

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által
határolt terület kerületi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út - MÁV terület által határolt területen belül a 39210/11, 39210/55, 39210/171, 39210/172, 39210/173 helyrajzi számú ingatlanokra az 50/2008. (X. 17.) rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, egyben az 1558/2008. (X. 16.) határozatában a területre érvényben lévő Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) felülvizsgálatát is kezdeményezte.

A felülvizsgálat során a Tervező által elkészített munkaközi KSZT koncepciót és a keretövezet-módosítási javaslatot a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta, és a 80-83/2009. (VI. 2.) határozataiban elfogadásra nem javasolta, illetve észrevételt tett a lakóterülethez szükséges alapintézmények lakóterületen belüli, önálló telken történő biztosításáról. A Bizottság döntése alapján további egyeztetések folytak a fejlesztővel, valamint a területen érintett cégekkel, tulajdonosokkal. Az egyeztetések eredményeként elkészült módosított javaslatot és FSZKT módosítási hatástanulmányt a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 181/2009. (XII. 1.) határozatában elfogadásra javasolta.

A Képviselő-testület 2010. február 15-i ülésén a 192/2010. (II. 15.) határozatával fogadta el az FSZKT módosítási javaslatot, és kezdeményezte Fővárosi Közgyűlés általi elfogadását. A Fővárosi Közgyűlés a 41/2010. (IX. 14.) rendeletével módosította az FSZKT tartalmát.

II. Hatásvizsgálat

A tervezési terület Budapest X. kerületének a vasút és az ipartelepek közé ékelődött, jelenleg alulhasznosított "zárványterülete". A terület része a Gyógyszergyári út északi oldalán a lakótelep és az Örs vezér tér intézményi együttese, valamint a fővárosi érdekű fejlesztések tartalékterülete (például témapark, olimpiai tartalékterület, egyéb szabadidős vagy szórakoztató terület, vidámpark stb.). A tervezési terület nagy része még beépítetlen, Budapest Településszerkezeti Terve szerint funkcióváltó terület.

A fejlesztések városrendezési célja a jelenleg erősen mozaikos területek homogenizálása, az egyes területek közötti funkcionális kapcsolatok erősítése. Ennek jegyében a Gyakorló utcai lakótelep és a csatlakozó iskolai területek, illetve az azokat kiegészítő zöldterületek és erdők használati módjának megőrzése mellett olyan intézményterületek kialakítása javasolt, melyek átmenetet képeznek a Gyógyszergyári út és a vasút közötti területeken fenntartható tematikus park területe felé.

A Gyógyszergyári út és a Gyakorló utca közötti területen a mintegy 2500 munkahelyet jelentő FMV Zrt. termelő funkciói megtartandók, sőt fejleszthetők legyenek, de a környezet terhelése ne növekedjék, és a szabályozási rendszer ösztönözze, erősítse a városias, a környező

lakóterületekhez is illeszkedő vegyes, intézmény-domináns hasznosítási módokat.

Az FSZKT módosítás eredményeként az FMV Zrt. területét délről körülvevő „L” alakú telek intézményterületi besorolásúvá vált, amelyen önálló iroda, kereskedelem, szolgáltatás funkciók alakíthatók ki, mintegy folytatva és kiegészítve az Őrs vezér tér és környezete funkcióit, valamint lakások elhelyezésére is lehetőség nyílik a Gyógyszergyári út mentén lévő összefüggő beépítetlen területen. Az Erdélyi Gyülekezet területe a funkciók további bővítéséhez szükséges intézményterületi besorolású lett. Ezenkívül a MÁV vasúti területei az európai szintű fejlesztésekhez szükséges mértékben kissé szélesedtek, illetve bizonyos keretövezeti korrekciók történtek meg.

Az FSZKT módosítást követően – a tervezési munka következő fázisaként – elkészült a **kerületi építési szabályzat és a szabályozási terv tervezete** a szükséges alátámasztó munkarészekkel.

A 39210/55 hrsz.-ú ingatlanra tervezett lakóépület-irodaépület együttes fejlesztőjével több egyeztetés történt, többek között a Településrendezési Szerződésben rögzítendő, a jelentős fejlesztés következményeként az Önkormányzatra háruló új feladatok átvállalásáról, valamint ezzel összefüggésben a fejlesztés lehetőségeiről. Az elkészült anyag részeként szerepel az infrastrukturális fejlesztések költségbecslése is. Az egyeztetések jelenleg is folyamatban vannak.

III. A végrehajtás feltételei

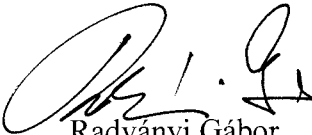
A KSZT tervezetének elfogadását követően kezdődhet meg a terv államigazgatási véleményezési eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek megfelelően, majd ezt követően terjeszthető a KSZT felülvizsgálat a Bizottságok és a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Az elkészült terv részleteit a Tervezők a Bizottsági ülésen ismertetik.

IV. Döntési javaslat


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


Budapest, 2012. február 3.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

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

.../2012. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által
határolt terület kerületi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének tervezetét elfogadja, és javasolja az államigazgatási véleményezési eljárás megindítását.

| | |
|--------------------------|--|
| Határidő: | 2012. március 20. |
| Feladatkörében érintett: | a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért felelős alpolgármester a Főépítészi és Fejlesztési Iroda vezetője |

Tervdokumentáció (pdf formátumban):

Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályozási terve

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



**BUDAPEST X. KER. KŐBÁNYA
FEHÉR ÚT – GYAKORLÓ UTCA
– KERESZTÚRI ÚT – MÁV
VASÚTVONAL ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET,
FEHÉR ÚT KELETI OLDAL
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI
TERVE (KSZT)**



**MŰLEÍRÁS/VIZSGÁLATOK,
ALÁTÁMASZTÓ
MUNKARÉSZEK**

Érv. 9.§ (3) szerinti
véleményezésre!
Bizottsági véleményezésre!

BUDAPEST, 2012. FEBRUÁR HÓ

MEGRENDELŐ: BUDAPEST X. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁLTERVEZŐ: MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.

TERVEZŐK:

| | | | | |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------|
| településrendezés | Massányi Katalin | MŰ-HELY ZRT. | TT/1É 01-3939 | ..... |
| | Gyimóthy Ákos | MŰ-HELY ZRT. | TT/1É-01-3702 | ..... |
| | Nagy Béla dr. | MŰ-HELY ZRT. | TT/1É-01-0022 | ..... |
| kert- és tájépítészet | Sólyom Rudolf | MŰ-HELY ZRT. | K2-01-5131 | ..... |
| környezetvédelem | Sólyom Rudolf | MŰ-HELY ZRT. | K2-01-5131 | ..... |
| közlekedés | Szegő János | KÖZLEKEDÉS KFT. | 01-3418, TRk-T, KÉ-T | ..... |
| | Hársing Judit | KÖZLEKEDÉS KFT. | 01-3417, TRk-T, KÉ-T | ..... |
| víziközmű-rendszer | Nemes Attila | MŰ-HELY ZRT. | 01-0768, TV-T | ..... |
| energiaellátás, hírközlés | Tóth Sándor | IKON BT. | 01-7443, TE-T, TH-T | ..... |
| örökségvédelem | Frankó Ákos | MERCEDES ÉS TSA BT. | NKÖM ikt.sz.: 8166-5/2009 | ..... |
| régészet | Adorjánné Gyuricza Anna | | Eng. száma: Sz-82/2003 | ..... |

MUNKATÁRSÁK: Varga Zoltán MŰ-HELY ZRT.
Zahumenszky Dávid MŰ-HELY ZRT.

VEZÉRIGAZGATÓ: Nagy Béla dr. MŰ-HELY ZRT.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|------------|
| I. ELŐKÉSZÍTÉS | 4 |
| ÖSSZEFOGLALÓ | 5 |
| A MUNKA CÉLJA | 6 |
| II. VIZSGÁLATOK | 7 |
| VÁROSTÖRTÉNETI ÖSSZEFOGLALÓ | 8 |
| VÁROSSZERKEZET | 10 |
| TÉRKÉPEK A MÚLTBÓL | 11 |
| BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET..... | 12 |
| BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS..... | 13 |
| FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV (FSZKT) | 14 |
| HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV | 16 |
| TELEKALKÍTÁS VIZSGÁLATA | 17 |
| TERÜLETFELHASZNÁLÁS | 19 |
| TULAJDONVISZONYOK | 20 |
| FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL | 28 |
| ADATOK, MUTATÓK | 31 |
| ÖSSZEFOGLALÁS..... | 32 |
| ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA | 33 |
| ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT | 33 |
| ZÖLDFELÜLETI TERÜLETKIMUTATÁS | 37 |
| ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS | 37 |
| KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK | 38 |
| KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT (TERVEZÉSI TERÜLET, ELŐZMÉNYEK) | 38 |
| KÖZMŰVIZSGÁLAT | 44 |
| ELŐZMÉNYEK..... | 44 |
| VÍZI KÖZMŰVEK..... | 44 |
| ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK | 45 |
| III. STRATÉGIA | 50 |
| PROBLÉMA-ÉRTÉKELÉS | 50 |
| VÁROSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉRTÉKELÉSE..... | 50 |
| MAKROSZINTŰ KAPCSOLATOK..... | 51 |
| VÁROSSZERKEZETI KAPCSOLATOK | 51 |
| A KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOKON ÉS VIZSGÁLATOKON ALAPULÓ FELADAT-MEGHATÁROZÁS. A FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK (VÁLTOZATOK) | 55 |
| A TERÜLET RENDEZÉSÉT MEGALAPOZÓ STRATÉGIAI ELEMEK..... | 57 |
| A LEHETSÉGES FUNKCIÓK VIZSGÁLATA | 59 |
| FEJLESZTÉSI CÉLOK | 60 |
| PRIORITÁSOK, A FEJLESZTÉSEK ALAPELEMEI: | 62 |
| IV. MEGALAPOZÓ JAVASLATOK | 64 |
| TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK | 64 |
| TELEKALKÍTÁS | 65 |
| JAVASOLT BEÉPÍTÉS | 66 |
| SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 68 |
| KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT | 69 |
| ZÖLDFELÜLETI RENDSZER..... | 69 |
| KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT | 72 |
| KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT | 78 |
| TÁVLATI KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK..... | 78 |
| TERVEZETT FORGALMI REND | 80 |
| A TERVEZETT BEÉPÍTÉS KÖZLEKEDÉSI RENDSZERE | 81 |
| AZ EGYÉB JAVASOLT FEJLESZTÉSEK | 81 |
| KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT | 85 |
| VÍZI KÖZMŰVEK..... | 86 |
| ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK | 91 |
| RAJZI MELLÉKLETEK | 978 |

I. ELŐKÉSZÍTÉS

A TERVEZÉSI TERÜLET

A területet a Fehér út, a Gyakorló utca, a Keresztúri út és a MÁV Budapest - Újszász vasútvonala határolja.

AZ INFORMÁCIÓK ÉS MEGRENDELŐI ADATSZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A szabályozási koncepció kidolgozása során a hatályos szabályozási terv (KSZT) vizsgálatait és alátámasztó munkarészeit is felhasználtuk, illetve kiegészítettük. (Szerződés szerint.)

DIGITÁLIS ALAPTÉRKÉP

A területre és környezetére vonatkozóan számos digitális térkép készült. Ezek közül ki kell emelni az alábbiakat:

| | |
|---|-------------------|
| Bp. X. Örs vezér tér környéke | ARGON KFT, 1998 |
| Bp. X. Fehér út környéke (kiegészítő mérés) | ARGON KFT, 1999 |
| Bp. X. Budapesti Vásárközpont | HUNGEXPO RT, 1996 |
| Bp. X. Fehér út nyugati oldala | FORMAP BT, 1997 |
| Bp. X. Fehér út keleti oldala | PRO-GEO KFT, 1997 |
| Bp. X. Fehér út nyugati oldal (kiegészítő felmérés) | FORMAP BT, 1999 |
| Bp. X. Fehér út keleti oldala (kiegészítő felmérés) | FORMAP BT, 1999 |

továbbá felhasználásra került:

| | |
|---|--------------------|
| Budapest digitális ortofotójának vonatkozó része..... | GOOGLE EARTH, 2010 |
|---|--------------------|

A KORÁBBAN KÉSZÜLT DIGITÁLIS ALAPTÉRKÉPEK ÖSSZESZERKESZTÉSE

A korábbi digitális térképi állományok összeszerkesztett térképe szolgál a terv alapjául, mely kiegészült a földhivatali alaptérképen megjelenő telekstruktúrával.

A FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN ALAPULÓ TERVEZÉSI TÉRKÉP MEGSZERKESZTÉSE A TÉRINFORMATIKAI RENDSZER KIÉPÍTÉSE

A területre vonatkozó (2011-es) záradékolt állami földmérési alaptérkép kiegészítésre került a tulajdon-viszonyokat rögzítő adatok beszerzésével és feldolgozásával.

KOMPLEX KÖRNYEZETI HATÁSTANULMÁNY (152/1995 ALAPJÁN)

A területre vonatkozóan kidolgozott komplex környezeti hatástanulmányt lásd:

Budapest, X. Kőbánya Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda.

ÖSSZEFOGLALÓ

1. **A tervezési terület határai:** **X. Kőbánya területének a Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt része** mintegy 150 hektár.
 2. **A terület kiterjedése:** összekötő és önálló fejlesztési akcióterület:
 3. **A terület szerkezeti szerepe**
 - *összekötő, illetve kiegészítő szerepet játszik az Örs vezér tér és Kőbánya központ között,*
 - *komplex városfejlesztési akcióterület összetett városi funkciókkal a térségben:
Szabadidő Központok, FMV Vállalkozási Park, egyéb munkahelyi területek, lakóterületek, szabad területek, továbbá a környezetében az Örs vezér tér városrészközpont, bevásárló központ, metróállomás, lóversenytér, sport-pályák, Budapesti Vásárközpont.*
 - *az un. "K-pesti depressziós zóna" egyik legjelentősebb fejlesztési területe, mely a zóna ÉK-i végén fekszik és jelentős szerepet játszhat a fejlesztési potenciál emelésében, a kedvező másodlagos hatások érvényesítésében.*
 4. **A fejlesztési szempontok:** összetett funkciója révén döntő szerepet játszik ÉK-Pest jövőjének formálásában. E fejlesztések tétje:
 - az ÉK-pesti térség összekötő szerepének megerősödése (a funkciók - un. „szinergikus” - hatásai érvényesülnek) vagy
 - a koordinált és tudatos fejlesztés elmaradása esetén a térség szétdarabolásával kell számolni, aminek egyenes következménye lehet:
 - ❑ **a Fehér út keleti oldalának elemei**
(FMV Vállalkozási Park, oktatási terület, munkahelyi területek, egyéb területek)
 - ❑ az Örs vezér tér környéke,
 - ❑ a Budapesti Vásárközpont területe,
 - ❑ a lóversenypálya (Galopp-pálya) területe és
 - ❑ a BKV területe, stb.
- önálló, független és spontán fejlődése.**

A MUNKA CÉLJA

- A lakó és a különleges tematikus park valamint a közjük ékelődött munkahelyi és intézményterületek funkcióváltásának vizsgálata, fejlesztési lehetőségeinek feltárása.
- Az újonnan kijelölt intézményterületek fejlesztési irányának, szerepének meghatározása a környezet adottságait, hosszú távú fejlesztési lehetőségeit is figyelembe véve.
- A tágabb térség (mely magában foglalja a Budapesti Vásárcsopont területét, a lóversenypályát, az Örs vezér tere, Kőbánya központját és természetesen a tervezési területet is) összehangolt, illetve összehangolható és ütemezhető távlati fejlesztéséhez szükséges fejlesztési keretek (lehetőségek, feltételek és prioritások) meghatározása.
- A tervezési területre vonatkozó építési lehetőségek és feltételek meghatározása.



Ortofotó a tervezési területről és környezetéről (Google Earth)

II. VIZSGÁLATOK



A TERÜLETRE VONATKOZÓ RÉSZLETES RENDEZÉSI TERVEK, RENDELETEK ÉS A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ RENDEZÉSI TERVI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

A hatályos jogszabályok közül az alábbiak adnak útmutatást:

1. 1997 évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről1997
2. 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK)1997
3. 46/1998 (X.15.) Kgy. rendelet (FSZKT)..... Budapest Fővárosi Közgyűlés, 1998
4. 47/1998 (X.15.) Kgy. rendelet (BVKSZ) Budapest Fővárosi Közgyűlés, 1998
5. 48/1998 (X.15.) Kgy. rendelet Budapest Fővárosi Közgyűlés, 1998

Valamint az ezeket módosító jogszabályok.

A helyi rendeletek és szabályozási tervek közül az alábbiak adnak útmutatást a területre vonatkozóan:

1. A Gyakorló utca Gyakorló közig terjedő szakaszára vonatkozóan X. Örs vezér tere RRT 1997
2. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat..... (tervezet) KASIB KFT, 2000
3. A Gyakorló utca Gyakorló köz – Keresztúri út közötti szakaszára
4. A Fehér út keleti oldala (adott területre)..... Mű-Hely RT, 2001
5. A Fehér út nyugati oldal rendezése (KINCSEM PARK-HUNGEXPO-BKV) RRT..... Mű-Hely RT, 1999
6. A Fehér út forgalmi rendezése.....Közlekedés Kft, 1999
7. A Fehér út keleti oldala keretövezetmódosítás Mű-Hely RT, 2010

A tervek koncepciót érintő tartalmi elemeit felül kell vizsgálni tekintettel a megváltozott jogi környezetre, a megváltozott tulajdonviszonyokra és ennek eredményeként a tervezési program változásaira. Ezek azonban nem mondhatnak ellent a hatályos felsőbb szintű tervekben és rendeletekben meghatározott funkcionális fejlesztéseknek, feltételeknek.

VÁROSTÖRTÉNETI ÖSSZEFOGLALÓ¹

Kőbánya központja a mai Kőrösi Csoma Sándor útra támaszkodó, nyugaton és északon vasútvonallal határolt, és 1864-ben a város tulajdonába visszakerült Ligettelkek felparcellázásával és az 1860-as évek végétől kezdődő beépítésével jött létre.

A Rákos-patak nyugati oldalán, Kőbánya, Rákoskeresztúr és a Kerepesi út mentén fekvő Rákosfalva háromszögében fekvő Fehérúti dűlő – a XVIII. század végi és XIX. századi térképek szerint – a XIX. század végéig, XX. század elejéig ritka úthálózattal rendelkező, délen és keleten vasútvonallal határolt beépítetlen terület volt. „A múlt század közepén a Rákos-vidék egy jelentős része Zsivora György ügyvéd-politikus birtoka volt, aki földjein kertészetből és tehenészetből álló mintagazdaságot tartott fenn. Zsivora, ki korának ismert mecénása, a művészek bőkezű pártfogója is volt, gyakran hívta rákosi birtokára vendégeskedni, mulatni színész- és művészbártaikat. Egy ilyen jól sikerült vendégeskedés után Szigligeti Ede színészben és bártaiban megérlelődött az elhatározás, hogy telepet alapítanak a jó levegőjű, tiszta és csendes rákosi mezőn. Ez, ha szabad így mondanunk, Rákosfalva alapításának romantikus története. Kevésbé romantikus változat szerint Zsivora olcsón vett birtokát, mikor azok értéke felszökött, felparcellázta és eladta a Budapest környékén letelepedni szándékozó sváb majoros gazdáknak. Ezzel vagyonát megháromszorozta, és megvetette egy, a város külterületén fekvő szerény kis település alapjait. A valóságban a betelepülés kétféle módja nem zárta ki egymást, de Rákosfalva történetére a második, a kevésbé romantikus változat a valóban jellemző. A színészalapítókra utalt Rákosfalva több régi utcaneve is, pl. Szigligeti, Megyeri, Kántorné utca. Ezekből napjainkra csak a Kántorné sétány maradt meg. Zsivora György emlékére a Zsivora park elnevezés őrzi. Rákosfalváról az első híradás Pest város törvényhatósága 1870. évi jelentésében olvasható miszerint a „Zsivora-féle rákosi birtok szabályoztatott és házhelyekre felosztott”.

A következő évi jelentés már azt írja, hogy a Rákoson egy kis új városrész épül. A betelepülésnek ez az első hulláma az 1870-es évek közepéig tartott, közben fokozatosan kialakultak a városrész máig érvényes határai (Hajcsár út, Füredi út, Rákos-patak, Kerepesi út által bezárt háromszög) és megszilárdult utcahálózata is. A főváros létrehozásakor 1872-ben Rákosfalvát a VII. kerülethez, Erzsébetváros külterületéhez csatolták. (Közigazgatásilag ide tartozott egészen 1894-ig, mikor is egy újabb rendelkezés Kőbányának juttatta. Zuglóhoz 1930 óta, a főváros új kerületi beosztásának bevezetésétől tartozik.) A környező, elsősorban Pest megyei községekből érkező és Rákosfalván letelepedő, tehenészetrel és zöldségtermeléssel foglalkozó majorosgazdák bíztak abban, hogy Budapest népessége biztos piacot jelent termékeiknek, a tejnek, és a zöldségeknek. Ebben nem is tévedtek, hiszen a múlt század közepétől rohamosan nőtt Budapest lakossága, és élelmezése egyre több gondot okozott. Különösen a friss tej és zöldségfélék beszerzése volt nehéz, hiszen még nem voltak hűtőkocsik, így az árukat messziről nem szállíthatták. A város környéki falvak lakossága pedig már nem tudta a szükségleteket fedezni. Ezért az 1860-70-es években megindult a bolgárkertészek betelepülése a Rákos-vidékre, akik öntözésszerű zöldségtermelésükkel a kereslet nagy részét ki tudták

¹ Részlet az örökségvédelmi hatástanulmányból (teljes anyag, a dokumentum végén)

elégíteni. Rákosfalva tehenészei pedig a főváros tejszükségletének egy nem jelentéktelen részét fedezték. (Rákosfalvának ez a szerepe Budapest élelmezésében, természetesen csökkenő mértékben, de egészen az 1940-es évekig fennmaradt.

A városrész fejlődésének jelentős lökést adott az 1880-ban megnyílt Budapest-Cinkota helyi érdekű vasútvonal, melynek rákosfalvai megállójánál csinos állomásépületet emeltek. A vasút megkönnyítette a városközponttal való kapcsolatot, a nagyobb fővárosi piacokra való eljutást. A vasútállomás és környéke idővel tényleges "faluközponttá" nőtte ki magát,..²

A Keresztúri úttól nyugatra fekvő terület egészen a Fehér útig „Katonai lovassági gyakorló tér” volt, a Fehér út alsó részén pedig az 1910-es évek az „aviatikusok telepe” terült el. Dausz Gyula 1913-ban megjelent könyvében a következőket írja a tágabb térségről. „A Részvényserfőzővel szemben a Fehér-úti aluljárót láthatjuk, mely 1890-ben készült el. Az aluljárón át közlekednek a kocsik Kóbánya és Rákosfalva között; felette a máv. vonatai robognak keresztül. Az aluljáró mellett a vámház fekszik. A vámház után a Rákosmező következik, mely lovassági gyakorlótérül szolgál. Itt vannak elhelyezve a repülőgépek számára a hangárok, mert az 1910. év nyarán megtartott nemzetközi repülőverseny óta az a tér az aviatikusok állandó gyakorlóléhszolgálatául szolgál. A „Hangár város” környékét a délutáni órákban az érdeklődők sokasága lepi el, mert ekkor gyakorolják magukat a pilóták. Az utóbbi időben az érdeklődés mintha egy kissé megcsappant volna...”³ Az „Aviatikai telep” vagy „Hangár város” – a Budapesti cím- és lakásjegyzék 1916. évi számának térképi melléklete szerint – a mai Fehér út és a Terebesi út találkozásánál terült el.

A térség, pontosabban a Keresztúri úttól keletre fekvő vidék területhasználatában jelentős változás történt 1913-ban, amikor a mai EGIS Gyógyszergyár elődjének számító Wander-gyár letelepült a mai Ladányi utcától délre fekvő területre. „Az Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár – a mai EGIS – elődjét az 1865-ben alapított berni Dr. Albert Wander Rt. leányvállalataként 1913-ban létesítették, és az ipari méretű tápszergyártás hazai megteremtője lett.”⁴

Az 1920-as évek végén a Kerepesi út mentén felépül a ma is álló református templom⁵, s valamikor az 1923 és 1937 közötti években felépül a mai Gyakorló utca és Hatház utca sarkán található hat db lakóépület, melyekben egykoron fővárosi szükséglakások voltak.

A terület mai formára való kialakulása, s benne az Örs vezér tér megszületése az 1950-es évekkel kezdődött, amikor a tér ÉNy-i részén, a Kerepesi út – Nagy Lajos király útja – Bánki Donát utca – Róna utca által határolt területen megépült a „szocreál” stílusú lakótelep. Az 1950-es évek elején felépült az elsődlegesen lakótorok gyártására, a későbbiekben pedig általánosan hadiipari híradástechnikai profilra váltó Finommechanikai Vállalat gyára (FMV) a Gyakorló utca déli oldalán; a Gyógyszergyári út menti laktanya az 1970-es években települt a tervezési terület belső részére. Az 1970-es évek elejére

² <http://zugloportal.info/a-keruletrol/29-varosreszek/106-rakosfalva>.

³ i.m.: 162. oldal.

⁴ Fehérvári Anikó: A magyar gyógyszeripar kezdetei. Iparjogvédelmi és Szerzői Jogi Szemle. 3. (113.) évfolyam 2. szám. 2008. április. 68. oldal.

⁵ „A terveket Hoffer Imre és Frecska János építésmérnökök készítették meghatározhatatlan stílusban. A kivitelező id. Kecse Nagy Sándor vállalkozó, a gyülekezet tagja volt. Az ünnepélyes alapkövetétel 1928. október 20-án volt, s alig több, mint fél év múlva, 1929. május 12-én már felszentelésre hívogattak harangok.” www.parokia.net

elkészült a Metró, a HÉV végállomása pedig a Keleti pályaudvar mellől kikerült az Örs vezér tér ÉK-i oldalára. Nem sokkal később felépültek a Kerepesi út két oldalán elterülő lakótelepek, majd megnyílt a Sugár áruház, 2003-ban pedig a volt BKV autóbusz végállomás és a villamos forduló helyén megnyitotta kapuit az Árkád bevásárlóközpont és irodaház is.

VÁROSSZERKEZET

Kőbánya helyzetét átmenetisége jellemzi: környezete túl laza, kisvárosias ahhoz, hogy belső városrésznek minősüljön, de „túl” intenzív ahhoz, hogy a külső kertvárosias kerületek közé sorolódjék. Helyzetét tovább árnyalja, hogy a délkelet-pesti ún. „depresszív zóna” részét képezi, ezért felmerül a kérdés: dinamikai centrum lesz, vagy a lassan átalakuló átmeneti zónába süllyed, vagy sziget lesz e zóna közepén? A jelen terv kísérletet tesz arra, hogy a depresszív zóna szélén dinamikai centrum alakuljon ki, elősegítve a kerület fejlődését és a főváros e fontos térségének megújítását.

A tervezési területtől elválasztó vasútvonal déli, kőbányai oldalán ma is az ipari jelleg dominál, részben a volt nagyipar átalakuló területeként. Az északra lévő Rákosfalva a századfordulón inkább tekinthető falunak, hasonló az akkori elővárosokhoz, a Budapesthez az 50-es években hozzácsatolt Rákosliget, Rákoskeresztúr stb. településekhez, amelyek a 30-as években épültek ki.

A Fehér út nyugati oldalán sportterületek, a Hungexpo területe és az Ügető, a Fehér út mentén, az Örs vezér tér felé, a keleti oldalon pedig paneles lakótelep található. A területen a közlekedési hálózatok szerepe meghatározó. A határoló utak közül a Fehér út, illetve a vasút túlsó oldalán a Kőrösi Csoma Sándor út, és a Jászberényi út fontos szerepet töltenek be, s töltenek be ma is.

Várhatóan a 4-es út tervezett bevezetése az utak átmenő forgalmát csökkenteni fogja. A határoló utak, illetve a 4-es út mentén a zaj, a rezgések, a légszennyezés okozta károkat azonban csökkenteni kell az erdősáv rehabilitációjával, illetve az új beépítések esetében építészeti eszközökkel is. A területet a tömegközlekedés a határoló utak mentén szolgálja ki. Villamos jár a Fehér út – „Éles-sarok” – Kőrösi Csoma Sándor út útvonalon, autóbusz a Keresztúri úton és a Gyógyszergyári úton, de a Fehér úton is.

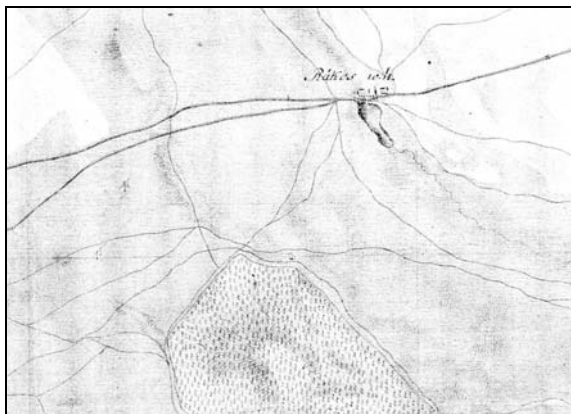
A vizsgált terület a pesti oldal egyik zárványterülete, amelynek a jelen forgalmi, közlekedési viszonyok között a megközelítése nehézkes, noha helyzetét, földrajzi elhelyezkedését tekintve hasznosítása mind a város, mind gazdasági szempontból kedvező lehetne. A terület a Hungária körúti gyűrűn kívül, a Nagy Lajos király útja - Fehér út - Kőrösi Csoma Sándor út vonala mellett helyezkedik el.

A pesti oldal sugárirányú elemének tekinthető a Jászberényi út, amely a külső kerületek forgalmát, illetve Maglód - Nagykáta - Jászág forgalmának egy részét vezeti a városba.

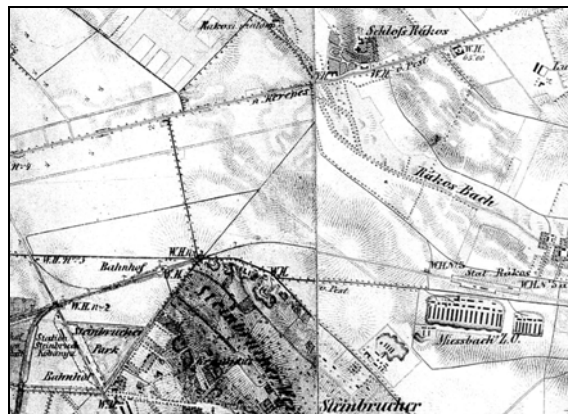
A jelenlegi közlekedés-fejlesztési elképzelések szerint a 4-es út városi bevezető szakasza a területen keresztül, a vasútvonal északi oldalán kerülne kiépítésre a Hungária körúti gyűrűig. Ebben az esetben az átmenő forgalom nagy része erre a városi útszakaszra tevődik majd át. Ez a terület hasznosítása, kiszolgálása szempontjából kedvező változást hoz.

A tervezési terület fejlesztéséhez, rendezéséhez kedvező feltételeket kínálnak a közelebbi és távolabbi adottságok is, úgy mint: a főutak, a metró és a hÉV - Örs vezér tér, a vasút - Kőbánya vasútállomás viszonylagos közelsége, kedvező zöldfelületi adottságok.

TÉRKÉPEK A MÚLTBÓL



1782-1785



1861



1908



1916

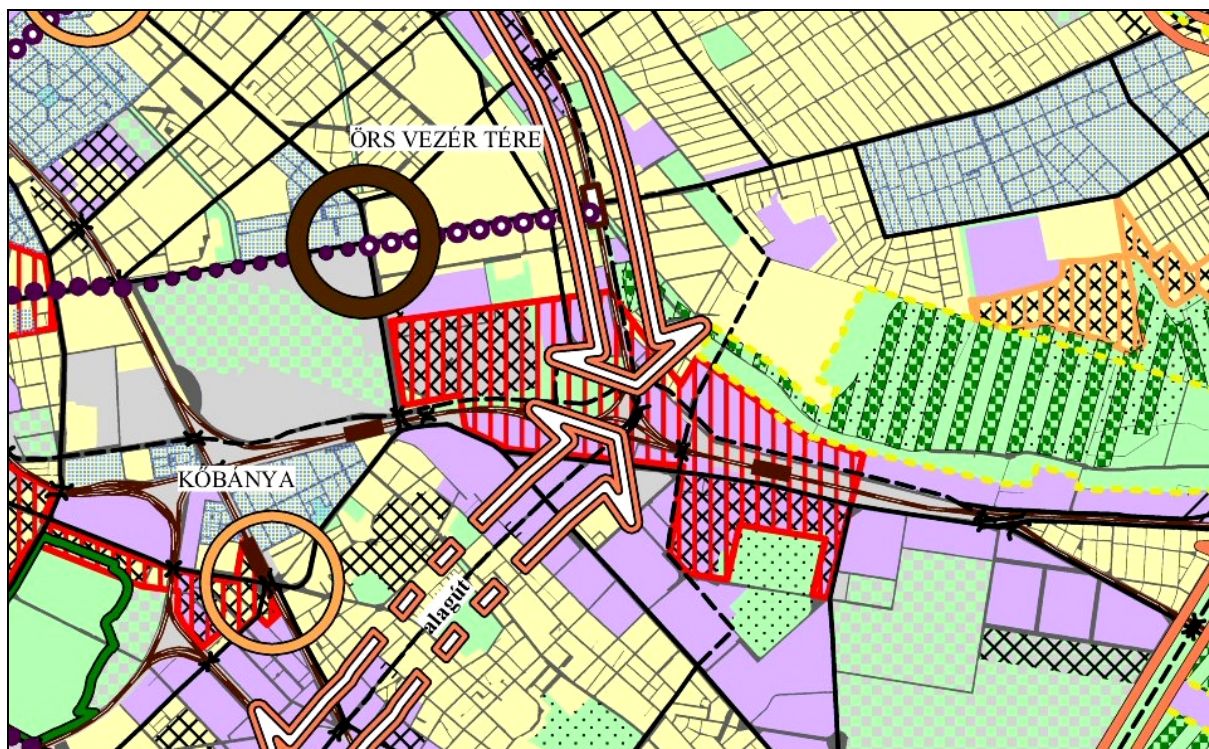


1922-1923



1951

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET



JELMAGYARÁZAT:

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

Budapest Településszerkezeti Terve meghatározza a terület alapvető szerkezeti elemeit, fejlesztési lehetőségeit:

- a terület „intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont” (Órs vezértér) közelében van,
- a terület nagy része: „városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység”,
- a Körvasút menti körút: „prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem”,
- a terület nagy része: „belterületi, funkcióváltó terület”.

A 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 4/A. § (2) bekezdés alapján: (2) A Budapest Településszerkezeti Terve I. Funkcionális szerkezet című tervlapján jelölt városszerkezeti jelentőségű, átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül a Fővárosi Szabályozási Keretervben a 3. számú melléklet szerinti területfelhasználási egységekhez rendelt keretövezettől eltérő keretövezet is meghatározható."

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Területfelhasználás I. (részlet)

| JELMAGYARZAT: | | BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | |
|--|--|---|--|
| BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK | | | |
| LAKÓTERÜLET | | | |
| L=1 | | NAGYVÁROSIAS (alul beépítési és 12,5 m feletti megengedett legmagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 3,5) | |
| L=2 | | NAGYVÁROSIAS (alul beépítési és 12,5 m feletti megengedett legmagyobb építménymagasságú) zártan lakóterület (sz. max. 3,5*) | |
| L3 | | KISVÁROSIAS (alul beépítési 12,5 m-ig nem haladó megengedett legmagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 1,5) | |
| L4 | | KISVÁROSIAS (alul beépítési 7,5 m-ig nem haladó megengedett legmagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 0,6) | |
| VEGYES TERÜLET | | | |
| TELEPÜLÉS/ÖZPONT VEGYES TERÜLET | | | |
| V-VK | | Városközpont vegyes terület (sz. max. 4,5*) | |
| V-VN | | Városközpont vegyes terület az állatorosi zóna kivételével (sz. max. 3,5*) | |
| V-VH | | Városközpont vegyes terület az állatorosi zóna területén (sz. max. 2,5*) | |
| VK | | KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (sz. max. 3,5) | |
| GAZDASÁGI TERÜLET | | | |
| G4a | | KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (sz. max. 2,0) | |
| G4p | | IPARI TERÜLET (sz. max. 1,5) | |
| CÉLÜZEMÉNY TERÜLET | | | |
| C4 | | CÉLÜZEMÉNY (alul beépítési, 6,0 m építménymagasságig meghaladó) terület (sz. max. 1,0) | |
| C4b | | HELYÜZEMÉNY (alul beépítési, 6,0 m építménymagasságig meghaladó) terület (sz. max. 0,2) | |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET | | | |
| K-1K | | Nagy kereskedelmi, és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek (sz. max. 1,0) | |
| K-1P | | Vásárok, kiállítások és kongresszusok területén (romantikus park) (sz. max. 2,0) | |
| K-2E | | Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyfürdő) (sz. max. 2,0) | |
| K-2P | | Nagykiterjedésű sportolási célú terület, strand, szabadidő elhelyezés, rekreáció (sz. max. 1,0) | |
| K-3N | | Állat- és növénykertek területén (sz. max. 1,0) | |
| K-4T | | Temekek területén (sz. max. 0,5) | |
| K-4H | | Honvédelmi terület (sz. max. 2,0) | |
| K-4I | | Hallgatókiszolgáló-, tanuló- terület (telepítési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (sz. max. 1,0) | |
| K-5K | | Különleges terület (sz. max. 2,0) | |
| K-6K | | Különleges terület (sz. max. 2,0) | |
| Megjegyzés: * OTÉK, 401. cikk, amely az infomarketing - felülettel körüli és a helyi funkcióval területeken nem alkalmazható. | | | |
| KÖZLEKÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET | | | |
| KÖ1 | | Általános közlekedési terület | |
| KÖ2 | | Vasúterület | |
| KÖ3 | | Repülőtér | |
| Z | | ZÖLDTERÜLET | |
| É | | ERDŐTERÜLET | |
| MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET | | | |
| M4 | | Általános mezőgazdasági terület | |
| M5 | | Kertek mezőgazdasági terület | |
| VÉZGAZKODÁSI TERÜLETEK | | | |
| V-FV | | Folyókák, medr és partja | |
| V-AV | | Állások, medr és partja | |
| V-VT | | Vízvesztési területek | |
| EGYÉB ELEM | | | |
| | | Tervezett alagút | |
| | | Tervezett belterületi határvonal | |
| TÁJÉKOZTATÓ ELEM | | | |
| | | Infomarketing-felülettel körüli, jelenlegi kiterjedésű, funkcióval körüli terület | |
| | | Belterületi funkcióval körüli terület | |
| | | Közigazgatási határ | |
| | | Területfelhasználási egységek közötti köztér | |
| | | Műanyag | |
| AGGREGÁCIÓ | | | |
| | | Telepítési terület | |
| | | Egyéb terület | |
| | | Erdőterület | |
| | | Mezőgazdasági terület | |

A Településszerkezeti Terv a tervezési terület nagy részét a Fehér út mellet, különleges tematikus park, belterületi funkcióval körüli területként jelöli. Az EGIS gyógyszergyár területe körül erdők vannak. Az FMV gyár területe gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület. A Gyakorló utca mentén lakóterületek, központi és városközpont vegyes területek találhatóak.

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV (FSZKT)

Övezeti vizsgálat és értékelés

A tervezési terület a hatályos FSZKT alapján az alábbi keretövezetekbe tartozik:

L7LAKÓTERÜLET:TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK

I.....VEGYES TERÜLET:INTÉZMÉNYTERÜLET

MGAZDASÁGI TERÜLET:.....MUNKAHELYI TERÜLETEK

K-TP.....KÜLÖNLEGES TERÜLET:.....TEMATIKUS INTÉZMÉNYPARKOK

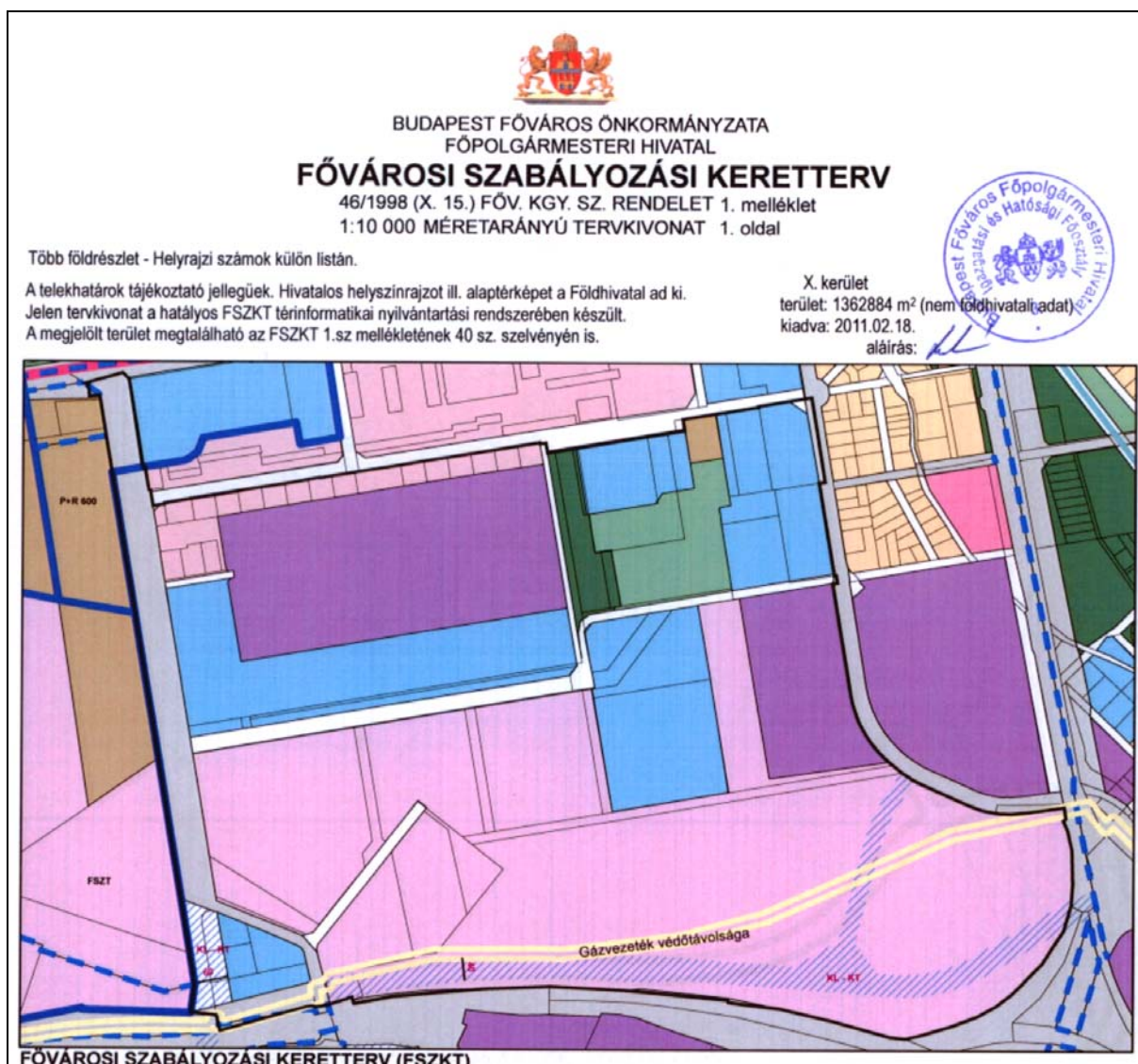
Z-KPZÖLDTERÜLET:KÖZPARKOK

E-VE.....ERDŐTERÜLET:.....VÉDŐERDŐK

KV-EN ...KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK: .ENERGIA-GAZDÁLKODÁS


KL-KT....KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:KÖZTERÜLETEK

KTKERETÖVEZETBE NEM SOROLT KÖZTERÜLETEK




Részlet a Fővárosi Szabályozási Kerettervből (FSZKT)


A tervezési területtől északra és keletre lakó és intézményi, dél felé munkahelyi, nyugatra pedig különleges területek találhatók. A tervezési terület gyakorlatilag átmenetet kellene hogy jelentsen a lakó és intézmény funkciók és az ipari, gazdasági területek között. Az intézményesedő volt Finommechanikai Vállalat (FMV) munkahelyi területe melletti intézményterületi besorolás, átmeneti kapcsolatot teremtet a lakó és különleges területek között, valamint elősegíti a beékelődött munkahelyi terület intézményi funkciókkal való további feltöltését.



BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

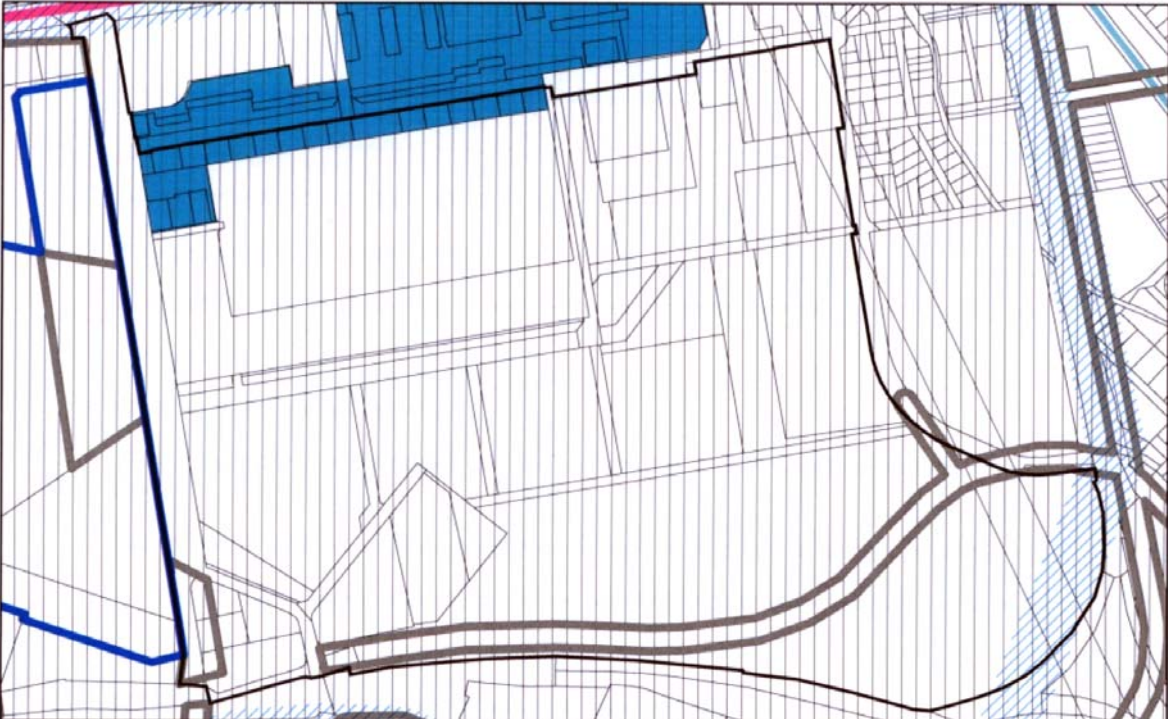
FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV
 46/1998 (X. 15.) FÖV. KGY. SZ. RENDELET 2. melléklet
 1:10 000 MÉRETARÁNYÚ TERVKIVONAT 1. oldal



X. kerület
 terület: 1362884 m² (nem földhivatali adat)
 kiadva: 2011.02.18.
 aláírás: 

Több földrésztlet - Helyrajzi számok külön listán.

A telekhatárok tájékoztató jellegűek. Hivatalos helyszínrajzot ill. alaptérképet a Földhivatal ad ki.
 Jelen tervkivonat a hatályos FSZKT térinformatikai nyilvántartási rendszerében készült.
 A megjelölt terület megtalálható az FSZKT 2.sz mellékletének 6 sz. szelvényén is.



A MEGJELÖLT TERÜLETRE VONATKOZÓ VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK AZ ALÁBBIK:

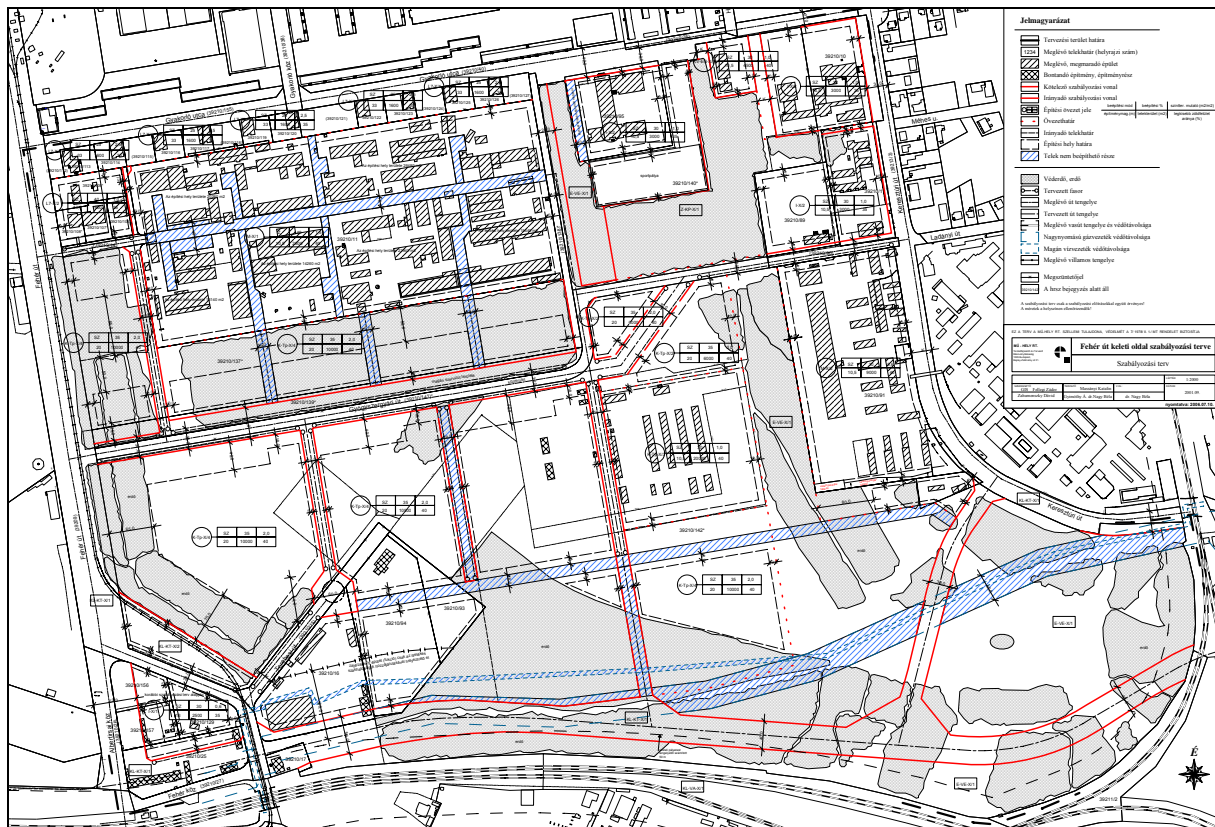
- A terület mikrohullámú sáv sajátos építési - elsősorban magassági - korlátozásaival érintett.
- A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében kijelölt terület. Ezen a területen az 1997. évi LXXVIII. tv. 25. § alapján a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogot gyakorol.
- A városkép szempontjából kiemelt útvonalak. Építési tevékenység csak a kötelező értékvédelmi alátámasztó munkarészt is tartalmazó KSZT alapján engedélyezhető. BVKSZ 1.§(14), 9-11.§
- Magasépítmények elhelyezését szabályozó területek. -- lakótelepi területek. BVKSZ 8. § (5) bekezdés c)-d) pont.
- Magasépítmények elhelyezését szabályozó területek. BVKSZ 8. § (5) bekezdés.

A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal a Fehér út és a tervezett 4-es út bevezető szakasza.

Védetté nyilvánított régészeti lelőhely a volt Finommechanikai Vállalat területe, valamint az azt körülvevő telek a Fehér, a Gyógyszergyári és a Gyakorló utcáig.

A területen magasház elhelyezése nem tiltott.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



39/2001. (IX.18.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

A szabályozási terv ott jelölt ki erdőterületeket, ahol az üzemtervezett erdők találhatóak, a településszerkezeti tervvel összhangban. A Gyógyszergyári úttól délre, a Fehér út mentén, a meglévő erdősáv telken belül fenntartható, erdő művelési ágban van. A Gyógyszergyári út északi oldalán lévő erdőket már kivonták erdő művelési ágból, pótlásuk más területeken valósult meg.

A településszerkezeti terv módosítása nélkül, a funkcióváltó terület övezeti besorolása változtatható.

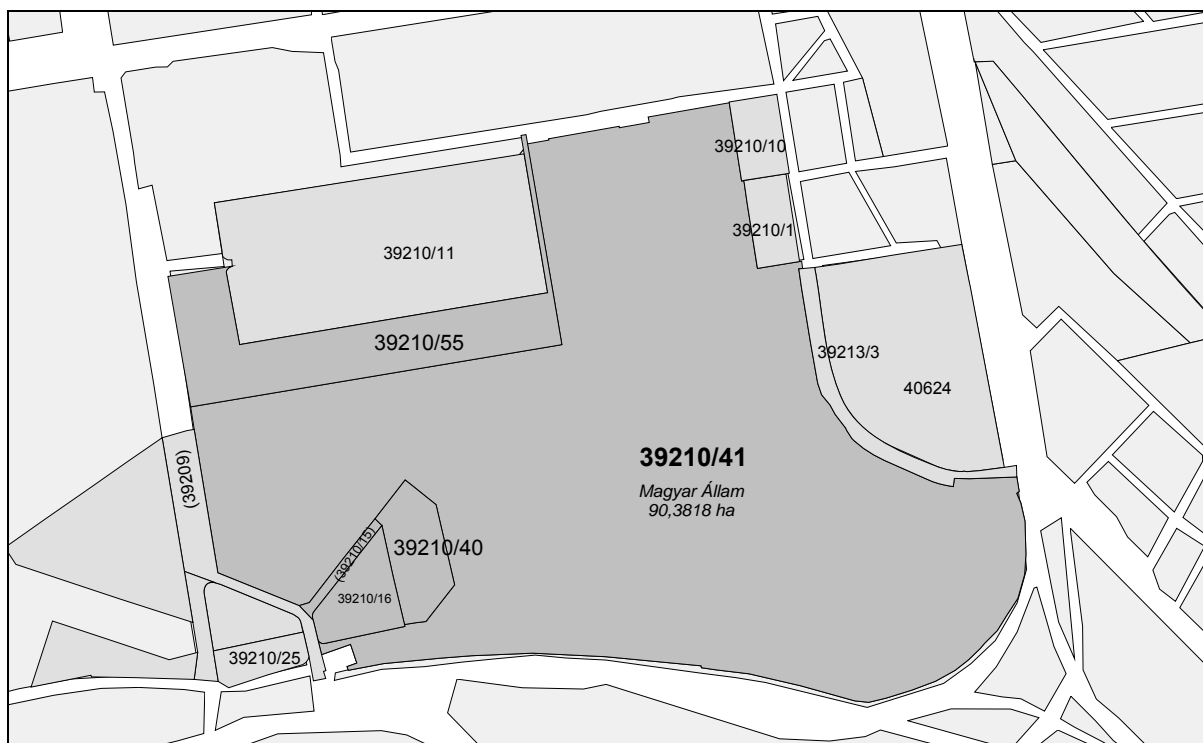
A terv a fontosabb infrastruktúra hálózatokat is figyelembe veszi, feltünteti. (Közművek, utak, stb.)

A hatályos szabályozási terv készítésekor még nem merült fel konkrét igény a terület hasznosítására, így a különleges övezeten belül elhelyezhető funkciók jelentek meg. Pl. vásárcsopont, sportcentrum, multiplex mozi, az azokat kiegészítő, kiszolgáló irodaházak, stb. A Gyógyszergyári út északi oldalán irodák, bemutatótermek, raktárak kialakítására lett volna lehetőség. Részben a szabályozási terv alapján, a javasolt telekalakítások egy részét végrehajtották. (Lásd a következő fejezetben.)

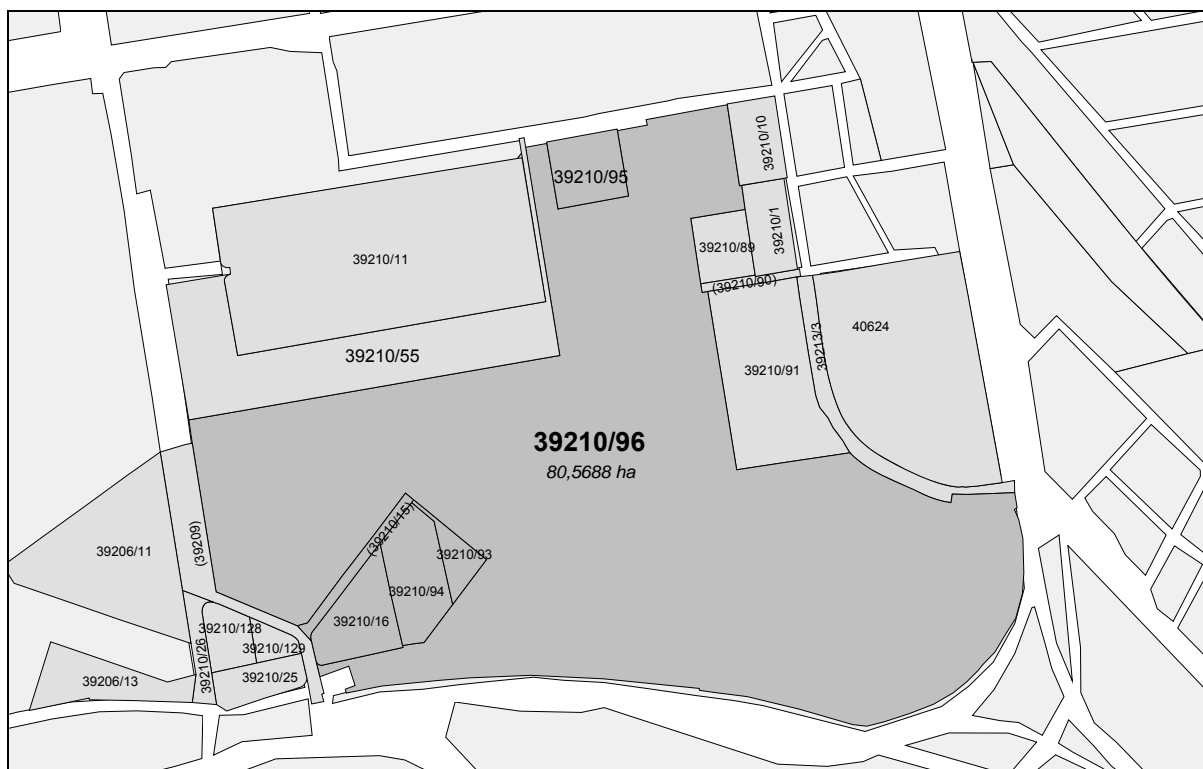
Az FSZKT 2010-ben módosult, a különleges tematikus park egy részéből intézményterület lett a Gyógyszergyári út mentén, így a hatályos szabályozási terv nincs összhangban vele, módosítása időszerű.

TELEKALKÍTÁS VIZSGÁLATA

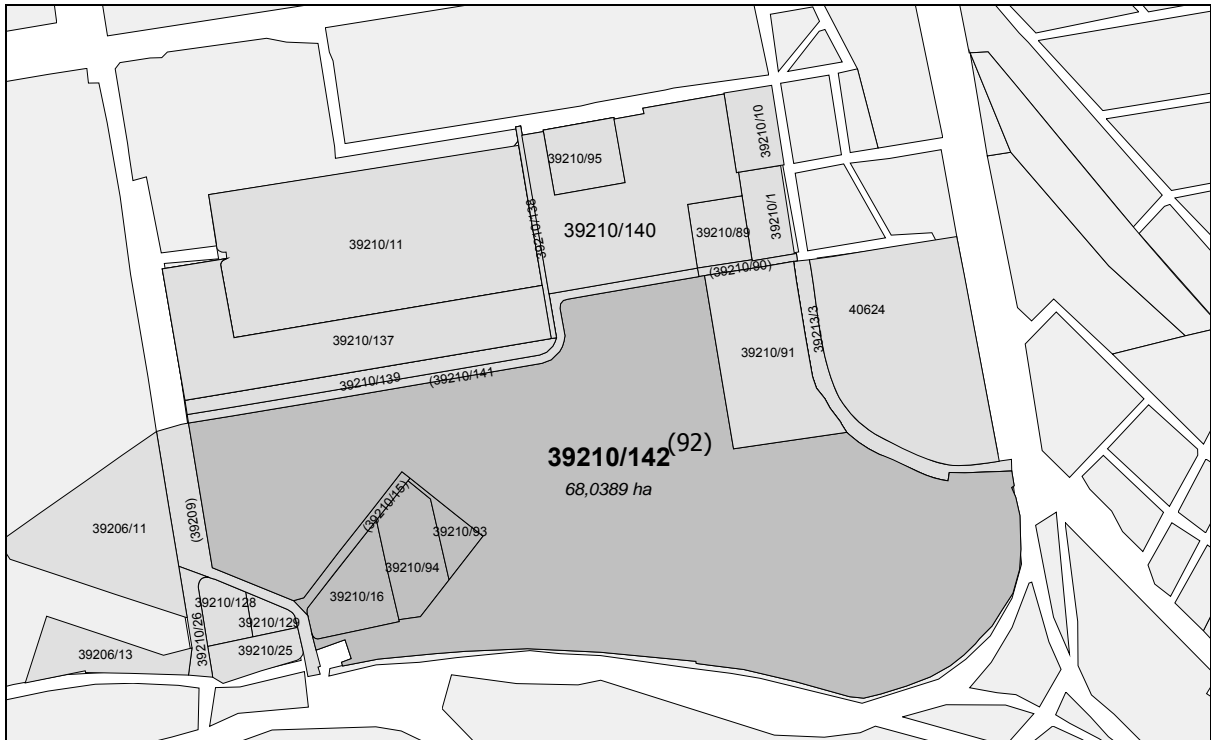
A telekalakítások történetét dolgozzák fel az alábbi ábrák, melyekből kitűnik a területek megosztásának tendenciája, folyamata.



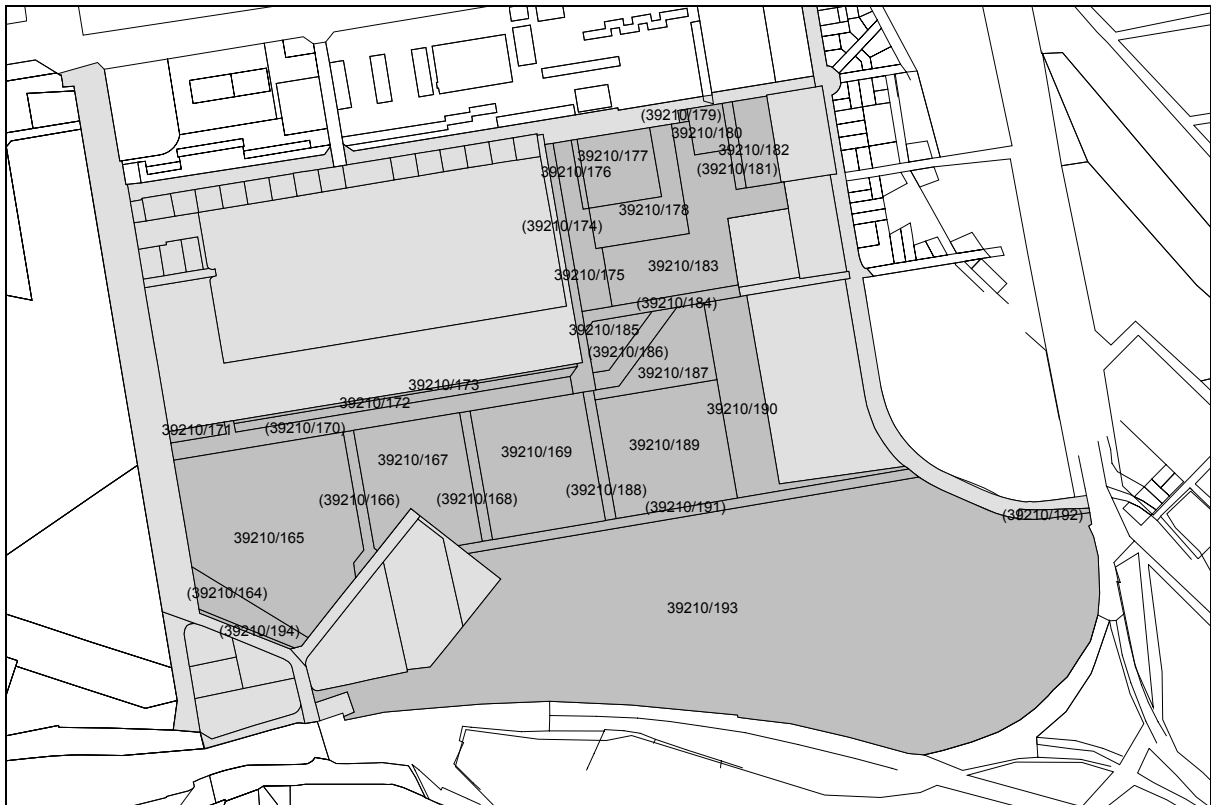
Telekalakítás 1986 előtt



Telekalakítás az 1995-ben beadott T-60078 térrajz szerint

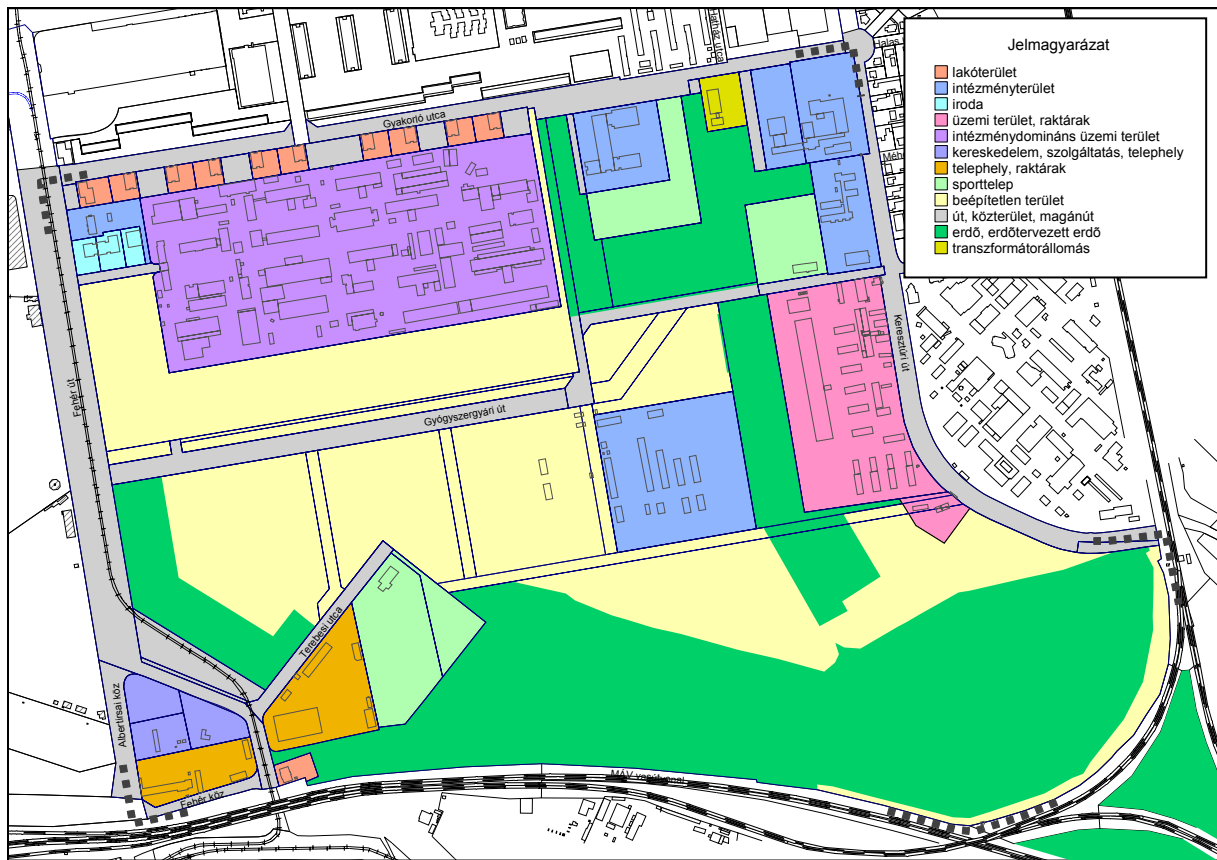


Telekalakítás az 1995-ben beadott T-60156 térrajz szerint



Jelenleg joghatályos telekalakítás (részben a 2001-ben elfogadott szabályozási terv alapján kialakítva)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS



A tervezési terület jelenleg a rendeltetés, illetve a tényleges használat alapján vegyes képet mutat:

- Lakóterületek.....a területet határoló Gyakorló utca mentén F+10 emeletes paneles technológiával épített pontházak szegélyezik a területet észak felől;
- Ipari területa volt Finommechanikai Vállalat Rt. telephelye a korábbi használat után egy korszerű ún. „Business Park” irányában fejlődik. A „Vállalkozási Park” a környezetet nem, vagy csak alacsony szinten terhelő tevékenységek befogadására tehető alkalmassá. A terület jelenleg osztatlan közös tulajdon több kisebb-nagyobb cég között. A területet kelet felől telepített erdő övezi;
- Raktárterület.....a Keresztúri út mentén az EGIS Gyógyszergyár raktárai találhatóak. A területhez egy szabadtéri üzemi terület is csatlakozik (betonüzem);
- Egyéb üzemi terület.....a FŐKERT telephelye a Fehér út és a Terebesi út csatlakozása közelében.
- Intézmények.....óvoda, általános iskola, szakközépiskola a terület észak-keleti sarkában, a volt HM területen (a Gyógyszergyári út mentén, a „Z” kanyarnál) pedig a Vöröskereszt és a „Reménység Szigete” található;
- Kereskedelemaz Éles saroknál lévő intézményterületen elsősorban autókereskedések, telephelyek működnek;
- Sportterületek.....a Fehér út és a Terebesi út csatlakozása közelében, valamint a Gyakorló utcai iskola mögötti területen vannak sportpályák;
- Zöldterületeka Gyógyszergyári út és a Gyakorló utca között egy közel 4 hektáros beerdősült zöldterület van;
- Egyéb területek.....a terület zömét parlag-jellegű, gondozatlan, felhagyott szabad területek alkotják, helyenként nagyobb erdőfoltokkal takartan.

