önkormányzat
(41126/4)	961	X. kerületi Önkormányzat
(41134)	15 695	X. kerületi Önkormányzat
(41158)	2 987	X. kerületi Önkormányzat
(41173/2)	5 495	X. kerületi Önkormányzat
(41203/3)	7 292	X. kerületi Önkormányzat
(41203/4)	822	X. kerületi Önkormányzat
(41207/2)	6 263	X. kerületi Önkormányzat
(41208/3)	6 813	X. kerületi Önkormányzat
(41208/4)	8 610	X. kerületi Önkormányzat
(41226)	2 464	X. kerületi Önkormányzat
(41233)	1 470	X. kerületi Önkormányzat
(41239/1)	1 560	X. kerületi Önkormányzat
(41264/1)	5 992	X. kerületi Önkormányzat
(41267/8)	2 073	X. kerületi Önkormányzat
(41276/12)	1 518	X. kerületi Önkormányzat
(41292)	5 546	X. kerületi Önkormányzat
(41293)	3 458	X. kerületi Önkormányzat
(41302/1)	2 586	X. kerületi Önkormányzat
(41302/14)	231	X. kerületi Önkormányzat
(41302/15)	946	X. kerületi Önkormányzat
(41302/19)	41 077	X. kerületi Önkormányzat
(41302/4)	2 605	X. kerületi Önkormányzat
(41326)	67	X. kerületi Önkormányzat
(41328)	647	X. kerületi Önkormányzat
(41350)	7 976	X. kerületi Önkormányzat
(41361)	2 344	X. kerületi Önkormányzat
(41362/1)	192	X. kerületi Önkormányzat
(41369/1)	1 659	X. kerületi Önkormányzat
(41382)	1 818	X. kerületi Önkormányzat

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
(41383)	2 519	X. kerületi Önkormányzat
(41392/20)	1 555	X. kerületi Önkormányzat
(41397/1)	13 649	X. kerületi Önkormányzat
(41398/1)	72 778	X. kerületi Önkormányzat
(42040)	1 601	X. kerületi Önkormányzat
(42042/17)	824	X. kerületi Önkormányzat
(42149)	51 617	X. kerületi Önkormányzat
(42508)	44 800	X. kerületi Önkormányzat
40988/16	38 229	Magyar Állam
41014/10	3 318	X. kerületi Önkormányzat
41014/14	13 338	Magyar Állam
41014/15	535	2 magánszemély
41014/8	9 576	X. kerületi Önkormányzat, 2 magánszemély, Magyar Állam, Cool-Technique Kft., Greoker Nagy- és Kiskereskedelmi Kft., Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Zrt.
41016	12 878	Dreher Sörgyárak Zrt.
41018/2	7 554	X. kerületi Önkormányzat
41021	1 794	X. kerületi Önkormányzat
41023/1	3 271	BKV Zrt.
41025/1	535	Dreher Sörgyárak Zrt.
41025/2	23 2536	Dreher Sörgyárak Zrt.
41028/3	9 549	LIDL Magyarország Bt.
41028/4	939	LIDL Magyarország Bt.
41028/5	13 017	Divinus Ingatlanbefektetési Alap
41028/6	31 234	Divinus Ingatlanbefektetési Alap
41028/7	8 392	Divinus Ingatlanbefektetési Alap
41032	38 631	X. kerületi Önkormányzat, EU-Forrás Szolgáltató és Tanácsadó Kft.
41037/1	78 780	Globus Konzervipari Zrt., MAG-INVEST Ingatlanforgalmazó és Ingatlankezelő Kft.
41037/2	238	X. kerületi Önkormányzat
41037/3	701	X. kerületi Önkormányzat
41037/4	1 492	Társasház
41037/5	1 364	Társasház
41039	2 067	Társasház
41040	55 485	X. kerületi Önkormányzat, Ezer-Ker Kft., Ganz-IP Zrt., Oliton Kft., Juxing Kft., Perkins Kft., Megaholz Kft., Atlanti Szerszám Kft., Káló Kft.
41043/1	1 858	X. kerületi Önkormányzat
41043/2	836	13 magánszemély
41043/3	510	X. kerületi Önkormányzat
41044/2	861	Ezer-Ker. és Szolgáltató Kft.
41045/3	1 451	14 magánszemély
41045/5	1 061	Társasház
41047	1 138	X. kerületi Önkormányzat
41048	1 077	X. kerületi Önkormányzat
41049	1 369	Théta Autófényező-és Javító kft.
41052/10	455	V+B Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
41052/11	452	2 magánszemély
41052/12	763	2 magánszemély
41052/3	684	3 magánszemély
41052/4	1 392	5 magánszemély
41052/5	676	1 magánszemély
41052/6	673	1 magánszemély
41052/7	466	1 magánszemély
41052/8	465	6 magánszemély
41052/9	456	2 magánszemély

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41053/3	1 336	2 magánszemély
41053/4	4 116	Társasház
41054/1	9 228	Társasház
41054/10	712	2 magánszemély
41054/11	721	2 magánszemély
41054/12	735	2 magánszemély
41054/13	746	2 magánszemély
41054/14	823	Társasház
41054/15	777	4 magánszemély
41054/2	1 143	Társasház
41054/20	5 103	Társasház
41054/3	608	Euroholding Egészségügyi Befektető és Vagyonkezelő Kft.
41054/4	627	3 magánszemély
41054/5	638	Társasház
41054/6	647	2 magánszemély
41054/7	672	2 magánszemély
41054/8	684	2 magánszemély
41054/9	699	1 magánszemély
41062/1	38 967	X. kerületi Önkormányzat, Fővárosi Önkormányzat
41065	1 844	Kerámia Lakásfenntartó Szövetkezet
41067	2 720	2 magánszemély
41069	1 263	X. kerületi Önkormányzat
41070	1 404	X. kerületi Önkormányzat
41071	2 789	Sz+B Security Informatikai és Vagyonvédelmi Kft.
41072	16 149	X. kerületi Önkormányzat
41075	1 414	5 magánszemély
41076/1	2 218	Társasház
41076/2	2 014	Finommechanikai Lakásépítő és Fenntartó Szövetkezet
41089/10	652	1 magánszemély
41089/11	692	1 magánszemély
41089/12	673	2 magánszemély
41089/13	684	2 magánszemély
41089/14	692	2 magánszemély
41089/15	738	4 magánszemély
41089/16	712	4 magánszemély
41089/17	729	5 magánszemély
41089/18	776	2 magánszemély
41089/19	559	2 magánszemély
41089/20	572	1 magánszemély
41089/21	582	4 magánszemély
41089/22	582	1 magánszemély
41089/23	1 000	4 magánszemély
41089/24	836	4 magánszemély
41089/25	628	3 magánszemély
41089/26	633	4 magánszemély
41089/27	635	3 magánszemély
41089/28	637	2 magánszemély
41089/29	636	1 magánszemély
41089/6	7 334	X. kerületi Önkormányzat
41089/7	3 378	X. kerületi Önkormányzat
41089/9	647	1 magánszemély
41109/4	2 201	Társasház
41110/1	605	4 magánszemély

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41110/10	758	2 magánszemély
41110/11	765	3 magánszemély
41110/12	772	4 magánszemély
41110/13	771	1 magánszemély
41110/14	763	4 magánszemély
41110/15	763	2 magánszemély
41110/16	768	2 magánszemély
41110/17	727	Terció Budapest Építőipari és Kereskedelmi Kft.
41110/18	711	1 magánszemély
41110/19	695	2 magánszemély
41110/2	601	1 magánszemély
41110/20	668	2 magánszemély
41110/21	626	4 magánszemély
41110/22	593	2 magánszemély
41110/23	609	3 magánszemély
41110/24	599	3 magánszemély
41110/25	761	2 magánszemély
41110/26	755	3 magánszemély
41110/27	743	4 magánszemély
41110/28	742	3 magánszemély
41110/29	741	4 magánszemély
41110/3	624	2 magánszemély
41110/30	725	2 magánszemély
41110/31	552	3 magánszemély
41110/32	574	1 magánszemély
41110/33	574	1 magánszemély
41110/34	570	3 magánszemély
41110/35	713	2 magánszemély
41110/36	730	2 magánszemély
41110/37	730	2 magánszemély
41110/38	734	4 magánszemély
41110/39	737	4 magánszemély
41110/4	642	3 magánszemély
41110/40	739	2 magánszemély
41110/5	769	2 magánszemély
41110/6	758	3 magánszemély
41110/7	763	3 magánszemély
41110/8	772	2 magánszemély
41110/9	773	2 magánszemély
41116/2	893	6 magánszemély
41116/4	493	2 magánszemély
41116/5	514	2 magánszemély
41117/2	969	1 magánszemély
41120/1	381	X. kerületi Önkormányzat
41120/2	1 324	1 magánszemély
41121/1	1 078	Társasház
41121/2	1 061	1 magánszemély
41122/1	1 042	2 magánszemély
41122/2	912	4 magánszemély
41123/1	1 048	2 magánszemély
41123/2	1 003	2 magánszemély
41124/3	405	3 magánszemély
41124/5	633	3 magánszemély



Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41124/6	709	3 magánszemély
41125/1	95	X. kerületi Önkormányzat
41125/2	680	1 magánszemély
41125/3	1 209	Társasház
41125/4	618	Társasház
41128/1	905	4 magánszemély
41128/2	550	4 magánszemély
41128/3	533	2 magánszemély
41130/1	1 628	2 magánszemély
41131	1 700	2 magánszemély
41132	1 974	X. kerületi Önkormányzat
41133	1 600	6 magánszemély
41135/1	1 196	Társasház
41135/2	747	Külső-Kőbányai Szent György Római Katolikus Egyházközség
41136	1 007	2 magánszemély
41137	1 253	2 magánszemély
41138	1 236	4 magánszemély
41139	1 213	3 magánszemély
41140	1 613	3 magánszemély
41141	1 238	Társasház
41142	1 177	X. kerületi Önkormányzat
41143	1 159	7 magánszemély
41144	1 168	5 magánszemély
41145/1	615	1 magánszemély
41145/2	714	2 magánszemély
41146	1 636	Társasház
41147/1	1 018	2 magánszemély
41147/2	2 036	Társasház
41148	2 060	Lombard Ingatlan Lizing Zrt.
41149	4 970	Társasház
41150	1 111	5 magánszemély
41151	1 087	X. kerületi Önkormányzat
41152/1	540	4 magánszemély
41152/2	539	1 magánszemély
41153	1 145	X. kerületi Önkormányzat
41154	1 115	6 magánszemély
41155	1 137	X. kerületi Önkormányzat
41156	1 062	5 magánszemély
41157/1	320	1 magánszemély
41157/2	325	1 magánszemély
41157/3	595	6 magánszemély
41172/5	308	X. kerületi Önkormányzat
41203/44	1 365	X. kerületi Önkormányzat
41203/45	1 437	X. kerületi Önkormányzat
41203/46	1 189	X. kerületi Önkormányzat
41203/47	420	1 magánszemély
41203/7	7 912	X. kerületi Önkormányzat
41209/1	427	1 magánszemély
41209/2	871	2 magánszemély
41210	3 823	NAGISZ Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Zrt.
41212/2	421	1 magánszemély
41212/4	1 098	2 magánszemély
41214/1	412	5 magánszemély

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41214/2	258	2 magánszemély
41214/3	253	1 magánszemély
41214/4	247	2 magánszemély
41217	1 138	Társasház
41218	1 106	13 magánszemély
41219	2 207	Sörgyár 49 Ingatlanhasznosító és Befektető Kft.
41220	2 320	X. kerületi Önkormányzat
41221	1 071	2 magánszemély
41222	1 076	Társasház
41223	1 070	9 magánszemély
41224	533	3 magánszemély
41225	535	4 magánszemély
41227/1	400	1 magánszemély
41227/3	314	2 magánszemély
41227/4	372	1 magánszemély
41228	1 080	1 magánszemély
41229	1 086	X. kerületi Önkormányzat
41230	1 001	2 magánszemély
41231/1	3 811	BAU-SYSTEM Építőipari Kft.
41231/2	4 783	Globus Konzervipari Zrt.
41234/1	497	Társasház
41234/2	487	2 magánszemély
41235	969	7 magánszemély
41236	2 713	Globus Konzervipari Zrt.
41237	3 380	X. kerületi Önkormányzat
41238	6 406	Társasház
41239/2	262	X. kerületi Önkormányzat
41241/1	1 225	4 magánszemély
41242/1	1 210	3 magánszemély
41243/2	1 217	2 magánszemély
41243/3	1 148	1 magánszemély
41243/4	1 006	2 magánszemély
41245/1	860	Társasház
41245/2	734	2 magánszemély
41262/1	3 111	Társasház
41267/10	983	4 magánszemély
41267/11	994	2 magánszemély
41267/12	1 014	3 magánszemély
41267/13	1 021	4 magánszemély
41267/14	1 017	7 magánszemély
41267/15	454	2 magánszemély
41267/16	468	2 magánszemély
41267/17	1 648	X. kerületi Önkormányzat
41267/3	1 065	3 magánszemély
41267/4	1 063	2 magánszemély
41267/5	1 078	3 magánszemély
41267/7	875	2 magánszemély
41267/9	1 002	2 magánszemély
41270/1	20 429	Társasház
41270/2	234	Dreher Sörgyarak Rt.
41270/3	8 666	Árnyasliget Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi-Szolgáltató Kft.
41276/1	1 093	1 magánszemély
41276/14	827	Termoház Ingatlanhasznosító Kft.

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41276/15	838	FYBOTEX Ingatlanberuházó és -Forgalmazó Kft.
41276/2	1 159	8 magánszemély
41276/3	909	2 magánszemély
41276/4	836	2 magánszemély
41276/5	1 169	2 magánszemély
41276/6	1 152	2 magánszemély
41276/7	843	3 magánszemély
41276/8	1 188	2 magánszemély
41280/1	857	Társasház
41280/2	857	Társasház
41281	428	2 magánszemély
41282/1	1 274	Társasház
41282/2	466	1 magánszemély
41282/3	483	2 magánszemély
41282/5	1 080	1 magánszemély
41283/1	854	2 magánszemély
41283/2	713	4 magánszemély
41284/1	854	2 magánszemély
41284/2	774	1 magánszemély
41285/1	821	1 magánszemély
41285/2	821	1 magánszemély
41286/1	1 000	Társasház
41286/2	1 132	1 magánszemély
41287/1	1 083	Társasház
41287/2	1 082	3 magánszemély
41288	973	Társasház
41289	1 293	Társasház
41290	1 078	3 magánszemély
41291	1 466	2 magánszemély
41294	26 740	Mile-Contractor Vagyonkezelő Kft., Dreher Sörgyárak Zrt.
41299	5 723	Mile-Contractor Vagyonkezelő Kft.
41301/2	1 789	X. kerületi Önkormányzat
41302/10	526	Magyar Állam, FŐBER
41302/11	636	Silver BAR TRADE Kft.
41302/12	101	Magyar Állam, Budapesti Elektromos Művek
41302/13	1 122	Mádi úti Lakásfenntartó Szövetkezet
41302/16	108	Társasház
41302/17	3 199	X. kerületi Önkormányzat
41302/18	434	Ó-hegy Park Ingatlanforgalmazó-és Hasznosító Kft.
41302/2	4 024	Magyar Állam
41302/7	529	X. kerületi Önkormányzat
41302/8	524	Mádi úti Lakásfenntartó Szövetkezet
41302/9	529	Mádi úti Lakásfenntartó Szövetkezet
41303	1 406	3 magánszemély
41304	646	7 magánszemély
41305	1 373	1 magánszemély
41306	1 824	Társasház
41307	1 587	2 magánszemély
41308	1 540	1 magánszemély
41309	1 787	2 magánszemély
41310	1 451	3 magánszemély
41311	1 431	Társasház
41312	1 410	3 magánszemély



Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41314/1	874	2 magánszemély
41314/2	767	NOVITAX Számítástechnikai Kereskedelmi Kft.
41315	459	X. kerületi Önkormányzat
41331/3	4 305	X. kerületi Önkormányzat
41331/4	3 439	X. kerületi Önkormányzat
41332/1	1 467	Magyar Állam
41332/3	33 224	2 magánszemély
41332/4	943	Társasház
41332/5	3 588	X. kerületi Önkormányzat
41332/6	443	X. kerületi Önkormányzat
41332/7	2 865	Társasház
41332/8	537	4 magánszemély
41334	3 102	Társasház
41335	1 447	X. kerületi Önkormányzat
41336/1	678	6 magánszemély
41336/2	650	2 magánszemély
41337	1 162	Kisemberek Budapesti Lakásszövetkezete
41338/1	301	2 magánszemély
41338/2	359	Menhely alapítvány
41339	561	X. kerületi Önkormányzat
41340	1 253	PENTA Kft.
41341	1 253	Társasház
41343	1 471	Óhegy-Kelemen Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.
41344	1 913	Társasház
41345	2 230	2 magánszemély
41346/1	326	2 magánszemély
41346/2	445	1 magánszemély
41347	1 109	1 magánszemély
41349/3	12 476	Mádi Ingatlankezelő Kft.
41349/4	3 524	X. kerületi Önkormányzat
41362/2	4 671	Társasház
41362/3	2 266	Társasház
41362/4	2 387	Társasház
41362/5	2 697	Társasház
41369/2	5 294	X. kerületi Önkormányzat
41369/3	3 017	X. kerületi Önkormányzat
41369/4	1 504	X. kerületi Önkormányzat
41370	1 281	2 magánszemély
41371	1 296	1 magánszemély
41372	2 546	X. kerületi Önkormányzat
41373/1	1 254	Társasház
41373/2	1 218	2 magánszemély
41374	1 350	Társasház
41375	1 089	X. kerületi Önkormányzat
41376/1	363	1 magánszemély
41376/2	366	1 magánszemély
41377	750	4 magánszemély
41378	853	6 magánszemély
41379	811	Szalay és Papp Mérnöki Iroda Bt.
41380	766	4 magánszemély
41381	804	4 magánszemély
41384/1	552	7 magánszemély
41384/2	467	2 magánszemély

Helyrajzi szám	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos
41385	430	4 magánszemély
41386/1	693	6 magánszemély
41386/2	506	6 magánszemély
41387	1 396	Társasház
41388	1 414	Társasház
41389	1 913	2 magánszemély
41390	1 755	Társasház
41391	4987	HÍD Hotel Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Kft.
41392/17	476	4 magánszemély
41392/19	3 492	HARMATOR 3,5,9 Lakásfenntartó Szövetkezet
41397/2	2 894	X. kerületi Önkormányzat
41397/3	1 346	X. kerületi Önkormányzat
41397/4	799	Társasház
41397/5	796	Társasház
41397/6	795	Társasház
41397/7	772	X. kerületi Önkormányzat
41397/8	681	társasház
42041/1	477	2 magánszemély
42041/10	389	1 magánszemély
42041/11	281	1 magánszemély
42041/12	388	2 magánszemély
42041/13	339	6 magánszemély
42041/14	474	2 magánszemély
42041/15	308	2 magánszemély
42041/16	307	1 magánszemély
42041/17	313	2 magánszemély
42041/18	314	3 magánszemély
42041/19	312	2 magánszemély
42041/2	348	5 magánszemély
42041/20	321	1 magánszemély
42041/21	318	1 magánszemély
42041/22	325	1 magánszemély
42041/23	328	1 magánszemély
42041/24	334	9 magánszemély
42041/25	341	4 magánszemély
42041/26	337	3 magánszemély
42041/27	371	4 magánszemély
42041/3	344	2 magánszemély
42041/4	342	1 magánszemély
42041/5	333	2 magánszemély
42041/6	337	Magyar Technika és Töm. Országos Szövetség
42041/7	338	3 magánszemély
42041/8	339	2 magánszemély
42041/9	319	2 magánszemély
42042/14	780	társasház
42042/15	468	2 magánszemély
42042/16	580	1 magánszemély

## 1.7. Építészeti és városképi értékek

### 1.7.1. Régészeti értékek

A vizsgált területről régészeti lelet nem ismeretes. A kérdéses Maglódi út menti sávban a történeti kutatás középkori települést nem lokalizál. A terület vízrajzi-domborzati viszonyait figyelembe véve megtelepedés nyomai a korábbi korokból sem valószínűsíthetőek. A KÖH hatósági nyilvántartásában régészeti lelőhely nem szerepel, itt általános régészeti védelmet élvező ingatlan nincsen.

Mivel azonban a területen a római és a török kor közötti időszakra datálhatóan felbukkannak a kőbányászat első nyomai, számítani lehet arra, hogy a pincékkel összefüggésben régészeti leletek kerülnek elő. Így a „XXIV – Környezetvédelmi vizsgálat” című tervlapon jelölt, kőbányászattal érintett terület topográfiai elhelyezkedése okán régészeti érdekű terület.

### 1.7.2. A természeti környezet értékei

A területen a Gitár utcában húzódik fővárosi védettséget élvező fásor. A múlt század elején ültetett platánfásor mind dendrológiai, mind településképi szempontból értékes.

Több villakert található, amelyben különösen értékes, koros faegyedek is élnek (pl. platán, hárs, ostorfák, juharok, vadgesztenyefák). Külön megemlítendőek a Gitár utca mentén álló kis Tószeghy- és Tószeghy-villák, melyek ősfás állománnyal bíró kertjei.

### 1.7.3. Az épített környezet értékei

A vizsgált területen az alábbi műemlékek, ideiglenes műemléki védelem alá helyezett ingatlanok, illetve az alábbi fővárosi védett épületek és épületegyüttesek találhatóak:

→ Csősztorony (műemlék): Harmat u. 31., hrsz. 41315

→ Kőkereszt (fővárosi védelem alatt álló építmény): Kada u. – Sörgyár u. sarok, hrsz. 41027/2

→ Kőbányai Sörgyár volt V. telephelye (fővárosi védelem alatt álló épületegyüttes) Maglódi út 35-51., hrsz. 41037/1

A tervezési területen számos eddig védelem alá nem helyezett, de építésének korszakát jól reprezentáló vagy önmagában is jelentős értéket képviselő épület található. Az alábbiakban ezekre kívánjuk felhívni a figyelmet.

#### ● 1. részterület – Dreher Sörgyár

##### Dreher Sörgyár (hrsz. 41025/2)

A sörgyár központi épületegyüttese a magyar ipari építészet kiemelkedő alkotása. Az 1910-ben épült és 1995-2002 között teljes rekonstrukción átesett eklektikus főzőház a hagyományok és a legkorszerű technika harmonikus egységét példázza: az eozinmázás Zsolnay-csempékkel díszített falak között, a korhűen felújított réz sörfőző üstökben már a XXI. századhoz méltó számítógépes vezérlés működik. A vele összeépült erjesztőépület a kapuzata és az épségben megőrzött, a gyári múzeum részét képező erjesztőtartályok miatt szintén figyelmet érdemel.





A szintén a századfordulón épült volt árparaktár, romos állapotában is igen szép példája az eklektikus ipari építészetnek. F+2 szintes, nyeregtetős téglapépület gondos részletképzéssel.



Hasonlóan érdekes a ládaraktár szintén eklektikus csarnok-épülete is. A sarokrizalit, 1+12+1 axisos épület főhomlokzatával fordul a Jászberényi út felé, így a sörgyár emblematikus épületének tekinthető.



### FVM Szőlészeti és Borászati Kutatóintézet (hrsz. 41014/14)

Az Élessaroknál található borpince lejáratainak az 1960-as években épült, hiperbolikus paraboloid alakú, vasbetonszerkezetű előtetője érdekes építészeti alkotás.

(A területet borító sűrű növényzet miatt helyszíni fotózásra nem volt lehetőség.)



## • 2. részterület – A Kőrösi Csoma Sándor út menti telektömbök

### Kőrösi Csoma Sándor út 43-51. (hrsz. 41397/2)

A Kőrösi Csoma Sándor út páratlan oldalán, a Harmat u. és Mádi u. között, a keskeny telek egész hosszán húzódó, földszint és 5-4-5-4-5 emeletes, szocialista-realista stílusú, több lépcsőházas lakóépület áll. Az épületet két passzázs tagolja, az út felőli oldalon, a földszinten üzletsor található, a hátsó oldalon a felső három szinten kisméretű erkélypár. A rövid életű stílus egyik markáns, monu-mentális példája, melynek díszítése a kornak megfelelő: az átjárókat egyiptomi stílusú oszloppár díszíti, az utcai főhomlokaton állatokat ábrázoló, két szinten elhelyezett domborműsorozat húzódik.



● **3. részterület – Vegyes területek a Harmat u. és a Maláta u. között**

**Nyitra u. 4.** (hrsz. 41390)

A telken zárt sorú beépítésű, magasföldszintes + egy emeletes, 2+4+3 tengelyes, több lakásos lakóház áll. A kiemelt alagsor és a földszint egy része kváderes kőburkolatú, az épület két vége rizalitos, többszögű oromfallal hangsúlyozott, nyolcszögletű ablakkal. A közepes állagú épület a XX. elején épült szecessziós stílusban.



**Nyitra u. 6.** (hrsz. 41389)

A hosszú telken a kert mélyén magasföldszintes, 2+2+2 tengelyes, oromfalas, rizalitos, szecessziós villa áll. Téglapilléres vasrácsos kerítés és kapuzat, megtervezett kert értékes növényzettel. A szomszéd épületekkel együtt már az 1888-as térképen is látható.



**Nyitra u. 8.** (hrsz. 41388)

Szabadon álló, előkertes, kétemeletes szecessziós villa, eredeti téglalábazatos kovácsoltvas kerítéssel. Utca felé erkélyek, kert felé veranda, 2 lakásos, közepén oromfallal kiemelt, 3 tengelyes homlokzat. Beta Géza tervei alapján épült 1911-ben.



**Nyitra u. 10.** (hrsz. 41385)

Ikres beépítésű, magasföldszintes, kisvárosias, 4 tengelyes szecessziós lakóház. Erősen kiemelt alagsor, lecsupaszított homlokzattal, a kert felé verandával, alagsori házmesterlakással. Időközben lecserélték az utcai nyílászárókat, emellett a konvektoros fűtés párkányszellőzői is rontják a homlokzati összképet. Építőmestere Strakovits Albert, épült 1908-ban.



**Nyitra u. 12.** (hrsz. 41384/2)

A 10. számú házhoz csatlakozó, ikres beépítésű, magasföldszintes, 4 tengelyes kisvárosias lakóház. Kiemelt alagsor faragott kőburkolattal, az eredeti osztott ablakokat lecserélték, (akárcsak a szomszéd háznál,) szecessziós vakolat-architektúrájú, jó állapotú épület.





**Mádi u. 11/a.** (hrsz. 41386/2)

Zártsorú beépítésű, magasföldszintes kisvárosias lakóház, kihangsúlyozott bejárati traktussal, eredeti osztású ablakokkal az alagsornál is. Az erősen kiemelt alagsor faragott kőlabazattal, kőburkolatú pillérekkel, előtetővel és egyenes pártázattal kiemelt bejárati rész, a bejárat díszpárkánya felett kagylós-csigavonalas gipszdíszítések. Építőmestere Sorg Antal épült 1933 körül.

**Mádi u. 9.** (hrsz. 41387)

Szabadonálló beépítésű, magasföldszint plusz egy emeletes, előkertes, szecessziós villa. Erősen kiemelt alagsor, hármass osztású ívelt zárterkély, alul-felül osztott eredeti nyílászárók, eredeti kerítés, szép kapuzat az épület jellegzetességei.





## • 5. részterület – A Csősztorony környéke

### Csősztorony, Harmat u. 31. (hrsz: 41315)

Az egykori virágzó szőlőkultúrák emlékét őrzi az 1844-ben épült Csősztorony országos védettségű műemlék.

Pest város magisztrátusa 1843-ban pályázatot írt ki egy csősztorony és egy hozzá tartozó „főcsősz” épület megtervezésére és felépítésére. A következő évben Zofahl Lőrinc vázlatai alapján Brein Ferenc építőmester hozzá is fogott a kivitelezéshez. A romantikus stílusú, szabadonálló lépcsős építmény magába foglalja az őrházat is. A kétszintes, oromzatos nyeregtetővel fedett téglalap alaprajzú őrházhoz keskeny összekötő taggal csatlakozik az aszimmetrikus elhelyezésű, négyzet alapú pártázatos épület, ahonnan a torony lépcsőzete is indul. A kilátóhoz vezető csigalépcsők mentén vékony, elegáns vaskorlát fut. Az emeleti helyiség bejárati ajtaja fafaragásokkal gazdagon díszített.



### Gítár u. 3. (hrsz. 41281)

Szabadonálló, földszintes, népies jellegű villa kontyolt nyeregtetővel, az utca felé nyitott verandával. A közelmúltban példásan felújították.



### Gítár u. 12. (hrsz. 41309)

Szabadonálló, magasföldszint + tetőtér beépítésű szecessziós villaépület gondosan felújítva.



### Gítár u. 20. (hrsz. 41305)

A Mádi utca sarkán álló, jó karban lévő szabadonálló, magasföldszint + tetőtér beépítésű szecessziós villaépület oromzattal, hármass osztású, ívelt zárterkéllyel, kő lábazattal, eredeti nyílászárókkal és ablakrácsokkal.



- **6. részterület – A volt IV. sörgyári telep**

**A hajdani Polgári Serfőzde B épülete, Maglódi út 17. (hrsz. 41028/5)**

Az együttest az elmúlt években jórészt lebontották, csak a Maglódi úti porta mellett maradt meg néhány értékes épület. A ma munkásszállóként használt jó állapotú földszintes (részben egyemeletes), sátortetős épületet téglakvadrerezésű nyílás-keretezései és arányai teszik megőrzésre méltóvá.



