

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Határ út környékének (LAURUS Irodaház külső közterületi zónájánál lévő metró kijárat és az irodaház közötti gyalogos közterületek) környezetrendezéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A közelmúltban került átadásra a X. kerület Kőér utca – Üllői út keresztezésében a LAURUS irodaház együttes.

A színvonalas irodaház komplexum gyalogos megközelítésének útvonala és közvetlen közterületi környezete az üllői úti metró irányából azonban rendkívüli mértékben lepusztult, gondozatlan. A beruházó – jól felfogott ingatlanhasznosítási szempontok alapján – ezeknek a közterületeknek a részleges felújítását saját költségén felvállalná, amelyhez az érintett X. és XIX. kerületi önkormányzatok hozzájárulása szükséges.

A beruházó megbízása alapján az URBANITAS Kft. készítette el az érintett közterületekre vonatkozó környezetrendezési tervet három változatban, amelyet a tervező ismertet a bizottsági ülésen. A terv a XIX. kerület esetében jelent három változatot, a X. kerület vonatkozásában alternatívákat nem tartalmaz.

A tervezés során elsődleges szempont az irodaház főbejáratának és a közeli metró aluljárónak kulturált gyalogos úttal történő összekötése, lehetőleg minél közvetlenebb és balesetmentesebb módon, valamint a környező, az irodaházból rálátással is bíró közterületek egyszerű karbantartása.

A közterületek rendezését megalapozó tanulmány és a három változatban készült környezetrendezési terv az előterjesztés melléklete.

**II. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2012. március 7.

  
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, Határ út környékének (LAURUS Irodaház külső közterületi zónájánál lévő metró kijárat és az irodaház közötti gyalogos közterületek) környezetrendezéséről**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület, Határ út környékének (LAURUS Irodaház külső közterületi zónájánál lévő metró kijárat és az irodaház közötti gyalogos közterületek) környezetrendezési tervét elfogadja és továbbtervezésre, illetve megvalósításra alkalmasnak tartja.

Határidő:	azonnal
Feladatkörében érintett:	a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért felelős alpolgármester a Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

**Budapest. X. és XIX. kerület, LAURUS Irodaház külső közterületi zóna  
(metró kijárat és az irodaház közötti gyalogos közterületek)  
környezetrendezési terve**

---

**ÖNKORMÁNYZATI BIZOTTSÁGI EGYEZTETÉSI ANYAG**

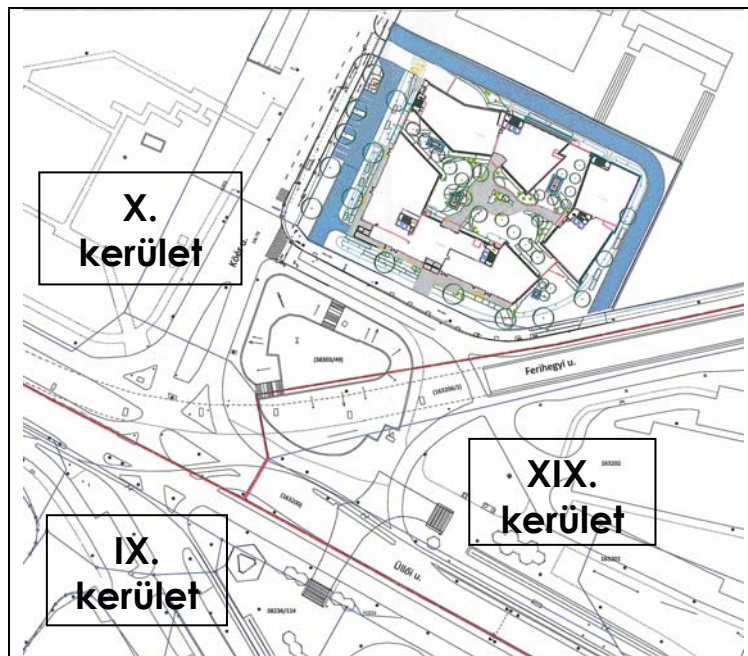


## 1. Előzmények, tervezési feladat

Az IMMORENT Kft. ingatlan-fejlesztéseként a közelmúltban átadták a X. kerület Kőér utca - Üllői út keresztezésében a LAURUS irodaház-együttest. A színvonalas irodaház komplexum gyalogos megközelítésének útvonala és közvetlen közterületi környezete az Üllői úti metró irányából azonban rendkívüli mértékben lepusztult, gondozatlan. A beruházó - jól felfogott ingatlanhasznosítási szempontok alapján – ezeknek a közterületeknek a részleges felújítását saját költségén felvállalná, amelyhez az érintett X. és XIX. kerületi önkormányzatok hozzájárulása szükséges.