TULAJDONVISZONYOK

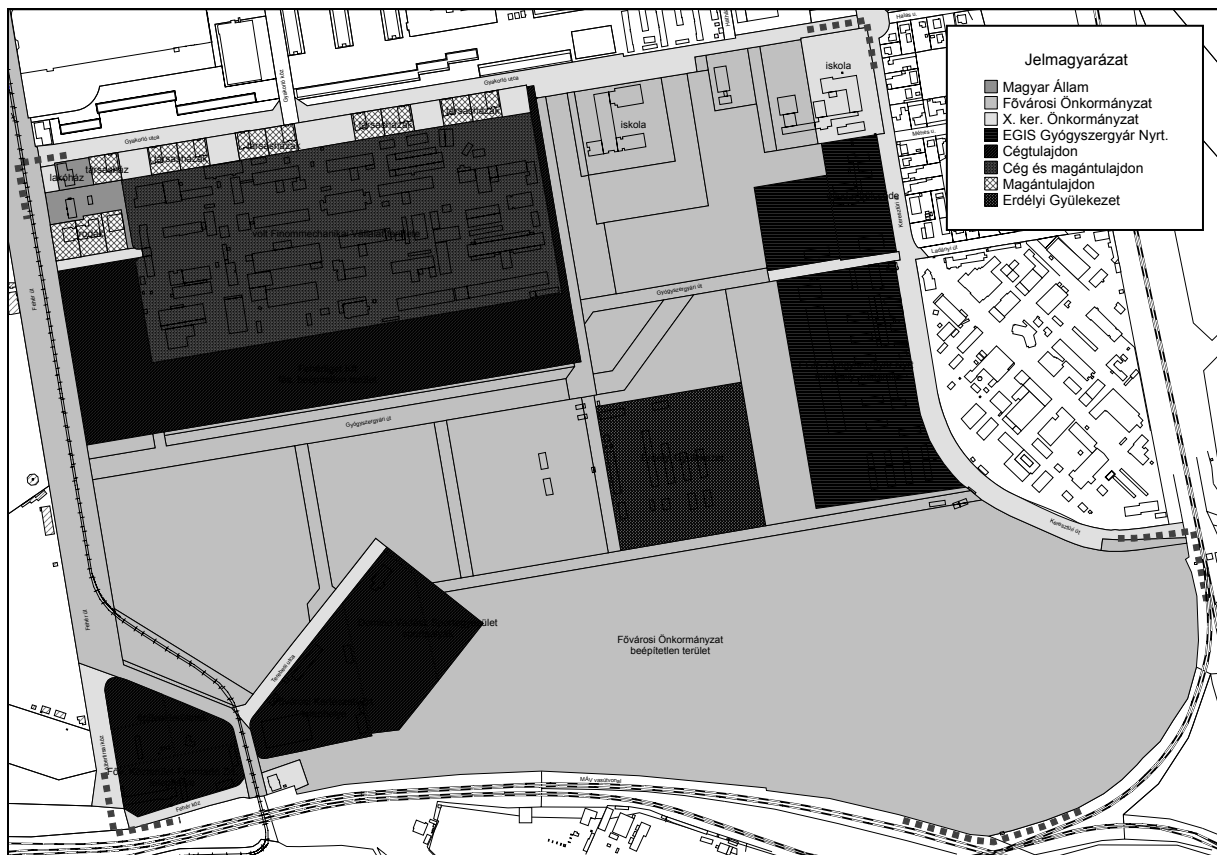
- A Gyakorló utca mentén, a 39210/113; /114; /116; /117; /119; /120; /122; /123; /125 és /126 hrsz telkeken 10 emeletes, 64 lakásos társasházak állnak, 1620 m² körüli telkeken.
- A 39210/1 hrsz (óvoda, bölcsőde, és egy tanműhely), a 39210/89 hrsz (1.2480 ha, sporttelep és klubház), valamint a 39210/91 hrsz (műhelyek, raktárépületek) telkek az EGIS Gyógyszergyár Nyrt. tulajdonában vannak.
- A 39209, 39210/164-194 hrsz telkek a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában vannak, ez közel kétharmada a tervezési területnek. Nagyrészt beépítetlen terület, erdő, sportterület, illetve iskolák, valamint egy betonüzem és egy transzformátorállomás.
- A Fővárosi Önkormányzat területei közé ékelődve, a Gyógyszergyári út mentén, a 39210/189 hrsz „Reménység Szigete” terület az Erdélyi Gyülekezet tulajdona. (Korábban fővárosi tulajdon volt.)
- A 39210/10 hrsz telken működő iskola, valamint a 39210/17 hrsz telken lévő lakóház a X. ker. Önkormányzat tulajdona.
- Az Éles saroknál lévő 39210/25 hrsz (Fővárosi Közterület Fenntartó Vállalat telephelye) a Magyar Állam tulajdona, csakúgy, mint a 39210/105 hrsz terület (Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet).
- A korábbi 39210/128 hrsz telekből lett 39210/156 és 39210/157 hrsz telkek tulajdonosa a MOL Rt az Albertirsai közben.
- A Terebesi úttal szemben lévő 39210/129 hrsz telek az Exxonmobil Hungária Kereskedelmi Kft. tulajdona.
- A 39210/55 hrsz „L” alakú telek a Fehérliget Kft. tulajdonában van, út, gondozatlan fás, illetve beépítetlen terület.
- A volt Finommechanikai Vállalat (hrsz 39210/11) átalakuló, intézményesedő iparterületének 27 cég és 3 magántulajdonosa van. A telek osztatlan tulajdon, a tulajdoni hányadok megjelölésével, az egyes tulajdonosok (lásd külön táblázatban) területhasználata külön megállapodásban rögzített.
- A Terebesi út végéből megközelíthető 39210/93, valamint 39210/94 hrsz telkek tulajdonosa a Domino Vadász Sportegyesület.
- A 39210/16 hrsz telek FŐKERT telephely, a Fővárosi Kertészeti Rt. tulajdona.
- A 39210/106-108 hrsz telkek magántulajdonban vannak, irodaházak találhatóak itt.

A terület tulajdonviszonyait az alábbi táblázatok adatai mutatják (Földhivatali tulajdoni lapok alapján)

| Hrsz | Terület (m ²) | Tulajdonos/kezelő | Művelési ág | Megjegyzés |
|-----------|---------------------------|---|---------------------------------|---|
| 39210/1 | 13449 | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | oktatási intézmény | tanműhely, óvoda, bölcsőde |
| 39210/10 | 14542 | X. ker. Önkormányzat | általános iskola | általános iskola |
| 39210/11 | 154018 | Több cég és magánszemély | telephely | Részletesen lásd a következő táblázatot |
| 39210/16 | 20628 | Fővárosi Kertészeti Rt. | telephely | bányászolgalmi jog 5m ² területre (FŐGÁZ) |
| 39210/17 | 1983 | X. ker. Önkormányzat | lakóház, udvar gazdasági épület | bányászolgalmi jog 204m ² -re (FŐGÁZ), elővásárlási jog Főváros |
| 39210/25 | 11407 | Föv. Közterület Fenntartó Rt. | telephely | |
| 39210/55 | 90531 | Fehérliget Kft. | beépítetlen terület | |
| 39210/89 | 12478 | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | sporttelep | |
| 39210/91 | 57166 | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | üzem | |
| 39210/93 | 6930 | Domino Vadász Sportegyesület | sporttelep | |
| 39210/94 | 22390 | Domino Vadász Sportegyesület | sporttelep | bányászolgalmi jog 6m ² területre (FŐGÁZ) |
| 39210/105 | 5261 | Magyar Állam/Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet/ | iroda | |
| 39210/106 | 1621 | magán | beépítetlen terület | iroda, 1 tulajdonos |
| 39210/107 | 2051 | magán | irodaház | 3 magántulajdonos |
| 39210/108 | 1826 | magán | iroda | 4 magántulajdonos |
| 39210/113 | 1892 | Magyar Állam /Budapesti Rendőr-főkapitányság/ | lakóház, udvar | |
| 39210/114 | 1649 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/116 | 1658 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/117 | 1655 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/119 | 1655 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/120 | 1636 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/122 | 1616 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/123 | 1612 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/125 | 1617 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/126 | 1628 | Társasház | lakóház, udvar | 64 albetét |
| 39210/129 | 5261 | Exxonmobil Hungária Keresk. Kft. | építési terület | |
| 39210/156 | 4499 | MOL Nyrt. | építési terület | |
| 39210/157 | 4634 | Delta-Popp Ker. és Szolg. Kft | építési terület | |
| 39210/165 | 78015 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen ter., erdő | 47166 m ² / 30849 m ² |
| 39210/167 | 35038 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen terület | |
| 39210/169 | 43300 | Fővárosi Önkormányzat | egyéb épület | |
| 39210/171 | 1901 | Fővárosi Önkormányzat | erdő | E3 |
| 39210/172 | 8719 | Fővárosi Önkormányzat | magánút | |
| 39210/173 | 2950 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen terület | |
| 39210/175 | 11796 | Fővárosi Önkormányzat | erdő | E3 |
| 39210/176 | 1200 | Fővárosi Önkormányzat | magánút | |
| 39210/177 | 14903 | Fővárosi Önkormányzat | iskola | közgazdasági szakközépiskola |
| 39210/178 | 15631 | Fővárosi Önkormányzat | sporttelep | |
| 39210/180 | 4800 | Fővárosi Önkormányzat | trafóház | vezeték jog ELMŰ |
| 39210/182 | 8874 | Fővárosi Önkormányzat | iskola | |
| 39210/183 | 39303 | Fővárosi Önkormányzat | erdő | E3 |
| 39210/185 | 6253 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen terület | |
| 39210/187 | 15857 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen terület | |
| 39210/189 | 43429 | Erdélyi Gyülekezet | egyéb épület | |
| 39210/190 | 27290 | Fővárosi Önkormányzat | erdő | E3, vezeték jog ELMŰ |
| 39210/193 | 384542 | Fővárosi Önkormányzat | beépítetlen terület, erdő | 356746m ² E3, 27796m ² beépítetlen, bányászolgalmi jog 8974m ² |

Közterületek, utak

| | | | | |
|-------------|-------|-----------------------|------------|--|
| (39210/14) | 1826 | Magyar Állam | közterület | |
| (39210/15) | 6507 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Terebesi út |
| (39210/90) | 2789 | X. ker. Önkormányzat | út | Gyógyszergyári út |
| (39210/112) | 766 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/115) | 1668 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/118) | 1660 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/121) | 3176 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/124) | 1615 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/127) | 1586 | X. ker. Önkormányzat | közterület | Gyakorló utca mentén |
| (39210/164) | 8663 | Fővárosi Önkormányzat | közterület | |
| (39210/166) | 4572 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/168) | 4026 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/170) | 20872 | Fővárosi Önkormányzat | út | Gyógyszergyári út |
| (39210/174) | 7076 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/179) | 322 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/181) | 2616 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/184) | 5522 | Fővárosi Önkormányzat | út | Gyógyszergyári út |
| (39210/186) | 5411 | Fővárosi Önkormányzat | út | ferde átkötés |
| (39210/188) | 4019 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/191) | 12410 | Fővárosi Önkormányzat | út | |
| (39210/192) | 1570 | Fővárosi Önkormányzat | út | bányaszolgalmi jog 5m ² területre (FŐGÁZ) |
| (39210/194) | 913 | Fővárosi Önkormányzat | út | |



A tervezési terület tulajdonviszonyai

A volt Finommechanikai Művek területe

A volt Finommechanikai Művek (FMV) területének jelenleg több cég, és három magánszemély a tulajdonosa, részletesen az alábbi táblázat mutatja be, a tulajdoni hányadok feltüntetésével.

A 39210/11 hrsz telek adatai:

| Tulajdonos | Tulajdonos tevékenysége | Tulajdoni hányad | Földterület (m ²) |
|---|--|------------------|-------------------------------|
| 24H Futár | szállítmányozás, raktározás | 105/3000 | 5391 |
| ADOC Vagyonkezelő Kft. | nyomdaipari tevékenység | 141/3000 | 7239 |
| Adseco Vagyonhasznosító Kft. | - | 141/3000 | 7239 |
| Adoc-Semic kiadói Kft. | kiadói tevékenység | 39/3000 | 2002 |
| Advantech Kft. | - | 39/3000 | 2002 |
| Deutsplast Műanyagfeldolgozó Kft. | szerszámgyártás, ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 57/3000 | 2926 |
| DIAMED Kft. | gyógyászati berendezések gyártása | 258/3000 | 13246 |
| Direx Média Kft. | kiadói tevékenység | 42/3000 | 2156 |
| Fáma Öntöde Kft | nyomdaipari tevékenység, ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 42/3000 | 2156 |
| FMV Ingatlanhasznosító Kft. | ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 233/3000 | 11962 |
| Fortis Lease Hungaria Zrt | - | 30/3000 | 1540 |
| Frigomeat Szállítmányozó és Kereskedelmi Kft. | szállítmányozás, hűtött raktározás | 294/3000 | 15094 |
| LUKLA Kft. | ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 26/3000 | 1335 |
| Magyar Állam | Nem. Szakkép. Intézet (NSZFI) | 117/3000 | 6007 |
| Mediagnost Kft. | gyógyászati berendezések gyártása | 24/3000 | 1232 |
| NASAJÓ Kft. | ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 91/3000 | 4672 |
| Nematech Kft. | autó és antenna szerelvények gyártása | 147/3000 | 7547 |
| Pensió 17 Kft. | konyha | 33/3000 | 1694 |
| Quality Immobilien Kft. | - | 51/3000 | 2618 |
| REHAB Rt | gyógyászati berendezések gyártása | 138/3000 | 7085 |
| RI-DŐ-BA kereskedelmi és szolgáltató Kft. | gépkereskedelem, ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 60/3000 | 3080 |
| Schmidt & Bender Kft. | optikai készülékek gyártása, ingatlanhasznosítás (műszergyártás, forgácsoló műhely) | 126/3000 | 6469 |
| Selectrade Kft | számítástechnikai szerelés, javítás, ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 301/3000 | 15453 |
| Szerencsejáték Zrt. | raktározás, nyomda, irodai ügyvitel | 159/3000 | 8163 |
| Teletechnika Kft. | tervező iroda, elektronikai gyártás | 24/3000 | 1232 |
| TK-IMMO Kft. | elektronikai alkatrészek és berendezések gyártása | 195/3000 | 10011 |
| TONIRA Kft. | ingatlan hasznosítás, bérbeadás műhely, iroda, raktározás céljára | 57/3000 | 2926 |
| Dr. Varsányi Pál | | 10/3000 | 513 |
| Kail Endre | | 10/3000 | 513 |
| Simon József | | 10/3000 | 513 |
| Összesen | | 3000/3000 | 154018 |

Földhivatali tulajdoni lap szerinti adatok (2010)

Funkcióvizsgálat



A volt FMV területén még több működő üzemi épület is van, azonban egyre több intézményi funkció jelenik meg a területen (iroda, műterem, szolgáltatás, stb.)

Szintszámok vizsgálata



Az épületek nagy része földszintes, illetve F+1 emeletes. Néhány kapcsolódó épületrész F+2 emeletes. Csak két épület magasabb, a Szerencsejáték Zrt felújított épülete F+3, illetve F+4 emeletes, valamint az APEH által bérelt felújított épület F+4 emeletes.

Állagvizsgálat



Az épületek állapota többnyire jó, néhány épületet felújítottak az elmúlt években, és körülbelül ugyanennyi a közepes állapotú épületek száma. A területen csak három kisebb épület rossz állapotú.

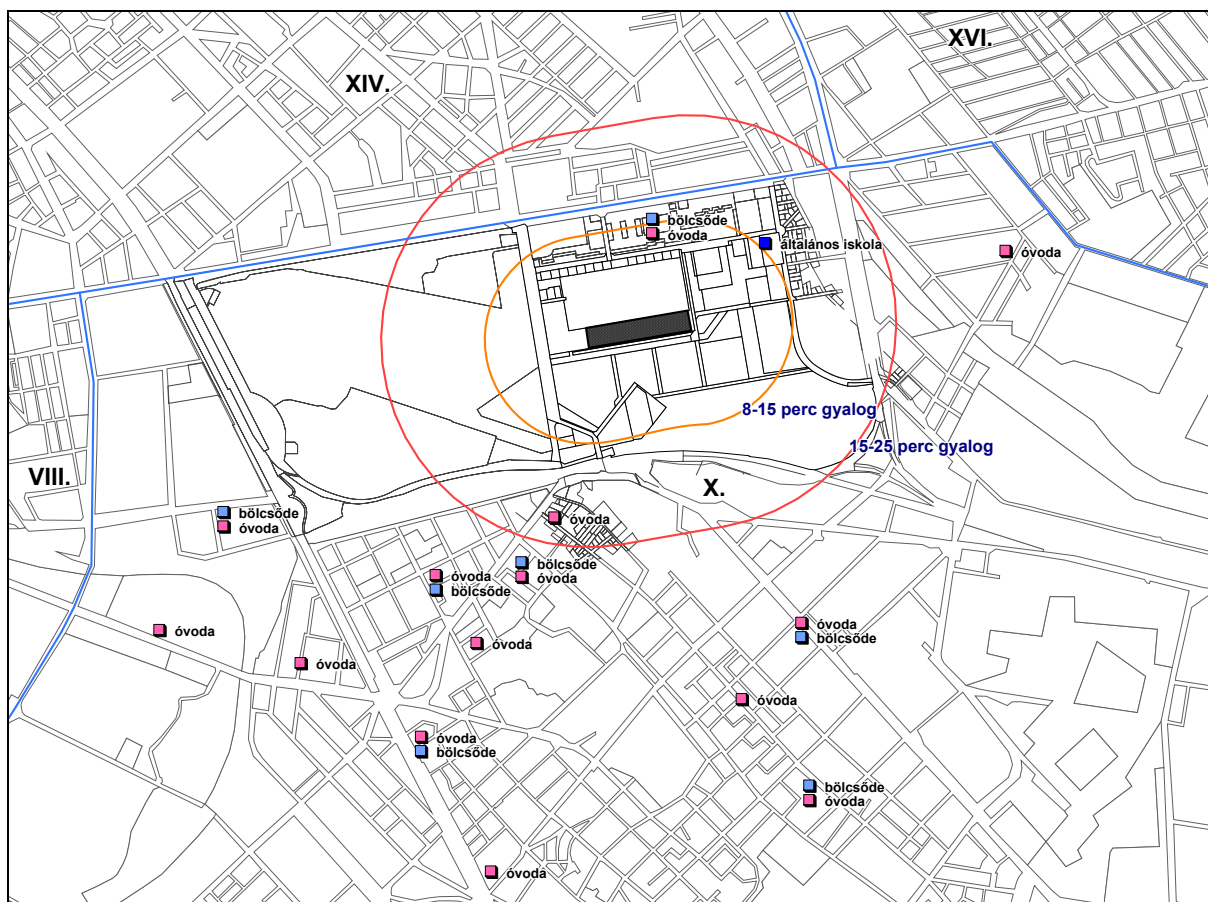
Az FMV munkahelyi terület besorolása az FSZKT szerint. Közvetlen környezetében azonban nem található munkahelyi terület, észak felől telepszerű lakóterületek, délről és nyugatról különleges terület, kelet felől pedig erdő határolja. Szigetszerű a tervezési területen.

A területnek 27 cég és 3 magánszemély a tulajdonosa, osztatlan közös tulajdon, tulajdoni hányadokkal, valamint épület, illetve területhasználattal. A sok tulajdonos miatt biztosítani kell továbbra is a telek kedvező megoszthatóságát a tulajdoni viszonyok és területhasználat figyelembevételével. A területen magánutak kialakításával biztosíthatók a kialakítandó telkek megközelíthetősége.

A lakó- és különleges területek között itt intézményterület kialakítása lenne kedvező, ami átmenetet képezhet a különböző területfelhasználások között. Jelenleg azonban még sok épületben folyik gyártás, nyomdai munka, ezért intézmény domináns munkahelyi terület maradhatna egyelőre.

A terület jelenleg csak a Fehér út felől közelíthető meg, kedvező lenne kikötésének megvalósítása a Gyógyszergyári útra is, (hatályos KSZT szerint) különösen akkor, ha intézményterületté válik a későbbiekben.

ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYI ELLÁTOTSÁG A TERÜLETEN



Bölcsődék és óvodák a kerületben, a tervezési területhez közel

A XIV. kerület több óvodával és bölcsődével is rendelkezik a Kerepesi út északi oldalán, azonban ezek az intézmények körzeteket látnak el, a XIV. kerületiek nem kötelesek felvenni a X. kerületből gyerekeket, ezért az alapfokú intézményi ellátottság vizsgálatánál csak a X. kerületben meglévő intézményeket vettük figyelembe.

A kényelmesen, gyalogosan 8-15 perc alatt elérhető bölcsődét és óvodát a Gyakorló utcai lakótelep (több mint 3000 lakásában lakó gyerek) gyakorlatilag feltölti, nincs az újabb lakásokhoz elegendő szabad kapacitás.

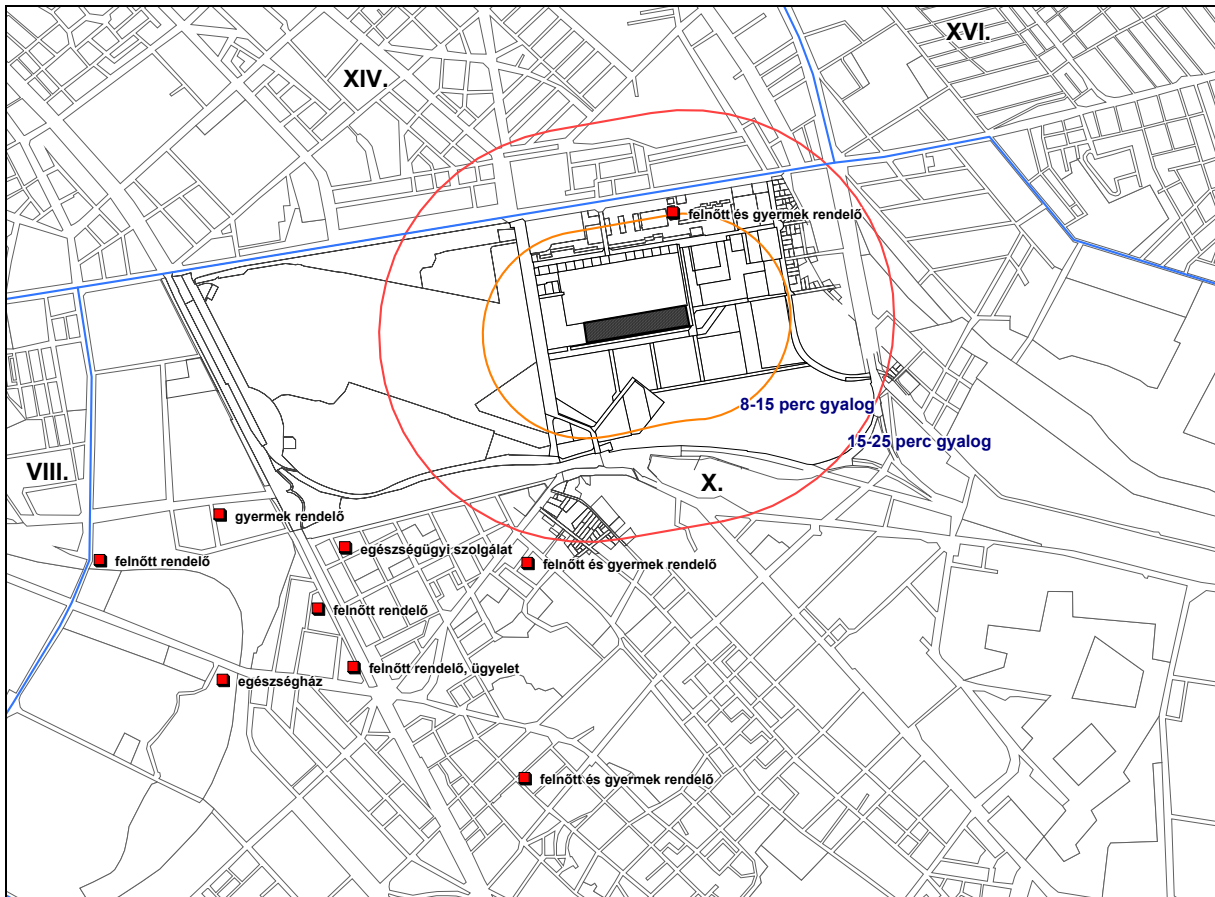
A legközelebbi következő óvoda, (gyalogosan 15-25 perces, autóval 3-5 perces távolságra) a déli vasúti területek, az Éles sarok és a tervezett 4-es út bevezető szakaszának déli oldalán található, így nem jelent igazi alternatívát az ide költözőknek.

Jól látható a fenti ábrán, hogy a tervezési területtől délre eső lakóterületek bölcsődei, óvodai ellátottsága sokkal kedvezőbb, mint a vizsgált területé.

A 8-15 perces gyalogosan elérhető zónában lévő (Gyakorló utcai) általános iskolában jelenleg 2 osztály indul évfolyamonként. Korábban az iskola 3 osztályt indított minden évben, így ott lehetőség van újra 3 osztály indítására évfolyamonként az iskola kisebb fejlesztésével, bővítésével, ami elég ahhoz, hogy egy új lakóterületet ellásson.

A fentiek figyelembevételével, amennyiben a Gyógyszergyári út mentén több, mint 500 lakás épül, javasolt egy 60 férőhelyes bölcsőde (három 20fh/csoportos), és egy 72-78 férőhelyes óvoda (három 24-26fh/csoportos) biztosítása az ide költöző családok alapintézményi ellátása érdekében, elérhető közelségben. Javasolt továbbá a Gyakorló utcában lévő általános iskola bővítése, felújítása oly módon, hogy évfolyamonként +1 osztály indítása váljon lehetővé.

1000 lakás fölött, 300 lakásonként + egy-egy csoportot befogadni képes bölcsőde és óvoda biztosítása javasolt az ide költöző családok számára.



Háziorvosi rendelők a X. kerületben a tervezési területhez közel

A tervezési területen (a délebbre lévő területekhez képest is) kedvezőtlen az alapfokú egészségügyi ellátás, a meglévő rendelőt feltöltik a környező lakótelepek lakói.

Jól látható az ábrán, hogy a területtől délre lévő lakóterületek egészségügyi ellátottsága sokkal kedvezőbb, ezért a megfelelő színvonalú ellátás érdekében javasolt egy gyermek és egy felnőtt háziorvosi rendelő kialakítása is az egyik lakóépület földszintjén.

Javasolt továbbá egy fogorvosi rendelő kialakítását is lehetővé tenni, valamint egy gyógyszertár kialakításának helybiztosítása.

FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL



Gyakorló utca, általános iskola



Gyakorló utca az általános iskola előtt



Hatház utcai lakóház



Gyakorló utca a Hatház utcánál



Közgazdasági szakközép. Gyakorló u.



Gyakorló utca



10 emeletes épületek, Gyakorló utca



Parkoló, háttérben a volt FMV épületei



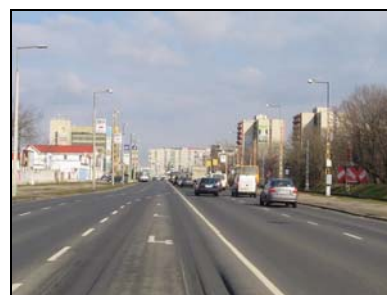
Gyakorló utca – Fehér út csomópont



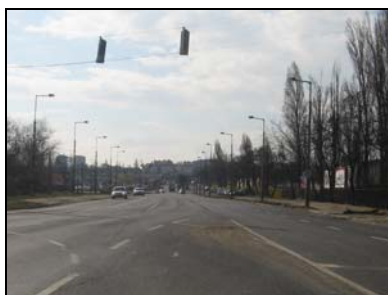
Fehér út, buszpályaudvar



Fehér út az Éles sarok felé



Fehér út az Örs vezér tér felé



Fehér út az Éles sarok felé



Az FMV területén lévő épületek



Gyógyszergyári út, beépítetlen terület

FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL



Fásodott, beépítetlen területek



Háttérben az FMV és a lakótelep



Víztorony a Fehér úton a terület felől



Rejtett szállások az erdő mellett



Gyógyszergyári út: az FMV kéménye



Beépítetlen területek a vasút felé



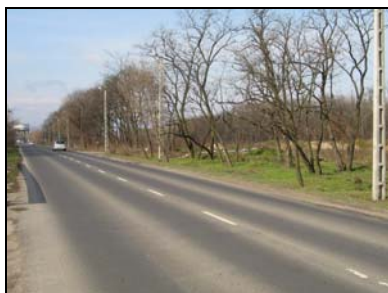
Gyógyszergyári út: fás terület



A Fehérliget Kft. beépítetlen területe



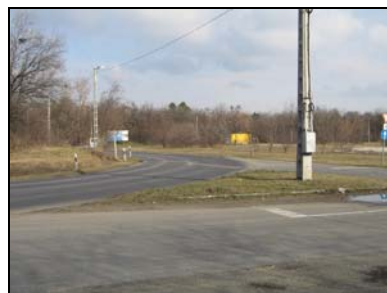
Őrtorony, raktárak a területen



Gyógyszergyári út: beépítetlen terület



A „Reménység Szigete” épületei



A „Z” kanyar a terület közepén



Gyógyszergyári út az EGIS előtt



Keresztúri út az EGIS-nél



EGIS Gyógyszergyár Nyrt.

FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL



Betonüzem telephelye



FKF Zrt. telephelye



Régi lakóépület az Éles saroknál



Kamionmosó, telephely



Fehér út az Éles saroknál



Autókereskedés az Éles saroknál



Régi kazánház és kémény (FMV)



Felújított iroda, nyomda (FMV)



Szerencsejáték Zrt. Épülete (FMV)



Az APEH raktárépülete (FMV)



Felújított hűtőraktár (FMV)



Rossz állapotú szín (FMV)

ADATOK, MUTATÓK

A terület főbb adatait, mutatóit a mellékelt táblázat foglalja össze.

| Hrsz | Funkció | Tulajdonos | Terület (m ²) | Beépített terület (m ²) | Beépítési % | Szint-terület (m ²) | Szint-területi mutató |
|-----------|--|--|---------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|
| 39210/1 | oktatási int. óvoda, bölcsőde, tanműhely | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | 13449 | 2198 | 16,34 | 3443 | 0,26 |
| 39210/10 | általános iskola | X. ker. Önkormányzat | 14542 | 2978 | 20,48 | 5983 | 0,41 |
| 39210/11 | telephely (volt FMV) | Cégtulajdon + magán | 154018 | 50370 | 32,70 | 87064 | 0,57 |
| 39210/16 | telephely | Fővárosi Kertészeti Zrt. | 20628 | 3991 | 19,35 | 3991 | 0,19 |
| 39210/17 | lakóház, udvar, gazdasági épület | X. ker. Önkormányzat | 1983 | 306 | 15,41 | 1194 | 0,60 |
| 39210/25 | telephely | Főv. Közter. Fenntartó Zrt. | 11407 | 1682 | 14,75 | 1682 | 0,15 |
| 39210/55 | beépítetlen terület | Fehérliget Kft. | 90531 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/89 | sporttelep | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | 12478 | 426 | 3,41 | 851 | 0,07 |
| 39210/91 | üzem | EGIS Gyógyszergyár Nyrt. | 57166 | 12753 | 22,31 | 13254 | 0,23 |
| 39210/93 | sporttelep | Domino Vadász Sportegyesület | 6930 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/94 | sporttelep | Domino Vadász Sportegyesület | 22390 | 538 | 2,40 | 538 | 0,02 |
| 39210/105 | iroda | Magyar Állam | 5261 | 391 | 7,44 | 702 | 0,13 |
| 39210/106 | iroda | magántulajdon | 1621 | 473 | 29,16 | 945 | 0,58 |
| 39210/107 | iroda | magántulajdon | 2051 | 673 | 32,83 | 1347 | 0,66 |
| 39210/108 | iroda | magántulajdon | 1826 | 359 | 19,64 | 717 | 0,39 |
| 39210/113 | lakóház, udvar | Magyar Állam | 1892 | 514 | 27,15 | 5650 | 2,99 |
| 39210/114 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1649 | 391 | 23,73 | 4305 | 2,61 |
| 39210/116 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1658 | 392 | 23,62 | 4308 | 2,60 |
| 39210/117 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1655 | 385 | 23,24 | 4232 | 2,56 |
| 39210/119 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1655 | 379 | 22,91 | 4171 | 2,52 |
| 39210/120 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1636 | 385 | 23,55 | 4238 | 2,59 |
| 39210/122 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1616 | 390 | 24,14 | 4291 | 2,66 |
| 39210/123 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1612 | 376 | 23,34 | 4139 | 2,57 |
| 39210/125 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1617 | 384 | 23,75 | 4226 | 2,61 |
| 39210/126 | társasház (64 lakás) | társasháztulajdon | 1628 | 402 | 24,67 | 4419 | 2,71 |
| 39210/129 | autókereskedés | Exxonmobil Hungária Ker. Kft. | 5261 | 125 | 2,38 | 125 | 0,02 |
| 39210/156 | beépítetlen terület | MOL Nyrt. | 4499 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/157 | részben beépített | Delta-Popp Kereskedelmi és Szolgáltató Kft | 4634 | 244 | 5,27 | 244 | 0,05 |
| 39210/165 | beépítetlen ter., erdő | Fővárosi Önkormányzat | 78015 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/167 | beépítetlen terület | Fővárosi Önkormányzat | 35038 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/169 | beépítetlen terület | Fővárosi Önkormányzat | 43300 | 593 | 1,37 | 593 | 0,01 |
| 39210/171 | erdő | Fővárosi Önkormányzat | 1901 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/172 | magánút | Fővárosi Önkormányzat | 8719 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/173 | beépítetlen terület | Fővárosi Önkormányzat | 2950 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/175 | erdő | Fővárosi Önkormányzat | 11796 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/176 | magánút | Fővárosi Önkormányzat | 1200 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/177 | közgazdasági szakközépiskola | Fővárosi Önkormányzat | 14903 | 4085 | 27,41 | 9130 | 0,61 |
| 39210/178 | sporttelep | Fővárosi Önkormányzat | 15631 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/180 | transzformátor áll. | Fővárosi Önkormányzat | 4800 | 813 | 16,93 | 813 | 0,17 |
| 39210/182 | iskola | Fővárosi Önkormányzat | 8874 | 1369 | 15,42 | 2558 | 0,29 |

| Hrsz | Funkció | Tulajdonos | Terület (m ²) | Beépített terület (m ²) | Beépítési % | Szintterület (m ²) | Szintterületi mutató |
|-----------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------|
| 39210/183 | erdő | Fővárosi Önkormányzat | 39303 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/185 | beépítetlen terület | Fővárosi Önkormányzat | 6253 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/187 | beépítetlen terület | Fővárosi Önkormányzat | 15857 | 19 | 0,12 | 19 | 0,00 |
| 39210/189 | intézmény, szociális ellátás | Erdélyi Gyülekezet | 43429 | 4353 | 10,02 | 4353 | 0,10 |
| 39210/190 | erdő | Fővárosi Önkormányzat | 27290 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 39210/193 | beépítetlen ter. erdő | Fővárosi Önkormányzat | 384542 | 81 | 0,02 | 81 | 0,00 |
| | | Összesen | 1191094 | 92816 | 7,79 | 183606 | 0,15 |

A tervezési területen a beépítettség minden telken 33% alatt van. A legmagasabb a volt FMV területen, valamint az intézmény- és a lakóterületeken. Sok a még beépítetlen terület.

A szintterületek és szintterületi mutató a lakóterületeken magas, 2,5-3,0 közötti, míg a többi területen 0,7 alatt marad.

ÖSSZEFOGLALÁS

A hatályos magasabb szintű jogszabályok, (Budapest Településszerkezeti Terve, FSZKT) a hatályos szabályozási terv, a helyszíni bejárás, a vizsgálatok és az önkormányzati adatszolgáltatás, valamint célok alapján a következő megállapítások tehetők:

1. Budapest Településszerkezeti Tervében rögzített erdőfoltokat, zöldterületeket, főbb infrastrukturális elemeket figyelembe kell venni, meg kell tartani, valamint hely biztosítandó a megvalósításhoz.
2. A Fővárosi Szabályozási Kerettervet 2010. őszén módosították, így a tervezési területen rendeződött a különleges városüzemeltetési terület lehatárolása, valamint a Gyógyszergyári út mentén egyes területek a különleges tematikus park övezet helyett intézményterületi besorolásúak lettek.
2. A hatályos szabályozási terv alapján a fővárosi tulajdonú területeken telekalakítás történt, egy korábban nagy méretű, és ezért kedvezőtlenül kezelhető telket utakkal (illetve azok telkeivel) tagolt kisebb egységekre osztottak a hatályos KSZT szerint.
3. A területen egyre több intézményi funkció jelenik, jelent meg. (pl. FMV, Reménység Szigete területén).
4. A tervezési terület nagy része még mindig beépítetlen, parlag terület, ezért összességében a terület beépítettsége kicsi, alacsony a szintterületi mutatója.
5. A Budapest Településszerkezeti Terve I. Funkcionális szerkezet című tervlapján jelölt városszerkezeti jelentőségű, átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül a Fővárosi Szabályozási Kerettervben a 3. számú melléklet szerinti területfelhasználási egységekhez rendelt keretövezettől eltérő keretövezet is meghatározható.
6. A terület nagy része régóta beépítetlen, egyre jobban szennyezett (illegális szemétkerítés), hasznosítása, beépítése, életteli funkciókkal való feltöltése szükséges és kedvező lenne.
7. A terület és környezete intézményi ellátottsága kedvezőtlen, a Gyakorló utcai lakótelep gyerekei szinte teljesen (kb. 90%-ban) megtöltik a terület vonzáskörzetében lévő óvodát és bölcsődét. Amennyiben lakófunkció is elhelyezésre kerül, ezt figyelembe kell venni.

ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

ERDŐTERÜLETEK

A teljes tervezési terület 30,95 %-a erdőtervezett erdőterület, összesen 39,09 ha. Ennek a túlnyomó többsége lombos erdő: 29,96 ha, egy kisebb foltban pedig fenyőerdő található: 1,54 ha.

Az erdőtervezett területek közül 7,59 ha faállománnyal nem rendelkező terület. A területen meglévő erdőrészek erdőterv szerinti elsődleges rendeltetése parkerdő.

Természeti állapotban ugyanakkor erdőtervezett területen kívül is vannak erdei faállománnyal borított területek. Ezek közül a legnagyobb a Finommechanikai Vállalat területének déli határa mentén üzemtervezésből mára kivont egykori (8A, 8B, 8C, 8D2 és 8TI) erdőrészek területén még letermelésre nem került 4,2 ha lombos és 0,2 ha fenyves erdei faállomány. Ezen erdőrészek az erdészeti hatóság által engedélyezetten kerültek erdő művelésből kivonásra és helyettük a csereerdő telepítés már megvalósult Budapest XVI. kerületében, így ezek a faállományok kivághatók. Ezen felül több kisebb részletben összesen még 3,26 ha erdei (lombos) fákkal benőtt terület van a tervezési területen, de az erdőtervi adattárban nem szereplő, így nem erdőtervezett területen. Az erdőről szóló törvény alapján amennyiben egy erdei fákkal borított terület meghaladja az 5000 m²-t és a területe a szélső fák töben mért távolságát tekintve átlagosan legalább húsz méter széles, úgy azt a legközelebbi erdőtervezés során erdőtervezett területté kell nyilvánítani.

Az erdőfoltok között elhanyagolt parlagterület húzódik, amelyen szórványosan, ligetszerűen kezdenek kialakulni újabb erdőfoltok. A mai állapotot egy 1992-es légifotóval összevetve látható, hogy a területen természetes beerdősülés folyamatban van. A telepített lombos erdők alap-fafajtája az akác és a fekete nyár, melyek közé spontán módon városi adventív fajok (ostorfa, zöld juhar stb.) települtek. A telepített fenyvesek fekete és erdei fenyőfából állnak.

ÜZEMI (MUNKAHELYI) TERÜLETEK

Volt Finommechanikai Vállalat területe

A 15 ha-os telek közel 34 %-a zöldfelület. Ennek túlnyomó része gondozott park, amely háromszintes növénytársulásokból (nyírott gyeptől, nyírott vagy nyíratlan cserjékből, sövényekből és fákból) áll. A fák jellemző törzsátmérője 40-50 cm, de szép számmal található 80-90 cm törzsátmérőjű fa is az üzem területén. Változatos fajok találhatók itt: juharok, nyárfák, akácok, japánakácok, berkenyék, nyírfák, kőrisek, vadgesztenyék, feketefenyők, csörgőfák, platánok. Ezek mind értékes, megőrzésre érdemes fák.

Az épületek kevés kivétellel mind zöldbe ágyazott üzemi épületek. A terület nyugati, főbejárat melletti részén intenzíven gondozzák a parkot, gondot fordítanak a fák ápolására, gallyazására.

Elhanyagolt parlagterület található az északkeleti sarokban, a Gyakorló úti lakóteleppel szomszédos részen. A délnyugati sarokban, ahol teherporta van, áll a legtöbb olyan raktár- és üzemi épület, amely körül kevés és gondozatlan zöldfelület található.

EGIS Gyógyszergyár raktárterülete

A terület túlnyomó része ökológiailag inaktív, burkolt felület vagy épület. Az üzemi zöldfelület a teljes területnek csak 11%-a, 0,64 ha, és ez is csak kétszintes növénytakarásokból, fákból és gyeptől áll.

INTÉZMÉNYTERÜLETEK

Az intézményterületek közül kiemelkedően szép, rendezett kertjük van a Fehér út - Finommechanikai Vállalat területe közötti irodaépületeknek, az EGIS irodaépületének és a Sportpark Klubháznak. Jó állapotú, beállt növényzetű kertje van a Keresztúri út menti oktatási intézményeknek, a Szakközépiskolának a Gyakorló úton, és az ELMŰ-nek. Értékes és változatos fajok találhatók ezekben a kertekben, például vadgesztenyék, fűzfák, tölgyfák, hársfák, nyírfák, ostorfák, nyárfák, kőrisek, csörgőfák, fenyő- és tujafélék. A zöldfelület-vizsgálati lapon megtalálhatók az értékes, megtartandó fák fajtája és törzsátmérője.

Reménység Szigete

Átmeneti szállásként szolgáló barakkokkal, extenzív - parlag jellegű - zöldfelületekkel és helyenként értékes fasorokkal beültetett terület. Növényzete közepesen értékes, inkább csak a további telepítés alapja.

Főkert – telephely

Nagyméretű, idős nyárfákból és platánokból álló fasorokkal tagolt telephely, mely inkább vegyes munkahelyi - intézményi térség. A faállományon kívül értékes zöldfelületeket nem tartalmaz.

Dominó Vadász Sportegyesület sporttelepei

Közepes minőségű füves labdarugó pályát, kisebb burkolt pályákat és kicsiny klub-épületeket tartalmazó sport-intézmény. A Terebesi út melletti és a nyugati telekhatáron húzódó dekoratív nyárfasora értékes növényzet. Egyébként értéktelenebb lágyszárú - gyepszintet alkotó - védett növényeket nem tartalmazó vegetáció borítja.

Fehér út - Fehér köz közötti terület

Az egykori faiskolai lerakat területére mára használtautó kereskedések települtek. A területükön zöldfelület gyakorlatilag nem található, a kerítésmentén maradt meg néhány fa. A területet a járműtárolás érdekében murvaszórással burkolták.

LAKÓTELEPI ZÖLDFELÜLET

A Gyakorló úti lakótelep épületeinek elhelyezkedése meghatározza a zöldfelületek nagyságát és kialakítását is. A Finommechanikai Vállalat területének kerítése és a Gyakorló út, valamint az egyes házak között kis, téglalap alakú szabdaltnál jött létre, amelyekben még parkolókat is kialakítottak. Ahol nincsen parkoló, ott sportpálya és átlagos lakótelepi felszereltségű játszótér található. Az értékes, megtartandó fák 20-40 cm átmérőjűek, túlnyomórészt japánakácok, nyárfák és

juharok, amelyek jellemzően előfordulnak minden budapesti lakótelepen. A parkok fenntartottságának színvonala közepes, ökológiai értékük jelentős.

KÖZLEKEDÉSI ZÖLDFELÜLETEK

Az utakat kísérő zöldsávok és a terelő szigetek zöld foltjai a legtöbb részén minimálisan kezeltek, gazosak. A legnagyobb egybefüggő zöldsáv a Gyakorló utca - Fehér út sarkán található, amely fákkal sűrűn benőtt terület, aljnövényzet nélkül. A területet az ÁRKÁD áruház helyén megszűnt P+R parkoló helyett illegális parkolóként használják, így a fák alatt a területet esős időben sár, száraz időben poros föld borítja.

Az út menti zöldsávokban a fák értékesek, még az átlagos fák is, hiszen növelik a fákkal borított ökológiaileg aktív területek mennyiségét. A Fehér út - Terebesi út találkozásánál a közút és a villamosvonal között murvázott, ökológiaileg értéktelen terület található. A minimális használat miatt mára a murvát sok helyen egyre inkább elnövi a gaz és a gyeppedetáció.

RÉSZLETES TERÜLETKIMUTATÁS TERÜLETEGYSÉGENKÉNT

| Erdőterület | (ha) |
|--|-----------------|
| Lombos erdő | 29,96 |
| Fenyőerdő | 1,54 |
| Faállománnyal nem rendelkező erdőtervezett terület | 7,59 |
| Összesen erdőtervezett: | 39,09 ha |

| Erdőtervezett területen kívüli erdei fákkal benőtt terület | (ha) |
|---|-------------|
| Lombos erdő (művelésből kivont részen) | 4,20 |
| Fenyőerdő (művelésből kivont részen) | 0,20 |
| Lombos erdő | 3,26 |
| Összes erdei fákkal benőtt nem erdőtervezett terület | 7,66 |

| Lakótelep területe | (ha) | Ebből lakótelepi zöldfelület (ha) | % | Ebből sportterület (ha) | % |
|---|----------------|--|----------|--------------------------------|----------|
| Fehér út - Fehér köz közötti épületek | 2,57 | 2,37 | 91 | - | - |
| Fehér út - vasút - Főkert telephely közötti terület | 0,19 | 0,17 | 86 | - | - |
| Intézményterület | (ha) | Ebből intézményi zöldfelület (ha) | % | Ebből sportterület (ha) | % |
| Dominó Vadász Sportegyesület, sporttelep | 2,93 | 2,93 | 100 | 1,32 | 45 |
| Reménység Szigete | 5,46 | 3,96 | 72 | | |
| EGIS irodaépület | 0,37 | 0,19 | 52 | | |
| Óvoda-bölcsőde | 0,87 | 0,42 | 48 | | |
| Sportpark Klubház | 1,20 | 0,19 | 16 | 0,42 | 35 |
| Általános iskola | 2,07 | 0,77 | 37 | 0,54 | 26,5 |
| ELMÜ | 0,47 | 0,25 | 53 | | |
| Közgazdasági Szakközépiskola | 1,41 | 0,70 | 50 | 0,08 | 6 |
| Fehér út – FMV RT. közötti int. területek | 0,99 | 0,51 | 51 | | |
| Füves focipálya | 1,53 | 1,09 | 71 | 1,09 | 71 |
| Összesen: | 17,3 ha | 11,01 ha | | 3,45 | |

| Üzemi terület | (ha) | Ebből zöldfelület (ha) | % |
|---|--------------|-------------------------------|----------|
| Fehér út - Fehér köz közötti épületek | 2,57 | 2,37 | 91 |
| Fehér út - vasút - Főkert telephely közötti terület | 0,19 | 0,17 | -86 |
| Főkert telephely | 2,07 | 1,68 | 81 |
| Finommechanikai Vállalat Rt. | 15,42 | 5,20 | 34 |
| EGIS raktárterülete | 5,99 | 0,64 | 11 |
| Összesen: | 26,24 | 10,06 | |

| Közlekedési zöldfelület | (ha) |
|---|----------------|
| Fehér út - int. területek között | 0,31 |
| Gyakorló út mentén | 0,61 |
| Finommechanikai M.- erdő között | 0,14 |
| Keresztúri út mentén | 0,43 |
| Összesen: | 1,49 ha |
| Parlagterület | 28,73ha |
| Burkolatok | (ha) |
| Fehér út melletti murvás terület | 0,83 |
| Finommechanikai Vállalat Rt. előtti parkoló | 0,27 |
| Utak | 3,10 |
| Összesen: | 1,10 ha |

ZÖLDFELÜLETI TERÜLETKIMUTATÁS

Teljes tervezési terület:

| Terület típusa | terület |
|----------------------|------------------|
| Erdőterület: | 39,09 ha |
| Parlag: | 34,92ha |
| Parlag: | 28,73 ha |
| Intézményterület: | 22,20 ha |
| Üzemterület: | 21,42 ha |
| Lakótelep területe: | 2,93 ha |
| Közlekedési zöldsáv: | 1,49 ha |
| Burkolat, út: | 4,21 ha |
| Összesen: | 126,26 ha |

Ebből zöldfelület:

| Terület típusa | terület |
|--------------------------------------|---|
| Erdei fákkal borított terület: | 39,16 ha |
| Parlag: | 34,85 ha |
| Intézményi zöld és füves sportpálya: | 15,2 ha |
| Üzemi zöld: | 5,84 ha |
| Lakótelepi zöld: | 1,54 ha |
| Közlekedési zöldsáv: | 1,49 ha |
| Összesen: | 98,08 ha, a teljes tervezési terület 77,7 %-a. |

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A vizsgált térség zöldfelületei együtt Kőbánya egyik növényzettel borított legnagyobb összefüggő térségét képezik, melyek együttes területe meghaladja a Városliget területét is. A növényzet értéke itt nem az egyedileg különleges értéket jelentő példányok sokaságában, hanem az összefüggő, élő növényzettel borított területek kiterjedtségében van. A terület elválasztó szerepű lakóterületek és az iparterületek között, egyben összefüggő zöldfelületi rendszer része, mely a Rákos-patak völgyétől a Lóversenypálya zöldfelületekben gazdag intézményterületéig vezet.

Bár sem egyedi, sem területi védelem alatt álló természeti érték nincs a területen, a növényállomány – összefüggő tömege miatt – jelentős városi és ökológiai értéket jelent. A nagytérségi környezeti összefüggések miatt inkább a terület zöldfelületi jellegű továbbfejlesztése, mint a növényzettel borított területek csonkítása kívánatos.

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT (TERVEZÉSI TERÜLET, ELŐZMÉNYEK)

A tervezési területet É-on a Gyakorló u. - Keresztúri út, Ny-on a Fehér út, K-en a Keresztúri út és a MÁV belső körvasút vonala, D-en a MÁV Újszász - Hatvani vonala és Kőbánya Felső állomás határolja. Zárt helyzete meghatározza kapcsolatainak kialakítását. A terület környezetében az Éles sarok és környezete RRT keretében készült a csomópontra forgalmi rendezési terv (1992-94 Közlekedés Kft.) 1997. XII. hónapban készült forgalmi rendezési tanulmányterv a körvasút menti körút kialakítására (Főmterv Rt.- Közlekedés Kft.) Kőbánya felső állomás átépítéséhez a MÁVTI 1996-ban (Tsz.: 32144) készített tanulmánytervet, ez a tervezési területet nem érinti.

Az Örs vezér terén létesülő E.C.E bevásárló központtal kapcsolatban a Fehér út és Kerepesi út valamint a déli autóbusz-végállomás átépítése folyamatban van.

A Fehér út Ny-i oldalára a Hungexpo BKV Lóverseny terület rendezésével kapcsolatosan az 1999-ben készült szabályozási terv a tervezési terület egy részére a Gyógyszergyári utcáig 1998-ban készült RRT program.

JELENLÉGI KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezett és környezete - annak ellenére, hogy közel a főváros területének mértani középpontjában van - főúthálózati kapcsolatok szempontjából igen kedvezőtlen helyen fekszik. Pest Hungária krt.-on kívüli területrészein a sugárirányú főútvonalak hálózata kiépült -, bár Kőbánya térségében a legkevésbé korszerű módon - de a körirányú útvonalak csak egyes szakaszokon valósultak meg. Különösen jelentős a térségben a vasútvonalak területelválasztó hatása, a főbb területegységek közötti forgalom egy-egy külön szintű közúti átvezetésre koncentrálódik.

A terület közvetlen megközelítését biztosító Gyógyszergyári u. a Fehér úthoz kapcsolódik.

A terület környezetében nagy forgalmú I. és II. rendű főutak találhatók, amelyek a kapcsolatokat biztosítják a fővárosi és országos hálózatokkal.

I. rendű főútvonalak:

Jászberényi út - Kőrösi Csoma Sándor út

Hungária krt.

Kerepesi út

II. rendű főútvonalak:

Nagy Lajos király út - Fehér út

Albertirsai út

Keresztúri út

A terület egyéb útvonalai gyűjtőút. Ezek közül a részletes tervezési területen található a gyűjtőút jellegű jelentős forgalmú Gyógyszergyári út, amely a Keresztúri és Fehér út között a Kerepesi utat tehermentesíti.

JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

A térség tömegközlekedését közvetlenül a Gyakorló u. - Keresztúri út - Gyógyszergyári u. útvonalon közlekedő 67, 61E viszonylatok biztosítják.

Ezek közül jelenleg megállója a 67. sz. viszonylatnak két megállója, a Gyakorló utcán a Keresztúri út - Gyógyszergyári u. csomópontban. (EGIS Gyógyszergyár).

Az autóbusz viszonylatok főbb forgalmi adatait lásd mellékelt táblázaton.

A térség Fehér út menti területeinek tömegközlekedési kiszolgálása sokkal kedvezőbb az itt közlekedő tömegközlekedési viszonylatok miatt: A 13-as villamos Délpest felé, a 32, 32GY autóbuszok Zugló és Kőbánya központja felé biztosítanak kapcsolatot.

A terület mellett található az Éles sarok csomópont rendszer, amely jelentős tömegközlekedési csomópont is.

Az Éles sarok átmenő tömegközlekedési csomópont. Itt halad keresztül a József krt. - Kőbánya közötti 28-as, 37-es és a Határ út - Örs vezér tere közötti 13-as villamos viszonylat.

Az autóbusz viszonylatok közül a 61, **61**, 62, **62**, 168, 32, **32**, 85-ös szintén keresztül halad az Éles sarok csomópontrendszerén.

A csomópont közelében van a kisforgalmú Kőbánya Felső vasútállomás, Kőbánya, illetve a HUNGEXPO felé gyalogos aluljáróval.

Jelenleg az Éles sarok felé a tömegközlekedési kapcsolatok a kiépítettségéből, ill. a vasútvonalak elválasztó hatása miatt korlátozott.

JELENLEGI FORGALMI REND, ÚTPÁLYÁK

A tervezési területet két oldalról jelenleg is jelentős forgalmat hordozó főutak határolják, É-ről a gyűjtőút kategóriájú Gyakorló u. és átmegegy rajta a gyűjtőút kategóriájú Gyógyszergyári u.

Fehér út

2x2 forgalmi sávós útvonal, szintbeni jelzőlámpás csomópontokkal. Kapacitását az Éles sarki aluljáró, valamint az Örs vezér tere csomópont határozza meg. Oldalfekvésű villamos-pályával rendelkezik.

Tervezési terület előtti szakaszán csatlakozik az Éles sarki aluljáróhoz, az oldalfekvésű villamos-pálya itt vált át középfekvésűre. Burkolatszélessége, ezen a szakaszon lecsökken (8,0 m) Burkolatminősége a közúti aluljáró előtti szakaszt kivéve jó állapotú aszfalt. Az útvonal 1990-ben korszerűsített 14,0 - 17,0 m pályaszélességű. Csomópontokban felbővített osztályozókkal, balra forduló sávokkal. Parkolás tiltva.

Keresztúri út

2x1 forgalmi sávós útvonal. Jelentősége a MÁV Hatvani vonal feletti felüljáró megépítésével fokozódott. Átmenő forgalma jelentős, mint a Jászberényi út tehermentesítő útvonala működik.

A Körvasút - Kerepesi út közötti szakasza az intenzív beépítés és a jelenlegi autóbusz-forgalom miatt túlterhelt.

Gyógyszergyári út

A terület előtti - Keresztúri út - Fehér út közötti - szakasza a Keresztúri út K-i meghosszabbítása, és a MÁV vonal feletti felüljáró megépítése után épült ki.

2x1 forgalmi sáv, 7,5 m burkolatszéles útvonal.

Közterületi jellegű, járda csak a Keresztúri úthoz csatlakozó szakszán kialakított.

Burkolata jó állapotú aszfalt.

Gyakorló utca

2x1 forgalmi sáv, gyűjtőút, a lakóterület feltáró útja. Burkolata közepes állapotú aszfalt. Mivel közvetlenül a lakóterület határoló útja az átmenő forgalmi funkciója kedvezőtlen. Indokolt ennek korlátozása.

CSOMÓPONTOK

Gyógyszergyári út - Keresztúri út

Elsőbbséggel szabályozott szintbeni csomópont, fordulósávot nincsenek kiépítve.

Gyógyszergyári út - Fehér út

Elsőbbséggel szabályozott szintbeni csomópont, balra forduló sávok mindkét útvonalon kiépíthetők.

Gyakorló utca – Fehér út

Jelzőlámpás szabályozású szintbeni csomópont balra forduló sávok mindkét útvonalon kiépítve.

Gyakorló utca – Keresztúri út

Jelzőlámpás szabályozású szintbeni csomópont balra forduló sávok mindkét útvonalon kiépítve.

A Fehér út - Albertirsai köz csomópontban időszakosan üzemelő jelzőlámpa telepített.

Az Éles saroki aluljáró, Fehér út és le-felhajtó rámpák csatlakozásánál jelzőlámpás forgalomirányító működik.

A Fehér úthoz csatlakozó Terebes utca kiépítetlen, kapukihajtó jellegű.

A tervezési terület környezetében közlekedő autóbusz-viszonylatok forgalmi jellemzői

| Visz. | Végállomás | Üzemidő | | menet - | | Reggeli csúcsóra | | | | Délelőtt | | |
|------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------|------------|------------------|---------|--------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------------|
| | | első járat | utolsó járat | hossz [km] | idő [perc] | jármű [db] | típus | Forduló idő [perc] | Követési időköz [perc] | jármű [db] | Forduló idő [perc] | Követési időköz [perc] |
| Autóbusz viszonylatok | | | | | | | | | | | | |
| 77 | Bosnyák tér – Örs vezér tere | 4:30 4:25 | 23:00 22:30 | 11,7 11,1 | 33 33 | 7 | Ik 260 | 70 | 10 | 5 | 75 | 15 |
| 61E | Örs vezér tere Rákosk.vkp. | nincs megállója a terület határán | | | | | | | | | | |
| 67 | Örs vezér tere Rákosk., Aranylúd u. | 5:00 4:39 | 23:20 23:22 | 10,6 10,6 | 22 27 | 12 | Ikb 260 | 51 | 4-5 | 4 | 60 | 15 |
| 32 | Kőbánya vkp. Árpád híd metróáll. | 4:30 4:40 | 22:55 23:35 | 11,4 12,1 | 41 43 | 18 | Ik 280 | 99 | 5-6 | 17 | 98 | 5-6 |
| 32gy | Kőbánya vkp. Árpád híd metróáll. | nincs megállója a terület határán | | | | | | | | | | |
| 61 | Örs vezér tere Rákosk. vkp. | 4:40 4:05 | 23:35 23:00 | 10,5 10,1 | 26 27 | 8 | Ik 435 | 67 | 8-9 | 5 | 75 | 15 |
| 61gy | Örs vezér tere Rákoskeresztúr, Kis u-i ltp. | nincs megállója a terület határán | | | | | | | | | | |
| 85 | Örs vezér tere Kőbánya-Kp, MÁV-állomás | 4:25 4:25 | 23:40 23:45 | 7,2 8,3 | 24 26 | 9 | Ik 280 | 60 | 6-8 | 7 | 63 | 9 |
| 85gy | Örs vezér tere Kőbánya-Kp, MÁV-állomás | nincs megállója a terület határán | | | | | | | | | | |
| 100 | Örs vezér tere - BNV főbejárat körforgalom | 5:00 5:10 | 21:00 21:07 | 2,7 2,1 | 6 5 | 1 | Ik 260 | 15 | 15 | 1 | 20 | 20 |
| 168 | Örs vezér tere R.hegy, Ferihegyi út | 4:55 4:57 | 22:30 22:55 | 11,9 12,1 | 28 31 | 6 | Ik 260 | 60 | 10 | 4 | 80 | 20 |
| Villamos viszonylatok | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Örs vezér tere Gubacsi út | 4:30 4:45 | 23:00 23:00 | 8,9 8,9 | 32 34 | 13 | UV/2 | 75 | 5-6 | 6 | 72 | 12 |

A tervezési terület környezetében közlekedő autóbuszviszonylatok kapacitásviszonyai

| Visz. | Végállomás | Útvonal a terület környékén | Megállóhelyek | Kapacitás | | Utasforgalom napi / de csúcs / du csúcs [utas/irány; utas/óra] |
|------------------------------|--|--|--|---|--------------------------------|--|
| | | | | reggeli és délutáni csúcsóra [utas/óra/irány] | napközbeni [utas/óra/irány] | |
| Autóbusz viszonylatok | | | | | | |
| 77 | Bosnyák tér Örs vezér tere | Keresztúri út – Gyakorló u. – Fehér út Gyakorló köz – Gyakorló u. – Keresztúri út | Halas u.; Gépmadár u.; Gyakorló köz Gyakorló köz; Gépmadár u.; Halas u. | 450 | 300 | 1 911 / 200 / 200 2 899 / 285 / 295 |
| 61E | Örs vezér tere Rákosk.vkp. | Keresztúri út Keresztúri út – Ladányi u. – Fehér út | nincs nincs | - | - | - |
| 67 | Örs vezér tere Rákosk., Aranylúd u. | Keresztúri út Keresztúri út | Halas u.; ÉGIS Gyógyszergyár ÉGIS Gyógyszergyár; Halas u. | 1 059 | 300 | 6 373 / 641 / 735 5 168 / 790 / 471 |
| 32 | Kőbánya vkp. Árpád híd metróáll. | Éles sarok – Fehér út Fehér út – Éles sarok | Aluljáró; Finommechanikai váll. Finommechanikai váll.; Aluljáró | 1 309 | 1 249 | 7 294 / 628 / 890 5 633 / 543 / 505 |
| 32gy | Kőbánya vkp. Árpád híd metróáll. | Élessarok – Fehér út Fehér út – Éles sarok | nincs nincs | - | - | - |
| 61 | Örs vezér tere Rákosk. vkp. | Fehér út – Éles sarok Fehér út | Finommechanikai váll.; Aluljáró Aluljáró; Finommechanikai váll | 860 | 480 | 4 844 / 460 / 510 5 030 / 750 / 430 |
| 61gy | Örs vezér tere Rákoskeresztúr, Kis u-i ltp. | Fehér út – Éles sarok Fehér út | - | - | - | - |
| 85 | Örs vezér tere Kőbánya-Kp, MÁV-állomás | Fehér út – Éles sarok Élessarok – Fehér út | Finommechanikai váll.; Aluljáró Aluljáró; Finommechanikai váll | 1 080 | 800 | 5 365 / 705 / 560 5 196 / 735 / 388 |
| 85gy | Örs vezér tere Kőbánya-Kip.t, MÁV-áll. | Fehér út – Éles sarok Fehér út | nincs nincs | - | - | - |
| 100 | Örs vezér tere - BNV főbejárat körforgalom | Fehér út | Finommechanikai váll.; Albertirsai köz | 300 | 225 | nincs adat - / - / - |
| 168 | Örs vezér tere R.hegy, Ferihegyi út | Fehér út – Éles sarok Fehér út | Finommechanikai váll.; Aluljáró Aluljáró; Finommechanikai váll | 450 | 225 | 2 055 / 335 / 200 2 100 / 280 / 215 |
| Villamos viszonylatok | | | | | | |
| 13 | Örs vezér tere Gubacsi út | Fehér út – Éles sarok Élessarok – Fehér út | Finommechanikai váll.; Terebesi u. Terebesi u.; Finommechanikai váll. | 2 080 | 1 000 | 4 867 / 578 / 750 4 892 / 354 / 960 |
| Kapacitás összesen: | | | | 7 588 | 4 579 | |

Jellemző jelenlegi közút forgalmak és kapacitások

| út neve | Jellemző csúcsórai közúti forgalom | kapacitás |
|-------------------|------------------------------------|-----------|
| | E/h/irány | E/h/irány |
| Fehér út | 1100-1400 | 1600 |
| Keresztúri út | 1100-1200 | 800-1100 |
| Gyógyszergyári u. | 200-400 | 800 |
| Gyakorló u. | 4-500 | 600 |

A terület jelenlegi megközelítése

A terület jelenlegi megközelítés a jelenlegi határoló utaknál - (Fehér út, Gyógyszergyári u., Keresztúri út, Gyakorló u.) - történik kapukihajtó jelleggel.

