

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

### **Előterjesztés**

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Maglódi út – (42414/188) hrsz.-ú közterület – Kovakő utca –  
42414/176 hrsz.-ú ingatlan – 42414/175 hrsz.-ú ingatlan – Korall utca – Zsombék utca  
által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításának  
programjavaslatáról**

#### **I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Maglódi út – (42414/188) hrsz.-ú közterület – Kovakő utca – 42414/176 hrsz.-ú ingatlan – 42414/175 hrsz.-ú ingatlan – Korall utca – Zsombék utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásáról szóló 50/2003. (XI. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KSZT) szerint az építési hely igen korlátozott a területen áthaladó közművek védőtávolságai miatt, ezért felvetődött az igény a KSZT módosítására.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok 2013. január 1-jei módosításai – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 15. §-a – tartalmazzák azt a lehetőséget, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmánytervvel lehet kezdeményezni a településrendezési tervek módosítását, valamint az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötését.

A hatályos terv módosítását a 42434/6 és 42434/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa a jogszabályban meghatározott tanulmányterv benyújtásával kezdeményezte. A KSZT módosításának megindításáról a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület, Maglódi út – (42414/188) hrsz.-ú közterület – Kovakő utca – 42414/176 hrsz.-ú ingatlan – 42414/175 hrsz.-ú ingatlan – Korall utca – Zsombék utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 50/2003. (XI. 20.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló 42/2014. (VI. 19.) KKB határozatával döntött, és felkérte a Polgármestert a szükséges településrendezési szerződés megkötésére. A szerződéskötést követően a megbízott Tervező elkészítette a KSZT módosításának programtervezetét.

#### **II. Hatásvizsgálat**

A hatályos KSZT módosítása során az övezeti rendszer, az övezeti paraméterek és a tervezett közterületi szabályozások nem változnak. A Maglódi út szélesítése korábban megtörtént, a távlatban kialakítandó Panka utca kiszabályozása változatlanul szükséges.

A módosítás az építési hely szabályozásában tér el a hatályos rendeletről. A vizsgálatban részletezettek szerint azon ingatlanok esetében, ahol jelentősen csökken az építési hely, ott a lehetőségek javítása érdekében a munkahelyi és az intézményi építési övezetekben megszűnik az építési hely rajzi ábrázolása, így telekösszevonás esetén a megszűnő telekhatárok mentén az oldalkerti előírások nem szűkítik be indokolatlanul az építési lehetőségeket. Azon a telken, ahol garázsok találhatóak, az építési hely rajzi ábrázolása az egyértelműség érdekében megmarad. A tervezett módosításokkal a terület beépíthetősége, valamint a Maglódi út mentén kialakítható új beépítésekkel a városképi megjelenés is kedvezőbbé válik.

A Korm. rendelet 46. §-ának előírása szerint csak a 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök esetén van lehetőség a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendeletek figyelembevételével történő módosításra, ezért jelen módosítás nem tud beépülni a 2013. május 22-én hatályba lépett KVSZ-be, csak a tervezési területre hatályos rendelet módosításaként fogadható el.

A tervi javaslatokat a Tervező cég munkatársai szóban ismertetik.

A javaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Korm. rendelet VI. fejezete szerint.

### **III. Döntési javaslat**

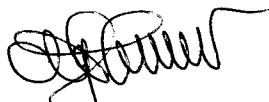
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2015. január "16."



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2015. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület, Maglódi út – (42414/188) hrsz.-ú közterület – Kovakő utca –  
42414/176 hrsz.-ú ingatlan – 42414/175 hrsz.-ú ingatlan – Korall utca – Zsombék utca  
által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításának  
programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Maglódi út – (42414/188) hrsz.-ú közterület – Kovakő utca – 42414/176 hrsz.-ú ingatlan – 42414/175 hrsz.-ú ingatlan – Korall utca – Zsombék utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításának 1. melléklet szerinti programjavaslatát elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

**Megrendelő:** Larex-Trade Kft.  
1108 Budapest, Maglódi u.123.

KASIB

**Tervező:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
1183 Budapest, Üllői út 455.

MÉRNÖKI  
MANAGER  
IRODA

Tsz.: 1955

## BUDAPEST X. KERÜLET

MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA - KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT) MÓDOSÍTÁS



Vizsgálatok és programjavaslat  
Bizottsági konzultációra

2014. december



## ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

**Larex-Trade Kft.**

1108 Budapest, Maglódi u.123.

Képviseli: Barna Zsolt cégvezető, tulajdonos

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

1183 Budapest, Üllői út 455.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

**Zajovics András**

okl. építőmérnök, okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. városép. - városgazd. szakmérnök

vezető településrendező tervező

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

**Pintér Ferenc**

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Bálizsné Nagy-Pál Anna**

okl. építészmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:

