

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenyé utca – Monori utca által határolt területegységére elkészült vizsgálati munkarésről szóló tájékoztatóról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján folyamatban van a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) ütemezett tervezése.

Jelen ütem a KVSZ Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenyé utca – Monori utca által határolt területegységére vonatkozik, mintegy 60 ha területre.

E területen kiemelt fontosságú feladat, egyúttal a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítésének célja:

- A területen folytatható funkciók, tevékenységek felülvizsgálata, a tulajdoni viszonyok és a területi adottságok, korlátok figyelembevételével a telekállapotok rendezése. A távlati hasznosítás lehetőségének feltárása, a monofunkciós jelleg elkerülésével. A hulladékgazdálkodás tevékenységének szigorítása, szabályozása a környezetterhelés csökkentése céljával. A munkahelyi területeken zárványként beékelődő lakófunkciójú területek távlati más célú hasznosítási javaslata.
- A Horog utca mentén a felhagyott vasúti területek munkahelyi keretövezetben történő hasznosítási javaslatának elkészítése, szabályozása a folyamatban lévő Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítás szerint (KL-VA → M).
- Javaslat a korábban készült tanulmányok figyelembevételével és a területek távlati felhasználásával összhangban a forgalomszabályozás rendszerének kidolgozására, belső feltáró utak kialakítására, lehetőség szerint közterületi kiszabályozására, valamint a teherforgalmi kapcsolatok forgalomszabályozására.
- Zöldfelületek arányának javítása, növelése, legalább az előírásoknak való megfeleltetése.
- A 14/2011. (III. 18.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest, X. kerület Monori út- Szállás utca - Bihari út- Jegenyé utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének hozzáillesztése a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.
- Illeszkedés az egységes KVSZ rendszeréhez.


A munka első fázisa, a vizsgálati munkarész leszállításra került, amelyet a Bizottság tagjai megkaptak tanulmányozásra. A vizsgálati munkarészt a Tervező a jelen ülésen ismerteti.

A tervezés folytatása érdekében várjuk a programjavaslat és a szabályozási koncepció készítéséhez észrevételeiket, véleményüket és javaslatukat.

II. Döntési javaslat

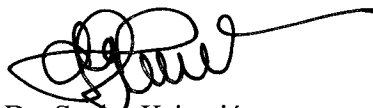
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységére elkészült vizsgálati munkarésztől szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Budapest, 2012. június 04.



Radványi Gábor

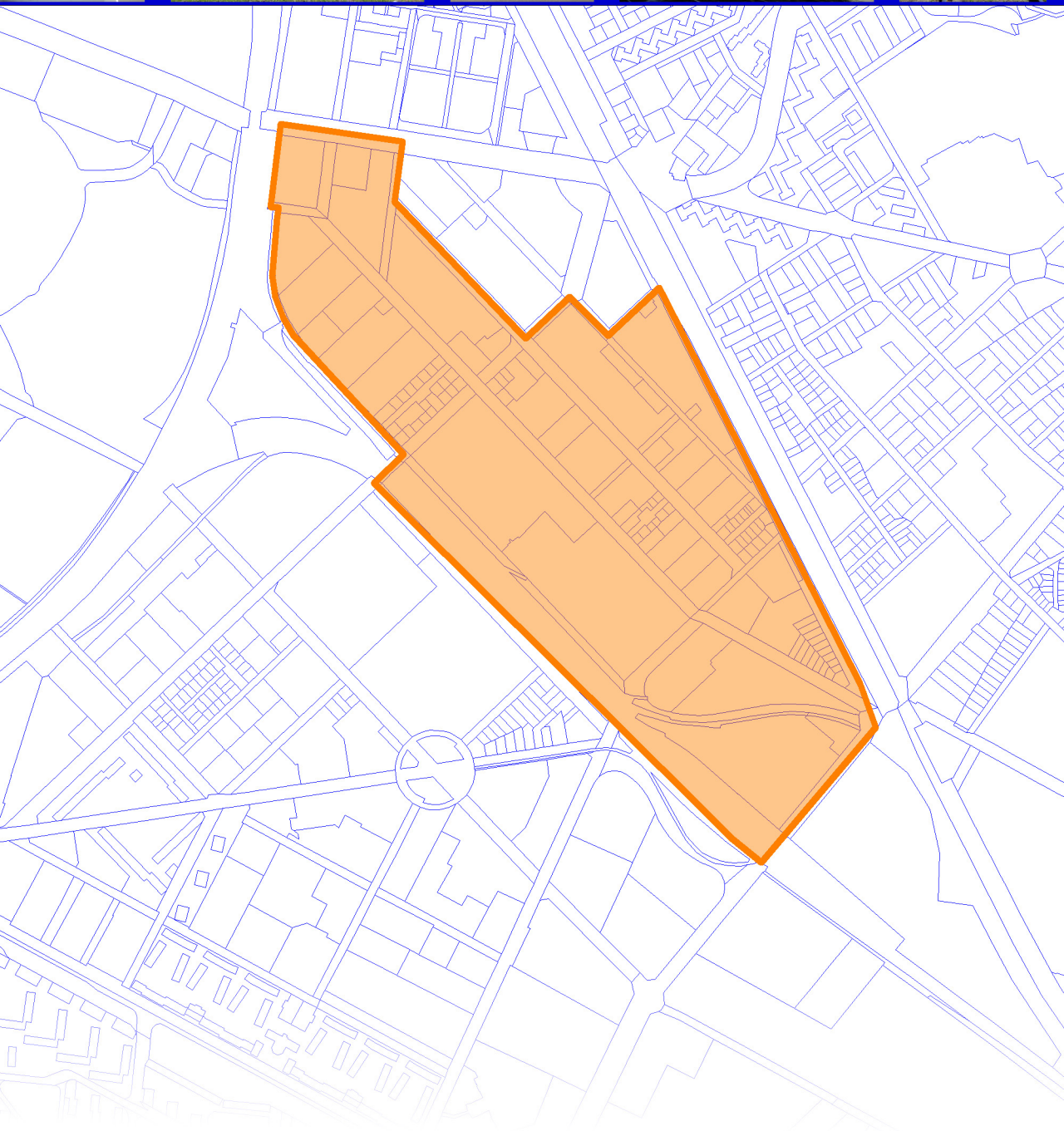
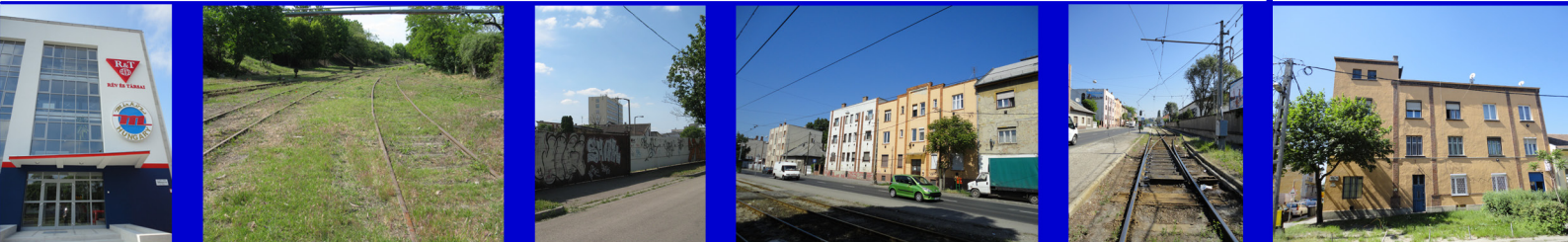
Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest, X. kerület, Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca
(38365/2) hrsz.-ú szakasza - Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
Kőér utca - Barabás utca - (38403/6) közterület - (38403/7) közterület -
Bihari utca - Jegenye utca - Monori utca által határolt terület
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

I. KÖTET - VIZSGÁLATOK



2012. május hó

I-606-1/2012

**Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza –
Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület –
(38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**I. kötet
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK**

Tsz: I-606-1/2012

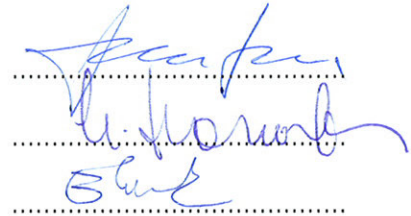
Városrendezés:

Irányító tervező:

András István
TT/1É 01-0525

Tervezők:

Szabóné Homa Anna
TT/1É 01-2034
Érsek Gábor



Közlekedés:

Lelkes Mihályné /M
K1d-1 01-2319/13



Közművek:

Vízellátás-csatornázás:

Román Péter
TV-T 01-13717

Energiaellátás:

Pető László
TE-T 01-9743/13

Táv- és hírközlés:

Hódos Jenő (H-WAVE Kft.)
TRh-T 01-4650



**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Pogány Aurél
TK 01-5060

Tatai Zsombor
K/2 01-5263

Zétényi Dávid



Informatika:

Pizág Csaba
FT-8 13-2630/15

Ügyvezető:

Albrecht Ute



Régészet:

Adorján dr. Gyuricza Anna
Szakértői eng. sz.: Sz-56/2008.

Megrendelő:

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2012. május

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	4
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK	4
1.1. A terület elhelyezkedése, városszerkezeti összefüggések	4
1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet	5
1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)	5
1.2.2. Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)	6
1.2.3. Kerületi városrendezési eszközök	8
1.2.4. További tanulmánytervek és vizsgálatok	18
1.3. Területszerkezeti összefüggések	18
1.4. Területhasználat	21
1.5. Beépítés és épületállomány	21
1.6. Telek- és tulajdonviszonyok	23
1.7. Építészeti és városképi értékek	27
1.7.1. Régészet	27
1.7.2. A természeti környezet értékei	27
1.7.3. Az épített környezet értékei	27
1.8. Intézményi háttér	29
2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK	31
2.1. Közúti közlekedés	31
2.2. Közösségi közlekedés	34
2.3. Parkolás	35
2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	35
2.5. Vasúti közlekedés	35
3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK	36
3.1. Vízellátás	36
3.2. Csatornázás	36
3.3. Energiaellátás	36
3.3.1. Villamosenergia-ellátás	36
3.3.2. Gázellátás	37
3.3.3. Távhőellátás	37
3.4. Táv- és hírközlés	37
3.4.1. Vezetékes ellátás	37
3.4.2. Vezeték nélküli ellátás	38
4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK	39
4.1. Zöldfelületi intenzitás	39
4.2. Út menti fasorok, közhasználatú zöldfelületek	40
4.3. Lakókertek	40
4.4. Kereskedelmi és intézményterületek	40
4.5. Munkahelyi területek	40
4.6. Vasúti területek	40
4.7. Törekvés SE sporttelepe	40

5.	KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK	41
5.1.	Levegőminőség	41
5.2.	Zajterhelés	41
5.3.	Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek	44
5.4.	Hulladékkezelés	46
6.	VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	47
	FÉNYKÉPMELLÉKLET	49
	RAJZI MUNKARÉSZEK	
I.	A TSZT „I. Funkcionális szerkezet” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
II.	A TSZT „II. Területfelhasználás” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
III.	A TSZT „III/1. Közúti közlekedési hálózat” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
IV.	A TSZT „III/2. Kötőpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
V.	A TSZT „IV/1. Az épített környezet értékeinek védelme” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
VI.	A TSZT „IV/2. Talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok	M = 1:50 000
VII.	A TSZT „IV/5. Egyéb korlátozások” tervlapjának kivonata	M = 1:50 000
VIII.	Hatályos keretövezeti tervlap (FSZKT 1. számú melléklete)	M = 1:4 000
IX.	Hatályos védelmi és korlátozási tervlap (FSZKT 2. számú melléklete)	M = 1:10 000
X.	Övezeti paraméterek	M = 1:6 000
XI.	Tulajdonvizsgálat	M = 1:6 000
XII.	Részletes tulajdonvizsgálat	M = 1:6 000
XIII.	Telephelyek	M = 1:6 000
XIV.	Jelenlegi területhasználat	M = 1:6 000
XV.	Jelenlegi telekméretek	M = 1:6 000
XVI.	Beépítési mód	M = 1:6 000
XVII.	Szintszám vizsgálat	M = 1:6 000
XVIII.	Beépítési mérték	M = 1:6 000
XIX.	Szintterületi mutató	M = 1:6 000
XX.	Jelenlegi úthálózat	M = 1:25 000
XXI.	Jelenlegi keresztmetszelvények	M = 1:200
XXII.	Jelenlegi tömegközlekedési hálózat	M = 1:25 000
XXIII.	Zöldfelületi borítottság	M = 1:6 000
XXIV.	Közművizsgálat: vízellátás	M = 1:6 000
XXV.	Közművizsgálat: csatornázás	M = 1:6 000
XXVI.	Közművizsgálat: villamosenergia ellátás	M = 1:6 000
XXVII.	Közművizsgálat: gázellátás és távfűtés	M = 1:6 000
XXVIII.	Közművizsgálat: táv- és hírközlés	M = 1:6 000
XXIX.	Probléma és értéktérkép	M = 1:6 000
XXX.	Összefoglaló környezetállapot-vizsgálat	M = 1:2 000

BEVEZETÉS

Előzmények

A Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. az alábbi, *Budapest X. kerület, Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenyé utca – Monori utca által határolt, területre vonatkozó KSZT* elkészítésének jogát a X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2011.november 24.-én kiírt közbeszerzési pályázaton nyerte el.

A tervezési terület nagysága, mintegy 60 hektár.

A tervezés közvetlen előzményeként, ugyancsak kerületi önkormányzati megrendelésre, a BFVT Kft. generáltervezésében, elkezdődött a X. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) készítése. A tervezés első ütemében kialakult a KVSZ végleges alapstruktúrája, továbbá elkészült a Hungária körút – Kerepesi út – Pongrác út – Horog utca – Kőbányai út által határolt területre (Laposdűlő) vonatkozó részletes szabályozás. A terv egyeztetési eljárását várhatóan a közeljövőben elindítják. Megkezdődött további két területegység részletes szabályozása is. A kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre, az Étv. 13.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a KVSZ mellékleteként övezeti tervlap is készül.

Az alábbi terv is a KVSZ további területrészrel való kiegészítését célozza, szöveges és rajzi anyagainak illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és az Önkormányzatnál felállítandó térinformatikai rendszerhez.

A terv ütemezése

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

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

1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

1.1. A tervezési terület elhelyezkedése, városszerkezeti összefüggések

A tervezési terület a kitüntetett szerepkörrel rendelkező *Kőbánya egyéb városrészközpont* (kerületközpont) térségének szomszédságában helyezkedik el, ahhoz délnyugati oldalról közvetlenül csatlakozik.

Budapest, történeti települések egybeolvasztása révén létrehozott nagyváros, szerkezete markánsan többközpontú, amelyben a főközpont túlsúlya érvényesül. E mellett a központrendszer leghangsúlyosabb elemei az egykor önálló, történeti települések központjai és sűrűsödési pontjai, és ugyancsak kitüntetett szerepet tölthetnek be a közlekedési hálózatok csomópontjainak térségei, amelyek intenzívebb és gyorsabb fejlődés helyszíneivé válhatnak. Előbbi csoportba tartozik Kőbánya központi térsége is.

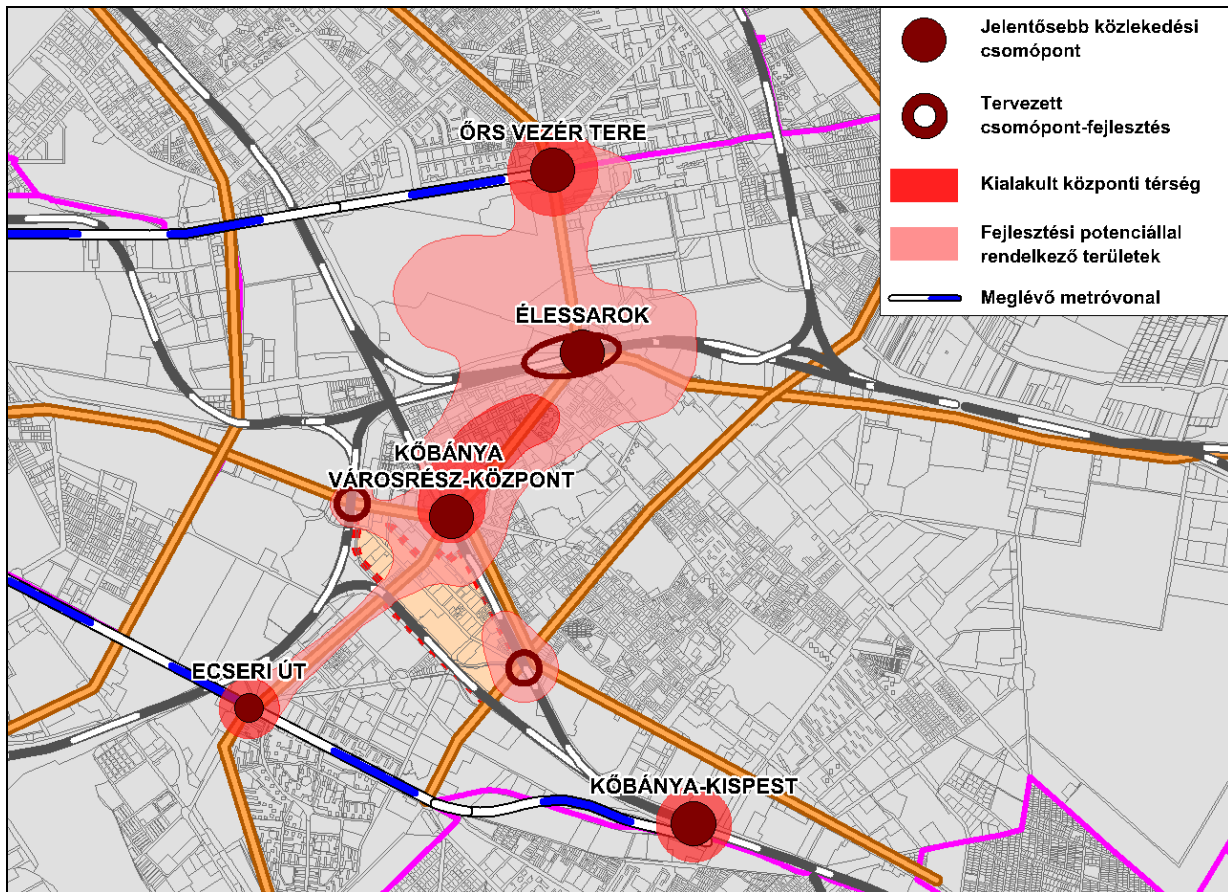
Kőbánya virágkorát és hírnevét megalapozó ipari fejlődés a vasút világszínvonalú fejlődésével párhuzamosan ment végbe a XIX. században. Már akkor kialakult a települést behálózó közlekedési nyomvonalak gazdag rendszere, amelynek köszönhetően a városrész mindmáig stratégiai „központ” szerepet tölthet be a Belváros és a külső településrészek között. Budapest pesti oldalának mértani központjában elhelyezkedő, magaslaton elhelyezkedő városrészt érintő közlekedési nyomvonalak a dombláb mentén futnak, minden irányban jó kapcsolatokat biztosítanak.

A közúthálózat teljes. A Kőbányai út kapcsolja a területet a Belvároshoz. A város egyik hangsúlyos sugárirányú tengelyét képezi, amelynek mentén jelenleg átalakuló területhasználat jellemző.

A Bihari utca – Kőrösy Csoma Sándor út – Fehér út haránt irányú nyomvonal jelentős központi térségeket fűz fel, fővárosi jelentőségű kapcsolat, amely a kedvező adottságú, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területeket is figyelembe véve a város nagyon fontos kaputérségévé alakulhat.

A Kőér út nyomvonala fővárosi és országos jelentőségű haránt irányú kapcsolat kiépítésére alkalmas.

A térséget sűrű vasúthálózat szövi be. Kőbánya-alsó vasúti megálló kivételes helyzetű „vasúti kapu” amely kiterjedt városi és regionális szerepkörrel rendelkezik, tökéletesen illeszkedik a városrész mértani, intenzitásbeli és funkcionális központjába. Nagy teljesítőképességű vasúti kapcsolat köti össze pest délkeleti negyedével és a Nyugati pályaudvar révén a Belvárossal is. A kedvező helyzetű, kiváló átszállási lehetőségeket biztosító vasúti megállóhely nagymértékben erősíti a Mázsa tér és térségének kiemelt jelentőségű kapu szerepét.



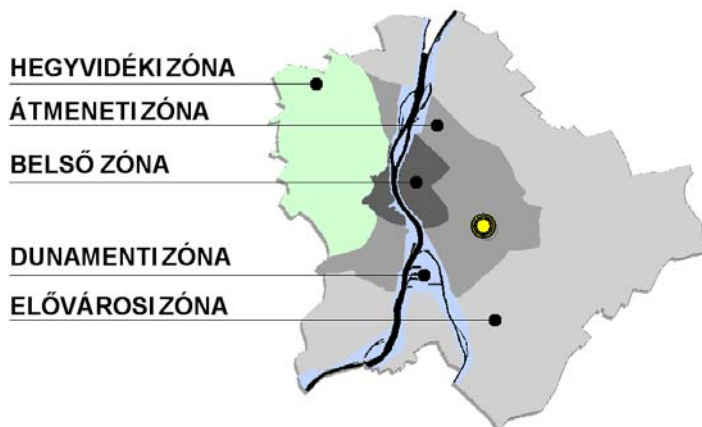
Városszerkezeti kapcsolatok, M = 1:50.000

1.2. Tervi előzmények, jogszabályi környezet

1.2.1. Fővárosi településrendezési eszközök

Budapest Főváros Településrendezési terve (TSZT) vonatkozásai

Budapest főváros településrendezési tervében meghatározott zónarendszerben a tervezési terület az átmeneti zónába tartozik.



A TSZT Funkcionális szerkezet tervlapja

A „I. Funkcionális szerkezet” című tervlap a Kőbányai út és Bihari utca között húzódó területet a Kőbányai út mentén húzódó, nagyobb, összefüggő városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység részeként jelöli. Területszerkezetet meghatározó elem a leendő Körvasútsori körút Kőér utcai szakasza, amely *prioritást igénylő egyéb körrányú közúti elemként* szerepel.

A TSZT Területfelhasználás tervlapja

Az átmeneti zóna egykor ipari funkciójú, átalakulóban lévő területe, ahol egyre inkább a raktározási, raktár-kereskedelmi, kereskedelmi funkciók jelenléte jellemző.

A „II. Területfelhasználás” tervlap szerint a terület jellemzően *kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület* (szintterület-sűrűség max. 2,0 m²/m²). Kivétel a Bihari utcától észak-nyugatra, a Szállás utca és Horog utca között *kisvárosias lakóterület*be sorolt területsáv (szintterület-sűrűség max. 1,5 m²/m²), valamint a *központi vegyes területfelhasználási* kategóriába tartozó (szintterület-sűrűség max. 3,5 m²/m²) Jegenye utca, Bihari utca, Szállás utca, Monori utca által határolt tömb.

A tervezési terület Bihari utcától észak-nyugatra fekvő része – a kisvárosias lakóterületet kivéve – belterületi funkciótöltő területként jelölt.

A terület dél-nyugati sávja *vasútterület*, a Kőbányai út és a Kőér utca *általános közlekedési terület* területfelhasználási kategóriába sorolt.

A „III.-1. Közúti közlekedési hálózat” tervlap *fővárosi jelentőségű főútként* ábrázolja a Bihari utat, *kerületi, kerületközi jelentőségű főútként* tünteti fel a Kőbányai utat. A leendő Körvasútsori körút Kőér utcai szakasza *tervezett országos jelentőségű főút*.

A „III.-2. Kötőpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút-hálózat” tervlap, a jelen állapotnak megfelelően, a Bihari utcaon *közúti vasutat, villamos vonalat*, a Kőbányai úton *tervezett közúti gyorsvasutat* jelöl. A Kőér utcán *tervezett kerékpáros főhálózati elem*, a Kőbányai úton *meglévő kerékpáros főhálózati elem* található.

A „IV. A terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló tényezők – 1. Az épített környezet értékeinek védelme” című tervlap

A tervlap szerint a város látványának feltárulása szempontjából *kiemelten kezelendő nyomvonal* a Kőbányai út, a Bihari utca és a Kőér utca (a majdani Körvasútsori krt. felszíni szakasza).

A „IV-2. Talajvédelmi beavatkozás térsége” című lap szerint a tervezési területnek a Szállás utcától észak-keletre fekvő terület egy része *karsztos terület*.

A „IV-5. Egyéb korlátozások” térképe szerint a területet *mikrohullámú összekötés magassági (30m felett) korlátozása* érinti.

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

1.2.2. A Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

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

Az FSZKT övezeti tervlapja szerint a tervezési terület legnagyobb része **M munkahelyi területek** keretövezetbe tartozik. Ettől eltérő Szállás utca – Horog utca közötti területsávban a Bihari utcától nyugatra lévő **L4 intenzív kertvárosias lakóterület**, az úttól keletre az **IZ jelentős zöldfelületű intézményterületek** keretövezetbe sorolt terület. A Szállás utca – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt tömb **I intézményterületek** keretövezetű.

A **BVKSZ** építési övezetekre vonatkozó főbb előírásai:

„L4 Intenzív kertvárosias lakóterület

A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportházas, valamint hézagosan zártosú vagy zártosú beépítés is megengedett.

A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t. Kialakult állapotra vonatkozó építési övezetet a következő feltételek mellett lehet meghatározni a keretövezet területén:

a) ha a kialakult telekméret nem felel meg az általános határértékeknek, a legkisebb újonnan kialakítható telekméretet a kialakult jellemző telekméret alapján kell meghatározni, de az nem lehet kisebb 400 m²-nél,

b) ha a kialakult beépítés zártosú vagy hézagosan zártosú, a beépítés szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni, de a szintterületi mutató értéke nem haladhatja meg az 1,0-es értéket.

Az építési övezetek képzésénél alkalmazható paraméterek:

Általános határértékek

- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m²,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 25%,

- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$,
- Engedményes határértékek (alapintézményi övezet esetén)
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 2000 m^2 ,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 50% ,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $1,0\text{m}^2/\text{m}^2$,
- Engedményes határértékek (kialakult állapot, aprótelkek esetén)
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 400 m^2 ,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35% ,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$,

I Intézményterületek

A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb

- a) $15\ 000\text{ m}^2$,
- b) 300 m-es körzetben kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén $20\ 000\text{ m}^2$

kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.

Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.

Az építési övezetek képzésénél alkalmazható paraméterek:

Általános határértékek

- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $3,0\text{ m}^2/\text{m}^2$,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 35% ,

Engedményes határértékek (zárt sorú beépítés esetén)

- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $4,5\text{ m}^2/\text{m}^2$,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 20% ,

IZ Jelentős zöldfelületű intézményterületek

A keretövezet a vegyes területek szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető:

a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve

b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

A keretövezet területén nem helyezhető el:

- a) 1500 m^2 -t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- b) nagykereskedelmi létesítmény,
- c) üzemanyag-töltő állomás.

A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25% -ot, és a szintterületi mutatóját, az $1\text{ m}^2/\text{m}^2$ -t.

Az építési övezetek képzésénél alkalmazható paraméterek:

Általános határértékek

- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35% ,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $2,4\text{ m}^2/\text{m}^2$,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 50% ,

Lakásfunkció elhelyezése esetén:

- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 25% ,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: $1,0\text{ m}^2/\text{m}^2$,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 50% ,

M Munkahelyi területek

A keretövezet területe elsősorban:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,

b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

A keretövezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:

- a) a kereskedelem építményei,
- b) ellátó, szolgáltató építmények,
- c) a kutatás, fejlesztés építményei,
- d) parkolóházak,
- e) üzemanyag-töltő, autómosó építményei helyezhetők el.

Amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, a keretövezetekben:

a) legfeljebb 15 000 m², 300 m-es körzetben kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén és az 1. számú melléklet 4. pont szerinti elővárosi zóna területén 20 000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktár-kereskedelmi létesítmény,

b) önálló intézményi épület,

c) önálló irodai épület,

d) bemutatóterem,

e) szolgáltató épület,

f) szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető.

A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás, vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti, vagy nem növeli.

Már meglévő, kialakult ipari területen speciális engedményes építési övezet határozható meg a következő feltételek együttes teljesülése mellett:

a) ha azt az FSZKT lehetővé teszi és

b) ha a meglévő beépítés mértéke a 45%-ot meghaladja.

Átalakuló ipari területen a KVSZ előírhatja az intézményi funkciók dominanciáját.

Ez esetben az engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada intézményi funkcióként kerül kialakításra.

Az építési övezetek képzésénél alkalmazható paraméterek:

Általános határértékek:

– kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1500 m²,

– legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,4 m²/m²,

– legkisebb zöldfelületi mérték: 25%,

Engedményes határértékek (átalakuló munkahelyi terület engedményei intézményi dominancia esetén):

– legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 3,0 m²/m²,

– legkisebb zöldfelületi mérték: 20%,

FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén:

– legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 3,0 m²/m²,

– legkisebb zöldfelületi mérték: 10%”

A beépítésre nem szánt területek közül a tervezési területet határoló Kőbányai út és Kőér utca, valamint a Bihari utca **KL-KT** besorolású közlekedési célú közterület, a terület többi útja keretövezetbe nem sorolt közterület.

A tervezési terület dél-nyugati részén, a Horog utcától nyugatra húzódó területsáv **KL-VA** besorolású vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

Az FSZKT 2. melléklete, a védelmi-korlátozási tervlap szerint a Kőér utca sajátos jogintézménnyel (elővásárlási jog) érintett, településrendezési célok megvalósításához szükséges terület.

A Kőbányai út és a Kőér utca városkép szempontjából kiemelt útvonál.

1.2.3. Kerületi településrendezési eszközök

Kerületi városrendezési és építési szabályzat (tervezet)

Az egyeztetési folyamatban lévő KVSZ 1. melléklete – Övezeti tervlap a jelenleg hatályos KSZT-vel nem rendelkező területekre vonatkozóan ábrázolja az építési övezetek, övezetek lehatárolását és jelét. A KVSZ-ben meghatározott építési övezetek közül jelen tervezési területre az alábbiak vonatkoznak:

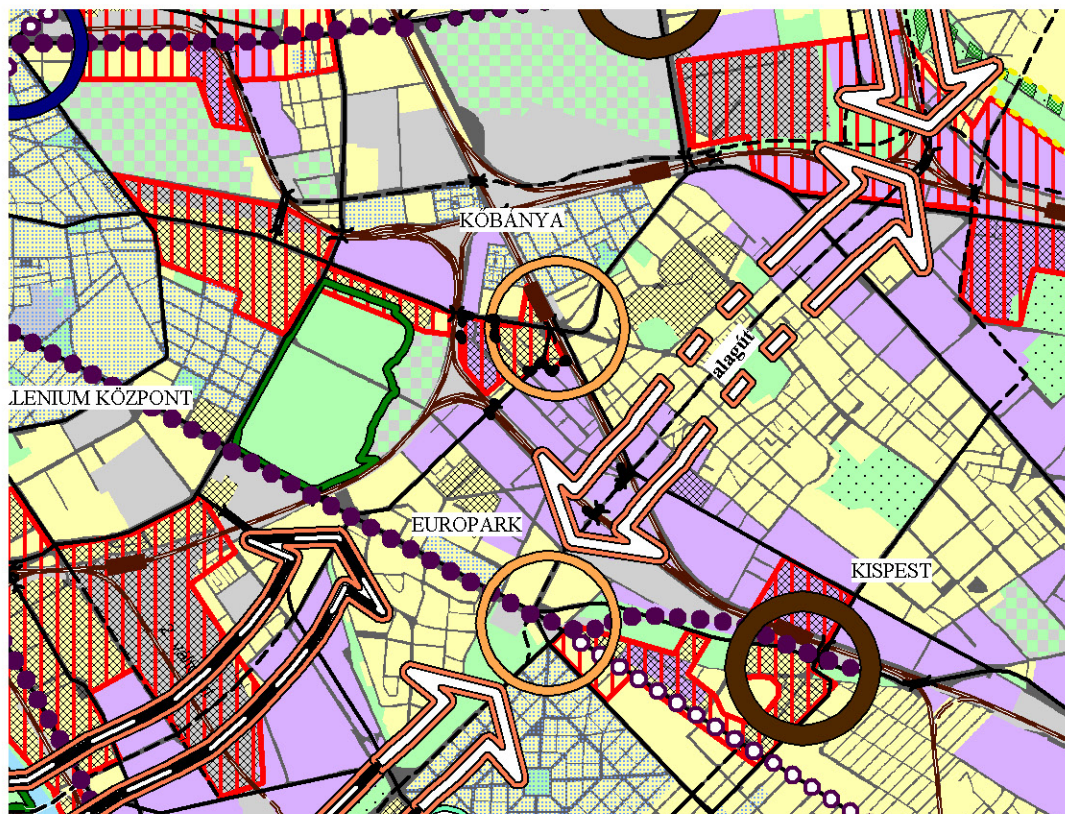
Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint				Szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
GD_001 tömb									
M	-X/SZ-01	SZ	10000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
GD_014, 016, 017, 018, KT_001 tömb									
M	-X/SZ-05	SZ	2000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
GD_016, 018, 019 tömb									
M	-X/O-01	O	1000	50	60	25	1,20	4,5	7,5
GD_019 tömb									
M	-X/Z-01	Z	1000	50	60	25	1,20	3,0	7,5

Az építési övezetekben az előkert mérete 0 m.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

M=1:50.000



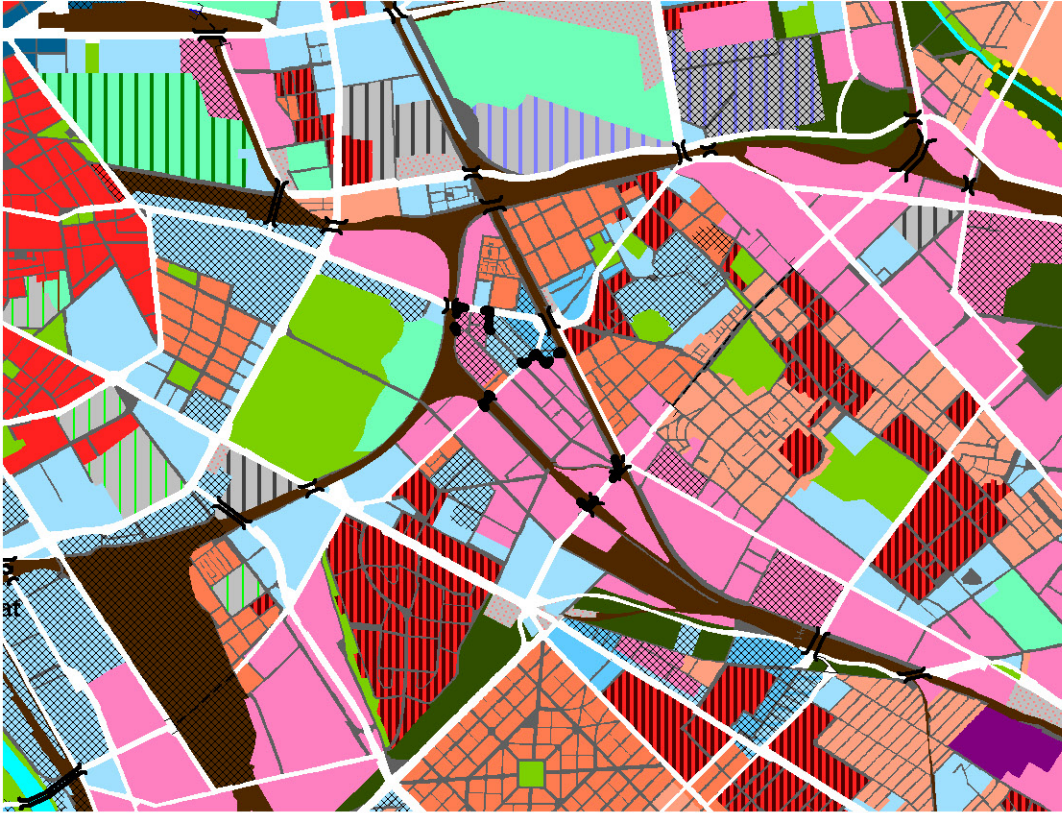
JELMAGYARÁZAT:

- KÖZPONTOK**
- Városközpont határa
 - Városközpontokhoz kapcsolódó városrészközpont
 - Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
 - Egyéb városrészközpont
- FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
 - Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
 - Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
 - Belterületi funkcióváltó terület
- 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)
- ZÖLDFELÜLETI FEJLESZTÉS**
- Zöldfelületi fejlesztési terület
 - Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
 - Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
 - Összvárosi jelentőségű közpark
- ÉRTÉKVÉDELEM**
- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
 - Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület
- TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK**
- Vegyes városias területek
 - Gazdasági területek
 - Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
 - Különleges terület
 - Zöldterület, zöldfelület
 - Vasút
 - Belterületi határvonal