A területen több jelentősebb létesítmény található

- EGIS gyógyszergyár telepe a Keresztúri út mellett.
A telep 3 kapuval rendelkezik.
Kettő a Gyógyszergyári u. egy a Keresztúri út felől biztosít kapcsolatot
- Erdélyi gyülekezett területe egy kapuval rendelkezik a Gyógyszergyári u. felől.
- Volt Finommechanikai Vállalat területe (a Fehér út felől kiépített kapukihajtó jellegű kapcsolat rendszere van).
- Az Éles sarok mellett meglévő épületek megközelítése a Fehér út - Terebes u. felől történik.

Parkolás, gyalogos és kerékpár forgalom

A területen az EGIS iparterületen és volt Finommechanika Vállalat területe található mint forgalomvonzó létesítmény.

Az iparterület Keresztúri út felőli oldalán 200 szgk. részére szintbeni merőleges felállású parkoló található.

A gazdasági és egyéb forgalmak részére a parkolás, rakodás telken belül kialakított felületeken történik.

A volt Finommechanikai Vállalat parkolását telken belül biztosított kb. 300 parkoló részére parkolási felület kialakított.

Az Erdélyi gyülekezett célforgalma jelentéktelen, parkolása telken belül épületek között történik.

A terület gyalogos forgalma elsősorban az EGIS ipartelep forgalmából keletkezik. Fő iránya a Keresztúri út túloldalán lévő EGIS telepről, illetve a Keresztúri úti buszmegálló felől. A Keresztúri úton, ezért szintbeni jelzőlámpával szabályozott gyalogos-átkelőhely található.

A Gyógyszergyári u. Keresztúri út melletti szakaszán a járdák kiépítettek.

Korlátozottak a 13-as villamos Éles sarki (Fehér úti), valamint a 32-es autóbuszviszonylatok Éles sarki lehajtó-rámpán lévő megállójától a gyalogos kapcsolatok.

A járdák részben kiépítettek. A területen kiépített kerékpárút nincs.

KÖZMŰVIZSGÁLAT

ELŐZMÉNYEK

A vizsgálat készítése során a meglévő közművek vízszintes és magassági vonalvezetését üzemeltetői nyilvántartás, valamint helyszíni szemrevételezés alapján tüntettük fel.

Következőekben a közműellátás jelenlegi helyzetét rögzítjük szakági bontásban.

VÍZI KÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A vizsgált terület a Fővárosi Vízművek Rt. hálózatának 20 sz. ellátási zónájához tartozik. A Pesti alapzóna tározói a kőbányai $2 \times 11.000 + 4 \times 5.000$ m³-es medencék B.137,90 m fenékszinttel. A tervezési terület 119,50 - B.122,50 m B.f. szintek között helyezkedik el.

A terület nyugati határát képező Fehér úton húzódik egy DN300 ipari vízvezeték, egy DN800 ivóvíz gerincvezeték és a Fehér út - Albertirsai köz - Kőrösi Csoma út vonalán épült DN250 vezeték.

Utóbbiról ágazik le a Terebesi utca vonalán épült DN150, majd DN100 vízvezeték, mely a területen belüli létesítmények ellátását biztosítja.

A terület keleti határán, a Keresztúri úton a Kerepesi út – Ladányi utca között DN250, DN150, majd DN100 vezetékpár üzemel. A Ladányi utcától D-re DN250, majd DN100 vezeték épült.

A déli oldalon, a Keresztúri úti, illetve az Albertirsai közti vasúti híd között szeli át a területet a DREHER Sörgyárak Zrt. DN300 magánvezetéke, mely a gyár saját vízbázisáról történő ellátását biztosítja.

A terület északi határát jelentő Gyakorló utcán épült DN200, DN150 vezeték a Fővárosi Vízművek Zrt. 23 sz. Keletpesti felső zónájának részét képezi. A zóna tározója a Cinkotai úton található, fenékszintje B.168,80 m. A két zónát a Keresztúri út – Halasu. csomópontnál kiépített „zónazár” köti össze.

A 23 sz. zóna hálózata a terület ellátásában nem kap szerepet.

A terület északnyugati részén lévő volt Finommechanikai Vállalat vízellátása a Fehér úti DN250-es vezetékről leágazó DN150 bekötésen keresztül történik.

A terület keleti oldalán, a Keresztúri út melletti területen lévő általános iskola, óvoda, bölcsőde, az EGIS raktár és karbantartó bázisa a DN100, illetve DN150 vezetékről biztosított.

A Gyógyszergyári út mentén közüzemi vízvezeték nem épült ki.

CSATORNÁZÁS

A területen és tágabb környezetében egyesített rendszerű csatornahálózatot üzemeltet a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A terület nyugati határán, a Fehér úton DN600-1000b méretű egyesített rendszerű csatorna üzemel. Befogadója a Kerepesi úti 130/162,5 Pb/vb+kl főgyűjtő, mely továbbiakban a Mexikói út - Róbert Károly krt. - Váci út vonalán haladva éri el az Angyalföldi szivattyútelepet.

A főgyűjtővel párhuzamosan épült DN400b egyesített rendszerű csatorna a Gyakorló utcától a Kerepesi úti főgyűjtőbe torkollik.

A keleti oldalon a Keresztúri úton épült 80/120 t/b egyesített rendszerű főgyűjtő a Rákosvölgyben folytatódva szintén az Angyalföldi szivattyú-telepre csatlakozik.

A főgyűjtővel párhuzamosan DN800vb. egyesített rendszerű csatorna épült a Ladányi utcától, mely egy osztóműtárgyon keresztül csatlakozik a Kerepesi úti 130/162,5 Pb/vb+kl főgyűjtőbe, illetve folytatódik a Kerepesi út túloldalán DN800vb. mérettel a Szentmihályi út mentén. Ebbe a csatornába kötötték be a terület délnyugati oldalán, a Keresztúri úti 80/120 t/b egyesített rendszerű főgyűjtővel párhuzamosan kiépített DN400b. csapadékcatornát a Ladányi útnál.

A terület északi határát képező, a Gyakorló utca mentén épült egyesített rendszerű csatornahálózat befogadója a Kerepesi úti főgyűjtő.

A Finommechanikai Vállalkozási Park belső, egyesített rendszerű csatornahálózata három ponton csatlakozik a Gyakorló utcai csatornához.

A terület keleti oldalán lévő létesítmények vízelvezetése a Keresztúri úti 2-0-0 jelű egyesített rendszerű csatornán keresztül történik.

ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Főelosztó hálózatok és a területet ellátó nagyfeszültségű táppontok

A vizsgált terület és környezetének villamos energia ellátása egyrészt helyi főelosztó-hálózati tápponton keresztül történik, melynek nagyfeszültségű betáplálása a Halas utca – Gyakorló utca nyomvonalon húzódó 120 kV-os földkábel hálózattal történik.

A rendezési terület nagyfeszültségű táppontjai tehát a Népliget (Kőbányai) és a Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomások, fenti a vizsgált területen található.

Középfeszültségű hálózatok

A Budapesti Elektromos Művek Középpesti Üzemigazgatóságának Kőbányai Üzemviteli Osztályának kezelésében lévő Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomástól a Gyakorló utca - Fehér út nyomvonalon 12 db 10 kV-os kábelív indul déli irányba az út páros oldalán. Az egyik ág felhurkolja a Finommechanikai Vállalat Rt. 0877/10. sz-ú transzformátorállomását, illetve az itt kiépített 10 kV-os kábelfogadó egységet, majd elérve az Albertirsai köz magasságát öt áramkör kiválik a sávból, keresztezi a Fehér utat, majd annak páratlan számozású oldalán haladva befordul az Albertirsai utcába és a Hungexpo irányában elhagyja a vizsgált területet.

A Fehér köz magasságában újabb – a Népliget 120/10 kV-os alállomástól indított – két 10 kV-os kábelív lép be a közös nyomvonalba és keresztezi az Albertirsai közt, majd az Albertirsai úton tovább haladnak. Három ág a Vásárváros 10/0,4 kV-os transzformátorállomásaihoz csatlakozik, további négy ág a Lóversenytér közép/kisfeszültségű ellátását biztosító 10/0,4 kV-os transzformátorállomások részére szolgáltat primer feszültséget.

A Fehér úti kábelsáv öt áramkörrel továbbra is az úttest vonalát követi, ellátja a Parképítő Vállalat 2127. sz-ú 10/0,4 kV-os transzformátorállomását primer feszültséggel. Fogadja a Fehér köznel csatlakozó, a Népligeti és a Kőbányai alállomásokot összekötő középvezetékű kábelíveket, majd keresztezi a Budapest-Hatvan nemzetközi vasútvonalat és a Jászberényi utat, majd a Sörgyár magasságában hagyja el a vizsgált területet.

A terület másik irányú betáplálása ugyancsak a Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomástól történik. A Gyakorló utcán öt db párhuzamos 10 kV-os kábelív indul, majd befordul a Keresztúti útra. Az egyik ág felfűzi a közterületi VHTR 2917 sz-ú 10/0,4 kV-os transzformátorállomást, majd a Méhes utcai leágazással elhagyja a vizsgált területet.

A gerinc nyomvonal a Keresztúri úton halad tovább, majd a Ladányi utca magasságában négy ágra szakad, az egyik ág a Ladányi utcán csatlakozva a volt „BHSE” 4041/10 sz-ú transzformátorállomását, a másik ág az „EGIS” 10 kV-os kapcsoló állomását látja el primer feszültséggel, míg a harmadik és a negyedik ág a Keresztúri úton haladva, a Budapest-Hatvan vasútvonalat keresztezve hagyja el a tervezési területet. Ugyancsak a Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomástól csatlakozik a Gyakorló utcát keresztező, majd a Hatház utcán haladó nyomvonalvezetéssel 14 db további kábelív, melyek a Kerepesi utat és a HÉV pályatestet keresztezve az Örs vezér tere és környezetének villamos energia ellátását szolgálják.

Kisfeszültségű hálózatok

A felsorolt 10/0,4 kV-os transzformátorállomások szekunder kapcsaitól indított földkábeles hálózatokkal történik a fogyasztók közvetlen kisfeszültségű ellátása. A vizsgált területen jelenleg működő ipari üzemek a részükre telepített önálló transzformátorállomásuktól saját területükön belül kiépített kisfeszültségű hálózatokon keresztül vételezik a villamos energiát.

KÖZVILÁGÍTÁS

A terület meglévő közvilágítás-rendszerének táppontjait a 10/0,4 kV-os állomásokba telepített közvilágítási kapcsolóegységek képezik. A jelenleg üzemelő közvilágítás igen változatos arculatot mutat. A közvilágítási berendezések korszerűsítése a nátriumosítási program keretében, az energiatakarékos fényforrások beépítése a Fehér úton, a Gyakorló utcában és a Keresztúri úton valósult meg. A főközlekedési útvonalak megvilágítása a forgalmi viszonyok szempontjából megfelelőnek minősíthető (a Keresztúri út kivételével).

A közvilágítás jelenlegi helyzete

Kétoldalas váltott elrendezésű 12 m-es fénypontmagasságú, 1,0 m-es karkinyúlású 1 és 2 karú kúpos horganyzott acél oszlopokon, Tungsram – Schröder ONIX típusú lámpatestekkel 250 W-os Na fényforrásokkal a Fehér út -; és a Keresztúri út - elején.

Egyoldalas elrendezésű, 7 m-es fénypontmagasságú, 0,3 m-es karkinyúlású beton tartóoszlopokon Tungsram – Schröder ZAFIR típusú lámpatestekkel 100 W-os Na fényforrásokkal -; (a forgalmi viszonyoknak nem megfelelő) illetve az útkereszteződésekben 9 m-es fénypontmagasságú,

oszloptoldós 1,0 m-es karkinyúlású beton tartóoszlopokon Tungstram – Schröder ONIX típusú lámpatestekkel 250 W-os Na fényforrásokkal - a Keresztúri úton.

Kétoldalas váltott elrendezésű 1,0 m-es karkinyúlású tartóoszlopokon, 9 m-es fénypontmagassággal, Tungstram – Schröder Z2-es lámpatestekkel 150 W-os Na fényforrásokkal a Fehér úton, a Gyakorló utcán és a Gyógyszergyári úton.

Irányfény jellegű közvilágítás egyoldalas elrendezésű, 7 m-es fénypontmagasságú, 0,3 m-es karkinyúlású beton tartóoszlopokon Tungstram – Schröder ZAFIR típusú lámpatestekkel 100 W-os Na fényforrásokkal a Terebesi utcában, a Halas utcában, a Méhes utcában és a Ladányi utcában.

HŐENERGIA

Jelen szabályozási tervünk által érintett területen belül az épületek téli hőveszteségeinek pótlására, valamint a technológiai -; és használati – melegvíz előállítására, valamint konyhai energia hordozóként távhő -; és földgáz - energia kerül felhasználásra.

TÁVHŐELLÁTÁS

A Gyakorló utcában és a Gyakorló közben meglévő közintézmények egy része, és a lakóépületek, távhőellátást kapnak.

A hőszolgáltatás táppontja a Füredi úti tömbfűtőmű, ahonnan a tervezési terület irányába egy forró-vizes gerincvezeték-pár csatlakozik.

Ez a gerincág a Gyakorló közt keresztezve Gyakorló utcában lépi át vizsgált területünk határvonalát Fv 2xNA 200 mm-es forró-vizes vezeték-párral, melynek nyomvonala a Fehér útig húzódik.

A vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített gerincvezetékek-párról indított leágazásokkal és mellékágakon keresztül történik a szóban forgó területen a zömében lakossági, valamint a közületi - jellegű hőfogyasztók hőenergia ellátása.

Az EGIS gyógyszergyár belső területén saját üzemeltetésű, nagyterjedésű földfeletti forró vizes hőenergia ellátó hálózat épült ki.

FÖLDGÁZHÁLÓZATOK

A rendezési terület földgázellátása a Budapesti 40 bar-os nagynyomású körvezeték-hálózatról táplált, a Rákoshegyi GOV és a Salgótarjáni úti FŐGÁZ gázfogadó állomásokról indított nagyközépnomású hálózatról történik. Erről a hálózatról kapnak ellátást a területen üzemelő ipari fogyasztók: a Parképítő Vállalat, a volt BHSE sporttelep és az EGIS gyógyszergyártó. A Finommechanikai Vállalat Rt. a Fehér úti és a Gyakorló utcai kisnyomású hálózatról kap földgázellátást. A közvetlen fogyasztói ellátás vagy nagyközépnomású oldalról történik, vagy a nagyközép/kisnyomású gáznyomás-szabályozók szekunder oldalától kiépített kisnyomású vezetéseken keresztül épültek ki a fogyasztói csatlakozások.

A TERÜLETEN FELLEHLHETŐ NYOMVONALAK

Nagynyomású földgázvezetékek hálózat

A már említett fővárosi 40 bar-os NA500 acél körvezeték déli összekötő – a Mátyásföldi GOV átadó állomástól a Salgótarjáni úti FŐGÁZ átadó állomáshoz csatlakozó – szakasza a Keresztúri út - Fehér köz - Albertirsai út nyomvonalon szeli át a vizsgált területet. A Fővárosi Gázművek Rt. Fejlesztési Osztály igényének megfelelően a nyomvonal mentén 20,0-20,0 m biztonsági övezetet tüntettünk fel.

Nagyközépnomású földgázhálózat

Az ipari fogyasztók részére kiépített nagyközépnomású NA200 acél gázvezeték a Rákoshegyi GOV állomástól NA200 acélcsővel keresztezi a Budapest-Hatvan nemzetközi vasútvonalat és a Fehér úton tovább haladva a Parképítő Vállalat ipari nyomásszabályozó berendezéséhez csatlakozik.

A vizsgált terület másik irányú nagyközépnomású földgázellátási nyomvonala a Keresztúri úton csatlakozó NA200 acél, 6 bar-os vezeték-hálózat. A tervezési területet a Kerepesi utat keresztezve éri el, a Gyakorló utcán NA 150 mm-es acélcsővel leágazást indít, mely a Hatház utcán keresztül a lakótelepi körzeti gáznyomás-szabályozóhoz, majd tovább a Gyakorló utcában, először NA 150 -; majd NA 100 mm-es - acélcső hálózattal keresztezi a Fehér utat, és ezt követően az új fedett „Piac – csarnok” földalatti gáznyomás szabályozó berendezéséhez csatlakozik.

A főág a Keresztúri úton déli irányban továbbhúzódó nyomvonala a Ladányi utcánál újabb leágazást indít a Gyógyszergyári utcán keresztülhaladó vonal-vezetéssel a volt BHSE sporttelep gázfogadó egységéhez NA100 acél típusú vezetékkel.

A gerincvezeték a Keresztúri úton halad tovább, ellátja az EGIS gyár gáznyomás-szabályozóit, majd keresztmetszet-változást szenved, Ø110 PE műanyag csővezetékekkel folytatódik nyomvonala és a Budapest-Hatvan vasútvonalat keresztezve a Kabai utcai körzeti gáznyomás-szabályozóhoz csatlakozva hagyja el a vizsgált területet.

A földgázhálózat felülvizsgálata és karbantartása tervszerű, a hibák kijavítása folyamatosan történik, jelenleg állapotuk és üzemvitelük kielégítő.

KÜLÖNLEGES RENDELTETÉSŰ HÁLÓZATOK

A vizsgált területen a Fehér úton, a Kőrösi Csoma úton, a Jászberényi úton „BKV” hírközlő és energiaátviteli hálózatok haladnak, míg a Halas utca – Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon ELMŰ hírközlő kábelhálózat húzódik, melyek üzemvitelére, épségére a szabályozási terv megvalósítása során különös gondot kell fordítani.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS - TELEKOMMUNIKÁCIÓ

Távbeszélő-hálózatok

A rendezési terület az Első Pesti Telefonsársaság „Ferenc” távbeszélő központjának góckörzetébe tartozik.

A főbb közlekedési és feltáró utak mentén beton tömbcsatornás és műanyag védőcsöves postai alépítmények húzódnak a járdaburkolatok alatt. Az alépítményekben haladnak a területet ellátó, illetve az itt átmenő távközlőhálózati elosztó-, csatlakozó-, törzs- és átkérő-, valamint HTI kábelek.

Az előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtő egységeken keresztül történnek. A részletes rendezés alá vont terület határvonalain belül elsősorban a főútvonalak mentén csekély számú nyilvános távbeszélő állomás található.

Mobil távközlés

A vizsgált területen önálló travers szerkezetre mobil-távközlési antenna – árboc nem került telepítésre, a Gyakorló utca 11. -; 13. -; és 17. – számú épületeinek tetőszerkezetein mobil-telekommunikációs, míg az ELMŰ alállomás területén üzemviteli-telekommunikációs, antenna berendezések és bázis állomások üzemelnek.

A vizsgált terület közvetlen határvonalain kívül, de annak közelében, a BKV – METRO; Központi - épületének tetején annak mind a négy sarkában; valamint az EGIS gyógyszergyár kéményének tetején; csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs bázis állomások és antenna berendezések, található.

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom hazai Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk.

Fentiek következtében a szabályozási terület mobil hálózati ellátására közterületen újabb bázis állomás, vagy antenna berendezés elhelyezésével nem számolunk a közmű vizsgálatunk által érintett területen belül.

Hírközlés

A BKV és ELMŰ hálózatokon kívül más nyilvántartott hírközlő, vagy adatátviteli rendszer nem üzemel.

Telekommunikáció

A vizsgált területen, a Magyar Telekom „T – Home” üzletága, és a UPC kábeltelevíziós mamutcégek nagyközösségi telekommunikációs hálózatai épültek ki. A rendszer teljes elemei már üzemelnek, és alkalmasak valamennyi földi sugárzású telekommunikációs és a műholdas műsorszóró állomások nagyközösségi vételére.

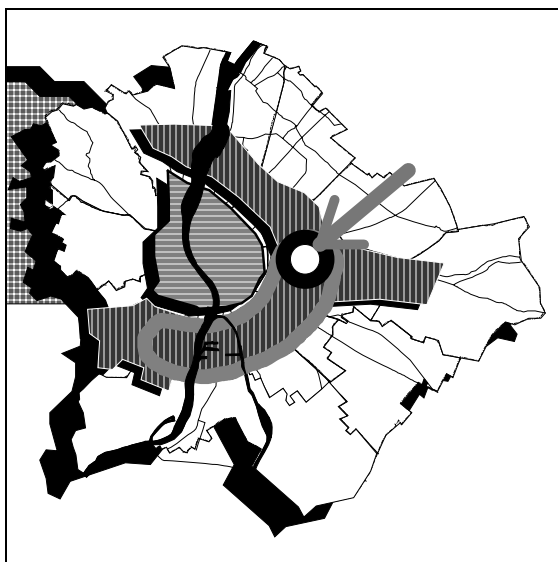
III. STRATÉGIA

PROBLÉMA-ÉRTÉKELÉS

A stratégia megfogalmazásának célja, hogy a tervezési terület városszerkezeti helyzetének, adottságainak és lehetőségeinek feltárásával meghatározhatók legyenek azok az **alapelvek**, melyek a terület fejlesztésének **prioritásaiként** megfelelő háttérrel biztosítanak úgy az önkormányzat, mint a hatóságok, mind pedig a befektetők számára.

VÁROSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉRTÉKELÉSE

A településrész városszerkezeti összefüggéseinek értékelése során idézzük azokat az elemeket, melyek már korábban felvázolásra kerültek és jelenleg is helytállóak. Tekintettel arra, hogy a város területfelhasználásának egészében számos anomália tapasztalható, a belső városrészeket övező és a kertvárosok között kialakult területek (az átmeneti zóna) megújítása, távlati sorsa meghatározza Budapest teljes szerkezeti átalakulását. Az átmeneti (un. „depresszív”) zóna hatalmas kiterjedésű volt iparterületekkel vegyes térség. A mintegy 2-3000 hektáros terület teljes reorganizációja mintegy 3-15.000 (tizenötezer) milliárd (!) forint értékű fejlesztést feltételez⁶. Ebből adódóan belátható, hogy ekkora fejlesztési tőke nem látszik reálisnak. Tehát nincs más megoldás, mint a terület fejlesztési csomópontokkal történő tagolása, a „mozdíthatatlan méretű” terület kezelhető méretű feldarabolása. Ilyen fejlesztési gócpont a tervezési terület az Őrs vezér tértől Kőbánya központjáig.



A terület előnye: a stratégiai zóna szélén fekszik



A város egyesítése után másfél évszázaddal Budapest több részre szakadása valós veszély lehet...

⁶ 1 hektáron 35%-os beépítettség mellett 3500 m² építhető be, 2-5 szintet feltételezve ez az érték 7-17.500 m², amit 2-300.000 Ft/m² értékkel számítva mintegy 1.400.000.000 – 5.250.000.000 Ft/ha érték adódik. Ezt az értéket vetítve a 2-3.000 ha területre mintegy 2.800 mdFt – 15.750 mdFt érték adódik. Egy 25 éves program esetén is évente 150-630 mdFt ilyen célú befektetésre volna szükség, ha a város más részén semmi sem történne! ...és a funkciók sem ismertek, melyek kitölthetik a 3-50.000.000 m² területen a mintegy 21.5-87.5 millió m² szintterületet ...

MAKROSZINTŰ KAPCSOLATOK

Kivonat a Mű-Hely Rt vonatkozó kutatási eredményeinek összefoglalójából.

... "Budapest - jelentőségének megfelelő központtá - válásához szükséges feltétel a "teljes" és hatékony makroszintű infrastrukturális hálózat, ami egyben előfeltétele az integrált piacnak, a kereskedelem és az idegenforgalom bővítésének - és ezzel együtt a nyugat-európai piac expanziójának. Az M1 autópálya kiépítése ellenére is Budapest európai szemszögből nézve jelenleg un. "zsáktelepülés". Ennek feloldása stratégiai kérdés és Budapest érdeke. A makro-szerkezeti fejlődés optimista forgatókönyve szerint az új Európa egyik fontos hálózati eleme Triesztből (Fiume) indul, majd Zágrábon és Budapesten át kapcsolódik az un. „kijevi piaci folyosó”-hoz (M7 és az M3 eddig elkészült szakaszai jelölik ki). Az előbbi az M1-M5 nyom-vonalon halad. Ennek megfelelően Budapest térségében olyan területekre van szükség, melyek biztosítják a közlekedési alágazatok összekapcsolását (terminálok), a termelőtől a fogyasztóig terjedő szállítási láncok megszervezését, a termelés-idegen feladatok átvételét a termelőtől és a fogyasztótól, a megfelelő információs és kommunikációs rendszerek kiépítését. Ebben az összefüggésrendszerben kiemelt jelentőségű a terület és környezete is. A területet jó fejlesztési potenciállal ruházza fel súlyponti pozíciója, és városszerkezeti helye”...

VÁROSSZERKEZETI KAPCSOLATOK

A Fehér út menti térség fontos összekötő szerepet tölt be:

- az Örs vezér tere zuglói oldalán megvalósult együttes (a Sugár Üzletközpont, a kibővített IKEA Áruház, a BKV végállomások, a szakorvosi rendelő, stb.)
- az Örs vezér tere kőbányai oldalán működő együttes (az ÁRKÁD Áruház, egyéb kereskedelmi funkciók, a BKV végállomás, stb.)
- és Kőbánya kerületközpontja között,

miközben erre a láncolatra fűződnek fel:

- a HUNGEXPO területe, a stratégiai térség marketing centruma
- a Kincsem Park jelenleg bizonytalan sorsú lovas centruma,
- az utca további részben sport- és szabadidős funkciói
- a Fehér út nyugati oldalának további elemei összekötő szerepet tölthetnek be a két városrészközponti térség, az Örs vezér téri városrészközpont és Kőbánya központja között.
- ezt a funkció-sort egészítheti ki vagy önálló funkciókkal gazdagíthatja a Fehér út keleti oldala.

A tervezési terület hasznosítása elmarad attól, amit a terület városmorfológiai helye, "központi hely" jellege indokol (részleges funkció-összetételű városrészközpont tömegközlekedési csomópont, eszközváltási pont). Az Örs vezér téren a 2. METRÓ és a HÉV közötti átszállás forgalmát jelentősen emeli az úgynevezett "eszközváltás" mellett, az úgynevezett "ráhordó" járatok száma, a lakótelepek és az agglomerációs települések felől a Belváros felé irányuló személygépkocsi forgalom.

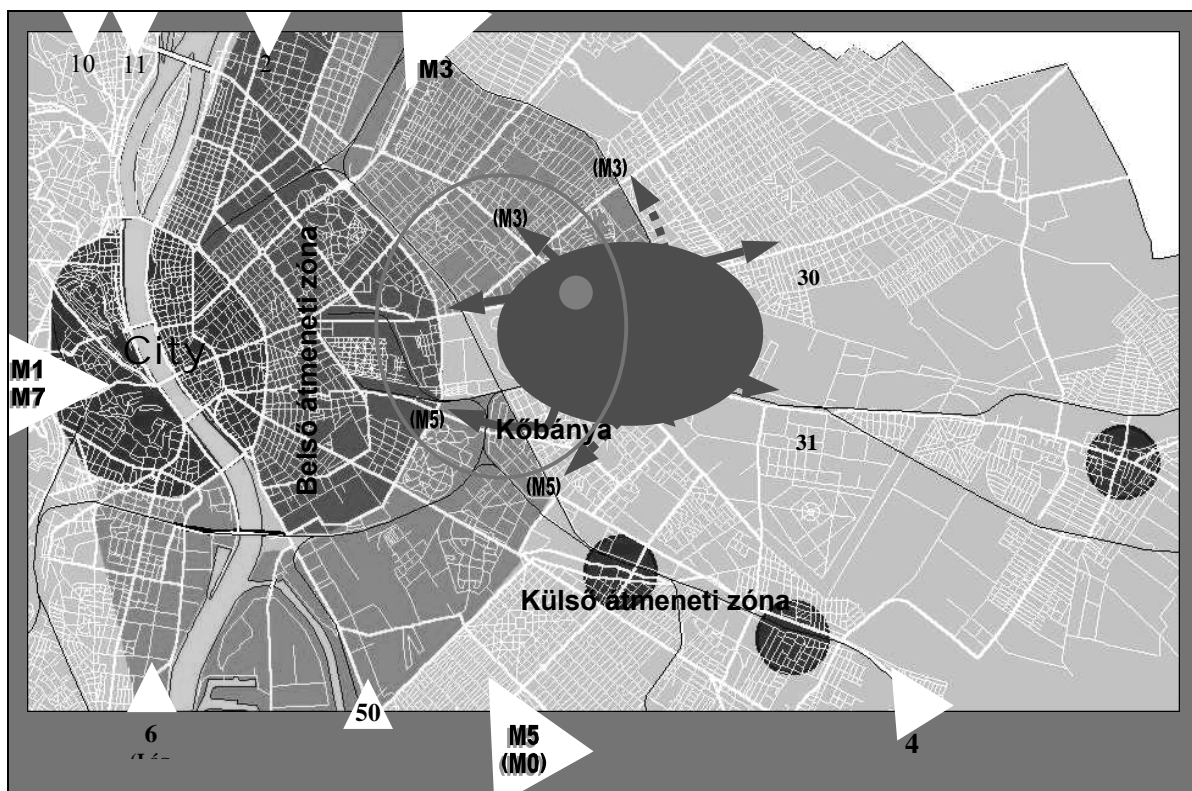
Ha Budapest szerkezetének lehetséges fejlesztési irányait összefüggésükben ragadjuk meg, akkor nyilvánvalóvá válnak a fejlesztés azon elemei, melyek egyértelművé teszik a terület további fejlesztésének fő irányait.

Ha kiindulásként elfogadjuk azt az elsődleges városfejlesztési célt, melyet Budapest Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) is megállapít, hogy a belső városrészek tehermentesítése, terhelésének csökkentése szükséges és ennek jegyében korlátozni kell a történeti városmag közlekedési terhelését, akkor könnyen belátható, hogy ez a folyamat a hagyományos városközpont átalakulásához vezet.

E folyamat jellemző sajátossága, hogy csökken a forgalom, csökken a személygépkocsival történő feltárás lehetősége, ami az ügyfélforgalmat vonzó irodák és a szállítási igényesebb kereskedelmi funkciók számának csökkenéséhez vezet. Ugyanakkor vonzóbb lesz a terület az idegenforgalom és a lakások számára. A gyalogosfelületek kiterjedése növeli a vendéglátás, a szolgáltatások, a galériák, az értékes funkciók, a vonzóbb termékek és szolgáltatások iránti keresletet. Megnő a teraszok, kávéházak, éttermek, klubok, galériák, design és divatcikkek, művészeti termékek iránti igény.

Ezzel párhuzamosan a kertvárosok is átszerveződnek, mert az irodai munkahelyek „elindulnak” kifelé... A Hungária körút vonaláig terjedő belső mag magas színvonalú tömegközlekedési rendszerei (metró, gyorsvillamos, villamos, HÉV) és a külső térségek, az agglomeráció és a külső kerületek kapcsolatát biztosító infrastruktúra eszközök (vasút, elővárosi vasút, „S-bahn”, autópályák bevezető szakaszai, stb.) itt lapolhatók át a Körvasúti körút és a Hungária körút közötti zónában. Ez a zóna az „alközpontok zónája”, mely valóban képes a belső területek és a kertvárosi-, a lakótelepi- és az agglomerációs gyűrű szervezésére. Az alközpontok jelentős szintterületű koncentrált fejlesztési gócpontok, melyek az alábbiak: az Óbudai-Gázgyár, a Hajógyári Sziget, a 360 fok projekt / Meder utca térsége, a Rákosrendező pályaudvar térsége, a Bosnyák tér környezete, az **Örs vezér tér / Fehér út térsége (beleértve az Örs vezér tér mindkét oldalát, a HUNGEXPO, a Kincsem Park területét és a vizsgált területet is)**, továbbá Europark térsége, a Duna City / Nagyvásártelep / VITUKI térsége, az Észak-Csepel Szigetcsúcs, a Kopaszi-gát térsége és a Kelenföldi pályaudvar környezete. Összességében erre a zónára, illetve ezekre a magokra szervezhető Budapest szerkezeti megújítása

VÁROSSZERKEZET ÉS KÖZLEKEDÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI



Szemponatok

A Budapest makroszerkezeti összefüggésrendszeréhez illeszkedő "piaci folyosók" egyre fontosabb szerepet játszanak a Hungária körút mögöttes területeinek újrahasznosításában.

A gazdasági forgalom szempontjából a stratégiai térség számára néhány jól strukturált mezoszintű kapcsolat szükséges a mezoszintű funkciókat is ellátó és a városközpont elkerülését is lehetővé tévő irányokban, elsősorban a déli szektorhoz illeszkedően az északnyugat - dél-keleti makroregionális piaci folyosó eléréséhez.

Közlekedés-fejlesztési feladatok

Kapcsolat a Hungária körúttal, M0 autópályán keresztül a főhálózati elemekkel (M1, M7, M3, M5) kapcsolat a Salgótarjáni úton keresztül a Hungária körúttal, kiegészítő kapcsolat (lehetőség) a Hős utcán keresztül a Hungária körúttal,

Gyűrű- és sugárirányú kapcsolatok: Hungária körút (Lágymányosi híd- Árpád híd) kapcsolat, Körvasútsori út kiépítése kapcsolat a Körvasútsorral (Gyógyszergyári út, Keresztúri út, Tárna utca, stb.)

Szemponatok

Közlekedés-fejlesztési feladatok

A városi kapillárisok (mezoszint) kiépítésének nyugatról keletre irányuló tendenciája a keleti szektor átmeneti zónájába, a stratégiai térségbe helyeződik át.

Lásd: fentiek

Stratégiai térséggé válik a főváros déli és keleti szektora, mely térség magába foglalja a "terminálokat" is, az M0 eddig elkészült szakasza mellett a Lágymányosi híd és kapcsolódó hálózata, a Hungária krt. és az 5. sz. városi főforgalmú út hiányzó szakaszának kiépítésével zárul.

Kapcsolat a Hungária körúton keresztül az M5 felé (Kőér utca, Gitár utca, stb.)

A stratégiai térséget délről körülölelő gyűrűn az M0 folytatása a 4. sz. útig és a repülőtérig bővíti a stratégiai térséget, miközben biztosítja az elkerülő szakaszt a közép-alföldi régió számára,

4. főút új bevezető szakasza, kapcsolat az M0 felé
Kapcsolat az M0 felé a Hungária körúton, később a Körvasútsoron és a kapcsolódó sugárirányú "kapillárisokon"

a stratégiai térség fejlődésének előmozdítása érdekében felmerül alternatív út-szakaszok megvalósításának lehetősége

Lásd: fentiek

A fentieket kiegészítik a helyi jelentőségű, a terület feltárását biztosító közlekedési elemek:

- 4-es számú főút új bevezető szakasz csomópontja (Éles sarok külön szintű csomópont),
Átmenetileg: az Éles sarok rendezése a jelenlegi nyomvonalon,
- Korponai utcai és Salgótarjáni úti BKV/MÁV műtárgy felhasználásával kapcsolat az Albertirsai út, a Salgótarjáni út és Kőbánya központ között, továbbá
- új és hagyományos tömegközlekedés, a gyalogos- és kerékpáros közlekedés fejlesztése.

A KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOKON ÉS VIZSGÁLATOKON ALAPULÓ FELADAT- MEGHATÁROZÁS. A FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK (VÁLTOZATOK)

VÁLTOZATOK, SZCENÁRIÓK

A terület – előzőekben vázolt elveknek megfelelő - rendezése érdekében ki kell alakítani egy olyan munkamodellt, mely a mindenkori üzemeltethetőségen alapul és képes biztosítani az illeszkedés lehetőségét a jogszabályi keretek változásaihoz, valamint a piaci viszonyok kiszámíthatatlanságához. Ennek érdekében két szélsőséges (vég)állapot került felvázolásra.

1. összefüggő terület (témapark): ..ahol a területek a környezeti adottságok és a közlekedési adottságok alapján kerülnek elhelyezésre.

Előnye: egységes kezelés lehetősége,

Hátránya: olyan hazai vagy külföldi ingatlan-fejlesztő kell, amely viseli a program és a kapcsolódó építmények megépítéséhez szükséges költséget, beleértve a kisajátítások anyagi fedezetét is (jelenleg nem látszik reálisnak).

2. telkekre tagolt terület:ahol a beépíthető területek nemcsak a környezeti és közlekedési adottságok alapján kerülhetnek elhelyezésre, de telkenként is teljesülniük kell az előírásoknak, azaz vagy sok kicsi „témapark” alakulhat ki, melyek egy egységes rendszerre szervezhetőek, vagy sok egymást kiegészítő önálló beruházás alkot egyetlen tematikusan összefüggő területet. Ennek a legnagyobb az esélye, ugyanakkor ez a folyamat a legkevésbé kontrollálható, éppen a piaci mechanizmusok következtében.

Előnye: hazai (és külföldi) kis- és közepes vállalkozások bevonásával ütemezetten is megvalósítható a program.

Hátránya: az egységes kezelés nehézségeinek leküzdése önálló szervezetet tehet szükségessé, illetve a kapcsolódó beruházások költségeinek összegyűjtése összetettebb folyamatot igényelnek (a nemzetközi gyakorlatban ismert az önálló ún. „Fejlesztési Tanács” – *Development Board* - működtetése, mely a fejlesztések teljes és komplex koordinálására, a vagyon optimalizálására orientált (jelenleg az önkormányzat(ok)nak nincsenek megfelelő forrásai, de projekt-társaság alapítható a PPP megszervezésére).

- 3. átmeneti változat:**.....A két „véglet” között számos átmenetet alakíthat ki a piac. A terv tehát alkalmas arra, hogy például:
- több különböző szabadidős- és sportfunkció együttesen alkot egy összefüggő egységet vagy
 - ezek a lehetőségek egymás mellett önálló telkeken valósulnak meg *(például: függetlenül épülhetnek üzletek, szolgáltatások, irodák, sportpályák, tenispályák, bemutató termek, éttermek, stb.)* melyek szorosan együtt is működhetnek az üzletileg egymást kiegészítő funkciók.
- Előnye:** a terület a hazai és külföldi kis- és közepes méretű vállalkozások bevonásával ütemezetten is kiépíthető, továbbá a fejlesztések viszonylag gyorsan megindíthatók.
- Hátránya:** az egységes kezelés nehézségeit (infrastruktúra fejlesztések: közlekedés, közmű, stb.) a terület gazdái, illetve az önkormányzat(ok) kell, hogy viseljék (jelenleg az önkormányzat(ok)nak nincsenek megfelelő forrásai, de projekt-társaság alapítható a PPP megszervezésére).
- Szélsőséges esetben akár a kerítések is megszűnhetnek és egységes területként alakulhat ki a terület rendszere, ugyanakkor megtartva az alábbi előnyöket:
- önálló üzleti működés
 - önálló ingatlantulajdon (tisza tulajdonviszonyok, önálló hrsz.), stb.

FEJLESZTÉSI SÉMÁK ÉS ÜTEMEK

A terület szerkezetét a jelenlegi állapotra alapozott fejlesztési ütemek biztosítják, melyek illeszkednek a terület közlekedési lehetőségeihez és a területfelhasználáshoz. Valamennyi építési változatban és ütemben lehetséges a Finommechanikai Vállalat Rt. területével dél felől szomszédos erdőszült terület jelentős zöldfelülettel kialakított beépítése, a tematikus park és a vállalkozási park funkcióit kiegészítő funkciókkal betelepítve. A korábban erdő művelési ágból kivont területek további fenntartása indokolatlan.

A jelenlegi városfejlesztési szándékok felülvizsgálata és a terület átsorolása is indokoltá válhat a jelenlegi helyzetben, hiszen bár nincs végleges döntés, de a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott a „Dunai Szigetek Olimpiája” Budapest 2020. program – a korábbiakkal ellentétben – nem számol a terület ilyen célú igénybevételével. A Kincsem Park privatizációs kísérletei arra utalnak, hogy előbb-utóbb a hatalmas terület funkciót vált, csökkentve az összefüggő témapark kialakulásának esélyét. Ezzel a terület felszabadulhat a fejlesztések szabadabb kezelése érdekében, összehangolva a fővárosi célokkal.

KÖZLEKEDÉSI BEAVATKOZÁSOK

A 4-ES ÚT

A területre vonatkozó kerületi szabályozási terv elkészítését a terület hasznosítási lehetőségeinek feltérképezése, valamint a tervezett 4-es út városi bevezetésének körvonalazódása tette indokolttá.

A terület rendezését meghatározó városrendezési szempontok közül ki kell emelni a forgalmi rendszer korszerűsítését (Fehér út - Kőbányai út, 4-es út városi bevezetése), lehetőségeinek vizsgálatát; a meglévő funkciók korszerűsítésének, megújításának lehetőségét, támogatását, valamint a terület hasznosítását, új funkciók, épületek elhelyezési feltételeinek meghatározását. A tervezett 4-es út városi bevezető szakasza a tervek szerint a vasútvonallal szinte párhuzamosan halad a Fehér úttól kifelé, majd a vasút delta északi oldala alatt áthalad az alatt. A tervezett nyomvonal a jelenlegi erdőterületen vezet(ne).

FELTÁRÓ KAPCSOLAT

A 4-es útról az egyik lehetséges csatlakozás a tervek szerint az EGIS gyár telkének dél-keleti részéhez vezet. A másik csatlakozási lehetőség a területet középen átmetszve lehetne, ezt azonban a terv nem használta ki - ütemezési megfontolásokból. A Fehér út tervezett továbbvezetése az Éles-sarok közlekedési problémáját oldja meg, a korábban kidolgozott tervek szerint.

A MEGLÉVŐ FUNKCIÓK

FMV RT VÁLLALKOZÁSI PARKintézmény-domináns vállalkozási parkká alakítás a környezeti ártalmak csökkentése, felszámolása mellett,

EGIS RTfejlesztések a környezeti ártalmak csökkentése mellett,

"Reménység Szigete"átépítése, funkciója alapján (a Vöröskereszttel együtt) területen maradásával lehet számolni: részben a kihelyezési költségek nagysága, de legfőképpen az esetleges funkcióváltás és a tervezett fejlesztések ellentmondásainak elkerülése érdekében, amit a közlekedési kapacitás-korlátok jelentenek. E területek átépülése esetén az újabb funkciók számottevően több parkolót igényelnének.

A BEÉPÍTETLEN TERÜLET HASZNOSÍTÁSA

A környezeti állapot változása:A tervezett forgalmi, közlekedési változások - Fehér út és a 4-es út -, valamint a Gyógyszergyári út nyomvonalának korrekciója hatásaként a környezeti állapot a terület mellett részben kedvezően változik, részben növekszik a terhelés.

Az építési tevékenység:.....a környezetterhelés emelkedésével jár, de időbeni korlátozással és ellenőrzéssel keretek között tartható.

Fejlesztések hatásai:

1. környezeti állapot:csökken az elhanyagolt területek aránya, valamint a vizuális környezetszennyezés, a környezet terhelése emelkedik a 4-es út kiépülésével, ugyanakkor a környező utak (Éles-sarok, Keresztúri út), valamint a Fehér út - Kőbányai út kiépülésével, forgalomtechnikai eszközökkel mérsékelhető a környezeti terhelés.
3. nő a gyalogos felületek arányavegyes-használatú és gyalogos utak, parkosított felületek
4. a városrész ellátottságajavulhat (ellátás, szolgáltatás, parkolás, kultúra stb.),
5. a munkahelyi ellátottság:javulhat a munkahely teremtő beruházások révén,
6. a terület gazdasági értékenövekszik (parkolás, környezeti állapot, stb.)

A LEHETSÉGES FUNKCIÓK VIZSGÁLATA

A hasznosítás lehetséges funkcióinak feltérképezése alapvetően három nagy csoportot feltételezett, amelyek mellett, mintegy járulékos funkcióként egyéb intézményi funkciók is helyet kaphatnak.

A korábban javasolt három nagy funkciócsoport felülvizsgálata indokolt:

- a kiállítás, vásár és kereskedelem,
- a sport és szabadidő,
- a vidámpark, szórakozás.

Továbbra is számolni lehet a sport- és szabadidő funkcióval és várhatóan erősödik az irodai, szálláshely-szolgáltató, lakás, zöldterületi, valamint kereskedelmi- és szolgáltató funkciók iránti igény, összhangban a Belső városrészek tehermentesítésének igényével, kapcsolódva az Örs vezér téri közösségi közlekedési intermodális központhoz (HÉV, metró, villamosok, trolibuszok, autóbuszok) a MÁV Kőbánya vasútállomáshoz (vasút, „S-Bahn”, elővárosi vasút).

FEJLESZTÉSI CÉLOK

A tervezési terület Budapest X. kerületének része, a vasút és az ipartelepek közé ékelődött, jelenleg alulhasznosított "zárványterülete". E terület fejlesztése a város szerkezetének egészére visszahathat.

- 1. MORFOLÓGIA:** a terület fejlesztése és rendezése során a tervezett épületek, illetve funkciók és a meglévő zöldfelületek alkossanak komplex - funkcionális, építészeti, formai és vizuális - egységet.
- 2. TELEPÜLÉSSZERKEZET:** a terület fejlesztése és rendezése során biztosítani kell a terület arculati kialakításához szükséges feltételeket, illetve szabályozási kereteket, figyelembe véve a környezeti adottságokat, a környezetet.
- 3. TERVEZETT FUNKCIÓK:** a területre kerülő új funkciók ne terheljék túl a városrészt, javítsák a környezeti állapotot, valamint a környék ellátási színvonalát.
- 4. MINŐSÉGI FEJLESZTÉS:** a területen alkalmazott megoldások segítsék elő a területhasználat minőségének emelését.
- 5. KÖZLEKEDÉS:** a forgalomtechnikai megoldások alkalmazkodjanak a település- és a közlekedési hálózatok szerkezetéhez és tegyék lehetővé a terület hasznosítását.
- 6. KÖRNYEZETVÉDELEM:** a környezet komplex védelme kiemelten kezelendő - az határozza meg az épített környezet és a használók életminőségét is. Ennek megfelelően a környezet funkcionális egységeinek túlterhelését el kell kerülni.
- 7. KÖZMŰVEK:** A területen biztosítani kell a mélyépítési problémák megoldását. Elő kell segíteni a környezetkímélő műszaki megoldások, technológiák alkalmazását és elterjesztését.

FEJLESZTÉSI (STRATÉGIAI) ALAPELVEK

NYITOTTSÁG:

A terület funkcionális szerkezete legyen alkalmas **egyidejűleg több funkció** befogadására,

- **különleges funkciók:** **tematikus park**, azaz olyan funkcionális együttes, mely képes befogadni valamennyi különleges – szezonális vagy alkalmi – funkciót, például: **Rendezvény Park**, ahol a vándorcirkusz elhelyezésétől a „Diák-sziget”-szerű rendezvényeken keresztül az alkalmi bemutatókig szinte

minden megrendezhető

(a bemutató a HUNGEXPO számára konkurencia lehet)

- **szabadidős funkciók:** **tematikus szabadidő park:** a modern Vidámparktól a szabadtéri és fedett szórakoztató, vendéglátó funkciókon keresztül a Vásárközpont tevékenységét kiegészítő bemutatókig szinte minden hasonló funkció befogadható (a lakásépítésre alkalmas területeket a zajterhelés a Gyógyszergyári út mentén csökkenti)
- **sportolást szolgáló funkciók:** **tematikus sport-park:** a hagyományos szabadtéri sportpályáktól az eszköz- és pályaiigényes technikai sportágakon (BMX, motor-cross, gokart, stb.) keresztül az épületigényes sportágakon – uszoda, műjégpálya, görzenál, stb. - át a különleges sportterületekig és hagyományos klubokig minden elhelyezhető;
- **vegyes városi funkciók:** beillesztése a terület szerkezetébe:
 - ❑ irodaterületek,
 - ❑ a Gyakorló utcai lakótelephez kapcsolódóan lakóterületek,
 - ❑ kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó funkciók;
- **kereskedelmi funkciók:** **tematikus kereskedelmi park,** azaz komplex kínálatot biztosító, egy sajátos tematika köré szervezett együttes:
 - ❑ például: a Média Park, ahol a televíziótól a számítógépig, a videokamerától a hangstúdióig vagy filmstúdióig keresztül a multimédia eszközökön át a videojátékokig, a szolgáltatástól a kereskedelmen keresztül a szervizig minden megtalálható;
 - ❑ például: Lakásépítők Parkja, ahol a telekkínálattól a tervezésen keresztül a kész házakon át az építőanyagig vagy a lakásfelszerelésig, a napelemtől a bioházig minden megtalálható.
- **meglévő funkciók:** beillesztése a terület szerkezetébe:
 - ❑ FMV Vállalkozási Park (ipar- és raktárterület).
 - ❑ EGIS ipar- és raktárterület,
 - ❑ zöldterületek,
 - ❑ oktatási és szabadidős intézmények területe,
 - ❑ felhagyott (volt katonai) területek,
 - ❑ Reménység Szigete, ahol kis önálló „település” alakult ki.

RUGALMASSÁG:

A terület szabályozása legyen alkalmas **a fenti folyamatok követésére**. Ennek érdekében:

- a telekrendszer legyen alkalmas a kisebb területek (telkek) önálló hasznosítására és a telkek egyesítése biztosítsa a jelentősebb együttesek kialakításának feltételeit,
- a terület funkcionális szabályozása biztosítsa, hogy csak a tervezett „témához” illeszkedő rendeltetés valósulhasson meg, erősítve a terület arculatát,
- a szabályozás illeszkedjen a hatályos Településszerkezeti Terv és a BVKSZ előírásaihoz.

PREFERENCIÁK ÉS KORLÁTOZÁSOK:

A terület szabályozása legyen alkalmas **a folyamatok követésére**. Ennek érdekében a terület korlátozott erőforrásai (közlekedési kapacitások) miatt a fejlesztések és az üzemeltetés összehangolása kiemelten kezelendő. A szabályozás alkalmas arra, hogy a jelenlegi övezeti besorolásnak megfelelő jellemzők (beépítettség, szintterület, stb.) megfeleltethetők legyenek a BVKSZ-ben meghatározott K-TP (tematikus park) előírásainak.

PRIORITÁSOK, A FEJLESZTÉSEK ALAPELEMEI:

| FEJLESZTÉSI CÉL | FEJLESZTÉSI ELEM | FUNKCIÓ | TERÜLET |
|--|---|--|---|
| a környezetet kiegészítő városias funkciók befogadására alkalmas területek kialakítása | szabadidő- és sportterület | a tervezési terület alapfunkciója | Kincsem Park |
| | | galopp- és ügető, hobby lovaglás, stb. | Fehér út nyugati oldal |
| | | szórakoztató park, szabadtéri és teremsportok parkja, | Fehér út keleti oldala |
| | | MLSZ Stadion | Fehér út Ny-i oldal vagy Fehér út K-i oldal |
| | kereskedelmi terület | Bevásárló Központok | Örs vezér tere, |
| | | Tematikus Kereskedelmi Park | Fehér út keleti oldal |
| vegyes városias együttes | Irodaházak, lakóépületek a Gyakorló utcai lakótelephez kapcsolódóan | Fehér út keleti oldal | |
| a K-pesti ipari zóna reorganizációját segítő fejlesztések | vásárváros | kiállítások, vásárok, marketing | Vásárcsőpont |
| | üzleti negyed | hotel, konferenciaközpont, irodaházak | Vásárcsőpont Fehér út két oldala |
| A meglévő területfelhasználási elemek beillesztése a terület szerkezetébe | EGIS telephelye | a meglévő ipar- és raktárterület megtartása véderdővel | Fehér út keleti oldal |
| | FMV Iroda Park | intézményterületté átalakuló iparterület | Fehér út keleti oldal |
| | Reménység Szigete | „Speciális lakópark”, komplex területhasználat, mely beilleszthető | Fehér út keleti oldal |

A terület fejlesztési elemei önállóan vagy együttesen is megvalósíthatók, tetszőleges kombinációt eredményezve. Biztosítani kell a laza, de a terület értékének megfelelő területhasználat kialakulását. E tényező különösen fontos a terület fejlesztéseinek meghatározása során az alábbiak következtében:

TELEPÜLÉS-ÖKOLÓGIAI SZEMPONTBÓL:

- a város területét tagoló összefüggő zöldfelületek megőrzése,
- az átszellőzés lehetőségeinek megőrzése a Gödöllői-dombság – Rákospatak mente – tervezési terület – lóversenytér (galopp-pálya) – Népstadion térsége tengely mentén,
- a meglévő telepített erdőfoltok megőrzése, illetve intenzív fejlesztése.

KÖZLEKEDÉSI SZEMPONTBÓL:

- **az országos főúthálózat** fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, a terület fenntartása:
 - 4. Főút bevezető szakasza az M0-tól a Hungária körútig
- **a városi főúthálózat** fejlesztési lehetőségeinek biztosítása:
 - Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor utca külön szintű kapcsolat kiépítésének biztosítása,
 - Fehér út ütemezett korszerűsítési feltételeinek biztosítása,
 - Éles-sarok átépítése feltételeinek biztosítása,
 - Keresztúri út kapcsolatrendszere kiépítésének biztosítása,
- **a korlátozott parkolási lehetőségek** figyelembe vételével körvonalazott fejlesztések, illetve ennek megfelelő tömegközlekedési rendszer kialakítása.
 - A kapacitáskorlátokhoz illeszkedő funkcionális szerkezet kialakítása
 - többletfejlesztési igény esetén az esetlegesen érvényesülő kapacitáshiányok:
 - rövid távon: a 2. metró végállomásától - a 100-as buszhoz hasonlóan - a terület feltárását segítő kiegészítő járatok*
 - hosszútávon: a Budapesti Vásárcsopont területét érintő - tervezett – különleges közlekedési eszköz pályájának megfelelő meghatározásával mindkét terület feltárható.*

A területen jelenleg működő igen vegyes és alacsony használati intenzitású funkciók profiltisztítással összekapcsolt megváltoztatásának elősegítése, a területen jelenleg folyó tevékenység - fokozatos intenzifikálásának előmozdítása javasolt. Elsősorban a korábban már vázolt funkciók elhelyezése indokolt, tekintettel a terület adottságaira, a környezet jelenlegi és várható távlati funkcióira és a terület tervezett arculatára (image-ére).

IV. MEGALAPOZÓ JAVASLATOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A terület tervezett szerkezete a kialakult állapotokon alapul, azokat követi, ugyanakkor radikális változásokat eredményez.

- A *Fehér út* átépítéséhez illeszkedve városias utca kialakulását eredményezi, az épületeket a közöttük lévő felszín alatti parkolók növényzettel fedett zöldfelületei tagolják, laza városias környezetet teremtve. A meglévő erdős terület egy része is megmaradhat az előkertekben és a terepszint alatt nem beépített területeken.
- A *Gyakorló utca* mentén a már kialakult lakóterületek prioritása érvényesül, a meglévő intézmények közül az általános iskola kisebb bővítése, korszerűsítése várható, az újabb lakóterületek kialakítása kapcsán. A szakközépiskola bővítésére hosszú távon egy kisebb telek összevonásával van lehetőség, amennyiben igény lesz rá.
- A *Gyakorló utca* és a *Gyógyszergyári út* között többnyire csak kerékpáros és gyalogos új kapcsolatok alakulhatnak ki. Ennek megfelelően a *Gyógyszergyári út* bővítését követően a *Gyakorló utcában* várhatóan csökken majd a forgalom.
- A *Gyógyszergyári út* mentén, a széles szervizutakkal kísért 2x2 nyomú városi gyűjtőút két oldalán fásított parkolók mögött telepedhetnek meg az új funkciók.
- A *Gyógyszergyári út* északi oldala, az FMV területe alatt, intézményterület lett, ezáltal a funkcionális kötöttségek enyhültek. A szabályozási paraméterek jelentős növelése azonban nem javasolt. Az új és a meglévő (FMV) beépítés között, a telken belül meglévő erdősáv területe összefüggően fenntartható, mint a telek zöldfelülete (melynek ritkítása lehetséges).
- A *Gyógyszergyári út* vasút felőli oldalán Tematikus Park fejlesztési területe maradhat, vegyes rendeltetéssel. Kedvező terület nagyobb sportközpontok, szórakoztatás épületei és kiállítások rendezésére alkalmas épületek telepítésére.
- A *Gyógyszergyári út* „Z” kanyarjában a fejlesztési területek mellett célszerű fenntartani a szintén intézményterületen lévő Reménység Szigetének területét, melynek további más rendeltetésű használata számottevő többlet gépkocsi-forgalmat nem indukál.
- A *Keresztúri út* mentén az EGIS RT raktárai továbbra is fenntarthatók.
- A *Keresztúri út* menti oktatási intézmények ugyancsak fenntarthatók, de azok környezetvédelmi fejlesztésére gondot kell fordítani. Elsősorban a *Keresztúri út* 2x2 nyomú átépítése esetén válik kritikussá a helyzet. Ekkor a természetes anyagú zajvédelmi berendezések és más műszaki megoldások alkalmazása elkerülhetetlenné válik.

TELEKALAKÍTÁS

A jelenlegi telekosztást a hatályos szabályozási terv figyelembevételével alakították ki, több nagyobb telekre tagolódott a hatalmas terület. Kialakult a Gyógyszergyári út és a meglévő „Z” kanyar tervezett átalakításának területe, valamint a Gyógyszergyári úttól északra lévő tervezett szervizút telke is. (Lásd korábban: Telekalakítás vizsgálata)

A tervezett telekalakításoknak el kell kerülniük a terület teljes elaprózódását, mert ezzel a terület beépítésének folyamata nem, vagy nehezen ellenőrizhetővé válhat.

Ugyanakkor tekintettel kell lenni a hazai gazdaság általános állapotára, melyhez hozzátartozik a potenciális fejlesztők gazdasági ereje is. Ennek megfelelően a közepes vállalkozások fejlesztéseire is számítani kell. A terület fekvése egyrészt kedvező feltételeket kínál a nagy fejlesztők számára, ugyanakkor a járulékos fejlesztési kényszer (utak, csomópontok, közművek, környezetfejlesztés, stb.) számottevő többletterhet jelentenek. További nehézség a terület központok közötti köztes helyzete, (Kőbánya központ és az Örs vezér tér között), amit csak a tervezett közlekedési hálózatok megvalósítása old fel (közvetlen kapcsolat Keresztúri út és a Hungária körút között, az Éles sarok csomópont és az Albertirsai út átépítésével a Salgótarjáni úton át).

Telekalakítási javaslatok

Ennek megfelelően a javasolt további telekalakítások az alábbiak:

1. FMV Rt telkének felosztása területi egységekre magánutak kialakításával, a tulajdoni hányadok figyelembevételével, fenntartva a terület kapcsolódását a Fehér úthoz, új kapcsolat kiépítésével a Gyógyszergyári út felé.
2. A Gyógyszergyári út északi oldalán minimálisan 8-10.000 m²-es telkek kialakítása az intézményterületeken.
3. A Gyógyszergyári út déli, vasút felőli oldalán 3-5 nagyobb (10-15 hektár területű) egység kialakítása komolyabb hatású, nagyobb volumenű fejlesztések céljára.
4. A tervezett 4-es úti bevezető szakasz és a MÁV területek között erdőterületek fenntartása, telekalakítás ennek megfelelően.
5. A tervezett 4-es úti bevezető szakasz és a Gyógyszergyári úti tematikus park területe közötti erdősült területek fenntartása, erdő művelési ágban tartása a különleges területen.
6. A Gyakorló utca mentén a kialakult oktatási és szabadidős funkciókat szolgáló területek kiegészítése, de a be nem épített területek zömének zöldterületi fenntartása.
7. A Reménység Szigete telekalakításának pontosítása, az épületek és a tervezett használat szerint.
8. Az EGIS Rt raktárterülete a tervezett megoldásban csak annyiban változik, hogy a Keresztúri út szélesítése miatt a parkolók visszaszorulnak a közterületről a saját területre. A raktárakat és üzemi területeket erdősáv izolálja az intézmények felé, fenntartva a jelenlegi funkciókat.

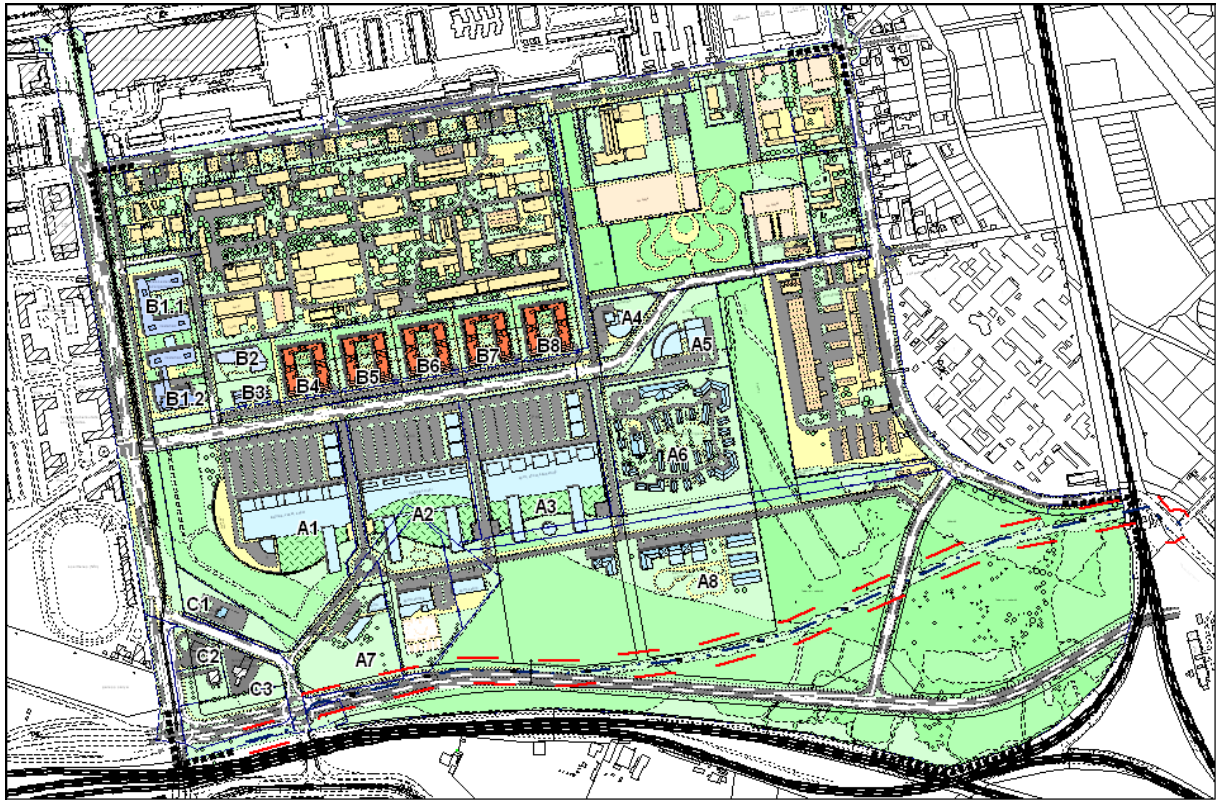
JAVASOLT BEÉPÍTÉS

A tervezett környezetalakítás és beépítés lényege az alábbiakban foglalható össze:

1. A Gyakorló utca mentén a beépítés kialakulnak tekinthető, a F+11 szintes lakóépületek közötti közterületek (parkolók és zöldfelületek) megfelelő tagolást biztosítanak.
2. A Gyakorló utca Keresztúri út felőli szakaszán az oktatási intézmények minőségi környezetfejlesztése és funkcionális gazdagítása javasolt.
3. A Finommechanikai Vállalat Rt. területének tagolása és rehabilitációs jellegű átépítése javasolt. Ennek keretében a területen belül több telek kerülhet kialakításra annak érdekében, hogy a számos tulajdonos és üzemeltető által használt terület beépítési jellemzőinek meghatározása egyszerűbbé váljék. A terv szerint még a meglévő „szabálytalan” (építési helyen túlnyúló, magasabb, stb.) épületek is fennmaradhatnak, felújíthatók, csak bővítésük nem megengedett.
4. A Fehér út mentén „zöldbe ágyazottan” „utcakép-alkotó” iroda, intézményi fejlesztések javasolhatók, valamint hotel, konferenciaközpont, nagyobb zöldfelületek fenntartása mellett, valamint a terepszint alatti épületek zöld tetős kialakításával.
5. A Gyógyszergyári út mentén nagyobb tömegű lakóépületekben utcaképet alakító beépítés jöhet létre.
6. A Gyógyszergyári út mentén megvalósuló lakóterületeket ellátó egészségház, iroda (amennyiben a területen biztosítja az önkormányzat, bölcsőde (60fh) és óvoda (75 fh)) a kialakítandó keresztutca mellett helyezhető el.
7. A Gyógyszergyári út új töréspontjánál hangsúlyosabb, karakteresebb beépítés alakítható ki.
8. A „Reménység Szigete” és a felette lévő terület az övezetre meghatározott tevékenységek jellegének megfelelően átépíthető, kiegészíthető, fejleszthető.
9. A Gyógyszergyári út és az M4 út bevezető szakasza között többcélú (multifunkciós) tematikus park alakulhat ki. A nagy telkekre tagolt területen három jelentősebb épületegységben alakulhat ki a kiállítás – vásár – show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes).
10. Az intézményterületi besorolás alkalmassá tette a terület egy részét kereskedelmi funkciók elhelyezésére. Természetesen a szükséges infrastruktúra-fejlesztéseket – legalább a fejlesztésekkel összehangolt ütemekben – meg kell valósítani.
11. A Fehér út mentén, az Éles saroknál, az üzemanyag-töltő állomás céljára korábban kijelölt területen a létesítmény közterületi telken megvalósítható.
12. A területen a kialakult és üzemtervezett erdők területei erdőterületként maradhatnak fenn, a telkek részeként vagy önálló telkeken.
13. Az EGIS raktárterületei továbbra is fenntarthatók, a tervezett beépítésnél figyelembe veendő.
14. Az EGIS területét övező környezetvédelmi célú erdőterületek megfelelő izolációt biztosítanak a vegyi üzem területe és a tervezett beépítések között.

A terület arculatteremtése a környezet jellegét hosszú távra meghatározó beavatkozás. Ennek megfelelően gondot kell fordítani a beépítés mellett az épületek kialakítására is.

