

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Cserkesz utca – Alkér utca – Gergely utca – Szlávay utca által határolt terület keretövezet-módosítási javaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat megbízásából jelenleg folyik a „*Budapest X. kerület, Kőbányai Önkormányzat területére helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése a Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca(Óhegy) által határolt területegységre vonatkozóan*”.

Az elkészült programot és a szabályozási koncepciót a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 72/2011. (IV. 12.) határozatával fogadta el, és a tervet továbbtervezésre alkalmasnak tartotta. A területre javasolt változtatások egy része igényli Budapest Településszerkezeti Tervének és a Fővárosi Szabályozási Keretternak a módosítását is, melyre vonatkozó tervi javaslatlaltal a 83/2011. (IV. 28.) határozatában egyetértett a Bizottság.

Párhuzamosan készül a szomszédos területen működő Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői út menti üzemi területeire a korábbi hatályos kerületi szabályozási terv felülvizsgálata. Az elkészült vizsgálati anyagok bemutatása az előző bizottsági ülésen megtörtént.

A vizsgálatok készítése során, a környező területekre gyakorolt hatások felmérésekor felvetődött, hogy a Cserkesz utca – Szlávay utca – Gergely utca – Alkér utca által határolt tömbben fokozott a lakó- és munkahelyi területek egymás mellettségéből adódó konfliktusok sora.

Ezért a két terv (és terület) összehangolása érdekében újra átgondoltuk a Cserkesz utca – Szlávay utca – Gergely utca – Alkér utca által határolt tömb távlati funkcionális szerepét, és a korábban elkészült Óhegy KSZT tervi kiegészítéseként elkészült a mellékelt településrendezési javaslat (2. melléklet). Lényege, hogy az Óhegy KSZT csak a tömb északi felét javasolta a terület átalakulását elősegítő intézményi keretövezetbe sorolni, míg jelen tanulmány a tömb egésze intézményi besorolásának lehetőségét, illetve ennek következményeit vizsgálja.

A településrendezési javaslatot a Tervező ismerteti a bizottsági ülésen.

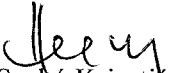
**Döntési javaslat**

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

Budapest, 2011. október 05.

  
Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

.../2011. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület, Cserkesz utca – Alkér utca – Gergely utca – Szlávy utca által határolt terület keretövezet-módosítási javaslatáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadja a Budapest X. kerület, Cserkesz utca – Alkér utca – Gergely utca – Szlávy utca által határolt terület keretövezet-módosítási javaslatát, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja a Budapest X. kerület, Kőbányai Önkormányzat területére készülő helyi építési szabályzat és szabályozási terv Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca (Óhegy) által határolt terület egységére vonatkozó üteme részeként.

Határidő:

2011. november 30.

Feladatkörében érintett:

a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért  
felelős alpolgármester  
Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője



*2. melléklet az előterjesztéshez*

Budapest X. kerület, Cserkesz utca – Alkér utca – Gergely utca – Szláv utca által határolt terület településrendezési javaslata – tervdokumentáció (pdf formátum)

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.  
TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296



## **BUDAPEST X. KERÜLET**

CSERKESZ UTCA - ALKÉR UTCA -  
GERGELY UTCA - SZLÁVY UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**

2011. SZEPTEMBER HÓ

**BUDAPEST X. KERÜLET,**  
**Cserkesz utca – Alkér utca – Gergely utca – Szlávy utca**  
**által határolt területre**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**

Tsz: I-594-1/2011

**TERVEZŐK:****Településtervezés:**

Albrecht Ute irányító tervező  
 TT/1É 01-0517

Balla Mariann

Szűcs András

Tóth Attila

*Albrecht Ute*  
 .....  
*Balla Mariann*  
 .....  
*Szűcs András*  
 .....  
*Tóth Attila*  
 .....

**Közlekedés:**

Lelkes Mihályné  
 K1d-1 01-2319/13

*Lelkes Mihályné*  
 .....

**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
 TK 01-5060

Zétényi Dávid

*Pogány Aurél*  
 .....  
*Zétényi Dávid*  
 .....

**Közművek:**

Román Péter Attila  
 TV-T 01-13717

Pető László  
 TE-T 01-9743

*Román Péter Attila*  
 .....  
*Pető László*  
 .....

**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute

*Albrecht Ute*  
 .....

**MEGRENDELŐ:**

Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyilvánosan Működő Rt.

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

Budapest, 2011. szeptember 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

#### 1. VIZSGÁLATOK

##### 1.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

- 1.1.1. A terület elhelyezkedése
- 1.1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet
- 1.1.3. Településszerkezeti összefüggések
- 1.1.4. Területhasználat vizsgálata
- 1.1.5. Épület állag, szintszám vizsgálata
- 1.1.6. Beépítési mérték vizsgálata
- 1.1.7. Telek- és tulajdonviszonyok vizsgálata

##### 1.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

- 1.2.1. Közúthálózat vizsgálata
- 1.2.2. Közforgalmú közlekedési hálózat vizsgálata
- 1.2.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés
- 1.2.4. Parkolási vizsgálat

##### 1.3. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

- 1.3.1. Vízellátás
- 1.3.2. Csatornázás
- 1.3.3. Villamosenergia-ellátás
- 1.3.4. Gázellátás
- 1.3.5. Távközlés

##### 1.4. KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLAT

- 1.4.1. Zöldfelületek
- 1.4.2. Környezetvédelem

##### 1.5. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

#### 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

##### 2.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

- 2.1.1. Szabályozási koncepció
- 2.1.2. Környezetalakítási javaslat
- 2.1.3. FSZKT módosítási javaslat

##### 2.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- 2.2.1. Úthálózat fejlesztés
- 2.2.2. Tömegközlekedés fejlesztés
- 2.2.3. Parkolási javaslat
- 2.2.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

##### 2.3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- 2.3.1. Vízellátás
- 2.3.2. Csatornázás
- 2.3.3. Villamosenergia-ellátás
- 2.3.4. Gázellátás
- 2.3.5. Távközlés

##### 2.4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

- 2.4.1. Zöldfelületek
- 2.4.2. Környezetvédelem



## BEVEZETÉS

### Előzmények

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata megbízásából a „Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére, Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca határolt terület egységre vonatkozóan, mintegy 80ha területre” elkészült szabályozási terv az Étv. 9.§. (3) bekezdés szerinti egyeztetési folyamat előtt áll.

A jelen tanulmányterv a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. megbízásából készült, azon céllal, hogy felülvizsgálatra kerüljön a Cserkesz utca - Szlávy utca – Gergely utca – Alkér utca által határolt teljes tömb távlati funkcionális szerepe, és a korábban elkészült Óhegy KSZT tervi kiegészítését képezhesse. A szöveges és rajzi tervanyagnak illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez.

Az Óhegy KSZT tárgyi tömb északi felét javasolta a terület átalakulását elősegítő intézményi keretövezetbe sorolni, míg jelen tanulmány a tömb egészének intézményi besorolásának a lehetőségét, illetve ennek következményeit vizsgálja.

## 1. VIZSGÁLATOK

### 1.1 VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 1.1.1. A terület elhelyezkedése

A tervezési terület a X. kerületben, az átmeneti zóna területén helyezkedik el Kőbánya Óhegy városrészében. Az Óhegy Kőbánya legnagyobb múltú városrésze. Jelen tervezési terület Kőbánya ipari-munkahelyi átalakuló városrészében egy igen jellegzetes lakó – gazdasági funkciójú vegyes tömb a Gergely utcától délre a Szlávy utca – Alkér utcák között.

A vizsgált tömb beállt lakóterületek és a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár területének egyik elválasztó, átmeneti területe.

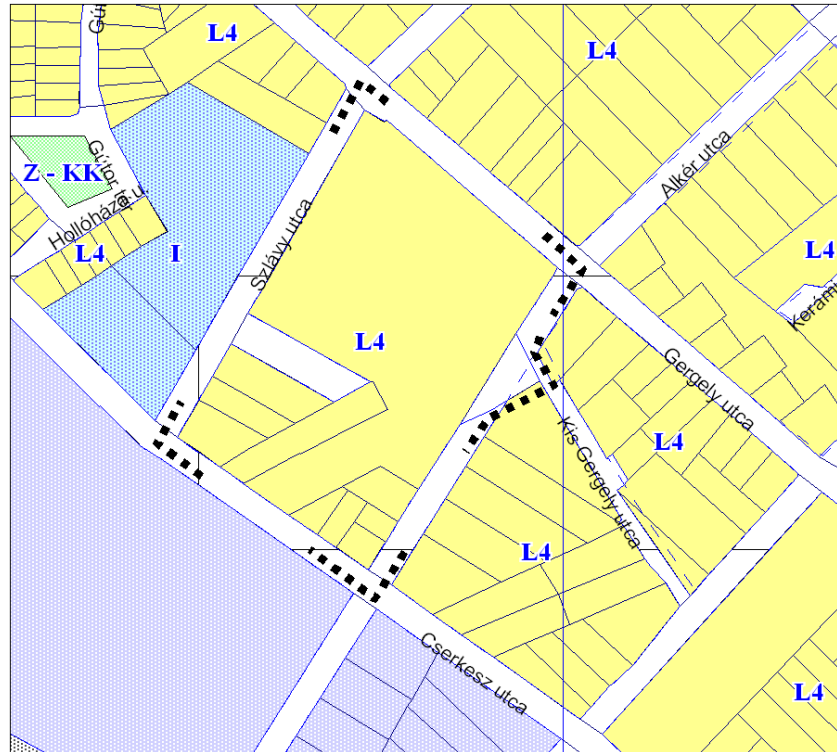


## 1.1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet

### 1.1.2.1. Fővárosi szabályozási keretterv, Budapesti városrendezési és építési keretszabályzat (FSZKT, BVKSZ)

Budapest Főváros Közgyűlése 46/1998.(X.15.) Főv.Kgy. rendeletével az FSZKT jóváhagyásáról, valamint a főváros védelmi és korlátozási területeiről rendelkezik, 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendeletével jóváhagyta a BVKSZ-T.

A tervezési területet az **FSZKT** a lakóterületek közül L4, intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe sorolja.



A **BVKSZ** érintett keretövezetre vonatkozó főbb előírásai:

Az **L4 keretövezet** a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportosított, valamint hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés is megengedett. A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t. A terület elsősorban egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyben olyan funkciók is elhelyezhetők, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik. A keretövezetben elhelyezhető épületeken kívül, azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként járműtároló, a KVSZ-ben meghatározott módon és feltételekkel, háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem építményei helyezhetők el, melytől használati mód változása esetén sem lehet eltérni.

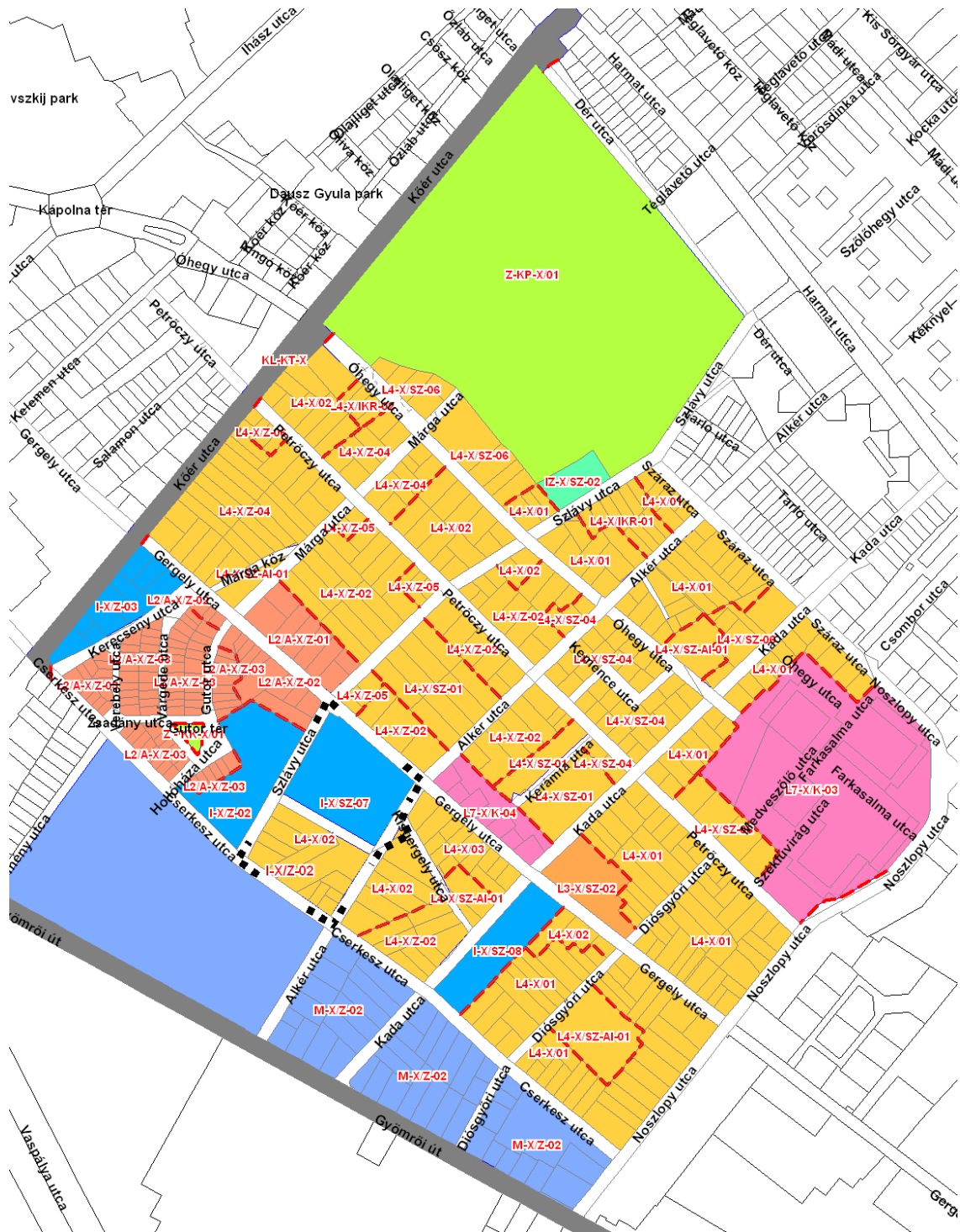
### 1.1.2.2. Kerületi városrendezési eszközök

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

A X. Kerület Önkormányzatának megbízásából készült stratégia megállapításai szerint az Óhegy ipari-gazdasági jellegű területsávja rohamos átalakulás jegeit mutatja, és fokozatosan lakó- és intézményterületté alakul át. A kerületrész távlatban lakó/intézményi funkcióra szolgáló terület, ahol

az ipari jellegű területek gyorsan vesznek munkahelyi funkcióikat, lakó- és intézményterületté alakulva át. Ennek jellegzetes példája a Vaspálya utca, Kőér utca, Cserkesz utca, Gergely utca által határolt területsáv. A kerületrészek közül ezen a területen a legnagyobb a konfliktushelyzet az ipari és lakóterületek szétválasztása terén.

### Folyamatban lévő Óhegy KSZT javasolt övezeti terve:

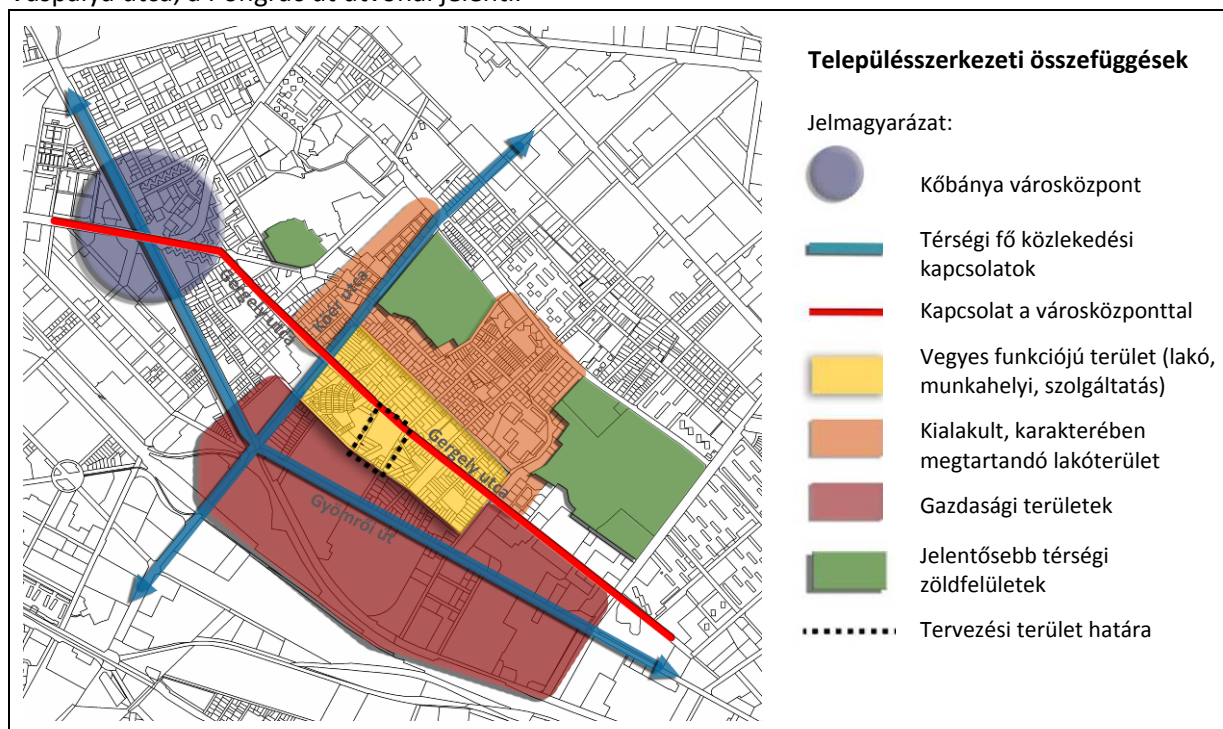




### 1.1.3. Településszerkezeti összefüggések

A terület őrzi a XX. század elejére kialakult városszerkezeti jellemzőket. A XIX. század végén, a XX. század elején kialakult utcaszervezet látható ma is, bár egyes utcák, utcaszakaszok akkor még csak „dűlő” méretűek voltak. Helyenként a teleszerkezet is őrzi az egykori szőlőskertek parcellakiosztását, például az Alkér utca nyomvonalán álló lakóház is, amely jelenleg zsákutcává teszi a közterületet. A területen – a határos területekkel szervesen összefüggő – változatos karakterű lakó- és gazdasági területek húzódnak.

A kerület központjával közvetlen kapcsolatot biztosít a Gergely utca, és fontos közlekedési kapcsolata a területnek délen a Gyömrői út és az ÉK – DNY irányú Kőér utca. Fő közlekedési kapcsolatait a város központja felé a területet délen határoló, kerületközi, kerületi jelentőségű főút, a Gyömrői út, Vaspálya utca, a Pongrác út útvonal jelenti.