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS





M=1:50.000







JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



LAKÓTERÜLET

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



VEGYES TERÜLET

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











GAZDASÁGI TERÜLET

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

ÜDÜLŐTERÜLET

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

KÜLÖNLEGES TERÜLET

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

Megjegyzés:

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



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET




Általános közlekedési terület

-  Vasúterület
-  Repülőtér
-  ZÖLDTERÜLET
-  ERDŐTERÜLET



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertes mezőgazdasági terület










VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

EGYÉB ELEMEEK

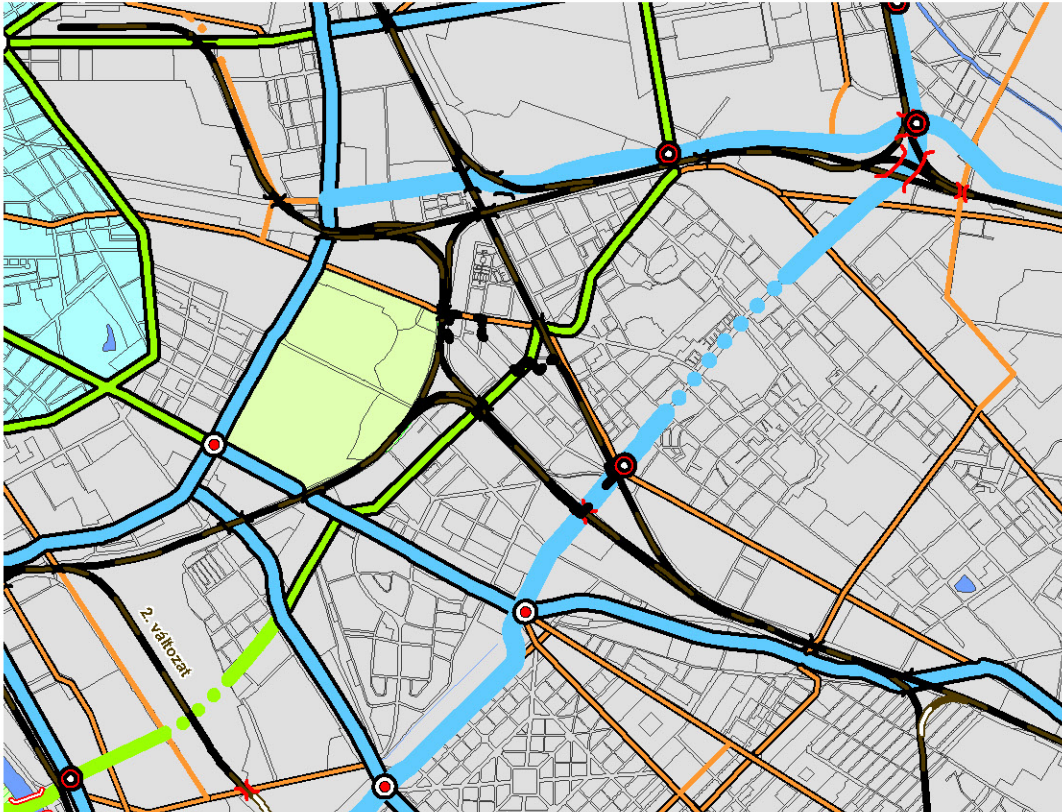
-  Tervezett alagút
-  Belterületi határvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

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

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

M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

FELSZÍNI
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN
ALATTI
KIALAKÍTÁS

HÁLÓZATI FUNKCIÓ
BELTERÜLETEN

MEGLÉVŐ ELEMÉK

	Gyorsforgalmi út	-
	Országos jelentőségű főút	"a"
	Fővárosi jelentőségű főút	"b"
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút	"b"
	Forgalomcsillapított főút	"c"
	Közúti, vasúti Duna-híd	
	Logisztikai központ	
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
	Közúti, vasúti felüljáró	
	Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület	

TERVEZETT ELEMÉK

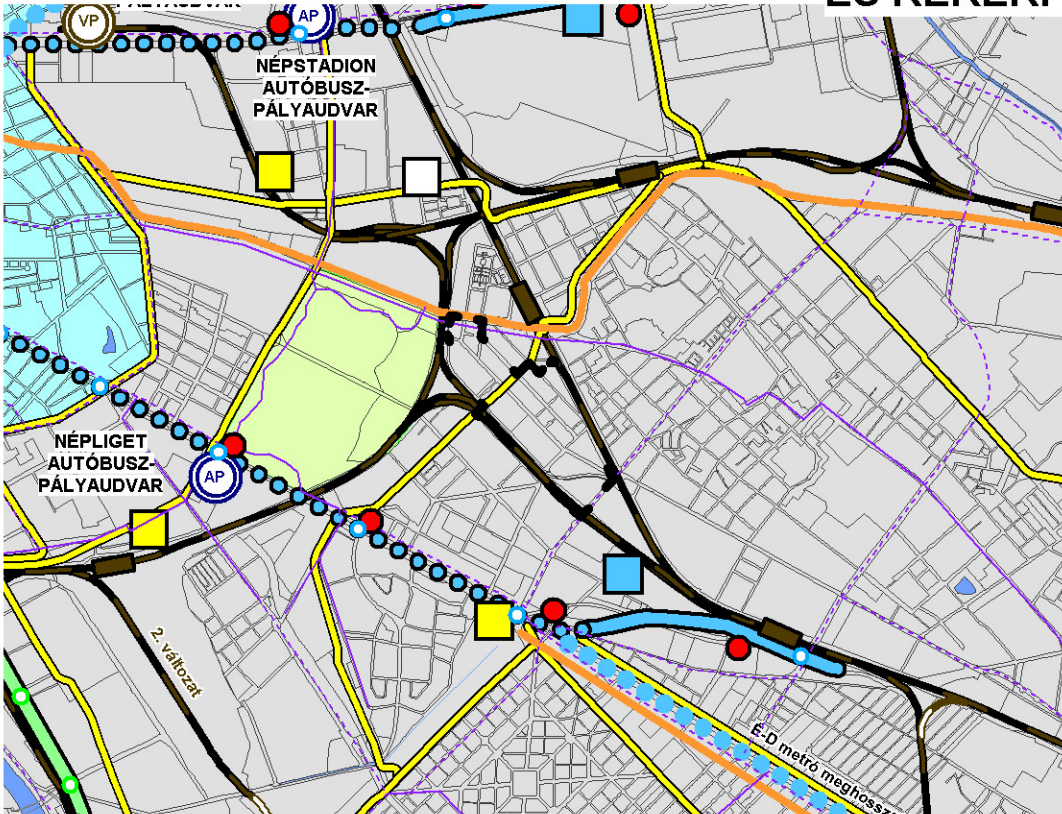
	Gyorsforgalmi út
	Országos jelentőségű főút
	Fővárosi jelentőségű főút
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút
	Forgalomcsillapított főút
	Közúti, vasúti Duna-híd
	Logisztikai központ
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont
	Közúti, vasúti felüljáró
	Belső zóna forgalomcsillapított területe
	Gépjárműforgalomtól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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

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

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

M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

FELSZÍN
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN
ALATTI
KIALAKÍTÁS

MEGLÉVŐ ELEMÉK

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

TERVEZETT ELEMÉK

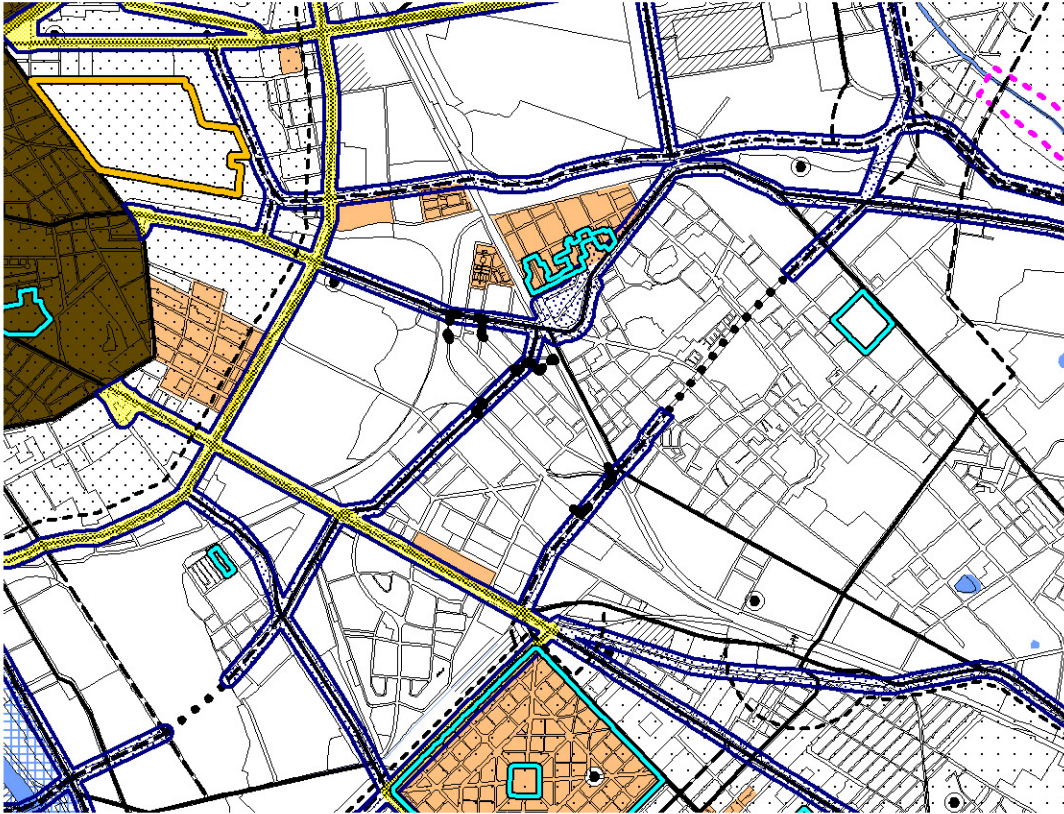
		Metró
		Regionális gyorsvasút, HÉV
		Közúti gyorsvasút
		Közúti vasút (villamos)
		Közforgalmú vasútvonal
		Vasútállomás és megállóhely
		Nemzetközi hajóállomás
		Metró-járműtelep
		Regionális gyorsvasút járműtelepe, HÉV-járműtelep
		Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelepe
		P+R parkoló

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

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











BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK

VÉDELME M=1:50.000



JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

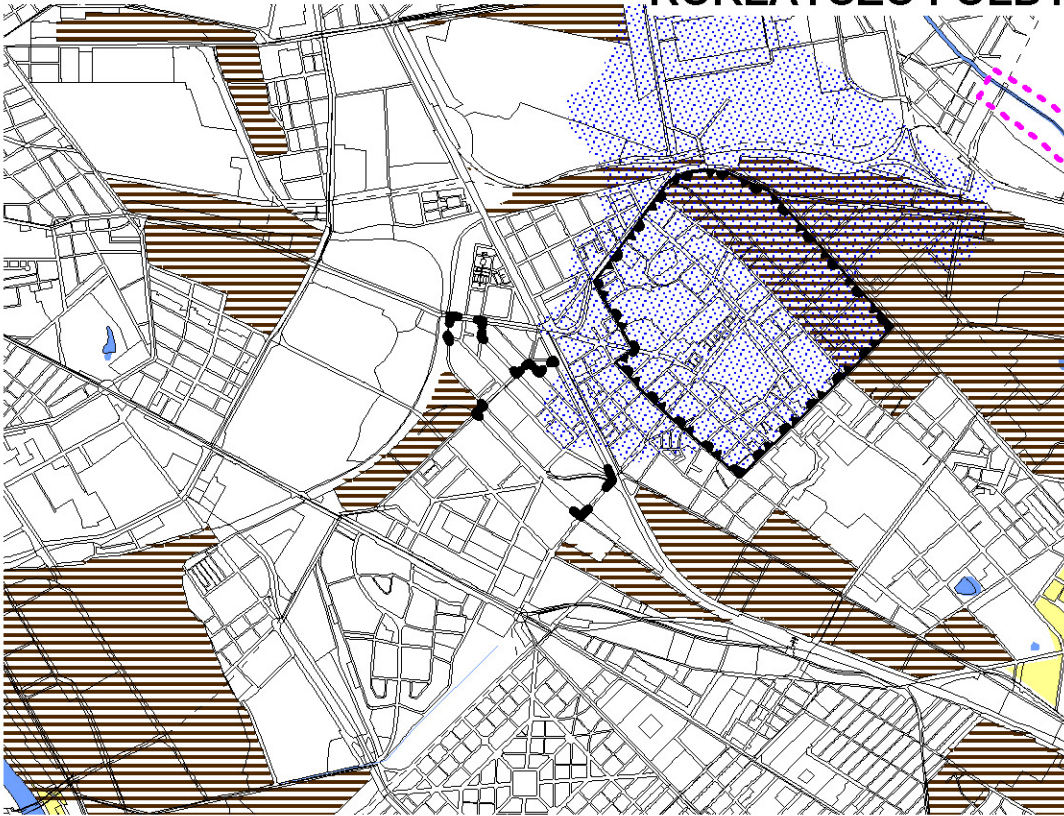
-  Városszerkezeti, városképi szempontból kiemelten védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, összvárosi jelentőségű terület
-  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű, helyi jelentőségű terület
-  A városképi illeszkedés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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

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

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA IV./2. A TALAJVÉDELMI BEAVATKOZÁS TÉRSÉGEI ÉS KORLÁTOZÓ FÖLDTANI VISZONYOK

M=1:50.000




JELMAGYARÁZAT:


JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK:

 Csatornázandó területek


TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

 Karsztos területek

 Csúszásveszélyes területek


 Alábányászott területek

 Potenciálisan talajszennyezett térségek

 Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája

 Nagytétényi fémfeldolgozó térsége – egyedi nehézfém-határértékek területe

 Fokozottan védett barlangok

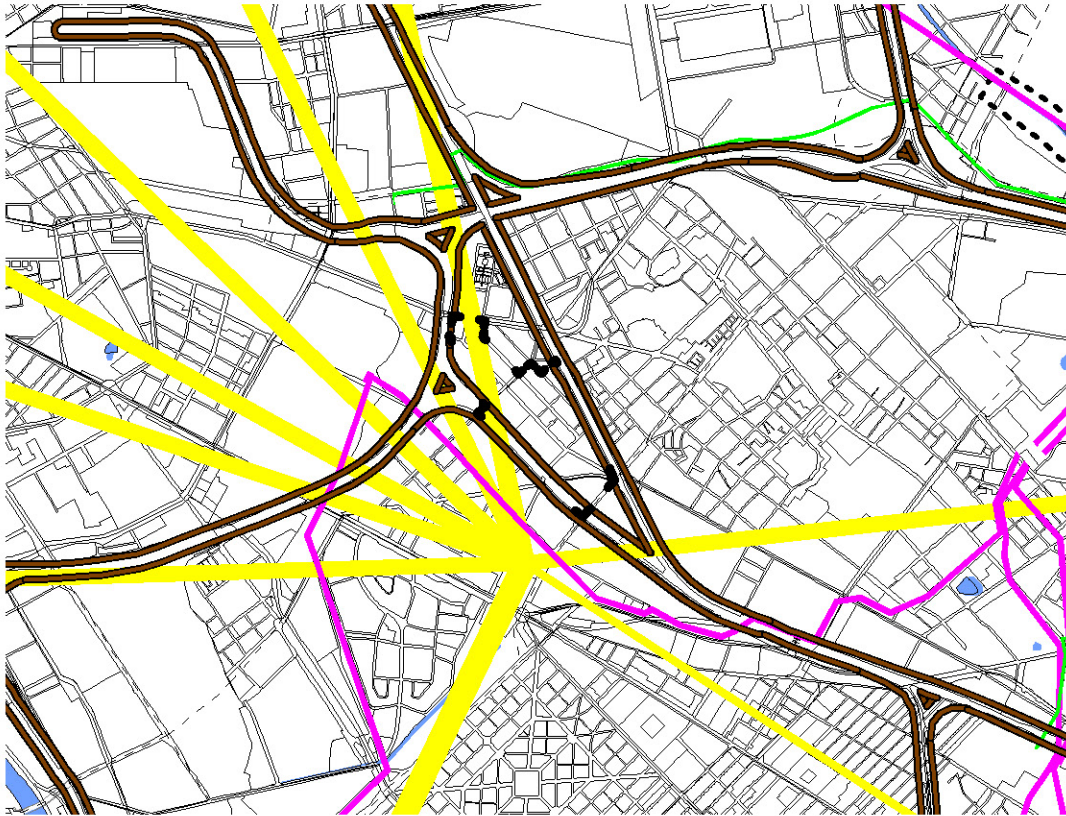
 Talajerő-gazdálkodási telep

 Belterületi határvonal

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA







IV./5. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

M=1:50.000



Jelmagyarázat:












Tájékoztató elemek :

-  220 kV-os távvezeték védőtávolsága
-  120 kV-os távvezeték védőtávolsága
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Termévezeték biztonsági övezete
-  Kőolajvezeték biztonsági övezete

Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása :

-  10 m alatt
-  10-20 m között
-  20-30 m között
-  30 m felett









Árvédelmi fejlesztést igénylő területek

-  Beépült vagy részben beépült hullámtéri terület
-  Beépült vagy részben beépült ártér
-  Beépítetlen fejlesztési terület hullámtéren
-  Hullámtéri területek
-  Ártéri területek
-  Meglévő szennyvíztisztító és kísérleti reaktor védőterülete
-  Tervezett szennyvíztisztító védőterülete
-  Meglévő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
-  Tervezett gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
-  Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága
-  Belterületi határvonal

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV M=1:4000 MÉRETARÁNYÚ KIVONATA

JELMAGYARÁZAT:

AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

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




TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




LAKÓTERÜLETEK:


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








VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET



GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	ÜDÜLŐTERÜLETEK
---	----------------

	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK












AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

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

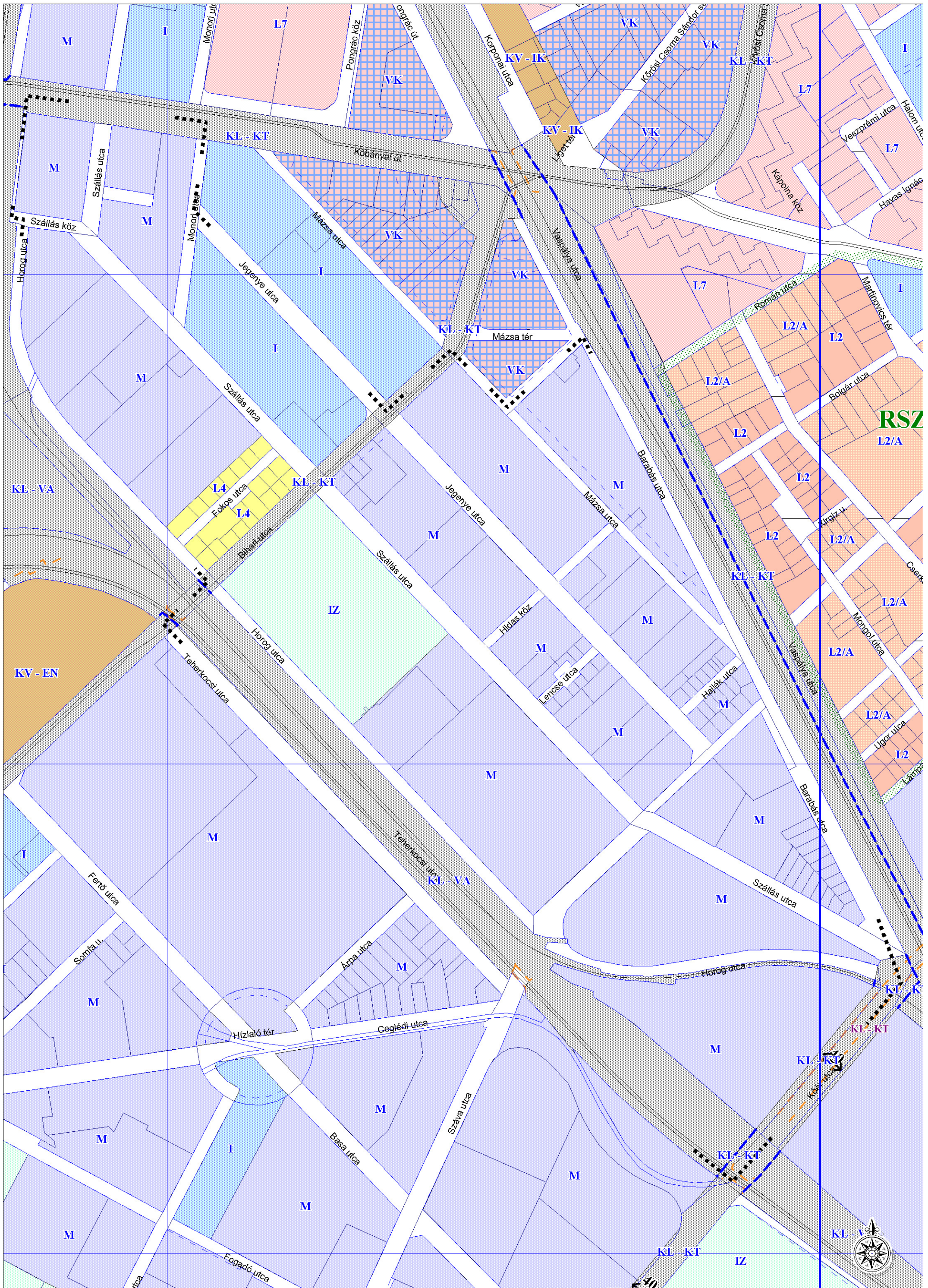
FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

EGYÉB ELEMEK:

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





A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!



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

JELMAGYARÁZAT:

Alaptérképi elemek

	Budapest közigazgatási határa
	Belterületi határvonal
	Kerülethatár
	Vízfolyások, vízfelületek

I. Országos, regionális jelentőségű védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek



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

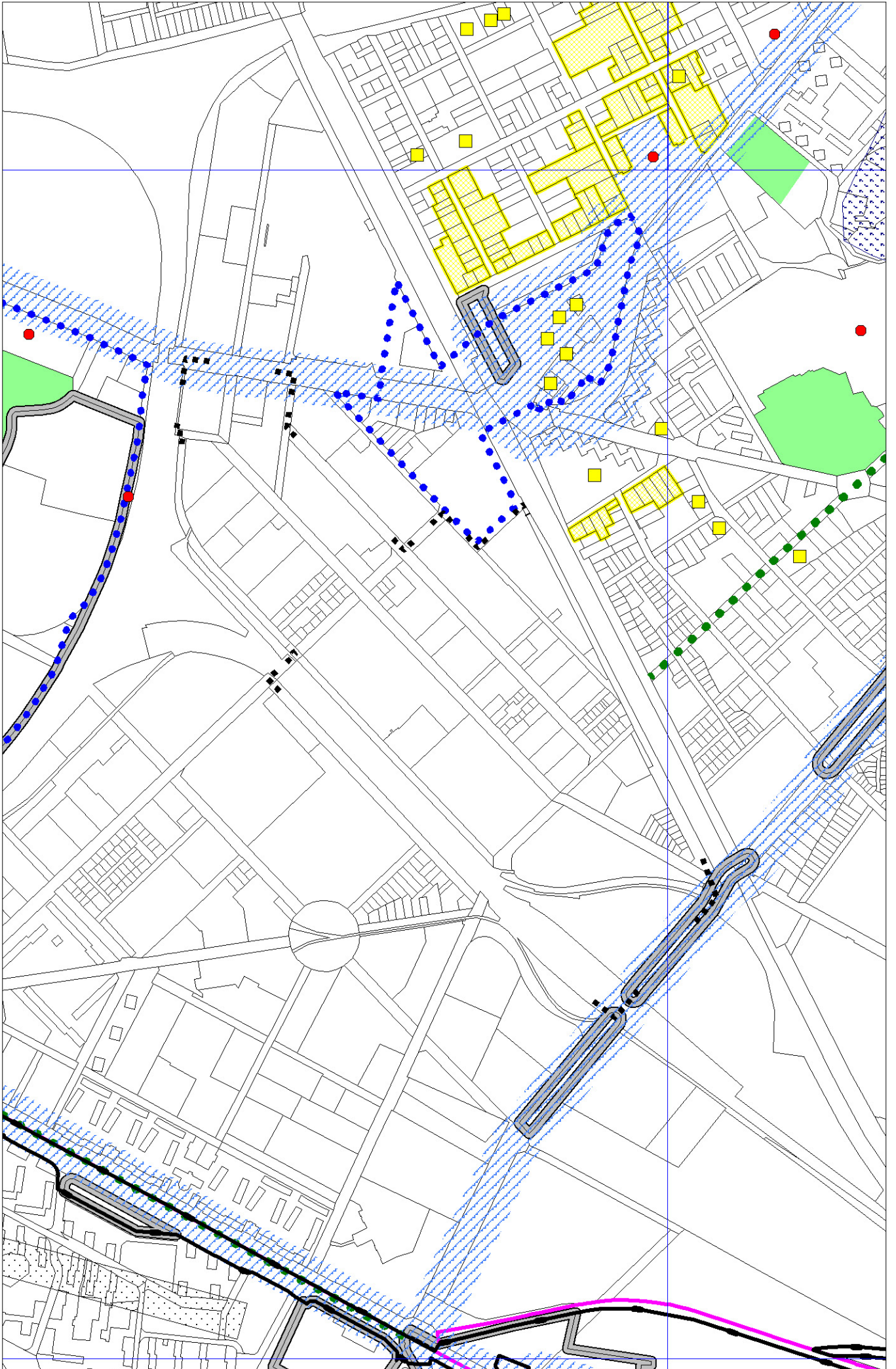
III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek

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

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

Sajátos jogintézményekkel érintett területek (elővásárlási jog) :

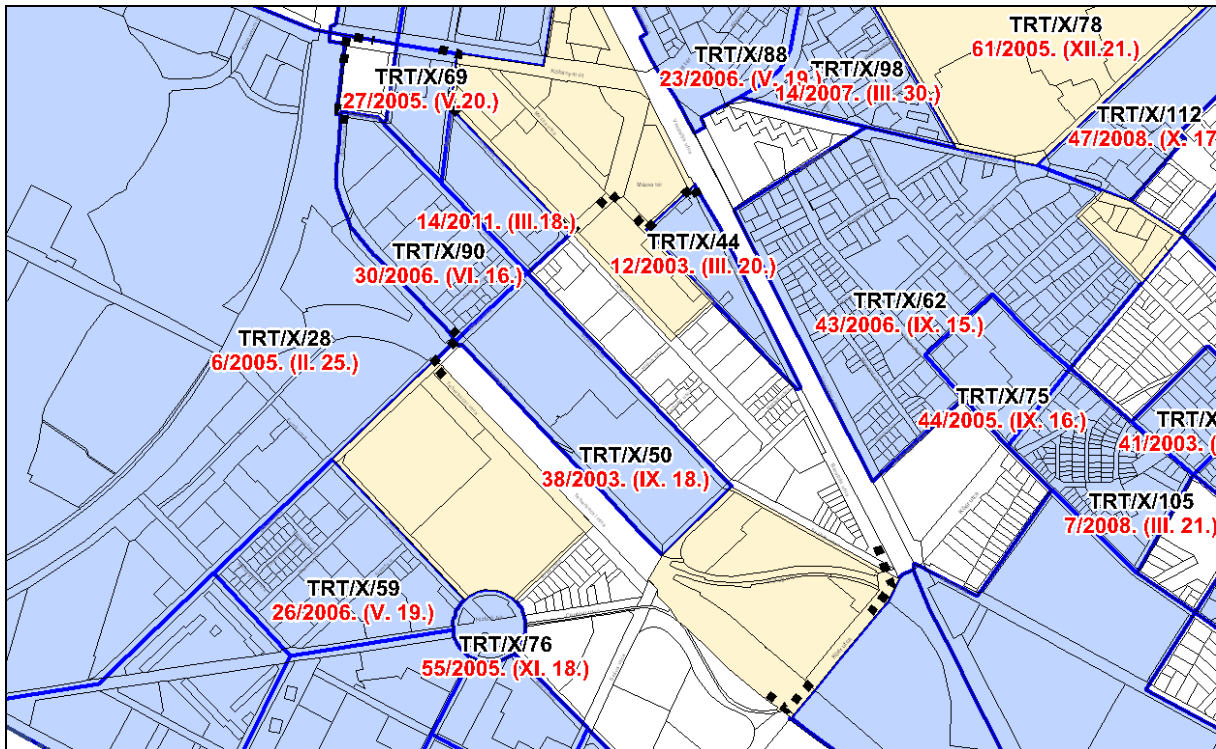
	Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek
	Tervezési terület határa



Hatályos kerületi szabályozási tervek

A tervezési területen 5 önálló szabályozási terv van hatályban. Az egyes tervek értékelése a készítésükkor érvényes elnevezéseket, adatokat tartalmazza.

Folyamatban van további 3 kerületi szabályozási terv és egy FSZKT módosítási hatástanulmány készítése.



Hatályos és folyamatban lévő tervek a tervezési területen

TRT-X/044

12/2003.(III.20.) önkormányzati rendelet

Budapest X. kerület Mázsa utca – Barabás utca – (38403/4) hrsz.-ú közterület által határolt terület Kerületi építési szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról

Tervező: BFVT Kft., 2002.

A terv készítésének a célja a tömb beépítési feltételeinek a meghatározása volt a 2001-ben készült forgalomtechnikai vizsgálat adatainak figyelembe vételével. Az 1992-ben készült RRT a tervezési területet határoló Mázsa utca szabályozási szélességét 24,0 m-ben határozta meg, míg a 2001-ben készült forgalmi vizsgálat szerint elég 14,0 m szabályozási szélesség. Ennek ismeretében határozta meg a terv a beépítés feltételeit. A Mázsa utca meglévő, 12,0 m-es szabályozási szélességén nem változtat, de az építési hely határát a szabályozási vonaltól mért 2,0 m-ben határozza meg. Mivel ebben a sávban kerítést sem enged építeni (lehet pl. zöldsáv vagy díszburkolat), így a ténylegesen használható szélesség 14,0 m lehet.

A tervben meghatározott **M-X/1** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítési mód: szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%,
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 60 %.
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,8 m²/ m²,
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0 -12,0 m,
- a kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1500 m²,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

Az építési övezet területén kereskedelmi, iroda, műhely és raktározási funkciók épületei, építményei helyezhetők el. Az építési övezetben nem helyezhető el termelőüzem, új lakóépület, valamint nem engedélyezhető a meglévő lakófunkció bővítése.

TRT-X/050

38/2003.(IX.18.) önkormányzati rendelet

Budapest X. kerület Szállás utca – Száva utca – Horog utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi építési szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2003.

A terv készítésének a célja: javaslat a kialakult területhasználat és tulajdonviszonyok rendezésére, a terület megoszthatóságára, beépíthetőségére vonatkozó előírások meghatározása a Száva utca – Horog utca menti terület ismert fejlesztési szándéka figyelembe vételével. A kialakult tulajdonviszonyok és területhasználat alapján telekalakítási javaslatot is tartalmaz a terv.

A tervben javasolt közterület szabályozás: a KL-KT-X besorolású Bihari utca szabályozási szélessége 22 m-ről 29 m-re változik, a többi határoló közterület nem módosul. A tömböt három telek alkotja. A 38367/3 hrsz.-ú sportterület nagy része (MÁV Törekvés SE területe) IZ keretövezetű, a Szállás utca menti területének egy része és a 38367/4 hrsz.-ú telek M keretövezetbe sorolt.

A terv javasolja a 38367/3 hrsz.-ú telek M keretövezetű részének átsorolását IZ keretövezetbe, a 46/1998.(X.15.) Föv. Kgy. rendelet 2.§ (3) bekezdés f) pontja alapján. Az így kialakult területet két építési övezetbe sorolja (IZ-X/SP és IZ-X), az építési övezetek határán kötelező telekalakítást jelöl. Ennek eredményeként az IZ-X építési övezetbe kerülő, Szállás utca 7. szám alatti lakóépület számára önálló telek alakítható.

A 38367/2 hrsz.-ú telken javasolt telekhatárok három telek kialakulását eredményezhetik. Minden telken meghatároz építési helyet, az M keretövezetű terület Száva utca és Horog utca menti telekhatárán előkert nélkül, a tömb többi részén 5,0 m-es előkerttel.

A javasolt keretövezet módosítások (IZ→KL-KT és M→IZ) nem történtek meg.

A tervben meghatározott építési övezetek: IZ-X, IZ-X/SP, M-X.

Az **IZ-X** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: szabadonálló,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35%,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,4 m²/m²,
- legkisebb megengedett építménymagasság: 4,5 m,
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1500 m²,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 50%.

Az építési övezetben jelentős zöldfelületet igénylő intézmények épületei, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, vendéglátás épületei, sportépítmények, kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, lakóépületek helyezhetők el.

Az **IZ-X/SP** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: szabadonálló,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35%,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,4 m²/m²,
- legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m,
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 15,0 m,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 50%.

Az építési övezetben sportépítmények, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, vendéglátás épületei, és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetőek el.

A 38367/3 hrsz.-ú ingatlan területe a Szabályozási terven jelölt kötelező telekalakítás után tovább nem osztható.

Az **M-X** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú, hézagosan zárt sorú, szabadonálló,
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45%,
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,0 m²/m²,
- legkisebb megengedett építménymagasság: 4,5 m,
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1.500 m²,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 25%.

Az építési övezetben védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, irodaépületek, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények, kutatás, fejlesztés építményei, parkolóház, bemutató terem, szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el.

TRT-X/069

27/2005.(V.20.) önkormányzati rendelet

Budapest X. kerület Kőbányai út – Monori út – Szállás utca által határolt terület Kerületi építési szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról és keretövezet-átsorolásról

Tervező: PORTATERV Városrendezési és Építész Iroda Kft., 2005.

A szabályozási terv készítésének indoka, hogy a térség – Kőbánya egykori iparterületének része – átalakulóban van, a több évtizedig tartó, jellemzően termelő tevékenységet felváltják a kereskedelmi, raktározási, iroda funkciók. Ez a jelenség a tervezési területen is megfigyelhető.

A terv új közterület-szabályozást nem javasol. Kötelező építési vonalat jelöl, meghatározza az építési hely határát. Telekalakítást javasol a Kőbányai út mentén lévő lakóépület számára, a Monori utca felé teleknyúlvánnyal. Ennek érdekében bontásra javasol épületeket. A tömbbe ékelődő közterületet építési övezetbe sorolja és a szomszédos telekhez csatolja. A teljes tömböt M keretövezetből átsorolja I keretövezetbe, a BVKSZ 2.§ (3) bekezdés f) pontjára hivatkozva.

A keretövezet módosítása nem történt meg.

A tervben meghatározott **I-X-1** jelű építési övezet paraméterei:

- beépítési mód: zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
- beépítettség legnagyobb mértéke: 40%,
- legnagyobb építménymagasság: 10,0 m /k,
- kialakítható legkisebb telekméret: 2.000* m²,
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 25,0 m,
- terepszint alatti beépítettség: 40% legfeljebb 1 szint mélységben,
- legnagyobb építhető szintterület: 2,5 m²/ m²,
- kialakítható legkisebb zöldfelület: 25%.

k - kialakult, a meglévő épületmagasság akkor is megtartható, ha az nagyobb a megengedett mértéknél, mely tetőtérbeépítés esetén 10%-kal növelhető,

** - lakóépület leválasztása esetében 500 m².*

Az építési övezetben elhelyezhetőek: intézmények, közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló épületek, a keretövezetben megengedett épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló építmények, lakóépületek, egy épületben, egy szinten max. 5.000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek.

TRT-X/090

30/2006.(VI.16.) önkormányzati rendelet

Budapest X. kerület Szállás köz – Szállás utca – Bihari utca – Horog utca által határolt terület Kerületi építési szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet-korrekcióról

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2006.

A terv készítésének célja a két, egymástól lényegesen különböző területfelhasználású (telephelyek, lakóterület) terület egység beépítési paramétereinek a meghatározása a tulajdonosi elképzelések figyelembe vételével.

A terület fejlesztését két ütemben javasolja megoldani (Környezetalkotási javaslat I. és II. ütem), a tömb átalakulása során az L2 keretövezetű területen (a II. ütemben) önálló parkolóház elhelyezését ábrázolja.

A terv a tervezési területen közterület szabályozást nem javasol. Ábrázolja a szomszédos területre vonatkozó (TRT-X/050) tervben meghatározott Bihari utca szabályozási szélességének a növelését. A tömb Bihari utca menti területre az FSZKT szerint L4 kertövezetű, a többi M keretövezetbe sorolt.

A szabályozási terv keretövezet „korrekciót” javasol, az L4 keretövezetű területen a kialakult állapotnak jobban megfelelő L2 keretövezetet határoz meg. („FSZKT korrekció” c. tervlap).

A keretövezet módosítása nem történt meg.