Beépítési és környezetalakítási javaslat



Adatok, mutatók a tervezett beépítésekhez*

| Telek jele | Telek területe | Beépített terület (m ²) | Beépítettség (%) | Szintterület (m ²) | Szintterületi mutató (m ² /m ²) | Funkció |
|------------|----------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|--|---|
| A1 | 78015 | 20000 | 25,6 | 150000 | 1,92 | kiállítás, vásár, show |
| A2 | 77814 | 23000 | 29,6 | 137000 | 1,76 | multiplex mozi, sportcsarnok, sportszálló |
| A3 | 87411 | 23470 | 26,8 | 170000 | 1,94 | sportközpont, jégpálya, szabadidőközpont |
| A4 | 6253 | 1500 | 24,0 | 10500 | 1,68 | irodaház |
| A5 | 15857 | 3500 | 22,1 | 25000 | 1,58 | irodaház |
| A6 | 43429 | 8600 | 19,8 | 25800 | 0,59 | szociális otthon, templom, szállás |
| A7 | 18327 | 4500 | 24,6 | 27000 | 1,47 | bemutatóterem, irodaház, szolgáltatás |
| A8 | 48774 | 10000 | 20,5 | 70000 | 1,44 | tematikus sportpark, sportklubok |
| B1.1 | 17757 | 10654 | 60,0 | 49032 | 2,76 | Irodaház, kereskedelem, szolgáltatás |
| B1.2 | 5891 | 2945 | 50,0 | 14727 | 2,5 | szálloda (245 db szoba) |
| B2 | 5651 | 1795 | 31,8 | 11298 | 2,0 | egészségház, irodaház |
| B3 | 6069 | 1640 | 27,0 | 5000 | 0,82 | irodaház |
| | | 1640 | 27,0 | 2262 | 0,37 | vagy óvoda - 75fh és bölcsőde - 60fh |
| B4 | 11795 | 3150 | 26,7 | 23590 | 2,0 | 250 lakás |
| B5 | 11795 | 3150 | 26,7 | 23590 | 2,0 | 250 lakás |
| B6 | 11795 | 3150 | 26,7 | 23590 | 2,0 | 250 lakás |
| B7 | 11794 | 3150 | 26,7 | 23590 | 2,0 | 250 lakás |
| B8 | 11656 | 3150 | 26,7 | 23590 | 2,0 | 250 lakás |
| C1 | 8663 | 1000 | 11,5 | 1000 | 0,12 | üzemanyagtöltő állomás |
| C2 | 2360 | 500 | 21,2 | 500 | 0,21 | üzemanyagtöltő állomás |
| C3 | 5261 | 500 | 9,5 | 500 | 0,10 | üzemanyagtöltő állomás |

* Tervezési alaptérképről mért adatok alapján

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A piaci és tulajdonosi érdekek változását is figyelembe véve az alábbiak állapíthatók meg:

- Az FMV Rt területén intézmény domináns munkahelyi terület kialakítása javasolt, kisebb telkekre tagolás esetén intézményterületek is kialakulhatnak. (Intézményi funkciók dominanciája esetén kedvezőbb paraméterek, építési feltételek, mint ipari jellegű funkciók meglétekor.)
- A Gyógyszergyári út mentén, a Keresztúri út felé eső szakaszon, valamint a „Z” kanyarban az átsorolt intézményterületek paramétereinek növelése alapvetően nem javasolt, legfeljebb a telkek kedvezőbb, szellősebb beépíthetősége érdekében az építési hely és az épületek legmagasabb pontjának növelése kis mértékben.
- A javasolt lakóterület megközelítése magánútról, vagy közhasználat céljára átadott területen kialakított útról oldható meg, amely egyben szervizút is a Gyógyszergyári út mentén.
- Az „Erdélyi Gyülekezet” területe is intézményterületi besorolású lett, amit a meglévő és tervezett funkciók is szükségessé tettek, paramétereinek megváltoztatása nem javasolt.
- A Gyakorló utca – Keresztúri út – Gyógyszergyári út – FMV Rt által határolt terület (oktatási intézmények) rendezése a vizsgálatok, a TSZT, az FSZKT, valamint a hatályos KSZT figyelembe vételével javasolt.
- A Fehér út felől az FMV Rt területére vezető útról nem javasolt észak felé, a lakótelephez gyalogos közterületi kapcsolat kialakítása. (Mint korábban, a hatályos terven ez szerepel.)
- A Gyógyszergyári út déli oldalán kialakított telkek határainak átgondolása szükséges a megközelíthetőség, a tulajdonviszonyok és a kedvező hasznosíthatóság érdekében.
- A TSZT-ben is kijelölt erdőterületek megtartása, legalább erdő művelési ágban tartása szükséges.
- Az üzemtervezett erdők nagy részének fenntartása telken belül továbbra is biztosítható, építési hely lehetőség szerint ne kerüljön erdőtervezett területre, erdőfolttra.
- A 4-es út bevezető szakaszának nyomvonala a szabályozási terven rögzítendő.
- A Gyógyszergyári út déli oldala továbbra is K-TP övezet marad a meglévő paraméterekkel, a megengedett funkciók átgondolásával.
- A Fehér út és a Gyógyszergyári út mentén, (annak Fehér út felé eső szakaszán), lévő intézményterületek paramétereinek átgondolása szükséges oly módon, hogy a terület intenzitása a jelenleg megengedettnél összességében ne legyen nagyobb, ugyanakkor tegye lehetővé a Fehér út mentén nagyobb volumenű, „főút” melletti, nagyvárosias beépítés kialakítását. Ezt ellensúlyozandó a többi terület intenzitása kicsit kisebb lehet.
- A különleges tematikus park övezetekben és a változtatással nem érintett területeken nem javasolt a korábbi szabályozási paraméterek megváltoztatása.

KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezési terület extenzíven használt területeinek átalakításával - a városrendezési munkarészben elemzett - új területhasználat jön létre, mely mind a zöldfelületi rendszer, mind a környezeti állapot jelentős átalakítását jelenti.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

ERDŐTERÜLETEK

A meglévő telepített erdőterületek megőrzésével és kiegészítésével védősáv kíséri mind a Fehér utat, mind a tervezett 4. sz. főútvonal és a vasútvonal melletti területrészt. A Fehér út mellett mód nyílik a meglévő vegyes-lombos (túlnyomórészt akácos) és fekete-fenyves erdősávok megőrzésére mintegy 80 m-es szélességben, ezáltal kondicionálva a terület belsejében létrejövő intézményi területeket.

A terület déli részén lévő erdőterületek a tervezett 4-es út sávjában kivágásra kerülnek, egyébként kettős védőzóna (vasút és út közötti erdő, út és intézményterületek közötti erdő) kíséri és öleli körül az új kiállítási - szórakoztató - rekreációs létesítményeket. Különösen nagy jelentőségűek a Keresztúri út menti ipari területhasználatú telkeket (Gyógyszergyár) a rekreációs területektől elválasztó erdők, melyek a meglévő fásult foltok kiegészítésével, mintegy 10 hektárnyi új erdő telepítésével a mai parlagterületek helyén jönnek létre.

Erdőtervezett erdőterületek csökkenésére a Gyógyszergyári út melletti 6,74 hektáros erdősáv igénybevételére már sor került. A Finommechanikai Vállat kerítése mentén még megmaradt erdei faállományt a telkek zöldfelületének részeként javasoljuk megőrizni, és a még kivágásra nem került fákat megtartani.

Megtartandónak tervezett a Finommechanika és a Közgazdasági Szakközépiskola közötti véderdősáv is, mely tervezett parkterülethez kapcsolódik.

A meglévő és megtartásra javasolt erdőterületek többsége nem erdő övezetben, hanem beépítésre szánt övezeteken belül kijelölt „telek erdőterületként fenntartandó része”-ként tudnak megmaradni. Ez azt jelenti, hogy az adott területrészek utáni beépíthetőség a telken belül érvényesíthető, amennyiben a jelöléssel el nem látott részekben ez lehetséges. A fenti jelöléssel ellátott részekben az erdészeti művelést fenn kell tartani, azok a beépített területrészek zöldfelületét képezik.

KÖZPARK

A szabályozási terv koncepciója szerint közpark létesül a Közgazdasági Szakközépiskola mögötti mintegy 3,0 hektáros területen, mely jelenleg erdei faállománnyal borított erdőtervezett terület. A parkká alakításhoz a terület erdő művelési ágból való kivonása és helyette csereerdő terület biztosítása szükséges az igénybe vett területtel megegyező térmértékben, lehetőleg a kerület, rosszabb esetben Budapest területén meglévő erdőtervezett területhez kapcsolódóan. A tervezett közpark jól kapcsolódik az iskola sportpályájához és a tervezett fedett uszodához. A park lakóterületi kapcsolatát a Gyakorló útra kikötő erdősáv biztosítja, ebben gyalogos feltáró út, kerékpárút létesítését

is javasoljuk. További lakóterületi kapcsolatot biztosít a Gyakorló útra merőlegesen - az ELMŰ telephely és az általános iskola közötti - meglévő közút. A parkban mód nyílik olyan játszószórakoztató létesítmények elhelyezésére, amelyek területigényesek, ezért a szűkös Gyakorló út menti lakóterületi közterületeken és fásított közterületeken hely hiányában és a lakóházak közelsége miatt nem helyezhetők el. A tervezett park növényállományából a faállomány a ma itt található extenzív erdő átalakításával lényegében már rendelkezésre áll, az állomány részletes vizsgálata után jelölhetők ki a ritkítandó területrészek és a feltétlenül megőrzendő, különösen értékes fák. A park-jelleg biztosítása érdekében tisztások és gyepek-cserjés, intenzív ápolást igénylő területrészek is kialakítandók, de a 100 m²-ként legalább 2db nagy lombkoronájú fa sűrűség - amely duplája az átlagosan parkosított területek fásítottságának - feltétlenül megőrzendő.

Fenti koncepció megvalósulásával - figyelembe véve a tervezett erdő-hálózati rendszert is - összefüggő, keretes, helyenként jelentősen kiszélesedő, ökológiailag egységes hálózatot képező fásított zóna létesül, illetve marad meg. Ezért a terület zöldfelületi jellege nagyrészt megőrizhető, miközben az extenzív területhasználat intenzívre vált.

INTÉZMÉNYI ZÖLDFELÜLETEK

A terület centrumában kiállítási, szórakoztató, rekreációs jellegű létesítmények jönnek létre és átalakul a „Reménység Szigete” néven jegyzett területrészt is. A tervezett funkciók nagy beépítési területeket, parkoló-felületeket igényelnek, ezért a mai parkterületek ökológiai aktivitása túlnyomórészt elvész. Ennek ellensúlyozására javasoljuk, hogy a parkolók intenzív fásítottsággal, a gépkocsi parkolóhelyek gyephezagos műanyagráccsal 70-80 %-ban gyepek felületként létesüljenek. A nagy kiterjedésű lapos tetű épületek tetőfelületének kb. 30 %-át javasolt tetőkertté átalakítani, ezáltal a mikroklimatikus - mezoklimatikus viszonyok pozitívan befolyásolhatók, a párologtató, ökológiailag aktív felületek legalább részben visszapótolhatók.

A mai FŐKERT telephely területén - az üzemi területhasználat irodai-kereskedelmi jellegűre történő átalakításával - zöldfelületekben gazdag, az értékes faállományt megőrző és új telepítésekkel megduplázó, lényegében zöldbe ágyazott intézményterület létesül. A Dominó Vadász Sportegyesület sporttelepein a füves labdarúgópálya megszűnik, de intenzív sporttelep létesíthető, keretesen fásítva.

A Reménység Szigete a terv szerint intenzíven fásított környezetben elhelyezkedő, lazán és alacsony épületekkel beépített lakópark jellegű területté alakul, mai funkcióját a mainál rendezettebb, kellemesebb környezetben folytatva.

A Keresztúri út melletti intézménysáv (általános iskola, óvoda, klubház, irodaház) lényegében mai állapotát megőrizve tartja meg zöldfelületi borítottságát.

Új területek

Új intézményterületek létesülnek a Fehér út és a Gyógyszergyári út mellett. Itt a tervezett beépítés csak a meglévő erdők egy részének kivágásával valósulhat meg. A zöldfelületek durva elpusztításának megátolása céljából ki kell jelölni a telkeken a kötelezően megtartandó összefüggő fásított zöldfelületeket. A Gyógyszergyári út északi oldala mentén intézményi övezetben lakóépületek,

egészséghez, valamint irodaház elhelyezése tervezett. A tervezett lakóépületek és a szomszédos Finommechanikai Vállalat telephelye közötti még meglévő, fásult terület a lehető legnagyobb mértékben megőrzendő a lakó és intézményi létesítmények zöldfelületeiként.

MUNKAHELYI TERÜLETEK ZÖLDFELÜLETEI

Finommechanikai Vállalat

Intenzív, értékes faállomány található a Finommechanikai Vállalat telephelyén. Tekintve, hogy a beépítési koncepció szerint nincs szó a beépítési mód és az épületállomány jelentős átalakításáról - új funkciók a meglévő beépítés megőrzésével, az épületek felújításával települnek ide - így a faállomány és a zöldfelületek többsége megőrizhető. Szükségesnek tartjuk azonban, hogy az előregedő nyárfaállomány fokozatosan lecserélésre kerüljön, hosszabb életű, termésükkel a környezetet nem terhelő fajok telepítésével.

EGIS

Az EGIS Gyógyszergyárnak a Keresztúri út nyugati oldalán lévő, döntően raktározási funkciókat tartalmazó telephelye megmarad. Javasoljuk a telephely kerítése mellett, azon belül keretező fasorok telepítését, melyek a belső területhasználat átalakítása nélkül növelhetik az egyébként rendkívül sivár telephely zöldfelületi borítottságát.

Töltőállomások

Benzinkutak létesülhetnek a Fehér út - Fehér köz - Albertirsai köz háromszögben, valamint a Fehér út melletti mai murvázott, a villamos pálya és az úttest közötti területrészen. Ezek fásítottan, zöldbe ágyazottan építhetők meg, ehhez a megfelelő terület rendelkezésre áll.

Közlekedési zöldfelületek

A határoló utak közül részlegesen fásított a Fehér út és a Keresztúri út. A fejlesztések során mindkét utat kétoldali fasorral szükséges az átépítést-felbővítést követően kialakítani. A Gyógyszergyári út mellett is biztosított a hely kétoldali fasor telepítésére az út és a szomszédos szervízút és parkolósáv között. Az új fasorok ültetésénél fokozottan környezettűrő, a nagyvárosi ártalmakat elviselő fajok alkalmazása (magas kőris, ostorfa, kínai páfrányfa, japán akác, csörgőfa) javasolt.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

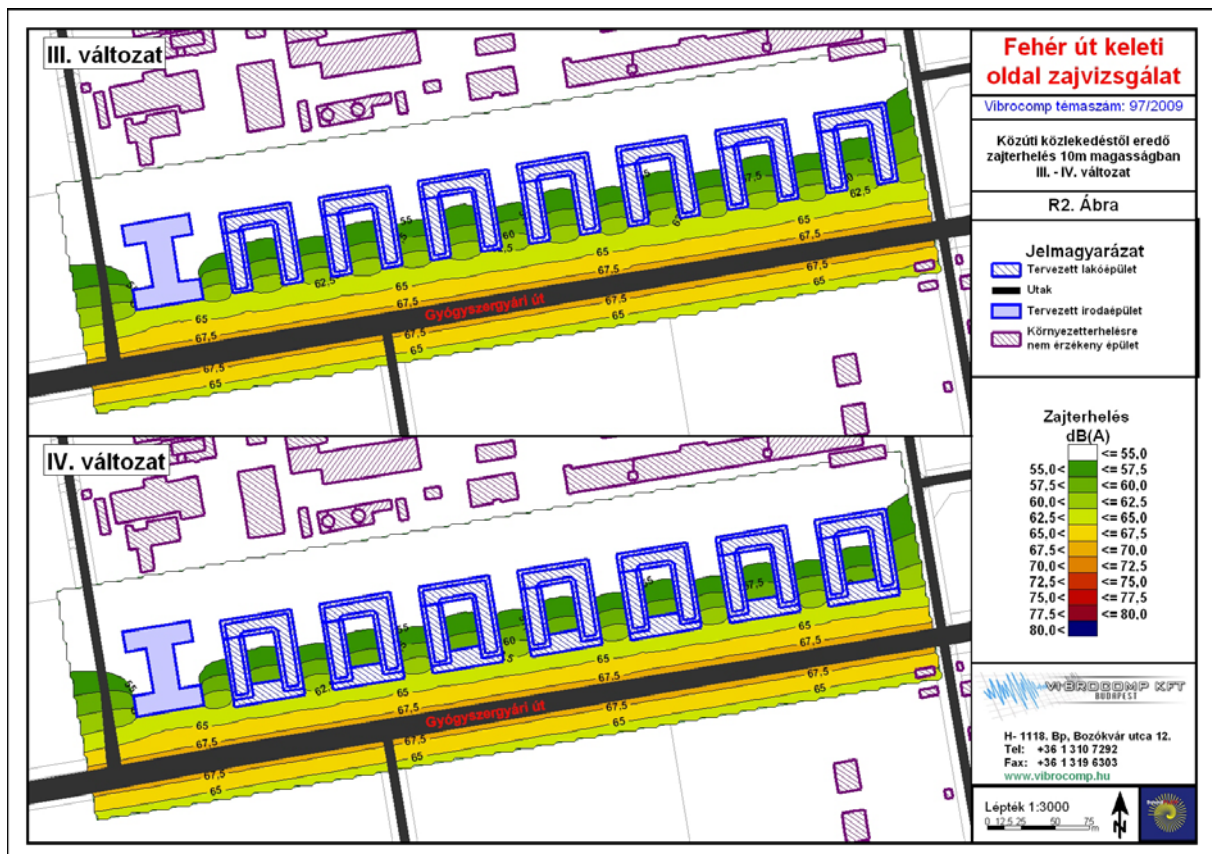
A teljes tervezési területre 2001. márciusában előzetes környezeti tanulmányt készített a NATURAQUA Kft. Az előzetes környezeti tanulmány készítése során valamennyi környezeti elemre kiterjedő, teljes körű, helyszíni mintavételekkel és a minták laboratóriumi vizsgálataival is alátámasztott helyzetelemzésre került sor. A tanulmányban a tervezett beépítések, új funkciók, tervezett egyéb létesítmények várható környezeti hatásainak elemzését is elvégezték. A tanulmány megállapításai alapján az alábbi legfontosabb környezetvédelmi teendők elvégzése szükséges a területen:

- (1) A területre tervezett fejlesztési elemek akár önállóan akár együttesen is megvalósíthatók a területen. Biztosítani kell a laza, de a terület értékének megfelelő területhasználat kialakulását.
- (2) A Finommechanikai Rt. területén keletkező festékiszap tárolás területén meglévő hiányosságok megszüntetése szükséges. (Amennyiben az eltelt évek során ez nem történt meg.)
- (3) A Finommechanikai Rt. területén az ismeretlen állapotú szennyvízelvezető hálózat felülvizsgálata, valamint új vízminőségi kárelhárítási terv készítése szükséges.
- (4) A terület K-i határán kívül a MÁV és EGIS Rt. területein talajvízszennyezés (oldószerek, petróleum gázolaj) található, ahol a kárelhárítás folyamatban van. A kármentesítést úgy kell folytatni, hogy a területről szennyezőanyagok ne juthassanak a szabályozási terv által érintett területre.
- (5) A 4-es főút tervezett bevezető szakaszának kiépítése, a forgalmából eredő légszennyezés várhatóan az út védőterületi szélességén belül határérték alatti levegőterhelést okoz.
- (6) A tervezett új létesítmények látogatói forgalmából adódó közlekedési eredetű levegőterhelésével kell számolni. A forgalom területre vezetését valamint a parkolókat úgy kell megtervezni, hogy a járművek áramlása minél folyamatosabb legyen és ne terhelje a már úgy is nagy forgalmú környező utakat.
- (7) A területen belül egyes részterületeken a légszennyezettségi terhelés pontos meghatározásához helyszíni mérésekkel kell pontosítani. Egyes részterületeknél a szomszédos ipari emissziókat is figyelembe kell venni és a vizsgálatok alapján az elhelyezendő funkciókat pontosítani.
- (8) A zajvizsgálatok eredményei azt mutatták, hogy az újraszámolt forgalmi viszonyok alapján számított közlekedési eredetű zajterhelés mellett a terület szabályozása során tervezett funkciók zaj- és rezgésvédelmi szempontból az alábbi javaslatok figyelembe vételével megvalósíthatók. Azaz a zaj és rezgés ellen védendő épületeknek a kedvezőbb zajhelyzetű területrészekre történő elhelyezésével, a zaj ellen védelmet igénylő funkciók esetén a zajvédelmi előírások figyelembevételével, megfelelő tájolással, valamint építészeti kialakítással (zajszigetelés, zajárnyékolás) a zajvédelmi előírások kielégíthetők. Az egyes létesítmények zajkibocsátása a zajvédelmi szempontoknak megfelelő tervezéssel határértékek alatt tarthatók.
- (9) A területen belül a zajosabb funkciók a terület D-i, míg a kisebb zajterheléssel járók a terület ÉK-i és ÉNy-i részére telepítendőek.

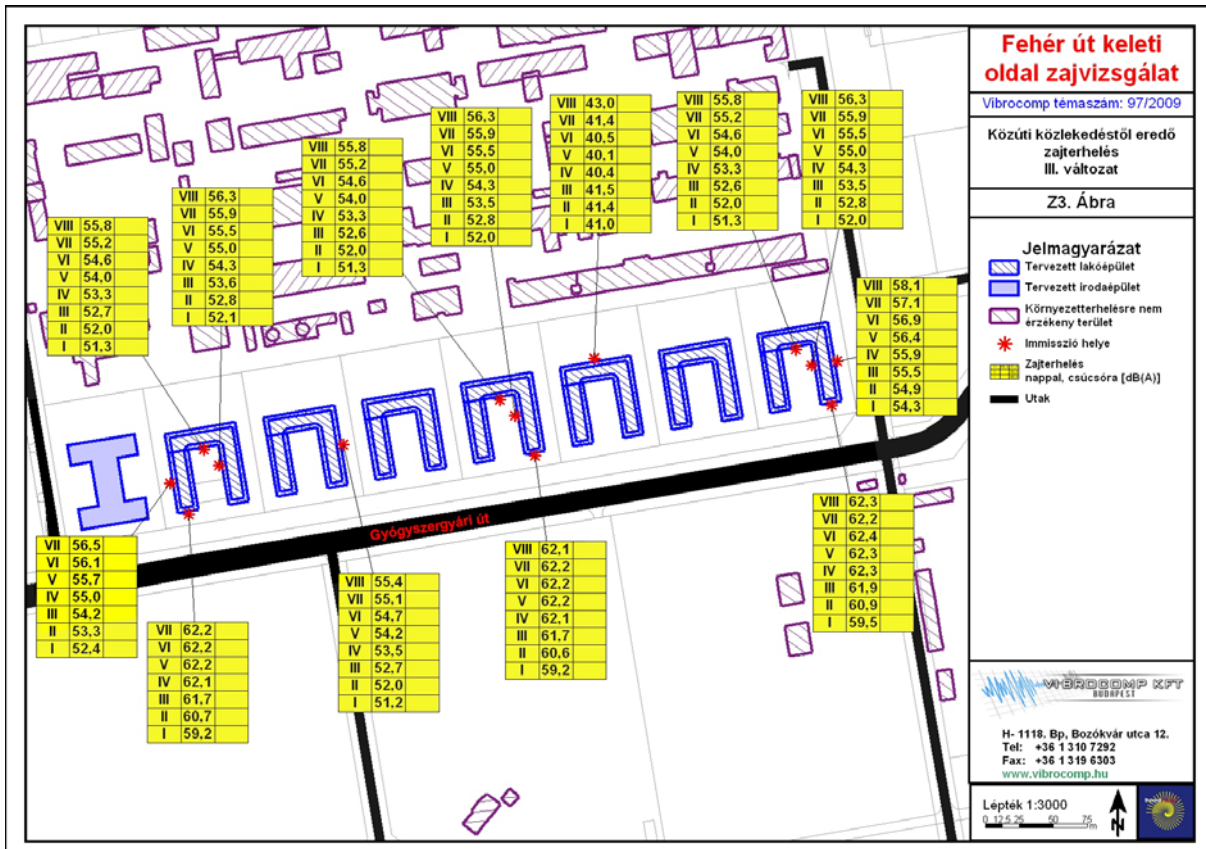
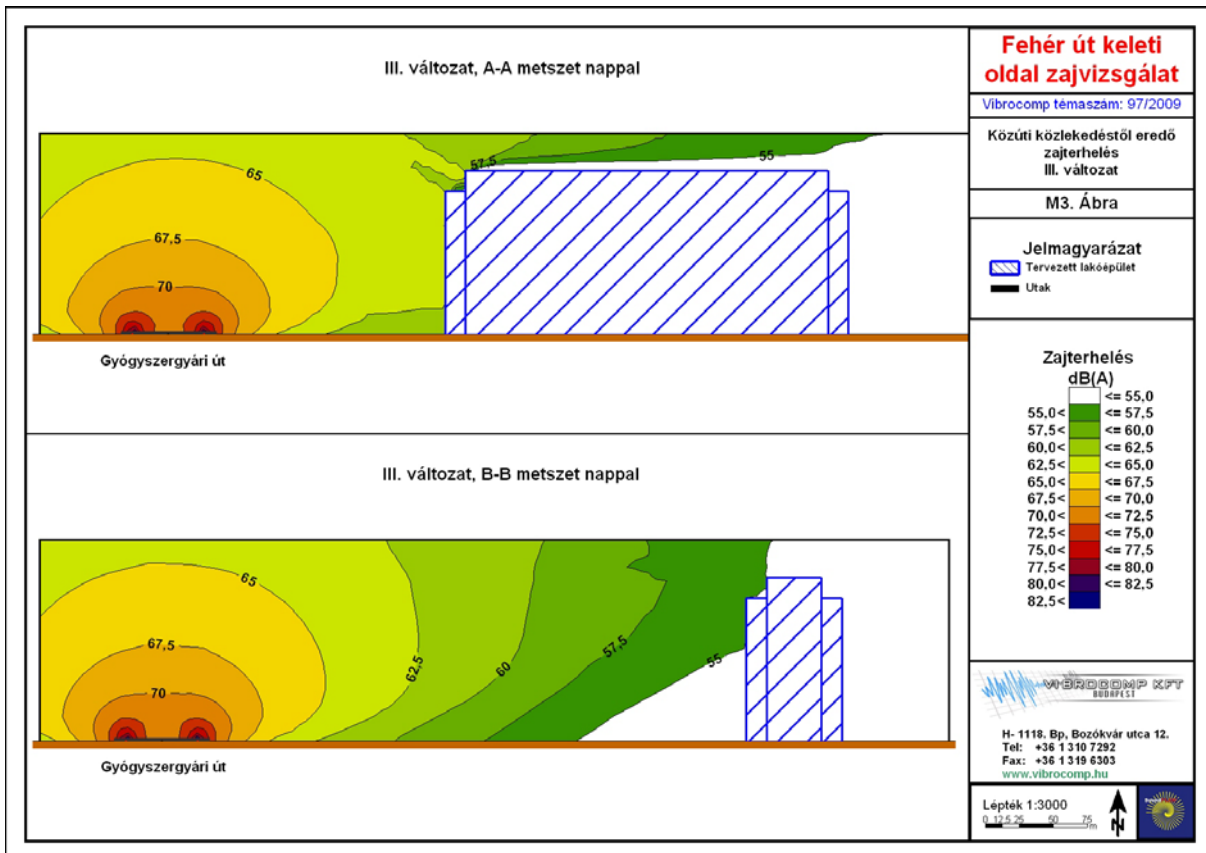
- (10) Az egyes létesítmények/telephelyek engedélyezési eljárása keretében zajvédelmi fejezetet kell készíteni és az illetékes környezetvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítást kell kérni. Feltétlenül fontos, hogy a telephelyek telekhatárainál a területi zajterhelési határértékek teljesüljenek, illetve azok teljesülését zajvédelmi létesítmények létesítésével biztosítsák.
- (11) A meglévő közlekedési útvonalak mentén a közlekedési zajjal határérték felett terhelt meglévő és tervezett létesítményeknél a belsőtéri határértékeket fokozott hanggátlású homlokzati szerkezetekkel kell biztosítani.
- (12) A tervezett közlekedési útvonalak mentén a közlekedési zajjal határérték felett terhelt tervezett védendő létesítmények zajvédelméről:
- A) a zajforrástól való megfelelő távolságban való épület elhelyezéssel
 - B) a zajforrásnál alkalmazott zajvédelmi intézkedésekkel (a közút mentén elhelyezett zajárnyékoló fal), vagy
 - C) a védendő létesítmény kialakításánál alkalmazott zajvédelmi megoldásokkal (tájolás, fokozott hanggátlású homlokzati szerkezetek), vagy
 - D) a zajforrásnál és a védendő létesítménynél alkalmazható zajvédelmi intézkedések kombinációjával kell megoldani.
- (13) A Gyógyszergyári úttól délre lévő, valamint a Finommechanikai Rt. körüli véderdőkben lévő illegálisan lerakott kommunális hulladékokat el kell szállítani. A hulladékok egy része a kommunális hulladékok között előforduló veszélyes hulladék (festékmарadék, használt akkumulátor, stb.) melyeket a veszélyes hulladék jellegének megfelelő módon kell összegyűjteni és csak a veszélyes hulladék átvételére és kezelésére feljogosító engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- (14) A területen képződő hulladékok gyűjtését és kezelését az előírások szerint a következő fő feltételek biztosításával kell végezni minden hulladéktípus esetében:
- A) elkülönített gyűjtés megfelelő edényzetben,
 - B) jogszabály szerint kialakított gyűjtőhely,
 - C) a különféle hulladékok elkülönített gyűjtésének biztosítása,
 - D) hulladékkezelési terv készítése az egyes létesítményekre,
 - E) elfolyás, kiömlés esetére azonnali intézkedés lehetősége,
 - F) veszélyes hulladékok esetében a vonatkozó hatályos jogszabályok betartása,
 - G) a hulladékok megfelelő gyakoriságú elszállít(tat)ása, arra feljogosított szervezetnek való átadása.
- (15) Új szennyező (zajos, bűzös, légszennyező, veszélyes anyagokat, hulladékokat keletkeztető, állandó és nagy teherforgalmat vonzó) munkahelyi tevékenységek sem létesíthetők a tematikus park, a lakó- és az intézményi területek szomszédságában.
- (16) Az esetlegesen építés vagy részletes területfeltárás során feltárt talajszennyezések felszámolandók, mielőtt a területek újrahasznosítására sor kerül.
- (17) A megőrzésre, illetve telepítésre javasolt zöldfelületi rendszer kialakítása fontos, megvalósítandó.
- (18) A határoló térségek ipari emissziói - ütemezett módon - mérsékelendők. A tervben szereplő funkcióváltásokat fokozatosan meg kell valósítani.

(19) Új létesítmények csak teljes, korszerű közműrendszer kiépítésével, a szervezett hulladékgyűjtés és elszállítás megszervezése mellett létesíthetők.

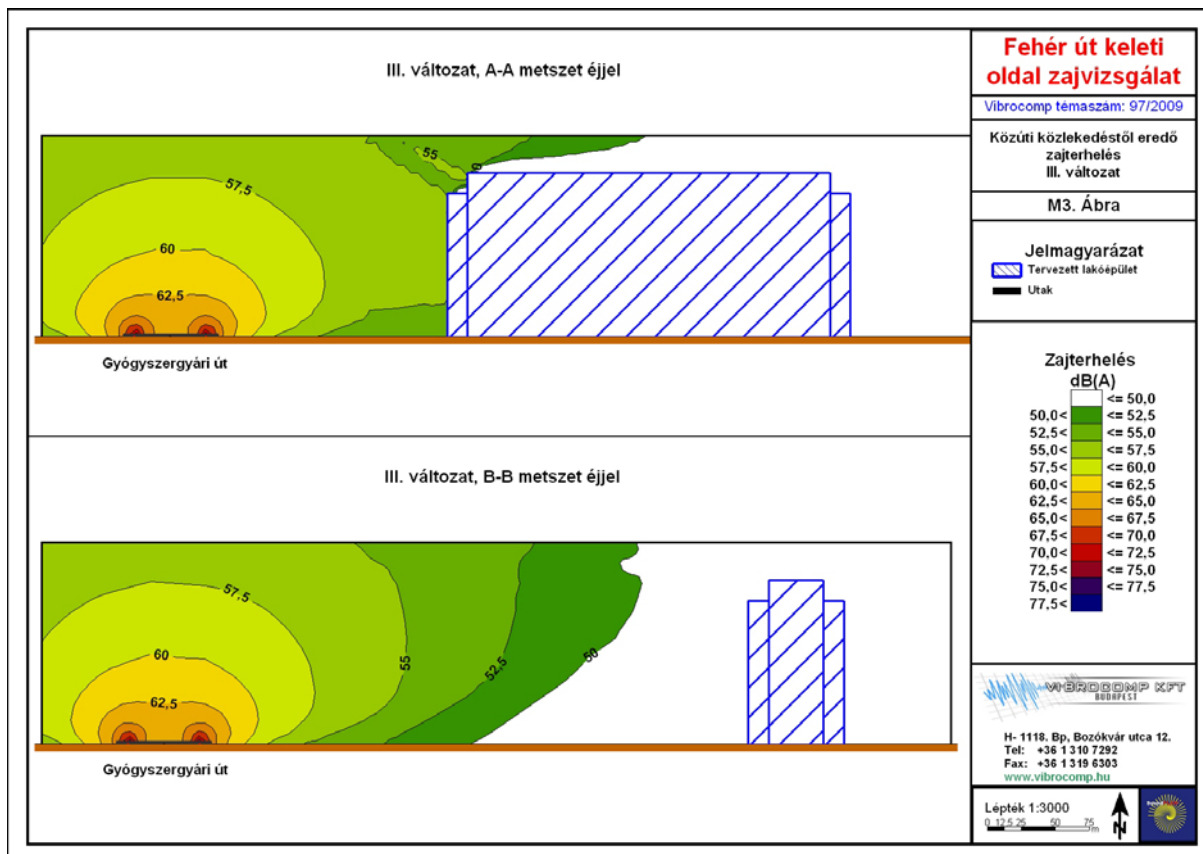
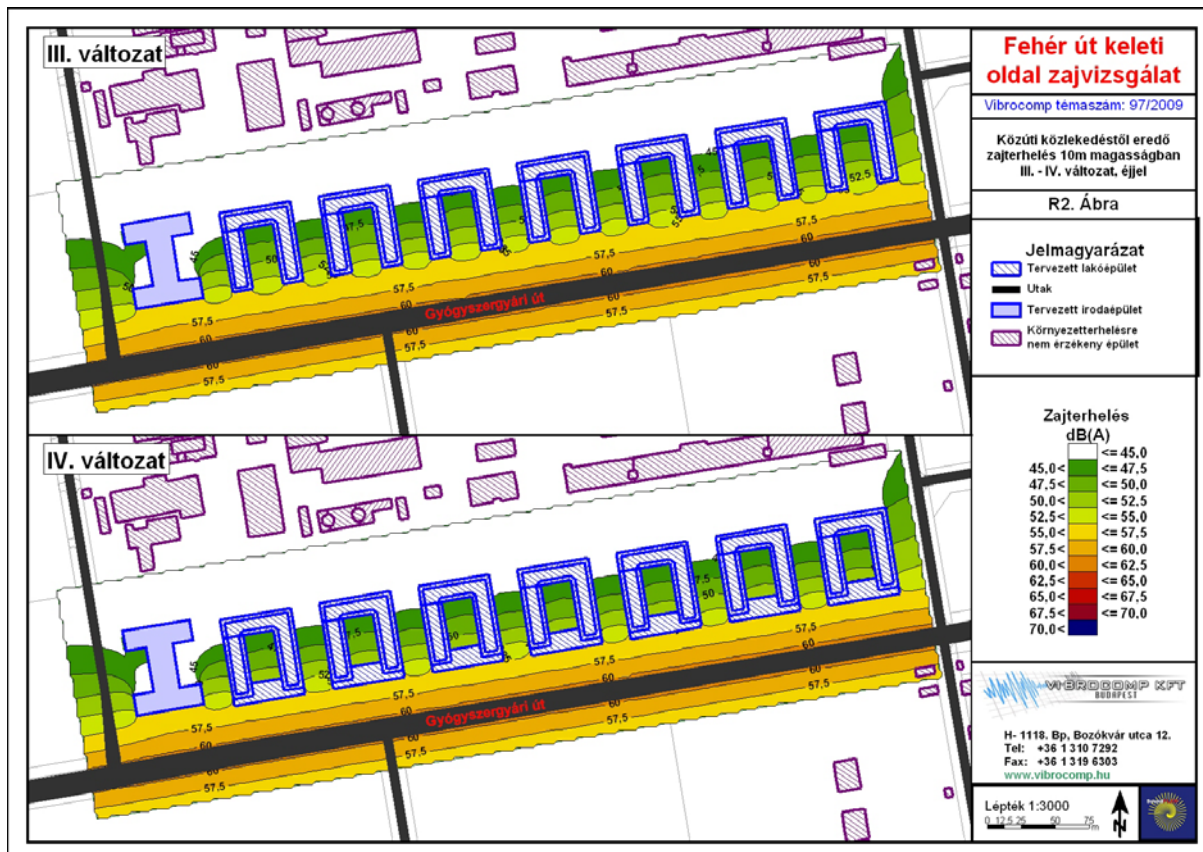
A korábban jóváhagyásra került terv környezeti szempontból lényeges módon alapvetően a Gyógyszergyári út mentén módosul, ahol a Finommechanika és az út közötti területen lakások is létesülnének. A terület a térség környezetileg érzékeny része, mivel a Finommechanika területén jelenleg folynak környezetterhelő tevékenységek is, valamint várhatóan a Gyógyszergyári út forgalma is növekedni fog az út átépítése után. Mindezek miatt az ide tervezett épületekre külön zajvizsgálatot készített a Vibrocomp Kft. A vizsgálat valamennyi tervezett beépítési változatra elkészült és azt az eredményt hozta, hogy az épülethomlokzatoknál minden ponton teljesülnek a területi határértéket jelentő nappal 65 dB, éjjel 55 dB határértékek a Közlekedés Kft által prognosztizált forgalmi viszonyok esetében. A vizsgálatban a nappali csúcspórái terhelést és az éjszakai átlagóra terhelés mértékeket tekintettük mértékadónak, és ezen időszakokban tapasztalható közlekedési eredetű zajterhelések a határértékek alatt maradnak. A kedvező környezeti állapot megőrzése végett szükséges a Finommechanika területétől délre még meglévő erdősáv megtartása, ami az iparterületről származó terheléseket a legmegfelelőbb módon képes csökkenteni. A Finommechanika területén belül működő zajos tevékenységek (pl.: nyomda) esetében a telekhatáron zajvédő műszaki létesítmény létesítése is szükséges lehet a tervezett épületek és azok funkcionális kialakításának megfelelő zajvédelme érdekében. Valamennyi a Gyógyszergyári út mellett épülő érzékeny funkciójú épület esetében részletes zajterhelési vizsgálat és igazolt határérték alatti zajterhelési megfelelés igazolása szükséges.

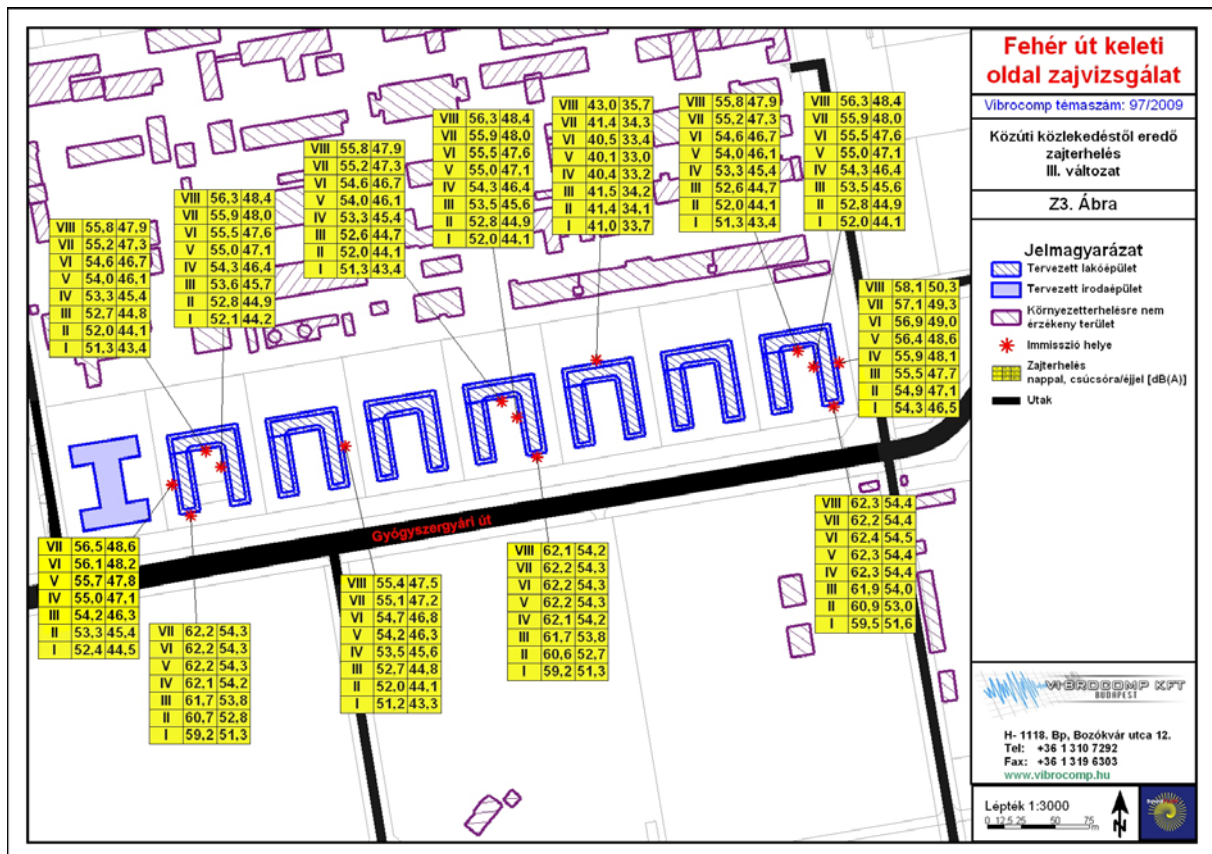


Több beépítési változatra is készült zajvizsgálat, melyek közül a beépítési javaslatban szereplő változathoz leginkább hasonlító kialakítás zajvizsgálati térképei láthatóak nappali csúcsórai és éjszakai terhelés mellett.



Éjszakai forgalmi terhelések zajvizsgálata

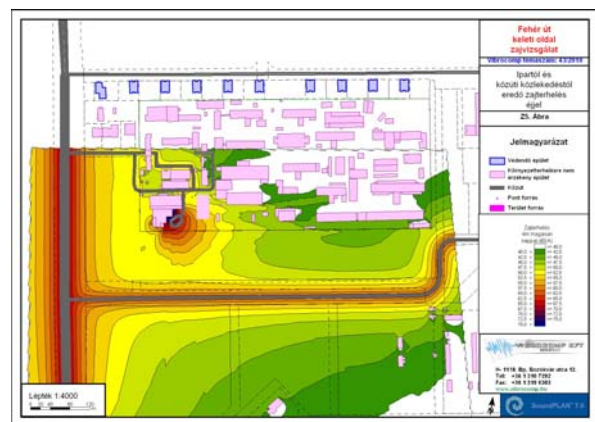




A felülnézeti és metszeti ábrákon jól látható, hogy a Gyógyszergyári út mentén várható forgalmi terhelésből eredő zajterhelés a megengedett határérték alatt marad mind a nappali csúcscsúrai, mind az éjszakai időszakban. A zajterhelési határértékek teljesülésének alapvető oka, hogy az épületek és az út között nagy távolság van. Éppen ezért javasolt az épületeket (amennyiben lakófunkciót is tartalmaznak) a Gyógyszergyári út felé eső telekhatártól legalább 20 méterre (előkert) telepíteni. Az FMV területén, zajvédelmi szempontból jelenleg egy funkciót fontos figyelembe venni, egy nyomdát és annak tehergépjárműves kiszolgálását. Az alábbi két ábra szemlélteti a zajterhelést.



Utak zajterhelése nappal, a nyomdával együtt



Utak zajterhelése éjjel, a nyomdával együtt

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

TÁVLATI KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

KÖZÚTHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

A térség főúthálózatának fejlesztését a Főváros Szabályozási Keretterv és Bp. Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve szerint vettük figyelembe.

A tervezési területen lévő utak és utcák hálózati szerepe megmarad, a hiányzó pályák bővítésével és a csomópontok korszerűsítésével történik az átbocsátóképeség növelése. A tágabb térségben a térség forgalmi viszonyait is meghatározó úthálózat-fejlesztések a következők:

- Körvasútsori főút kiépítése
- 4.sz. főút fővárosi bevezető szakaszának kiépítése

A Körvasútsori főút 2x2 forgalmi sávós főútjellegű kialakítására részletes tanulmány és szabályozási terv készült. (Közlekedés Kft. Urbanitás Kft. 2007.)

A 4. sz. főút új nyomvonalának kialakítása érinti a területet. Nyomvonala a MÁV Szolnok- Hatvani vonalával párhuzamosan a Keresztúri út mellett halad, a Körvasutat külön szintben (javaslat szerint aluljáróval) keresztezi.

A Körvasúttól Ny-ra Kőbánya-felső MÁV állomás melletti és az Albertirsai út vonalán vezet, az adottságok miatt az Éles saroknál a Fehér utat külön szintben keresztezi.

A nyomvonal szerepel a fővárosi általános tervekben. Az útvonal 2x2 forgalmi sávós városi főút.

A térségben jelentős további hálózatfejlesztés az Éles sarok külön-szintesítése, és a csatlakozó útvonalak bővítése.

A térségben további új útvonal lehetősége a HUNGEXPO terület és a Lóverseny közötti feltáró út, amely 2x1 forgalmi sávós kialakítású, tömegközlekedésre alkalmas.

TÁVLATI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK, TÖMEGKÖZLEKEDÉSI FELTÁRÁS

Villamos vonal és vasúti csomópont

Kőbánya felső állomás tömegközlekedési kapcsolatai jelenleg igen korlátozottak, mivel távol esik a tömegközlekedési tengelyként működő Fehér úttól, illetve a Kőrösi Csoma Sándor úttól. Az elővárosi vasút fejlesztési folyamatában előzménynek tekinthető megvalósíthatósági tanulmány az állomás áthelyezését javasolja az Éles sarok térségébe, ahol megfelelő szolgáltatási színvonalú kapcsolat biztosítható mindhárom érintett villamos viszonylat, illetve a csomópontot érintő számos autóbusz viszonylat felé.

A tervezett vasúti megállóhely előterében az alábbi létesítmények elhelyezése javasolt:

- új vasúti megállóhely létesítése
- villamospálya korrekciója (3-as villamos),
- új villamosmegálló építése (3-as villamos),
- új villamosmegálló építése (37-es és 28-as villamos, távlati LRT),
- közúti csomópont ütemezett fejlesztése.

A 3-as villamos és a 80-120-as vasútvonal útvonalának metszéspontjában jelentős átszálló csomópont kialakítására van lehetőség. Az egymást külön szinten keresztező kötöttpályás vonalak között kedvező, kis gyaloglás távolságokat biztosító, akadálymentes, időjárástól védett intermodális csomópont építhető. Ehhez új vasúti és villamos megállóhely építése és a 3-as villamos pályájának jelentős átépítése szükséges.

A 3-as villamos pályájában az Éles saroknál jelentős korrekcióra kerül sor. A Fehér út folytatásaként az Albertirsai úton közúti aluljáró tervezett, a vasúti vágányok alatt. Az aluljáró 2x2 forgalmi sávossal, a 3-as villamos pályája középvezetésben halad át rajta.

Az Éles sarok korábbi terveinek (KÖZLEKEDÉS KFT. TSZ. 1723) kiegészítéseként az aluljáróban új villamos megállóhelyet terveztünk, középperonos kialakítással. A peronról mozgólépcső vezet fel egy közbelső aluljáró szintre (galéria), ahonnan egy-egy lépcsőkar vezet tovább a vasúti peronokra. Az akadálymentes kapcsolat minden gyalogos relációban biztosított:

- 3-as villamos megállóhelye,
- 37-es, 28-as villamos megállóhelye, (későbbi LRT megállóhely),
- vasúti (későbbi S-Bahn megállóhely),
- és a környezet között.

A vasút alatti kétszintű aluljáróban – a korszerű, magas szolgáltatási szintű intermodális csomóponti kialakításnak megfelelően – szolgáltató és kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

Területet feltáró autóbuszvonalak és viszonylatok

A területet feltáró autóbuszvonalak részben a meglévő Fehér úti viszonylatok (85, 85E, 161, 161A, 168E) Éles sarki megállójukkal, részben a Keresztúri út - Gyógyszergyári u. útvonalon vezetett viszonylatok (261E, 169E, 97E), melyek részben a Gyógyszergyári utcában további megállót javasolunk.

Az autóbusz viszonylatok és vonalvezetésük változatlan marad.

A terület beépítése esetén javasolt az Örs vezér térről (2. metró) célbusz-járat közlekedtetését, amely a határoló utakon, illetve a Fehér úton körjáratban közlekedne.

A javasolt viszonylat 4-5 óra alatt mintegy 8-10000 utas képes a területre szállítani.

A javasolt viszonylat paramétereit és kapacitása:

| Követés | Busz tip. | Kapacitás utas/óra |
|----------------|------------------|---------------------------|
| 3 perces | lk 280 | 1920 |
| 4 perces | lk 280 | 1440 |
| 5 perces | lk 280 | 1152 |
| 6 perces | lk 280 | 960 |

80 %-os kihasználtsággal

a szükséges busz szám 3-5 db

A terület további tömegközlekedési kiszolgálását a meglévő hálózatok is biztosítják

TERVEZETT FORGALMI REND

A tervezett forgalmi rend kialakításánál ábrázolásra kerültek az általános tervekben előirányzott úthálózati és csomópontfejlesztések.

Éles sarok

A forgalmi rendezés egyik alapelve, hogy új külön szintű közúti kapcsolat létesül a MÁV vonal alatt a Fehér út - Kőrösi Csoma út között, ezzel tehermentesítve az Éles sarok Jászberényi úti szakaszát és a jelenlegi vasút alatti átvezetést. A közúti aluljáró 2X2 forgalmi sáv, melyek között a villamos viszonylat is átvezetésre kerül. A 4-es út városi bevezető szakaszával a mindenirányú magas színvonalú kapcsolatot a főpálya két oldalán kiépített szintbeni 2X2 nyomú szervizutak illetve az Albertirsai közben és a Fehér úton tervezett körgeometriájú csomópontok biztosítják.

Fehér út

Az Éles sarok korszerűsítése korábbi RRT-k és KSZT-k keretében áttervezésre került. Az útszakasz része a Hungária körúton kívüli első közúti gyűrűnek. Mivel a Fehér út az Árkád bevásárló központ és a déli autóbusz-végállomás építése miatt az Örs vezér tere és a Gyakorló utcai csomópont között teljes mértékben átépítésre került, javasoljuk a Fehér út Éles sarokig tervezett szakaszain a további korszerűsítést, amely biztosítja a Fehér út forgalmának a gyors lefolyását, a tömegközlekedés előnyben részesítését, a keresztirányú gyalogos forgalom átkelését és a főút két oldalán tervezett beépítések megközelíthetőségét és elhagyását.

4. sz. főút bevezető szakasza

A nyomvonal szerepel a fővárosi általános tervekben. Az útvonal végleges kiépítésben 2x2 forgalmi sáv, városi főút, az adottságok miatt (Éles sarok, MÁV vonalak) a keresztezések különszintűek.

Gyógyszergyári u.

A tervezési terület egyik feltáró útja. Jelenlegi keresztmetszete (2x1 forgalmi sáv).

A területhez biztosított kapcsolatok és az átmenő forgalom miatt, javasolt a 2x2 sáv bővítés.

Gyakorló utca

A Gyakorló u. átmenő forgalmi szerepének megszüntetése javasolt. A Gyakorló utcában teherforgalmi korlátozás és a TEMPO 30 forgalomszabályozás bevezetése indokolt. Ezáltal a Gyakorló utca eredeti funkciójának megfelelően a lakóterület feltáró útjává válhat.

Keresztúri út

A Keresztúri út - Körvasút és Gyakorló u. közötti szakaszának 2x2 forgalmi sávok bővítése a jelenlegi állapotban is indokolt, és elősegíti a tervezési terület kedvezőbb feltárását.

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS KÖZLEKEDÉSI RENDSZERE

A tervezett funkciók a meglévő meghatározó (iroda, raktár és szociális intézmény) mellett alapvetően kiállítás, szolgáltatás, illetve sport szabadidővel összefüggő terület, kismennyiségű munkahellyel és közel 1000 lakással.

A közlekedési kapcsolatok kialakításának elve, hogy a terület megközelítése a határoló útvonalakon - (Gyógyszergyári u. – Keresztúri út) – kialakított csomópontokon keresztül történik.

A határoló utacról csak a belső közterületi kapcsolatokkal nem rendelkező telkek feltárása történik. A területen a beépítés intenzív terület felhasználással több telek kialakítását teszi lehetővé. A több telek kialakítása a Gyógyszergyári utcára merőleges, a területen áthaladó belső úthálózat kialakítását indokolja.

A belső úthálózat másik fontos eleme a 4-es út és Keresztúri út közötti átkötő út, amely a terület körbejárhatóságot biztosítja, emellett a tömegközlekedés körbejáró útvonalává is válhat.

A terület feltárása a Gyógyszergyári utcához csatlakozó csomópontokról, ill. a Keresztúri út és a 4-es út közötti átkötő útról történik. Igény esetén a 4-es út felől további kapcsolat is biztosítható.

AZ EGYÉB JAVASOLT FEJLESZTÉSEK

(Gyógyszergyári u., Keresztúri út bővítés) nem kizárólag a tervezett beépítések hanem a Gyakorló utcai forgalomcsillapítás, a tömegközlekedés járatása, valamint a forgalomfejlesztések miatt is indokolt.

MÁV FEJLESZTÉSEK

A terület mellett található a MÁV Kőbánya Felső vasútállomása.

Az állomás fejlesztésére a MÁVTI 1996-ban, Tsz: 32144 tanulmánytervet készített.

E szabályozási tervvel egy időben készül a vasútállomás engedélyezési terve, Közlekedés Kft. Tsz: 3860 (kelet-nyugati tengely).

A fejlesztés nem csak MÁV területen történik, a szabályozási vonalak illetve a közutak nyomvonala ezt figyelembe veszi.

KERÉKPÁROS, GYALOGOS FORGALOM

A tervezési terület környezetében kerékpárút a Keresztúri út, Albertirsai út és a Fehér út mellett tervezett. Illetve az Árkád bevásárló központ környezetében B+R kerékpártároló kerül kialakításra. A

területhez kerékpáros kapcsolatokat javasolunk, a főbb létesítményekhez kerékpártárolókkal. További kerékpárkapcsolat indokolt a Gyakorló utcai lakóterülethez. A gyalogosforgalom a határoló utakon lévő tömegközlekedési megállóhelyekre szervezett.

ÜTEMEZÉSI JAVASLAT

Az ütemezés két szempontból vizsgálható

- I. A fővárosi hálózatfejlesztésekben, Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési tervében előirányzott és ütemezett fejlesztések. (középtávlat 2020-ig, távlat 2020 után)
- II. A terület beépíthetőségéhez szükséges fejlesztések.

FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEK

- Éles sarok különszintesítés,
- 4-es út bevezető szakasza
- Örs vezér tere különszintesítés

Megvalósításuk a terület fejlesztésétől független.

A közlekedési kiszolgálás színvonalát javítják, de a terület beépíthetőségének nem szükséges feltétele.

A térségben előirányzott közlekedési fejlesztéseket a mellékelt táblázat szemlélteti.

| MEGNEVEZÉS | KFT-ben előirányzott fejlesztés | A TERÜLET BEÉPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES FEJLESZTÉS |
|---|---------------------------------|---|
| Örs vezér tér átépítése | nem szerepel | |
| Fehér út átépítése | nem szerepel | szükséges |
| Éles sarok átépítése | nem szerepel | |
| Körvasútsori főút kiépítése | távlat | |
| 4. sz. főút bevezető szakasz kiépítése | távlat | |
| Keresztúri út szélesítése | nem szerepel | szükséges |
| Hungexpo - Lóverseny közötti összekötő út | nem szerepel | |
| Gyógyszergyári u. szélesítése | nem szerepel | szükséges |
| 4. sz. főút ütemezett szakaszai | | szükséges |

A TERÜLET BEÉPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK

A tervezési terület jelenleg is részben beépített (volt Finommechanikai Vállalat, Gyakorló u. melletti terület stb.), amelyek forgalma jelenleg is terheli a meglévő hálózatokat. A terület környezetében jelentős fejlesztések vannak folyamatban (ECE Bevásárlóközpont bővítés, Fehér úti Ny-i oldala menti terület). A korábban készített forgalmi vizsgálatok alapján a Fehér út menti területek a fejlesztésére a következő megállapítások tehetőek. Az útvonal mértékadó csomópontjai továbbra is a két kapcsolódó kereszteződés: az Éles-sarok és az Örs vezér tere marad. A Fehér úti fejlesztések azt a célt szolgálják, hogy a vizsgált szakaszon végig egyenletes színvonalú kiszolgálást biztosítható legyen. A Fehér útra

épülő új jelzőlámpás csomópontok az adottságok miatt főirány kapacitását kismértékben 150-300 E/h/irány növelik. A csomópontok forgalmának szabályozott volta azonban a jövőben lehetővé teszi a biztosított kapacitás kihasználását, a mellékirányú forgalom biztonságos lebonyolódását. Elősegíti a Fehér úti forgalomba való bekapcsolódást és ezáltal a környező területek közlekedési kiszolgálását. A javasolt szervízút-rendszer kialakítása is kapacitásnövelő, mivel jelentősen csökkenti a kapcsolatok számát és a forgalom részére szabályozott felállást biztosít. A tervezett terület felhasználás eltérő idejű forgalmi terheléseket okoz. Mértékadó a délutáni 16-18^h közötti városi csúcsideőszak.

- A Fehér út nyugati oldalán tervezett telekalakítások esetén csúcsideőszakban esetleges forgalmi torlódásokra lehet számítani
- A Fehér út mentén tervezett fejlesztések esetén a következő közlekedésfejlesztések indokoltak:

I. ütemben

- A Fehér út keleti oldala menti szervízút-rendszer
- Gyógyszergyári u. szélesítése (2 x 2 forgalmi sáv)
- Keresztúri út szélesítése (Körvasút – Gyakorló u. között)
- 4-es út 2x1 nyomú szakasza a Keresztúri út – Éles sarok között (a feltárást biztosítja)

A fenti fejlesztések alapvetően a terület bezártságát ill. a Fehér út mértékadó végcsomópontjainak – (Éles sarok, Örs vezér tere) – kapacitáshiányát nem oldják meg. Ezért javasolt – mint II. ütem – a 4-es út egyik pályájának kiépítése a Keresztúri út – Salgótarjáni út között.

- E kiépítés az eddigi hálózatoktól független új úthálózati elem, amely a Kerepesi úttal párhuzamos
- A Keresztúri út forgalmát részben átveszi ezáltal a Kerepesi utat tehermentesíti.
- A tervezett területfejlesztés kiszolgálását teljes mértékben biztosítja.

A 4-es út 2x1 nyomú kialakítását két változatban vizsgáltuk.

II. Ütem / 1. változat

2x1 nyomú főút kiépítése a Keresztúri út – Salgótarjáni út között az Éles saroknál és MÁV nyugati pályaudvar – Kőbánya – Kispest vonal felett 2x1 nyomú felüljáróval. Az Albertirsai úton (vagy mellette) terepszinten vezetve.

A 2. változattal azonos kapacitás csak az Albertirsai úttól elválasztott pályával biztosítható. Ez esetben igénybe veszi az Albertirsai út melletti terület sávot. Az 2. változatnál költségtakarékosabb megoldás, de a távlati kiépítettség nem csak részben illeszkedik.

II. Ütem / 2. változat

2x1 nyomú főút kiépítése a Keresztúri út – Salgótarjáni út között, az Éles saroknál, és MÁV Nyugati pályaudvar – Kőbánya – Kispest vonala felett 2x1 nyomú felüljáróval. Az Albertirsai út mellett magasvezetésben, az Éles saroknál csomópont kapcsolatokkal. Az útvonal kapacitás kb. 1500 E/h/irány.

PARKOLÁSI MÉRLEG

A területen parkolási rendszere a beépítés függvénye. A teljes kialakításnak megfelelően a beépítéshez szükséges parkolók telken belül kerültek elhelyezésre. A területen kialakított egyes telkekhez a szükséges parkoló-mennyiség a javasolt funkciók alapján az OTÉK vonatkozó előírásai alapján került kialakításra. Amennyiben az övezeti előírások által biztosított lehetőségeken belül a funkciók változnak, a megváltozott funkciókhoz a szabályokban és rendeletekben rögzített parkoló-mennyiségeket kell biztosítani. A parkolási mérleg, a programjavaslat beépítési mutatói a mellékelt táblázatban találhatóak.

| Telek jele | Telek területe (m ²) | Funkció | bruttó szintterület | nettó szintterület | nettó főhelyiség | férőhely-szám | OTÉK által biztosítandó parkoló |
|------------|----------------------------------|---|---------------------|--------------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| | | | (m ²) | (m ²) | (m ²) | | (db) |
| A1 | 78015 | kiállítás, vásár, show | 150000 | 135000 | 74250 | | 1485 |
| A2 | 77814 | multiplex mozi, sportcsarnok, sportszálló | 137000 | 123300 | 73980 | | 1200 |
| A3 | 87411 | sportközpont, jégpálya, szabadidőközpont | 170000 | 153000 | 84150 | | 1400 |
| A4 | 6253 | irodaház | 10500 | 9450 | 5670 | | 284 |
| A5 | 15857 | irodaház | 25000 | 22500 | 13500 | | 675 |
| A6 | 43429 | szociális otthon, templom, szállás | 25800 | 23220 | 12771 | 200, 15, 50 | 98 |
| A7 | 18327 | bemutatóterem, irodaház, szolgáltatás | 27000 | 24300 | 13365 | | 490 |
| A8 | 48774 | tematikus sportpark, sportklubok | 70000 | 63000 | 34650 | | 300 |
| B1.1 | 17757 | kereskedelem | 6000 | 5400 | 3240 | | 167 |
| | | iroda | 43032 | 38730 | 23240 | | 1162 |
| B1.2 | 5891 | szálló (245 szoba) | 16000 | 14400 | 8640 | | 245 |
| B2 | 5651 | egészségház, irodaház | 11298 | 10170 | 6110 | | 306 |
| B3 | 6069 | irodaház | 5000 | 4500 | 2700 | | 135 |
| B4 | 11766 | 250 lakás | 23590 | 21240 | 12750 | | 250 |
| B5 | 11771 | 250 lakás | 23590 | 21240 | 12750 | | 250 |
| B6 | 11782 | 250 lakás | 23590 | 21240 | 12750 | | 250 |
| B7 | 11775 | 250 lakás | 23590 | 21240 | 12750 | | 250 |
| B8 | 11679 | 250 lakás | 23590 | 21240 | 12750 | | 250 |
| C1 | 8663 | üzemanyagtöltő állomás | 1000 | 900 | 495 | | 5 |
| C2 | 2360 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | 450 | 248 | | 3 |
| C3 | 5261 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | 450 | 248 | | 3 |

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

ELŐZMÉNYEK

A tervben figyelembe vettük a terület közműellátásával kapcsolatosan korábban készített tervek és az arra adott szakhatósági, üzemeltetői állásfoglalásokat. A meglévő közművek vízszintes és magassági vonalvezetését üzemeltetői nyilvántartás alapján tüntettük fel. A vízvezetés megoldásában egyeztetünk az Általános Csatornázási Terv — a területet érintő — felülvizsgálatát készítő UNITEF '83 Zrt.-vel.

Következőekben a közműellátás jelenlegi helyzetét és a fejlesztési javaslatokat rögzítjük szakági bontásban.

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A javasolt területfejlesztést telkekre bontva az alábbi táblázatban részletezzük:

| jele | funkciója | bruttó beépített szintterület | lakásszám |
|------------------|--|-------------------------------|-------------|
| | | (m ²) | (db) |
| A1 | kiállítás, vásár, show | 150 000 | - |
| A2 | multiplex mozi, sportcsarnok, sportszálló | 137 000 | - |
| A3 | sportközpont, jégpálya, szabadidőközpont | 170 000 | - |
| A4 | irodaház | 10 500 | - |
| A5 | irodaház | 25 000 | - |
| A6 | szociális otthon, templom, szállás | 25 800 | - |
| A7 | bemutatóterem, irodaház, szolgáltatás | 27 000 | - |
| A8 | tematikus sportpark, sportklubok | 70 000 | - |
| B1 | irodaház, kereskedelem, szolgáltatás, szálló | 65 032 | - |
| B2 | irodaház, egészségház | 11 298 | - |
| B3 | irodaház | 5 000 | - |
| B4 | lakás | - | 250 |
| B5 | lakás | - | 250 |
| B6 | lakás | - | 250 |
| B7 | lakás | - | 250 |
| B8 | lakás | - | 250 |
| C1 | üzemanyagtöltő állomás | 1 000 | - |
| C2 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - |
| C3 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - |
| összesen: | | 698 630 | 1250 |

VÍZI KÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A terület becsült átlagos napi többlet vízmennyisége a tervezett beépítés esetén telkenként:

| a telek | | | | | |
|------------------|--|----------------------------|-------------|---------------------|---------------|
| jele | funkciója | br. beépített szintterület | lakásszám | vízigény | oltóvíz igény |
| | | (m ²) | (db) | (m ³ /d) | (l/min) |
| A1 | kiállítás, vásár, show | 150 000 | - | 600 | 3 600 |
| A2 | multiplex mozi, sportcsarnok, sportszálló | 137 000 | - | 1 096 | 3 600 |
| A3 | sportközpont, jégpálya, szabadidőközpont | 170 000 | - | 680 | 3 600 |
| A4 | irodaház | 10 500 | - | 63 | 3 000 |
| A5 | irodaház | 25 000 | - | 150 | 3 000 |
| A6 | szociális otthon, templom, szállás | 25 800 | - | 150 | 3 000 |
| A7 | bemutatóterem, irodaház, szolgáltatás | 27 000 | - | 108 | 3 000 |
| A8 | tematikus sportpark, sportklubok | 70 000 | - | 280 | 2 700 |
| B1 | irodaház, kereskedelem, szolgáltatás, szálló | 65 032 | - | 360 | 4 500 |
| B2 | irodaház, egészségház | 11 298 | - | 55 | 2 400 |
| B3 | irodaház | 5 000 | - | 30 | 2 400 |
| B4 | lakás | - | 250 | 167 | 3 600 |
| B5 | lakás | - | 250 | 167 | 3 600 |
| B6 | lakás | - | 250 | 167 | 3 600 |
| B7 | lakás | - | 250 | 167 | 3 600 |
| B8 | lakás | - | 250 | 167 | 3 600 |
| C1 | üzemanyagtöltő állomás | 1 000 | - | 10 | 1 800 |
| C2 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - | 5 | 1 200 |
| C3 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - | 5 | 1 200 |
| összesen: | | 698 630 | 1250 | 4 427 | |

A tervezett létesítmények által igényelt átlagos napi többlet vízmennyiség $Q_d = 4\,427\text{ m}^3/\text{d}$.

A becsült külső oltóvíz szükséglet 1200 - 4500 l/min között változik.

A vezetékhálózat kialakításánál elsődleges követelmény a külső oltóvíz igény biztosítása.

Fejlesztési javaslat

DN300-as gerincvezetékkel kell építeni a Gyakorló utcai és a Hatház utcai DN300-as vezetékek között a Fehér út - Névtelen u. - Gyógyszergyári út - É-D-i utca - Gyakorló utcai – Hatház u. nyomvonalon.

A nyugati oldalon a Terebesi utcai DN150 vezeték cca. 120 m hosszban vissza kell bontani, majd a tervezett új utcán DN200 mérettel kell kiépíteni a Gyógyszergyári úti tervezett DN300 vezetékig.

A déli oldalon tervezett tematikus sport-park külső oltóvíz igénye becslésünk szerint 3000 l/min, melynek biztosítására a Gyógyszergyári úti DN300 vezetéktől DN200 ágvezeték építendő a tervezett közterületen.

A tervezett hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni az illetékes Tűzoltó Parancsnoksággal egyeztetett módon. Amennyiben a tervezett építmény magassága meghaladja a 23 sz. Keletpesti zóna

területén szolgáltatott nyomásértéket (az ellátó medence fenékszintje 167,16 m.B.f), úgy a föltte lévő szintek vízellátására helyi nyomásfokozást kell alkalmazni.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük a Fővárosi Vízművek Zrt. közműnyilatkozatát, melyet beérkezése után továbbítunk Megbízó felé. A fejlesztést az előzetes közműnyilatkozat alapján kell elvégezni. A területfejlesztés vízellátását biztosító vízvezeték hálózatát a „Közműfejlesztési javaslat. Víziközművek helyszínrajza” című tervünkön ábráztuk.