**Tószeghy-villa, Sörgyár u. (hrsz. 41028/7)**

Magas támfalakkal megtámasztott kis dombon áll a sörgyár hajdani tulajdonosának lakóháza, az eklektikus stílusú, egyemeletes villa, melynek bejárata a Sörgyár utcára néz. A középizalitos épület tetőzetét megbontották (délekeleti szárnya lapostetős), állaga igen rossz. Értékes kertje elvadult.

Figyelmet érdemel a villa neobarokk stílusú, vasbetonból zsaluzott kapuépítménye is.



- **7. részterület – A volt textilgyár**

**Maglódi út 23-25. (hrsz. 41032)**

A hajdani Haggemacher Sörfőzde, majd szövőzsem utcafrontján két egyemeletes, téglarchitektúrájú lakóház található. Telepítési ritmusuk, nyugodt arányaik miatt leginkább utcaképi értéket képviselnek.





- **8. részterület – Sörgyár utcai lakótelepek**

**„Kis Tószeghy-villa”** (hrsz. 41270/3)

Az egyemeletes, fachwerkes és tégladíszítésű homlokzattal ellátott villaépület eredetileg a Polgári Sörfőzdéhez tartozott, majd a sörgyári dolgozók gyermekeinek óvodája volt. Parkosított kertjében lakópark épül, a mai üresen álló épület tervezett funkciója ismeretlen.



**Kada utca 126.** (hrsz. 41214)

Kőhalom alapzaton rögzített kőfeszület kőből faragott Krisztus-szoborral, a Megváltó tenyerében faragott szőlőfürtökkel, a feszület alsó részén 1773-as évszámmal. Magyarországon ismeretlen, de a Rajna vidékén gyakori feszületábrázolás, melyet valószínűleg a kőbányai bajor telepések hozhattak magukkal. Fővárosi rendeletben védett, országos egyedi védelemre javasolt emlékmű.



**Sörgyár utca 35.** (hrsz. 41237)

A szövőgyár dolgozóinak épült szabadonálló, földszint + 3 emeletes, magastetős, téglaburkolatú munkáslakóház 1924-ből, egyszerű ablakkeretézéssel, hangsúlyozott bejárattal, három lépcsőházzal (2+1+2) x 3 traktussal, téglaoszlopos kerítéssel. Az építész Obrist Vilmos.





● **9. részterület – Globus Konzervgyár (hrsz. 41037/1)**

A Fővárosi Serfőző Rt. üzeme 1913-ban épült Gaál Bertalan tervei alapján a Haggemacher család serfőzdéjének szomszédságában. A nagyvonalú, egységes téglarchitektúrával és számos finom részletmegoldással kialakított épületegyüttes két L alakú, hosszan elnyúló főépületből állt, amelyeket fedett átjáró híd kötött össze. A szimmetrikusan elhelyezett, oromfalas épületekhez nyugatról raktárcsarnok, keletről alacsonyabb technológiai épületek csatlakoztak. A Maglódi út felől tágas terület maradt szabadon, itt épült fel a porta és az irodaépület, illetve a Kada utca sarkán a tulajdonos lakóháza. A telephely kezdettől fogva rendelkezett iparvágány-kapcsolattal; vízellátásának folyamatosságáról külön víztorony gondoskodott.

1950-ben megalakult a Fővárosi Konzervgyár, amely 1993-ban Globus Konzervgyár néven a terület felét foglalta el. A telephelyet hosszában kettéosztották: a Kada utca felőli rész továbbra is a Kőbányai Sörgyár malátagyaraként működött. A területnek ezt a fele 15 éve üres, de 2009 óta már a Globus sem működik.

Az egyedülálló értéket képviselő, különleges atmoszférájú épületegyüttes ma fővárosi védelem alatt áll. Ennek ellenére állapota folyamatosan romlik. A sörgyári épületek kifejezetten elhanyagoltak: a tetők beszakadtak, a nyílászárók hiányosak. Az utóbbi évtizedekben a konzervgyár épületeit sem újították fel, de állaguk még így is közepesnek mondható. Egyedül a Maglódi úti porta és az irodaépület van kellő gondnal karbantartva.



A Maglódi út és a Kada u. sarkán álló F+1 szintes, téglaburkolatú lakóház eredetileg a sörfőzde tulajdonosának négylakásos lakóháza volt. Ma 12 lakásra darabolt önkormányzati bérház, melyben szerencsés módon megmaradt az értékes belső részletképzés.



- **11. részterület – A Mádi utca menti kertvárosias lakóterületek**

**Sörgyár utca 51/a.** (hrsz: 41218)

Oldalhatáron álló, a telken hosszan hátrahúzódnó és a végén L alakban beforduló földszintes magastetős lakóépület, vakolatdíszítéssel. Bár a telekstruktúra már 1888-ban is azonos volt a maival, az épület az I. világháború előtt épülhetett.



**Lavotta u. 36-38.** (hrsz. 41054/20)

Az 1960-as években épült lakóépület-együttes három lapostetős, téglá- és vakolatarchitektúrájú tömbből áll, melyek dél felé szabályos kiosztású loggiákkal, észak felé finom vasbetonbordákkal árnyékolt függőfolyosókkal fordulnak. A két alsó, kisebb lakásokból álló szintet egy kiemelt, szintén lapostetős második emelet egészíti ki. Az együttes összképét lerontja a parkolási gondok áthidalására utólag épített Pántika utcai garázssor.





- **12. részterület – Bajcsy-Zsilinszky Kórház** (hrsz. 41062/1)

A Lavotta utcai 450 ágyas főépület és a csatlakozó 150 ágyas tüdőosztály (ma „A” és „E” épület) 1930-1932 között épült fel. Bár stílusa még az art deco hatását tükrözi, kivitelezése az akkori idők legmodernebb követelményeinek felel meg. Fémkeretes nyílászárói, a folyosók üveg-márvány lapjai, a termek különböző színű csempéi, az oszlopos lépcsőház, a tüdőosztály arany-klinker téglái és a különleges növényekkel beültetett park azt mutatta, hogy az alaposság mellett a formai elemek alkalmazására is nagy hangsúlyt fektettek.

A Lavotta és Sörgyár utca sarkán L alakban beforduló, F+4 szintes, lapostetős főépület homlokzatát a sarokrizalitok téglaburkolatú kiemelése tagolja. A Szentimrey utcára néző „E” épület magassföldszint + 2 emeletes. Homlokzatának középső szakasza téglalíznákkal erőteljesen tagolt, a két beforduló oldalszárny jellegzetességét a modern hatásról árulkodó, ívelten végigfutó erkélyek adják.



Igen jellegzetes és érdekes a kórház régi kazánházának – a fentiekkel egy időben épült – három, egymás mellett álló bordázott téglakéménye is.

(A 4., 10. és 13. részterületen említésre méltó építészeti érték nem található.)



## 1.8. Intézményi háttér

A tervezési terület komplex vizsgálata megkívánja az önkormányzat felelősségi körébe tartozó alapvető intézmények terhelési viszonyainak elemzését és értékelését, a szabad kapacitások feltárását. Ezért megvizsgáltuk a kerületi fenntartású bölcsődék, óvodák, általános iskolák és egészségügyi intézmények (szakorvosi-, háziorvosi- és gyermek háziorvosi rendelők) elhelyezkedését, figyelembe véve, hogy azokhoz mekkora ellátási terület társítható.

Az egyik legfontosabb tényező a lakóhelytől mért távolság: 500 m gyaloglás (10 perc séta) a napi szinten igénybevett intézmények esetében teljesen elfogadható, ám az 1500 m-nél nagyobb távolság már jelentős kényelmetlenséggel jár. Mivel ezt az érintettek már rendszerint gépjárművel vagy tömegközlekedéssel igyekeznek leküzdeni, a közintézmények decentralizált telepítésével a motorizáció mértéke is csökkenthető. Éppen ezért a vizsgálat során csak Óhegy, Újhegy és Ligettek városrészek intézményeit vettük figyelembe, mert bár a Kerepesi úti lakótelep légvonalban 1,5 km-nél közelebb esik a tervezési területünkhöz, a rossz közlekedési kapcsolatok miatt érdemben nem vehető figyelembe.

A középiskolák esetében a diákok kora, a specializáció igénye, valamint a környező kerületekből és az agglomerációs településekről bejárók aránya miatt a valós igények a rendelkezésünkre álló adatok alapján nem mérhetők fel.

A tervezési program kidolgozása során komoly figyelmet kell fordítani az alapfokú ellátás intézményeinek elhelyezésére. A kapacitások méretezése során ügyelni célszerű:

- az intézmények kiépítésének időbeli és térbeli ütemezésére, az ellátás folyamatosságának fenntartására
- az intézmények működtetésének hatékonyságára és
- a működtetési költségek optimalizálására, az intézmények rugalmas átszervezhetőségére, alapfokú egészségügyi- és oktatási központok kialakításával az egyéb lakossági szolgáltatások összekapcsolására.

### Bölcsődék

A tervezési területtől mért távolságok miatt e tekintetben Ó- és Újhegy összesen hat bölcsődéje vehető számításba. Ezekben ma csekély kapacitástöbblet mutatható ki. A demográfiai folyamatok nem utalnak a lakos szám jelentős növekedésére, így a biztosított férőhelyek vélhetően távlatban is elegendők lesznek.

Sorszám	Intézmény	Cím	Kapacitás	Létszám	Szabad kapacitás
1	Aprajafalva Bölcsőde	1108 Bp., Újhegyi sétány 5-7.	96	92	4
2	Apró Csodák Bölcsőde	1105 Bp., Zsivaj u. 1-3.	72	68	4
3	Cseperegők Bölcsőde	1102 Bp., Szent László tér 2-4.	96	85	11
4	Gyermeksziget Bölcsőde	1108 Bp., Újhegyi sétány 15-17.	96	85	11
5	Napsugár Bölcsőde	1104 Bp., Mádi u. 127.	72	66	6
6	Szivárvány Bölcsőde	1106 Bp., Maglódi u. 29	36	34	2

A felsoroltak közül a Maglódi úti Szivárvány Bölcsőde esik a tervezési területre. Ez ma egy elavult, egyemeletes épületben működik munkahelyi területen, játszóudvara pedig a Maglódi út fásított közterületén található. Ezek az adottságok nem felelnek meg a bölcsődékre vonatkozó szabványok előírásainak, így ez az intézmény lehetőség szerint kiváltandó.

### Óvodák

A Maglódi út környékén számos óvoda működik; többségük a lakótelepek építéséhez kapcsolódva az 1970-80-as években épült, vagy a került központjának ellátását szolgálja. Ma többségük elérte az eredetileg tervezett befogadóképességének határát, így amennyiben a lakosság növekedésére lehet számítani, azt új óvoda építésének kell kísérsnie.

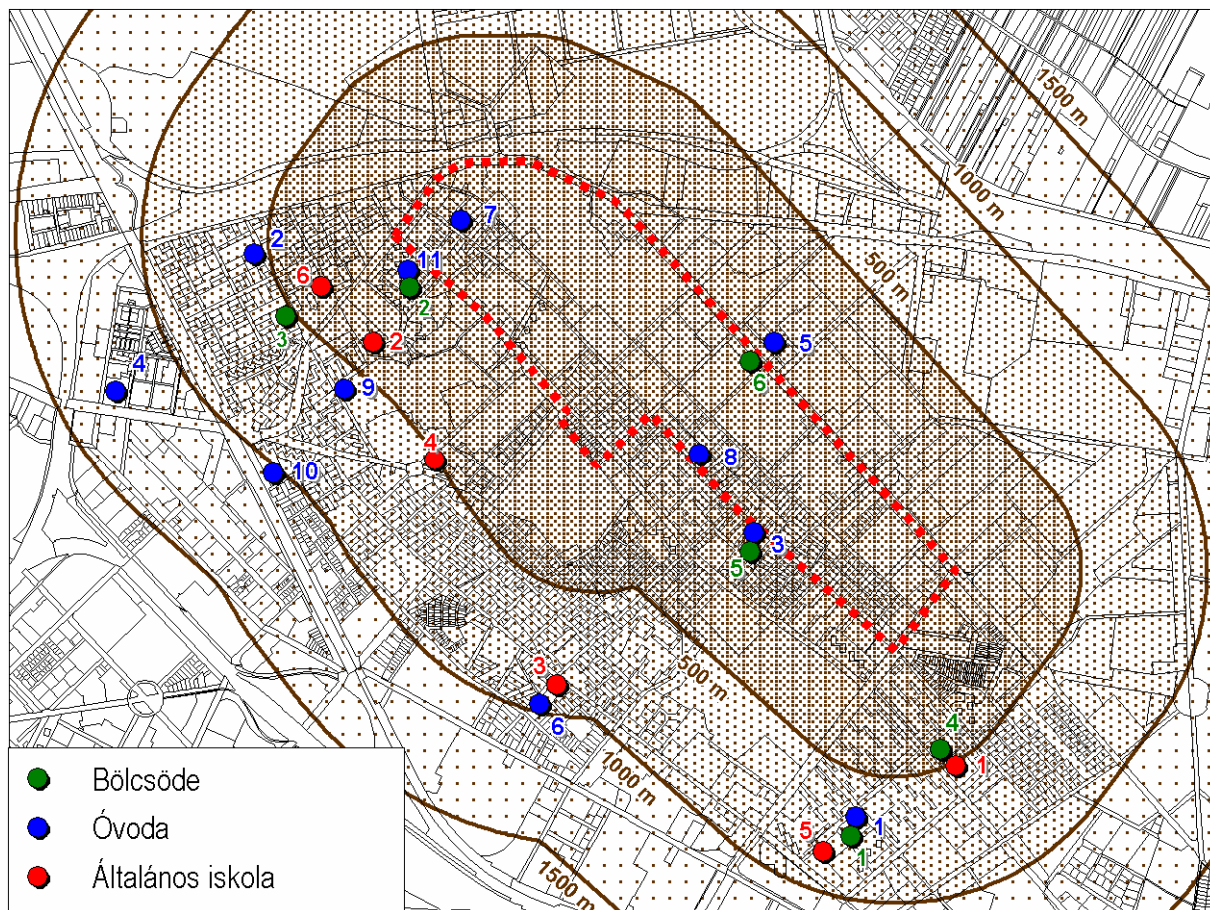
Sorszám	Intézmény	Cím	Kapacitás	Létszám	Szabad kapacitás
1	Aprók Háza Óvoda	1108 Bp. Újhegyi sétány 5-7.	280	267	13
2	Bóbita Óvoda	1105 Bp. Hakom u. 7/b.	157	151	6
3	Csodapók Óvoda	1104 Bp., Mádi u. 127.	108	103	5
4	Csupa Csoda Óvoda	1101 Bp. Kőbányai út 38.	100	89	11
5	Gesztenye Óvoda	1106 Bp. Maglódi út 8.	112	92	20
6	Gyermekek Háza Óvoda	1106 Bp. Kada u. 27-29.	94	90	4
7	Kincskereső Óvoda	1108 Bp. Mádi u. 4-6.	131	116	15
8	Kiskakas Óvoda	1108 Bp. Mádi u. 86-94.	194	177	17
9	Mászóka Óvoda	1105 Bp. Ászok u. 1-3.	160	145	15
10	Rece-Fice Óvoda	1105 Bp. Vaspálya u. 8-10.	102	101	1
11	Zsivaj Óvoda	1105 Bp. Zsivaj u. 1-3.	100	90	10

### Általános iskolák

Az előzőkkel ellentétben e téren jelentékeny túlkapacitás mutatkozik: a tervezési terület környékén több, mint 900 szabad férőhely van.

Sorszám	Intézmény	Cím	Kapacitás	Létszám	Szabad kapacitás
1	Fekete István Általános Iskola	1108 Bp., Harmat u. 196.	672	444	228
2	Janikovszky Éva Általános Iskola	1105 Bp., Bánya u. 32.	448	388	60
3	Kada Mihály Általános Iskola	1106 Bp., Kada u. 27-29.	448	394	54
4	Kápolna Általános Iskola	1103 Bp., Kápolna tér 4.	448	132	316
5	Széchenyi István Általános Iskola	1108 Bp. Újhegyi sétány 1-3.	672	449	223
6	Szent László Általános Iskola	1105 Bp., Szent László tér 1.	672	643	29

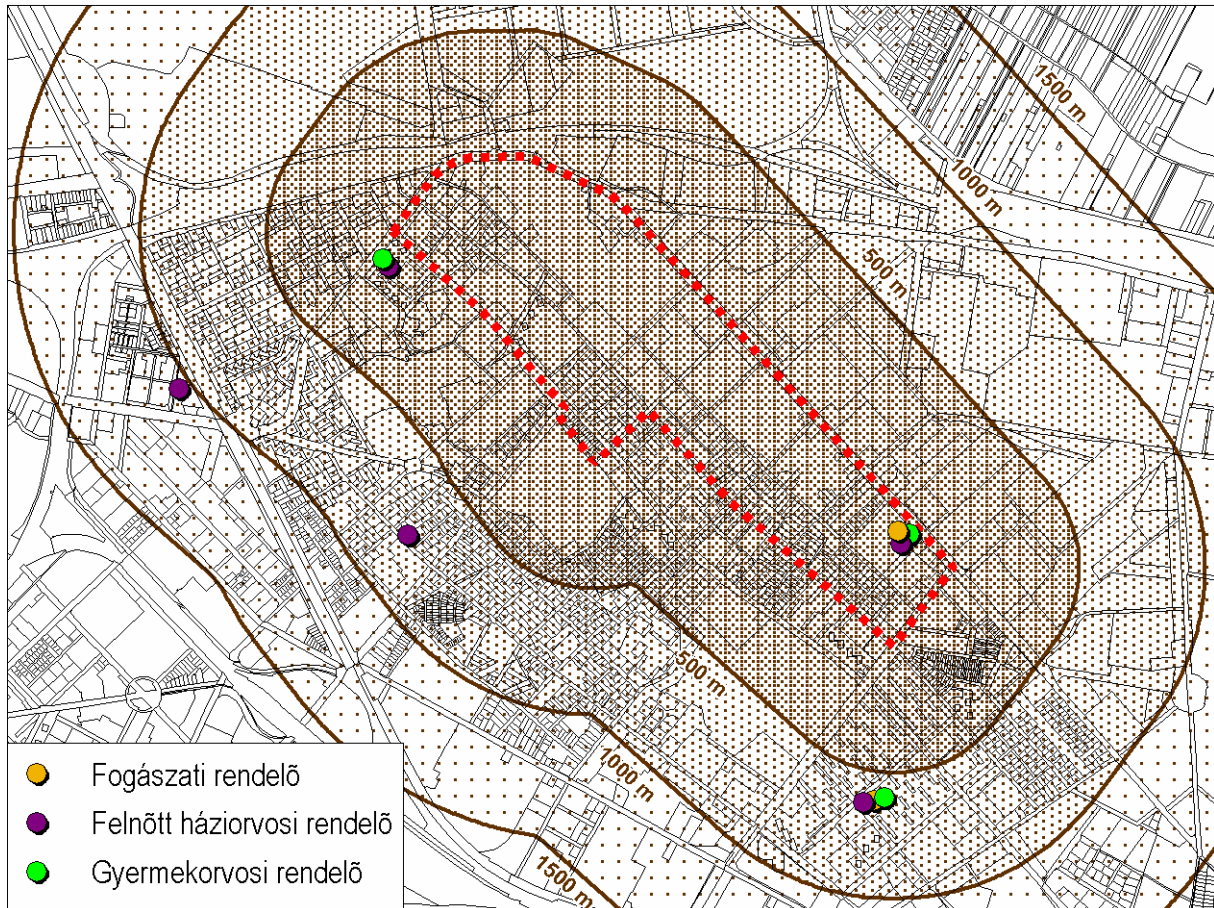
A felsorolt intézmények térbeli elhelyezkedése az alábbi térképen látható:



## Egészségügyi intézmények

Az alapfokú orvosi ellátás a tervezési terület közelében két gócban összpontosul. A Lavotta utcai Bajcsy-Zsilinszky Kórházban a szakrendelők mellett háziorvosi és fogászati ellátás is elérhető. A kerületközpont tőszomszédságában található Zsivaj utcai rendelő gyermek és felnőtt háziorvosi ellátást nyújt.

Az intézmények térbeli elhelyezkedése az alábbi térképen látható:







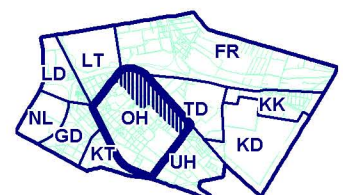
Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



**Jelmagyarázat:**

- Önkormányzati tulajdon, tulajdonrész
- Egyéb tulajdon

**VIZSGÁLAT**  
**Tulajdonvizsgálat**  
**M = 1:8000**







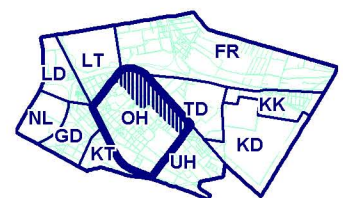
Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



**Jelmagyarázat:**

- |                            |                           |                 |
|----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Lakó                       | Honvédség                 | Tömb értékelés: |
| Intézmény, iroda           | Sport                     | Konfliktus      |
| Kereskedelem, szolgáltatás | Temető                    |                 |
| Munkahelyi                 | Erdő                      |                 |
| Garázs                     | Zöld                      |                 |
| Közmu                      | Használton kívüli terület |                 |

**VIZSGÁLAT**  
 Jelenlegi területhasználat  
 M = 1:8000







Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csonka Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



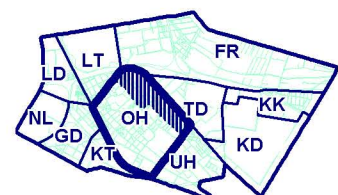
**Jelmagyarázat:**

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

**Tömb értékelés:**

Konfliktus

**VIZSGÁLAT**  
 Jelenlegi telekméretek  
 M = 1:8000







Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



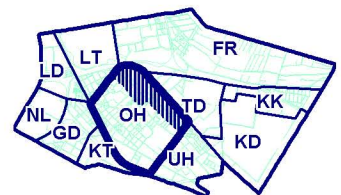
**Jelmagyarázat:**

- Zártosú
- Szabadonálló
- Oldalhatáron álló
- Ikres
- Beépítetlen

**Tömb értékelés:**

- Konfliktus

**VIZSGÁLAT**  
 Beépítési mód  
 M = 1:8000







Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



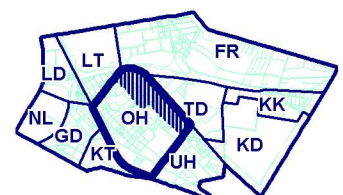
**Jelmagyarázat:**



**Tömb értékelés:**



**VIZSGÁLAT**  
 Szintszám vizsgálat  
 M = 1:8000







Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



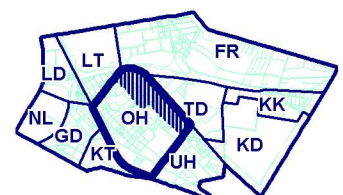
**Jelmagyarázat:**

(%)	(%)
0,0	25,01 - 30,0
0,01 - 5,0	30,01 - 40,0
5,01 - 10,0	40,01 - 50,0
10,01 - 15,0	50,01 - 100,0
15,01 - 20,0	
20,01 - 25,0	

**Tömb értékelés:**

Konfliktus

**VIZSGÁLAT**  
 A beépítés mértéke  
 M = 1:8000



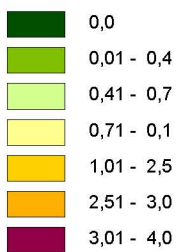




Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



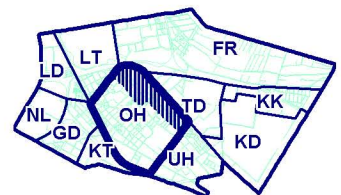
**Jelmagyarázat:**



**Tömb értékelés:**



**VIZSGÁLAT**  
**Szintterületi mutató**  
**M = 1:8000**





## 2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

### 2.1. Közúti közlekedés

A vizsgált területet északon a Jászberényi út – Élessarok, nyugaton a Körösi Csoma Sándor út, keleten a Maglódi út – Sibrik Miklós út – Téglavető utca, délen a Mádi utca – Dér utca – Harmat utca határolja.

A terület legjelentősebb sugárirányú hálózati kapcsolatai a Jászberényi út (a 31. sz. főút fővárosi szakasza) és a Maglódi út, mely elsősorban a kerületen belüli kapcsolatok szempontjából jelentős. A harántirányú közlekedési kapcsolatokat a Nagy Lajos király útja – Fehér út – Körösi Csoma Sándor út alkotta útvonal biztosítja, felfűzve a Bosnyák teret, az Őrs vezér terét és Kőbánya városközpontját, valamint a Sibrik Miklós út összekötve a X-XIX-XX. kerületeket.

A vizsgált területen belül több, jól elkülöníthető beépítési karakterű területegység alakult ki:

- a Dreher Sörgyár eredeti funkciójú beépítéssel üzemelő része,
- a Dreher Sörgyár eltérő funkciójú vagy hasznosítatlan része,
- a Maglódi út és a Sörgyár utca között húzódó, nagyrészt ipari és raktározási célú telkek,
- különböző intenzitással beépített lakóterületek.

A vizsgált terület a főváros mértani középpontjában fekszik, de a főúthálózati kapcsolatok tekintetében kedvezőtlen a megközelítése. A pesti oldalon a Hungária körúton kívül a sugárirányú főútvonalak hálózata kiépült, vonalvezetésüket azonban jelentősen befolyásolja a vasúthálózat átjárhatatlansága. A harántirányú útvonalak csak szakaszosan valósultak meg, noha a X. kerület közterülethálózata eredendően alkalmas a befogadásukra.

A vizsgált területet közvetlenül határoló utak hálózati besorolása és keresztmetszeti elrendezése:

- A Körösi Csoma Sándor út I. rendű főútként 2x3 forgalmi sávós útpályával és középfekvésű villamospályával épült ki.
- A Jászberényi út I. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával és szélső fekvésű villamospályával épült ki.
- Az Élessarok csomópont 2x3 forgalmi sávval és középfekvésű villamospályával rendelkezik, területén egyirányú le- és felhajtó rámpák biztosítják a kapcsolatot a Fehér út, a Körösi Cs. S. út és a Jászberényi út felé. A vasúti aluljáró jelenlegi kiépítése miatt a kapacitása nem bővíthető.
- A Maglódi út II. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával és szélső fekvésű villamospályával épült ki.
- A Sibrik Miklós út II. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával épült ki.
- A Mádi utca gyűjtőút, 1 forgalmi sávós útpályával rendelkező egyirányú utca.
- A Harmat utca gyűjtőút 2x1 forgalmi sávós útpályával rendelkező, részben egyirányú utca.
- A Téglavető utca és a Dér utca lakóutcák 2x1 forgalmi sávós útpályával.

A területen belüli utak hálózati besorolása és keresztmetszeti elrendezése:

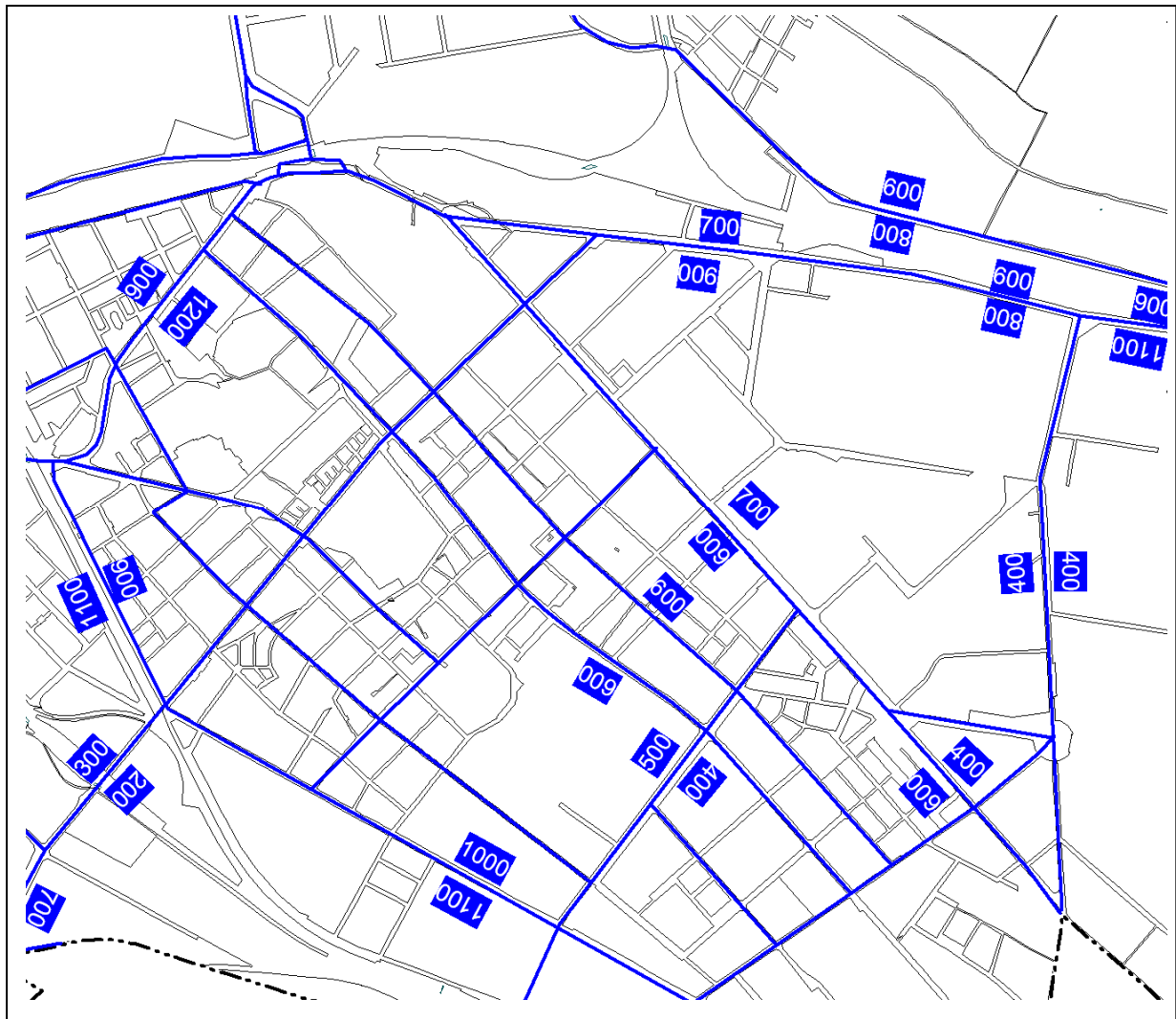
- A Kada utca II. rendű főútként 2x1 forgalmi sávós útpályával épült ki.
- A Gitár utca gyűjtőútként 2x1 forgalmi sávós útpályával rendelkezik.
- Lakó-kiszolgáló utcák a Sörgyár utca, a Maláta utca, a Kis Sörgyár utca, az Újház utca, a Nyitra utca, a 144. utca, a Csósztorony utca, a Téglavető utca, a Kocka utca, a Sörös utca, a Bodza utca, a Pántlika utca, a Lavota utca, a Szentimrey utca, a Kiskert utca, a Maláta köz, a Harmat köz, az Ihász köz, a Mádi köz és a Téglavető köz.