**Koprdá Ildikó**

okl. táj- és kertépítészmérnök

K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

**Dobrai Béla**

okl. építőmérnök

K1d-1-Tell, KÉ-T, TE-T,

TV-T-Tell, VZ-T-Tell



BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....	4
1. ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK, VIZSGÁLATOK.....	5
1.1. Városrendezési vizsgálat .....	5
1.1.1. Településszerkezeti összefüggések.....	5
1.1.2. Területfelhasználás, funkció és épületvizsgálat .....	5
1.1.3. A terület beépítési paramétereinek vizsgálata.....	6
1.1.4. Tulajdonviszonyok.....	7
1.1.5. Hatályos tervek vonatkozó előírásai.....	8
1.1.6. Egyéb tervek, tanulmányok, koncepciók .....	19
1.2. Közlekedési vizsgálat.....	20
1.3. Közmű vizsgálat.....	21
1.4. Zöldfelületi vizsgálat.....	22
1.5. Környezetvédelmi vizsgálat.....	23
1.5.1. Levegőminőség.....	23
1.5.2. Zajterhelés .....	24
1.5.3. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	24
1.5.4. Hulladékkezelés .....	24
1.5.5. Környezetvédelmi vizsgálatok összefoglalása, környezeti konfliktusok.....	24
2. PROGRAMJAVASLAT.....	25
2.1. A rendezés fő céljai és koncepcionális javaslatai.....	25
2.2. Környezetalakítási és telekrendezési javaslat .....	25
2.3. Szabályozási koncepció.....	28

## RAJZI MUNKARÉSZEK

Területhasználat vizsgálat	M = 1 : 2000
Környezetállapot vizsgálat	M = 1 : 2000
Tulajdonvizsgálat	M = 1 : 2000
Telekméret vizsgálat	M = 1 : 2000
Telek-beépítettség vizsgálat	M = 1 : 2000
Szintterületi mutató vizsgálat	M = 1 : 2000
Közúti közlekedési hálózat vizsgálat	
Közművizsgálat	M = 1 : 2000
Környezetalakítási javaslat	M=1:2000
Szabályozási javaslat	M=1:1500



## BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen kerületi szabályozási terv (KSZT) módosítást a Budapest, X. kerület Maglódi út 121. és 123. sz. alatti 42434/6 és 42434/8 hrsz.-ú ingatlanok beépítési lehetőségeinek javítása érdekében készítette a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. az említett ingatlanok tulajdonosa, a Larex-Trade Kft. kezdeményezésére.

A fenti ingatlanok a Budapest, X. kerület Maglódi út - Zsombék utca - Korall utca - tervezett Panka utca által határolt területre érvényben lévő - 50/2003. (XI. 20.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott - KSZT tervezési területén helyezkednek el.

Az egymással szomszédos két ingatlan különböző építési övezetbe tartozik, a 42434/6 hrsz.-ú telek a M-X/SZ jelű munkahelyi, míg a 42434/8 hrsz.-ú telek a I-X/SZ 1 jelű intézményi építési övezetbe sorolt. A már jelenleg is együtt hasznosított földrészletek további beépíthetősége a Maglódi út menti területsávban jelenleg több okból is korlátozott. Egyrészt az adott építési övezetekben rajzilag meghatározott oldalkertek miatt, másrészt pedig az ingatlanokat átszelő számos közmű nyomvonal (elektromos távvezeték, gázvezeték, csatorna), illetve azok védőtávolsága következtében az építési hely jelentősen behatárolttá vált, így a telephely bejárata közelében tervezett új fogadó épület (porta, iroda, bemutatóterem, kisebb üzlethelyiség, kb. 200-300 m<sup>2</sup>) elhelyezése nehézségekbe ütközik.

A hatályos kerületi szabályozási terv (KSZT) módosításának elsődleges célja a fentiek miatt kialakult kedvezőtlen helyzet javítása az építési övezeti rendszer és a határértékek változtatása nélkül, pusztán az építési hely lehatárolásának megváltoztatásával. Távolabban egyébiránt célszerű lesz majd az építési övezeti rendszer felülvizsgálata és módosítása is a kialakult területhasználatnak megfelelően, tehát a munkahelyi építési övezet kiterjesztése a 42434/8 hrsz.-ú ingatlanra a jelenlegi funkció (Larex Fatelep) távlati fejleszhetősége érdekében, jelenleg azonban a hatályos TSZT-ben szereplő központi vegyes besorolás miatt ezen rendezés nem valósítható meg. Az új TSZT és FRSZ jóváhagyását követően - új eljárás keretében és a vonatkozó új tartalmi előírások szerint készülő terv alapján - a későbbiekben ezen rendezés is megvalósulhat.

