

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

Tárgy: Javaslat a „Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységére elkészült programjára és szabályozási koncepciójára

Tisztelt Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

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

Jelen ütem részeként az előkészítő, helyzetfeltáró és elemző munkarészről szóló tájékoztatást a T. Bizottság a 16/2011. (I. 27) számú határozatában elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy az elhangzott észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és szabályozási koncepció munkarészbe (mellékelve).

A Tervezők a tervezési munka következő fázisaként elkészítették a programjavaslatot és szabályozási koncepciót, melynek részleteit a Tervezők a Bizottsági ülésen ismertetik.

Határozati javaslat:

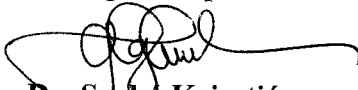
A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységekre készült programját és szabályozási koncepcióját elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: 2011. április 30.
Felelős: alpolgármester
Végrehajtásért felelős: jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítészeti és Fejlesztési Iroda

Budapest, 2011. április 7.


Radványi Gábor
alpolgármester

Törvényességi szempontból látta:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Melléklet: 16/2011. (I. 27) számú KEBI határozat
programjavaslat és szabályozási koncepció

Handwritten mark

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

Kivonat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén készült
jegyzőkönyvből:

Az ülés időpontja: 2011. január 27.

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

16/2011. (I. 27.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata
(8 igen, egyhangú szavazattal)

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területegységére elkészült vizsgálati munkarésről szóló tájékoztatást elfogadja azzal, hogy az ülésen elhangzott alábbi észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és a szabályozási koncepció munkarésébe:

- szociális térkép,
- játszótér fejlesztési koncepció,
- pincerendszer,
- intézményi körzethatáros vizsgálatok,
- Kőér utcai csomópontra megoldás,
- Bajcsy kórház parkolási lehetőségei javaslat készüljön,
- Richter Gedeon forgalomcsillapítás, egyirányúsítása
- Óhegy park – játszótér alatti magas higany koncentráció újbóli vizsgálata,
- Műszen termelő terület,
- Gutor játszótér kérdése,
- védettség kérdésére javaslatok.

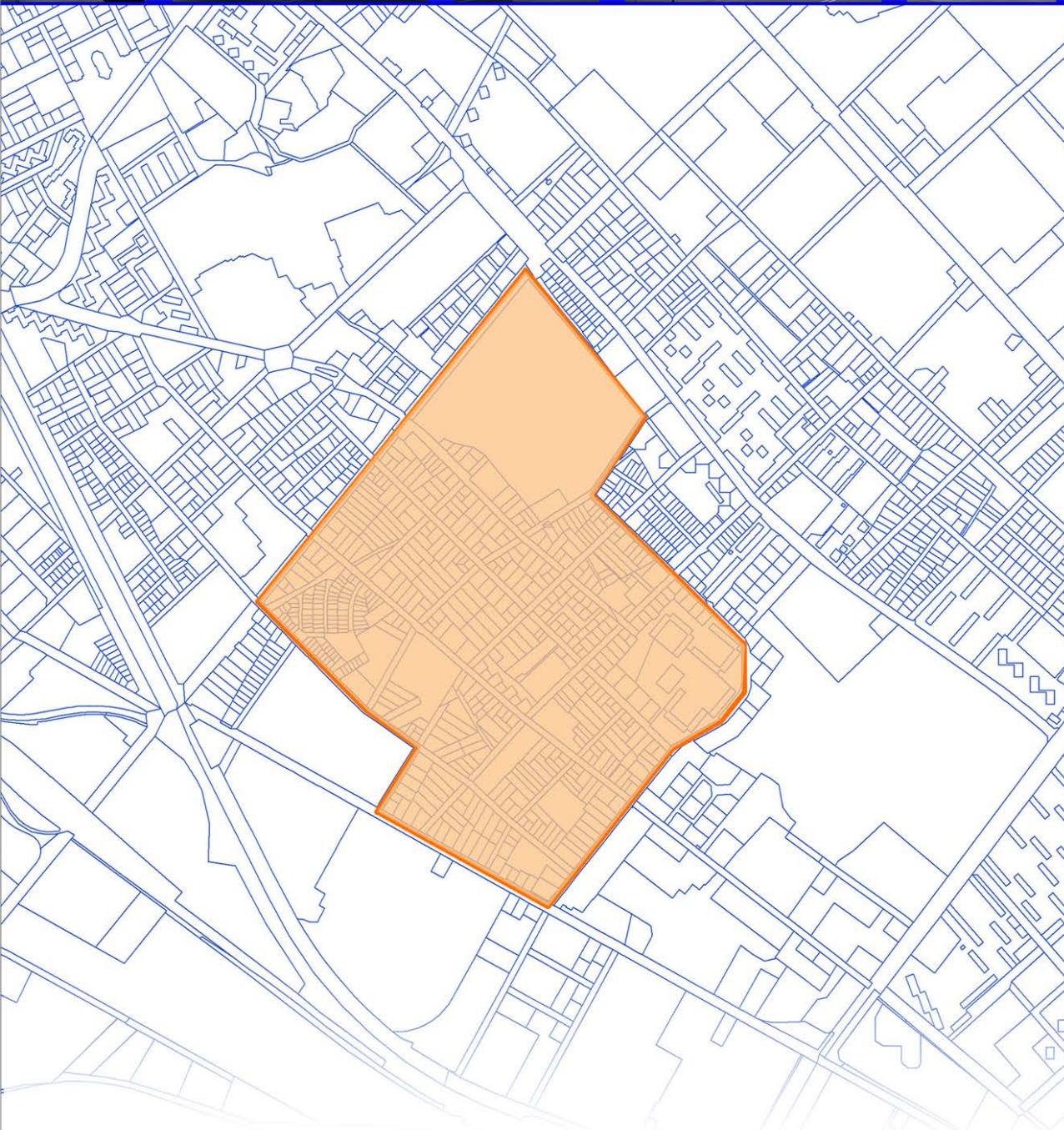
Budapest, 2011. február 11.

Kivonat hiteles:


Korányiné Csósz Anna
osztályvezető

Budapest, X. kerület, Kőér utca - Dér utca -
Száráz utca - Noszlopy utca - Gyömrői út -
Alkér utca - Cserkesz utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

II. KÖTET
PROGRAM ÉS
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



2011. március hó



I-577-1/2010

BUDAPEST X. KERÜLET,

**Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca
által határolt terület**

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)**II. KÖTET****PROGRAM ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

Tsz: I-577-1/2010

Városrendezés:	Albrecht Ute	.....
	TT1 01-0517/06	
	Balla Mariann	.....
	TT2 01-4620/05	
	Cseh András	.....
	Zelinka Szilvia	.....
Közlekedés:	Lelkes Mihályné	.....
	K1d-1 01-2319/13	
Közművek:		
Vízellátás-csatornázás:	Fodor Sarolta	
	TV-T 01-4016/12	.....
	Román Péter	.....
Energia ellátás:	Pető László	.....
	TE-T 01-9743/13	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea	.....
	K/2 01-5152/12	
	Tatai Zsombor	.....
	K/2 01-5263	
Munkatársak:	Ujváriné Barabás Ágnes, Pizág Csaba	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	.....
Altervező:		
Táv - és hírközlés:	Hódos Jenő (H-Wawe Kft.)	
	TRh-T 01-4560/13	
Régészet:	dr. Gyuricza Anna (Alkmaeon-Fortis Kft. altervezésében)	

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

Budapest, 2011. március

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKELEMZÉS

II. A KSZT TERÜLETÉNEK RÉSZLETES PROGRAMJA

1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

- 1.1. Városszerkezeti összefüggések
- 1.2. TSZT-módosítási javaslat
- 1.3. FSZKT-módosítási javaslat
- 1.4. Szabályozási koncepció
- 1.5. Környezetalakítási javaslat
- 1.6. Értékvédelmi javaslat

2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

- 2.1. Úthálózat
 - 2.1.1. Főúthálózat
 - 2.1.2. Belső úthálózat
 - 2.1.3. A forgalom előrebecslése
- 2.2. Közösségi közlekedés
- 2.3. Vasúti közlekedés
- 2.4. Parkolás
- 2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

3. KÖZMŰJAVASLAT

- 3.1. Vízellátás
- 3.2. Csatornázás
- 3.3. Villamosenergia-ellátás
- 3.4. Gázellátás
- 3.5. Táv-és hírközlés
 - 3.5.1. Vezetékes ellátás
 - 3.5.2. Vezeték nélküli ellátás

4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

- 4.1. Zöldfelületi javaslatok
 - 4.1.1. Lakóterek
 - 4.1.2. Lakótelepi zöldfelületek
 - 4.1.3. Munkahelyi területek
 - 4.1.4. Intézményterületek
 - 4.1.5. Zöldterületek
 - 4.1.6. Út menti fasorok
- 4.2. Környezetvédelmi javaslatok
 - 4.2.1. Levegőminőség
 - 4.2.2. Zajterhelés
 - 4.2.3. Talajvédelem
 - 4.2.4. Alápincézett területek
 - 4.2.5. Hulladékkezelés

RAJZJEGYZÉK

I.	Probléma és értékelemzés	M 1:8 000
II.	Épületállomány prognózis	M 1:6 000
III.	Program – Övezeti tervjavaslat	M 1:8 000
IV.	Javasolt építési övezeti paraméterek tematikus térképei	
	Beépítés módja	M 1:7 000
	Beépítés mértéke	M 1:7 000
	Szintterületi mutató	M 1:7 000
	Megengedett építménymagasság	M 1:7 000
V.	Program – Szabályozási koncepció	M 1:2 000
VI.	Program – Környezetalakítási javaslat	M 1:2 000
VII.	Program – Védelmi és korlátozási tervjavaslat	M 1:8 000
VIII.	Javasolt úthálózat	M 1:25 000
IX.	Forgalmi és parkolási javaslat	M 1:6 000
X.	Javasolt keresszszelvények	M 1:200
XI.	Javasolt tömegközlekedési hálózat	M 1:25 000
XII.	Program – Vízellátás	M 1:6 000
XIII.	Program – Csatornázás	M 1:6 000
XIV.	Program – Kiszűrésű hálózat	M 1:6 000
XV.	Program – Középfeszültségű hálózat	M 1:6 000
XVI.	Program – Gázellátás	M 1:6 000
XVII.	Program – Táv- és hírközlés	M 1:6 000

IRODALOMJEGYZÉK

Váti Kht. Kutatási és Műemléki Iroda - Perczel Anna, Baranyi Ildikó, Lábass Endre – (2003):
Budapest, X. Kőbánya építészeti öröksége, Budapest

I. BEVEZETÉS

Előzmények

Budapest Főváros 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 Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységre vonatkozóan, mintegy 80 ha területre.”

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

A tervezés közvetlen előzményeként a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére megrendelésre került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ), amelynek első ütemeként elkészült a KVSZ végleges alapstruktúrájának kidolgozása, továbbá az első területrész (Hungária körút – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt terület) részletes szabályozása (egyeztetése folyamatban van).

Ennek keretében a kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként ún. övezeti tervlap is készült az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében.

A jelen megbízás a KVSZ további területrészrel való kiegészítését célozza, amelynek során a készítendő szöveges és rajzi tervanyagnak illeszkedése az egyeztetés alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez kiemelten fontos szempont.

Ütemezés

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

Ennek megfelelően az első ütemben, 2010 decemberében elkészült az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz”, mely az előkészítő és vizsgálati munkarészeket tartalmazta. A dokumentációt bemutattuk a Polgármesteri Hivatal illetékesei előtt, és azt megismerte a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság is. Ezt követően a továbbtervezés előkészítéseként került sor a programot kialakító megbeszélésekre a probléma és értékelemzés alapján.

A jelen tervdokumentációt a fentiek alapján dolgoztuk ki. Ez a „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” első (a.) fázisának keretében a programjavaslatot és a szabályozási koncepciót tartalmazza.

A programjavaslat és a szabályozási koncepció felépítése

A programjavaslatot és a szabályozási koncepciót hasonló felépítésben dolgoztuk ki, mint az előkészítő és vizsgálati munkarészeket.

Az I. fejezetben az elkészült vizsgálati dokumentáció alapján probléma és értékelemzés készült a továbbtervezést befolyásoló tényezők összefoglalójaként. A II. fejezetben pedig a KSZT részletes programja kapott helyet. A szabályozási koncepció az egyeztetés alatt álló KVSZ tervezetet veszi alapul, az ehhez képest történő kiegészítéseket, új javaslatokat mutatja be.

I. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKELEMZÉS

A mintegy 85 ha-os tervezési terület kb. 40 %-a – 6 db KSZT által 35 ha-on – szabályozott, a fennmaradó részre kerületi településrendezési eszköz nincs hatályban.

1.1. A vizsgálatok alapján feltárt problémák, konfliktusok

- **Magasabb rendű terveknek való megfelelés**

Mivel a tervezési terület csak egy részére vonatkozik hatályos településrendezési eszköz, a magasabb rendű terveknek való megfelelést is két szempontból kell vizsgálni:

1. A hatályos tervek megfelelnek-e a magasabb rendű eszközöknek?
2. Milyen a viszony a fizikai valóságnak a hatályos, nem kerületi szintű tervekhez?

Megállapítható, hogy a hatályos KSZT-ek olyan építési övezeteket tartalmaznak, amelyek nem felelnek meg a hatályos Fővárosi szabályozási keretnek (FSZKT), sőt az FSZKT módosítását megelőzően Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) a módosítására is szükség lett volna!

Az eltérő besorolásokat felülvizsgálva, jogszerű, törvényes településrendezési eszköz jóváhagyásához a **TSZT módosítása** javasolt terület a Kerecseny utca – Cserkesz utca – Szlávy utca – Gergely utca által határolt területen található. A TRT/X/105 számú hatályos szabályozási tervben L2/A jelű építési övezetek kerültek meghatározásra, amelyek a TSZT alapján nem lehetségesek (kertvárosias lakóterületen), még a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján sem.

Ezt a kialakult karakterű, sűrű beépítésű lakóterület a TSZT-ben javasolt kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolni, mivel a kialakult állapot és a hatályos terv alapján elindult folyamatok alapján ez indokolt.

Fentiek mellett olyan területek, tömbrészek is találhatóak a tervezési területen, ahol a hatályos **FSZKT** keretövezeti besorolása nem megfelelő, a kialakult beépítést nem kellően veszi figyelembe. Bár a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet alapján alkalmazható az FSZKT módosítása során más keretövezeti besorolások is egy adott területfelhasználási kategórián belül (pl. a TSZT-ben kertvárosias lakóterületen jelenleg L4-es keretövezet helyett I, L3, vagy L7-es keretövezeti besorolás is lehetséges), az építménymagasság teszi szükségessé a TSZT módosítását. A kertvárosias lakóterületbe sorolt területeken legfeljebb 7,5 m-es építménymagasság megengedett. Tehát nem elegendő a „48-as” rendelet alapján az FSZKT módosítása, hanem a szerkezeti tervet is módosítani szükséges. A szerkezeti tervet természetesen csak egységes, összefüggő területen, távlati városfejlesztési tendenciákat figyelembe vevően javasolt módosítani.

- **A vonatkozó jogszabályoknak nem megfelelő KSZT előírások (jelentősebb eltérések)**

A tervezési területen hatályos szabályozási terveket vizsgálva kiderült, hogy azok szabályozási paraméterei több esetben is figyelmen kívül hagyják a magasabb szintű tervekben, jogszabályokban meghatározott határértékeket. Az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra.

TRT/X/5: Gergely utca – Szlávy utca – Petrőczy utca – Alkér utca (Korényi és társai Építész Kft.) 21/2004.(V.20.) Önkormányzati rendelettel módosított 37/1999.(XII.7.) Önkormányzati rendelet.



Az L4 keretövezetbe sorolt tömböt két építési övezetre bontja (L4-Z-1;L4-Z-2) melyek csupán az építménymagasság tekintetében tartalmaznak eltérő paramétereket.

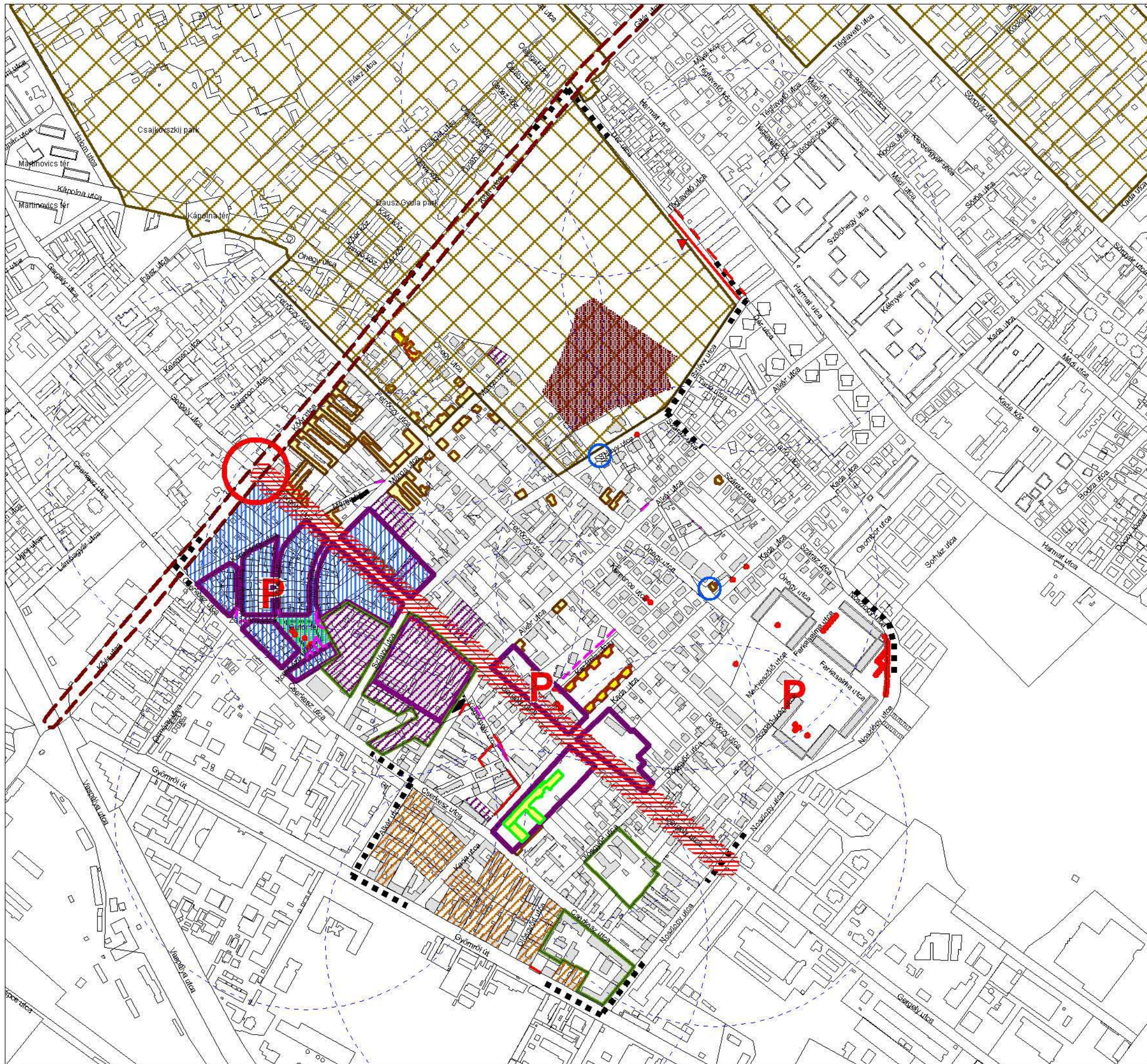
Az OTÉK kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírása szerint az **építménymagasság** max. 7,5m lehet, a tervben ezt 8,0 és 15,0 méterben határozzák meg. A **zöldfelület mértéke** a módosító rendelet szerint 40%, amely nem felel meg az OTÉK min. 50%-os előírásának.

Budapest X. kerület,
 Kőer utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKELEMZÉS
 M = 1:6000

JELMAGYARÁZAT

-  Hatályos szabályozási vonal
-  Tevezési területen kívüli hatályos szabályozási vonal
-  TSZT módosítást igénylő terület
-  FSZKT módosítást igénylő terület
-  Lakóépület munkahelyi ép. övezetben
-  Munkahelyi funkció lakóterületen
-  Fővárosi rendeletben védett épület
-  Fővárosi védettségre javasolt épület
-  Helyi védelemre javasolt épület
-  Távlati fővárosi úthálózat és csomópont fejlesztés (BKRF, TSZT)
-  Közterület rendezésre javasolt útvonal
-  Csomópont fejlesztés
-  Parkoló kapacitás hiány
-  Tömegközlekedési lefedettség (300m)
-  Alápcézett terület
-  Intézkedést igénylő alápcézett terület
-  Közterületének rendezése
-  Értékes fa
-  Zöldfelület-hiányos terület
-  Bontandó épület
-  Tervezési terület határa



TRT/X/40: Gergely utca – Kada utca – Cserkesz utca – Alkér utca KSZT (MARIUS Kft.) 38/2002.(XII.19.) Önkormányzati rendelet.

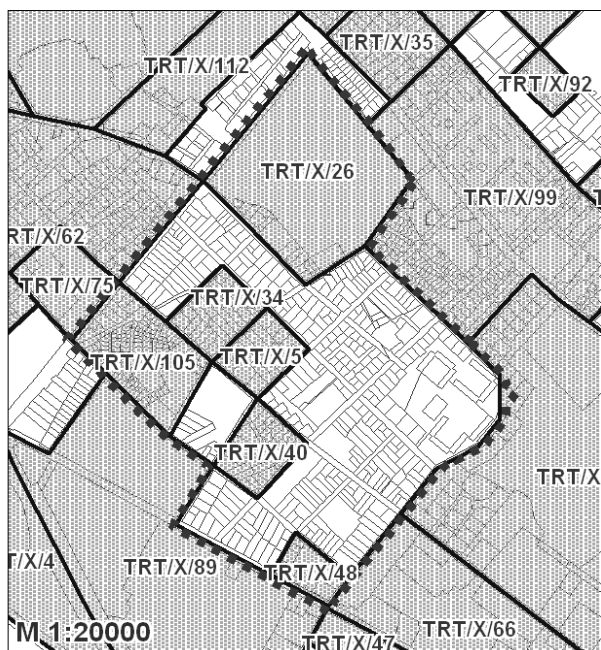
Az építési övezet meghatározásánál három (Z/SZ/IK) beépítési módot javasol, az építési helyet a szabályozási tervlap jelöli. Az L4-X építési övezet paraméterei közül nem mindegyik felel meg az OTÉK, ill. a BVKSZ előírásainak. **A kötelezően kialakítandó zöldfelület** előírt mértéke (min.40, ill. 25%) ellentétes az OTÉK előírásával (min. 50%). A **beépítési mérték** (35 és 50%) meghaladja az OTÉK (30%) és a BVKSZ határértékeit, **szintterületi mutatók** (0,8 és 1,0 m²/m²) szintén a BVKSZ előírt határértékeit lépik túl.

TRT/X/105: Kőér utca – Gergely utca – Szlávy utca – Cserkesz utca KSZT (KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.) 7/2008.(III.21.) Önkormányzati rendelet.

A 6 tömböt magába foglaló területre vonatkozó terv a magasabb rendű jogszabályok előírásait egyik tömb tekintetében sem vette figyelembe:

- Kertvárosias területfelhasználási egységen belül L2/A keretövezet meghatározása (csak kisvárosias területfelhasználási kategóriában megengedett,
- a Szlávy utca menti intézményterületen (I-X/H/A Z1 építési övezetben) lakó funkció létesítése is megengedett, pedig a TSZT szerint ez gazdasági terület, ahol az OTÉK ezt a funkciót nem teszi lehetővé,
- az FSZKT-ben szereplő I keretövezet helyén L2/A keretövezetet, L4 keretövezet helyén L2/A keretövezetet határoz meg.

- A terv 7 éven belül (2008. évben) került jóváhagyásra, így építési paramétereinek, építési jogainak megváltoztatása kártalanítási igények felmerülését vonhatja maga után. Azonban ezen terv jóváhagyási folyamata előzetesen felülvizsgálandó, mivel a Fővárosi Önkormányzat Étv. 9.§ (3) bek. szerinti véleményében, nem járult hozzá a tervben javasolt övezeti besorolásokhoz, véleményüket a jóváhagyáskor figyelmen kívül hagyták.



- **A kialakult fizikai állapotból adódó főbb problémák**

A keretövezeti besorolásnak nem megfelelő területhasználat

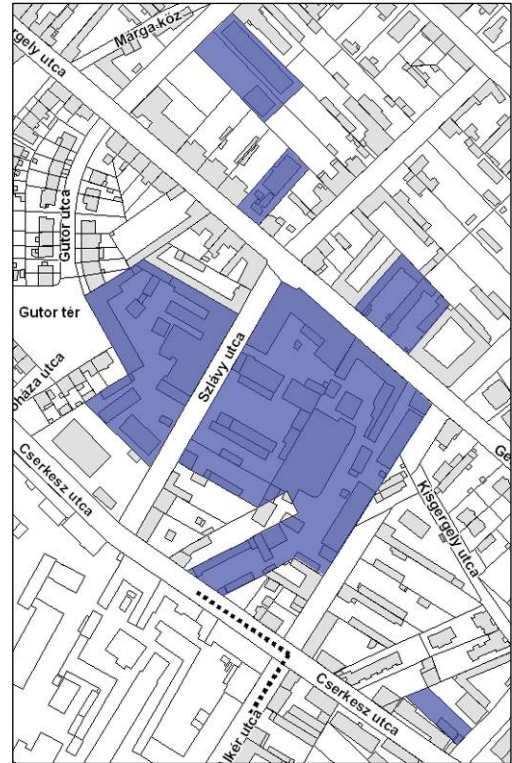
Intézményi és lakóterületen megjelenő munkahelyi funkciók

A tervezési terület középső és déli sávjában több helyen intézményi és lakóterületen a hatályos keretövezeti besorolásnak nem megfelelő munkahelyi funkciók alakultak ki, illetve maradtak meg.

A Gergely utca mentén foltokban (1-2 telket érintően), a Szlávy utca észak-nyugati és dél-kelti oldalán markánsan jelennek meg a munkahelyi funkciók.

A lakóterületekbe beékelődő keretövezeti besorolásnak nem megfelelő funkciójú területeken gazdasági társaságok telephelyei foglalnak helyet. A cégek fő tevékenységét mechanikai gépek karbantartása, javítása, építőipari gépek bérlése, aktív szén - műszén, és színesfém porkohászat, égőgyártás, irodai tevékenységek adják.

A Gergely utca hangsúlyos szerkezeti elem. Az utcát szegélyező intenzívebb beépítések és a jelenlévő funkciók sokszínűsége indokoltá tehetik a lakófunkciójú keretövezetek felülvizsgálatát, módosítást.



Munkahelyi keretövezetű területen megjelenő lakófunkció

A tervezési terület déli sávjában munkahelyi keretövezetű területek lehatároltak.

A Noszlopy utca mentén minimálisan, az attól észak-nyugatra elhelyezkedő két tömbben viszont ma még markánsan jelennek meg lakófunkciójú területek.

Az igen forgalmas, ebből kifolyólag jelentős zajhatást kibocsátó Gyömrői út mentén semmiképpen nem javasolt (a Gyömrői út mindkét oldala munkahelyi keretövezetbe sorolt) a kialakult lakófunkciót konzerválni. Megemlítendő, hogy a terület lakóépületeinek zöme mára nagyon rossz, avult állagú, több helyen az utcafrontra épült, zártosrú, a lakóövezetekre nem jellemző nagy beépítési mértékű telkeken helyezkedik el, ezáltal igen rossz életkörülményeket biztosítva az itt lakóknak.



A keretövezeti, építési övezeti besorolásnak nem megfelelő paraméterek

A kialakult állapotok szerinti funkciók mellett a beépítés paraméterei is számos helyen nem felelnek meg az építési övezeti, ill. a keretövezeti előírásoknak.

A paraméterek közül a maximális beépítési mértékek és a legnagyobb építménymagasságok vizsgálatok mutatkoztak jelentős ellentmondások.

A beépítési mérték a Cserkesz utca és Gergely utca mentén mutat eltéréseket tömbökre vetítve. Jellemzően probléma ott adódott, ahol a lakófunkciótól eltérő funkciók is kialakultak a lakóterületeken (6 tömb). Emellett egy intézményi és egy munkahelyi keretövezetű területen figyelhető meg túlépítés. A kialakult túlépítettség adottság ezeken a területeken, de emiatt a beépítés intenzitásának növelése nem indokolt.

A meghatározott legnagyobb építménymagasságok eltérései heterogénen helyezkednek el a tervezési területen (helyenként egy - egy tömbben csak egy épület), azonban jól kirajzolódik, hogy az eltérések sűrűsödése egyértelműen a Gergely utca mentén figyelhető meg. Itt markáns az eltérés, elsősorban csak egy-egy szinttel haladják meg a többnyire új (!) épületek az építési övezetben megengedett mértéket. Változatosan jelennek meg az L4-es keretövezetbe nem illő magasabb épületek (F+2 – F+5 szintig), találhatóak itt zárt sorú, utcafrontra épült lakoházak, valamint telepszerű pontházak és sávházak egyaránt. Ezáltal a Gergely utca mentén kirajzolódó intenzívebb sáv keretövezeti besorolása felülvizsgálandó és pontosítandó, a TSZT figyelembe vételével. Mindenképpen javasolható az L4-es keretövezetnél intenzívebb L2/A, L3, L7-es keretövezetek alkalmazása, amely a TSZT és az FSZKT módosítását vonja maga után.



Bontandó épület

A TRT/X/40 szabályozási terven javaslat született az Alkér utcának a Cserkesz utca és Gergely utca közötti szakaszán közterület kialakítására. Az utca jelenleg a Cserkesz utca felől zsákutca, egy rossz állagú lakóépület található az utca felső egyharmadában (hrsz. 41687/4). A terület jobb megközelíthetősége érdekében indokolt lenne a Gyömrői út és a Gergely utca között biztosítani az átközlekedést, így továbbra is az említett épület bontása, a közterület kiszabályozása javasolt.



A 41889/4 hrsz.-ú telken garázsok állnak, melyek egy része a Mária köz (41890/2) közterületére épültek. A Mária köz szélessége így módon 9,0 m helyett csak 4,5 m, ezért a garázsok bontása javasolt, telken belüli újraképzésük lehetséges.



Közlekedés

A vizsgált területet érintő, a fővárosi közlekedés hálózat fejlesztési szempontból meghatározó tervek (TSZT, BKRFT) új főúthálózati elem megvalósítását a Kőér utca, Gitár utca mentén (Körvasút menti körút) tartalmazzák.

A vizsgált terület leghangsúlyosabb szerkezeti eleme a Gergely utca. Az utca közterület-rendezése - épített parkoló, rendezett zöldsáv és igényes gyalogos felület kialakítását, utcabútorok elhelyezése - megfontolandó, ami a távlati fejlesztések központképző szerepét tovább erősítenék.

A Gergely utca, Kőér utcai csomópont a már elkészült Kőér utcai, Gitár utcai csomópontokhoz hasonlóan átépíteni szükséges.

A területen parkolási kapacitás hiány a Kőér utca - Gergely utca - Szlávy utca - Cserkesz utca által határolt tömbben, valamint az OH_115-ös tömb Gergely utca mentén lévő, és az OH_110/3-as L7 keretövezetű lakóterületen jelentkezik. A munkahelyi és intézmény területek térségében közterületi parkoló hiányában az úttesten a párhuzamos parkolás jellemző, az L4-es keretövezetű lakóterületeken nagyrészt a telken belül megoldott a parkolás.

A terület tömegközlekedése a busz viszonylatokkal jól ellátott, a kötöttpályás kapcsolatok azonban csak átszállás után érhetőek el.

Alápincézett, feltöltött területek

Az Óhegy park déli, Szlávy utca felőli részén kiterjedt pincerendszer húzódik (Óriás pince). A terület beomlás (talajmozgás) veszélyes, ezért egy része közhasználat elől elzárt, körbekerített. A közhasználat elől elzárt terület nagysága meghaladja a közparkokra vonatkozó 10 %-ot, de a körbekerítést mindaddig fenn kell tartani, amíg az omlásveszélyt meg nem szüntetik a területen.

Az Óhegy park esetében konfliktust okoz a deponált hulladék okozta talajszennyezettség is. A park északi részén magas higanykoncentrációt mutattak ki a talajvizsgálatok. A talajszennyezettséget figyelembe kell venni a zöldterület hasznosításakor, az építési-tereprendezési munkálatok esetén.

Köztér rendezése

A Guttor tér keleti oldalán a környező ingatlantulajdonosok a közterületi zöldfelületek egy részét lekerítették és kocsibehajtóként, parkolóként hasznosítják. Ugyanakkor a közpark FSZKT-ben jelölt területén vezet keresztül a közút.



Zöldfelülethiányos tömbök

A tervezési területen a tömbök egy része zöldfelülethiányos, az építési övezetre vonatkozó zöldfelületi minimumot több esetben meg se közelítik. A zöldfelülethiány jellemzően a keretövezeti besorolásnak nem megfelelő területhasználatok miatt fordulnak elő (pl. üzemi létesítmények illetve oktatási és egyéb intézmények lakóterületen). Amellett hogy területhasználatot a keretövezetnek megfelelően kell kialakítani, néhány telken – így például az általános iskola illetve az uszoda telkén – a keretövezeti besorolás módosítása is szükséges lehet.