A tervezés során elsődleges szempont az irodaház főbejáratának és a közeli metró-aluljárónak a kultúrált gyalogos összekötése, lehetőleg minél közvetlenebb és balesetmentesebb módon és a környező, az irodaházból rálátással is bíró közterületek egyszeri karbantartása.

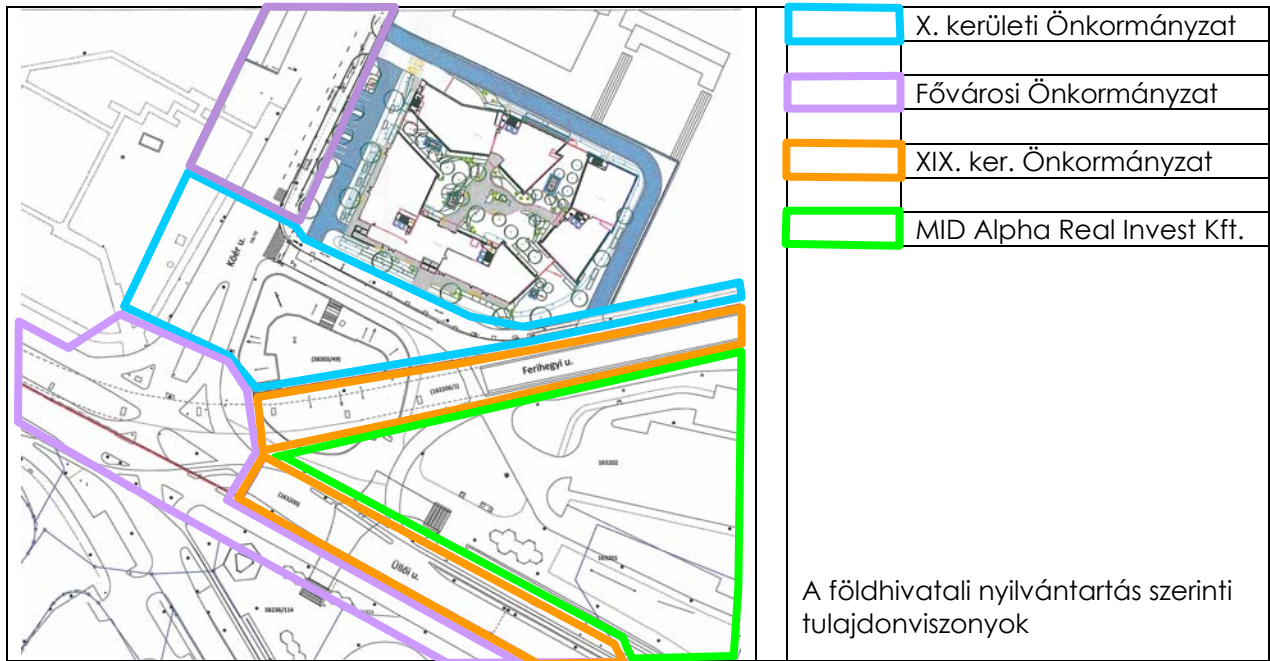
A Határ úti metróállomásnak a LAURUS irodaház előtti térsége három kerület közigazgatási határán fekszik. (Az alábbi ábrán piros vonal mutatja a közigazgatási határt.)



Tovább árnyalja a tulajdoni és jogi helyzetet, hogy az Üllői út, a Kőér utca és a Ferihegyi út KL-KT keretvezetési besorolású közlekedési területek, így a Fővárosi Önkormányzat kompetenciájába tartoznak, hasonlóan az itt lévő tömegközlekedési megállókhöz, végállomásokhoz, mely a területen belül a kéregvezetésű M3 jelű metró és az 50-es villamos végállomását jelenti. Itt az üzemeltető BKV-t is érdekeltnek kell tekinteni.