Tekintettel a jövőben várható teljes körű felülvizsgálat lehetőségére jelen módosítás kizárólag a fentiekben taglalt beépíthetőségi nehézségek feloldására ad javaslatot, egyebekben a hatályos rendeletet csak a jogszabályoknak történő megfeleltetés érdekében - elsődlegesen a rendelet szöveges elemeit érintően - módosítja.

A KSZT javasolt módosítása célszerűen történhet az időközben elkészült - a kerület egyre nagyobb részére kiterjedő - egységes KVSZ metodikájához illeszkedően a KVSZ módosításának keretében (2015. december 31-ig az FSZKT és a BVKSZ figyelembevételével), a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46.§-a ezt azonban csak a 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök esetén teszi lehetővé. Fentiek alapján a tárgyi módosítás az "eredeti", (50/2003 (XI. 20.) sz. rendelet módosításaként történhet.

A jelen módosítás közvetlen előzményeként megkötésre került településrendezési szerződés (TRSZ) tárgya a Larex-Trade Kft. részéről a fent vázolt településrendezési tervmódosítások finanszírozása, az Önkormányzat részéről pedig a településrendezési eljárás megindítása és annak folyamatában a jogszabályokban rögzített közreműködés biztosítása, majd a véleményezési eljárás alapján véglegesített módosítási javaslatok előterjesztése a kerületi képviselő-testület felé.

A TRSZ szakmai megalapozására - ugyancsak a KASIB Kft. által készített - "Településrendezési szerződés előkészítését megalapozó tanulmányterv" szolgált.

**Jelen tervanyag a készülő KSZT vizsgálati munkarészeit, a tervezési programjavaslatot és a szabályozási koncepciót tartalmazza bizottsági konzultáció céljából.**



## 1. ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK, VIZSGÁLATOK

### 1.1. Városrendezési vizsgálat

#### 1.1.1. Településszerkezeti összefüggések

Kőbánya a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában fekvő sajátos zárványszerű városrész. A főváros településszerkezetében az ún. átmeneti zóna keleti részén található kerület a Kerepesi út - Hungária körút - Üllői út által felnyíló trapéz alakú területét keleten a XVI. és XVII. kerület, délen a XVIII. és XIX. kerület zárja le.

A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya egyik sugárirányú főútvonala, a Maglói út déli oldalán helyezkedik el az Újköztemető felé induló Sirkert úti elágazásnál. Nyugaton a Zsombék utca, délen a Korall utca, keleten pedig a kiépített, ám telekjogilag rendezetlen állapotú Panka utca határolja. A tervezési terület városszerkezeti kapcsolatai a Maglói út által viszonylag jónak mondhatók, mind a tömegközlekedés, mind a terület számára fontos teherszállítás szempontjából megfelelően ellátott.

#### 1.1.2. Területfelhasználás, funkció és épületvizsgálat

A Maglói út mentén a munkahelyi területektől a lakóterületekig sokféle területhasználat fordul elő, a legjelentősebb a munkahelyi területek aránya. A tervezési területet délről lakóterületek veszik körül, északról a Maglói út túloldalán elhelyezkedő energiaszolgáltató és munkahelyi területtel szomszédos. A tömbön belül változatos az ingatlanok funkciója. A Maglói út mentén munkahelyi és intézményi területhasználat, a környező lakóterületek mentén lakó és lakóterülethez kapcsolódó gépjármű-tároló funkciók jellemzi. A tömbben több használaton kívüli ingatlan is található.

A Zsombék utca - Maglói út sarkán a Virágklub nevű virágkereskedés működik. Mind épületben, mind szabadtéren jelentős a bemutató célú raktározási funkció. A mellette lévő telek jelenleg használaton kívüli építőanyag-kereskedés telephelye.

A Maglói út 123-125. szám alatt működik a Larex Fatelep. Kisebik ingatlana szabadtéri raktározás céljára igénybevett, a nagyobbik telken famegmunkálás, értékesítés zajlik. A főbejárat mellett földszint+tetőteres jó állagú faházban iroda és porta található. A telek közepén álló korszerű műhely épületben történik a faanyagok megmunkálása, itt található a bemutatóterem is. A telken fedett és szabadtéri raktározó felületek, a saját járműpark feltöltésére mobil üzemanyagtöltő, elektromos elosztó található. A telephely teherforgalma jól szervezett, a teherjárművek a főépületet körüljárva meg tudják közelíteni az összes tároló területet.