Kiépítetlen és burkolatlan a 144. utca és a Maláta utcának a Nyitra utcától keletre eső szakasza.

A vizsgált terület és térségének közlekedési rendszere a „XIX – Jelenlegi úthálózat” című tervlapon látható.

A határoló főutak jelentős forgalmat viselnek. Kritikus szűkületet képez a Jászberényi út, ahol a járműosztályozók hossza rövid, és jellemző az állandó forgalmi dugó. Az Élessarok csomópontjának és Maglódi úti csomópontjának jelzőlámpás forgalomirányítású rendszere nincs összehangolva, a forgalmi helyzetet pedig tovább nehezíti a Sörgyár teherforgalma és a helyi ki-be hajtó forgalom.

A Maglódi úton az útpálya melletti keskeny elválasztósávon túl zárt pályán, oldalfekvésben halad a villamos. A közterület szélén MÁV-iparvágányok, illetve az útszélesítés számára fenntartott sáv található.



A közúthálózat forgalmi terhelése, Ejjóra/irány

Jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontot működik a Körösi Cs. S. út. – Harmat utca, a Körösi Cs. S. út – Élessarok, a Maglódi út – Élessarok, a Maglódi út – Jászberényi út és a Mádi utca – Kada utca keresztezésben. A Gitár utca vonalán három körforgalmú csomópont épült ki a közelmúltban, a Mádi utca, a Harmat utca és az Óhegy utca keresztezésében.

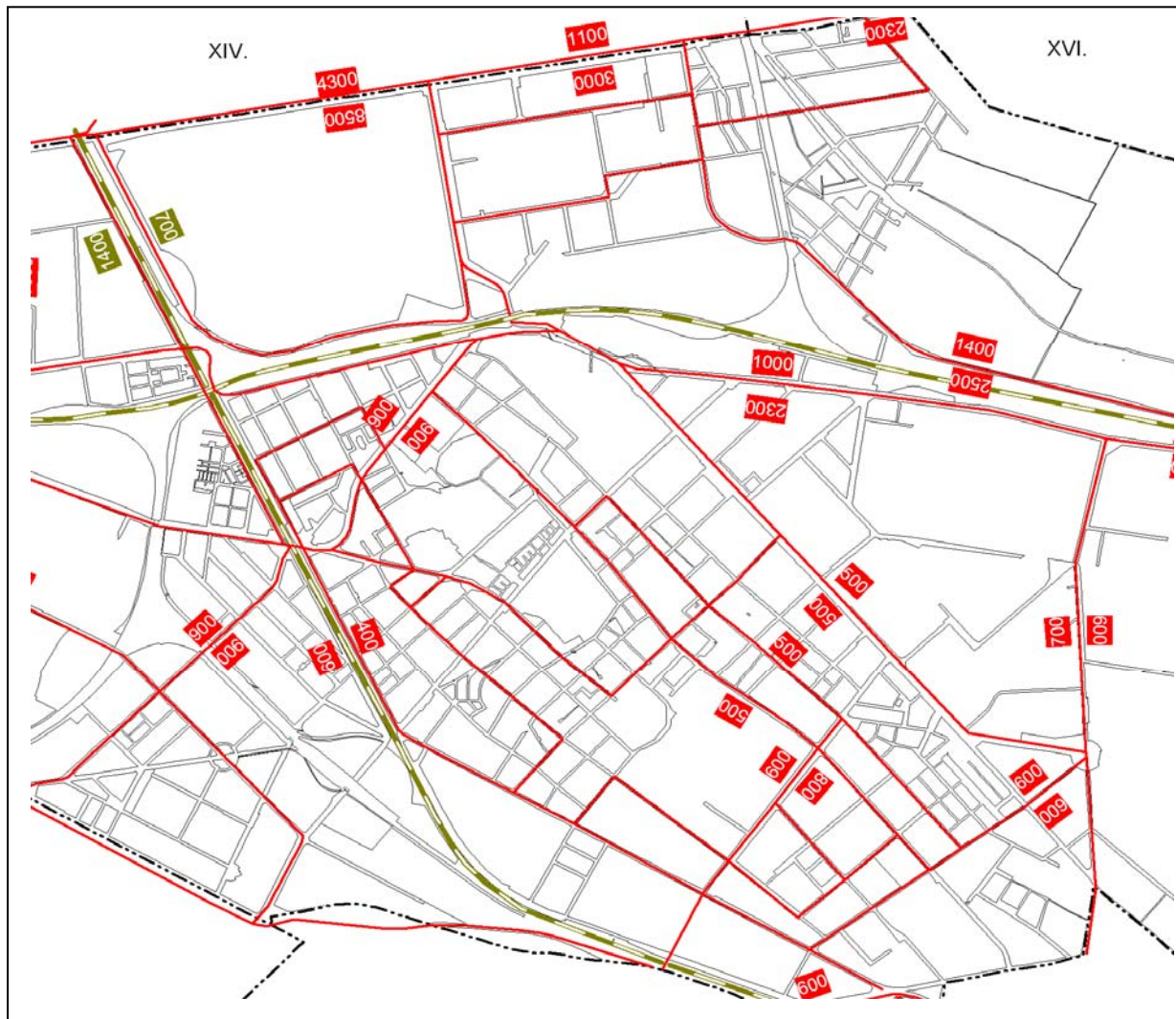
A vizsgált terület úthálózata nagyrészt kétirányú, egyirányú utcák a Mádi utca, Kis Sörgyár utca, Harmat utca, Újház utca, valamint a Lavotta utca – Szentimrey utca és a Nyitra utca – Harmat köz utcapárok.

A vizsgált terület két nagyobb lakóterületi egységén belül Tempo30 övezetet hoztak létre.



## 2.2. Közösségi közlekedés

A tágabb térségben több jelentős közösségi közlekedési csomópont található. Északra az Örs vezér tere (M2 metró, gödöllő-csömöri HÉV, X-XIV-XVI-XVII. kerületi trolis- és autóbuszjáratok), nyugatra Kőbánya központjában a Liget téri autóbusz-pályaudvar és a Kőbánya alsó vasútállomás, délnyugat felé pedig a Kőbánya-Kispest csomópont (M3 metró, vasút, X-XVII-XVIII-XIX. kerületi buszjáratok) helyezkedik el.



A közösségi közlekedési hálózat forgalmi terhelése, utas/óra/irány

A vizsgált terület közvetlenül határos egy nagy forgalmú tömegközlekedési csomóponttal, a villamosvonalak keresztezési pontját jelentő Élessarokkal. Így a területet érintő 3, 28, 62, 62A, 37, 37A, jelzésű villamosok haránt- és sugárirányban egyaránt kerületközi kapcsolatot nyújtanak. Az Élessarkot emellett több buszjárat érinti (161, 161A, 162, 162A, stb), a vizsgált terület közvetlen belső feltárását a, 85, 85E, 95, 95A, 185-ös viszonylatok szolgálják. Az Élessaroktól, vagyis a vizsgált terület északnyugati arkától mintegy 350m gyaloglási távolságra van Kőbánya felső vasútállomás.

A vizsgált terület jó tömegközlekedési ellátottsága a Maglódi úti 28/37-es villamosvonal sűrű megállókiosztásának köszönhető, a leromlott pálya miatt azonban az utazási idő rendkívül hosszú a belváros felé.

## 2.3. Parkolás

A vizsgált területen a területhasználat és a tényleges funkció alapján a parkolás szempontjából több területi egységet lehet elkülöníteni. Az egyes területek között jelentős a parkolási igények közötti különbség.

Tömbszám	Beépítés jellege, funkció	Parkolási helyzet
OH_001	Dreher Sörgyár	Két koncentrált szgk. parkolón (P115,P50) kívül az üzemi területen belül a szállító járművek parkolnak.
	Munkásszálló	P50 parkoló vagy 20 buszparkoló
OH_002	213 lakás, iroda , kereskedelem, szolgáltatás	Új építésű épületek alatt garázs van kialakítva. P60 közterületi parkoló épült.
OH_003/1,2	Óvoda 63 rossz állagú lakás 25 családi házi lakás, garázssor	Közterületen P17, G51 parkoló épült. Parkolás nem megoldott. Telken belül biztosított a parkolás.
OH_004/1,2	Raktár, 3 lakás	Telken belül biztosított a parkolás.
	Raktár, szolgáltatás	Telken belül P126 parkoló.
OH_005	Garázsok	G74
OH_006	396 lakás, földszinten kereskedelem	P122 parkoló a környező utcákban, közterületen.
OH_007	Harmat szálló	Telken belül biztosított a parkolás.
	75 lakás	Telken belül részben biztosított a parkolás.
OH_008	82 lakás	Nem megoldott a parkolás.
	Telephely	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_009	25 lakás	Telken belül G16 parkoló.
	320 lakás	P124 parkoló közterületen, erős kapacitáshiány.
OH_010	Szolgáltatás	P10
	39 lakás	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_011	Garázsok	G69
	Közkert	–
OH_061	Iroda, raktár, munkásszálló	Telken belül biztosított a parkolás.
	Kereskedelem	Telken belül biztosított a parkolás.
	1 lakás (Tószeghy-villa)	Használaton kívül.
	Fűtőmű	Használaton kívül.
OH_062	Telephely, raktár	Telken belül P130 parkoló.
	30 lakás, óvoda, kereskedelem	P5 parkoló telken belül, erős kapacitáshiány.
OH_63	Iroda	Telken belül biztosított a parkolás (P46).
	Telephely (konzervgyár)	Használaton kívül.
OH_064	96 lakás, „kis Tószeghy-villa”	Telken belül biztosított a parkolás (P20, G76).
	Kereskedelem	Közterületen történik a parkolás.
	252 lakás	Az igényeknek megfelelő a parkolás (P155).
OH_065 ,067	94 rossz állagú lakás	Telken belül biztosított a parkolás (P44, G50).
	Épülő lakás	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_68	Óvoda, bölcsőde	Közterületen történik a parkolás.
OH_069	43 lakás, iroda, szolgáltatás	Telken belül biztosított a parkolás (P68).
OH_070, 071	Családi házas terület (L78db)	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_076	Telephely, raktár, iroda, műhely, 8 lakás	Telken belül biztosított a parkolás (P113).
OH_077	122 lakás, kereskedelem, szolgáltatás	Telken belül biztosított a parkolás (P79).
OH_080	120 lakás, orvosi rendelő, patika, szolgáltatás	Részben telken belül, ill. közterületen, erős kapacitáshiány.
OH_081	127 lakás	Részben telken belül biztosított a parkolás (P25, G51), részben közterületen.
OH_084	Kórház	Telken belül P147, közterületen P112, parkolóhiány tapasztalható.
OH_085, 086,089,090	Családi házas terület, 1 lakás/telek	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_088	358 lakás, kereskedelem	P188, G20, erős kapacitáshiány.
OH_091	Családi házas terület, 1 lakás/telek Volt általános iskola, 16 tanterem, 1lakás	Telken belül biztosított a parkolás.
OH_092	Családi házas terület, 1 lakás/telek	Telken belül biztosított a parkolás.



Összegezve a vizsgált terület 70%-án a parkolás telken belül rendezett, habár részben a beépítés kihasználatlansága és alulhasznosítása miatt. Parkolóhiány és ebből adódó konfliktusok a Bajcsy Kórház környékén tapasztalhatók; a szomszédos utcákban jellemző a közterületi parkolók telítettsége.

A régebben épült lakótelepeken az ott lakók szociális helyzete és koreloszlása miatt csak részleges a parkolóhiány, amit sorgarázsok építésével igyekeztek enyhíteni.

A nagyobb közterületi parkolókat és a tömbszámozást a „XX – Forgalmi és parkolási vizsgálat” című rajzon ábráztuk. A parkoló- és garázsférőhelyeket a „XXV – Összefoglaló környezetállapot-vizsgálat” című rajzon tüntettük fel.

## 2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen szinte minden utca kiépített gyalogjárdával rendelkezik, ez alól csak a Maláta utca és a 144. utca amúgy is rendezetlen szakasza jelent kivételt. A Mádi és a Harmat utca bizonyos szakaszain – a Mile Kft. telephelye és a volt PEMÜ melletti oldalon – nincsenek járdák.

Nagyobb gyalogosforgalom a Kőrösi Csoma Sándor út mentén, a Bajcsy-Zsilinszky Kórháznál és az Élessaroknál jelentkezik. Emellett az Óhegy park vonz még jelentősebb, bár térben eloszló forgalmat.

A jelentősebb gyalogosforgalommal terhelt helyeken, közösségi közlekedési megállóknál jelzőlámpás forgalomirányítás és kijelölt gyalogosátkelő segíti a közlekedést.

Önálló kerékpárút rövid szakaszon a Harmat utca mentén és az Óhegy parkban van kiépítve. A Dér utca – Téglavető utca kerékpározásra kijelölt útvonal, amely csatlakozik a Óhegy parki és Szlávy utcai kerékpárúthoz.

## 2.5. Vasúti közlekedés

### Személyforgalom

A vizsgált terület északnyugati sarkától től kb. 350 m gyaloglási távolságra található Kőbánya felső vasútállomás, mely a 80 Budapest – Hatvan vasútvonal fontos elágazó állomása. Kapcsolatot biztosít a fővárosi fejpályaudvarokkal és a körvasúttal.

Településszerkezeti kedvező adottság a kőbányai városközpont és a vásárváros közelsége, a jelenlegi utasforgalmi kapcsolatok, átszállási lehetőségek ugyanakkor kedvezőtlenek, és a ráhordó jellegű városi közlekedésben merülnek ki. Az északi oldalon a 100-as busz jelentős kerülővel az Őrs vezér tere felé, a déli oldalon a 37, 37A villamos a Blaha Lujza tér felé nyújt kapcsolatot. Az állomás környékén fizető parkoló üzemel, P+R parkoló nincsen.

Az állomáson három peron szolgálja az utasforgalmat, melyek közül csak az 1-2. vágányok közötti emelt szintű (sk+30 cm magas). A peronok aluljárón át közelíthetők meg, mely egyben a vasútvonal két oldalán levő városrészek közötti gyalogos kapcsolatot is biztosítja. Az állomáson a statikai problémák miatt elbontott felvételi épület helyett csak ideiglenes felvételi épület üzemel, az utasforgalmi létesítmények is ebben kaptak elhelyezést. Az állomási előtér MÁV tulajdonban van, rendezetlen.

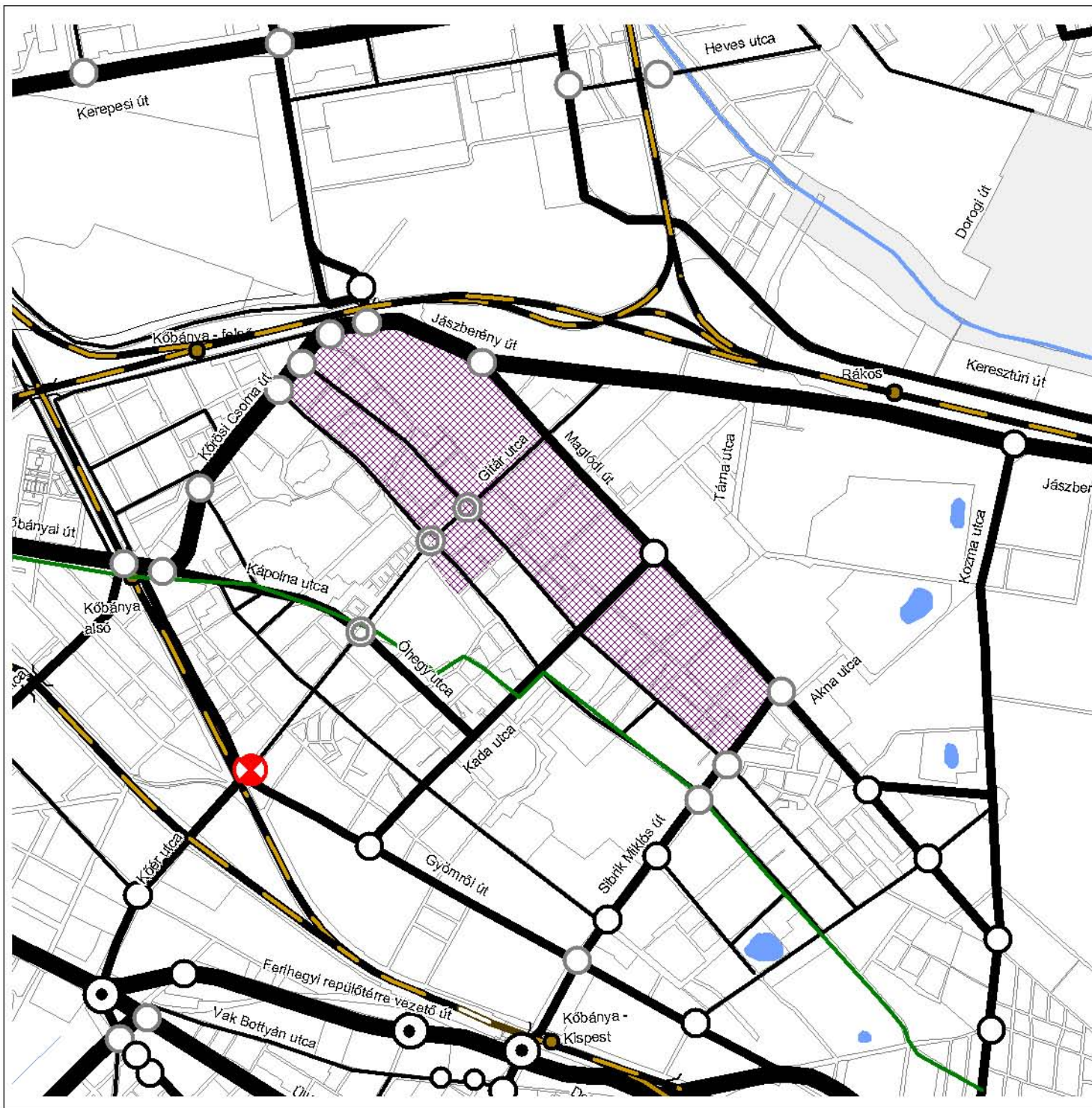


### Teherszállítás

A Maglódi úti iparvágányokon az elmúlt időszakban szállítási tevékenység már nem folyt. A területek tulajdonosai a vasúti pálya által jelenleg elfoglalt területeket más célra kívánják hasznosítani.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Kiemelt Ügyek Igazgatóságának engedélye alapján a Maglódi úton az iparvágányok megszűnnek, a bontási engedély alapján csupán a Jászberényi út felé marad meg 1 vágány.





Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út  
 Maglódi út - Sibrik Miklós út - Mádi utca  
 Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

JELLENLEGI ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

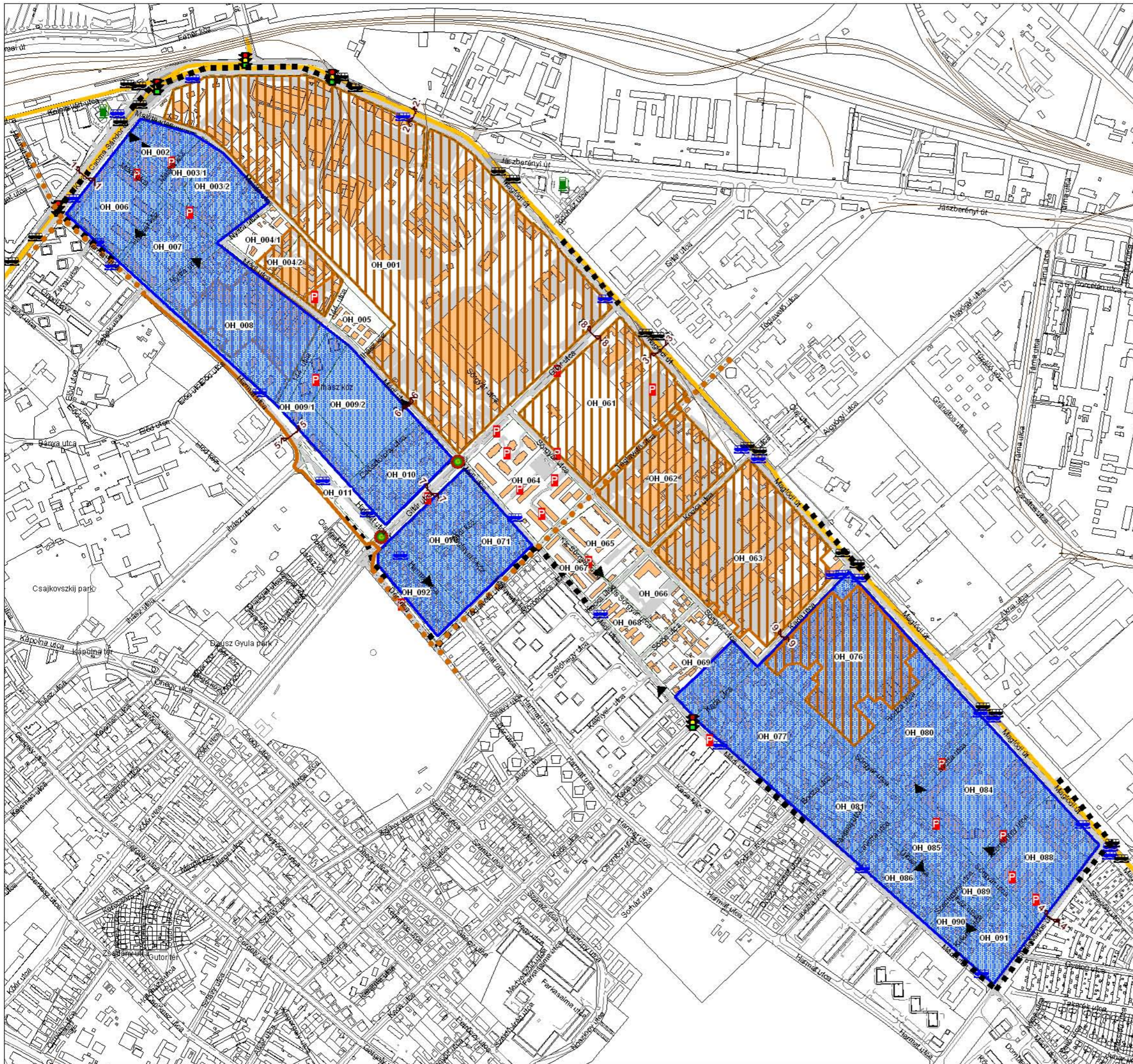
-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Lakóutca
-  Kerékpárút
-  Különszintű vagy részben különszintű csomópont
-  Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítási csomópont
-  Kőrforgalmú csomópont
-  Fontosabb szintbeni csomópont
-  Szintbeni közúti-vasúti átljáró
-  Közforgalmú vasútvonal
-  Vasútállomás, megállóhely
-  Vizsgált terület





Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út  
 Maglódi út - Sibrik Miklós út - Mádi utca  
 Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Forgalmi és parkolási vizsgálat  
 M = 1:8000



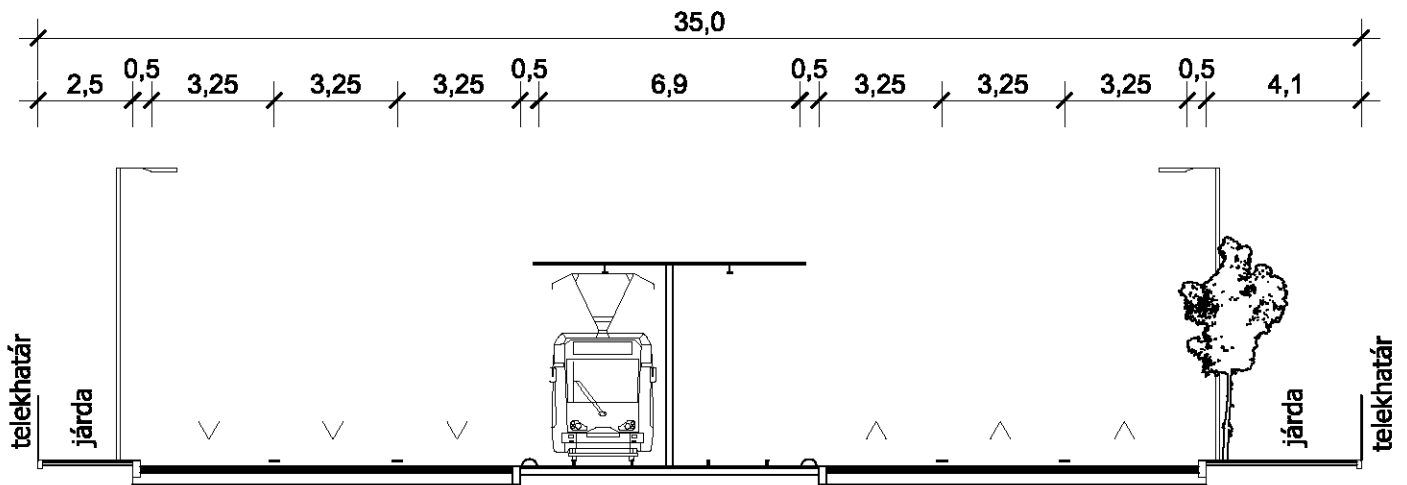
Jelmagyarázat:

-  Épület
-  Telephely területe
-  Burkolt út
-  TEMPÓ 30-as övezet
-  Villamos pálya
-  Busz/villamos megálló
-  Egyirányú utca
-  Jelzőlámpás csomópont
-  Kőrforgalmú csomópont
-  Jelentős közterületi parkoló
-  Üzemanyagtöltő állomás
-  Kerékpárút/kerékpározásra kijelölt útvonal
-  Vasúti-, iparvágány
-  Tömbszám/tömbhatár
-  Tervezési terület határa