CSATORNÁZÁS

A területről a tervezett beépítés esetén elvezetendő becsült átlagos napi többlet szennyvíz mennyisége telkenként:

| a telek | | | | | |
|------------------|--|----------------------------|-------------|---------------------|--------------|
| jele | funkciója | br. beépített szintterület | lakásszám | szennyvíz | |
| | | (m ²) | (db) | (m ³ /d) | (l/s) |
| A1 | kiállítás, vásár, show | 150 000 | - | 540 | 15,0 |
| A2 | multiplex mozi, sportcsarnok, sportszálló | 137 000 | - | 986 | 27,4 |
| A3 | sportközpont, jégpálya, szabadidőközpont | 170 000 | - | 612 | 17,0 |
| A4 | irodaház | 10 500 | - | 57 | 1,6 |
| A5 | irodaház | 25 000 | - | 135 | 3,8 |
| A6 | szociális otthon, templom, szállás | 25 800 | - | 135 | 3,8 |
| A7 | bemutatóterem, irodaház, szolgáltatás | 27 000 | - | 97 | 2,7 |
| A8 | tematikus sportpark, sportklubok | 70 000 | - | 252 | 7,0 |
| B1 | irodaház, kereskedelem, szolgáltatás, szálló | 65 032 | - | 324 | 9,0 |
| B2 | irodaház, egészségház | 11 298 | - | 50 | 1,4 |
| B3 | irodaház | 5 000 | - | 27 | 0,8 |
| B4 | lakás | - | 250 | 150 | 3,3 |
| B5 | lakás | - | 250 | 150 | 3,3 |
| B6 | lakás | - | 250 | 150 | 3,3 |
| B7 | lakás | - | 250 | 150 | 3,3 |
| B8 | lakás | - | 250 | 150 | 3,3 |
| C1 | üzemanyagtöltő állomás | 1 000 | - | 10 | 0,3 |
| C2 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - | 5 | 0,1 |
| C3 | üzemanyagtöltő állomás | 500 | - | 5 | 0,1 |
| összesen: | | 698 630 | 1250 | 3 985 | 110,7 |

A tervezett létesítményekből — a tervezett beépítés esetén — várhatóan elvezetendő átlagos napi többlet szennyvízmennyiség $Q_d = 3\,985\text{ m}^3/\text{d}$ ($Q_{\text{óracsúcs}} = 110,7\text{ l/s}$).

A tervezett beépítés esetén várható többlet vízmennyiségek:

| Befogadó csatorna | Q_{csap} | $Q_{\text{szvíz}}$ | ΣQ |
|--------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| | l/s | l/s | l/s |
| Gyakorló utcai DN400-as | 55,2 | - | 55,2 |
| Fehér úti DN1000-es | 1.169,3 | 105,4 | 1.274,7 |
| Ladányi utcai DN1000-es | 1.165,0 | - | 1.165,0 |
| Keresztúri úti 80/120-as | - | 5,3 | 5,3 |
| ÖSSZESEN: | 2.389,5 | 110,7 | 2.500,2 |

Fejlesztési javaslat

A volt Finommechanikai Vállalat belső, egyesített rendszerű csatornahálózata három ponton csatlakozik a Gyakorló utcai csatornához. A telephelyen belüli gerinchálózat egységes kezelésben marad, mérete, nyomvonala, terhelése nem változik.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Mérnöki Osztály előzetes tájékoztatása szerint a nyugati oldalon, a Fehér úti DN1000 gyűjtőcsatorna vízgyűjtő területéhez tartozó területet egyesített-, a keleti oldalon, a Keresztúri úti gyűjtőcsatorna vízgyűjtő területéhez tartozó területet elválasztott rendszer szerint kell csatornázni. Az elválasztott rendszer szerint csatornázott terület a Rákos-patak vízgyűjtő területén helyezkedik el, közvetlen befogadója a patak árapasztó ága.

A területfejlesztés alapfeltétele — a terület főgyűjtőinek túlterheltsége miatt — az alábbi, mögöttes csatornarendszer fejlesztés:

- A Fehér úti gyűjtőcsatorna vízgyűjtő területén a befogadó XIV. kerület Róna utcai tehermentesítő gyűjtőcsatorna megépítése a Róna u. – Kerepesi út nyomvonalon DN1200-1590-es belmérettel (vízjogi létesítési engedélyezési terv van, a gyűjtő várható megépítéséről nincs információ);
- A Keresztúri úti gyűjtőcsatorna vízgyűjtő területén az ún. „Rákosvölgyi É” tehermentesítő főgyűjtő (Kerepesi út – Béke út között) megépítése. A főgyűjtő Béke út – Bonyhádi út közötti szakasza megépült, a Bonyhádi út Kerepesi út közötti szakaszra elkészült a vízjogi létesítési engedélyezési terv, valamint a kiviteli terv szintű tendertervet is jóváhagyta FCSM Zrt. A hiányzó szakaszt a Fővárosi Önkormányzat tervezi megépíteni.

A fenti tehermentesítő gyűjtők megvalósulásáig, a tervezési területről szennyvíz is csak a már lekötött napi szennyvízkontingens mennyiségéig vezethető a meglévő közcsatorna hálózatba. Többlet vízmennyiség elvezetésére nincs lehetőség sem szennyvíz-, sem csapadékvíz esetében sem.

Az FCSM Zrt. 2010. 08. 03.-án kelt, 871/2010sz. FSZF; 1040/2010 Mérn. Cs. számú nyilatkozata szerint ideiglenesen a SIDI Sity lakópark I. ütem (B7 és B8 telek!) szennyvizét — az elvégzett állapotvizsgálat pozitív eredményeként — a Gyógyszergyári utcai DN300-400-as meglévő szennyvízcsatornán keresztül, a Keresztúri úti 80/120-as, egyesített rendszerű csatorna fogadni tudja. Ennek megfelelően ideiglenesen egy cca. 200 fm Dk315KG szennyvízcsatornát kell építeni a Gyógyszergyári úti, meglévő (majd a további területfejlesztés esetén bontandó) DN300-400b., egyesített rendszerű csatornába kötve. Ebbe a Gyógyszergyári utcai csatornába még ideiglenesen sem vezethető be csapadékvíz. Az I. ütem csapadékvizét helyben kell tározni, illetve a telken belül kell elszikkasztani.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat fejlesztését — a fenti I. ütemét követően — az alábbiak szerint javasoljuk:

Befogadó: Fehér úti Ø100/b csatorna:

2-1-1 jelű gyűjtő csatorna

A Névtelen utcán épül 4‰ lejtéssel összesen cca. 380,0 fm hosszban, Dk400-500 KG-PVC mérettel egy szakasza a jelenlegi csapadékcsatorna helyén.

Vízgyűjtő területe: 2,4 ha.

Elvezetendő vízmennyiség: $Q_{\text{csap}} = 57,3 \text{ l/s}$

$Q_{\text{szvív}} = 10,4 \text{ l/s}$

$\Sigma Q = 67,7 \text{ l/s}$

2-1-2 jelű csatorna

A Gyógyszergyári utca Ny-i oldalán épül 2-3‰ lejtéssel cca. 760,0 fm hosszban, DN800-1000b. mérettel.

Vízgyűjtő területe: 39,1 ha.

Elvezetendő vízmennyiség: $Q_{\text{csap}} = 964,8 \text{ l/s}$

$Q_{\text{szvív}} = 94,5 \text{ l/s}$

$\Sigma Q = 1059,3 \text{ l/s}$

2-1-2-1 jelű csatorna

Befogadó: a 2-1-2 csatorna 0+345 szelvénye.

A Terebesi utcán épül 3‰ lejtéssel, cca. 370,0 fm hosszban, Dk315, Dk400, illetve Dk500 KG-PVC mérettel.

Vízgyűjtő területe: 4,9 ha.

Elvezetendő vízmennyiség: $Q_{\text{csap}} = 92,2 \text{ l/s}$

$Q_{\text{szvív}} = 45,1 \text{ l/s}$

$\Sigma Q = 137,3 \text{ l/s}$

2-1-2-2 jelű csatorna

Befogadó: a 2-1-0 jelű csatorna 0+760 szelvénye

A csatorna az előbbi út déli szakaszának és az ott kijelölt ingatlanok vízelvezetésére szolgál.

Épül: összesen cca. 270,0 fm Dk400, illetve Dk630 KG-PVC csatorna 4‰ lejtéssel.

Vízgyűjtő területe: 8,8 ha.

Elvezetendő vízmennyiség: $Q_{\text{csap}} = 239,4 \text{ l/s}$

$Q_{\text{szvív}} = 27,8 \text{ l/s}$

$\Sigma Q = 267,2 \text{ l/s}$

Fenti fejlesztéseken kívül a Gyakorló utcai meglévő egyesített csatorna fogadja a terület középső részén lévő, a Gyakorló utcát a Gyógyszergyári utcával összekötő közterület csapadékvizét.

Az észak-déli út északi szakaszának víztelenítésére cca. 220 fm D400 csapadékcsatorna építendő 5‰ lejtéssel. Befogadó a Gyakorló utcai DN400b egyesített csatorna.

Ugyanezen útszakasz D-i oldalának útvíztelenítésére cca. 120 fm D300 csapadékcsatorna építendő 5‰ lejtéssel, befogadója a Gyógyszergyári utcai tervezett, D800b. egyesített csatorna.

Fehér úti átépítendő DN700b csatorna:

A meglévő —igen rossz műszaki állapotú— DN600b. csatornát cca. 360 fm hosszban át kell építeni DN700 méretűre.

Vízgyűjtő területe: 1,6 ha

$$\begin{aligned}\text{Elvezetendő vízmennyiség: } Q_{\text{csap}} &= 147,2 \text{ l/s} \\ Q_{\text{szvíz}} &= 0,5 \text{ l/s} \\ \Sigma Q &= 147,7 \text{ l/s}\end{aligned}$$

Az elválasztott rendszerű csatornahálózat fejlesztését az alábbiak szerint javasoljuk:

Befogadó: Keresztúri úti 2-0-0 jelű csatorna:

Az SZ-1-0 jelű szennyvízcsatorna, összesen cca. 460 fm hosszban épül 5‰ lejtéssel, Dk315 KG-PVC mérettel.

Vízgyűjtő területe: 2,2 ha.

$$\text{Elvezetendő vízmennyiség: } Q_{\text{szvíz}} = 5,4 \text{ l/s}$$

A terület K-i oldala elválasztott rendszer szerint csatornázandó, a terület csapadékvizeinek befogadója a Rákos-patak vízgyűjtő területéhez tartozik, közvetlen befogadója a Rákos-patak árapasztója.

Az árapasztó jelen állapotában nem alkalmas többlet csapadékvíz befogadására. Az FCSM Zrt. megbízására 2011. áprilisban a MÉLYÉPTERV KOMPLEX Zrt. elkészítette a „Bp. X. ker. Rákos-patak mellékágának rendezése” című tanulmánytervet. A tanulmányterv —többek között— figyelembe vette a tervezési területünk javasolt beépítését (beépítési százalék, minimálisan megengedett zöldterületek), vagyis a területről elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyiségeket, így javaslatot tett a terület csapadékvíz elvezetésének megoldására, melyet jelen szabályozási tervben megfelelő műszaki megoldásként javasoljuk, a tervezett csapadékcsatornák jelölését átvettük.

A tanulmánytervben, a távlatban megépülő M4 autópálya MÁV vasútvonal alatti keresztezése miatt, az útburkolatok vízvezetése miatt egy csapadékvíz átemelő megépítése szükséges, amit a tervezési területen belüli mélypontban kell megépíteni. A Keresztúr út MÁV vasútvonaltól K-re eső szakaszának csapadékvizét jelenleg egy DN300b. csapadékcsatorna gyűjti össze és vezeti az ÉGIS gyógyszergyár területére. Ezt a csatornát is át kell kötni a tervezett átemelőre, megszüntetve a csatorna szabálytalan magánterületre vezetését. Az átemelőtől D315mm-es nyomóvezeték jutja a csapadékvizet a Keresztúri úti tervezett, 1,2m széles négyszög szelvénybe.

A távlati M4 autópálya és a Keresztúri úti lehajtójának csapadékvíz elvezetésére D500-1000mm méretű csatornát kell építeni 3‰ lejtéssel a Keresztúri útig. A Keresztúri úton, az út Ny-i oldalán, megfelelő takarás hiányában (ezen a szakaszon a terepszint közel vízszintes) 1,2m széles négyszög szelvényt kell építeni a Gyógyszergyári utcai csomópontig 2 - 3‰ lejtéssel. A csomóponttól a Ladányi utca mentén már elegendő takarás van, így innen már ismét D1000mm-es csatorna épülhet 3‰ lejtéssel az árapasztó felé.

Az árapasztó ág a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van, így az árapasztót érintő bármilyen csatornázási munkához a tulajdonos hozzájárulását be kell szerezni.

A Gyógyszergyári utcában D400-800mm-es csapadécsatorna épül 3-6,5‰ lejtéssel, befogadója a Ladányi utcai D1000mm-es csapadécsatorna.

Az FCSM Zrt. tájékoztatása szerint távlatban további csatornaépítéssel kell számolni a területen.

Az Éles saroknál a Fehér úti aluljáró csapadécsatornája jelenleg csapadékvíz átemelőn keresztül jutnak a Jászberényi úti 80/120 csatornába. Az általános csatornázási terv kiegészítéséhez készített terv szerint az átemelőt megszüntetik, ezért arra új rákötés nem tervezhető. A Fehér úti (Albertirsai – Terebesi út) meglévő DN600-as egyesített csatorna átépítése szükséges DN700-as mérettel teljes hosszban a csatornában lévő vízszák miatt.

Az Éles saroknál, az Albertirsai közben, a Ferencvárosi szivattyútelep és az Angyalföldi szivattyútelep közötti vízkormányzás biztosítására DN400-as csatorna épül a meglévő Jászberényi úti 80/120-as és a Fehér úti DN600-as csatornák összekötésével. Erre a csatornára rákötés nem építhető, ezért vele párhuzamosan egy DN400-as, egyesített csatorna kiépítése szükséges a Fehér úti DN600-as csatornába kötve.

A csatornák méretezésénél elválasztott rendszer esetén 1 éves, egyesített rendszer esetén 2 éves visszatérési időhöz tartozó 15 perces záport, valamint a csatornahálózat tározókéességét vettük figyelembe.

A teljes tervezési területen a csapadékvizet telken belül javasoljuk visszatartani és locsolásra felhasználni, csak az ezen felüli vízmennyiséget javasoljuk a közcsatornába vezetni.

A területfejlesztés vízvezetését biztosító javasolt csatornahálózatát a „*Közműfejlesztési javaslat. Víziközművek helyszínrajza.*” című tervünkön ábrázoltuk.

ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK

ELŐZMÉNYEK

Jelen munkafázist megelőzően készítettük el a szabályozási koncepció által érintet területre vonatkozó vizsgálati anyagrészeket, melyben rögzítettük valamennyi, – az energia közműhálózatok vonatkozásában – szakági szolgáltatónál fellelhető és nyilvántartásukban szereplő alapadatot, valamint helyszíni felméréseink eredményeit.

A tervezési területen jelenleg három oktatási intézmény, két ipari-munkahelyi terület és egy tervezett lakópark található. Az oktatási intézmények esetében további új bővítés távlatban sem várható. Az EGIS gyógyszergyár és a tervezett lakópark energia közműellátása hosszú távon is megoldottnak tekinthető. A Finommechanikai Vállalat Rt. Vállalkozási Park jellegű átalakulása jelenleg is folyamatosan történik, energia közmű igényét a fejlesztési területekkel együtt egységesen kezeljük.

A vizsgálati anyag rész megállapításai szerint rögzíthető, hogy a tervezési terület energiaellátása csak a jelenlegi beépítés követelményeit tudja kielégíteni, további területfejlesztés forrásoldali bővítés nélkül nem látható el energia közművekkel.

Általános adatok

A terület szabályozási tervkoncepciója szerint a fejlesztési elképzelések megvalósítása után a tervezési területen hét szerkezeti rendszerben kerülnek az új épületegységek felépítésre.

VILLAMOS ENERGIA

Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület és közvetlen környezetének villamosenergia-ellátását a Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomás szolgáltatja, mely jelenleg névleges kiterheltségének határán üzemel. Így a tervezett térségi fejlesztési igények kielégítéséhez jelentős mögöttes hálózatfejlesztés szükséges új középvezetési leágazó cellák kiépítésével.

Fentiek alapján a tervezési terület villamosenergia-ellátása a műszaki háttérbővítési munkálatok után történhet meg, a bővített 120/10 kV alállomástól indítandó új 10 kV-os hurokzáró kábelív kiépítésével az új kábelív szolgáltat majd primer feszültséget a tervezett új 10/0,4 kV-os transzformátorállomások részére.

Középfeszültségű ellátás

A tervezési terület középfeszültségű ellátása a lakótelep esetében és az ipari területeken megoldott, az ipari üzemek esetében a villamos energia mérése és szétosztása 10 kV-os feszültség szinten történik. Az EGIS gyógyszergyár esetében további bővítés nem várható. A Finommechanikai Vállalat Rt. – Vállalkozási Park részére még jelentős tartalék áll rendelkezésre, mely a meglévő 3 db transzformátorállomáson keresztül a jelenlegi ellátási egységes rendszer szerint vételezhető. Autonómitási törekvések esetében mód van arra is, hogy az új igénylők a villamosenergia-ellátásra közvetlenül az Elektromos Művekkel kössenek szolgáltatási szerződést.

Villamosenergia-igények

A területszabályozási tervkoncepció megvalósítása során kialakításra kerülő új épületek becsült villamosenergia-igénye az előző részletezés szerint:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Lakossági többlet igények | 4 300 kW |
| Intézményi többlet igények | 18 000 kW |

A tervezési terület összes többlet villamos energiaigénye mintegy: 22.300 kW

Ezek az igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített gépészeti -; lég és víz, kezelő -; installációs -; és világítási - berendezések, valamint az egyes lakás -; és ingatlan - tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

Ennek a becsült teljesítménynek szolgáltatásához a fenti hálózatbővítés és műszaki háttérfejlesztés után, a tervezési területen meglévő 2127. sz. állomás elbontását -; illetve a 4041. sz. 10/0,4 kV-os TR állomás bővítését – követően, a tervezett új 10 kV-os hurokzáró kábelívvel táplált, mintegy tizenhat új 10/0,4 kV-os, épületben elhelyezett, vagy épített-házias transzformátorállomás telepítése szükséges a tervezési területre a mellékelt szakági tervlapon rögzítettek szerint. A transzformátorállomásokat

üzemviteli szempontból a tervezett épületek pincei szintjén, közvetlen közterületi megközelítés biztosításával kell elhelyezni.

A fenti becsült villamos energiaigények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -, és hálózati – viszonyainak függvényében megváltozhatnak.

A középvezettségű hálózatok, és berendezések további tervezési, és kivitelezési munkálatai során be kell tartani a Villamosenergia Szolgáltatási Törvény és a vonatkozó szakági Miniszteri, és Törvényerejű rendeletekben, a szakági Kormány - rendeletekben, továbbá az MSz.151; az MSz.-EN.60076/2001; az MSz.-EN.2364/2003; és az MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített előírásokat.

Közvilágítás

Vizsgálati anyagrészünk eredményeinek tanúsága szerint a Kerepesi út, a Gyakorló utca és a Gyógyszergyári utca egyes szakaszainak közvilágítása minősíthető megfelelőnek. A várhatóan megnövekvő közúti forgalom miatt, valamint a meglévő közvilágítás jelenlegi minőségéből adódóan a Fehér út és Keresztúri út érintett szakaszán, valamint a tervezett új útszakaszon új, illetve a meglévő közvilágítási hálózatok teljes átépítése szükséges a vonatkozó szabványokban rögzített világítástechnikai előírásoknak megfelelően. A szükséges megvilágítási értékek eléréséhez megfelelő teljesítményű, nátrium fényforrásos, egyedi jellegű világítótestek és formatervezett 9-11 m fénypontmagasságú lámpaoszlopok alkalmazásával és legalább a III, kategóriát elérő paramétereket biztosító 0,15-ös határegyenletességet nyújtó hálózatokat és berendezéseket kell telepíteni.

A tervezett közvilágítás megoldásmódjai:

Kétoldalas, váltott elrendezésű oszlopokkal a Fehér úton, a Keresztúri úton és a Gyógyszergyári utcán. Egyoldalas elrendezésű oszlopokkal a tervezett forgalmi utakon.

Oszlopfejes lámpaoszlopokkal a belső feltáró és a gyalogos utakon.

A fényvédelmi követelmények betartása érdekében az alábbiakat kívánjuk rögzíteni:

Egy potenciális észlelő felé csak lefele irányuló fénysugarak érkezhetnek, melyeknek a függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70°-ot. Nem engedhető meg a közvetlenül a talajon, vagy a talajban elhelyezett, felfelé világító lámpatest alkalmazása.

A világítótestek átlátszó burája még díszvilágítási lámpatest esetében sem nyúlhat túl a felső árnyékoló szerkezet függőleges síkjánál.

Térvilágítás

A kialakításra kerülő sportterületen, a gyalogos utakon és a tervezett belső feltáró utak megvilágítására térvilágítás jellegű közvilágítási hálózatokat kell kiépíteni ugyancsak nátrium fényforrásos, 6 m fénypontmagasságú, egyedi jellegű, formatervezett lámpatestekkel és kandelábertartószerkezetek alkalmazásával.

HŐENERGIA

Jelen tervünk által érintett területen belül a beépítési volumennek megfelelően egyrészt központi jellegű (főleg az intézményi és ipari épületek esetében) másrészt egyedi jellegű hőenergia ellátó rendszerek valósultak meg. A hőenergia előállítás primer energiahordozója a tervezési terület északi részén, valamint az EGIS Gyógyszergyár területein – távhőenergia, és a vezetékes földgáz, míg a további területi egységeken, a vezetékes földgáz.

Jelentős változás várható a Finommechanikai Vállalat Rt. – Vállalkozási Park hőenergia ellátása esetében, ahol a pakura tüzelésű kazánház felszámolásra kerül és a jelenleg üzemelő központi hőellátás helyett egyedi telepítésű földgáztüzelésű kazánházakkal történik majd a technológiai, fűtési és szociális jellegű hőenergia előállítása.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

Nagynyomású földgázvezeték hálózat

A már említett fővárosi 40 bar-os NA500 acél körvezeték déli összekötő – a Mátyásföldi GOV átadó állomástól a Salgótarjáni úti FŐGÁZ átadó állomáshoz csatlakozó – szakasza a Keresztúri út - Fehér köz - Albertirsai út nyomvonalon szeli át a vizsgált területet, részére a Fővárosi Gázművek Rt. előzetes nyilatkozata szerint 20,0-20,0 m-es biztonsági övezet fenntartása szükséges.

Vizsgálati tervanyagunkban rögzítettek szerint a rendezési területen földgázhálózati ellátás szempontjából két nyomásfokozatú vezetékhalózat üzemel.

Az intézményi és ipari jellegű épületek hőellátó központjai jórészt a nagyközép-nyomású hálózatról, míg a további, illetve a lakossági ellátás, valamint a Finommechanikai Vállalat Rt. kisnyomású földgázvezeték hálózatokról kapnak gázellátást.

Programtervünk kidolgozása során továbbra is figyelembe vettük ezt az adottságot, melynek megfelelően a tervezett új intézményi jellegű épületek ellátása nagyközépnomáson, míg az új lakóparkon belül és a Finommechanikai Vállalat Rt. – Vállalkozási Park területén belül „ipari” nyomásszabályozókon keresztül kisnyomású vezetékhalózatokon keresztül történik.

Az EGIS gyártelep földgázellátása megoldott, bővítés nem várható. A Finommechanikai Vállalat Rt. tehát a jelenleg üzemelő pakura tüzelésű hőtermelő bázisát felszámolja. A Vállalkozási Park földgázigényét a fejlesztési területekkel együtt egységesen kezeljük.

Földgázigények

A tervezési terület új épületei részére szükséges földgáz mennyiség jelen szabályozási terv szintjén becsülve:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Lakóépületek részére | 1.400 nm ³ /ó |
| Intézményi épületek részére | 2.700 nm ³ /ó |
| Összes becsült földgázigény: | 4,100 nm³/ó |

Ez az igény a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá

a beépített gépészeti-, lég-, és vízkezelő; az installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan, és lakástulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhat.

Az intézményi jellegű épületek közvetlen földgázellátását a mellékelt szakági tervlapunkon rögzítettek szerint, a meglévő nagyközépnomású gerincvezetésekről indított új PE vezetékhalozatokkal terveztük meg.

A tervezett új lakóépületek földgázellátására új gáznyomás szabályozó berendezés telepítése, továbbá az innen indított új növelt kisnyomású PE vezetékhalozatot kell kiépíteni.

A fenti becsült földgáz igények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében, megváltozhatnak.

A földgáz hálózatok, és berendezések további tervezési, és kivitelezési munkálatai során be kell tartani a Földgáz Szolgáltatási Törvény és a vonatkozó szakági Miniszteri, és Törvényerejű rendeletekben, a szakági Kormányrendeletekben, és a 2003. évi XLII. sz. törvényben; valamint az MSz.7487 számú magyar szabványban rögzített előírásokat.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

Figyelembe véve a sport-szabadidő központ és egyéb létesítmények tekintélyes mennyiségű hő- és melegvíz igényét, törekedni kell a hőigények kielégítésének megoldásmódjai során a megújuló energiaforrások bevonására is. Ez egyedi esetekben passzív kollektorok beépítésével is megoldható.

Célszerű lenne azonban vízkutatási program beindítása a tervezési területen. A kutatási eredményektől függően megfelelő geológiai adottságok esetében akár az anyagkihozatal nélküli technológia, és hőszivattyús hőkinyerő rendszerek alkalmazásával jelentős energia megtakarítás érhető el.

Különleges rendeltetésű hálózatok

A vizsgált területen, a Fehér úton „BKV” energiaátviteli hírközlő és a Gyakorló utcában „ELMŰ” hírközlő kábelhálózatok haladnak a vonatkozó szakági tervlapon rögzítettek szerint. A hálózatok zavartalan üzemvitelére és épségére a terv megvalósítása során különös gondot kell fordítani.

Nyomvonal korrekciók

A tervezett útépitési és út szélesítési munkálatokkal kapcsolatban a meglévő közműhálózatok esetében is jelentős nyomvonal korrekciókra kell számítani, melyeket a későbbi tervfázisok folyamán részletesen vizsgálni szükséges. Jelenleg a Fehér út szélesítésével kapcsolatban ilyen jellegű tervanyag a FŐMTERV 21.99.427 T.sz. és 01-21-I001-Isz. áll rendelkezésre.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

Távközlés

A tervezési terület távbeszélő-hálózati ellátása 100%-osnak minősíthető, az Első Pesti Telefontársaság a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt.

Igény esetén mód van ISDN rendszerű hálózati csatlakozásra, illetve a távbeszélő-hálózatokon keresztül lehet igénybe venni az Internet és ezen belül az e-mail szolgáltatásokat.

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során kialakításra kerülő új létesítmények távközlési fővonal igényei az alábbiak szerint becsülhetők

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során kialakításra kerülő új létesítmények távközlési fővonal igényei az alábbiak szerint becsülhetők

Lakóépületek becsült távközlési igénye: 1.380 fővonal

Intézményi épületek becsült távközlési igénye: 1.270 fővonal

a tervezési terület összes többlet távközlési igénye: 2.650 analóg egyenértékű fővonal

Ezek az igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, rendeltetése következtében, továbbá a beépített installációs távközlési - berendezések, valamint az egyes ingatlan -; és lakás - tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

A fenti becsült távközlési igények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldás a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási, és hálózati viszonyainak függvényében megváltozhat.

A vonatkozó jogszabályi háttér: a mindenkori hatályos Távközlési Törvény, a vonatkozó szakági Kormány -; és Miniszeri rendeletek, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.

Ezek értelmében hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámának és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.

A rendelkezésre álló terület, a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zóldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, elhelyezésére alkalmas területsávja.

Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.

A tervezett épületen belüli tevékenységek megoszlásának ismeretében (a továbbtervezés során) lehet meghatározni a tényleges szükségletet és azon belül az analóg-ISDN vonalak szám szerinti megoszlását.

Mobil távközlés

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom hazai Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudtunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk.

Fentiek következtében a szabályozási terület mobil hálózati ellátására közterületen újabb bázis állomás, vagy antenna berendezés elhelyezésével nem számolunk a közmű vizsgálatunk által érintett területen belül.

A szolgáltatások minőségének javítása érdekében szükséges további mobil-távközlési bázis állomások, és antenna berendezések elhelyezését önálló tartószerkezetekre nem javasoljuk.

A tervezet új épületek tetőszerkezetein történő elhelyezések lehetőségeit, a mindenkori hatályos jogszabályok (jelenleg a módosított, 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, és a szintén módosított, 46/1997 (XII. 29.) KTM illetve az ÖTM rendeletek) ide vonatkozó alpontjai rögzítik, fenti jogszabályokban biztosított lehetőségeket jelen szakági terveinkben korlátozni nem kívánjuk.

A rendelet 1.sz. melléklet III. fejezet 5. pontja szerint építési engedély és bejelentés nélkül végezhető:

- antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és
- műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és
- antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli.

Hírközlés

A tervezési területen létesítendő intézményi épületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását, így megoldható a központi felügyelet, szelektív behatárolás és a szükséges azonnali beavatkozások megtétele bármilyen hiba, vagy rendellenesség esetén.

Telekommunikáció

A telekommunikációs szolgáltatások biztosítása érdekében nagyközösségi telekommunikációs rendszer és hálózat megvalósításával számolunk, mely csatlakozik a területen már korábban kiépített kábeltelevíziós hálózathoz és így alkalmas valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsor továbbítására valamennyi előfizető részére.

Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs rendszerek kábelvezetékeit a távközlési hálózatok nyomvonaláival azonos módon, velük párhuzamosan kell kiépíteni.

RAJZI MELLÉKLETEK

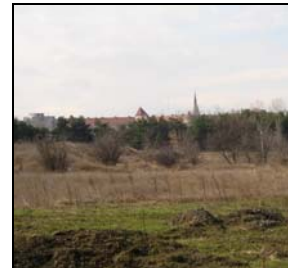
(Lásd külön)

| | |
|---|-----------|
| Vizsgálati összefoglaló | M=1:2.500 |
| Környezetalakítási és beépítési javaslat | M=1:2.000 |
| Közművizsgálatok | M=1:4.000 |
| Közműfejlesztési javaslatok | |
| Víziközművek helyszínrajza | M=1:4.000 |
| Energiaközművek, hírközlés helyszínrajza | M=1:4.000 |
| Közlekedési vizsgálat (jelenlegi forgalmi rend) | M=1:2.000 |
| Közlekedési javaslat (tervezett forgalmi rend) | M=1:2.000 |

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



**BUDAPEST X. KER. KŐBÁNYA
FEHÉR ÚT – GYAKORLÓ UTCA
– KERESZTÚRI ÚT – MÁV
VASÚTVONAL ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET,
FEHÉR ÚT KELETI OLDAL
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI
TERVE (KSZT)**



**MŰLEÍRÁS/KULTURÁLIS
ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÁSTANULMÁNY**

Érv. 9.§ (3) szerinti
véleményezésre!
Bizottsági véleményezésre!

BUDAPEST, 2012. FEBRUÁR HÓ

MEGREDELŐ: BUDAPEST X. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁLTERVEZŐ: MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.

TERVEZŐK:

| | | | | |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------|
| örökségvédelem | Frankó Ákos | MERCEDES ÉS TSA BT. | NKÖM ikt.sz.: 8166-5/2009 | ..... |
| régészet | Adorjánné Gyuricza Anna | | Eng. száma: Sz-82/2003 | ..... |
| településrendezés | Massányi Katalin | MŰ-HELY ZRT. | TT/1É 01-3939 | ..... |
| | Nagy Béla dr. | MŰ-HELY ZRT. | TT1-01-0022/06 | ..... |
| kert- és tájépítészeti | Sólyom Rudolf | MŰ-HELY ZRT. | K2-01-5131/06 | ..... |
| környezetvédelem | Sólyom Rudolf | MŰ-HELY ZRT. | K2-01-5131/06 | ..... |
| közlekedés | Szegő János | KÖZLEKEDÉS KFT. | 01-3418, TRk-T, KÉ-T | ..... |
| | Hársing Judit | KÖZLEKEDÉS KFT. | 01-3417, TRk-T, KÉ-T | ..... |
| víziközmű-rendszer | Nemes Attila | MŰ-HELY ZRT. | 01-0768, TV-T | ..... |
| energiaellátás, hírközlés | Tóth Sándor | IKON BT. | 01-7443, TE-T, TH-T | ..... |

MUNKATÁRSÁK: Varga Zoltán MŰ-HELY ZRT.
Zahumenszky Dávid MŰ-HELY ZRT.

VEZÉRIGAZGATÓ: Nagy Béla dr. MŰ-HELY ZRT.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|-----------|
| ÖRÖKSÉGVÉDELEM | 4 |
| 1. VIZSGÁLAT | 4 |
| A) TÖRTÉNELEM | 4 |
| B) TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT – TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK..... | 19 |
| C) TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK..... | 21 |
| D) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT: | 26 |
| E) TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK;..... | 27 |
| F) VÉDETTSEGEK: MŰEMLEKI VÉDELEM (TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDETTség) – AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE:..... | 29 |
| H) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSRÉNSZERÉBEN: | 29 |
| 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK..... | 30 |
| A) TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK | 30 |
| B) TERÜLETHASZNÁLATI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSOK | 30 |
| C) INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK | 30 |
| D) NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA..... | 31 |
| 3. HATÁSELEMZÉS..... | 31 |
| A) TÖRTÉNETI, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETELMÉNYEK..... | 31 |
| B) TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK..... | 31 |
| C) A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI | 32 |
| D) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI..... | 32 |
| E) TÖRTÉNETI, TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA | 32 |
| F) MŰEMLEKI EGYÜTTESEK, MŰEMLEKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN – G) MŰEMLEKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI:..... | 32 |
| H) TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI..... | 32 |
| 4. ÖSSZEFOGLALÁS..... | 33 |
| 5. NYILATKOZAT | 35 |
| RÉGÉSZET | 36 |
| 1. VIZSGÁLAT | 36 |
| A) TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG, AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE..... | 36 |
| B) VÉDETTSEGEK; TERÜLETI ÉS EGYEDI..... | 37 |
| C) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS-RÉNSZERÉBEN | 38 |
| 2. HATÁSELEMZÉS..... | 41 |
| A) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI..... | 41 |
| 3. ÖSSZEFOGLALÓ | 42 |
| 4. NYILATKOZAT | 42 |

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

I. VIZSGÁLAT

A) TÖRTÉNELEM

A tervezési terület a főváros X. kerületében, Kőbánya északi határán, a Fehér út – Kerepesi út – Körvasút – MÁV vasútvonal által határolt térségben helyezkedik el.

Budapest honfoglaláskortól, illetőleg az államalapítástól kezdődő életében az 1686. év, a török uralom alól való felszabadulás fontos határdátum: tulajdonképpen az 1686. évvel kezdődik a Duna két partján elterülő három város – Óbuda, Buda és Pest – újkori települési élete.

A török uralmat követően, a XVIII. század folyamán, a mai Belváros újjáépítése mellett jelentős eseményként könyvelhető el a Külváros, illetőleg a külvárosok – a Józsefváros, a Terézváros, s legutoljára a Ferencváros – megszületése, melyek a városba vezető országos jelentőségű főútvonalak mentén és azok közeiben keltek életre. Elsőre a mai Üllői út és a Kerepesi út által határolt területen a mai Baross utcával, mint szerkezeti tengellyel az Alsó Külváros (1777 óta Józsefváros¹), másodikként a Kerepesi út és a Váci országút közötti területen a Király utcával, mint szerkezeti tengellyel a Felső Külváros (1777 óta Terézváros²) kelt életre, később pedig az Üllői út és a Duna közötti területen a Soroksári út belső folytatásával, a mai Ráday utcával, mint szerkezeti tengellyel az 1792-ben Ferencvároshoz elnevezett városrész jött létre³.

Pest városához hasonlóan Kőbánya múltja is a középkorba ágyazódik, mai településépítészete azonban az Alsó Külvároshoz, vagyis a Józsefvároshoz kapcsolódva a XVIII. század harmincas éveitől kezdődően alakult ki.

A mai Kőbánya egykoron a Rákosmező része volt, amely „...hajdan nem azzal a kiterjedéssel bírt, mint ma. Régi okiratokból, történeti leírásokból tudjuk, hogy a Duna felé egészen a Rókus kórházig, sőt azon túl a Szent Péter-, később Hatvani-, jelenleg a Kossuth utcáig is elhúzódott. Keleti irányú kiterjedését pedig, azok a falvak és községek mutatják, melyek ma is Rákos előnévvel vannak felruházva.”⁴ A területért a „...török uralom után Wattay János, Grassalkovich Antal, Biniczky Tamás pereskedett...Végül 1739-ben Grassalkovich Antal egyezett meg Pest városával.”⁵ „Erre vonatkozólag egy 1741. évi május 5.-én kelt német szövegű jegyzőkönyv maradt fenn, mely magyar fordításban körülbelül a következőleg hangzik: „Az itteni Kőbányát a város nagy teherrel bírja, amennyiben e miatt

¹ Szerk.: Tóth Endréné: Budapest enciklopédia. Corvina Kiadó, 1970. 74. oldal.

² i.m.: 339. oldal.

³ i.m.: 74. oldal.

⁴ Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 7. oldal.

⁵ Budapest lexikon. Első kötet. A-K második bővített, átdolgozott kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. 712. oldal.

a város a Personalis úrral nagy perbe volt bonyolítva és azt másképpen nem kaphatta, mint egy nagy tőkének kifizetése és az itt bírt házának minden követelésektől való mentesítése által, mely tehát az egész polgárságnak viselnie kell, eltekintve a körülbelül ezer forint költségektől, mely a keletkezett per továbbvitelére fordítania kellett és így Kőbánya tulajdonképpen a városterületnek újabb szerzeménye.” Láthatjuk ezekből, hogy IV. Béla és I. Lipót király kiváltságlevele dacára Kőbányát pénzen kellett a városnak megvásárolni és ezek alapján Kőbánya szerzett birtoknak tekinthető.”⁶

A „...kőbányák nélkül talán nem is fejlődött volna ki ez a városrész, mert a kivájt üregek vonzották ide eleinte a borkereskedőket, később pedig a hatalmas kiterjedésű sörgyárakat, melyek Kőbánya nevét világhírűvé tették...A kőbányai dombok gazdag mészkő tartalmát már a tatárjárás idejében, vagy talán már jóval előbb is felismerhették, sőt talán már mívelték is. Ha elfogadjuk azt az álláspontot, hogy IV. Béla király ismeretes aranybullájában Kőér alatt a mai Kőbánya értendő, akkor bizonyítékot nyerünk ahhoz, hogy a kőbányákat már akkor is ismerték. A török uralom alatt már erősen mívelték és erre vonatkozólag történeti bizonyítékokkal is rendelkezünk. Kecskemét református templomához a köveket Kőbányáról vitték a XVII. század második felében a budai basa engedelmével. A szadaiak is ebből a kőből építették templomukat szintén ebben az időben. Ettől az időtől fogva folyamatosan mívelték, mely körülmény nem csekély befolyással volt Pest fejlődésére is.”⁷

A XVIII. századtól kezdve Kőbánya másik jelentős gazdasági forrása a szőlőtermesztés és a bortermelés volt. „Mikor kezdték a kőbányai dombokat szőlővel beültetni, azt teljes pontossággal nagyon nehéz megállapítani, de a XVIII. század elején már nagy kiterjedésű szőlők borították e helyet. Rómer Régi Pestjéhez csatolt térképen – mely Pestet 1752-ben ábrázolja – az egész Óhegy szőlőkkel van beültetve. Patacsich József Sz. kir Pest város leírásában 1831-ben Kőbányáról a következőket írja: „Egy óra távolságra napkeletnek szembe tűnik egy dombsor, mely az ott lévő kőbányákról Kőbányának neveztetik: ezen dombok egy több száz lépésnyi szélességű völgy által két részre osztatnak, balfelől fekszik az úgynevezett Óhegy, jobb felől pedig az Új-hegy, az elsőnek a kiterjedése 843 ½ □ hold, a másodiknak pedig 117 ¼ □ hold, ezen 960 ¾ □ hold nagyságú földnek nagy része szőlő tőkékkel van beültetve: - és noha ezen dombokon általjában véve esztendőnként 20-30.000 akó jó asztali bor terem, mindazonáltal ezen szőlőket némelly borkereskedőkön és Kapásokon kívül igen kevesen munkáltattják haszonnal, hanem azokat mulatság okáért tartják.”⁸ Tényleg a kőbányai szőlőbirtokosok nagy része úgy ebben, mint pedig a későbbi időkben is tekintélyes pesti polgár volt, akik nem gazdálkodás- és nyereszkesedés céljából, hanem inkább kedvtelésből tartották szőlőkertjeiket. A szőlőtermesztés a XIX. század hetvenes éveire sokat veszített korábbi jelentőségéből. „A szőlőtermelés hanyatlása ebben az időben a gyárak terjeszkedésében keresendő. A városszabályozási terv Kőbányát ipartelepnek jelölte ki s így dacára annak, hogy Kőbánya ebben az időben még

⁶ Dausz Gyula: Kőbánya multja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 23. oldal.

⁷ i.m.: 27-28. oldal.

⁸ i. m.: 39-41. oldal.

kifejezetten szőlőhegy volt, a gyárak mindinkább terjeszkedni kezdtek. A főváros már ezekben az években foglalkozni kezdett Kőbánya szőlőhegyi jellegének megszüntetésével, hogy így a szabad területen iparvállalatok terjeszkedésének és további letelepedésének semmi sem álljon útjában. Hosszas tárgyalások következtek, mert a szőlőhegy birtokosainak nagy része a szőlőhegyi jelleg megtartása mellett foglalt állást.⁹ A szőlőbirtokosok beadványa „...a középítési bizottmány elé került, mely 1875.junius 11.-én foglalkozott a kérdéssel és a szőlőbirtokosok által ajánlott határvonalak kijelölése mellett foglalt állást. A tanács azonban ezt az álláspontot nem tartotta helyesnek...”¹⁰ és olyan javaslattal állt a közgyűlés elé, „...hogya a szőlőművelési terület és gyári telepítvény közötti választóvonal felállításának eszméje, mint az iparra gátló, sőt azt veszélyeztethető – elejtsessék, s mondassék ki, hogy gyári és ipartelepítvények Kőbánya egész területén s így a szőlőművelési területen belül is szabadon létesíthessenek, s ebből kifolyólag a kőbányai területen létező telkeknek a felosztása illetve használata a főváros bármely más területén érvényben lévő szabályoknak megfelelően, s így tehát minden speciális úgy az iparra, mint egyes telektulajdonosokra hátrányos korlátozások nélkül megengedhető.” A közgyűlés 1875. évi 555. kg. sz. alatt az előterjesztést teljes egészében elfogadta és ezzel megpecsételte a szőlőhegy sorsát. Az ipari vállalatok évről-évre szaporodtak s mindinkább több tért foglaltak el a szőlőművelés területéből. Ma már az egykor híres bortermőhely szőlőhegyeit gyárak kéményei borítják és Kőbánya egész bortermelése a volt fővárosi, jelenleg állami szőlőtelepre szorítkozik.¹¹

A XIX. század folyamán Kőbánya gazdasági életének harmadik jelentős forrása a sertéskereskedelem lett. „A XVIII. század végén Pestváros tanácsa rendőri és egészségi tekintetből elrendelte, hogy a sertéskereskedők sertéseiket a városban volt lakóházaikból a Hatvani vámvonalon kívüli mezőségre kötelesek kitelepíteni. Ez a sertésszállástelep ugyancsak a városi tanács rendeletére 1819-ben a Gyállay út (jelenleg Gyáli út) és a sertéstavak közötti térségre helyeztetett át, hol a város maga is épített nagyobb sertésszállásokat. Ez a hely az Üllői út környékén, a mai Népligeten túl fekvő terület volt. A telepről a sertéseket csak nagy nehézségekkel lehetett külföldre szállítani, valamint a sertések ideszállítása is sok bajjal járt, mert nagyon messze volt a teleptől a vasút. Ezért az 50-es évek vége felé több kereskedő a kőbányai állomás mellett vásárolt telket és itt állított fel sertésszállásokat. Ezek a telepek azonban nem a jelenlegi sertésszállások területén, hanem azzal szemben a vasút baloldalán, a mai Kápolna utca és Alsóvaspálya utca által határolt területen feküdtek. A tulajdonosok nemcsak sertéskereskedők, hanem vendéglősök és szállodások voltak, kik a vidékről feljövő sertéskereskedőknek szállást adtak és nagykiterjedésű sertésszállásaikban sertéseiket is elhelyezték.”¹² A kőbányai birtokosok és nyaralók tulajdonosainak panaszaira a tanács új helyet jelölt ki a sertésszállásokra. „A városi tanács a már 1858-ban kijelölt helyet parcelláztatta és a telkeket

⁹ i. m.: 50-51. oldal.

¹⁰ i. m.: 51. oldal.

¹¹ i. m.: 56. oldal.

¹² i. m.: 79. oldal

1862. augusztus 27.-én megtartott árverésen a legtöbbet ígérőnek eladta s egyszersmind a baloldali sertésszállásokat betiltotta. A betiltást később a helytartótanács is végérvényesen helybenhagyta.¹³ „A sertésszállások rövid idő alatt felépültek és a sertéstelep kedvező helyzeténél fogva egyre nagyobb arányokban növekedett, úgy, hogy az országos sertéskereskedelem központjává fejlődött. Különösen nagy lendületet nyert 1869-ben az „Első Magyar Sertéshízló Részvénytársaság” megalakulása után. A sertésforgalom emelkedését nagyban előmozdította azon körülmény is, hogy a szerbiai és román sertésforgalmat sikerült Budapest felé terelni. A 80-as évek felé a sertésszállások területe nagyon kicsinek bizonyult és ezért a főváros 1877-ben és a következőévekben továbbfejlesztését határozta el. A sertésszállásoktól az Üllői-út felé eső terület egy részét felosztották és 1877. március 22.-én és 23.-án, továbbá 1882. április 12.-én a felosztott terület egy részét árverés útján már el is adták. Az árverési feltételeket az árverezők oly kikötésekkel írták alá, hogy a főváros köteles rövid idő alatt a szállások közötti utakat kiépíteni. Ez meg is történt és az 1890-es években a sertésszállások területe egészen az Üllői-útig terjedt és egyszerre 180.000 drb. sertés befogadására volt alkalmas.”¹⁴ „A forgalom...évről-évre emelkedett egészen 1894-ig, mikor tetőpontját érte el. Az 1895. évben azonban rettenetes csapás érte a kőbányai sertéskereskedelmet. Kiütött a sertésvész, melynek következtében 1895. április 22.-től augusztus 10.-éig 16.163 drb. sertés pusztult el. Ezt a csapást a kőbányai sertéskereskedelem soha sem tudta kiheverni. A kormány a hízalni való sertéseknek Kőbányára való szállítását nagyon megnehezítette, Németország és Ausztria pedig a sertésvészre való hivatkozással a magyar bevétel elől elzárták piacukat. A sertésvész ellen – mely akkor Magyarország több vidékén fellépett – a sertésvásártelep decentralizálásával igyekezett küzdeni a kormány. Az ország több részén kisebb-nagyobb sertéshízló telepek keletkeztek ebben az időben, de a kőbányai sertéspiacot egyik sem tudta pótolni a legmesszebbmenő támogatás dacára sem. A sertésforgalom megoszlásának pedig az lett a természetes következménye, hogy a kőbányai sertéskereskedelem is egyre nagyobb hanyatlásnak indult.

Kőbányának a vérkeringését akasztotta meg a sertéskereskedelem pusztulása. Elképzelhetjük, mily csapást képezett a városrész lakóira a sertéskereskedelem hanyatlása és megbénulása, ha meggondoljuk, hogy a kőbányai sertéspiac 52 éves fennállása alatt 18 1/5 millió darab sertést hozott forgalomba körülbelül 2250 millió korona értékben. Hatalmas pénzösszeg ez, melynek jótéteményeiből mindenestre Kőbánya lakossága is kivette a maga részét.

A főváros a sertésvész kitörése után azonnal úgy látta, hogy Kőbányán a régi állapotokat többé visszaállítani nem lehet és ezért megindultak a tárgyalások egy új sertésszállástelep felállítására céljából. Szóba került a szállásnak Csepelszigetre való kitelepítése is, de ezt a tervet a kőbányai szállástulajdonosok nagyon ellenezték, mert még mindig reménykedtek abban, hogy a kőbányai sertéskereskedelem régi fényét talán-talán sikerül visszaállítani. Ez a remény azonban csak ábránd maradt és jelenleg már úgy fest a helyzet, hogy a sertéskereskedelem végleg megszűnik. A főváros

¹³ i. m.: 83. oldal.

¹⁴ i. m.: 85-86. oldal.

már törölte is a telekkönyvi korlátozást s így rövidesen egészen új városrész fog felépülni a régi sertésszállások romjain...¹⁵

„Már fekvésénél fogva a természettől gazdagon meg van áldva Kőbánya azon kellékekkel, melyek a nagyobbszabású ipar fejlődéséhez megkívántatnak. Földrajzi fekvése megengedi a gyárvállalatok terjeszkedését, a vasúthálózat gazdagsága, az egyes állomások kedvező fekvése mind olyan tényezők, melyek nagy befolyással voltak a városrész iparának fejlődésére. Ennek a kedvező helyzetnek tulajdoníthatjuk, hogy az ipar aránylag rövid idő alatt oly hatalmas fejlődésen ment keresztül, hogy fejlettsége ma már az elsők között áll az országban. Nemcsak a gyárak nagy száma, hanem az egyes iparágak kiváló jelentősége is az ország iparának egyik gócpontjává teszik Kőbányát.

A városrész iparának első nyomait már abban az időben megtaláljuk, mikor Budapesten gyáriparról beszélni sem lehetett. A XIX. század első éveiben Budapest iparosai úgyszólván mindent kézi szerszámokkal készítettek, gyárakat csak itt-ott állítottak fel, s Kőbányán már ebben az időben megtaláljuk az első téglagyárakat, melyeket a nagymennyiségű és könnyen felszínre hozható agyag vonzott ide. Az első téglagyárak felállítását követően, az ötvenes években felépültek az első sörgyárak, melyek a kőbányászat idejéből visszamaradt hatalmas pincék miatt keresve sem találhattak volna jobb helyet a letelepülésre. A hatvanas évek vége felé felépültek a kőbányai-úton az első vasgyárak, melyek a mai hatalmas vasgyárak első alapjait képezték. A városrész belső részein ebben az időben még nem telepedhettek le a gyárak, mert Kőbánya szőlőhegy volt, hol a gyárüzemhez szükséges telepengedély elnyerése nagy nehézségekbe ütközött. Nagy lendületet adott éppen azért az ipar fejlődésének a főváros közgyűlésének 1875. évi 555. kgy. sz. határozata, melylyel Kőbánya szőlőhegyi jellegét megszüntette s kimondta, hogy a telkek Kőbánya területén bármily ipari célra szabadon felhasználhatók. Ettől az időtől kezdve az ipar egyre rohamosabb fejlődésnek indult, minden évben újabb iparágak honosodtak meg s jelenleg is egyre másra emelkednek a hatalmas iparvállalatok. Kőbányának jelenleg 77 nagyobb iparvállalata van..¹⁶

Kőbánya központja a mai Kőrösi Csoma Sándor útra támaszkodó, Ny-on és É-on vasútvonallal határolt, és 1864-ben a város tulajdonába visszakerült Ligettelkek felparcellázásával és az 1860-as évek végétől kezdődő beépítésével jött létre. Dausz Gyula 1913-ban a következőket írta a területről: „Ma már nemcsak egyenes, teljesen rendezett és fásoros utcák hasítják minden irányban e területet, hanem mindenféle modern házak és mondhatjuk paloták is emelkednek. Kőbányának szíve ez a terület. Itt van elhelyezve az előljáróság díszes palotája, itt emelkedik a gyönyörű katolikus templom s rövidesen itt épül fel az új gimnázium is. A kerületnek igazán magva ez a hely, mely körül arányosan csoportosulnak a városrész többi helyei. Teljes szépségében azonban csak akkor bontakozhat ki, ha a Keleti pályaudvar kihelyezésével megszűnik a gátló vasútvonal, mely terjedését a Kerepesi-út felé ez idő szerint teljesen lehetetlenné teszi..¹⁷

¹⁵ i. m.: 87-88. oldal.

¹⁶ i. m.: 177-178. oldal.

¹⁷ i. m.: 76. oldal.

A Rákos-patak nyugati oldalán, Kőbánya, Rákoskeresztúr és a Kerepesi út mentén fekvő Rákosfalva háromszögében fekvő Fehérúti dűlő – a XVIII. század végi és XIX. századi térképek szerint – a XIX. század végéig, XX. század elejéig ritka úthálózattal rendelkező, D-en és K-en vasútvonallal határolt beépítetlen terület volt. „A múlt század közepén a Rákos-vidék egy jelentős része Zsivora György ügyvéd-politikus birtoka volt, aki földjein kertészetből és tehenészetből álló mintagazdaságot tartott fenn. Zsivora, ki korának ismert mecénása, a művészek bőkezű pártfogója is volt, gyakran hívta rákosi birtokára vendégeskedni, mulatni színész- és művészbártaikat. Egy ilyen jól sikerült vendégeskedés után Szigligeti Ede színészben és bártaiban megérlelődött az elhatározás, hogy telepet alapítanak a jó levegőjű, tiszta és csendes rákosi mezőn. Ez, ha szabad így mondanunk, Rákosfalva alapításának romantikus története. Kevésbé romantikus változat szerint Zsivora olcsón vett birtokát, mikor azok értéke felszökött, felparcellázta és eladta a Budapest környékén letelepedni szándékozó sváb majoros gazdáknak. Ezzel vagyonát megháromszorozta, és megvetette egy, a város külterületén fekvő szerény kis település alapjait. A valóságban a betelepülés kétféle módja nem zárta ki egymást, de Rákosfalva történetére a második, a kevésbé romantikus változat a valóban jellemző. A színészalapítókra utalt Rákosfalva több régi utcaneve is, pl. Szigligeti, Megyeri, Kántorné utca. Ezekből napjainkra csak a Kántorné sétány maradt meg. Zsivora György emlékére a Zsivora park elnevezés őrzi. Rákosfalváról az első híradás Pest város törvényhatósága 1870. évi jelentésében olvasható miszerint a „Zsivora-féle rákosi birtok szabályoztatott és házhelyekre felosztott”. A következő évi jelentés már azt írja, hogy a Rákoson egy kis új városrész épül. A betelepülésnek ez az első hulláma az 1870-es évek közepéig tartott, közben fokozatosan kialakultak a városrész máig érvényes határai (Hajcsár út, Füredi út, Rákos-patak, Kerepesi út által bezárt háromszög) és megszilárdult utcahálózata is. A főváros létrehozásakor 1872-ben Rákosfalvát a VII. kerülethez, Erzsébetváros külterületéhez csatolták. (Közigazgatásilag ide tartozott egészen 1894-ig, mikor is egy újabb rendelkezés Kőbányának juttatta. Zuglóhoz 1930 óta, a főváros új kerületi beosztásának bevezetésétől tartozik.) A környező, elsősorban Pest megyei községekből érkező és Rákosfalván letelepedő, tehenészetrel és zöldségtermeléssel foglalkozó majorosgazdák bíztak abban, hogy Budapest népessége biztos piacot jelent termékeiknek, a tejnek, és a zöldségeknek. Ebben nem is tévedtek, hiszen a múlt század közepétől rohamosan nőtt Budapest lakossága, és élelmezése egyre több gondot okozott. Különösen a friss tej és zöldségfélék beszerzése volt nehéz, hiszen még nem voltak hűtőkocsik, így az árukat messziről nem szállíthatták. A város környéki falvak lakossága pedig már nem tudta a szükségleteket fedezni. Ezért az 1860-70-es években megindult a bolgárkertészek betelepülése a Rákos-vidékre, akik öntözésszerű zöldségtermelésükkel a kereslet nagy részét ki tudták elégíteni. Rákosfalva tehenészei pedig a főváros tejszükségletének egy nem jelentéktelen részét fedezték. (Rákosfalvának ez a szerepe Budapest élelmezésében, természetesen csökkenő mértékben, de egészen az 1940-es évekig fennmaradt. A városrész fejlődésének jelentős lökést adott az 1880-ban megnyílt Budapest-Cinkota helyi érdekű vasútvonal, melynek rákosfalvai megállójánál csinos állomásépületet emeltek. A vasút megkönnyítette a városközponttal való kapcsolatot, a nagyobb fővárosi piacokra való eljutást. A vasútállomás és

környéke idővel tényleges "faluközponttá" nőtte ki magát,.."¹⁸ A Keresztúri úttól Ny-ra fekvő terület egészen a Fehér útig „Katonai lovassági gyakorló tér” volt, a Fehér alsó részén pedig az 1910-es évek az „aviatikuskok telepe” terült el. Dausz Gyula az 1913-ban megjelent könyvében a következőket írja a tágabb térségről. „A Részvényserfőzővel szemben a Fehér-úti aluljárót láthatjuk, mely 1890-ben készült el. Az aluljárón át közlekednek a kocsik Kóbánya és Rákosfalva között; felette a máv. vonatai robognak keresztül. Az aluljáró mellett a vámház fekszik. A vámház után a Rákosmező következik, mely lovassági gyakorlótérül szolgál. Itt vannak elhelyezve a repülőgépek számára a hangárok, mert az 1910. év nyarán megtartott nemzetközi repülőverseny óta az a tér az aviatikusok állandó gyakorlólhelyéül szolgál. A „Hangárvaros” környékét a délutáni órákban az érdeklődők sokasága lepi el, mert ekkor gyakorolják magukat a pilóták. Az utóbbi időben az érdeklődés mintha egy kissé megcsappant volna...”¹⁹ Az „Aviatikai telep” vagy „Hangárvaros” – a Budapesti cím- és lakásjegyzék 1916. évi számának térképi melléklete szerint – a mai Fehér út és a Terebesi út találkozásánál terült el.

A térség, pontosabban a Keresztúri úttól K-re fekvő vidék területhasználatában jelentős változás történt 1913-ban, amikor a mai Egis gyógyszergyár elődjének számító Wander-gyár letelepült a mai Ladányi utcától D-re fekvő területre. „Az Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár – a mai EGIS – elődjét az 1865-ben alapított berni Dr. Albert Wander Rt. leányvállalataként 1913-ban létesítették, és az ipari méretű tápszergyártás hazai megteremtője lett.”²⁰

Az 1920-as évek végén a Kerepesi út mentén felépül a ma is álló református templom²¹, s valamikor az 1923 és 1937 közötti években felépül a mai Gyakorló utca és Hatház utca sarkán található hat db lakóépület, melyekben egykoron fővárosi szükséglakások voltak.

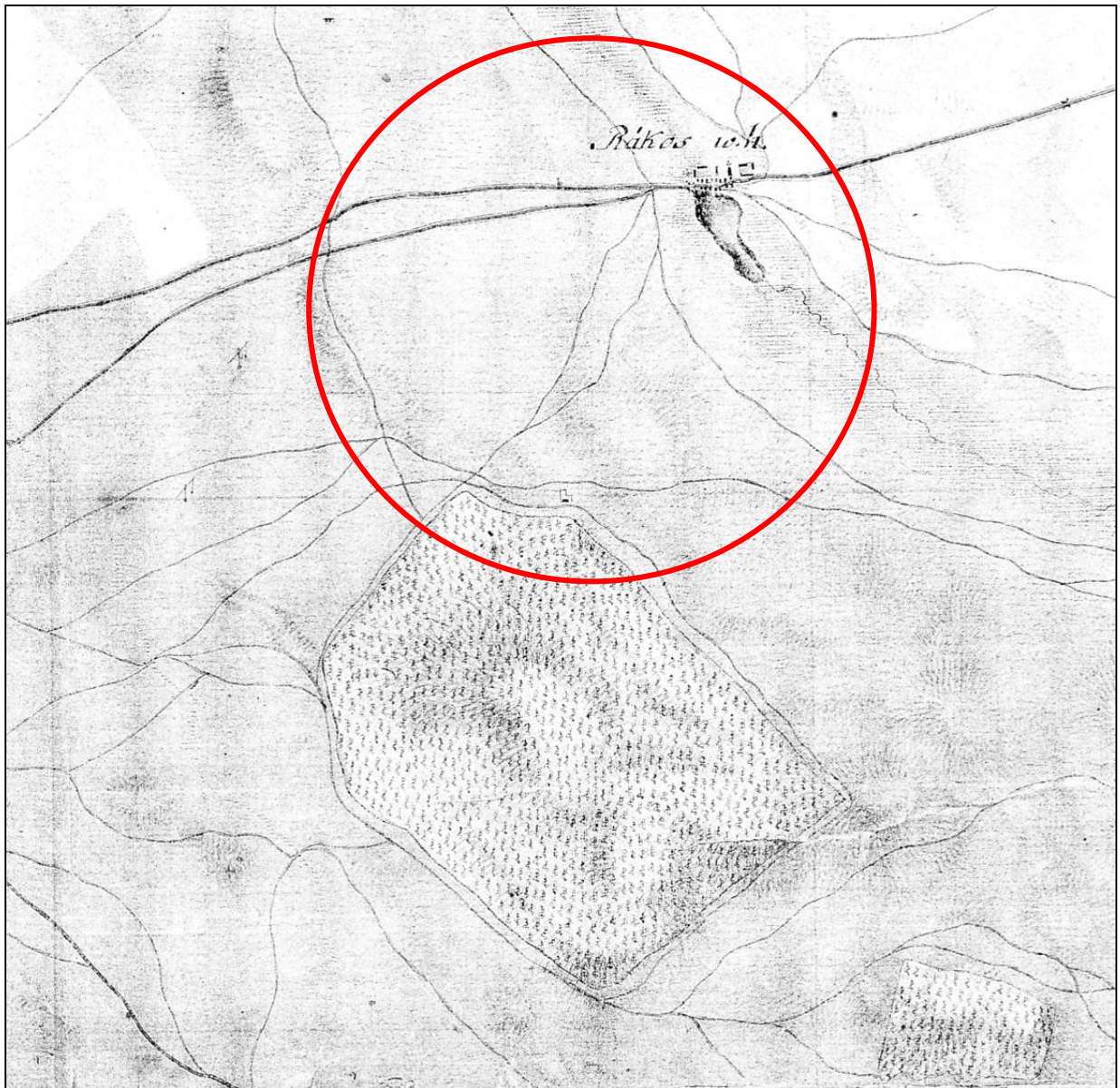
A terület mai formára való kialakulása, s benne az Örs vezér tér megszületése az 1950-es évekkel kezdődött, amikor a tér ÉNy-i részén, a Kerepesi út – Nagy Lajos király útja – Bánki Donát utca – Róna utca által határolt területen megépült a „szocreál” stílusú lakótelep. Az 1950-es évek elején felépült az elsődlegesen lakótorok gyártására, a későbbiekben pedig általánosan hadiipari híradástechnikai profilra váltó Finommechanikai Vállalat gyára a Gyakorló utca déli oldalán; a Gyógyszergyári út menti laktanya az 1970-es években települt a tervezési terület belső részére. Az 1970-es évek elejére elkészült a Metró, a HÉV végállomása pedig a Keleti pályaudvar mellől kikerült az Örs vezér tér ÉK-i oldalára. Nem sokkal később felépültek a Kerepesi út két oldalán elterülő lakótelepek, majd megnyílt a Sugár áruház, 2003-ban pedig a volt BKV autóbusz végállomás és a villamos forduló helyén megnyitotta kapuit az Árkád bevásárlóközpont és irodaház is.

¹⁸ <http://zugloportal.info/a-keruletrol/29-varosreszek/106-rakosfalva>.

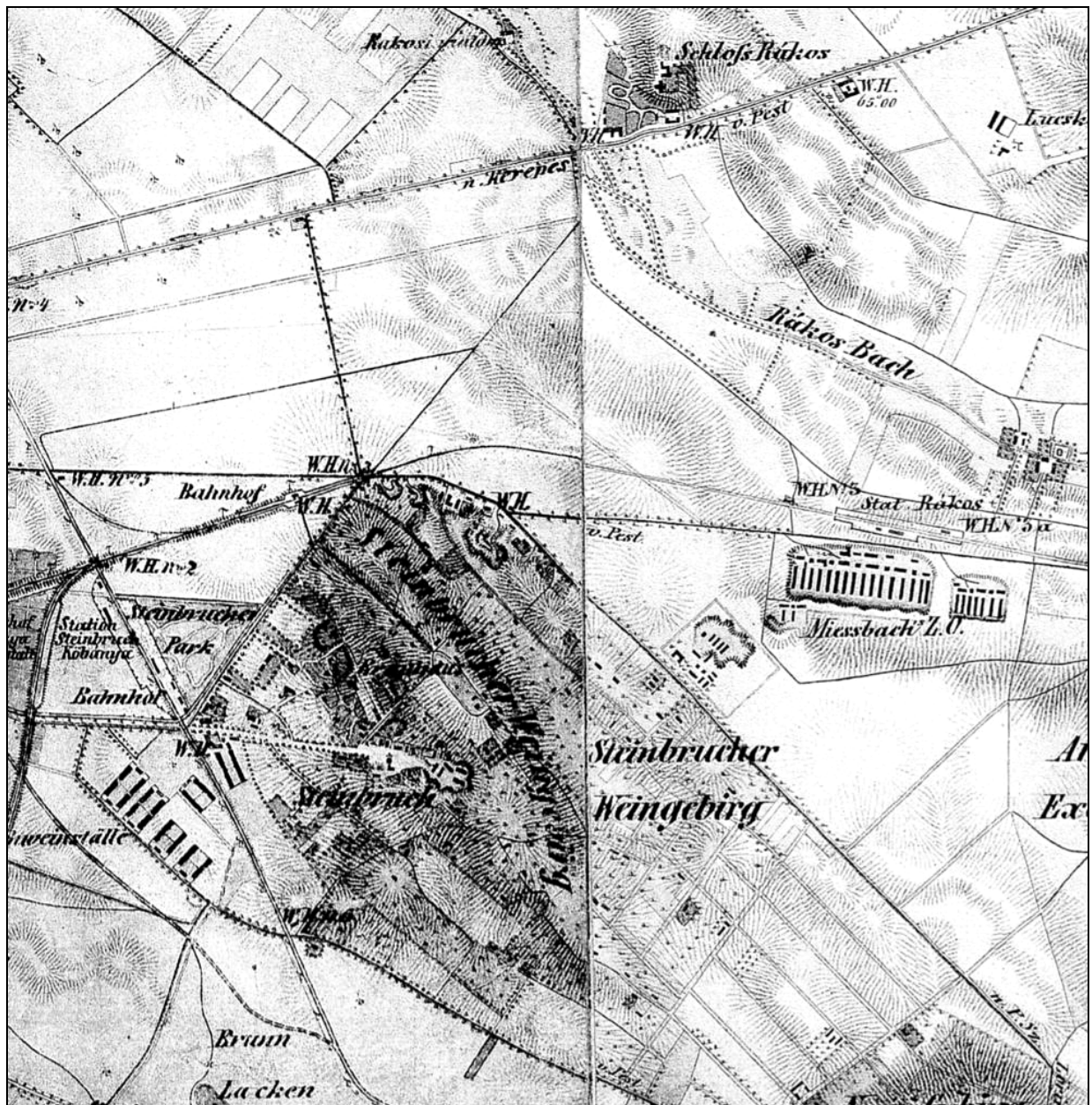
¹⁹ i.m.: 162. oldal.