1.2. A vizsgálatok alapján feltárt értékek

Az épített és a természeti értékek megtartása, védelme jelen terv egyik alapvető célja. A feltárt értékek ennek megfelelően fontos támpontot adnak a környezetükben meghatározható fejlesztésekhez, hogy az átalakuló területeken megfelelő integrálásuk biztosítható legyen.

A tervezési területre elkészített vizsgálatok és a véleményeztetés alatt álló KVSZ tervezet 5. melléklete alapján a terület **épített értékei:**

A vizsgált területen két, fővárosi rendeletben (54/1993.(1994.II.1) Főv. Kgy. rendelet) védett épület található:

Óhegy utca 9-11., Kőér utca 62. (hrsz.: 42018)

Magyarországi Lengyelek Katolikus temploma, korábban „A mindenkori segítő Szűz Mária kápolna” (Lengyelek temploma)

Kada utca 48-56., Kerámia utca (hrsz.: 41957/23)

Lakóépület-együttes (Magnezit munkás-sorház)



Magnezit munkás-sorház



Katolikus templom

A Kada utca mentén elhelyezkedő Kada Mihály Általános Iskola és Óvoda épülete fővárosi védettségre javasolt épület.



A tervezési terület több részén, általában egy-egy tömbre vagy utcára szerveződve találhatóak helyi védelemre javasolt épületek. Néhol önállóan, máshol összefüggő utcaképként, épületegyüttesként képviselnek értékeket. Ezek az egyszerűbb lakóépületek, polgári villák, kúriák (szocreál, eklektikus,

szecessziós stb. stílusokat képviselve) épületei, épületegyüttesei döntően a Gergely, Kőér, Marga, utcákban találhatóak.

Természeti értékek:

A tervezési területen országos és helyi jelentőségű, védetté nyilvánított természeti terület illetve érték nem található. Ugyanakkor az Óhegy park BVKSZ által védett közpark, de más ezen jogszabály által védett természeti érték (fasor, kert stb.) nincs a területen.

Az Óhegy park - zöldfelületi rendszerben betöltött jelentős szerepe mellett - több értékes faegyed élőhelye. A dendrológiai szempontból közepesen értékesnek mondható faállományban néhány kiemelten értékes, szép habitusú fa is található: mamutfenyő, feketefenyő faegyedek és facsoport, kőrisek, tölgyek, hársak.

Mindazonáltal a fent említett védettségen kívül előfordul néhány értékesebb faegyed, fasor a területen, amelyet mindenképpen célszerű figyelembe venni a szabályozási terv készítésekor. Értékesnek tekinthető a Gutor tér platán és ezüstjuhar, a Noszlopy út melletti lakótelep idősebb platán és szivarfa faegyedei, de elszórva egy-egy utcai fasorban is felfedezhető néhány értékesebb faegyed.

II. A KSZT PROGRAMJA

1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. Városszerkezeti összefüggések

A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában fekszik, amely jellemzően a főváros átalakuló térsége.

Az Óhegy Kőbánya legnagyobb múltú városrésze. Jelen tervezési terület Kőbánya ipari-munkahelyi átalakuló városrészeitől eltérően többnyire őrzi a XX. század elejére kialakult városszerkezeti jellemzőket. A XIX. század végén, a XX. század elején kialakult utcaszerkezet látható ma is, bár egyes utcák, utcaszakaszok akkor még csak „dülő” méretűek voltak. Helyenként a telekszerkezet is őrzi az egykori szőlőskertek parcella-kiosztását.

A területen – a határos területekkel szervesen összefüggő – **változatos karakterű lakóterületek** húzódnak.

Óhegynek ezen a részén maradt meg legjobban a – szőlőskertek kiparcellázása és fokozatos beépítése eredményeként létrejött – családi házas beépítés.

A Kőér utca, valamint a Gyömrői út – Vaspálya utca – Pongrácz út szerkezetileg igen fontos **közlekedési tengelyek**, amelyek hiányos kiépítésük dacára is jelentős forgalmat bonyolítanak le a területtől nyugati és déli irányban.

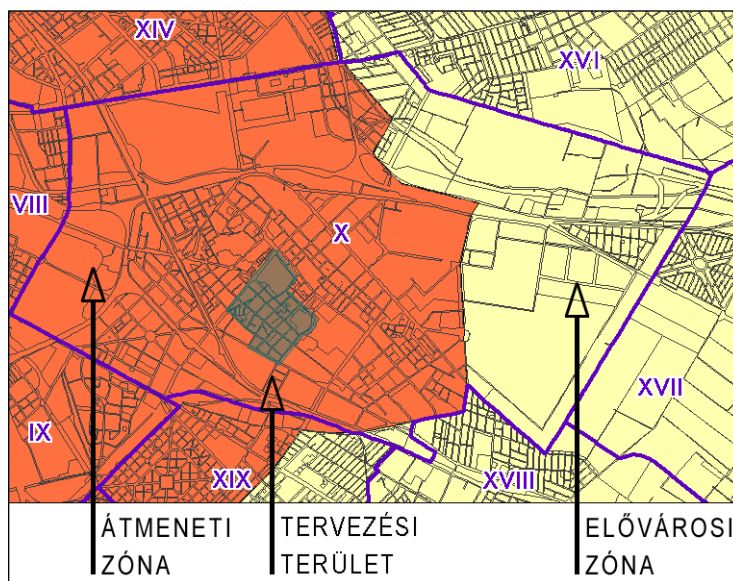
A Kőér utca menti területek felértékelődését jelentheti a Kőér utca tervezett fejlesztése országos jelentőségű főúttá, mivel az országos jelentőségű főúthálózathoz kapcsolódva a város vérkeringésébe szervesebben kapcsolhatja az érintett területet. Mivel a tervezési terület mentén az úthálózati elem alagútként tervezett, hátrányos környezeti hatásokkal a lakóterületre nézve nem kell számolni.

A tervezési területtől a kerületközpont irányába kapcsolatot biztosít az Óhegy utca, valamint a Gergely utca a Kápolna utcával.

A tervezési terület karaktere alapján három markáns területsávra tagolható:

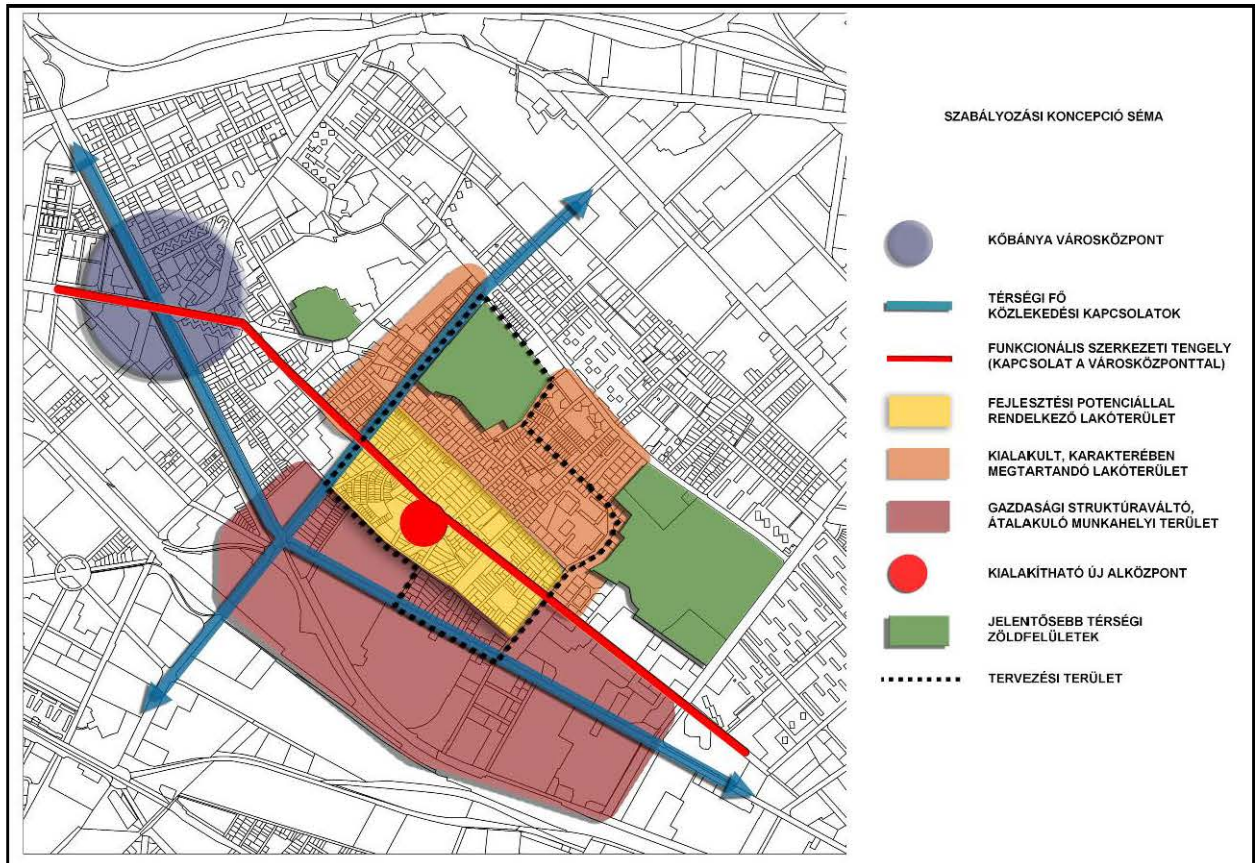
- Jellemzően kialakult, karakterében megőrzendő lakóterület a Petrőczy utcától északra lévő terület,
- Heterogén, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület a Cserkesz utca és a Petrőczy utca közötti terület,
- Leromlott állapotú, funkcióváltásra érett terület a Gyömrői út menti tömbösor.

A Gergely utca mentén alakultak ki a kertvárosias jellegtől eltérő beépítések, intenzitás és építménymagasság szempontjából egyaránt. Mivel ezen az úton buszjárat is közlekedik, emellett az út mellett találunk kereskedelmi, szolgáltató létesítményeket is. Fentiek miatt a **Gergely utca a terület súlyvonala**, ide érdemes koncentrálni az intenzívebb, vegyes területhasználatot, így a többi terület zavartalanságát, homogenitását biztosítva.



Funkcióváltás révén a Gergely utcától délre, a Szlávy utca és az Alkér utca között a lakóövezetbe sorolt jelenlegi gazdasági területen kis alközpont is kialakítható.

A déli területsávban, a forgalmas Gyömrői út mentén egyértelműen a jobb időket látott, szlömös lakóterületek fokozatos átalakulása **munkahelyi területek** irányába várható. Ezen belül is az **intézmény-domináns funkciót** (iroda, kereskedelem, szolgáltatás) kell előnyben részesíteni, hogy az új funkciók ne zavarják a Cserkesz utca túloldalán lévő lakóterületeket.



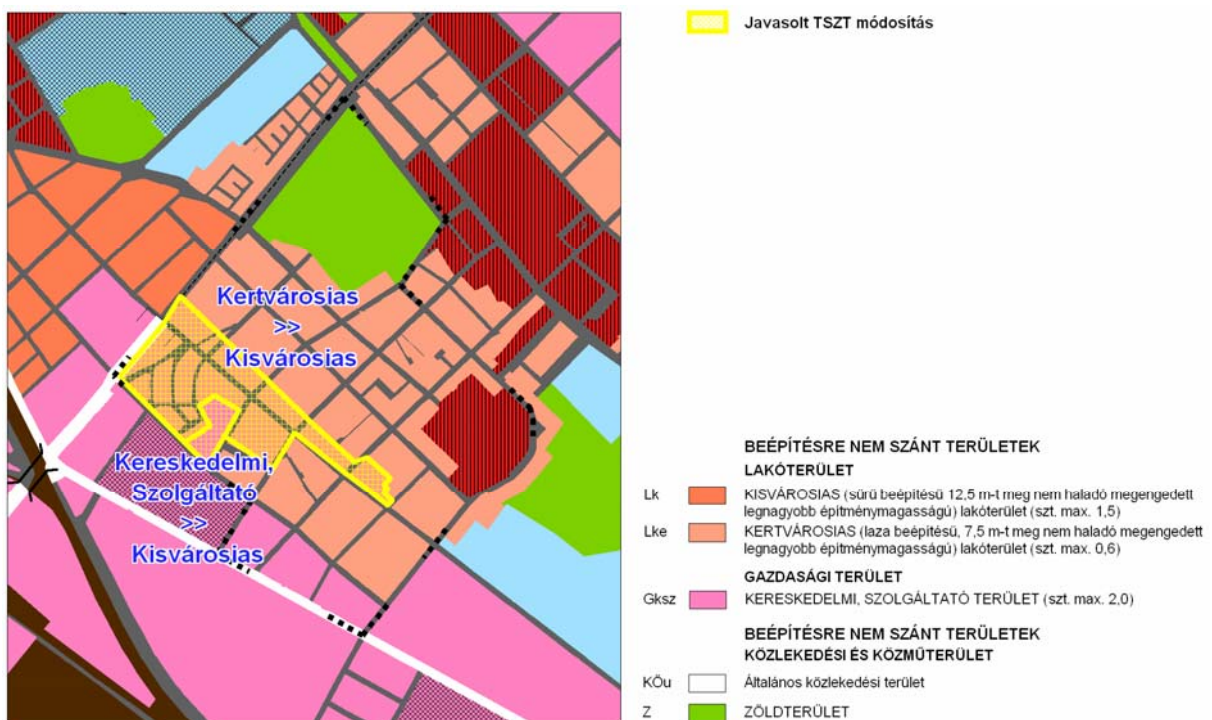
1.2. TSZT-módosítási javaslat

A tervezési terület jelentős része kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt.

Déli részen a Gyömrői út mellett kereskedelmi, szolgáltató, valamint északi részen nagyvárosias telepszerű lakó és zöldterületi egységek jelöltek.

A déli és északi sáv közötti kertvárosias lakóterület azonban jóval tagoltabb, heterogénebb, mint azt a területfelhasználási egység besorolása mutatja.

A kertvárosias jellegtől eltérő területek a Gergely utca mentén sűrűsödnek. Az 1.1. pont alatt ismertetett városszerkezeti elemzés alapján javasolt a Gergely utca szervező szerepének erősítése, jelenlegi gazdasági területen ennek a városrésznek saját alközpontja is kialakítható a jövőben. Ez azt jelenti, hogy egyrészt a kialakult állapot alapján, de másrészt a vázolt jövőkép miatt is a terület középső részén, a Gergely utca mentén egy - a kertvárosias területnél intenzívebb - kisvárosias egységet javasolt meghatározni.



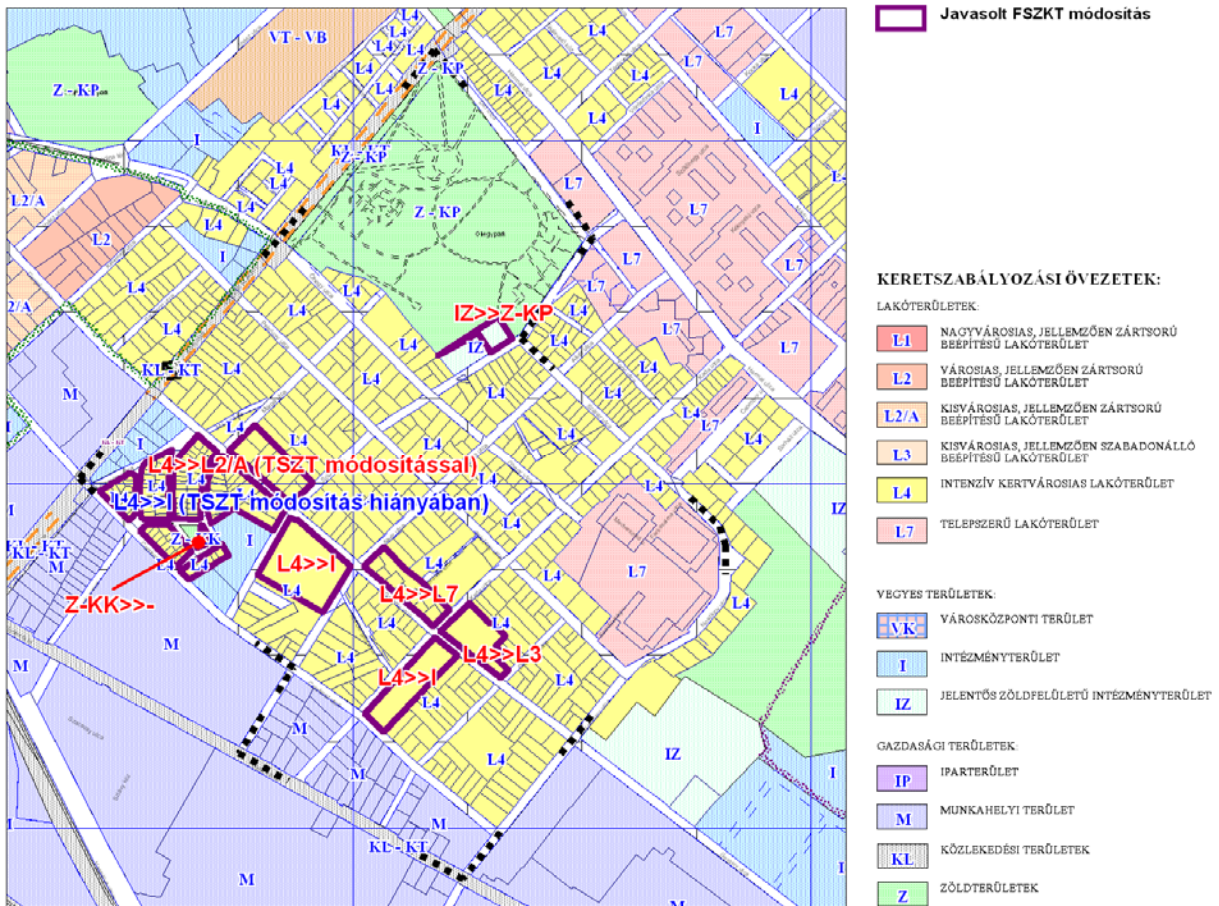
A javasolt TSZT módosítás szükségességét támasztja továbbá alá, hogy a 7/2008.(III.21.) sz. rendelettel jóváhagyott, jelenleg is hatályban lévő terv a Kőér utca – Gergely utca – Szlávy utca – Cserkész utca által határolt területet L2/A kisvárosias lakóterületbe sorolta. Mivel a területen a kialakult beépítés mutatói túllépik a kertvárosias lakóterületre vonatkozó, hatályos jogszabályokban rögzített keretértékeket, így az L2/A építési övezet meghatározása szakmai szempontból indokolt volt. A hatályos TSZT ezen területre viszont kertvárosias lakóterületi területfelhasználási egységet jelöl, így a KSZT jóváhagyása előtt a TSZT és az FSZKT módosítása szükséges lett volna. Ennek rendezése mindenképpen szükséges.



Amennyiben a TSZT módosítása fenti javaslat megfelelően nem történik meg, a nem megfelelően besorolt területeket legalább az FSZKT szintjén szükséges rendezni (L2/A keretövezet helyett I jelű keretövezet alkalmazása). Ez azonban csak a tünetek kezelését jelenti, átfogó szakmai megoldást nem jelent.

1.3. FSZKT-módosítási javaslat

Az FSZKT módosítására vonatkozó javaslat két változatban készült: TSZT módosítást követő keretövezet módosításokkal, illetve TSZT módosítás hiányában kezdeményezhető keretövezet módosításokkal számol a ter.



A szabályozási koncepción is jelöltük azon területeket, amelyekre vonatkozóan az FSZKT keretövezeti besorolásait javasoljuk módosítani. Ezek a területek az alábbiak szerint csoportosíthatók:

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

A kialakult állapot alapján a zöldterületek vonatkozásában javasolt a Gutor téren található közkert (Z-KK) lehatárolásának korrekciója (469 m²), valamint az Óhegy park részét képező, jelenleg IZ keretövezetbe sorolt terület közparkba (Z-KP) való átsorolása (2280 m²). A területen így a zöldterület 1811 m² –el nő.



Az L4 jelű, kertvárosias besorolású, Gergely utca menti területek nagy része nem felel meg a keretövezet paramétereinek, elsősorban a beépítés mértéke, illetve az építménymagasság szempontjából. Javasolt a Gutor tér körüli lakóterület, valamint a Gergely utca északi oldalán, a Marga és a Szlávy utca közötti teleksort **L2/A** keretövezetbe sorolni, mivel a beépítés mértéke jellemzően 40% körüli, a kertvárosias lakóterületen OTÉK által megengedett 30% helyett. Ez előzetesen a TSZT módosítását is igényli.

TSZT módosítás nélkül az **I** keretövezet paramétereinek lennének megfelelőek a kialakult állapotokra, de a terület meglévő ill. tervezett területhasználata szempontjából nem javasolt a tiszta lakófunkciójú tömböket, intézményi építési övezetbe sorolni.



Szintén a kialakult állapotnak megfelelően a Gergely utca menti, Alkér és Kada utca közötti területsáv **L7** jelű keretövezetbe, míg a Kada utca és Diósgyőri utcák közötti területsávot **L3** jelű keretövezetbe javasolt átsorolni. A kis lakótelep és a többlakásos társasházak esetében az építménymagasság jelentősen meghaladja az OTÉK-ban meghatározott értéket (12 illetve 9 m), a kis lakótelep esetében a beépítési paraméterek – egy-egy telekre vetítve – sem felelnek meg a magasabb rendű jogszabálynak.



Fejlesztési lehetőséget biztosít a Gergely utcától délre, a Szlávy és az Alkér utcák közötti terület L4-ből **I** jelű keretövezetbe való átsorolása. A területen jelenleg gazdasági funkciók vannak, amelyeket távlatban innen ki kell telepíteni. A terület szerkezeti elhelyezkedése miatt alkalmas egy kisebb alközpont létrehozására, pótolva a területen hiányzó alapellátási funkciókat.

Szintén L4 jelű keretövezetbe tartozik a Kada utcai iskola, melynek fejlesztése (tornaterem) csak intézményi keretövezetben biztosítható.



Részletes területi mérleg – TSZT módosítás után

Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m ²)	Keretövezet	Jelenlegi (m ²)	Tervezett (m ²)	Változás (m ²)
				Meglévő keretövezetek:			
OH_113, OH_119-122, OH_124/1 és OH_124/3	L4	L2/A	37.760	L4	153.591	76.632	- 76.959
OH_116	L4	L3	6.837				
OH_115	L4	L7	7.050				
OH_124/3	L4	I	413				
OH_128	L4	I	14.192				
OH_125	L4	I	8.765				
	L4	-	1.615				
OH_123	Z-KK	-	470	Z-KK	1240	770	- 470
OH_102/4	IZ	Z-KP	2.280	IZ	5582	3302	- 2280
				-	10.340	12.425	+ 2.085
				Z-KP	137.048	139.328	+ 2.280
				Új keretövezetek:			
				L2/A	0	37.760	+ 37.760
				L3	0	6.837	+ 6.837
				L7	0	7.050	+ 7.050
				I	0	23.370	+ 23.370

Részletes területi mérleg – TSZT módosítás nélkül

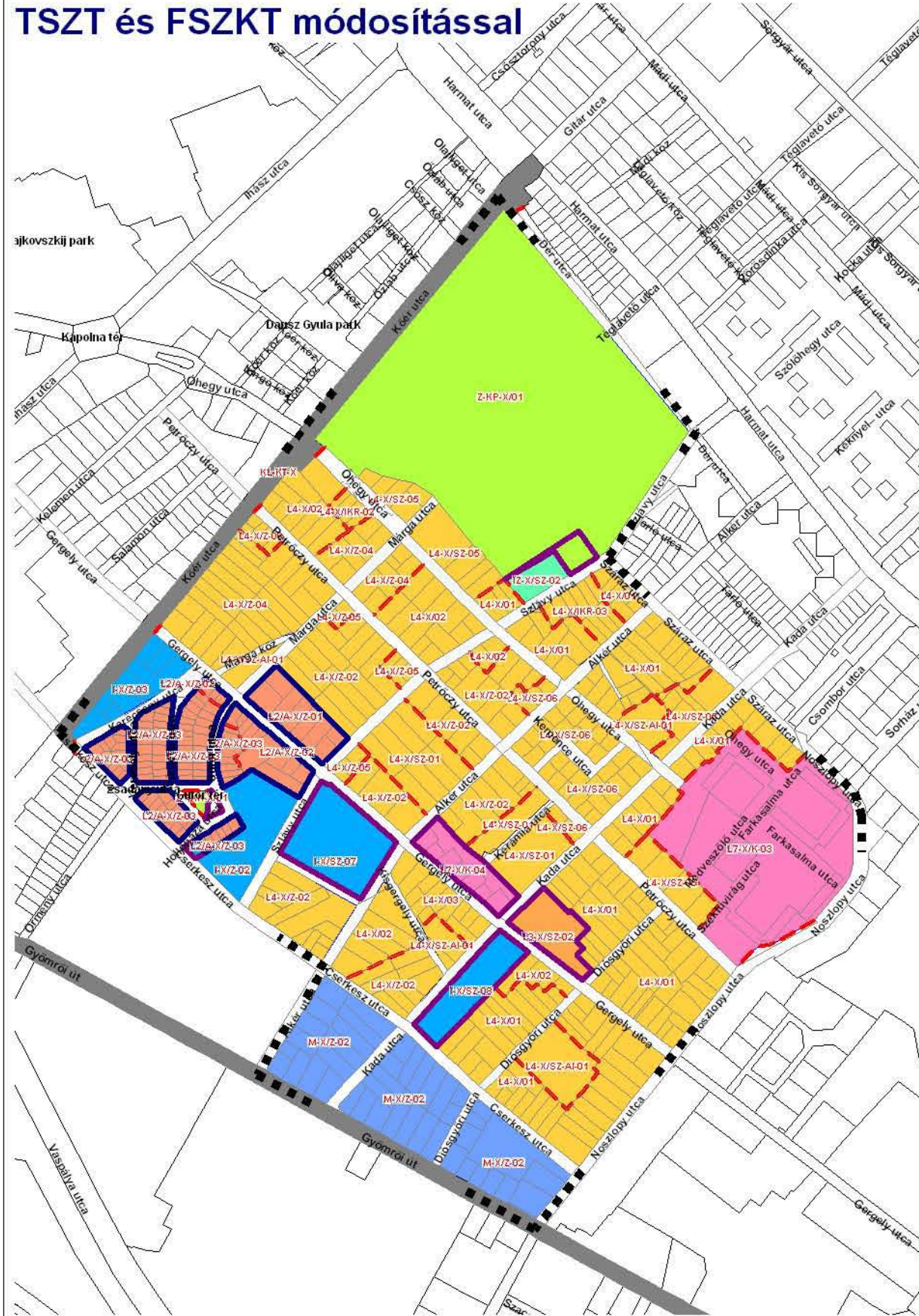
Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m ²)	Keretövezet	Jelenlegi (m ²)	Tervezett (m ²)	Változás (m ²)
				Meglévő keretövezet:			
OH_116	L4	L3	6.837	L4	153.591	76.632	- 76.959
OH_115	L4	L7	7.050				
OH_113, OH_119-122, OH_124/1 és OH_124/3	L4	I	38.173				
OH_128	L4	I	8.765				
OH_125	L4	I	14.192				
	L4	-	1.615				
OH_123	Z-KK	-	470					Z-KK	1240	770	- 470
OH_102/4	IZ	Z-KP	2.280	IZ	5582	3302	- 2.280
				-	10.340	12.425	+ 2.085
				Z-KP	137.048	139.328	+ 2.280
				Új keretövezet:			
				L3	0	6.837	+ 6.837
				L7	0	7.050	+ 7.050
				I	0	61.130	+ 61.130

**Budapest X. kerület,
Kőér u. - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca - Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca által határolt terület
kerületi szabályozási terve**

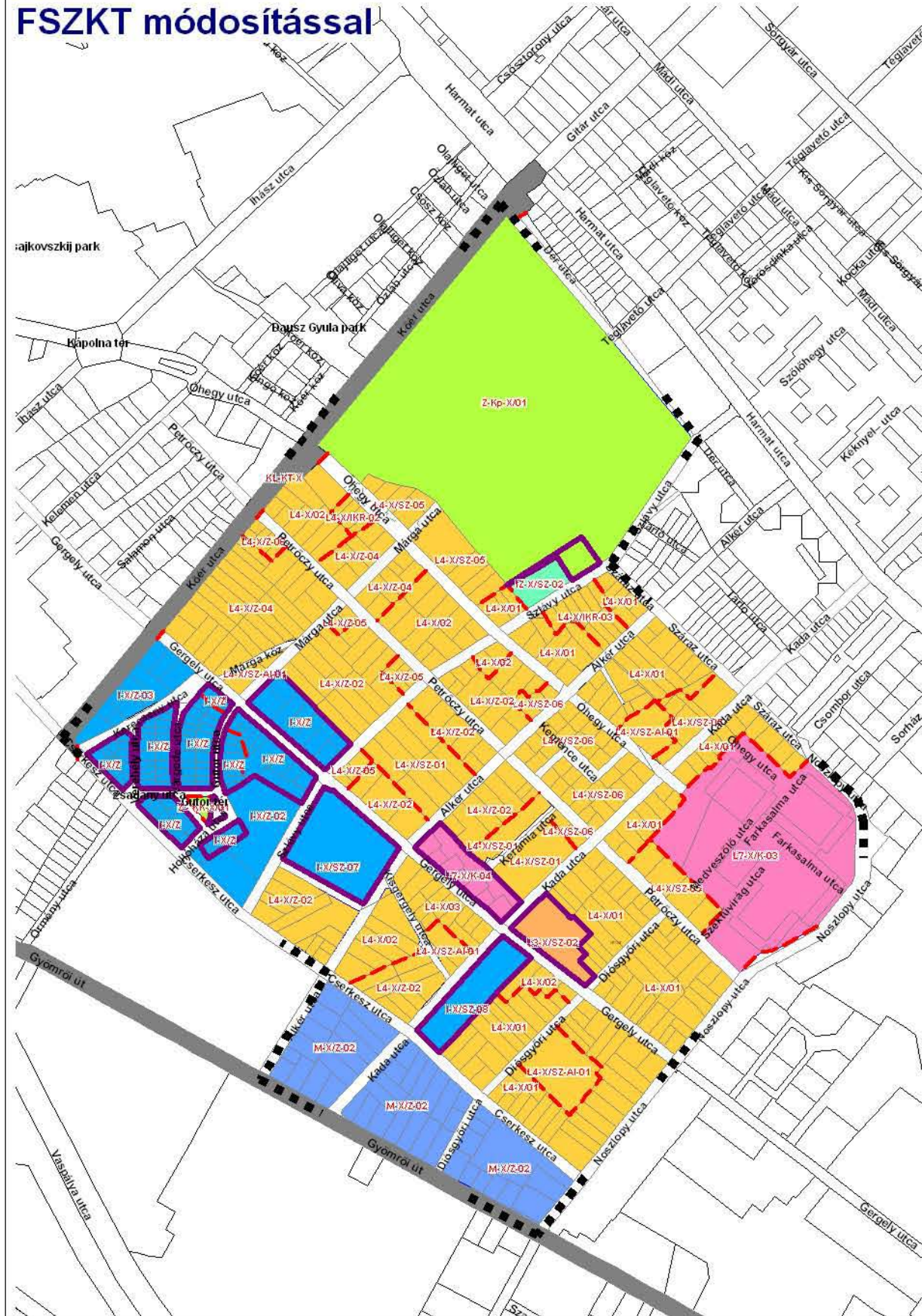
Övezeti terv

M = 1:8000

TSZT és FSZKT módosítással



FSZKT módosítással



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMÉK

- L2/A
- L3
- L4
- L7
- I
- IZ
- M
- KL-KT
- KÖ-h
- Z
- L2-X:1 Épitési övezet, övezet jele
- Övezethatár

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- FSZKT módosítási javaslat
- TSZT és FSZKT módosítási javaslat

1.4. Szabályozási koncepció

1.4.1. Általános bevezető

Jelen javaslat alapul veszi az egyeztetés alatt álló KVSZ tervezetet, az abban foglalt rendelkezéseket alkalmazva. Ebből kifolyólag jelen tervhez kevés az általános tartalmú előírás. Szükség esetén a rendelkezések kiegészülnek, differenciáltabban kerülnek megfogalmazásra. Az övezeti rendszer a tervezési terület sajátosságai miatt természetesen újabb építési övezetekkel, övezetekkel bővül.