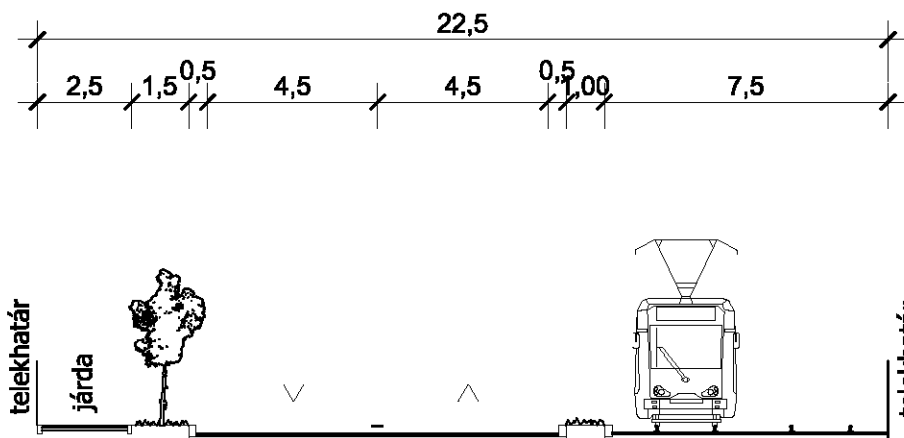


# Jelenlegi keresztmetszvények M=1:200

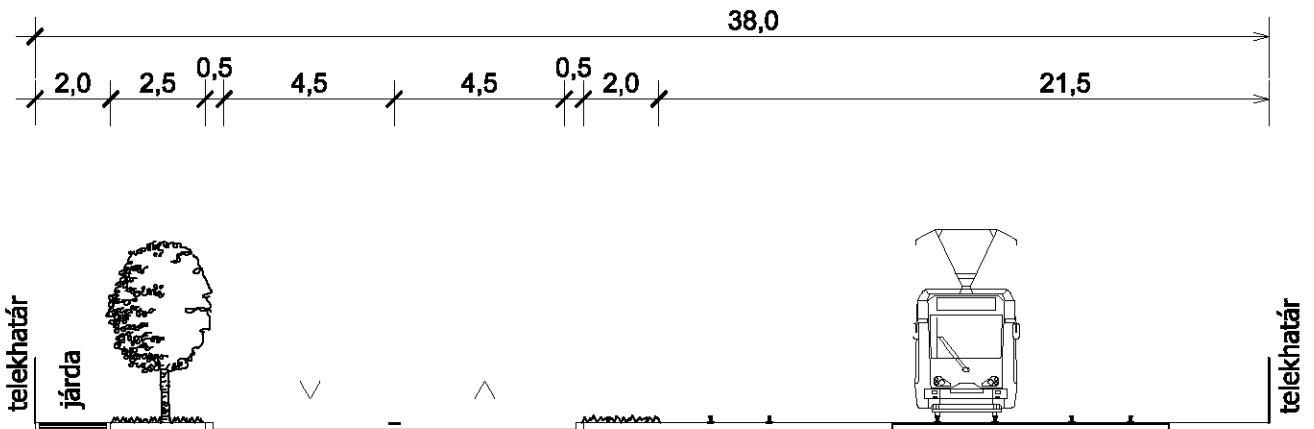
## 1 - 1 Kőrösi Csoma Sándor út



## 2 - 2 Jászberényi út

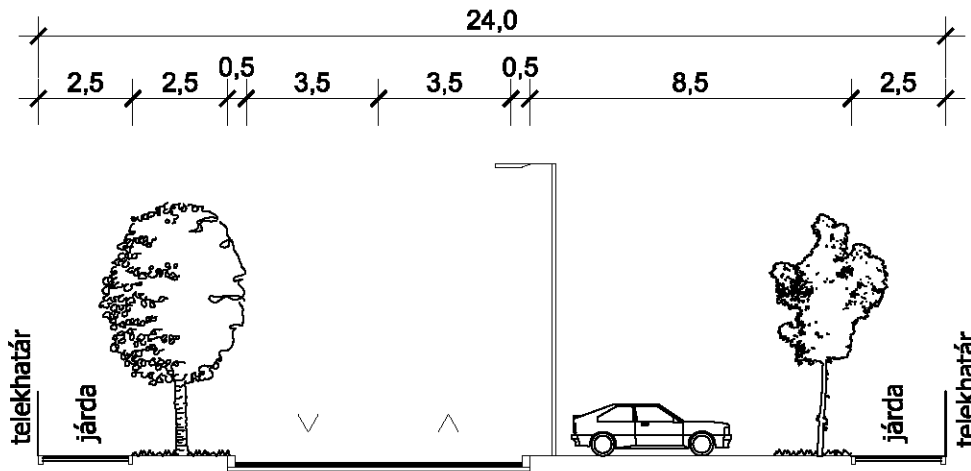


## 3 - 3 Maglódi út

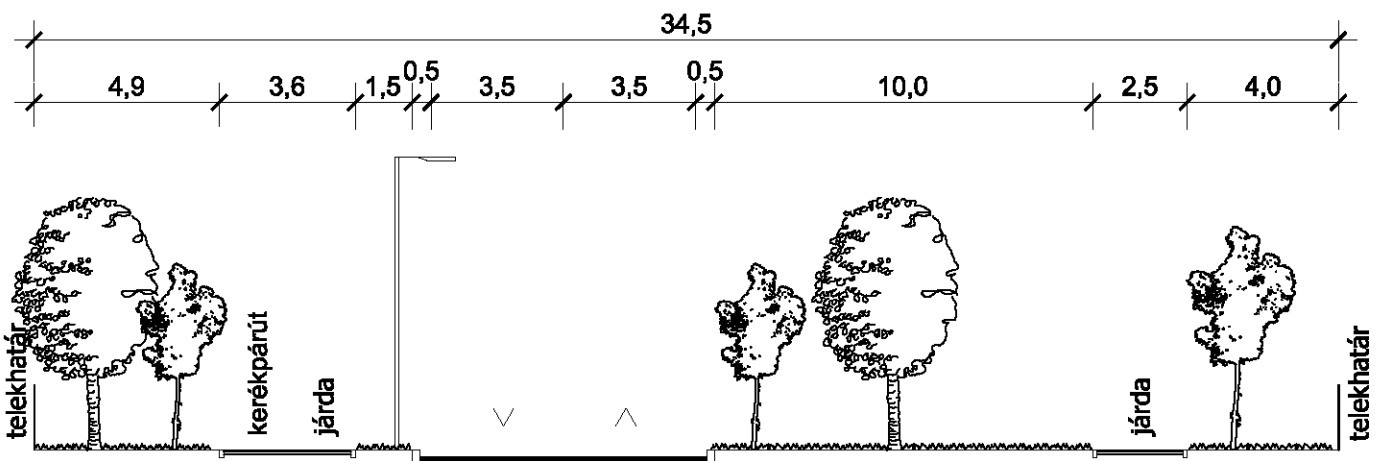


# Jelenlegi keresztmetszvények M=1:200

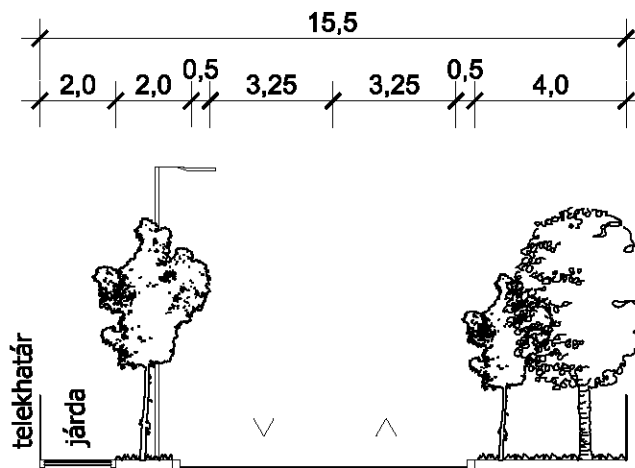
## 4 - 4 Sibrik Miklós utca



## 5 - 5 Harmat utca



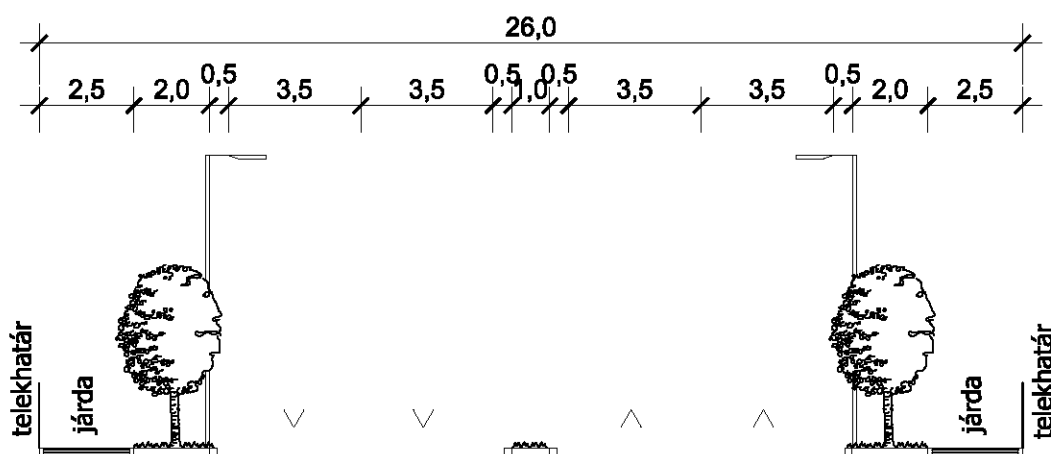
## 6 - 6 Mádi utca



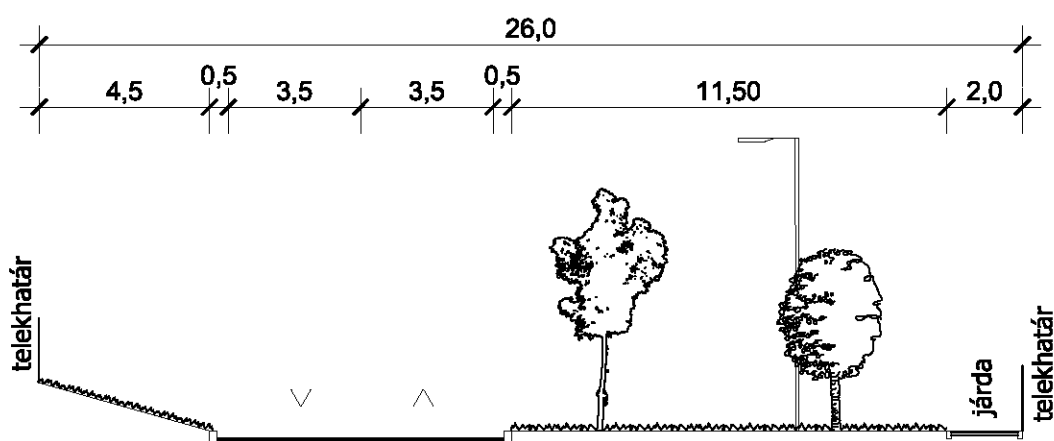


# Jelenlegi keresztmetszvények M=1:200

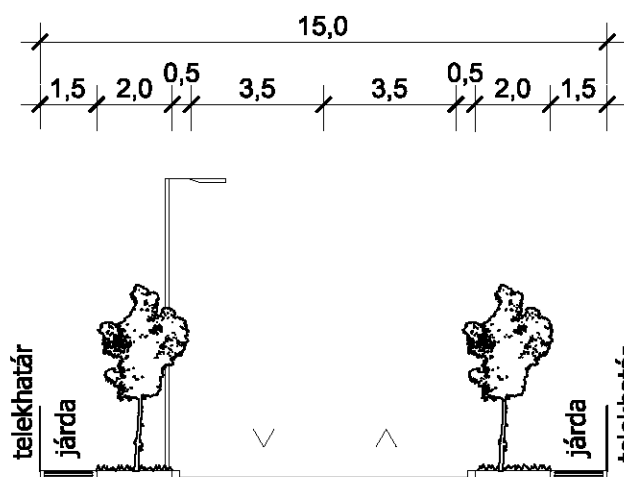
## 7 - 7 Gitár utca

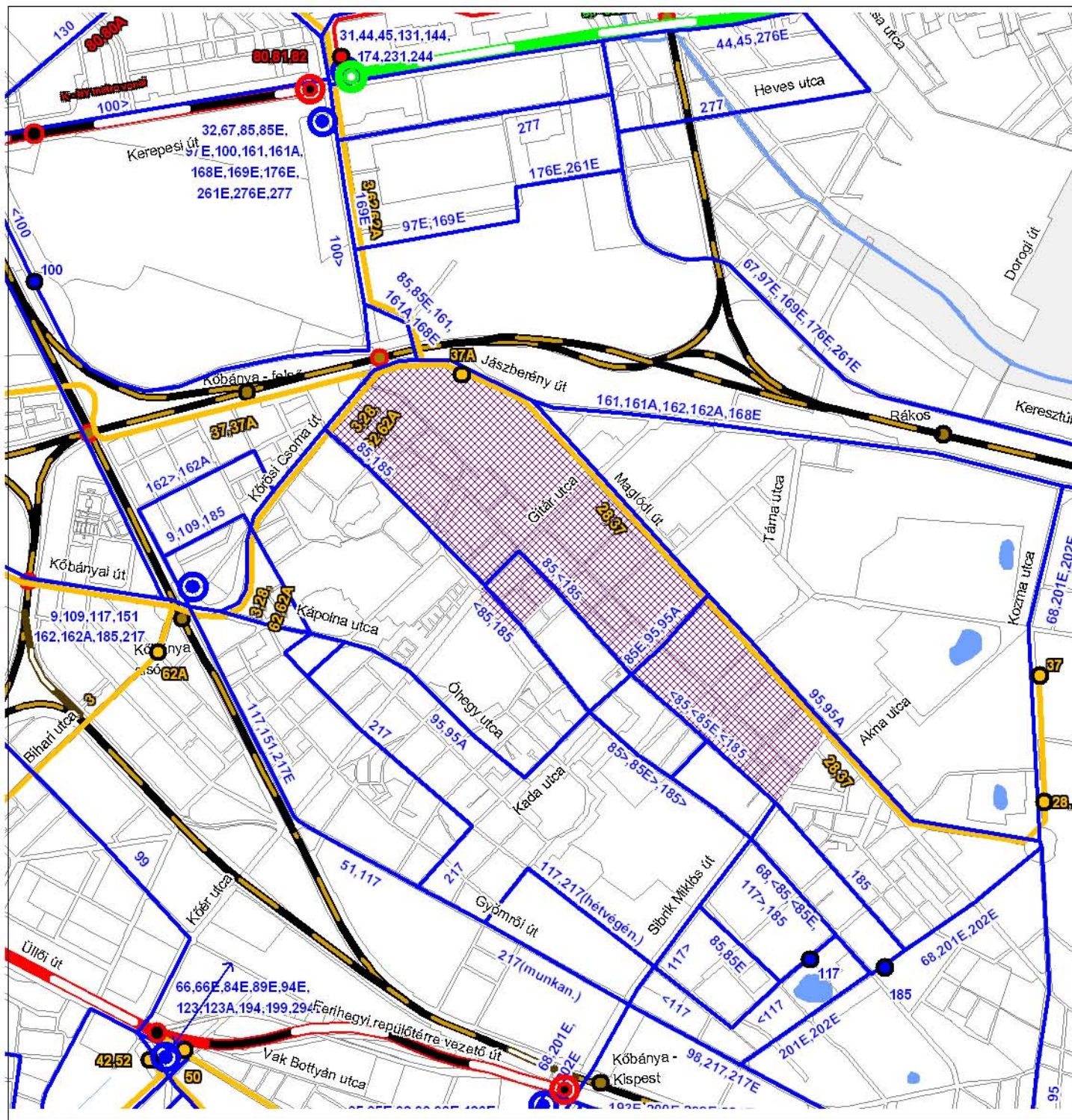


## 8 - 8 Gitár utca



## 9 - 9 Kada utca





Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út  
 Maglói út - Sibrik Miklós út - Mádi utca  
 Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület

**KSZT  
 JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI  
 HÁLÓZAT**

M=1:25 000

**JELMAGYARÁZAT:**

-  Metró vonal felszín alatt
-  Metró vonal felszínen
-  HÉV vonal
-  Villamosvonal
-  Autóbuszvonal
-  Trolibuszvonallal
-  Vasútvonal
-  Metró végállomás
-  HÉV végállomás
-  Autóbusz pályaudvar
-  Autóbusz végállomás
-  Villamos végállomás
-  Vizsgált terület





### 3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

#### 3.1. Vízellátás

A terület vízellátásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékai gondoskodnak. A kerületben összesen 6 ivóvízhálózati és 1 ipari zóna üzemel, de a vizsgált terület ellátásában csupán 2 ivóvízhálózati zóna vesz részt.

Az ellátás alapvetően a 23. számú kelet-pesti felső zóna vezetékéről történik. A zóna a vizsgálati terület mellett található lhász utcai vízműtelep révén a 20. számú pesti alapszónára épül. Ez a telep nemcsak a pesti alapszóna ellennyomó medencéinek helyét, hanem további két zóna – köztük a kelet-pesti felső zóna – gépházainak helyét is biztosítja.

A kelet-pesti felső zóna ellennyomó medencéje a XVI. kerületben található Cinkotai medence, mely kapacitása  $2 \times 5000 \text{ m}^3$ , fenékszíntje pedig 167,16 m Bf. szinten található. A zóna a kerület jelentős részének vízellátása mellett a XVI. kerületi Rákosszentmihály, Sashalom, a XVII. kerületi Újakadémiatelep és Rákoskeresztúr, valamint a XVIII. kerület jelentős részeinek és a XIX. kerület északi részének ivóvízellátását is biztosítja.



lhász utcai vízműtelep

A vizsgálati terület délnyugati határánál található közepmagas épületek ellátásáról önálló nyomászóna gondoskodik. Ezen 52. számú Mádi utcai zóna, mely nyomásfokozó szivattyúk révén a kelet-pesti felső zónára épül. A zóna egyetlen DN 150 mm átmérőjű vezetékből áll, mely az lhász utcai telepről kiindulva ér el az lhász közig.

A kelet-pesti zónának a vízműtelepről kiinduló nagy átmérőjű gerincvezetékei a Harmat utca nyomvonalán DN 600 mm, a Gitár utca nyomvonalán DN 500 mm átmérővel épültek ki. Ezen vezetékekből leágazva körvezetékes hálózatban épültek ki a fogyasztók ellátására szolgáló elosztóvezetékek. Az elosztóhálózat nagyobb átmérőjű vezetékai:

- a Gitár utcában DN 300 mm (öntöttvas),
- a Sörgyár utcában DN 275 mm (öntöttvas),
- a Kada utcában DN 300 mm (azbesztcement),
- a Sibrik Miklós utcában DN 300 mm (azbesztcement).

Az elosztóhálózat jelentősebb része DN 100 mm és DN 150 mm átmérőjű vezetékekből áll, ugyanakkor megtalálhatók a DN 75 mm és DN 80 mm, valamint a DN 125 mm átmérőjű, ma már szabványon kívüli vezeték is. Ezek koros öntöttvas és rideg anyagú (roppanásveszélyes) azbesztcement vezeték.

A sörgyárnak egy magán ivóvízvezeték is érinti a területet. Ennek vízbázisa a XVI. kerület déli részén a Forrásmajori dűlőút mellett található két kút. A vízbázistól egy DN 300 mm átmérőjű vezeték juttatja el a vizeket a Jászberényi úti telephelyig.

A Globus területén belül a vízigények és üzemi nyomás biztosításáról a telephelyen található  $2 \times 70 \text{ m}^3$  térfogatú víztorony gondoskodik.

A Globus Konzervgyár víztornya





A Globus területén még saját vízműkút is található, mely fűrt kútból és gépházból áll. Az így kitermelt vizeket szintén technológiai vízkén hasznosították, és egy 300 m<sup>3</sup>-es tározóban helyezték el. Ez a rendszer ma már nem üzemel.

Globus kútház

### 3.2. Csatornázás

A terület szenny- és csapadékvíz-elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltetett hálózat gondoskodik. A vízvezetés a vizsgálati területen egyesített rendszerű csatornahálózattal történik. Az egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna-hálózat az alábbi nyomvonalakon kiépített főgyűjtőkhöz csatlakozik:

- Sibrik Miklós úti  $\varnothing 100 - \varnothing 125$ ,
- Sörgyár utca - Kocka utca:  $\varnothing 120 - 120/180 - 130/195$ ,
- Maglódi út – Jászberényi út – Ónodi utca – Korponai utca – Kőbányai út:  $80/120 - 125/187 - \varnothing 174 - \varnothing 196 - \varnothing 210 - \varnothing 220$ .

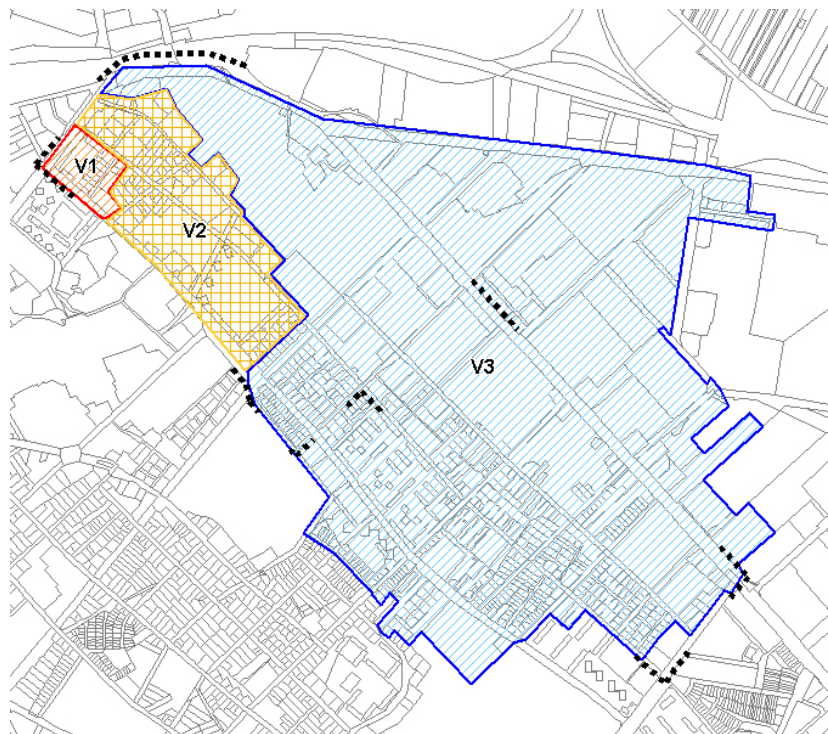
A főgyűjtők a kerületet elhagyva az Üllői út főgyűjtőn továbbhaladva a Haller utca – Soroksári út nyomvonalon éri el a ferencvárosi szivattyútelepet. Ugyanide vezeti el a vizeket a Kőbányai úti főgyűjtő is, mégpedig az Illés utca – Korányi S. utca – Telepy utca – Haller utca – Soroksári út nyomvonalon. A szivattyútelepről a vizek nyomóvezetékeken az észak-csepeli szigetcsúcson megépült központi szennyvíztisztító telepre kerülnek.

A vizsgált területen összesen három, jelentősen eltérő kiterjedésű vízgyűjtő terület határolható le.

A „V1” jelű a Harmat utca – Harmat köz területéről vezeti a vizeket. Főgyűjtője  $\varnothing 50$  cm átmérőjű, és a Harmat utca alatt nyugat felé vezeti el a vizeket a Körösi Csoma Sándor úti gyűjtőcsatornához.

A „V2” jelű a Maláta utca térségének vizeit vezeti el. Ezen vízgyűjtő a Csősztorony utcáig tart, ahol a lakóépületek vizeit  $\varnothing 30$  cm-es csatornák vezetik el. A terület főgyűjtője a Maláta utca nyomvonalán  $\varnothing 50 - 60/90 - 70/105$  szelvényel épült ki, és az első területhez hasonlóan csatlakozik a Körösi Csoma Sándor úti gyűjtőcsatornához.

A „V3” jelű körülbelül ~ 230 ha nagyságú terület vizeit gyűjti össze és vezeti el. A főgyűjtő a Jászberényi út – Maglódi út – Kocka utca – Sörgyár utca nyomvonalon épült ki. A vizsgálati területet elhagyva a Kolozsvári utca alatt halad tovább, szelvénye itt már  $80/120$  cm méretű. A gyűjtőcsatornák  $\varnothing 30 - \varnothing 40 - \varnothing 50$ , illetve  $30/45, 50/75, 60/90$  cm tojásszelvényű csatornákból épülnek fel.





A Dreher Sörgyártól megkaptuk a belső csatornahálózat vázlatát, melyet a „XXVII – Közművizsgálat: csatornázás” című térképen feltüntettünk. A sötétebb színnel jelölt nyomvonal az egyesített rendszerű csatornavezetéseket, a világosabb színnel ábrázoltak a technológiai szennyvizek elvezetésére szolgáló csatornákat jelölik. A technológiai víz a lakossági szennyvíztől pár összetevőjében jelentősen eltér, ezért közvetlenül nem vezethető a közcsatornába. A sörgyár a telephelyen belül ezért a vizeket előkezele, így a városi hálózatba csak a már határérték alatti szennyezettségű vizek kerülnek.

### 3.3. Energiaellátás

A térség energiaellátásában két 120/10 kV-os elektromos állomás, egy gázátadó állomás, egy nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó állomás és egy erőmű vesz részt. Ezekhez a létesítményekhez a tápenergiát nagyfeszültségű és nagynyomású vezetékek szállítják, a fogyasztókat (a térségben lévő ipari létesítményeket is beleértve) a belőlük kiinduló különböző feszültségű és nyomású rendszerek látják el.

A vizsgált területen a Maglódi út melletti sávban működött több, közműellátás szempontjából nagyon számító fogyasztó. Ezek képviselőit adatlapok kitöltésére kértük fel, melyek alapján ismertetjük a kialakult helyzetet.

A Maglódi úti sörgyárak a terület alatt lévő pincerendszert használták fel a gyártás alapanyagául szolgáló árpa csíráztatására és a sör érlelésére. Az 1948-as államosításkor összevonták az önálló cégeket, amelyek múltjára a továbbiakban csak a telephelyek számozása utalt. A ma is működő Dreher Sörgyár a II., III., VII. és VIII. telepet foglalja magába, de oda tartozott a Gitár utca túloldalán működő IV. és a Globus Konzervgyár tömbjén osztozó V. telephely is. Itt működött a Globus budapesti gyáregysége, amelyben 2009-ben a termelést leállították.

Az itt működő ipari technológiák gőz hőhordozót igényeltek, amit telephelyenként állítottak elő. Az egységes Kőbányai Sörgyár időszakában kialakult egy olyan elképzelés, hogy közszolgáltatók mellett a sörgyárak kazánházaira alapozva – az energiabiztonságot fokozandó – egy párhuzamos hálózatot is kiépítsenek a pincerendszert felhasználva, amelyről a közelben lévő más ipartelepek igényei is kielégíthetők lettek volna. Ennek megvalósítása ugyan félbemaradt, de a hálózatok összekötése néhány helyen megvalósult: a Dreher Sörgyárak Zrt. 10 kV-os magánhálózatáról egy kábelt indítottak a IV. és az V. telephely felé, a IV. és V. telephelyek közötti alagútban összekötték a gőzhálózatokat, a IV. telephelyről pedig a Sörgyár utca túlfelén lévő óvodát látták el.

#### 3.3.1. Villamosenergia-ellátás

##### Középfeszültségű hálózat

A térség közepfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Sirkert utca és Maglódi út találkozásánál lévő Kőbánya, a Keresztúri út és Gyakorló út mellett lévő Rákosfalva és a Basa utca és a Ferihegyi repülőtérre vezető út között lévő Kispest 120/10 kV-os állomások. A Kőbánya és Rákosfalva állomások között 10 kV-os gerincirány létesült a Maglódi út páros oldalán nyolc, a páratlan oldalon pedig öt, a Jászberényi úton öt 10 kV-os kábelrel. A Kőbánya és Kispest állomások között a Sibrik Miklós úton 5+5 kábel érinti a vizsgált területet.

Erről a gerincirányról leágazó 10 kV-os kábelek a Sörgyár utcában, Mádi utcában, a Szentimrey utcában, a Kocka utcában, a Gitár utcában, a Mádi utcában, a Nyitra utcában, a Maláta utcában, a Harmat utcában és a Körösi Csoma Sándor úton üzemelnek.

Ez a 10 kV-os kábelhálózat a vizsgált területen 18 darab kommunális és 11 darab ipari, 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamosenergiával, továbbá a közvetlen közelben 14 kommunális és 8 ipari transzformátor található.



A 115-ös és a 657-es számú kommunális transzformátorok a lakóépületek pincéjében



A 4147-es számú építésházás kommunális transzformátor



A 1391-es számú 10 kV-os kapcsolóállomás és a 1391/2-es számú transzformátor önálló épületben



Ipari transzformátorok közül a 4043-as számú önálló épületben, a 8357-es számú irodaházban

### Kisfeszültségű hálózat

A transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű hálózat vegyes képet mutat. Kisfeszültségű kábel létesült a többszintes lakóépületek térségében és a főközlekedési utakon; szigetelt kisfeszültségű légvezeték található az alacsonyabb beépítésű családi házas területeken, mint

- a Harmat utca Harmat köz és Ihász utca közötti szakaszán,
- a Mádi utca Csósztorony utca és Téglavető utca közötti szakaszán,
- a Téglavető utcában
- a Harmat utca Csósztorony utca és Téglavető utca közötti szakaszán,
- a Gitár utcában,



- a Maglódi közben,
- a Téglavető utca Dér utca és Sörgyár utca közötti szakaszán,
- Sörgyár utca Téglavető utca és Kiskert utca közötti szakaszán,
- a Sörös utcában,
- a Mádi utca Sörös utca és Szentimrey utca közötti szakaszán,
- a Kada utca Mádi utca és Maglódi út közötti szakaszán,
- a Maglódi út Kada utca és Szentimrey utca közötti szakaszán,
- a Bodza utca Mádi utca és Maglódi út közötti szakaszán,
- a Pántlika utcában,
- a Lavotta utca Mádi út és Maglódi út közötti szakaszán,
- az Újház utca Lavotta utca és Szentimrey utca közötti szakaszán,
- a Szentimrey utca Mádi utca és Sörgyár utca közötti szakaszán,
- a Kiskert utcában.

Korszerűtlen csupasz légvezetékek csak a Sibrik Miklós úton üzemel.

Ez a kiefeszültségű hálózat a fogyasztókon kívül kapcsolószekrényeken keresztül a közvilágítási hálózatot is megáplálja. Ez a rendszer is többféle kialakítású a területen:

- a légvezetékek melletti rendszer azonos a kiefeszültségű vezetékkel, vagy szigetelt szabadvezeték, vagy csupasz légvezeték;
- azokon a területeken, ahol nem létesült kiefeszültségű hálózat (pl. ipari létesítmények melletti közterület) önálló közvilágítási légvezeték építettek ki;
- néhány területen ahol kiefeszültségű kábel található, a közvilágítás megmaradt a korábbi légvezetéként (Szentimrei utcában, a Kocka utcában, a Sörház utca Téglavető utca és Kőér utca közötti szakaszán, a Harmat utca Kőér utca és Ihász utca közötti szakaszán, a Harmat köz Harmat utca és Mádi utca közötti szakaszán és a Nyitra utca Mádi utca és Maláta utca közötti szakaszán.