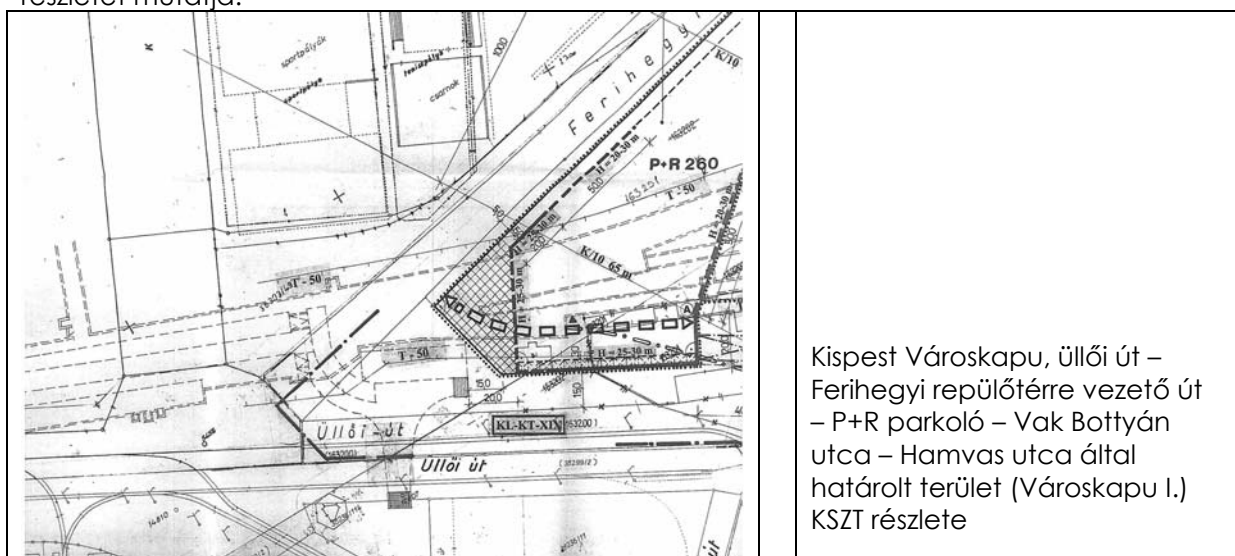
A következő ábra a földhivatali nyilvántartás szerinti tulajdonviszonyokat mutatja be, amelyek nem minden esetben tükrözik az adott közterülettel kapcsolatos kompetenciákat. Például a Kőér utca érintett szakasza a X. kerületi Önkormányzat tulajdona, de mint KL-KT keretvezetű főút – sőt távlatban a Körvasút menti körút egy szakasza – a Fővárosi Önkormányzat kompetenciájába tartozó, és a közelmúltban megindultak az egyeztetések a tulajdonviszonyok rendezésére.

A Ferihegyi út és az Üllői út északi oldala szintén KL-KT besorolású, azonban jelenleg a XIX. kerületi Önkormányzat tulajdonában vannak.



A legbonyolultabb jogi helyzet azonban a 163202 hrsz-ú un. „Neocenter”-es területen van, amely esetében tulajdonosként a MID Alpha Real Invest Ingatlanforgalmazó Kft. van bejegyezve, de az információink szerint a Fővárosi Önkormányzat által 1999-ben értékesített ingatlan adás-vételi szerződésében rögzítették, hogy a vevő köteles az akkor még folyamatban lévő KSZT jóváhagyása után a terv szerinti közterületeket kialakítani és a XIX. kerületi Önkormányzatnak átadni. A telekalakítás és tulajdonrendezés azonban a mai napig nem történt meg, ugyanakkor az érintett területrészek használata a közterületi funkciónak megfelelő, és bár bejegyezve nincsen, ezek a szerződés szerinti tulajdonosa a XIX. kerületi Önkormányzat. Olyannyira, hogy EU-s támogatással a közelmúltban létesítettek a területen egy kerékpártárolót a metró megálló mellett, melyhez a XIX. kerületi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást adott.

Az alábbi részlet a 33/2000.(VII.19.) önk. rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási terv részletét mutatja:



A terv ábrázolja a közterületi határokat, ezen belül az építési helyet, ahol parkolóház létesíthető. A metró aluljáró kijárata környezetében egy közhasználat számára megnyitott területet jelölt ki a terv.

## 2. Környezetrendezési koncepció

---

### 2.1. Forgalomtechnikai vizsgálat és javaslat:

A LAURUS Irodaház a Kőér út – Vak Bottyán utca által határolt telken épül.

Az épület főbejárata a Vak Bottyán utcára nyílik, a garázsbejárat a Kőér út felől közelíthető meg. Az építtető az irodaház előtti külső közterületi zóna környezetrendezésével egyidejűleg, egy biztonságos, igényes gyalogos nyomvonalat kíván kiépíteni az épület főbejárata és a METRO Határ úti kijárata között.

A terv szerinti kialakítást megelőzően a gyalogátkelőhelyek lehetséges helyére több változatot vizsgáltunk meg, melyet előzetesen egyeztettünk a Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Osztályának képviselőivel.

Jelen terv szerinti gyalogátkelőhelyek helye előzetesen elfogadásra került.

A tervezett járdaburkolat nyomvonalát a környezetrendezési terv határozta meg, mely úgy került kialakításra, hogy a gyalogosokat a forgalomtechnikailag elfogadott gyalogátkelőhelyek felé terelje.

A METRO kijárattól induló járdaburkolat első szakaszát a meglévő kerékpártároló mellett javasoljuk kiépíteni. A tervezett járdaburkolat a meglévő aszfalt burkolathoz csatlakozik, melyen gyalog- és kerékpárút került kijelölésre. A gyalog- és kerékpárutat korlát sor választja el. A gyalogosok keresztezve a kerékpárutat, az új járdaszakaszon keresztül érik el az Üllői út – Vak Bottyán utca közötti egyirányú forgalmú összekötő útpályán kijelölésre kerülő gyalogátkelőhelyet.