A KVSZ tartalmi rendszere az alábbi:

I. Általános rendelkezések

Alapvető rendelkezések

A rendelet hatálya és alkalmazása
A KVSZ mellékletei és függelékei
Hatósági engedélyhez kötött építési munkák
Telekalakítás
Közterület-szabályozás
Magánút

Járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

Személygépjárművek
Kerékpárok
Tehergépjárművek és autóbuszok
A járműtárolás műszaki megoldása

Az épített környezet védelmével kapcsolatos előírások

A városkép és az épített környezet értékeinek védelme
Az épületek közterületről látható homlokzatai
Közterületek kialakítása
Közterületi építmények
Tájékoztató és hirdetőszközközök

A természeti környezet védelmével kapcsolatos előírások

A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése
Alápincézett és mesterségesen feltöltött területek
A zöldfelületek kialakítása és védelme

A beépítésre vonatkozó általános előírások

Zárt sorú beépítési mód
Ikres beépítési mód
Szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési mód
Építési hely
Szintterületi mutató
Zöldfelületi mérték
Építménymagasság és illeszkedés
Közhasználatra átadott területek
Egyéb előírások

Speciális építmények elhelyezésének szabályai

Lakások
Kiszolgáló építmények
Üzemanyagöltő állomások és gépkocsimosók
Kereskedelmi létesítmények
Mérnöki létesítmények és közművek
Magasépítmények
Kerítések

II. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

Lakóterületek

Általános előírások a lakóterületekre
L2 – Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
L2/A – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
L3 – Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület
L4 – Intenzív kertvárosias lakóterület
L7 – Telepszerű lakóterület

Vegyes területek

Általános előírások a vegyes területekre
VK – Városközponti terület
I – Intézményterület

III. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

Közlekedési területek

KL-KT – Közlekedési célú közterület
KÖ-h – Helyi jelentőségű gyűjtő-, kiszolgáló-, gyalog- és kerékpárút
KL-VA – Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
KL-KÉ – Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület

Zöldterületek

Általános előírások a zöldterületekre
Z-FK – Fásított köztér
Z-KK – Közkert
Z-KP – Közpark
Z-VP – Városi park
Z-EZ – Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület

Erdőterületek

E-TG – Turisztikai erdő
E-VE – Védőerdő

Mezőgazdasági területek

MG-MF – Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület

Vízgazdálkodási területek

VT-VB – Vízbeszerzési és víztárolási terület

IV. Sajátos jogintézmények

Kisajátítás
Elővásárlási jog
Településrendezési kötelezések
Településrendezési szerződések

V. Egyéb rendelkezések

Az egyes részterületekre vonatkozó egyedi előírások

VI. Záró rendelkezések

A rendelet hatálybalépése

Mellékletek

IZ – Jelentős zöldfelületű intézményterület

Gazdasági területek

Általános előírások a gazdasági területekre

M – Munkahelyi terület

MZ – Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület

Különleges területek

K-EÜ – Jelentős egészségügyi létesítmények területe

K-HT – Honvédségi terület

K-SP – Városi jelentőségű kiemelt sportterület

K-TP – Tematikus intézménypark terület

Különleges városüzemeltetési területek

KV-EN – Energiaszolgáltató terület

KV-IK – Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési terület

KV-TB – Tömegközlekedési bázisterület

KV-TE – Temetőterület

1. melléklet – Övezeti terv (M 1:8000)
2. melléklet – Kerületi szabályozási terv
3. melléklet – Védelmi, korlátozási és kötelezési terv (M 1:8000)
4. melléklet – Fogalommagyarázat
5. melléklet – Műemléki és helyi védetség által érintett ingatlanok, nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
6. melléklet – Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
7. melléklet – Útvonalak hálózati szerepének meghatározása
8. melléklet – Honos fafajok jegyzéke
9. melléklet – Hatályban maradó kerületi szabályozási tervek jegyzéke
10. melléklet – Kerületi szabályozási tervek településszerkezeti egységeinek ajánlott lehatárolása
11. melléklet – Karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményei

Az előző fejezetben bemutatjuk a terület szerkezeti tagolását, amely a szabályozási koncepció kialakításának is alapja.

A Petrőczy utcától északra lévő, jellemzően kialakult, karakterében megőrzendő lakóterületen az építési övezetek paramétereinek meghatározása során alapvető szempont a jelenlegi beépítési intenzitás (terhelés) jelentősebb növelésének megakadályozása. Ez azt jelenti, hogy a meghatározott paraméterek elsősorban a kialakult állapothoz igazodnak, így biztosítva a kialakultnak tekinthető tömbök karakterének megtartását, eltérő léptékű új beépítés nélkül.

A Cserkesz utca és a Petrőczy utca közötti terület jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, itt található számos rosszabb állagú épület, amelyeknek bontásával kell számolni. Ezen a területen az átalakulást megfelelő paraméterek meghatározásával szükséges támogatni, hogy a korszerűtlen, udvar köré szerveződött, kis épületraktusú lakásállomány helyett korszerű lakások épülhessenek. Ezen a területen van lehetőség az alapellátás javítását szolgáló funkciók elhelyezésére is, melyhez szintén az átalakulást lehetővé tevő paramétereket kell meghatározni.

A leromlott állapotú, funkcióváltásra érett Gyömrői út menti tömbösor – egy-egy épület kivételével - teljes átépítésével számolunk. A jövőképet a Gyömrői út túloldalán már megvalósult új iroda- és egyéb gazdasági épületek adják. Ennek megfelelően határoztuk meg a munkahelyi területek paramétereit.

1.4.2. Közterületi szabályozás

Tervezett **szabályozási vonallal** történő szabályozás a területen jelenleg is **hatályos tervek alapján** az Óhegy park északi határán a kiépített Dér utca lehatárolása, az Alkér utca újbóli megnyitása (Gergely utca - Cserkesz utcai szakaszon) és a Gyömrői út menti 41632/3 hrsz.-ú telek jelenleg is az út részét képező terület rendezésének céljából javasolt.

Újonnan tervezett közterület kiszabályozása a területen a Szlávy utca – Gergely utca – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt tömb megnyitása, tagolása miatt javasolt.

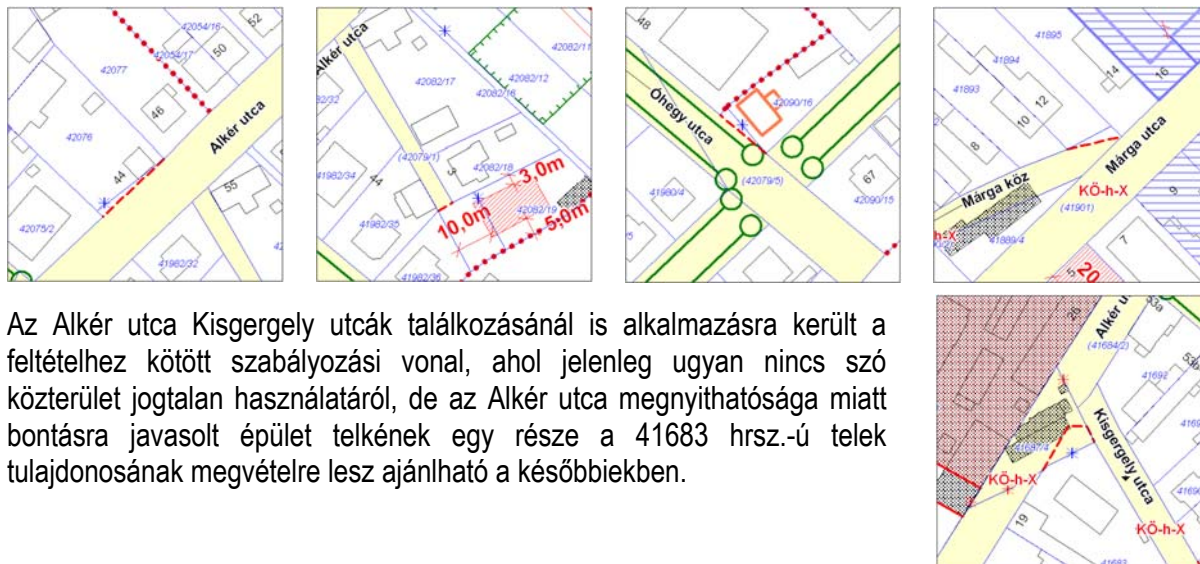
A meglévő **közterület kiszélesítése céljából** a Kerámia utcában javasolt új szabályozás, ahol a jelenleg is közterületként használt (járda + szilárd burkolatú út) terület rész lehatárolása történt a 41055/1 hrsz.-ú, X. kerületi Önkormányzati tulajdonú telek rovására. A Kerecseny utcában a 41723 hrsz. és a 41722 hrsz.-ú telkeket érintően, közterület szélesítés szükséges, mivel a Kőér utca fejlesztése esetén a Kőér utca és a Kerecseny utca közötti tömböt a Kerecseny utcáról kell kiszorgálni.

A terv továbbá **közterületi korrekciót** tartalmaz a Szlávy utca 57 szám alatti, 42072 hrsz.-ú telek előtt, mivel a meglévő épület jelenleg részben közterületen helyezkedik el.

Fentiek mellett a területen **feltételhez kötött szabályozási vonalat** is alkalmazunk új elemként. Ez azt jelenti, hogy ha az érintett tulajdonosok (önkormányzat a közterület tulajdonosaként és az ingatlan tulajdonosa) megegyeznek az érintett területek átadásában – átvételében, a szabályozási tervlapon jelölt területek az építési telek részévé válhatnak. Ellenkező esetben az elkerített, beépített vagy más

módon kizárólagosan használt közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni. Ez a definíció a KVSZ fogalommagyarázatában javasolt szerepeltetni.

A tervezési területen az Alkér utca 44. (42076 hrsz.), a 42082/19 hrsz.-ú telek, az Óhegy utca 46. (42090/16 hrsz.) és a Márga köz 12. (41894 hrsz.) előtti lekerített közterületek ily módon szabályozottak.



Az Alkér utca Kisgergely utcák találkozásánál is alkalmazásra került a feltételhez kötött szabályozási vonal, ahol jelenleg ugyan nincs szó közterület jogtalan használatáról, de az Alkér utca megnyithatósága miatt bontásra javasolt épület telkének egy része a 41683 hrsz.-ú telek tulajdonosának megvételre lesz ajánlható a későbbiekben.

1.4.3. A beépítési módra vonatkozó előírások

A **zárt sorú** beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a KVSZ 2. melléklete (szabályozási tervlap) ezt másképp nem jelöli.

Ikres beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:

- az ikresen csatlakozó épületek gerincvonalára, párkányvonalára, tetőhajlásszögére és anyaghasználatára azonos legyen,
- a közterület felőli építési vonal azonos legyen.

Szabadon és oldalhatáron álló beépítés esetén az előkert mérete 5,0 m. Az előkert mérete csökkenthető, ha az oldalszomszédos ingatlanokon az épületek homlokvonalai a közterületi telekhatártól 5,0 m-nél közelebb helyezkednek el. Ebben az esetben a szomszédos ingatlanokon kialakult állapothoz lehet illeszkedni.

Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
- beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
- ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,
- ha a fentiek alapján egyértelműen nem állapítható meg, akkor elvi engedélyezési eljárás keretében lehet tisztázni, hogy melyik oldalon kell tartani az oldalkertet.

Mindegyik beépítési mód esetében: Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai, vagy a 2. melléklet másképpen nem rendelkeznek, a **hátsó kert** mérete 6,0 m. Kivételt képeznek a 20,0 m-nél kisebb mélységű telek, ahol a hátsó kert mérete 3,0 m.

Hátsó kert területén lévő épület vagy épületrész nem bővíthető.

1.4.4. Építési övezetek, övezetek

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

A KVSZ tervezet általában a telekméretek – beépítési mérték – építménymagasság paramétersorra alapozva alakította ki a különböző övezeteket, de esetenként az elhelyezhető funkciók köre, az elhelyezhető rendeltetési egységek száma (pl. lakásszám) is meghatározó szempont volt. Az övezetek paramétereinek tervezésekor a 2010 decemberében készült „Előkészítő és vizsgálati munkarészek”-et tartalmazó tervdokumentáció megállapításaira, a feltárt problémákra és a program kidolgozása során tartott egyeztetésekre támaszkodtunk.

Az egyes építési övezetek, övezetek részletes ismertetésénél feltüntetett paramétersoroknál jelöltük a KVSZ tervezetében már szereplő (kitöltés nélküli paramétersor) és újonnan alkalmazott (szürke kitöltésű paramétersor) építési övezeti paramétersorokat.

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek (L2/A)

A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően zárt sorú beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A tervezési területen az FSZKT kisvárosias területet nem tartalmaz, ennek ellenére a **Kőér utca - Gergely utca – Szlávy utca – Cserkesz utca által határolt területre** vonatkozó 7/2008.(III.21.) rendelettel jóváhagyott KSZT a teljes területet ekként szabályozza. Mivel a terület adottságai, elsősorban a beépítés mértéke indokoltá teszi ezen keretövezet alkalmazását, a területre vonatkozóan FSZKT és TSZT módosítás is szükséges.



A terület Gergely utca menti sávjában – elsősorban a kialakult telekméreteket és a Gergely utca menti területsáv fejlesztési potenciálját szem előtt tartva – javasolt intenzívebb beépítési lehetőség biztosítása, mint az említett terület belsőbb, csendesebb kialakult aprótelkes lakóterületein. Így a Gergely utca mentén 1,2 m²/m²-es szintterületi mutató és 7,5 m-es építménymagasság, míg az utóbb említett aprótelkes területen 0,8 m²/m² –es szintterületi mutató és 5,5 m-es építménymagasság alkalmazása javasolt.

Az elkészült KVSZ tervezet nem tartalmaz rendelkezéseket a keretövezetre, tehát jelen terv keretében kell ezeket meghatározni.

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		Építmény magassága	
				felett	alatt			min.	max.
		m ²	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
L2/A	-X/Z-02	Z	1000	45	45	35	1,2	-	7,5
L2/A	-X/Z-03	Z	400	45	45	35	0,8	-	5,5

A 7/2008.(III.21.) Önkormányzati rendelet alapján megtartandó előírások:

- Telkenként egy épület helyezhető el.
- **L2/A-X/Z-02 építési övezet:**

Az épületek **rendeltetésére** vonatkozó előírások:

A területen elhelyezhető:

- a) lakófunkció, a földszint **kivételével** minden épületszinten,
 - b) a lakófunkción kívül elhelyezhető funkciók lehetnek:
 - ba) közintézményi,
 - bb) irodai,
 - bc) szálláshely-szolgáltatás,
 - bd) legfeljebb 600 m² bruttó szintterületű kereskedelmi funkció kizárólag az épület földszintjén.
 - c) Új épület elhelyezése esetén, az építési övezetben az a) és b) bekezdésekben megengedett funkciókon kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
 - d) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.
 - e) Az építési övezetben nem megengedett az önálló funkciójú parkolóház.
- Az építési övezetben, új épület elhelyezése esetén az építhető bruttó szintterület 100 m² –el való osztásából számított (lefelé kerekített egész szám) rendeltetési egység építhető.

- L2/A-X/Z-03 építési övezet:

Az épületek **rendeltetésére** vonatkozó előírások:

A területen elhelyezhető:

- a) lakófunkció,
- b) a lakófunkción kívül elhelyezhető funkciók lehetnek:
 - ba) intézményi,
 - bb) irodai,
 - bc) szálláshely-szolgáltatás.
- c) Új épület elhelyezése esetén, az építési övezetben az a) és b) bekezdésekben megengedett funkciókon kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- d) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

Javasolt új rendelkezések:

- Az L2/A-X/Z-03 jelű építési övezetben új épület elhelyezése esetén az építhető bruttó szintterület 125 m² –el való osztásából számított (lefelé kerekített egész szám) rendeltetési egység építhető.

- Legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kereskedelmi funkció létesíthető, kizárólag az épület földszintjén.

A **Gergely utca mentén, a Marga és Szilávy utcák közötti** szakaszon F+4 szintes beépítés található, a régi épületek mellé a közelmúltban új F+4 szintes épület is épült, bár a jelenlegi keretövezet (L4) ezt nem tette volna lehetővé. A kialakult állapot, rendezett utcakép kialakítása miatt itt is javasolt a TSZT és az FSZKT módosítása az L2/A keretövezet alkalmazása.



Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
L2/A	-X/Z-01	Z	1000	35	35	45	1,2	-	9,5

Javasolt új rendelkezések:

- Az L2/A-X/Z-01 jelű építési övezetben új épület elhelyezése esetén az építhető bruttó szintterület 100 m² –el való osztásából számított (lefelé kerekített egész szám) rendeltetési egység építhető.

- Legfeljebb 600 m² bruttó szintterületű kereskedelmi funkció létesíthető, kizárólag az épület földszintjén.

Fentiek mellett **mind három építési övezetre a funkciókra vonatkozóan** az alábbi meghatározás javasolt:

- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- közintézmény-épület,
- kiskereskedelmi épület,
- irodaház,
- szálláshely-szolgáltatás

is elhelyezhető.

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületek (L3)

A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően szabadon álló beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A tervezési területen az FSZKT kisvárosias területet nem tartalmaz. A kialakult állapot alapján azonban az L3 jelű keretövezet alkalmazása **Gergely utca mentén, a Kada és Diósgyőri utcák közötti szakaszon** a meglévő beépítések alapján indokolt.



A **KVSZ** tervezet általános előírásai az alábbiak:

- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kiskereskedelmi épület,
 - egyházi épület,
 - oktatási épület,
 - egészségügyi épület,
 - szociális épület,
 - szálláshely-szolgáltató épület
 - sportépítmény
- is elhelyezhető.

- A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 1.000 m² lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.
- Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész szám lehet.

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
L3	-X/SZ-02	SZ	2000	30	50	35	1,0	-	9,0

Javasolt új rendelkezések:

Telkenként elhelyezhető **egy** járműtároló épület, ha a telken fő rendeltetési egységként meglévő lakóépület található.

A terület kizárólag lakóépületek elhelyezésére szolgál, a keretövezetben általánosan egyébként megengedett funkciók a területen nem helyezhetők el.

Intenzív kertvárosias lakóterületek (L4)

A keretövezet területe az intenzív beépítésű, jellemzően szabadon álló beépítési módú, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A **KVSZ** tervezet általános előírásai az alábbiak:

- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló
 - kiskereskedelmi épület,
 - egyházi épület,
 - oktatási épület,
 - egészségügyi épület,
 - sportépítmény
 is elhelyezhető.
- Az L4 jelű lakóterületen telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Ezen belül minden megkezdett 400m² telekterület után egy, de összesen legfeljebb hat rendeltetési egység létesíthető.
- A melléképítmények közül telkenként elhelyezhető egy járműtároló épület, de csak abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként meglévő lakóépület található.
- A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 1.000 m² lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.

Alapvető szempont volt a tervezésnél, hogy a beállt, hagyományos családi házas beépítésű területek kialakult telekrendszere és a beépítési karaktere, valamint környezeti terhelési szintje érdemben ne növekedhessen. Ennek érdekében – élve a BVKSZ-ben biztosított felhatalmazással (31.§ (1), (2) bekezdés) – a telekméret függvényében javasoljuk meghatározni a **telken elhelyezhető maximális lakásszámot** az alábbiak szerint:

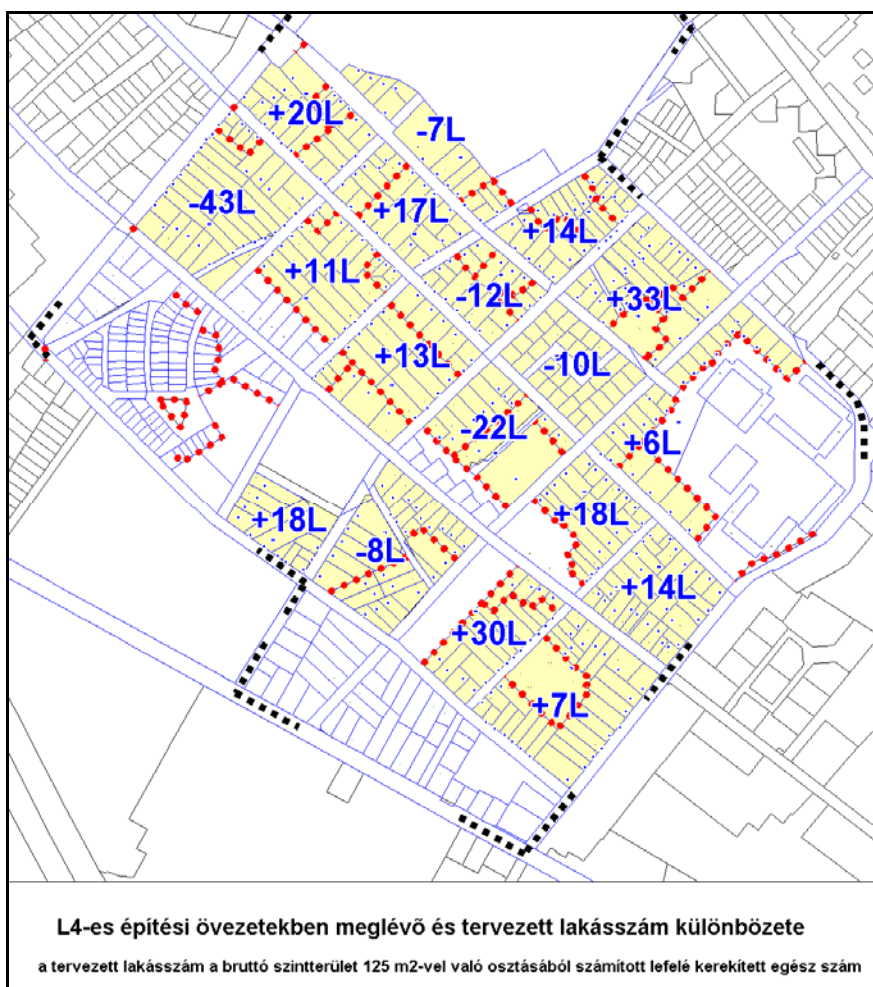
Telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, kivétel ez alól a minimum **80,0 m mélységet** meghaladó telkek, ahol **két fő rendeltetésű épület** is elhelyezhető.

- Az építési övezetek rendszere a telekméret szempontjából azon az elven alapul, hogy az **aprótelkes** (400m²-es) építési övezetek területén **legfeljebb egy önálló rendeltetési egység** létesíthető.
- Minden egyéb L4-es építési övezetben az építhető bruttó szintterület **125 m²** –el való osztásából számított (lefelé kerekített egész szám) rendeltetési egység építhető, ami a 800 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében nem haladhatja meg a **4 rendeltetési egységet**, 1200 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a **6 rendeltetési egységet**.

Ezen rendszer szerint a kialakuló telekterület/lakás viszonyok:

Tervezett szintterület 0,5 m²/m²		Tervezett szintterület 0,7 m²/m²	
Telek	Lakásszám	Telek	Lakásszám
0-499 m ²	1	0-357 m ²	1
500-749 m ²	2	358-535 m ²	2
750-999 m ²	3	536-715 m ²	3
1000-1249 m ²	4	716-893 m ²	4
1250-1499 m ²	5	894-1071 m ²	5
>1500 m ²	6	>1072 m ²	6

Jelenleg az L4-es keretövezetű lakóterületeken **903** lakás található 33,7 ha-on, ez **27 lakás/ha** sűrűséget jelent. A fentebb említett lakás számítási módszer alapján a tervezési területen belül a javasolt L4-es építési övezetekben **1016** lakás helyezhető el maximálisan, amely **30 lakás/ha** sűrűséget eredményez.



A **beépítési mód** kérdéskörét igen heterogén módon kezelik a hatályos tervek. Hol egy, hol több beépítési mód szerepel egy építési övezetben, vagy kialakult beépítési módot jelöl. Utóbbi leginkább üres telek esetén vagy bontás utáni helyzetben veti fel a kérdést, hogy vajon új beépítés esetén mi a teendő. Ennek oka a „vegyes” beépítési mód léte, ami azt jelenti, hogy egy tömbön belül gyakorlatilag az OTÉK-ban szereplő mindegyik beépítési mód (szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres, zárt sorú) előfordul.



Mivel az OTÉK csak újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén követeli meg a beépítési mód meghatározását, javaslatunkban az ilyen jellegű területeken nem határozzuk meg a beépítési módot, hanem a **beépítés feltételeit**. Ezek alapján új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén egyaránt az építés egyértelműen meghatározott. A KVSZ-ben az alábbi javaslatot szerepeltetjük a kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan:

- (a) 14,0 m-nél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni. Ennél kisebb telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető. Ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely irányába a nagyobbik telepítési távolság biztosítható,
- (b) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet,
- (c) oldalhatáron álló beépítési mód szerint kialakult beépítés esetén a szomszédos telek menti 3,0 m-es teleksávban az épület vízszintes irányba csak akkor bővíthető, ha a szükséges telepítési távolság biztosított,
- (d) amennyiben meglévő beépítés esetén egy telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3,0 m széles oldalkert, a telek zárt sorú beépítési mód szerint építhető be (a telepítési távolság betartása mellett). Az épület hátsó kert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3,0 m széles oldalkert biztosítandó (a telepítési távolság betartása mellett).

Zárt sorú beépítési mód esetén az **építési hely** javaslatunk szerint a telek közterületi határvonalával párhuzamosan maximum 16 méter mély lehet, ezt követően az építési hely a telekhossz 50%-áig az oldalkertre vonatkozó szabályok szerint meghatározott.

A **beépítés mértéke** (%) összhangban az OTÉK-kal és a BVKSZ-szel az alábbiak szerint javasolt:

Aprótelek esetén:	legfeljebb 35%
Egyéb telekméret esetén:	legfeljebb 25 %
„beállt” zárt sorú beépítés esetén:	legfeljebb 30 %.

Az **építménymagasság** a kialakult állapot függvényében, illetve a terület fejlesztési lehetőségeitől függően került megállapításra az alábbiak szerint:

5,5 m	(A)+F+T
7,5 m	(A)+F+1+T.

Nem lehet cél a kialakult magasság érdemi megváltoztatása.

Egyéb javasolt előírások:

A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.

Az Óhegy utcai idősek otthonát, a Gergely utca melletti 41889/1 hrsz.-ú és a 41889/4 hrsz.-ú, Önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, a Kada utcai művelődési házat és a Diósgyőri út 19-23 sz. (41287 hrsz.) alatt lévő uszodát és óvodát javasoljuk az L4 keretövezeten belül alapintézményi építési övezetbe sorolni.

Az elhelyezhető funkciók körét a KVSZ tervezete tartalmazza, javasolt sportcélú épülettel kiegészíteni a sportépítmény helyett.

Telekalakítás esetén nyúlványos telek nem alakítható ki.

Új épületek KL-KT keretövezetbe tartozó közterülettel határos épületraktusában a lakóhelyiségek legkisebb padlószint magassága a járdaszinthez képest legalább 1,5 m a Kőér utca mentén.

Az **5/2002.(II.12.)** Önkormányzati rendelet alapján megtartandó előírások:

L4-X/Z-02 és L4-X/Z-05

- A területen önálló gépkocsitároló nem létesíthető.
- A meglévő épület mellé tűzfalcsatlakozással épülő új épület csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 2,0 méterrel térhet el a meglévő párkány szintjétől.

Fenti előírások javasoltak az összes zártos L4 jelű építési övezetben alkalmazni.

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		Építmény magassága	
				felett	alatt			min.	max.
						m ² /telek m ²	m	m	
L4	-X-01	-	800	25	25	50	0,50	-	5,5
L4	-X-02	-	800	25	25	50	0,70	-	7,5
L4	-X-03	-	400	30	30	50	0,50	-	5,5
L4	-X/SZ-01	SZ	1200	25	30	50	0,7	3,0	7,5
L4	-X/SZ-05	SZ	1200	25	25	50	0,50	-	7,5
L4	-X/SZ-06	SZ	400	30	30	50	0,50	-	5,5
L4	-X/SZ-AI-01	SZ	2000	30	35	50	0,7	3,5	7,5
L4	-X/IKR-02	IKR	400	35	40	50	0,70	3,5	6,5
L4	-X/IKR-03	IKR	800	25	25	50	0,50	-	5,5
L4	-X/Z-02	Z	800	30	30	50	0,70	-	7,5
L4	-X/Z-04	Z	800	30	30	50	0,50	-	5,5
L4	-X/Z-05	Z	400	35	35	50	0,70	-	7,5
L4	-X/Z-06	Z	400	35	35	50	0,50	-	5,5

Telepszerű lakóterületek (L7)

A keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többalakos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

A **KVSZ** tervezet általános előírásai az alábbiak:

- Új lakást elhelyezni csak az oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság biztosítása esetén lehetséges.

- A keretövezetben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként általánosságban nem haladhatja meg az 2.000 m²-t. Ezt az egyes építési övezetek előírásai szigoríthatják.

Telepszerű lakóterületet az FSZKT jelenleg a Noszlopy utcától nyugatra jelöl. Javasolt a Gergely utca Alkér és Kada utca közötti szakaszon található kisebb lakótelepet is ebbe a keretövezetbe sorolni, az L4 jelű keretövezeti besorolás erre a területre vonatkozóan téves. Az építési övezetben „kialakult (K)” paramétereket alkalmaztunk, hogy a meglévő lakóépületeket horizontálisan ne lehessen bővíteni, a maximális építménymagasság pedig gondoskodik arról, hogy vertikálisan legfeljebb egy tetőfelépítménnyel bővíthessenek.

Az építési övezetben új épület nem létesíthető, jelen rendelet hatályba lépésekor az épületek meglévő építménymagassága legfeljebb 1,0 m-el növelhető, ennek tükrében javasolt a KVSZ-ben szereplő L7-X/K-03 építési övezet 15,0 m-es építménymagasságát 16,0 m-re módosítani.



Az L7-es építési övezetekben lehatárolásra kerültek - a BVKSZ által KSZT készítésekor előírt - :

- jelentősebb felszíni parkolásra szánt területek,
- megtartandó közhasználatú zöldterületek,
- a játszóterületek, sportterületek.

Emellett a Noszlopy utca menti lakótelep szélén, a területen jelentkező parkolási gondok enyhítésére is szolgáló, a terepviszonyokhoz igazodó kétszintes parkoló kialakításának lehetőségére adtunk építési helyet. A területen 160 parkoló alakítható ki a lakótelep közterületi részén.

A Gergely utca mentén javasolt L7-es lakóterületen szintén a parkolási hiány mérséklése miatt a pontházak mögötti üres telken felszíni parkolási lehetőséget biztosítunk, közhasználatú zöldterület megtartása mellett.

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
L7	-X/K-03	K	K	K	50	35	1,50	4,0	16,0
L7	-X/K-04	K	K	K	K	50	K	K	K

Intézményterületek (I)

A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

A KVSZ tervezet általános előírásai az alábbiak:

- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterületeken
 - a) igazgatási és irodaépület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,

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

- A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) ciszterna, csapadékvíz-tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) önálló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

- Kizárólag szabadon álló beépítés esetén a keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető a földszintes járműtároló kivételével.

- A keretövezetben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg

- a) az átmeneti zóna területén a 10.000 m²-t,
- b) az elővárosi zóna területén a 6.000 m²-t,

amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek.

Az elővárosi zóna területén legalább 500 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 10.000 m² lehet.

- E rendelet hatálybalépése után intézményterületen lakást elhelyezni csak az intézményi (oktatási, művelődési és egészségügyi), zöldfelületi és közlekedési ellátottság igazolásával lehetséges.

- Amennyiben az építési övezet lakások elhelyezését lehetővé teszi, azok száma legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész szám lehet.

Az FSZKT jelenleg a Kőér utca mentén sorol egy tömböt I jelű keretövezetbe, intézményterületként szerepel a Szlávy utca menti jelenlegi gazdasági terület is. Javaslatunk szerint az FSZKT módosítása a Gergely utca mentén, a Szlávy utca és az Alkér utca közötti területen, valamint a Kada utcai iskola telkén indokolt. Az új besorolás a Gergely utca mentén új alközpont létrehozását teszi lehetővé hosszabb távon, az iskola funkcionális bővítéséhez is szükséges az átsorolás.

Az építési övezetek beépítési mértékének megállapításánál figyelembe vettük a KVSZ tervezet 3. számú mellékletében feltüntetett átszellőzési sávot oly módon, hogy a keretövezetben megengedett értéknél lényegesen kisebb értékű beépítési mértékeket állapítottunk meg.



Kada utcai Általános Iskola
Átalakuló intézményi terület a Gergely
utca mentén

Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
I	-X/SZ-07	SZ	10.000	35*	45	35	1,20	4,0	9,0
I	-X/SZ-08	SZ	2000	40	50	35	1,00	4,0	7,5
I	-X/Z-02	Z	2000	40	50	35	1,50	4,0	9,0
I	-X/Z-03	Z	1000	45	55	35	1,50	4,0	9,5

*közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +10%

Javasolt új rendelkezések:

Az **I-X/SZ-07** jelű építési övezetben (Átalakuló intézményi terület a Gergely utca mentén) parkolóház és üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 4000 m²-t.

A szabályozási terven jelölt, közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén - a megvalósulás érdekében - az építési övezetben meghatározott beépítési mérték 10%-al növelhető. A terület 60%-án zöldfelület kialakítása kötelező, valamint a területet kerítéssel, térhatároló szerkezettel körülépíteni nem lehet.

Az **I-X/SZ-08** jelű építési övezetben (Kada utcai iskola) csak oktatási, kulturális épület, egészségügyi, sportépítmény helyezhető el.

Az **I-X/Z-02** építési övezetben (Szlávy utca menti terület) a lakófunkció nem megengedett, mivel a terület a hatályos TSZT-ben kereskedelmi és szolgáltató területfelhasználási egységbe sorolt. A lakófunkció azonban a TSZT módosítását követően lehetséges.

Az **I-X/Z-03** építési övezetben a Kőér utca felé néző traktusokban az intézményi funkciók elhelyezése javasolt, de a lakófunkció is megengedett, ill. javasolt a Kerecseny utcára néző épületrészekben.

A 7/2008.(III.21.) Önkormányzati rendelet alapján megtartandó előírások:

I-X/Z-03 építési övezetre:

- A körvasút menti körút a tervezési területre eső szakaszának kiépítése előtt a 41721/3 hrsz.-ú ingatlan kisajátítása, vagy a 41721/4 hrsz.-ú ingatlannal történő kötelező egyesítése szükséges.

Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ)

A keretövezet területe a városszerkezeti vagy funkcionális okból jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál.

A **KVSZ** tervezet általános előírásai az alábbiak:

- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a keretövezet területén
 - a) igazgatási és irodaépület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) lakás
 helyezhető el.
- Intézményterületen új lakást elhelyezni csak az oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság biztosítása esetén lehetséges.
- Amennyiben az építési övezet lakások elhelyezését lehetővé teszi, azok száma legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész szám lehet.
- A melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) ciszterna, csapadékvíz-tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény
 - e) önálló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop
 helyezhető el.