## Nagyfogyasztók

- **Dreher Sörgyárak Zrt.**

Rendelkezésre álló teljesítmény: 8300 kW, lekötött teljesítmény: 5300 kW. Ezt a villamosenergiát a személyi főbejárat mellett elhelyezett „Tuborg” transzformátor-állomáson lévő 10 kV-os kapcsolóállomáson keresztül vételezik, és 10 kV-os magánkábeleken osztják szét a terület terhelési súlypontjaiban elhelyezett transzformátorok között. Összességében 18 különböző teljesítményű transzformátor működik itt, amelyek közül 5 db 600 kVA-es, 9 db 1000 kVA-es és 4 db 1600 kVA-es. A transzformátorokból kiinduló kifesztésű és térvilágítási hálózat az üzem területén kábelként épült ki.



A Sörgyár Tuborg és Siló belső transzformátora

A Sörgyár területére ékező 41023/1 helyrajzi számú telken található a BKV Maglódi úti áramátalakítója és építettházas transzformátora.



- **Globus Konzervipari Zrt.**

2009-ig konzervipari hústermékeket állítottak elő, jelenleg az ingatlan értékesítése folyik.

A konzervgyár részére a Maglódi út mentén létesítették az 1800 kW vételezésére alkalmas transzformátor-hálózat. A területen jelenleg egy 1600 és két 1000 kVA teljesítményű transzformátor található.



- **Bajcsy-Zsilinszky Kórház**

Rendelkezésre álló teljesítmény 1140 kW, amit a villamos energiát a Szentimrey utca felől a 8357-es és 8359-es számú transzformátorokon keresztül vételeznek. A kétoldali betápláláson túl önálló aggregátor biztosítja a szünetmentes ellátást.





### 3.3.2. Gázellátás

A térség gázellátását az Új Köztemető keleti peremén húzódó véderdőben lévő Kőbánya gázátadó állomás és a Salgótarjáni út mellett lévő nagy/nagyközepnyomású nyomásszabályzó állomás biztosítja. Az állomások között kiépített DN 5-400mm méretű gerincvezeték a Pongrác út – Barabás utca – Kőér utca – Gergely utca – Sibrik Miklós út – Takarékos utca – Sírkert utca – köztemetői főút nyomvonalon található.

Erről a gerincvezetetről DN 300mm-es gerincvezeték ágazik le a Sörgyár utcában, amely DN 200-as mérettel folytatódik tovább a Sörgyár utcában, a Téglavető utcában, a Maglódi úton és a Jászberényi úton. A vezeték méretei a területen tovább csökkennek: DN 150-es vezeték a Sörgyár utcában, a Gítár utcában, a Mádi utcában és a Csősztorony utcában létesült, DN 100-as vezeték a Bodza utcában üzemel, amelyről a Maglódi úton DN 80-as vezeték ágazik le.

A nagyközepnyomású hálózat nyomásszabályzókon keresztül táplálja meg a fogyasztókat ellátó kisnyomású hálózatot, valamint a Bodza utcában közvetlenül a családi házak ingatlanán a lakossági nyomásszabályzókat. Ez a hálózat a területen egy, a közelben további három, a kisnyomású hálózat gázellátásában szerepet játszó nyomásszabályzót táplál meg. Ezek a Csősztorony utcában, a Harmat utca – Bodza utca sarkon, a Sibrik Miklós út – Harmat utca sarkon és a Maglódi úton a Sírkert utcánál üzemelnek.



A Csősztorony utcai és a Sibrik Miklós úti építésházai nyomásszabályzó



A Harmat utcai aknás nyomásszabályzó



A Bodza utca melletti lakossági nyomásszabályzó

A nyomásszabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat gerincvezetékei:

- a Bodza utcában DN 315-ös,
- a Sibrik Miklós úton, a Dér utcában és a Csősztorony utcában DN 300-as,
- a Sörgyár utcában, a Kada utcában, a Maglódi úton, a Mádi utcában, a Harmat utcában, a Nyitra utcában és a Körösi Csoma úton DN 200-as méretűek.

Erről a gerincvezeték-rendszerről leágazó elosztó vezetékek méretei DN 160, DN 110, DN 90 és DN 80.

### Nagyfogyasztók

- **Dreher Sörgyárak Zrt.**

A gázszolgáltatóval kötött szerződés gázmennyisége: 2000 gnm<sup>3</sup>/ó, a tényleges gázfelhasználás: 1400 gnm<sup>3</sup>/ó.



A Sörgyár gáznyomásszabályzója

- **Globus Konzervipari Zrt.**

A konzervgyár részére 3000 gnm<sup>3</sup>/ó kapacitású ipari gáznyomásszabályzót létesítettek, de jelenleg csak 40 gnm<sup>3</sup>/ó mennyiségre szóló szerződésük van.



A Globus építettházas gáznyomásszabályzója

- **Bajcsy-Zsilinszky Kórház**

A gázszolgáltatóval kötött szerződés szerinti gázmenyiség: 565 gnm<sup>3</sup>/ó, a tényleges gázfelhasználás: 182 gnm<sup>3</sup>/ó.



A kórház gáznyomásszabályzója

### 3.3.3. Hőellátás

#### Távhőellátás

A térség távhőbázisa a XVIII. Kerületben a Nefelejcs utca és Alsó erdősor utca között lévő Kispesti Erőmű. Az erőműből nagy kapacitású vezetékpar indul az újhegyi lakótelepen keresztül a Harmat utca és a Körösi út melletti telepszerű lakóépületek ellátására. Ez az Fv 2x DN 300mm méretű gerincvezeték a vizsgált területen a Harmat utca – Dér utca – Harmat utca nyomvonalon létesült.





Erről a gerincvezetékéről a vizsgált területen lévő fogyasztók ellátására három leágazás létesült:

- Fv 2x DN 250mm-es vezeték a Szőlőhegy utcánál ágazik le és a Sörös utca és Gitár utca közötti igényeket biztosítja,
- Fv 2x DN 200-as leágazás az Ihász utcánál létesült a Csósztorony utca és 144. utca közötti lakótelepet látja el,
- Fv 2x DN 200-as vezeték a Nyitra utcánál ágazik le, amely a Nyitra utca és Körösi Csoma út között szolgáltatja a hőenergiát.

A Sörgyár utca mellett lévő 41928/7 és a 41270/3 helyrajzi számú ingatlanok között a közterület felett magasvezetésű, üzemben kívüli távfűtővezeték található, amely valamikor a volt sörgyári fűtőműből látta el az óvodát.



### Gőzellátás

A Globus Konzervgyár kazánházában a mintegy 3000 gnm<sup>3</sup>/ó gázmennyiség elégetésére alkalmas gőzkazánt telepítettek. A gyár területén ma azonban csak irodai tevékenység folyik, ehhez egy kis teljesítményű kazánpark szolgáltatja a forróvizet.

A Bajcsy-zsilinszky Kórház kórházban eleinte koks- és pakuratüzelésű kazánok működtek, amelyet felváltottak egy új épületbe telepített gázkazánok váltottak föl.



Gőzvezeték a sörgyár belső közlekedőútja felett



A Bajcsy-Zsilinszky Kórház új kazánháza



A Globus gőzkazánjai



A Globus kazánházának eredeti vezérlőberendezései

## 3.4. Táv- és hírközlés

### 3.4.1. Vezetékes ellátás

A X. kerületben teljes a vezetékes távközlési-adatátviteli hálózat teljes lefedettséget nyújt, üzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. A vizsgálat terület előfizetőit a Kőér utca 17-19. szám alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ szolgálja ki. A központról üzemelő vezetékes előfizetői elosztóhálózat ún. kültéri nagyelosztós rendszerű. Az elosztók táplálásai jórészt hagyományos rézerű törzskábelek, de már optikai kábelek is találhatók közöttük. A Kőbánya HOST távbeszélőközpont ellátási területe is rendelkezik az ún. CITY NET optikai elérési hálózattal, mely a hagyományos telefonszolgáltatáson felül biztosítja az ISDN (integrált), MLLN (menedzselte bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen csatlakozási) stb. lehetőségeket is.

A központtól a Kőér utca páros oldali járdájában a 12M csöves alépítményben érkeznek a területre az elosztókat ellátó törzskábelek. A Gitár utca – Harmat utca kereszteződésében a nagyegységű alépítmény több irányba ágazik szét 4-4M csővel. A Jászberényi útra a Fehér út felől érkező nagy nyílásszámú alépítmény a Kőrösi Csoma Sándor út páratlan oldali járdában folytatódik a Kőbánya HOST központ felé a Mádi utca sarkáig. Innen átvált a nyomvonal a Kőrösi Cs. S. út másik oldalára, és Kőbánya városközpont felé halad. Ezekben a nagy nyílásszámú alépítményekben zömében a más honos központokat, valamint a Kőbánya területén lévő RSS típusú kihelyezett fokozatokat a HOST központtal összekötő nagyegységű réz- és fényvezetőjű kábelek, valamint a helyi előfizetői hálózat kábelelei húzódnak. A vizsgálattal érintett területen lévő utcák közterületi járdáiban kis nyílásszámú alépítmények nyomvonalai találhatók.

Az előfizetők ellátása föld alatti (alépítménybe húzott és közvetlenül földre fektetett), helyenként föld feletti (légkábeles) csatlakozásokkal történik. Minden ingatlan önálló csatlakozást kap, a koncentrált – nagy forgalmú és igényű – előfizetők közvetlen kábeles csatlakozással rendelkeznek.

#### A távközlési hálózat építőelemei

A távközlési közművizsgálati tervlapon rajzzel ábrázolt távközlési nyomvonalak alépítmény- ill. föld feletti (légkábel) hálózatot jelentenek. Az alépítményes vonalakon lévő számok az alépítmény csöveinek darabszámait (nyílásszámát) adják meg, míg a betűk azok anyagára utalnak ( $m$ =műanyag;  $b$ =beton;  $e$ =eternit stb.). A közvetlen földbefektetett kábel jele  $pc$ .

Az alépítmény-hálózatban lévő megszakító létesítmények a központokból törzsirányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi (elosztó) hálózatban kisebb szekrények. Ezek a kábelek behúzásához, ill. szereléséhez, méréséhez nyújtanak lehetőséget; itt található a hálózatok elágazópontjai, a kábelek kötése.

A különböző nyomvonalas létesítmények (elektromos, víz, gáz stb.) tulajdonviszonyaitól eltérően az az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának ill. kezelőjének, hanem a távközlési szolgáltatónak a tulajdona.



### 3.4.2. Vezeték nélküli ellátás

A kerületben mikrohullámú rendszereket két szolgáltató létesített: a legnagyobb hálózata a Magyar Telekom Nyrt.-nek van, de az MVM is működtet két rendszert. E rendszerek magassági korlátozása a vizsgált területet nem érinti.

A mobiltelefon-szolgáltatók bázisállomásaikról ill. antennáikról azok koordinátával adták meg helyüket, amelyek a kéményeken illetve épületek tetőszerkezetén találhatóak. A Sörgyár utca és Téglavető utca sarkán a 41028/6 hrsz-ú ingatlanon lévő gyárkéményen található a Vodafone „Jászberényi” és a Magyar Telekom Nyrt. „Kőbánya 1” jelű antennái. Épületek tetején vannak elhelyezve a Magyar Telekom Nyrt.-nek a 41302/10 hrsz-ú ingatlanon az „Ihász köz 1” és a Bodza utca – Sörgyár utca sarkon, a 41054/20 hrsz-ú ingatlanon a „Kőbánya 4” jelű antennája.



Antennák a 41302/10 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület tetején



Antennák a Sörgyár silóépületén



Antennák a fűtőmű kéményén



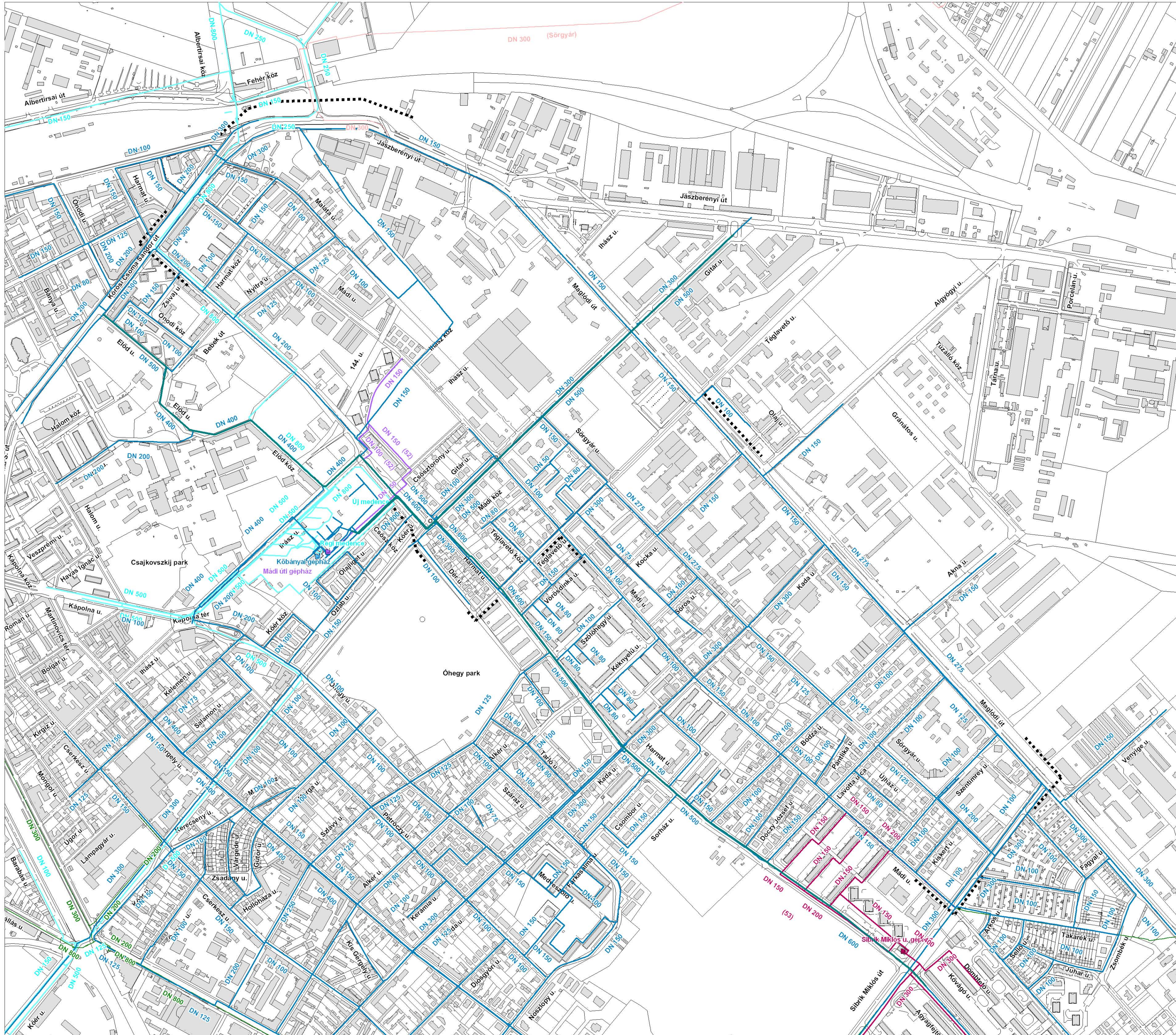


Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: vízellátás  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  Ivóvízvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Ivóvízvezeték (Pesti alap zóna)
-  Ivóvízvezeték (Mádi utcai zóna)
-  Ipari vízvezeték (Délpesti ipari zóna)
-  Ivóvízvezeték (Sibrik M. utcai zóna)
-  Magánvezeték (Sörgyári)
-  Nyomásfokozó gépház
-  Épület
-  Tervezési terület határa










 <p><b>BFT Kft.</b>                  Tervezői Iroda                  Sörgyári út 11-13.                  1051 Budapest</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS                  VÁROSEPTESÉSI TERVEZŐ KFT.</p>	MUNKÁ MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - MAGLÓDI ÚTCA - HARMAT UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZÁMÁR VIZSGÁLAT (KSZT)	TERVEZŐ:	Romsán Péter
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Közművizsgálat: vízellátás	TÖRZSSZÁM:	1-576-1/2010
	MB. IRÓDÁVEZETŐ:	Romsán Péter	RAJZSZÁM:	
	TERVEZŐK:	Romsán Péter, István Árpád	MÉRTERARANY:	M=1:6000
	ÜGVEZETŐ IGÁZGÁTO:	Albrecht Üte	DÁTUM:	2010. december

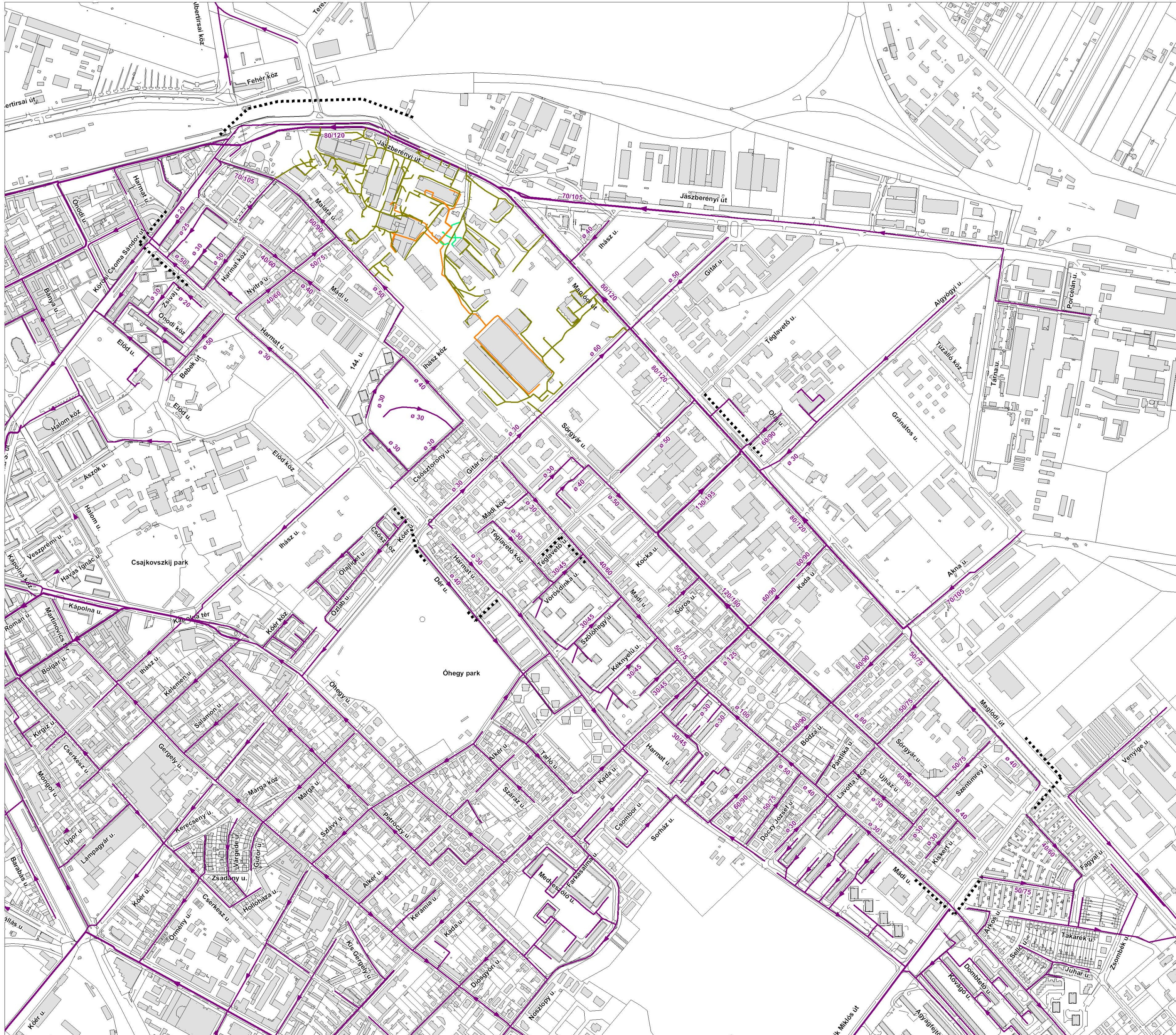



Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: csatornázás  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Egyesített rendszerű magáncsatorna
-  Szennyvíz magáncsatorna
-  Ipariszennyvíz magáncsatorna
-  Épület
-  Tervezési terület határa









 BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	RÉGIÓNA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - MAGLÓDI ÚT - SIBRIK MIKLÓS ÚT - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET REPULÉSI SZÁMÁVAL JOZSÁG TERVEZÉSE	TERVEZŐI: KSZT
	KÖZMŰVIZSGÁLAT: CSATORNÁZÁS	TORZOSZÁMA: 1-576-1/2010
	TERVEZŐ: Román Péter	RAJZSZÁMA:
	TERVEZŐ: Román Péter István ATTILA Fodor Sarolta NYÚJTOTÓ KAJZGATÓ: Albrecht Ute	MÉRLETÁRÁNY: M=1:5000 DÁTUM: 2010. december
	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	

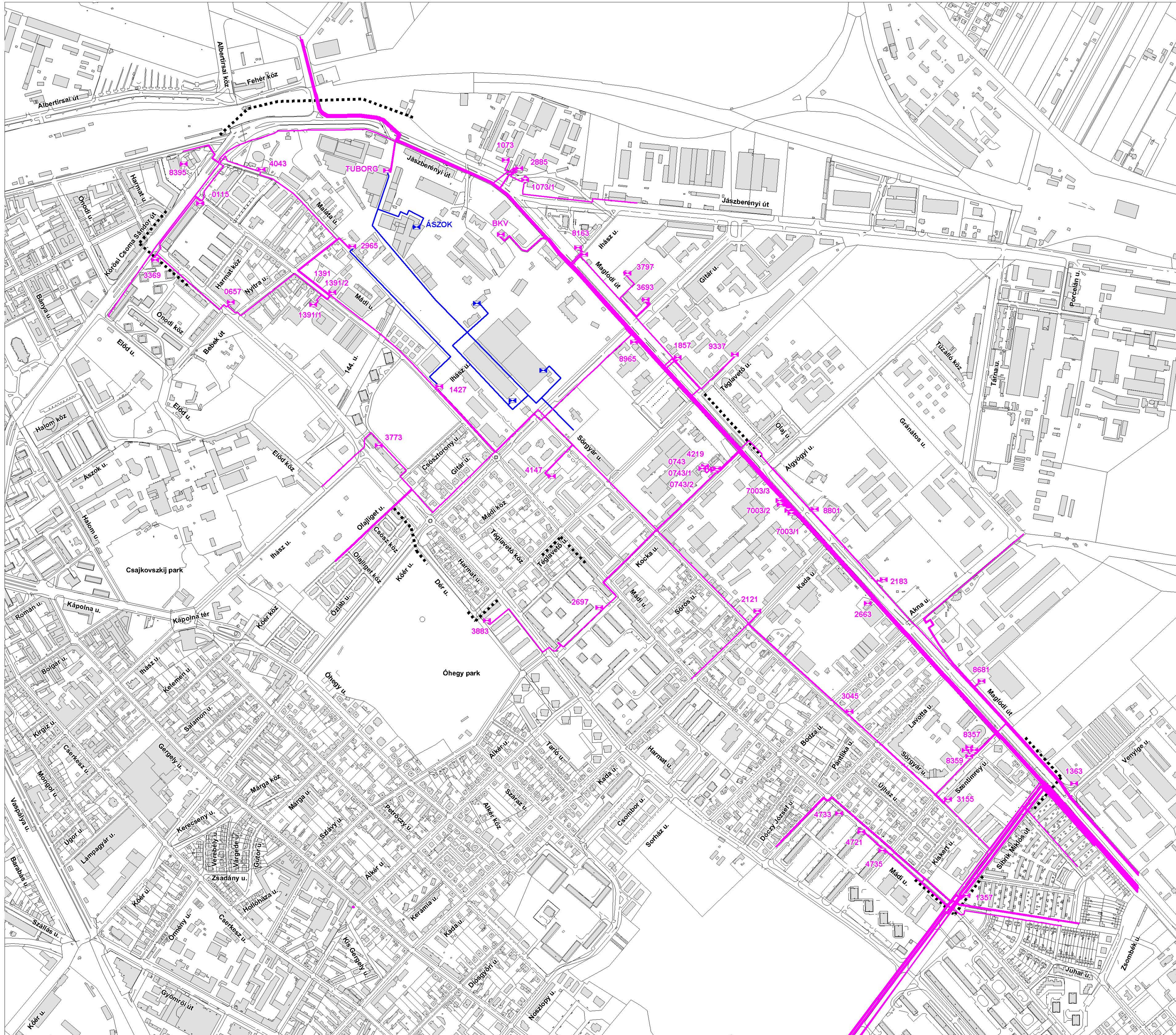


Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: közepesfeszültségű hálózat  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  10 kV-os kábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Magán 10 kV-os kábel
-  Magán transzformátor
-  Épület
-  Tervezési terület határa








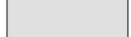

 <b>BFVT</b> Kft. BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	MÉRŐMÉRLEGVEZÉRE: BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - SIBRIK MIKLÓS ÚT - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET ÉRTELMI SZÁMÁLVONÁSI TERVE (KSZT)	TERVEZŐ: Román Péter
	KÖZMŰVIZSGÁLAT: közepesfeszültségű hálózat	FORRÁSSZÁM: 1-576-1/2010
MÉRŐMÉRLEGVEZÉRE:	TERVEZŐ: Pető László TE-T 01-9743/13	DÁTUM: 2010. december
MÉRŐMÉRLEGVEZÉRE:	MÉRŐMÉRLEGVEZÉRE:	MÉRŐMÉRLEGVEZÉRE:

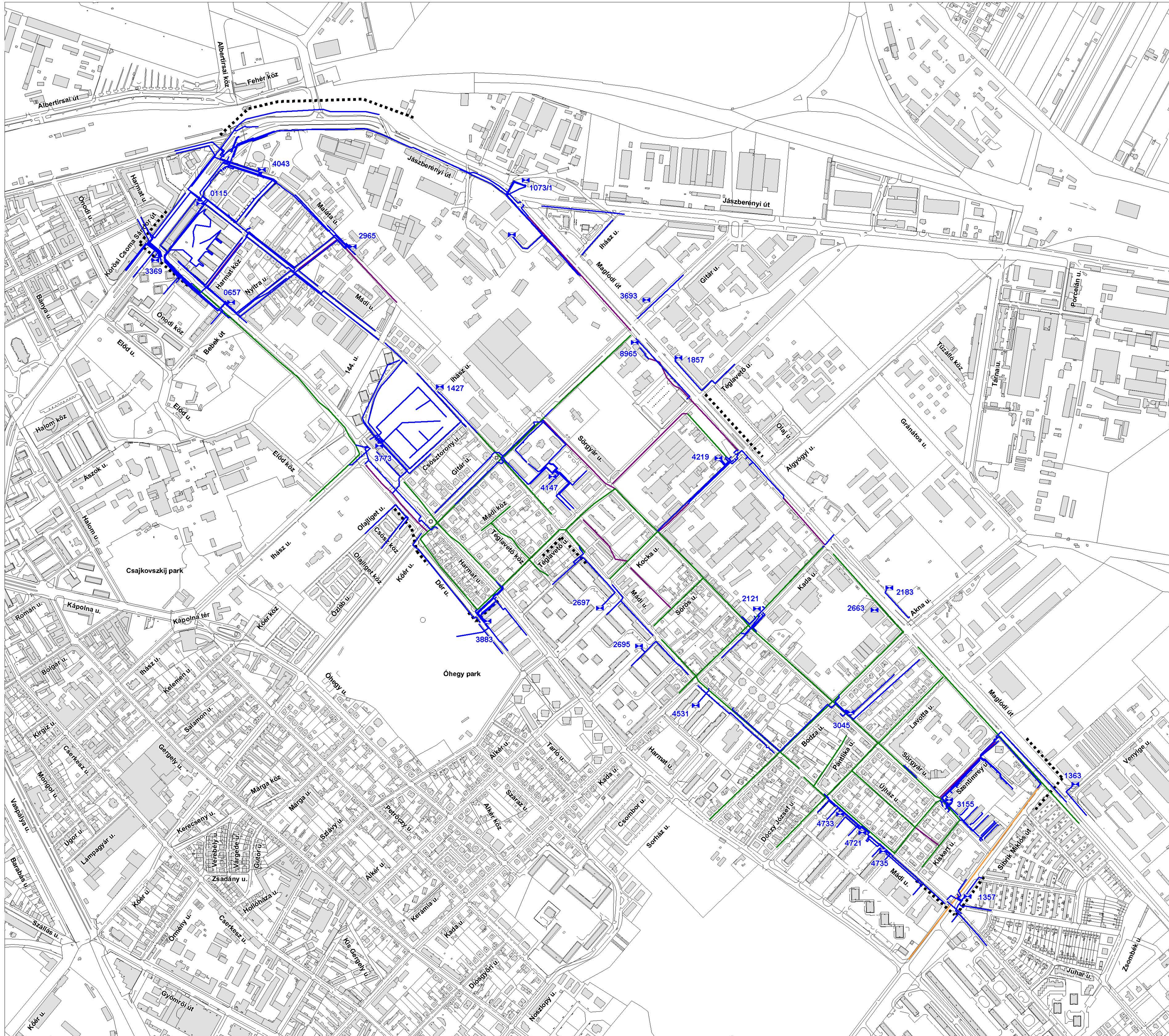


Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: kifesztültségű hálózat  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  Kifesztültségű kábel
-  Kifesztültségű szigetelt szabadvezeték
-  Kifesztültségű csupaszlévezeték
-  Közvilágítási kábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Épület
-  Tervezési terület határa