Építési helyet az L2 keretövezetbe átsorolt területeken jelöl. A tervben meghatározott építési övezetek: L2-X/Z1, L2-X/Z2, M-X/V (szabadonálló, oldalhatáron álló beépítéssel, a keretövezetben a BVKSZ zárt sorú és szabadonálló beépítési módot tesz lehetővé.)

Az **M-X/V** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: szabadonálló, oldalhatáron álló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0 m²/m²,
- maximális építménymagasság: 7,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 2500 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

Az építési övezet területén védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, kereskedelem építményei, kutatás-fejlesztés építményei, parkolóházak, amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetben teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, szolgáltató épület, szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el.

Az **L2-X/Z 1** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 65%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 2,7 m²/m²,
- minimális-maximális építménymagasság: 12,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: K, 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

A területen a lakófunkción kívül egy épületen belül közintézményi, irodai, legfeljebb 6000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi (mely csak az épület földszintjén és azzal közvetlenül kapcsolódó szintjein helyezhető el), szálláshely szolgáltató funkciók helyezhetők el.

Az építési övezet területén önálló parkolóház építése megengedett.

Az **L2-X/Z 2** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 65%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0 m²/m²,
- minimális-maximális építménymagasság: 7,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: K, 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

A területen a lakófunkción kívül egy épületen belül közintézményi, irodai, legfeljebb 6000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi valamint szálláshely szolgáltató funkció helyezhető el.

14/2011.(III.18.) önkormányzati rendelet

Budapest X. kerület Monori út – Szállás utca – Bihari utca – Jegenye utca által határolt terület Kerületi építési szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2010.

A terv készítését elsősorban egy, a Monori utca mentén lévő épület átalakítási, funkcióváltási igénye indokolta. A szabályozás a területen működő cégek fejlesztési elképzeléseinek megfelelően határozza meg a lehetséges beépítések paramétereit.

A terv közterület szabályozást nem javasol. Ábrázolja a Bihari utca javasolt bővítésének tervezési területen kívül eső, irányadó szabályozási vonalát.

A területen két építési övezetet határoz meg. Egy telek (hrs.: 38425/4) a Jegenye utca – Bihari utca találkozásánál I-X/SZ építési övezetbe sorolt, a többi terület I-X/Z építési övezetű. A terv építési helyet jelöl, kötelező és irányadó építési vonalat határoz meg. A javaslat szerint a tulajdonosok fejlesztési szándékainak megvalósítására az építési helyen kívül lévő épületek bontása után nyílik lehetőség.

A tervezett funkciókhoz szükséges parkolókat telken belül térszín alatti garázsokban és/vagy térszín feletti parkolóknak, ill. közterületen a Jegenye utca terven jelölt szakaszán kell biztosítani. A parkolóhely kialakítási kötelezettség 30%-os mértékig, közterületi engedmény 50%-os mértékig történő engedményes alkalmazását megengedi.

Az **I-X/SZ** és **I-X/Z** építési övezetekben megengedett *fő rendeltetésű épületek*: közintézmények épületei, igazgatási épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, egyéb közösségi szórakoztató

épületek, a kutatás fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, maximum bruttó 1500 m² szintterületű kiskereskedelmi célú épületek, kivéve a Bihari utca menti 50 m-es védősávon belül a zajtól védendő funkció(ka)t.
Fő rendeltetést kiegészítő épületek lehetnek: iroda, raktározás, vendéglátás, szolgáltatás
Melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop.

Az **I-X/SZ** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: szabadonálló,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%,
- térszín alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%*,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,3 m²/ m².
- maximális építménymagasság: 15,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 2000 m².
- zöldfelület legkisebb mértéke: 35%.

** kizárólag gépkocsi tároló elhelyezésének céljából létesülhet*

Telken belül egy fő- illetve vegyes rendeltetésű épület helyezhető el.

Az **I-X/Z** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%,
- térszín alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%*,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0 m²/ m².
- maximális építménymagasság: 7,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 4000 m².
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

** kizárólag gépkocsi tároló elhelyezésének céljából létesülhet*

A tömb belsejében jelölt építési helyen szabadonálló beépítési módú fő rendeltetésű épület elhelyezése is megengedett, melynek kiszolgálására kiépülő parkolók térszínen is elhelyezhetők.

Véleményezési folyamatban lévő kerületi szabályozási tervek

- Budapest X. kerület, Horog utca – Kőér utca – MÁV terület által határolt terület kerületi szabályozási terve
Generáltervező: KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.(2006. február)

Államigazgatási eljárás keretében a terv Étv. 9.§ (3) és (4) bekezdés szerinti véleményezése megtörtént. A terv jóváhagyásának feltétele jelen szabályozási terv területét is érintő (Bihari utca - Horog utca - Kőér utca által határolt terület FSZKT módosítási hatástanulmány) keretövezet-módosítás elfogadása.

A terület két ingatlana közül a lényegesen nagyobb, 38303/66 hrsz.-ú telken a MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség telephelye üzemelt. Az eredeti funkció időközben megszűnt, a csarnoképületek használaton kívül vannak, az épületek egy részét raktározásra használják. A másik ingatlan (hrsz.: 38303/65) területhasználata az övezeti előírásoknak megfelelő. A területen lévő vágányhálózat is elvesztette korábbi funkcióját. A terv készítésének célja a volt MÁV telephely területének távlati rendezése, a Horog utca új nyomvonalon történő kialakítása, a felhagyott vágányhálózat területének új funkciójú hasznosítási lehetősége.

A szabályozási terv a Horog utcát és a Horog utca menti használaton kívüli vágány területét munkahelyi keretövezetbe sorolja, az utca új nyomvonalát a jelenlegi MÁV területen javasolja kialakítani.

A javasolt keretövezet változásokat a szabályozási tervlap övezeti korrekcióként jelöli.

Az így kialakított, egységesen M keretövezetű, javasolt **M1-X/SZ** jelű építési övezet területén:

- a beépítés módja: szabadonálló,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%,
- terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 40%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 2,0 m²/ m²,
- legnagyobb építménymagasság: 15,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 2500 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

Az építési övezet területén védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, kereskedelem építményei, kutatás-fejlesztés építményei, parkolóházak, amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetben teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, illetve az ipari funkció korábbi

zavaró hatása megszűnt, önálló irodai és intézményi épületek, bemutatótermek, szolgáltató épületek, szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el.

Üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

- Budapest X. kerület, Bihari utca – Horog utca – Kőér utca által határolt terület keretövezet-átsorolási hatástanulmánya

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2011. október

Államigazgatási eljárás keretében a terv Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezése megtörtént.

Az átsorolással érintett, KL-VA besorolású vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület ma használaton kívüli. A területén található MÁV állomásépületet (Kőbánya-Hízaló) szintén nem használják. Az üzemi- és raktárépületek alulhasznosítottak, állaguk leromlott. A terület környezetében kialakult területhasználat az M munkahelyi övezeti besorolásnak megfelelő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, kereskedelem.

A terv javasolja a KL-VA vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület Horog utca menti használaton kívüli sávjának, a szomszédos tömbök keretövezeti besorolásával azonos, M keretövezetbe történő átsorolását.

Tartalmazza a Horog utca – Kőér utca – MÁV terület által határolt területre vonatkozó KSZT-ben javasolt keretövezet módosítást, a Horog utca Száva utca – Kőér utca közötti szakaszának új nyomvonalon történő kialakítását, valamint jelenlegi területének és a Horog utca menti használaton kívüli vágány területének M keretövezetbe történő átsorolását.

A keretövezet módosításának a célja: a terület átstrukturálódási folyamatának elősegítése, a vasúti területek megújulása, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága.

- Budapest X. kerület, Szállás utca – Száva utca – Horog utca által határolt terület kerületi szabályozási terve
Generáltervező: KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft. (2008. szeptember, államigazgatási eljárás alapján módosítva 2009. szeptember)

A tervezéssel érintett tömböt az ALPHARMA Gyógyszervegyészeti Kft. tulajdonában lévő két telek alkotja. Az ALPHARMA Kft. telephelyén - a gyártókapacitás átcsoportosítása miatt - a szennyvízfogadó és kezelő létesítmény bővítése vált szükségessé.

A KSZT készítésének a célja a terület rendezett kialakítására, a telephely beépítésére vonatkozó előírásrendszer meghatározása.

A terv új közterület szabályozást nem javasol, a szomszédos területre készített KSZT-ben megfogalmazott módosításokat (vasúti iparvágányok megszüntetése, Horog utca új nyomvonalra helyezése) ábrázolja.

Javasolja a két telek összevonását.

A tervezett **M-X/SZ** jelű építési övezet paraméterei:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| – a beépítés módja: | szabadonálló, |
| – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%, |
| – terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: | 40%, |
| – szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: | 2,0 m ² / m ² , |
| – legnagyobb építménymagasság: | 12,0 m, |
| – kialakítható legkisebb telekterület mérete: | 2500 m ² , |
| – zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%. |

- Budapest X. kerület Mázsa utca – Hidas köz – Jegénye utca – Bihari utca által határolt terület kerületi szabályozási terve.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft., 2008.

A KSZT készítésének célja, a terület egységes, rendezett fejlesztési lehetőségének a biztosítása. Közterület szabályozást a Bihari utca vonatkozásában javasol a terv. Az út szabályozási szélességét a tervezési terület irányába történő szélesítéssel, a szomszédos tömbre vonatkozó, jóváhagyott szabályozási tervben elfogadott szabályozást véve figyelembe, 29 m-ben határozza meg. A tömb teljes területét javasolt építési helyként jelöli.

A parkoló hiányos terület férőhely számának növelését két telek javasolt összevonása után kialakult ingatlanon, szint alatti és felszíni parkolóval, valamint önálló parkolóház építési lehetőségének biztosításával javasolja megoldani.

A javasolt **M-X/Z-Hz** építési övezet paraméterei:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| – a beépítés módja: | zárt sorú, hézagosan zárt sorú, |
| – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 55%, |
| – terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: | 45%, |
| – szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: | 1,2 m ² / m ² , |

- legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 6,0-12,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 5000 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

Az építési övezet területén a BVKSZ 46. § (29, (3) bekezdésben felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.

A tervezési területen hatályos és folyamatban lévő szabályozási tervek által meghatározott építési övezetek

Az alábbi táblázat jól tükrözi a lekövető szabályozás eredményeként mozaikszerűen meghatározott építési övezeteket a vizsgált területen:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület		Érintett tömb azonosítója
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelület		építménymagassága		
				felett	alatt			legalább	legfeljebb	
			m ²	%	%	%		m ² /telek m ²	m	
L2	-X/Z1	Z, HZ	800	65	-	20	2,7	12,5	12,5	GD_007 (TRT/X/90) 30/2006. (VI.16.)
L2	-X/Z2	Z, HZ	800	65	-	20	1,0	7,5	7,5	GD_005/02 (TRT/X/90) 30/2006. (VI.16.)
I	-X/Z	Z	4 000	50	60	20	1,0	-	7,0	GD_006 14/2011. (III.18.)
I	-X-1	Z	2 000	40	40	25	2,5	-	10,0	GD_002 (TRT/X/69) 27/2005. (V.20.)
I	-X/SZ	SZ	2 000	30	50	35	1,3	-	15,0	GD_006 14/2011. (III.18.)
IZ	-X	SZ	1 500	35	-	50	2,4	4,5	12,0	GD_015/02 (TRT/X/50) 38/2003. (IX.18.)
IZ	-X/SP	SZ	-	35	-	50	2,4	3,0	15,0	GD_015/01 (TRT/X/50) 38/2003. (IX.18.)
M	-X/Z-HZ	Z, HZ	5 000	55	45	25	1,2	6,0	12,5	GD_013 készülő KSZT szerint
M	-X/Z-01	Z	1 000	50	60	25	1,2	3,0	7,5	GD_016, GD_017, GD_018, GD_019 készülő KVSZ szerint
M	-X/O-01	O	1 000	50	60	25	1,2	4,5	7,5	KT_001 készülő KVSZ szerint
M	-X	Z, HZ, SZ	1 500	45	-	25	2,0	4,5	12,0	GD_015/02 (TRT/X/50) 38/2003. (IX.18.)

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szint-területi mutató	Az épület		Érintett tömb azonosítója
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelület		építménymagassága		
				felett	alatt			legalább	legfeljebb	
			m ²	%	%	%		m ² /telek m ²	m	
M	-X/SZ	SZ	2 500	45	40	25	2,0	-	12,0	KT_002/01 készülő KSZT szerint
M	-X/SZ	SZ	2 500	45	40	25	2,0	-	15,0	KT_002/02 készülő KSZT szerint
M	-X/V	SZ, O	2 500	45	-	25	1,0	-	7,5	GD_005/01 (TRT/X/90) 30/2006. (VI.16.)
M	-X/1	SZ	1 500	40	60	25	1,8	3,0	12,0	GD_012 (TRT/X/44) 12/2003. (III.20.)
M	-X/SZ-01	SZ	10 000	40	50	25	1,5	4,5	15,0	GD_001 készülő KVSZ szerint
M	-X/SZ-05	SZ	2 000	40	50	25	1,5	4,5	15,0	GD_014, GD_016, GD_017, GD_018, készülő KVSZ szerint

M – hatályos tervek paraméterei

M – készülő tervek javasolt paraméterei

A tervezési területtel határos, véleményezési folyamatban lévő kerületi szabályozási terv

- Budapest X. kerület Mázsa tér és környéke, Pongrácz út – Pongrácz köz – Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari utca – Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca által határolt terület kerületi szabályozási terve.
Tervező: MŰ-HELY ZRT., 2011. május

Az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti szakhatósági egyeztetésre készített dokumentáció.

A terv készítésének a célja: a terület városias átépülésének a feltételeit meghatározni a központi jelleg kiemelésével.

A szabályozási javaslat a lakóterületi és kereskedelmi fejlesztések feltételeit határozza meg, cél - a korábbi fejlesztési szándékoktól eltérően - kisebb intenzitású központ kialakítása, a Mázsa téren vegyes funkciójú épületek elhelyezése, a Bihari utcától keletre lévő tömbben a piaci funkció visszatelepítése, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, irodák létesítése lakófunkcióval együtt, a Jegenye utca menti tömbben az ismert fejlesztői szándékok szerint megvalósítható fejlesztés.

A terv közterület szabályozást csak néhány helyen javasol:

- a Mázsa utca Kőbányai úthoz csatlakozó szakaszának kiszélesítését 16 m-re;
- a Kőbányai úttól északra fekvő tömbben a Pongrácz út Kőbányai útra vezető szakaszának kiszélesítését.

Az egyes tömböket azonos építési övezetbe sorolja.

Építési helyet jelöl, kizárólag térszín alatt beépíthető területet és nem beépíthető telekrészeket. Az utcakép kialakulását határozza meg a jelölt építési vonallal. Telekalakítást – telekösszevonást, javasolt telekhatárt – a Mázsa utca, Bihari utca, Jegenye utca, Monori utca, Kőbányai út által határolt (jelen tervezési területtel határos) tömbben javasol.

Az egyes tömbökön belül, valamint a városközpont irányába kijelöli a gyalogos tengely irányadó helyét.

A VK keretövezetben meghatározott két építési övezet paraméterei azonosak, csak a szintterületi mutató értéke (3,0, ill. 3,5) különbözik. Intézményi keretövezetben javasolt építési övezet paraméterei közül a megengedett beépítettség azonos a városközponti területekével, a többi mutató alacsonyabb mértékű.

Az **VK-X/Z-1** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 70%,
- térszín alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 3,5 m²/ m².
- legkisebb építménymagasság: 12,5 m
- legnagyobb építménymagasság: 30,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 10000 m².
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

Az **VK-X/Z-2** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 70%,
- térszín alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m²/ m².
- legkisebb építménymagasság: 12,5 m
- legnagyobb építménymagasság: 30,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 10000 m².
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

A **VK-X/Z-1** és **VK-X/Z-2** jelű építési övezetek területén

- a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint lakóépületek helyezhetők el;
- az övezet területén lakások létesítése megengedett, de legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-án;
- az övezet területén legfeljebb 6000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület helyezhető el;
- kereskedelmi célú ún. „big-bokszt” és ilyen típusú csarnoképületek az övezetek területén kizárólag terepszint alatt helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok keretei között; a terepszint felett a kereskedelmi célú épületeket, épületrészeket középületszerűen kell kialakítani;
- az övezet területén új üzemanyagtöltő állomás kizárólag épületben, annak földszintjén, pinceszintjén létesíthető.

Az **I-X/Z** jelű építési övezet paraméterei:

- a beépítés módja: zárt sorú,
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 70%,
- térszín alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80%,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 2,0 m²/ m².
- legkisebb építménymagasság: 6,0 m
- legnagyobb építménymagasság: 22,0 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 5000 m².
- zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

Az **I-X/Z** jelű építési övezetek területén:

- elsősorban ellátási, igazgatási, irodai és kiskereskedelmi funkciójú épületek helyezhetők el;
- az övezet területén üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető;
- az övezet területén lakások létesítése megengedett legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-án.

Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

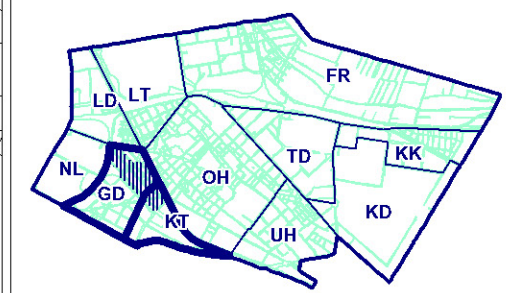
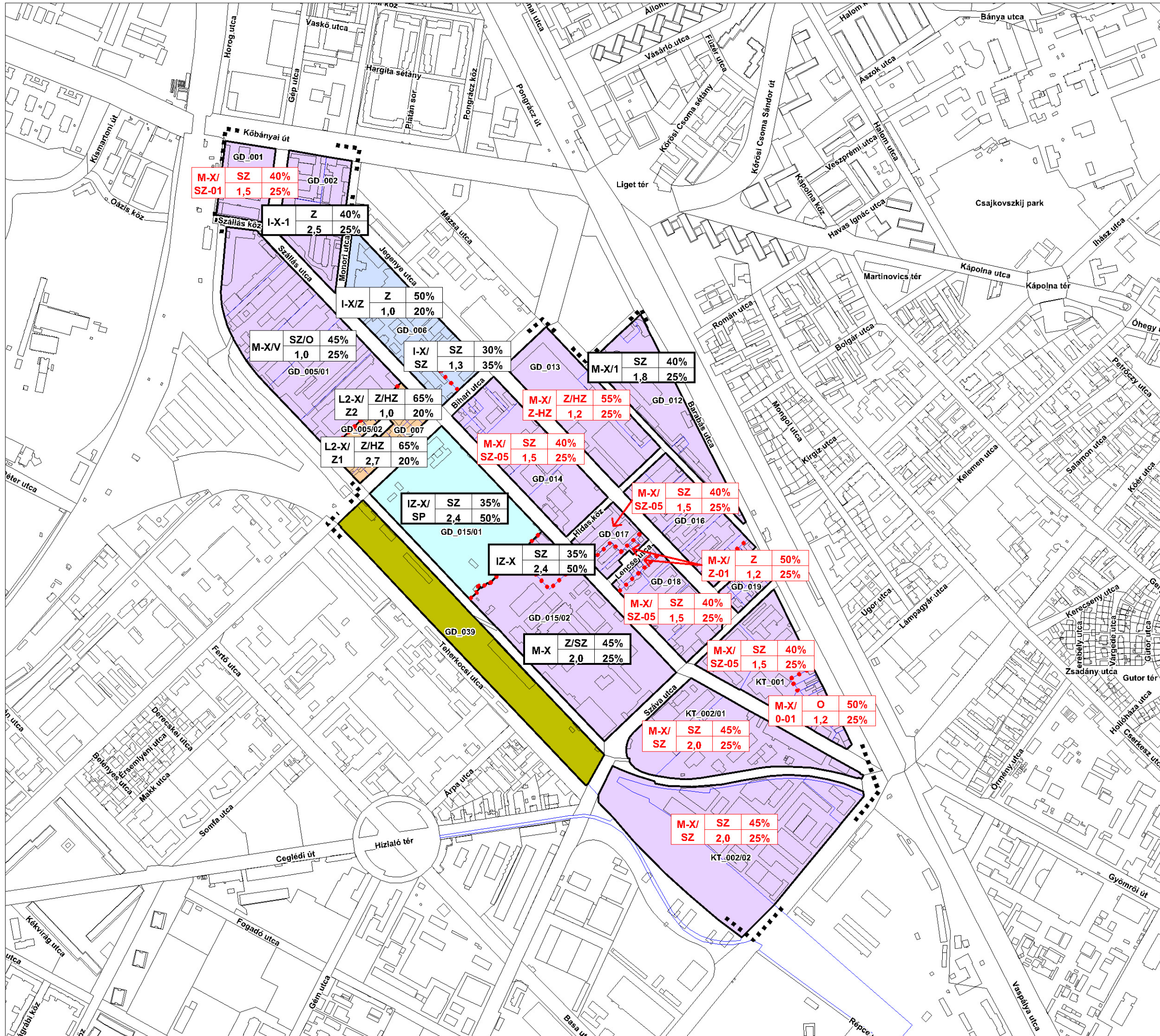


VIZSGÁLAT
Övezeti paraméterek
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

- 7 évnél régebbi szabályozási tervek építési övezeteinek paraméterei
- 7 évnél korábbi szabályozási tervek építési övezeteinek paraméterei
- Készülő szabályozási tervek építési övezeteinek paraméterei
- Tervezési terület határa

Építési övezet jele	Beépítés módja	Beépítés mértéke
	Szintter. mutató	Zöldfel. legkisebb mértéke



1.2.4. További tanulmánytervek és vizsgálatok

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégia

Budapest X. kerület Kőbánya Önkormányzata 2010-ben elfogadta a kerület középtávú városfejlesztési céljait összefogó „Integrált Városfejlesztési Stratégiáját”.

A dokumentum részletesen vizsgálja a kerület egészének társadalmi – gazdasági - környezeti helyzetét, emellett az egyes kerületrészek problémáit is meghatározza. Jelen tervezési területet is magába foglaló Gyárdűlő, valamint Kúttó kerületrészek jelen területre vonatkozó megállapításai:

Gyárdűlő

erőssége: jó közlekedési kapcsolat, jó közműellátottság,

gyengesége: balesetveszélyes a Bihari utca vasúti híd által érintett szakasza, a Kőér utca és Gyömrői út rendezetlen közlekedési viszonya, Kőbánya-Hízlaló vasúti megállóhely körüli rossz közlekedési állapotok,

lehetősége: vasút melletti hasznosítatlan területen kereskedelmi zóna építésének lehetősége,

veszélyek: kicsi befolyásolási lehetőség a nem önkormányzati tulajdonban lévő területek felhasználására vonatkozóan, számos veszélyes vegyi üzem működése, valamint a vasútvonal és a közúti forgalom zaja irodai fejlesztések számára alapvető korlátozó tényező.

Kúttó

erőssége: jó közlekedési kapcsolat,

gyengesége: sok vasúti vágány, közlekedés okozta zaj és légszennyezés, szennyezett területek,

lehetősége: Kőbánya SC fejlesztése révén, lehetőség nyílna országos sportrendezvények megtartására,

veszélyek: kihasználatlan MÁV területek – önkormányzati céloktól függetlenül – szabályozatlan hasznosítása.

A stratégia a középtávú célok (7-8 év távlat) elérésének érdekében a kerületen belül 9 akcióterületet határol le. A tervezési területet 2 akcióterület érinti: a 4. számú „A kerületközpont átfogó fejlesztése” és a 6. számú „Kúttói forgalomracionálizálás” akcióterülete.

„A kerületközpont átfogó fejlesztése” akcióterület konkrét beavatkozási pontokat, projekteket nem határoz meg a tervezési területen belül, azonban a Mázsa tér - Liget tér projekt - Origo city beavatkozási pont, amelynek a fejlesztés utáni funkciói kereskedelmi és közlekedési csomópont, nagy valószínűséggel hatást gyakorolhat a területre.

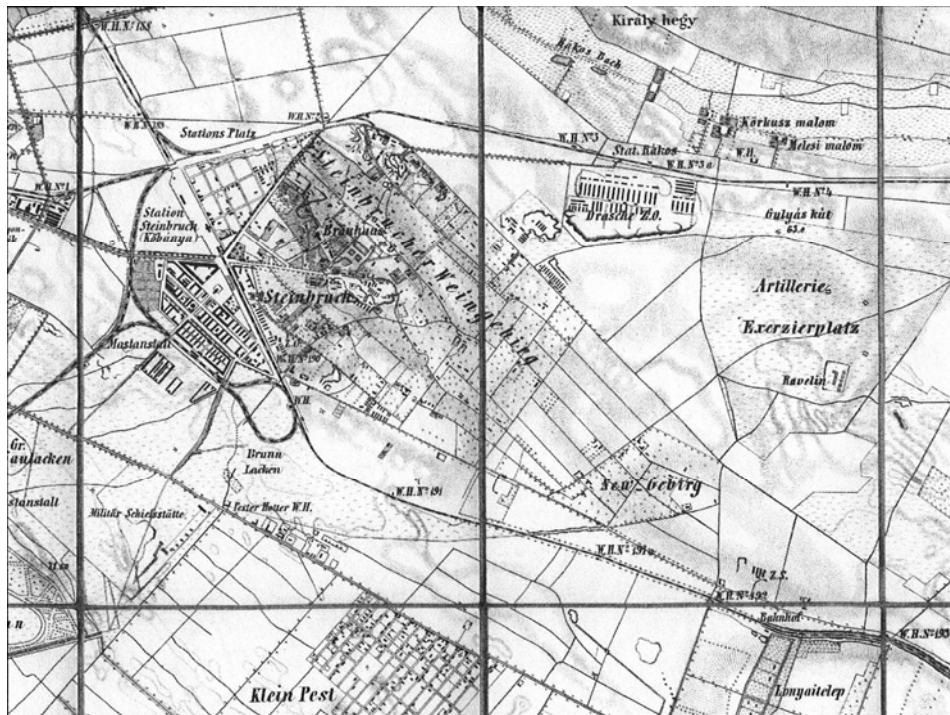
A „Kúttói forgalomracionálizálás” akcióterület legfontosabb beavatkozási pontja a Kőér utcai csomópont korszerűsítése. A közlekedési helyzet javítása érdekében a csomópont különszintű kialakítása, valamint a csomópontba érkező utak számának csökkentése került kitézésre.

1.3. Településszerkezeti összefüggések

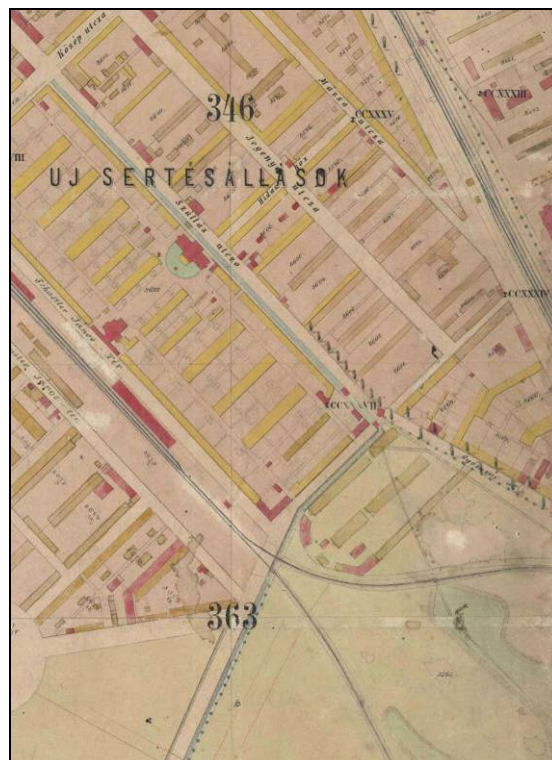
A tervezési terület X. kerület Gyárdűlő városrészének északi részén fekszik, mely az egyik legnagyobb múlttal rendelkező kerületrész.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. A kőfejtés virágkora a XIX. század második fele volt, amikor már kilenc bánya működött itt. 1890-ben, amikor a bányakészletek kimerültek és veszélyessé vált a bányászat, rendeletben tiltották meg a további munkát. A hegybe vajt üregek és pincék azonban megmaradtak és alapot szolgáltak az idetelepülő borászat és a sörfőzés számára.

A XVIII század derekán, Pesten megtiltották a sertések tartását, így a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. Ennek következtében a tervezési területen fokozatosan fejlődött a sertéskereskedelem, a legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak. Ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A Mázsa tér környékén épült sertés piac, amelyet 1861-ben adtak át egy 20 holdas területen. Fokozatosan innen látták el egész Budapest sertésfogyasztását, a környéki gazdák ide hozták hizósertéseiket eladásra. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára (Szállás utca). A sertésstenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.



Umgebung von Budapest (Budapest és környéke), 1870



Kialakult utcahálózat és sertéstelepek

Az 1847-ben megnyitott Pest-Szolnok vasútvonal, majd a következő évtizedekben kiépülő többi vonal Kőbányát a főváros legfontosabb vasúti csomópontjává tette.

Az 1867-es kiegyezés után Magyarországon hatalmas gazdasági változások következtek be. Hazánkban - az addig jobbára csak a mezőgazdasági termékeiről híres országban - sorra alakultak a gyárak, pénzintézetek, és e változások alapvetően hatottak a társadalomra is. A vasútvonalak, illetve a Gyömrői és Jászberényi út mentén terjeszkedő ipartelepek Budapest legjelentősebb egybefüggő ipari övezetévé tették Kőbányát.

A főváros első városrendezési terve Kőbányát ipari körzetnek jelölte ki, továbbá ide telepítették a közcélú, de alapvetően periférikus intézményeket is: a Hungária körút menti laktanyákat, a Kozma utcai börtönt és az Új

köztemetőt. A temetőt és egyben Kőbányát 1891-től gőzüzemű, majd két évre rá már villamos vasútvonal kapcsolta a belvárosi Kálvin térhez.

Az utolsó rendszerváltás az ipar bizonyos ágazatainak gyors összeomlását hozta: a gépgyártás gyakorlatilag megszűnt, míg a gyógyszeripar továbbra is virágzik. A munkanélküliség megugrott, a megszűnt gyárak telephelyeit és üzemcsarnokait raktározásra, kereskedelmi célra használják vagy éppen üresen állnak.

A vizsgált terület Kőbánya ipari-munkahelyi átalakuló városrészeitől eltérően ma is őrzi a XIX. közepén kialakult városszerkezeti jellemzőket. A terület struktúráját döntően befolyásolta az iparosodás idején kialakított, a területet három oldalról határoló vasúti nyomvonalak.

A tervezési terület északi határán vezet a Kőbányai út, mely a kerületközpont, valamint a szomszédos VIII. kerület irányába biztosít kapcsolatot. Másik meghatározó útja a Bihari utca, mely összvárosi jelentőségű haránt irányú útszakasz, emellett fontos tömegközlekedési korridor is. A Bihari utcára merőlegesen, a terület súlypontjában. vezetett Szállás utca a terület egyik meghatározó feltáró utcája.

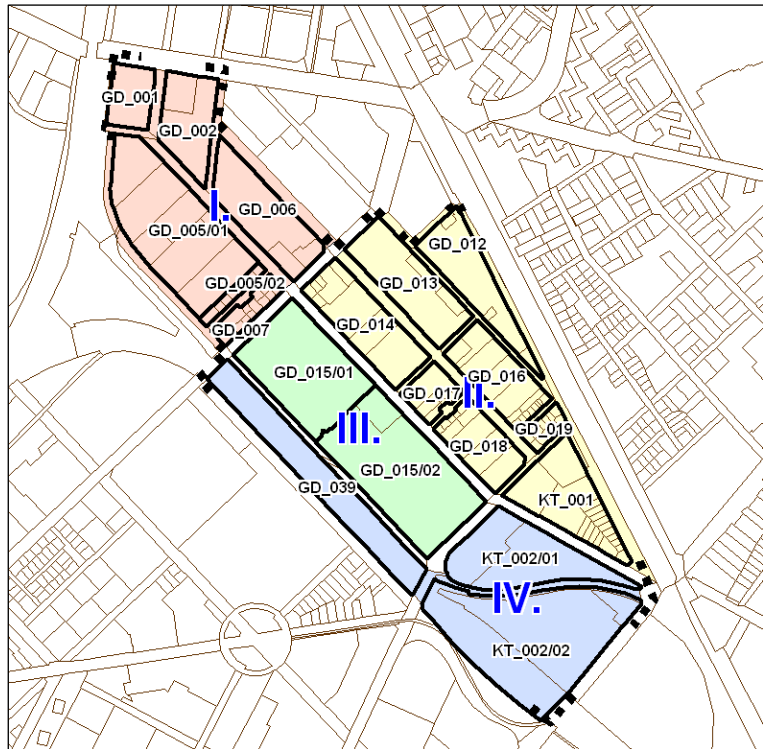
1.4. Területhasználat

Az alábbiakban a tervezési területre elvégzett tematikus vizsgálatok részterületek szerinti bontásban olvashatók. A részterületek határait elsősorban a területhasználati és övezeti besorolás szerint határoztuk meg.

I., II. részterület

A vizsgálat terület túlnyomó részén a területfelhasználási besorolásnak megfelelően a munkahelyi funkció (telephely, kereskedelmi egység) dominál, elszórtan megjelenő, intézményi és lakó funkcióval vegyesen.

A Szállás utca és a Jegenye utca mentén elsősorban import ruházati kis- és nagykereskedések (*East-Win Square hrsz.:38346; Monori Center hrsz.: 38419/2; Budapest Fashion Center hrsz.: 38434/4*), valamint alkatrész- és szerszám gép kereskedések (*Fabory Kft hrsz.: 38437/3; Fairtool Szerszám Forgalmazó Kft; Autóüveg Centrum hrsz.: 38435*) találhatóak.



Részterületek M = 1.15.000

A Bihari utcától keletre jellemzően, termelő telephelyek (*Dollium Hordógyár hrsz.:38370/2; Mikormetal fémszerkezet gyártó Kft hrsz.: 38395/3; Jeldekor reklámgyártó Kft hrsz.: 38392/1; Bábolna Bio rovarirtó gyártó Kft hrsz.: 38386*), valamint kisebb autószerelő műhelyek találhatóak. A Szállás utcában, valamint a Mázsa utcában működnek márkautó kereskedések (Toyota, Jaguar, Land Rover) is.

Lakófunkciók elsősorban a Fokos utca két oldalán, valamint a Bihari utca mentén találhatóak az övezeti besorolásnak megfelelően (GD_005/02; GD_007 tömbökben).

A II. részterületben az övezeti besorolással ellentétben a Lencse utca, a Hajlék utca, valamint a Barabás utca mentén találhatóak még összefüggő lakótelkek. Intézményi funkció a Bihari utca mentén (*Nemzeti Adó és Vámhivatal Őrzésvédelmi- és Támogató Igazgatósága, hrsz.: 38425/5*), a Száva utca és Szállás utca sarkán (*Mzg-i Szakigazgatási Hivatal Állatgyógyászati Termékek Igazgatósága, hrsz.: 38384*), továbbá a Mázsa utcában és Szállás déli részén találhatóak.

III. részterület

E területrezen található az egyetlen jelentős zöldfelületű intézményi besorolású Törekvés Sportegyesület sporttelepe. A részterület másik ingatlanán (hrs.: 38367/4) a CEVA Phylaxia oltóanyag termelő üzeme, az Alltech Hungary Kft állategészségügyi üzeme, valamint a Vám- és Pénzügyőrség szálláshelye található.

IV. részterület

A részterület Szállás utca menti tömbjében, a munkahelyi övezetnek megfelelően gyógyszergyártási, üzemi tevékenység folyik (*AXELLIA Gyógyszervegyészeti Gyár, hrsz.: 38309/2*), míg a Horog utca menti terület a korábban működő Kőbánya - Hízaló vasútállomás, valamint a MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség található. A vasúti területeken raktározási funkció, valamint műhelyek jelentek meg az utóbbi években. A vasúti vágányok közül a Horog utcához közelebbi vágányok használaton kívüliek.

1.5. Beépítés és épületállomány

A vizsgált területen az épületek jellemzően szabadon állóan helyezkednek el, sok esetben oldalhatáron állnak, helyenként zárt sorba egybeépültek. A tömbök jellemző beépítési módja többnyire megfelel a hatályos tervekben szereplő előírásoknak.

A beépítés mértéke igen változatos képet mutat, sok helyen meghaladja a megengedett határértéket, ugyanakkor vannak alulhasznosított, 10 % alatti beépítettségű telkek is.

I. részterület

Az „M”, valamint „I” keretövezetbe sorolt területek esetében a GD_001 tömb kivételével a telkek beépítési mértéke meghaladja a hatályos tervekben szereplő megengedett határértéket (pl.: hrsz.: 38435, 38434/2, 38433/1, 38425/3, 38419/2, 38421).