A tömb legjelentősebb méretű épülettel rendelkező ingatlanának kezelője a Büntetés-Végrehajtás Országos Parancsnoksága (BVOP), mely a telken jelenleg semmilyen tevékenységet nem végez, az épületek üresen állnak. A telken transzformátor és gázfogadó is található.

A tömbbe beékelődik a Kovakő utca, ám területének ez a része - melyet a kiépített, ám telekjogilag rendezetlen Panka utca választ el a közterület déli szakaszától - területileg a BVOP telkéhez lett hozzákerítve. A Korall utca mentén lévő három üres telek is a BVOP telkéhez kerített, bár ezek közül az egyik önkormányzati tulajdonú közterület. A Korall utca mentén két lakóingatlan található, melyek közül az egyik lakatlan. A Zsombék utca - Korall utca sarkán nagy méretű telken garázsépületek sorakoznak, a szomszédos lakótelep gépjármű-tárolási igényeit szolgálva.

Az egész tömb területhasználatát és beépítését nagy mértékben akadályozza a területet behálózó közművezetékek sokasága, melyek védőtávolsága alig hagy helyet a telkek beépítésére.

A területen található épületállomány rossz állagúnak nevezhető. Kivételt képez a két lakóépület jó állagú épülete, valamint a Larex Fatelep jó és közepes, valamint a virágkereskedés közepes állagú épületállománya. Legmagasabb épülettel a BVOP rendelkezik, a 3 emeletes volt iskola épület leromlott állagú, életveszélyes állapotban van. A garázsok földszintes épületei a változatos garázsajtó megoldásokkal vegyes, leromlott képet mutatnak.

Az épületek szinte kivétel nélkül magastetős kialakításúak.



### 1.1.3. A terület beépítési paramétereinek vizsgálata

A Földhivatali alaptérkép reambulálása után a tömb beépítési paraméterei a valós állapotnak megfelelően kerültek megvizsgálásra. A hatályos szabályozási terv paramétereit alapul véve megállapítást nyert, hogy a terület nem használja ki beépítési lehetőségeit. Ennek elsődleges oka a közművezetékek védőtávolsága.

Az építési övezetek sem felelnek meg a tényleges területhasználatnak, a Larex Fatelep mindkét ingatlanára a munkahelyi övezeti besorolás megfelelőbb lenne.

**Telekméret** szempontjából a terület vegyes képet mutat. A lakóingatlanok és a velük szomszédos telkek, valamint a Maglódi út szélesítése érdekében történt telekalakítások eredményeként kialakult keskeny közterületi sávok a legkisebbek alapterületűek. A közterületeken kívül a legnagyobb méretű a BVOP ingatlana, valamint a garázsokkal beépített telkek.

Az ingatlanok **beépítési mértéke** nem haladja meg a hatályos szabályozási terv által megengedett építési övezeti paramétereiket. A telkek beépítettségi mértéke vagy nulla - közterületek és használaton kívüli, beépítetlen telkek - vagy jellemzően 20% körüli. Érdekességként megemlítendő, hogy a Kovakó utca csaknem 1,5%-os beépítettséggel rendelkezik, mivel telke rendezetlen, rajta a BVOP egyik épülete áll.

Mivel a hatályos szabályozási terv többnyire 1,0 feletti **szintterületi mutatót** írt elő és a telkek a közmű védőtávolságok miatt alig beépítettek, a szintterületi mutatók olyan alacsonyra adódnak, hogy nem érik el még az 1,0-es értéket sem, nemhogy az építési övezeti paramétereiket. Egyedül a garázsokkal beépített ingatlan szintterületi mutatója lett 0,5-ben megállapítva, ezáltal ennek az ingatlanok a legkorlátozottabbak a lehetőségei, jelenleg szintterületi mutatója 0,23, de még ez is - a földszintes beépíthetőség miatt - kétszer ennyi beépítést eredményezhet.

Az ingatlanok **zöldfelületi értékei** nem mutatnak túl kedvező képet. A szabadtéri raktározás miatt sok a burkolt felület, a használaton kívüli telkek szabad felületei sem nevezhetők zöldfelületnek. A hatályos szabályozási terv által előírt legkisebb zöldfelületi mértéknek a Korall utca és a tervezett Panka utca menti ingatlanok felelnek meg, a lakótelkek ~70, a garázsokkal beépített telkek ~55, a három üres telkek csaknem 100%-os, a BVOP ingatlan kb. 50%-os zöldfelületi borítottsággal rendelkezik. A Maglódi út mentén az ingatlanok zöldfelületi mértéke 10% alatti.