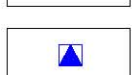


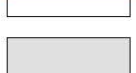
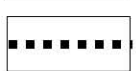

 <b>BFTV Kft.</b> TELEFON: 06 70 94 00 00 LEVELOZET: 113 91 11 HIRDELISZLET: 113 91 11 BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	MÉRKA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - MAGLÓDI ÚT - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TERVEZÉSI TERV (KSZT)	TERVJÁRTÁS: KSZT
	RALZ MEGNEVEZÉSE: Közművizsgálat: kifesztültségű hálózat	FORRÁSZÁM: 1-576-1/2010
MÉRKŐBŐLVEZETŐ:	ROMÁN PÉTER	RALZSZÁM:
TERVEZŐ:	PÉTER LÁSZLÓ TE-T 01-9743/13	MÉRTERVEZŐ:
MÉRVEZÉSI HAZIGAZGÓ:	ALBRECHT ÚTE	MÁTUM: 2010. december



Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: gázellátás és távfűtés  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Ipari gáznyomásszabályzó
-  Körzeti gáznyomásszabályzó
-  Távfűtővezeték
-  Távfűtővezeték
-  Épület
-  Tervezési terület határa






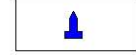



 <p><b>BFT Kft.</b>                  BUDAPEST FŐVÁROS                  VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.</p>	MUNKA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - MAGLÓDI ÚTCA - SIBRIK MIKLÓS ÚT - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KÖZMŰVIZSGÁLATA (KSZT)	TERVFAJTA: KSZT
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Közművizsgálat: gázellátás és távfűtés	TORZSZÁM: 1-576-1/2010
	MB. IRÓDVEZETŐ: Román Péter	RAJZSZÁM:
	TERVEZŐK: Pető László TE-T 01-9743-13	MÉRÉTERÁNY: M=1:6000
	UGYVEZETŐ IGÁZGÁTO: Albrecht László	DÁTUM: 2010. december

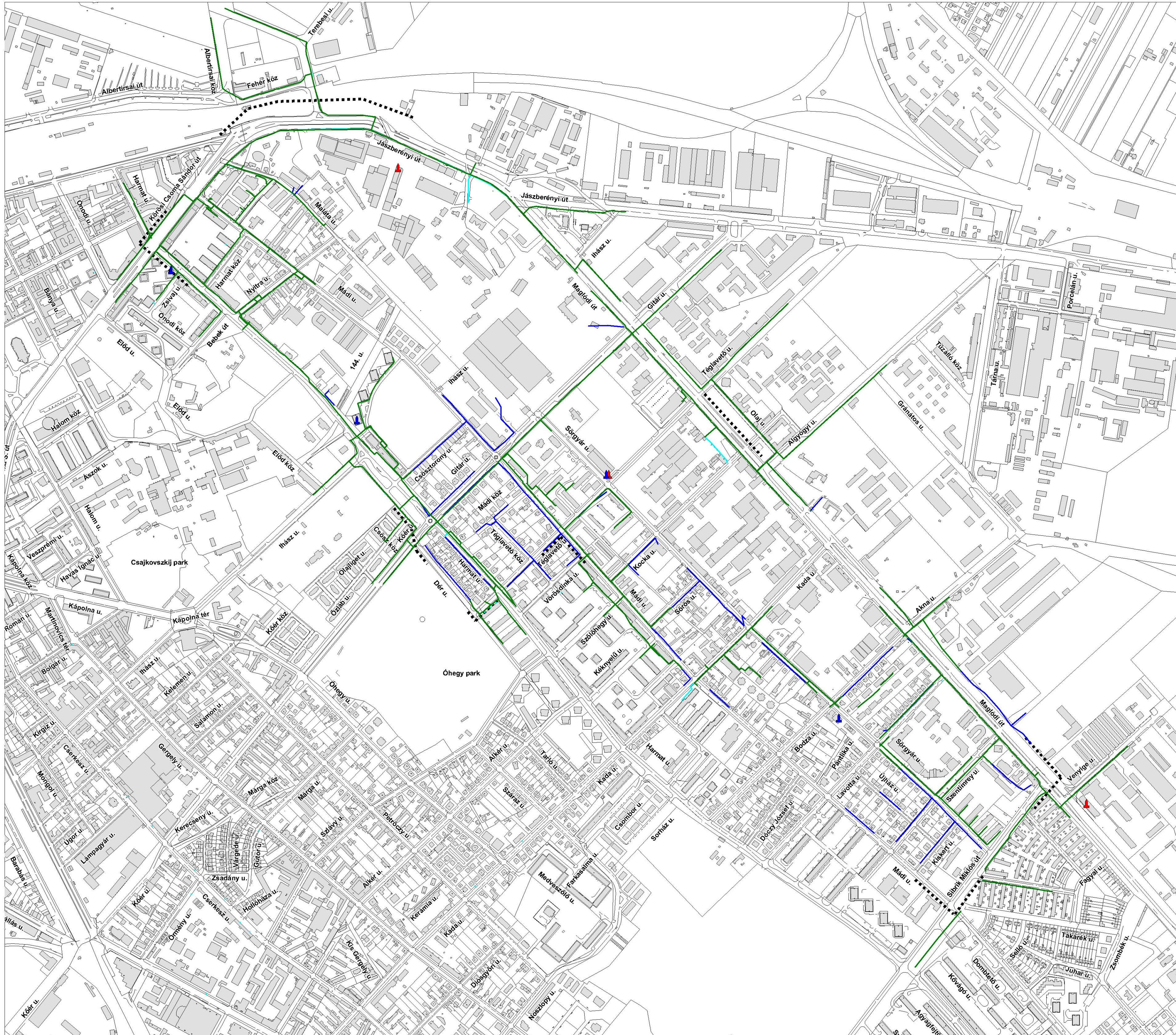



Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út -  
 Sibrik Miklós út - Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület  
 KSZT

Közművizsgálat: táv és hírközlés  
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

-  Alépitmény (T- Hom)
-  Földkábél (T- Hom)
-  Légekábel (T- Hom)
-  T- Home antenna
-  Vodafon antenna
-  Épület
-  Tervezési terület határa



 <b>BFT</b> <b>Kft.</b> <small>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPTESÉSI TERVEZŐ KFT</small>	<small>MINNYA MEGNEVEZÉSÉRE:</small> BUDAPEST, X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT - JÁSZBERÉNYI ÚT - MAGLÓDI ÚT - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ UTCA - DÉR UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZÁMÁR TERVE (KSZT)	<small>TERVEZŐI:</small> <b>KSZT</b>
	<small>RAJZ MEGNEVEZÉSÉRE:</small> <b>Közművizsgálat: táv és hírközlés</b>	<small>FORRÁSZÁM:</small> I-576-1/2010
<small>MEGNEVEZÉSÉRE:</small> <b>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPTESÉSI TERVEZŐ KFT</b>	<small>TERVEZŐ:</small> Péter László TEL: 01-9740.12	<small>TERVEZŐI HATÁROZAT:</small> Roman Péter
<small>INVEZTERIS KÖZVETÍTŐ:</small> Albrecht Üte	<small>HŐŐZŐS JELE:</small> TRN-01-4680	<small>MÉRTÉBTÁRÁNY:</small> M=1:6000 <small>DÁTUM:</small> 2010. december

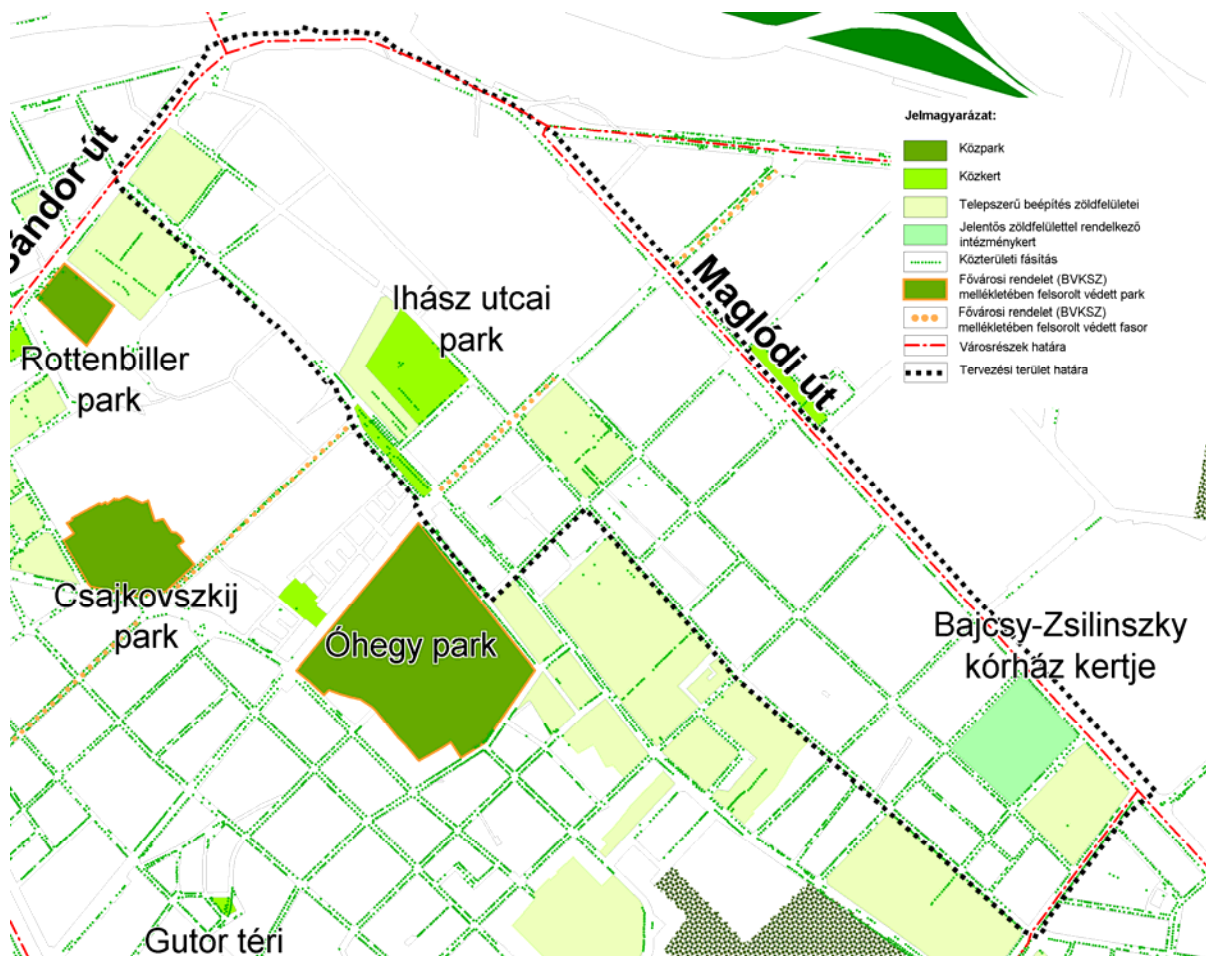


## 4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

### 4.1. Zöldfelületi rendszer

A zöldfelületi rendszer elemzése során megvizsgáltuk a kerületben a rendszert alkotó közcélú zöldfelületek (közkertek, közparkok), lakókertek, beépítetlen, zöldfelülettel borított területeknek az elhelyezkedését. Ezek hálózata ökológiai és funkcionális szempontból biztosítja a zöldfelületi kapcsolatokat az egyes elemek között.

Kőbánya-Óhegy egyedi értéke a zöldfelületi elemek sűrű hálózata, amely a nagyobb közhasználatú szabad térségek, parkok, növényzettel gazdagon fedett területek már-már összefüggő láncolatává tevődik össze. Ezt a kisebb, laza beépítésű lakótelepi egységek (részben) átjárható kertjei és a kapcsolódó kertvárosi lakótelkek növényzete tovább erősíti.



Jelentős közcélú zöldfelületi elemek

A tervezési terület rendszerlemei szoros kapcsolatban vannak a városrész zöldfelületi elemeivel, szervesen illeszkednek a kerületi zöldfelületi rendszerbe.

A területhasználatnak megfelelően a zöldfelületi rendszer is két eltérő karakterű részre tagolódik. Délnyugati sávjában ökológiai, településklimatológiai szempontból kedvező a zöldfelületi arány. Elemei mozaikos elrendezésben, nagyjából területarányosan elosztva helyezkednek el.

A rendszer legfontosabb eleme az Ihász utcai park, amely használati szempontból is jelentős, komplex funkciójú közkert. Egyéb jelentős elemek a Bajcsy-Zsilinszky kórház kertje, valamint a Harmat utca melletti, illetve a Téglavető – Sörgyár utca melletti telepszerű beépítés (8. sz. részterület) közhasználatú zöldfelületei, lakóterületi közkertjei. A fasorok mint vonalas elemek teremtenek kapcsolatot az egyes területi jellegű zöldfelületi elemek között.



## 4.2. Lakókeretek

A lakófunkció a 2., 3., 5., 8., 11. részterületeken dominál. A lakókeretek vegyes képet mutatnak, mivel egyaránt megtalálhatók a hagyományos családi házak és az elzárt, többlakásos (esetenként több épüleategyüttesből álló) társasházak nagyobb kertjei.

A kertek általában magas zöldfelületi borítottságúak és jellemzően rendben tartottak. A társasházakhoz gyakran játszóeszközökkel felszerelt udvar tartozik. A fellelhető növényzet igen sokszínű a fajösszetétel tekintetében: jellemző a dísz- és örökzöld fák (*Thuja*, *Picea*), valamint a gyümölcsfák (*Prunus*, *Juglans*) magas aránya. Az értékesebb fajok közül szép számban képviselik magukat a juhar (*Acer*), hárs (*Tilia*), csörgőfa (*Koelreuteria*), ostorfa (*Celtis*), kőris (*Fraxinus*), ezüstfa (*Elaeagnus*) és a különböző nyárfa (*Populus*) egyedek.

A területen néhány villaépület is található, melyek kertjében különösen értékes, koros faegyedek élnek: szépen fejlett platánok (*Platanus*), hársak (*Tilia*), ostorfák (*Celtis*), juharok (*Acer*), vadgesztenyefák (*Aesculus*) és örökzöldek is. Külön megemlítenők a Gitár utca mentén álló „kis Tószeghy-” és Tószeghy-villák ősfás állományú kertjei. A kis Tószeghy-villa telkén a közelmúltban lakópark épült, de növényállomány értékes része szerencsére megmaradt. Értékes növényzetű kertje van még a Mádi utcában található 41343 helyrajzi számú teleknek.

## 4.3. Lakótelepi zöldfelületek

A területen található lakótelepek zöldfelületei – a zöldterületi övezetbe sorolt parkok mellett – kiemelkedő szerepet játszanak a rekreációs igények kielégítésében. Kialakításuk és fenntartottsági színvonaluk változó minőségű. A lakóterületi parkok a szabadidő-eltöltés színtereként pihenőkertek mellett játszó- és sportkertekkel is rendelkeznek.

A 2. részterületen elhelyezkedő Harmat utca melletti lakótelep magas zöldfelületi aránnyal (55%) rendelkezik, a lombkoronaborítottság nagy. A beállt növényállományt juharok (*Acer*), gesztenyék (*Aesculus*), ostorfák (*Celtis*), hársak (*Tilia*) alkotják. Értékes platánok (*Platanus*) és japánakácok (*Sophora*) élnek a házak közötti zöldfelületen, az átvezető sétaút mentén karakteres, szép csörgőfa (*Koelreuteria*) fasor húzódik. A területen található aszfaltos sportpálya jó állapotú, a néhány játszóeszközt magába foglaló játszókert felújított. A lakóterületi közpark berendezési tárgyai (padok, ivókút) ezzel szemben elhanyagoltak.

A 4. részterületen a Harmat utcai lakótelep zöldfelületi aránya az előbbihez viszonyítva kisebb, 45-50% közötti. A gondozott zöldfelületet díszkerti jelleggel alakították ki, a szomszédos, lhász utcai közkert látja el a rekreációs igényeket, pihenő-, játszó- és egyben sportkertként funkcionál. A beállt növényállományt hársak (*Tilia*), nyírfák (*Betula*), japánakác (*Sophora*), juharok (*Acer*), gyümölcsfák (*Prunus*, *Malus*) alkotják, emellett több, szépen fejlett, értékes hárs is található. A Harmat utca mentén egységes kettős ezüst juhar (*Acer saccharinum*) fasor húzódik.

A 8. részterületen a Téglavető – Sörgyár utca melletti bekerítetlen lakótelep zöldfelületekben gazdag, a telep mintegy 50%-a növényzettel borított. A gyepfelületek ápoltak, a 10-20 éves faállomány specialitása a törökmogyoró fából (*Corylus colurna*) álló fasorok sokasága. Ezt ezüstoffenyők, juharok, hársak, nyírek, tuják illetve még a lakótelep építése előtti időből megmaradt nyárfák és akácok egészítik ki. A magas fásítottság miatt az összkép barátságos, bár a szabadidős funkciójú létesítmények (játszóterek, sportpálya) hiányoznak. A lakótelep északnyugati sarkát mintegy 1600 m<sup>2</sup>-es gépkocsi parkoló foglalja el.

A 13. részterületen található lakótelep zöldfelületekkel jól tagolt, igen vegyes összetételű és gondozottságú fa-és cserjeállománnyal rendelkezik. Jellemző fajok: zömében juhar (*Acer*), továbbá hárs (*Tilia*), kőris (*Fraxinus*), platán (*Platanus*), nyír (*Betula*), ostorfa (*Celtis*), csörgőfa (*Koelreuteria*), berkenye (*Sorbus*) egyedek. Megtalálhatók a spontán felnövekedett gyomfajok (bálványfa, vadcserezsnye) is. A tömbben értékes platán és hárs faegyedek is vannak. A lakóterületi parkban telepített juharfák csoportja karakterében értékes növényállományt képez. Sok a sérült törzsű, csonkolt, előregedő egyed.



A területen a rekreációs igények kielégítése céljából aszfaltos sportpályát („dühöngőt”) létesítettek. A játszótér vegyes állapotú, a leromló állapotú játszóeszközök mellett új eszközöket is kihelyeztek, a burkolatokat felújítottak (gumiburkolat a hinták alatt).



#### 4.4. Munkahelyi területek

A tervezési területen jelentős arányban található munkahelyi területek, javarészt a Maglódi út és a Sörgyár utca közötti tömbökben. Itt a nagy kiterjedésű burkolt felületek és a magas beépítési arány miatt a biológiailag aktív felületek részesedése igen alacsony, és általában extenzív zöldfelületek jellemzők. Az üzemi tevékenység számos telephelyen megszűnt, sokuk üresen áll: ebből fakad a zöldfelületek általánosan rossz, elhanyagolt állapota.

A legnagyobb kiterjedésű telephely a Dreher Sörgyár területe az 1. részterületen. A zöldfelületek aránya itt 25% körüli. A közlekedésre és raktározásra használt – főként burkolt, illetve beépített – felületek mellett nagyobb egybefüggő zöldfelületek is találhatóak a terepviszonyoknak és az alapincézettységnek köszönhetően.

A II. telepen, a sörfőző- és erjesztő üzem területén az épületeket gondozott, intenzíven növényesített felületek veszik körül, különböző díszfákkal és cserjékkel. Jellemző fajok a hárs (*Tilia*), platán (*Platanus*), juhar (*Acer*), örökzöldek (tuja, boróka, tűztövis, hamisciprus, kúszóboróka). Kőris (*Fraxinus*) fásor húzódik a központi épület mentén, szivarfa (*Catalpa*) fásor a gázfogadó, feketefenyő (*Pinus nigra*) fásor a Jászberényi úti kerítés mellett.

Több értékes faegyed is akad az üzem területén. Értékes, karakterében megőrzésre javasolt, vadgesztenyék (*Aesculus*), hársak (*Tilia*), ostorfák (*Celtis*) alkotta facsoport található a telephely területébe ékelődő 41014/8 helyrajzi szám telek határánál. Karakterében szintén értékes facsoport a telephely délnyugati részén, a látatároló területén a gesztenyéből és platánból álló fásor. Szintén értékesek a hordófejtő épület közelébe ültetett himalájai cédrus (*Cedrus deodora*) és atlasz cédrus (*Cedrus atlantica*) példányok.

A III. és a VII-VIII. telephely területén nagyobb egybefüggő zöldfelületeket találunk. Az itteni pincelejáratok rézsűjét lombkoronaszinten zárt, összefüggő facsoportok borítják; az állományban akácok (*Robinia*), nyárfák (*Populus*), ostorfák, bálványfák (*Ailanthus*), juharok élnek.

Ugyanebben a tömbben, a Maláta utca – Jászberényi út sarkán helyezkedik el a jelenleg üres Szőlészeti-Borászati kutatóintézet. Dús növényzettel borított zöldfelületei elhanyagoltak, de változatos fafajokból állnak: akác, hárs, nyír, ostorfa, juhar, nyárfa, boróka, tiszafa.

3. Ezen a részterületen több raktározási telephely működik (Quelle, Weekendbusz), melyeken átlagosan 20-30%-os boritottság jellemző. A meglévő zöldfelületek nagy része gondozott, több, dendrológiai szempontból értékes vagy figyelemre méltó faj is él a területen (pl. császárfű, mocsárciprus). Megemlíthető a volt PEMÜ telephely változatos növényállománya és egységes fásorai.

6. A hajdani Kőbányai Sörgyár IV. telephelyén bontás utáni állapotok uralkodnak: roncsolt gyepes illetve burkolt felületek, csekély faállomány és nagyfokú gyomosodás a jellemző.

7. Az egykori textilgyárban a burkolt felületek dominálnak, csupán 8 % körüli a zöldfelületi arány. A kertben koros faállomány van, jellemzően kevésbé értékes juharfák (*Acer negundo*) és jegenyenyárfák (*Populus nigra 'Italica'*), de néhány értékes, szépen fejlett platánfa (*Platanus hybrida*) is él a területen. Kis számban frissen telepített hársfák (*Tilia*) találhatóak a gépjárműparkolók mellett.



9. A volt Globus Konzervgyár területének kb. 6 %-át teszik ki az effektív, de gondozatlan zöldfelületek, a többi felület roncsolt vagy aszfalt- és keramitburkolattal ellátott. A telep növényállománya nem számottevő, itt is a gyomfajok dominálnak (*Acer negundo*, *Ailanthus altissima*), de akad néhány fejlett kőrisfa (*Fraxinus*) is.

10. A Ganz-Mávag raktártelepén jelenleg számos kisebb raktár és szerelőműhely működik. Az összkép igen rendezetlen: a meglévő 40%-ból csupán kb. 10%-ot tesznek ki a többé-kevésbé gondozott zöldfelületek. Csak néhány faegyed, zömében gyomfajok találhatók itt, jelentős a felgazsodott, funkció nélküli, gypesztűtű növényzettel borított terület aránya. A raktárak környékén a működésből adódóan nagy a burkolt felületek aránya.



A vizsgált területen még számos kisebb telephely, műhely található, ezekre általánosan jellemző az alacsony zöldfelületi arány és a csekély növényállomány.

#### 4.5. Intézmények zöldfelületei

A Mádi utcai Kincskereső Óvoda magas zöldfelületi aránnyal rendelkezik. A gondozott, rendezett zöldfelületeket főként gyeper és fásítás alkotja, a kertet cserjesáv veszi körül. A beállt faállományban több idősebb, értékes juhar (*Acer*) található. A fa játszóeszközök utéscsillapító burkolaton (gumiburkolat, homok) helyezték el.

A Kocka utca sarkán álló Szivárvány Bölcsőde kertje a szűkös körülmények miatt a Maglódi út felé eső közterületre került; a kis kertet kerítéssel és sövényrel kerítették el, és néhány játszóeszköz van benne. Természetesen ez a megoldás nem felel meg a funkció által megkívánt követelményeknek.

A Mádi utcai Kiskakas Óvoda és Bölcsőde a funkciónak megfelelő, játszóeszközökkel jól felszerelt, cserjesövényrel elhatárolt kert. Fejlett faállomány él a területen, kiemelendők az értékes platán (*Platanus*), hárs (*Tilia*), kőris (*Fraxinus*) és ostorfa (*Celtis*) egyedek.

A Kőbányai Családsegítő Szolgálat – a volt általános iskola – Sibrik utcai kertje magán viseli az intézmény korábbi funkciójára jellemző jegyeket: az udvarban aszfaltos futballpálya, esőbeálló pavilon valamint elavult játszóeszközök találhatók. A kert zöldfelületekben gazdag, ugyanakkor kevésbé értékes, korosodó faállomány jellemzi, zömében akác- (*Robinia*), vadgesztenye- (*Aesculus*) és nyárfaegyedek (*Populus*).

Az 1932-ben épült Bajcsy Kórház telkén annak idején 3 hektáros pihenőparkot alakítottak ki, mely időközben az újabb épületek miatt felaprózódott. A zöldfelületi arány jelenleg 45% körüli, a kert gondozott, és gazdag növényállományú. 1996-ban a területen 97 új facsometét ültettek el, többnyire a Maglódi úti telekrészen illetve utcai sorfaként az északi és a keleti telekhatáron. A régi, ősfás parkrészlet túlszűfolt, elöregedő faállományában a 2006-os vihar jelentős károkat okozott. A kertben értékes faegyedek élnek, mint pl. platán (*Platanus hybrida*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*), nagylevelű hárs (*Tilia plathyphyllos*), narancseperfa (*Maclura pomifera*), japán császárfa (*Paulownia tomentosa*), kínai mézesfa (*Evodia hupehensis*).

A tervezési területen számos intézményi funkcióhoz kapcsolódó, de zöldfelületi szempontból nem jelentős kert található. Ilyen pl. a Harmat utca mentén található Harmat Szálló kertje, amelynek jelentős részét parkolófelület foglalja el, vagy a 6. számú részterületen lévő munkásszálló és a szomszédos Lidl áruház „kertje”, melyeken átlagos gondozottságú zöldfelület és nem különösebben értékes növényzet található.



## 4.6. Zöldterületek

Az **Ihász utcai közkert** zöldfelületi aránya igen magas, a gyepek és lombkorona-borítottság arányos, megfelelő tisztások állnak rendelkezésre. A Csősztorony utca mentén összefüggő lombkoronájú, ezüst juharokból álló faállományt találunk, a park többi részén ligetes, változatos növényállomány él.

Több értékes egyed tartalmaz a fásítást. A parkot átszelő átlós út mentén és a Mádi utca mentén egységes ezüst juhar (*Acer saccharinum*) fasor húzódik, és a Csősztorony utca menti facsoport, illetve fasor is tartalmaz értékes, 50-70 cm törzsátmérőjű ezüst juhar faegyedeket. Szintén értékes, szép habitusú fák a park központi részén található vadgesztenyék (*Aesculus*) és egy 60 cm törzsátmérőjű magas kőris (*Fraxinus excelsior*), illetve török mogyoró (*Corylus colurna*). A faállományt alkotó nyárfák (*Populus*) között is akadnak jól fejlett, szép habitusú egyedek az Ihász köz mentén, a Harmat utcai lakóépület mögötti részen. Jellemző fajok még a hársak (*Tilia*), juharok (*Acer*), nyárok (*Populus*), kőrisek (*Fraxinus*), japánakácok (*Sophora*).



A rekreációs tevékenységeknek játszó- és sportkert, valamint pihenőhelyek biztosítanak teret. A játszótér korszerű játszóeszközökkel jól felszerelt; felújított aszfaltos sportpálya (kispályás foci, kosárlabda) szolgálja a látogatókat. A park egy része az alapincézettség miatt korábban elkerített volt, de a pincék betömedékelése azóta megtörtént. A kerítést részben megnyitották, bár a terület jelenleg még funkció nélküli gyepes terület, és nem kapcsolódik szervesen a park rendszerébe.

A **Harmat utca menti közkert** lényegében egy 12-17 méter szélességű zöldsáv, juharokkal fásított gyepfelület. Fenntartottsága jó színvonalú. A faállomány egységes utcaképet eredményez. A közkertben a rekreációs lehetőségek korlátozottak a környezeti hatások miatt (zajterhelés, légszennyezés), így közkerti funkcióját csak részben tudja betölteni, főként kutyasétáltatásra használják.

## 4.7. Közterületi növényzet

Az utak mentén a fasorok jellemzően zöldsávokban állnak, csak néhány útszakaszon (általában parkolók miatt) telepítették a fákat faverembe. Az utcákban általában vegyes fasor fordul elő, csak elvétve található egy-egy egységes fasor (pl. Maglódi út, Gitár u., Csősztorony u.), de általában ezek is hiányosak. Jellemző fafajok a területen a különböző kőris- és juharfajok, valamint a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*).