### 1.1.4. Területhasználat

A vizsgált terület túlnyomó részén a terület-felhasználási besorolásnak (intenzív kertvárosias lakóövezet) **nem** megfelelően a munkahelyi, gazdasági funkció dominál, elszórtnan megjelenő lakó, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó funkcióval vegyesen.



*Munkahelyi, gazdasági területek a térségben*



A vizsgált területen a területhasználatból adódó konfliktus mind tömbön belül, mind a határoló tömbök irányából egyaránt jelentkeznek a zárványként fellelhető lakóterületek esetében.

A tömb területének nagy részét elfoglaló 41694 hrsz.-ú telken több egymástól független gazdasági társaság, többféle gazdasági tevékenységgel (műszaki szerek gyártása, egyedi és különleges rugók gyártása, öntöde) szolgáltatással (anyagvizsgáló gépek szervize, építőgép bérbeadás), ill. kereskedéssel (Carbosin Kft. Mintaboltja) foglalkozik, ezek egyrészt a szomszédos lakótelkek használatát zavarják, másrészt a lakóingatlanok értékét jelentős mértékben csökkentik.

A tömb szomszédságában a Szlávy utca elején, valamint Cserkesz utca déli oldalán a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. üzemi épületei, raktárai és irodaépületei állnak, valamint a Szlávy utcában a G.B. Ganz Tüzeléstechnikai Kft. üzeme működik. A zárvány lakótelkekkel szemben a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár hosszútávon is ezen a területrezen fog üzemelni, így a folyamatosan fejlődő környezetbarát technológiái ellenére is a lakóterületekkel való konfliktus teljes mértékben nem szüntethető meg.

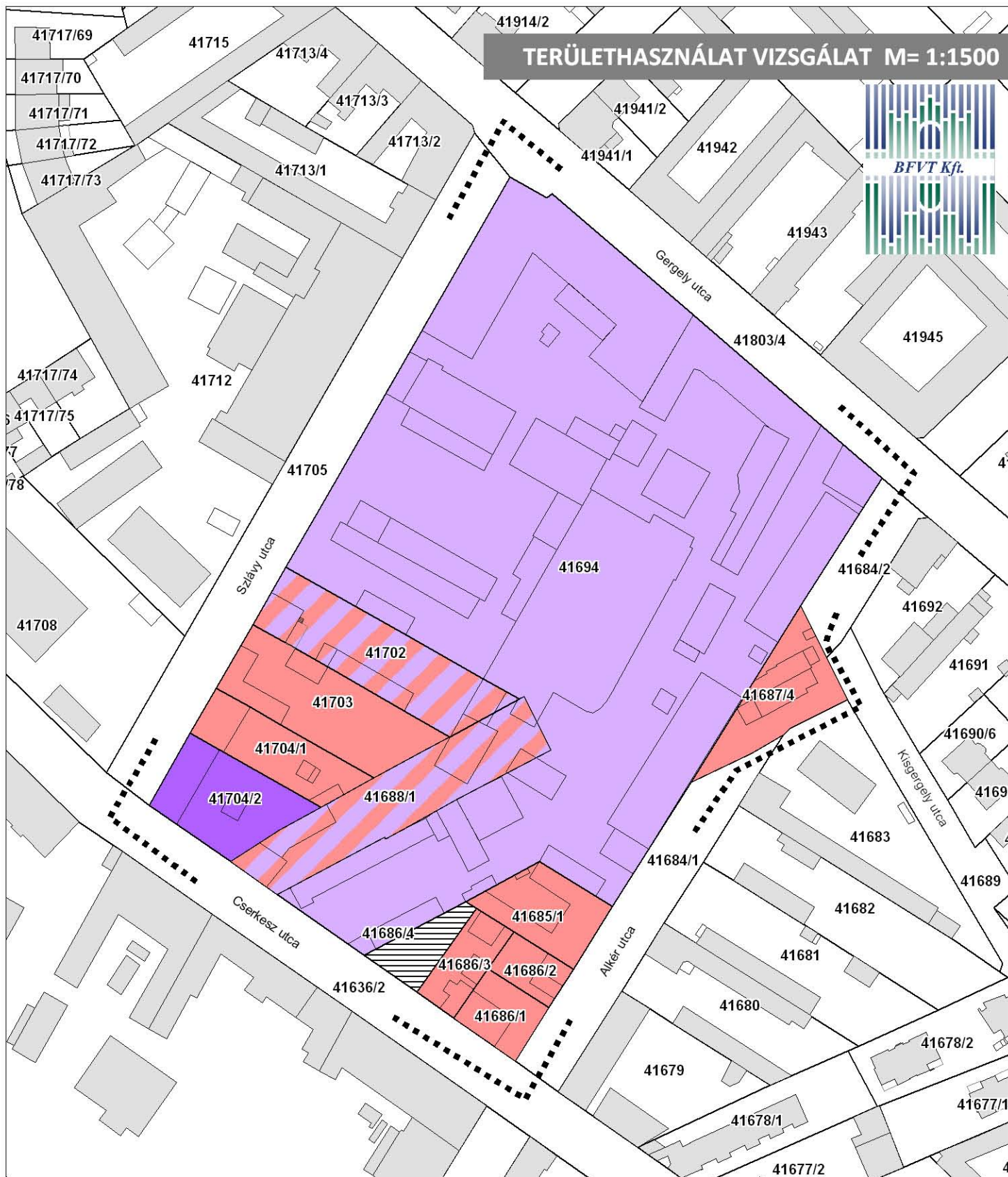
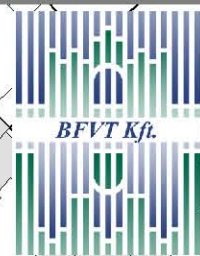


A vizsgált tömb területhasználatából adódó konfliktusok

„.....az ipari jellegű területek gyorsan veszítik munkahelyi funkcióikat, lakó- és intézményterületté alakulva át. Ennek legjellegzetesebb példája az Óhegy alja, annak délnyugatról nagyjából a Vaspálya, Kőér, Cserkesz, északkeletről a Gergely utca által határolt területsávja. A kerületrészek közül ezen a területen a legnagyobb a konfliktushelyzet az ipari és lakóterületek szétválasztása terén.”









(Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat – IVS – 2010)

**TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT M= 1:1500**



**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**

- |  |  |
|--|--|
|  Munkahelyi terület                  |  Környező épületek        |
|  Lakó                                |  Telekhatár               |
|  Vendéglátás                         | <b>41686/1</b> Helyrajzi szám  |
|  Vegyes terület (lakó és munkahelyi) |  Tervezési terület határa |
|  Használaton kívüli                  |  |



### 1.1.5. Beépítési mérték és szintterületi mutató vizsgálata

A vizsgált területen a szabadon álló, a zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítés egyaránt jelen van. A beépítés mértéke igen változatos képet mutat, a tömb túlnyomó részén meghaladja az L4 keretövezetben megengedett határértéket. Nem beépítetlen telek a területen 1 db (384 m<sup>2</sup> területű) található.

A szintterületi mutató számított értéke a jellemzően földszintes beépítés következtében egyik vizsgált telek esetében sem haladja meg a jogszabályokban megengedett határértéket.

### 1.1.6. Épület állag, szintszám vizsgálat

A területen az épületek jellemzően földszintesek, csupán 1 lakóépület alagsor + földszintes, és 1 gazdasági épület fsz + 1 + tetőteres kialakítású.

Az épületek állaga közepes, vagy rossz állapotú; kivételt képez a felújított Kiscserkész étterem a Cserkész utca – Szláv utca sarkán és a mellette álló lakóház.

A vizsgált területen összesen 10 darab lakóépület áll, melyekben 22 darab többségében igen kis alapterületű lakás található. A területen álló egyetlen társasházban (hrsz.: 41685/1) a lakások átlag alapterülete 30 m<sup>2</sup> alatti.

### 1.1.7. Telek- és tulajdonviszonyok vizsgálata

A telek mérete szélsőséges értékek között változik (24.943 – 260 m<sup>2</sup>), a. 800 m<sup>2</sup> alatti, ún. aprótelek elsősorban a tömb déli sarkában helyezkednek el.

A tervezési területen a közterületek mindegyike a kerületi önkormányzat tulajdona.

Az Alkér utca 14/a. szám alatti (hrsz.: 41686/1) telek a Motiváció Alapítvány tulajdona, különböző gazdasági társaságok tulajdonában 2 ingatlan van. A többi telek magánszemély(ek) tulajdona, illetve egy telek társasházi tulajdonban van.

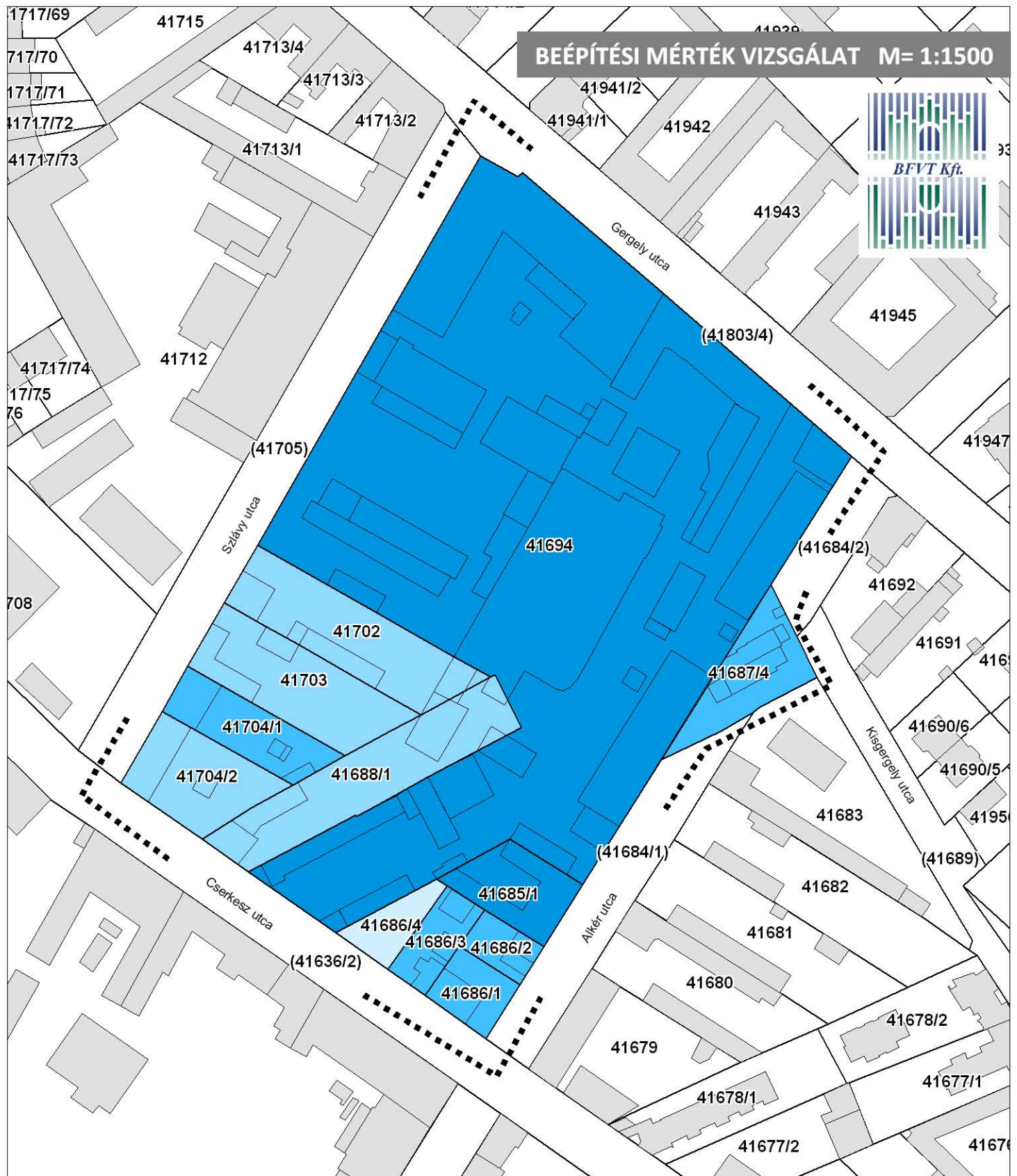
A közterületi telek kivételével a területen az Alkér utca 16 szám (41685/1 hrsz.) alatt álló társasházban van csak a X. kerületi Önkormányzatnak tulajdonrész (5 db albetét, mindösszesen 184 m<sup>2</sup>).



Alkér utca 16.

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
(41636/2)	24943	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(41684/1)	1600	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(41684/2)	706	X. kerületi Önkormányzat	közterület
41685/1	634	Társasház tulajdon	lakóház
		A/1 Kőbányai Önkormányzat – 46 m <sup>2</sup>	
		A/2 Kőbányai Önkormányzat – 29 m <sup>2</sup>	

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Művelési ág
		A/3 Magánszemély – 29 m <sup>2</sup> A/4 Kőbányai Önkormányzat– 46 m <sup>2</sup> A/5 Magánszemély – 25 m <sup>2</sup> A/6 Magánszemély – 25 m <sup>2</sup> A/7 Magánszemély – 25 m <sup>2</sup> A/8 Magánszemély – 30 m <sup>2</sup> A/9 Magánszemély – 28 m <sup>2</sup> A/10 Kőbányai Önkormányzat– 31 m <sup>2</sup> A/11 Kőbányai Önkormányzat– 32 m <sup>2</sup>	
41686/1	369	Motiváció Mozgássérülteket Segítő Alapítvány	lakóház
41686/2	260	magántulajdon	lakóház
41686/3	377	magántulajdon	lakóház
41686/4	318	magántulajdon	beépítetlen terület
41687/4	759	magántulajdon	kivett lakóház, gazdasági épület
41688/1	1500	Magántulajdon, CARBOSINT Kft, BIM Kft.	lakóház, üzemi épület
41694	19011	BIM Rugóipari Ker. és Szolg. Kft. (850/6600), Métisz Q Bt. (127/6600), AB-Machine Kft. (1172/6600), Carbosint Kft. (4351/6600)	üzem
41702	1334	Magyar Állam (66/740) (kezelő: Kincstári Vagyonigazgatóság), magántulajdon (674/740)	lakóház, udvar, üzemi épület
41703	1215	magántulajdon	lakóház, udvar
41704/1	699	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
41704/2	884	magántulajdon	lakóház, udvar, gazdasági épület
(41705)	3154	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(41803/4)	23819	X. kerületi Önkormányzat	közterület



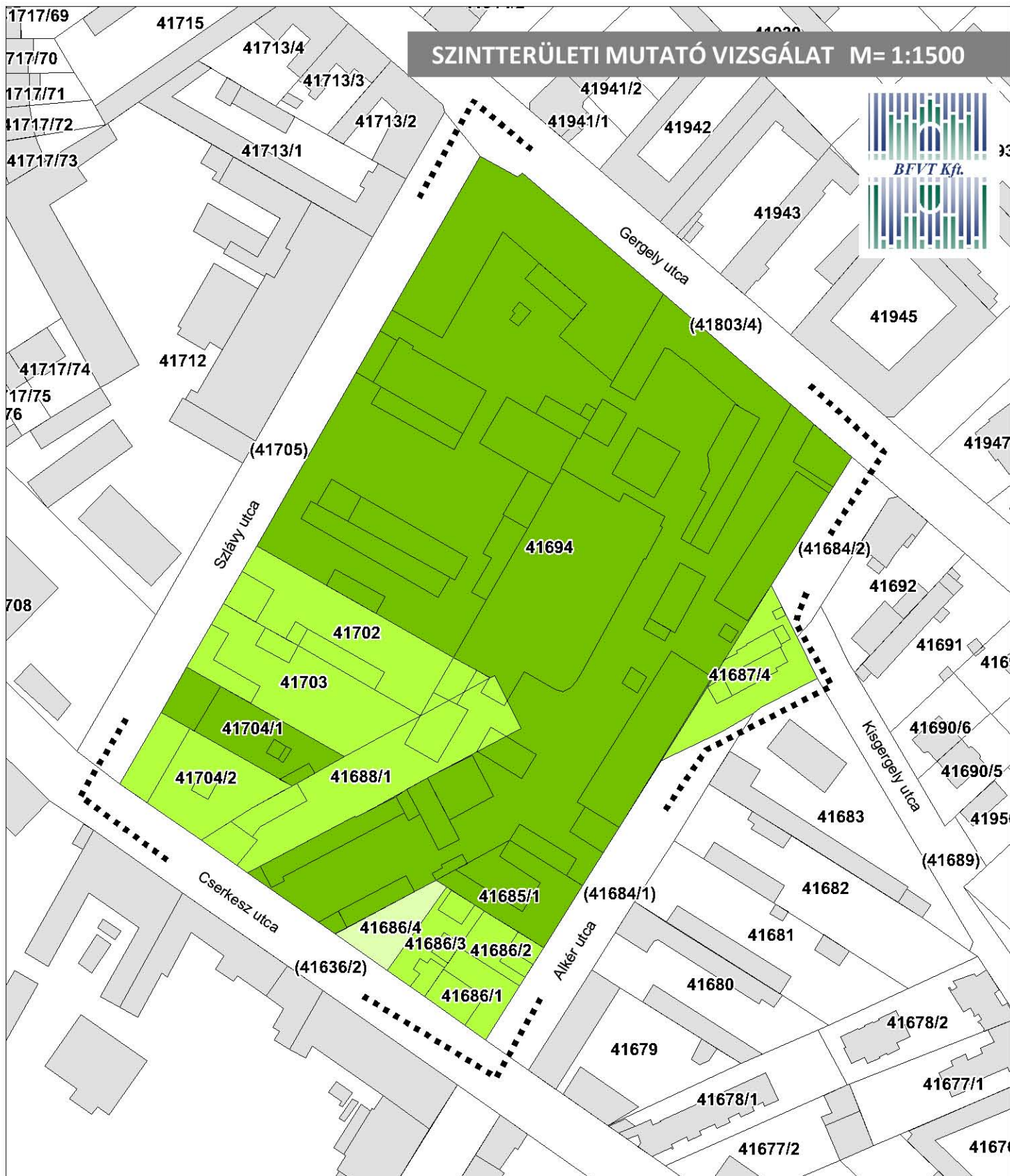
**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

Jelmagyarázat:

- |  |             |   |                          |
|--|-------------|---|--------------------------|
|  | 50,1 - 70 % |  | Környező épületek        |
|  | 30,1- 50 %  |  | Telekhatár               |
|  | 15,1 - 30 % |  | 41686/1 Helyrajzi szám   |
|  | 0 %         |  | Tervezési terület határa |









SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLAT M= 1:1500



Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

Jelmagyarázat:

- |  |  |
|--|--|
|  0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |  Környező épületek        |
|  0,01- 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |  Telekhatár               |
|  0,41 - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 41686/1 Helyrajzi szám   |
|  |  Tervezési terület határa |