A javasolt gyalogátkelőhely szélessége 3,0 méter. A Közlekedési Osztály képviselői a javasolt gyalogos átvezetés helye ellen kifogást nem emeltek. A gyalogátkelőhely felfestését az összekötő ág minimális forgalma miatt azonban nem tartják indokoltnak. Véleményük szerint környezetrendezési eszközökkel (zöldsziget) a gyalogosokat a kijelölt pont felé lehet irányítani.

Az összekötő útpálya forgalma alá van rendelve a Vak Bottyán utca forgalmának, a javasolt helyzetjelző vonal és a gyalogátkelőhely közötti távolság biztosítja egy jármű felállítását a csomópont előtt.

A Vak Bottyán utca – Ferihegyi út szervízútja csatlakozási csomópontjánál javasoljuk a gyalogátkelőhely létesítését. Az utak vízszintes vonalvezetése és a meglévő ívviszonyok lehetővé teszik egy 2,0 méter széles középsziget beépítését a csomóponti ágak közé. A sziget kiemelt útszegéllyel határolt, burkolata a gyalogút burkolatával azonos térkő.

A tervezett sziget az útpályán a gyalogosok számára az osztott áthaladást biztosítja. A javasolt gyalogátkelőhely szélessége 3,0 m. A tervezett gyalogátkelőhelynél a meglévő kiemelt útszegélyt át kell építeni, a szegélyt 2 cm-re kell lesüllyeszteni és a szigeten és az útszegélynél a vakokat segítő köveket is be kell építeni a burkolatba.

A tervezett gyalogátkelőhelyek szabvány szerinti megvilágítását valamennyi helyen biztosítani kell a közmű tervek szerinti kialakítással.

A tervezett gyalogút új nyomvonalon kerül kiépítésre, nem érinti a meglévő támfal melletti aszfalt burkolatú járdaszakaszt. A javasolt gyalogút és a meglévő útpálya közé növénykazetta épül, így elbontásra kerülhet a jelenlegi szegély melletti csőkorlát sor.

A gyalogátkelőhelyek kijelöléséhez a Nemzeti Közlekedési Hatóság engedélye szükséges, melyhez előzetesen a Budapesti Közlekedési Központ forgalomtechnikai hozzájárulását is be kell szerezni.

## 2.2. Gyalogos burkolatok-zöldfelületek

### Feladat-meghatározás

A tervezés célja a közeljövőben átadásra kerülő LAURUS irodaház rendezett arculatú és biztonságos gyalogos kapcsolatának megteremtése a Határ úti metróállomás kijáratával. Cél továbbá az irodaházzal szomszédos, azzal vizuális kapcsolatban lévő burkolt közterületek és zöldfelületek rendezése is. A tervezett átépítésekkel az új irodaház a mai elhanyagolt környezetével szemben rendezett, az ingatlan piaci helyzetét, versenyképességét javító, megújult közterületi térségbe kerülhet.

### Kezelendő problémák

- 1.) A METRO kijárat és az irodaház gyalogos kapcsolata ma esetleges, bizonytalan és balesetveszélyes.
- 2.) A meglévő közterületi gyalogos burkolatok és zöldfelületek elhanyagoltak, rossz műszaki és ökológiai állapotban vannak.
- 3.) Az irodaház déli előterében lévő, a METRO állomás műtárgya felett lévő zöldfelületek és burkolatok súlyosan elhanyagoltak, szemetesek, hontalanok búvóhelyévé váltak.

### Javasolt megoldás

- 1.) A METRO állomás közvetlen környékét oly módon rendezzük, hogy az irodaház felé vezető gyalogos kapcsolat egyértelmű, biztonságos és esztétikus legyen. Ezért a közelmúltban épített fedett kerékpártárolót kikerülve jó minőségű, színes térkőből épített, megfelelő szélességű járdát terveztünk, melyet kiemelt szegélyű növénykazetták között vezetünk a szakszerűen kialakított gyalogátkelő-helyekhez, egészen az új irodaház főbejáratáig. A **Z-1** jelű változatban a gyalogosjárda nyomvonalvezetése kedvezőtlenebb, de a szabályozási terv szerinti közterületen halad. A **Z-2** és a **Z-3** változatban a gyalogosút nyomvonalvezetése kedvezőbb, de itt a végrehajtott szabályozás után is magánterületen haladna, bár ennek a közhasználatra átadott részén. Amennyiben tulajdonjogi problémák nem merülnek fel, ezek a változatok a kedvezőbbek.
- 2.) Újonnan telepített, fásított és füvesített zöldfelület létesítésével rendezzük a metróállomás kijárónak az új irodaház irányába eső közvetlen környezetét.
- 3.) Rendezetté tesszük a közúti felüljáró alatti, az irodaház felé vezető új gyalogos nyomvonalat kísérő közterületeket is.