A fasorok állapota a fajok ellenállóképességétől és faegyedek elhelyezkedésétől függően változó. A legtöbb probléma a törzssérülések következtében fellépő korhadásokból, betegségekből, száradásokból fakad. A törzssérüléseket nagyrészt a parkoló autók, teherautók okozzák. A faegyedek jelentős számánál csonkolták a koronát a légvezetékek biztonsága érdekében.

A BVKSZ által védett a Gitár utcai platánfasor. Értékesnek mondható még a Maglódi út nyugati oldalán telepített ostorfasor is. Egyéb kiemelkedő értékű fásítás nem található, azok többnyire csak karakterükben értékelhetőek, de a vegyes fasorokban helyenként előfordul egy-egy értékesebb faegyed (pl. platán) is.



Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fajok	Faegyedek állapota	Értékesség
Bodza utca (Mádi u. – Maglódi út)	kétoldali zöldsávban, hiányos, nagyon vegyes fajösszetételű fasor	zömében lepényfa, akác, gömbjuhar egyedek	átlagos/leromlott állapotú egyedek, öreg, csonkolt akácfák	
Csósztorony utca	egyoldali zöldsávban egységes fasor	juhar	jó állapotú	
Gitár utca (Harmat u. – Mádi u.)	kétoldali zöldsávban egységes fasor	platán	jó állapotú	értékes, BVKSZ védett fasor
Gitár utca (Mádi u. – Maglódi út)	kétoldali zöldsávban egységes, szakaszos fasor	hárs, platán	jó állapotú, több fiatal egyed	
Harmat köz (Harmat u. - Mádi u.)	kétoldali faveremben zömében egységes fasor	nyugati oldal gömbkőris, keleti oldal akác	jó állapotú	
Harmat utca (144. u. – Gitár u.)	kétoldali zöldsávban egységes fasor	juhar	jó állapotú	
Harmat utca (Kőrösi Csoma út – 144. u.)	kétoldali zöldsávban vegyes fasor	idős japánakác, juhar, akác	vegyes állapotú, néhány fiatal egyed, felsővezeték miatt villás elágazású idős japánakácok	néhány értékes japánakác, juhar
Harmat utca (Téglavető u. – Gitár u.)	kétoldali zöldsávban vegyes fasor	zömében juhar, néhány kőrisfa	közepes/jó állapotú, fiatal juharfák	
Jászberényi út	egyoldali zöldsávban zömében egységes, szakaszos fasor	ostorfa, (akác)	jó állapotú, néhány rossz állapotú akác	
Kis Sörgyár utca	fátlan a szűk keresztmetszet miatt			
Kiskert utca	kétoldalt keskeny, gyakorlatilag fátlan zöldsáv	1db Prunus, 1 db akác	átlagos állapotú	
Kocka utca	kétoldalt zöldsávban hiányos, vegyes fasor	akác, gömbjuhar	előregedő, beteges akácok, fiatalabb gömbjuhar	
Kőrösi Csoma Sándor út	egyoldali faveremben zömében egységes fasor	zömében platán, néhány kőris	átlagos / jó állapotú	1 db szép vadgesztenye
Lavotta utca (Mádi u. – Sörgyár u.)	kétoldalt zöldsávban vegyes fasor	zömében juhar, hársfa, néhány akác és ostorfa	fejlett, átlagos/jó állapotú egyedek	értékes ostorfák, 1 db platán
Lavotta utca (Sörgyár u. – Maglódi út)	kétoldalt zöldsávba/ faverembe telepített vegyes fasor	zömében akácok (Sophora, Robinia),	fejlett, átlagos állapotú egyedek	
Mádi utca (144. u. – Csósztorony u.)	kétoldali zöldsávban egységes fasor	gömbakác	jó állapotú	
Mádi utca (Bodza u. – Gitár u.)	két oldalt zöldsávban zömében egységes fajú, vegyes korú felújított fasor	javarészt juhar (korai, hegyi)	átlagos/jó állapotú fejlett és fiatal faegyedek vegyesen	
Mádi utca (Csósztorony u. – Gitár u.)	kétoldali zöldsávban vegyes fasor	hárs, juhar	átlagos állapotú	
Mádi utca (Harmat köz – Nyitra u.)	kétoldali zöldsávban vegyes fasor	nyár, akác, kőris,	átlagos állapotú, több fiatal egyed	
Mádi utca (Kőrösi Csoma út – Harmat köz)	kétoldali zöldsávban egységes fasor	nyár	átlagos állapotú, ifjított fák	
Mádi utca (Lavotta u. – Bodza u.)	két oldalt zöldsávban vegyes fasor	zömében juhar	átlagos állapotú, fiatal egyedek	
Mádi utca (Nyitra u. – 144. u.)	kétoldali, főként zöldsávban egységes fasor	déli oldal szivarfa, illetve juhar (spontán felnövekedett fásítás), északi oldal juhar	rossz állapotú szivarfák és jó állapotú, fiatal juharok	



Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fafajok	Faegyedek állapota	Értékesség
Mádi utca (Sibrik M. út – Szentimrey u.)	kétoldali zöldsáv, nyugati oldal fátlan, keleti oldalt felújított fasor	akác-fák fiatal gömbjuhar telepítéssel kiegészítve	átlagos állapotú, eltérően fejlett faegyedek	
Mádi utca (Szentimrey u. – Lavotta u.)	két oldalt zöldsávban vegyes fasor	keleti oldalon zömében akác és hárs, nyugati oldalon nyárfák	átlagos állapotú, fejlett faegyedek	két értékes magas kőris
Maglói út (Indóház u. – Gitár u.)	egyoldali zöldsávban egységes fasor	ostorfa	jó állapotú	egységében értékes fasorszakasz
Maglói út (Jászberényi út – Indóház u.)	egyoldali zöldsávban zömében egységes, szakaszos fasor	ostorfa, (akác)	jó állapotú, néhány rossz állapotú akác	
Maglói út (Sibrik M. út – Téglavető u.)	nyugati oldalon zöldsávban egységes, helyenként hiányos fasor, keleti oldalon szakaszosan	nyugati oldalon ostorfa, keleti oldalon fehérynár, zöldjuhar vegyesen	átlagos, közepesen fejlett egyedek, koros nyárfák	értékes karakter
Maglói út (Téglavető u. – Gitár u.)	kétoldali zöldsávban egységes fasor, keleten szakaszosan	nyugati oldalon ostorfa, keleti oldalon vadgesztenye	átlagos, közepesen fejlett egyedek, koros gesztenyefák	értékes karakter
Maláta köz	kétoldali fasor, nyugati oldal faveremben, keleti oldal zöldsávban	nyugati oldal juhar, keleti oldal kőris	fiatal, jó állapotú	
Nyitra utca	kétoldali zöldsávban vegyes fasor	szivarfa, akác, juhar	vegyes állapotú (rossz állagú szivarfák), néhány fiatal egyed	
Pántlika utca	nincs zöldsáv, fátlan a szűk keresztmetszet miatt			
Sibrik Miklós út (Mádi u. – Maglói út)	két oldalt zöldsávban hiányos, vegyes fasor	zömében akác, valamint juhar, platán	átlagos állapotú, fejlett faegyedek	néhány értékes platánfa
Sörgyár utca (Bodza u. – Téglavető u.)	kétoldalt zöldsávba vegyes, felújított fasor	zömében akác, juhar	közepes/jó állapotú egyedek, öregedő akác-fák, fiatal juharfák	
Sörgyár utca (Sibrik M. út – Bodza u.)	kétoldalt zöldsávba vegyes fasor	zömében akác, juharokkal kiegészítve	közepes állagú akácok, fiatal juharok	
Sörgyár utca (Téglavető u. – Gitár u.)	kétoldalt zöldsávban egységes fajú, vegyes korú felújított fasor	juhar	átlagos/jó állapotú fejlett és fiatal faegyedek vegyesen	
Sörös utca	kétoldalt zöldsávban hiányos, vegyes fasor	zömében akác, valamint juhar, hársfa egyedek	átlagos állapotú egyedek, elöregedő akácok	2 jól termett hársfa, és egy ostorfa
Szentimrey utca (Mádi u. – Maglói út)	két oldalt vegyes, szakaszosan hiányos fasor	zömében akác, hárs juhar, néhány mézesfa egyed	átlagos/jó állapotú fejlett és fiatal faegyedek vegyesen	
Téglavető köz	széles zöldsávokban hiányosan, vegyesen telepített faegyedek	gyümölcsfák, juhar	közepes állapotú	értékes gesztenyefa
Téglavető utca (Harmat u. – Sörgyár u.)	kétoldali zöldsávban vegyes, hiányos fasor	gömbjuhar, csörgőfa	átlagos állapotú	
Téglavető utca (Sörgyár u. – Maglói út)	kétoldali zöldsávban, szakaszosan hiányos vegyes fasor, északi oldal gyakorlatilag fátlan	csörgőfa, juhar, hárs, platán	átlagos állapotú	
Újház utca	kétoldali zöldsávban szakaszosan fátlan, vegyes állomány	zömében gyümölcsfák (diófa) és kőrisfák	átlagos állapotú faegyedek	

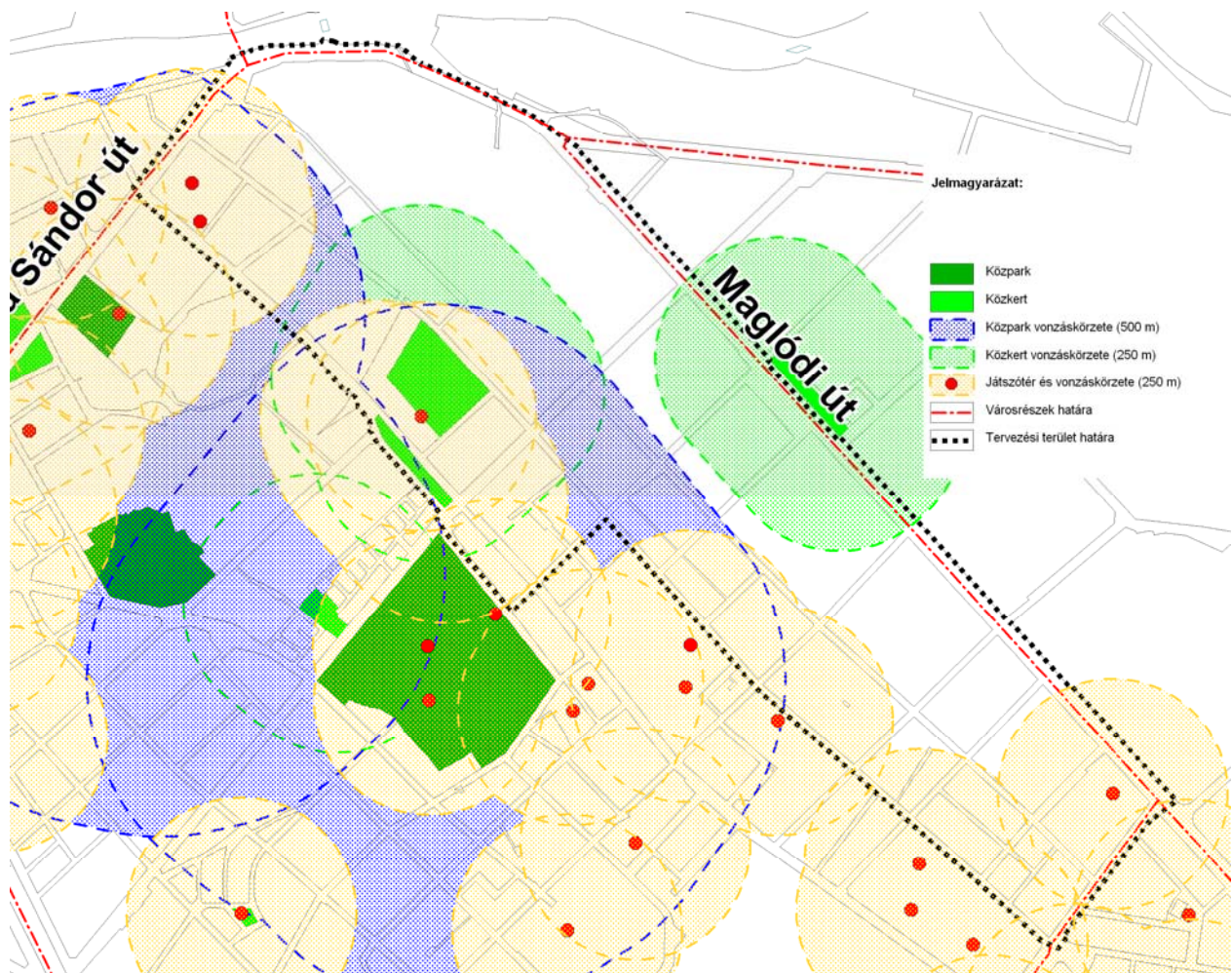


## 4.8. Zöldfelületi ellátottság

A közcélú zöldfelületi ellátottság mértékébe a ténylegesen köztertként, közparkként funkcionáló területek számíthatók be, akkor is, ha nem zöldterületi övezetben vannak, de aként használatosak.

A zöldfelületi ellátottság vizsgálatakor lehatároltuk a különböző közcélú zöldfelületek vonzaskörzetét. A közparkoknál (Óhegy park) légvonalban mérve 500m, a közkertek (Ihász utcai park) és a többnyire lakótelepek zöldfelületein kialakított játszóterek esetében 250m nagyságú vonzaskörzetet határoztunk meg. Ezek megegyeznek a szakmailag elfogadott értékekkel, amelyeket a helyi adottságnak megfelelően pontosítottunk. A zöldfelületi ellátásban részvevő zöldterületek és vonzaskörzetük ábrázolásával kirajzolódik az ellátottság térbeli szerkezete, megmutatkoznak az ellátatlan, közcélú zöldfelületekben szegény térségek, körvonalazódnak a lehetséges fejlesztési irányok.

A tervezési terület Kőbánya legnagyobb és legnépesebb kerületrészén, Óhegyen található, melyre összességében a fővárosban is egyedi zöldfelületi rendszer, kiváló zöldfelületi ellátottság jellemző. A tervezési területünk azonban a városrész peremén helyezkedik el, közel felerészét már a munkahelyi zónában, így a zöldfelületi ellátottság kevésbé kedvező. (Természetesen a munkahelyi dominanciájú területen nem is jelentkezik lakossági rekreációs igény.) Ugyanakkor a helyzetet javítja, hogy a lakóterületekről nyugati felé viszonylag elérhető közelségben közparkok, közkertek valamint játszóterek is szép számban találhatóak. A közelben lévő Óhegy park kerületi szinten is jelentős zöldterület.



Zöldfelületi ellátottság, a nagyobb zöldfelületek vonzaskörzete



## 4.9. Zöldfelületi borítottság



A zöldfelületi borítottság vizsgálatához a Studio Metropolitana által összeállított, 2005-ös úrfelvételek feldolgozásával készült *Budapest zöldfelületi állapotfelmérése*inek eredményeit használtuk fel kiindulási alapként. Miután az adatokat tömbszinten aggregáltuk, a helyszín bejárások és az önkormányzat által rendelkezésünkre bocsátott légifelvétel alapján felülvizsgáltuk azokat. Ennek eredménye a „XXIII – Zöldfelületi borítottság vizsgálata” című tervlapon látható.

A zöldfelületi borítottság nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával, a zárt lombkoronaszint alatti szilárd burkolat például nem érzékelhető a felvételeken. Mindazonáltal tömbszintű vizsgálatok esetében egyértelműen indikátora a zöldfelület mértékének is, ezért összevethető az övezetekre meghatározott zöldfelületi minimummal. Jelen vizsgálatban a fentiek alapján számolt zöldfelületi borítottságot a hatályos KSZT-ben (ennek hiányában a BVKSZ-ben, illetve OTÉK-ban) szereplő zöldfelületi minimumokkal vetettük össze. Amennyiben a zöldfelületi arány közelítőleg sem érte el az övezetre meghatározott zöldfelületi minimumot (10%-kal alulmúlta azt), konfliktussal terheltnek jelöltük.

A vizsgált terület funkciójában két különböző fő részre, lakódomináns és munkahelyi területsávra tagolódik. Ez az elkülönülés a zöldfelületi borítottság tekintetében is karakteresen megmutatkozik. A Maláta utca – Mádi utca – Sörgyár utca vonaltól délnyugatra elhelyezkedő sáv zöldfelületi borítottsága magasabb Maglódi út menti, döntően telephelyi funkciójú tömbökénél.

A legmagasabb zöldfelületi borítottsággal az Ihász utcai közpark tömbje rendelkezik. Viszonylag alacsony (25 % alatti) az arány az 1. és a 10. részterületen és a 3. részterület egyik tömbjében. A tömbök mintegy harmadában tapasztalható zöldfelületi borítottsági konfliktus. A 7. és 9. részterületen a volt textilgyárban és konzervgyárban nagyon alacsony, 10 % alatti a zöldfelületi arány. Zöldfelülethiányos lakótömbök találhatók a 3. , 5. , 8. , 11. és 13. részterületeken az övezetnek nem megfelelő beépítések miatt.





Budapest, X. kerület  
 Körösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



**Jelmagyarázat:**

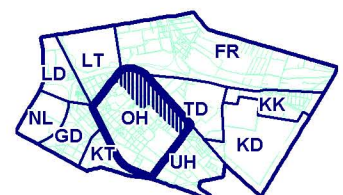
Zöldfelületi borítottság (%)



Tömb értékelés:



**VIZSGÁLAT**  
 Zöldfelületi borítottság  
 M = 1:8000





## 5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK

### 5.1. Levegőminőség

A terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges, vegyes beépítésű-átmeneti városi klímatispusba sorolható. A vonatkozó határértékeket a 14/2001. (IV. 7.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet melléklete tartalmazza.

A térség levegőtisztasági állapotához tájékoztatásul szolgálnak a kerületi környezetvédelmi programhoz 2009 novemberében elvégzett légszennyezettségi mérések eredményei. A méréseket a kerület négy pontján, a jelentősebb légszennyező anyagok tekintetében végezték el.

A vizsgált területen ezek közül két mérőállomás található, egyik a Csősztorony közelében, a másik a Sibrik utca – Mádi utca kereszteződésében, a Zrínyi Miklós Gimnázium épülete mellett (Mádi utca 173.) Az alábbi táblázatok az egyes pontokon mért szennyezőanyag-koncentrációkat és 14/2001. (V.9) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet határértéket tartalmazzák.

Légszennyezők Mérés helye	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	NO <sub>x</sub> µg/m <sup>3</sup>	CO** mg/m <sup>3</sup>
<b>Csősztorony</b>	31	33	70	0,591
<b>Mádi utca 173.</b>	30	50	105	0,599
<i>Határérték:</i>	50	85	150	5

8 órás mozgóátlagok maximuma

A vizsgálatok időtartama alatt a vizsgálati helyszíneken a levegőminőség környezet-egészségügyi szempontból az NO<sub>2</sub>, CO és szálló por (PM<sub>10</sub>) esetében megfelelő volt, az egészségügyi határértéket nem lépte túl.

Légszennyezők Mérés helye	benzol µg/m <sup>3</sup>	toluol µg/m <sup>3</sup>	Etilbenzol µg/m <sup>3</sup>	Xilolok µg/m <sup>3</sup>
<b>Csősztorony</b>	5,4	6,2	1,6	6
<b>Mádi utca 173.</b>	6,1	7	1,9	7,4
<i>Határérték:</i>	10	200	150	20

Határérték túllépés egyik szennyezőanyag tekintetében sem volt. Benz(a)pirén esetén mind a két mérőhelyen a koncentráció magas volt, amely valószínűleg a lokális forgalmi emisszió következménye.

A terület légszennyezettsége elsősorban a közlekedésből származik, de néhány helyhez kötött jelentősebb légszennyező pontforrás is előfordul a területen. Ezek jellemzően a területen működő telephelyeken találhatóak. Az alábbi telephelyeken találhatóak bejelentett légszennyező pontforrás:

- Dreher Sörgyárak Zrt.
- Bajcsy-Zsilinszky Kórház
- Megaholz Kft.
- Théta Autófényező és -Javító Kft.
- Leder Szőrmekészítő és -Festő Kft.

Legjelentősebb a fentiek közül az első három telephely kibocsátása. A sörgyár területén a légszennyező pontforrás a kazánház füstkibocsátó kéménye. A Bajcsy-Zsilinszky kórház két pontforrása kazánkémény, a kibocsátás információink szerint határérték alatti. A Globus telephelyén 2009 márciusában a termelés és ennek következtében a környezetterhelés is megszűnt.



## 5.2. Zajterhelés

A terület zajviszonyait a levegőminőséghez hasonlóan a környező utak jelentős forgalmából adódó zajterhelés határozza meg.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza. A közlekedéstől származó zaj terhelési határértéket az alábbi táblázat tartalmazza:

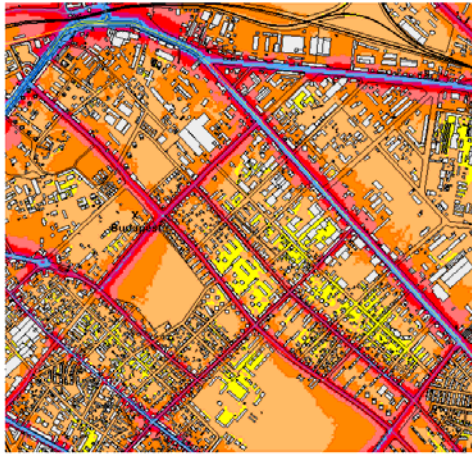
Zajtól védendő terület	Határérték (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		gyűjtőutaktól (Gitár u, Harmat u. Lavotta u., Mádi u.) származó zajra		főutaktól származó zajra (Kada u., Körösi Csoma S. út, Maglódi út, Sibrik M. út)	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Kertvárosias lakóterületek, zöldterületek	55	45	60	50	65	55
Nagyvárosias lakóterület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A kerületi környezetvédelmi programhoz 2009 őszén a Hangmérnök Tervező és Szolgáltató Kft. végzett zajméréseket a kerületben, ennek eredményei is támasztják a stratégiai zajtérkép adatait. Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a helyszíni mérésekkel meghatározott, illetve a stratégiai zajtérképen szereplő zajterhelési értékek a vizsgálatok pontossági határain belül jó egyezést mutattak.

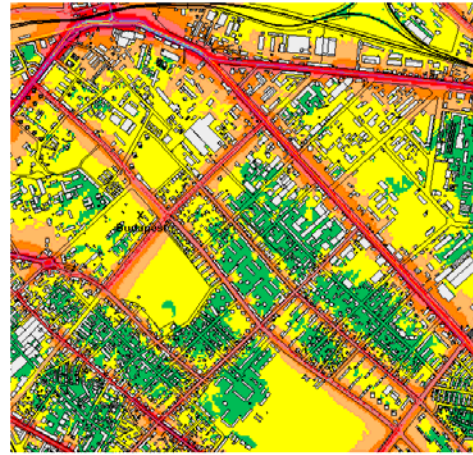
A mérések a nappali közúti, vasúti és légi közlekedésből származó zajterhelésre, valamint a városi alapzaj (üzemi zaj) terhelésre vonatkozóan szolgáltatnak pontosabb adatokat. A 2009-ben vizsgált pontok közül a közúti közlekedésből származó zajszint az összes mérési pont 67%-ában, míg az üzemi zaj és a városi alapzaj terhelése az összes pont 39%-ában haladta meg a vonatkozó határértéket. A határértéket meghaladó zajszintek mérőpontjainak helyszíneit a „XXIV – Környezetvédelmi vizsgálat” című tervlapon tüntettük fel.

Budapest stratégiai zajtérképén látható, hogy a legjelentősebb vonalas zajforrás a területet határoló két főút, a Maglódi és Körösi Csoma Sándor út. Itt akár 10 dB-et meghaladó zajterhelés is jelentkezik az útmenti épületek előtt. Közepes mértékű (5-10 dB) határérték feletti zajterhelés mutatkozik a Gitár, Harmat utca, a Sibrik Miklós út mentén és a Mádi utca délkeleti szakaszán. A Kada utca épületei előtt határérték körüli a nappali zajszint. A többi utcában határérték alatti zajterhelés jelentkezik.

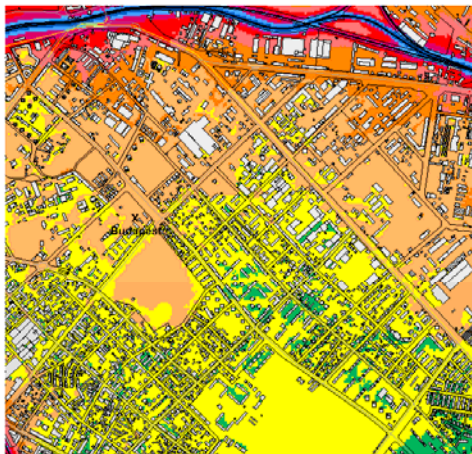




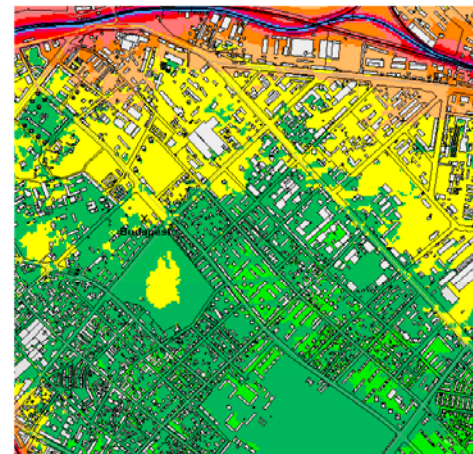
Közúti zajterhelés nappal



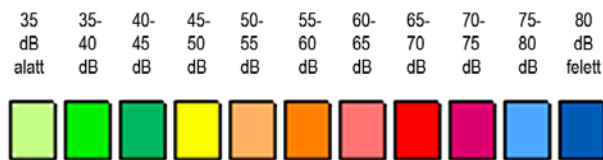
Közúti zajterhelés éjjel



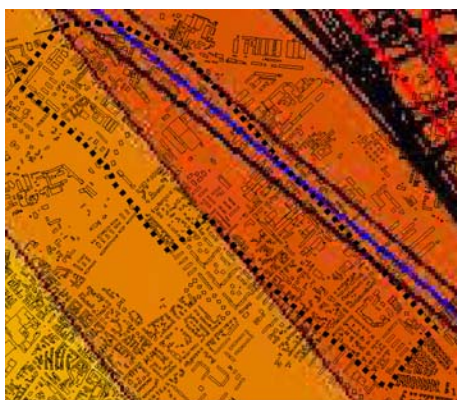
Üzemi zajterhelés nappal



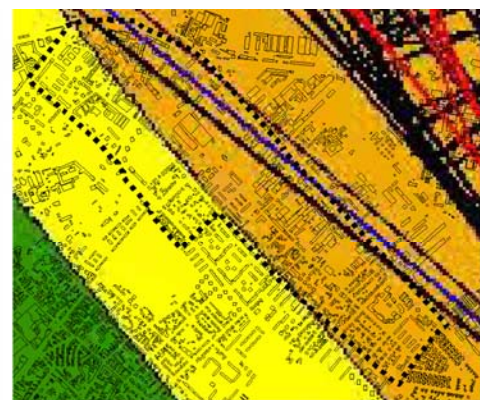
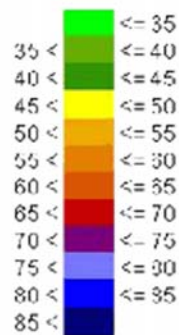
Üzemi zajterhelés éjjel



## STRATÉGIAI ZAJTÉRKEP



Repülési zajterhelés nappal



Repülési zajterhelés éjjel

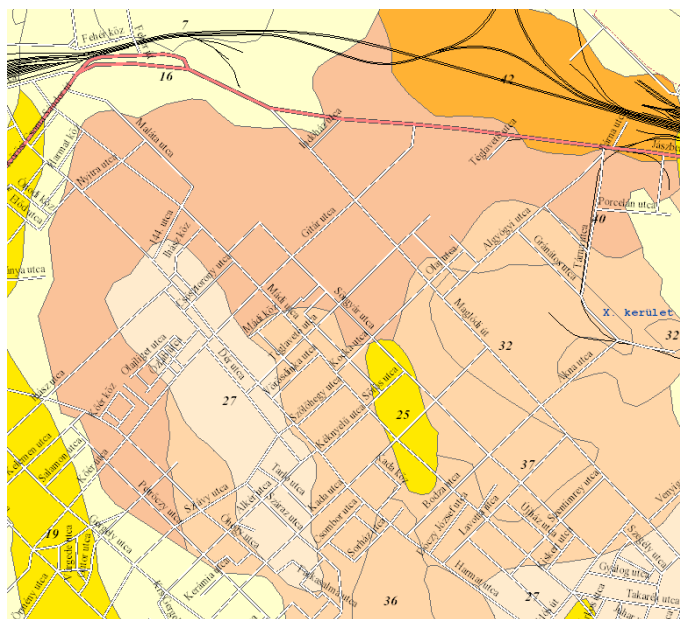
Budapest Ferihegy Nemzetközi Repülőtér, Stratégiai zajtérkép 2007 (KTI)



A tervezési terület érinti a Ferihegyi Repülőtér külső zajgátló védővezete. A stratégiai zajtérkép alapján megállapítható, hogy a repülésből eredő zajterhelés nem, vagy csak kis mértékben lépi át a vonatkozó határértékeket

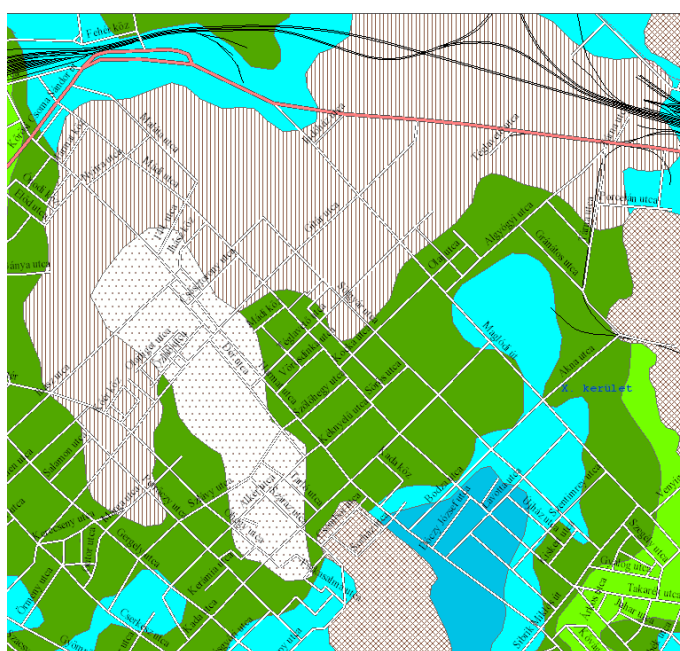
Pontszerű – üzemi jellegű – zajforrások szempontjából a zajtérkép készítése óta jelentősen javult a helyzet a tervezési területen az ipari tevékenységek visszaszorulása miatt. A Dreher Sörgyárral szomszédos lakóingatlanon (41014/10 hrsz.) tapasztalt zajterhelési konfliktus már nem áll fenn. A zajforrást (szállítás, daráló, illetve VIII. pince és színtenyészet ventilátorának technológiai zaja) részben megszüntették, ezenkívül a lakótelek határán zajjányékoló falat létesítettek. Az üzem által kibocsátott zaj az előírt határértékeknek jelenleg megfelel. A CÉLKER Kft. telephelyén keletkező üzemi zajterhelés korábban meghaladta a szomszédos lakóépületnél a megengedett határértéket, ezért a telephely és a lakóterület telekhatárán zajgátló kerítés épült. A Gitár utcától délre eső munkahelyi területek egyikén sem tapasztalható számottevő üzemi zajkonfliktus.