# ÉPÜLETÁLLAG- ÉS SZINTSZÁMVIZSGÁLAT M= 1:1500



## Budapest X. kerület, Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca által határolt területre településrendezési javaslat

### Jelmagyarázat:

Jó állapotú

Közepes állapotú

Rossz állapotú

**P+F** Szintszám

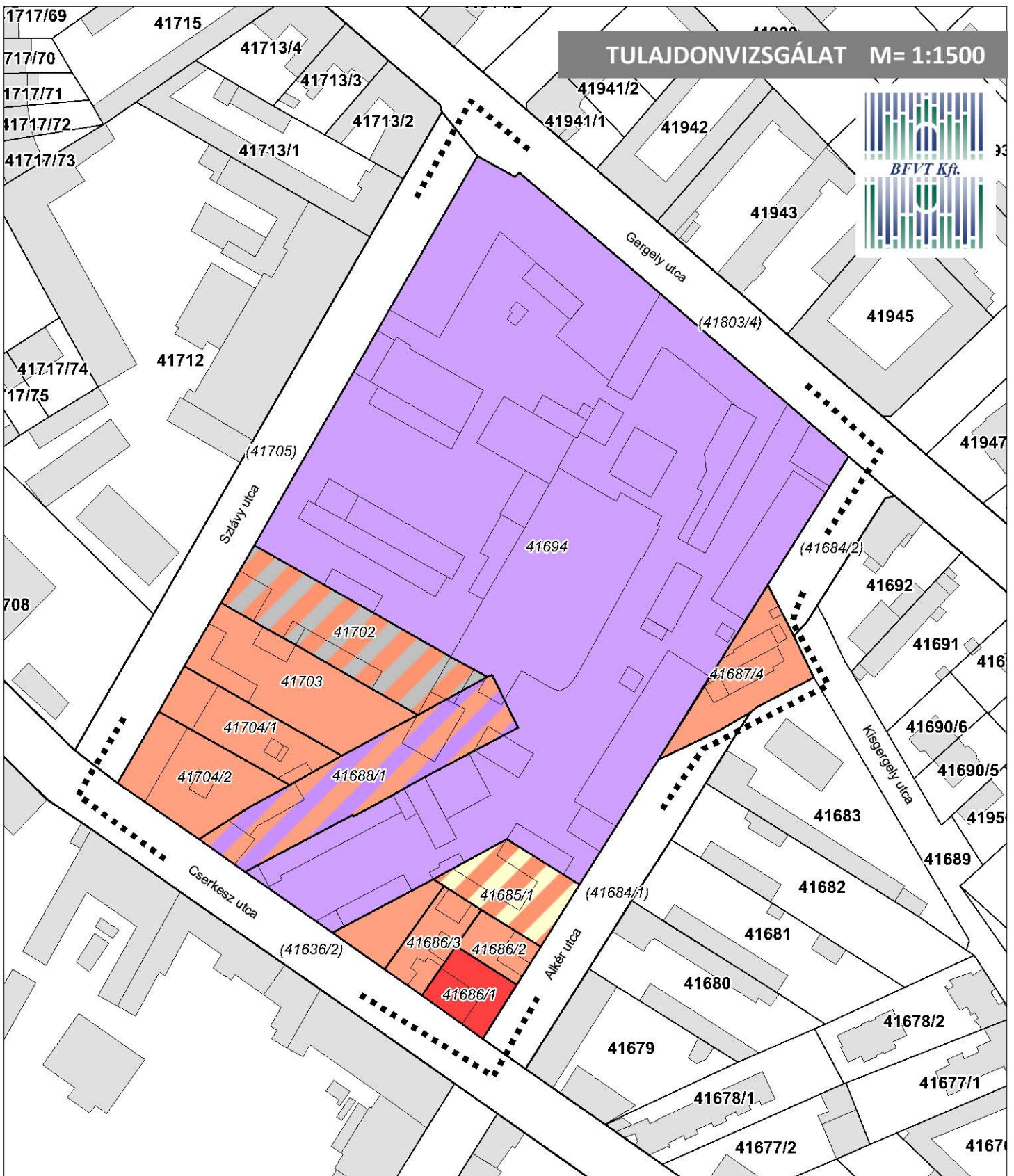
Környező épületek

Telekhatár

41686/1 Helyrajzi szám





Tervezési terület határa










**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**

-  Magyar Állam + Magán tulajdon
-  Társasház (X. ker. Önk.+ Magán)
-  Magánszemély(ek) tulajdona
-  Motiváció Alapítvány tulajdona

-  Gazdasági társaság tulajdona  
( BIM Rugóipari Kft., Métisz Q Bt.,  
AB-Machine Kft., Carosint Kft.)
-  Gazdasági társaság +  
Magán tulajdon

-  Környező épületek
-  Telekhatár
- 41686/1** Helyrajzi szám
-  Tervezési terület határa



## 1.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.2.1. Közúti közlekedés

A vizsgált területet is magába foglaló nagyobb térség sugárirányú hálózati kapcsolatát a Kápolna utca – Óhegy utca útvonal, és a délen lévő Gyömrői út alkotja.

A haránt irányú közlekedési kapcsolatokat a Kőér utca – Gitár utca útvonal jelenti (összekötve a X.-IX.-XIX.-XX. kerületeket) és a Kada utca biztosítja (kerületen belüli kapcsolat).

A vizsgált terület és térség jelentősebb útjainak a hálózati besorolása és keresztmetszeti elrendezése:

- Gyömrői út II. rendű főút, 2x2 forgalmi sávval épült ki.
- Kőér utca (érintett szakasza) gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávval épült ki.
- Gergely utca (érintett szakasza) gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávval épült ki.
- Szláv utca, Alkér utca, és a Cserkesz utca lakó-kiszolgáló úthálózatba tartozó elemek.

A felsorolt utak közül csak a Gyömrői út és a Kőér utca forgalma számottevő. A vizsgált terület úthálózata nagyrészt kétirányú, egyirányú forgalmi renddel csak az Alkér utcához kapcsolódó Kisgergely utca, és a közelmúltban kialakított Cserkesz utca rendelkezik.

### 1.2.2. Közforgalmú közlekedés

A vizsgált terület feltárását autóbusz viszonylatok biztosítják, amelyek jól kapcsolódnak a főváros tömegközlekedési hálózatához.

A közvetlen buszjárat a 217-es viszonylat, mely Kőbánya alsó vasútállomás – Szarvascsárda tér között közlekedik, átszállási kapcsolatot a 3, 28, 62, villamosokra biztosít, megállója a Gergely utcában közvetlenül a vizsgált tömb mellett van.

Gyaloglási távolságon belül elérhető a Gyömrői úton a 117-es autóbusz, ami Kőbánya alsó vasútállomás – Mélytő utca közötti körjárat, átszállási kapcsolat biztosító a 3, 28, 62, villamosokra, és a 2-es valamint a 3-as metróra is.

A vizsgált terület tömegközlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelelő.

### 1.2.3. Parkolás

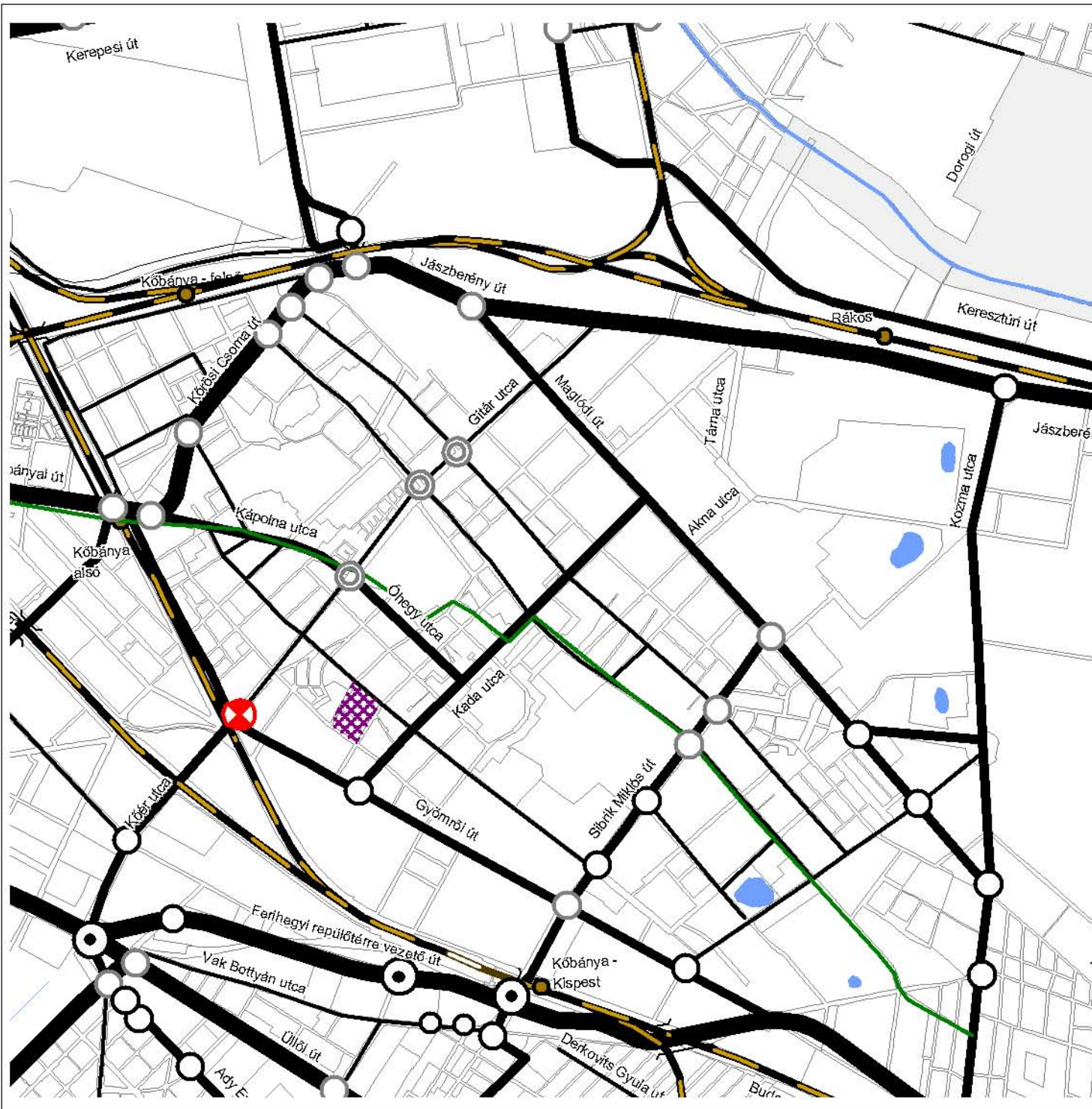
A vizsgált terület lakóövezet besorolással rendelkezik, túlnyomó részén a besorolással összhangban nem lévő - ipari telephely - funkció dominál. Kereskedelem a Gergely utca további szakaszain a lakóházak földszintjén alakult ki.

A Gergely utca mentén a közterületi parkolás nem megengedett, a Szláv utcára és az Alkér utcára az egyoldali, úttengellyel párhuzamos parkolás a jellemző. A vizsgált terület esetében a Cserkesz utca mentén jelenik meg komolyabb közterületi parkolási igény ahol a parkolók telítettek, és ebből adódó konfliktus tapasztalható.

### 1.2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen minden utca kiépített gyalogjárdával rendelkezik. A területen nagyobb gyalogosforgalmat csak a távolabbi Óhegy park területe vonz, más gyalogosforgalmat vonzó létesítmény a térségben nincs. Jelentősebb gyalogosforgalom a Gergely utcában, az üzletek mentén észlelhető.

A vizsgált terület térségében önálló kerékpársáv az Óhegy utca mentén van kiépítve, és az Óhegy parkban található kerékpárút. A Száraz utca és a Sörház utca kerékpározásra kijelölt útvonal, ami csatlakozik a Harmat utcai kerékpárúthoz.



Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

## JELLENLEGI ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

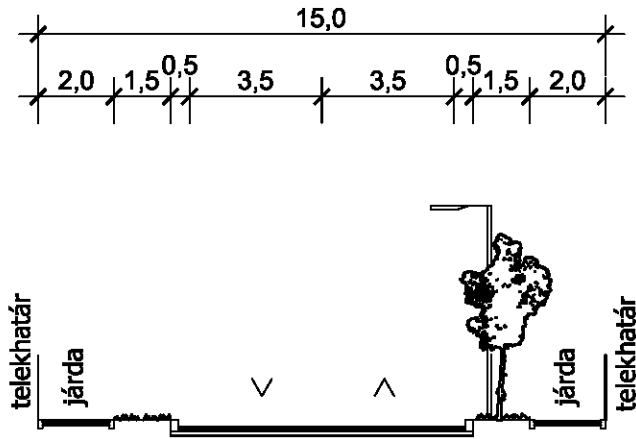
### JELMAGYARÁZAT:

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

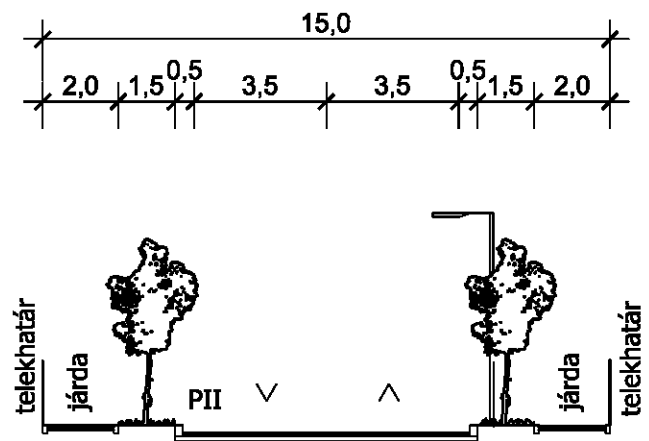


# Jelenlegi keresztszelvények M=1:200

## 1 - 1 Gergely utca

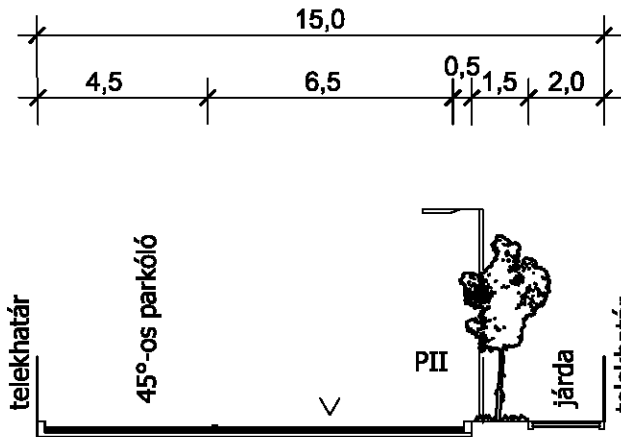


## 2 - 2 Alkér utca

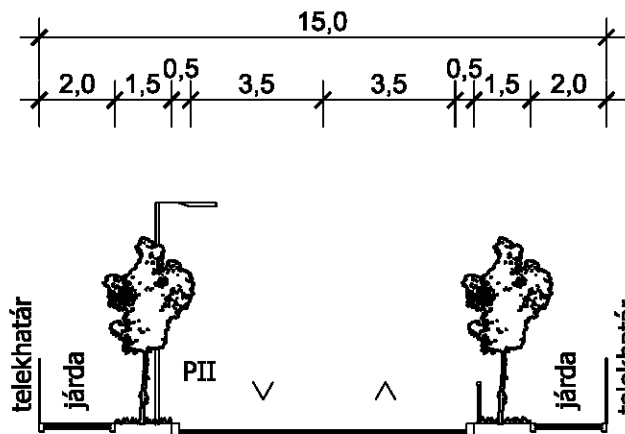


# Jelenlegi keresztmetszelvények M=1:200

## 3 - 3 Cserkesz utca



## 4 - 4 Szlávy utca





Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

**JELLENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI  
HÁLÓZAT**

M=1:25 000

**JELMAGYARÁZAT:**

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



### 1.3. KÖZMŰVIZSGÁLAT

#### 1.3.1. Vízellátás

A térség vízellátásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékai gondoskodnak. A kerületben összesen 6 ivóvíz-hálózati és 1 ipari zóna üzemel. Ezek közül a tárgyi terület ellátásában csupán 1 ivóvíz-hálózati zóna vesz részt.

Az ellátás a 23. számú Keletpesti felső zóna vezetékéről történik. A zóna a 20. számú Pesti alapszónára épül, az Ihász utcai vízműtelep által. A Keletpesti felső zóna ellennyomó medencéje a XVI. kerületben található Cinkotai medence, mely kapacitása 2x5000m<sup>3</sup>, fenékszintje pedig 167,16 m Bf.-i szinten található.

A vizsgált területen a terepszint átlagosan 124,5 m Bf.-i szinten van, így a területen a hálózati nyomás 3,5 bar-ra tehető.

A terület vízdali betáplálása a Gergely utcai DN 400 mm átmérőjű főnyomóvezetékéről történik. A határoló utcákban az elosztóvezeték hálózat az alábbi átmérőkkel és anyagú vezetékekből épült ki:

- Gergely utca: DN 150 (öv),
  - Szláv utca: DN 250 (öv),
  - Cserkesz utca: DN 100 (öv),
  - Alkér utca (déli szakasza): DN 125 (öv),
  - Alkér utca (északi szakasza): DN 150 (öv).
- / alkalmazott csőanyag rövidítés: öv – öntöttvas/

Összességében megállapítható, hogy a kiépített hálózat korosnak mondható, mivel még öntöttvas vezetékot találunk minden utcában, továbbá bizonyos szakaszokon (DN 125, DN 250) már használaton kívüli, nem szabványos átmérőjű vezeték is húzódik.

#### 1.3.2. Csatornázás

A terület szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett hálózat gondoskodik. A vízvezetés a vizsgált területen egyesített rendszerű csatornahálózattal történik.

A határoló utcákban viszonylag nagy átmérőjű gyűjtőcsatornák találhatóak. A Szláv és az Alkér utcai Ø 80 cm átmérőjű csatornák déli irányba vezetik el a vizeket. Előbbi csatornához csatlakozik északon a Gergely utcai 60/90 cm-es tojásszelvényű gyűjtőcsatorna és délen a Cserkesz utcai, szintén 60/90 cm-es csatorna is.

Az egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna-hálózat a vizsgált területtől délre található Gyömrői úti 80/120 cm-es főgyűjtőhöz vezetik el az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket.

A főgyűjtő a Kőér utca - Ceglédi út nyomvonalon hagyja el a kerületet, majd halad tovább a befogadóig, azaz a Ferencvárosi Szivattyútelepig. A szivattyútelepről a vizek az Észak-Csepeli szigetcsúcson megépült Központi Szennyvíztisztító telepre kerülnek nyomóvezetékek által. A tisztított vizek végső befogadója a Duna.