A környezetrendezési megoldás feltételezi, hogy a zöldfelületek és a gyalogos felületek az átépítést követően a mainál sokkal gondosabban lesznek fenntartva, a közterület-karbantartók által tudomásul véve, hogy a Határ úti csomópont térségének városfejlesztési-ingatlanfejlesztési szerepe jelentősen megnő.

Meg kell még jegyezni, hogy a METRO-műtárgy dombja a fentiekben vázoltnál egy lényegesen nagyobb megújítást igényelne. Itt a lépcsők és a burkolatok, a néhány pad rendkívül leromlott állapotban van. Jelen közterületi rendezés keretében azonban ennek teljes rendbehozatala nem vállalható fel a rendelkezésre álló költségkereten belül. A felújítás felvállalását tovább nehezíti, hogy a műtárgy rossz állapota miatt a közterület megújításához közvetve kapcsolódó járulékos költségek – pl. a metró-állomás vízszigetelési problémái – szinte megbecsülhetetlenek.

## 2.3. Közműfejlesztési javaslat

*A közlekedésfejlesztéshez kapcsolódó közműveket érintő feladatok:*

A METRO Határ úti állomása és a Laurus irodaház közötti gyalogosközlekedés útvonalán az útkereszteződéseken való áthaladást festett zebrával tervezik biztosítani. A festett zebra vonalát a biztonságosabb átkelés biztosítása érdekében járdaszíget kialakításával javasolják megbontani. A terepből néhány cm-rel kiemelkedő járdaszíget alatt 2 db mélyen haladó

(felszín 116,66-folyásfenék 113,7/113,7m Bf)  $\Phi$ 40 egyesített csatorna fölött a közel 3 m-es földtakarás a csatornáknak megfelelő védelmet nyújt a fölötte tervezett járdasziget kialakítási munkáihoz.

Egyéb közműveket a létesítendő járdasziget nem érint.

A tervezett járdasziget és kapcsolódó felfestett zebra környezetében üzemelő közvilágítás viszont kiegészítést igényel. Előzetesen várhatóan a közvilágítás fejlesztéséhez kb. 30 fm közvilágítási kábel fektetésére, egy új kandeláber állítására és 2 meglévő kandeláber lámpacseréjére lesz szükség. Fontos, hogy a hálózat átadásra kerüljön a BDK részére és, hogy a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala annak üzemeltetési költségeit vállalja.

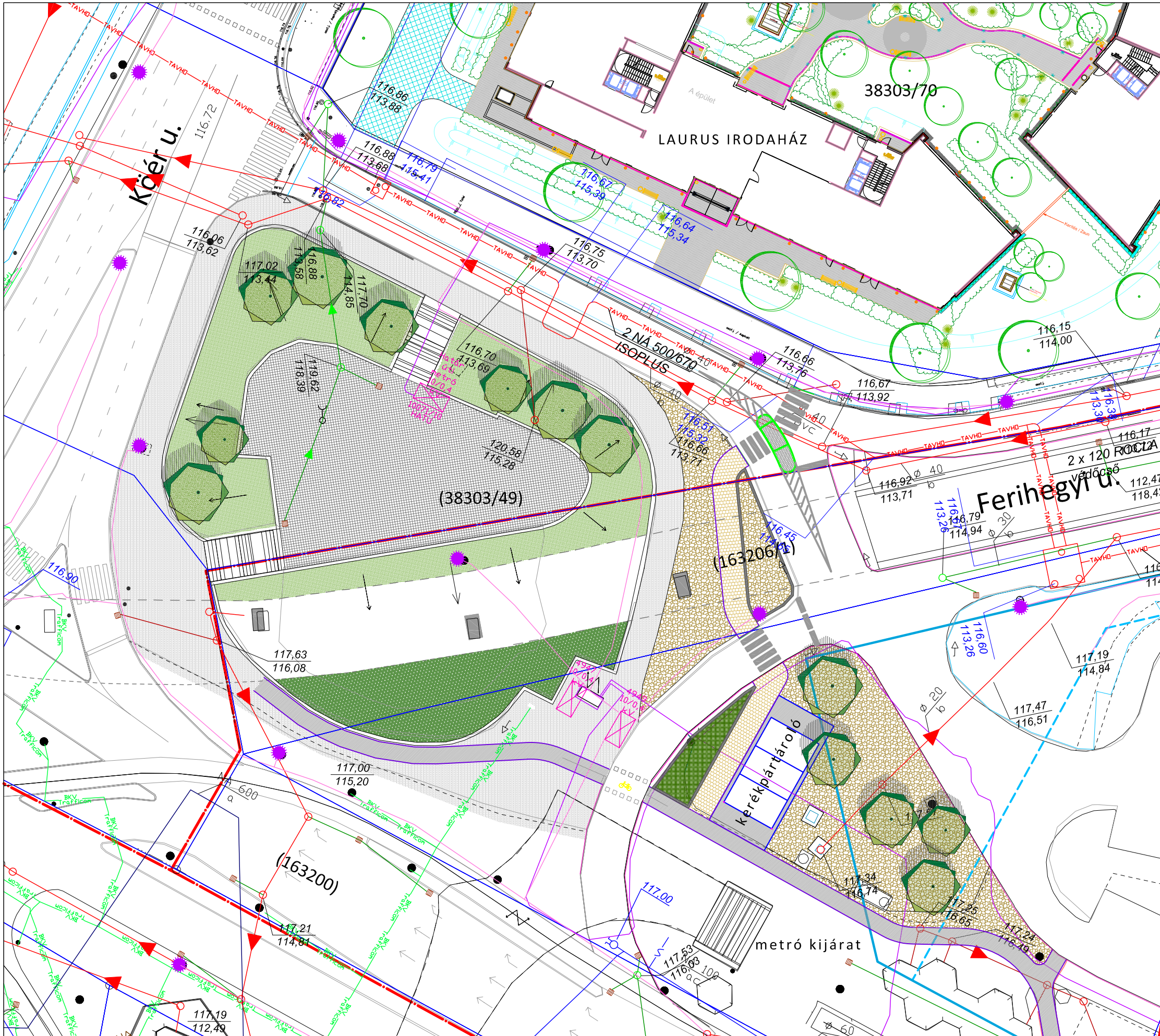
*A környezetrendezéshez kapcsolódó közműveket érintő feladatok:*