Az L4 keretövezetbe sorolt telkek többsége nem éri el a 800 m²-t, így figyelembe vehető a BVKSZ-ben aprótelkek esetében megengedett 35 %-os határérték. A vonatkozó szabályozási terv L4-ből L2 keretövezetbe sorolta (FSZKT módosítás nem történt!), megengedett 65%-os határértéket figyelembe vételével is számos telek túllépi a határértéket.

Az „M” és „I” keretövezetbe sorolt telkek szintterületi mutatója néhány kivétellel (pl.: hrsz.: 38421, 38425/3, 38428/4) az 1,0 m²/m²-es értéket sem éri el, így megfelelnek a hatályos tervekben szereplő megengedett határértékeknek.

A lakóterületek vonatkozásában a szintterületi mutató vegyes képet mutat. A Szállás utca, Horog utca, valamint a Bihari utca mentén található ingatlanok szintterületi mutatója 1,5-3,0 m²/m² közötti, míg a Fokos utca mentén 1,0, mely nem felel meg a hatályos tervben szereplő L2 keretövezetben megengedett 2,7 m²/m²-es határértéknek.

Az I. részterületen található „M” keretövezetbe sorolt tömbök esetében az épületek szintszáma jellemzően F, F+1 szintes, a Kőbányai út mentén található F+2, F+3 szintes beépítés. Az épületek állaga az utóbbi években végbement felújítások révén jellemzően jó-közepes, elvétve található a telkek belső udvarán rossz állapotú épület.

A Szállás utca és a Jegenye utca közti tömbben egy F+2 szintes épület kereskedelmi épület, a Bihari utca sarkán lévő F+3 szintes irodaépület, valamint a Szállás utcai F+3 szintes lakóépület kivételével, F, F+1 szintesek. Az épületek állaga a Szállás utca menti lakóépületeket leszámítva jónak mondható.

Az L4 keretövezetbe sorolt lakóterületek jellemzően F+2, F+3 szintes beépítésűek, a Fokos utca mentén található F, F+1 szintes beépítés. Az épületek állaga jellemzően közepes.

II. részterület

A munkahelyi keretövezetbe sorolt tömbök közül egy (GD_012) rendelkezik hatályos szabályozási tervvel, a részterületen belül a beépítés mértéke a véleményezési eljárásban lévő KVSZ-ben megengedett 40 %-os határértéket sok esetben meghaladja (pl.: hrsz.: 38371, 38395/1, 38391, 38384). A Lencse utca, valamint a Hajlák utca mentén 800 m²-nél kisebb lakótelkek is találhatóak, melyek jellemző beépítési mértéke 40-65 %.

A szintterületi mutató három ingatlan kivételével (hrs.: 38395/2, 38371, 38375) nem haladja meg a KVSZ-ben megengedett 1,5 m²/m²-es határértéket. A határértéket meghaladó ingatlanok esetében a különbség nagy léptékű, ugyanis a megengedett határérték 1,5-2-szeresét is eléri (pl.: sz. mut: 2,51, 3,02).

A beépítés túlnyomó része földszintes F+1 szintes, a Szállás utcában található egy F+4 szintes irodaépület (hrs.: 38371), valamint egy A+F+2 szintes lakóépület (hrs.: 38375). A Mázsa utcában található a tervezési terület egyetlen középmagas épülete, a F+8 szintes Pólus Irodaház (hrs.:38395/2).

III. részterület

A részterület két önálló telekből áll. A Bihari utca mentén helyezkedik el a Törekvés SE sporttelepe melynek beépítési mértéke 10 % alatti, így megfelel a hatályos szabályozási tervben megengedett 35 %-os határértéknek. A Szállás utca menti gyógyszeripari üzemek beépítési mértéke 32 %, mely szintén megfelel a hatályos előírásoknak. A szintterületi mutató mértéke a területen belül nem haladja meg az 1,0 m²/m²-es értéket.

A sporttelepre a földszintes beépítés a jellemző, a Szállás utca mellett található egy F+1 szintes bérlakóház. Az épületállomány jellemzően közepes állapotú, felújításra szoruló.

A gyógyszergyárak területén létesült épületek F, F+1 szintesek, emellett a technológiai igény miatt F+4 szintes épületek is találhatóak.

IV. részterület

A vizsgált terület két nagyobb üzemi területből, valamint a Kőbánya – Hizlaló vasútállomás területéből áll. Az üzemi területek közül a Szállás utcai Axellia Gyógyszeripari Gyár beépítési mértéke 33, illetve 38 %-os, mely megfelel a véleményezési eljárásban tartó szabályozási tervben meghatározott 45 %-os határértéknek. A MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség telephelye jóval intenzívebben beépített (53,6 %). Az üzemi területek szintterületi mutatója 0,4-0,6 m²/m² között mozog, mely eleget tesz a KSZT-kben meghatározott 2,0 m²/m² határértéknek.

A Kőbánya – Hizlaló vasútállomás és a Horog utca menti területsáv beépítési mértéke 8 % körüli, szintterületi mutatója 0,09 m²/m².

A részterület beépítése jellemzően földszintes, elvétve található F+2, F+4 szintes irodaépületek. Az épületállomány állaga közepes, a Kőbánya Hizlaló fogadóépülete rossz állapotú.

1.6. Telek- és tulajdonviszonyok

A vizsgált terület tulajdonviszonyai megfelelnek a területhasználatból adódó várakozásoknak. A közterületek közül a Kőbányai út, a Bihari utca és a Kőér utca hálózati szerepének megfelelően fővárosi tulajdonban, az alárendelt utcák a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.

I. részterület. A munkahelyi területek jórészt gazdasági társaságok tulajdonában vannak, ám a tömbök szélén több esetben találhatóak más tulajdonú, beékelődött ingatlanok is. A Budapest Fashion Center (hrsz.: 38434/4) magán tulajdonban van, míg a beékelődött lakóterületek (hrsz.: 38434/4, 38428/4) a kerületi önkormányzat tulajdonát képezi. A GD_002 és a GD_006 tömb munkahelyi területei társasházi tulajdonban vannak.

Az L4-es keretövezetbe sorolt lakóterületek fele magánszemélyek tulajdona, fele társasházi tulajdonban van. A Fokos utcában található Harmat Óvoda a kerületi önkormányzat tulajdonát képezi.

II. részterület. A munkahelyi területek, üzemek, telephelyek döntő többsége szintén gazdasági társaságok tulajdonában van, az I. részterülethez hasonlóan szintén megjelennek társasházi tulajdonú telephelyek (hrsz.: 38391). A munkahelyi keretövezetbe ékelődött lakóterületek közül a Szállás utcában található társasházak (hrsz.: 38375, 38369/22) társasházi tulajdonban állnak, egyébként magánszemélyek tulajdonát képezik.

Kerületi önkormányzati tulajdonú lakóterület két helyen (hrsz.: 38378, 38400/43) található a területen. A Száva utca és a Szállás utca kereszteződésénél található Mzg-i Szakigazgatási Hivatal az állami tulajdon részét képezi.

A Szállás utcában található Szállás Autószerviz alapítvány tulajdonában áll.

III. részterület. A vizsgált terület két nagyobb ingatlanból áll. A Törekvés SE sporttelepe a Magyar Államvasutak tulajdonában áll, míg a 38367/4-es hrsz.-ú telephely gazdasági társaságok tulajdonát képezi.

IV. részterület. A Szállás utca menti tömb munkahelyi területei gazdasági társaságok tulajdonában vannak, míg a vasúti terület állami tulajdonú, a 38303/66-os hrsz.-ú telephely a Magyar Államvasutak tulajdonát képezi.

A tulajdonvizsgálat a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2012. áprilisi adatai alapján készült.

Hrsz.	Terület (m2)	Tulajdonos	Művelési ág
38419/2	13 953	társasházi tulajdon	iroda, raktár, bemutató terem
38387/28	323	magánszemély	lakóház, udvar
38387/29	285	CRK Kft.	lakóház, udvar
38387/31	207	magánszemély	gazdasági épület, udvar
38387/32	582	Angström Kkt.	műhely, udvar
38387/30	240	magánszemély	beépítetlen terület
38387/24	490	magánszemély	lakóház, udvar
38387/25	447	magánszemély	lakóház, udvar
38387/26	405	magánszemély	műhely, udvar
38387/27	365	magánszemély	lakóház, udvar
38387/8	394	magánszemély	lakóház, udvar
38387/9	446	magánszemély	lakóház, udvar
38387/7	884	magánszemély	telephely
38303/65	2 909	Crown Cool Kft.	üzemi terület
38390/5	425	magánszemély	lakóház, udvar
(38388/1)	764	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38388/2	5 455	SZABÓ Öntészeti Kft. PANNON COLOR Kft.	üzemi terület
38387/11	541	magánszemély	lakóház, udvar
38387/33	7 562	Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány	telephely

Hrsz.	Terület (m2)	Tulajdonos	Művelési ág
38387/10	503	magánszemély	lakóház, udvar
(38308)	8 112	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38390/8	268	magánszemély	lakóház, udvar
38390/6	434	magánszemély	lakóház, udvar
38390/7	253	magánszemély	lakóház, udvar
38390/3	391	magánszemély	műhely, udvar
38390/4	390	magánszemély	lakóház, udvar
(38401)	14 056	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38400/45	1 013	R-VIP Kft.	üzemi terület
38390/20	811	FEMBI MAGYAR-OLASZ Kft.	lakóház, udvar
38390/19	362	magánszemély	gazdasági épület, udvar
38390/23	107	magánszemély	lakóház, udvar
38390/22	109	magánszemély	lakóház, udvar
38390/17	216	magánszemély	lakóház, udvar
38390/9	268	magánszemély	lakóház, udvar
38390/16	212	magánszemély	lakóház, udvar
(38390/24)	1 141	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38390/10	269	magánszemély	lakóház, udvar
38390/2	400	magánszemély	lakóház, udvar
38390/11	270	magánszemély	lakóház, udvar
38390/1	396	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
(38385/2)	2 335	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38386	6 170	Bábolna Környezet-biológiai Központ Kft.	telephely
38309/2	20 323	Axellia Kft.	telephely
38425/4	2 081	Magyar Állam Pénzügy Minisztérium Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnokság	telephely
38369/12	358	magánszemély	lakóház, udvar
38369/13	353	magánszemély	lakóház, udvar
(38429)	2 206	Fővárosi Önkormányzat	közterület
38369/22	542	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38369/3	537	magánszemély	üzemi terület
38428/4	2 793	X. kerületi Önkormányzat XVII. Kerületi Ingatlankezelő Kft.	lakóház, udvar
(38368)	22 329	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38367/3	43 366	Magyar Államvasutak Zrt.	sporttelep
(38366/1)	4 209	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38431/22	401	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38437/3	10 221	Fairtool Kereskedelmi Szolg. Kft Car Ker Emelőberendezés Forg. Kft INNOFLUID Automatizáló kereskedelmi és Szolg. Kft	iroda, raktár, bemutató terem

Hrsz.	Terület (m2)	Tulajdonos	Művelési ág
(38418)	3 387	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38421	4 716	társasházi tulajdon	üzemi terület
(38437/1)	2 806	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38380/1	273	magánszemély	lakóház, udvar
38380/8	326	magánszemély	lakóház, udvar
38380/2	210	magánszemély	lakóház, udvar
38380/10	167	magánszemély	lakóház, udvar
38380/9	168	magánszemély	lakóház, udvar
38378	1 083	X. kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar
38400/43	599	X. kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar
38395/3	1 508	magánszemély	üzemi terület
38380/3	217	magánszemély	lakóház, udvar
38380/12	270	magánszemély	lakóház, udvar
38380/11	327	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
(38381)	1 376	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38380/6	690	magánszemély	gazdasági épület, udvar
38395/1	22 323	Mázsa tér-88 Kft.	raktár
38395/2	1 906	Mázsa Ingatlan Kft.	iroda
(38373)	1 084	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38374	5 380	Benji Invest Kft.	telephely
38375	1 073	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
(38311)	4 560	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38372/2	8 591	Toyota Tsusho Kft.	telephely
(38385/1)	21 521	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38371	4 340	City Invest Kft.	üzemi terület
(38366/2)	4 059	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38370/1	1 217	magánszemély	telephely
38370/2	7 335	Secundus Kft.	üzemi terület
38431/23	327	magánszemély	játszótér
38431/21	403	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/24	329	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/20	603	magánszemély	lakóház, udvar
38431/30	258	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/31	254	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38425/3	21 065	társasházi tulajdon	üzemi terület
38431/3	442	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/26	441	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/4	334	magánszemély	műhely, udvar
38431/5	371	magánszemély	lakóház, udvar
38432/2	11 191	Fighter Kft.	üzemi terület

Hrsz.	Terület (m2)	Tulajdonos	Művelési ág
38431/11	768	magánszemély	lakóház, udvar
38431/9	375	magánszemély	lakóház, udvar
38431/16	1 259	X. kerületi Önkormányzat	óvoda
38431/17	332	magánszemély	gazdasági épület, udvar
38431/14	338	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/13	436	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/12	435	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38433/1	11 744	Moderatus Kft.	telephely
38435	11 154	Gina Kft.	üzemi terület
38433/2	611	X. kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar
38434/4	5 566	magánszemély	gazdasági épület, udvar
38431/6	370	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38431/7	340	magánszemély	lakóház, udvar
38431/8	376	magánszemély	lakóház, udvar
(38431/27)	2 214	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38436	8 891	Szállás 21 Kft.	üzletközpont, udvar
(38430)	3 716	Fővárosi Önkormányzat	közterület
38431/28	297	magánszemély	beépítetlen terület
38390/13	364	Diánafarm Kft.	telephely
38390/15	217	magánszemély	lakóház, udvar
38390/14	221	magánszemély	lakóház, udvar
38390/21	444	Ferro Mix Kft.	telephely
38391	4 348	társasházi tulajdon	üzemi terület
38390/12	397	társasházi tulajdon	gazdasági épület, udvar
38384	4 335	Magyar Állam (kezelő: Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal)	kutató intézet
(38398/2)	4 780	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38399/15	409	magánszemély	lakóház, udvar
38393/6	2 742	MOHA Properties Kft.	lakóház, udvar
38392/2	4 318	Ingker Kft.	gazdasági épület, udvar
38380/7	271	magánszemély	műhely, udvar
38383/3	4 297	IMMORENT 2000 Bt.	beépítetlen terület
38382	1 083	ASTROFILLIT Kft.	üzemi terület
38383/4	4 291	RADEL és HAHN Rt.	raktár
38309/1	12 091	Axellia Kft.	telephely
38400/46	19 969	magánszemély Mázsa Citi Kft.	üzemi terület
(38394)	1 068	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38393/5	1 599	MOHA Properties Kft.	lakóház, udvar
38387/23	522	magánszemély	lakóház, udvar
(38437/2)	2 045	X. kerületi Önkormányzat	közterület

Hrsz.	Terület (m2)	Tulajdonos	Művelési ág
38392/1	4 351	Start Junior Kft.	üzemi terület
38369/20	2 492	Sacarang Kft.	üzemi terület
(38303/30)	5 778	X. kerületi Önkormányzat	közterület
38303/66	35 573	Magyar Államvasutak Zrt. Dynastic Invest Kft.	telephely
38364/1	95 973	Magyar Állam Magyar Államvasutak Zrt.	közforgalmú vasút
38364/2	582	Za-Scha Kft.	közforgalmú vasút
38431/25	437	társasházi tulajdon	lakóház, udvar
38434/2	3 569	Moderatus Kft.	üzemi terület
38367/4	47 731	CEVA-PHYLAXIA Zrt. Magyar Állam	gazdasági épület, udvar
(38303/39)	7 757	Fővárosi Önkormányzat	közterület
(38365/2)	5 661	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(38365/1)	2 781	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(38403/6)	1 258	X. kerületi Önkormányzat	közterület
(38438)	25 944	Fővárosi Önkormányzat	közterület
(38414)	2 171	Fővárosi Önkormányzat	közterület
(38403/79)	1 754	X. kerületi Önkormányzat	közterület

1.7. Építészeti és városképi értékek

1.7.1. Régészeti értékek

A területre készített régészeti szakvélemény (2012. május 24., Adorjáné dr. Gyuricza Anna, sz.: 12068-4/2008) szerint: „A vizsgálat alá vont területen egyedi és általános régészeti védelmet élvező régészeti lelőhely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal lelőhely-nyilvántartása szerint nem található.

A területnek a történeti korokban rekonstruált domborzati-vízrajzi képe alapján régészeti szempontból nincs olyan része, melyre a kulturális javak védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv-ben meghatározott régészeti besorolásokat alkalmazni lehetne.

A tervezett beruházások, akár új üzemépület, akár lakóépület vagy park kialakítása, nem érint régészeti rétegeket, így a régészeti örökség elemei nem sérülnek.”

1.7.2. A természeti környezet értékei

A területen kiemelkedő természeti érték nem lelhető fel. Jelentősebb értéket képviselő növényállomány egyedül a NAV Központi Hivatalánál található. Itt az idős, beállt faállományok (Platanus hybrida, Picea Abies, Acer platanoides facsoportok) megőrzésre érdemesek. Helyi szintű zöldfelületi értéket jelentenek a közterületi fasorok.

1.7.3. Az épített környezet értékei

A tervezési területen országos rendeletben védett műemlék épület, építmény nem található.

Budapest Főváros Közgyűlésének 54/1993. (1994. II. 1.) önkormányzati rendeletével védett épület, épületegyüttes a területen nem található.

A X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendelete szerint kerületi helyi védettségű épület, építmény nincs a vizsgált területen.

Az egyeztetési folyamatban lévő KVSZ 3. melléklete – Védelmi és korlátozási területek tervlapon a Szállás utca 8-12. sz. alatti (hrs.: 38384) épület szecessziós utcafronti épületrészét (5. melléklet – Védelemre javasolt épületek, építmények) *fővárosi védelemre javasolt épületként* ábrázolja.

„A telken zárt sorúan beépült ház régi épületrészének utcahomlokzata F+1 emeletes, (a bejárati traktus F+2 szintes) több funkciójú épület. Az udvari földszintes melléképület a telek egész hosszában végignyúlik és a Jegenye utcára L alakban befordul, ahol csatlakozik egy másik földszintes épülethez. Az épületegyüttes Száva utcai épülete modern, földszintes, ill. földszint +2/3 emeletes irodaépület.

A régi épület utcai része a XX. század 20-as éveiben épült, geometrizáló szecessziós - art deco stíluskeverék, szép vakolatdíszítésekkel. A középső 3 tengelyű bejárati épületrész monumentális hangsúlyozása perspektivikus keretezésű kapu felett a cégérnek helyet adó eresztékes bélyegszerű vakolatfelülettel, valamint kétszintű nagy kanellúrával díszített pillérekkel. Az ablakok formája is hozzájárul a monumentális hangulat keltéséhez. Az épület utcafronti része szimmetrikus, 3+3+3 tengelyű, magastető. *Fővárosi védelemre javasolt épületrész*”.



Történeti értékű épületek

Kőbánya-Hízlaló vasútállomás

Az állomást 1877-ben adták át, abban az időben, amikor a magyar sertéskereskedelem az aranykorát élte. A XIX. század elején a mostani Fradi-pálya környékét jelölte ki a pesti tanács sertéstelep céljára, s ez mintegy harminc évig megfelelő volt a feladatra. De mivel az első vasúti beruházások elkerülték a városrészt, a kereskedők egy olyan területet kerestek, ahol belátható közelségben volt az új technikai csoda, a vasút. Így esett a választásuk Kőbányára, ahol a ceglédi vonal átadásával (1847) közvetlen kapcsolat létesült Pesttel.

1877-ben, amikor átadták a déli összekötő vasúti hidat, s ezzel létrejött a közvetlen vasúti kapcsolat budai és a pesti oldal között, ekkor fektették le a Ferencvárosról a sertésszállásokhoz vezető szárnyvonalat is, melynek centruma lett a Kőbánya-Hízlalónak nevezett állomás, ami azután keleti irányban rácsatlakozott a szolnoki vasútvonalra is. Eredetileg kizárólag csak teher-pályaudvari funkciót látott el, 1895-ig oly mértékű forgalmat bonyolított, hogy az itt dolgozók méltán gondolhatták, ez a világ közepe: az 1880-as években átlagosan már napi 1500 sertést vagoníroztak be itt.

Az 1895-ös sertésvész is nagyban hozzájárult az állomás és a környék visszafejlődéséhez. Később az 1910-es években a környező területeken ipartelepeket hoztak létre, ami továbbbéllette a vasutat. Az állomás akkoriban átrakó funkciót látott el.

Az állomásépületben jelenleg szükséglakások vannak kialakítva Az épület állaga rossz.

Az egykori vasútállomáshoz tartozó *őrház* és *raktárépület* is az állomásépülettel egy időben létesült, ugyanannak a kornak jellegzetes épületei. Az épületek romos állapotban vannak. Az őrházban jelenleg laknak, a több részre felosztott raktár helyiségei bérleményként működnek.



Az egykori Kőbánya-Hízlaló állomásépület



Egykori őrház

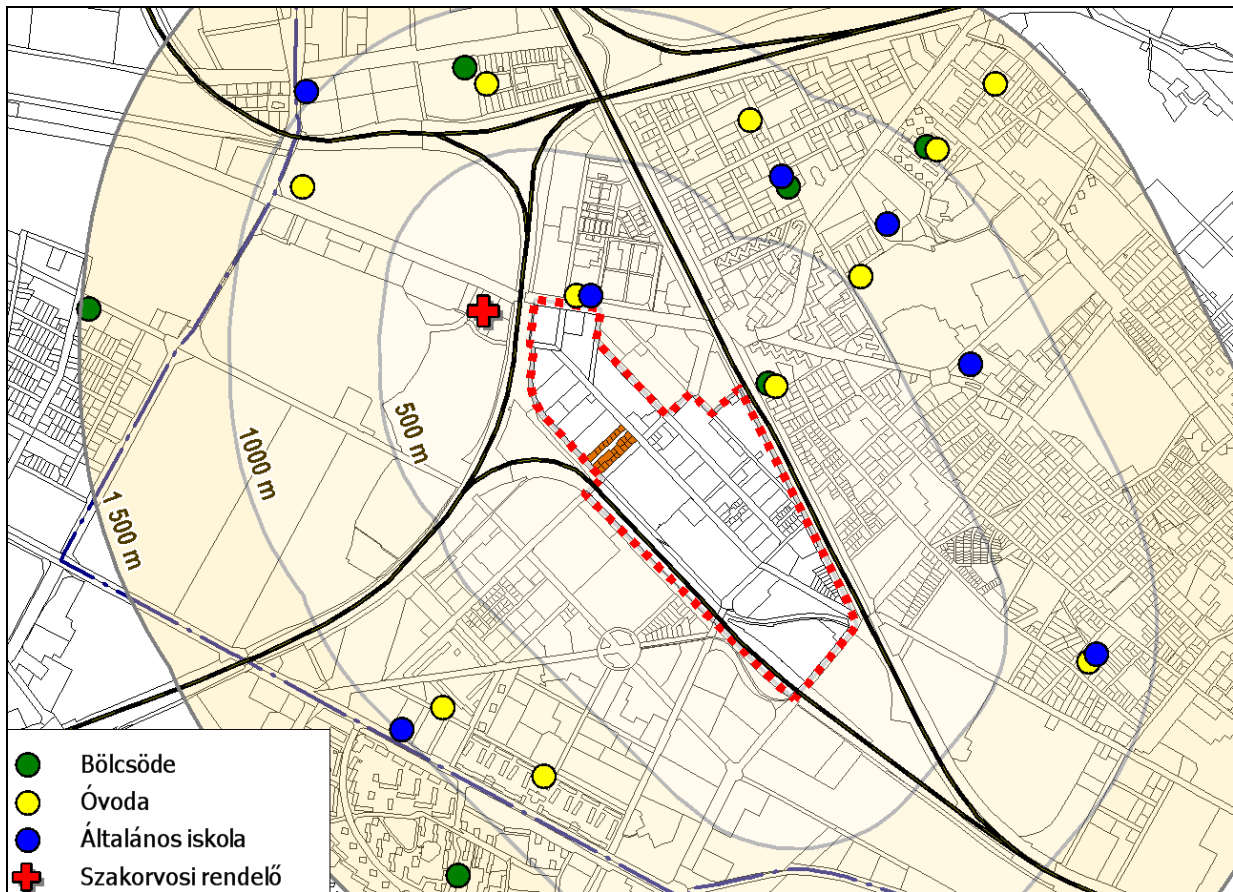
További történeti értékű épületek a sertéskereskedés idején épült szállásépületek, jelenleg társasházak:

- Horog utca 26
- Bihari utca 12/b, 12/e, 14/b, 14/c
- Szállás utca 17, 19

1.8. Intézményi háttér

A tervezési terület teljes körű vizsgálata megkívánja az önkormányzat felelősségi körébe tartozó alapvető intézmények helyzetének feltárását. Ezért megvizsgáltuk a kerületi fenntartású bölcsődék, óvodák, általános valamint az egészségügyi létesítmények elhelyezkedését, figyelembe véve, hogy azokhoz mekkora ellátási terület társítható. A tervezési terület határatól számítva 500, 1.000, 1.500 méteres körzetben található intézményeket vizsgáltuk, mivel az egyik legfontosabb tényező a lakóhelytől mért távolság: 500 m gyaloglás a napi szinten igénybevett intézmények esetében teljesen elfogadható, ám az 1.500 méternél nagyobb távolság már jelentős kényelmetlenséggel jár. Az ilyen távokat az érintettek már rendszerint gépjárművel vagy tömegközlekedéssel igyekeznek leküzdeni.

Intézményi területek térbeli elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés, 2011. december M = 1:25.000

A tervezési területen belül jelenleg 150 lakás található, a terület intézményi ellátottsága a lakónépesség tekintetében elfogadhatónak mondható, annak ellenére, hogy a területen egyetlen önkormányzati fenntartású intézmény sincs.

1500 méteres távolságban vizsgálva a környező területeket 8 db bölcsőde, 11 óvoda, és 7 általános iskola szolgálja ki a kerületközpontban, valamint a lakótelepeken élőknek. A vizsgált terület 500 méteres „vonzáskörében” 2 db óvoda, 1-1 db bölcsőde és általános iskola, valamint egy szakorvosi rendelő helyezkedik el.

A területen domináns munkahelyi területhasználat, valamint az elenyésző lakónépesség alapján nem feltételezhető, nagymértékű lakóterület-fejlesztés a későbbiekben. Az intézmények szabad kapacitásának vizsgálata tekintetében vegyes képet mutatnak. A szabad óvodai férőhelyek száma minimális, míg az iskolai kapacitás jelentős tartalékkal bír.

A tervezési terület 500 méteres vonzaskörzetében lévő intézmények kapacitási adatai:

Intézmény	Cím	Kapacitás	Létszám	Szabad kapacitás
Csillagfürt Bölcsőde	1103 Vaspálya utca, 8-10.	48	n.a.	n.a.
Csupa Csoda Óvoda	1101 Kőbányai út 38	100	96	4
Rece-fice Óvoda	1103 Vaspálya utca 8-10.	102	102	0
Szervátiusz Jenő Általános Iskola	1101 Kőbányai út 38.	448	389	59

Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés, 2011. december

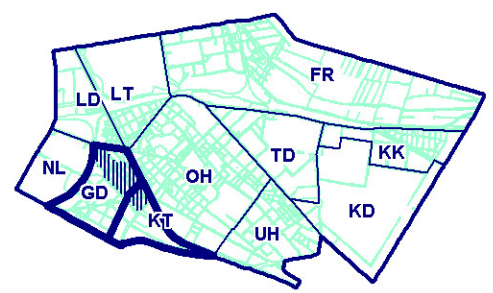
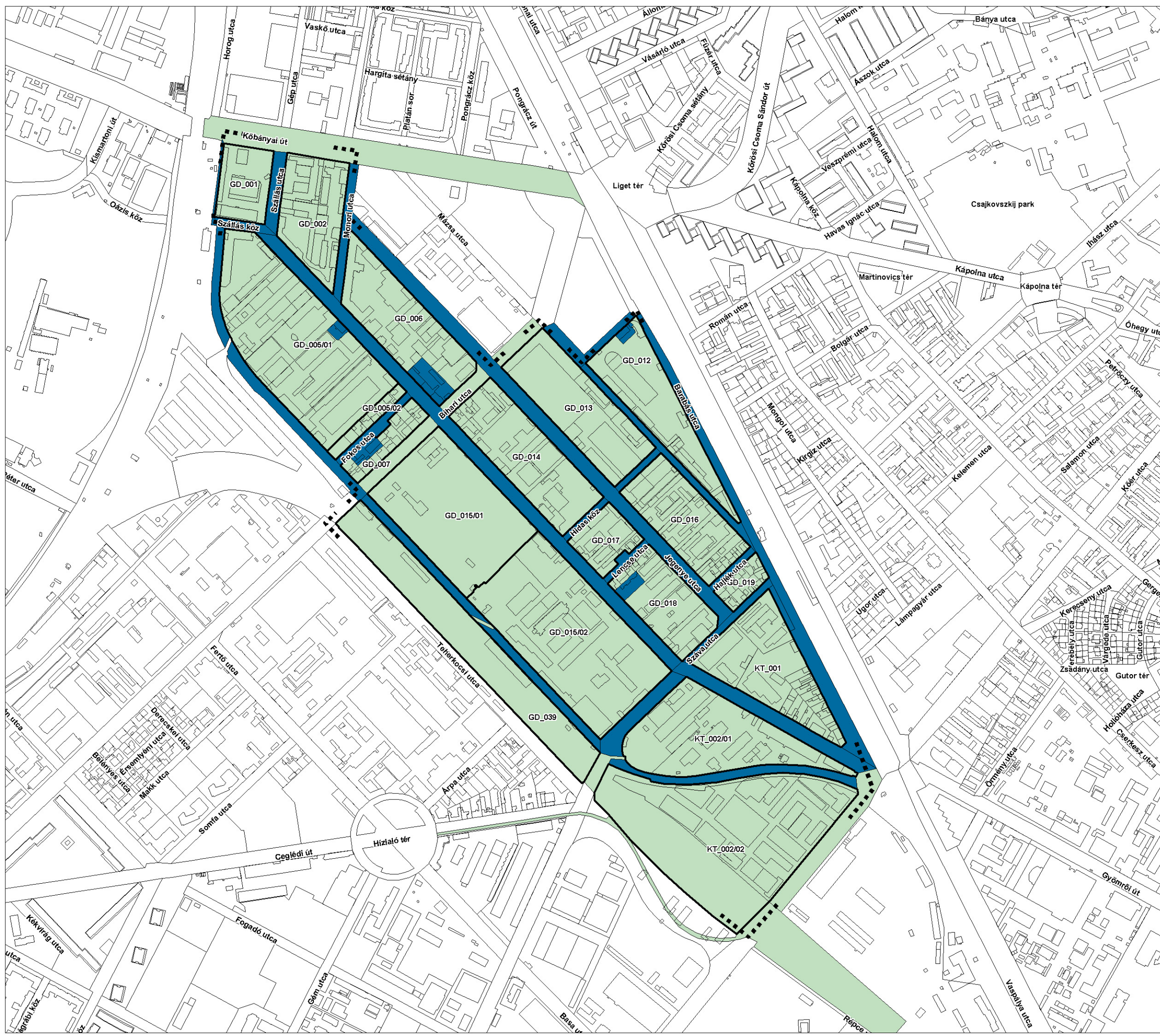
Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



VIZSGÁLAT
Tulajdonvizsgálat
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

- Önkormányzati tulajdon
- Egyéb tulajdon
- Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



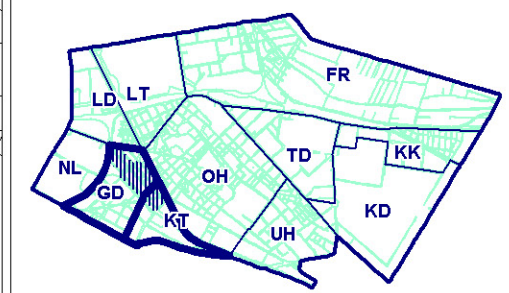
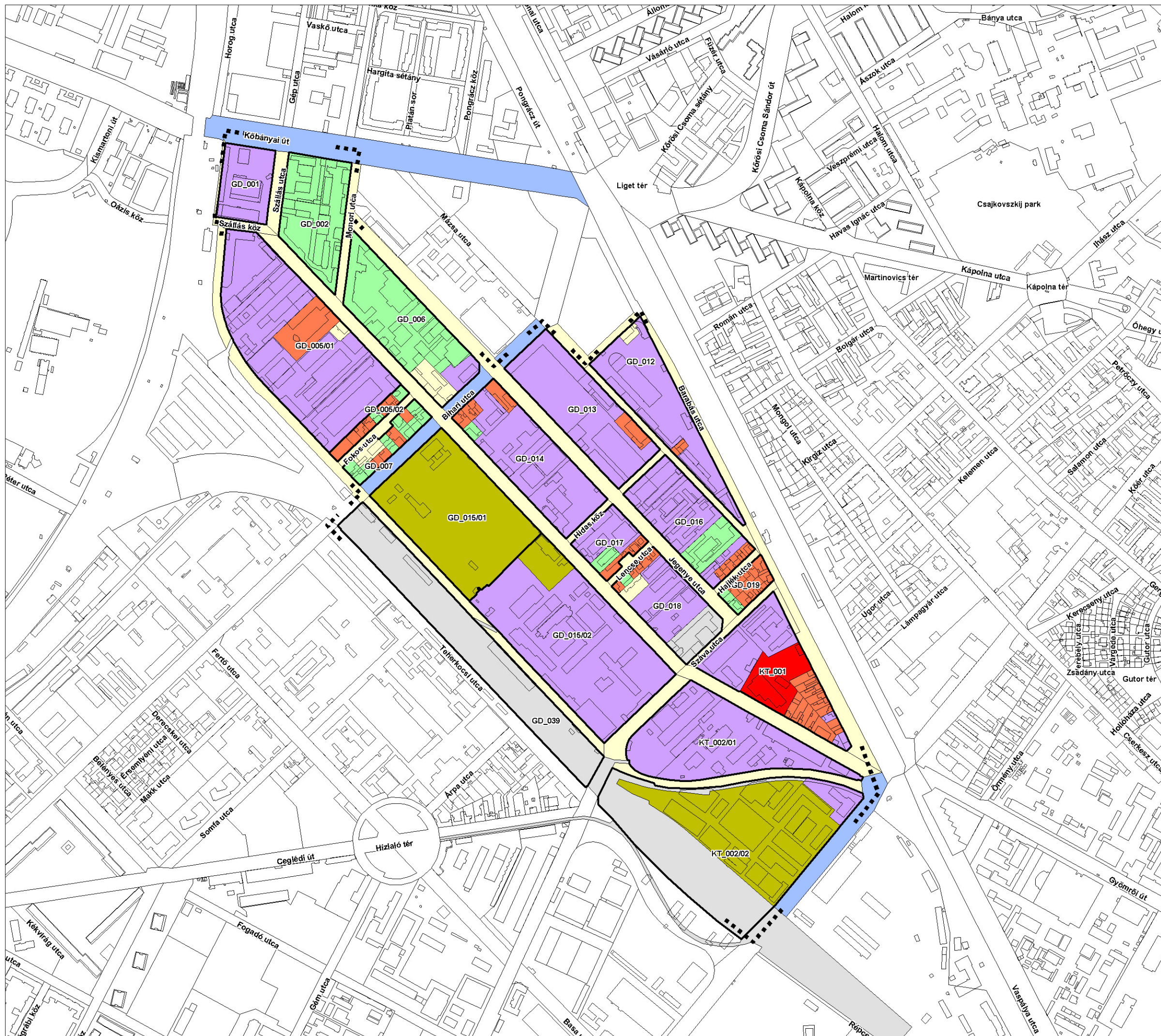
VIZSGÁLAT

Részletes tulajdonvizsgálat

M = 1:6000

Jelmagyarázat

-  Állami tulajdon
-  Fővárosi Önkormányzat tulajdona
-  X. ker. Önkormányzat tulajdona
-  Magánszemély(ek) tulajdona
-  Társasház tulajdona
-  Alapítvány tulajdona
-  Gazdasági társaság tulajdona
-  Magyar Államvasutak tulajdona
-  Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



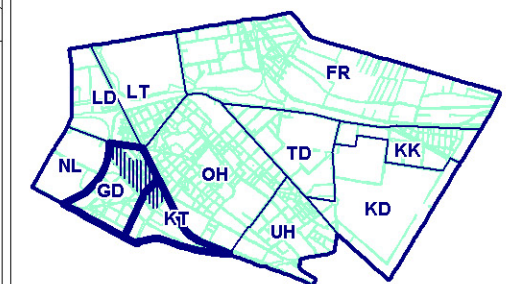
VIZSGÁLAT
Jelenlegi területhasználat
 M = 1:6000

Jelmagyarázat (%)

- Lakó
- Intézményi, iroda
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Munkahelyi
- Garázs
- Sport
- Zöld
- Vasúti terület
egyéb célú használata
- Használaton kívüli terület