- A keretövezetben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

A szabályozandó területen egyetlen tömbrészt tartozik ebbe a kategóriába. Egy kialakult beépítésű telek található a területen, de az Óhegy park egy kis részét is jelöli jelenleg az FSZKT IZ jelű területként. Nem javasolt a parkból beépítésre szánt területet leválasztani, így javaslatunk ezen terület Z-KP, közparkba való átsorolását tartalmazza.

Az IZ jelű területen a kialakult állapotnak megfelelően a lakófunkció megengedett.

Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
IZ	-X/SZ-02	SZ	1500	30	35	50	0,5	-	5,5

Munkahelyi területek (M)

A keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató célú épületek elhelyezésére szolgál.

A **KVSZ** tervezet általános előírásai az alábbiak:

- A keretövezet területén

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

- A keretövezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 10.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 20.000 m²-t, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

A tervezési terület Gyömrői út menti területe munkahelyi keretövezetbe sorolt. A terület jelenleg még nagyrészt lakóépületekkel beépült, de a Gyömrői út zajterhelése, valamint a szemközt elhelyezkedő munkahelyi területek mindenképpen indokolják a funkcióváltást. A viszonylag kis telekméretek nehezítik az átalakulást, szerencsés lenne legalább két, három telek összevonása. Az átalakulást jelen tervjavaslat előnyös építési paraméterekkel kívánja elősegíteni, de biztosítja a Cserkesz utca mentén az átmenetet a lakóterületek irányába is. Így például a megengedett 12m-es építménymagasság ellenére a Cserkesz utca mentén 25 m-es telekmélységben az épület legmagasabb pontja csak 9,0 m lehet.

Az építési övezetek beépítési mértékének megállapításánál figyelembe vettük a KVSZ tervezet 3. számú mellékletében feltüntetett átszellőzési sávot oly módon, hogy a keretövezetben megengedett értéknél lényegesen kisebb értékű beépítési mértékeket állapítottunk meg.



Javasolt építési övezet:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
M	-X/Z-02	Z	2000	40	60	25	1,5	-	12,0

Javasolt új rendelkezések:

Az **építési övezetben** csak a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi épület, igazgatási épület, irodaépület, kutatás-fejlesztés építménye, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhetőségét javasolt biztosítani.

Az építési övezetben kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 2.000 m²-t.

Javasolt az új telepengedély-köteles tevékenységek kizárása, a szomszédos lakóterületek védelme céljából. Szintén a lakóterületek védelmét szolgálja a munkahelyi területeken elhelyezhető új környezetterhelő tevékenységek (mint pl. nehézgépjármű-parkoló vagy munkagéptároló, nyitott rakodóudvar, hulladékkezelés, ártalmatlanítás) korlátozása a lakóterületek határától számított 50 méteren belül.

Közlekedési területek

Az egyeztetés alatt álló KVSZ előírásrendszere tárgyi tervben kiegészítések nélkül kerül alkalmazásra.

Javasolt övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
KL-KT	-X	SZ	-	5	5	-	0,05	3,0	4,5
KÖ-h	-X	SZ	-	5	5	-	0,05	3,0	4,5

Zöldterületek

Óhegy park (Z-KP)

A park területén helyiséget tartalmazó új építmény építéskor az építési engedélyezési dokumentációnak a park teljes területére készített kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia. Az engedélyezési tervet tervpályázati eljárás során kiválasztott tervek alapján kell elkészíteni.

A közpark területén az egyes parkfunkciók (a parkolók kivételével) nem lettek jelölve, mert az túlzottan behatárolja a zöldterület rendezését, fejlesztését. A funkciókat csak a park teljes területére készülő kertépítészeti terv alapján lehet lehatárolni.

A park területén építési hely nem lett kijelölve, ugyanakkor a megtartandó növényállomány – mint negatív építési hely – korlátozza a beépítést.

Az övezet területein parkolót csak a szabályozási terven jelölt helyen illetve az övezet szélén, a határoló közút mentén legfeljebb 15 m-es sávban alakítható ki.



A park zöldfelületi borítottságának megtartása (illetve javítása) érdekében javasolt szabályozni a fásítottság mértékét is, amely az Óhegy park esetében legalább 1 db fa/100 m².

Közhasználat elől elzárandó terület

Az Óhegy park területén az balesetveszélyes (omlásveszélyes) területen a közhasználat feltétele a terület megfelelő kármentesítése. A park területét kármentesítésig elkerítetten, közhasználat elől elzártnan kell tartani.

Gutor tér (Z-KK)

A Gutor téren kis mérete miatt épületet elhelyezni nem lehet. Továbbá mélygarázs elhelyezése sem megengedett az övezet mérete és a BVKSZ alapján.

Javasolt övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		Építmény magassága	
				felett %	alatt %			min. m	max. m
Z-KP	-X/01	SZ	100000	2	2	75	0,04	-	4,5
Z-KK	-X/01	-	5000	0	0	60	-	-	-

Zöldfelületi és környezetvédelmi szabályozási szempontok

Megtartandó illetve telepítendő fasorok

A tervezési területen az utak túlnyomórészt megfelelően fásítottak, ezért csak a szerkezetileg jelentősebb utak mentén lettek jelölve megtartandó fasorok. Ezenkívül olyan helyeken szükséges még telepítendő fasor jelölése, ahol egymást zavaró területhasználatok határosak (pl. a Kada utcai általános iskola és a mellette elhelyezkedő lakóterületek).

Megtartandó facsoport, növényállomány

Az Óhegy park területén és a lakótelepi zöldfelületeken értékes növényállományok is előfordulnak. Ezeket a megtartandó növényállományú területeket a szabályozási terven is lehatároltuk. A telek „megtartandó növényállomány” jelöléssel ellátott részén épületet elhelyezni nem lehet; ott egyéb építmény illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen a faállomány megtartása érdekében a fakivágás kizárólag élet és vagyonvédelmi, valamint növény-egészségügyi okból történhet. A fapótlásról részben a jelölt területen belül kell gondoskodni.

Településképvédelmi jelentőségű fa

Óhegy parkban található mamutfenyő dendrológiai szempontból értékes, ezért a szabályozási terven feltüntettük.

Közterület zöldfelületként fenntartandó része

A szabályozási terven a „közterület zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területen játszókert, pihenőkert alakítható ki.

Sportterületként fenntartandó terület

Területén sport- és játszókert elhelyezhető. A rekreációs funkció zavaró hatása miatt lakóterületen belüli lehatárolása indokolt.

Telek zöldfelületként fenntartandó része

Az egymást zavaró területhasználatok elválasztására a szabályozási terven a „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területeken új építmények nem helyezhetők el, kivéve az L7-es keretövezeteket, ahol kerti gyalogút és játszókert létesítése is megengedett.

Alábányászott-alápincézett terület

A pince-előfordulásos területen épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, ill. megszüntetni csak részletes geotechnikai

(talajmechanikai) szakvélemény megállapításainak figyelembevételével és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad. A szakvéleményt célszerű kiterjeszteni a pince- és üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra, a talajvízmozgás veszélyére, továbbá az építési tevékenységgel (kivitelezéssel) összefüggő állapotváltozásokra, a feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolására, és a vizsgálatok megállapításainak megfelelő műszaki megoldásokra.

Közművesítés szabályozási szempontjai

Belterületen új épület csak akkor építhető, ha a teljes közművesítettség rendelkezésre áll a használatbavételi engedély megkérésekor, vagy az épület energiaigénye megújuló forrásból biztosítható a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

Közművezetékek csak föld alatt létesíthetők, kivétel a légvezetékes hálózat szakaszainak felújítása.

Új létesítmények tervezésekor figyelembe kell venni a meglévő vízhálózat vízszállítási kapacitását, és az épület tűzszakaszait lehetőleg ennek megfelelően kialakítani.

A csapadékvíz-elvezetésre az alábbi előírások vonatkoznak:

- Csapadékvíz szennyvízcsatornába nem vezethető.

- A csapadékvizeket a keletkezés helyén kell tartani, első sorban a telken belül kell kezelni és elhelyezni. A már szikkasztásra és tározásra sem elhelyezhető vizeket késleltetett módon szabad csak a közcsonnahálózatba bevezetni.

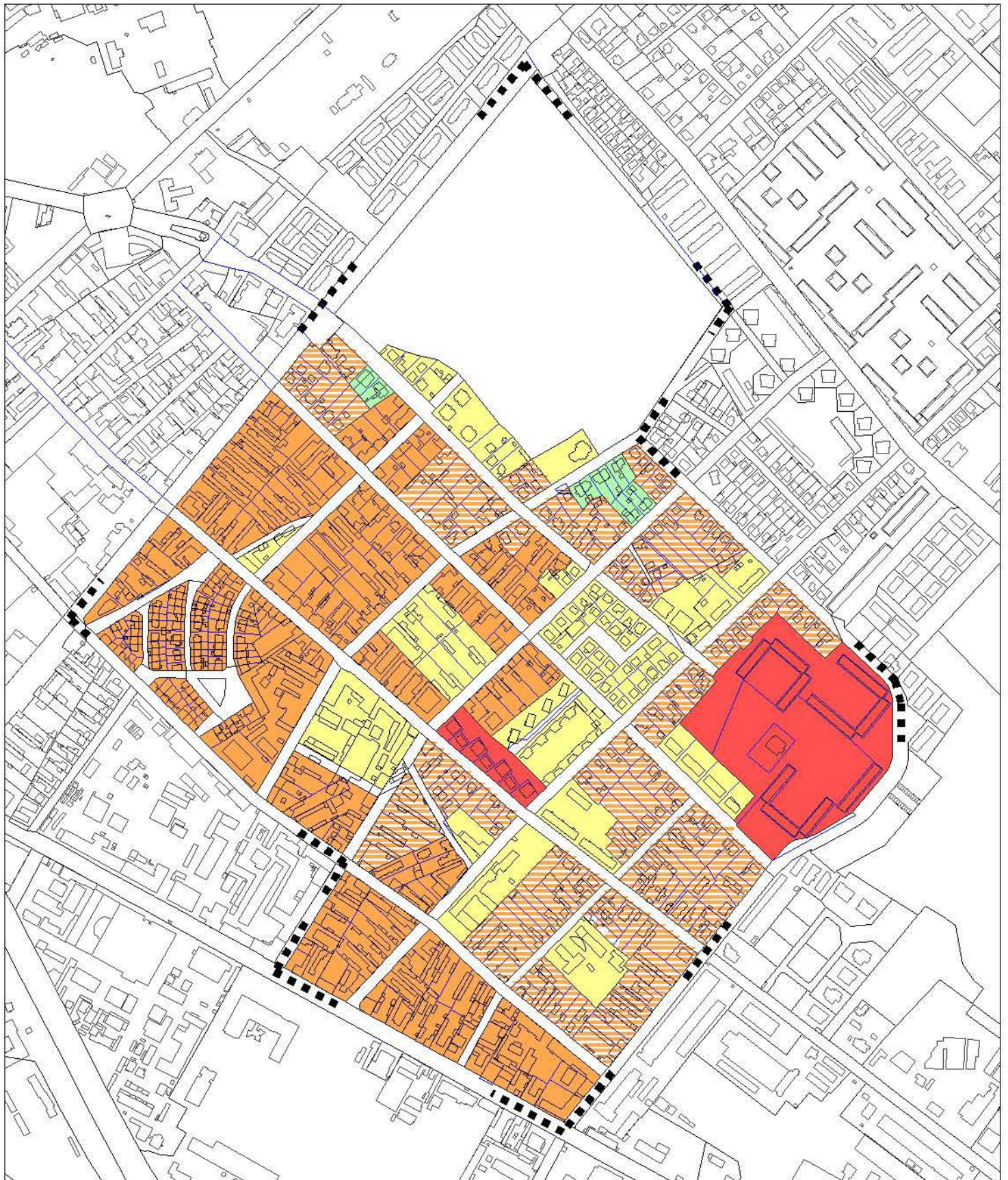
- Az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről és a 400 m²-nél nagyobb parkolókból lefolyó csapadékvizeket csak benzin- és olajfogón keresztül lehet csak a telken belüli szikkasztórendszerbe, a közcsonnába, illetve árokba vezetni.

A megújuló energiahasznosító berendezések épületen elhelyezhető részei a közterületről nem látható módon, ill. takarással létesíthetők.

Vízszintes tengelyű szélkerék csak közterületről nem látható módon alakítható ki.

Táv- és hírközléshez tartozó önálló antennatartó berendezés (torony) a területen nem helyezhető el.

A bázisállomások létesítésére elsődlegesen meglévő magas építmények, oszlopok kerüljenek felhasználásra.



Budapest X. kerület,
 Kőr utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület KSZT

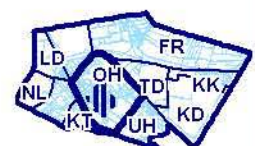


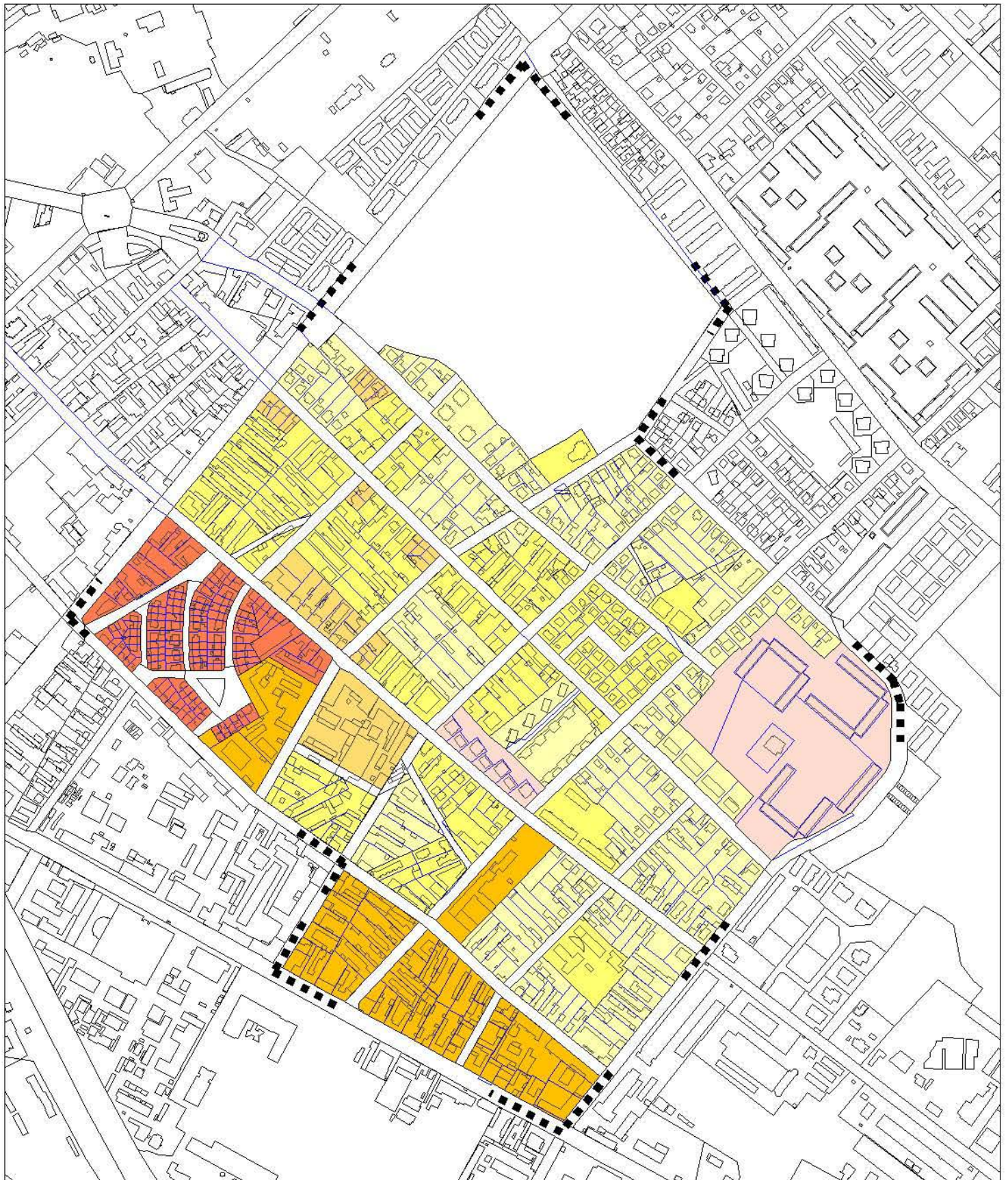
Jelmagyarázat:

-  Nem meghatározott
-  Szabadonálló
-  Ikres
-  Zártsorú
-  Kialakult

PROGRAM

Beépítés módja
 M=1:7000





Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület KSZT

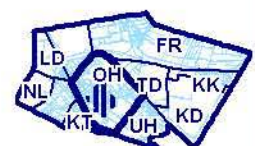


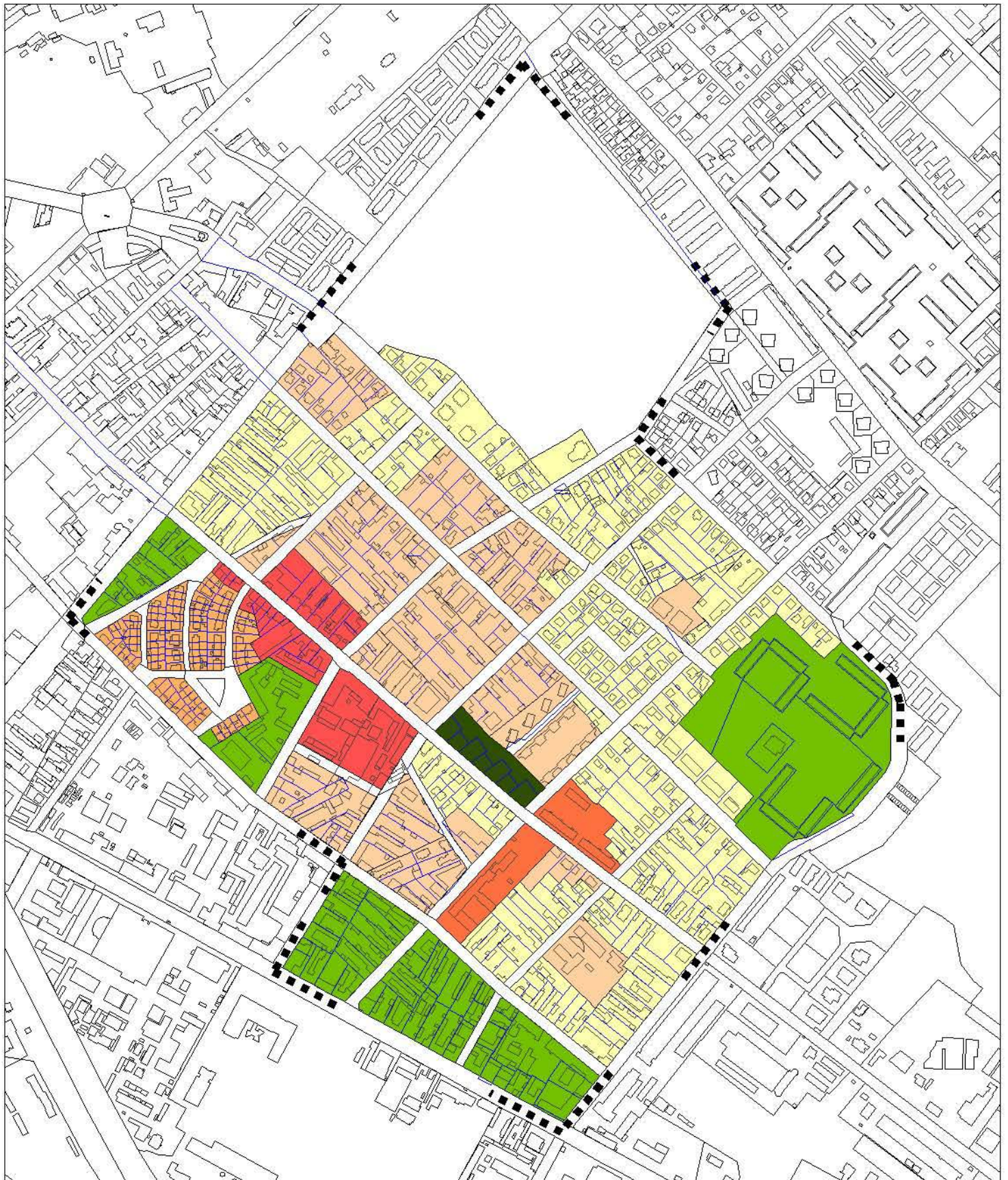
Jelmagyarázat:

	25 %		50 %
	30 %		Kialakult
	35 %		
	40 %		
	45 %		

PROGRAM

Beépítés mértéke
 M=1:7000










Budapest X. kerület,
 Kőr utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület KSZT

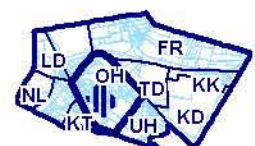


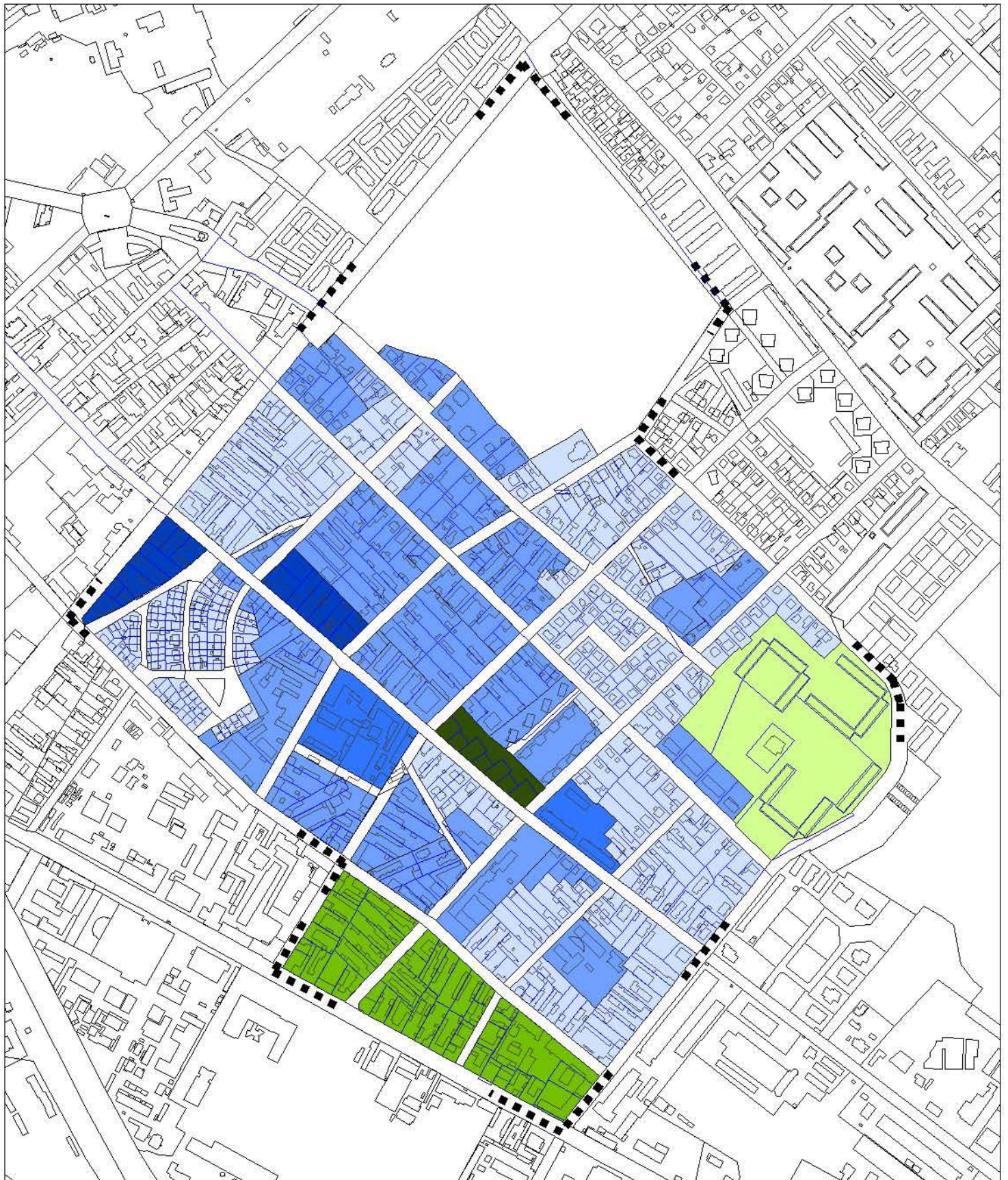
Jelmagyarázat:

	0,5 m ² /m ²		1,5 m ² /m ²
	0,7 m ² /m ²		Kialakult
	0,8 m ² /m ²		
	1,0 m ² /m ²		
	1,2 m ² /m ²		

PROGRAM

Szintterületi mutató
 M=1:7000













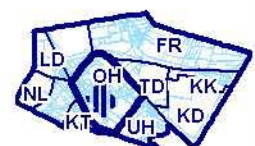
Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület KSZT



Jelmagyarázat:

	5,5 m		12,0 m
	6,5 m		16,0 m
	7,5 m		Kialakult
	9,0 m		
	9,5 m		

PROGRAM
 Megengedett építmény magasság
 M=1:7000



Budapest, X. kerület
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca által határolt terület
 KSZT

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

M = 1:2000



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS PARAMÉTEREI:

Beépítésre szánt területek

L2/A-X/Z-01	Zárt sorú	35 %	1,2 m ² /m ²	35 %
	- - 9,5m	1 000 m ²	1,2 m ² /m ²	45 %

L2/A-X/Z-02	Zárt sorú	45 %	1,2 m ² /m ²	45 %
	- - 7,5m	1 000 m ²	1,2 m ² /m ²	35 %

L2/A-X/Z-03	Zárt sorú	45 %	0,8 m ² /m ²	45 %
	- - 5,5m	400 m ²	0,8 m ² /m ²	35 %

L3-X/SZ-02	Szabadonálló	30 %	1,0 m ² /m ²	50 %
	- - 9,0m	2 000 m ²	1,0 m ² /m ²	35 %

L4-X/01	-	25 %	0,5 m ² /m ²	25 %
	- - 5,5m	800 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/02	-	25 %	0,7 m ² /m ²	25 %
	- - 7,5m	800 m ²	0,7 m ² /m ²	50 %

L4-X/03	-	30 %	0,5 m ² /m ²	30 %
	- - 5,5m	400 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/SZ-01	Szabadonálló	25 %	0,7 m ² /m ²	50 %
	- - 7,5m	1 200 m ²	0,7 m ² /m ²	30 %

L4-X/SZ-05	Szabadonálló	25 %	0,5 m ² /m ²	25 %
	- - 7,5m	1 200 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/SZ-06	Szabadonálló	30 %	0,5 m ² /m ²	30 %
	- - 5,5m	400 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/SZ-AI-01	Szabadonálló	30 %	0,7 m ² /m ²	35 %
	3,5 - 7,5m	2 000 m ²	0,7 m ² /m ²	50 %

L4-X/IKR-02	Ikrés	35 %	0,7 m ² /m ²	40 %
	- - 4,5m	400 m ²	0,7 m ² /m ²	50 %

L4-X/IKR-03	Ikrés	25 %	0,5 m ² /m ²	25 %
	- - 4,5m	800 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/Z-02	Zárt sorú	30 %	0,7 m ² /m ²	30 %
	- - 7,5m	800 m ²	0,7 m ² /m ²	50 %

L4-X/Z-04	Zárt sorú	30 %	0,5 m ² /m ²	30 %
	- - 5,5m	800 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L4-X/Z-05	Zárt sorú	35 %	0,7 m ² /m ²	35 %
	- - 7,5m	400 m ²	0,7 m ² /m ²	50 %

L4-X/Z-06	Zárt sorú	35 %	0,5 m ² /m ²	35 %
	- - 4,5m	400 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

L7-X/K-03	Kialakult	Kialakult	1,5 m ² /m ²	50 %
	4,0-16,0m	Kialakult	Kialakult	35 %

L7-X/K-04	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult
	Kialakult	Kialakult	Kialakult	50 %

I-X/SZ-07	Szabadonálló	35 %	1,2 m ² /m ²	50 %
	4,0 - 9,0m	10 000 m ²	1,2 m ² /m ²	35 %

I-X/SZ-08	Szabadonálló	40 %	1,0 m ² /m ²	50 %
	4,0 - 7,5m	2 000 m ²	1,0 m ² /m ²	35 %

I-X/Z-02	Zárt sorú	40 %	1,5 m ² /m ²	50 %
	4,0 - 9,0m	2 000 m ²	1,5 m ² /m ²	35 %

I-X/Z-03	Zárt sorú	45 %	1,5 m ² /m ²	55 %
	4,0 - 9,5m	1 000 m ²	1,5 m ² /m ²	35 %

I-Z-X/SZ-02	Szabadonálló	30 %	0,5 m ² /m ²	35 %
	- - 5,5m	1 500 m ²	0,5 m ² /m ²	50 %

M-X/Z-02	Zárt sorú	40 %	1,5 m ² /m ²	60 %
	- - 12,0m	2 000 m ²	1,5 m ² /m ²	25 %

Z-KK-X/01	-	0 %	-	0 %
	- -	5 000 m ²	-	60 %

Z-KP-X/01	Szabadonálló	2 %	0,04 m ² /m ²	2 %
	- - 4,5m	10 000 m ²	0,04 m ² /m ²	75 %

KL-KT-X	-	0 %	-	0 %
	- -	5 000 m ²	-	60 %

KŐ-h-X	-	0 %	-	0 %
	- -	5 000 m ²	-	60 %

Beépítésre nem szánt terület	-	0 %	-	0 %
	- -	5 000 m ²	-	60 %

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMELK

- Szabályozási vonal
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési övezet, övezet jele TSZT módosítás hiányában, FSZKT módosítás után
- Beépítési mód
- Legnagyobb beépítettség (%)
- Megengedett legnagyobb területi mutató m²/m²
- Legnagyobb térszín alatti beépítettség (%)
- Építmény magasság min. - max. (m)
- Telek minimális mérete (m²)
- Legkisebb zöldfelület (%)
- Megszüntetendő jel
- Építési hely
- Építési vonal
- Épület magassági korlátozás
- Közhatalos eljárás időbeli korlátozás nélküli átadott terület
- Jelentős szintbeni gépárműtároló
- Gyalogos kapcsolat
- Meglévő/tervezett kerékpárút
- Megtartandó fa, fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó facsoport, növényállomány
- Településképvédelmi jelentőségű fa
- Kártalanításig, közhatalos elöl elzárandó terület
- Közterület sportterületként fenntartandó része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része/ Közterület zöldfelületként fenntartandó része

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

I. Fővárosi rendeletben szereplő elem

- Fővárosi rendeletben védett épület
- Városkép szempontjából kiemelt útvonal

II. Egyéb tájékoztató elemek

- 40/2001. (IX. 18.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos szabályozási vonal
- Javaslott telekhatár
- Javaslott megszüntetés
- Közterület-szabályozással érintett építmény
- Országos műemléki védelemre javasolt épület
- Fővárosi védelemre javasolt épület
- Helyi védelemre javasolt épület
- Javaslott helyi területi védelem
- TSZT és FSZKT módosítást igénylő terület
- FSZKT módosítást igénylő terület
- Közúti alagút

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Támfal
- Pince
- Magassági pont

B F V T Kft.
 BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

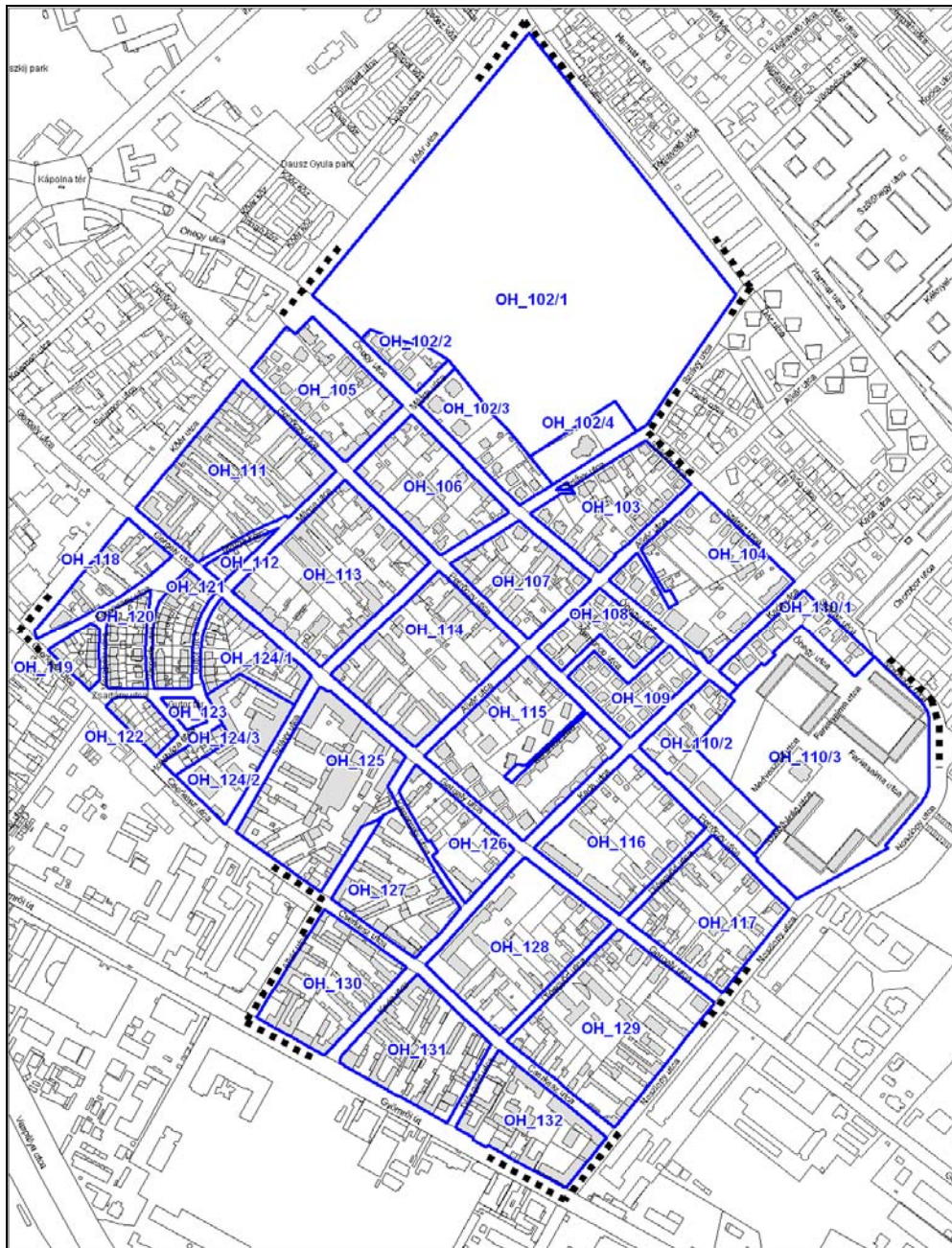
MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest, X. kerület
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca - Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca által határolt terület
 RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási koncepció
 VEZETŐTERVEZŐ: Albrecht Ute
 TERVEZŐK: Balla Mariann, Zelinka Szilvia, Cseh András, Tatal Zsombor, Lelkes Mihályné
 ÜGYVEZŐ IGAZGATÓ: Albrecht Ute

TÉRFELJÁT: KSZT
 TÖRZSSZÁM: I-577-1/2010
 RAJZSZÁM:
 MÉRETARÁNY: M=1:2000
 DÁTUM: 2011. március

1.5. Környezetalakítási javaslat

A tömbök számozása, hivatkozása a vizsgálati dokumentációban már alkalmazott jelölés szerint történik. A környezetalakítási javaslat ismertetése a fentebb már említett három jól elkülöníthető karakterű, észak-nyugat dél-kelet irányú területi tagolás alapján történik:

1. A Petróczy utcától északra lévő, jellemzően kialakult, karakterében megőrzendő lakóterületek és park területe.
2. A Cserkesz utca és a Petróczy utca közötti jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület.
3. A leromlott állapotú, funkcióváltásra érett Gyömrői út menti munkahelyi területek.