A tervezett déli zebrát a metró aluljáró-feljárattal összekötő gyalogút nyomvonalának térburkolat átépítése érinti. A tervezett térburkolás középvezetési és közvilágítási villamos földkábel nyomvonalait érinti. Ezeknek szabványos kivitelezése esetén változatlan helyben maradása, érintetlensége prognosztizálható.



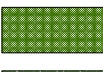



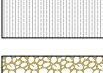



Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a zebra-járdasziget és a térburkolás, valamint a zöldfelület kialakításának engedélyezési eljárása során a közműszolgáltatók hozzájáruló nyilatkozatát is be kell szerezni és tapasztalatok alapján, a szolgáltatók a vezetékük feletti burkolat cseréjéhez, illetve bármilyen felszín-változtatáshoz a hozzájárulásuk feltételeként a hálózatuk átépítési igényét is előírhatják.

Melléklet: Zöldfelületek és gyalogos burkolatok vázlatjai 3 db, **Z-1, -2, -3**)

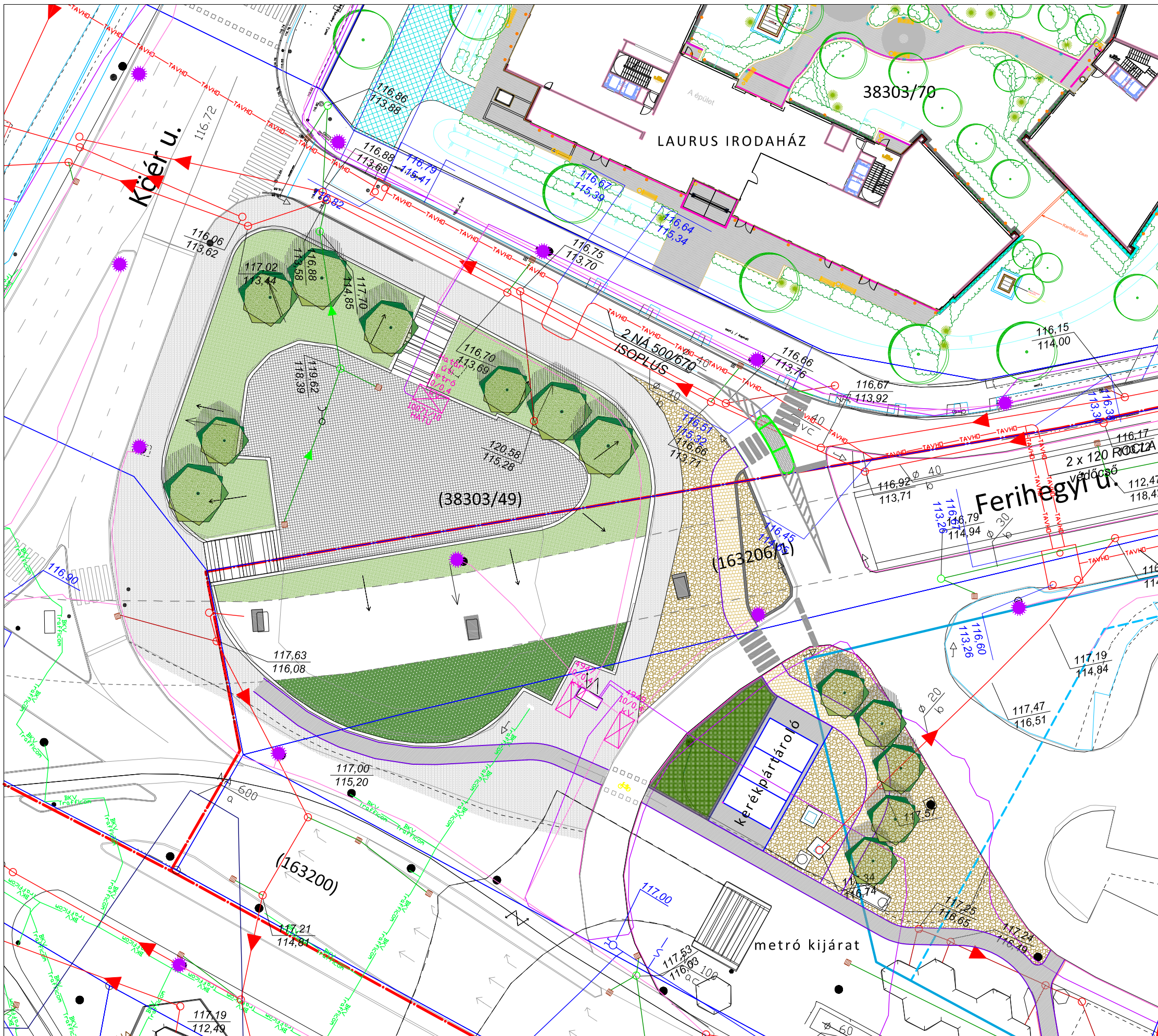














Jelmagyarázat


-  lombhullató fa
-  felújítandó zöldfelület részsűn