Tömb értékelés

- Konfliktus
- Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



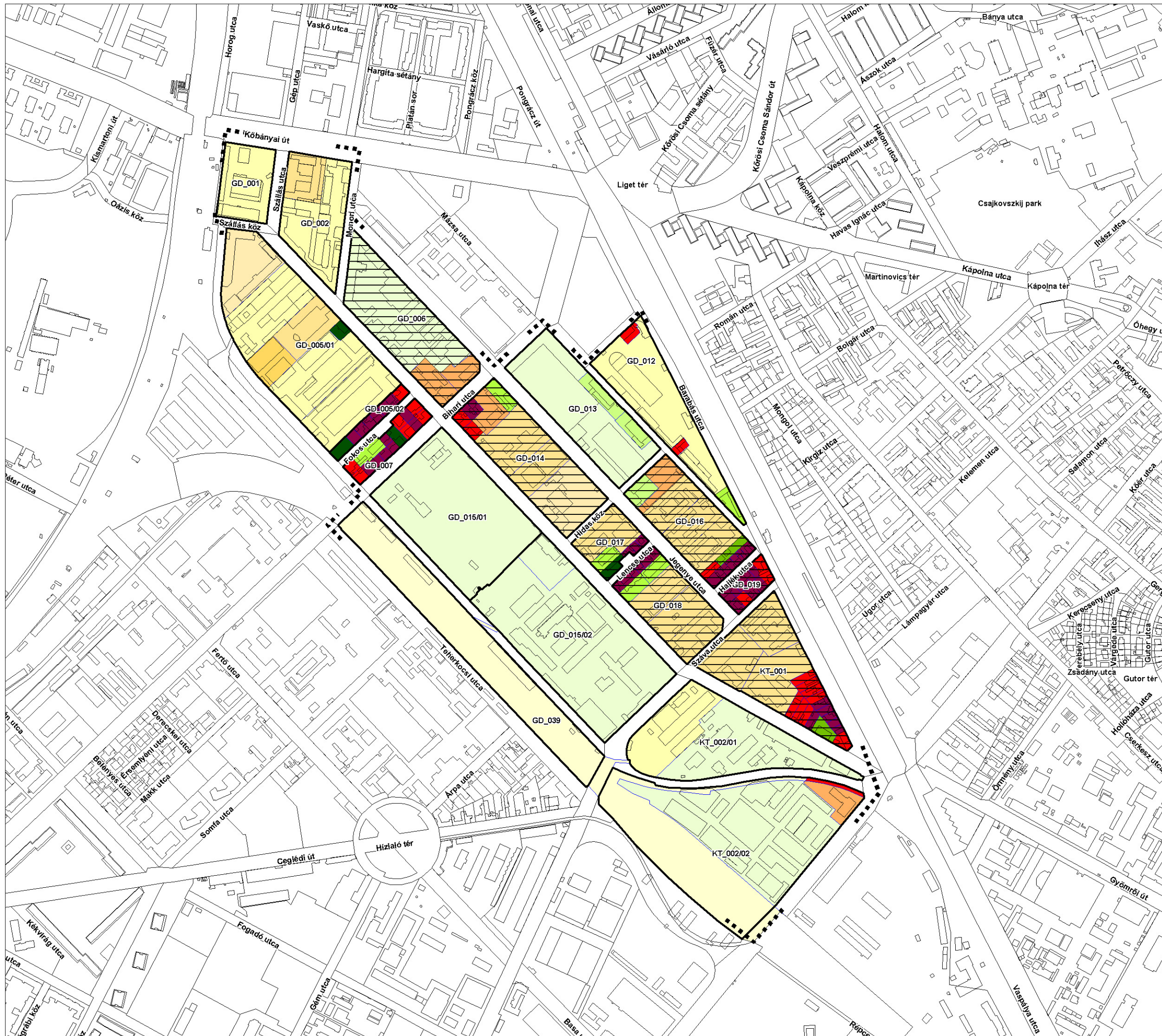
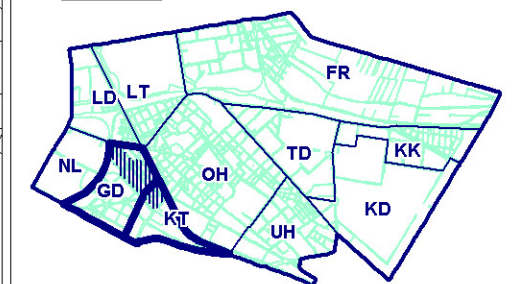
VIZSGÁLAT
Jelenlegi telekméretek
 M = 1:6000

Jelmagyarázat (m²)

	0,0 - 400,0
	400,1 - 600,0
	600,1 - 800,0
	800,1 - 1 000,0
	1 000,1 - 1 500,0
	1 500,1 - 2 000,0
	2 000,1 - 3 000,0
	3 000,1 - 4 000,0
	4 000,1 - 8 000,0
	8 000,1 - 10 000,0
	10 000,1 - 20 000,0
	20 000,1 - 50 000,0
	50 000,1 -

Tömb értékelés

	Konfliktus
	Tervezési terület határa



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

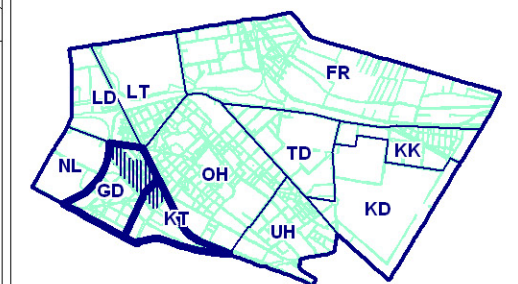
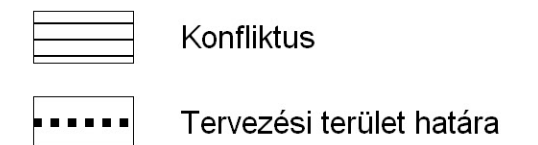


VIZSGÁLAT
A beépítés mértéke
 M = 1:6000

Jelmagyarázat (%)



Tömb értékelés



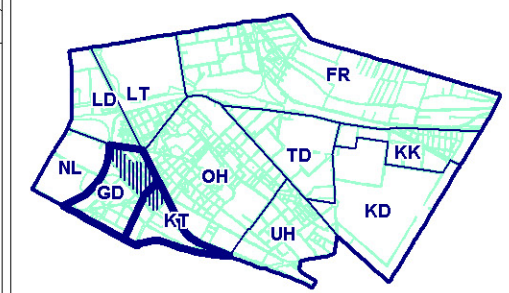
Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



VIZSGÁLAT
Szintterületi mutató
 M = 1:6000

Jelmagyarázat (m²/m²)

	0,0
	0,01 - 0,4
	0,41 - 0,7
	0,71 - 1,0
	1,01 - 2,5
	2,51 - 3,0
	3,01 - 4,0
	Tervezési terület határa











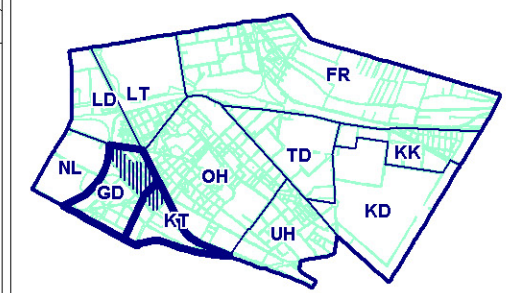
Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



VIZSGÁLAT
Szintszám vizsgálat
 M = 1:6000

Jelmagyarázat

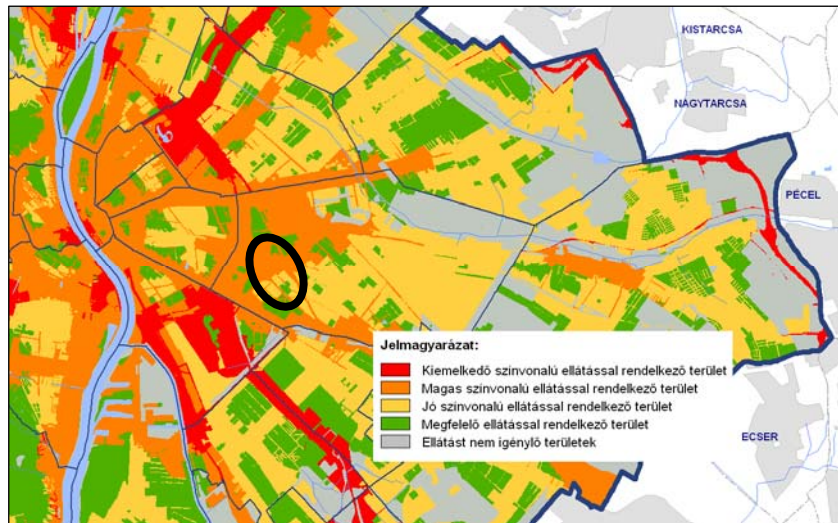
-  1,00 - 1,50
-  1,51 - 2,0
-  2,01 - 2,5
-  3,51 - 3,0
-  3,01 - 5,0
-  5,01 - 10,0
-  10,01 -
-  Tervezési terület határa



2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

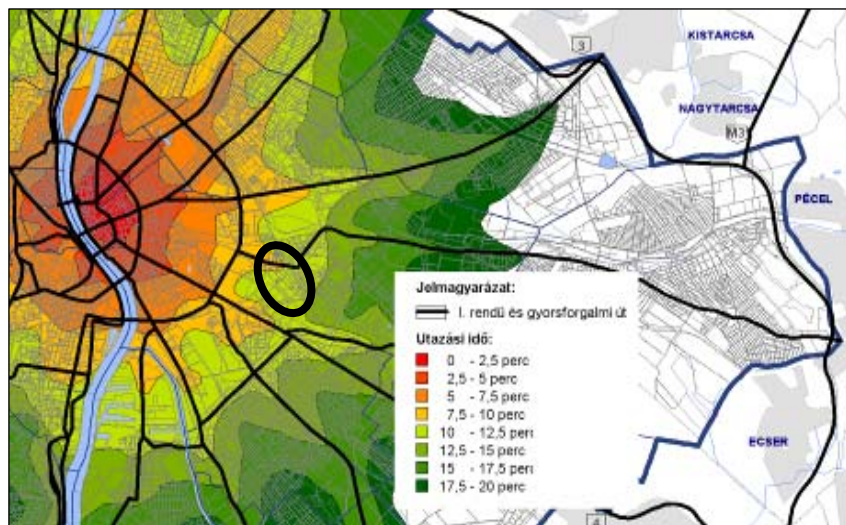
2.1. Közúti közlekedés

Budapest készülő új városfejlesztési koncepciójának (BFVK) *helyzetelemzés* munkarésze, városközlekedés fejezete a keresztmetszetek, csomópontok és a hálózati szerep figyelembevételével belül vizsgálta a fővárost és annak közúthálózatát. A tervben a Kőbányai út és a Kőér utca közötti, vasúti vonalak közé ékelődő tervezési terület *magas színvonalú ellátással rendelkező terület*:



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A helyzetelemzés az úthálózat sugárirányú elemein elérhető eljutási időket is tartalmazza (a teljesítőképességet meg nem haladó forgalomterhelés esetén). A mellékelt ábra a városközpontokhoz képest elérhető eljutási időket mutatja az izokronon vonalak segítségével.



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A vizsgált terület főúthálózata

Az X. kerületet érintő I. rendű főúthálózat (melynek a Településszerkezeti terv ún. Országos jelentőségű főúthálózati elemeit kell lefednie távlatban) a kerület peremén a Kerepesi út és az Üllői út, illetve a közép tengelyén, a Kőbányai út - Jászberényi út nyomvonalon alakult ki. A Kőbányai út a vizsgált terület északi határán helyezkedik el. Az útvonal a 31. sz. országos főúthoz kapcsolódik. A belváros felé kapcsolatot biztosít a Hungária körúton, az Árpád hídon és a Rákóczi hídon keresztül Budával, a városhatár felé pedig az M0 gyűrűvel.

Az I. rendű főút hálózati szerepet betöltő Kőbányai út a vizsgált szakaszon 2x2 forgalmi sáv keresztmetszetű útpályával rendelkezik, a közterület északi oldalán villamos pálya és kerékpár út húzódik. Forgalomterhelése – a tehergépjármű forgalommal együttesen – eléri a 22.000 E/nap/2i értéket.

A Kőbányai út és a MÁV vonalak külön szintben kereszteződnek.

A II. rendű főutak a Bihari utca és a Kőér utca. A Bihari utca 2x1 sávós között az Üllői út és a Kőbányai út között. A tervezési területen lévő, vizsgált szakaszon az út dél-keleti oldalán oldalfekvésben húzódó villamos pályával rendelkezik, a MÁV vonalat külön szintben keresztezi.

A Kőér utca a vizsgált terület déli határoló útja, 2x1 forgalmi sáv széles. Az út a Ferencváros – Ceglédi vasútvonal összekötő pályáját külön szintben, a Budapest – Ceglédi vasútvonalat pedig szintben keresztezi.

A vizsgált terület belső kiszolgálóút hálózata:

A területet hosszirányban feltáró utak közül a Szállás utca a legjelentősebb, a további utcák a Mázsa utca, Jegenye utca, Horog utca, Monori utca, Barabás utca. A vizsgált területen belüli keresztirányú kiszolgáló utcák: a Száva utca Fokos utca, Hidas utca, Lencse utca, Hajlék utca. A Száva utca, a Barabás utcától az Üllői útig tartó út, MÁV vonal külön szintben keresztezi.

Az utak jelenlegi keresztmetszeti elrendezését a mellékelt rajzok ábrázolják.

Teherforgalmi kapcsolatok

Budapest egységes teherforgalmi stratégiájának megfelelően a X. kerület teljes belső területe az ún. Kelet-pesti övezetbe tartozik, melynek úthálózatán 12 t-ás súlykorlátozás van érvényben. A zóna északi határán lévő Kerepesi út, és a nyugati határon lévő Hungária krt. nem része az övezetnek.

A Kőbányai út, Száva utca teherforgalom számára ajánlott, engedéllyel igénybe vehető útvonal. A Kőér utca a célforgalom számára nyitott, behajtási engedély nélkül igénybe vehető útvonal (Gyömrői út - Kőér utca - Basa utca). A vizsgált területen több jelentős gazdasági (ipari, logisztika), kereskedelmi terület van.

Forgalmi rend, forgalomszabályozás

A területen belül jellemzően munkahelyi funkcióval rendelkező területek, telephelyek, illetve viszonylag kisebb kiterjedésű, nem intenzív beépítésű lakóterületek helyezkednek el. A Bihari utca – Szállás utca – Horog utca által határolt telken sportpálya található.

A területéhez kapcsolódó főutak jellemző személygépjármű forgalmi adatai:

	Napi forgalom (E/nap/irány)	Csúcsóra forgalom (E/h/2 irány)
Kőbányai út	22.000	2.200
Bihari utca	10.000	1.000
Kőér utca	15.000	1.500

A Közlekedés Kft. 2007.- ben készített forgalmi vizsgálatot a területre. A felmérés során nyert információk feldolgozásával megállapítható, hogy a térség napi gépjárműforgalma a terület nagy kiterjedése és a telephelyek nagy száma ellenére sem jelentős.

A területen belül jellemző forgalmi adatok és összetétele:

- Napi forgalom: szgk. 507 db
3,5t tehergépkocsi 180 db
nehéz és pótkocsis tgg. 34 db
- Csúcsórai forgalom: szgk. ~140 db
3,5t tehergépkocsi ~50 db
nehéz és pótkocsis tgg. ~10 db
- Legforgalmasabb időszak: 9-11 óra között
- Jellemző útvonalak: Kőbányai út
Bihari utca
Kőér utca

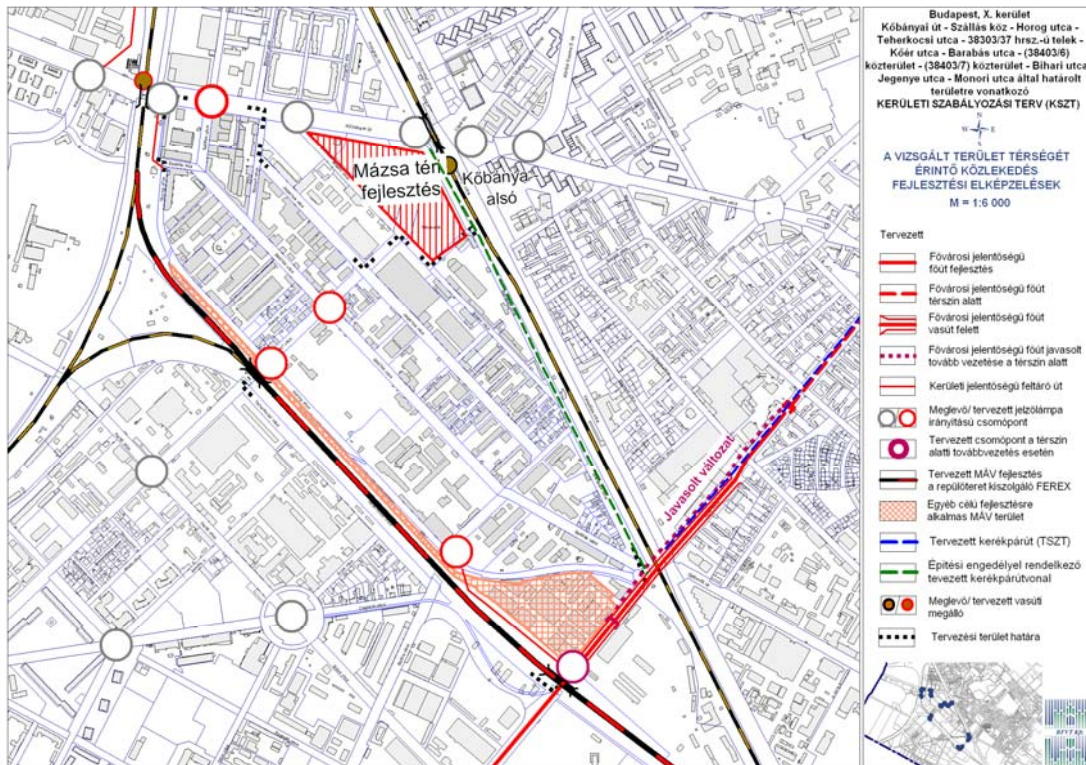
A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a terület mintegy 700 járművet (1000 E járművet) jelentő napi forgalmából a kb. 200 jármű csúcsórai forgalom komoly részesedést jelent, de figyelembe véve a többirányú megközelítés lehetőségét is nem jelentős tényező a határoló útvonalak átmenő forgalmához viszonyítva.

A 2012.- ben a Kőbányai út Mázsa utca – Horog utca közötti szakasz forgalmi rendjének a felülvizsgálata készült el. Összehasonlítva a két terv forgalom felvételi adatait (Kőbányai út 2459E/h) a különbségek nem jelentősek, a forgalmi méretezés szempontjából nem mértékadóak. A terv célja a kijelölt szakaszra jelzőlámpás összehangolás a Kőbányai

útra, továbbá a Kőbányai út - Szállás utca, valamint a Szállás utca – Bihari utcai csomópontok biztonsága és a kapacitás bővítése.

Főúthálózat és a forgalomtechnikai fejlesztési tervek

A vizsgált terület úthálózata kialakult, a legjelentősebb fejlesztés a Kőér utca nyomvonalát érintő Körvasút menti körút kiépítése, mely fővárosi jelentőségű útként egész Budapest közlekedésére hatással lesz.



A közlekedésfejlesztési elképzelések egyes elemei:

- A Körvasút menti körút a fejlesztési tervekben, a Gitár utca, Kőér utca nyomvonalon, a Sörgyár utca – Gergely utca között mélyvezetésben, majd a Budapest-Ceglédi vasút felett javasolja kiépíteni. A vasút feletti vonalvezetés nem szerencsés, magas vezetés jelentős hosszon nagy helyigénnyel kiépíthető műtárgy, a közterület csak bontás árán bővíthető, a keresztirányú utcákat elzárja. Javasoljuk a mélyvezetésű szakasz vasút alatti továbbvezetését, így a Körvasút menti körút magassági vonalvezetése kedvezőbb, a keresztező utak áthaladása, ill. a Körvasúttal létesítendő csomópontok kiépítésének lehetősége biztosított.
- A Bihari utca nyomvonalának bővítése, kiépítésének korszerűsítése időszerű feladat.
- Szükséges tervezett csomópont-fejlesztések.
- MÁV fejlesztés helyigény.

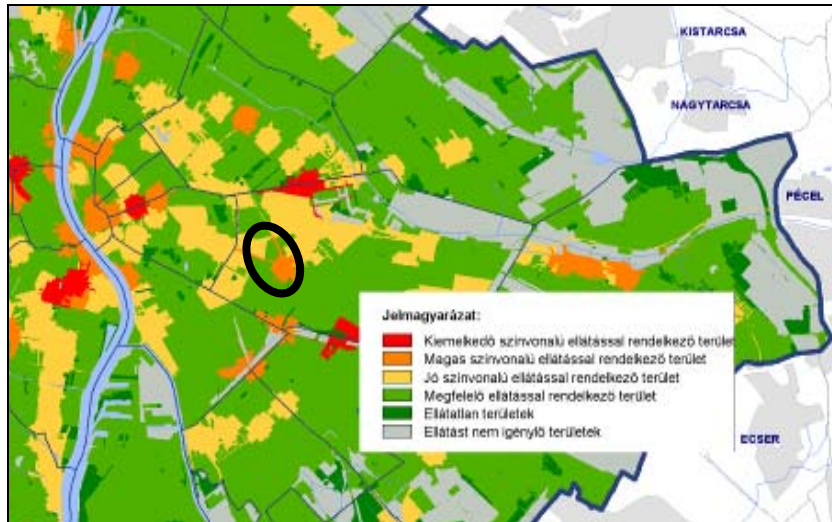
A vizsgált területre több részletes forgalmi vizsgálat és döntés-előkészítő tanulmányterv (pl. Közlekedés Kft. 2007, 2010) készült, melyek javaslatait a további tervezés során figyelembe vesszük.

2.2. Közösségi közlekedés

Budapest új városfejlesztési koncepciójának helyzetelemzés munkarésze a közlekedési fejezeten belül részletesen vizsgálta a fővárosi tömegközlekedési hálózatot:

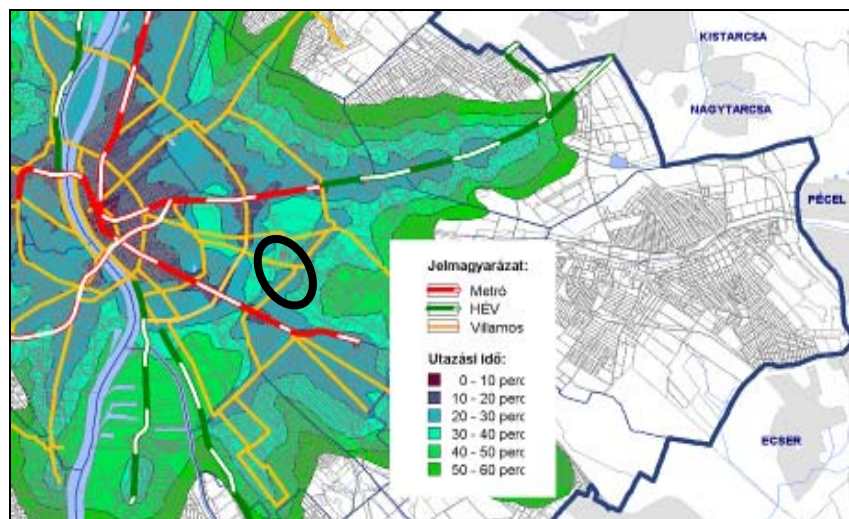
- az üzemág és hálózati kapcsolatait
- a biztosított kapacitást
- és a kapcsolati irányok figyelembe vételével.

A fentiek alapján meghatározásra került az egyes területfelhasználási egységek területének ún. közforgalmú közlekedési potenciálja, melyet a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében az alábbi ábra szemléltet:



Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011. december

A helyzetelemzés munkarész a közforgalmú közlekedési potenciál mellett vizsgálta a kötöttpályás hálózat sugárirányú elemein adódó eljutási időket. Az alábbi ábrán, a városközpontához képest elérhető eljutási időket mutatják az izokron vonalak a vizsgált terület és a kapcsolódó térség esetében.

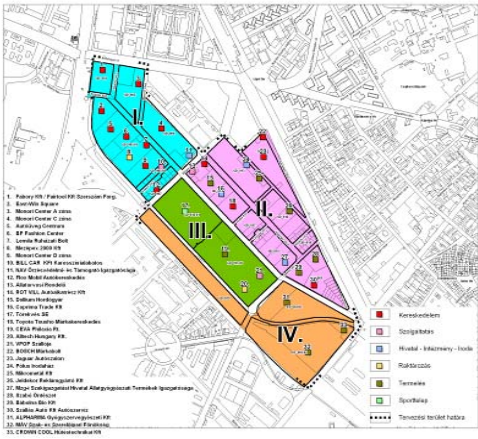


Forrás: Budapest új városfejlesztési koncepciója, helyzetelemzés 2011.

A vizsgált terület tömegközlekedési kapcsolatát elsősorban a kötöttpályás viszonylatok biztosítják. Nevezetesen a Kőbányai úton (28-as, 62-es) és a Bihari utcaon közlekedő (3-as, 62A) villamosok. A busz viszonylatok közül a (9, 109, 217E) érinti a terület, melynek egy megállója van a Kőbányai úton. A Liget téri buszpályaudvar a terület 60%-áról 500 m-es gyaloglási távolságon belül elérhető.

2.3. Parkolás

A vizsgált terület a használat szerint négy jól elkülöníthető területegységre tagolható, melynek a felosztását és a hozzá tartozó parkolási helyzetet az alábbi ábra és táblázat tartalmazza:

Tömbfelosztás a parkolási helyzet elemzéséhez	Terület száma	Beépítés jellege	Parkolási helyzet
 <p>The map shows a site divided into four zones: I (blue), II (purple), III (green), and IV (orange). A legend identifies symbols for residential buildings, shops, and other structures. A list of addresses is provided on the left side of the map.</p>	I.	Jelentős mértékben kereskedelem és raktározás a jellemző. A tömb déli részén lakó funkció is fellelhető (151 db), szolgáltatással.	A parkolás telken belül biztosított. A határoló utak mentén nincs parkolás. Kivétel a Fokos utcában párhuzamosan parkolnak.
	II.	A tömb elsősorban munkahelyi terület a hozzá tartozó raktár és irodai funkcióval. A tömbben helyenként lakó funkció is fellelhető	A parkolás telken belül nagyrészt biztosított. Közterületen a Jegenyé utcában van kiépített parkoló
	III.	A tömb északi harmada sportterület (Törekvés SE) A déli területen munkahelyi terület, lakó funkció is fellelhető	A parkolás telken belül biztosított.
	IV.	A terület az egyéb hasznosítású volt MÁV terület, jellemzően üzemi terület	A parkolás telken belül biztosított.

A Közlekedés Kft. részletes forgalmi vizsgálata szerint a területen a parkolás jellemzően telken belül megoldott, a belső kiszolgáló utakon a közterületi parkolás nem tiltott.

A területen előforduló parkolási konfliktusokat a problématerékpen ábrázoltuk.

2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált terület térségében az úthálózat mentén nagyrészt jól kiépített kétoldali járdák vannak.

A kerület területén összefüggő kerékpáros hálózat még nem alakult ki, azonban folyamatosan növekszik a hossza. A Kőbányai út mellett az útpálya északi oldalán, és a Kőér utca déli oldalán önálló kerékpárút található.

A meglévő kerékpár úthálózati elemek a Közúthálózati vizsgálat tervlapon kerülnek bemutatásra.

A vizsgált terület határán a Barabás utca mentén tervezett kerékpárút építési engedéllyel rendelkezik.

A vizsgált területen több jelentős gazdasági (ipari, logisztika), kereskedelmi terület helyezkedik el, ezek nem rendelkeznek jelentős gyalogos forgalommal.

2.5. Vasúti közlekedés

A X. kerületben lévő négy vasútvonal közül a vizsgált területet a Ferencváros-Cegléd vonal összekötő pályája, valamint a Budapest-Cegléd vonal érinti. A Ferencváros-Ceglédi vonal összekötő pályája jelenleg használaton kívül áll, rendezetlen, helyenként a sínek is hiányoznak. A személyközlekedést a területhez legközelebb elhelyezkedő Kőbánya-alsó vasútállomás szolgálja, forgalma 2.600 utas/nap.



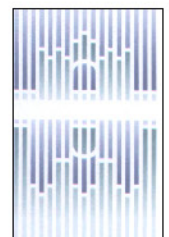
Budapest, X. kerület
Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
Jegenye utca - Monori utca által határolt
területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

JELENLEGI ÚTHÁLÓZAT

M=1:25 000

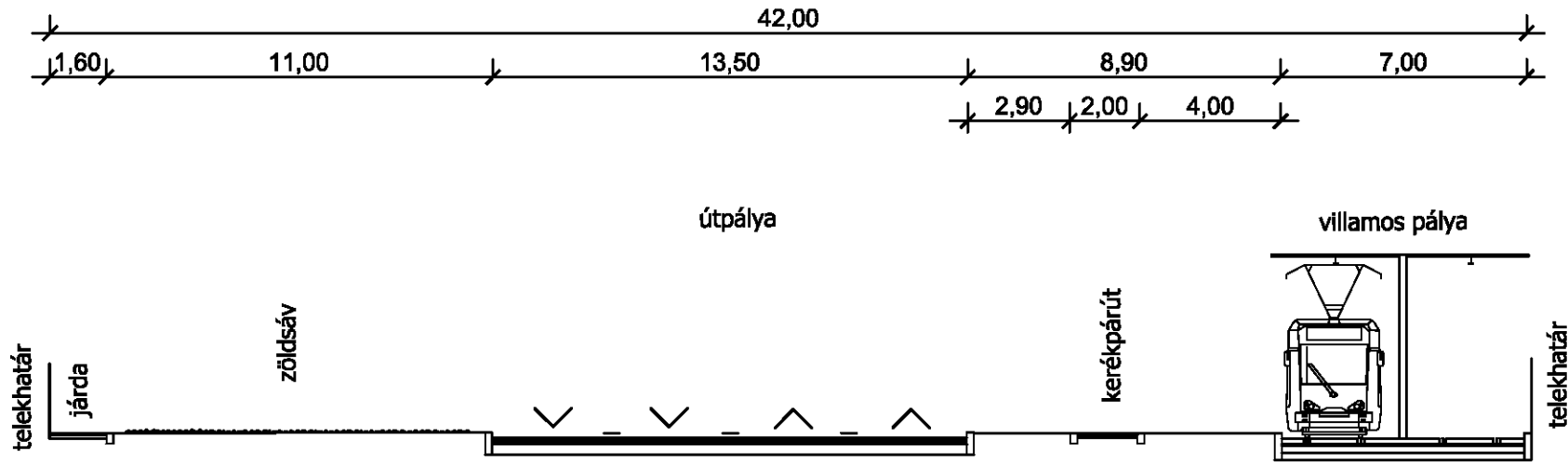
JELMAGYARÁZAT:

-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Lakóutca
-  Kerékpárút
-  Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont
-  Fontosabb szintbeni csomópont
-  Szintbeni vasúti átkelés
-  Közforgalmú vasútvonal
-  Különszintű vagy részben különszintű csomópont
-  Vizsgált terület

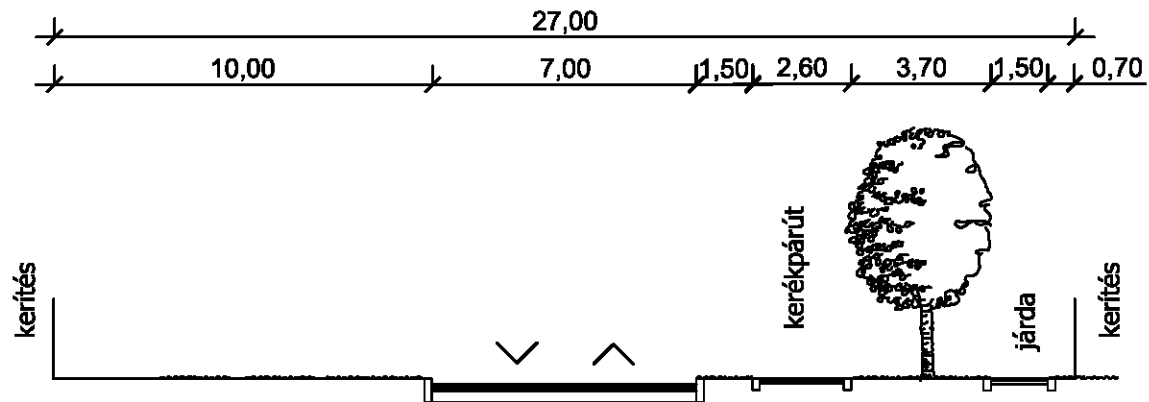


Keresztszelvények

1 - 1
Köbányai út
Jelenlegi keresztmetszet



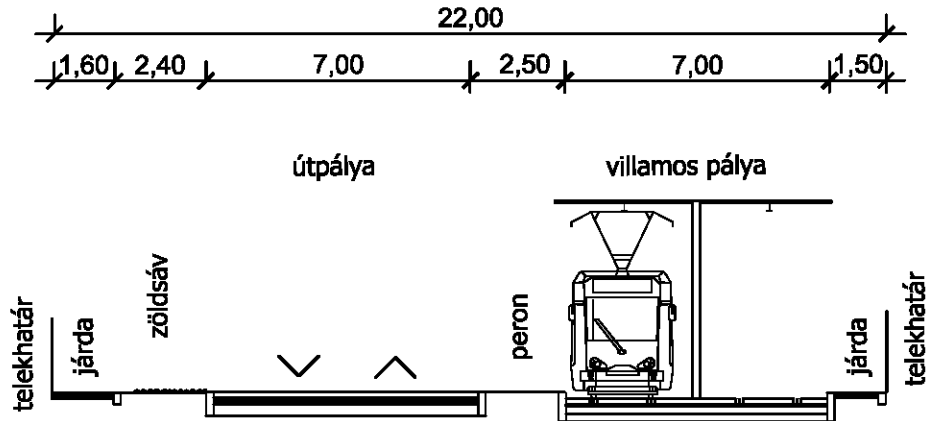
2 - 2
Kőér utca
Jelenlegi keresztmetszet



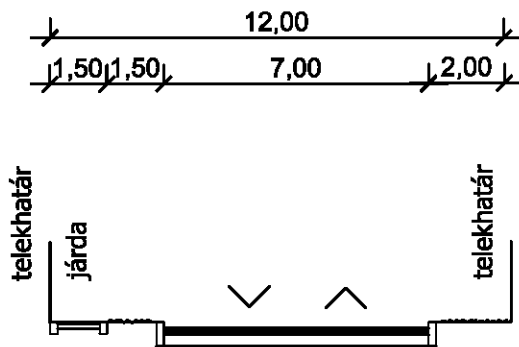
M=1:200

Keresztszelvények

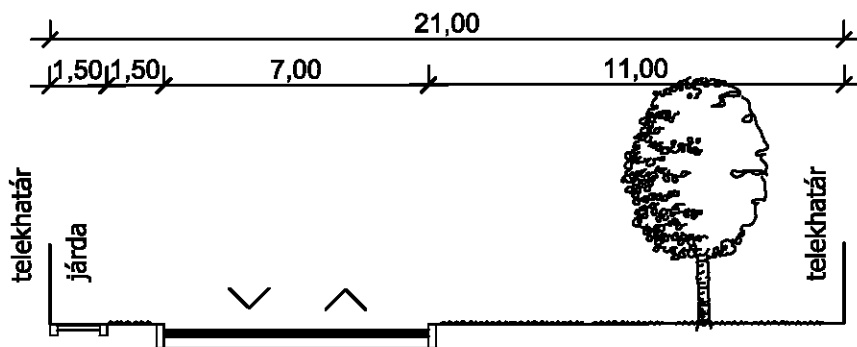
3 - 3
Bihari út
Jelenlegi keresztmetszet