#### 1.3.3. Energiaellátás

##### 3.3.1. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os hálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Maglódi út és Sírkert utca találkozásánál lévő Kőbánya és a Basa utcában lévő Kispest 120/10 kV-os állomások. Az állomásokból kiinduló 10 kV-os hálózat gerinciránya a vizsgált terület közelében a Gyömrői úton épült ki. Erről a gerincirányról leágazó kábelek a Gergely utcában és a Cserkesz utcában üzemelnek.

Ez a 10 kV-os hálózat a területen két, a közvetlen közelben még egy 10/0,4 kV-os transzformátort táplál meg:

- az 0565/1-es számú az Alkér utca 26-ban,
- a 8499-es számú a Cserkesz utca 66/a-ban,
- a 0303-as számú a Gergely utca 39/b-ben található.

A transzformátorokból kiinduló kifesztültségű és közvilágítási hálózat a Gergely utca mindkét oldalán és kis szakaszokon a Szlávy és a Cserkesz utca páros, valamint az Alkér utca páratlan oldalán létesült.

### **1.3.3.2. Gázellátás**

A térség gázellátását a főváros területén kiépült 6 bar-os nagy-középnomású hálózat biztosítja, amelynek táppontjai az Új Köztemető véderdejében lévő Kőbánya gázátadó állomás és a Salgótarjáni út mellett a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nyomásszabályzó állomás. Az átadóállomásból kiinduló nagy-középnomású hálózat DN 400mm-es vezetéke a Gergely utcában épült ki, amelyről egy vezeték ágazik le a Szlávy utcában. Erről a vezetékről két csatlakozóvezeték ágazik le a Szlávy utca 28-30 és a Gergely utca 43-51 felé.

A nagy-középnomású hálózat a kerületben több nyomásszabályzót táplál meg, amelyekből kiinduló kisnyomású hálózat DN 315mm-es gerincvezetéke a Gergely utcában épült ki. Erről a gerincvezetékéről leágazó vezetékek a Szlávy utcában és a Cserkesz utcában DN 200, az Alkér utcában DN 110mm-es mérettel létesültek.

### **1.3.4. Táv- és hírközlés**

#### **1.3.4.1. Vezetékes ellátás**

A főváros X. kerületének vezetékes adatátviteli- és távközlési ellátása jónak mondható, teljes lefedettségű. Jelenleg két távközlési szolgáltató hálózata üzemel a különböző igények biztosítására:

- A legrégebben a Magyar Telecom Nyrt. építette ki hálózatát, mely a teljes kerület területét behálózta és ezen kínálja szolgáltatásait.
- A másik szintén vezetékes szolgáltató az INVITEL Távközlési Szolgáltató Zrt.- mely mint PANTEL Távközlési kft - kizárólag az üzleti kommunikáció részére építette ki célirányosan hálózatát.

A Magyar Telecom Nyrt. a városi beépítési jelleggel kiépült kerületben zömében földalatti, alépítményes hálózattal rendelkezik. A helyi előfizetői hálózatot a Kőér utcában lévő „Kőbánya HOST” nevű távbeszélő központ, valamint erről csatlakozó 10 db RSS – típusú u.n. kihelyezett fokozat táplálja. A központokról üzemelő vezetékes elosztó hálózat u. n. kültéri elosztós rendszerű. Az elosztók táplálásai hagyományos rézerű törzskábelek, valamint már optikai - fényvezetőjű - vezetékek. Az optikai kábelek a rézvezetőjű elosztók mellé telepített – NOKIA rendszerű - átalakító berendezésen keresztül biztosítják az elérési hálózatban a felhasználhatóságot

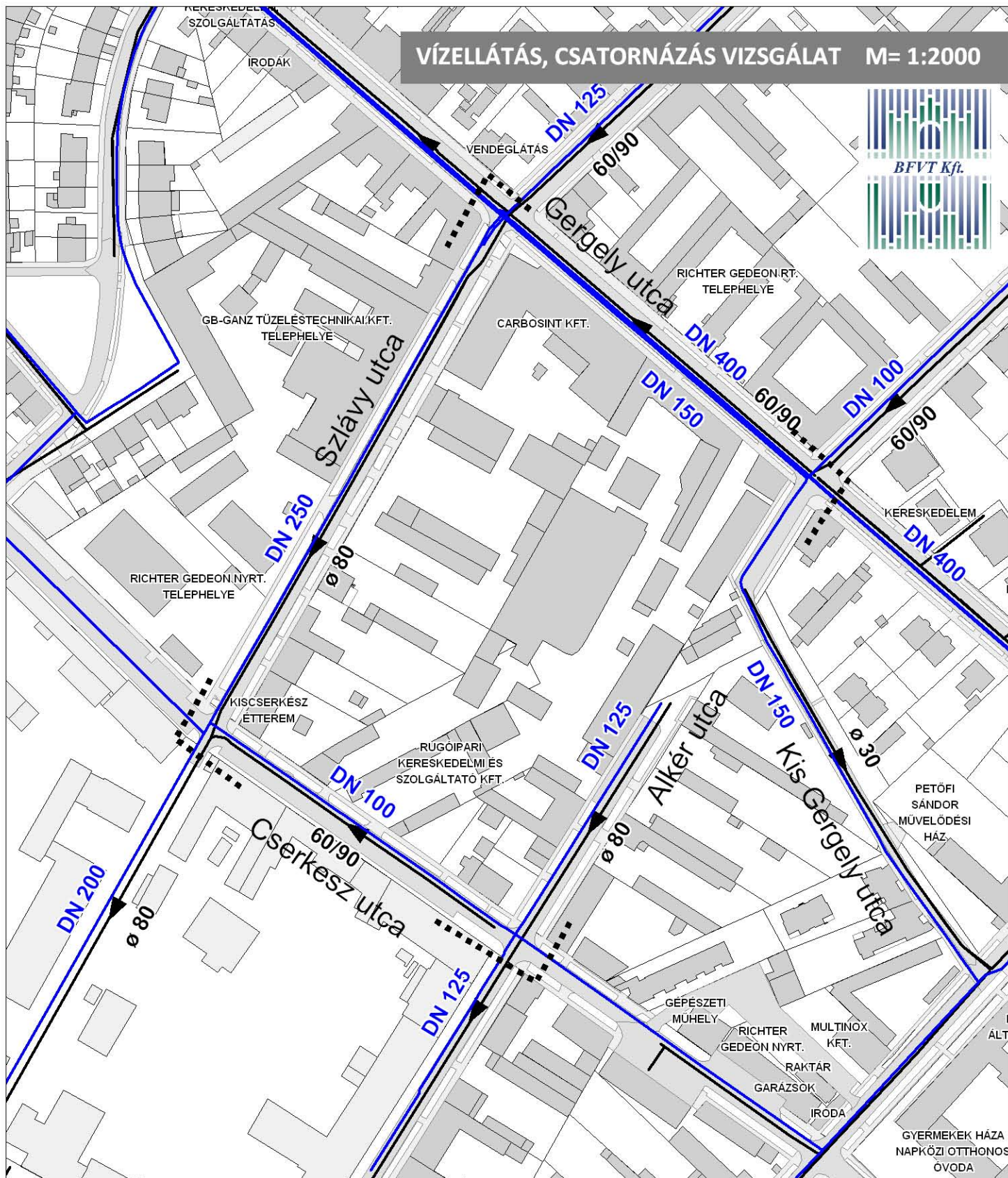
A Kőbánya központról ellátott terület is rendelkezik az u.n. CITY-NET optikai elérési hálózattal, mely a hagyományos távbeszélő igényeken túlmenően az ISDN /integrált /;MLLN /menedzselt bérelt vonali / ;

LANFLEX / közvetlen összeköttetés / stb. szolgáltatásokat is biztosítani tudja.

A Kőér utcai HOST központtól nagynyílású alépítmény irányokban a helyi elosztókat tápláló törzskábelek; a kihelyezett fokozatokat tápláló tápkábelek valamint más központokkal kapcsolatot tartó nagyfonságú vezetékek húzódnak.

Az elosztóktól induló helyi előfizetői hálózat részére már általában kisebb csőszámú alépítmények állnak rendelkezésre az ingatlanokhoz való csatlakozások részére. A vezetékes előfizetői hálózatról az ingatlanok ellátása saját „önálló” - másik ingatlan igénybevétele nélküli - leágazásokkal rendelkezik.



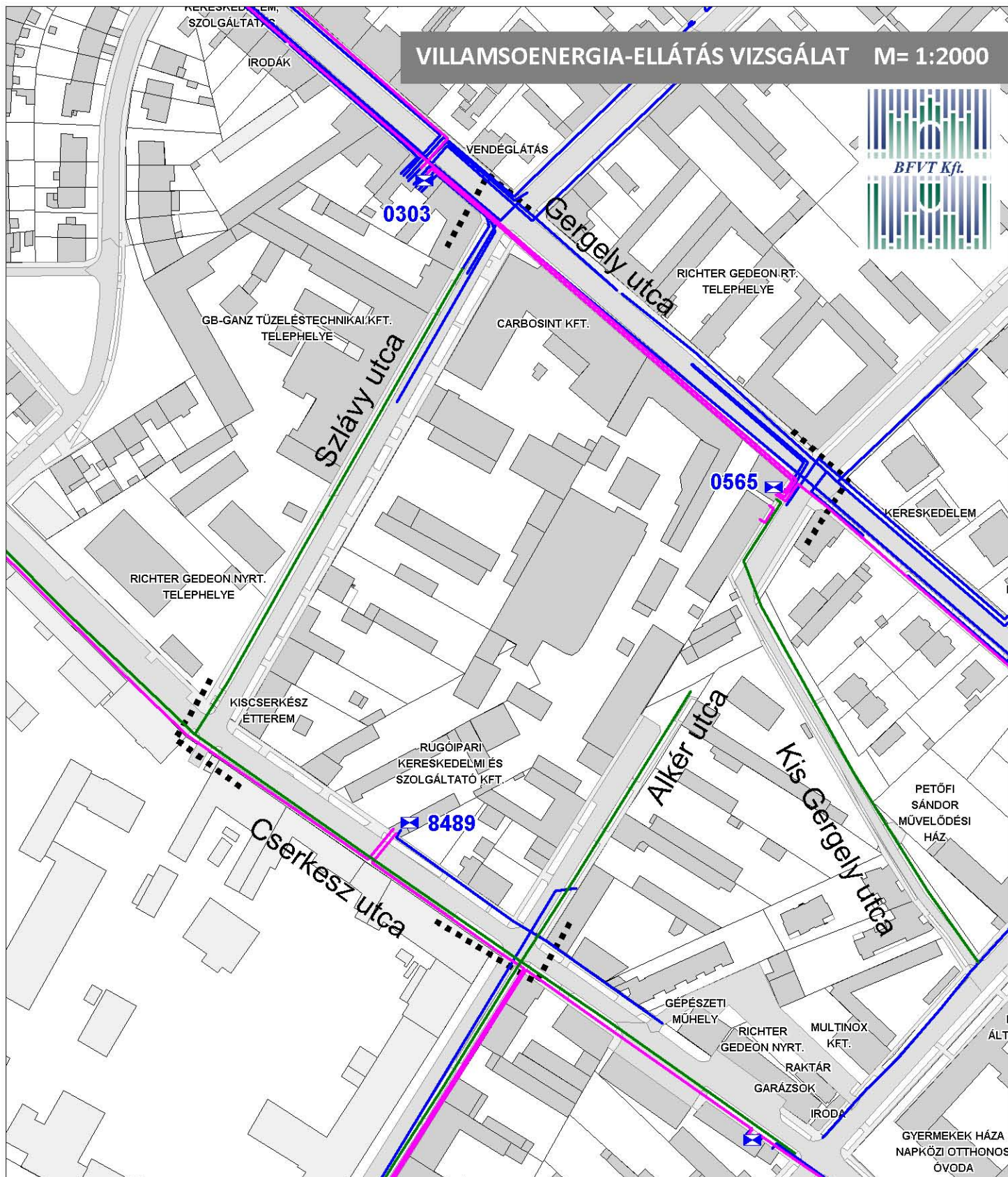


**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

Jelmagyarázat:







- Víz főnyomóvezeték
- (23. Keletpesti felső zóna)
- Vízvezeték (23. Keletpesti felső zóna)
- Egyesített rendszerű csatorna
- Épület
- Tervezési terület határa



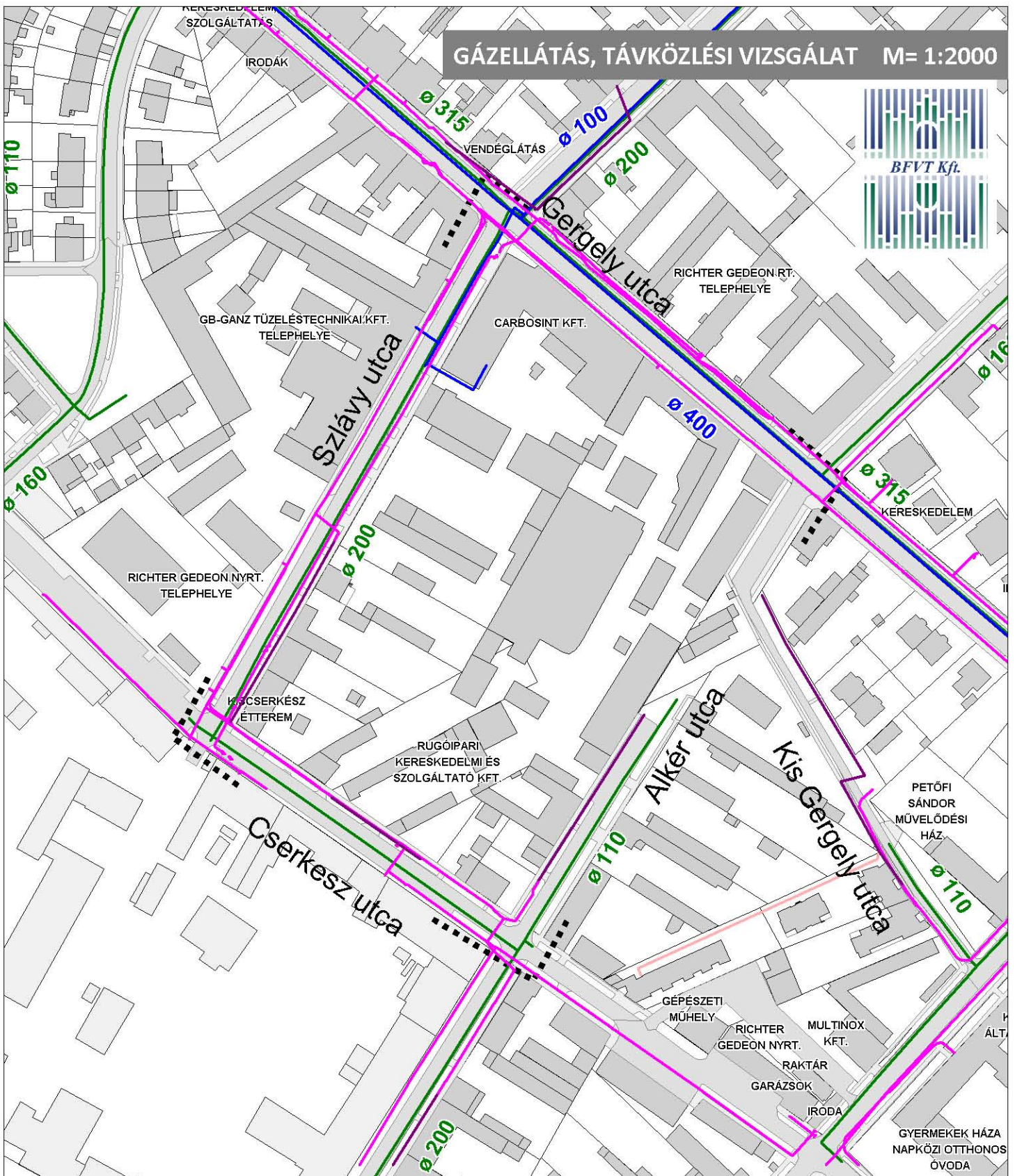


**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávya utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**








-  10 kV-os kábel
-  Kisfeszültségű kábel
-  Szigetelt szabadvezeték
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Épület
-  Tervezési terület határa





**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**

- |  |                              |   |                          |
|--|------------------------------|---|--------------------------|
|  | Nagyközép nyomású gázvezeték |  | Tervezési terület határa |
|  | Kisnyomású gázvezeték        |   |                          |
|  | Távközlési alépítmény        |   |                          |
|  | Távközlési földkábel         |   |                          |
|  | Távközlési légekábel         |   |                          |
|  | Épület                       |   |                          |

#### 1.3.4.2. Vezeték nélküli ellátás

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A mikrohullámú rendszert két szolgáltató létesített, legnagyobb hálózata a Magyar Telekom Nyrt-nek üzemel a kerületben, amelynek leglényegesebb létesítménye a Száva utcában lévő átjátszó torony, ahol hangfrekvenciás adatátviteli erősítő állomás berendezései kerültek telepítésre. A tornyon nemcsak a mikrohullámú berendezések kerültek elhelyezésre, hanem a mobil szolgáltatók bázisállomásai és antennái is. A mikrohullámú kapcsolatoknak magassági korlátozása van, amely a vizsgált területet nem érintik.

A mobil telefonellátást biztosító bázisállomások a közelben a Cserkesz utca mellett létesültek, a Vodafone állomásai a Noszlopy és a Cserkesz utca mellett, a Magyar Telekomé a Kőér utca mellett található.