²⁰ Fehérvári Anikó: A magyar gyógyszeripar kezdetei. Iparjogvédelmi és Szerzői Jogi Szemle. 3. (113.) évfolyam 2. szám. 2008. április. 68. oldal.

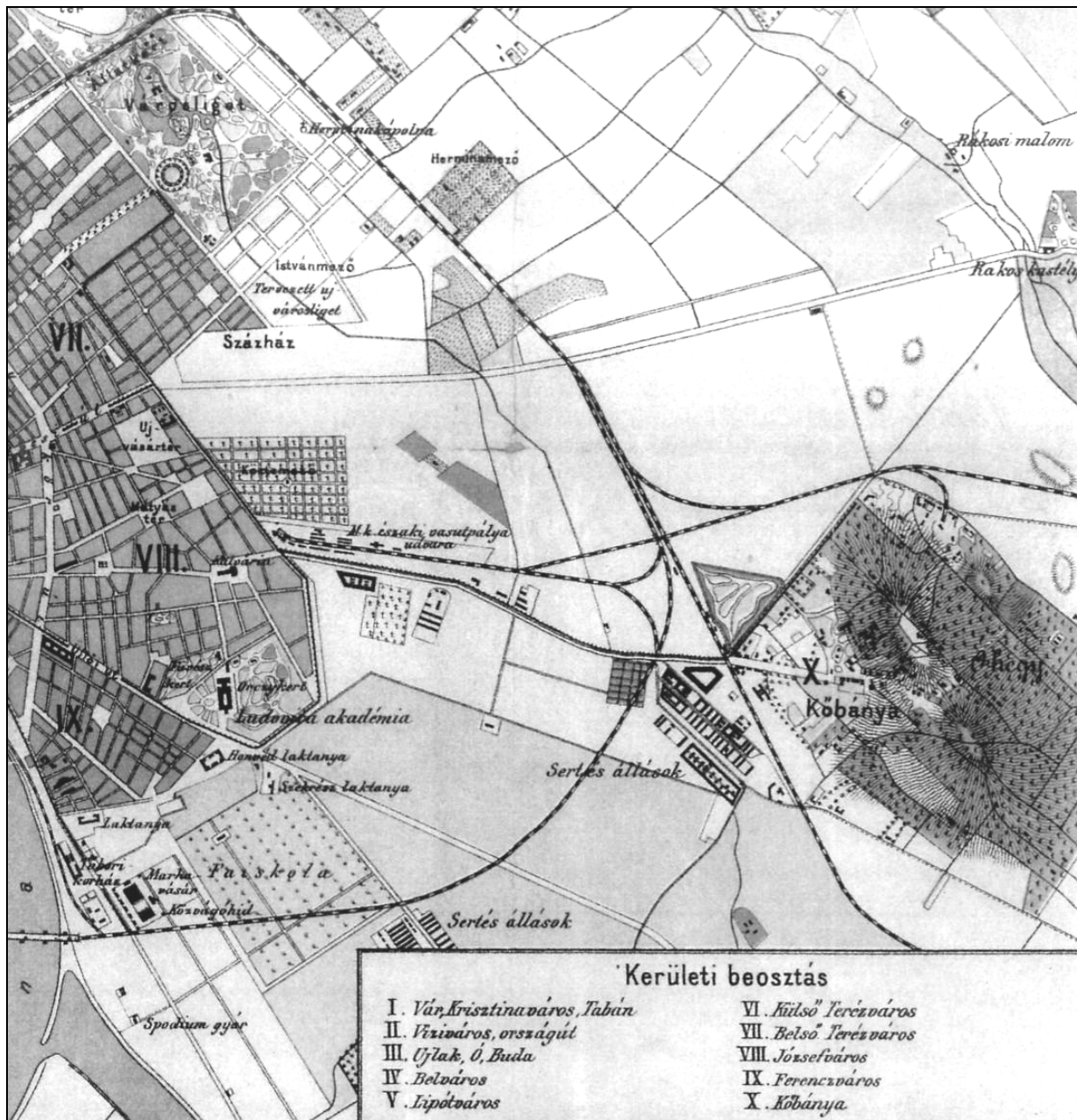
²¹ „A terveket Hoffer Imre és Frecska János építészmérnökök készítették meghatározhatatlan stílusban. A kivitelező id. Kecse Nagy Sándor vállalkozó, a gyülekezet tagja volt. Az ünnepélyes alapkövetétel 1928. október 20-án volt, s alig több, mint fél év múlva, 1929. május 12-én már felszentelésre hívogattak harangok.” [www. parokia.net](http://www.parokia.net)



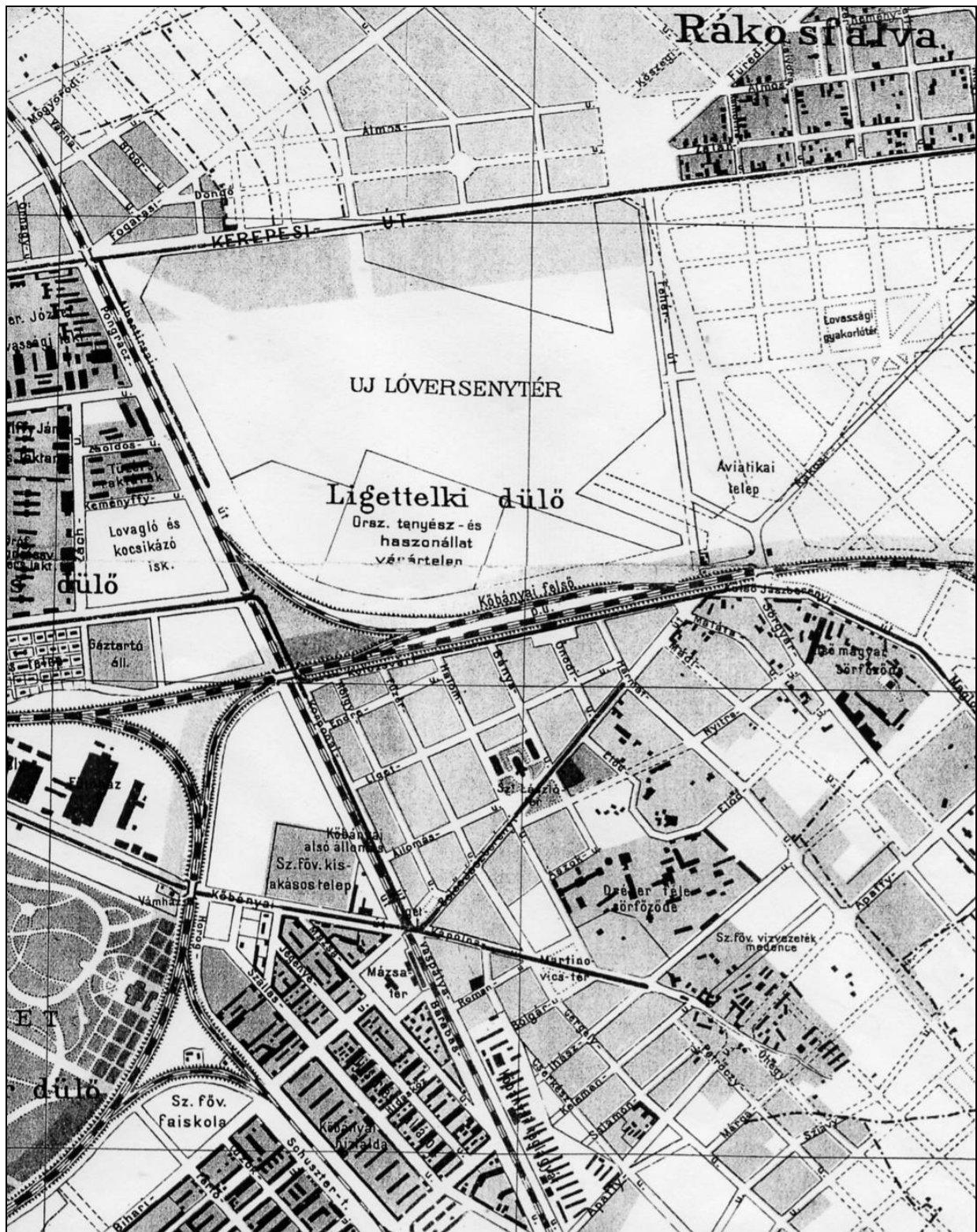
Az 1782-1785. évi I. katonai felmérés részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára



Az 1861. évi II. katonai felmérés részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára



Budapest főváros 1887. évi térképének a részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára



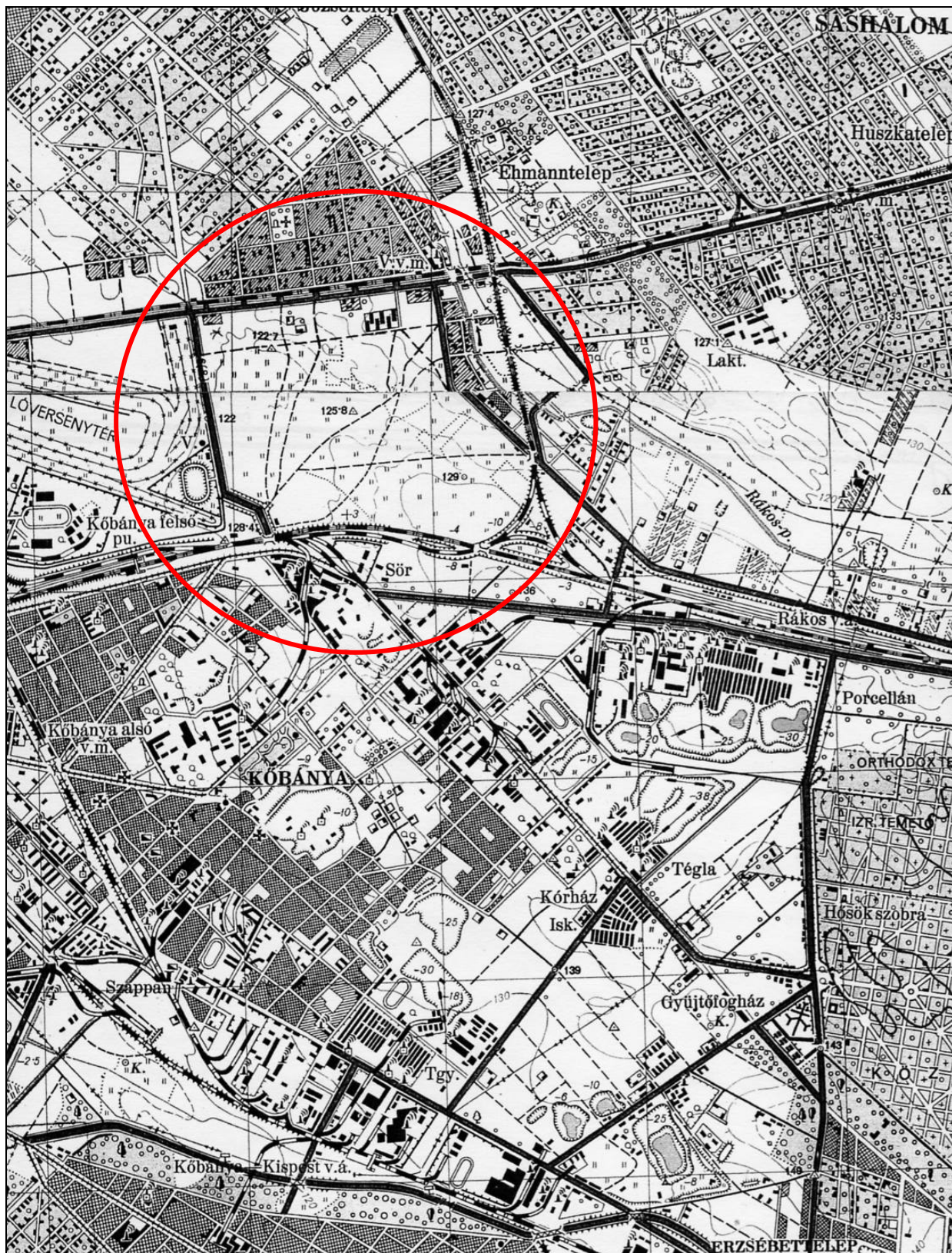
Budapest főváros 1916. évi térképének a részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára



Az 1922-1923-ban felújított III. katonai felmérés részlete. Hadtörténeti Intézet térképtára



Budapest főváros 1937. évi térképének a részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára



Budapest főváros 1951. évi térképének a részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára

B) TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT – TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A vizsgált térség földrajzilag a Pesti hordalékkúp-síksághoz tartozik. „A kistáj 98 és 251 m közötti tsztf-i magasságú. K felé lépcsőzetesen, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából É-D-i irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei Ny-K irányban mozaik- és sakkáblaszerűen szabdalták. Az átlagos relatív relief 8 m/km^2 . K és D felé az értékek csökkennek. A keresztirányban völgyközi hátakká formált magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdaltak. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság. D felé, a Gyáli-patak irányába, ahol a felszínt futóhomokformák uralják, a magasabb teraszokon a fiatalabb, alacsony teraszokkal egy szintre kerültek, s a domborzat elveszti teraszos jellegét. A D felé nyitott, félmedence szerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek...

A kistáj alapját képviselő harmadidőszaki rétegek Ny-ról K felé fiatalodnak, s egyre magasabb orográfiai helyzetben találhatók. Ezek a képződmények egymással párhuzamosan ÉNy-DK-i irányú törésvonal-rendszerrel tömbökre tagolódtak s az Alföld felé haladva a pleisztocén folyamán egyre nagyobb mértékben süllyedtek meg. A pleisztocén legelejétől képződő dunai hordalékkúp orográfiaailag hasonló, de kronológiailag éppen ellentétes képet mutat, ugyanis K felé haladva a legidősebb pleisztocén képződmények pannóniai üledékekre települve találhatók. A Duna II/a. és II/b. terasza átmenő, felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, lösz-szerű üledékekkel magasított. A IV. sz., gyakran édesvízi mészkővel takart, és az V. sz., valamint az idősebb teraszok csak foltokban jelennek meg. Legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a szinte korlátlanul rendelkezésre álló kavics, ($3,5 \text{ Mm}^3$ Dunaharaszti 1 Mm^3), téglagyag (Ecser 12 Mm^3 , Budapest 15 Mm^3), valamint a kisebb mennyiségű tőzeg és lápföld.. továbbá homok...

A Gödöllői-dombságtól a Duna-völgy felé lejtő terület az egymással párhuzamosan a Dunába futó patakok tagolják. Ezek (É-ről D felé haladva): Gombás- (27 km, 107 km^2), Sződ-Rákos(24 km, 132 km^2), Mogyoródi- (13 km, 50 km^2), Csömöri- (14 km, 33 km^2), Szilas- (25 km, 80 km^2), Rákos-patak (26 km, 100 km^2), Gyáli-főcsatorna vagy Nagymocsár-árok (teljes 32 km, 380 km^2 , tájhoz tartozó 8 km, 54 km^2). A tájat a száraz éghajlat alatt jelentős vízhiány jellemzi.”²²

Mint fentebb már említettük, a X. kerületi Kőbányát régi, és országos jelentőségű főutak határolják. A Gödöllőn át Hatvan felé vezető Kerepesi út az államalapítástól kezdve országos jelentőségű, nagy forgalmú főút volt, a mongolok is ezen az úton vonultak Pest ellen²³. Ez az útvonal a XVII. század végétől, XVIII. század elejétől kezdődően a mind dinamikusabban terjeszkedő Pest város egyik legjelentősebb településszerkezeti tengelye lett, és az ma is. Az országos közúthálózatban betöltött jelentősége a közelmúltban megépített M3-as autópályával és M0-ás autóúttal némileg csökkent ugyan, regionális jelentőségéből azonban az út semmit nem veszített; Csömör, Kerepes, Kistarcsa és

²² Szerk.: Dr. Marosi Sándor – Dr. Somogyi Sándor: Magyarország kistájainak katasztere. I. kötet. MTA Földrajztudományi Kutató Intézet. Budapest, 1990. 33-36. oldal.

²³ Györffy György: Az Árpád-kori Magyarország történeti földrajza. Liptó, Máramaros, Nagysziget, Nógrád, Nyitra, Pest és Pilis megye. Akadémiai Kiadó, Budapest (1998). 506. oldal.

Nagytarcsa településeinek napjainkban is ez az útvonal jelenti a legközvetlenebb közúti kapcsolatot a fővárossal. Ugyancsak korai, államalapítás kori az Üllői út is, amely Cegléd – Szolnok felé teremtett összeköttetést, és a XVIII. század elejétől kezdve a Kerepesi úthoz hasonlóan a bal parti városrész egyik fontos településszerkezeti tengelye lett. Az Üllői út külső szakaszának településközi forgalmi szerepe és jelentősége az 1943-ban megnyitott Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttal jelentősen lecsökkent. Az útvonal Magyarország K-i és DK-i településeivel biztosít közúti összeköttetést.

A Kőbányai út-Kápolna út nyomvonal a mai Baross utca K-i folytatásaként minden bizonnyal már a középkor óta összekötötte Pest városát a K-re elterülő kőbányákkal. Ebbe az útvonalba kötött bele a Kőrösi Csoma Sándor úton át a Jászberény – Nagykáta felől érkező út, amelynek állathajtó útként való kialakulása a XVII. századra tehető. A Baross utca-Kőbányai út-Kőrösi Csoma Sándor út-Jászberényi út útvonal a XVIII. században kialakuló Józsefvárosnak és Kőbánya településének a fő szerkezeti gerince lett. Napjainkban az útvonal a Kerepesi- és az Üllői úthoz hasonlóan a főváros fontos, és nagy forgalmú K-Ny-i irányú szerkezeti tengelye, amely egyszersmind az M 3-as és a 4. sz. főút között elterülő vidékkel teremt közúti összeköttetést.

A XVIII. században kialakult Fehér út egykoron szintén rendelkezett településhálózati jelentőséggel, igaz e jelentőség csak lokális jellegű volt: Kőbányát kötötte össze a tőle É-ra elterülő Rákos-vidékkel.

A tervezési terület K-i részén kanyargó Keresztúri út kialakulása is a XVIII. századra tehető: a mai Jászberényi útból kiágazva Rákoskeresztúrt kötötte össze a Kerepesi út mentén fekvő Rákosfalva térségével.

Kőbánya településének másik fontos és meghatározó településszerkezeti eleme a vasút. A vasúthálózat első vonala az 1847-ben megépített Pest – Cegléd - Szolnok vonal volt, amely a Ligetelkek Ny-i oldala mentén vezet D felé; Kőbánya első vasúti pályaudvara – a Kőbánya-alsó vasútállomás – közvetlenül a Kőbányai út és a vasútvonal kereszteződése fölött épült ki. Az 1867-ben megnyitott Budapest-Józsefváros-Hatvan²⁴ vonal a Ligetelkek É-i oldalán – a tervezési terület D-i határán – fut Gödöllő-Hatvan felé: a Ligetelkek É-i oldalán épült fel a mai Kőbánya-felső vasútállomás. A tervezési terület K-i határán futó körvasút az 1890-es évek legelején nyílt meg: „...a hatvani vonal és az újszász-szolnoki vonal, valamint a váci vonal kapcsolatára épült Kőbánya felső pu. és Rákos, valamint Angyalföld pu. között, kapcsolatot létesítve Rákos rendező-pu.-hoz is.”²⁵ A tervezési terület DK-i sarka a főváros egyik fontos vasúti csomópontja.

²⁴ Szerk.: Fehér Lászlóné. A magyar államvasutak első pályaudvara. Készült a Magyar Államvasutak Jegynyomdájában. 1992. 7729. 21. oldal.

²⁵ Budapest Lexikon. Második bővített, javított kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. I. kötet. 723. oldal.

C) TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK



A Fehér út az Árkád bevásárlóközpont és irodaház felől



A városrész látványa a Fehér út felől



Kilátás az Árkád bevásárlóközpont és irodaház D-i oldala mellől Ny felé



Az Árkád bevásárlóközpont és irodaház Ny-i homlokzata háttérben az Örs vezér térrel



Kerepesi úti utcakép K felől a református templommal



A lakótelep látképe K felől



Zajvédő földmű a lakótelep É-i oldalán



A lakótelep négyemeletes lakóépületei a Kerepesi út mentén



Az egykori fővárosi szükséglakások épületei a Hatház utca nyugati oldalán



A tervezési terület ÉK-i sarkán fekvő bevásárlóközpont látképe



Kilátás a Gyakorló utcáról kelet felé



Keresztúri úti utca felől



A közgazdasági szakközépiskola a Keresztúri úton



Keresztúri utcakép észak felől



Ladányi utcai utcakép a Gyógyszergyár utca felé



Az EGIS gyár látképe a Rákász utca felől



Rákász utcai utcakép dél felől



A tervezési terület keleti oldalának látképe dél felől



Gyakorló utcai utcakép kelet felől



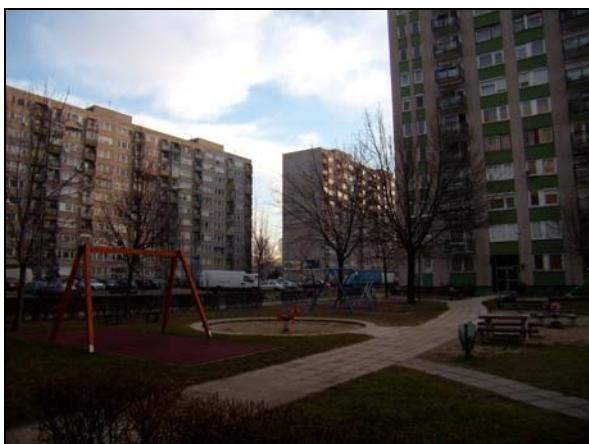
Gyakorló utcai utcakép kelet felől



A Finommechanikai Vállalat gyára a Gyakorló utca felől



A Finommechanikai Vállalat gyára DNY felől



Gyakorló utcai utcakép



A „Reménység Szigete” házai

A Fehér út – Kerepesi út – Körvasút – MÁV vasútvonal által határolt, erdővel és a Rákos-patakkal tagolt, részlegesen beépített térség településképeinek alapvonását a mozaikosság, a ritka „utcaszerkezet”, a nyitott jellegű szabadonálló beépítési mód, a falusias-kertvárosias és jellemzően nagyvárosias lakóépületek, valamint az ipari épületek határozzák meg.

A terület településképe meghatározó összefüggő beépítése a XVIII. századi Keresztúri útra és a XIX. században kialakult Gyakorló utcára támaszkodik. A Keresztúri út menti városrész településképi megjelenés szempontjából tulajdonképpen három részre tagolódik.

Az út K-i oldalán, a Kerepesi út és a Ladányi utca közötti területen szabadonálló beépítésben téglány, négyzetes és L alakzatú, jobbra földszintes épületek találhatók, melyek nyereg- és sátozottóval fedettek. Az épületek az 1910-es évektől napjainkig tartó időszakban épültek fel.

A Ladányi utca és Gyógyszergyár utca alatt fekvő területen – a Keresztúri út két oldalán – több telephelyen az EGIS-gyár 1913-tól kezdve emelt épületei találhatók. A gyár fokozatosan bővített, különböző magasságú, és változatos tömegű épületekből álló történeti magja az út K-i oldalán, egy belső utca két oldalán, zárt kerítésfal mögött helyezkedik el, és az út felett húzódó csővezetéken összeköttetésben áll a jórészt földszintes épületekből álló tan-labor és tan-üzem telkével.

A K-i településrész településképi szempontból harmadik egysége az a nagyterjedésű terület, amely a Hatház utca, illetőleg a Finommechanikai Vállalat K-i telekhatára és a Keresztúri út között terül el. A területre a laza és szellős, nyitott beépítés a jellemző, az itt elterülő épületek nemcsak utcai homlokzatukkal, hanem tömegükkel is érvényesülnek az utcaképekben.

A Kerepesi út mentén fekvő lakótelep szerkezeti gerince a Gyakorló utca. Az utca D-i oldalán az utcára merőleges hossz tengelyű fszt+10 emeletes panelházak emelkednek, a túloldalon viszont az utcával párhuzamosan elhelyezkedő, de megtört vonalvezetésben elrendezett, különböző hosszúságú, szintén fszt+10 emeletes, erkélyes és lapos tetővel fedett épületek találhatók. A Gyakorló utca K-i részén lépcsőzetes elrendezésben, az utcára merőleges hossz tengelyű Ny-i oldalán függőfolyosós kialakítású, fszt+3 emeletes, kontyolt nyereg tetővel fedett, egykoron fővárosi szükség lakásoknak helyet adó „hat ház” emelkedik.

A Gyakorló utca és a Kerepesi út közötti részen a Kerepesi útra merőleges és azzal párhuzamos hossz tengelyű épületek állnak. Az ÉNy-i sarokrészen, a Skála áruház szélesen elterpeszkedő, tagolatlan, lapos tömbje előtt az Árkád bevásárlóközpont és irodaház hosszan elnyújtott téglány alakzatú, változatos tömeg- és homlokzatformálású épülete terül el, amely megépítése óta az Örs vezér térnek, a Kerepesi útnak és lakótelepnek is meghatározó városképi eleme. A K-re elterülő laza beépítésű, Ny-ról K-re csökkenő szintszámú lakóépületek karéjában, a széles Kerepesi útra nyílik a Rákosfalvai református gyülekezet 1928-1929-ben épített, szerény léptékű temploma.

A lakóteleptől D-re elterülő, egykoron őrtornyokkal védett Finommechanikai Vállalat telkének képére a sűrű és szabadonálló beépítés a jellemző: a két- és öt sorban elhelyezkedő, változó szintszámú üzemépületek nagyobb része a Gyakorló utcával párhuzamosan helyezkedik el.

A tervezési terület településképe és az utcaképeket – a Keresztúri út K-i oldalán elterülő szerény építészeti kialakítású családi-házak lakóövezettől eltekintve – a modern, funkcionalista stílus határozza meg: a monumentális tömegű és tagolatlan homlokzatú, lapos tetővel fedett, fszt+10 emeletes, sáv-

és pontházak unalmas egyhangúsában a két gyár – a Finommechanikai Vállalat és a Keresztúri út K-i oldalán fekvő EGIS-gyár – mozgalmas tömegformálású épületegyüttese jelenti az üdítő színfoltot.

D) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT:

A Kőbánya É-i részén fekvő területet K-en a Körvasút, D-en a hatvani-, illetőleg az újszászi vasútvonal, Ny-on a Fehér út, É-on pedig a forgalmas Kerepesi út határolja.

A terület három sarka – a DK-i, a DNy-i és az ÉNy-i – jelentős településszerkezeti csomópont. A DK-i sarok fontos vasúti csomópont, DNy-on a Jászberényi út, a Kőrösi Csoma Sándor út, az Albertirsai út és a Fehér út, ÉNy-on, az Örs vezér téren pedig a Kerepesi út és a Nagy Lajos király útja-Fehér út találkozik. A terület ÉNy-i részén fekvő Örs vezér tér egyben nagy forgalmú tömegközlekedési csomópont is: a tér DNy-i részén helyezkedik el a 2 METRÓ végállomása, a METRÓ végállomástól D-re, a Fehér út Ny-i oldalán autóbusz végállomás található, az ÉK-i oldalon HÉV végállomás, valamint autóbusz és trolibusz végállomás helyezkedik el.

A területnek meglehetősen ritka az utcahálózata: a ritka utcahálózat részben a terület városbeli elhelyezkedésének, egykori városszéli helyzetének, részben pedig annak az eredménye, hogy a térség nagy része a XIX. század végétől, a Hungária körúti laktanyák – a Ferencz József lovassági laktanya, a XII. tüzérségi hadosztály laktanya és a IV. hadtest tüzérségi laktanya – megnyitásától kezdve hosszabb ideig katonai gyakorlóterület, „Katonai lovassági gyakorló tér” volt. Később az 1950-es letelepült hadiipari vállalat, a Finommechanikai Vállalat, illetőleg a közelébe települt laktanya akadályozta a terület beépülését.

A terület utcaszerkezetének fő elemei a XVIII. századi eredetű Keresztúri út és az 1861. évi II. katonai felmérésen már megjelenő Gyakorló utca. Az egykoron a Kőrösi Csoma Sándor út folytatásában a területet átlósan átszelő, ÉK felé vezető Terebesi út – amely Kőbánya és Rákosfalva között teremtett összeköttetést – napjainkra csak két rövidebb szakaszon, DNy-on és ÉK-en maradt meg. A mai Gyógyszergyár utca is rendelkezik történeti előzményekkel. Az 1908. évi térképen látható, hogy a Kerepesi úttal párhuzamosan futó mai Gyakorló utca alatt, egy vele párhuzamosan futó, másik nyílegyenes utca is átszeli a területet, és a Ny-ra fekvő egykori Zsoldos utcát²⁶ és a mai Ladányi utcát köti össze; ez utca volt a mai Gyógyszergyári út elődje: mai, megtört nyomvonalának létrejötte minden bizonnyal az 1950-es évek első felében a területre települt Finommechanikai Vállalat és a laktanya elhelyezkedésével függhet össze. A Gyakorló köz és Hatház utca a Kerepesi utat és a Gyakorló utcát kapcsolja össze. „Történeti előzményekkel” csak a Hatház utca bír: az utca kialakulása nyilvánvalóan a fővárosi szükséglakásokat magába fogadó „hatház” –zal van összefüggésben.

A Keresztúri út K-i oldalán helyezkedik el a terület legöregebb beépítésű része: a falusias-kertvárosias jellegű lakófunkciójú „városrész” a Zsivora-birtok felparcellázását követően, a XIX. század utolsó évtizedeitől kezdve épült ki. A Keresztúri út és Ladányi utca háromszögébe települt az 1910-es évek

²⁶ A Zsoldos utca egykoron a mai Zách utcát kötötte össze a Pongrác úttal.

első felében az EGIS gyógyszergyár elődje, a Wander-gyár. Napjainkban az EGIS-gyár a Keresztúri út két oldalán és a Gyógyszergyári út mentén, több telephelyen üzemel.

A Kerepesi út mentén elterülő beépítés történeti magja az út mentén emelkedő református templom, és a templomtól DK-re, a Gyakorló utca É-i oldalán álló 6 db, egykoron fővárosi szükséglakásoknak helyet adó lakóépület. A lakótelep az 1980-as évek elejére épült ki, később pedig kereskedelmi-, szolgáltató funkciójú épületekkel – Skála áruház, benzinkutak, Árkád bevásárló központ és irodaház, Kaiser áruház, gyorsétterem – bővült.

A Gyakorló utca D-i részén az 1952-ben alapított Finommechanikai Vállalat gyártelepe, mellette a K. I. S. E. sporttelepe helyezkedik el. A Keresztúri út mentén fekvő közgazdasági szakközépiskolában 1988-ban kezdődött el a tanítás.

A Gyógyszergyári út mentén fekvő, felhagyott laktanya területén 1992-ben alakult meg az Erdélyi Gyülekezetnek elnevezett közösség karitatív, kulturális és oktatási központja, a Reménység szigete.

A tervezési terület DNY-i részén, a térséget egykoron átszelő Terebesi út két oldalán a Főkert Zrt. telephelyei, valamint az Adonyi VSE sporttelepe található.

E) TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK;

- *Telekszerkezet – telekhasználat:*

A tervezési terület telekszerkezetének kialakulása valamikor az 1860-as évek végén kezdődött, akkor, amikor a térségben elterülő Zsivora-birtok felparcellázásra került: a Keresztúri út K-i oldalán fekvő telkek ekkoriban jöttek létre. Ezt a telekszerkezetet az 1910-es évek első felében letelepült Wander-gyár egyre növekvő helyigénye alakította át.

A Keresztúri úttól NY-ra fekvő nagykiterjedésű terület 1937-ben, a helyrajzi számok tanúsága szerint, három nagyméretű telekből, és az 1928-1929-ben felépített Rákosfalvai református templom telkéből állt; a mai telekszerkezet nagyobb részben az 1970-es évek folyamán alakult ki.

A jobbra szabályos formájú telkek legnagyobb része lakótelek, és két csoportra osztható: a Keresztúri út K-i oldalán elterülő kisebb méretű családi házas telkekre, és a lakótelepen fekvő nagyobb, de változó méretű úszó telkekre. A területen található egyéb funkciók – ipar, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, oktatás, sport – nagyméretű telkeken helyezkednek el. Az EGIS gyár több telekkel is rendelkezik a tervezési területen.

- *Beépítési mód – épülettípusok:*

A mozaikos területszerkezetű térség egészére a szabadonálló beépítési forma a jellemző. Sűrűbb beépítés a volt Finommechanikai Vállalat és az EGIS-gyár Keresztúri út két oldalán elhelyezkedő telkein alakult ki, míg a sport- és oktatási funkciójú telkeken ritkább beépítés található.

A Keresztúri úttól K-re fekvő lakóövezet négyzet és téglány alakzatú, többnyire sátozottal fedett családi házai jórészt földszintesek.

A Kerepesi út menti lakótelep történeti magját az hat egymással párhuzamosan elhelyezkedő és a Gyakorló utcára merőleges hossz tengelyű, függőfolyosós kialakítású, fszt+3 emelet magas, kontyolt nyeregtetővel fedett épület alkotja, melyeket a főváros még 1937 előtt építettett szükséglakások

céljára. Az 1970-es évek második felétől kezdve kiépülő lakótelep fő szerkezeti gerince a XIX. századi eredetű, hosszú és egyenes vonalvezetésű Gyakorló utca lett. A Gyakorló utca É-i oldalán az utcával párhuzamos, de törtvonalú beépítés található, míg a D-i oldalon az utcára merőleges hossz tengelyű fszt+ 10 emeletes panelházak, az É-i részen, a Gyakorló köz és a Hatház utca között pedig a Kerepesi úttal párhuzamos és arra merőleges hossz tengelyű 4 és 10 emeletes lakóházak emelkednek. A Skála áruház téglány alakzatú tömbje a Kerepesi útra merőleges helyzetű – az épület korábban a buszvégállomás K-i térfala volt –, míg a végállomás területére épített, átriumos alaprajzi rendszerű Árkád bevásárlóközpont és irodaház monumentális tömbje a Kerepesi úttal párhuzamosan kerül el. Ugyancsak a Kerepesi úttal párhuzamos hossz tengelyű a Kaiser bevásárlóközpont épülete is. Sűrűbb beépítés alakult ki a lakótelep alatt elterülő volt Finommechanikai Vállalat telkén, valamint az EGIS gyár Keresztúri út K-i oldalán fekvő telkén. A volt Finommechanikai Vállalat telkén két- és öt sorban, a Gyakorló utcával párhuzamos elrendezésben helyezkednek el a változó magasságú üzemépületek, míg az EGIS gyár beépítése az ÉNy-DK-i tengelyű belső „főutca” két oldalán csoportosul. Az 1913. évi építkezést követően jelentősebb építkezésre 1940-ben került sor: ekkor épült fel az igazgatósági épület. Bővítésekre lehetőség 1954 után adódott, amikor az akkor már Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár névre hallgató vállalat megvásárolta a Hortobágyi utcán túli területet, s ezzel területét az eredetinek a háromszorosára növelte: 1957-ben orvosi rendelő és központi öltöző, 1959-ben az I. számú Csarnok (C-vitamin gyártásra) 1961-ben a II. számú Csarnok (Chlorocid gyártásra), 1965-ben az ötszintes kutató laboratórium, 1971-73 között a III. sz. Csarnok (szintetikus alapanyagok és intermedier gyártásra), 1978-ban a IV. sz. Csarnok (Halidor gyártásra) épült fel. A Keresztúri út páratlan oldalán 1959-ben bölcsőde és óvoda, 1985-ben tan-labor és tan-üzem, 1986-ban pedig klubház és sporttelep létesült.²⁷

Az Erdélyi Gyülekezet Gyógyszergyári útról nyíló telkén – az egykori laktanyaterületen – egyszerű földszintes barakképületek találhatók.

Az erdőkkel tagolt, részlegesen beépített és ritka utcahálózattal rendelkező területre a változó beépítési sűrűség és a szabadonálló beépítési mód a jellemző. A két oldalán vasutakkal határolt térség épített környezetének mai karaktere az 1860-as évek végétől kezdődően, három nagyobb periódusban formálódott ki. Az 1860-as évek végétől az 1950-es évek elejéig tartó időszakban épült ki a Keresztúri úttól K-re eső térség falusias-kisvárosias lakóterülete²⁸, melynek alsó részére az 1910-es évek elején a Wander-gyár települt. A második periódus legjelentősebb eseménye a Finommechanikai Vállalat és a laktanya felépülése, illetőleg az Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár fokozatos bővítése volt. Az 1970-es évek második felétől kezdődő harmadik periódusban épült fel a Kerepesi út D-i oldalára a nagyvárosias karakterű, panelházakból álló lakótelep, amely a későbbiekben kereskedelmi-, vendéglátási-, szolgáltatási-, oktatási-, és sport funkciókkal egészült ki. A felhagyott laktanyába 1992-ben a karitatív és kulturális célú Erdélyi Gyülekezet költözött, ugyanakkor a Finommechanikai Vállalat

²⁷ Dr. Görgényi Frigyes kommunikációs munkatárs (EGIS, Kommunikációs osztály) szíves közlése.

²⁸ A lakóterület építészeti átalakulása az eredeti karakteren nem változtatott.

beszűntette a haditechnikai termékek gyártását, és a nagyterjedésű ingatlan számos cég telephelye lett.

F) VÉDETTSÉGEK: MŰEMLÉKI VÉDELEM (TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDETTSÉG) – AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE:

A tervezési területen védett műemléki érték nincs.

H) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSSZERÉBEN:

A vizsgált térség mai területhasználatának kialakulása az 1860-as évek legvégén kezdődik, amikor a Keresztúri úttól K-re fekvő Zsivora-birtokrész felparcellázása megtörténik. Az 1910-es évek elején a város határában fekvő szabad terület nagyobb részén katonai lovassági gyakorlótér és az aviatikusok telepe található. 1913-ban a felparcellázott Zsivora-birtok alsó, D-i részére az EGIS-gyár elődje, a Wander-gyár települ. Az 1920-as évek legvégén felépül a Rákosfalvai református templom, és 1937-ig felépülnek a fővárosi szükséglakások is a Hatház utca Ny-i oldalán. Az 1950-es évek elején a haditechnikai eszközöket gyártó Finommechanikai vállalat települ a Gyakorló utca alsó részére, később a Gyógyszergyári út alatt fekvő területen pedig laktanya épül. A Kerepesi út menti lakótelep kiépítése az 1970-es évek második felében indul, és az Árkád bevásárlóközpont és irodaház 2003. évi átadásával fejeződik be. 1992-ben a felhagyott laktanyába az Erdélyi Gyülekezetnek elnevezett közösség karitatív, kulturális és oktatási központja, a Reménység szigete költözik. 1995-ben a Finommechanikai Vállalat nagyobb hányada privatizálásra kerül, az eredeti funkció megszűnik a telepen. E vázlatos és összefoglaló áttekintésből is kitűnik, hogy a vizsgált térségben megjelenő új területhasználatok az 1870-es évektől kezdve mindig új beépítésekkel, illetőleg a kialakult beépítés területi növekedésével jártak együtt. Ez a folyamat az 1990-es évek első felében szakadt meg: a katonai laktanyába a karitatív, kulturális és oktatási funkciókat ellátó Reménység szigete költözött, az 1995-ben privatizált Finommechanikai Vállalat telepe pedig különféle cégek telephelye lett. Ezek a funkcionális változások nem rontottak a területi állapoton: a térség területhasználatának területi állapota jó.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A) TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK

A tervezett változtatások megvalósítása a történetileg kialakult településhálózatot nem változtatja meg.

„A területen a kialakult és üzemtervezett erdők területei erdőterületként maradhatnak fenn, a telkek részeként vagy önálló telkeként.”

B) TERÜLETHASZNÁLATI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSOK

„A tervezett beépítés és környezetalakítás lényege az alábbiakban foglalható össze:

1. A Gyakorló utca mentén a beépítés kialakulnak tekinthető, a F+11 szintes lakóépületek közötti közterületek (parkolók és zöldfelületek) megfelelő tagolást biztosítanak.
2. A Gyakorló utca Keresztúri út felőli szakaszán az oktatási intézmények minőségi környezetfejlesztése és funkcionális gazdagítása javasolt.
3. A Finommechanikai Vállalat Rt. területének tagolása és rehabilitációs jellegű átépítése javasolt. Ennek keretében a területen belül több telek kerülhet kialakításra annak érdekében, hogy a számos tulajdonos és üzemeltető által használt terület beépítési jellemzőinek meghatározása egyszerűbbé váljék. A terv szerint még a meglévő „szabálytalan” (építési helyen túlnyúló, magasabb, stb.) épületek is fennmaradhatnak, felújíthatók, csak bővítésük nem megengedett.
4. A Fehér út mentén „zöldbe ágyazottan” „utcakép-alkotó” iroda, intézményi fejlesztések javasolhatók, valamint hotel, konferenciaközpont, nagyobb zöldfelületek fenntartása mellett, valamint a terepszint alatti épületek zöld tetős kialakításával.
5. A Gyógyszergyári út mentén nagyobb tömegű lakóépületekben utcaképet alakító beépítés jöhet létre.
6. A Gyógyszergyári út mentén megvalósuló lakóterületeket ellátó egészségház, iroda (amennyiben a területen biztosítja az önkormányzat, bölcsőde (60fh) és óvoda (75 fh)) a kialakítandó keresztutca mellett helyezhető el.
7. A Gyógyszergyári út új töréspontjánál hangsúlyosabb, karakteresebb beépítés alakítható ki.
8. A „Reménység Szigete” és a felette lévő terület az övezetre meghatározott tevékenységek jellegének megfelelően átépíthető, kiegészíthető, fejleszthető.
9. A Gyógyszergyári út és az M4 út bevezető szakasza között többcélú (multifunkciós) tematikus park alakulhat ki. A nagy telkekre tagolt területen három jelentősebb épületegységben alakulhat ki a kiállítás – vásár – show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes).
10. Az intézményterületi besorolás alkalmassá tette a terület egy részét kereskedelmi funkciók elhelyezésére. Természetesen a szükséges infrastruktúra-fejlesztéseket – legalább a fejlesztésekkel összehangolt ütemekben – meg kell valósítani.
11. A Fehér út mentén, az Éles saroknál, az üzemanyag-töltő állomás céljára korábban kijelölt területen a létesítmény közterületi telken megvalósítható.

12. A területen a kialakult és üzemtervezett erdők területei erdőterületként maradhatnak fenn, a telkek részeként vagy önálló telkeken.
13. Az EGIS raktárterületei továbbra is fenntarthatók, a tervezett beépítésnél figyelembe veendő.
14. Az EGIS területét övező környezetvédelmi célú erdőterületek megfelelő izolációt biztosítanak a vegyi üzem területe és a tervezett beépítések között.

A terület arculatteremtése a környezet jellegét hosszú távra meghatározó beavatkozás. Ennek megfelelően gondot kell fordítani a beépítés mellett az épületek kialakítására is.”

C) INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK

Az infrastruktúra változása, bővítése a fejlesztésekhez igazodik.

A térség úthálózata a tervezett változtatások eredményeképpen kibővül. A terület jövőbeni két fő útvonala a jelenleg „Z” alakban megtörő, de korrigált nyomvonalú Gyógyszergyári út, valamint a Körvasutat alagútban keresztező és a Budapest-hatvani vasútvonallal párhuzamosan futó M 4-es út területre eső szakasza lesz. A vasúttal párhuzamosan vezetett M 4-es út a Körvasúti kereszteződés után, Ny-ra egy leágazással összekapcsolódik a Keresztúri úttal. Az M 4-es utat és a Keresztúri utat összekötő útról a Keresztúri út környezetében egy új, ÉK-DNy-i tengelyű út ágazik ki, amely a Gyógyszergyári úttal párhuzamosan futva lehetőséget biztosít a „tematikus park” alulról, D-ről történő megközelítésére. A „tematikus park” É-i oldalán, a két oldalán fasokkal szegélyezett Gyógyszergyári út mentén, továbbá az út korrigált nyomvonalú szakaszán – a tervezett irodaházak környezetében –, valamint a parkot feltáró D-i út mentén és az üzemanyag-töltőállomások környezetében parkolóhelyek kerülnek kialakításra.

A Budapest-hatvani vasútvonalon, a Fehér úti csomópontban vasúti megállóhely kialakítására kerül sor.

D) NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A tervezett lakófunkció a térség lakónépességének megnövekedését eredményezi, az iroda és intézményi funkciójú fejlesztések és a többcélú (multifunkciós) „tematikus park” felépítése a térségbe irányuló személyforgalom növekedését vonja maga után, illetőleg kihat az életmód megváltozására – szabadidő eltöltése – is.

3. HATÁSELEMZÉS

A) TÖRTÉNETI, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETELMÉNYEK

A tervezett változtatások megvalósítása a történeti településhálózatban nem okoz változásokat.

B) TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

A „...kialakult és üzemtervezett erdők területei nagyrészt erdőterületként maradhatnak fenn...”, az új beépítések pedig rendezett természeti keretet (a „tematikus park” épületeinek tetőkertjei, fasorokkal szegélyezett utak) kapnak.

C) A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A településkép feltárulásának változásait egyrészt a Finommechanikai Vállalat tömbjének rendezése, másrészt pedig a Fehér út K-i és a Gyógyszergyári út két oldalára tervezett új beépítések határozzák meg.

A Gyakorló utcai lakóteleptől D-re elterülő, egykoron őrtornyokkal védett volt Finommechanikai Vállalat üzemterületének sűrű és szövevényes, már-már átláthatatlan beépítési rendszere a tervezett változtatások következtében fellazul, a térség belső településképe tagoltabbá és rendezettebbé válik.

A volt Finommechanikai Vállalat tömbjét a nyugati és a déli oldalon keretező átlag 8-9, és 6-8 szintes szabadonálló beépítésű épületei a térség felső, É-i részén kialakult nagyvárosias jellegű, lakótelepi karakterhez illeszkednek, míg a Gyógyszergyári út déli oldalára tervezett többcélú (multifunkciós) „tematikus park” alacsonyabb magasságúra, 6-7 szintesre tervezett, tömbökre tagolódo beépítései, a „Reménység sziget”-nek tervezett új épületei, és a tőle É-ra, az út két oldalára tervezett irodaházak mind a tágas Fehér úti, mind a hosszú és szintén tágas Gyógyszergyári úti utcaképnek, mind a pedig a Budapest-hatvani vasútvonalról, illetve az M 4-es útról feltároló mozgalmas tömegű településképnek fontos és meghatározó építészeti látványelemei lesznek.

D) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

Lásd a „Régészeti fejezet”-et.

E) TÖRTÉNETI, TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

Tekintettel arra, hogy a tervezett változtatások megvalósítására beépítetlen területen kerül sor, a napjainkra kialakult „történeti térbeli rendszerek” érintetlenek maradnak – a Finommechanikai Vállalat tömbjében a napjainkra kialakult térbeli struktúrája kis mértékben megváltozik, tagoltabbá és áttekinthetőbbé válik.

F) MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN – G) MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI:

A tervezett változtatások megvalósítása műemléki értékeket nem érint.

H) TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A tervezett változtatások eredményeképpen a tágabb térségnek az elmúlt másfél század során három ütemben kialakult településkaraktere átalakul, s mindenekelőtt a többcélú, (multifunkciós) – kiállítás – vásár–show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes) – „tematikus park” kialakítása következtében kibővül. A településkarakter változásainak, kibővülésének és színesedésének hatásai várhatóan a térség lakónépességének megnövekedésében, az iroda és intézményi funkciójú

fejlesztések, továbbá a többcélú (multifunkciós) „tematikus park” kialakítása a térségbe irányuló fővárosi és – a Budapest-hatvani vasútvonal mentén, a Fehér úti kereszteződés környezetében kialakítandó vasúti megállóhely kialakítása révén – minden bizonnyal a regionális személyforgalom megnövekedésében jelentkeznek majd. A településkarakter kibővülése nyilvánvalóan hatással lesz a szűkebb és tágabb környezetben élők életmódjára is.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

A Kőbánya északi részén fekvő területet keleten a Keresztúri út, délen a hatvani-, illetőleg az újszászi vasútvonal, nyugaton a Fehér út, északon pedig a Gyakorló utca határolja.

A terület környezetében három sarok – a délkeleti, a délnyugati és az északnyugati – jelentős településszerkezeti csomópont. A délkeleti sarok fontos vasúti csomópont, délnyugaton a Jászberényi út, a Kőrösi Csoma Sándor út, az Albertirsai út és a Fehér út, északnyugaton, az Örs vezér téren pedig a Kerepesi út és a Nagy Lajos király útja – Fehér út találkozik. A terület ÉNy-i részén fekvő Örs vezér tér egyben nagy forgalmú tömegközlekedési csomópont is: a tér DNy-i részén helyezkedik el a 2 METRÓ végállomása, a METRO végállomástól D-re, a Fehér út Ny-i oldalán autóbusz végállomás található, az ÉK-i oldalon HÉV végállomás, valamint autóbusz és trolibusz végállomás helyezkedik el.

Az erdőkkel tagolt, részlegesen beépített és ritka utcahálózattal rendelkező területre a változó beépítési sűrűség és a szabadonálló beépítési mód a jellemző. A két oldalán vasutakkal határolt térség épített környezetének mai karaktere az 1860-as évek végétől kezdődően, három nagyobb periódusban formálódott ki. Az 1860-as évek végétől az 1950-es évek elejéig tartó időszakban épült ki a Keresztúri úttól K-re eső térség falusias-kisvárosias lakóterülete, melynek alsó részére az 1910-es évek elején a Wander-gyár települt. A második periódus legjelentősebb eseménye a Finommechanikai Vállalat és a laktanya felépülése, illetőleg az Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár fokozatos bővítése volt. Az 1970-es évek második felétől kezdődő harmadik periódusban épült fel a Kerepesi út déli oldalára a nagyvárosias karakterű, panelházakból álló lakótelep, amely a későbbiekben kereskedelmi-, vendéglátási-, szolgáltatási-, oktatási-, és sport funkciókkal egészült ki. A felhagyott laktanyába 1992-ben a karitatív és kulturális célú Erdélyi Gyülekezet költözött, ugyanakkor a Finommechanikai Vállalat beszüntette a haditechnikai termékek gyártását, és a nagykiterjedésű ingatlan számos cég telephelye lett.

1. A Gyakorló utca mentén a beépítés kialakulnak tekinthető, a F+11 szintes lakóépületek közötti közterületek (parkolók és zöldfelületek) megfelelő tagolást biztosítanak.
2. A Gyakorló utca Keresztúri út felőli szakaszán az oktatási intézmények minőségi környezetfejlesztése és funkcionális gazdagítása javasolt.
3. A Finommechanikai Vállalat Rt. területének tagolása és rehabilitációs jellegű átépítése javasolt. Ennek keretében a területen belül több telek kerülhet kialakításra annak érdekében, hogy a számos tulajdonos és üzemeltető által használt terület beépítési jellemzőinek meghatározása egyszerűbbé váljék. A terv szerint még a meglévő „szabálytalan” (építési helyen túlnyúló, magasabb, stb.) épületek is fennmaradhatnak, felújíthatók, csak bővítésük nem megengedett.

4. A Fehér út mentén „zöldbe ágyazottan” „utcakép-alkotó” iroda, intézményi fejlesztések javasolhatók, valamint hotel, konferenciaközpont, nagyobb zöldfelületek fenntartása mellett, valamint a terepszint alatti épületek zöld tetős kialakításával.
5. A Gyógyszergyári út mentén nagyobb tömegű lakóépületekben utcaképet alakító beépítés jöhet létre.
6. A Gyógyszergyári út mentén megvalósuló lakóterületeket ellátó egészségház, iroda (amennyiben a területen biztosítja az önkormányzat, bölcsőde (60fh) és óvoda (75 fh)) a kialakítandó keresztutca mellett helyezhető el.
7. A Gyógyszergyári út új töréspontjánál hangsúlyosabb, karakteresebb beépítés alakítható ki.
8. A „Reménység Szigete” és a felette lévő terület az övezetre meghatározott tevékenységek jellegének megfelelően átépíthető, kiegészíthető, fejleszthető.
9. A Gyógyszergyári út és az M4 út bevezető szakasza között többcélú (multifunkciós) tematikus park alakulhat ki. A nagy telkekre tagolt területen három jelentősebb épületegységben alakulhat ki a kiállítás – vásár – show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes).
10. Az intézményterületi besorolás alkalmassá tette a terület egy részét kereskedelmi funkciók elhelyezésére. Természetesen a szükséges infrastruktúra-fejlesztéseket – legalább a fejlesztésekkel összehangolt ütemekben – meg kell valósítani.
11. A Fehér út mentén, az Éles saroknál, az üzemanyagtöltő állomás céljára korábban kijelölt területen a létesítmény közterületi telken megvalósítható.
12. A területen a kialakult és üzemtervezett erdők területei erdőterületként maradhatnak fenn, a telkek részeként vagy önálló telkeken.
13. Az EGIS raktárterületei továbbra is fenntarthatók, a tervezett beépítésnél figyelembe veendő.
14. Az EGIS területét övező környezetvédelmi célú erdőterületek megfelelő izolációt biztosítanak a vegyi üzem területe és a tervezett beépítések között.

A terület arculatteremtése a környezet jellegét hosszú távra meghatározó beavatkozás. Ennek megfelelően gondot kell fordítani a beépítés mellett az épületek kialakítására is.

A tervezett változtatások megvalósítása a történeti településhálózatban nem okoz változásokat.

A „...kialakult és üzemtervezett erdők területei erdőterületként maradhatnak fenn...”, az új beépítések pedig rendezett természeti keretet (a „tematikus park” épületeinek tetőkertjei, fasorokkal szegélyezett utak) kapnak.

A településkép feltárulásának változásait egyrészt a Finommechanikai Vállalat tömbjének rendezése, másrészt pedig a Fehér út K-i és a Gyógyszergyári út két oldalára tervezett új beépítések határozzák meg.

A Gyakorló utcai lakóteleptől D-re elterülő, egykoron őrtornyokkal védett volt Finommechanikai Vállalat üzemterületének sűrű és szövevényes, már-már átláthatatlan beépítési rendszere a tervezett változtatások következtében fellazul, a térség belső településképe tagoltabbá és rendezettebbé válik.

A volt Finommechanikai Vállalat tömbjét nyugatról és dél felől keretező átlag 8-9, és 6-8 szintes szabadonálló beépítés épületei a térség felső, északi részén kialakult nagyvárosias jellegű, lakótelepi

karakterhez illeszkednek, míg a Gyógyszergyári út déli oldalára tervezett többcélú (multifunkciós) „tematikus park” alacsonyabb magasságúra, 5-7 szintesre tervezett, tömbökre tagolódó beépítései, a „Reménység szigeté”-nek tervezett új épületei, és a tőle É-ra, az út két oldalára tervezett irodaházak mind a tágas Fehér úti, mind a hosszú és szintén tágas Gyógyszergyári úti utcaképnek, mind a pedig a Budapest-hatvani vasútvonalról, illetve az M 4-es útról feltáruló mozgalmas tömegű településképnek fontos és meghatározó építészeti látványelemei lesznek.

Tekintettel arra, hogy a tervezett változtatások megvalósítására beépítetlen területen kerül sor, a napjainkra kialakult „történeti térbeli rendszerek” érintetlenek maradnak – a Finommechanikai Vállalat tömbjében a napjainkra kialakult térbeli struktúrája kis mértékben megváltozik, tagoltabbá és áttekinthetőbbé válik.

A tervezett változtatások eredményeképpen a tágabb térségnek az elmúlt másfél század során három ütemben kialakult településkaraktere átalakul, s mindenekelőtt a többcélú, (multifunkciós) – kiállítás – vásár–show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes) – „tematikus park” kialakítása következtében kibővül. A településkarakter változásainak, kibővülésének és színesedésének hatásai várhatóan a térség lakónépességének megnövekedésében, az iroda és intézményi funkciójú fejlesztések, továbbá a többcélú (multifunkciós) „tematikus park” kialakítása a térségbe irányuló fővárosi és – a Budapest-hatvani vasútvonal mentén, a Fehér úti kereszteződés környezetében kialakítandó vasúti megállóhely kialakítása révén – minden bizonnyal a regionális személyforgalom megnövekedésében jelentkeznek majd. A településkarakter kibővülése nyilvánvalóan hatással lesz a szűkebb és tágabb környezetben élők életmódjára is.

A tervezett változtatások megvalósítása műemléki értékeket nem érint.

5. NYILATKOZAT

Alulírott, Frankó Ákos művészettörténész, NKÖM műemlékvédelmi szakértő nyilatkozom, hogy a NKÖM jogosító engedélye alapján, műemlékvédelmi szakterületen szakértői tevékenység végzésére jogosult vagyok.

Budapest, 2009. november hónap

Frankó Ákos
művészettörténész
NKÖM műemlékvédelmi szakértő
(Iktsz.: 8166-5/2009.)

RÉGÉSZET

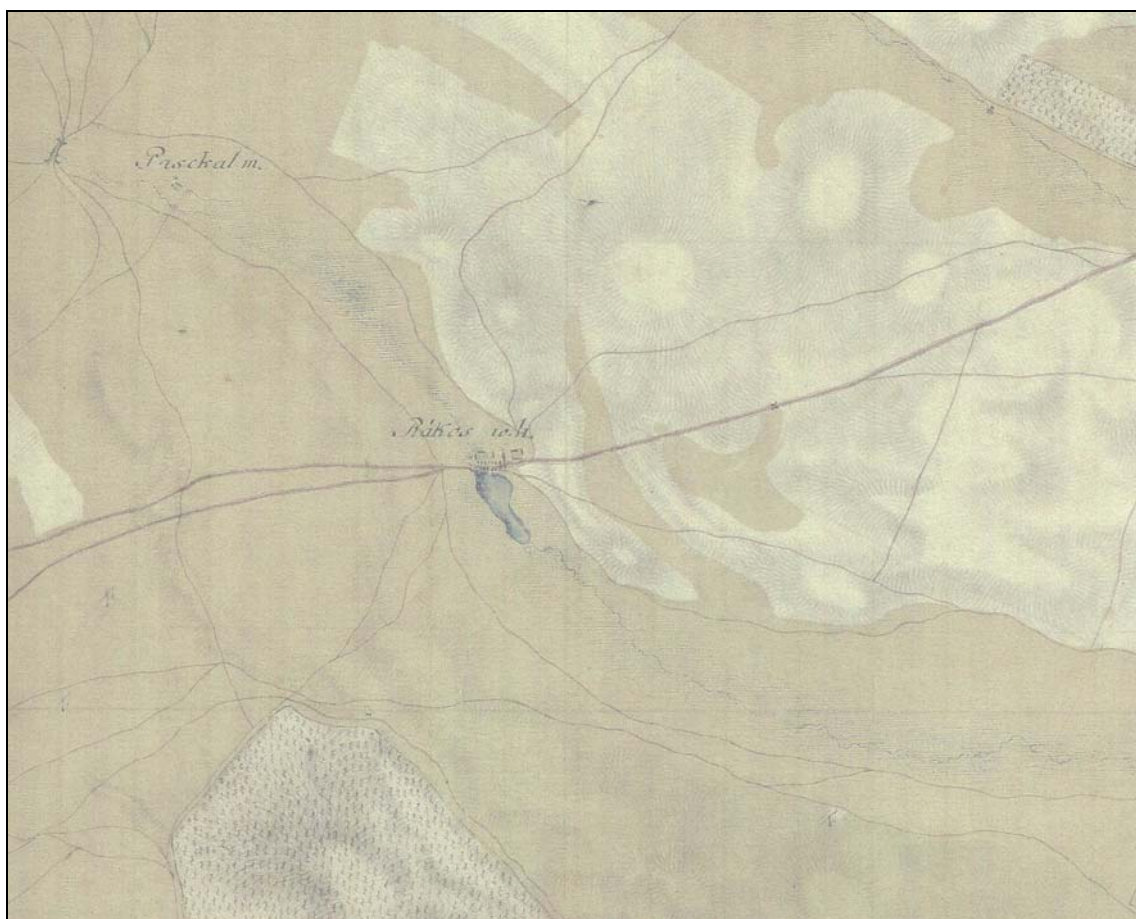
I. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát a MŰ-HELY Területfejlesztő és Tervező Részvénytársaság (1065 Budapest VI. Bajcsy Zs. u. 31.) megbízásából a Budapest X. ker. Kőbánya Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt területre vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat és a helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

A) TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG, AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE

A régészet látókörébe tartozó időszakból visszafelé haladva az időben a középkorból fennmaradt írásos dokumentumok alapján a pesti határ topográfiájában a vizsgált területen nem szerepel település. A pesti határ északi részén a Rákos-pataknak a Pest felőli oldalára a régészeti kutatás sem lokalizált eddig középkori települést.



A 18. század végi II. József-féle katonai felmérésen a vizsgált terület és tágabb környezete.

Ezzel szemben a terület topográfiai kedvező fekvését a honfoglalás korától a népvándorláskoron át az őskorig szinte valamennyi korszakban kihasználták.

Tulajdonképpen a terület fő telepítő tényezőjének, vagyis a Rákos-pataknak, illetve a patak árterének elhelyezkedését lehet itt alapul venni. Ez alapján elmondható, hogy az ismert lelőhelyek láncolatát ez idáig a Rákos-patakot kísérő homokdűnéken lokalizálták.

A Rákos-pataknak ma már szabályozott, de egészen a 19. századig ezen a tájékon is széles szétterülő vizenyős-mocsaras részekkel kísért medre mentén a patak vonalát követő homokdombok szinte mindegyike lelőhelyet rejt. Jóllehet módszeres kutatás nem folyt a területen, számos, a homokbányászás során előkerült őskori és népvándorláskori leletbejelentésről, illetve néhány esetben az ezt követő leletmentésekről van adatunk.

Az említett leletmentések közül a szakirodalomban a „Rákos, ejtőernyős torony” helyszín-megjelöléssel szereplő érdemel különös figyelmet.

1943 nyarán a rákosi gyakorlótéren az ejtőernyős torony építése kapcsán csontvázakra bukkantak. A leletmentés során 2 honfoglalás kori és 36 avar kori sírt tártak fel. Sajnálatos módon a 20. század 40-es éveiben a dokumentálásnak nem volt feltétele a geodéziai felmérés, így az utókor kutatóinak a publikáció leírásából kikövetkeztetett helymeghatározással kell beérniük addig, amíg egy szerencsés véletlen, vagy egy célzott hitelesítő ásatás alkalmával sor nem kerül a temető dokumentálására. Ilyen hitelesítő feltárásnak indult a Fehér út menti 39210/55 hrsz-ú ingatlanon tervezett lakópark területén végzett feltárás, mely negatív eredménnyel zárult.

A megkutatott telek jelenlegi felszínén észlelt jelenségek – beásások, kavicsos felületek – mind a 20. század első feléből származó térképeken ábrázolt lovassági gyakorlótér tereptárgyainak emlékei. A kutatóárkokban az újkornál régebbi emlékek nem kerültek elő. A megkutatott terület a szabályozás alá vont terület kis részére korlátozódott, annak is a Rákos pataktól legtávolabbi részére. Így ennek eredménytelensége nem zárja ki azt, hogy a honfoglalás kori és avar kori temetők egyes részletei a továbbiakban napvilágra kerüljenek.

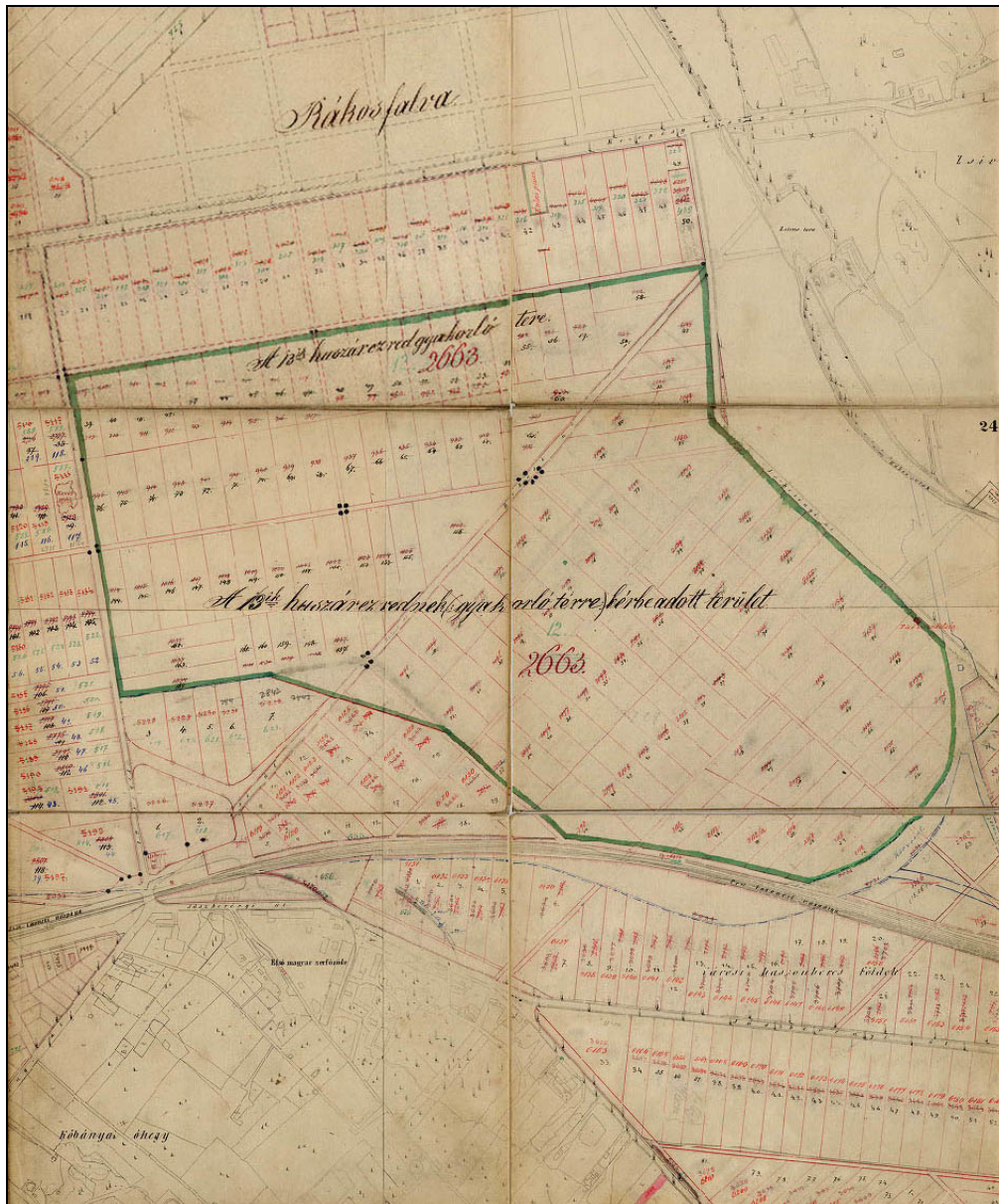
B) VÉDETTSÉGEK:, TERÜLETI ÉS EGYEDI

A vizsgálat alá vont területen egyedi védelem alatt álló ingatlan nem található.