4 - 4
Száva utca
Jelenlegi keresztmetszet

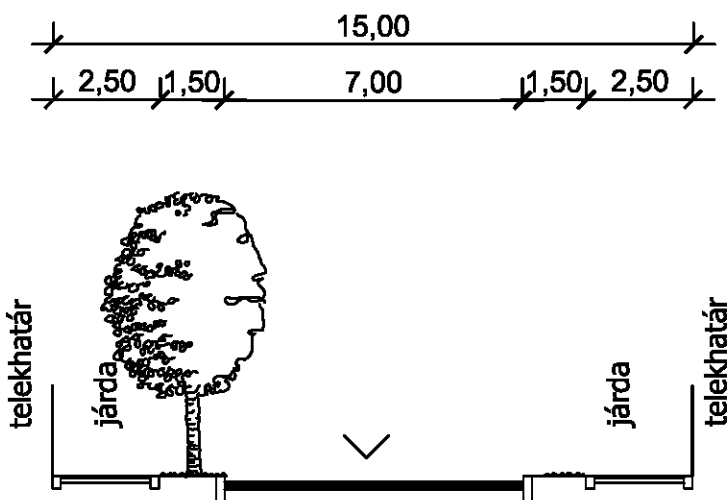


5 - 5
Száva utca
Jelenlegi keresztmetszet

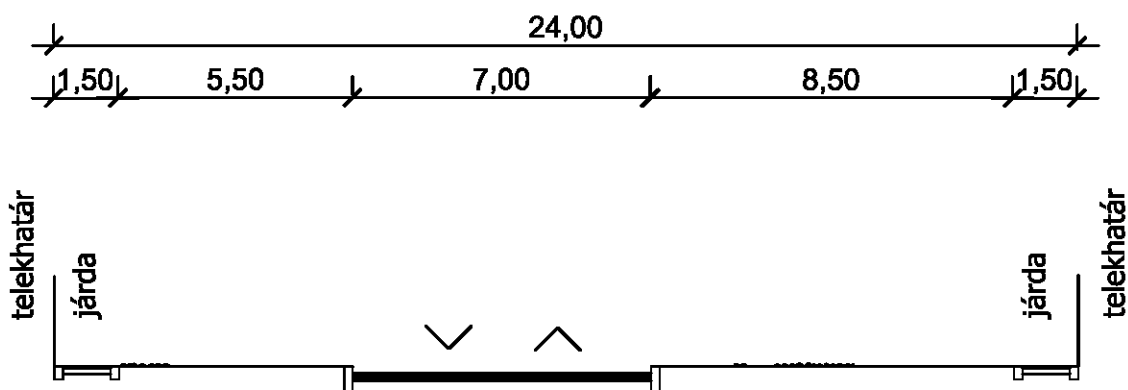


Keresztszelvények

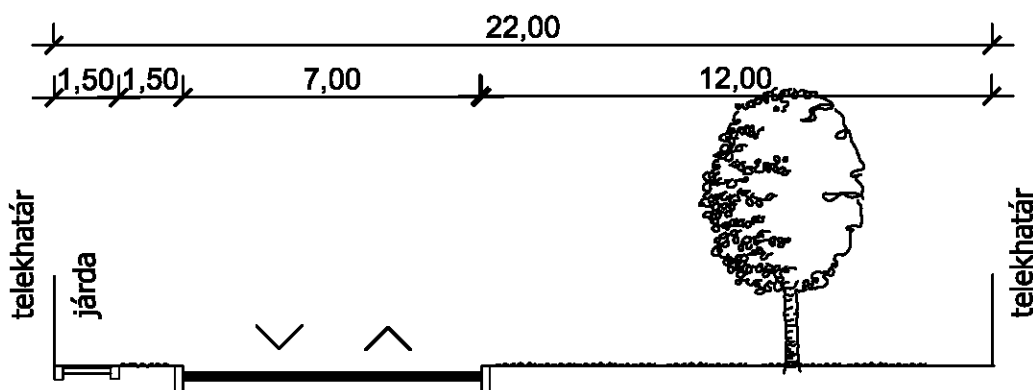
6 - 6
Monori utca
Jelenlegi keresztmetszet



7 - 7
Jegenye utca
Jelenlegi keresztmetszet

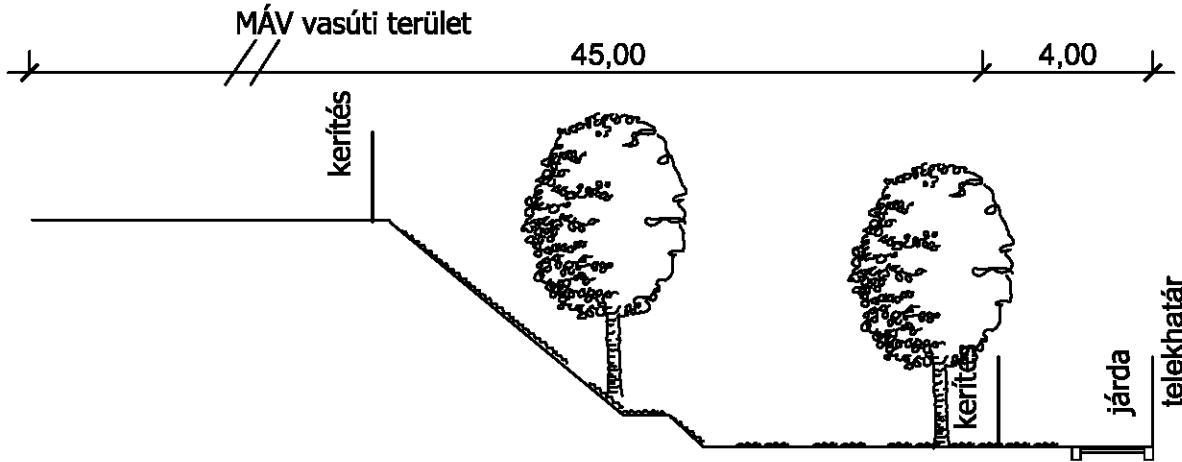


8 - 8
Szállás utca
Jelenlegi keresztmetszet

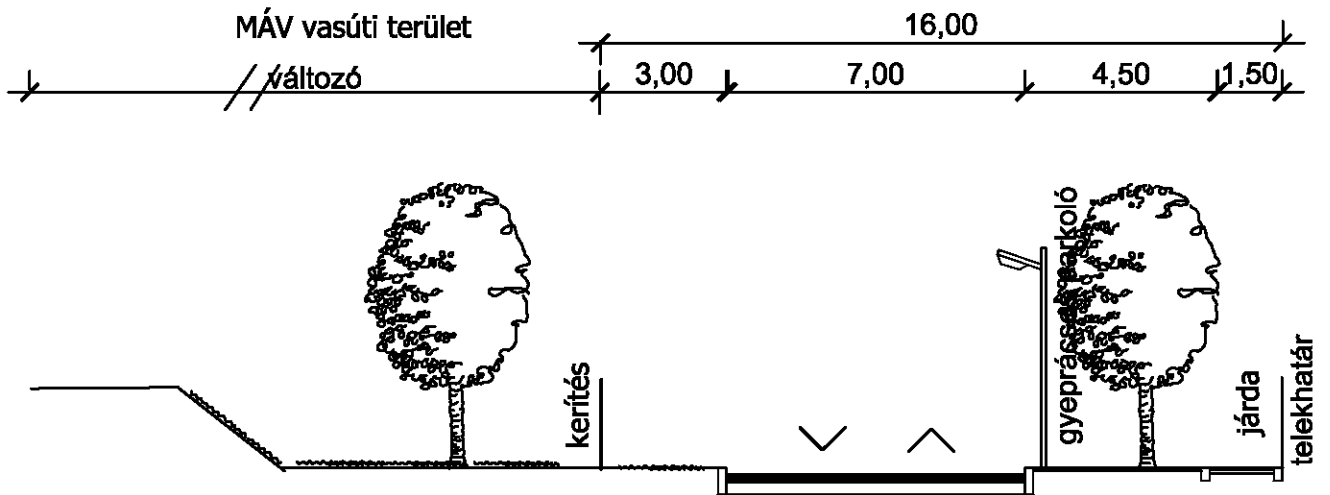


Keresztszelvények

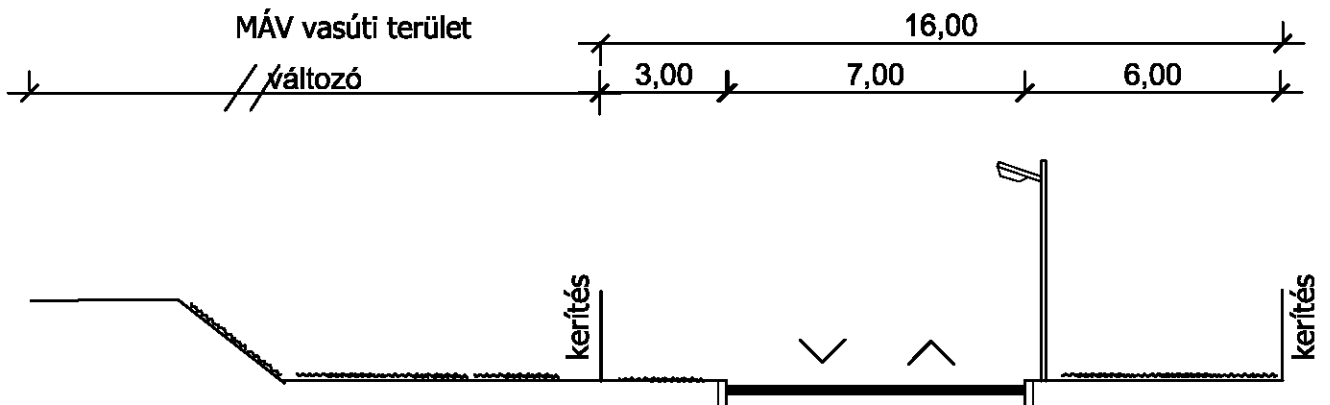
9a - 9a
Horog utca
Jelenlegi keresztmetszet



9b - 9b
Horog utca
Jelenlegi keresztmetszet

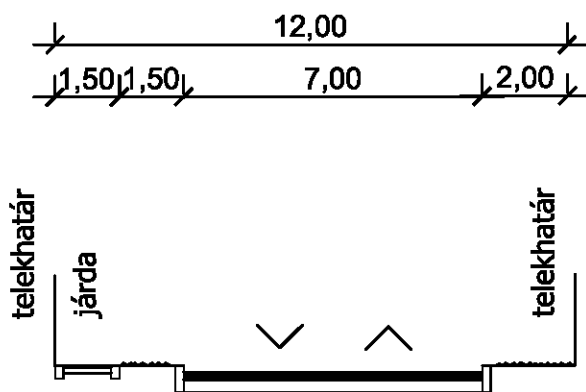


9c - 9c
Horog utca
Jelenlegi keresztmetszet

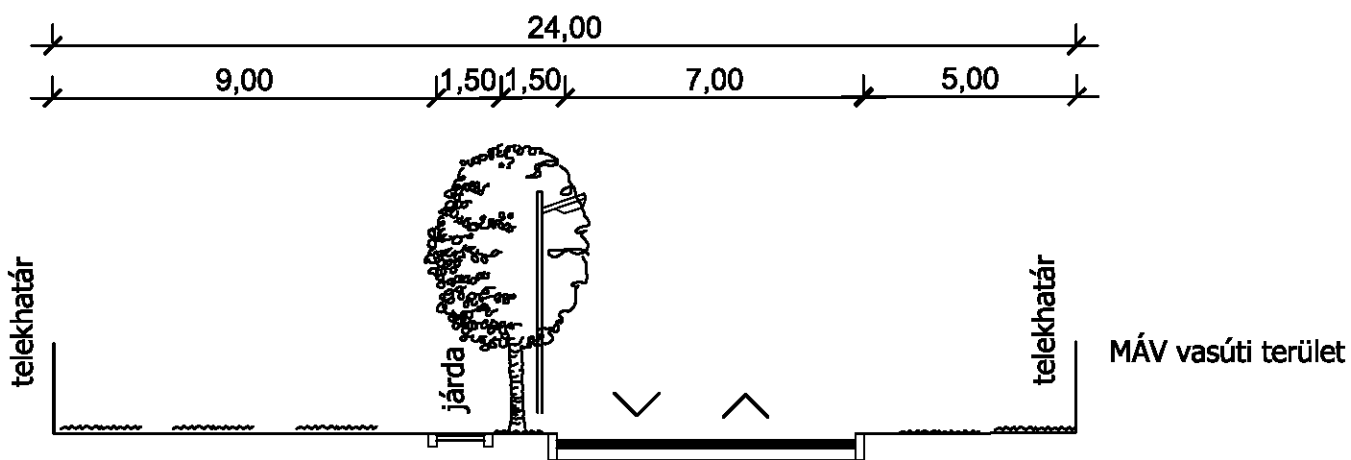


Keresztszelvények

10 - 10
Mázsa utca
Jelenlegi keresztmetszet



11 - 11
Barabás utca
Jelenlegi keresztmetszet



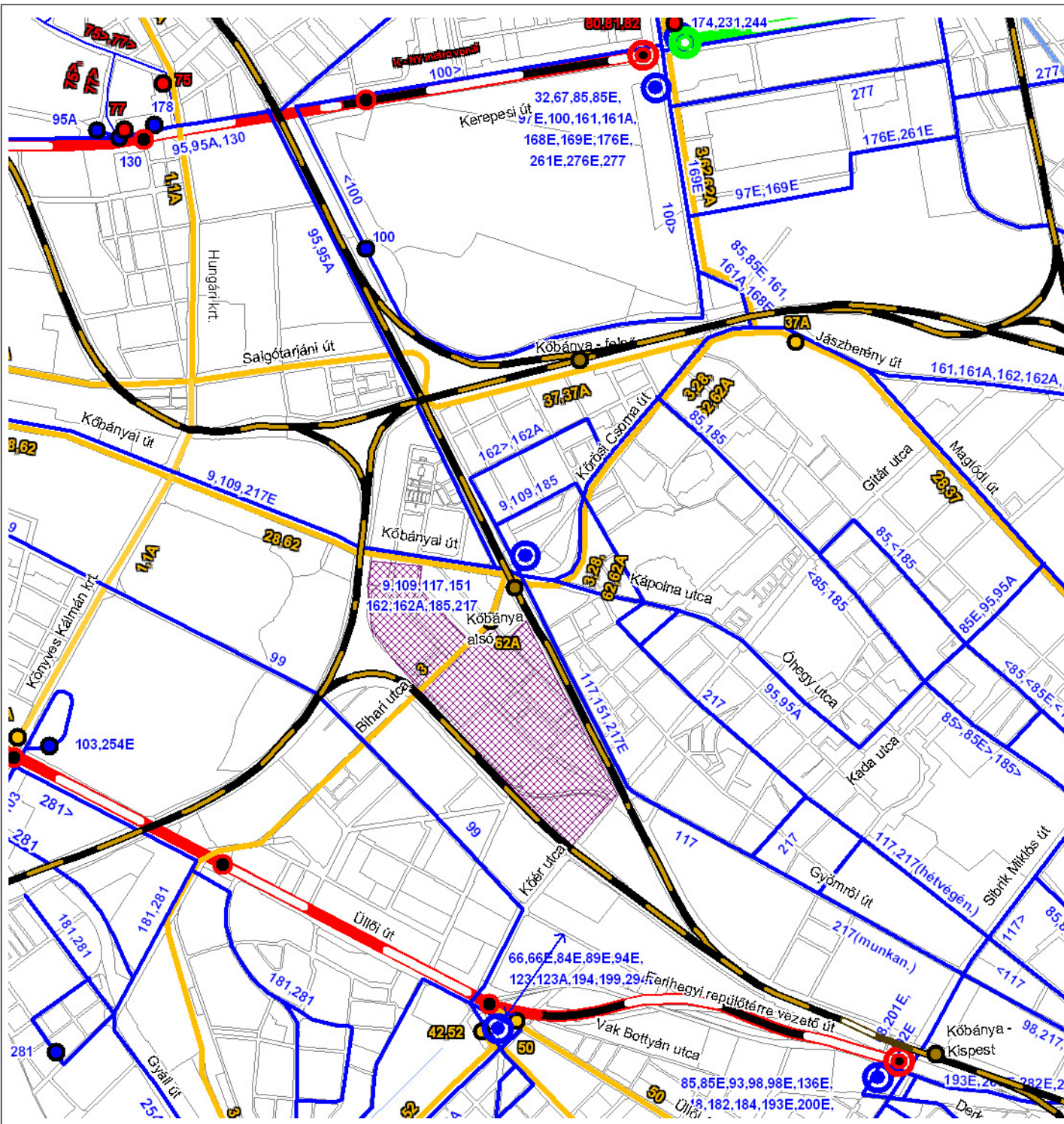
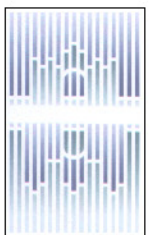
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

**JELLENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI
 HÁLÓZAT**

M=1:25 000

JELMAGYARÁZAT:

-  Metró vonal
-  HÉV vonal
-  Autóbuszvon
-  Villamosvon
-  Vasútvonal felszínen
-  Metro végállomás
-  Autóbusz pályaudvar
-  Autóbusz végállomás
-  Villamos végállomás
-  Vizsgált terület



3. KÖZMŰVIZSGÁLATOK

3.1. Vízellátás

A terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 20. számú un. Pesti alap nyomászónájának hálózatáról történik. A zóna az északi vízbázisok felől kapja az ivóvíz betáplálását, térségi ellennyomó rendszere pedig a Kőbánya régi 2x11116m³ térfogatú medencék, valamint a Kőbánya új 4x5000m³ kapacitású medencék. A medencék az Ihász utcai Vízműtelepen találhatóak, a mértékadó fenékszintjük pedig 129,6 m Bf.

Az elosztóhálózat, illetve más nyomászónák betáplálását, a területet északról érintő Kőbányai úti DN 800 mm átmérőjű, illetve délről a Kőér utca mentén DN 500 mm-es főnyomóvezetékek végzik. Ezen fővezetékeket összekapcsoló jelentősebb átmérőjű elosztóvezetékek a Mázsa utca – Száva utca nyomvonalon épült ki DN 300 mm átmérővel.

Nagyobb átmérőjű vezeték még DN 200 mm átmérővel található a területen belül egy rövidebb szakaszon a Bihari utca – Szállás utca nyomvonalon, de az ellátást azonban jellemzően DN 100, DN 150 mm átmérőjű vezeték végzik.

Előfordulnak még, ma már szabványon kívüli, DN 80 és DN 125 mm átmérőjű koros öntöttvas anyagú vezeték is. Ilyen vezeték a Lencse utcában, míg az utóbbi a 38367/3 és a 38367/4 hrsz.-ú telkeken keresztül a Szállás és a Horog utcák között húzódik.

Hosszútávon problémát jelenthet, hogy a Jegenye utcában a Monori utca és a Hidas köz között, valamint a Horog utcában a Bihari utca és a Száva utca között nem létesült vízvezeték hálózat.

3.2. Csatornázás

A terület egyesített rendszerben csatornázott, azaz a szenny- és a csapadékvizek egy közös csatornahálózatban kerülnek elvezetésre. A vasút keresztezhetőségének korlátai miatt a területen keresztül számos kerületi főgyűjtő halad át, így

- a Kőbányai úton \varnothing 200 cm-es,
- a Bihari utca nyomvonalán 150/225,
- a Kőér utca nyomvonalán pedig \varnothing 150 cm-es főgyűjtők épültek ki.

A Kőbányai úti főgyűjtő a Ferencvárosi Szivattyútelepre vezeti el a vizeket, még pedig az Illés utca – Korányi Sándor utca – Telepy utca – Haller utca – Soroksári út nyomvonalon. A szivattyútelepről a vizek az Észak-Csepeli szigetcsúcson megépült Központi Szennyvíztisztító telepre kerülnek nyomóvezetékek által.

A Kőér utcai főgyűjtő a Ceglédi úti főgyűjtőhöz csatlakozik. A Bihari utcai főgyűjtő és a Ceglédi úti főgyűjtő a területtől nyugatra található Zágrábi utcánál találkoznak, de itt nincs közös csatlakozási pontjuk, hanem a Bihari utcai az Üllői úton – Haller utca – Soroksári út nyomvonalon, míg a Ceglédi úti a Könyves Kálmán körúton éri el a szivattyútelepet.

A vizsgált területen a kis átmérőjű \varnothing 30, \varnothing 40 cm-es csatornák meglelt megtalálhatóak a tojásszelvényű 60/90 cm-es és a nagyobb, \varnothing 80 cm-es gyűjtőcsatornák is.

Fontos megemlíteni, hogy a Szállás utca és a Monori utca között, magántelek alatt közcsatorna húzódik. A meglévő épületállomány alapján az is megállapítható, hogy a csatorna fölé, szinte a teljes teleket érintő nyomvonala mentén épület létesült.

3.3. Energiaellátás

3.3.1. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Népliget, a Kőbánya és a Kispest 120/10 kV-os alállomások. Az alállomások a tápenergiát a főváros területén kiépült 120 kV-os távvezeték hálózatról kapják. A 10 kV-os hálózat három olyan főiránya érinti a vizsgált területet, amelyben 7-12 kábel található:

- a Népliget alállomásból a Kismartoni utca – Kőbányai út nyomvonalon 9-12 kábel halad a Kőbánya alállomás felé,
- a Népliget alállomásból a Fertő utcában és a Basa utcában 7-9 kábel létesült a Kispest alállomásig,
- a Kispest alállomásból 7-9 kábel létesült a Basa utca – Kőér utca – Gyömrői út nyomvonalon a Kőbánya alállomás felé.

Ezek a gerincirányokon kívül a Horog utcában, a Szállás utcában, a Szállás közben, a Monori utcában, a Mázsa utcában, a Bihari utcában, a Jegenye utcában és a Hidas közben található 10 kV-os kábel.

Ez a hálózat a vizsgált területen 22 darab 10/0,4 kV-os transzformátort táplál meg, amelyek közül tizenöt ipari és hét kommunális transzformátor. A kommunális transzformátorokból kiinduló kifeszültségű és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat:

- kifeszültségű és közvilágítási kábel található a Kőbányai úton, a Monori utcában, a Szállás utcában, a Bihari utcában, valamint a transzformátorok környezetében,
- Szigetelt szabadvezeték létesült a Monori utcában, a Szállás utcában, a Bihari utcában, a Fokos utcában, a Barabás utcában, a Hajlák utcában,
- közvilágítási légvezeték üzemel a Horog utcában, a Szállás utca elején, a Jegenye utcában, a Mázsa utca egy szakaszán.

3.3.2. Gázellátás

A térség gázellátását az Újköztemető véderdőben lévő Kőbánya gázátadó állomás, a Salgótarjáni út mellett a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó állomás, valamint a Soroksári úton lévő DN 500mm méretű nagy-középnomású gerincvezeték biztosítja. A nyomásszabályzó állomásból kiinduló DN 500mm méretű gerincvezeték a Pongrác úton érkezik a Mázsa térre, ahol kétfelé ágazik:

- DN 40 mm méretű vezeték létesült a Vaspálya utca nyomvonalon, amelyik másik táppontja a gázátadó állomás,
- DN 400 mm méretű vezeték a Bihari utca nyomvonalon kapcsolódik a Soroksári úti gerincvezetékhez.

A gerincvezetéseken kívül kisebb méretű vezetékek üzemelnek:

- DN 200-as vezeték a Kőbányai úton a belváros felé,
- DN 110-es vezeték a Szállás utcában, a Monori utcában és a Szállás közben.

A vizsgált területen kommunális nyomásszabályzó nem található, az ipari szabályzók száma meghaladja a tízet.

A kisnyomású rendszer az alábbi méretekkel található:

- DN 200-as mérettel a Bihari utcaon, a Szállás utcában és a Száva utcában,
- DN 160-as mérettel a Kőbányai úton, a Szállás utcában és a Száva utcában,
- DN 110-es mérettel a Fokos utcában, a Szállás utcában és a Jegenye utcában.

3.3.3. Távhőellátás

Forróvíz-ellátás

A térség távhő ellátásának táppontja a XVIII. kerületben, a Nefelejcs utcában lévő Kispesti Erőmű. Az erőműből kiinduló Fv 2x DN 400mm méretű forróvíz-gerincvezeték a vizsgált területre a Liget tér felől érkezik és tovább folytatódik a Bihari utcán, majd tömbbelsőben a Jegenye utca és Szállás utca között, valamint a Fokos utcában. Erről a gerincvezetékéről két leágazás létesült:

- Fv 2x DN 200-as vezeték a Mázsa téren ágazik le és a Pongrác út felé folytatódik tovább,
- Fv 2x DN 200-as vezeték a Mázsa utcánál ágazik le és Fv 2x DN 100-as mérettel folytatódik a Hidas közben.

Gőzellátás

Budapesten egyedül a X. kerületben maradt meg a központi gőzellátás, amelynek bázisa a Bihari utca és Fertő utca mellett lévő Kőbányai Erőmű. Az erőmű területén megszűnt a forró-víz termelés és a nagyarányú gőztermelés. Elsősorban a Richter Gedeon Gyógyszergyár igényei miatt hozták létre a Kőbányahő Kft.-t, amely az erőmű területén létesített egy gázturbinás erőművet, ahol három, egyenként 5,2 MW teljesítményű berendezés került elhelyezésre. Az erőműből kiinduló gőzvezeték elsősorban földfeletti kialakítású, amely a vizsgált terület mellett a vasút túloldalán létesült. Erről a gerincvezetékéről a Száva utca mellett egy magasvezetésű leágazás biztosítja a Ceva-Phylaxia Oltóanyagtermelő Rt. hőellátását. A gerincvezeték a Kőér utca térségében föld alatt folytatódik tovább a Richter Gedeon Gyógyszergyár felé.

3.4. Táv- és hírközlés

3.4.1. Vezetékes ellátás

A térségben jelenleg két távközlési szolgáltató hálózata üzemel a különböző igények biztosítására. A legrégebbek során a Magyar Telekom Nyrt. építette ki hálózatát, mely a teljes kerület területét behálózta. A másik szintén vezetékes szolgáltató az INVITEL Távközlési Zrt., mely - korábban, mint PANTEL Kft. - kizárólag az üzleti kommunikáció részére építette ki célirányosan hálózatát.

A Magyar Telekom Nyrt. helyi előfizetői hálózatát a Kőér utcában lévő Kőbánya HOST nevű központ, valamint erről csatlakozó kihelyezett fokozatok táplálják meg. A központokról üzemelő vezetékes elosztó hálózat un. kültéri nagyelosztós rendszerű, az elosztók táplálásai hagyományos rézerű törzskábelek, valamint optikai fényvezetőjű vezetékek. A központ felől a Kőér utcában nagynyílású alépítmény érkezik és halad tovább a Szállás utcában és Vaspálya utcában, kisebb méretű kiágazások húzódnak a Kőbányai út, Kőrösi Csoma Sándor út ill. a Sibrik Miklós út irányokba. A nagynyílású alépítmény irányokban a helyi elosztókat tápláló törzskábelek-, a kihelyezett fokozatokat ellátó tápkábelek valamint más központokkal kapcsolatot tartó nagy fontosságú vezetékek találhatók.

Az elosztóktól induló helyi előfizetői hálózat részére már általában kisebb nyílásszámú alépítmények állnak rendelkezésre az ingatlanokhoz való csatlakozások részére. A vizsgált terület utcáiban földalatti ellátás biztosítja a vezetékes előfizetői hálózatról az ingatlanok ellátását, melyek saját önálló leágazásokkal rendelkeznek.

Az INVITEL Távközlési Zrt. vezetékes hálózatai földalatti és földfeletti kiépítésben találhatók. A földalatti részben saját kiépítésű alépítményben, PE védőcsőben valamint a Csatornázási Művek műtárgyaiban (Bihari utca Horog utca, Szállás köz és Kőbányai út, ill. Pongrác út, Kőbányai út és Mázsa utca); míg a földfeletti hálózat a MÁV vasúti felsővezeték tartó oszlopain felerősítve (kőbányai úti keresztezés) található. Az így kiépített optikai kábelhálózat az üzleti kommunikáció részére létesült, végződésük az igénybevevő fogyasztó / előfizető / csatlakozási pontjáig tart.

A Horog utca ingatlanjainál földfeletti hálózat nem létesíthető a közeli MÁV villamosított vonalszakasz zavartatása miatt.

Távközlési hálózat építőelemei

A tervrajzon egyvonalas rajzzel ábrázolt távközlési nyomvonalak alépítmény-hálózatot jelentenek. A vonalakon lévő számok a csövek darabszámait (nyílásszámok) adják, míg a betűk azok anyagára utalnak, (m=műanyag, b=beton stb.).

Az alépítményhálózatban lévő megszakító létesítmények törzsirányban nagy befogadóképességű aknáknak, míg a helyi - elosztó - hálózaton kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, ill. szereléséhez nyújtanak lehetőséget, melyekben a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontja található.

A különböző nyomvonalas létesítmény (elektromos, víz, gáz, stb.) tulajdonviszonyaihoz képest az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának, ill. kezelőjének, hanem a Magyar Telekom Zrt.-nek a tulajdona.

A házi bekötés az alsó szinten elhelyezett tápszekrényben végződik, ahonnan egyéni felszálló vezetéken jut a csatlakozás az előfizetőig.

A föld feletti hálózatról ellátott ingatlanok léghábelei közterületen és az ingatlanok telekhatárain elhelyezett oszlopokon vezetve húzódnak. Az épületekhez a faoszlopokon elhelyezett LBA típusú léghábelek huzalokból történik a lecsatlakozás.

Föld feletti hálózat lehetséges változata az áramszolgáltatással közös oszlopokon való vezetés is.

3.4.2. Vezeték nélküli ellátás

A vizsgált területet a Magyar Telekom Nyrt. 35 méternél magasabb magassági korlátozása érinti a Bihari utca és a Kőbányai út közötti területen, megközelítőleg észak-déli irányban, amelynek sáv szélessége 70 méter.





A mobil telefonellátás a térségben a szolgáltatók antenna telepítésének köszönhetően jónak mondható.

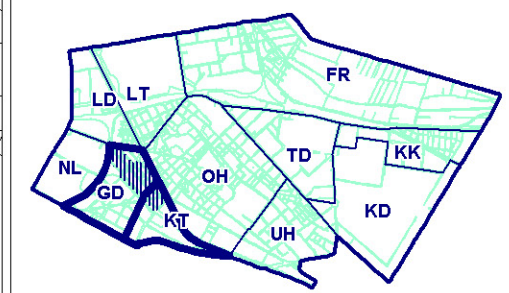
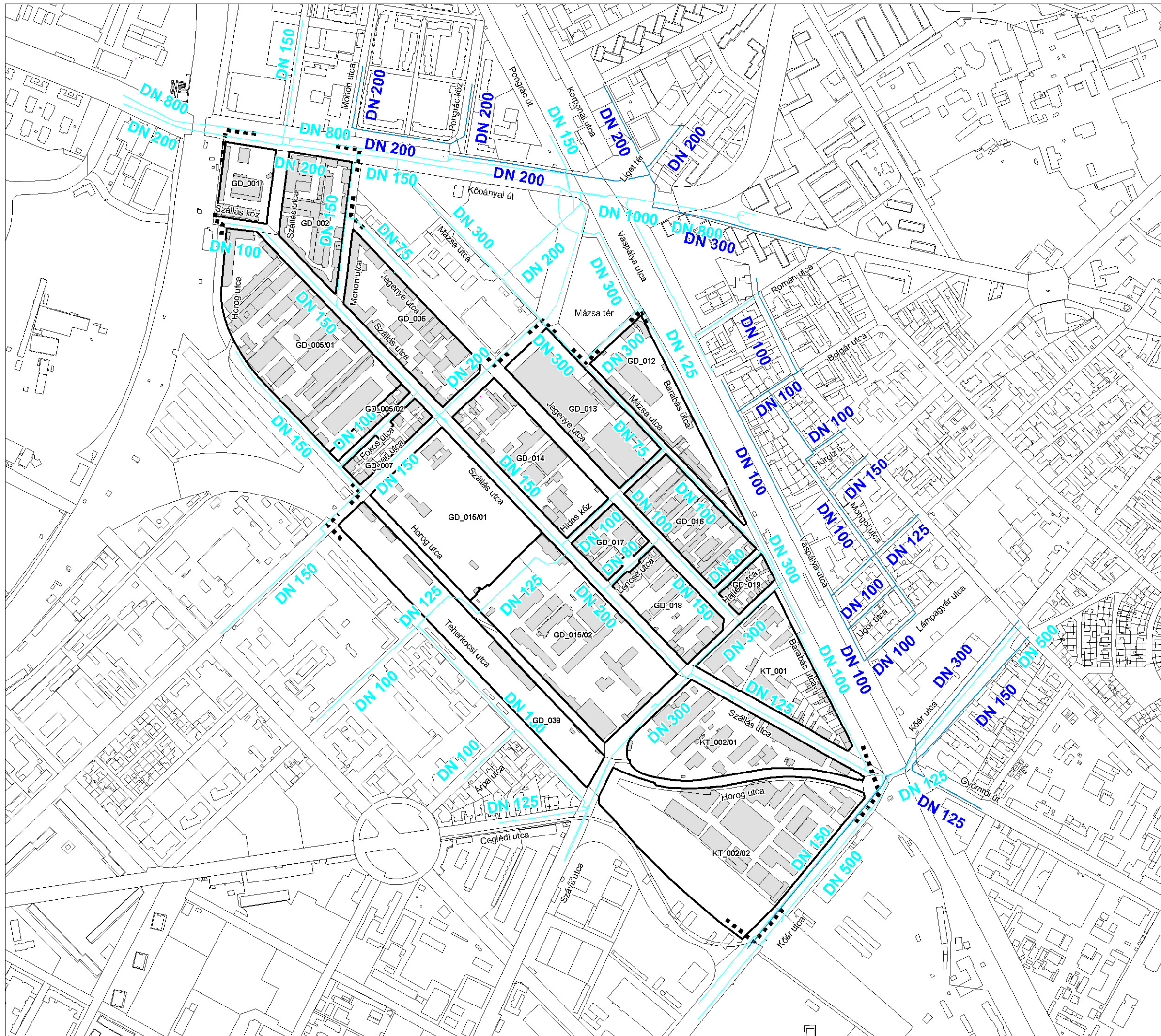
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



KÖZMŰVIZSGÁLAT: VÍZELLÁTÁS

M = 1:6000

-  vízvezeték (Pesti alapzóna)
-  vízvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Épület
-  tervezési terület határa







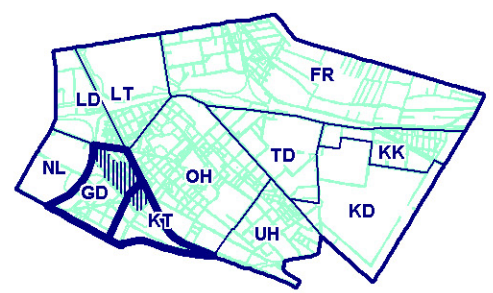
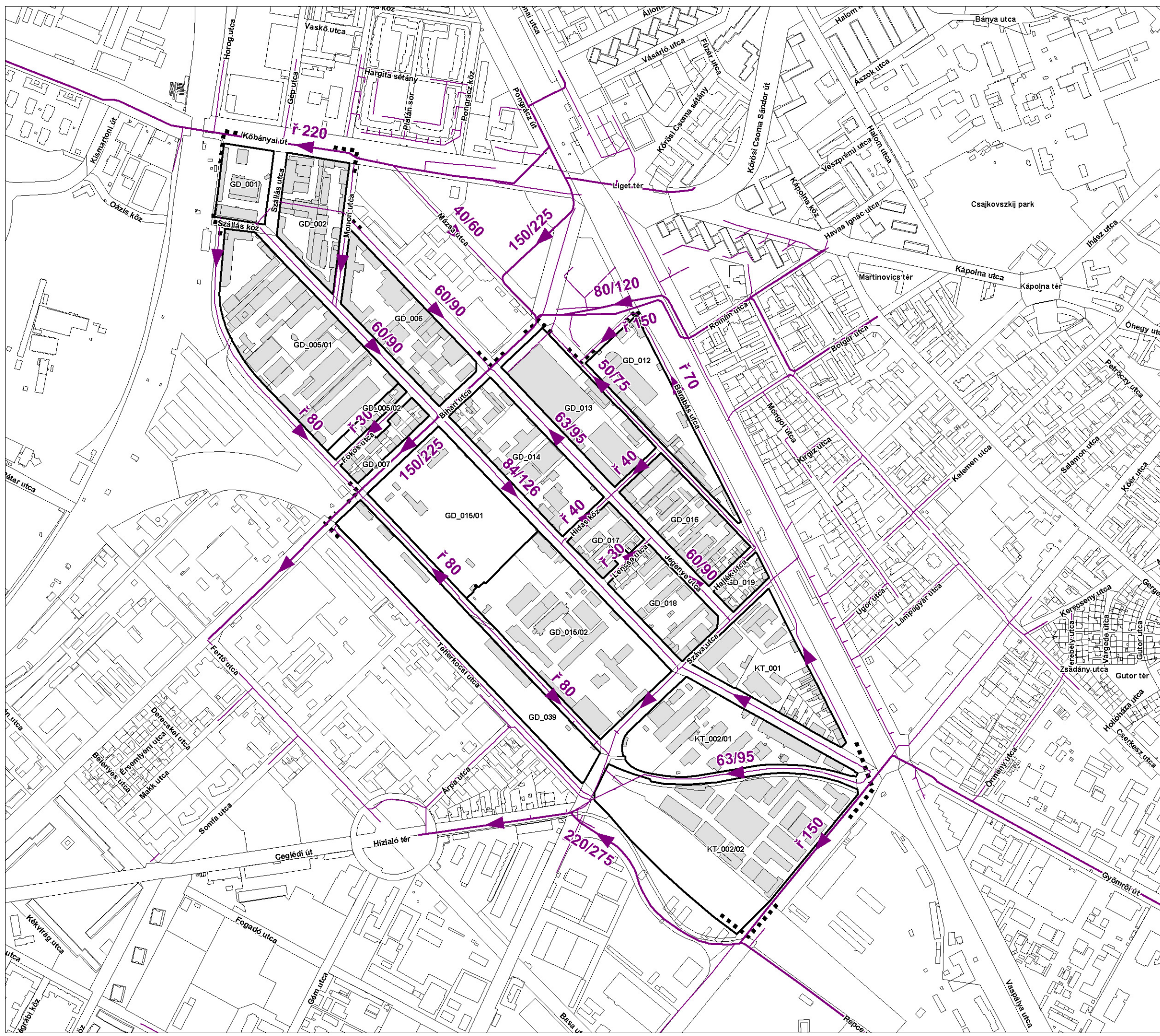
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰVIZSGÁLAT:
 CSATORNÁZÁS**