### 1.4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

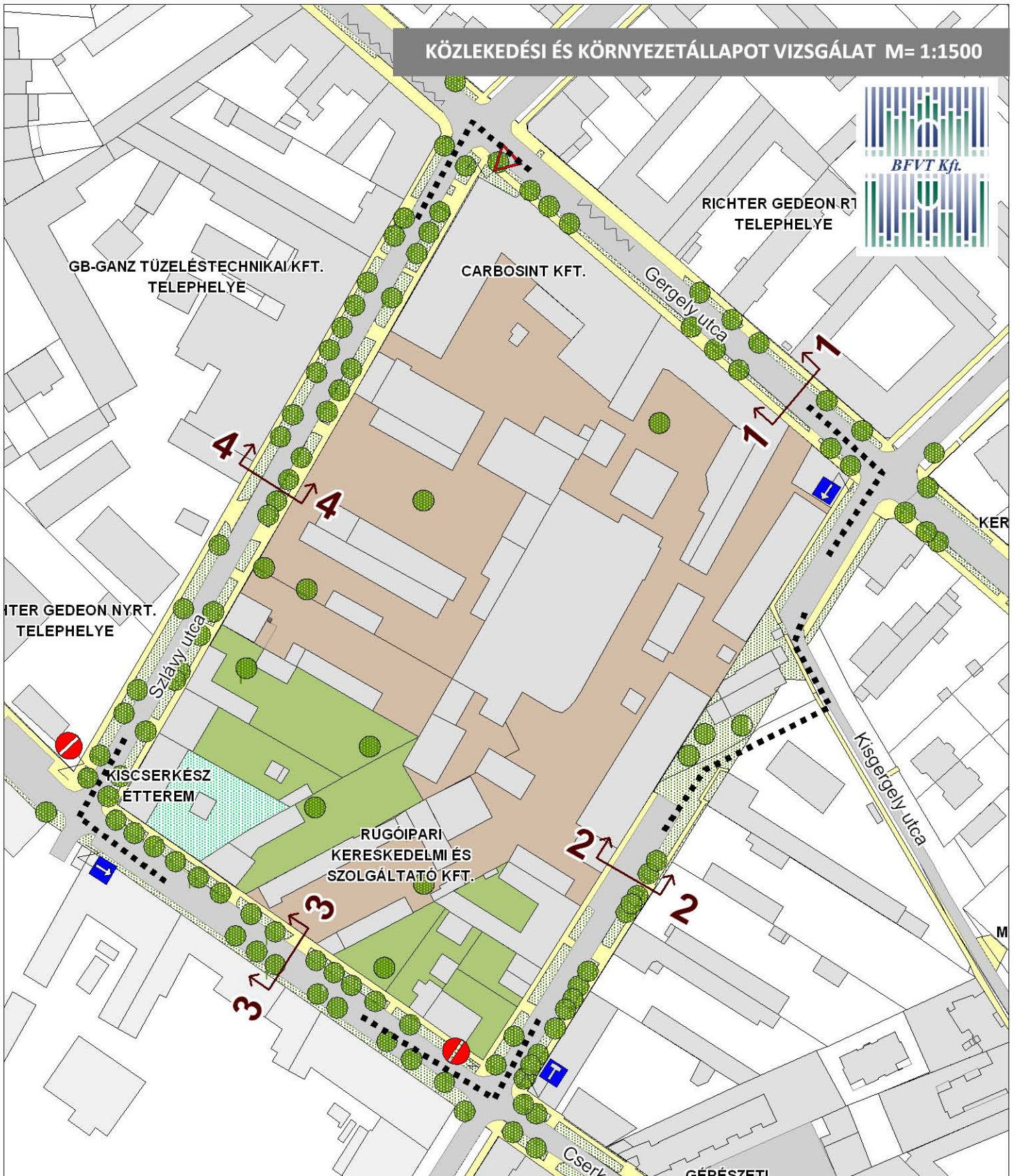
#### 1.4.1. Zöldfelületi vizsgálat

A tervezési területen a tényleges zöldfelületi borítottság nem éri el a 20 %-ot, köszönhetően a telephelyeken lévő jelentős méretű burkolt, illetve roncsolt felületeknek. A területen csupán a két meglévő lakókert javítja a zöldfelületi arányt.

A területet keretező közterületeken jellemzően vegyes faj összetételű, hiányos fasorok találhatóak:










Közterület neve	Zöldsáv, fasor, megléte	Jellemző fajok	Faegyedek állapota	Megjegyzés
Alkér utca (Cserkesz u. - Gergely utca)	két oldalt zöldsávban hiányos, egységes fasor	kőris (és helyenként akác)	jellemzően fiatal telepítés	
Cserkesz utca (Szlávy u. - Alkér u.)	két oldalt zöldsávban illetve faveremében egységes fasor	hárs	idős faegyedek változó állapotban	parkoló autók által veszélyeztetett
Gergely utca	két oldalt zöldsávban hiányos, vegyes fasor	kőris, juhar, akác, nyár	vegyes korösszetétel és állapot	
Szlávy utca (Cserkesz u. - Gergely u.)	két oldalt zöldsávban, egységes, de hiányos fasor	zöldjuhar	vegyes állapot	parkoló autók által veszélyeztetett





**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

Jelmagyarázat:

	Meglévő épület		Közterületi zöldfelület		Tervezési terület határa
	Útpálya / belső burkolat		Vendéglátó egység udvara		
	Gyalogos járda		Lakókert		
	Meglévő fa, fasor		Roncsolt/burkolt felszín		

### 1.4.2. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

A tervezési terület környezetállapotát – a háttérterheléseken túl – a környező közúthálózat illetve a területen és környezetében működő üzemi funkciók befolyásolják közvetlenül.

A térség levegőminősége – a Gergely utca 85. mellett található mérőállomás adatai alapján – a nitrogén-oxidok tekintetében tekinthető szennyezettnek, a többi szennyezőanyag tekintetében általában megfelelőnek vagy jónak mondható a helyzet. A terület légszennyezettsége elsősorban a közlekedésből származik, de néhány helyhez kötött légszennyező pontforrás is a területen és környezetében (Carbosint Kft., Richter Gedeon Nyrt.), ám határérték feletti kibocsátásról nincs tudomásunk.

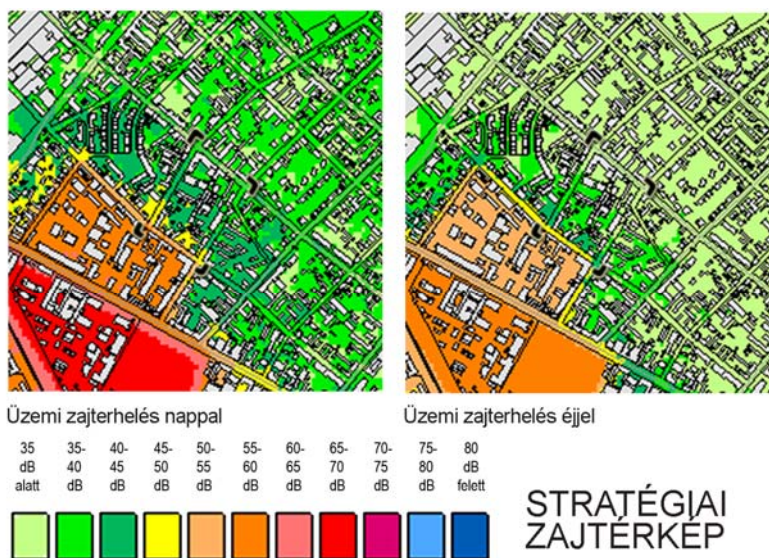
Közepes mértékű (5-10 dB) határérték feletti közúti zajterhelés mutatkozik a Gergely utca mentén, ahol a szűk térfal zajfokozó hatása érvényesül. A többi határoló utca gépjárműforgalma kevésbé jelentős. Kisebb zajszennyező ipari létesítmény található a Gergely u. 43-52. sz. alatt a Carbosint Kft. területén.

A terület zajterhelése két összetevőből áll, az üzemi és a közlekedési eredetű zajterhelésből. Elsőnek az üzemi zaj-helyzetről essék szó:

1. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre*(dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	<b>50</b>	<b>40</b>
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50





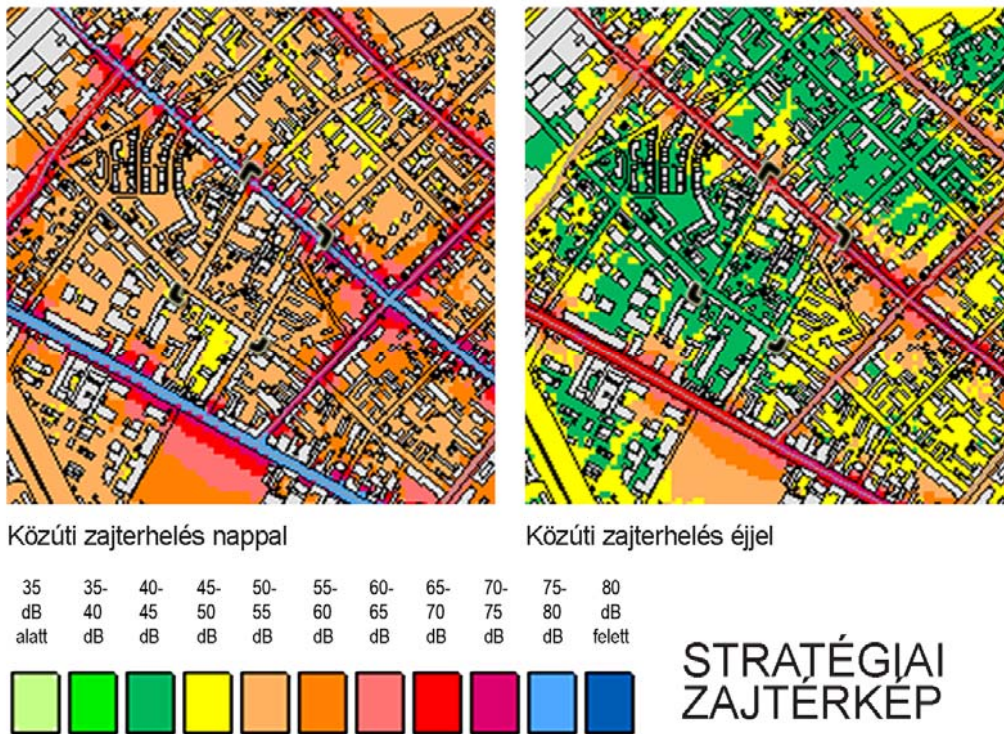
A 2007-ben készült stratégiai zajtérkép még határérték túllépést mutatott az üzemi zaj tekintetében a területtel szomszédos Richter telephelyén. Azóta javulás következett be: a 2008-as évtől a létesítmény zajkibocsátása a zajvédelmi előírásoknak megfelelő minősítést kapott, határérték túllépés egyik irányban sem, nappali és éjszakai időszakban sem volt kimutatható a mérési jegyzőkönyvek tanúsága szerint. *(IMSYS Kft. 2008-2010 között történt mérései alapján)*

Az alábbiakban a közlekedési zaj terhelő hatását mutatjuk be a stratégiai zajtérkép kivonatával.

3. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez:

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{Th}$ ) az $L_{AM}^{kő}$ megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22- 06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	<b>60</b>	<b>50</b>	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55



A területen feltárt talajszennyezésről illetve kontakt talajszennyezést okozó tevékenységről nincsen tudomásunk, de a munkahelyi területeken korábbi ipari tevékenységekből származó talajszennyezés előfordulhat.

A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő.

## 1.5. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

### Városrendezés

A terület jelenlegi területhasználata meglehetősen vegyes képet mutat, a lakó, kereskedelmi-szolgáltató és munkahelyi funkciójú telkek egyaránt fellelhetők a hatályos kertvárosias lakóterületi területfelhasználás, illetve az FSZKT-ben meghatározott intenzív kertvárosias lakóterület keretövezeti besorolás ellenére.

Alapvető konfliktushelyzet a területen területfelhasználás tekintetében mutatkozik:

- a kertvárosias lakóterületbe ékelődő, a tömb több mint felét elfoglaló ipari - gazdasági jellegű területfelhasználás meglepte egyrészt a környező, másrészt a tömbön belüli lakóterületeket,
- a vizsgált tömb déli oldalán meglévő lakótelkeket a déli és nyugati oldalról határoló szomszédos tömbökön belüli gazdasági jellegű területhasználat egyaránt zavarják.

A beépítettség mértéke főleg a gazdasági funkcióval rendelkező telkek esetében haladja meg a megengedett határértéket. Mivel az épületek többsége 1 szintes, a szintterületi mutatók alacsonyak, nem haladják meg a határértéket.

### Közlekedés

A tervezési területet a Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervében szereplő főúthálózat fejlesztés nem érinti. Úthálózata kialakult, a közelmúltban a forgalmi rend megváltozott.

A terület tömegközlekedési ellátottsága a beépítés mértékével arányos, a forgalmi igényeknek megfelel.

A parkolás tömbön belül nincs megoldva, a határoló utcák parkolói telítettek.

### Közművek

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

Az energiaellátás szempontjából kedvező a helyzet, mert a hálózatok gerincvezetékei érintik a területet (10 kV-os kábelhálózat, nagy-középnomású gázvezeték). Az ezekről leágazó elosztóhálózat pedig minden utcában kiépült.

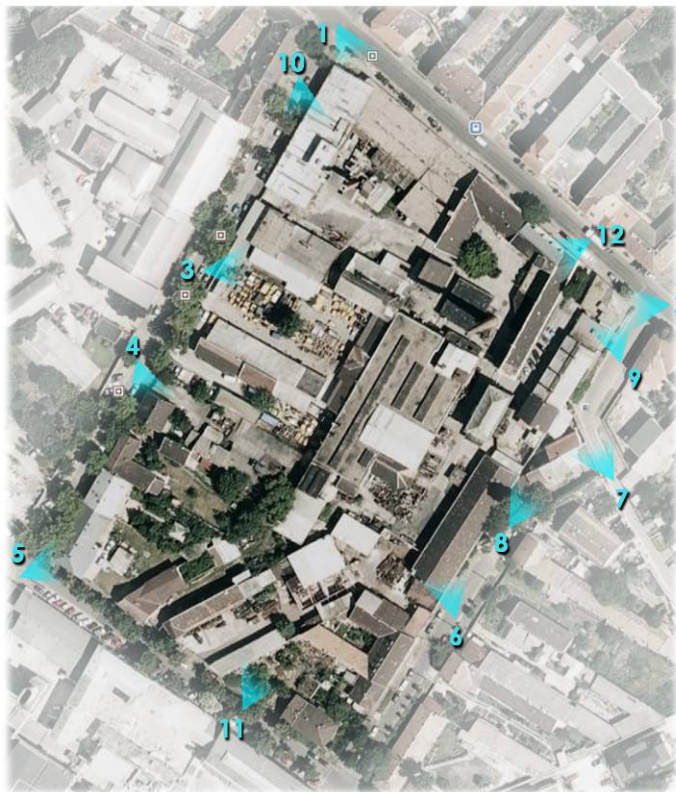
A vezetékes távközlési és adatátviteli ellátás is jónak mondható, mert a Kőér utca 17. – 19. sz. alatt lévő Kőbánya HOST nevű távbeszélő központ a közelben üzemel, és minden előfizető bekapcsolódik a rendszerbe. A mobiltelefon ellátás a környéken elhelyezett antennáknak köszönhetően a jelentkező igényeket biztosítani tudja.

### Zöld, környezet

A tervezési terület jelenlegi vegyes területhasználatából környezeti konfliktusok adódnak. A tömbben és annak szomszédságában lévő üzemi funkciók zavarólag hatnak az itt élő lakosságra nézve, elsősorban a zaj- és légszennyezésük révén. A lakóterületek kivételével a burkolt illetve roncsolt talajfelszín jellemző a területen. A minimális zöldfelületi arány következtében a növényzet kondicionáló hatása elenyésző. Jelentősebb faállomány csak a határoló utak mentén él.



## FÉNYKÉPMELLÉKLET





## UTCAKÉPEK



Gergely utca



Szlávy utca



Cserkesz utca



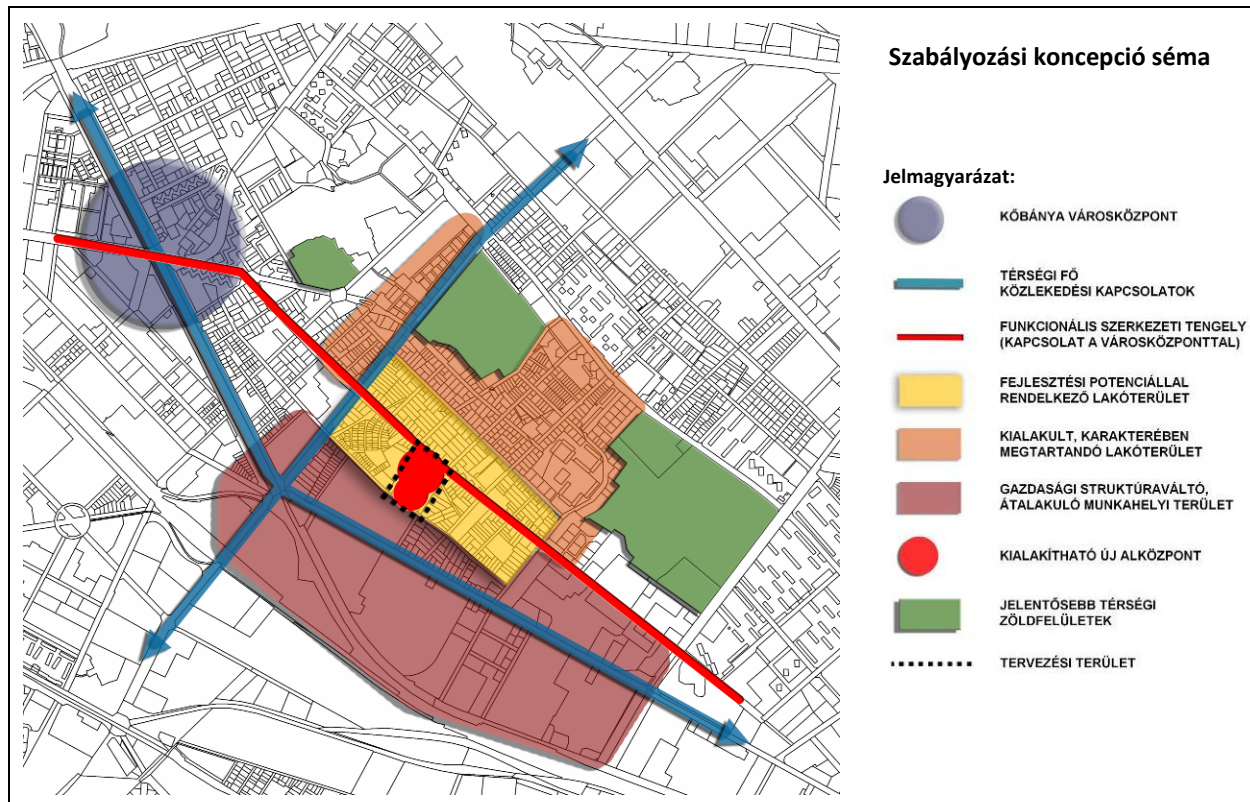
Alkér utca

## 2. JAVASLATOK

### 2.1. Településrendezés

#### 2.1.1. Szabályozási koncepció:

Kőbánya – Óhegy városrész területén 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, így a Gergely utca a terület súlyvonalának tekinthető. Ide érdemes koncentrálni az intenzívebb, vegyes területhasználatot, a térség többi területének 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 hatályos szabályozási paraméterek változtatásával, azaz a terület intenzív kertvárosias lakóterületi besorolását intézményi keretövezetre való módosításával elősegíthető a terület fokozatos átalakulása mind funkcionálisan mind építészetiileg egyaránt.

#### 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 (hrs. 41687/4). A terület jobb megközelíthetősége érdekében indokolt a Gyömrői út és a Gergely utca között biztosítani az átközlekedést, így továbbra is az említett épület bontása, a közterület kiszabályozása javasolt.





### Építészeti és városképi értékek

Kőbánya történelmi múltjának örökségéhez az ipari jellegű munkahelyek jelenléte szervesen kapcsolódik. A kerület arculatának ez a karakteres vonása a jövőben is meghatározó szerepet fog betölteni. A nehézipar háttérbe szorulása, a technológiai fejlődés, a tudásalapú gazdaság, a termelésnek a szolgáltató jellegű tevékenységek irányába történő eltolódása, és nem utolsósorban a környezet minőségével szemben támasztott követelmények erőterében Kőbánya a jövőben is a főváros egyik legjelentősebb munkahelyi területe lehet.