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








A tervezési terület alapköze mészke, melyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok- illetve kavicsrétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a beépített területeken a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

- 16 – Közettörmelék ill. kavicsos homok bentonitosodott riolittufával
- 40 – Oolitos mészke, mézsmárga, bentonitosodott riolittufával
- 37 – Kőzetlisztes agyag, agyag márga
- 25 – Homokos kavics, homok
- 27 – Kavicsos homok, homok
- 32 – Kőzetlisztes homok, huminites agyag betelepülésekkel



A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincsen. A többnyire 2,5-7,5 m-en elhelyezkedő talajvizek áramlási iránya a Duna felé mutat, a talajvíznívó emelkedő tendenciájú. Jelentős a rés- és hasadékvizes területek aránya.

-  Talajvíz mélysége: 1,0 - 2,5 m
-  Talajvíz mélysége: 2,5 - 5,0 m
-  Talajvíz mélysége: 5,0 - 7,5 m
-  Porózus vízádók területei
-  Rés- és hasadékvizes területek

Forrás: Budapest építésföldtani térképei - MÁFI



A tervezési területen a múltbéli jelentős ipari tevékenységből adódóan nagyfokú talajdegradáció következett be. Talaj- és talajvízminőség szennyeződéssel is lehet számolni, a TSZT potenciálisan talajszennyezett területként kezeli a terület jelentős részét. A helyzetet javítja, hogy az ipari tevékenység mára jórészt megszűnt, illetve a korszerűbb technológiák révén jelentős szennyezőforrás már nincs a területen. Számos telephely területére készült talajszennyezettségi vizsgálat, melyek többnyire nem mutattak ki jelentősebb szennyezettséget.

A Dreher Sörgyár (1.) saját biológiai szennyvíztisztítóval rendelkezik, amely a technológiai szennyvizet tisztítja. A területen található mélyfúrású kutak vízminősége fokozatosan leromlott, magas nitrát- illetve nitráttartalmuk miatt már nem használatosak. A sörgyártáshoz szükséges vizet a XVI. kerületi forrásmajori kutakból nyerik. A régi kutakat egy kivételével betömedékelték.

A 2. részterületen a Mádi utcától északra lévő területre 1999-ben készült talajszennyezettség vizsgálat lokális, határérték alatti, beavatkozást nem igénylő szénhidrogén-szennyeződést és határérték alatti toxikus fémszennyeződést mutatott ki. A szabályozási terv készítése óta területhasználat változás történt, új épületek létesültek. A rendelet bontások esetén előírta talajvizsgálat készítését, ezért valószínű, hogy az építkezés során a szennyezett talajt eltávolították.

A volt PEMÜ-telephelyen (3.) az ipari tevékenységből adódó esetleges talajszennyezés feltárására 2002-ben környezetvédelmi állapotfelmérés készült, de talajszennyezés nem volt kimutatható.

A volt Kőbányai Sörgyár IV. telephelyén (6.) a Lidl áruház építését megelőzően készült talajvizsgálat, mely nem mutatott ki intézkedési szintet meghaladó szennyezőanyag- koncentrációt.

Az egykori Textilgyár (7.) területén feltárt szennyező anyagok (kadmium és olaj) a korábban itt működött agyagbánya feltöltésére használt salakrétegben voltak kimutathatók, de a laborvizsgálatok alapján a C2-es intézkedési szennyezettségi határértéket egyik anyag tekintetében sem érték el.

A volt Globus Konzervgyár (9.) területén található egykori üzemanyagtöltőhöz 6 m<sup>3</sup>-es földalatti gázolajtartály tartozik, melynek környezetében 2004. márciusában készült talaj- és talajvízvizsgálat. Ez kis mértékű szénhidrogén-szennyezést mutatott ki a felszíni talajrétegben. A területen található három, kb. 170 m mélységű ivóvízkútból kettő továbbra is üzemképes (egyét betömedékelték), de vízminőségük már nem felel meg az ivóvíz-minőségi követelményeknek magas nitrát- és nehézfém-koncentrációjuk miatt. A telep területén lévő ciszterna 300 m<sup>3</sup> térfogatú.

A volt Ganz telephely (10.) területén az 1980-as évektől követhetően többször készült talajmechanikai valamint talajszennyezettségi vizsgálat. A legutóbbi, 1999-ben készült bányalehatárolási és környezetföldtani szakvélemény alapján megállapítható, hogy a talaj- és talajvízkomponensek mindenhol a beavatkozási határérték alatt vannak. Az egész terület alapozásra alkalmas, talajmechanikai szempontból beépíthető.



## 5.4. Alápincézettség

A terület múltjából fakadóan kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. Ezek kiterjedése valószínűleg nagyobb a jelenleg felmért pincék területénél.



Pincék előfordulásával érintett terület (barna)

Az ország egyik legnagyobb összefüggő pincerendszere húzódik az egykori bányák helyén, egy 32 km ismert hosszúságú, 180 000 m<sup>2</sup> alapterületű, fésűs elrendezésű járatrendszer. A pincék jelentős része a Dreher sörgyár alatt helyezkedik el, és kapcsolatban van a Harmat utca – Ihász utca – Halom utca – Bebek utca – Halom köz által határolt területen található pincékkel. A legkiterjedtebb pincék az 1. és a 6. számú részterület alatt helyezkedik el.

A pincék mélysége és szélessége változó. A földfelszínhez képest átlagosan 10-15 méter mélyen helyezkednek el, de akad 30 méter mély pincetalp is. Átlagos szélességük 4-6 méter, de bizonyos részeken 10-12 méter magas és 8-10 méter széles, templomhajó méretű sziklapincék alakultak ki. A korábban bor-, majd sörtárolásra hasznosított pincék a második világháború idején repülőgépmotor-összeszerelő üzemként funkcionáltak, azóta üresen állnak vagy gombatermesztést folytatnak bennük. Állaguk romlik, több helyen felszínvíz-beszívárgások tapasztalhatók. A pincék egy része beomlott, más részüket tömedékelték. Utoljára az 1980-as évek elején, illetve 1997-ben készültek állapotfelmérések a pincékről (a Dreher sörgyárak alatt elhelyezkedők kivételével), amely a pincejáratokat állaguk szerint különböző osztályokba sorolta. Az I. osztályba a jó, II. osztályba az időszakosan ellenőrzendő, a III. osztályba a veszélyes, leginkább leromlott állapotú pincejáratokat tartoznak.

Az egykori konzervgyár alatt található légópince 24 méter mélységű. Itt 40 méter mélységben egy közműalagút húzódik, amely összeköti a régi sörgyári területeket. A Dreher Sörgyártól délre fekvő 6. számú részterületen, ahol szintén jelentős az alápincézettség, a közműalagutat már nem használják, a pince javarészt víz alatt áll.



## 5.5. Hulladékkezelés

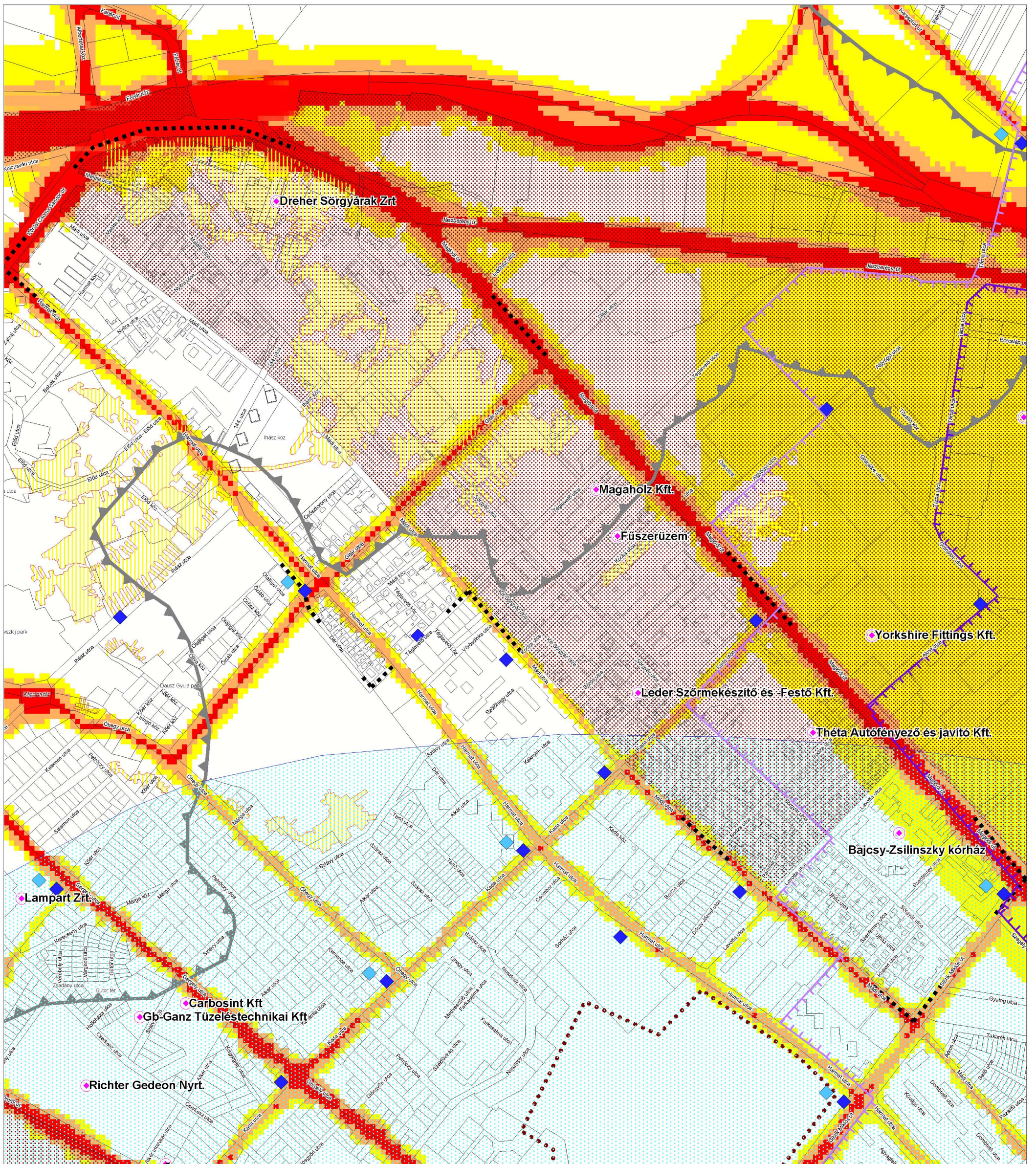
A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő, a térségben több szelektív hulladékgyűjtő sziget is található. A tervezési területen főként a Maglódi út menti sávban működnek telephelyek, ahol a technológiából különböző hulladékok, köztük veszélyes hulladékok is keletkeznek (főként fáradt olaj, olajos rongy, vashulladék). Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott.

A legjelentősebb telephelyeken keletkező jellemzőbb hulladékok:

Telephely	Keletkező hulladék
Dreher Sörgyárak Zrt.	kovaföld iszap, rácsszemét, fém hulladék, mészsizap, olaj iszap, fáradt olaj, veszélyes anyaggal szennyezett abszorbensek és szűrőanyagok, veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladékok, fémcsövek és higanyal szennyezett hulladékok, elemek, akkumulátorok
Bajcsy-Zsilinszky Kórház	fertőzések elkerülése érdekében speciális követelményekhez kötött ártalmatlanítást igénylő hulladékok, veszélyes anyagokat tartalmazó vagy abból álló vegyszere, rögzítő (fixír) oldatok, vizes alapú előhívó- és aktiváló oldatok, csomagolási hulladékok
Megaholz Kft. asztalosüzem	faforgács, fűrészáru, veszélyes anyagokkal szennyezett csomagolási hulladékok, festékek és lakkok eltávolításából származó, illetve szerves oldószereket vagy egyéb veszélyes anyagokat tartalmazó hulladékok

Kisebb mennyiségű hulladékot termelő telephelyek: a Mobilia-Arctica Kft. (asztalosüzem – faforgács, fűrészáru), a Théta Autófényező és -Javító Kft. (fáradt olaj, különböző oldószerek és oldószerkeverékek, veszélyes anyagokkal szennyezett csomagolási hulladékok), az Oliton Nyomdaipari, Reklám, Propaganda, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (veszélyes anyagokat tartalmazó nyomdafesték hulladékok, ezüstöt vagy ezüstvegyületeket nem tartalmazó fotófilm és -papír, vizes alapú ofszetlemez-előhívó oldatok).





Budapest, X. kerület  
 Kőrösi Csoma Sándor út - Jászberényi út - Maglódi út - Sibrik Miklós út -  
 Mádi utca - Téglavető utca - Dér utca - Harmat utca  
 által határolt terület KSZT



KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT  
 M = 1:8000

**Jelmagyarázat:**

**Zajviszonyok**

- 0 - 5 dB közötti zajterhelési konfliktus
- 5 - 10 dB közötti zajterhelési konfliktus
- 10 dB feletti zajterhelési konfliktus
- Repülőtéri zajgátló védőövezet külső/középső
- Határérték feletti közlekedési terhelés zajmérőpontja
- Határérték feletti háttérterhelés zajmérőpontja

**Talajállapot, földtani viszonyok**

- Potenciálisan talajszennyezett terület (TSZT alapján)
- Hulladékkal feltöltött terület
- Karsztos terület
- Alápincézett terület

**Levegőminőség**

- Bejelentett légszennyező pontforrás
- Átszellőzési sáv



## 6. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

### Városrendezés

Bár a vizsgált tömbök összterületének kétharmadát hatályos szabályozási tervek fedik le, nem minden esetben bizonyult szerencsésnek, hogy átalakulásuk a terv szerint kezdődött meg, a volt IV. sörgyári telephelyen például így bontottak el egy értékes csarnoképületet.

A vizsgált területen belül a munkahelyi keretövezet van túlsúlyban (a tömbök összterületének 50%-át teszi ki). Itt a legfőbb probléma, hogy a telkek a megszűnt ipari funkciók miatt vagy felaprózódnak, vagy kihasználatlanul állnak, gyakran igen értékes épületállományuk leromlóban van. A beékelődő lakófunkció aránya ezeken a területeken nem jelentős, a volt munkáslakóházak azonban szociálisan és állag szempontjából is leromlóban vannak. A beékelődő zárványtelkek megnehezítik a telektömbök egységes hasznosítását is. A tulajdonviszonyok általában rendezettek, egyedül a Ganz-IP Zrt. Maglódi úti telephelyén (10. részterület) alakult ki olyan zavaros helyzet, ami ellehetetleníti a célirányos fejlesztést.

Az L4 keretövezetbe sorolt lakóterületek körülbelül 25%-os részarányal képviseltetik magukat. Ezeken a részeken leggyakoribb probléma a beépítési mérték túllépéséből adódik, a 16 tömbből 11-nél fordul elő. Szintén 11 (bár az előzőtől eltérő) tömböt érint, hogy a telekméretek alatta maradnak a megengedett minimumnak. A bruttó szintterület, a területhasználat, a megengedett legnagyobb építménymagasság szempontjából 2-2, a beépítési módot tekintve 1 telektömb érintett.

A L3 keretövezetben is jelentkeznek az L4-hez hasonló problémák, a beépítési mérték túllépése mindkét tömböt érinti, a megengedett legnagyobb építménymagasság, a szintterületi mutató miatt 1-1 tömb érintett. Az övezethez nem illő funkciók a 144. utca mentén mindkét (L3 és I besorolású) telektömbben tipikusak, ezek a területf elértékelődésével várhatóan megszűnnek. Az I (intézményi) keretövezetben az övezeti határ pontosítása szükséges, mivel a tényleges területhasználat ettől eltér.

### Közlekedés

A vizsgált terület határoló főúthálózatának fejlesztése időszerű, különösen a Jászberényi út és az Élessarok csomópontja jelent szűkületet. A Maglódi út, Sibrik Miklós út valamint a a Körvasútsori körút kiépítése ma is létező igényeket elégítene ki. A tervezési területen belül csak néhány lakóutca burkolása és rövid járdaszakaszok kiépítése várat magára.

A Maglódi úti villamospálya elavult, az eljutási idők a belváros felé versenyképtelenné teszik a kötöttpályás közlekedést. Ezért a pálya átépítése az útépítéssel egyidejűleg javasolt. Elodázhatatlan feladat a gyalogosátkelők biztonságos és akadálymentes kialakítása legalább a busz- és villamosmegállók térségében.

A kerékpáros közlekedési hálózat továbbépítése a Budapesti Kerékpáros Konceptióval összhangban kívánatos.

A parkolás főleg a lakótelepeken okoz problémát, az átalakuló gazdasági területeken nincsenek hiányok.

### Közművek

Az ingatlanok közműellátása megoldott. A vízhálózatban számos, ma már nem szabványos átmérőjű, koros vezeték található, melyeknél a csőtörés előfordulási valószínűsége jelentős. A csatornahálózat egyesített rendszerű, így hosszan tartó csapadékos időszakban, illetve nagy intenzitású záporok esetén a nagyobb szelvényű gyűjtőcsatornák illetve főgyűjtők túlterhelté válnak, a vizeket nem tudják fogadni és elvezetni.

Energiaellátás szempontjából a vizsgált terület kedvező helyzetben van, a közelében két 120/10 kV-os alállomás, a nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó állomásból kiinduló gerincvezeték, a Kispesti Erőműből kiinduló forróvíz távfűtő gerincvezeték is érinti. Az 1950-es években kiépült hálózaton a rendszerváltás után jelentős kapacitástartalék keletkezett a vezetékálózatban és a csatlakozási pontokon.



A területek újrahasznosításánál kedvező lehetőség a meglévő jelentős közműkontingens, azonban problémát jelent a kazánházak bontása. Ezt példázza a volt IV. sörgyári telephelyen fennmaradt fűtőmű is.

### **Környezeti problémák**

A tervezési területen jellemző alacsony növényborítottság a munkahelyi tömbök túlsúlyából adódik. A telephelyek esetében az alacsony biológiai aktivitás mellett további problémát jelent a gondozatlanságból fakadó gyomosodás is. A lakóterületekhez kapcsolódó zöldfelületi rendszer viszonylag jól strukturált, a zöldfelületi ellátottság megfelelő.

Jelentős környezeti konfliktust, zajt és levegőszennyezést okoz a területet határoló utak gépjárműforgalma. További zajterhelés adódik a Ferihegyi Repülőtér légiforgalmából.

Problémát jelent, hogy a tervezési terület kiterjedt részén pincerendszerek húzódnak a felszín alatt. A terület kedvezőtlen talajállapota többek között a korábban működő agyagbányák mesterséges feltöltéséből adódik. A korábbi ipari tevékenységekből fakadóan kis mértékű talaj- és talajvíz-szennyezettséggel lehet számolni a munkahelyi területeken.



## FÉNYKÉPMELLÉKLET

### 1. részterület – Dreher Sörgyár



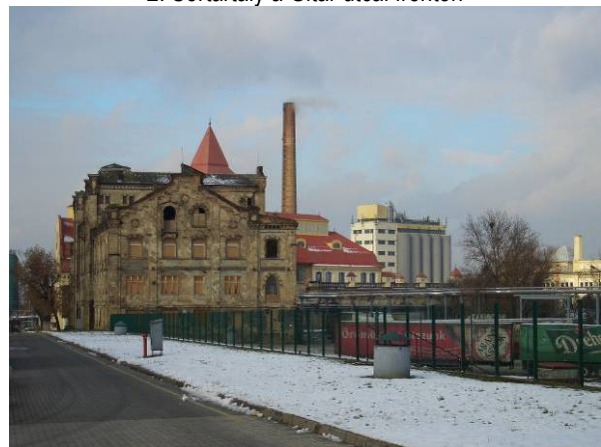
1. A Gitár utcai fő teherporta



2. Sörtartály a Gitár utcai fronton



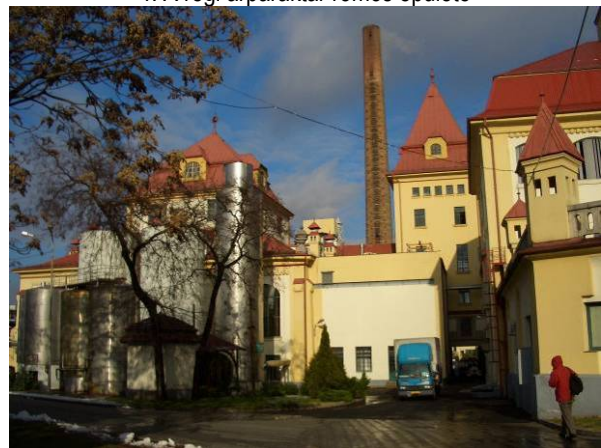
3. Gondozott zöldfelületek az új palackozó körül



4. A régi árparaktár romos épülete



5. A központi épületegyüttes elülső...



6. ...és hátulsó homlokzata





7. Érelőtartályok



8. Sörfőző üstök a főzőházban



9. Hagyományos és modern technológiák találkozása



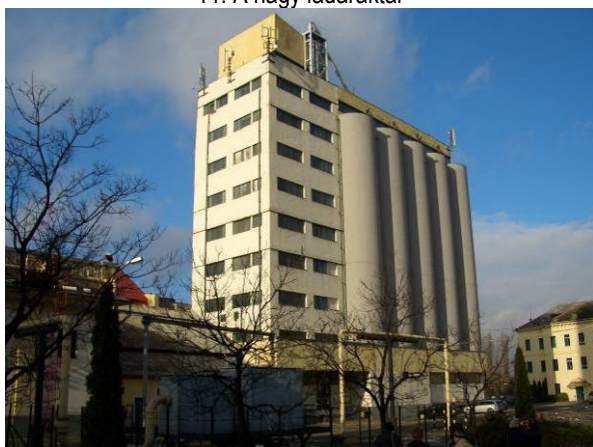
10. A sörgyárra néző lakóépület zajvédő fal mögött



11. A nagy ládaraktár



12. A Maglódi úti irodaház



13. A malátasiló



14. Az üresen álló munkásszálló





15-16. Pincelejáratok a Maglódi úton



17. Szüretelő nők szobra az Élessaroknál



18. A polgárőrség épülő bázisa a Maláta utcában



19. Zárvány lakóépület a Maláta utcában



20. Maláta utca



21. Garázsok a Mádi utca sarkán



22. A Mile Kft. Gítár utcai telephelye



## 2. részterület – A Kőrösi Csoma Sándor út menti telektömbök



23. A Balusztrád Zrt. irodaépülete



24. Szocialista realista stílusú lakóház a Kőrösi Cs. S. úton



25. Új lakóházak a Maláta köz mentén



26. Park a Harmat köz lakótelepen

## 3. részterület – Vegyes területek a Harmat u. és a Maláta u. között



27. Garázsok a Maláta köz mentén



28. Maláta utcai lakóházak





29. Italraktár és nagykereskedés a Mádi utcában



30. Buszroncsok közterületen a Weekendbus telephelyénél



31-32. Villák a Mádi utcában



33. A Mádi u. belső szakasza



34. Nyitra utcai lakóházak



35. Elütő karakterű lakóépületek a Harmat közben



36. Társasház a Nyitra és a Harmat utca sarkán



#### 4. részterület – Harmat utcai lakótelep



37. Tízemeletes pontházak



38. A volt sörgyári iparvágány (144. utca)



39. Harmat utcai szalagház



40. Új, léptéktelen lakóház a Csósztorony utca sarkán



41. Közkert a lakótelepen



42. Játsszótér a közkertben



## 5. részterület – A Csőztorony környéke



43. A Csőztorony



44. A Gitár utca platánSORA



45. Villa a Gitár utcában



46. Dér utca



47. Új lakóházak a Téglavető közben



48. „Kertvárosias” karakter a Harmat utca mentén



## 6. részterület – A volt IV. sörgyári telep



49. Lebontott épületek helye a tömb közepén



50. Lakóház a Gitár utca sarkán



51. Munkásszálló



52. Új Lidl áruház a Téglavető utca sarkán



53. A romos fűtőmű



54. A Tószeghy-villa



## 7. részterület – A volt textilgyár



55. A telephely központi irodaháza



56. A Szivárvány Bölcsöde



57-58. Lakóházak a Maglódi út mentén



59. A bölcsöde közterületre kihelyezett játszókertje



60. Platánfa a telephely Maglódi úti bejáratánál



## 8. részterület – Sörgyári utcai lakótelep



61. Lakótelep a Mádi utca mentén



62. Munkástelep a Sörgyár utcában



63. Volt sörgyári óvoda, most lakópark



64. Az új lakópark épületei



## 9. részterület – A volt Globus Konzervgyár (hajdani V. sörgyári telep)



65. Az épületegyüttes a Maglódi út felől



66. Eozinmázás tonda a főhomlokzat kapuzatán



67. A területet ellátó víztorony, raktárak a Kada utca mentén



68. Romlásnak indult, elhanyagolt üzemsarnokok



69. Az irodaház és a főporta



70. Lakóházak a Sörgyár utcában



## 10. részterület – A volt Ganz-IP telephely



71. Lakóház a Kada utcában



72. Kisebb üzletek a Kada utcai kapunál



73. A Maglódi út



74. A Megaholz irodaháza



75. Beépítetlen térség a tömb közepén



76. Leromlott lakóházak a Sörgyár utcában



## 11. részterület – A Mádi utca menti kertvárosias lakóterületek



77. Félbehagyott társasház-építkezés L4 keretövezetben



78. A Mádi utcai KiskakasÓvoda



79. Kőkereszt a Kada utca sarkán



80. A Sörgyár utcai római katolikus templom



81. Kilencszintes pontház a Bodza utca sarkán



82. A Mádi utcai lakópark bejárata





83. A '60-as években épült igényes társasházak a Lavotta utca sarkán



84. A HRSZ. 41054/1 alatt található kislakótelep

## 12. részterület – Bajcsy-Zsilinszky Kórház



85. A kórház új épületszárnyai



86. Az 1932-ben átadott régi épületszárny a Sörgyár u. felől



87. Használaton kívüli, karakteres megjelenésű kémények



88. Parkoló, a térszín alatti garázs lehetséges helye



### 13. részterület – Szentimrey utcai lakótelep



89-90. Lakóépületek



91. Játsszótér a szalagházak között



92. Beékelődő telephely a Maglódi úton



**ÖSSZEFOGLALÓ KÖRNYEZETÁLLAPOT  
 VIZSGÁLAT**

M = 1:2000

**JELMAGYARÁZAT**

- Jó állagú épület
- Közepes állagú épület
- Rossz állagú épület
- Kerítés telekhatártól eltérő helyen
- Eltérő földszinti funkció
- Útpálya / burkolt felület
- Vasúti vágány
- Villamosvágány
- Gyalogos járda
- Kerékpárút
- Kérékpározásra kijelölt útvonal
- Buszmegálló/Villamosmegálló
- Gépkocsi bejárat
- Közterületi zöldfelület/parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Munkahelyi terület zöldfelülete
- Lakóterület / lakótelepi zöldfelület
- Roncsolt, rendezetlen felület
- Játsszóteret
- Burkolt sportpálya
- Felírt pincék területe
- Átlagos fa, fasor
- Értékes fa, facsoport
- Fővárosi védettségű fa
- Karakterében értékes faállomány
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