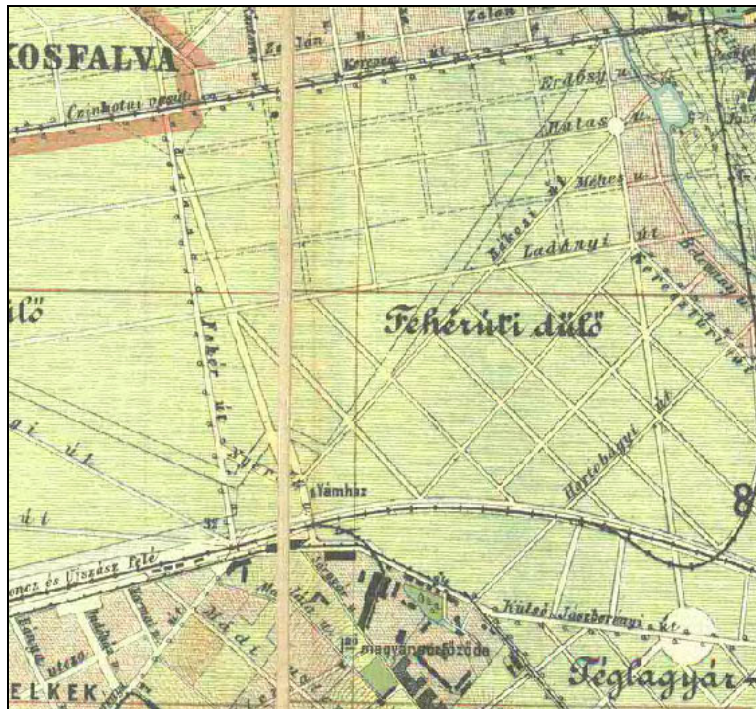
A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal lelőhely-nyilvántartásában, mely a 362/2008. (XII. 31.) Korm. rendelettel módosított, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról szóló 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésének 2009. április 1-jétől hatályos rendelkezésén alapul, és mely szerint a KÖH készíti a régészeti lelőhelyek, a régészeti védőövezetek új adatbázisát, a vizsgálat alá vont terület a Budapesti Történeti Múzeum adatszolgáltatása alapján nyilvántartott régészeti lelőhely besorolás alatt áll. Ez alapján a terület a LXIV. tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt áll.

C) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS-RENDSZERÉBEN

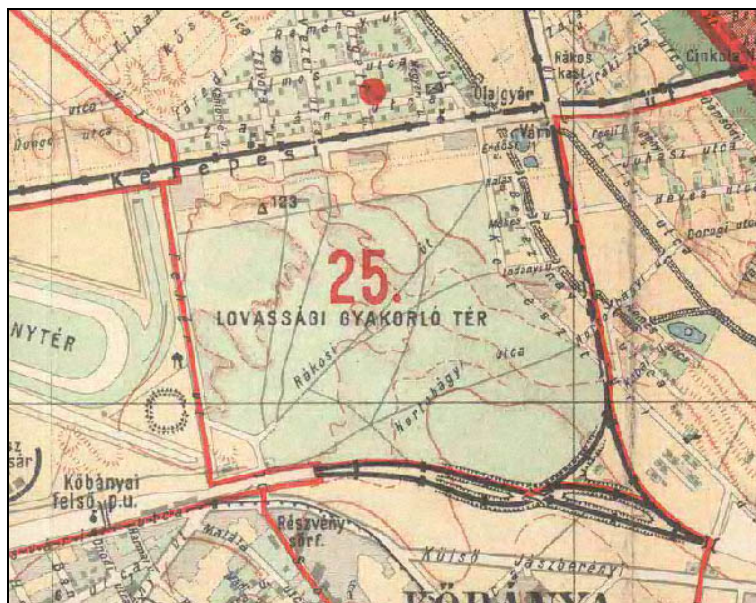
A vizsgált területről nagy vonalakban elmondható, hogy a XX. század előtt nem volt igazából beépítve. A 19. századi térképeken katonai területként van jelölve. 1880-ban a 13. és 19. huszárezred gyakorlótere volt itt. Jóllehet a térképre rávetítettek egy utcahálózatot és a terület tervezett parcellázásának tervét, de ez soha nem valósult meg.



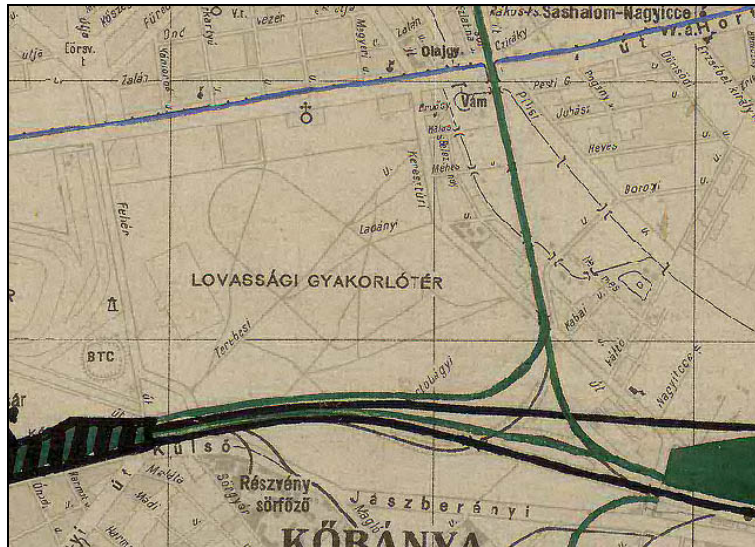
1909-ben a területet katonai használatól mentesnek ábrázolják



1927-től kezdődően azonban a nyomában ma fellelhető lovassági gyakorlópálya foglalta el a terület majdnem egészét. A terület helyszínrajza 1927-ből.



A terület helyszínrajza 1945-ből.



A terület helyszínrajza 1947-ből.



A terület jelenleg teljes egészében elfedett, ahol a régészeti terepbejárás módszerével adatokat gyűjteni nem lehet. Az építmények közül jelentős területet foglalnak el a valamikori Finommechanikai Műveknek álcázott haditechnikai gyár, illetve a Keresztúri út mentén a gyógyszergyár egyes részlegei. A vasút és a Keresztúri út szögletében kőbányászat nyomait őrizi az 1970-es évekből származó 10000-es térkép. Ugyanitt a Finommechanikai Művek területéből csak a gyár óvodáját ábrázolták.



A területen található nagy erdősített, illetve spontán módon erdősült felületek alatt a régészeti-történeti rétegek megőrződhetnek.

2. HATÁSELEMZÉS

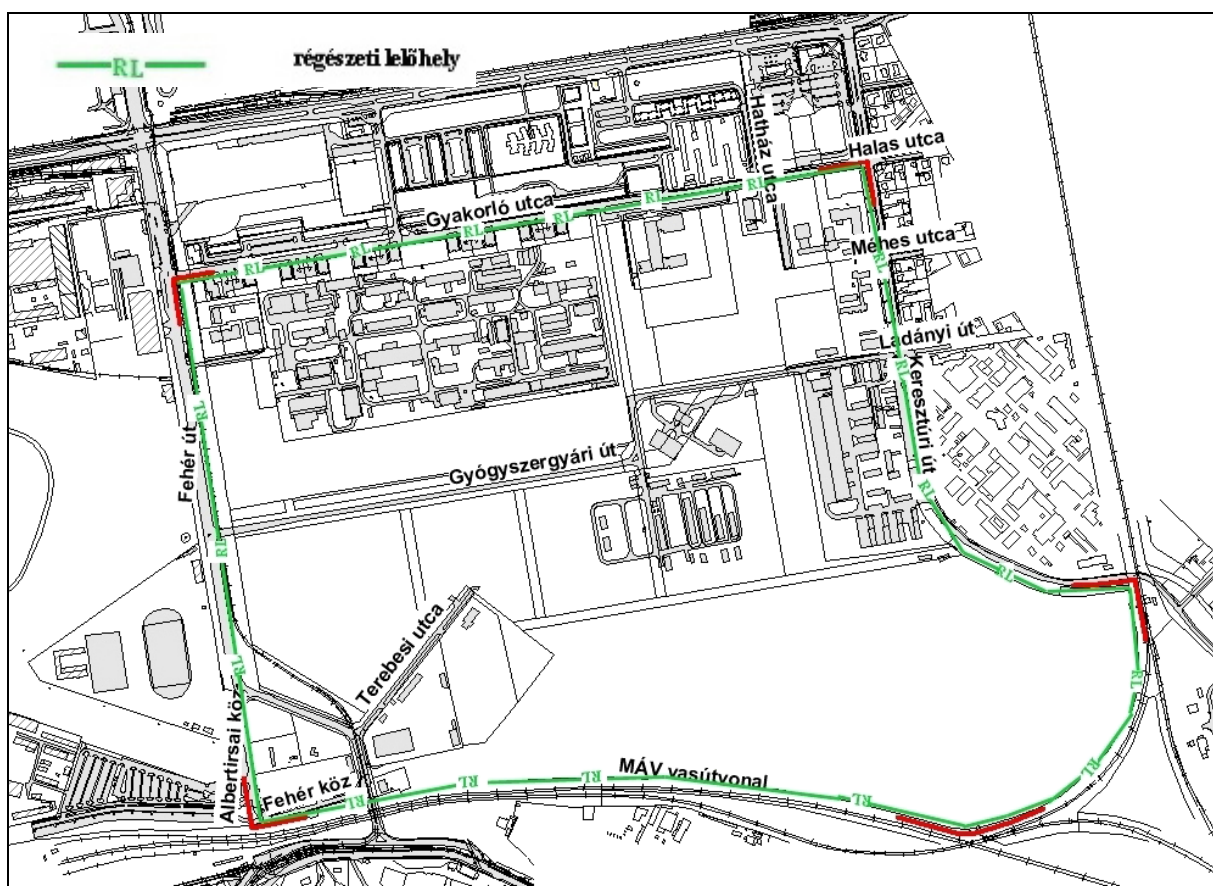
A) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRHATÓSÁGÁNAK MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

A várható régészeti objektumok, bármely történeti korszakból előkerülő temető, esetleg település, illetve gazdálkodás emlékeinek maradványai, régészeti szempontból a szakszerű feltárás és dokumentálás szempontjából értékesek. A megfigyelés során, illetve a próbafeltárás, vagy az azt követő megelőző feltárás során előkerülő maradványok dokumentálása után, lévén ezek földobjektumok, bármely tervezett beruházás minden további megkötöttség nélkül elvégezhető.

3. ÖSSZEFOGLALÓ

A Szabályozási Terv örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését tartjuk szükségesnek a régészeti örökség védelmében:

- A vizsgálat alá vont terület régészeti lelőhely, ahol megelőző feltárást szükséges végezni. A megelőző feltárást célszerű két szakaszban elvégezni: 1. szakasz: próbafeltárás. 2. szakasz: A próbafeltárás eredménye alapján eldönthető, hogy hol szükséges megelőző feltárás, illetve hol elégséges a földmunkák további régészeti megfigyelése.
- Az engedélyezési eljárásba szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt be kell vonni.



4. NYILATKOZAT

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2009. október 1.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008



Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Telekhatár (hrsz)
- F Megelevő épület / szintszám

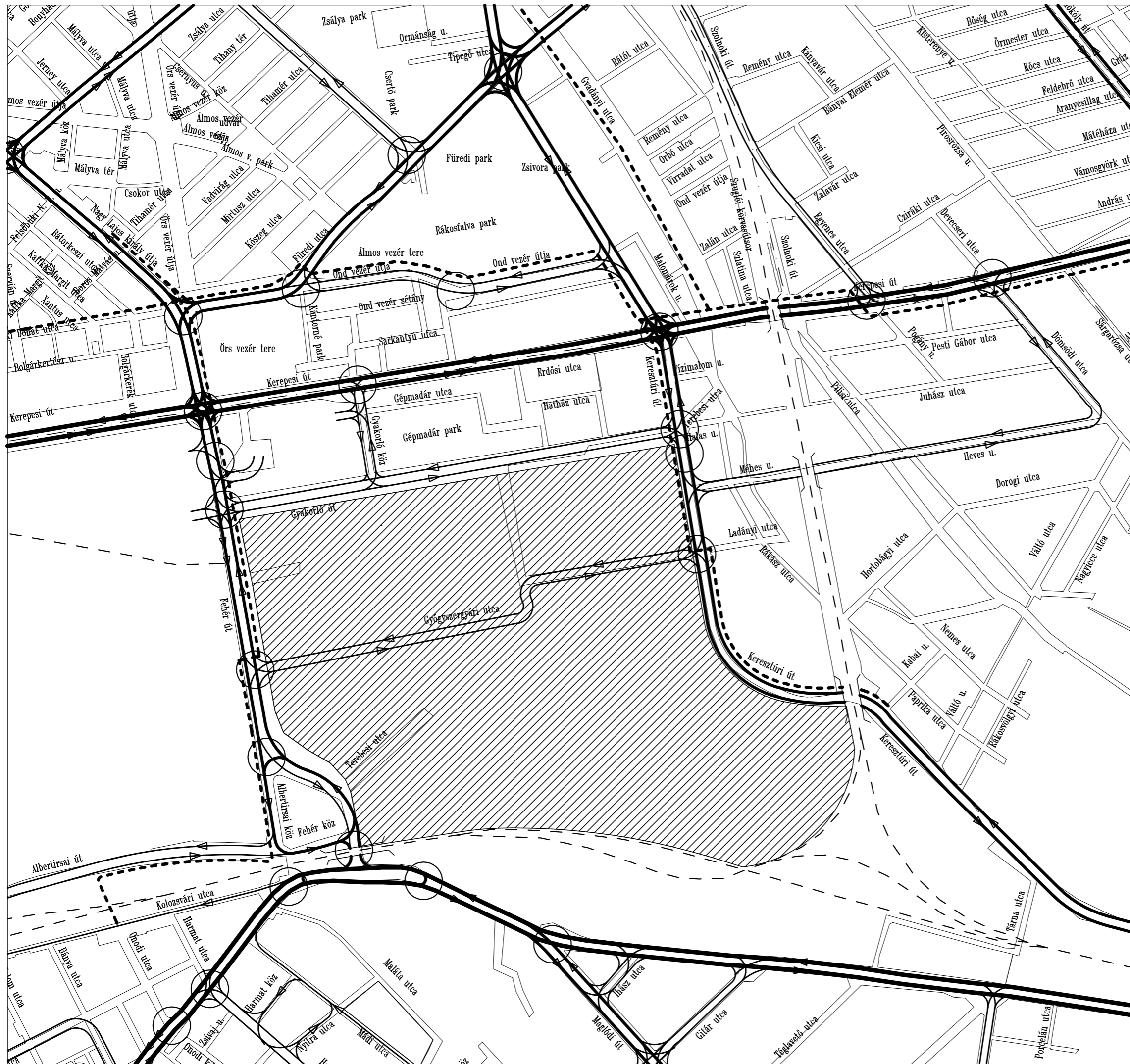
- Vasút védőtávolsága
- Út zajvédő zónája
- Nagyonmásmű gázvezeték védőtávolsága
- Vasút
- Zajterhelt útvonal
- Nagyonmásmű gázvezeték
- Villamosvonal
- Iparterület (EGIS)
- Homokos agyag, agyagmárga
- Oolitos mészkő, mészmárga
- Mészkő, mészmárga
- Közéltisztes agyag
- Bontási terület
- Szemét, törmelék

- Értékes, összefüggő fenyves
- Értékes, intenzív, összefüggő lombos erdő
- Parlag, gázos, szemeses gyepek
- Egyéb zöldfelület
- Szórványosan fásított terület
- Értékes, megtartásra javasolt fa, fenyő
- Átlagos értékű fa, fenyő
- Sporttelep
- Intézményterület, extenzív zöldfelülettel
- Zöldfelület nélküli üzemi terület
- Műrvázolt terület
- Ösvény

- Erdőtervezett erdők (parkerdők)




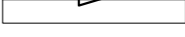

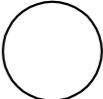
EZ A TERV A MŐHELY RT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME A 7/1978. I./MT. RENDELET BIZTOSÍTÁJA
MD - HELY ZRT.
Fehér út keleti oldal szabályozási koncepció
 Összefoglaló környezeti vizsgálat

| | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| Készítette: CIS Felleg Zrt. Zárkornyócsy Dávid | Készítette: Mészáros K. TIT/E-01-353 Gyémóthy A. TIT/E-01-3702 | Készítette: Nagy Béla TIT-01-002234 | Munka 1:2500 2009.05. |
|--|--|--|-----------------------------|



BUDAPEST X. KERÜLET
 FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
 KERESZTÚRI ÚT - MÁV
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELLENLEGI KÖZÚTI HÁLÓZAT

-  I. RENDŰ FŐÚT
-  II. RENDŰ FŐÚT
-  GYŰJTŐÚT
-  KERÉKPÁR ÚT
-  TERVEZÉSI TERÜLET
-  JELZŐLÁMPÁS CSOMÓPONT

M=1:10000

1. ábra

KÖZLEKEDÉS
 FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

Szegő János okl. építómérnök 01-3418

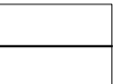
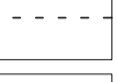


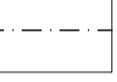


Hársing Judit okl. építómérnök 01-3417

Balogh Balázs építómérnök

BUDAPEST X. KERÜLET
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
KERESZTÚRI ÚT - MÁV
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELENLÉGI FORGALMI REND

jelmagyarázat:

-  útburkolati szegély
-  útburkolati jel
-  közúti jelzőlámpa
-  közúti jelzőtábla
-  jelenlegi birtokhatár
-  villamos nyomvonal
-  mintakeresztelvény helye, száma, iránya

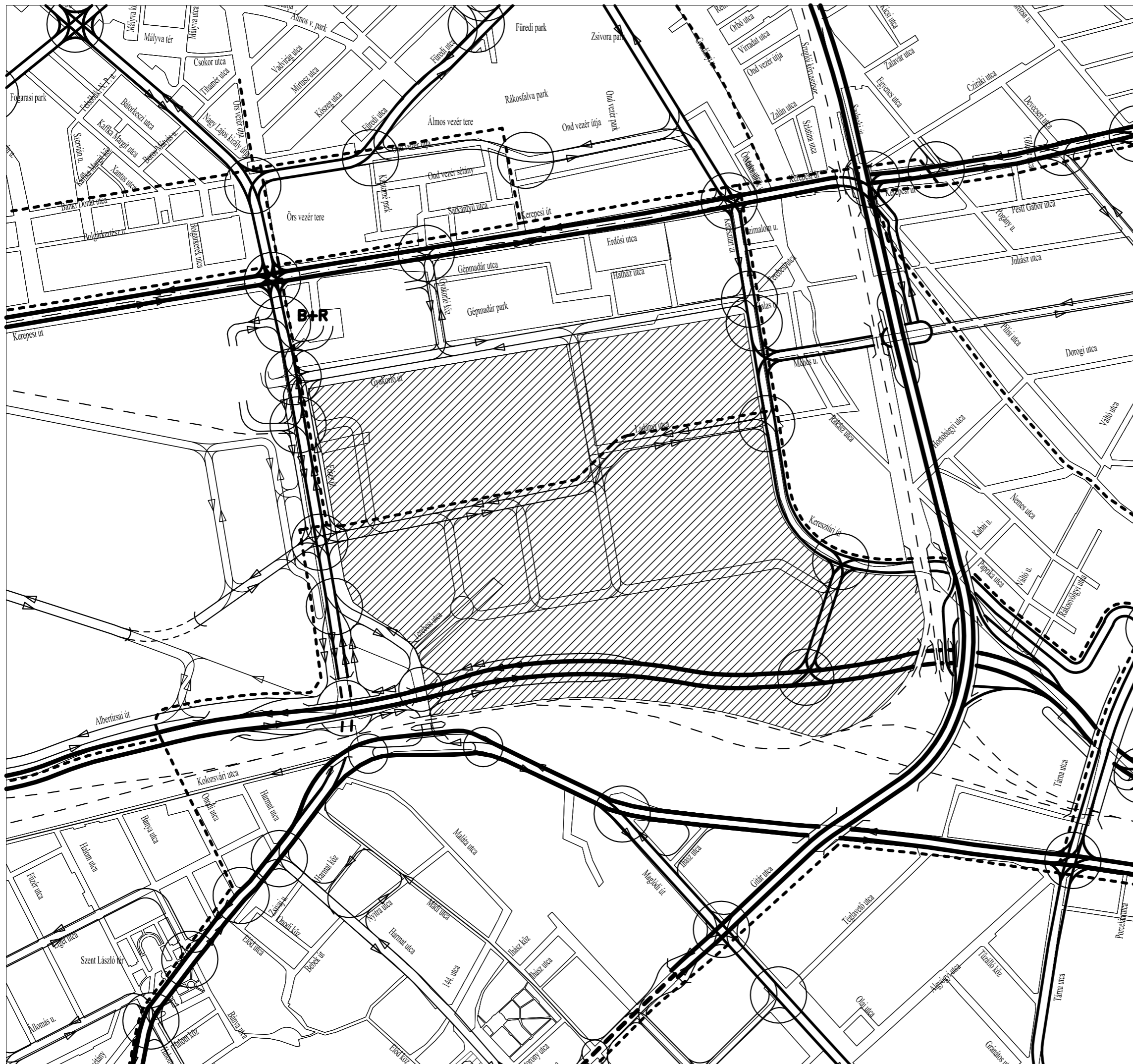
M=1:2000

3. ábra

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:
Szege János okl. építmérnök 01-3418
Hársing Judit okl. építmérnök 01-3417
Balogh Balázs építmérnök


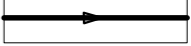
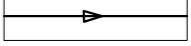
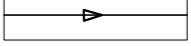

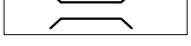
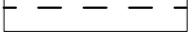

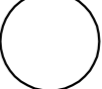




BUDAPEST X. KERÜLET
 FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
 KERESZTÚRI ÚT - MÁV
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 SZABÁLYOZÁSI TERVE

TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT

jelmagyarázat:

-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Egyéb utca
-  Kerékpárút
-  Híd, felüljáró
-  vasút vonal
-  Tervezési terület
-  Jelzőlámpás csomópont

M=1:10000

4. ábra

KÖZLEKEDÉS
 FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

Szegő János okl. építómérnök 01-3418

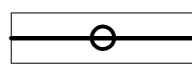
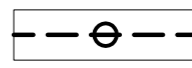
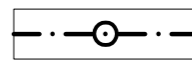
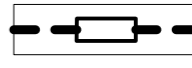
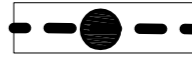
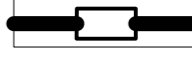

Hársing Judit okl. építómérnök 01-3417

Balogh Balázs építómérnök

BUDAPEST X. KERÜLET
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
KERESZTÚRI ÚT - MÁV
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE

TÁVLATI KÖZÖSSÉGI
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

jelmagyarázat:

-  autóbusz vonal
-  trolibusz vonal
-  közúti vasút vonal
-  közúti gyorsvasút vonal
-  vasút vonal
-  gyorsvasút vonal
-  Tervezési terület

M=1:10000

5. ábra

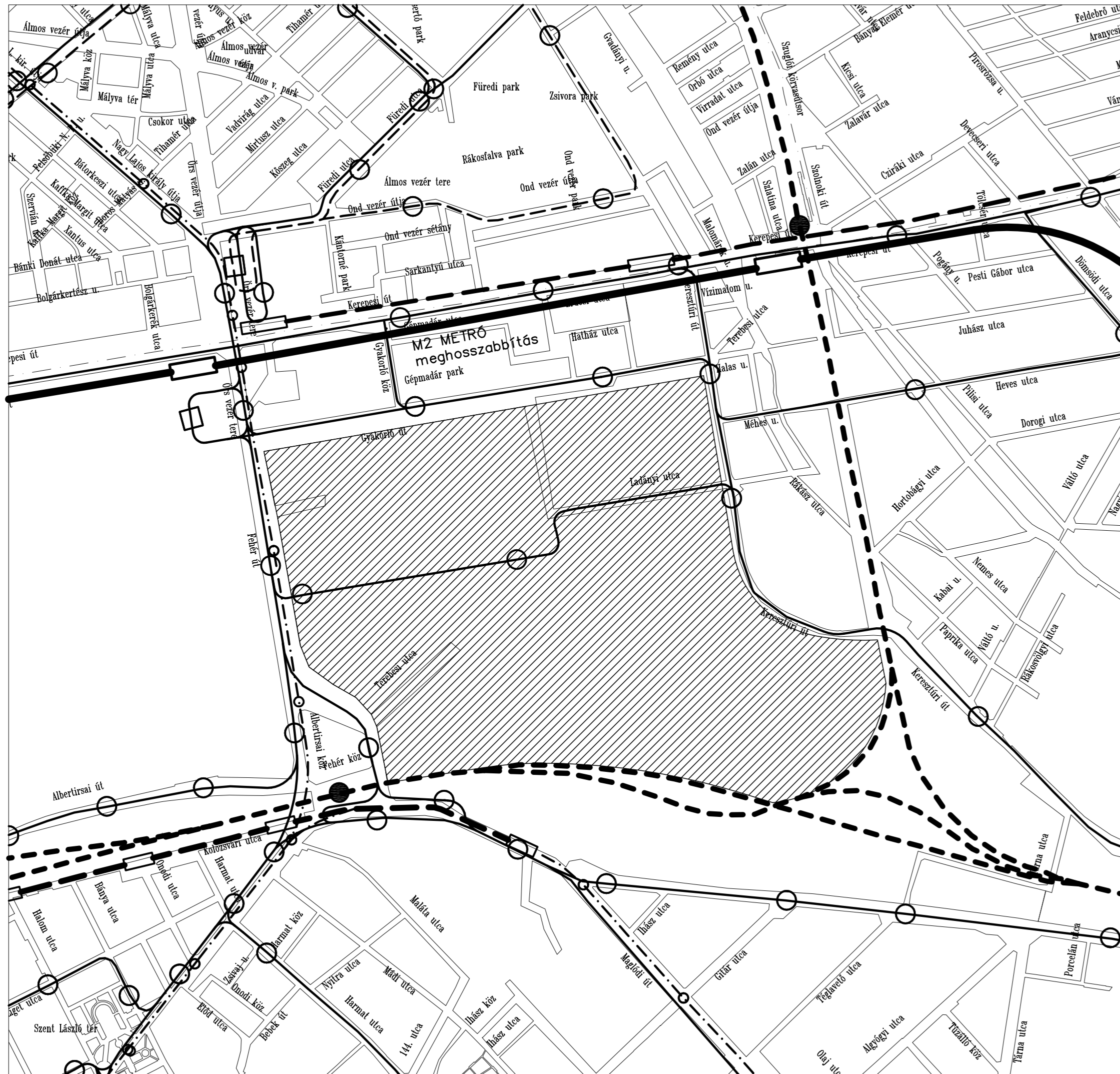
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

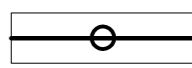
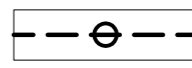
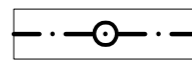
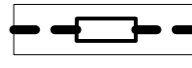
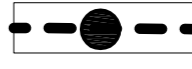
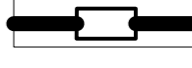

Balogh Balázs építőmérnök



BUDAPEST X. KERÜLET
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
KERESZTÚRI ÚT - MÁV
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE

TÁVLATI KÖZÖSSÉGI
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

jelmagyarázat:

-  autóbusz vonal
-  trolibusz vonal
-  közúti vasút vonal
-  közúti gyorsvasút vonal
-  vasút vonal
-  gyorsvasút vonal
-  Tervezési terület

M=1:10000

5. ábra

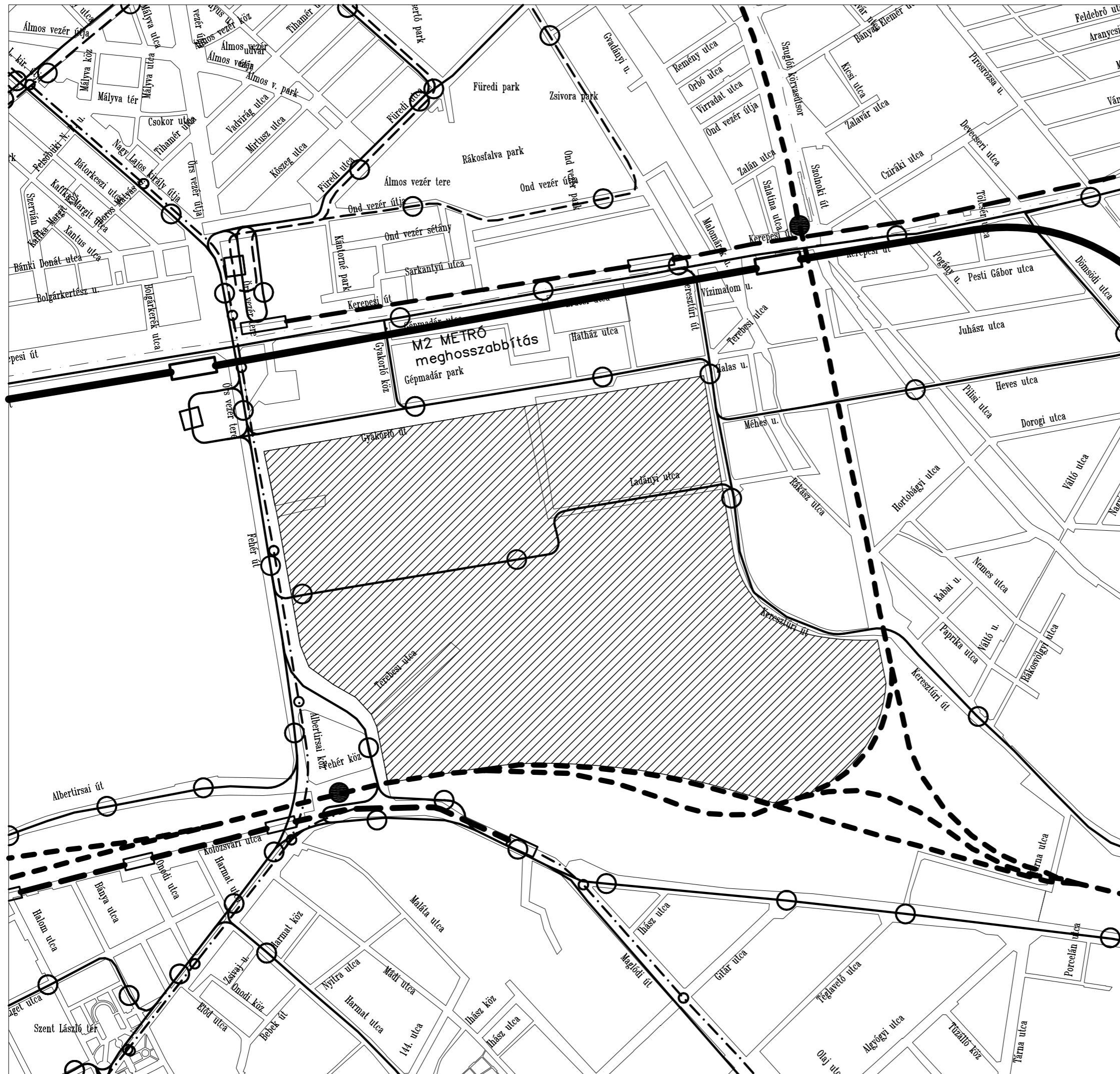
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

Szegő János okl. építómérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építómérnök 01-3417

Balogh Balázs építómérnök



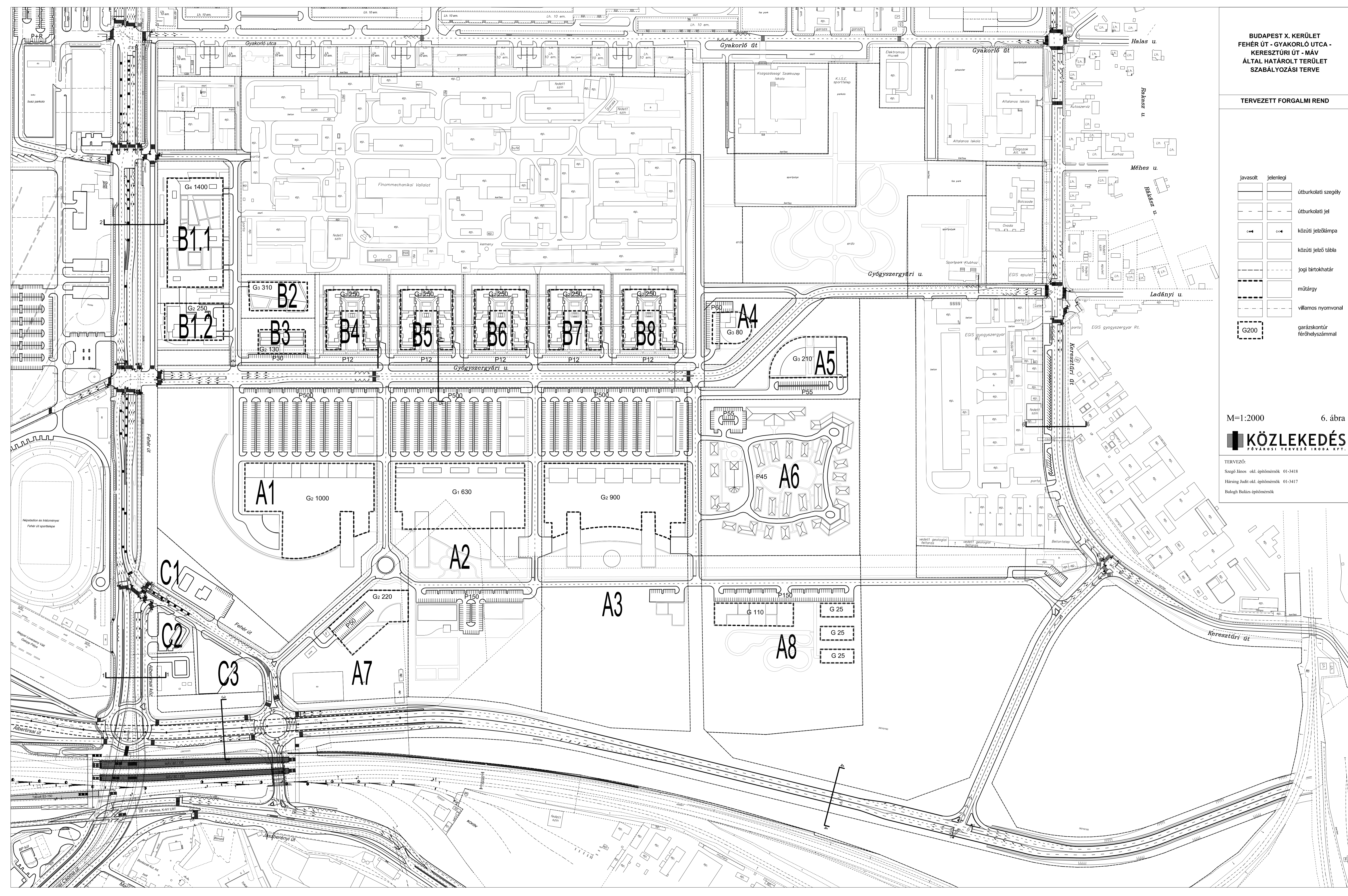
| javasolt | jelenlegi | leírás |
|----------|-----------|---------------------------------|
| | | útburkolati szegély |
| | | útburkolati jel |
| | | közüti jelzőlámpa |
| | | közüti jelzőtábla |
| | | jogi határvonal |
| | | műtárgy |
| | | villamos nyomvonal |
| | | garázskontúr férőhelyszámmal |

M=1:2000

6. ábra

KÖZLEKEDÉS
 FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

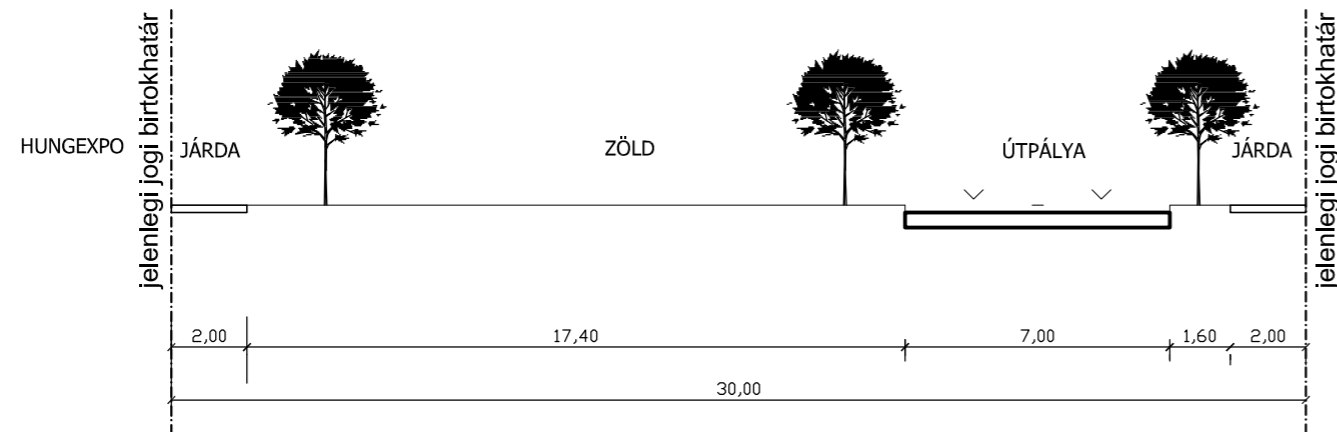
TERVEZŐ:
 Szegő János okl. építőmérnök 01-3418
 Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417
 Balogh Balázs építőmérnök



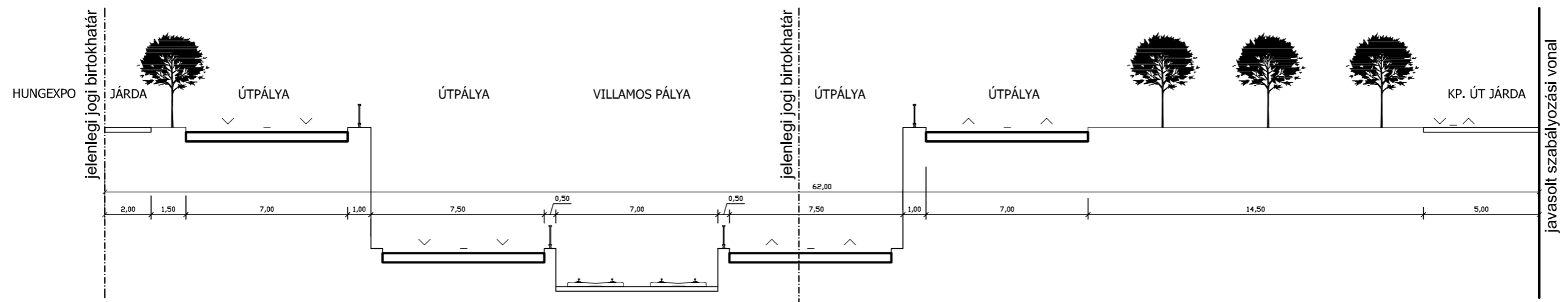
BUDAPEST X. KERÜLET
 FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
 KERESZTÚRI ÚT - MÁV
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 SZABÁLYOZÁSI TERVE

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

1-1 ALBERTIRSAI KÖZ
 JELENLEGI ÁLLAPOT



1-1 ALBERTIRSAI KÖZ
 TERVEZETT ÁLLAPOT



M=1:200

7.1 ábra

KÖZLEKEDÉS
 FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

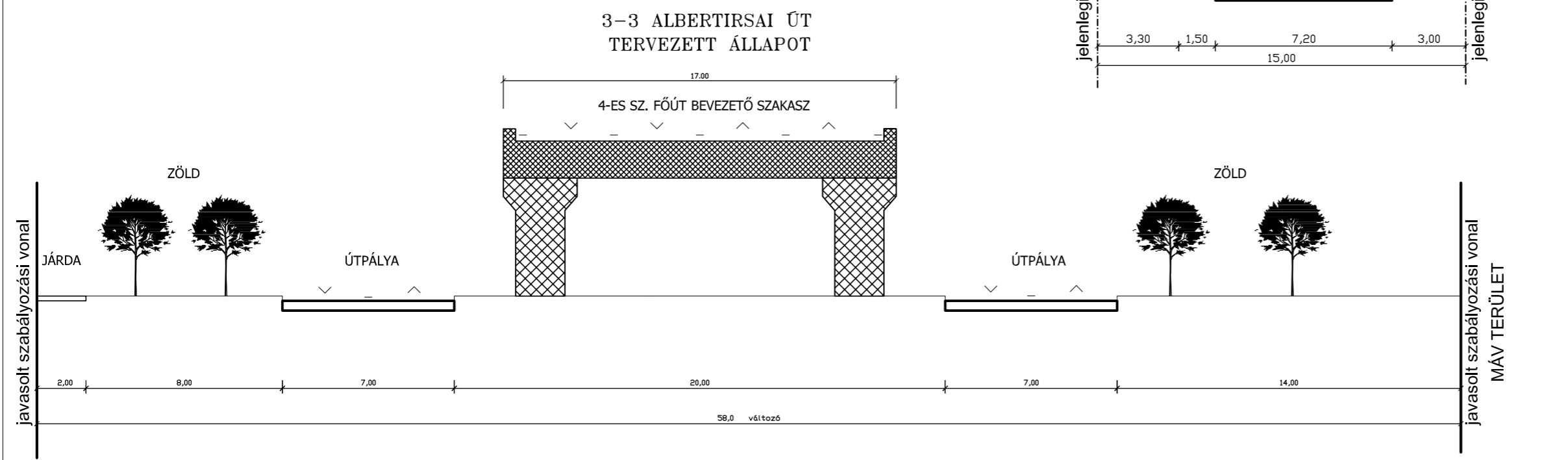
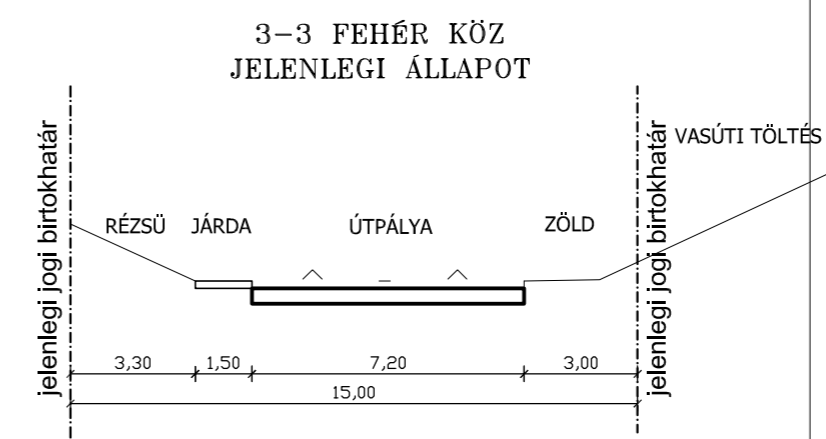
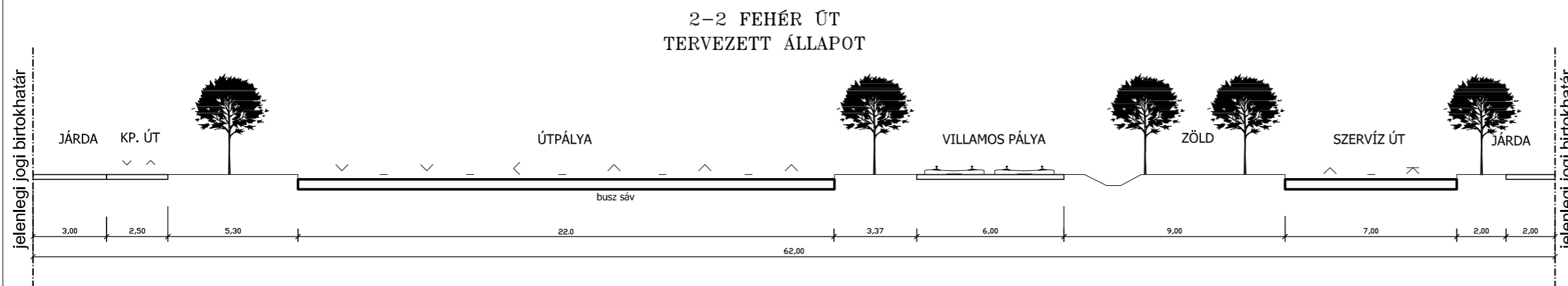
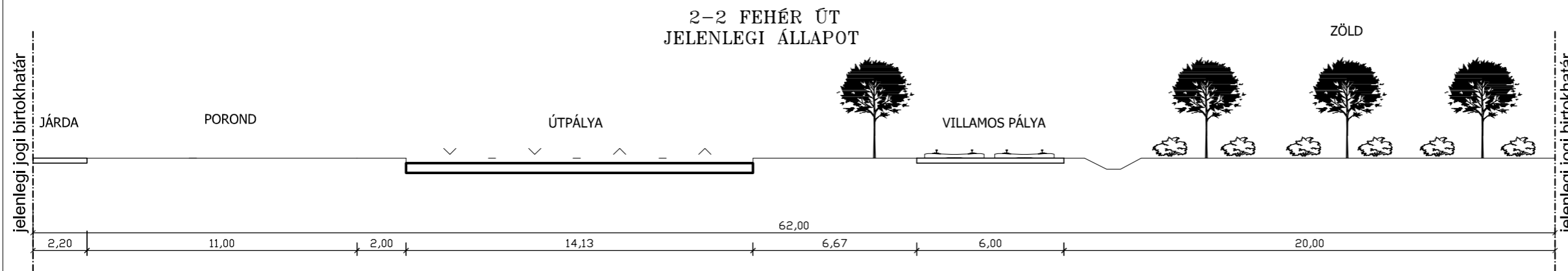
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs építőmérnök

**BUDAPEST X. KERÜLET
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
KERESZTÚRI ÚT - MÁV
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



M=1:200

7.2 ábra



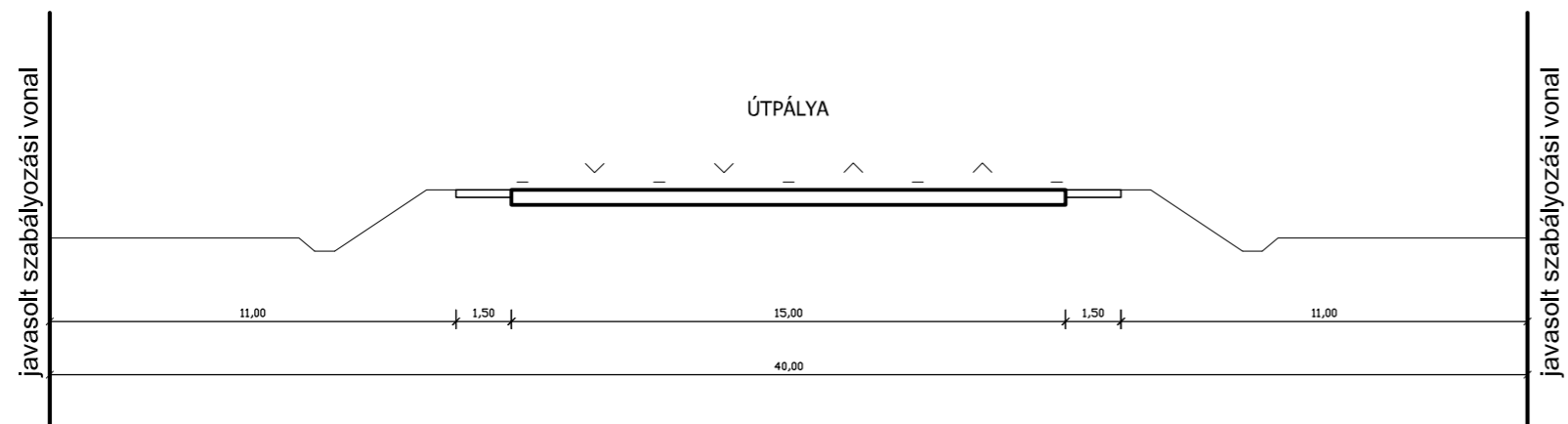
TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs építőmérnök

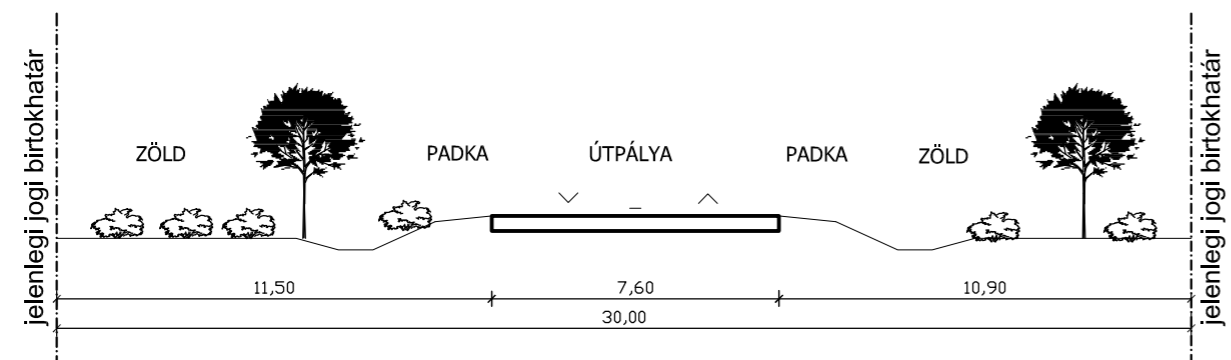
4-4 4-ES SZ. FŐÚT VÁROSI BEVEZETŐ SZAKASZA
TERVEZETT ÁLLAPOT



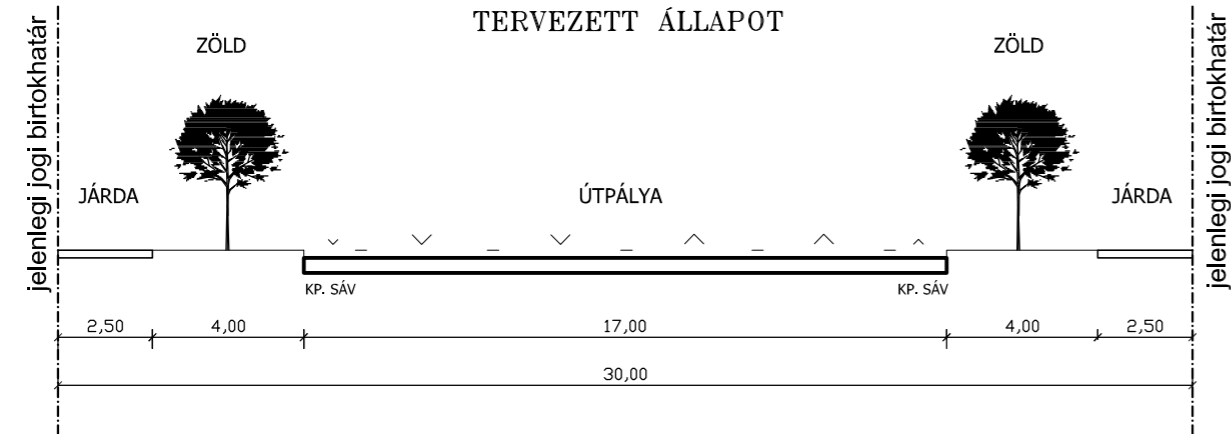
BUDAPEST X. KERÜLET
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA -
KERESZTÚRI ÚT - MÁV
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

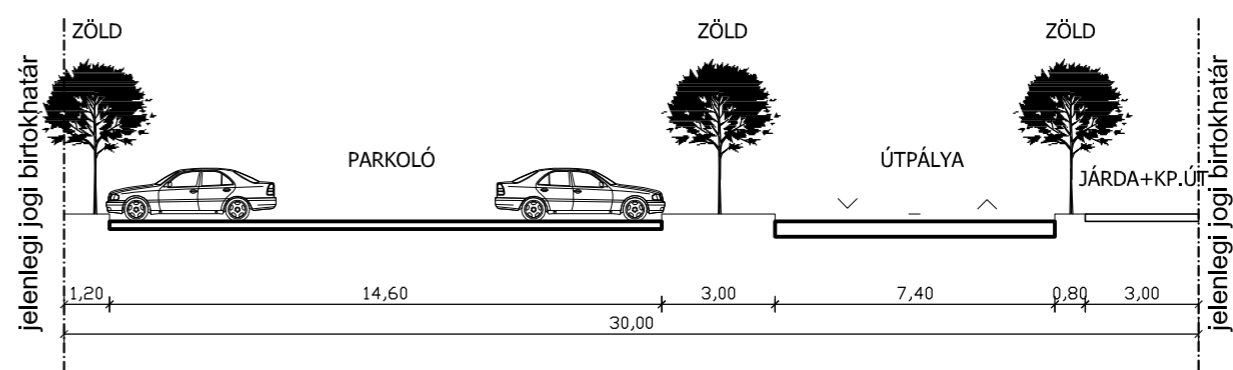
5-5 GYÓGYSZERGYÁRI UTCA
JELENLEGI ÁLLAPOT



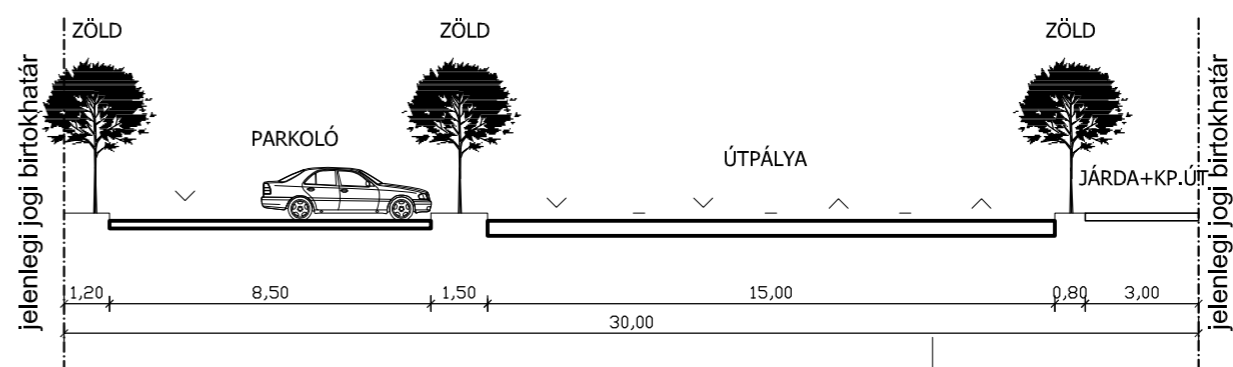
5-5 GYÓGYSZERGYÁRI ÚT
TERVEZETT ÁLLAPOT



6-6 KERESZTÚRI ÚT
JELENLEGI ÁLLAPOT



6-6 KERESZTÚRI ÚT
TERVEZETT ÁLLAPOT



M=1:200

7.3 ábra

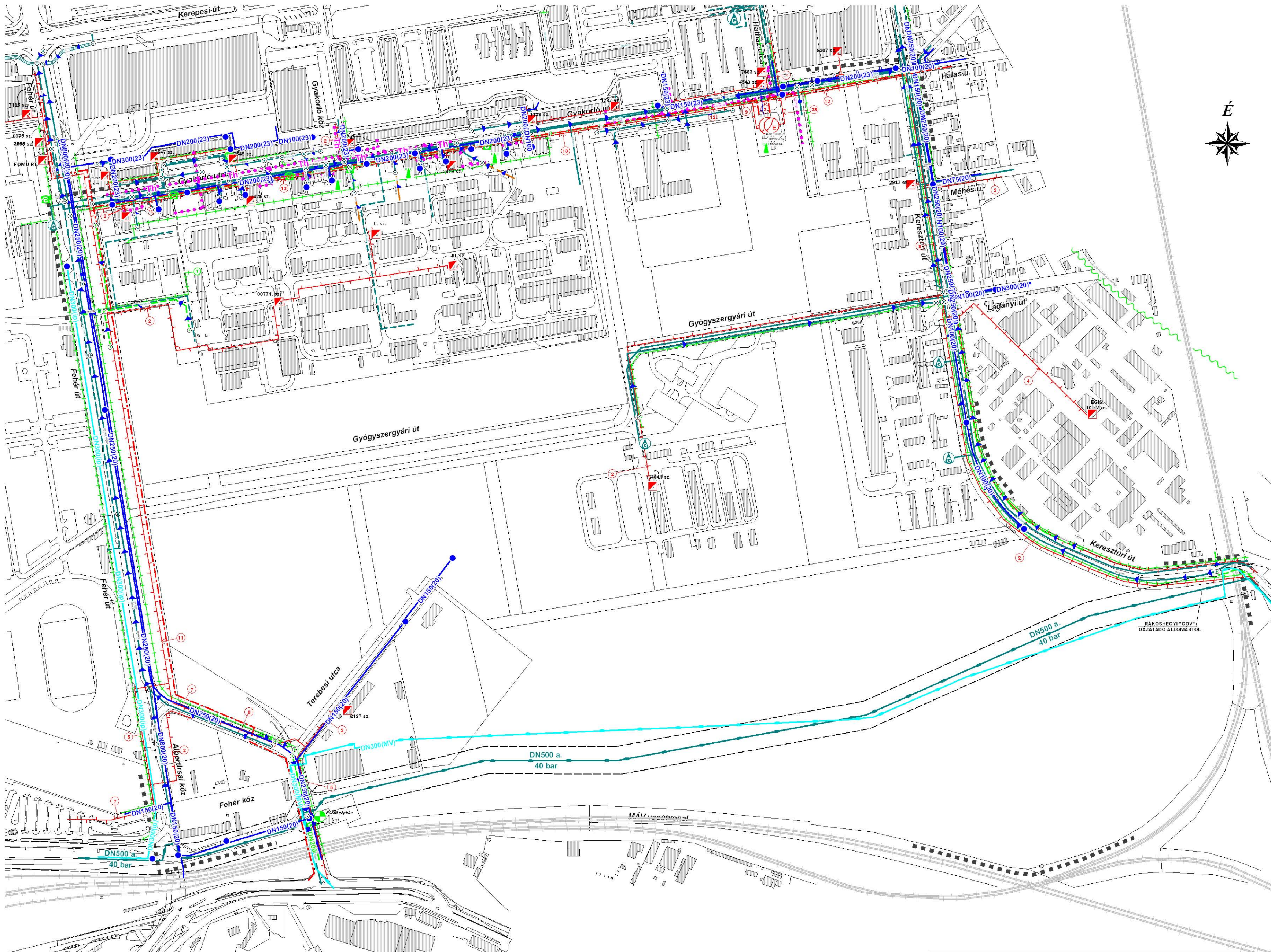
KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs építőmérnök

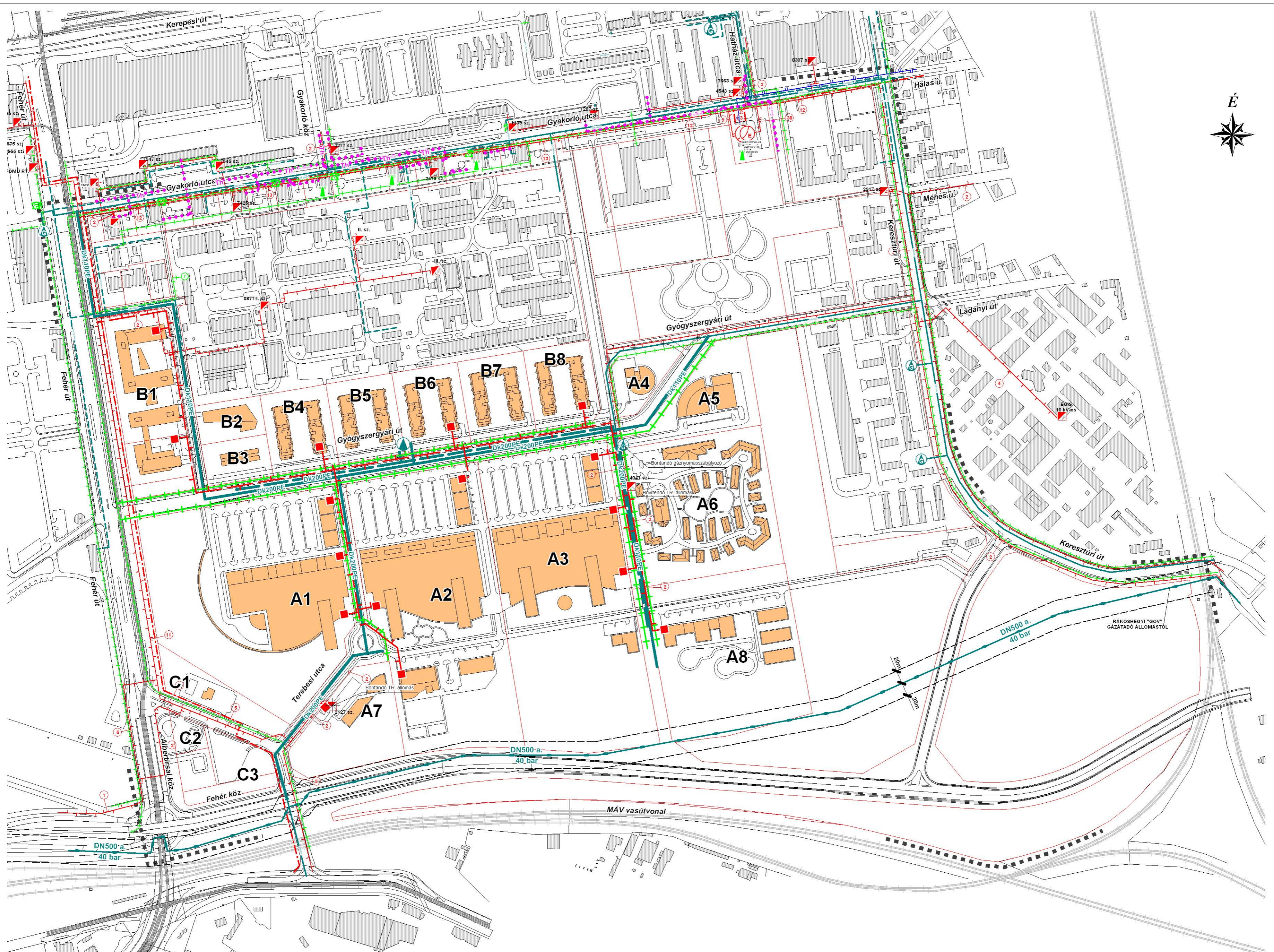


JELMAGYARÁZAT

- | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|--|
| Tervezési terület határa | Csapadékvíz áttemelő | Villamos alállomás | Gáznyomásszabályozó |
| Ipari víz vezeték | Magán szennyvízcatorna | Távfűtési vezetékpár | Telefonközpont |
| Vízvezeték (nyomás zóna száma) | Csapadékvíz nyomóvezeték | BKV kábel | 10/0,4kV-os TR. állomás |
| Csapadékcatorna | Távközlési alép.+kábel | Nagynyomású földgázvezeték 20-20m-es védősávval | Nyilvános távbeszélő állomás |
| Egyesített rendszerű gyűjtőcatorna | 120kV-os földkábel | Nagyközépnomású földgázvezeték | Távközlési-telekommunikációs bázisállomás, antenna |
| | 10kV-os földkábel | Kisnyomású földgázvezeték | Kábelívek száma |

EZ A TERV A MŰHELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMET A 7/1978/II. 1/MT RENDELET BIZTOSÍTJA

| | | | |
|--|--|---|---------------------------|
| <p>MŰ - HELY ZRT. Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.</p> | | <p>Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út-MÁV terület által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének koncepcija</p> | |
| <p>KÖZMŰVIZSGÁLAT</p> | | | <p>LEPTÉK 1:2.000</p> |
| <p>MEGLÉVŐ KÖZMŰVEK, HIRKÖZLÉS HELYSZINRAJZA</p> | | | |
| <p>TERVEZŐ NEMES ATTILA TV-T; 01-0768</p> | <p>TERVEZŐ TÓTH SÁNDOR TE-T; TH-T; 01-7443</p> | <p>V.IG DR. NAGY BELA TY-T-01-0022/06</p> | <p>DÁTUM 2009. 04. HÓ</p> |
| <p>KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!</p> | | | |



JELMAGYARÁZAT

- | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| | Meglévő épület | | 10kV-os földkábel | | Nagyközépnomású földgázvezeték | | Tervezett nagyközépnomású földgázvezeték | | Tervezett 10/0,4kV-os TR. állomás |
| | Tervezési határ | | Távfütesési vezetékpar | | Kisnyomású földgázvezeték | | Tervezett kisnyomású földgázvezeték | | Kábelívek száma |
| | Javasolt új épület | | BKV kábel | | Nagynyomású földgázvezeték védősávja (20-20 m) | | Tervezett nagynyomású földgázvezeték védősávja (20-20 m) | | 120/10kV-os állomás |
| | 120kV-os földkábel | | Nagynyomású földgázvezeték | | Tervezett 10kV-os kábel | | Tervezett 10kV-os kábel | | Meglévő távközlési-telekommunikációs bázisállomás, antenna |
| | Bontandó nagyközépnomású földgázvezeték | | Meglévő távközlési alépitmény+kábel | | Tervezett távközlési alépitmény+kábel | | Tervezett gáznyomásszabályozó | | Nyilvános távbeszélő állomás |

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMEÁT A 7/1978/II.1/MT RENDELET BIZTOSÍTJA

| | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------|
| MŰ - HELY ZRT. Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31. | | Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út-MÁV terület által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének koncepciója | |
| KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT | | | |
| ENERGIÁKÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS HELYSZINRAJZA | | LÉPTÉK | 1:4.000 |
| TERVEZŐ | TERVEZŐ | V.IG | DÁTUM |
| | TÓTH SÁNDOR TE-T, TH-T; 01-7443 | DR. NAGY BÉLA TT1-01-0022/06 | 2009. 11. HÓ |

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐI



JELMAGYARÁZAT

- Meglévő épület
- Tervezési határ
- Javasolt új épület
- Vízvezeték (nyomászóna)

- Bontandó csapadék-csatorna
- Magáncsatorna
- Egyesített r. főgyűjtő
- Egyesített r. csatorna
- Csapadékcatorna

- Átépítendő csatornaszakasz
- Ipari víz vezeték
- Tervezett vízvezeték
- Tervezett egyesített csatorna
- Bontandó egyesített csatorna
- Vízgyűjtő terület határa (rendszer vízvázlató vonala)

- Magasságok Balti feletti szintet jelölnék!**
- Bontandó vízvezeték
 - Tervezett csapadékcatorna
 - Tervezett szennyvízcsatorna
 - Tűzcsap
 - Meglévő csapadékvíz átemelő

EZ A TERV A MŰHELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMTÉ A 7/1978/II. 1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>MŰ - HELY ZRT. Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.</p> | | <p>Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út-MÁV terület által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének koncepciója</p> | |
| KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT | | | |
| VÍZIKÖZMŰVEK HELYSZINRAJZA | | | |
| TERVEZŐ NEMES ATTILA TV-T: 01-0768 | TERVEZŐ DR. NAGY BÉLA TT1-01-0022/06 | V. JIG | LEPTÉK: 1:4.000 DÁTUM: 2009. 11. HÓ |

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐK!

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



BUDAPEST, X. KERÜLET KŐBÁNYA
FEHÉR ÚT KELETI OLDAL
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
(KSZT)
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
(TERVEZET)

A Fehér út –
Gyakorló utca –
Keresztúri út –
MÁV terület
által
határolt
terület
Kerületi
Szabályozási
Terve
(KSZT)

BUDAPEST FŐVÁROS, X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
.../2012.(.....) ÖK. SZÁMÚ RENDELETE
BUDAPEST X. KERÜLET, FEHÉR ÚT – GYAKORLÓ UTCA – KERESZTÚRI ÚT –
MÁV TERÜLET ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási érdekelt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Budapest, X. Kőbánya szabályozási tervben meghatározott területére (a továbbiakban: a terület), azaz a Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt területre terjed ki.
- (2) A szabályzat csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényes (1. melléklet).