M = 1:6000

-  egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna
-  egyesített rendszerű gyűjtő csatorna
-  épület
-  tervezési terület határa

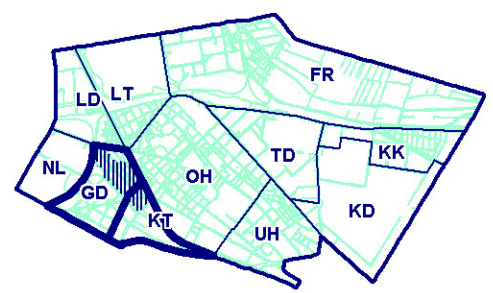
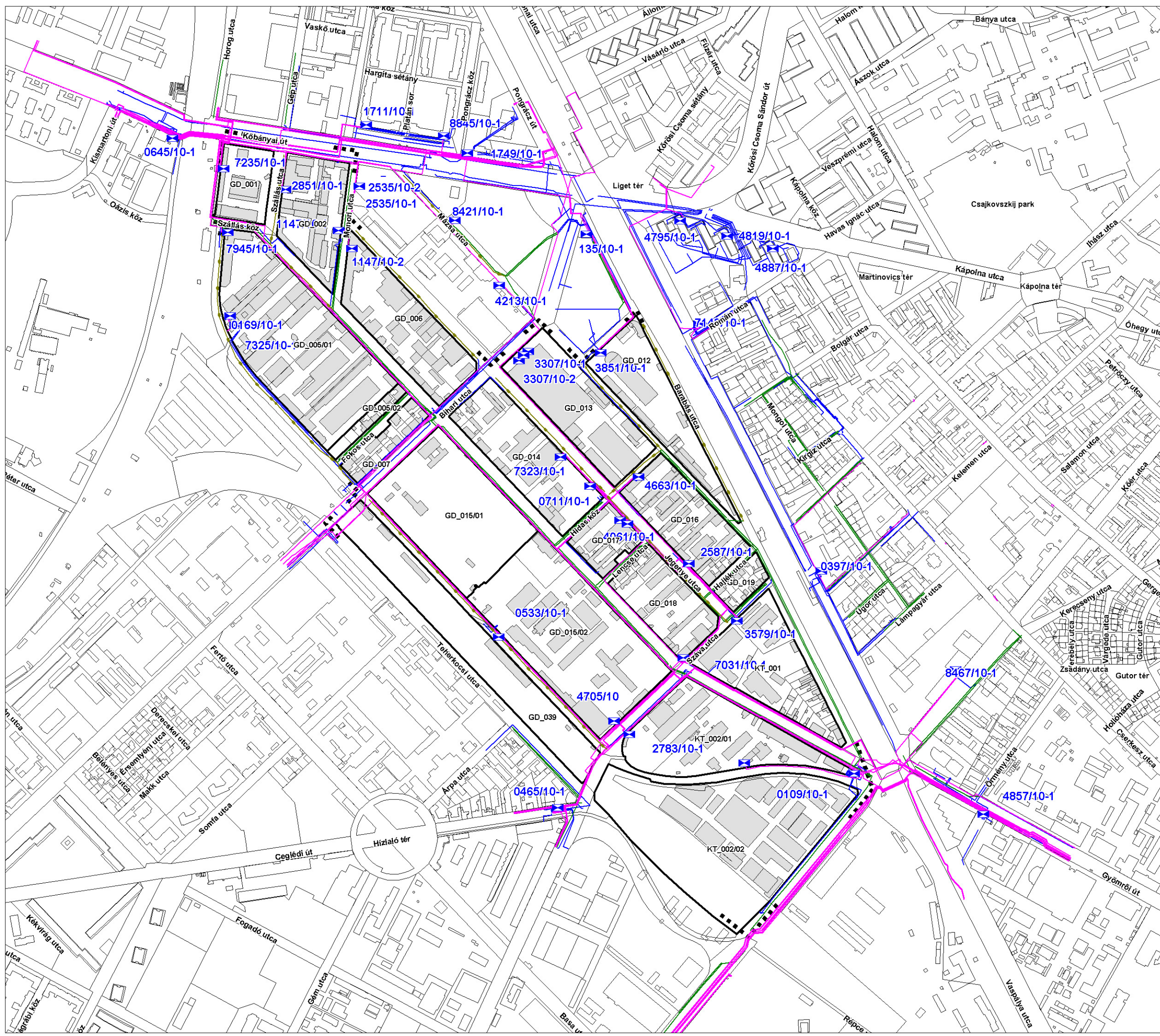


Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰVIZSGÁLAT:
 VILLAMOSENERGIAELLÁTÁS**
 M = 1:6000

-  10 kV-os kábel
-  kifizűtsűgű kábel
-  szigetelt szabadvezeték
-  közvilágítási légvezeték
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  épület
-  tervezési terület határa



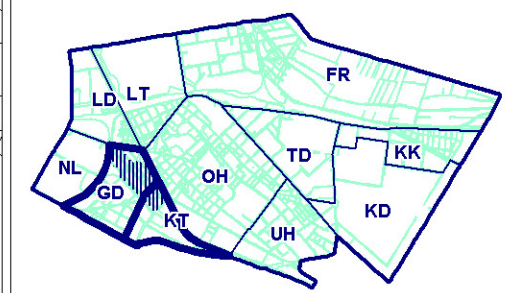
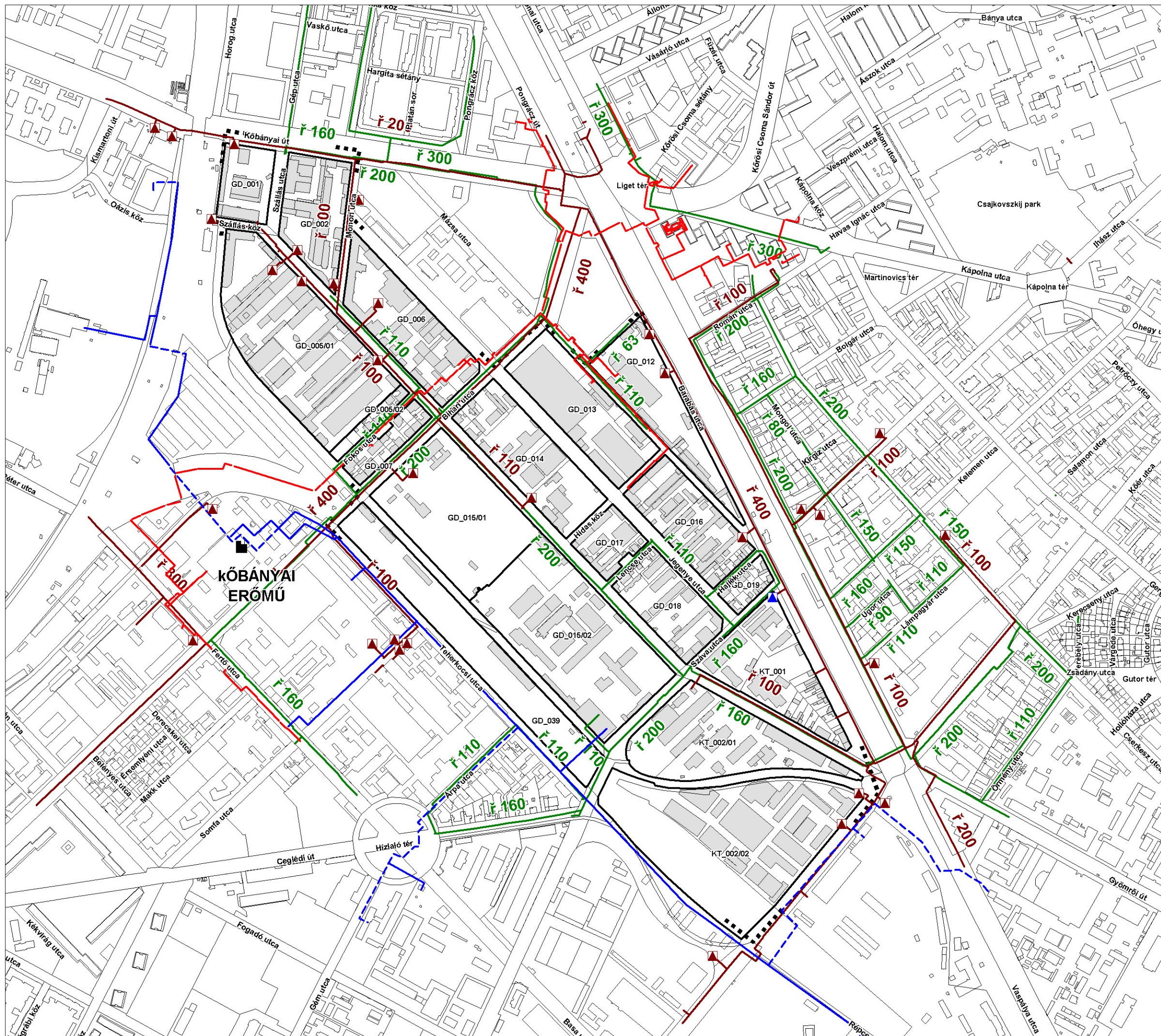
Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰVIZSGÁLAT:
 GÁZELLÁTÁS, TÁVFŰTÉS**

M = 1:6000








-  nagyközép nyomású gázvezeték
-  kisnyomású gázvezeték
-  gáznyomásszabályzó
-  távfűtővezeték
-  magasvetetésű gőzvezeték
-  mélyvetetésű gőzvezeték
-  épület
-  tervezési terület határa

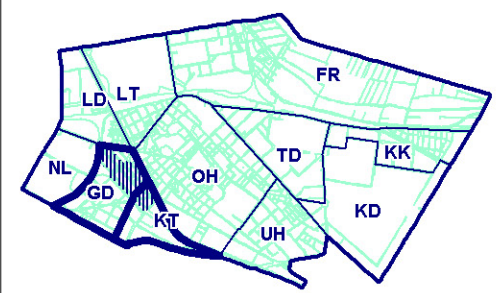
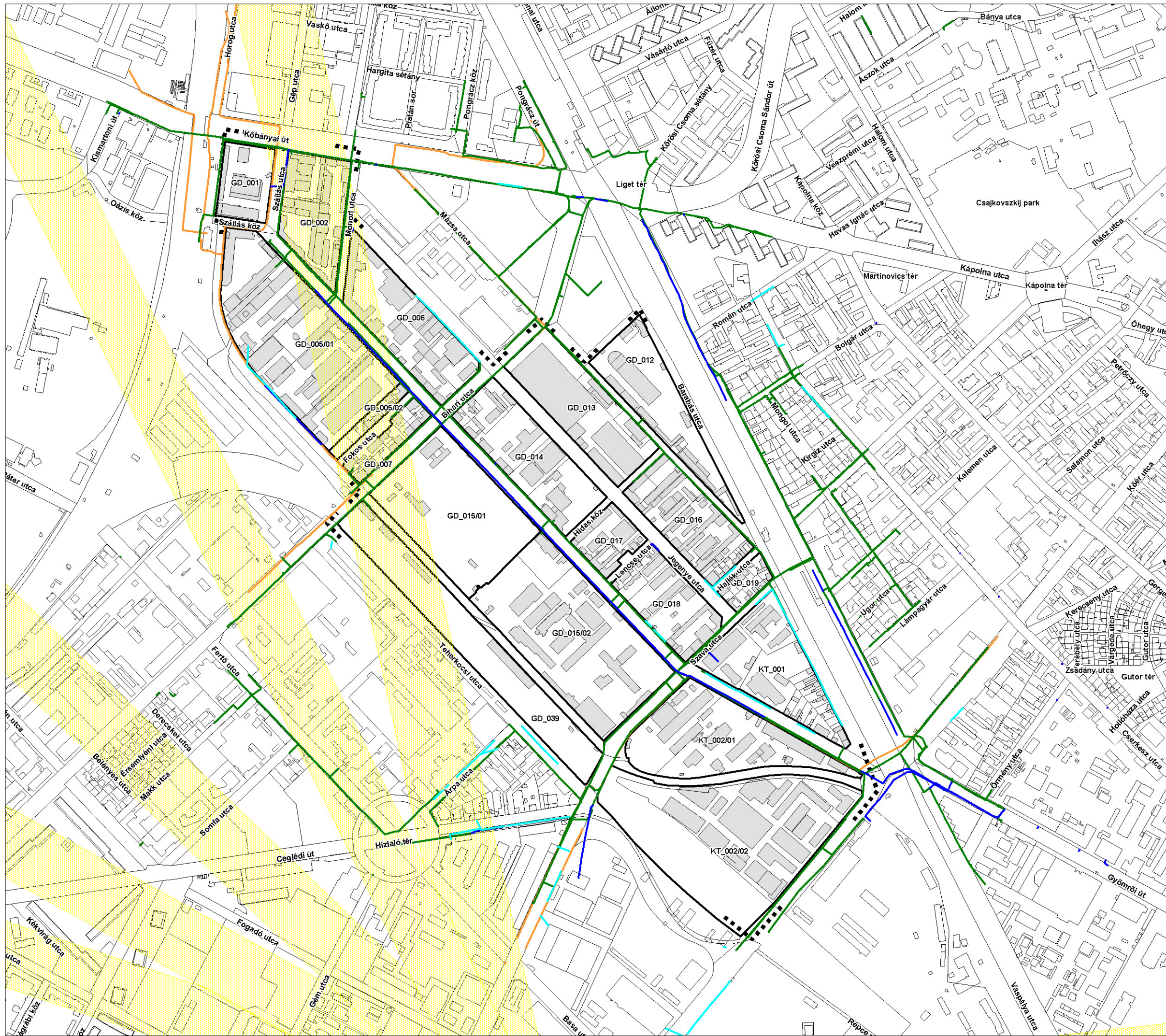


Budapest, X. kerület
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



**KÖZMŰVIZSGÁLAT:
 TÁV ÉS HÍRKÖZLÉS**
 M = 1:6000

-  Invitel alépítmény
-  Magyar Telekom alépítmény
-  Magyar Telekom földkábel
-  Magyar Telekom légkábel
-  35 m feletti magassági korlátozás
-  épület
-  tervezési terület határa



4. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

A tervezési terület jellemzően munkahelyi terület, jelentősebb zöldfelületi rendszerelem nem található a területen. Zöldfelületi szempontból egyedül az út menti fasorok és a munkahelyi- illetve intézményterületek kisebb-nagyobb, összefüggő, helyenként még értékesnek is tekinthető növényállománya a meghatározó. BVKSZ védett fasor illetve zöldterület nem található a területen.

4.1. Zöldfelületi intenzitás

A zöldfelületi intenzitás vizsgálatához a Budapesti Corvinus Egyetem, Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszék kutatási eredményeit használtuk fel. A vizsgálat alapját képező adatbázis 2010. július 14-én rögzített Landsat TM5 Műholdfelvétel felhasználásával készült. A zöldfelületi intenzitás nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával, de a két érték között releváns összefüggés, egyenes arány mutatható ki.

A vizsgált terület zöldfelületi intenzitása meglehetősen alacsony, általában a 10 %-ot se éri el. A munkahelyi területek be nem épített területei a rakodó, tároló illetve parkoló felületek miatt burkoltak. Ennek következtében zöldfelületi arány a munkahelyi területeken nem éri el a keretövezetre előírt 25%-os zöldfelületi minimumot. A Bihari utca melletti lakóterületeknél pedig a túlépítettség következtében nem teljesül a telekre előírt 50%-os zöldfelületi minimum.

A tervezési területen belül egyedül a Törökvs SE sporttelepe konfliktusmentes a zöldfelületi arány tekintetében.

4.2. Útmenti fasorok, közhasználatú zöldfelületek

Az utak mentén a fasorok jellemzően zóldsávokban állnak, csak néhány útszakaszon (általában parkolók miatt) telepítették a fákat faverembe. Az utcákban jellemzően vegyes fasor fordul elő, csak elvétve egy-egy utcaszakaszon található egységes fasor (pl. Barabás utca, Szállás utca), de ezek nagy része általában hiányos. Jellemző fafajok a területen a különböző juhar fajok és a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*). A fasorok állapota a fajok ellenállóképessége és faegyedek elhelyezkedésétől függően változó. Különösen értékes fasor közterületen nem található, de a vegyes fasorokban helyenként előfordul egy-egy értékesebb faegyed.

BVKSZ védett fasor a tervezési területen nem található.

UTCA	FASOR JELLEGE	JELLEMZŐ FAFAJ
Szállás utca	vegyes	Acer platanoides, Fraxinus pennsylvanica, Robinia pseudoacacia
Barabás utca	vegyes	Acer saccharinum, Acer platanoides, Robinia pseudoacacia
Hajlék utca	elszórta fásított	Sophora japonica
Száva utca	vegyes	Catalpa bignonioides, Fraxinus Ornus
Kőér utca	vegyes	Acer saccharinum, Robinia pseudoacacia, Acer platanoides
Kőbányai út	vegyes	Acer platanoides
Monori utca	vegyes	Acer platanoides, Robinia pseudoacacia
Lencse utca	elszórta fásított	
Hidas köz	fátlan	
Száva utca	vegyes	Catalpa bignonioides
Jegyenye utca	részben fásított, vegyes	Sophora japonica, Fraxinus excelsior
Fokos utca	elszórta fásított	
Bihari utca	vegyes	Acer platanoides, Acer negundo
Mázsa utca	vegyes	Robinia pseudoacacia
Szállás köz	vegyes	Acer platanoides, Fraxinus Ornus
Horog utca	csak a szállásköz felé fásított	Acer platanoides

A tervezési területen több utca is fátlan, vagy csak szakaszosan fásított. A Bihari utca és a Jegyenye utca csak részben fásított, továbbá a Hidas köz és a Száva utca Mázsa utca felőli szakaszai szintén fátlanak tekinthetők.

A tervezési területen jelentősebb közcélú zöldfelület nem található. Egyedül egy kisebb játszótér található a Fokos utca egyik foghíjtelkén. A játszótér ugyan szabványos hintával és néhány paddal, hulladékgyűjtő edénnyel is rendelkezik, ugyanakkor meglehetősen leromlott állapotban van, továbbá az érintett telek nem is közterület, magántulajdonban van.

4.3. Lakótertek

A lakóterületek jellemzően túlépítettek, ezért zöldfelület-hiányosak. Értékesebb növényállományok nem fordulnak elő ezeken a területeken. Hasonló a helyzet azokkal a lakóterekkel, amelyek munkahelyi területeken belül fordulnak elő.

4.4. Kereskedelmi és intézményterületek

Kereskedelmi területek elsősorban a tervezési terület északi oldalán helyezkednek el. A funkcióhoz kapcsolódóan a telkek be nem épített részei jellemzően faltól-falig burkoltak a rakodó illetve parkoló felületek miatt. Zöldfelületek csak kisebb foltokban fordulnak elő. A parkolók jellemzően nem fásítottak, még az OTÉK-ban 10 férőhely felett előírt parkoló-fásítás sem biztosított a legtöbb esetben.

Jelentősebb értéket képviselő növényállomány egyedül a NAV Központi Hivatalánál található. Itt az idős, beállt faállományok (*Platanus hybrida*, *Picea Abies*, *Acer platanoides* facsoportok) megőrzésre érdemesek.

A félbehagyott alapozási munkálatok miatt a tervezési területen és annak közelében (2 helyen is) felszínre bukkant a talajvíz. A Mázsa téren a megkezdett és félbehagyott kereskedelmi létesítmény építési területén jelentős kiterjedésű nyílt vízfelület jött létre a pincszinten. A vízfelület veszélyezteti a kapcsolódó területek állékonyságát. Hasonló okokból vizes élőhely alakult ki a Barabás utca melletti területen a felhagyott mélygarázsépítés következtében.

4.5. Munkahelyi területek

A munkahelyi területek elsősorban a tervezési terület déli részén fordulnak elő néhol lakó funkciójú telkek beékelődésével. Ezek a területek is rendkívül alacsony zöldfelületi intenzitással bírnak a jelentős kiterjedésű burkolt felületek és a magas beépítési arány miatt. Továbbá a felhagyott ipari vagy építési területeken jellemző az elgyomosodás is.

4.6. Vasúti területek

A tervezési terület nyugati oldalán elhelyezkedő vasút területek zöldfelületei degradáltak, különösen a felhagyott vasúti vágányok mentén. A terület spontán módon elkezdett cserjésedni, de elsősorban az invázív fajok (*Acer negundo*, *Ailanthus altissima*) térhódítása jellemző. Ugyanakkor a hasznosítás hiányában megjelentek az illegális hulladéklerakások is.

4.7. Törekvés SE sporttelepe

A tervezési terület közepén elhelyezkedő sportlétesítmény viszonylag magas biológiai aktivitással rendelkezik a gyepes illetve salakos sportpályák következtében. Ugyanakkor a zöldfelületek elhanyagolt képet mutatnak. A fenntartás hiánya miatt (az alulhasznosítás folytán) a Horog utca melletti sportpálya mára már meglehetősen elgazosodott.

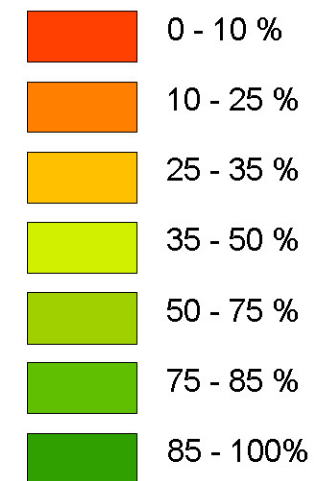
Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegenye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



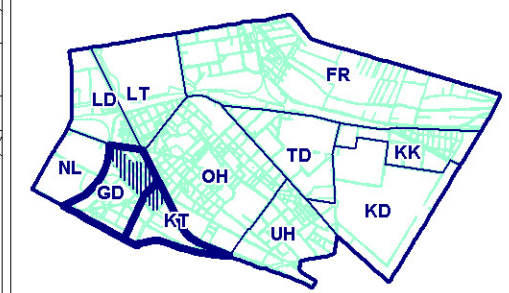
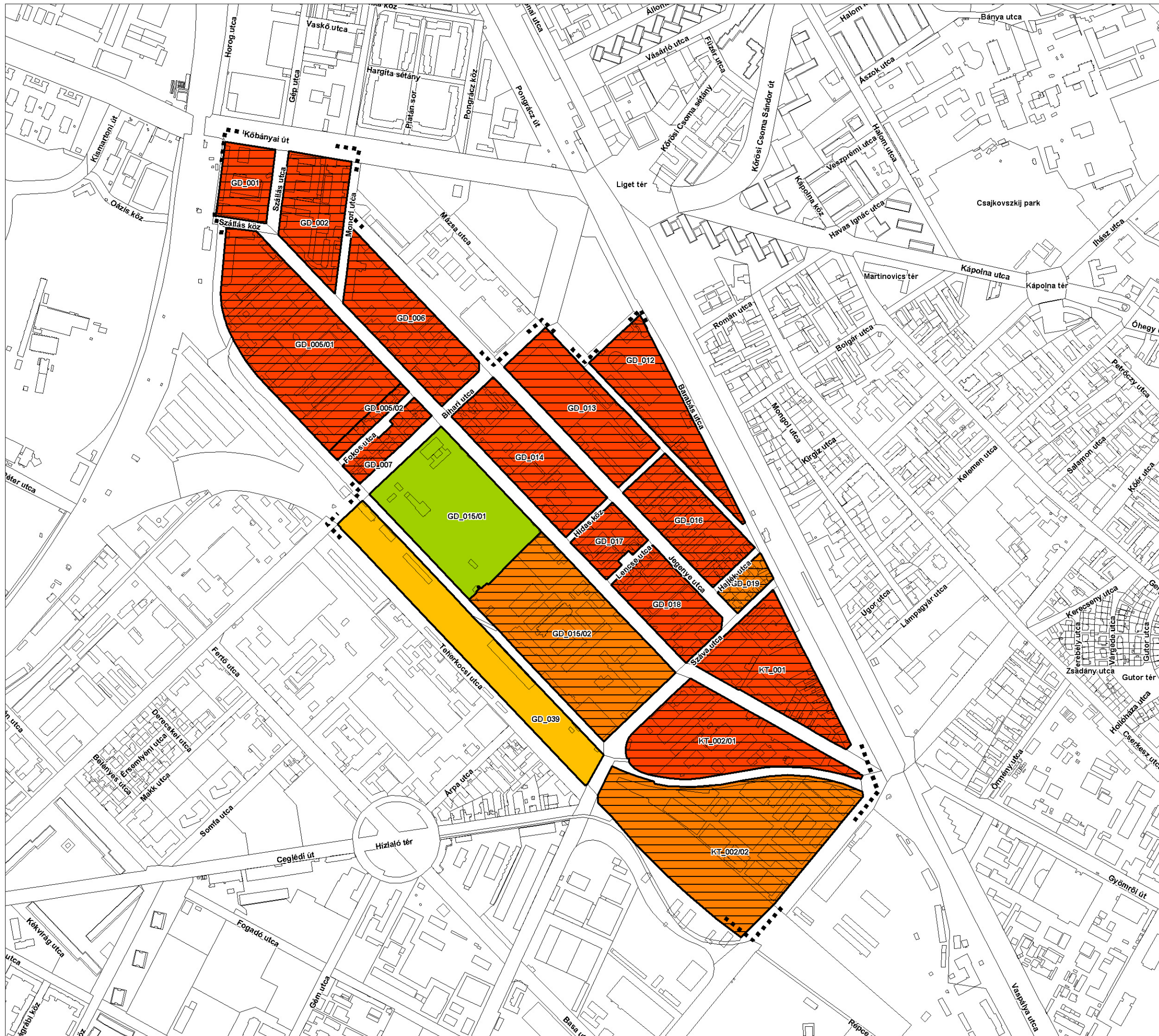
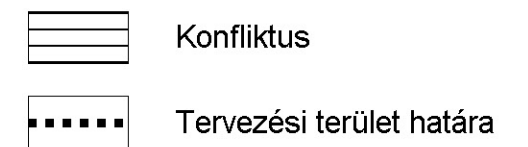
VIZSGÁLAT Zöldfelületi intenzitás

M = 1:6000

Jelmagyarázat



Tömb értékelés



5. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK

5.1. Levegőminőség

A terület a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A térségileg enyhén szennyezett levegőjű terület városklimatológiai szempontból a mesterséges alapú, vegyes beépítésű módosított völgyi, városi klímátípusba sorolható (Tőkei L. 1995.).

Légszennyezettségi mérőállomás a területen nem található, ugyanakkor a távolabb eső állomások adataiból következtetni lehet a térség légszennyezettségére. Automata mérőállomás található kb. 2 km távolságban a X. ker. Gergely utca 85-nél (vizsgált komponensek: SO₂, NO₂, NO_x, CO, ózon, PM₁₀). Rendszeres manuális mérési pont a kb. 1,5 km távolságban lévő IX. ker. Friss u. 2.-nél működik (2008-tól csak NO₂ vizsgálat). A térség szennyezettsége az összesített index szerint a légszennyezettségi index alapján „megfelelő” (3) besorolású. (Forrás: OMSZ)

A terület légszennyezettsége elsősorban a háttérszennyezésből és a közúti közlekedésből származik, de több üzemi pontforrás is található a térségben. A telephelyeken kibocsátott légszennyezőanyagok mennyisége a határértékeket jellemzően nem haladják meg. A vonatkozó határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet határozza meg.

Bejelentésre kötelezett, jelentősebb pontforrások a területen

- CEVA-Phylaxia Oltóanyagtermelő Zrt.: A területen négy légszennyező pontforrás található, melyek kibocsátása „tömegáram küszöbérték alatti”, az emissziókat 5 évente mérik. Az állatházi klímaberendezést bűzmegekötő rendszerrel látták el.
- Xellia Kft. (Axellia Gyógyszervegyészeti Gyár): a 12 db bejelentett pontforrás emisszióját 5 évente vizsgálják, a kibocsátások levegőtisztaság-védelmi szempontból jellemzően megfelelnek.

A környéken lévő jelentősebb légszennyező pontforrások, a tervezési területtől lévő távolsággal:

- Budapesti Erőmű Zrt. (Kőbányai Erőmű) (200 m).
- Richter Gedeon Rt. (300 m).

A tervezési területen a téli időszakban többletterhelést jelent a fűtésből adódó szennyezőanyag kibocsátás, a Kőbányahő Kft. gázturbinás erőműve a területen csak a CEVA-Phylaxia telephelyének hőellátását biztosítja.

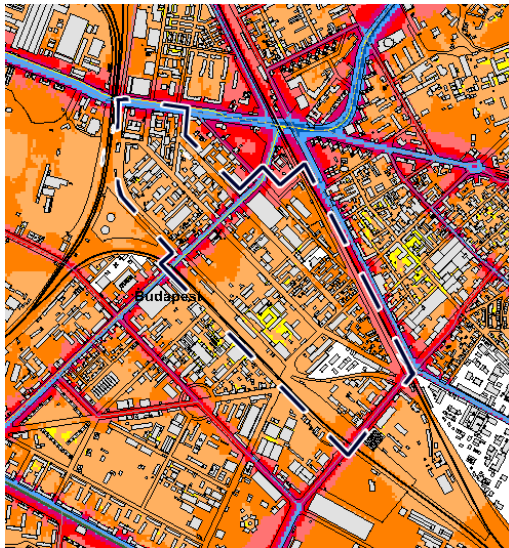
(Forrás: www.okir.kvvm.hu):

5.2. Zajterhelés

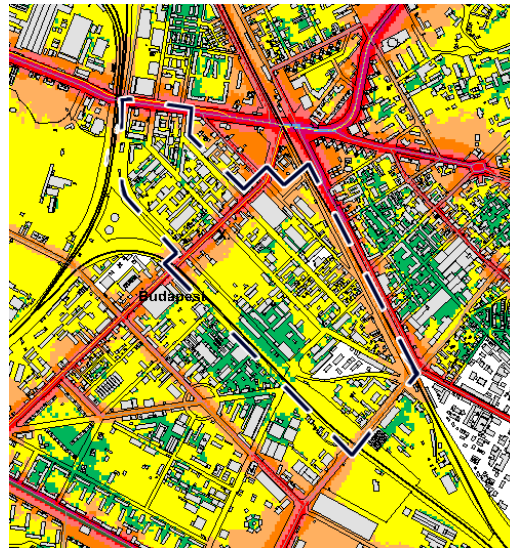
A terület zajviszonyait a környező utak és vasutak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg, pontszerűen néhány üzemi terület okoz kisebb zajkonfliktust.

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza:

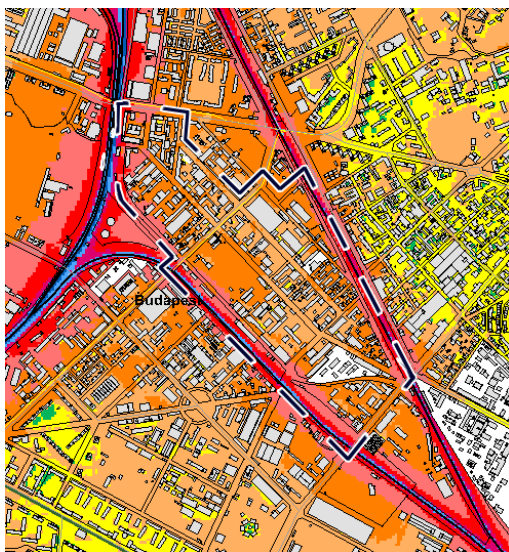
Zajtól védendő terület	Határérték (dB)					
	Kiszolgáló úttól, lakóúttól (Horog, Szállás, Jegenye, Barabás, Mázsa, Monori, Fokos, Hidas, Lencse, Hajlék, Száva utcák) származó zajra		Főúttól (Kőbányai út, Bihari u., Kőér u.), vasúti fővonalától (Körvasút, Nyugati pu. - Kőbánya-Kispest vá.) származó zajra		Vasúti mellékvonaltól (Ferencvárosi pu. – Kőbánya-Kispest vá.) származó zajra	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Kertvárosias lakóterületek	55	45	65	55	60	50
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55



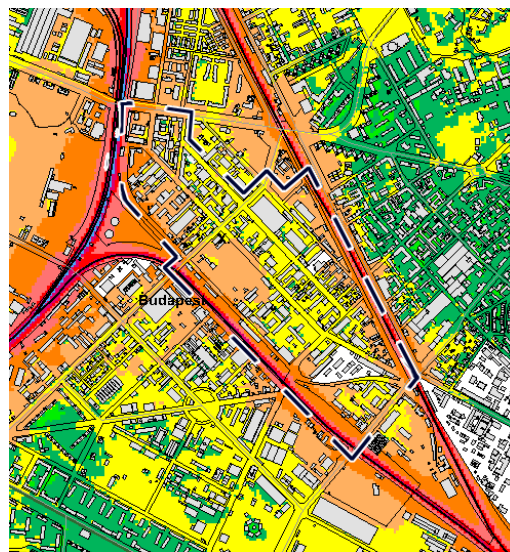
közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel



vasúti zajterhelés nappal



vasúti zajterhelés éjjel

Forrás: Budapest stratégiai zajterképe 2007

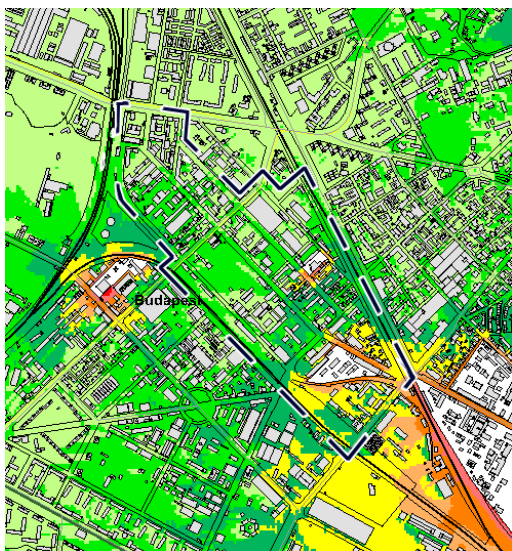
Budapest stratégiai zajterképén látható, hogy a legjelentősebb **vonalas zajforrás** a területet rövid szakaszon határoló Kőbányai út, melynek mentén 10-15 dB zajterhelés jelentkezik az utak melletti beépítések előtt nappal és éjszaka egyaránt. A szintén villamos pályával érintett és jelentős teherforgalommal bíró Bihari utca mellett 5-10 dB, a mérsékelt forgalmú Kőér utca mellett 0-5 dB körüli zajterhelési konfliktus adódik a nappali és éjszakai időszakban. A Szállás utcában viszonylag sűrű a gépkocsi forgalom, a zajterhelés a stratégiai térképen nem látható. A SENEX Környezetgazdálkodási Kft. 2008-ban közlekedési zajmérést és forgalomszámlálást végzett a 32-34. sz. lakóépület homlokzatnál: 67/59 dB zajszintet mértek, mely jelentős mértékben meghaladja a vonatkozó 45/55 dB határértékeket. A többi utcában általában határérték alatti zajterhelés jelentkezik.

A területet keleti és nyugati irányból határoló vasúti pályák szintén meghatározóak a zajterhelés szempontjából. A kedvező távolságoknak köszönhetően vasúti közlekedésből eredő határérték túllépés jellemzően az ún. Körvasút és a Ferencvárosi pu. - Kőbánya–Kispest vá. összekötő szakasz mentén jelentkezik. A kis mértékű konfliktus nappali és éjszakai időszakokban jelentkezik a közeli épületek homlokzatánál, de lakóépületet a zajtérkép alapján nem érint. A töltésen vezetett Nyugati pu. - Kőbánya–Kispest vasútállomás közötti szakaszon a zajterhelés nem okoz határérték túllépést.