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M = 1:2000



JELMAGYARÁZAT

- Meglévő épület
- Tervezett épület (lakó - intézmény / munkahelyi)
- Meglévő kémény
- Eltérő földszinti funkció
- Útpálya / belső burkolat
- Gyalogos járda
- Kerékpárút
- Buszmegálló
- Gépkocsi bejárat
- Garázskontúr
- Közterületi zöldfelület / parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Munkahelyi terület zöldfelülete
- Lakókertr / lakótelepi zöldfelület
- Vízarchitektúra
- Tervezett diszburkolat, játszótér
- Burkolat sportpálya
- Felmért pincék területe
- Tervezett fa, fasor
- Meglévő fa, fasor
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár
- Tömbhatár
- Tervezési terület határa

1. A Petrőczy utcától északra lévő, jellemzően kialakult, karakterében megőrzendő lakóterületek és park területe

- *OH_110/3 számú terület*

A Noszlopy utca menti L7-es keretövezetű, kialakult lakótelep tartozik ide. 10 db F+4 szintes sávház szerveződik három csokorba, közöttük kialakult zöldfelületek, parkoló területek, játszótér és központi részen egy kereskedelmi egység található földszintes magassággal.

A lakótelepen új épület nem helyezhető el. A szabályozási terv azonban lehetőséget biztosít a meglévő épületek magassági emeléséhez – maximum még egy építményszint építhető, a kialakult építménymagasság max. 1,0 m-es emelésének lehetőségével. Ezt a lehetőséget a környezetalakítási javaslat nem ábrázolja.

A lakótelep parkolási mérlegéből kimutatható hiány megszüntetésére a lakótelep dél-keleti részén lévő önkormányzati telken egy a terepadottságokhoz illeszkedő kétszintes parkoló elhelyezésére tettünk javaslatot. A javasolt 2x80 parkoló férőhely teljes mértékben megszüntetné a meglévő hiányt, és a lakótelep belső részein sem jelentkezne új forgalmi terhelés.

- *OH_110/1, OH_110/2 számú terület*

Kialakult beépítésű L4-es keretövezetű lakóterület a lakótelepi egységet öleli körbe nyugati és déli irányból. A vegyes beépítési mód esetén alkalmazott „nem meghatározott beépítési mód” lehetővé teszi a területen az esetlegesen felmerülő fejlesztéseket, átalakulást. A két tömbben a javasolt paraméterek alapján a földszintes épületeken (ép. mag. 5,5 m) jellemzően még egy tetőfelépítmény szint létesíthető (magastető vagy visszahúzott emeleti szint). A Petrőczy utca mentén határoztunk meg intenzívebb paramétereket a kialakult A+F+T szintes épületállomány miatt (ép. mag. 7,5 m). A területen található épületállomány alapján a területen számottevő lakásszám növekedéssel nem kell számolni.

- *OH_104 számú tömb*

A tömb nyugati részén a szomszédos, OH_103-as tömb övezetével megegyező, nem meghatározott beépítési módú övezetet határoztunk meg. Az Alkér utca mentén található három darab 80m-nél hosszabb telekre javasoltunk új beépítést a hátsó telekvégében, a szabályozási koncepcióban megfogalmazott elvek alapján. Az épületek földszintesek, egy-egy lakás kapott helyet bennük.

- *OH_103 számú tömb*

Az L4 keretövezetű tömb északi és déli részén, a meglévő beépítés vegyessége miatt a területen nem határoztunk meg beépítési módot. A középső tömb-sávban ikres beépítés a jellemző, így ezt megtartandó, külön építési övezetet javasolunk, ikres beépítési mód meghatározásával. Az építménymagasságot egységesen 5,5 méterben határoztuk meg, biztosítva a terület karakterének hosszú távon való megőrzését. A területen található épületállomány alapján jelen javaslat új beépítést nem jelöl.

- *OH_108; OH_109 számú tömbök*

Az aprótelkes L4 keretövezetű tömbben többségében minden telken szabadonálló, családi házas beépítés található, egységes szerkezetet alkotva. A Kémence utca mentén azonban található két telek, melyek sem beépítési módjukban, sem funkciójukban (oldalhatáron álló épületek, kereskedelmi és termelő funkcióval) nem illeszkednek a tömb többi részéhez, illetve az utcaképhez. A terv hosszú távon javasolja a környezetéhez illeszkedő szabadonálló beépítés kialakítását lakófunkcióval.

- *OH_107 számú tömb*

Az L4 keretövezetű tömb nagy részére zárt sorú beépítést határoztunk meg. A Petrőczy utca mentén a 41986 és 41985 hrsz.-ú telkeken zárt sorúan beépített, F+1 szintes épületek elhelyezését javasoljuk, melyekben 4 - 4 lakás alakítható ki.

A terület észak-nyugati részén nem meghatározott építési móddal, 7,5 méteres építménymagassággal helyezhetők el épületek, az észak-keleti sarkon szabadonálló beépítéssel, 5,5 méteres építménymagasságú, aprótelkes L4-es övezet jött létre.

- *OH_105 és OH_106 számú tömbök*

Mindkét tömb Márga utca felé forduló teleksorán védelemre javasolt, egységes utcaképet mutató lakóépületek állnak, mely beépítési karakter megőrzése javasolt, a meglévő beépítettséghez képest új fejlesztési lehetőség ezen telkeken nem javasolt.

Az OH_105 tömb Óhegy utcai részén négy telek ikres beépítéssel épült be, mely épületek jó állagúak így hosszú távú megtartásukkal, esetleg tetőtér beépítéssel bővítésükkel számoltunk, ikres beépítési móddal rendelkező építési övezetbe kerültek, max. 6,5 m építménymagassággal.

Az OH_105 tömbben a Kőér utca és Petrőczy utca menti telkek és az OH_106 tömbben a Petrőczy utca, Szlávy utca és Óhegy utca menti telkek beépítési módja nem került meghatározásra, de a meglévő telekszélességekből adódóan a területen új beépítés, épület szabadonállóan építhető ill. a meglévő épületek emelet vagy tetőtér beépítésével bővíthetők.

- *OH_102/2, OH_102/3 számú területek*

Az Óhegy parkot délről övező, nagyrészt új, illetve felújított F+T és F+1+T beépítéssel rendelkező területen csekély szintterületi növekmény lehetséges a kialakult állapotnak megfelelő 7,5 m-es megengedett maximális építménymagasság alapján, de számottevő új fejlesztés nem tervezett.

- *OH_102/4 számú terület*

Az IZ keretövezetű Óhegy park, Márga utca mellett található terület mindösszesen egy telket foglal magában. A telken lakófunkciójú, jó állagú új épület található. Így környezetalakításban változás nem javasolt.

- *OH_102/1 számú terület*

Az Óhegy-park 14,2 ha-os területe Z-KP keretövezetbe sorolt. Északról a Harmat utca, nyugatról a Kőér utca határolja, délről és dél-keletről lakóterület szegélyezi. A park zöldfelületi rendszere kialakult, azonban jelenleg tervezettség alatt áll, új kertépítészeti elképzelések valósulhatnak majd meg. A középű – északi területen egy játszó- és szolgáltatóház elhelyezése tervezett a park használatának komfortosítása érdekében. A tervezői javaslat szerint a park területén bármely új épület elhelyezéséhez kertépítészeti tervet kell készíteni, biztosítva az új épület, esetlegesen új épületek szerves illeszkedését a zöldfelületi rendszerhez, kertépítészethez.

A lakótelkek irányában markánsabb zöldfelületek szerepeltetése, megvalósítása javasolt az eltérő funkciók ütközési határán. Itt legalább egy 10,0 - 15,0 m-es zöldsáv indokolt, amely ha nem is teljes mértékben, de képes a park területén elhelyezhető, a lakófunkciót esetleg zavaró funkciókat (kutyafuttató, sportpályák, játszótérek stb.) elválasztani a lakótelkektől.

2. A Cserkesz utca és a Petrőczy utca közötti jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület

- *OH_116, OH_117 számú tömbök*

Mindkét L4-es keretövezetű tömb beépítési struktúrája, rendszere kialakult. Egy-egy telken található csak rossz állagú épület, vagy üres telek. Az előbbieken alapján itt is alkalmazandó a nem meghatározott beépítési mód, mely kezeli a kialakult vegyes állapotot.

Az OH_116 tömb déli részén a tervezési területen itt egy helyen javasolt az L3-as keretövezet alkalmazása (L4>>L3-as átsorolással). A telken jelenleg három F+2 szintes lakófunkciójú sávház található, kettő a Gergely utcára szerveződve, egy pedig ezen két épület mögött a tömbbelső

irányában. A lakóépületek között jelenleg nem túl esztétikus megjelenésű garázssorok húzódnak. A lakóépületek várhatóan hosszú távon, jelen állapotukban maradnak meg. A környezetalakítás mindösszesen a lakóépületek között egy rendezettebb városképi megjelenésű garázssor elhelyezésére tesz javaslatot, a jelenlegi közlekedési rendszer megtartásával.

- *OH_128, OH_129 számú tömbök*

A jelenleg L4-es keretövezetű tömbök beépítési rendszere az előbb említett két tömbhöz hasonlóan kialakult. Helyenként található rossz állagú épület, vagy üres telek. A terület vegyes beépítési módjának kezelésére itt is alkalmaztuk a nem meghatározott beépítési módot.

Az OH_128 tömb északi részén a Gergely utcára nyílóan viszonylag nagyobb méretű telkek találhatóak, jellemzően kialakult szabadonálló beépítési móddal. Itt javasolt a szabadonálló beépítési mód, és az intenzívebb beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezet meghatározása (szintterületi mutató 0,7 m²/m², ép. mag. 7,5 m).

Az OH_128 tömb nyugati észén a Kada utcai Általános Iskola telke található. A jelenlegi L4-es keretövezeti besorolás helyett - az iskola fejlesztési elképzeléseit szem előtt tartva - javasolt az intézményi keretövezet meghatározása (L4>>I átsorolással). A lakóterületekbe az új építési övezet maximális építménymagassággal illeszkedve (max. 7,5 m-es), az eddiginél intenzívebb építési paramétereket biztosítva van lehetőség fejleszteni, bővíteni. Első lépésben a környezetalakítási javaslaton feltüntetett Kada utca – Gergely utca sarkán egy tornacsarnok épület bővítése jelenik meg parkoló férőhelyekkel. Távtatban az óvoda és iskola keresztszárnyainak magassági fejlesztésére is van még lehetőség, igény szerint.

Az OH_129 tömb nyugati részén jelenleg gazdasági társaság (Richter Gedeon) tulajdonában lévő telek található. A telken uszoda, óvoda mellett szolgáltató és K+F épületek találhatóak. Itt javasolt az L4-es lakóterületen belüli alapintézményi építési övezet meghatározása.

- *OH_115 számú tömb*

Lakótelepi egység (L4>>L7 átsorolással) található a Gergely utca mentén az Alkér és Kada utca között. A Gergely utca irányából fésűsen nyúlnak be a tömbbe a kialakult pontházak telkei. A F+4 szintes lakóépületek között földszintes kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek kaptak helyet. A Noszlopy utca menti lakóteleppel ellentétben az épületek pontszerűsége miatt itt nem javasolt sem magassági, sem vízszintes építési lehetőség. A kialakult állapot várhatóan hosszú távon megmarad.

Jellemző a lakótelepen a parkoló hiány. A lakótelkek mögött, a lakótelephez tartozó önkormányzati tulajdonú üres telek található, amely nem közterület. Itt lehetőség van a szabályozási tervben lehatárolt fenntartandó zöldfelület mellett az Alkér és Kada utca irányából zsákszerűen feltáruló parkoló terület kialakítására. Javaslatunk szerint 40 parkoló alakítható ki, amely a területen lévő 64 lakás kiszolgálására alkalmas.

Az Alkér utca mentén zártisorú L4-es építési övezet javasolt, 7,5-es építménymagassággal.

- *OH_114 számú tömb*

A Petrőczy és a Gergely utca mentén zártisorú L4-es építési övezetet javasol a terv. A Petrőczy utca – Szlávy utca sarkán, illetve az Alkér utca Gergely utca sarkán a meglévő, rossz állagú épületek helyére javasolunk a meglévő szomszédos épületekhez illeszkedő zártisorú beépítést. Az tervezett épületek F+1 szintesek, 4 - 4 lakással.

A tömb középső sávjában, a szabályozási koncepció szerinti L4-es szabadonálló építési övezetben, a jelenlegi heterogén beépítés helyére az átalakulás során egységes, szabadonálló beépítést javasol a terv. A feltüntetett F+1 szintes lakóépületekben 4 – 4 lakás helyezhető el.

- *OH_126 számú tömb*

A tömb északi részén nem meghatározott beépítési módú, aprótelkes L4-es övezetet határoz meg a terv, 5,5 méteres építménymagassággal. A környezetalakítási javaslaton egy új kétlakásos épület kialakítására született javaslat, egy jelenleg beépítetlen telekre.

A Művelődési ház telke L4 alapintézményi övezetbe került, a meghatározott paraméterek lehetőséget teremtenek hosszú távon az épület bővítésére.

- *OH_127 számú tömb*

Az Alkér utca mentén a tömb meg nem határozott beépítési módú, L4-es övezetbe került. A területen a jelenleg nem az övezetnek megfelelő funkciójú, illetve a rossz állagú épületek helyére született új beépítési javaslat. A 80 m-nél hosszabb telkek esetén két, a rövidebb telkekre 1-1 szabadonálló lakóépület elhelyezését javasoljuk.

A tömb délkeleti része zársorú L4-es övezetű, a kialakult beépítésnek megfelelően.

- *OH_125 számú tömb*

A szabályozási koncepcióban már többször említett Gergely utca menti fejlesztési szándék megvalósíthatóságára legalkalmasabb terület található a tömb északi részén, mely I keretövezetbe sorolva, különálló szerkezeti egységként jelenik meg. A területen lehetőség van a térségből hiányzó alközpont kialakítására, közösségi funkciók megjelenésével városi tér szervezésére.

A terv a Gergely utca – Szlávy utca sarkán található földszintes, téglapépítésű csarnoképület megtartását javasolja. Az épület felújításra szorul, benne sportfunkció, fitness terem és vendéglátás kaphat helyet. Az épülettől keletre az Alkér utcáig, javasoljuk egy nagyobb összefüggő burkolt felületekkel és zöldfelületekkel tagolt, közhasználat számára megnyitott tér kialakítását. A tér geometriája követi a tőle keletre található tömb struktúráját. A tér déli határán megtartásra javasolt kémény a terület jelképeként emlékeztet az eredeti területhasználatra.

A tervezett F+2 szintes irodaépületek markáns térfalat biztosítanak, emellett a földszinti kereskedelem és szolgáltatás funkciókkal erősítik a tér központi szerepét. A javasolt új keresztirányú utca mentén szintén F+2 szintszámú, vegyes funkciókkal kialakított épületek kaptak helyet, a felsőbb szinteken lakásokkal. A javaslat szerint 28 db új lakás, 3600 m² kereskedelem/szolgáltatás és közel 4000 m² iroda kialakítására van lehetőség.

A kiszabályozott új utca és a Cserkesz utca közti terület zársorú L4 építési övezetbe sorolt, 7,5 méteres építménymagassággal. Az Alkér utca mentén kialakítható két új telken F+1 szintes lakóépületek elhelyezését javasolja a terv, melyekben 4 – 4 lakás helyezhető el.

- *OH_113 számú tömb*

A Gergely utca mentén zársorú, döntően már minden telken kialakult beépítés található. Az új keretövezeti besorolását a lakóépületek F+4 szintes zársorú rendszere indokolja. A kialakult struktúra ezen területen is megfelelően tud illeszkedni a szabályozási koncepcióban már említett Gergely utca mentén kialakuló kisvárosias szövetbe. A Gergely utca és Szlávy utca sarkán található három telek számára jelentős fejlesztési lehetőséget a javasolt új építési övezet, ami lehetőséget teremt a tömb teljes Gergely utcai frontján az egységes utcakép kialakítására.

A Gergely utca menti L2/A keretövezetbe javasolt teleksor mögötti kertvárosias lakóterület átépülése már részben elkezdődött. Zársorú beépítési mód szerinti további fokozatos átépülése javasolt a területnek.

- *OH_112 számú tömb*

A tömb mindösszesen két, Önkormányzati tulajdonú telekből áll, közterületek által határolva. A Gergely utca menti telken egy lakóház, míg a mögötte lévő telken jelenleg egy garázsos áll félig közterületre nyúlva, melynek bontása javasolt. A területet alapintézményi övezetbe javasoltuk sorolni, így a meglévő

épület új funkciót kaphat. A minden oldalról közterülettel körülvett telek lakás céljára nem alkalmas. A lebontott garázssor pedig telken belül visszaépíthető.

- *OH_111 számú tömb*

A tömb meglévő épületállományának közel 50 %-a védelemre javasolt, megőrzendő karakterű beépítés, ezért az építési paraméterek meghatározásánál a meglévő beépítettségi paramétereket vettük alapul. A tömbben nagyobb léptékű fejlesztés nem várható, esetleg egy-egy épület átépítése vagy felújítása, de új beépítés esetén is javasolt a tömb karakterének megőrzése.

- *OH_124/2 számú terület*

Az L2/A keretövezetű lakóterület keleti oldalán jelenleg gazdasági társaságok telephelyei találhatóak. Az épületállomány nagyrészt nem avult állagú, de a terület használatának átalakulását előrevetítendő új épületeket, épületrészeket tartalmaz javaslatunk, a meglévő épületállomány részleges megtartása mellett. A lakóterület közvetlen szomszédsága miatt intézményi funkciók, irodák, nem zavaró hatású funkciók telepítése javasolt. Lakófunkció a területen csak a TSZT módosítását követően lehetséges. A gépjárművek tárolását zárt gépjárműtároló építésével tervezett megoldani, mivel a zárt sorú beépítés miatt a területen a felszíni parkolás nem megengedett.

- *OH_119, OH_120, OH_121, OH_122, OH_124/1, OH_124/3 számú területek*

A Kőér utca – Gergely utca menti területen köríves utcahálózáttal, kialakult beépítésű lakóterület található. A jellegzetes aprótelkes területen beépítetlen ingatlan nincs, fejlesztés csak a tetőtterek beépítése révén várható.

- *OH_123 számú tömb*

Az L2/A keretövezetű területek súlypontjában elhelyezkedő Gutor téren található közkert zöldfelülete (Z-KK), használati funkciója kialakult, és minden oldalról közlekedési területtel határolt. A közkert területe és formája nem egyezik meg az FSZKT-ben jelölt területtel. Jelenleg a valós területe kisebb, mint a kereterven feltüntetett (keleti része közlekedési területként használt). A tér valós használatának megfelelő keretövezeti besorolásához az FSZKT módosítása szükséges.

A tér déli-keleti irányában a lakótelkek előtti lekerített területek valójában közterületek. A lekerített terület alatt közművezetékek húzódnak, így a kerítéseket el kell bontatni. A közforgalom elől elzárt területek „felszabadítása” után, a tervezett gyalogosrendszerhez szervesen kapcsolódó pihenő kert kialakítása javasolt.

- *OH_118 számú tömb*

A Kőér utca mentén található keskeny, észak-déli irányú tömb jelentős részén új beépítés szerepeltetése indokolt. Kivétel a legdélebbi telek, ahol megfelelő állagú, funkciójú épület található. Ehhez kapcsolódva, illeszkedve északi irányban egy zárt, elsősorban szolgáltató, iroda funkciójú épületegyüttes elhelyezése javasolt F+2 szintmagasságban befordulva a Gergely utcába. A Kőér utca felől az építési vonalat 10,0 m-es mélységbe javasolt hátrahúzni, a Kőér utca távlatban alagútba vezetett forgalom érkező rámpája ide tervezett.

3. A leromlott állapotú, funkcióváltásra érett Gyömrői út menti munkahelyi területek

- *OH_131, OH_132, OH_133 számú tömbök*

A Gyömrői út mentén - egy nagyobb kiterjedésű munkahelyi terület részeként - a tervezési terület három délen fekvő tömbje tartozik ide.

Az épületállomány talán itt a legrosszabb, avultabb állapotú a tervezési területen belül, azonban több helyen (főként a Noszlopy utca menti tömbben) már az átalakulás jeleként új épületek és a szennyező tevékenységet mellőző munkahelyi funkciójú épületek jelentek meg, azonban a kialakult állapot még nagyon vegyes. Több helyen még a keretövezetbe nem illő lakófunkció található (ezen épületek

tartoznak a legrosszabb állapotúak közé), amelynek megszűnése várható, ill. egyes telkek vagy üresek, vagy funkció nélküli üres épületek vannak rajtuk.

A környezetalakítási javaslatban a három munkahelyi tömb szinte teljes átalakulásával számolunk, ami feltételezhetően hosszabb távon fog bekövetkezni (a Gyömrői út túloldalán már elindult az intézmény domináns munkahelyi területek kialakulása). Javaslatot teszünk a jelenleg heterogén telekstruktúra rendezésére, a tervezett funkcióknak megfelelő beépítéshez szükséges telekméret elérése érdekében telekösszevonásokra. A jelenleg alacsony, hézagosan zárt sorú területen a Gyömrői út felől egy jóval zártabb, magasabb térfalat létrehozó egységes beépítés javasolt az építési vonal 2,0 m-es hátrahúzásával. Épületmagasságban jellemzően F+2, F+3 szintet jelent, intézmény domináns nem zavaró, illetve szennyező funkciók elhelyezésével. A kialakuló térfal mind városképi megjelenésében tud illeszkedni az átalakuló Gyömrői út utcaképébe, mind pedig egy szűrőszávot tud képezni a mögöttes lakóterületek irányába. Ezt kiegészítettük azzal, hogy a munkahelyi tömbök északi oldalán a Cserkesz utca felől egy 25,0 m-es sávban maximum 9,0 m-es épület magassági korlát (F+1, F+2) biztosítsa a lépcsőzetes átmenetet az L4-es keretövezetű lakóterületek irányába. A tömbökben a létesíthető beépítéseket – ahol ezt a jelenlegi telekstruktúra (telekmélységek) indokolják, ott 2,0 – 3,0 m-el hátrahúzva javasolt elhelyezni (építési vonal) az új épületeket, növelve az utcák légtérarányát.

A tömbökben elhelyezhető épületekben főként a kereskedelmi, szolgáltató, iroda funkciók tervezettek (intézmény domináns munkahelyi területek). Az építési övezeti paraméterek biztosítják a terület fejlesztésének, átalakulásának lehetőségét, a jelenlegi állapot felszámolását.

Tömbszám	Övezeti jel	Lakás (db)			Kereskedelem, Szolgáltatás, Iroda (m ²)	
		Meglévő	Övezet szerinti maximum	Környezet-alakítás szerint	Meglévő	Környezet-alakítás szerint
OH_102/1	Z-KP-X/01	0	0	0		
OH_102/2	L4-X/SZ-05	9	13	9		
OH_102/3	L4-X/SZ-05 L4-X/01	37	26	37		
OH_102/4	IZ-X/SZ-02	1	16	1		
OH_103	L4-X/01 L4-X/IKR-03	35	49	35		
OH_104	L4-X/01 L4-X/SZ-05 L4-X/SZ-AI-01	40	79	48		
OH_105	L4-X/02 L4-X/IKR-02 L4-X/Z-04	33	53	33		
OH_106	L4-X/02 L4-X/Z-04	36	53	36		
OH_107	L4-X/02 L4-X/SZ-06 L4-X/Z-02	60	48	56		
OH_108	L4-X/SZ-06	19	15	21		
OH_109	L4-X/SZ-06	25	17	25		
OH_110/1	L4-X/01	20	23	20		
OH_110/2	L4-X/01 L4-X/SZ-05	29	34	29		
OH_110/3	L7-X/K-03	462	534	462	430	430
OH_111	L4-X/Z-04 L4-X/Z-06	136	93	137		

Tömbszám	Övezeti jel	Lakás (db)			Kereskedelem, Szolgáltatás, Iroda (m ²)	
		Meglévő	Övezet szerinti maximum	Környezet-alakítás szerint	Meglévő	Környezet-alakítás szerint
OH_112	L4-X/SZ-AI-01	6	0	6		
OH_113	L4-X/Z-02 L4-X/Z-05 L2/A-X/Z-01	164	161	191		
					1780	140
OH_114	L4-X/SZ-01 L4-X/Z-02 L4-X/Z-05	71	84	79		
OH_115	L4-X/SZ-01 L4-X/SZ-06 L4-X/Z-02	125	103	126		
	L7-X/K-04				435	435
OH_116	L4-X/01 L3-X/SZ-02	133	111	101		
OH_117	L4-X/01	48	62	54		
OH_118	I-X/Z-03	31	125	14	1180	6415
OH_119	L2/A-X/Z-03	11	19	11		
OH_120	L2/A-X/Z-03	22	34	22		
OH_121	L2/A-X/Z-02 L2/A-X/Z-03	44	47	44		
OH_122	L2/A-X/Z-03	16	20	16		
OH_123	Z-KK-X/01	0	0	0		
OH_124/1	L2/A-X/Z-02 L2/A-X/Z-03	42	80	45	1235	680
OH_124/2	I-X/Z-02	0	0	0	5600	7720
OH_124/3	L2/A-X/Z-03 I-X/Z-02	6	15	8		
OH_125	L4-X/Z-02	15	203	23		
	I-X/SZ-07			28	1870	9480
OH_126	L4-X/03 L4-X/SZ-AI-01	18	22	20		
OH_127	L4-X/02 L4-X/Z-02	61	49	48		
OH_128	L4-X/01 L4-X/02	23	53	30		
	I-X/SZ-08			-	1670	2800
OH_129	L4-X/01 L4-X/SZ-AI-01	69	76	68		
OH_130	M-X/Z-02	50	0	0	3510	22230
OH_131	M-X/Z-02	33	0	0	4585	24245
OH_132	M-X/Z-02	9	0	0	8030	13400

1.6. Értékvédelmi javaslat

A tervezési területen mindössze két fővárosi rendeletben (54/1993.(1994.II.1) Főv. Kgy. rendelet) védett elem, - egy Lakóépület-együttes (Magnezit munkás-sorház) és a Magyarországi Lengyelek Katolikus temploma, korábban „A mindenkori segítő Szűz Mária kápolna” (Lengyelek temploma) található. A védelemre érdemes elemek száma ennél jóval magasabb.

A tervezési területre elkészített részletes vizsgálatok munkarész jóval hosszabb listát tartalmaz, mint a véleményeztetés alatt álló KVSZ-tervezet 5. melléklete. Jelen programjavaslat e bővített lista felhasználásával fogalmazott meg javaslatot az épített környezet védendő elemeire.