A térségben található kémények egyrészt a még fellelhető ipari jellegű munkahelyek helyét jelölik, másrészt mementóként állnak emlékeztetve a történelmi múltra. A még működő kémények megóvása indokolt, de a használaton kívüli kémények városképi megjelenésének megtartása szintén fontos feladat a kerület karakterének megőrzéséhez. Ezen kémények, mint a kerület „kiemelt” magas pontjai az értékes, jellegzetes karakterű területrészeket jelölnék, vagy épp az átalakuló területeken landmarkként vagy központi szimbólumként jelenhetnek meg.

Az épített és a természeti értékek megtartása, védelme alapvető cél. A vizsgált tömbben értékes, védelemre javasolt épület nem található, de a Cserkesz utca – Alkér utca kereszteződéséhez közel a területen található gyárkémény megőrzése, valamint helyi védelem alá helyezése javasolt.





**Építési övezetek, övezetek**

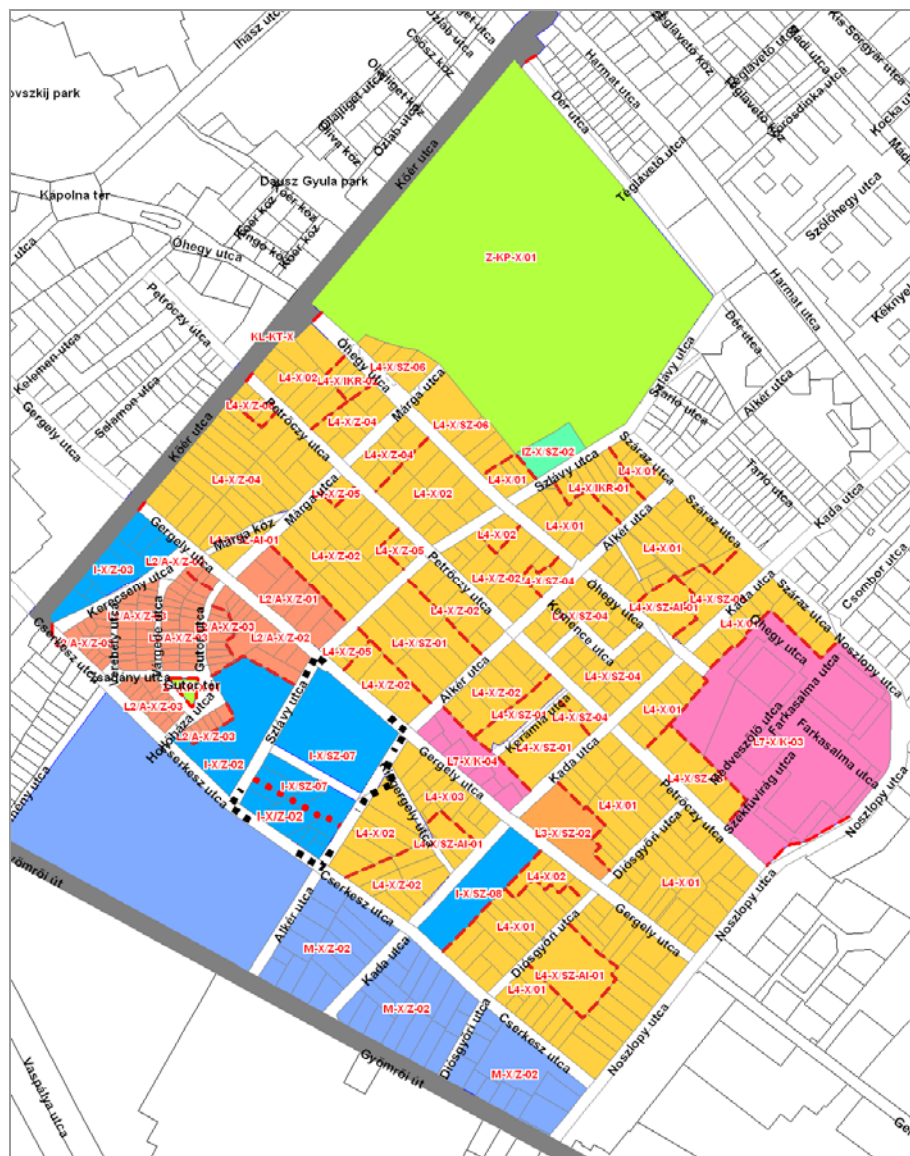
A területen javasolt építési övezetek a KVSZ tervezet szerinti rendszert egészítik ki, az Óhegy KSZT által meghatározott építési övezetekhez képest új építési övezet létrehozása nem szükséges.

A tömb északi felén - Óhegy KSZT-ben javasoltakkal megegyezően- valamint a déli tömb rész északi felén szabadon álló beépítési módú, a tömb Cserkesz utca menti részére a munkahelyi területek felőli „véde ttségét” biztosító zárt sorú beépítési módú intézményi terület kialakítása tervezett.

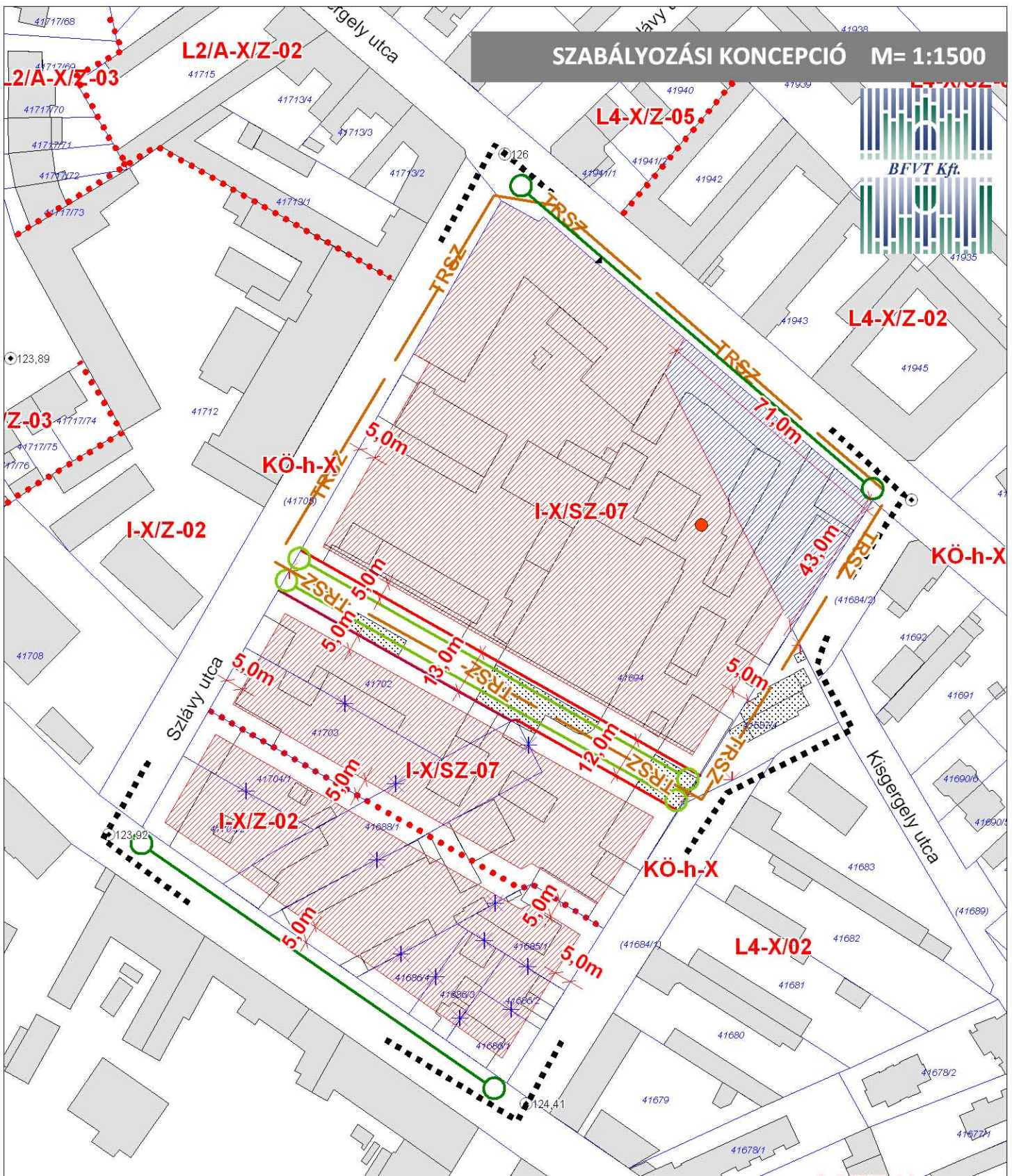
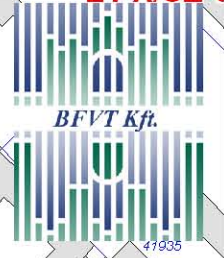
Javasolt építési övezetek:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Sztint-területi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöld-felülete		legalább	legfeljebb
				terepszint					
				felett	alatt				
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
I	-X/SZ-07	SZ	5.000	35	45	35	1,20	4,0	9,0
I	-X/Z-02	Z	2000	40	50	35	1,50	4,0	9,0

*Javasolt építési övezetek / övezetek az Óhegy KSZT területére:*







**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**

- |                                       |  |                          |
|---------------------------------------|--|--------------------------|
| szabályozási vonal                    | TRSZ új beépítés feltételeként                                 | Telekhatár               |
| építési övezet / övezet határ         | Közhasználat céljára időbeli korlátozás nélkül átadott terület | Épület                   |
| Építési övezet, övezet jele           | Bontásra javasolt épület                                       | Környező épület          |
| Szabályozási elemekre vonatkozó méret | Telepítendő fasor  | 41686/1 Helyrajzi szám   |
| Megszüntetendő jel                    | Helyi védelemre javasolt kémény                                | Tervezési terület határa |
| Építési hely                          | Javasolt megszüntetés  |                          |

készült az állami alapadatok felhasználásával

I-X/SZ-07	SZ	35 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	4,0 - 9,0m	5 000 m <sup>2</sup>		35 %

I-X/Z-02	SZ	40 %	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 %
	4,0 - 9,0m	2 000 m <sup>2</sup>		35 %

### 2.1.2. Környezetalakítási javaslat:

A térségből hiányzó alközpont kialakítására, közösségi funkciók megjelenésével városi tér szervezésére a területen, a vizsgált tömbben kitűnő lehetőség rejlik.

Az Óhegy KSZT program, majd alátámasztó munkarészeiben már bemutatott terv a Gergely utca – Szlávy utca sarkán található földszintes, téglalapépítésű csarnoképület megtartását javasolja. Az épület felújításra szorul, benne pl. sportfunkció, fitness terem és vendéglátás kaphat helyet. Az épülettől keletre az Alkér utcáig javasoljuk egy nagyobb összefüggő burkolt felületekkel és zöldfelületekkel tagolt, közhasználatú 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 m<sup>2</sup> kereskedelem/szolgáltatás és közel 4000 m<sup>2</sup> iroda kialakítására van lehetőség.

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

Jelen tanulmányterv a terület északi részének kialakítási javaslatát változtatlanul megtartva az újonnan kiszabályozott úttól délre ad két új környezetalakítási javaslatot, melyek azt mutatják be, hogy az átalakulás a Cserkesz utca mentén történhet akár egy ütemben („A” változat), vagy a jelenlegi telekstruktúrát figyelembe véve fokozatosan, akár telkenként átalakulva is („B” változat).

Az újonnan kiszabályozott közterületről délre található beépítés koncepciójának alap gondolata az északi területen tervezett beépítés folytatása, mely által a Gergely utcától indulva (a tervezett köztér és a mellette elhelyezkedő funkcionálisan átalakuló gyárépület alatt) a zárt beépítés folyamatosan lazul fel. A tervezett épületek földszintjén kereskedelmi funkció található. A terv F+2 szint magas épületekre, 21 lakás kialakítására ad javaslatot, melyek elhelyezkedése alkalmassá teszi a lakások belső zöldfelület felé orientálódását.

A Cserkesz utca északi oldalán fekvő terület rész legnagyobb problémája a Cserkesz utcától délre lévő ipari funkció hatása, valamint a Cserkesz utcában zajló forgalmi terhelés okozta zaj. A javaslat a problémák megoldására olyan beépítéseket javasol, melyek zárt térfalat képezve a mögöttük elhelyezkedő funkciók számára egyfajta zajgátló falként is funkcionálnak, valamint a benne elhelyezett funkciók számára a fellépő hatások nem jelentkeznek korlátozó tényezőként. Továbbá a javasolt beépítés a jelenlegi beépítésekhez képest visszább lép 5 méteres előkerttel, így oldva helyileg az utca zártságát, és távolságot tart a szemközti beépítésektől.

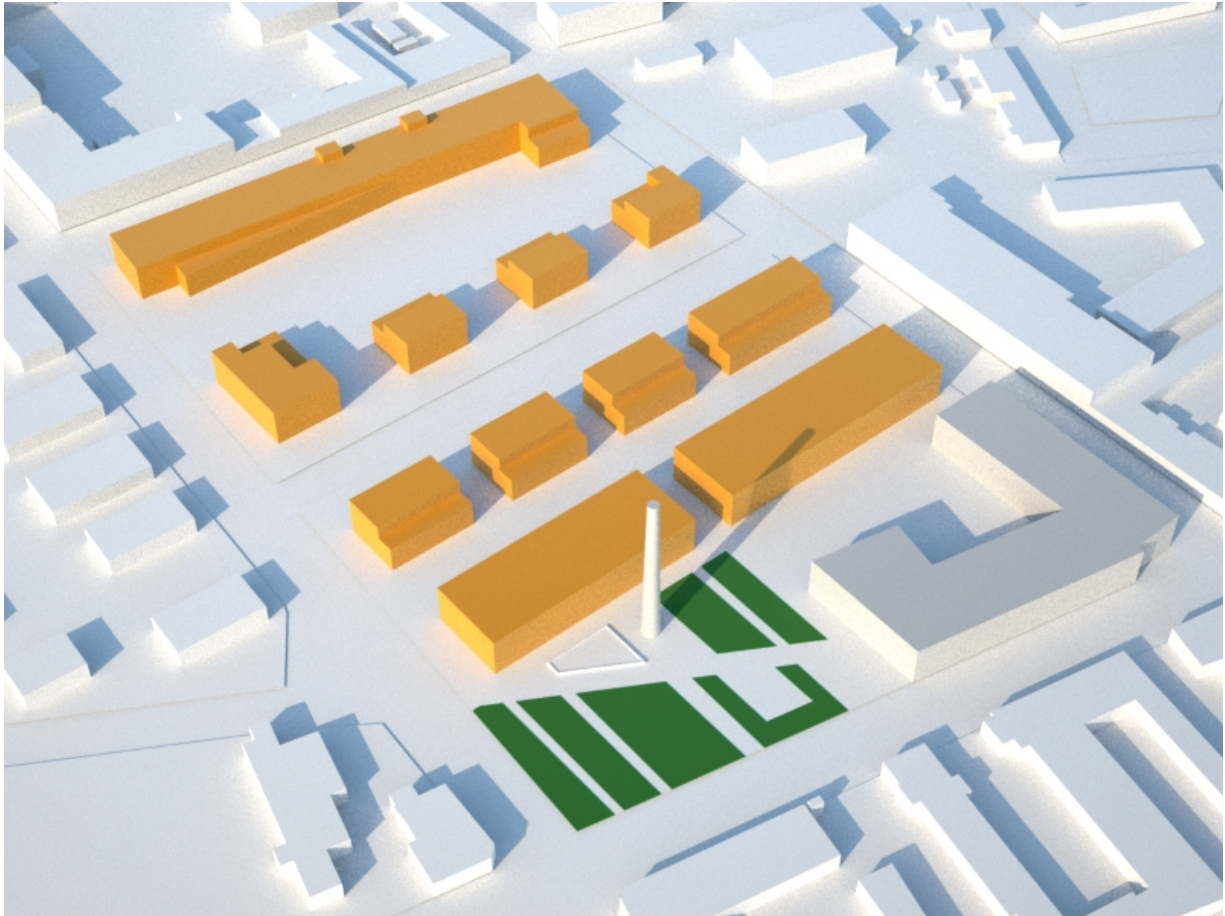
Ezen területen belül az „A” változat egy tisztán iroda funkciójú beépítést javasol, mely a terület átalakulását egy projekt keretében irányozza elő. A beépítés F+2 szintszám mellett 5665 m<sup>2</sup> bruttó hasznosítható területet eredményez.

A „B” változat során a környezetalakítási koncepció alapját a terület fokozatos átalakulásának lehetősége alkotta, mivel a tulajdonosokra az átalakulást adminisztratív eszközökkel ráerőltetni nem lehet. A javaslat az Alkér utca – Cserkesz utca találkozásánál egy F+2 szintes irodaház telepítését javasolja, melyben 2340 m<sup>2</sup> bruttó hasznosítható terület alakul ki. Ettől az épülettől a Szlávy utca felé haladva szintén irodafunkció telepítésére ad javaslatot a terv, melyben a F+2 szintes beépítés csatlakozik az előző épülethez. Ebben a beépítésben 1689 m<sup>2</sup> bruttó hasznosítható terület alakulna ki.



A beépítés jelen javaslat szerint itt megszakad, majd a Szlávy utcával párhuzamos beépítés kialakítását vázolja. Ebben az építményben a déli részében a földszinten kialakított vendéglátási funkció mellett két emelet irodafunkció kap helyet, majd a csatlakozó beépítésben a telek adottságainak megfelelően már lakófunkció telepítésére ad javaslatot.

Összefoglalva elmondható, hogy a terület átalakulása két eltérő folyamat során is (egy projekt keretében „A”, fokozatosan „B”) megoldható úgy, hogy egy a fennálló problémák megoldására alkalmas és a terület adottságait kihasználó beépítés jöjjön létre.