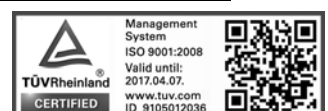
### 1.1.4. Tulajdonviszonyok

A tulajdonviszonyok vizsgálata a 2014. 12. 04-i keltezésű tulajdoni lapok alapján készült az önkormányzat adatszolgáltatása alapján.

A tömbön belül az alapterületet tekintve legjelentősebb tulajdonos a X. kerületi önkormányzat, a közterületeken kívül a garázsok telke is a tulajdonukban van. Három ingatlan állami tulajdont képez, kezelője a Büntetés-Végrehajtás Országos Parancsnoksága. A Maglódi út mentén három telek gazdasági társaság tulajdona, a Virágklub magán tulajdonú. A Korall utca menti lakóingatlanok egyike magántulajdonban van, a másik társasház bejegyzésű.

Szinte minden ingatlant érint közmű vezetékjog.

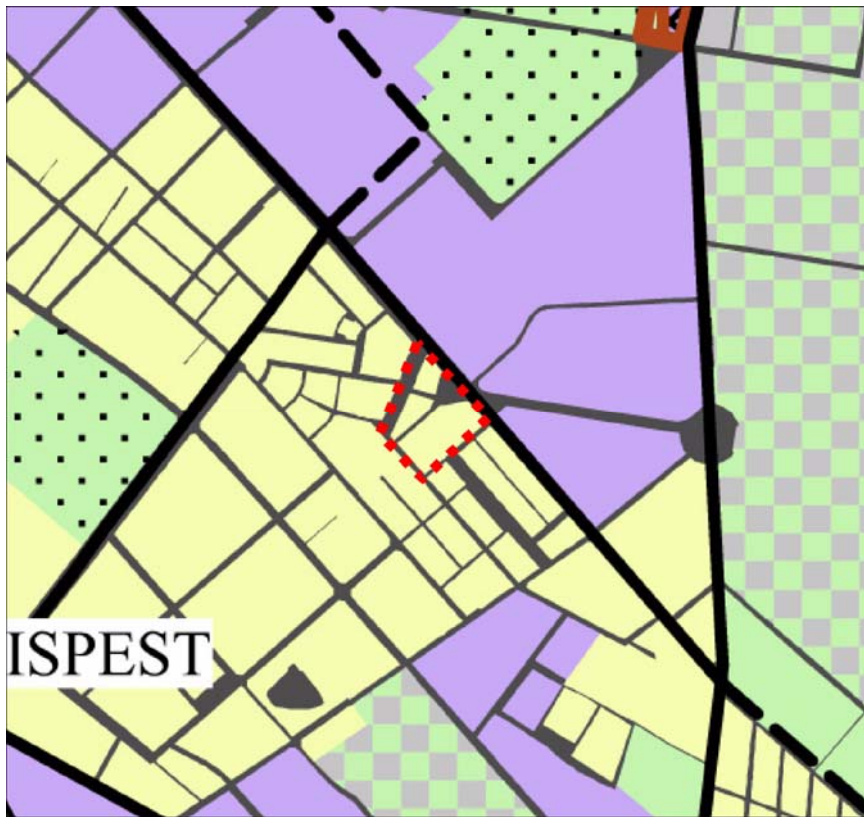
HRSZ	TERÜLET	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
42414/169	480	-	Kivett közterület	X. ker. Önkormányzat	-
42414/266	555	Kovakó utca	Kivett beépítetlen terület	Magyar Állam	Vagyonkezelő: Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága (BVOP)
42414/267	3206	Kovakó utca	Kivett beépítetlen terület	Magyar Állam	Vagyonkezelő: BVOP ELMŰ vezetékjog 90m <sup>2</sup> területre
42414/268	8079	Maglódi út 125.	Kivett beépítetlen terület	Magyar Állam	Vagyonkezelő: BVOP FŐGÁZ bányászolg. jog 104m <sup>2</sup> -re ELMŰ vezetékjog 232m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 248m <sup>2</sup> területre
42424/3	7210	Sörgyár utca	Kivett közterület	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 568m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 720m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 3m <sup>2</sup> területre
42434/1	7237	Zsombék utca	Kivett út	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 447m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 194m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 12m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 220m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 159m <sup>2</sup> területre MAVIR vezetékjog 711m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 6593m <sup>2</sup> területre
42434/2	6740	Zsombék utca	Kivett beépítetlen terület	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 694m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 3190m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1642m <sup>2</sup> területre
42434/3	2671	-	Kivett út	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 1264m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1494m <sup>2</sup> területre
42434/4	2285	Maglódi út	Kivett udvar és iroda, raktár	Magántulajdon (2)	ELMŰ vezetékjog 93m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 4m <sup>2</sup> területre
42434/5	2063	Maglódi út	Kivett beépítetlen terület	Gazdasági társaság	ELMŰ vezetékjog 554m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1794m <sup>2</sup> területre
42434/6	1709	Maglódi út	Kivett beépítetlen terület	Gazdasági társaság	FŐGÁZ bányászolg. jog ELMŰ vezetékjog 1303m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 228m <sup>2</sup> területre
42434/7	318	-	Kivett út	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 75m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 75m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 3m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 6m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 92m <sup>2</sup> területre
42434/8	5852	Maglódi út	Kivett üzem	Gazdasági társaság	FŐGÁZ bányászolg. jog ELMŰ vezetékjog 1806m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 7m <sup>2</sup> területre
42434/9	1317	-	Kivett lakóház, udvar	Magántulajdon	ELMŰ vezetékjog 198m <sup>2</sup> területre
42434/10	1241	Korall u. 2.	Kivett lakóház, udvar	Társasház	ELMŰ vezetékjog 429m <sup>2</sup> területre
42434/11	1.6419	Kovakó utca	Kivett út	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 14661m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1438m <sup>2</sup> területre
42508	4.4800	Maglódi út	Kivett közterület	X. ker. Önkormányzat	ELMŰ vezetékjog 1428m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1418m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 658m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 267m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 643m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 140m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 2341m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 2344m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 536m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 5223m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1238m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 427m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 2744m <sup>2</sup> területre MAVIR vezetékjog 163m <sup>2</sup> területre ELMŰ vezetékjog 1574m <sup>2</sup> területre