Jelen tervezés során az épített környezet számos, már korábban feltárt értéke alapján, az értékek megőrzése érdekében több épületre, ill. több épületegyüttesre is helyi védelem javasolt.

a) Országos egyedi védettségre javasolt épület, építmény

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Óhegy utca 50. – Kada utca 78.	42080	Lakóépület (korábban vadászlak, majd présház)

b) Fővárosi védettségre javasolt épület

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Kada utca 27-41.	41671/1	Kada Mihály Ált. Isk. és Óvoda
Óhegy utca 38.	42075/1	Neobarokk villaépület
Szlávy u. 62.	41999/1	Neoklasszicista villaépület

c) Kerületi védettségre javasolt épület

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Alkér utca 27.	41949	Eklektikus stílusú polgári lakóház
Alkér utca 31.	41951	Kisvárosias lakóház
Alkér utca 35.	41953	Kisvárosias lakóház
Cserkész utca 78.	41670	Magasföldszintes, klasszicizáló kisvárosias lakóház
Gergely u. 38.	41885	Kisvárosi lakóház
Gergely u. 46.	41889/1	Egykori Szalámigyár, ma lakóépület
Gegely u 50,52,54	41910, 41911, 41912	5 fogatú, kislakásos lakóépület
Gergely utca 98/b.	41975/2	Magasföldszintes lakóház
Kada u. 20.	41605	Kisvárosias lakóépület
Kada utca 75.	42090/9	Magasföldszintes polgári villa
Kőér utca 42.	41882	Magasföldszintes lakóház
Kőér utca 44.	41881	Magasföldszintes lakóház
Kőér utca 46.	41880	Magasföldszintes polgárház
Márga utca 16.	41896	Magasföldszintes polgárház
Márga utca 18.	41899	Magasföldszintes polgárház
Márga utca 24.	42013	Magasföldszintes polgárház
Márga utca 26.	42014	Magasföldszintes polgárház
Márga utca 28., Óhegy utca 21.	42015	Szecessziós stílusú épület
Óhegy utca 34.	42071	Eklektikus polgári villa
Óhegy utca 35.	41992	Szecessziós stílusú sarokvilla
Óhegy utca 36.	42074	Vakolatarchitektúrás polgári lakóház

Petrőczy 18.,	42020/3	Modern földszintes villa
Petrőczy 23., Márga utca 20.,	41900	Magasföldszintes polgárház
Petrőczy 24., Márga utca 22.,	42011	Magasföldszintes polgárház
Petrőczy 26., Márga utca 15.,	42009	Magasföldszintes polgárház
Petrőczy 25., Márga utca ,	41920/1	Magasföldszintes polgárház
Szlávy utca 23.	41702	Magasföldszintes falusias lakóház
Szlávy utca 50.	41998	Magasföldszintes, tetőtérbeépítéses, neoklasszicista villa épület
Szlávy utca 51.	41991	Szeecessziós villaépület

d) Javasolt helyi területi védelem

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés
Márga u. 9-21., 16-28.,		Szeecessziós stílusú épületegyüttes
Kőér u. 42-56.		Zárt sorú beépítésű, eklektikus épületegyüttes
Gergely u. 38-42.		Harmonikus összehatású kisvárosi lakóházak üzletsorral

**Budapest X. kerület,
Kőér u. - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca által határolt terület
kerületi szabályozási terve**

Védelmi és korlátozási területek

M = 1:8000

JELMAGYARÁZAT

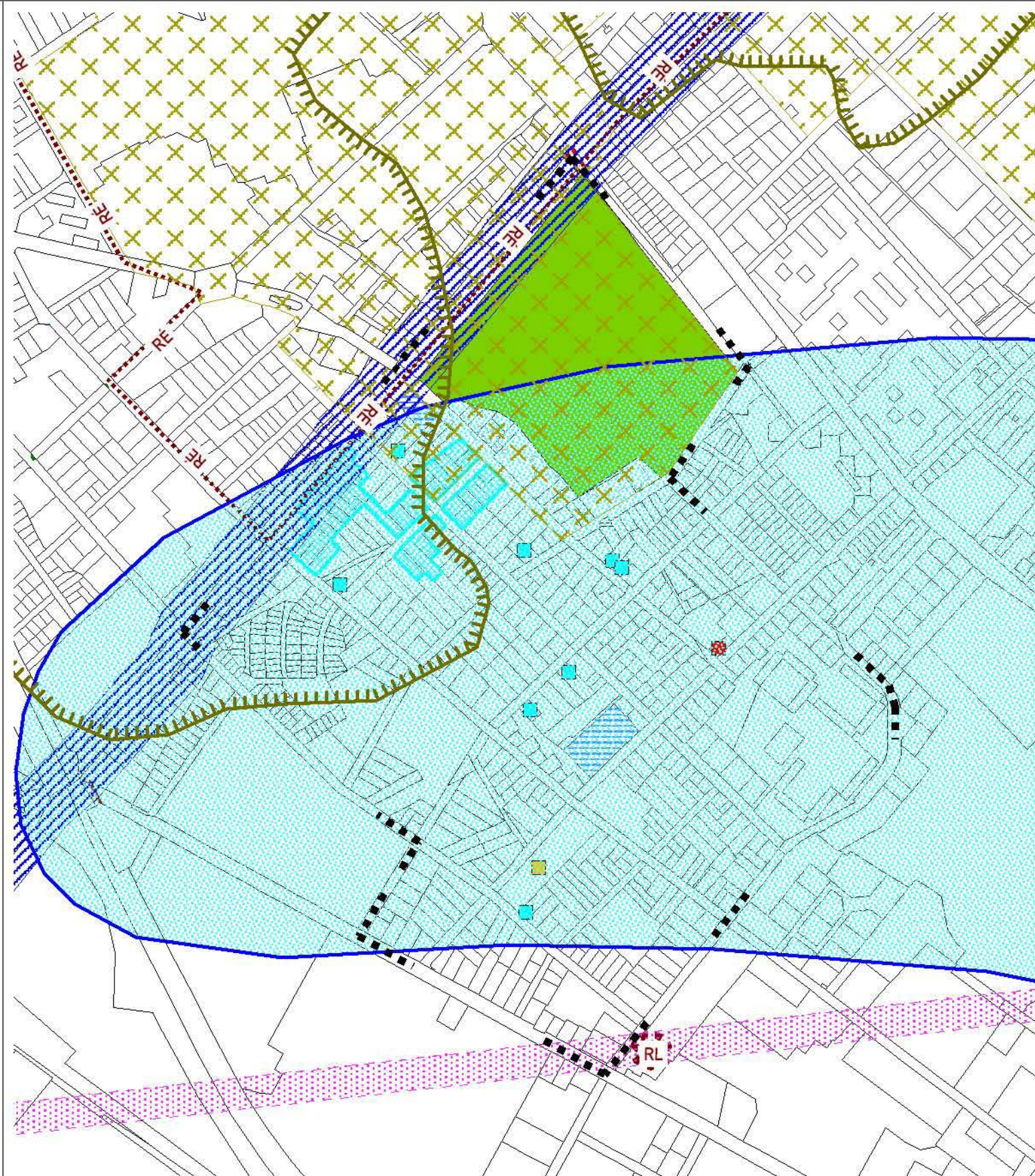
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- Telekhatár
- Felmért pince

Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:

- 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 rendelkezik
- A KVSZ keretében javasolt elemek:
- V. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a KVSZ rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	V.	Művi értékvédelem:
					Műemlék telke
					Ideiglenes műemléki védelem telke
					Műemléki környezet
					Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
					Nyilvántartott régészeti lelőhely
					Fővárosi rendeletben védett épület telke
					Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
					Városkép szempontjából kiemelt terület
					Városkép szempontjából kiemelt útvonal
<i>Javaslat:</i>					
					Országos műemléki védelemre javasolt épület telke
					Fővárosi védelemre javasolt épület telke
					Fővárosi védelemre javasolt épületegyüttes
					Kerületi védelemre javasolt épület telke
					Javasolt kerületi területi védelem
Táj-, természet és környezetvédelem:					
					Fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető
					Karsztos terület
<i>Javaslat:</i>					
					Alábányászott (pince-előfordulásos) terület
					Átszellőzési sáv
Műszaki infrastruktúra hálózatok:					
					Mikrohullámú összekötés magassági korlátozásai



B F V T
Kft.

BFVT Kft.

TELEFON: 317 02 06
TELEFON: 317 02 19
VÁROSNAZ: U. 9-11
1023 BUDAPEST

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST X. KERÜLET, KŐÉR U. - DÉR U. - SZÁRAZ U. - NOSZLOPY U. - GYÖMRŐI ÚT - ALKÉR U. - CSERKESZ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE	TERVFAJTA:	KSZT
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Védelmi, korlátozási és kötelezési terve	TÖRZSSZÁM:	I-577-1/2010
VEZETŐTERVEZŐ:	Albrecht Ute TT/1...	RAJZSZÁM:	
TERVEZŐK:	Pető Zoltán K1d-1 01-2321 Pogány Aurél TK 01-5060 Tatali Zsombor TK2 01-5 Pető László TE-T 01-9743/13	MÉRETARÁNY:	M=1:8000
IGYVEZETŐ IGÁZGÁTO:	Albrecht Ute	DÁTUM:	2011. márc.

2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.1. Úthálózat

2.1.1. Főúthálózat

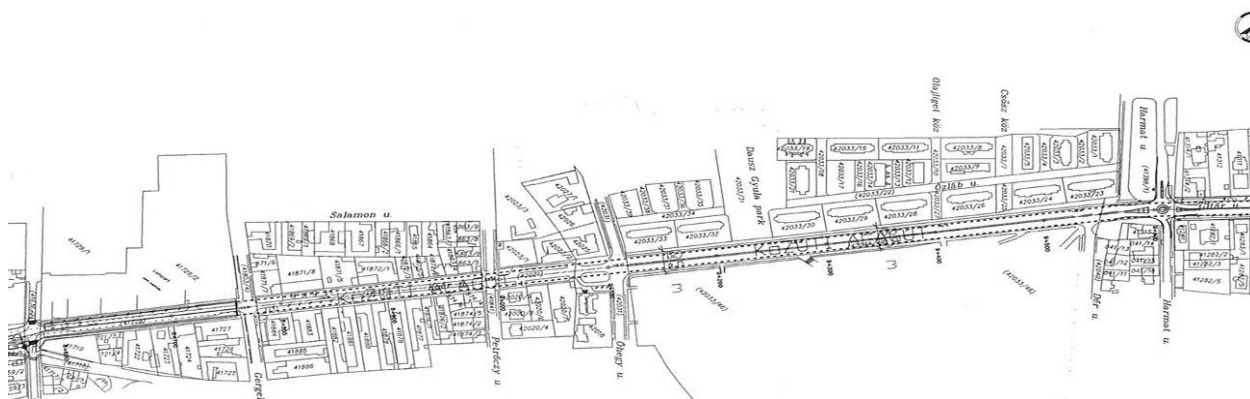
A tervezési területet is érintő új főúthálózati elem a kerületben a Kőér utca - Gitár utca vonalán tervezett Körvasút menti körút, amelynek a megvalósítását a fővárosi közlekedés hálózat fejlesztését meghatározó tervek (TSZT, BKRFT) tartalmazzák.

A Körvasút menti körút egy hiányzó gyűrű irányú kapcsolat kiépítését jelenti a városszerkezeti inhomogén, és a lehetséges nyomvonal kialakítása szempontjából igen sűrűn beépített ún. átmeneti zóna kerületei között. Az új körút északon az Újpest-Aquincum, míg délen a Csepel-Albertfalva hidakkal fogja keresztezni a Dunát.

Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve a 2020-ig tartó időszakban a tervezési területet is érintő szakasz (Üllői út – M3-as autópálya) építését nem tartalmazza, azzal csak a távlati közúthálózat megvalósulásának időszakában, a teljes pesti szakasz részeként számol.

Az előzménytervek a tervezési területet érintő teljes hosszon felszín alatt, alagútban javasolják a nyomvonal megvalósítását.

A Körvasút menti körút helybiztosítása érdekében az URBANITÁS Kft. elkészítette a *Körvasút menti körút FSZKT módosítása és szabályozási keretterv* dokumentációt (2009. december), mely jóváhagyásra került. A tervezett vonalvezetés helyszínrajza az alábbi ábrán kerül bemutatásra, illetve részletes ismertetésre:

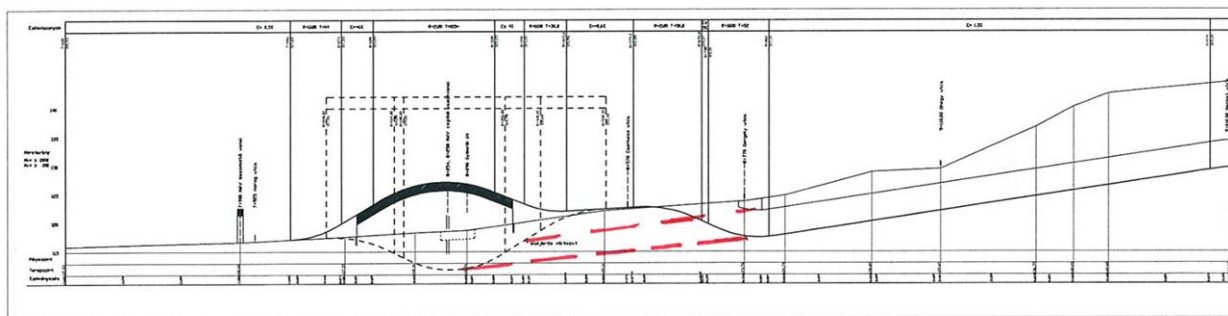


Kőér utca – Gitár utcai szakasz

A MÁV Budapest- Nyugati pályaudvar – Cegléd – Szolnok vonala keresztezésére a Kőér utca nyomvonalán 2x2 sávós felüljáró épül majd a főútvonal számára. A műtárgy a vasúti pálya mellett a Gyömrői út külön szintű keresztezését is biztosítja. A külön szintű keresztezés elvileg közúti aluljáróval is kialakítható, szabályozása azonos a felüljárós változattal.

A Gyömrői út felé irányuló forgalom részben szerviz pályákon, részben a Cserkesz utcai szintbeni csomópontban, összekötő utakon bonyolódik majd le.

A főútvonal óhegyi szakasza, a domborzati adottságokat kihasználva, környezetvédelmi szempontoknak megfelelően alagútban épül majd meg, az alábbi hossz-szelvényen ábrázoltak szerint:



A fent nevezett terv javaslatait jelen tervben átvettük, azonban az Óhegyi területen alagútban vezetett szakasz és a MÁV vasútvonal-Gyömrői út alatti átvezetés alternatívájával együtt, azzal összekapcsolva javasoljuk a kialakítást.

Az így létrejövő, hosszabb szakaszon felszín alatti vonalvezetés következtében a Gergely utcától a Vaspálya utcáig a terület összes telke kiszolgálható, ugyanakkor környezetvédelmi szempontból ezen a szakaszon a Körvasút menti körút magassági vonalvezetése is kedvezőbb. A hosszabb alagúti szakasz megvalósítása esetén a Vaspálya utcánál csomópont kialakíthatósága, és az alagút rámpáinak beláthatósága is kedvezőbb. A jelentősebb alagúthossz természetesen költségesebb megoldást eredményez.

2.1.2. Belső úthálózat

A tervezési terület Óhegy városrész térségének a központi területe, melynek úthálózata kialakult. Az utcák által határolt tömbök beépítése jelentősen nem változik, az átalakuló területek sem igényelnek jelentősebb szabályozással járó úthálózat fejlesztést.

A Környezetalakítási tervlapon a Kőér utcai csomópontok közelmúltban megtörtént fejlesztéséhez kapcsolódva, a Gergely utcai csomópont átépítését javasoljuk, melynek az időközben elkészült kiviteli tervi kialakítását jelen tervben átvettük.



A tervezési terület leghangsúlyosabb szerkezeti eleme a Gergely utca. Az utca közterület-rendezését – épített parkoló, rendezett zóldsáv és igényes gyalogos felület, utcabútorok – javasoljuk, erősítendő a Gergely utca mentén a központképző szerepét.

Új utca létrehozását csak a Szlávi utca – Alkér utca között, az OH_125-ös tömbben javasoljuk. A 12 m szabályozási szélességgel kialakítandó közút lehatárolja a tervezett alközpont területét. Ehhez kapcsolódva az Alkér utca átkötése is időszerűvé válik.

A Kőér utca - Gitár utca nyomvonalán a csomópontok átépültek, elkészült az Óhegy utcai, a Harmat utcai és a Mádi utcai körforgalmú csomópont. A Gergely utca és a Maglódi utcai keresztes átépítése is szükséges, jelzőlámpás kialakítású csomópontként.

A tervezési területen jelenleg két nagy összefüggő lakó-pihenő övezet, és egy tempó 30-as zóna található.

A tempó 30-as zóna kiterjesztését javasoljuk a Márga utca, az Alkér utca, és a Szlávy utca esetében az Óhegy utca vonalától észak-keletre eső szakaszain, illetve a Diósgyőr és Noszlopy utcáknak a Gergely utca - Gyömrői út közötti szakaszain.

A tervezési terület dél-nyugati részére forgalomtechnikai kiviteli terv készült, amely a Cserkesz utca és az Alkér utca egyirányúsítását tartalmazza. Ezen túlmenően javasoljuk a Cserkesz utca egyirányúsítását a Noszlopi utcáig kiterjeszteni, illetve az Alkér utcai átkötést követően a kapcsolódó utcák forgalmi rendjének felülvizsgálatát. A fentieket az azonos című rajzon ábrázoltuk.

2.1.3. A forgalom előrebecslése

A tervezési terület jelenlegi forgalmi jellemzően kelet-nyugat irányúak. A forgalmak haránt irányú kapcsolatok hiányában csak a Liget tér és a Kőrösi Csoma Sándor úton keresztül hagyhatják el a térséget. A Körvasút menti körút kiépítésével a forgalmi áramlatok átrendeződnek majd, és a Gyömrői úti csomóponton keresztül igénybe fogják venni az új körutat. Ennek a várható igénynek a tervezési terület négyzethálós szerkezete megfelel. Az új körúttal párhuzamos, területen belüli „észak-déli” irányú forgalmaknak a levezetésére a párhuzamos, „kiszolgáló úthálózatot” alkalmassá kell majd tenni.

A Körvasút menti körút tervei szerint az átmenő forgalom szempontjából, a 2020-ig terjedő időszakban a Kőér utca – Gitár utca szakaszon a következő jelentős forgalmi változások várhatóak:

Szakasz	ÁNF jelenlegi		ÁNF 2020	
	Szkg	Nehéz forg.	Szkg.	Nehéz forg.
Kőér utca (Üllői út – Gergely utca)	16.800	1.700	46.000	4.000
Gitár utca (Maglói út – M4)	6.200	400	40.000	3.600

A tervezési területen jelentősebb forgalom a határoló utak mentén, nevezetesen a Gyömrői úton és a Kőér utcában van jelenleg, a szabályozási terv javaslata a területre jelentős forgalmat vonzó létesítmény elhelyezését nem tartalmazza.

2.2. Közösségi közlekedés

A Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve a tervezési terület térségében tömegközlekedési fejlesztést nem irányoz elő.

A terület tömegközlekedése az autóbusz viszonylatokkal megfelelően biztosított.

A beépítési javaslat szerinti fejlesztések nem eredményeznek olyan többlet utazási igényt, amit a jelenlegi autóbusz hálózat ne tudna ellátni. A buszmegállók 300 m-es sugarú vonzáskörzetei lefedik a területet, így sem a hálózatot nem szükséges kiterjeszteni, sem a megállók számát nem kell növelni.

2.3. Vasúti közlekedés

A tervezési területet a Kőbánya esetében igen jelentős vasúti hálózat közvetlenül nem érinti, azonban annak színvonala nagyobb térség közlekedésére is hatást gyakorolhat.

A fővárosi vasúthálózaton tervezett fejlesztések részeként a Budapesti Elővárosi Projekt keretében a Kőbánya – felső állomás fejlesztésére van mód, az utas peronok Éles sarok irányába történő elhúzásával, ahol jobb tömegközlekedési átszálló kapcsolat alakítható ki. A program keretében megoldandó a végleges felvételi épület kiépítése az utasforgalmi létesítményekkel együtt.

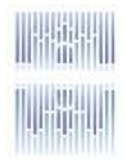
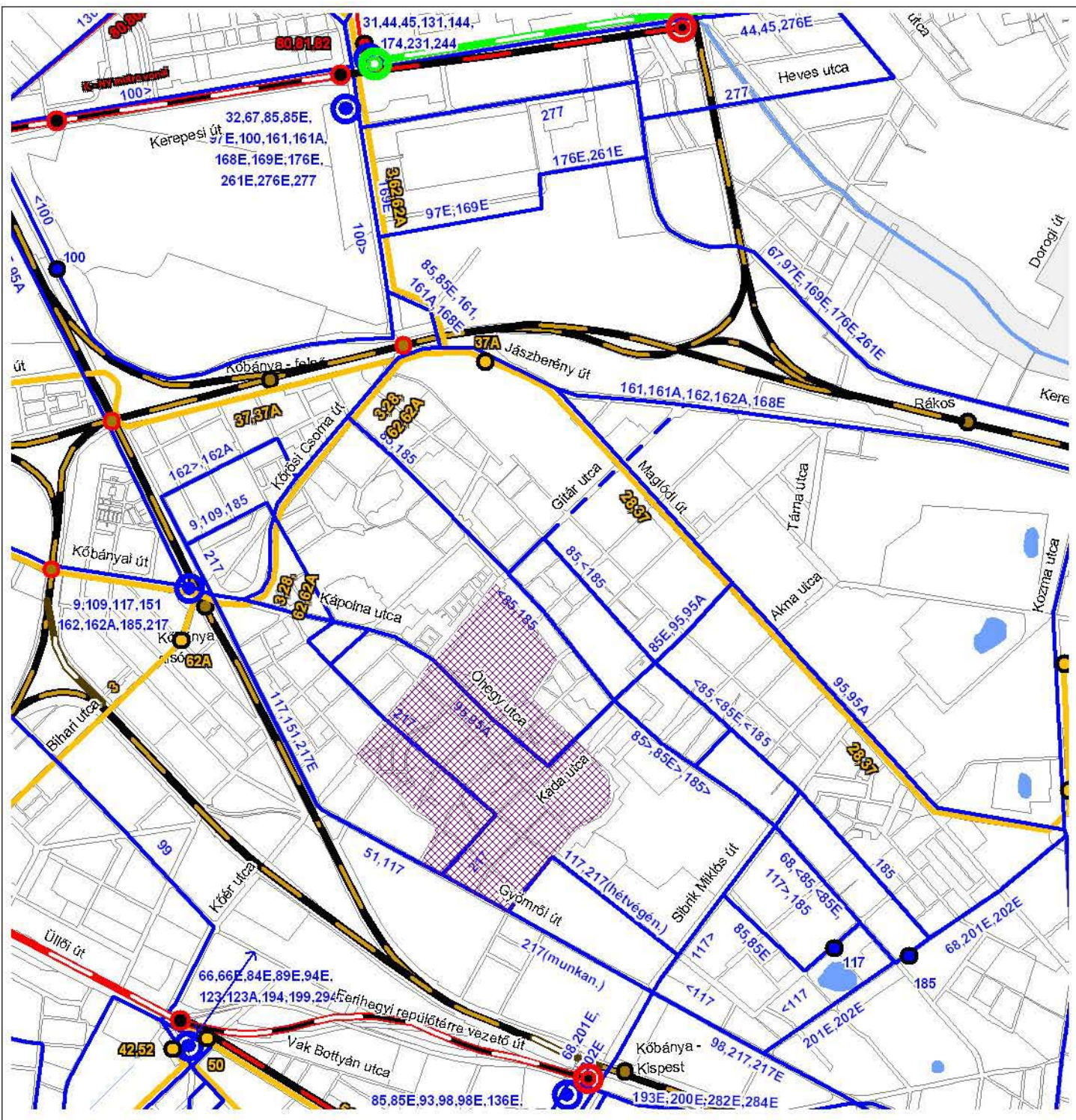
A tervezési területtől délre, annak közelében helyezkedik el a 100a sz. Budapest-Nyugati pu. – Cegléd – Szolnok vasútvonal. Az elővárosi célú fejlesztés kapcsán jelenleg a Kőbánya-Kispest – Cegléd szakasz építése van folyamatban.

Budapest, X. kerület
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca
 Noszlopy utca - Gyömrői út - Alkér utca
 Cserkesz utca által határolt terület
 KSZT

JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI
 HÁLÓZAT
 M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT

- | | | |
|---------|-----------|-------------------------|
| meglévő | tervezett | |
| | | Metróvonal |
| | | HÉV vonal |
| | | Közüti gyorsvasút |
| | | Autóbuszvonali |
| | | Villamosvonal |
| | | Trollibuszvonali |
| | | Vasútvonal |
| | | Vasúti megálló (S-Bahn) |
| | | Metró állomás |
| | | HÉV állomás |
| | | Autóbusz pályaudvar |
| | | Autóbusz végállomás |
| | | Villamos végállomás |
| | | Tervezési terület |





Budapest, X. kerület
Kőér utca - Dér utca - Száraz utca
Noszlopy utca - Gyömrői út - Alkér utca
Cserkesz utca által határolt terület
KSZT

JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

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



2.4. Parkolás

A tervezési területen a beépített, park terület kivételével parkolás tekintetében három jól elkülöníthető terület van:

1. Az L4-es keretövezetű lakóterület, ahol a parkolás telken belül megoldott.
2. Azok a teleszerű lakóterületek amelyek a jelenleg érvénybelévő parkolási előírást megelőző időszakban épültek:
 - a Kőér utca - Gergely utca – Szlávy utca – Cserkesz utca által határolt tömb
 - OH_115-ös tömb Gergely utca mentén lévő lakó
 - OH_110/3-as L7 keretövezetű lakóterületen
3. A jelenleg munkahelyi, a javaslatban átalakuló intézményi és intézmény domináns területek.
4. Közpark területe

A parkolási mérleg

Beépítés jelleg	Tömb szám	Funkció	Meglévő	Terv.	Nettó	Kerületi Parkolási rendelet	Meg-lévő	Terv.	Ellátottság	
			Bruttó m ² /db				P/db		Meglévő	Terv.
4	OH_102/1	Közpark	142650	-	-	-	-	50	0%	18%
2	OH_110/3	lakás	462db	-	-	-	210	142	45%	76%
2	OH_115	lakás	64db	-	-	-	-	40	0%	63%
3	OH_118	Iroda lakás		5 235 m ² 14 db	3140m ² 14db	156 14		170		100%
2	OH_119-123	lakás	143db	-		143	102	20	70%	85%
3	OH_124/2	Iroda		3 765 m ²	2260 m ²	113		113		
	OH_125	lakás Iroda kereskedelem		8 db 3 980 m ² 3 630 m ²	8 2388 m ² 2180 m ²	8 119 109		236		
	OH_128	Iskola 16t		tornacsarnok		-	6	10	40%	100%
	OH_130	iroda		20 515 m ²	12309 m ²	615		615		
	OH_131	iroda		23 535 m ²	14121 m ²	706		706		
	OH_132	iroda		7 100 m ²	4260 m ²	213		213		

* A táblázat azokat a tömböket tartalmazza ahol fejlesztést, ill. többlet parkoló elhelyezését javasoljuk.

** Az L4-es keretövezetű lakóterület foghíjbeépítéseinél telken belül lakásonként 1db parkolót kell biztosítani.



Az OH_110/3-as területen, az L7 keretövezetű lakótelepen kétszintes parkoló elhelyezése (parkoló lemez) javasolt, a jelentős szintkülönbség kihasználásával.

A X. kerület jelentősebb számú, teleszerűen kialakított garázzsal rendelkezik.

A tervezési területen belül az OH_112 sz. tömbben található teleszerűen elhelyezett garázsok bontása javasolt, mivel az épület egy része az út területén helyezkedik el. A terület más célú felhasználása, beépítése esetén a parkolási létesítményeket 500m –es sugarú körön belül javasoljuk visszavonítani.



2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

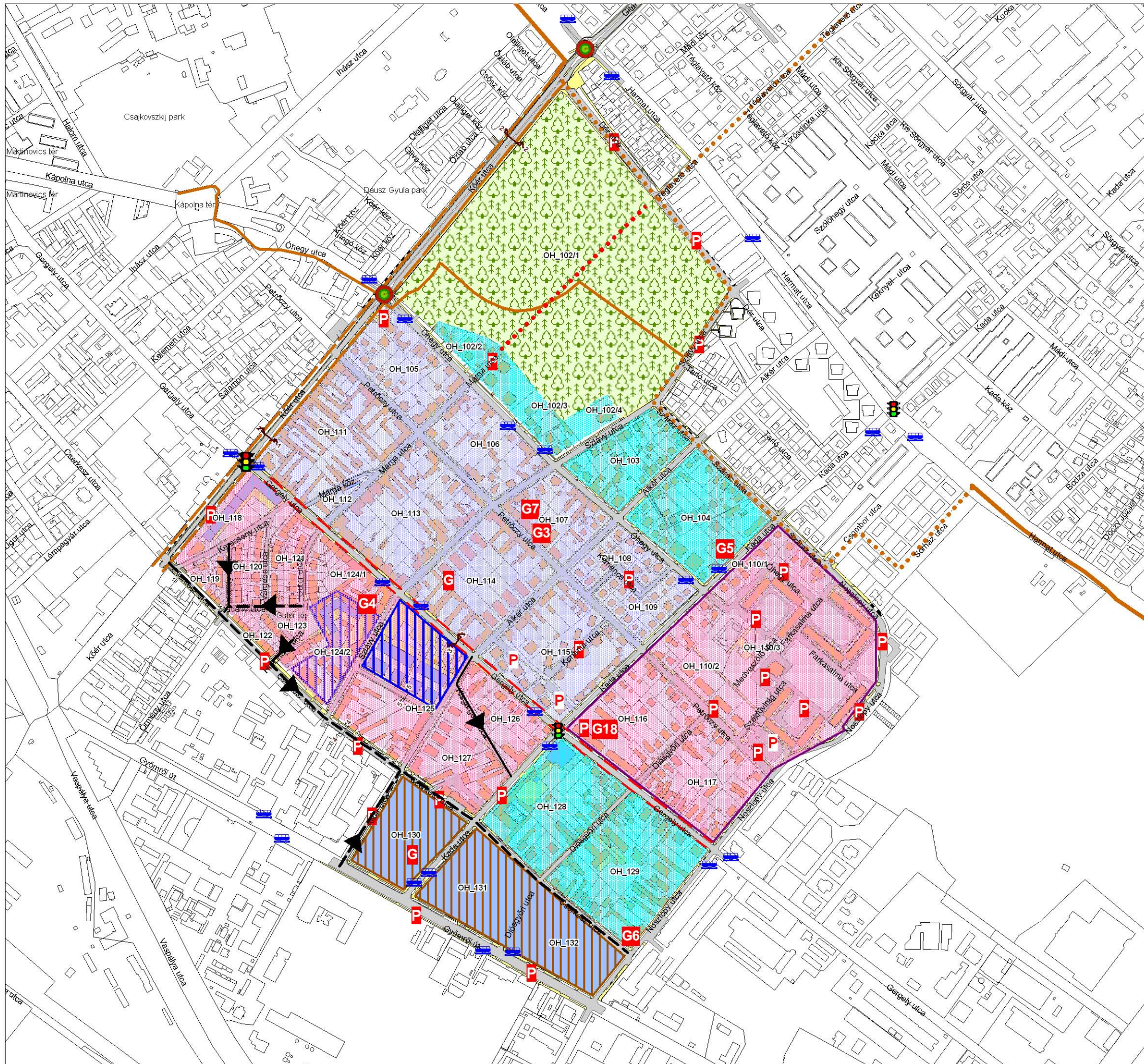
A tervezési területen minden utcában kétoldali gyalogjárda van kiépítve, jelenleg is megfelelő állapotú aszfalt burkolattal. Az új utcák keresztmetszeti kialakítását is kétoldali járda (és azt kísérő) fasor telepítésével javasoljuk megvalósítani.

A Gergely utca közterületi fejlesztése során a járdák térkővel történő burkolása javasolt.

Kerékpárút fejlesztés a magasabb rendű tervek szerint a Kőér utca nyomvonalát érinti. A javaslatunk a tervezési területet érintő szakaszon kétoldali, a forgalmi iránnyal azonos kerékpár sávok kialakítását tartalmazza, kapcsolódva a meglévő szakaszokhoz.

Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

FORGALMI ÉS PARKOLÁSI JAVASLAT
 M = 1:6000

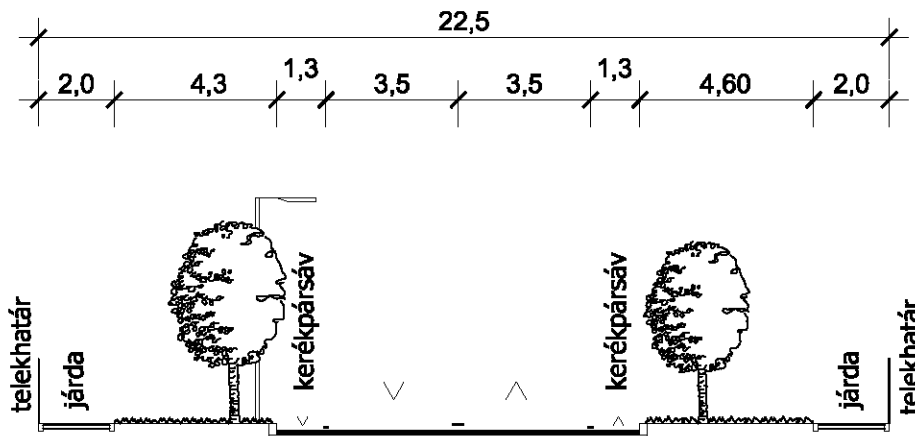


Jelmagyarázat:

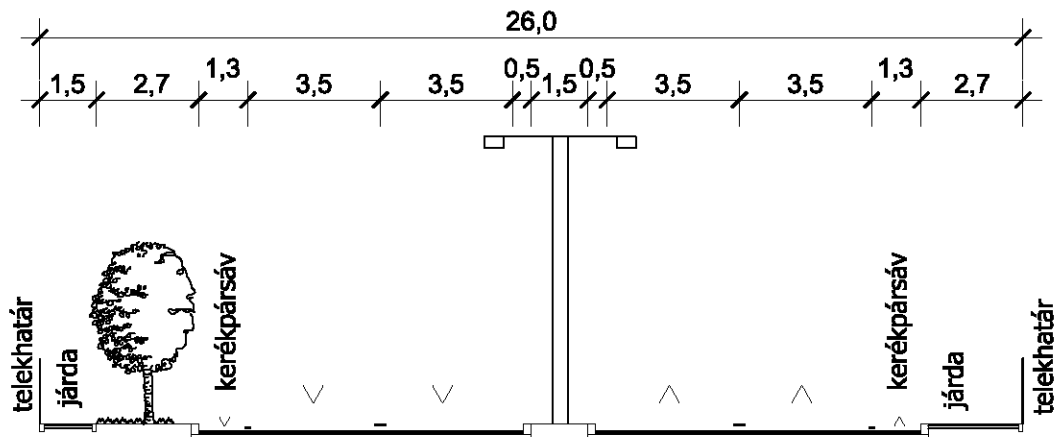
Meglevő	Tervezett	
		Épület
		Közpark
		Burkolt út
		Lakó-pihenő övezet
		TEMPÓ 30-as övezet
		Munkahelyi területből intézmény / intézmény domináns munkahelyi terület
		Földszinten üzletek / fejlesztés
		Buszmegálló
		Egyirányú utca
		Kőrforgalmú csomópont
		Jelzőlámpás csomópont
		Jelentős közterületi parkoló/garázs
		Kerékpárút/ kerékpározásra kijelölt útvonal
		Gyalogút, járda
		Tömbszám
		Tervezési terület határa

Javasolt keresztmetszelvevények M=1:200

1 - 1 Kőér utca

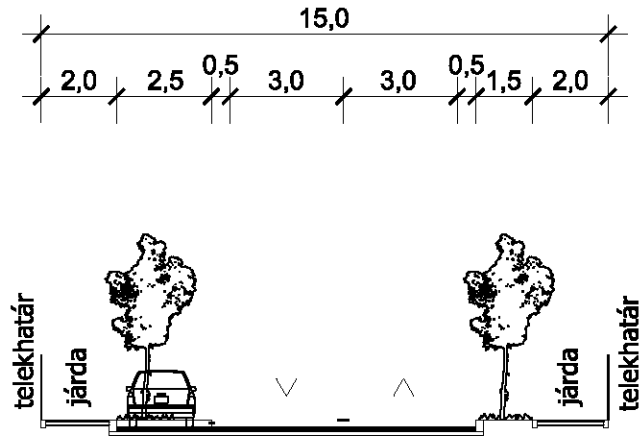


2 - 2 Kőér utca

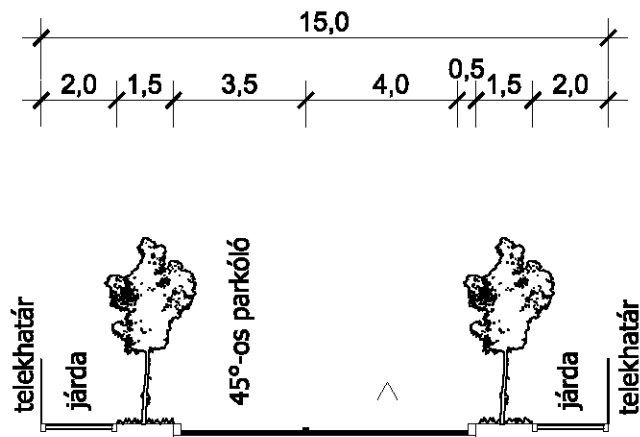


Javasolt keresztmetszvények M=1:200

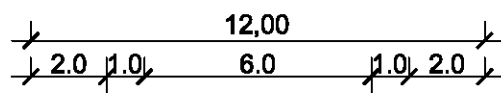
3 - 3 Gergely utca



4 - 4 Cserkesz utca



5 - 5 Tervezett lakóútca



3. KÖZMŰJAVASLAT

3.1. Vízellátás

A térség vízellátásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékai gondoskodnak. A tárgyi tervezési terület ellátása a 23. számú Keletpesti felső zóna vezetékéről történik.