*A tervezési területre készült tömegmodell*





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

Jelmagyarázat:

	Környező meglévő/tervezett épület
	Tervezett épület
	Tetőterasz
	Útburkolat
	Járda

	Tervezett belső burkolat
	Zöldfelület
	Meglévő fa/fasor
	Tervezett fa/fasor
	Behajtó

	F+2 Szintszám
	9L Lakásszám
	G8 Mélygarázs férőhely
	Telekhatár
	Tervezési terület határa





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

Jelmagyarázat:

	Környező meglévő/tervezett épület
	Tervezett épület
	Tetőterasz
	Útburkolat
	Járda

	Tervezett belső burkolat
	Zöldfelület
	Meglévő fa/fasor
	Tervezett fa/fasor
	Behajtó

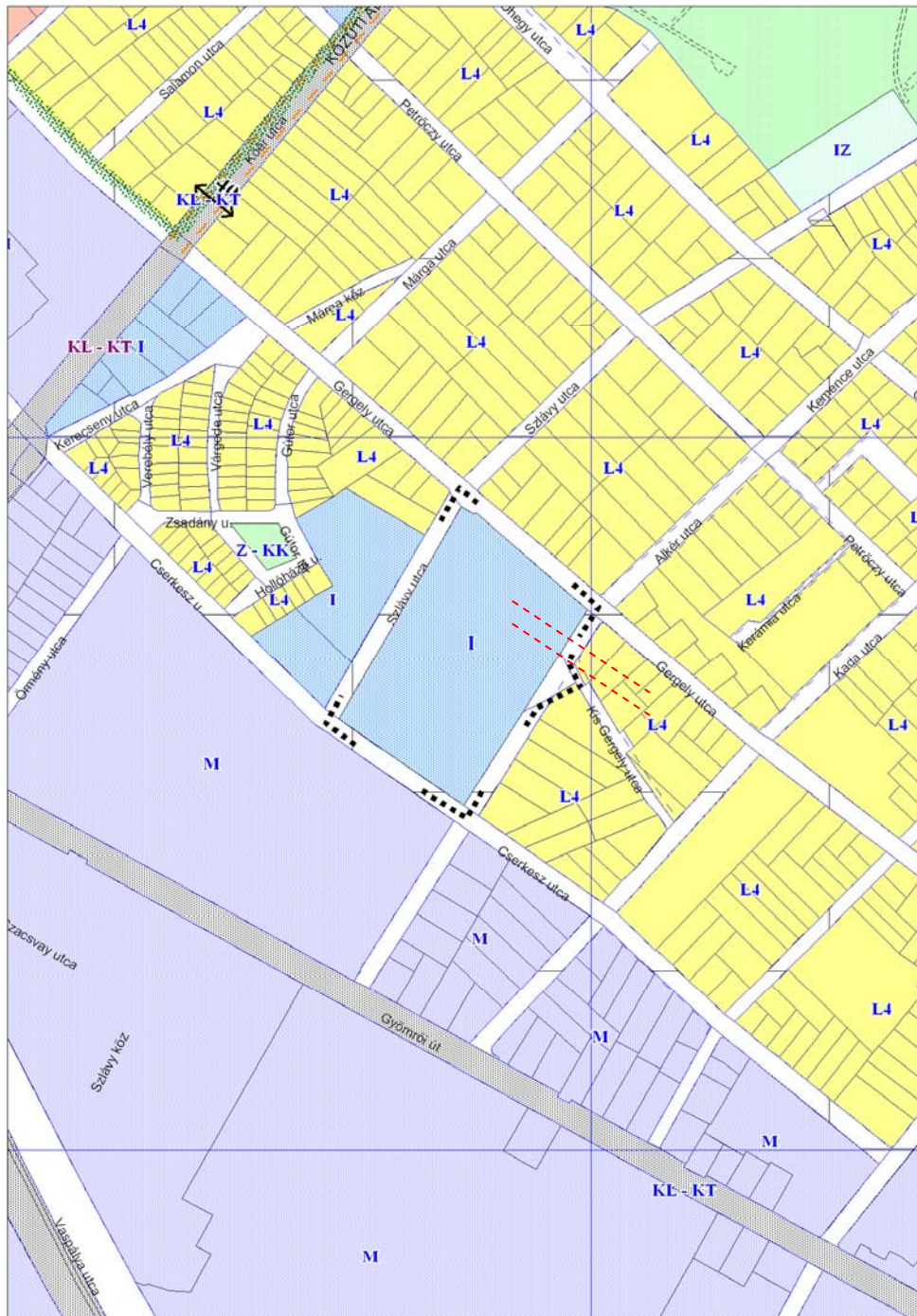
	F+2 Szintszám
	9L Lakásszám
	G8 Mélygarázs férőhely
	Telekhatár
	Tervezési terület határa



### 2.1.3. FSZKT módosítási javaslat

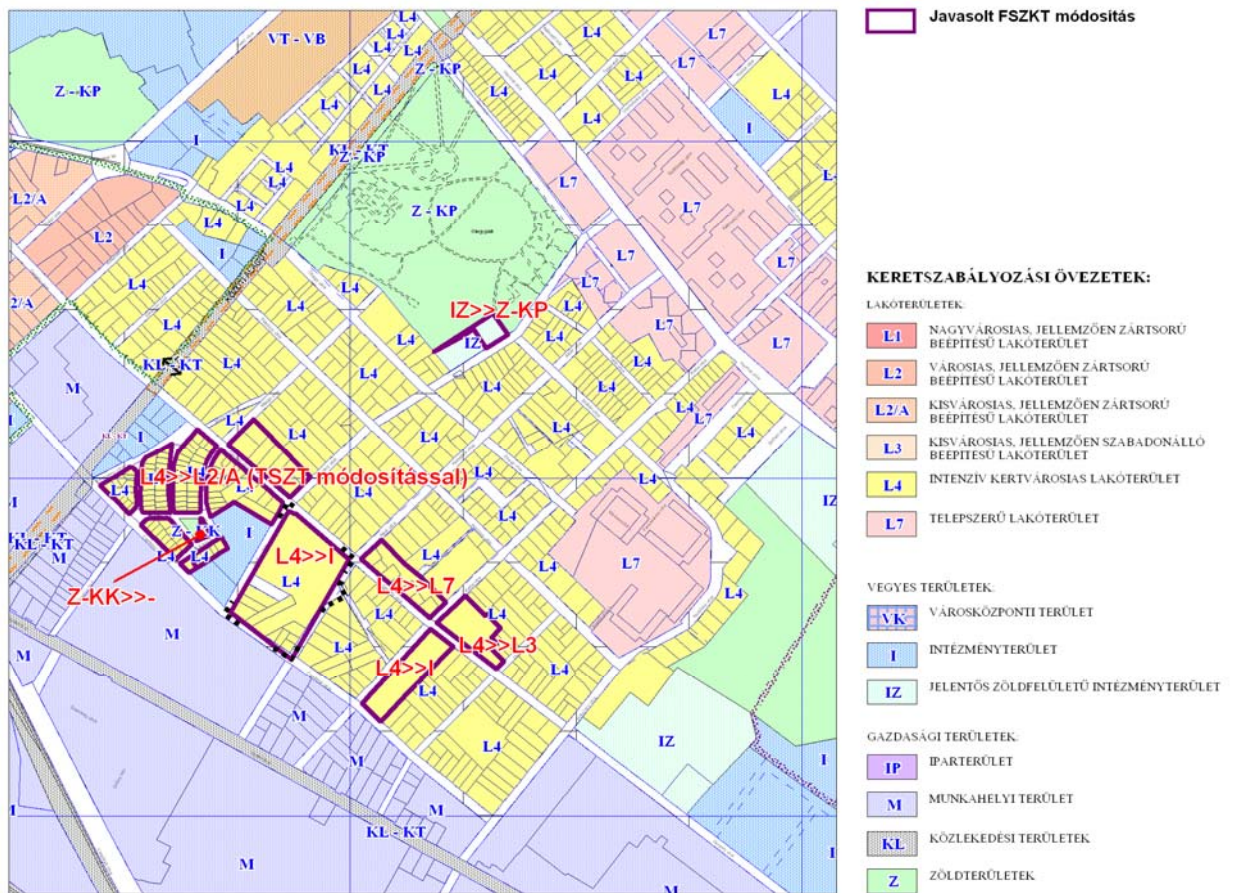
A jelenleg fennálló konfliktusok feloldását adhatja a Gergely utcától délre, a Szlávy és az Alkér utcák közötti terület **L4-ből I jelű keretövezetbe való átsorolása**. A területen jelenleg főképp gazdasági funkciók vannak, amelyeket távlatban innen ki kell telepíteni. A terület szerkezeti elhelyezkedése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

A javasolt új **I jelű** keretövezeti besorolás a terület szerkezetéhez jól illeszkedik, a Cserkesz utca mentén jelentkező konfliktust, mely a munkahelyi területekkel szomszédos lakóterületek esetében jelentkezik, távlatban könnyítheti az elhelyezhető funkciók szélesebb választékával.



Javasolt FSZKT

Az Óhegy KSZT területén javasolt további FSZKT módosítások:





## 2.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 2.2.1. Úthálózat

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



A tervezési terület leghangsúlyosabb szerkezeti eleme a Gergely utca. Az utca közterület-rendezését – épített parkoló, rendezett zöldsáv és igényes gyalogos felület, utcabútorok – javasoljuk. A Gergely utca arculatának átépítése, a tervezési területen javasolt fejlesztések a mind terület központképző szerepét erősítik.

*Gergely utca ma*

Új közterület létrehozását a Szlávya utca és az Alkér utca között javasoljuk. Az új közterületet 12 - 13 m szabályozási szélességgel kialakítandó közút, ami jól feltárja a tervezett alközpont területét. Ehhez kapcsolódva az Alkér utca átkötése is időszerűvé válik.

A tervezési területen forgalomtechnikai kiviteli terv alapján elkészült a Cserkesz utca egyirányúsítása. Ezen túlmenően javasoljuk az Alkér utcai átkötést megvalósulását követően a kapcsolódó utcák forgalmi rendjének felülvizsgálatát.

### 2.2.2. Közforgalmú közlekedés

A Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve a tervezési terület térségében tömegközlekedési fejlesztést nem irányoz elő.

A terület közforgalmú közlekedése az autóbusz viszonylatokkal megfelelően biztosított jelenleg is. A környezetalakítási javaslat szerinti fejlesztések nem eredményeznek olyan többletutazási igényt, amit a jelenlegi autóbusz hálózat ne tudna ellátni. A buszmegálló 300m-es sugarú vonzás körzetei lefedik a tervezési területet, így sem a hálózatot nem szükséges kiterjeszteni, sem a megállókat számát nem kell növelni, de a járatsűrítés a beépítés mértéke szerint indokolt.



### 2.2.3. Parkolás

A X. kerület rendelkezik önálló parkolási rendelettel, mely szerint az országos normatívákat módosítás nélkül kell figyelembe venni. A tervezési terület, ami jelenleg ipari telephely, a javaslat szerint átalakul, és intézményi, intézmény domináns területé válik.

Parkolási mérleg „A” változat

Sor-szám	Funkció	Beépítés			OTÉK szerint	Parkoló/db	
		Meglévő	Tervezett			Jelenlegi	Tervezett
			bruttó m <sup>2</sup>	nettó m <sup>2</sup>			
1.	Lakás Iroda Kereskedelem	-	28db	-	28	-	G 226
			3980	2388	110		
			3630	1815	88		
2.	Kereskedelem Lakás	-	532m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	18	-	G39
			21db		21		
3.	Iroda	-	5664 m <sup>2</sup>	3400	170	-	G170
<b>Összesen:</b>					<b>435</b>		<b>435</b>

Parkolási mérleg „B” változat

Sor-szám	Funkció	Beépítés			OTÉK szerint	Parkoló/db	
		Meglévő	Tervezett			Jelenlegi	Tervezett
			bruttó m <sup>2</sup>	nettó m <sup>2</sup>			
1.	Lakás Iroda Kereskedelem	-	28db	-	28	-	G 226
			3980	2388	110		
			3630	1815	88		
2.	Kereskedelem Lakás	-	532m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	18	-	G39
			21db		21		
3.	Lakás	1db	2db	2db	-	-	G2
4.	Vendéglátás Iroda	229 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup> *	137 m <sup>2</sup> *	-	-	-
		-	458 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	14	-	G14
5.	Iroda	-	1689 m <sup>2</sup>	1013 m <sup>2</sup>	51	-	G51
6.	Iroda	-	2340 m <sup>2</sup>	1404 m <sup>2</sup>	70	-	G70
<b>Összesen:</b>					<b>402</b>		<b>402</b>

\*A meglévő vendéglátó területével azonos, átépítésre javasolt területű vendéglátás

### 2.2.4. 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 az aszfalt járdaburkolatok térkővel történő felváltása javasolt.

Kerékpárút fejlesztés a magasabb rendű tervek szerint a tervezési terület környezetében a Kőér utca nyomvonalát érinti majd.

Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

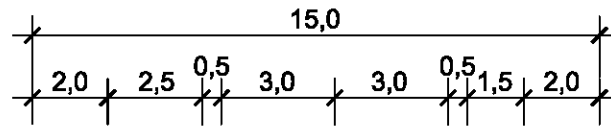
meglévő tervezett

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT                              |
|  |  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT FELSZÍN ALATT                |
|  |  | FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT                              |
|  |  | KERÜLETKÖZI, KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT                 |
|  |  | GYÚTÓÚT, LAKÓÚT  |
|  |  | KERÉKPÁRÚT   |
|  |  | KÖZFORGALMÚ VASÚTVONAL                                 |
|  |  | VASÚTI MEGÁLLÓ   |
|  |  | KÜLÖNSZINTŰ VAGY RÉSZEN KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT          |
|  |  | FONTSABB JELZŐLÁMPÁS FORGALMIRÁNYÍTÁSÚ CSOMÓPONT       |
|  |  | FONTSABB SZINTBENI CSOMÓPONT                           |
|  |  | KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT                                  |
|  |  | KÖZÚTI, VASÚTI FELÜLJÁRÓ                               |
|  |  | GÉPJÁRMŰFORGALOMTÓL VÉDETT ÉS KIEMELTEN VÉDETT TERÜLET |
|  |  | TERVEZÉSI TERÜLET                                      |

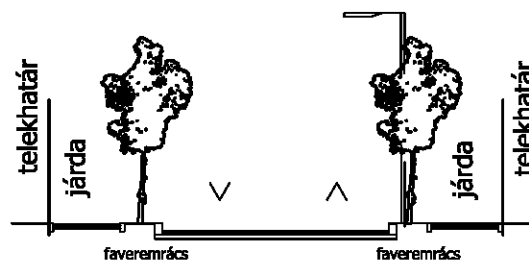
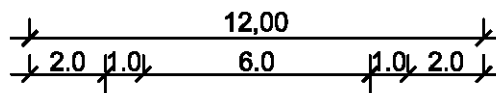


# Javasolt keresztmetszvények M=1:200

## 1 - 1 Gergely utca



## 2 - 2 Tervezett lakóútca





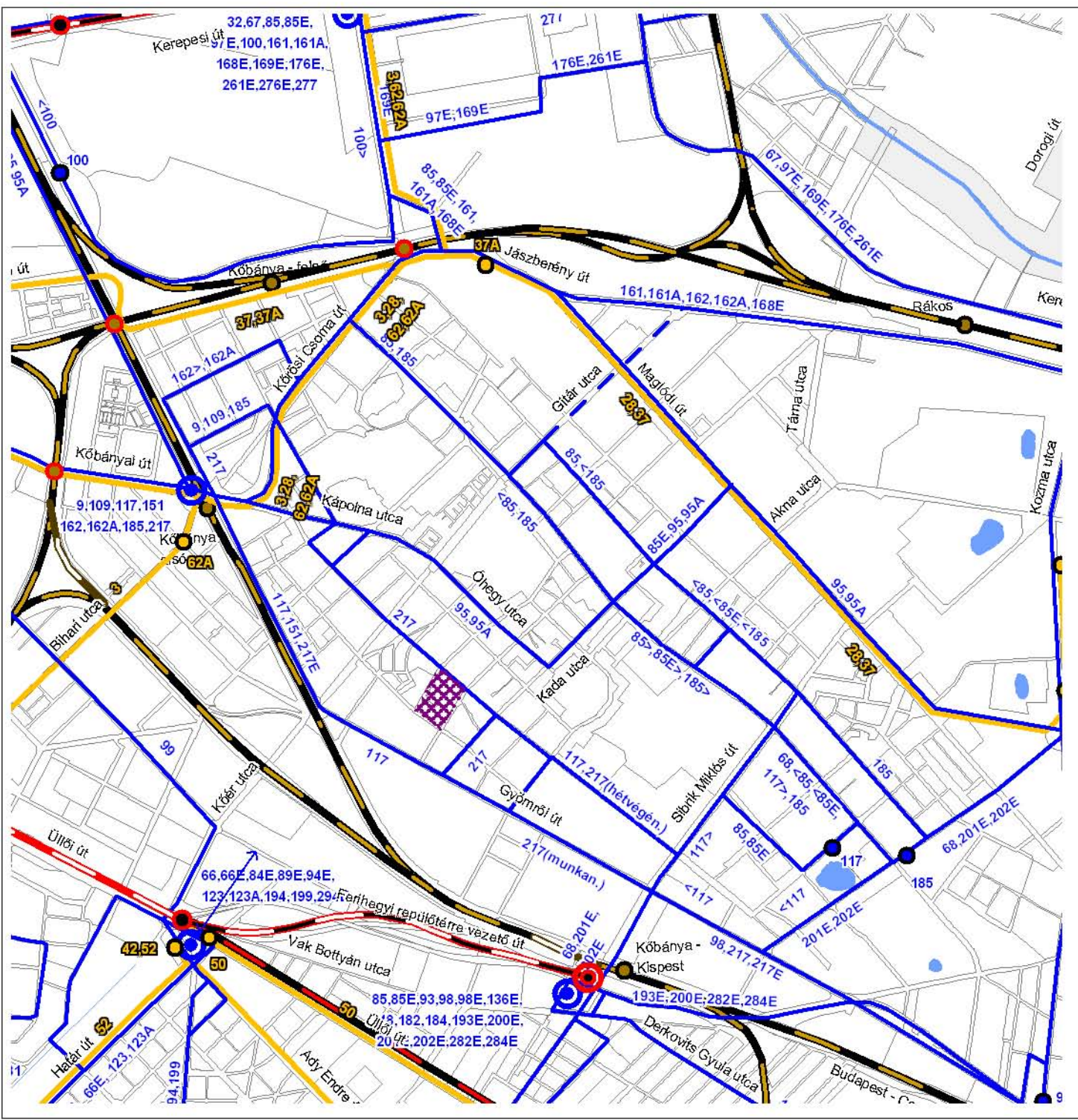
Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

## JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

M=1:25 000

### JELMAGYARÁZAT

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



## 2.3. KÖZMŰJAVASLAT

### 2.3.1. Vízellátás

A tervezési területet határoló utcákban a közel 3,5 bar-os Keletpesti nyomászóna koros öntöttvas vezetékai találhatóak, melyek közül egyes vezetékek kis átmérőjűek (DN 100, DN 125).

A fejlesztési elképzelések szerint az üzem helyet kisebb központi funkciók, a Cserkesz utca mellett vegyes funkciók, a tömbbelsőben esetleg lakások kerülhetnek elhelyezésre. A tervezett létesítmények becsült vízigénye:

- a Gergely utca mentén	85 m <sup>3</sup> /d,
- a Cserkesz utca mentén	65 m <sup>3</sup> /d,
Összesen:	150 m <sup>3</sup> /d.

Tűzvíz szempontjából az északi területrészen a Gergely utca felől javasolt nagyobb tömeget alkotó épületek a meghatározóak, melyek az F+2 szintmagassággal 2700 l/perc értékű tűzvizet, a déli területrészen a Cserkesz utcai irodaépület a meghatározó, mely szintén F+2 szintmagasságú és 3600 l/perc értékű tűzvíz mennyiséget igényel.