2. Értelmező rendelkezések

2.§

- (1) A szabályzat szempontjából az alkalmazott és más jogszabályban meg nem határozott fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni:
 - a) *más rendeltetés*: az övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő rendeltetés (funkció).
 - b) *telek nem beépíthető része*: a közművek és a közlekedési építmények elhelyezésére kijelölt, továbbá a távlati közterületek céljára fenntartott, be nem építhető terület.
 - c) *telek erdőterületként fenntartandó része*: erdőszült területek, melyeket az üzemtervezett erdőkre vonatkozó előírások szerint kell kialakítani és fenntartani.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Telekalakítás

3.§

- (1) A kialakítható új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások rögzítik.
- (2) A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.

2. Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

4.§

- (1) Az előkert legkisebb mérete – a szabályozási terv rendelkezése hiányában – 10 m.
- (2) Az oldalkert legkisebb mérete legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele ($H/2$), de legalább 5 m kell, hogy legyen.
- (3) A hátsókert legkisebb mérete legalább az arra néző homlokzat tényleges magassága, legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, és az épületek közötti legkisebb távolság legalább fele kell, hogy legyen ($H/2$).
- (4) A területen sátor, (lakó)kocsi, fóliasátor és más hasonló jellegű építmény nem helyezhető el, kivéve a hátsókertben, a közterület felől nem láthatóan elhelyezett üvegházat.
- (5) A területen tömör kerítés nem létesíthető, legalább 50%-ban áttört kerítés alakítandó ki.
- (6) Szabályozási terv, illetve jogszabály rendelkezése hiányában, az építési hely közterület felőli részén kialakított terepszint alatti garázs rámpája és a telek közterületi határa között, legalább 5 méteres, legfeljebb 5%-os lejtésű terepszakaszt kell kialakítani.
- (7) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell meghatározni, hogy a telken kialakítandó összefüggő zöldfelület részeként, a telekhatárok mentén legalább 5,00 méter széles, fás növényzet telepítésére alkalmas sáv maradjon. Ettől az előírástól – egyéb előírás hiányában – csak akkor szabad eltekinteni, ha a kialakult állapot miatt a növényzet előírt kihelyezése nem lehetséges.
- (8) Közterületen és magánúton a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között – az erre vonatkozó helyi rendelet hatályba lépéséig – csak az alábbi melléképítmények, köztárgyak, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik a külön jogszabályok keretei között helyezhetők el a környezet arculatához illeszkedve:
 - a) 2 m²-t elemeiben vagy összességében meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó, továbbá un. „óriás poszter”, „óriás reklám” – a reklámszabályzat hatályba lépéséig – nem helyezhető el, kivételt képez az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett reklám, valamint az épület részeként kialakított cégfelirat.
 - b) egyéb hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó,
 - c) tájékoztató (információs) rendszer elemei,
 - d) utcabútor és
 - e) köztárgy
 - f) esővédő pavilon, telefonfülke
 - g) nyilvános WC.

4. Kiegészítő funkciójú épületekre vonatkozó előírások

5.§

- (1) A területen az elhelyezhető fő rendeltetés szerinti épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú
 - a) építmény – kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények (portaépület, ideiglenes jellegű építmény, kiállítási tárgy, szerkezet, berendezés, tárgy) – csak az épületekre vonatkozó szabályoknak megfelelően létesíthető
 - b) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú helyiség, rendeltetési egység:
 - ba) az épületen belül (azzal összeépítve),
 - bb) a terepszint alatt,
 - bc) önálló kiegészítő épületként az épülettel (épületekkel) azonos minőségben jelen szabályzat keretei között létesíthető.
- (2) A területen egyéb különleges építmény, szerkezet, berendezés nem helyezhető el, kivételt képez:
 - a) az épületnek nem minősülő különleges szerkezet, berendezés, tárgy ideiglenes jelleggel (meghatározott, legfeljebb 90 nap időtartamra), ,
 - b) a 90 napnál hosszabb ideig fennmaradó ideiglenes jellegű épületek, kiállított épület, épületnek minősülő kiállítási tárgy.

5. Környezetvédelem

6.§

- (1) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító (folyékony) hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- (2) A terület területi érzékenységi besorolása a vonatkozó hatályos előírások szerint „B” Érzékeny területek, intézkedési határérték $C_1=C_2$.
- (4) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezést eredményező új épületet elhelyezni nem szabad.
- (5) A közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, vagy ha a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.
- (6) A területen bármely építési tevékenység a meglévő erdősült, illetve erdősített területek figyelembe vételével alakítható ki.
- (7) A telek be nem épített és burkolatlan felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

6. Közlekedés

7.§

- (1) A területen a közterületek és a magánutak kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó kertépítészeti terv(ek) szerint kell elvégezni, az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

- (2) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, továbbá berendezését kertépítészeti terv alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- (3) A területen kialakítható magánút legkisebb szélessége legalább 10 méter kell, hogy legyen. A telek területe eltérhet az egyes övezetekben előírt legkisebb területtől. Magánút területén csak közlekedési és közmű építmények helyezhetők el.

7. Közművek

8.§

- (1) A területen a telkeket, illetve az épületeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (2) A transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott hely(ek)en, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, kiegészítő épületben vagy az épület tömegén belül) kell elhelyezni.

III. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. „L7” jelű építési övezetek 9.§

- (1) Az „L7” jelű építési övezetek a telepszerű lakóterületek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén elsősorban lakótelepek, lakóparkok többlakásos lakóépületei, valamint az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket, továbbá az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetek jellemzőit az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

1. táblázat

| építési övezet | telek | | | | | | épület | |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény-magassága | legkisebb építmény-magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „L7-X-01Z” | SZ | 10 | 0,1 | 85* | - | - | 4,5 | - |
| „L7-X-02” | SZ | 25 | 2,5 | 35 | 1600 | - | 33,0 | - |

* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető

- (4) Az **L7-X-02** jelű építési övezetek területén meglévő épület bővítése esetén:
- a) az épület magastetővel, tetőemelettel, penthouse-szal bővíthető, de új rendeltetési egységként csak lakás alakítható ki
 - b) az épület zárófödeme felett építési munka csak az illetékes tűzvédelmi hatóság által előírt menekítő útvonalak biztosításával végezhető.
 - c) Az épület bontása esetén az épület jelenlegi szintterülete visszaépíthető a külön jogszabályok keretei között.
- (5) Az **L7-X-01Z** jelű építési övezet telkein:
- a) játszótér,
 - b) pihenőkert,
 - c) kizárólag terepszint alatti parkolók és terepszint alatti garázs építmények helyezhetők el.
 - d) egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el.

2. „I” jelű építési övezetek

10.§

- (1) A „I” jelű építési övezetek az intézményterületek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.
- (3) A telkek és az építmények jellemzőit a 2. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

2. táblázat

| építési övezet | telek | | | | | | épület | |
|-------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény- magassága | legkisebb építmény- magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „I-X-01” | SZ | 40 | 1,5 | 35 | 1600 | - | 10,5 | - |
| „I-X-02” | SZ | 30 | 1,0 | 35 | 3000 | 30,0 | 10,5 | - |
| „I-X-03” | Z | 60 | 3,0 | 20 | 5000 | - | 25,0* | - |
| „I-X-04” | Z | 50 | 2,4 | 25 | 5000 | - | 25,0* | - |
| „I-X-05” | SZ | 35 | 2,0 | 40 | 5000 | 40 | 20,0** | - |
| „I-X-06” | SZ | 35 | 2,0 | 40 | 10000 | 80 | 20,0** | - |
| „I-X-07” | SZ | 35 | 2,0 | 40 | 6000 | - | 20,0* | - |
| „I-X-08” | SZ | 30 | 1,0 | 40 | 20000 | 50,0 | 10,5** | - |
| „I-X-09” | SZ | 30 | 0,6 | 35 | 2000 | - | 13,0 | - |

*Az épület legmagasabb pontja 30,0 méter lehet.

**Az épület legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.

- (4) Az „I-X-01” jelű építési övezetben:
- a) elsősorban szálláshely-szolgáltató-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó- és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el;
 - b) önálló lakóépület nem helyezhető el, de lakás rendeltetési egységek kialakíthatóak.
- (5) Az „I-X-02” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbi építmények nem helyezhetők el:
 1. szálláshely-szolgáltató épületek,
 2. 1.000 m² bruttó szintterületet meghaladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,
 3. szolgáltató épületek (árubemutató-terem, kiállítóterem),
 4. vendéglátás épületei,
 5. a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 6. parkolóházak,
 7. üzemanyagtöltő állomás,
 8. a környezetet a megengedett határérték alatti mértékben terhelő gazdasági célú építmény.

- b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül rendeltetési egységként az alábbiak helyezhetők el:
1. iroda rendeltetési egység,
 2. közintézmények (beleértve a diákszállást, kollégiumot, idősek otthonát),
 3. sportépítmények,
 4. szolgáltatás,
 5. kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb bruttó 500 m² szintterülettel,
 6. közösségi szórakoztató rendeltetési egység,
 7. szolgálati lakás rendeltetési egység.
- c) az övezet területén üzemanyag-töltő állomás építmény részeként sem helyezhető el.
- (6) Az „**I-X-03**” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
1. 6.000 m² bruttó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 2. egészségügyi épületek,
 3. szociális épületek,
 4. oktatási épületek,
 5. üzemanyag-töltő állomás,
- b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
1. lakás, szolgálati lakás,
 2. üzemanyag-töltő állomás.
- (7) Az „**I-X-04**” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
1. 6.000 m² bruttó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 2. egészségügyi épületek,
 3. szociális épületek,
 4. oktatási épületek,
 5. üzemanyag-töltő állomás,
- b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
1. lakás, szolgálati lakás,
 2. üzemanyag-töltő állomás.
- (8) Az „**I-X-05**” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
1. 6.000 m² bruttó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 2. parkolóház,
 3. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 4. üzemanyag-töltő állomás.

- b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. parkolóház,
 - 2. egyéb közösségi szórakoztatási célú rendeltetési egység,
 - 3. üzemanyagtöltő állomás.
 - c) lakófunkció elhelyezhető.
- (9) Az „I-X-06” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. 6.000 m² nettó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 - 2. parkolóház,
 - 3. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - 4. üzemanyagtöltő állomás.
 - b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. parkolóház,
 - 2. egyéb közösségi szórakoztatási célú rendeltetési egység,
 - 3. üzemanyagtöltő állomás.
 - c) lakófunkció elhelyezhető.
- (10) Az „I-X-07” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. 6.000 m² nettó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 - 2. parkolóház,
 - 3. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - 4. üzemanyagtöltő állomás.
 - b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. parkolóház,
 - 2. egyéb közösségi szórakoztatási célú rendeltetési egység,
 - 3. üzemanyagtöltő állomás.
 - c) lakófunkció elhelyezhető.
- (11) Az „I-X-08” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. 6.000 m² nettó kiskereskedelmi célú szintterületet meghaladó épületek,
 - 2. parkolóház,
 - 3. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - 4. üzemanyagtöltő állomás.
 - b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető rendeltetési egységek közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. parkolóház,

2. egyéb közösségi szórakoztatási célú rendeltetési egység,
 3. üzemanyagtöltő állomás.
- c) lakófunkció elhelyezhető,
- d) torony (vallási, egyházi létesítmény tornya) létesítése esetén az építmény legmagasabb pontja legfeljebb 30 méter lehet.
- (12) Az „I-X-09” jelű építési övezetben:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül csak az alábbi épületek helyezhetők el:
1. üzemanyagtöltő állomás, autómosó és kapcsolódó építmények kizárólag a szabályozási tervben meghatározott helyen,
 2. 1.500 m²-t bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi építmények,
 3. vendéglátó épület (gyorsétterem, autós étterem),
 4. szolgáltató épület.
- b) az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
1. üzemanyagtöltő állomás, autómosó rendeltetési egység,
 2. vendéglátó rendeltetési egység,
 3. kiskereskedelmi rendeltetési egység,
 4. szolgáltató rendeltetési egység, továbbá
 5. iroda rendeltetési egység.
- c) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:
1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
 2. hulladéktartály-tároló,
 3. kerti építmény,
 4. kerti víz- és fürdőmedence,
 5. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 6. zászlótartóoszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével).

3. „M” jelű építési övezetek 11.§

- (1) Az „M” jelű építési övezetek a gazdasági, munkahelyi területek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.
- (3) Az övezetek területén:
- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül az alábbi építmények helyezhetők el:
 1. nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:
 2. kereskedelem építményei,
 3. ellátó, szolgáltató építmények,
 4. kutatás, fejlesztés építményei,
 5. parkolóházak,
 6. valamint az 1-5 pontokban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a területre vonatkozó jogszabályban rögzített határértékeket.
 - b) önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
 1. iroda rendeltetési egység,
 2. mindenfajta, a környezetet a megengedett határérték alatti mértékben terhelő gazdasági célú építmény.
 3. vendéglátó rendeltetési egység,
 4. kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb 2.500 m² bruttó szintterülettel,
 5. közösségi szórakoztató rendeltetési egység,
 6. legfeljebb 1 db szolgálati lakás rendeltetési egység,
 7. parkolóház, épület alatti garázs, továbbá
 8. az 1-7 pontokban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a területre vonatkozó jogszabályban rögzített határértékeket.
- (4) A telkek és az építmények jellemzőket a 3. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

3. táblázat

| építési övezet | telek | | | | | | épület | |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény-magassága | legkisebb építmény-magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „M-X-01” | Z | 40 | 1,5 | 40 | 2500 | - | 10,5* | - |
| „M-X-02” | SZ | 30 | 0,6 | 40 | 9000 | 20 | 10,5* | - |

*Az épület legmagasabb pontja +4,5 méterrel lehet magasabb.

- (5) A 3. táblázatban, illetve szabályozási tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek homlokzatainak legnagyobb magasságaként is értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán; ettől eltérni legfeljebb a beépített terület 25 %-án és legfeljebb 3,00 méterrel szabad eltérni.

- (6) Az „**M-X-01**” jelű építési övezetben:
- a) amennyiben az övezet területén kialakított önálló építési telken csak intézményi övezetnek megfelelő épületek, rendeltetési egységek helyezkednek el, az övezetben megengedett szintterületi mutató $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékkel növelhető, továbbá a legnagyobb építménymagasság legfeljebb 16,0 méter lehet.

4. K-TP jelű építési övezetek

12.§

- (1) A K-TP jelű építési övezetek a különleges tematikus intézményparkok területei közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén elhelyezhető kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek az alábbiak:
 - a) különböző vásárok, kiállítások, szabadtéri bemutatók,
 - b) kongresszusi központok,
 - c) irodaépületek,
 - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - e) szolgáltató rendeltetésű építmények (árubemutató-terem, kiállító-terem),
 - f) vendéglátás épületei,
 - g) szabadidőparkok, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények,
 - h) sportolási célú építmények (beleértve a sportolási célú lőtartás építményeit is),
 - i) egyéb közösségi szórakoztató építmények,
 - j) parkolóházak,
 - k) valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
- (3) Az övezetek területén önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
 - a) iroda rendeltetési egység,
 - b) vendéglátó rendeltetési egység,
 - c) kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb bruttó 2.500 m^2 szintterülettel,
 - d) közösségi szórakoztató rendeltetési egység, továbbá
 - e) legfeljebb 1 szolgálati lakás rendeltetési egység.
- (4) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) kerti víz- és fürdőmedence,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - f) zászlótartóoszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével)
- (5) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.
- (6) A telkek és az építmények jellemzőit a 4. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

4. táblázat

| építési övezet | telkek | | | | | | épület | |
|--------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény-magassága | legkisebb építmény-magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „K-TP-X-01” | SZ | 35 | 2,0 | 40 | 10000 | 40 | 20,0* | - |

*Az épület legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.

(7) A „K-TP-X-01” jelű építési övezet telkek szabadonálló építési helyein:

- a) Az övezet M4 főútvonal, illetve Gyógyszergyári út mentén kialakítható építési telkeinek beépítése során – a terület egységes építészeti arculatának megteremtése érdekében – a környezethez történő illeszkedést a teljes utcaszakasz javasolt építészeti képét bemutató utcaképpel vagy legalább két irányból bemutatott látványtervvel kell igazolni.

5. KV-EN jelű építési övezetek

13.§

- (1) A KV-EN jelű építési övezetek a különleges városüzemeltetési területek közé tartoznak, az energiaszolgáltatás területeiként.
- (2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.
- (3) A telkek és az építmények jellemzőit az 5. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

5. táblázat

| építési övezet | telkek | | | | | | épület | |
|---------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény-magassága | legkisebb építmény-magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „KV-EN-X-01” | SZ | 30 | 1,0 | 40 | 4500 | 40,0 | 10,5 | - |

- (4) Az 5. táblázatban feltüntetett legnagyobb építménymagasság értékétől a technológiai okokból szükséges építmények esetében a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.
- (5) Az 5. táblázatban, illetve szabályozási tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek homlokzatainak legnagyobb magasságaként is értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán; ettől legfeljebb a beépített terület 25 %-án és legfeljebb 3,00 méterrel szabad eltérni.

6. KL-KT jelű övezetek

14.§

- (1) A „KL-KT-X-01” jelű övezet (közlekedési terület) kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő, a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények, továbbá közműépítmények helyezhetők el, a jelen szabályzat és a szabályozási terv keretei között.
 - (2) A KL-KT-X-01 jelű övezet területén csak a közterületeken és a területek rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, a szabályozási tervben meghatározott keretek között.
 - (3) A KL-KT-X-02 jelű övezet területén csak üzemanyagtöltő állomás és építményei, valamint a közterületeken és a területek rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az övezetben a tel(k)ek a közúti villamosvasút üzemeltetési biztonságának figyelembe vételével építhetők be.
- h) A telkek és az építmények jellemzőit a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

6. táblázat

| építési övezet | telek | | | | | | épület | |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építménymagassága | legkisebb építménymagassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „KL-KT-X-01” | SZ | - | - | - | - | - | - | - |
| „KL-KT-X-02” | SZ | 5 | 0,6 | 35 | 2500 | - | 13,0 | - |

7. KL-VA jelű övezetek

15.§

- (1) A KV-VA jelű övezetek a vasúti építmények elhelyezésére szolgáló célzott területfelhasználási módú területek (közlekedési területek) közé tartoznak.
- (2) A KL-VA-X-01 jelű építési övezet (MÁV) telkein, azok szabadonálló építési helyein kizárólag a keretövezetben megengedett vasúti közlekedéshez kapcsolódó, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

8. Z-KP jelű övezetek

16.§

- (1) A Z-KP jelű övezetek a közpark (zöldterület) célzott területfelhasználási módú területek építményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **Z-KP-X-01** jelű övezet területén kizárólag a közpark területén megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) A telkek és az építmények jellemzőit a 7. táblázat felhasználásával kell meghatározni:

7. táblázat

| építési övezet | telek | | | | | | épület | |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | beépítési mód | legnagyobb beépítettség | legnagyobb szintterületi mutató | zöldfelület legkisebb aránya | legkisebb területe | legkisebb közterületi szélessége | legnagyobb építmény-magassága | legkisebb építmény-magassága |
| | | (%) | (m ² /m ²) | (%) | (m ²) | (m) | (m) | (m) |
| „Z-KP-X-01” | SZ | 2 | 0,04 | 80 | 15000 | - | 4,5 | - |

9. E-VE jelű övezetek

17.§

- (1) Az E-VE jelű övezetek a védelmi célú erdőterület (erdőterület) célzott területfelhasználási módú területek építményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az **E-VE-X-01** jelű övezet területén kizárólag a véderdők területén megengedett építmények helyezhetők el.

10. Keretövezetbe nem sorolt közterületek

18.§

- (1) Az övezetek területén a KL-KT keretövezetben megengedett és a közterületen elhelyezhető építmények (fásított parkolók, közmű építmények, tájékoztató- és információs rendszer építményei, reklámhordozók) helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

IV. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

1. Záró rendelkezések 19.§

- (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 39/2001.(IX. 18.) Bp. Kőbányai Önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- (3) E rendeletet a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A szabályzatban és mellékleteiben előírt fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása – a források biztosítása – érdekében az önkormányzat külön rendeletben intézkedik a fentiekre irányuló gazdasági megállapodások kereteiről és a szükséges intézkedések köréről.

A területen szükséges infrastruktúra fejlesztések a tervezett fejlesztések környezet-terhelése alapján ütemezetten is megvalósíthatók.

A területen szükséges infrastruktúra fejlesztések kialakításának módját, ütemezését a konkrét építési program alapján legkésőbb az építési tervek kidolgozásáig meg kell határozni.

A fő infrastrukturális- és környezetvédelmi célú fejlesztések – melyekről intézkedni kell – az alábbiak:

- a) a 4-es út bevezető szakaszának legalább 2x1 nyomú kiépítése
(a Gyógyszergyári út déli oldal beépítésének feltételeként)
- b) Fehér út szervizutakkal bővített keresztmetszetének kiépítése
- c) Gyógyszergyári út szervizútjának kiépítése
(a Gyógyszergyári út déli oldal beépítésének feltételeként)
- d) Gyógyszergyári út 2x2 nyomú kiépítése
(a Gyógyszergyári út északi oldal beépítésének feltételeként)
- e) Keresztúri út 2x2 nyomú kiépítése a Gyakorló utca és a MÁV között
- f) a szükséges közúti csomópontok kiépítése, illetve átépítése – a forgalmi igények növekedésének függvényében – forgalmi- és műszaki tanulmány-tervben meghatározott módon:
 1. Fehér út – Gyógyszergyári út csomópont,
 2. Fehér út – FMV RT feltáró út csomópont,
 3. Keresztúri út – Gyógyszergyári út csomópont,
 4. a 4-es út bevezető szakasz – Keresztúri út csomópont,
 5. a 4-es út bevezető szakasz – Keresztúri út összekötő szakasz,
 6. a 4-es út bevezető szakasz – Fehér út csomópont,
 7. 4-es út bevezető szakasz és a Budapest-Hatvan vasútvonal különszintű keresztezés kiépítése,

valamint

- g) a szabályozási tervben meghatározott közterület-szabályozások végrehajtása
- h) a környezeti állapot javítását szolgáló növényzet kihelyezések (fasorok, stb.)
- i) a környezeti állapot javítását szolgáló talajcserék végrehajtása, továbbá
- j) a felszíni vízelvezetés,
- k) szociális infrastruktúra (egészségügyi, szociális, oktatási intézményellátás stb.) megoldásának minden ütemben történő biztosítása.

Budapest, 2012. (...).

.....
polgármester

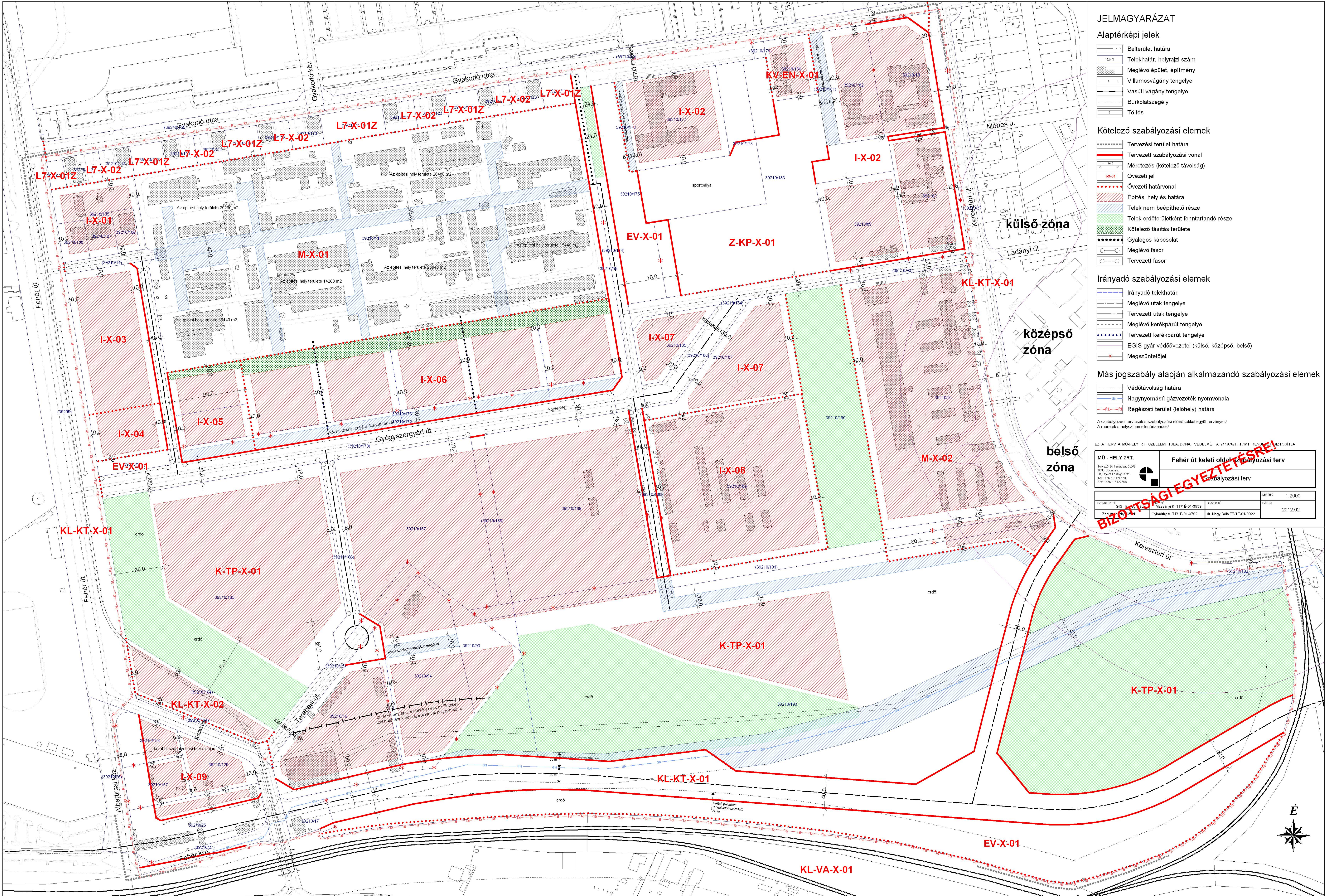
.....
jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2012.....

A hatályba lépés napja: Budapest, 2012.....

1. MELLÉKLET

Szabályozási terv (M=1:2:000)

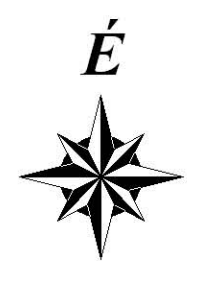


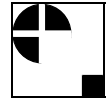
- ### JELMAGYARÁZAT
- #### Alaptérképi jelek
- Belterület határa
 - Telekhatár, helyrajzi szám
 - Meglévő épület, építmény
 - Villamosvágány tengelye
 - Vasúti vágány tengelye
 - Burkolatszegély
 - Töltés
- #### Kötelező szabályozási elemek
- Tervezési terület határa
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Mérétezés (kötelező távolság)
 - Övezeti jel
 - Övezeti határvonal
 - Építési hely és határa
 - Telek nem beépíthető része
 - Telek erdőterületként fenntartandó része
 - Kötelező fásítás területe
 - Gyalogos kapcsolat
 - Meglévő fasor
 - Tervezett fasor
- #### Irányadó szabályozási elemek
- Irányadó telekhatár
 - Meglévő utak tengelye
 - Tervezett utak tengelye
 - Meglévő kerékpárút tengelye
 - Tervezett kerékpárút tengelye
 - EGIS gyár védőövezetei (külső, középső, belső)
 - Megszüntetettjel
- #### Más jogszabály alapján alkalmazandó szabályozási elemek
- Védőtávolság határa
 - Nagynyomású gázvezeték nyomvonala
 - Régészeti terület (lelőhely) határa
- A szabályozási terv csak a szabályozási előírásokkal együtt érvényes!
A méretek a helyszínen ellenőrizendőek!

EZ A TERV A MŰHELY RT. SZELLEMI TULAJDONJA. VÉDELME A 7/1978/II.1/MT RENDELET SZERINT VÉDELTE.
MŰ - HELY ZRT. Fehér út keleti oldal szabályozási terv
 Tervező és Tervezőiroda 2/4
 1065 Budapest, Erzsébet körút 31.
 Tel: +36 1 3124270
 Fax: +36 1 3122598

BIZTONSÁGI EGYZETÉSRŐL
 Szabályozási terv

| | | | | | |
|------------------|-----|--------------------------|---------|---------|----------|
| SZERKEZTŐ | GIS | Mészáros K. TT/E-01-3939 | TERVEZŐ | Lépték: | 1:2000 |
| ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ | GIS | Gyomai A. TT/E-01-3702 | DR. | DATUM: | 2012.02. |





BP. X. SIDI CITY PROJEKT ÜTEMEZETT MEGÉPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES INFRASTRUKTÚRA LÉTESÍTMÉNYEK KÖLTSÉGBECSLÉSE



BUDAPEST, X. **SIDI CITY PROJEKT** ÜTEMEZETT MEGÉPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES
INFRASTRUKTÚRÁLIS LÉTESÍTMÉNYEINEK KÖLTSÉGBECSLÉSE

Készült: A Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata,
Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Osztály megbízásából

| | | | | |
|-----------------|------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Felelős tervező | | dr. Nagy Béla | Mű-Hely Zrt. | TT-É1-01-0022 |
| Tervezők | víziközművek | Nemes Attila | Mű-Hely Zrt. | TV-T; 01-0768 |
| | energia közművek | Tóth Sándor | Ikon Bt. | TE-T, TH-T; 01-7443 |
| | hírközlés | Tóth Sándor | Ikon Bt. | TE-T, TH-T; 01-7443 |
| | útépítés | Rhorer Ádám | Közlekedés Kft. | |

MEGJEGYZÉSEK

A költségbecslést a Társaságunk által folyamatban lévő " Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út-MÁV terület által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve", valamint a Közlekedés Kft. által 2010-ben, a tárgyra vonatkozó " Közlekedési Hatástanulmány" műszaki megállapításainak figyelembe vételével készítettük el.

A költségbecslésben szereplő **mennyiségek és egységárak tájékoztató jellegűek.**

A költségbecslést Megbízó kérésére a projekt 5 ütemére bontva készítettük el 250 lakás/ társasház építés esetére.

Az I. ütemben épülő társasház esetében ideiglenes szennyvízelvezetéssel, illetve telken belüli csapadékvíz elhelyezéssel számoltunk.

A II/B. ütemben **magasabb orvosi rendelő + iroda épületet vettük figyelembe** az óvoda zajhatás elleni védelme érdekében.

A költségbecslés egységárai tartalmazzák az esetleges burkolatbontások, helyreállítások, valamint a szükséges közművezetékek építési költségeit.

A közmű- és hírközlési ellátást biztosító létesítmények becsült költségei csak a közterületen húzódó, a szolgáltatók kezelésébe kerülő közművek beruházási költségeit tartalmazza, a **házi bekötő- és telken belüli közműszakaszok költségeit nem.**

A villamos energiaellátás esetében a becsült költségek magukba foglalják a tervezési terület villamos energiaellátásához szükséges tervezett 10/0,4 kV-os transzformátor állomásoknak a Beruházót terhelő telepítési költségeit. A 10 kV-os földkábel hálózatok becsült — a Beruházót terhelő — építési költségei a tervezett új transzformátor állomások üzemi biztonságú, primer feszültségű ellátását, valamint a közterületi térvilágítás költségeit tartalmazza.

Az Áramszolgáltató a tulajdonába kerülő közcélú villamos energiát szolgáltató hálózatra való csatlakozásért közműfejlesztési hozzájárulást kér. Jelen költségbecslésben a vonatkozó 117/2007 (XII. 29.) sz. GKM rendeletben előírt maximális értéket tüntettük fel. A végleges költségek a Szolgáltató és a rendszer Használó -; illetve lakossági ellátás esetében a konkrét fogyasztó - között kötendő szerződés szerint, a kivitelezési tervekben rögzített, ténylegesen igénybevett teljesítménnyel és a kivitelezési költségekkel arányosan kerülnek majd megállapításra.

A tervezett nagyközép nyomásfokozatú földgáz hálózatok Beruházót terhelő, becsült építési költségei a tervezési területen kívüli hálózatépítési és hálózatkorrekció munkálatokat, a tervezési területen belül a tervezett új utcákban —a földgáz ellátáshoz szükséges— földgáz hálózatok építési munkálatait tartalmazza.

A Gázszolgáltató a tulajdonába kerülő közcélú földgáz energiát szolgáltató hálózatra való csatlakozásért közműfejlesztési hozzájárulást kérhet. Jelen költségbecslésben a vonatkozó 74/2006 (X. 31.) sz. GKM rendeletben előírt maximális értéket tüntettük fel. A bekapcsoláshoz szükséges nagyobb műszaki beruházást igénylő hálózat építések esetében a fenti költségek a tényleges kapacitás igények, és a kivitelezési költségek arányában a Szolgáltató és a rendszer Használó között kötendő szerződés alapján, a hivatkozott rendelet szerint kerülnek majd megállapításra.

A távközlési alépítmények és optikai hálózati rendszerek becsült építési költségei magukban foglalják a tervezési területen belül a közterületi alépítmények és kábelhálózatok Beruházót terhelő építési költségeit.

A Magyar Telekom Nyrt. távközlési hálózatára való csatlakozásért a konkrét előfizetőkkel, azok egyedi igényei alapján megkötendő szerződésekben rögzített csatlakozási díjat, közműfejlesztési hozzájárulást kérhet előfizetőnként, melynek mértéke rendkívül eltérő lehet a szerződő felek kizárólagos megállapodásai alapján, ezért ezt a tételt jelen költségbecslésünkben nem szerepeltetjük.

Az útépítési költségek a jelenlegi szegélyek bontását, a tükörkészítés, pályaszerkezet és szegélyek építését, forgalomtechnikai berendezések kiépítését, valamint az ideiglenes forgalomkorlátozások költségeit tartalmazza. A jelzőlámpás csomópontokban a meglévő irányító berendezések áthelyezésével és bekötési költségeivel számoltunk.

A projekt építési ütemei:

| | | |
|----------------|--------------|---------------------------------------|
| I. ÜTEM | I/A | 250 lakásos társasház |
| | I/B | óvoda + bölcsőde |
| 2. ÜTEM | II/A | 250 lakásos társasház |
| | II/B | orvosi rendelő + iroda épületegyüttes |
| 3. ÜTEM | III/A | kereskedelmi- és irodaépület |
| | III/B | szálloda |
| 4. ÜTEM | IV/A | 250 lakásos társasház |
| | IV/B | 250 lakásos társasház |
| 5. ÜTEM | | 250 lakásos társasház |

A KÖLTSÉGBECSLÉS RÉSZLETEZÉSE**I. ÜTEM**

VÍZIKÖZMŰVEK

| munka megnevezése | mennyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|---|-----------|---------------------------|--------------------|
| DN150 göv. vízvezeték bontása | 380 m | 9 eFt/m | 3 420 eFt |
| DN200 göv. vízvezeték bontása | 70 m | 11 eFt/m | 770 eFt |
| DN300 göv. vízvezeték építése | 2100 m | 60 eFt/m | 126 000 eFt |
| Földfeletti tűzcsap telepítése | 25db | 350 eFt/db | 8 750 eFt |
| Dk315 KG-PVC ideiglenes szennyvízcsatorna építése | 100 m | 58 eFt/m | 5 800 eFt |
| víziközművek építés összesen: | | | 144 740 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | költség |
| $Q_d = 150 \text{ m}^3/\text{d}$ vízigény után | | 360 eFt/m ³ /d | 54 000 eFt |
| $Q_d = 150 \text{ m}^3/\text{d}$ szennyvíz után | | 539 eFt/m ³ /d | 80 850 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás összesen: | | | 134 850 eFt |
| víziközművek I. ütem összesen: | | | 279 590 eFt |

Megjegyzés

Az I/A ütemben épülő lakóépület szennyvizét ideiglenesen a meglévő, Gyógyszergyári úti szennyvízcsatornába kötve költségeltük. A telken belüli csapadékvizet helyben tározással, illetve szikkasztással lehet elhelyezni.

Az I/B ütemben tervezett óvoda, bölcsőde közüzemi szennyvízelvezetésének feltétele a Róna utcai tehermentesítő megépítése. Ezért jelen költségbebecslésben ez a II. ütemben szerepel.

ENERGIA KÖZMŰVEK

| munka megnevezése | mennyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|-----------------------------------|-----------|----------------|--------------------|
| 10kV-os földkábel bontás | 1 500 m | 7 eFt/m | 10 500 eFt |
| Közvilágítási légvezeték bontás | 700 m | 2,5 eFt/m | 1 750 eFt |
| 10kV-os földkábel kiváltás | 1 500 m | 22 eFt/m | 33 000 eFt |
| 10kV-os közcélú földkábel építése | 60 m | 9,6 eFt/m | 576 eFt |
| 10/0,4kV-os TR állomás építése | 1 db | 15 000 eFt/db | 15 000 eFt |

| | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------------|
| Közcélú közvilágítási földkábel hálózat építése | 900 m | 16 eFt/m | 14 400 eFt |
| Közcélú közvilágítási berendezések | 30 db | 700 eFt/db | 21 000 eFt |
| Dk 200PE kisnyomású földgáz vezeték építése | 230 m | 25 eFt/m | 5 750 eFt |
| Távközlési alépítmény+kábel építése | 200 m | 15 eFt/m | 2 400 eFt |
| energia közművek, hírközlés építés összesen: | | | 104 376 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 870 kW (lakossági) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 13 050 eFt |
| 110 kW (intézményi) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 1 650 eFt |
| 270 nm ³ /h (lakossági) földgáz energia után | | 44 eFt/nm ³ /h | 11 880 eFt |
| 45 nm ³ /h (intézményi) földgáz energia után | | 8 eFt/nm ³ /h | 360 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás összesen: | | | 26 940 eFt |
| energia közművek, hírközlés I. ütem összesen: | | | 131 316 eFt |

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK / ÚTÉPÍTÉS

| | | | |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------|
| munka megnevezése | menyiség | fajlagos kltsg. | beruházási költség |
| Fehér úti csomópont bővítése | 560 m ² | 26 eFt/ m ² | 14 560 eFt |
| 4 autóbusz öböl | 360 m ² | 26 eFt/ m ² | 9 360 eFt |
| Fehér úttal párhuzamos útszakasz | 1 040 m ² | 26 eFt/ m ² | 27 040 eFt |
| Szervízút (6m széles) | 3 730 m ² | 18 eFt/ m ² | 67 140 eFt |
| Útpálya szőnyegezés | 2 200 m ² | 6,5 eFt/ m ² | 14 300 eFt |
| Járdaépítés (2m szélességben) | | | |
| Fehér úttal párhuzamos út | 240 m ² | 11 eFt/ m ² | 2 640 eFt |
| Gyógyszergyári út szervíz útja | 1 200 m ² | 11 eFt/ m ² | 13 200 eFt |
| Forgalomtechnika | | | |
| Jelzőablák, burkolati jelek | | | 480 eFt |
| Jelzőlámpás csomópont átépítése (berendezés, jelzőoszlopok, fejek áthelyezése, bővítés, programos) | 1 db | 10 000 eFt | 10 000 eFt |
| Építés alatti forgalomkorlátozás | | | 1 000 eFt |
| közlekedési létesítmények I. ütem összesen: | | | 159 720 eFt |

II. ÜTEM

VÍZIKÖZMŰVEK

| | | | |
|--|----------|-----------------------------|--------------------|
| munka megnevezése | menyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| DN400 b. csatorna bontása | 160 m | 9 eFt/m | 1 440 eFt |
| DN500 b. csatorna bontása | 30 m | 12 eFt/m | 360 eFt |
| DN400 egy. r. csatorna építése | 340 m | 67 eFt/m | 22 780 eFt |
| DN500 egy. r. csatorna építése | 30 m | 78 eFt/m | 2 340 eFt |
| DN800 egy. r. csatorna építése | 420 m | 118 eFt/m | 49 560 eFt |
| DN1000 csatorna építése | 350 m | 175 eFt/db | 61 250 eFt |
| DN500 csatorna átfúrása villamos vágányok alatt | 15 m | 150 eFt/m | 2 250 eFt |
| DN1000 csatorna átfúrása villamos vágányok alatt | 15 m | 250 eFt/m | 3 750 eFt |
| víziközművek építés összesen: | | | 143 730 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| Q _d = 235 m ³ /d vízigény után | | 360 eFt/m ³ /d | 84 600 eFt |
| Q _d = 235 m ³ /d szennyvíz után | | 539 eFt/m ³ /d | 126 665 eFt |
| Q _d = 10 m ³ /d csapadékvíz után (intézmény) | | 539 eFt/m ³ /d | 5 390 eFt |
| Q _d = 5 m ³ /d csapadékvíz után (lakóépület) | | 269,5 eFt/m ³ /d | 1 348 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás összesen: | | | 128 003 eFt |
| víziközművek II. ütem összesen: | | | 361 733 eFt |

ENERGIA KÖZMŰVEK

| munka megnevezése | mennyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|---|-----------|---------------------------|--------------------|
| 10kV-os közcélú földkábel létesítés | 240 m | 9,6 eFt/m | 2 304 eFt |
| 10/0,4kV-os TR állomás | 1 db | 15 000 eFt/db | 15 000 eFt |
| Dk 200PE nagyközépnnyomású földgáz vez. | 300 m | 33 eFt/m | 9 900 eFt |
| Nagyközép/kisnyomású nyomás szabályozó | 1 db | 15 000 eFt/m | 15 000 eFt |
| Dk 200PE kisnyomású földgáz vezeték | 230 m | 25 eFt/m | 5 750 eFt |
| Távközlési alépítmény+kábel | 220 m | 15 eFt/m | 3 300 eFt |
| energia közművek, hírközlés építés összesen: | | | 51 254 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás 250 lakás esetében | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 870 kW (lakossági) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 13 050 eFt |
| 400 kW (intézményi) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 6 000 eFt |
| 270 nm ³ /h (lakossági) földgáz energia után | | 44 eFt/nm ³ /h | 11 880 eFt |
| 55 nm ³ /h (intézményi) földgáz energia után | | 8 eFt/nm ³ /h | 440 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás | | | 31 370 eFt |
| energia közművek, hírközlés összesen: | | | 82 624 eFt |

III. ÜTEM

VÍZIKÖZMŰVEK

| munka megnevezése | mennyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|--|-----------|---------------------------|--------------------|
| DN200 göv. vízvezeték építése | 260 m | 48 eFt/m | 12 480 eFt |
| Földfeletti tűzcsap telepítése | 2 db | 350 eFt/db | 700 eFt |
| DN500 egy. r. csatorna építése | 250 m | 78 eFt/m | 19 500 eFt |
| víziközművek építés összesen: | | | 32 680 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | költség |
| Q _d = 360 m ³ /d vízigény után | | 360 eFt/m ³ /d | 129 600 eFt |
| Q _d = 360 m ³ /d szennyvíz után | | 539 eFt/m ³ /d | 194 040 eFt |
| Q _d = 28 m ³ /d csapadékvíz után (intézmény) | | 539 eFt/m ³ /d | 15 092 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás | | | 338 732 eFt |
| víziközművek III. ütem összesen: | | | 371 412 eFt |

ENERGIA KÖZMŰVEK

| munka megnevezése | mennyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|--|-----------|--------------------------|--------------------|
| Közvilágítási hálózat bontás | 180 m | 5 eFt/m | 900 eFt |
| 10kV-os közcélú földkábel építés | 450 m | 9,6 eFt/m | 4 320 eFt |
| 10/0,4kV-os TR állomás építés | 1 db | 15 000 eFt/db | 15 000 eFt |
| Közcélú közvilágítási földkábel hálózat | 600 m | 16 eFt/m | 9 600 eFt |
| Közcélú közvilágítási berendezések | 20 db | 700 eFt/db | 14 000 eFt |
| Dk 110PE nagyközépnnyomású földgáz vez. | 430 m | 25 eFt/m | 10 750 eFt |
| Dk 200PE nagyközépnnyomású földgáz vez. | 450 m | 33 eFt/m | 14 850 eFt |
| Távközlési alépítmény+kábel | 150 m | 15 eFt/m | 2 250 eFt |
| energia közművek, hírközlés építés összesen: | | | 71 670 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 1 750 kW (intézményi) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 26 250 eFt |
| 320 nm ³ /h (intézményi) földgáz energia után | | 8 eFt/nm ³ /h | 2 560 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás | | | 28 810 eFt |
| energia közművek, hírközlés III. ütem összesen: | | | 100 480 eFt |

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK / ÚTÉPÍTÉS

| munka megnevezése | menyiség | fajlagos kltsg. | beruházási költség |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Gyógyszergyári út – Keresztúri úti csomópont járműosztályozói | 2 330 m ² | 26 eFt/ m ² | 60 580 eFt |
| Fehér úttal párhuzamos utca 2. szakasz | 1 060 m ² | 26 eFt/ m ² | 27 560 eFt |
| Terebesi úti kapcsolat | 750 m ² | 26 eFt/ m ² | 19 500 eFt |
| Útpálya szőnyegezés | 1 950 m ² | 6,5 eFt/ m ² | 12 675 eFt |
| Járdaépítés (2m szélességben) | 570 m ² | 11 eFt/ m ² | 6 270 eFt |
| Forgalomtechnika | | | |
| Jelzőtáblák, burkolati jelek | | | 320 eFt |
| Jelzőlámpás csomópont átépítése (berendezés, jelzőoszlopok, fejek áthelyezése, bővítés, programos) | 1 db | 12 000 eFt | 12 000 eFt |
| Építés alatti forgalomkorlátozás | | | 1 000 eFt |
| közlekedési létesítmények III. ütem összesen: | | | 139 905 eFt |

IV. ÜTEM

VÍZIKÖZMŰVEK

| Közműfejlesztési hozzájárulás | fajlagos kltsg | költség |
|---|-----------------------------|--------------------|
| Q _d = 300 m ³ /d vízigény után | 360 eFt/m ³ /d | 108 000 eFt |
| Q _d = 300 m ³ /d szennyvíz után | 539 eFt/m ³ /d | 161 700 eFt |
| Q _d = 10 m ³ /d csapadékvíz után (2 lakóépület) | 269,5 eFt/m ³ /d | 2 695 eFt |
| víziközművek közműfejlesztési hozzájárulás összesen: | | 272 395 eFt |

ENERGIA KÖZMŰVEK

| munka megnevezése | menyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
|--|----------|---------------------------|--------------------|
| 10kV-os közcélú földkábel létesítés | 60 m | 9,6 eFt/m | 576 eFt |
| 10/0,4kV-os TR állomás | 1 db | 15 000 eFt/db | 15 000 eFt |
| Dk 200PE kisnyomású földgáz vezeték | 260 m | 25 eFt/m | 6 500 eFt |
| Távközlési alépítmény+kábel | 260 m | 15 eFt/m | 3 900 eFt |
| energia közművek, hírközlés építés összesen: | | | 25 976 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 1 740 kW (lakossági) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 26 100 eFt |
| 550 nm ³ /h (lakossági) földgáz energia után | | 44 eFt/nm ³ /h | 24 200 eFt |
| közműfejlesztési hozzájárulás: | | | 50 300 eFt |
| energia közművek, hírközlés IV. ütem (250 lakás esetében) összesen: | | | 76 276 eFt |

V. ÜTEM

VÍZIKÖZMŰVEK

| Közműfejlesztési hozzájárulás | fajlagos kltsg | költség |
|--|-----------------------------|--------------------|
| Q _d = 150 m ³ /d vízigény után | 360 eFt/m ³ /d | 54 000 eFt |
| Q _d = 150 m ³ /d szennyvíz után | 539 eFt/m ³ /d | 80 850 eFt |
| Q _d = 5 m ³ /d csapadékvíz után (1 lakóépület) | 269,5 eFt/m ³ /d | 1 348 eFt |
| víziközművek építés összesen: | | 136 198 eFt |

ENERGIA KÖZMŰVEK

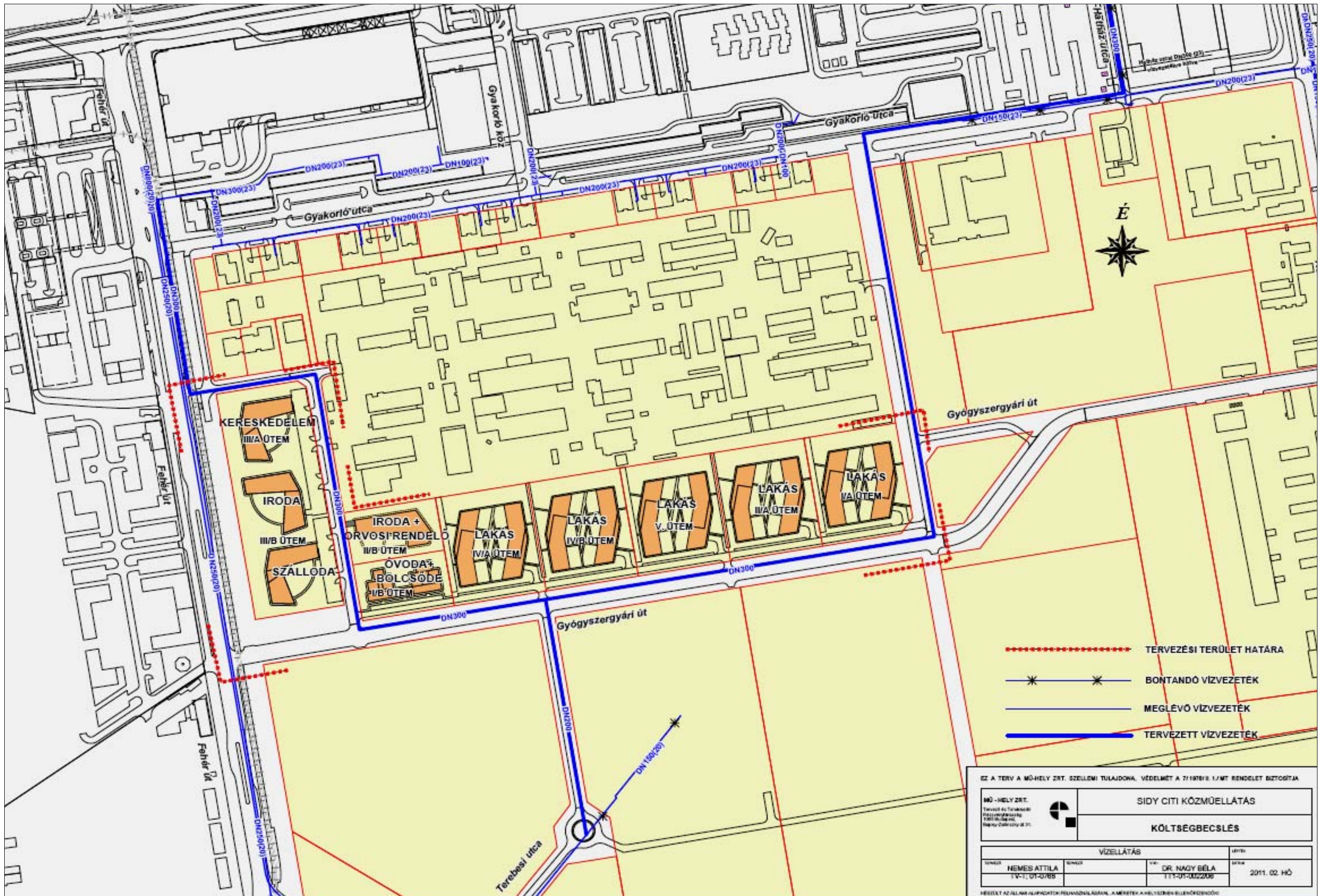
| | | | |
|---|----------|---------------------------|--------------------|
| munka megnevezése | menyiség | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 10kV-os közcélú földkábel létesítés | 60 m | 9,6 eFt/m | 576 eFt |
| 10/0,4kV-os TR állomás | 1 db | 15 000 eFt/db | 15 000 eFt |
| energia közművek, hírközlés építés összesen: | | | 15 576 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | fajlagos kltsg | beruházási költség |
| 870 kW (lakossági) villamos energia után | | 15 eFt/kW | 13 050 eFt |
| 270 nm ³ /h (lakossági) földgáz energia után | | 44 eFt/nm ³ /h | 11 880 eFt |
| Közműfejlesztési hozzájárulás | | | 24 930 eFt |
| energia közművek, hírközlés V. ütem (250 lakás esetében) összesen: | | | 40 506 eFt |

ÖSSZESÍTŐ

| | | építés | közműfejlesztési hozzájárulás | összesen |
|-----------|----------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|
| | | (eFt) | | |
| I. ütem | víziközművek | 144 740 | 134 850 | 279 590 |
| | energia közművek+hírközlés | 104 376 | 26 940 | 131 316 |
| | közlekedési létesítmények | 159 720 | - | 159 720 |
| | összesen: | 408 836 | 161 790 | 570 626 |
| II. ütem | víziközművek | 143 730 | 218 003 | 361 733 |
| | energia közművek+hírközlés | 51 254 | 31 370 | 82 624 |
| | közlekedési létesítmények | - | - | - |
| | összesen: | 194 984 | 249 373 | 444 357 |
| III. ütem | víziközművek | 32 680 | 338 732 | 371 412 |
| | energia közművek+hírközlés | 71 670 | 28 810 | 100 480 |
| | közlekedési létesítmények | 139 905 | - | 139 905 |
| | összesen: | 244 255 | 367 542 | 611 797 |
| IV. ütem | víziközművek | - | 272 395 | 272 395 |
| | energia közművek+hírközlés | 25 976 | 50 300 | 76 276 |
| | közlekedési létesítmények | - | - | - |
| | összesen: | 25 976 | 322 695 | 348 671 |
| V. ütem | víziközművek | - | 136 198 | 136 198 |
| | energia közművek+hírközlés | 15 576 | 24 930 | 40 506 |
| | közlekedési létesítmények | - | - | - |
| | összesen: | 15 576 | 161 128 | 176 704 |
| ÖSSZESEN | víziközművek | 321 150 | 1 100 178 | 1 421 328 |
| | energia közművek+hírközlés | 268 852 | 162 350 | 431 202 |
| | közlekedési létesítmények | 299 625 | - | 299 625 |
| | összesen: | 889 627 | 1 262 528 | 2 152 155 |

A költségbecslést összeállította:
Budapest, 2012. 01. hó

Nemes Attila
MŰ-HELY Zrt.

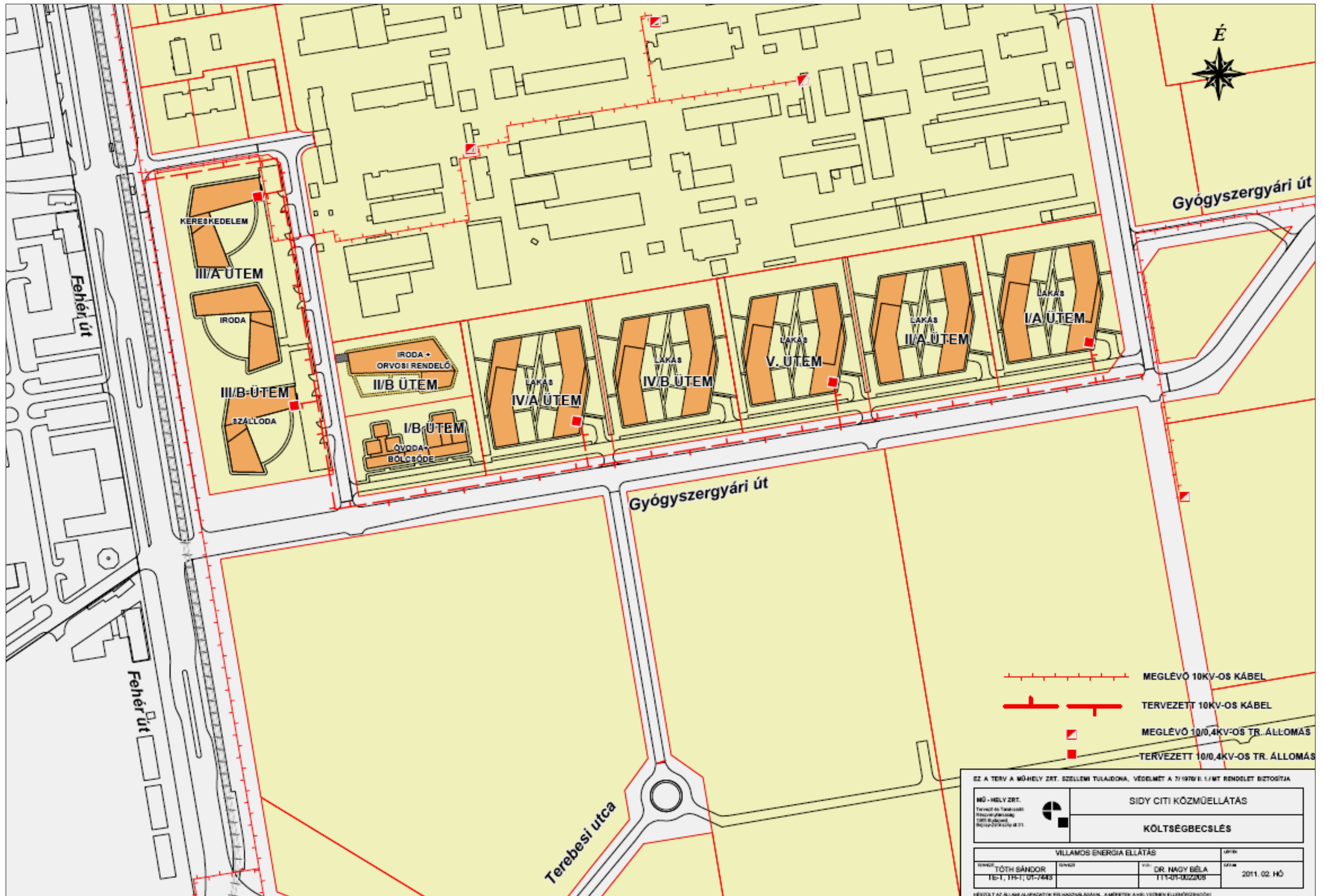


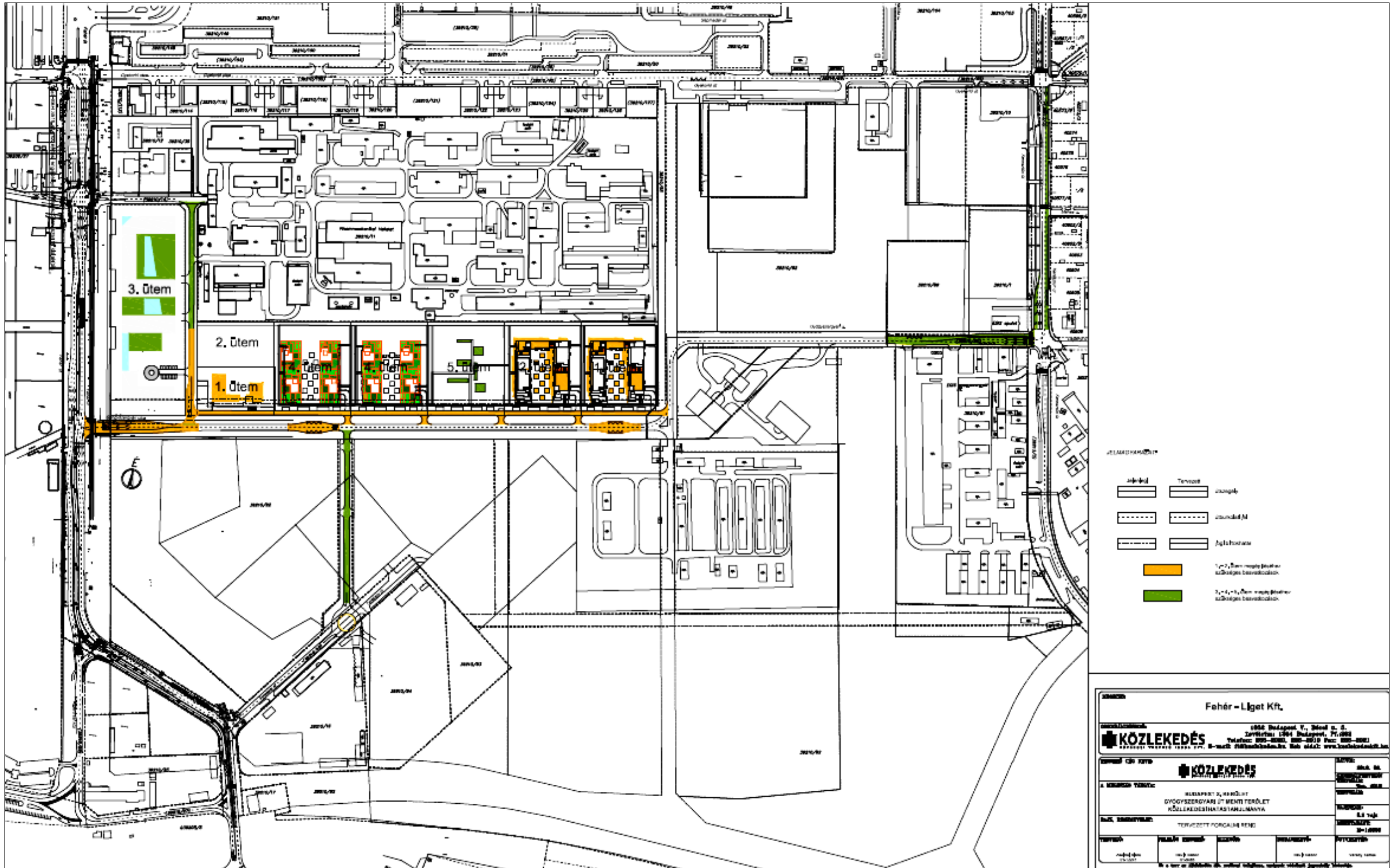
- - - - - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- * * * * * BONTANDÓ VÍZVEZETÉK
- — — — — MEGLEVŐ VÍZVEZETÉK
- — — — — TERVEZETT VÍZVEZETÉK

EZ A TERV A MŰHELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME A 71/1978. I./MT RENDELET BIZTOGÍTJA
MŰ - HELY ZRT.
 Tervező és Tervezői
 Főosztály
 1111 Budapest, Sidi City 31.

| | |
|--|--|
| SIDI CITY KÖZMŰELLÁTÁS | |
| KÖLTSÉGBECSLÉS | |
| VIZELLÁTÁS | |
| TERVEZŐ: NEMES ATTILA T-1; 01-07/85 | TERVEZŐ: DR. NAGY BÉLA T-1; 01-002208 |
| DÁTUM: 2011. 02. HÓ | |

MÉRLET AZ ÁLLÁS ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁNAK, A MÉRLET A HELYSZÍNI ELLENŐRZÉSÉHOZ





| | | I.ÜTEM | II.ÜTEM | III.ÜTEM | IV.ÜTEM | V.ÜTEM | ÖSSZESEN |
|--|--|----------------------------------|--|---|-------------------------|-----------------------|------------------|
| | | 250 lakásos társasház + irodaház | 250 lakásos társasház + orvosi rendelő-irodaház épületegyüttes | kereskedelmi- és irodaépület + szálloda | 2*250 lakásos társasház | 250 lakásos társasház | |
| | | NETTÓ KÖLTSÉG (eFt) | | | | | |
| ÉPÍTÉSI MUNKÁK | KÖZLEKEDÉS | 159 720 | 0 | 139 905 | 0 | 0 | 299 625 |
| | Útpálya építés | 50 960 | 0 | 107 640 | 0 | 0 | |
| | Szervizút építés | 67 140 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | Útpálya szőnyegezés | 14 300 | 0 | 12 675 | 0 | 0 | |
| | Járda építés | 15 840 | 0 | 6 270 | 0 | 0 | |
| | Forgalomtechnika | 11 480 | 0 | 13 320 | 0 | 0 | |
| | KÖZMŰVEK | 249 116 | 194 984 | 104 350 | 25 976 | 15 576 | 590 002 |
| | VÍZELLÁTÁS | 138 940 | 0 | 13 180 | 0 | 0 | 152 120 |
| | Vízvezeték bontása | 4 190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 190 |
| | Vízvezeték építése | 126 000 | 0 | 12 480 | 0 | 0 | 138 480 |
| | Tűzcsap telepítése | 8 750 | 0 | 700 | 0 | 0 | 9 450 |
| | VÍZELVEZETÉS | 5 800 | 143 730 | 19 500 | 0 | 0 | 169 030 |
| | Csatorna bontása | 0 | 1 800 | 0 | 0 | 0 | 1 800 |
| | Ideiglenes szennyvízcsatorna építése | 5 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 800 |
| | Egyesített r. csatorna építése | 0 | 135 930 | 19 500 | 0 | 0 | 155 430 |
| | Csatorna átfúrása vill. vágány alatt | 0 | 6 000 | 0 | 0 | 0 | 6 000 |
| | VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS | 96 226 | 17 304 | 43 820 | 15 576 | 15 576 | 188 502 |
| | Meglévő elektromos hálózat bontása, ill. kiváltása | 45 250 | 0 | 900 | 0 | 0 | 46 150 |
| | Középfesz. kábelhálózat építése | 576 | 2 304 | 4 320 | 576 | 576 | 8 352 |
| | Középfesz. trafóállomások telepítése | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 15 000 | 75 000 |
| | Közvilágítási hálózat építése | 35 400 | 0 | 23 600 | 0 | 0 | 59 000 |
| | GÁZELLÁTÁS | 5 750 | 30 650 | 25 600 | 6 500 | 0 | 68 500 |
| | Nagyközépnomású vezeték építése | 0 | 9 900 | 25 600 | 0 | 0 | 35 500 |
| | Kisnyomású vezeték építése | 5 750 | 5 750 | 0 | 6 500 | 0 | 18 000 |
| | Nyomásszabályozó telepítése | 0 | 15 000 | 0 | 0 | 0 | 15 000 |
| TÁVKÖZLÉS | 2 400 | 3 300 | 2 250 | 3 900 | 0 | 11 850 | |
| Távközlési alépítmény és kábel építése | 2 400 | 3 300 | 2 250 | 3 900 | 0 | 11 850 | |
| ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN: | 408 836 | 194 984 | 244 255 | 25 976 | 15 576 | 889 627 | |
| KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁSOK | VÍZELLÁTÁS | 54 000 | 84 600 | 129 600 | 108 000 | 54 000 | 430 200 |
| | SZENNYVÍZ ELVEZETÉS | 80 850 | 126 665 | 194 040 | 161 700 | 80 850 | 644 105 |
| | CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS | 0 | 6 738 | 15 092 | 2 695 | 1 348 | 25 872 |
| | Lakások | 0 | 1 348 | 0 | 2 695 | 1 348 | 5 390 |
| | Intézmény | 0 | 5 390 | 15 092 | 0 | 0 | 20 482 |
| | VILLAMOS ENERGIA ELLÁTÁS | 14 700 | 19 050 | 26 250 | 26 100 | 13 050 | 99 150 |
| | Lakások | 13 050 | 13 050 | 0 | 26 100 | 13 050 | 65 250 |
| | Intézmény | 1 650 | 6 000 | 26 250 | 0 | 0 | 33 900 |
| | GÁZELLÁTÁS | 12 240 | 12 320 | 2 560 | 24 200 | 11 880 | 63 200 |
| | Lakások | 11 880 | 11 880 | 0 | 24 200 | 11 880 | 59 840 |
| Intézmény | 360 | 440 | 2 560 | 0 | 0 | 3 360 | |
| KÖZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁSOK ÖSSZESEN: | 161 790 | 249 373 | 367 542 | 322 695 | 161 128 | 1 262 527 | |
| MINDÖSSZESEN: | | 570 626 | 444 357 | 611 797 | 348 671 | 176 704 | 2 152 154 |

A költségek nem tartalmazzák a területfejlesztéshez szükséges RONA utcai tehermentesítő csatorna, a telekhatáron belüli közműbekötések, valamint a közterületen kötelező növénytelepítés költségeit!