A területet ugyanakkor még nyugatról érinti a Pesti alapzóna egy DN 500 mm átmérőjű gerincvezetéke és délről a Gyömrői út nyomvonalán húzódó DN 800 mm átmérőjű a Dél Pesti Ipari zóna hálózatához tartozó ipari vízvezeték is, de ezen vezetékek a tárgyi terület ellátásában nem vesznek részt.

A már kialakult területrészek fokozatos megújulása vízellátás szempontjából nem jelent lényeges növekedést. A terület fejlesztési potenciállal rendelkező tömbjeiben elhelyezhető létesítmények becsült víz- és mértékadó tűzvízigénye a következő:

– OH_118-as tömb:	60 m ³ /d,	2700 l/perc,
– OH_124/2-es tömb:	60 m ³ /d,	2700 l/perc,
– OH_125-ös tömb:	70 m ³ /d,	2700 l/perc,
– OH_120-as tömb:	66 m ³ /d,	3300 l/perc,
– OH_131-es tömb:	69 m ³ /d,	3300 l/perc,
– OH_132-es tömb:	60 m ³ /d,	3300 l/perc,
Összesen:	385 m ³ /d.	

Az első három tömb vízellátás szempontjából kedvező helyzetben van, hiszen a Gergely utca nyomvonalán egy DN 400 mm átmérőjű főnyomóvezeték található. A becsült víz és tűzvízigények a meglévő elosztóvezeték hálózatról is biztosíthatóak, mivel DN 150 mm átmérőjű vezetékek épültek ki a környező utcákban. Egyedül az Alkér utcában kell hálózatátépítéssel számítani. A Fővárosi Vízművek Zrt. tárgyi terven kívül is foglalkozott már a Kisgergely utca torkolatánál lévő épület miatt megszakadó hálózatának DN 150 mm vezetékkel történő összekapcsolásával. Azonban, ha a Kisgergely utcától délre új beruházás is lesz, akkor a meglévő koros DN 125 mm átmérőjű öntöttvas vezeték kiváltását fogják előírni, az összekötéssel azonos átmérőjű DN 150 mm-es gömbgrafitos öntöttvas vezetékre, csatlakozva az utcában már átépített rövid DN 150 mm-es szakaszhoz.

Az előzőekben leírt vezetékiváltással az OH_120-as tömb vízellátása is megoldható, amennyiben a Gyömrői úti DN 125 mm átmérőjű vezetékszakasza is átépítésre kerül.

Az OH_131-es tömb: és az OH_132-es tömb számú tömbök fejlesztéssel érintett területrészeinek állását együttesen meg lehet oldani, mégpedig a Gyömrői úti vezetéktől kiinduló Diósgyőri út – Cserkesz utca nyomvonalon kiépítendő DN 150 mm átmérőjű vezetékkel. Ehhez a meglévő Diósgyőri úti DN 100 mm-es és Cserkesz utcai DN 125 mm-es vezetékeket kell átépíteni.

A tervezési területen belül tervezett bővítések és átépítések vízigénye nem számottevő, azok a meglévő hálózatról biztosíthatóak.

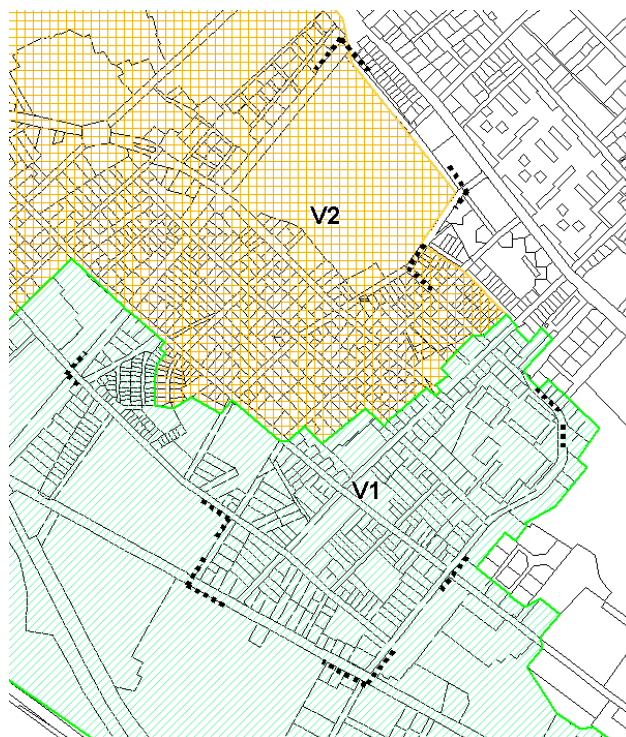
3.2. Csatornázás

A terület szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett hálózat gondoskodik. A vízelvezés a vizsgálati területen egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mely a területet elhagyva a Ferencvárosi Szivattyútelepen keresztül az Észak-Csepeli szigetcsúcson megépült Központi Szennyvíztisztító telepre vezeti a vizeket.

A vizsgált területen összesen 2 vízgyűjtőterület határolható le, melyek 1-1 nagyobb terület részét képezik:

A „V1” jelű vízgyűjtőterület a vizsgálati terület déli oldalán került lehatárolásra, ahol a beépítésnek megfelelő csatornahálózat épült ki, azaz jellemzően \varnothing 30 cm átmérőjű csatornák létesültek.

A „V2” jelű vízgyűjtőterület a vizsgálati terület északi részén került lehatárolásra. A gyűjtőcsatornák jellemzően dél-kelet felől észak-nyugati irányba gravitálva vezetik el a vizeket. A területen lévő gyűjtőcsatornák jellemzően \varnothing 30 cm átmérőnél nagyobb, \varnothing 50, \varnothing 60, \varnothing 70 cm átmérőjű csatornákból állnak.



A keletkező és elvezetendő szennyvizek nagyságrendjét a becsült vízfogyasztási adatokból határoztuk meg. A csapadékvizek nagyságrendjének meghatározásakor az egyes övezetek minimum zöldfelületét vettük alapul. Ez alapján meghatároztuk a burkolt felületek maximális értékét, majd 2 éves gyakoriságú és 15 perces intenzitású csapadékhullást figyelembe véve számoltuk ki az elvezetendő vízmennyiséget. Mindezek alapján a terület fejlesztési potenciállal rendelkező tömbjeiben keletkező többlet becsült szenny- és maximálisan elvezetendő csapadékvizek mennyisége a következő:

– OH_118-as tömb:	54 m ³ /d,	41,7 l/s,
– OH_124/2-es tömb:	54 m ³ /d,	58,1 l/s,
– OH_125-ös tömb:	63 m ³ /d,	70,6 l/s,
– OH_120-as tömb:	59 m ³ /d,	94,2 l/s,
– OH_131-es tömb:	62 m ³ /d,	101,0 l/s,
– OH_132-es tömb:	54 m ³ /d,	86,4 l/s,
Összesen:	346 m ³ /d	451,9 l/s.

A jelenleg figyelembe vett és tervezett városfejlesztési lehetőségekből származó többlet vízvezetési problémákat megelőzően a tervezési területen már most is túlterhelt csatornaszakaszok átépítését az FCSM Zrt. általános csatornázási tervében szerepelteti. Ezek a csatornaszakaszok és átépítések az alábbi táblázatban kerültek feltüntetésre:

Csatorna nyomvonala	Kiváltás, felbővítés kezdete - vége	Jelenlegi átmérő, keresztmetszet	Tervezett átmérő, keresztmetszet
Noszlopy utca	Gergely u. – Gyömrői út	60/90 cm tojás	\varnothing 80 cm
Cserkesz utca	Diósgyőri út – Noszlopy utca	60/90 cm tojás	\varnothing 80 cm
Kada utca	Gergely utca – Kisgergely utca	-	\varnothing 30 cm
Kemence utca	Kerámia utca – Kada utca	-	\varnothing 30 cm
Cserkesz utca	Szlávy utca – Hollóháza utca	-	\varnothing 30 cm

A táblázat utolsó három sorában szereplő csatornafejlesztések a meglévő hálózat mellett kiépülő új csatornaszakaszok, a meglévő hálózatok kibővítése, továbbvezetése céljából létesülnének. A tervezett

csatornaszakaszokra jelenleg elvi vízjogi létesítési engedély van. A Főváros a megvalósítást a pénzügyi ütemtervének megfelelően 2012 év végig tervezi. A kivitelező megpályáztatása folyamatban van. A tender győztese a kivitelezés mellett a kiviteli tervek elkészítését is el kell, hogy végezze, mely tervek jóváhagyatása közel 9 hónapot vesz igénybe.

A már tervezett csatornafejlesztések mellett az előírások szerint becsült elvezetendő csapadékvizek, valamint az elmúlt évtizedben tapasztalt csapadékhullási intenzitásokat figyelembe véve a jelentősebb burkolt felületek kialakulása miatt a munkahelyi övezetbe sorolt telkek esetén a csapadékvizek visszatartását és késleltetett módon történő közcsatorna bevezetését meg kell követelni.

3.3 Villamosenergia-ellátás

A tervezési területen a beállt lakóterületek folyamatos átalakulása, megújulása villamosenergia-ellátás szempontjából nem jelent lényeges növekedést, mint azokban az átalakuló tömbökben, ahol lényeges fejlődés várható. Ezekben a tömbökben elhelyezhető létesítmények becsült villamosenergia-igénye tömbönként:

- OH_118-as tömb:	630 kW,
- OH_124/2-es tömb:	630 kW,
- OH_125-ös tömb:	730 kW,
- OH_120-as tömb:	1150 kW,
- OH_131-es tömb:	1200 kW,
- OH_132-es tömb:	1050 kW,
Összesen:	3700 kW.

A területen a Gyömrői úton létesült az a 10 kV-os gerincirány, amely a Kőbánya és Kispest állomásokat köti össze. Erről a gerincirányról leágazó 10 kV-os kábelek a Gergely utcában, a Kőér utcában, a Cserkesz utcában, az Alkér utcában és a Noszlopy utcában érintik a lényegesebb változások előtt álló tömböket. Az előzőekben ismertetett igények erről a 10 kV-os hálózatról levehetőek és új transzformátorok telepítésével a fogyasztók részére átadhatók a szükséges teljesítmények. A tervezési területen lévő kifeszültségű és közvilágítási hálózat nagy része már kábelként épült ki, azonban néhány utcában még szigetelt szabadvezeték is található melyeket a tömb rehabilitáció során kábelként javasoljuk átépíteni.

3.4. Gázellátás

A tervezési területen a beállt lakóterületek folyamatos átalakulása, megújulása gázellátás szempontjából nem jelent lényeges növekedést, mint azokban az átalakuló tömbökben, ahol lényeges fejlődés várható. Ezekben a tömbökben elhelyezhető létesítmények becsült gázigénye a következő:

– OH_118-as tömb:	70 gnm ³ /ó,
– OH_124/2-es tömb:	70 gnm ³ /ó,
– OH_125-ös tömb:	80 gnm ³ /ó,
– OH_120-as tömb:	130 gnm ³ /ó,
– OH_131-es tömb:	140 gnm ³ /ó,
– OH_132-es tömb:	110 gnm ³ /ó,
Összesen:	600 gnm ³ /ó.

Ezek az igények a területeket érintő kisnyomású hálózatról levehető, amelyen kívül még nagy-középnomású vezetékek is találhatóak. A terület súlyvonalában a Gergely utcában DN 400 mm méretű nagy-középnomású gerincvezeték létesült és erről a Noszlopy utcában egy DN 200-as, a Szlávy utcában egy DN 100-as vezeték ágazik le. Ez utóbbi vezeték táplálja meg a Gergely utca 43-51-ben lévő ipari nyomásszabályzót. Az 1-es számú tömb ellátásánál a Kőér utcába lévő DN 200-as vezeték a fenti igény biztosítására megfelelő. A 2-es számú területnél figyelembe vehető a Cserkesz utcában és a Szlávy utcában lévő DN 200-as vezetékek, amelyek szükség szerint összeköthetők. A 3-as tömb ellátásánál a nagy-középnomású rendszer is felhasználható, de a Gergely utcában DN 315 mm

méretű kisnyomású vezeték üzemel, amely a fenti igényt biztosítani tudja. A 4-es, 5-ös és 6-os területek mellett a Gyömrői úton DN 400-as és DN 300-as kisnyomású gerincvezeték létesült, amelyről leágazó vezetékek a Cserkesz utcában DN 315, ill DN 160, az Alkér utcában DN 200-as méretűek. Ezekről a vezetésekről a fenti gázigények kiszolgálhatók.

3.5. Táv-és hírközlés

A tervezési területen a beállt lakóterületek folyamatos átalakulása, megújulása nem jelent lényeges növekedést a távközlési hálózaton, mint azokban az átalakuló tömbökben, ahol lényeges fejlődés várható. Ezekben a tömbökben elhelyezhető létesítmények várható maximális szintterülete a következő:

– OH_118-as tömb:	12.000 m ² ,
– OH_124/2-es tömb:	12.000 m ² ,
– OH_125-ös tömb:	14.000 m ² ,
– OH_120-as tömb:	22.000 m ² ,
– OH_131-es tömb:	23.000 m ² ,
– OH_132-es tömb:	20.000 m ² ,
Összesen:	103.000 m ² .

3.5.1. Vezetékes ellátás

A tömböket érintő útszakaszokon már korszerű földalatti alépítményben lévő kábelhálózat található, amelyet a fenti létesítmények igényei miatt bővíteni szükséges. A tényleges igények alapján a Magyar Telekom Nyrt. Sajat fejlesztésben fogja elvégezni a hálózatfejlesztési munkákat.

A Magyar Telekom Nyrt. földalatti létesítményein kívül az INVITEL Zrt. alépítménye is megtalálható a Kőér utcában.

3.5.2. Vezeték nélküli ellátás

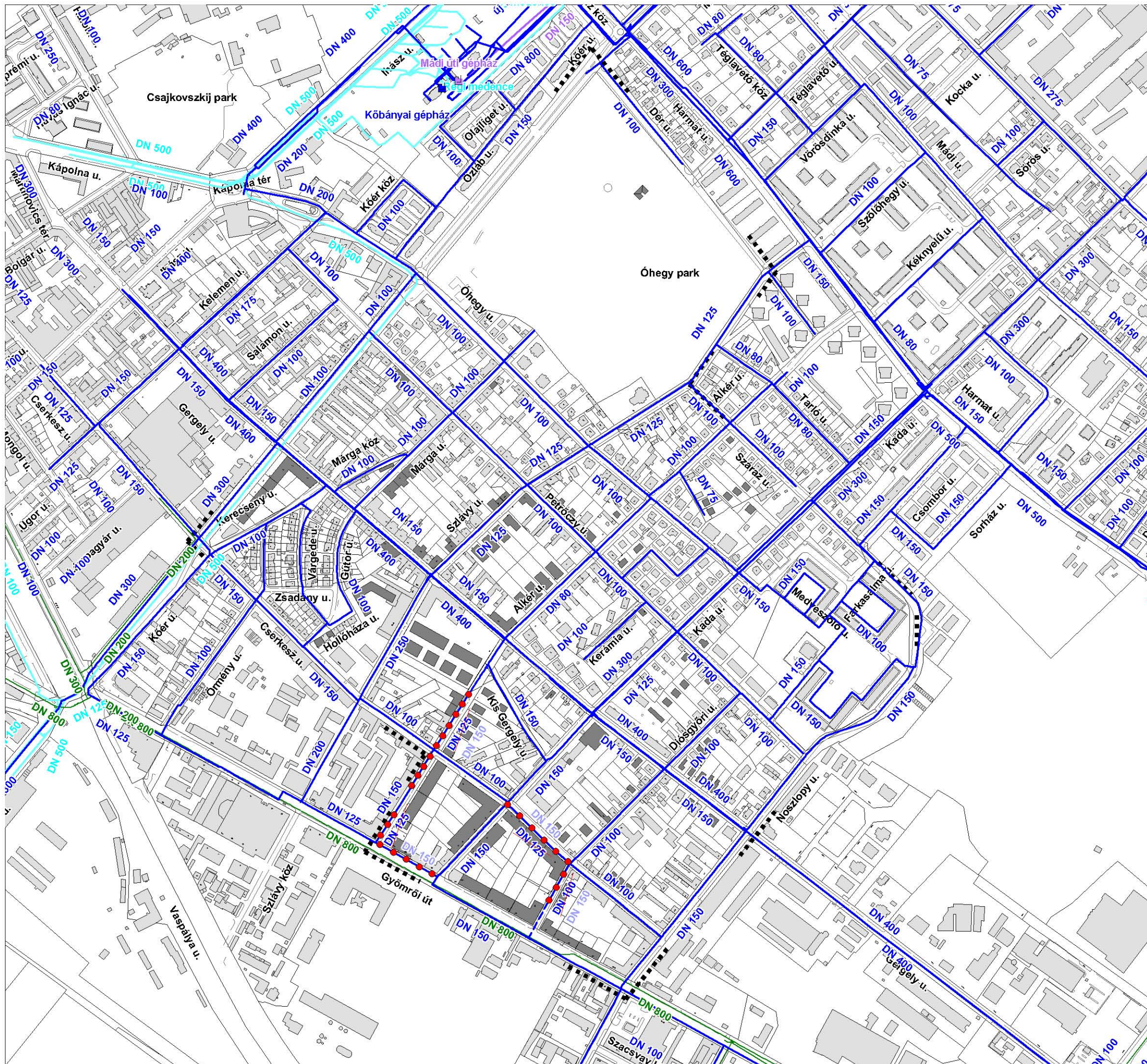
A mobil telefonellátás a területen jónak mondható a szolgáltatók antenna telepítésének köszönhetően. A tervezési területen a Vodafone Zrt. két távközlési antennát is üzemeltet a Cserkesz utcában a Diósgyőri utca mellett, ill. a Kőér utca 34-ben. Ezeket az antennákat a szolgáltatóval egyetértésben az építkezések megkezdése előtt le kell szerelni és az építkezés ideje alatt szüneteltetni, vagy szükség esetén kiváltani szükséges. A fenti létesítmények mobil telefonellátásának biztosítására ezt a rendszert is fejleszteni szükséges, amelynek során a szolgáltatók a 37//2007 (XII.13) ÖTM rendelet alapján a 6 méternél nem magasabb antennákat elhelyezhetik.

Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Vízellátás
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Ivóvízvezeték (Keletpesti felső zóna)
		Ivóvízvezeték (Pesti alap zóna)
		Ivóvízvezeték (Mádi utcai zóna)
		Ipari vízvezeték (Délpesti ipari zóna)
		Nyomásfokozó gépház
		Átépítendő vezeték
		Épület
		Tervezési terület határa

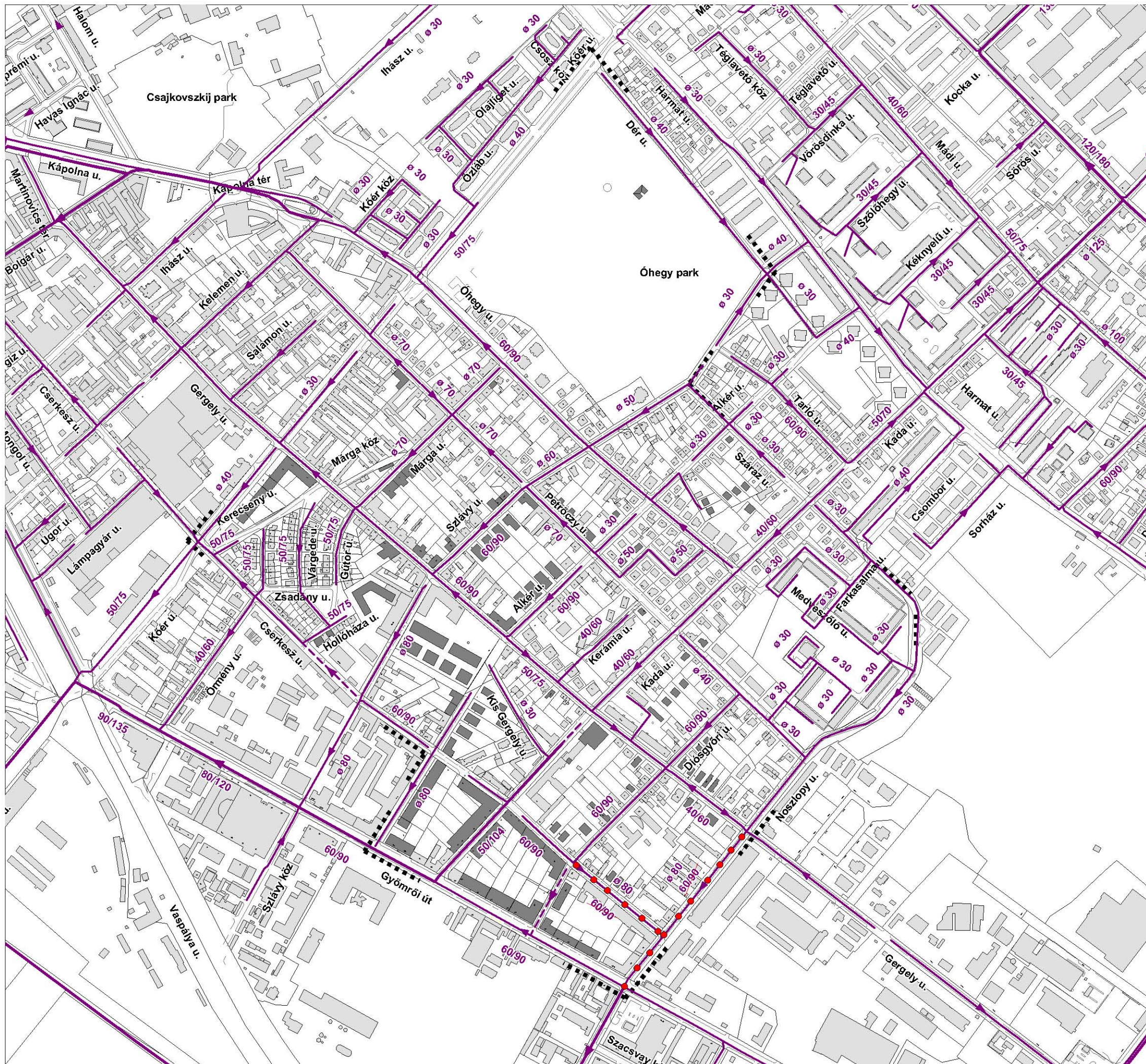


Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Csatornázás
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
		Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
		Átépítendő vezeték
		Épület
		Tervezési terület határa

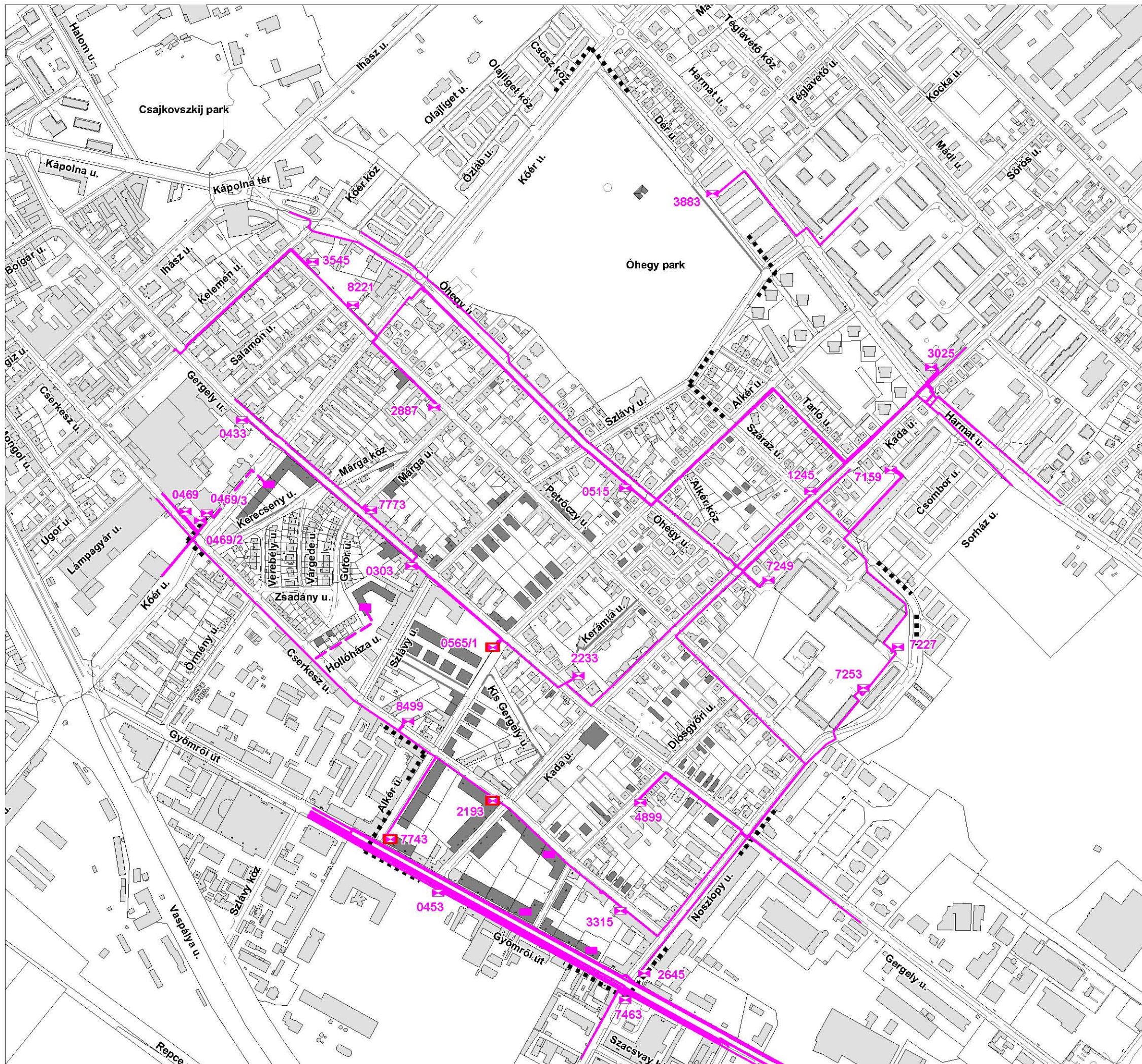


Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Középfeszültségű hálózat
 M = 1:6000

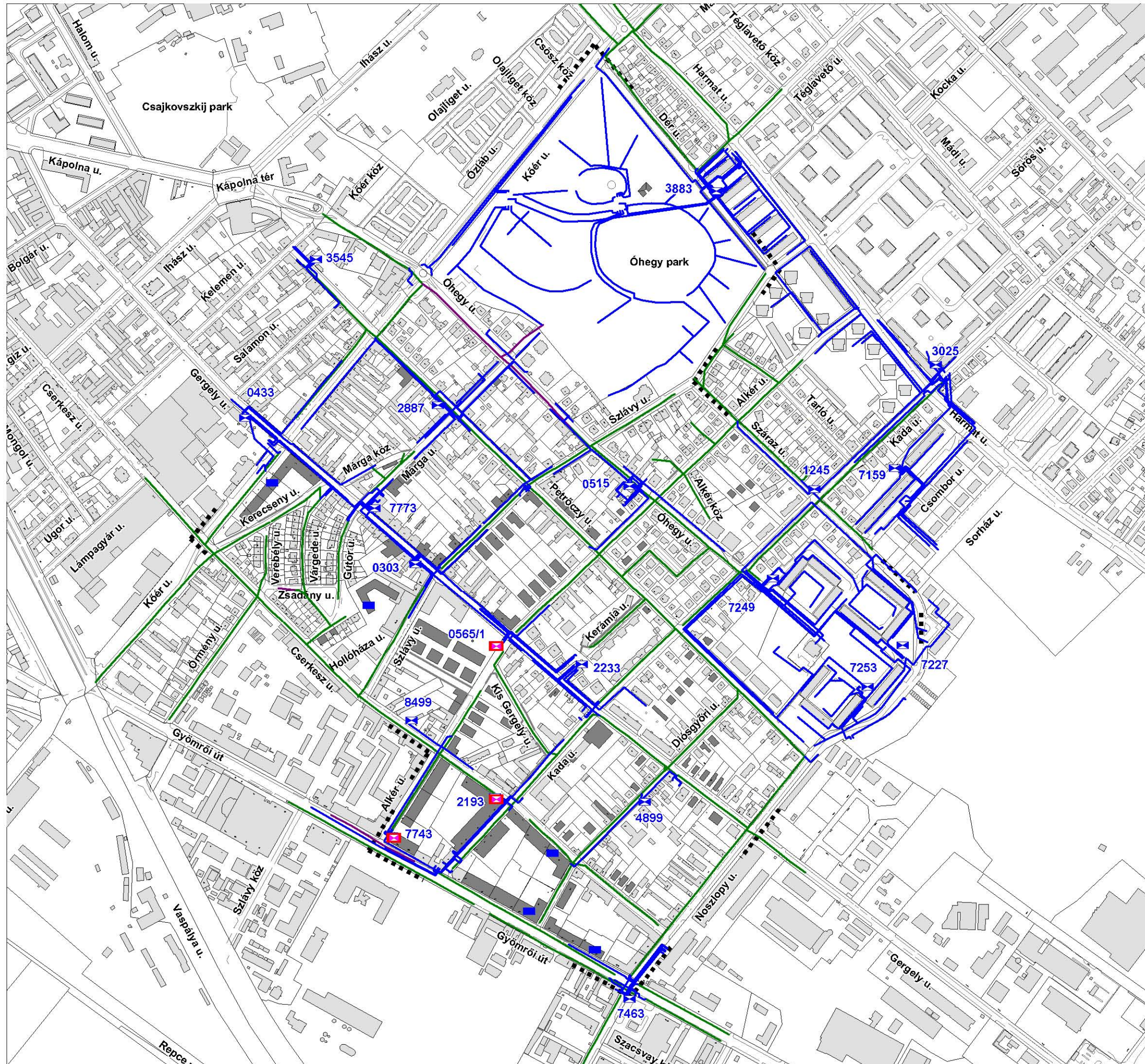
Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		10 kV-os kábel
		10/0,4 kV-os transzformátor
		Átépítendő 10/0,4 kV-os transzformátor
		Tervezési terület határa
		Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Kiszolgáltsági hálózat
 M = 1:6000



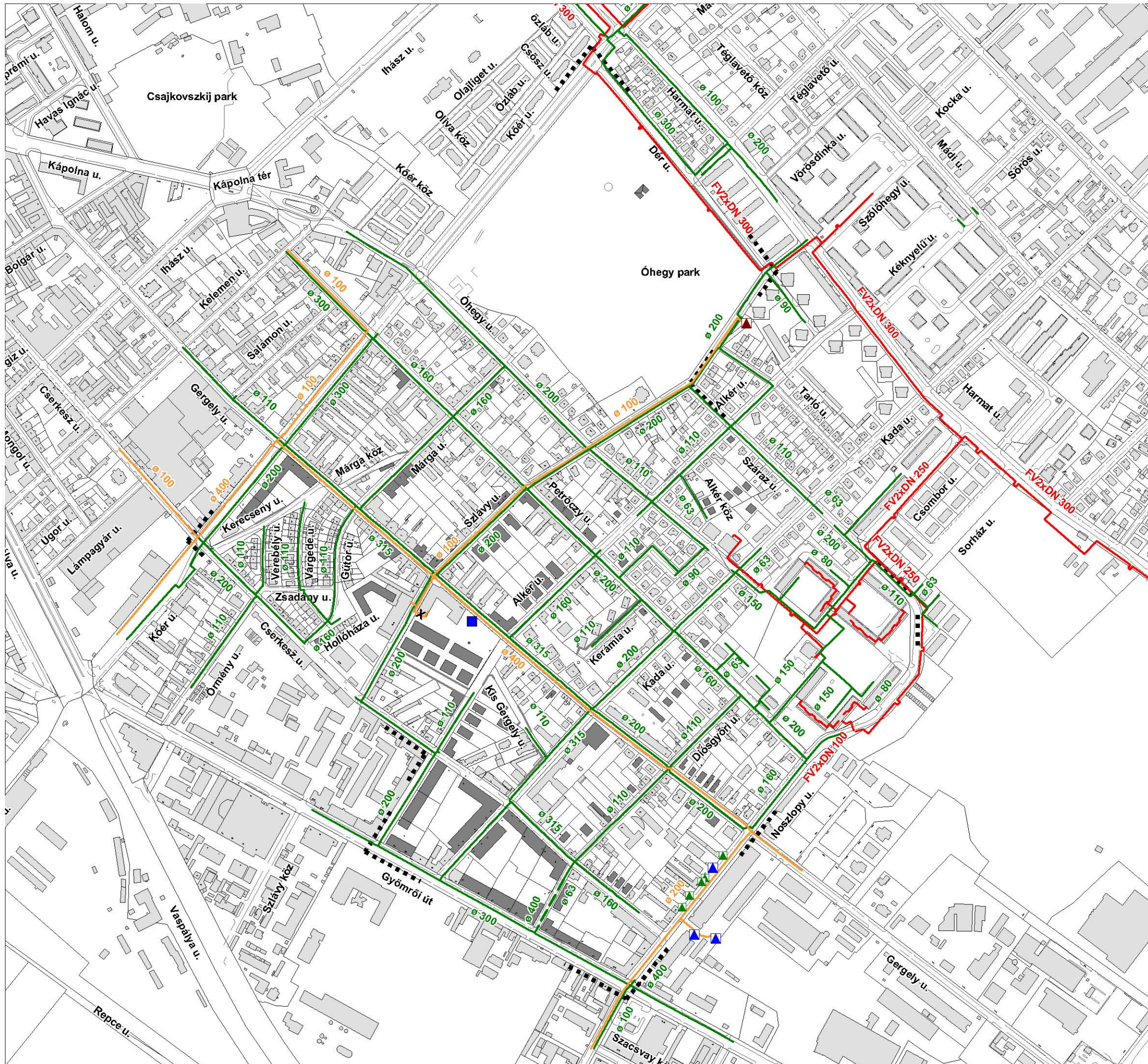
Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Kiszolgáltsági kábel
		Kiszolgáltsági szigetelt szabadvezeték
		Közvilágítási kábel
		10/0,4 kV-os transzformátor
		Átépítendő 10/0,4 kV-os transzformátor
		Épület
		Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kóér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Gáz és távhőellátás
 M = 1:6000



Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Nagyközépnomású gázvezeték
		Kisnyomású gázvezeték
		Ipari gáznyomásszabályzó
		Körzeti gáznyomásszabályzó
		Lakossági áznyomásszabályzó
		Távfűtővezeték
		Megszűnő vezeték
		Épület
		Tervezési terület határa

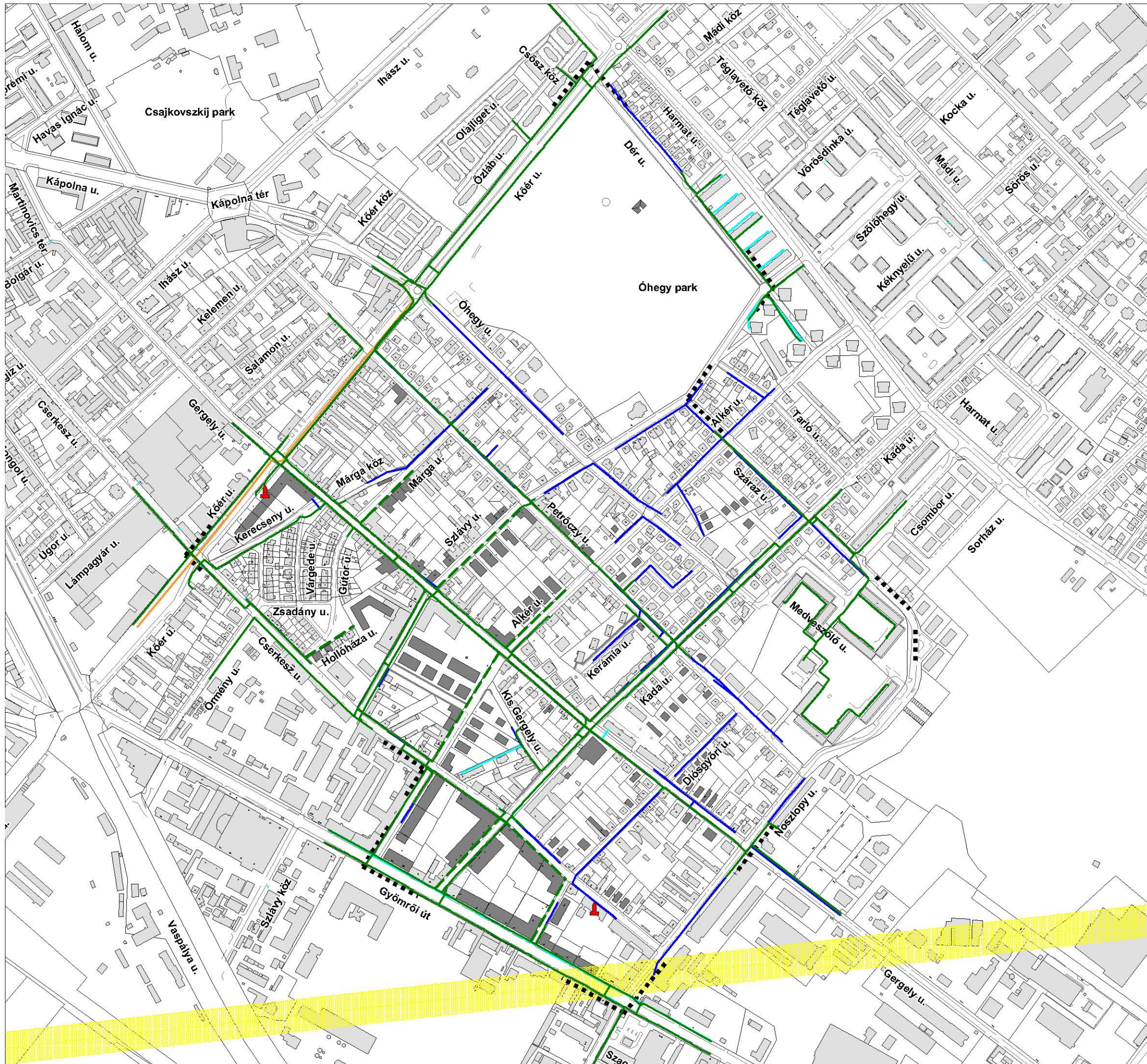


Budapest X. kerület,
 Kőér utca - Dér utca - Száraz utca - Noszlopy utca -
 Gyömrői út - Alkér utca - Cserkesz utca
 által határolt terület
 KSZT

Közműprogram
 Táv és hírközlés
 M = 1:6000

Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Alépitmény (T- Hom)
		Földkábel (T- Hom)
		Légkábel (T- Hom)
		Alépitmény (Invitel)
		Vodafone antenna
		T-Hom magassági korlátozás 35 m fölött
		Épület
		Tervezési terület határa



4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Zöldfelületi javaslatok

A tervezési területen és annak környezetében található zöldfelületi elemek (lakó- és intézménykertek, telepszerű beépítés zöldfelületei, fasorok, zóldsávok, közcélú zöldterületek, mint közpark, közkert) összefüggő rendszert képeznek. A Csajkovszkij park – Dausz Gyula park – Óhegy park – Noszlopy utcai lakótelep – a Gergely utcai park a kerület egyik legjelentősebb zöldfelületi tengelyeként a tervezési területet is érinti.

A terület közcélú zöldfelületekkel való ellátottsága kiváló, különös tekintettel arra, hogy az Óhegy park kerületi szinten is jelentős rekreációs funkciót tölt, illetve tölthet be potenciálisan. Ugyanakkor a Noszlopy utcai lakótelep játszótéren is tovább javítja a terület ellátottságát.

Ennélfogva elsősorban a zöldfelületek minőségi fejlesztése az indokolt. E tekintetben is az Óhegy park igényli a legtöbb ráfordítást.

4.1.1. Lakókertek

A lakókertek vegyes képet mutatnak, általában magas a zöldfelületi borítottságuk és jellemzően rendben tartottak. Ugyanakkor a lakóterületeken több helyen is övezetidegen telephelyek, üzemek működnek, amelyek amellet, hogy zöldfelülethiányosak általában zavarólag hatnak a környező lakóterületekre. Az övezetidegen funkciók kitelepülésével és a lakóterületekre előírt paraméterek betartásával a zöldfelülethiányos tömbökben is javul a zöldfelületi borítottság.

4.1.2. Lakótelepi zöldfelületek

A tervezési területen a Noszlopy utcai lakótelep (OH_110/3 tömb) tartozik a telepszerű lakóterületbe, de ezenkívül az OH_115 tömb Gergely utca melletti beépítései is inkább a telepszerű lakóterületnek felelnek meg.

Az előbbinél egy jelentősebb, közelmúltban felújított játszótér és sportpálya is található a Medveszőlő utcánál. A kerület játszótér koncepciójának megfelelően ezt a játszókertet javasolt bővíteni, illetve a dühöngő esetében javasolt annak felújítása (burkolatcsere). A sportpálya, illetve a játszókert esetében javasolt az időbeli korlátozás bevezetése (éjjelre elzárni a területet) annak érdekében, hogy a környező lakók nyugalmát ne zavarja ez a funkció, továbbá így megelőzhetőek az esetleges rongálás, vandalizmus. A lakótelep többi zártabb jellegű udvarában jelenleg alulhasznosított, jelentős növényállományú zöldfelületek találhatóak. A meglévő, értékes növényzet (idősebb platán, nyár, juhar faegyedek) védelme mellett lehetőség nyílik ezeken a területeken is kisebb pihenő-, esetleg játszókertek kialakítására. Mindenesetre csak olyan funkció telepítése ajánlott itt, amely nem zavarja a környező lakókat.

A lakótelepi egységre vonatkoztatva 50%-os zöldfelületi minimumot határoz meg a BVKSZ, ennél a lakótelepnél a zöldfelületi arány jelenleg 56%. A maradék 6%-on, a lakossági igényeknek megfelelően lehetőség nyílik új parkoló vagy mélygarázs kialakítására a lakótelep déli részén.

Az OH_115 tömb Gergely utca melletti beépítéseknél a környezetalakítási terv a hiányzó parkolóférőhelyeket a tömb Kada illetve Alkér utca felől, 1-1 zsákszerűen benyúló parkolóval biztosítja. A lakótelep belső, védettebb részeit javasolt zöldfelületként fenntartani, esetleg egy kisebb, a környező lakóterületek igényeit kielégítő pihenő- vagy játszókert létesíthető a területen.

4.1.3. Munkahelyi területek

A tervezési terület déli határán, a Gyömrői út melletti munkahelyi területeken az övezetidegen funkciók fokozatos kitelepülésével, a terület irányított funkcióváltásával lehetőség nyílik arra, hogy rendezett, konfliktusmentes területhasználat alakuljon ki itt.

A munkahelyi területeken védőtávolságot nem igénylő, nem jelentős zavaró hatású létesítmények helyezhetők el. Ezenfelül a Cserkesz utca mellett a kisebb zavaró hatású létesítmények sem javasoltak a szomszédos lakóterületek védelme érdekében. A zöldfelületi intenzitás javítása érdekében a nagyobb, új építésű lapostetőket javasolt zöldtetővel kialakítani.

4.1.4. Intézményterületek

A vizsgált területen különböző jellegű intézmények találhatók: oktatási, szociális, egyházi és kulturális intézmények. Az intézménykertek állapota a funkciótól és a fenntartástól függően változó, de általában gondozottak. Az intézmények közül kiemelendő a Diósgyőri utcában található uszoda, amelynek a kertje is igényesen kialakított.

A Kada utcai általános iskola kertvárosias lakóterületbe tartozik, ennél fogva túlépített és zöldfelülethiányos. Javasolt a funkciónak megfelelően olyan intézményi építési övezetbe átsorolni, hogy lehetőség nyíljon a tervezett bővítésre (tornacsarnok létesítésére). A szomszédos lakóterülettel való elhatárolás miatt a telekhatár mentén fasor telepítése javasolt, illetve az érintett lakótelek végében térhatároló növényzet telepítése ajánlott. Az iskola kertjében a meglévő, beállt növényállomány megtartásra érdemes, a tervezett bővítéskor figyelembeveendő.

4.1.5. Zöldterületek

A tervezési területen két zöldterület található: az Óhegy park (Z-KP) és a Gutor tér (Z-KK).

A **Gutor tér** közkertje kis mérete miatt jelentősebb funkciót nem tölt be, mindösszesen egy homokozó, egy hinta és néhány pad található a területen. A kerület játszótér fejlesztési koncepciója megszüntetésre javasolja a játszóteret, ugyanakkor a környező lakók igényeinek figyelembevételével kisebb pihenő- vagy játszókerti funkció megtartása mérlegelendő. A Gutor tér környezetében lévő közterületek több helyen elkerítettek, a környező ingatlanulajdonosok gépjárműtárolóként hasznosítják. A közkert övezethatárát rendezni szükséges a kialakult állapothoz, mert jelenleg a közút a zöldterületen vezet keresztül.

A tér zöldfelületén értékes növényállomány található, ezüstjuhar (*Acer saccharinum*), platán (*Platanus x hybrida*) és ostorfa (*Celtis occidentalis*) fordul elő. A tér rendezésekor, átalakításakor ezeket a faegyedeket javasolt megőrizni.

Zöldfelületi, ökológiai, de zöldfelülethasználati szempontból is a terület és a városrész legfontosabb zöldfelületi eleme az **Óhegy park**. Területét közel ezer négyzetméterrel növeltük, miközben az övezethatókat a tényleges használatnak megfelelően alakítottuk. A Dér utca egy szakasza jelenleg a park részét képezi, ennek kiszabályozását javasoljuk, a Szlávy utca mellett található beépítetlen, de IZ keretövezetben lévő zöldfelület közparkba történő sorolásával párhuzamosan.

A park jelenleg kihasználatlan, potenciális fejlesztési lehetőségeket rejt magában. Problémaként jelentkezik, hogy területe részben alábányászott és beszakadás-veszélyes, így közhasználat elől elzárt. A növényállomány egy része leromlott, felújításra szorul. Hasonló állapotban vannak a játszótérek és sportpályák jelentős hányada. Megérett az idő a park komplex felülvizsgálatára, rendezésére.

A kerületi játszótér-fejlesztési koncepció szerint a Dér utca melletti játszótér bővítése javasolt, a Lóhere játszótér szintén fejlesztendő. A kalandjátszótér, mivel nagyon elhatárolt részen, sűrű növényzettel körülhatároltan helyezkedik el, közbiztonsága nem megfelelő. A koncepció további funkciókkal (görkorcsolyapálya, biciklipálya) javasolja bővíteni a rekreációs kínálatot.

2009 novemberében a Hajnalkert Szolgáltató és Informatikai Kft. nevével fémjelezve elkészült az Óhegy park kiemelt játszótér fejlesztési javaslata, amely követi a fejlesztési koncepció irányelveit. A Dér utca melletti „Kicsik játszótére” új játszószerekkel bővül, kihelyezésre kerül ivókút is. Az egymás mellett lévő két játszóhely bekerítése javasolt, de a játszótéren való átjárhatóságot továbbra is biztosítandó. A tervek szerint a lóherés játszótér helyén épül a nagyok játszótére, a „Csösztornyos játszóváros”, amely a park egyedi jellegét adja, a helyi sajátosságot visszatükrözve. Különböző funkciókból állna: hinta,

kötél függőhíd, ferde mászóháló, tibeti függőhíd, csimpaszkodó függeszkedőhíd, csőcsúszda, egyenes csúszda. A jelenlegi kamaszok játszótere új helyre kerülne: a KRESZ pályától DK irányban a parki utakkal határolva. Olyan játszótér kialakítása a cél, mely megfelelő kikapcsolódást nyújt a kamaszok korosztálya számára is, környezete pedig pihenési, leülési lehetőséget is nyújt. Kihelyezésre kerülnek parki bútorok, és ivókút.

Az Óhegy utca közeli leromlott állapotú sportpályától K-i irányban egy többfunkciós műfüves pálya elhelyezését javasolják. Kihelyezésre kerülnek „sport” padok, ülőkék árnyékolóval, a pálya köré az árnyékoltság biztosítására fasor telepítése tervezett. A park Kőér utcai oldalánál, a meglévő sportpályától északra, a valamikor játszótérként funkcionáló területre gördeszka pályát terveztek. Cél volt a jelenlegi elhanyagolt, lepusztult parkrészeknek a fiatalok szórakozásának is szerves részét képező új funkció, esztétikus megjelenés kölcsönözése. Telepítésre kerül ivókút, graffiti fal a kerti bútorokon, kerékpártárolón kívül.

A 40/2001. (IX. 18.) sz. Önkormányzati Rendeletben foglaltaknak megfelelően egy szolgáltatóház-pihenőövezet került lehatárolásra, mozgássérült illemhelyes WC-blokkal, pelenkázó és csoportos foglalkoztatásra alkalmas helyiséggel. A felsorolt funkciókon kívül ki kell alakítani egy vendéglátásra alkalmas egységet is.

Újabb szabadidős tevékenység kínálat bővítését jelenti egy műfüves kültéri fitness terület, valamint vizes játszótér kialakítása. Javasolt ezenkívül a „díszter” (egykori emlékmű helyének) felújítása, vízarchitektúra, virágfelületek elhelyezésével.

A park funkcionális felújítása mellett szükség van a növényzet felújítására, ifjítására, pihenőhelyek környezetében virágfelületek létesítésére. Javasoljuk a növényállomány teljes körű, részletes, fakataszter szintű felmérését, amely alapját képezheti a későbbi komplex rehabilitációnak. A biológiailag aktív felületek aránya a park teljes területéhez képest magas, mintegy 80%. A magas zöldfelületi arány megőrzése a fejlesztés során figyelembe veendő szempont. A jelentős gyeves felületek mellett 75%-os lombkorona-borítottságú fás területek jellemzők, a park szélein található facsoportok kulissza-szerűen körbeveszik a parkot. Az itt található faállomány megőrzése egy pufferterületet biztosít a környező lakóterületek felé. A növényzet megőrzése különösen fontos a forgalmasabb Kőér utca mentén, valamint a parkot délről határoló lakóterület felől.

A park adottságai lehetővé teszik, hogy a játszóterei fejlesztése után alkalmas legyen az egész napi szabadidő eltöltésére. A kerület távolabbi pontjairól is ellátogatnak a szülők a gyerekekkel, így a park kiszolgálja a közösségi és rekreációs igényt. A parkban lévő kutyafuttató túlságosan kis méretű, így a kutyások inkább a „nagy-rét” területét használják. Javasolt a kutyafuttató kiterjesztése.

A területén található közhasználat elől elzárt terület kizárólag abban az esetben hasznosítható, ha a balesetveszélyt elhárították. A roskadásra hajlamos egykor lerakott kommunális hulladék elszállítása, a pincejáratok megerősítése után a katlan tereprendezésével újabb területek vonhatók be a park életébe, bővítve a rekreációs kínálatot. A terepviszonyokat kihasználva szánkózó-domb, csúszda-pályák alakíthatók ki. A katlanban hulladékgazdálkodási tanösvény létesítését javasoljuk, környezeti nevelési céllal. A megerősített pincerendszer pl. paintball pályaként, vagy egyéb kulturális funkcióra, akár kiállítótérként is hasznosítható. A Dér utcai játszótér közelében határértéket meghaladó réz- és kisebb mértékű higanyszennyeződés mutattak a korábbi talajszennyezettség vizsgálatok. A játszótér felújítását megelőzően újabb talajszennyezettségi vizsgálat készítése javasolt.

4.1.6. Út menti fasorok

Az Óhegy a kerület egyik leginkább fásított városrészeinek egyik. Az utcák nagy része fásított, ezért elsősorban a fasorok ütemezett felújítása, kiegészítése indokolt. Az utak fásításánál kiemelten kell kezelni a városszerkezeti jelentőségű fasorokat, így például az Óhegy, a Kada, a Gergely utca és a Gyömrői út fasorait, továbbá az egységességük miatt értékes fasori szakaszokat: Cserkesz utca (Diósgyőri u. - Noszlopy u. között), Kerecseny utca.

4.2. Környezetvédelmi javaslatok

4.2.1. Levegőminőség

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

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

A közúti közlekedésből származó szennyezés különösen a Gyömrői út felől érinti a területet, de itt, a munkahelyi területek miatt levegőminőségi szempontból érzékeny objektum nincs.

A tervezési területen a Carbonsint Kft., a Gb-Ganz Tüzeléstechnikai Kft. és a Mezei Fémtechnika Kft. működik bejelentett légszennyező pontforrásként, ugyanakkor egyik cég sem bocsát ki határérték felett. Távolilag az előbbi két telephely meg is szűnik, tekintettel hogy lakóterületen helyezkednek el. A terület fokozatos funkcióváltásával a különböző területhasználatok egymásmellettségéből adódó konfliktusok megszűnnek.

A Cserkesz utca mentén a munkahelyi területek lakóterülettel határosak, ezért itt javasolt az új telepengedély-köteles tevékenységek kizárása, a szomszédos lakóterületek védelme céljából. Szintén a lakóterületek védelme érdekében a munkahelyi területeken új környezetterhelő tevékenységeket (mint pl. nehézgépjármű-parkoló vagy munkagéptároló, nyitott rakodóudvar, hulladékkezelés, ártalmatlanítás) korlátozni szükséges a lakóterületek határától számított 50 méteren belül.

4.2.2. Zajterhelés

A terület zajviszonyait a levegőminőséghez hasonlóan a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg elsősorban, de a munkahelyi területeken működik néhány üzemi jellegű zajforrás.

A tervezési területen pontszerű – üzemi jellegű – zajforrásként a Carbonsint Kft. telephelye működik, azonban ez a védendő területeken már határérték alá csökken. További zajszennyező ipari létesítmény található tervezési terület mellett a Cserkesz utcában, a Richter Gedeon Nyrt. telephelyén. A cég a Cserkesz utca vonalában az új létesítményeknél kiemelt zajcsillapítású berendezéseket tervez.

Közlekedési zajforrásként továbbra is a Cserkesz utca, Gergely utca, Kőér utca, Harmat utca, Gyömrői út, Kada utca, Óhegy utca forgalma jelenik meg a területen. A legjelentősebb vonalas zajforrás a Gyömrői út. Itt akár 10 dB-et meghaladó zajterhelés is jelentkezik a közlekedési útvonalak melletti beépítések előtt. Közepes mértékű (5-10 dB) határérték feletti zajterhelés mutatkozik a Gergely utcai és a Kőér utcai épületek előtt. Az Óhegy utca, a Kada utca és a Harmat utca épületei előtt határérték körüli a nappali zajszint. A többi utcában határérték alatti zajterhelés jelentkezik.

A szabályozási terv javaslata a területre jelentős forgalmat vonzó létesítmény elhelyezését nem tartalmazza, ezért a belső utak forgalma jelentősen nem változik. Ugyanakkor a Körvasút menti körút kiépítésével a forgalmi áramlatok átrendeződnek majd távolilag. A Kőér utca jelentős forgalmat fog lebonyolítani a jövőben, de mivel az utat alagútban vezetik, további zajterhelést nem okoz majd ez az útszakasz.

A zajszennyezés elleni védelem új beépítés esetén passzív akusztikai védelemmel lehetséges. Továbbá a Gergely utcai lakóterületek zajvédelme érdekében a munkahelyi területeken a funkciókat korlátozni szükséges. A zajos tevékenységeket, mint például a nehézgépjármű-parkolót vagy munkagéptárolót, nyitott rakodóudvart, hulladékkezelést, -ártalmatlanítást nem javasolt elhelyezni a lakóterületek határától számított 50 méteren belül.

4.2.3. Talajvédelem

A tervezési területen az Óhegy park területén van tudomásunk feltárt talajszennyezésről. Az 1999-es talajszennyezettségi vizsgálatok szerint határértéket meghaladó réz- és kisebb mértékű higanyszennyeződés mutatkozik a területen. A szennyeződés forrása nem ismert, de feltételezhetően a terület feltöltése során került oda. A kimutatott szennyeződések mértéke és lokalitása miatt közvetlen beavatkozás nem indokolt, de mivel a szennyeződés egy játszótér közelében lokalizálható, ezért a játszótér felújítását megelőzően újabb talajszennyezettségi vizsgálat készítése indokolt.

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

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

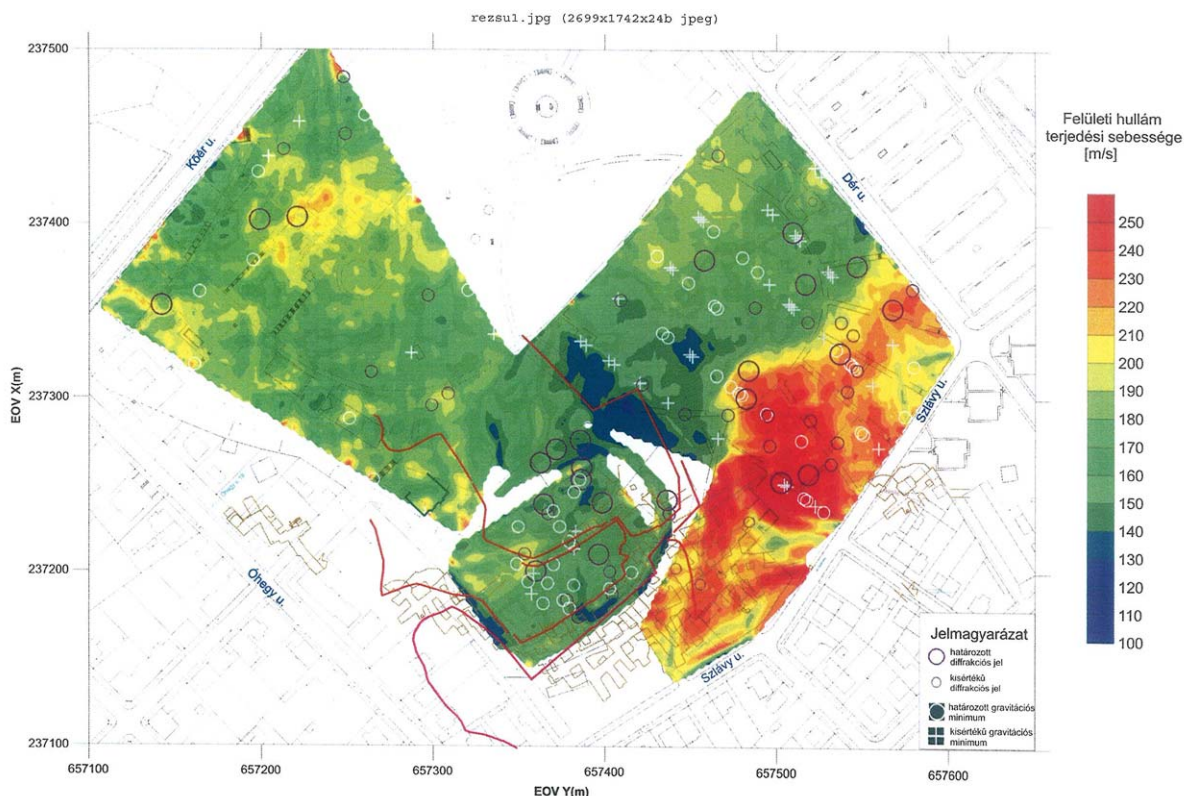
Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék ártalmatlanítása csak az illetékes környezetvédelmi-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

4.2.4. Alápinézett területek

Az Óhegy park alatt nagyterjedésű pince található, amely korlátozza a park egy jelentős hányadának használatát, mivel nagy része felszakadás, valamint süllyedés veszélyes, állag szempontjából felülvizsgálandó, illetve tömedékelendő. A parkterületre több vizsgálat, tanulmány készült a közelmúltban.

2006-ban a KBFI-ALFA Geotechnológia Kft. által készített pályázati kiviteli tervdokumentáció a kommunális szeméttel feltöltött, volt bányaudvar területén lévő kiüregelődések feltárásáról és veszély-elhárítás módjáról tartalmaz vizsgálatokat. A tanulmányban a katlan és környezetének bányászati vonatkozású vizsgálata, valamint a bányaudvar feltöltés-szerkezetének ismertetése mellett geofizikai üregkutatói eredmények és tömedékelési terv szerepel. Foglalkozik az előbbieken túlmenően a potenciális veszélyforrást jelentő területek katlanon belüli és annak közvetlen környezetében történő kijelölésével, valamint a feltárt üregek megszüntetésének technológiájával. Leírja a tömedékelés részletes munkafázisait, menetét, a beavatkozási pontokat.

2010-ben szintén a KBFI-ALFA Geotechnológia Kft. készített egy intézkedési tervet az Óhegy park alatti, nagyterjedésű feltöltött területen kialakult veszélyhelyzet kezelésére vonatkozóan. A munka célja az volt, hogy olyan végleges megoldást találjon, ami a közeljövőben veszélyt kizáró módon biztosítaná a lakossági parkhasználatot. A terv a korábbi tömedékelési megoldás mellett a kommunális hulladék roskadásából fakadó konfliktusok kezelésével is foglalkozik.



Forrás: KBFI-ALFA Geotechnológia Kft és Eötvös Lóránd Geofizikai Intézet

A terv a korábbi tömedékeléses megoldás mellett a kommunális hulladék roskadásából fakadó konfliktusok kezelésével is foglalkozik. Az ábrán azoknak a geofizikai méréseknek eredménye látható, amelyek szeizmikus felületi hullám tomográfia segítségével tárta fel a kis sebességű, fellazult területeket (kék színű területek). Piros színnel a kemény, szálban álló mészkő helyezkedik el. Az előbbieket a lezárt területen belül találhatók.

Ellenőrzési rendszer kiépítését javasolja, amely a kritikus felületek roskadásából származó mozgásokat prognosztizálja, még mielőtt a felszínen veszélyforrásként jelentkezne. A pincerendszer állagromlására, illetve a feltöltés roskadásból és a felgyülemlett széndioxid jelenlétéből következő problémákra is kínál megoldásokat. A katlanon kívüli területen a laza, inhomogén szerkezetű feltöltés megszüntetése hatalmas költségekkel járna, ezért az intézkedési terv erre a területre a folyamatos ellenőrzést és az időben történő beavatkozást tartja megoldásnak, javasolja mágneses extenzométeres mérőkutakból álló monitoring rendszer kiépítését. (Az önkormányzat tájékoztatása szerint a monitoring rendszer hamarosan el fog készülni a területre.) A KRESZ park melletti pinceüreg betömedékelése rövidtávú feladatként jelenik meg a dokumentációban. A kommunális hulladékkal feltöltött bányaudvar, a katlan teljes kitakarítása, a hulladék elszállítása és az alatta lévő, részben beomlott, részben állva maradt pinceüregek beomlasztása, stabilizálása és a katlan újbóli, rétegenkénti tömörített feltöltése ellenőrzött inert anyaggal.



Jelenlegi üregrendszer (Forrás: KBFI-ALFA Geotechnológia Kft és Eötvös Lóránd Geofizikai Intézet.)

Az intézkedési tervben foglaltak jelentős költségigényt támasztanak. Ha a kommunális hulladék kitararítása, a pinceüregek stabilizálása után a katlan tereprendezése nem a park jelenlegi szintjére, hanem attól eltérő terepszintre történik, akkor amellet, hogy ennek a műveletnek alacsonyabb a költsége, a változatos felszín a parkrészt későbbi hasznosítása szempontjából is előnyökkel jár. A pinceüregek megerősítése az utóbbi 10-15 évben tervszerűen történik. A földalatti térség kedvezőtlen üreg-pillér aránya, valamint a sűrű északkelet-délnyugat irányú tektonikai törések jelenléte stabil, beton idomkó falazatos alátámasztást tesz szükségessé.

Alápincézett területen épület, támfal és terepszint alatti építmény elhelyezése, bővítése esetén talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat készítése szükséges, amely kiterjed a pince- és üregvédelemre, pincefeltárára, a talaj- és rétegvíz viszonyokra, a talajvízmozgás veszélyére, továbbá az építési tevékenységgel (kivitelezéssel) összefüggő állapotváltozásokra. A vizsgálatok alapján meghatározható a megfelelő műszaki megoldás (esetleges pincemegerősítés, tömedékelés, alapozási mód megválasztása). Az építési engedélyezés során az építésügyi hatóság a szakvéleményben foglaltak figyelembevételével a beavatkozási munkák körét meghatározhatja, illetve kötelezően előírhatja. Az építésügyi hatóság közműhálózat javítása, ill. rekonstrukciója során a fenti kötelező előírásoktól eltekinthet.

Amennyiben építkezés során ismeretlen üreg kerül elő, vagy arra utaló esemény következik be (meglévő építmény károsodása, földtömeg váratlan megcsúszása, horpa vagy lokális földsüllyedés kialakulása, eddig ismeretlen pincelejárát előkerülése, stb.) az építési munkát azonnal le kell állítani, és értesíteni kell az építésügyi hatóságot; egyidejűleg gondoskodni kell a terület lezárásáról és arról, hogy azt idegenek ne közelíthessék meg. Az esetlegesen előkerült pince, üreg, földalatti tárolótér állagmegóvásáról a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 46. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.

A felszín alatti pincejáratokra és üregekre való tekintettel a közművek elhelyezésére csak olyan műszaki megoldás engedélyezhető, amelynél meghibásodás valószínűsége minimálisra csökkenthető, és csőtörés esetén is megakadályozható az ivóvíz, a szenny-, és tisztítatlan csapadékvíz, valamint a földgáz üregekbe jutása. A csővezetékeknek alkalmasnak kell lenniük az esetleges talajmozgások felvételére, ill. flexibilis kapcsolatokat kell alkalmazni a csőkötéseknel és az épületekbe való beállításoknál. Biztosítani szükséges a közműhálózat rendszeres ellenőrzését, az esetleges szennyezés lokalizálását és a hibák gyors javítását.

4.2.5. Hulladékkezelés

A keletkező kommunális hulladékok elszállítását az FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő.

A tervezési terület déli részén ipari üzemek is működnek, ahol veszélyes hulladékok is keletkeznek (jellemzően fáradt olaj, olajos rongy, vashulladék). Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott. A bontási munkálatok során keletkező hulladékok kezeléséről és a felhagyott telephelyek környezetében lévő illegális lerakatok felszámolásáról a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.