### 1.1.5. Hatályos tervek vonatkozó előírásai

#### **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervéről szóló 1125/2005. (V. 25.)sz. Fővárosi Közgyűlési Határozat (TSZT)**

A TSZT I. Funkcionális szerkezet című tervlapja a módosítással érintett területet vegyes városias területek, valamint a Maglódi utat meglévő főhálózati elem kategóriába sorolja.



#### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M = 1 : 50000

#### I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

##### JELMAGYARAZAT:

- KÖZPONTOK**
  - Városközpont határa
  - Városközpontokhoz kapcsolódó városrészközpont
  - Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
  - Egyéb városrészközpont
- FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
  - ▨ Város szerkezeti jelentőségű ingatlanos területek tartalmazo területi egység
  - ▨ Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
  - ▨ Infrastruktúra-fejlesztés közt, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
  - ▨ Behatárolt funkcióváltó terület
- KÖZLEKÉSEJELTESZÉS**
  - Prioritást igénylő, területfejlesztő határoló kiterítési kódoti elem
  - Prioritást igénylő, egyéb kiterítési kódoti elem
  - A behú területtek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező kódoti elem
  - Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
  - Meglévő, tervezett sugárirányú kötélpályás körforgalmú elem
  - Meglévő, tervezett főhálózati elem
  - Az M0 autópályva gyűri fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)
- ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS**
  - ▨ Zöldfelületi fejlesztési terület
  - ▨ Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
  - ▨ Természetvédelmi állapotú, város szerkezeti meghatározó zöldfelület
  - ▨ Összvárosi jelentőségű közpark
- ÉRTÉKVÉDELME**
  - ▨ Városképi, város szerkezeti szempontból kiemelten védendő karakteri terület
  - ▨ Városképi, város szerkezeti szempontból védendő karakteri terület
- TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTEKÉPI ELEM**
  - ▨ Vegyes városias területek
  - ▨ Gazdasági területek
  - ▨ Jelenlős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
  - ▨ Különleges terület
  - ▨ Zöldterület, zöldfelület
  - ▨ Vízút
  - ▨ Behatárolt határvonal

TSZT - I. Funkcionális szerkezet című tervlap (kivonat)