-  szárazságtűrő növényzet kiemelt szegélyű kazettában
-  szárazságtűrő évelők, cserjék
-  gyalogos felület térkő burkolattal
-  meglévő térkő burkolat műtárgyon
-  meglévő, megmaradó kerékpárút
-  meglévő, megmaradó aszfalt
-  kavics
-  kiemelt szegély

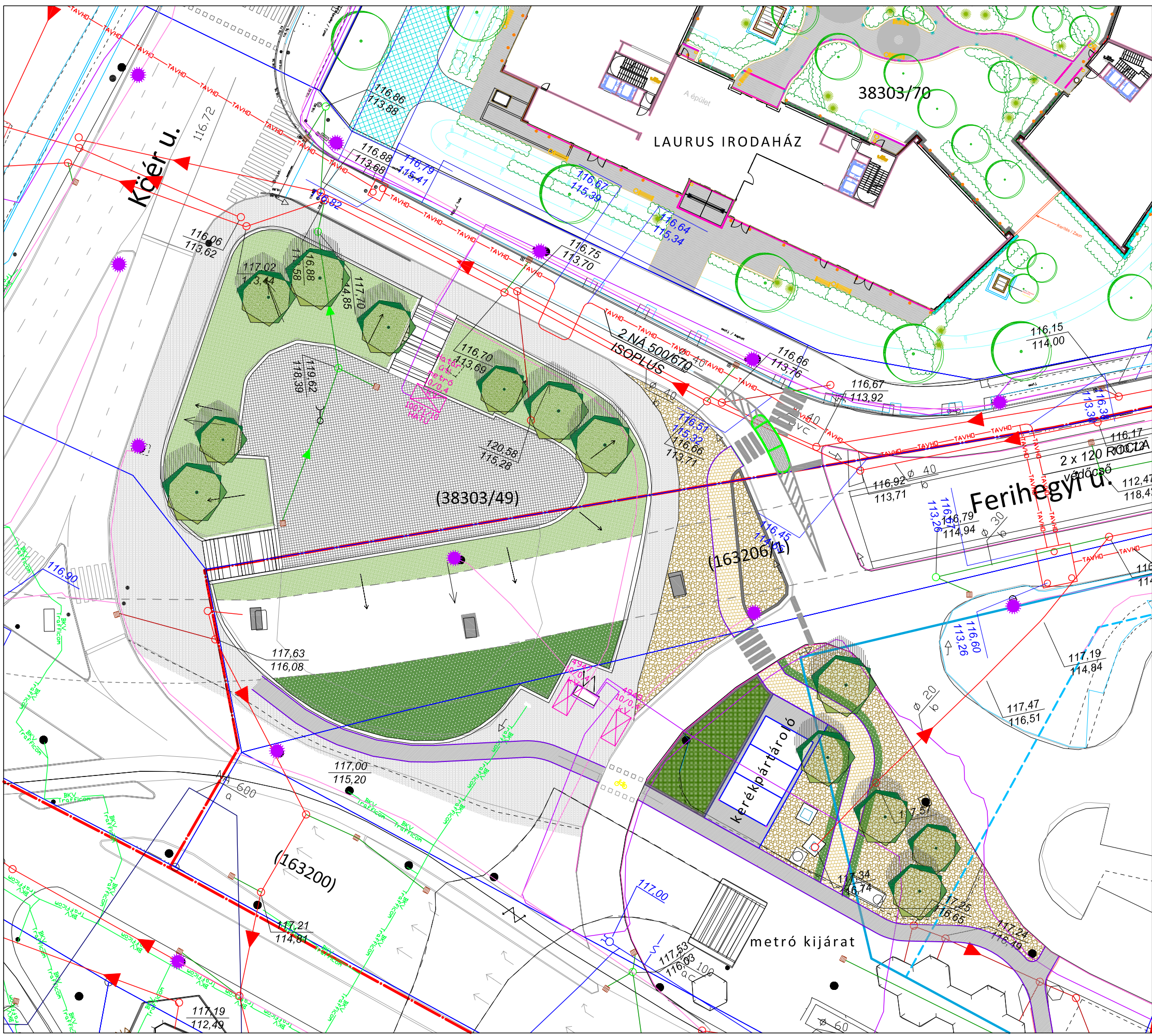
<b>VÁR-KERT</b> Műszaki Tervezési Kft. Műterem: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5.		Postacím, iroda: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5. Tel/Fax: 365 61 94, Tel: 279 07 15 E-mail cím: varkert-terv@varkert-terv.hu	
Megbízó: IMMORENT Ingatlanberuházó és Értékesítő Kft.	Generáltervező: URBANITÁS Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.	Rajzszám: Z - 1	Méretarány: M=1:500
Munka címe: Budapest X. és XIX. kerület LAURUS Irodaház külső köztreületi zóna környezetrendezési tervének előkészítése	Rajz címe: Zöldfelületek és gyalogos burkolatok vázlatterve I.	Dátum: 2012. február	Ügyvezető: Dékány Margit
Tervező munkatárs: Dobos Ivett K/2 01 5255	Felelős tervező: Nemes Zoltán K1 01 5053	Ellenőr: Sági Ilona	