A kerület környezetvédelmi programjához a Hangmérnök Tervező és Szolgáltató Kft. készített kiegészítő zajméréseket 2009 őszén a zajterhelő létesítmények mentén, melyek szintén alátámasztják a határérték túllépéseket. A környezeti zaj 5 perces egyenértékű A-hangnyomósszintjei a területet érintő mérési pontokban:

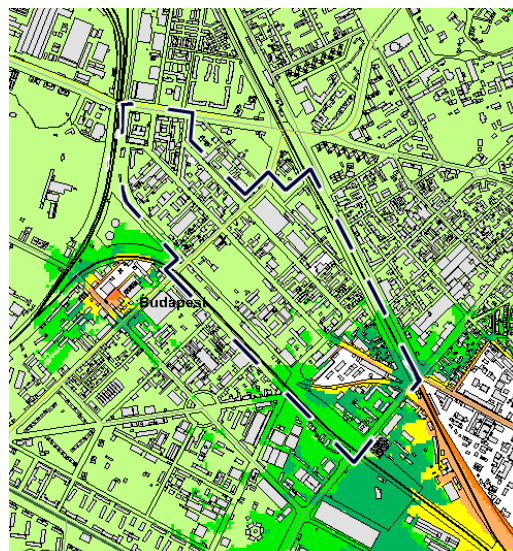
Kőbányai út- Szállás u. csomópontban	Bihari u. – Mázsa u. csp.	Hajlák u.- Mázsa u. csp. vasúti pálya mellett	Horog u.- Bihari u. vasúti átkelőnél
69 dB	65 dB	67 dB	69 dB

Üzemi zaj tekintetében a stratégiai zajtérkép csak az Axellia Gyógyszervegyészeti Gyár telephelyén jelez számottevő terhelést. A Xellia Kft. a zajkibocsátások meghatározására több alkalommal végeztetett zajméréseket a védendő épületek környezetében. A 2008-as vizsgálatok eredményei alapján megállapítható, hogy a telephely zajkibocsátása megfelel a követelményeknek.



üzemi zajterhelés nappal

35 dB alatt 35-40 dB 40-45 dB 45-50 dB 50-55 dB 55-60 dB 60-65 dB 65-70 dB 70-75 dB 75-80 dB 80 dB felett



üzemi zajterhelés éjjel

Gazdasági területen/kertvárosias lakóterületen
Üzemi tevékenységből származó zajra:

Nappal 60/50 dB

Éjjel 50/40 dB

Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe 2007

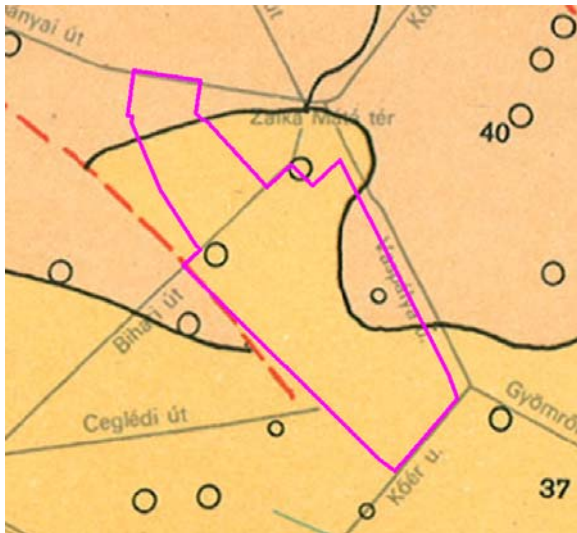
Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja 2009-2014 évekre

5.3. Földtani és talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési terület alapköze döntő részét harmadidőszaki pannoniai, felsőpannóniai kőzetlisztes agyag, agyagmárga melyre a negyedidőszakban jellemzően óholocén kavics, homokos-kavics valamint újholocén lepelhomok rétegek rakódtak. A területen fellelhetőek felsőmiocén, szarmata kori alapkőzet rétegek is: a Szállás utcától északra fekvő sávban homokos agyag, agyagmárga, a Szállás utcától keletre fekvő területrészen oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával. Jelentős az antropogén hatás, a mesterséges feltöltések mértéke.

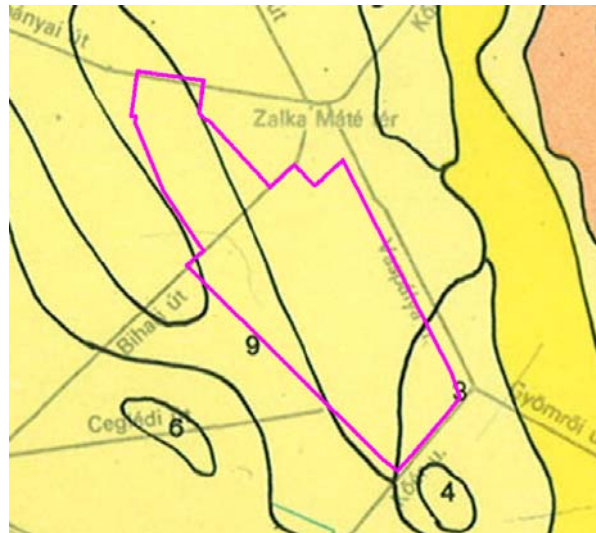
A kerület a 27/2004(XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából "érzékeny", valamint "kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi" terület.

Budapest fedetlen földtani térképe (1982)



37- kőzetlisztes agyag, agyagmárga
40- oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával

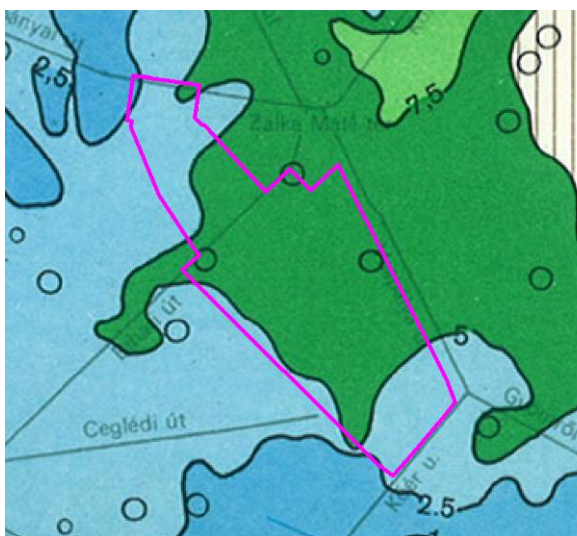
Budapest földtani térképe (1982)



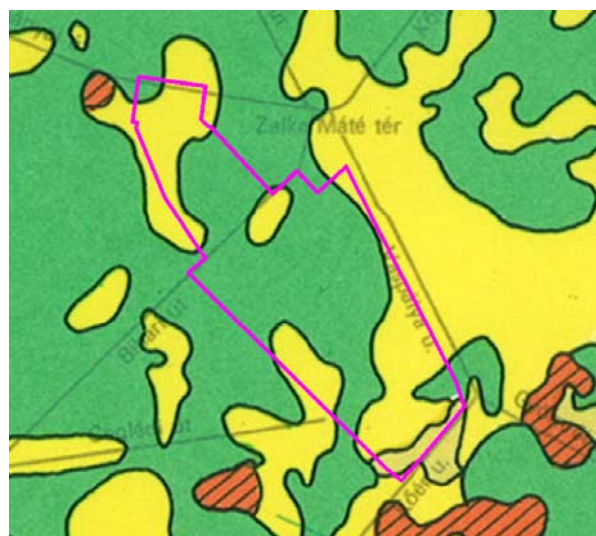
3- kőzetlisztes homok, kőzetlisztes agyag
9- kavics, homokos kavics

Forrás: Budapest építésföldtani térképei – MÁFI

A talajvíz vízszintje a terület nagy részén 5-7,5 m körül alakul, északi és déli részén ennél magasabb 2,5-5 m közötti szintig emelkedik. A MÁFI építésalkalmassági térképe alapján a terület nagy része beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas. A TSZT IV.2. tervlapja alapján a Száva u.- Szállás u.- Hidas köz térsége karsztos terület.



Budapest felszín alatti első vízadó képződményeinek térképe (1983)



Budapest építésalkalmassági térképe (1979)

Forrás: Budapest építésföldtani térképei – MÁFI

A területen és környezetében természetes, állandó felszíni vízfolyás, állóvíz nem található. Két helyszínen, a Jegenyé u.- Monori u. – Kőbányai út – Mázsa u., valamint a Mázsa u. – Mázsa tér – Barabás u. által határolt tömbökben a felhagyott építkezések helyén tapasztalható a talajvíz felszíni megjelenése.

A tervezési terület ipari múltjából adódóan nagyfokú talajdegradáció következett be, talaj- és talajvíz szennyeződéssel is lehet számolni. Az elmúlt években számos helyszínen tártak fel szennyezettséget és több esetben a kármentést is elvégezték.

Az **I. részterületen** jelenleg működő vállalatok nem folytatnak számottevő környezetterhelő tevékenységet. A Szállás u. – Kőbányai út – Monori u. által határolt tömbön a múltban számos mintavétel, vizsgálat történt a korábbi gépipari tevékenység (Kereskedelmi Gépgyártó Vállalat) által okozott talaj- és talajvíz szennyezettségek megállapítására. A KDV-KTVF 1997, és 1999-es állásfoglalásai alapján összefoglalva megállapítható, hogy:

- a Milky Way Kft. telephelyén nincs olyan mértékű szennyezettség, mely kárelhárítást igényelne
- a Kergép-Novum Kft. telephelyén a földalatti olajtartály környezetében talaj és talajvíz szennyezettséget tártak fel, a kárelhárítást a 90-es évek végén megkezdték.
- A Rév és Tsai Rt. területének talaj és talajvíz állapota nem ismert.

A 38434/2 hrsz. telken korábban a Vegytek Vállalat működött, a területen nagyfokú talaj és talajvízszennyezést állapítottak meg. A talajszennyező komponensek különböző szénhidrogének, oldószerek (alifás CH-ek, klórbenzolok, halogénezett alifás CH-ek) voltak. A talajvízszennyezést alifás CH-ek, benzolok és alkilbenzolok, halogénezett alifás CH-ek és klórbenzolok adták, melyek mindegyike meghaladta az intézkedési szennyezettségi határértéket. A KDV KTVF kötelezte a tulajdonost a tartálypark környezetében elszennyeződött földtani közeg és felszín alatti víz kármentesítés műszaki beavatkozásának elvégzésére. A beavatkozás 2005-ben kezdődött meg.

A Szállás u. Monori u. – Jegenyé u. – Bihari u. által határolt tömbön talajvíz monitoring rendszerek nem üzemelnek, és korábbi talaj – és talajvíz vizsgálatokról nem áll rendelkezésre információ. A múltbeli tevékenységek (Dunavia Központi Szerszám és Készülékgyár) talaj és talajvíz esetleges szennyeződését okozhatták. Jelenlegi szennyező tevékenységről nincs tudomás.

A lakóudvarokban talajszennyezés nem feltételezhető.

Megemlítendő, hogy a területnek csak egy részéről készültek vizsgálatok, a terület további hányadának talaj és talajvíz állapotára vonatkozó információkkal nem rendelkezünk.

A **II. részterülettel** szomszédos Mázsa téren az egykori üzemanyagtöltő okozott talajvíz szennyezést. A benzinkutat megszüntették és megkezdték a kárelhárítást. 2002-ben a három talajvíz-figyelő kút már csökkenő koncentrációkat mutatott.

A Jegenyé u. – Bihari u. – Mázsa u. – Hidas köz által határolt tömbben (kapott információk szerint) 1966-tól kb. 1990-ig az Élelmiszeripari Gépgyár folytatott tevékenységet, főként malom- és kenyéripari gépek gyártását végezték. A területen 2006-ban került sor 3 db feltáró fúrás elvégzésére. Az egyik mintavételi pont felszín közeli talajmintájában „B” szennyezettségi határértéket meghaladó cink koncentrációt tártak fel. A talajszennyezés lokális jellegű, feltételezések szerint a területen végzett átalakítási munkálatokból származó építési, ill. villamossági hulladékokból származik. Az egyéb vizsgált komponensek egyik mintavételi ponton sem haladták meg a „B” szennyezettségi határértéket. „Figyelembe véve a terület használatát és az egyéb vizsgálati eredményeket, az egy mintában kimutatott cink szennyeződés további vizsgálatot vagy beavatkozást nem igényel.” (SENEX Kft. - *Környezetvédelmi állapotrögzítés 2006*)

A tervezési terület további részének talaj – és talajvízállapotáról információval nem rendelkezünk.

A **III. részterületen** mintegy 100 éve folyik gyógyszergyártás (Phylaxia Szérumtermelő Rt és utódai), illetve a Budalakk Festék és Műgyantagyár működött itt az 50-es évektől. Jelenlegi üzemi tevékenységek: állati oltóanyag termelése, csomagolása (CEVA-Phylaxia Rt.), nitrogénkötő talajbaktérium fermentációs technológiával történő előállítása (Alltech Hungary Kft.).

Az esetleges szennyezettségek megállapítására talaj- és talajvíz vizsgálatokat végeztek 1994-ben (17 ponton) és 2000-ben (3 ponton). A terület a vizsgált toxikus elemek tekintetében szennyeződésmentes. Összességében megállapítható, hogy a vizsgált szennyezőanyagok koncentrációja mind a talaj és talajvízminták esetében messze elmaradt a beavatkozás szükségességét jelző C2 intézkedési szennyezettségi határértékektől. Fontos megemlíteni, hogy a vizsgálatok csak a tervezési terület egy részére terjedtek ki (volt Phylaxia Rt. területe), a terület további hányadának talaj és talajvíz állapotára vonatkozó információkkal nem rendelkezünk.

A CEVA-Phylaxia Rt. telephelyén négy szennyvíz-előkezelő üzemel, a szennyvizek mikrobiológiai vizsgálat és pH beállítás után kerülnek a házi csatornahálózatba. A metanolt, illetve a termelése során keletkező kb. 35%-os metanolos szennyvizet 2 db 6 m³-es, a formulázáshoz használt marcolt-52 (ásványi) olajat 2 db 25 m³-es

megfelelően szigetelt földalatti acéltartályban tárolják. A tevékenység felszín alatti vizekre és földtani közegre gyakorolt hatásának ellenőrzésére monitoring hálózatot építettek ki. A 3 talajvíz figyelő kút minőségi paramétereit félévente vizsgálják.

A **IV. részterületen** gyógyszergyártó tevékenység folyik (Axellia Gyógyszervegyészeti Kft.) A gyártási technológia az elmúlt években számos környezetkímélő fejlesztésen ment keresztül. Az üzem területén sem a talajvízből, sem a rétegvízből vízkivétel, illetve a zárt rendszerű csapadék- és szennyvízelvezetés következtében a talajba, talajvízbe vízbevezetés nem történik. Üzemszerű működés esetén a felszín alatti vizek szennyezésével nem kell számolni.

Az Axellia Kft. területén 3, egymástól független csatornarendszert működtetnek: technológiai, egyesített és hűtővíz elvezetésére szolgálókat. 2008-ban került beüzemelésre a telephely összes technológiai szennyvizét befogadó SBR (szakaszos üzemű biológiai reaktor) technológiával működő eleveniszapos szennyvízkezelője, mely a magas szervesanyag-tartalmú technológiai vizeket is kezelni tudja. A folyamatban jól kontrollálható a kilépő tisztított víz minősége.

A Horog utcától délre eső tömbben közvetlen talajszennyező forrás nem található.

A vasúti területek általában véve potenciális talajszennyező forrásokként értékelhetők.

5.4. Hulladékkezelés

A vizsgált területen keletkező települési szilárd hulladékok rendszeres elszállítását a FKF Zrt. végzi. Szelektív hulladékgyűjtő sziget a területen nem található, legközelebb a szomszédos Kőbányai út és Vaspálya utca mellett vannak.

A Luma Bt. (Bihari utca 12/A) nem veszélyes fém hulladékok átvételét, válogatását és elszállításig történő tárolását végzi bérelt telephelyén. Kisebb mennyiségű, nem veszélyes hulladékok (fém, papír) begyűjtését és ideiglenes tárolását végző vállalkozás működik a Mázsa utca 1/b szám alatti telephelyen is.

A tervezési terület több telephelyén is keletkeznek veszélyes hulladékok. Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott.

Az Alltech Hungary Kft területén technológiai szennyvíz és veszélyes hulladék jelenleg nem keletkezik (korábban a növényi hormongyártásból származtak). A CEVA-Phylaxia Rt. a hasznosítható csomagolási hulladékokat (karton papír, műanyag fólia) szelektíven gyűjti. A termelése során keletkező, javarészt biológiai jellegű veszélyes hulladékokat két csoportban gyűjti. A különösen fertőzésveszélyes hulladékot (orvosi jellegű, selejt oltóanyag, egyéb biomassza) hetente szállítja el égetésre engedéllyel rendelkező külső vállalkozó. Az egyéb állati hulladékot (pl. tojás) hetente kétszer szállítja el szintén külső vállalkozó.

Az Axellia Kft. tevékenységéből különböző veszélyes és nem veszélyes hulladékok keletkeznek. A Kft. szelektív hulladékgyűjtést vezetett be a hasznosítható hulladékok értékesítése, keletkező települési szilárd hulladékok (papír, fa, fém) csökkentése céljából. A szilárd veszélyes hulladékokat a keletkezés helyén, erre rendszeresített konténerekben gyűjtik, ahonnan a keletkezés ütemének megfelelően (hetente) engedéllyel rendelkező szakkég szállítja el hasznosításra, illetve kezelésre. Az üzemi szilárd veszélyes hulladék gyűjtőhely kialakítása a vonatkozó jogszabályokban előírt követelményeknek megfelelően történt. A folyékony veszélyes hulladékokat 2 db 12 m³-es, 1 db 16 m³-es tartályban gyűjtik kezelésre történő elszállításig.

A tervezési terület több helyszínén találhatóak illegális hulladéklerakások, (vasúti területek mentén, Törekvés SE területén) amelyek a vizuális konfliktuson túl talaj- és talajvízszennyezést okozhatnak.

6. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

6.1. Városrendezés

A tervezési terület Budapest egyik legnagyobb kiterjedésű hagyományos gazdasági területének része, amely a vasúti területek mentén alakult ki és fejlődött. E területek szerkezete már a fejlődés kezdetekor kialakult a kor igényeit magas szinten kielégítő színvonalon, a területhasználat pedig váltakozó eredményekkel zajlott.

Manapság a gazdasági- és városfejlődés jelenlegi fázisában e jelentős városi struktúrák és a területek kihasználása mélypontra süllyedt. A használat intenzitása erőteljesen lecsökkent, közben a korábban korszerűnek minősült közúthálózat elavult, a mai alacsony igények szerint sem elég kapacitív már. A tervezési terület megújulásra váró városszövege alulméretezett, szűkölkövel nehezített közúti kapcsolatokkal rendelkezik a Mázsa tér és Kőbánya városrészközpont irányába.

A vasúti szállítás szerepének leértékelődése és mellőzése ellenére a vasúti pályák jelenléte és szerepe továbbra is jelentős és meghatározó marad a térségben. A megfelelő adottságokkal és fejlesztési területtel rendelkező Mázsa tér színvonalas fejlesztés révén a városrészközpont szerves részévé válhat. Kiemelkedően jó adottság itt Kőbánya alsó vasútállomás jelenléte és kedvező helyzete, valamint a nagy teljesítőképességű vasúti kapcsolatok megléte a belső és külső városrészekkel.

A vizsgálatok során nyilvánvalóvá válik számos előny, amely a terület kedvező városszerkezeti helyzetéből és sok egyéb adottságából adódik, amelyek a terület kitüntetett helyzetét megalapozzák, kedvező gazdasági feltételek mellett a fejlesztések számára vonzóvá tehetik.

Mostani állapotában a tervezési terület jellemzően nehezen áttekinthető és rendezetlen képet mutat, de a vizsgálatok minden eredménye azt mutatja, hogy a kialakult hagyományos gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területhasználatnak alapvetően nincs alternatívája.

Jelenleg a lakó, intézményi, kereskedelmi-szolgáltató és munkahelyi funkciójú területek elhelyezkedése nem mindenütt követi a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységek, illetve az FSZKT szerinti keretvezetési besorolást.

A vizsgálatok azt mutatják, hogy több olyan tömb található a területen, ahol a tényleges állapot (területhasználat, beépítési mérték, telekméret stb. szempontjából) és a vonatkozó előírásokban meghatározott értékek között eltérés van. Alapvető konfliktushelyzet területfelhasználás a munkahelyi területen megjelenő lakófunkció (GD_014, 016, 017, 018, 019, KT_001 jelű tömb).

A beépítettség mértéke is igen változatos, sok helyen meghaladja a hatályos tervekben megengedett határértéket, ugyanakkor számos alulhasznosított telek is akad.

Mivel az épületek többsége 1-2 szintes, a szintterületi mutató többnyire alacsony, kevés helyen haladja meg a magassági határértéket.

I. részterület: A terület kialakult területhasználata összhangban van területre vonatkozó városrendezési előírásokkal. A Kőbányai út, valamint a Bihari utca menti beépítések építészeti megjelenése nem felel meg a városképileg kiemelt jelentőségű útvonalak elvárásainak.

II. részterület: A terület fő problémája a túlépítettség. A meglévő beépítések túlnyomó része nem felel meg a városrendezési elvárásoknak, emellett a munkahelyi területen megjelenő lakófunkció konfliktusforrás lehet. A belső utcák szélessége nem minden esetben alkalmasak a telephelyi funkcióhoz kapcsolódó forgalom kiszolgálására.

III. részterület: A területen elvégzett vizsgálatok alapján a beépítés összhangban van a városrendezési előírásokkal. A területen működő gyógyszervegyészeti üzemek a későbbiekben is a magas hozzáadott értéket képviselő telephelyei közé tartozhatnak, míg a Törekvés SE sporttelepének sorsa még nem eldöntött.

IV. részterület: A vasútállomás használaton kívüli területsávja, valamint a Száva utca és Kőér utca közti tömbökbe benyúló telekrésze problémát jelent, melyet a továbbtervezés során kezelni kell. A Horog utca és a Kőér utca kapcsolatának hiánya megoldást jelenthet a részterület, valamint a tervezési terület egészére is.

6.2. Közlekedés

A terület régen kialakult úthálózata mára több vonatkozásban felülvizsgálatra, fejlesztésre szorul. Közlekedési problémát jelentenek a Kőbányai út – Száva utca és a Száva utca – Bihari utcai közlekedési csomópontok, melyek jelzőlámpa irányítás nélküli forgalom mellett balesetveszélyesek és szűk kapacitásúak.

A Kőér utca – Budapest-Ceglédi vasútvonal szintbeni keresztezése lassítja a forgalmat és balesetveszélyes.

A Mázsa és a Barabás utcák szűk keresztmetszete a további területfejlesztési során szélesítendő.

Tömegközlekedési ellátottság a jelenlegi használat mértékének megfelelő, és a villamos pálya felújítása régóta időszzerű, ezzel összefüggésben a Bihari utca keresztmetszeti kialakítása felülvizsgálandó.

A Kőbánya-alsó MÁV állomás jelenleg és a jövőben is stratégiai fontosságú szerepet kellene betöltenie.

Az egykori Kőbánya-Hízlaló MÁV állomás jelenleg használaton kívüli területeinek rendezése kívánatos.

6.3. Közművek

A víziközmű-hálózat a kiépítettsége teljesnek mondható. Egyedül egy utcaszakon nem húzódik a burkolat alatt vízvezeték. A vízvezetékek többsége öntöttvas anyagú, mely alapján a hálózat korosnak tekinthető. Továbbá problémát jelenthet még a jelenleg telkeken át vezetett vízvezetékek, illetve csatornák. Utóbbiak közül egyik nyomvonala fölé épületek kerültek.

Energiaellátás szempontjából kedvező a helyzet, mert a közelben található az ellátás szempontjából lényeges táppontok (Népliget 120/10 kV-os alállomás, a volt Kőbányai Gázgyár területén lévő nagy/nagy-középnomású nyomásszabályzó-állomás és a Kőbányai Erőmű). Ezekből a létesítményekből kiinduló nagykapacitású rendszerek érintik a vizsgált területet, ami kedvező feltételt teremt a térség ellátása szempontjából.

A táv- és hírközlés helyzete is kedvező, mert a közelben üzemelnek mind a vezetékes és nem-vezetékes ellátást biztosító állomások.

6.4. Környezeti problémák

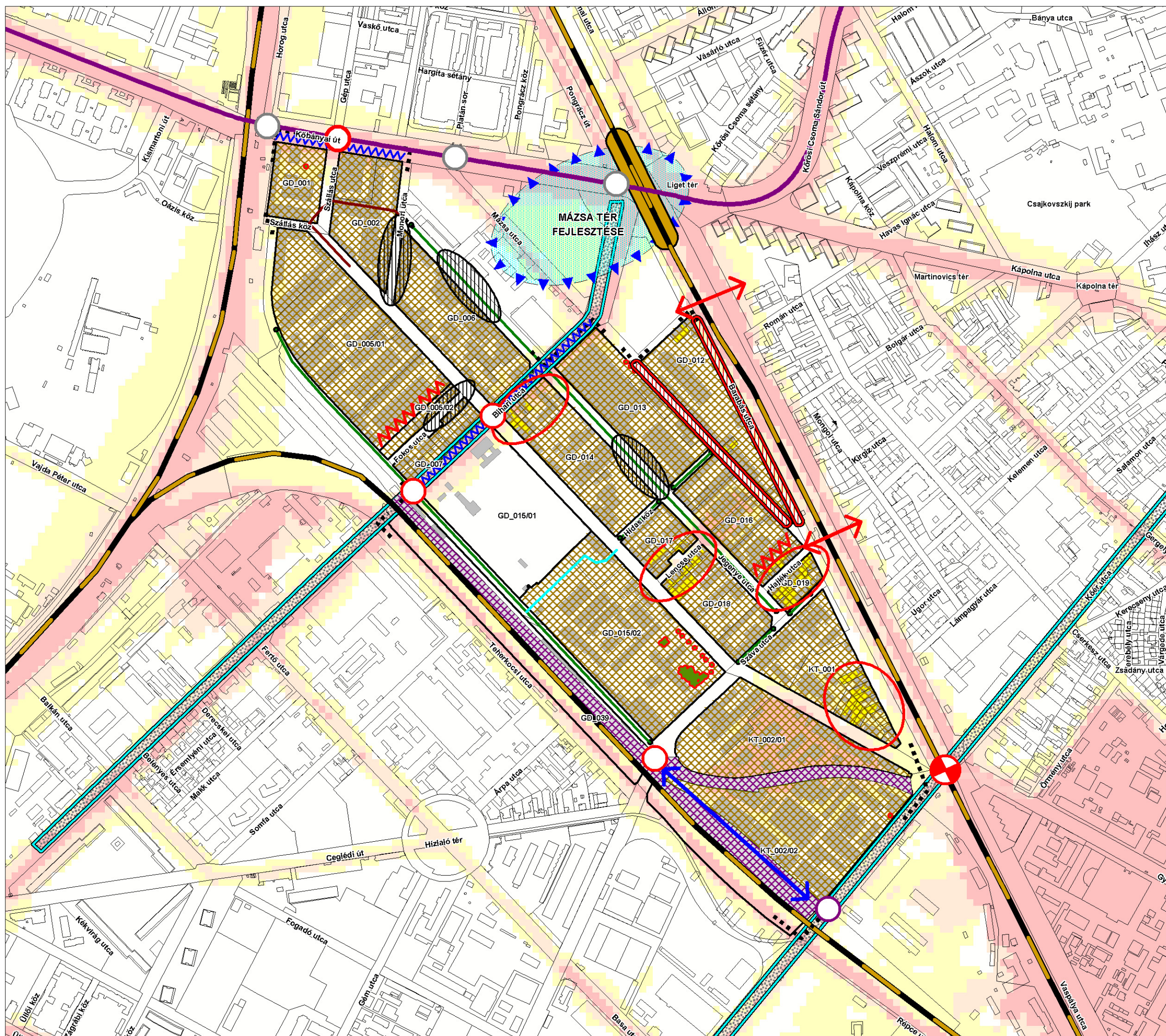
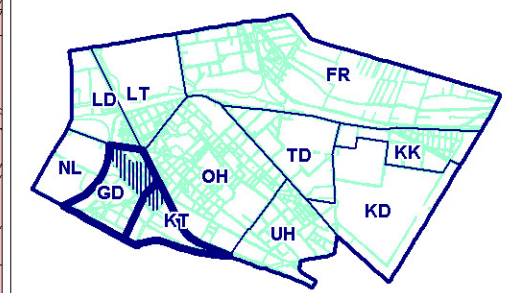
Környezeti problémát jelent a terület alacsony zöldfelületi intenzitása mely általában a 10 %-ot sem éri el. A Törekvés SE sporttelepén kívül egyik telken sem teljesül a keretövezetre előírt zöldfelületi minimum. Környezeti konfliktus adódik az utak, vasutak okozta zajterhelés miatt, legjelentősebb határérték-túllépés a Kőbányai, Bihari utak és a Szállás utca lakóterületi szakasza mentén jelentkezik. A működő üzemi létesítményekhez több légszennyező pontforrás tartozik, melyek kibocsátása jellemzően határérték alatti. Számos telephelyen képződik rendszeresen veszélyes hulladék, ezek biztonságos gyűjtése és elszállítása megoldott. A terület ipari múltjából fakadóan számos helyen tártak fel talaj- és talajvíz szennyezettséget, melyek kármentesítése többnyire megvalósult. Ugyanakkor az eddig nem vizsgált területrészek (pl. vasutak mentén) további szennyezettségek feltételezhetők. Lokális problémát okoz a több helyütt fellelhető illegális hulladéklerakások, valamint a felhagyott ipari vagy építési területeken jellemző gyomosodás.

Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca -
 Teherkocsi utca - 38303/37 hrsz.-ú telek -
 Kőér utca - Barabás utca - (38403/6)
 közterület - (38403/7) közterület - Bihari utca -
 Jegénye utca - Monori utca által határolt
 területre vonatkozó
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)



VIZSGÁLAT
Probléma- és értéktérkép
 M = 1:6000

-  Alacsony zöldfelületi arány
-  Munkahelyi övezetbe ékelődött lakóterület
-  Hiányzó fasor
-  Értékes növényállomány
-  Kedvezőtlen telekstruktúra (apró telkek)
-  Egyéb hasznosítású vagy használaton kívüli vasúti terület
-  Jelentős közterületi parkolás
-  Rendezetlen utcakép
-  Eltérő funkcióból eredő konfliktus
-  Hiányzó közúti / gyalogos kapcsolat
-  Út építéshez kapcsolódó csomópont fejlesztés
-  Meglévő / jelzőlámpás forgalomirányítást igénylő csomópont
-  Balesetveszélyes szintbeni vasúti csomópont
-  Keskeny utcai keresztmetszet
-  Fejlesztést igénylő közterület
-  Zajkonfliktus (5/10/15 dB túllépés)
-  Magántelken vezetett ivóvíz / csatorna vezeték



Budapest X. kerület,
 Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca -
 38303/37 hrsz.-ú telek - Kőér utca - Barabás utca - (38403/6) közterület -
 (38403/7) közterület - Bihari utca - Jegenyé utca - Monori utca
 által határolt területre vonatkozó
 KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

ÖSSZEFOGLALÓ KÖRNYEZETÁLLAPOT - VIZSGÁLAT

M = 1:2000



- Jó állapotú épület
- Közepes állapotú épület
- Rossz állapotú épület
- Útpálya
- Vasúti vágány
- Villamosvágány
- Gyalogos járda
- Kerékpársáv
- Buszmegálló/Villamosmegálló
- Gyalogos / Gépkocsi bejárat
- Közhatalmú zöldfelület
- Intézményi zöldfelület
- Telephely zöldfelülete
- Lakókert
- Vasúti terület
- Belső burkolat
- Átlagos fa, fasor
- Értékes fa, facsoport
- Közlekedési terhelés zajmérőpontja
- Telekhatár
- Tervezési terület határa



1. FABORY KFT / FAIRTOOL KFT SZERSZÁM FORG.
2. EAST-WIN SQUARE
3. MONORI CENTER A ZÓNA
4. MONORI CENTER C ZÓNA
5. AUTÓÜVEG CENTRUM
6. BP FASHION CENTER
7. LEMILA RUHÁZATI BOLT
8. MEZÉPEX 2000 KFT
9. MONORI CENTER D ZÓNA
10. BILL CAR KFT KAROSSZÉRIALAKATOS
11. NAV ŐRZÉSVÉDELMI- ÉS TÁMOGATÓ IGAZGATÓSÁGA
12. FLOX MOBIL AUTÓKERESKEDÉS
13. ÁLLATORVOSI RENDELŐ
14. ROT VILL AUTÓALKATRÉSZ KFT
15. DOLLUM HORDÓGYÁR
16. COPRIMA TRADE KFT
17. TÖREKVÉS SE
18. TOYOTA TSUSHO MÁRKAKERESKEDÉS
19. CEVA PHILAXIA RT.
20. ALLTECH HUNGARY KFT.
21. VPOP SZÁLLÓJA
22. BOSCH MÁRKABOLT
23. JAGUAR AUTÓSZALON
24. PÓLUS IRODAHÁZ
25. MIKROMETÁL KFT
26. JELDEKOR REKLÁMGYÁRTÓ KFT
27. MZG-I SZAKIGAZGATÁSI HIVATAL ÁLLATGYÓGYÁSZATI TERMÉKEK IGAZGATÓSÁGA
28. SZABÓ ÖNTÉSZET
29. BÁBOLNA BIO KFT
30. SZÁLLÁS AUTÓ KFT AUTÓSZERVIZ
31. ALPHARMA GYÓGYSZERVEGYÉSZETI KFT
32. MÁV SZAK- ÉS SZERELŐIPARI FŐNÖKSÉG
33. CROWN COOL HŰTÉSTECHNIKAI KFT

Készült az általi alapadatok felhasználásával.

<p>B F V T Kft.</p> <p>1052 Budapest, Széchenyi utca 10. Tel: 06-1-460-1111 Fax: 06-1-460-1112 E-mail: info@bfvt.hu</p>	HONAP/MONDÉNYEZÉS: Budapest, X. kerület, Kőbányai út - Szállás köz - Horog utca - Teherkocsi utca - Kőér utca - Barabás utca - Jegenyé utca - Monori utca által határolt területre vonatkozó KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVEZŐ:
	VÉZETŐTERVEZŐ:	TERVEZŐK:
VÁROÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT	TITKOSÍTÁS:	TERVEZÉS DÁTUM:
Vezetőtervező: Andrási István TTI 01-0025	Rajzszám: 14086-1/2012	Méretarány: M=1:2000
Tervezők: Lelkes Mihályna TV: 01-1371819	Rajzszám:	Dátum: 2012. május
Várostervező:	Vezetőtervező:	Tervezők:
Városépítési tervező kft	Vezetőtervező:	Tervezők:

FÉNYKÉPMELLÉKLET

I. RÉSZTERÜLET – Munkahelyi területek



Kőbányai út 49. Fabory Kft.



Kőbányai út 49. Rév és Társai Kft



Szállás utca 17. Budapest Fashion Center



Szállás köz 12. East Win Square



Horog u. 14. Autóüveg Centrum



Horog utca



Jegenye utca



Monori u. 6. Monori Center

Bihari u. 20. Nemzeti Adó- és Vámhivatal

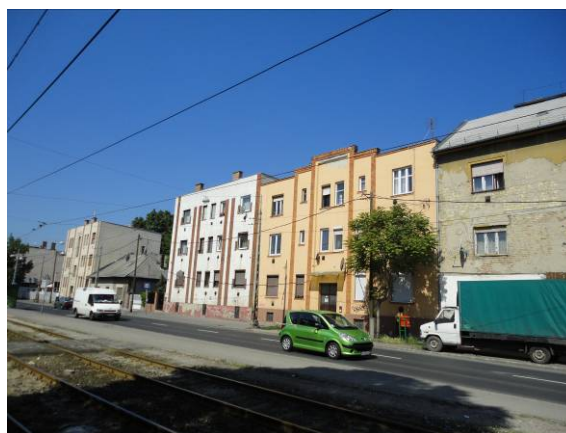


Jegenye u. 37-25. Monori Center

I. RÉSZTERÜLET – Lakóterületek



Szállás u. 32. önkorm. lakóház



Bihari utcai társasházak



Horog u. 24. társasház



Szállás u. 17. társasház



Bihari u. 14a. társasház



Bihari u. 14e. társasház

II. RÉSZTERÜLET



Szállás u. 6. Bábolna Bio



Barabás u. 39.



Barabás utca 5.



Száva u. 26-28.



Mázsa utca



Hidas köz



Lencse u. 2-6.



Szállás u. 8. Mzg-i Szakigazgatási Hivatal



Jegenyé u. 13-15. Toyota Szalon



Szállás u. 24. Citi Invest Irodaház

III. RÉSZTERÜLET



Szállás u. 5. CEVA Phylaxia



Horog u. 34. Alltech Hungary



Bihari u. 23. Törekvés SE



Szállás u. 7. Törekvés SE

IV. RÉSZTERÜLET



Kőér utca vasúti terület



Horog utca vasúti terület



Horog utca vasúti terület



Horog utca vasúti terület



Száva u. 15. MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség



Horog utca MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség



Kőér utca MÁV Szak- és Szerelőipari Főnökség



Kőér u. CROWN COOL Kft.