Forrás: <http://budapest.hu>

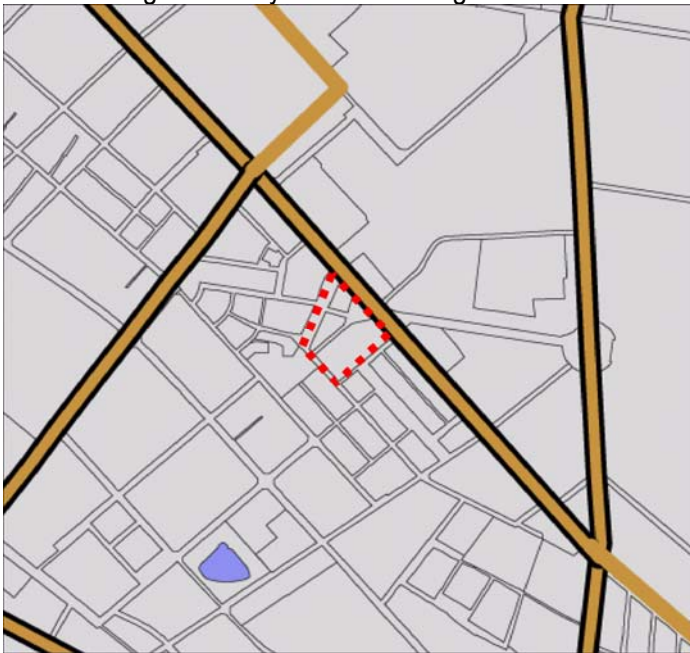






A TSZT III. 1. Közúti közlekedési hálózat című tervlapja a Maglói utat az érintett szakaszon kerületközi, kerületi jelentőségű főútként tünteti fel.

A jelen tanulmányban érintett területet a Maglói út távlati fejlesztése telekjogi szempontból nem érinti, mivel a szükséges szabályozási szélesség az út ezen oldalán rendelkezésre áll.



BUDAPEST FŐVÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M = 1 : 50000

III. KÖZLEKEDÉS

I. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

JELMAGYARÁZAT:

JÓVÁGYNŐ ELEMENK

JELENEK	NEVEK	LEGYŐZETI JELENEK	LEGYŐZETI NEVEK
[Symbol]	Csúszdugányos út	[Symbol]	
[Symbol]	Ötcsopos járműforgalmú út	[Symbol]	„/”
[Symbol]	Háromcsopos járműforgalmú út	[Symbol]	„/”
[Symbol]	Keretűkötés, kerületi járműforgalmú út	[Symbol]	„/”
[Symbol]	Forgalmosságú út	[Symbol]	„/”
[Symbol]	Körút, vasút átvezető út	[Symbol]	
[Symbol]	Legyenek közegek	[Symbol]	
[Symbol]	Ferencvárosi lakóterületi közművezeték	[Symbol]	
[Symbol]	Körút - vasút átvezető	[Symbol]	
[Symbol]	Csepelmezőgazdasági vasút és a kerületi vasút vonala	[Symbol]	

FAKADÓTÁJÉKELEMEK

JELENEK	NEVEK
[Symbol]	Csúszdugányos út
[Symbol]	Ötcsopos járműforgalmú út
[Symbol]	Háromcsopos járműforgalmú út
[Symbol]	Keretűkötés, kerületi járműforgalmú út
[Symbol]	Forgalmosságú út
[Symbol]	Körút, vasút átvezető út
[Symbol]	Legyenek közegek
[Symbol]	Ferencvárosi lakóterületi közművezeték
[Symbol]	Körút - vasút átvezető
[Symbol]	Műút a városgazdasági vasútvonalon
[Symbol]	Csepelmezőgazdasági vasút és a kerületi vasút vonala

TSZT - III. 1. Közúti közlekedési hálózat című tervlap (kivonat)  
Forrás: <http://budapest.hu>

A TSZT III. 2. Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpár-úthálózat című tervlapja a Maglói út érintett szakaszán közúti vasút (villamos) nyomvonalat tüntet fel.



BUDAPEST FŐVÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M = 1 : 50000

III. KÖZLEKEDÉS

2. KÖTŐTPÁLYÁS KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉSI  
ÉS KERÉKPÁRÚT-HÁLÓZAT

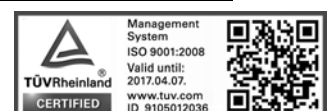
JÓVÁGYNŐ ELEMENK

JELENEK	NEVEK	LEGYŐZETI JELENEK	LEGYŐZETI NEVEK
[Symbol]	Hétszécses vasútvonal	[Symbol]	
[Symbol]	HÉV vasútvonal	[Symbol]	
[Symbol]	Körút-garancia	[Symbol]	
[Symbol]	Körút vasút átvezető	[Symbol]	
[Symbol]	Ferencváros	[Symbol]	
[Symbol]	Köréghalmozás	[Symbol]	
[Symbol]	Vasút vasútvonal	[Symbol]	
[Symbol]	Autóbusz pályaudvar	[Symbol]	
[Symbol]	Autóbusz megálló	[Symbol]	
[Symbol]	Távolsági megálló	[Symbol]	
[Symbol]	Ferencvárosi lakóterületi közművezeték	[Symbol]	
[Symbol]	Műút-garancia	[Symbol]	
[Symbol]	HÉV-garancia	[Symbol]	
[Symbol]	Körút-garancia, körút vasút átvezető járműforgalmú út	[Symbol]	
[Symbol]	Égő út járműforgalmú, kerületi	[Symbol]	
[Symbol]	P+R-parkoló	[Symbol]	