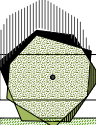









Jelmagyarázat

-  lombhullató fa
-  felújítandó zöldfelület részsűn
-  szárazságtűrő növényzet kiemelt szegélyű kazettában
-  szárazságtűrő évelők, cserjék
-  gyalogos felület térkő burkolattal
-  meglévő térkő burkolat műtárgyon
-  meglévő, megmaradó kerékpárút
-  meglévő, megmaradó aszfalt
-  kavics
-  kiemelt szegély

 Műszaki Tervezési Kft. Műterem: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5.		Postacím, iroda: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5. Tel/Fax: 365 61 94, Tel: 279 07 15 E-mail cím: varkert-terv@varkert-terv.hu	
		Megbízó: IMMORANT Ingatlanberuházó és Értékesítő Kft.	
Munka címe: Budapest X. és XIX. kerület LAURUS Irodaház külső közterületi zóna környezetrendezési tervének előkészítése		Rajzszám: Z - 2	
Rajz címe: Zöldfelületek és gyalogos burkolatok vázlatterve II.		Méretarány: M=1:500	
Tervező munkatárs: Dobos Ivett K/2 01 5255		Felelős tervező: Nemes Zoltán K1 01 5053	
Ellenőr: Sági Ilona		Ügyvezető: Dékány Margit	



Jelmagyarázat

-  lombhullató fa
-  felújítandó zöldfelület rézsún
-  szárazságtűrő növényzet kiemelt szegélyű kazettában
-  szárazságtűrő évelők, cserjék
-  gyalogos felület térkő burkolattal
-  meglévő térkő burkolat műtárgyon
-  meglévő, megmaradó kerékpárút
-  meglévő, megmaradó aszfalt
-  kavics
-  kiemelt szegély

<b>VÁR-KERT</b> Műszaki Tervezési Kft. Műterem: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5.		Postacím, iroda: 1114 Budapest, Fadrusz utca 5. Tel/Fax: 365 61 94, Tel: 279 07 15 E-mail cím: varkert-terv@varkert-terv.hu	
		Megbízó: IMMORENT Ingatlanberuházó és Értékesítő Kft.	
Munka címe: Budapest X. és XIX. kerület LAURUS Irodaház külső közterületi zóna környezetrendezési tervének előkészítése		Generáltervező: URBANITÁS Kft. 1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.	
Rajz címe: Zöldfelületek és gyalogos burkolatok vázlatterve III.		Rajzszám: Z-3 Méretarány: M=1:500	
Tervező munkatárs: Dobos Ivett K/2 01 5255		Felelős tervező: Nemes Zoltán K1 01 5053 Ellenőr: Sági Ilona	
		Dátum: 2012. február Ügyvezető: Dékány Margit	