Az ivó- és tűzvízek biztosításához a meglévő koros és kis átmérőjű vezetékek felbővítése szükséges az alábbiak szerint:

- a Cserkesz utca DN 100 mm-es vezeték DN 150 mm-es,
- az Alkér utcai DN 125 mm-es vezeték szintén DN 150 mm-es vezetékűvé átépítendő, melyet össze kell kapcsolni a meglévő Alkér utca északi részén megépült DN 150 mm-es vezetékkel.

Az új közterület nyomvonalán is DN 150 mm-es vízvezeték kiépítését javasoljuk, mely által a föld felett elhelyezhető tűzcsapok megtáplálásán túl, a körvezetékes hálózat létrejötte is biztosított.

### 2.3.2. Csatornázás

A térség vízelvezetése egyesített rendszerű csatornahálózat által biztosított. A terület közel 95%-ban burkolt, így a csapadékvizek jelentős része is a csatornahálózatot terheli.

A tervezett létesítmények által keletkező becsült szennyvízmennyiség a következő:

- a Gergely utca mentén	76,5 m <sup>3</sup> /d,
- a Cserkesz utca mentén	58,5 m <sup>3</sup> /d,
Összesen:	135 m <sup>3</sup> /d.

A keletkező szennyvizek a meglévő hálózatba bevezethetők. Az Alkér utcai csatorna szükséges mértékű meghosszabbítása mellett, az újonnan kialakításra kerülő közterület nyomvonala mentén új közcsatorna kiépítését javasoljuk, minimum Ø 40 cm-es mérettel, a burkolat és az ingatlanok vizeinek elvezetése céljából.

A terület burkoltsága, lefedettsége az átalakulást követően kedvezően fog javulni, hiszen az egyes övezetek minimum zöldfelületi borítottsága 35% kell hogy legyen. Mivel a Szlávy utcai csatorna nem csak tömb vizeit vezeti el, hanem vízgyűjtőterülete északabbra is kiterjed, így csatornába bevezetendő csapadékvizeket részlegesen tározni szükséges, és csak késleltetett módon vezethetőek rá a közcsatorna hálózatra.



### 2.3.3. Villamosenergia-ellátás

A tervezett létesítmények becsült villamosenergia-igénye:

- a Gergely utca mentén:	510 kW,
- a Cserkesz utca mentén:	390 kW,
Összesen:	900 kW.

Ez a villamos energia a területet érintő 10 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. A tervezési területen két 10/0,4 kV-os transzformátor található, az egyik az 0565/1-es számú az Alkér utca 26-ban, a másik a 8499-es számú a Cserkesz utca 66/a-ban. Ezeket a transzformátorokat az új beépítés miatt át kell építeni. Az átépítés során a meglévő és a tervezett igények alapján méretezett kapacitásokat a tervezett új épületekbe javasoljuk elhelyezni.

### 2.3.4. Gázellátás

A tervezett létesítmények becsült gázigénye:

- a Gergely utca mentén	510 gnm <sup>3</sup> /ó,
- a Cserkesz utca mentén	390 gnm <sup>3</sup> /ó,
Összesen:	900 gnm <sup>3</sup> /ó.

Ez a gázmennyiség a területet érintő nagy-közép- és kisnyomású vezetéseken rendelkezésre áll. A Gergely utcai tömbnek választási lehetősége van:

- felhasználja a nagy-középnomású csatlakozóvezetékét és új nyomásszabályzón keresztül vételezi a gázenergiát,
- a Gergely utcai DN 315-ös kisnyomású gázvezetékéről vételez.

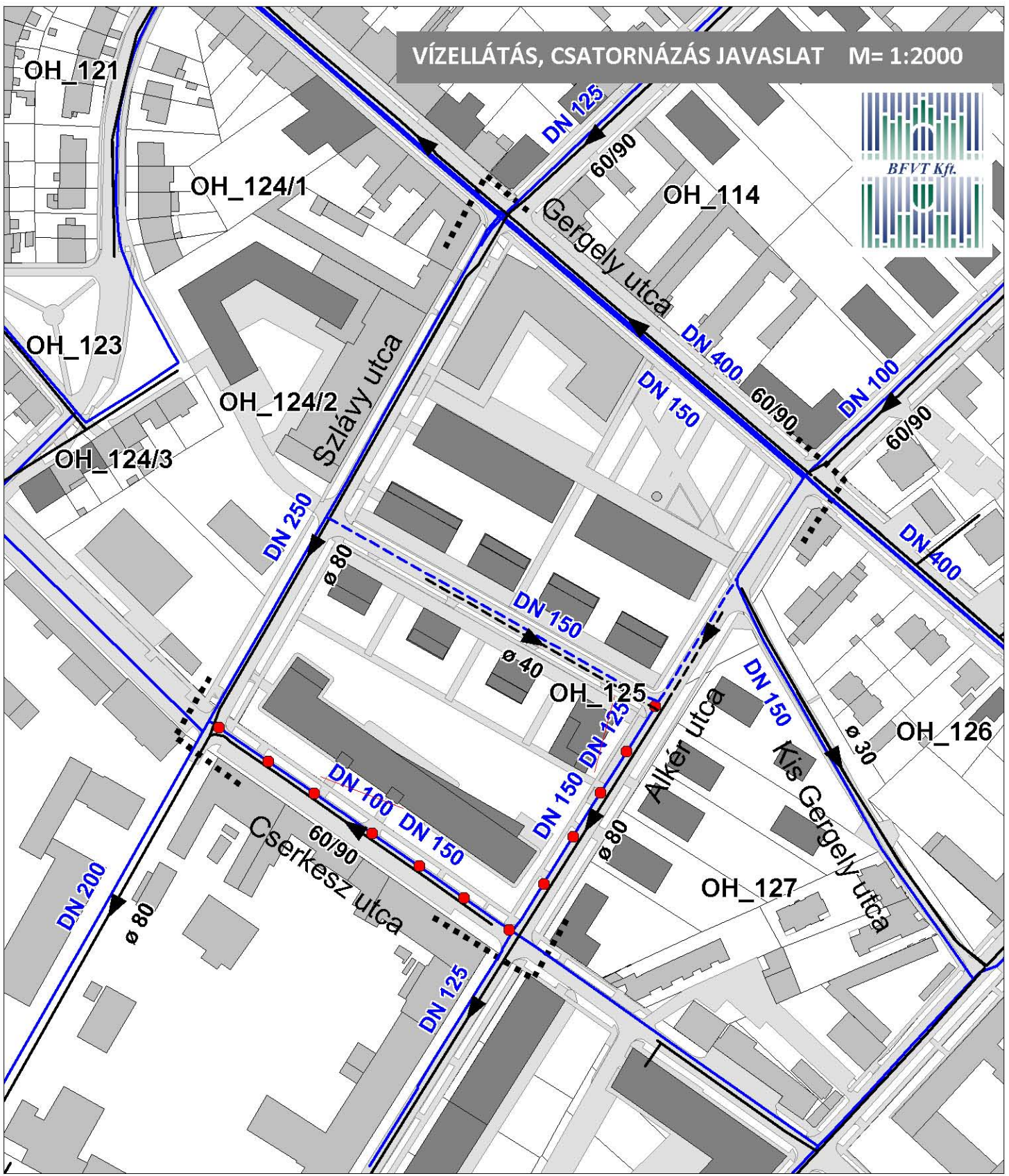
A Cserkesz utca melletti terület gázellátása a területet érintő DN 200-as vezetékéről biztosítható.

### 2.3.5. Táv- és hírközlés

A fejlesztési elképzelések szerint az üzem helyet kisebb központi funkciók, a Cserkesz utca mellett vegyes funkciók, a tömbbelsőben esetleg lakások kerülhetnek elhelyezésre, összességében mintegy 30.000 m<sup>2</sup>-en.

A tervezett létesítmények vezetékes adatátviteli és hírközlési igényei miatt a meglévő hálózatot bővíteni szükséges, amelyet a Magyar Telekom Nyrt. saját hatáskörben fog elvégezni.

A mobiltelefon-ellátást az igények növekedése miatt várhatóan fejleszteni szükséges. A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, az antennákat azonban a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetére telepíthetik.

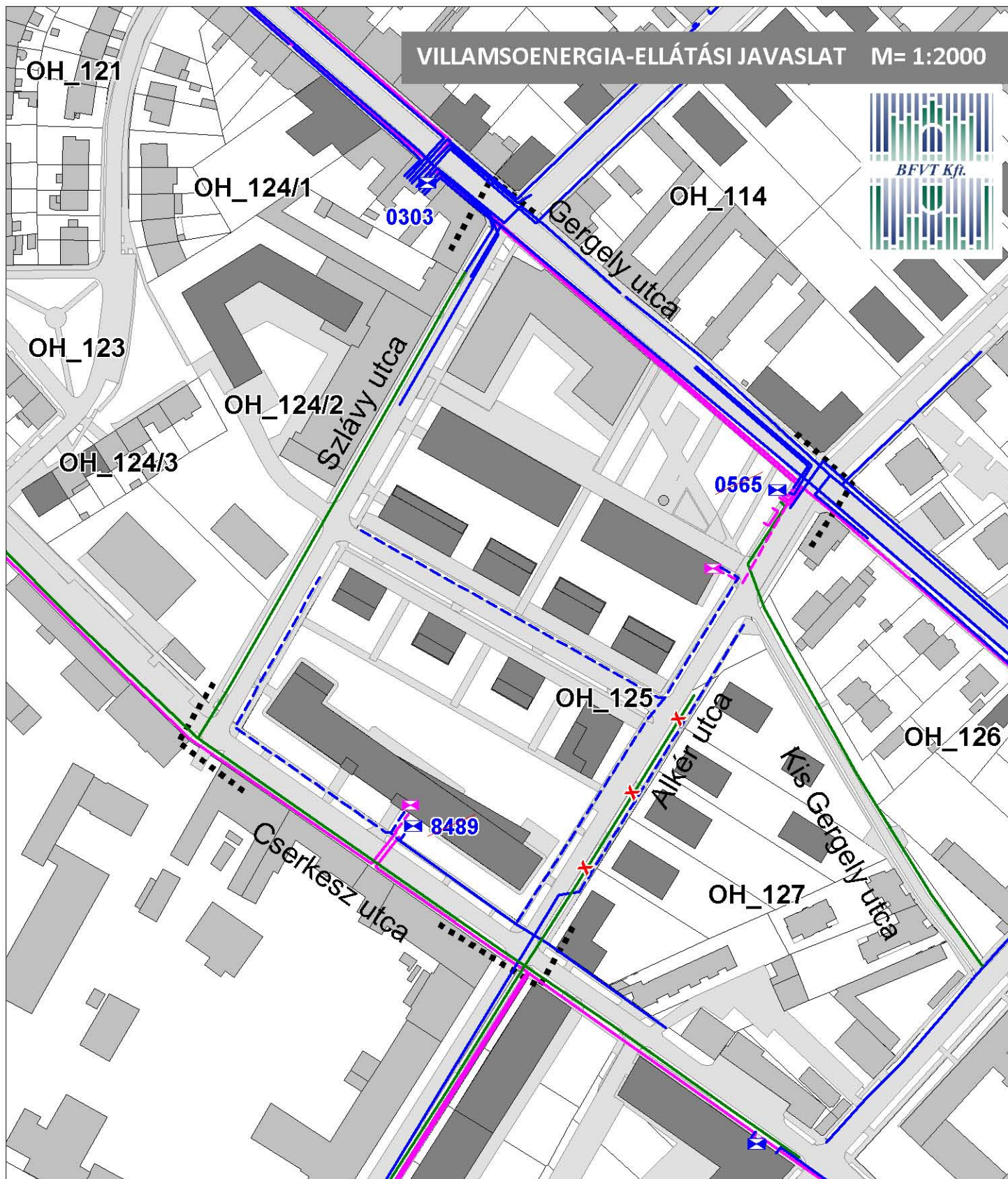


Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat

Jelmagyarázat:

- |  |   |  |                          |
|--|---|--|--------------------------|
|  | Víz főnyomóvezeték                      |  | Épület                   |
|  | (23 Keletpesti felső zóna)              |  | Tervezett épület         |
|  | Vízvezeték (23 Keletpesti felső zóna)   |  | Tervezési terület határa |
|  | Átépítendő vízvezeték                   |  |                          |
|  | Tervezett vízvezeték                    |  |                          |
|  | Egyesített rendszerű csatorna           |  |                          |
|  | Tervezett egyesített rendszerű csatorna |  |                          |



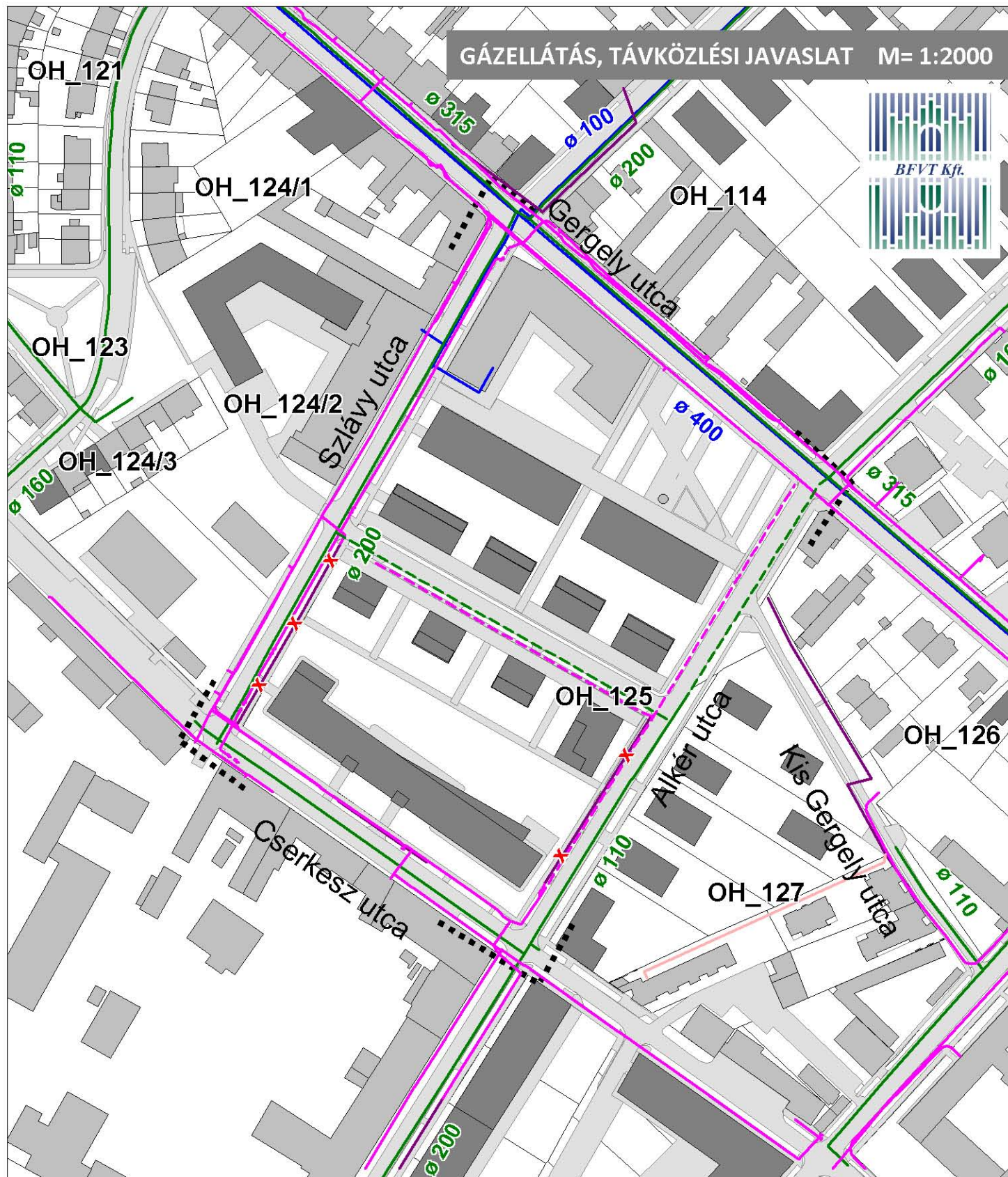


**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**












	10 kV-os kábel		10/0,4 kV-os transzformátor
	Tervezett 10 kV-os kábel		Tervezett 10/0,4 kV-os transzformátor
	Kisfeszültségű kábel		Épület
	Tervezett kisfeszültségű kábel		Tervezett épület
	Szigetelt szabadvezeték		Tervezési terület határa
	Megszűnő vezeték		





**Budapest X. kerület,  
Cserkesz utca - Alkér utca - Gergely utca - Szlávy utca  
által határolt területre településrendezési javaslat**

**Jelmagyarázat:**

	Nagyközépnomású gázvezeték		Távközlési légkábel
	Kisnyomású gázvezeték		Megszűnő vezeték
	Tervezett kisnyomású gázvezeték		Épület
	Távközlési alépítmény		Tervezett épület
	Tervezett távközlési alépítmény		Tervezési terület határa
	Távközlési földkábel		



## **2.4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT**

### **2.4.1. Zöldfelületi javaslat**

A javasolt szabályozás alapján a terület zöldfelületi borítottságának jelentős mennyiségi és minőségi javulására lehet számítani. A javasolt intézményi övezetekre előírt 35 %-os zöldfelületi arány a jelenlegi arány kétszerese. A terv alapján új, intenzíven kialakítandó, közhasználatú zöldterület és zöldfelületek jöhetnek létre, melyek a környezetben élő lakosság rekreációs igényeit szolgálhatják. Az újonnan létesülő közterületen kétoldali fasor kialakítása és a meglévő fasorok kiegészítése, felújítása javasolt.

### **2.4.2. Környezetvédelmi javaslat**

A terület jelentős környezeti problémája adódik a területen és annak szomszédjában lévő üzemi létesítmények zajterheléséből. A Richter telephelyéről jelenleg nem származik határértéket meghaladó üzemi zaj. A javasolt szabályozásnak köszönhetően a konfliktusok jelentős csökkentése érhető el. A probléma orvoslását egyrészt a kevésbé zajérzékeny intézményi funkciók telepítésével javasoljuk. Másrészt a Cserkesz utca felőli oldalon javasolt beépítési struktúra a nagyobb előkerttel bíró zárt sorú beépítés zajárnyékoló hatást fejthet ki a - lakófunkciót is tartalmazható – tömbbelső felé. A javasolt intézményi keretövezetben nappal 55 dB, éjjel 45 dB a betartandó határérték az üzemi zajforrások tekintetében.

A tervezési területen ipari funkciók megszűnését követően javulást lehet elérni a környezeti konfliktusok szempontjából. Az esetleges talaj – és talajvízszennyezések kármentesítéséről az építkezések megkezdése előtt szükséges gondoskodni.