FAKADÓTÁJÉKELEMEK

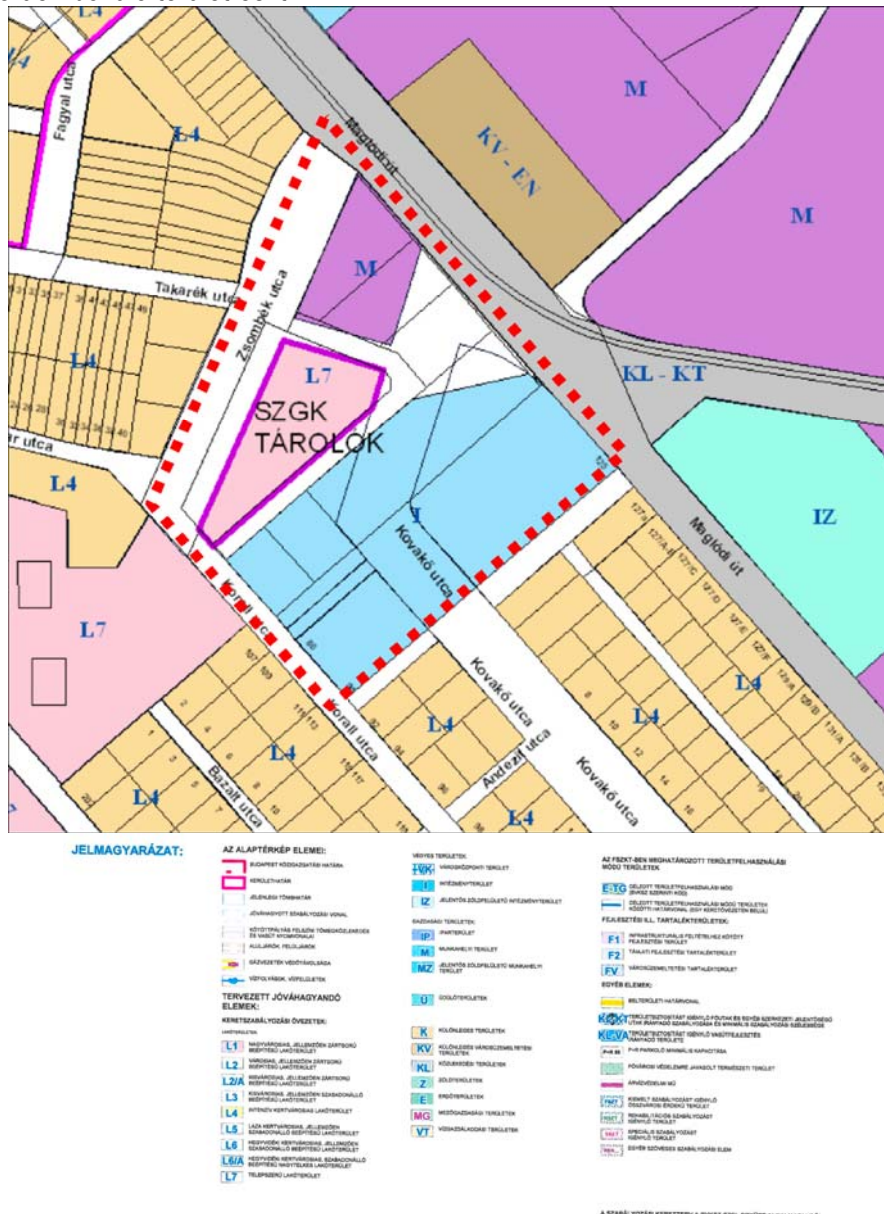
JELENEK	NEVEK
[Symbol]	Hétszécses vasútvonal
[Symbol]	HÉV vasútvonal
[Symbol]	Körút-garancia
[Symbol]	Körút vasút átvezető
[Symbol]	Ferencváros
[Symbol]	Köréghalmozás
[Symbol]	Vasút vasútvonal
[Symbol]	Autóbusz pályaudvar
[Symbol]	Autóbusz megálló
[Symbol]	Távolsági megálló
[Symbol]	Ferencvárosi lakóterületi közművezeték
[Symbol]	Műút-garancia
[Symbol]	HÉV-garancia
[Symbol]	Körút-garancia, körút vasút átvezető járműforgalmú út
[Symbol]	Égő út járműforgalmú, kerületi
[Symbol]	P+R-parkoló

TSZT - 2. Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpár-úthálózat című tervlap (kivonat)  
Forrás: <http://budapest.hu>



### A Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998. (X.15.) fővárosi Közgyűlési Rendelet (FSZKT)

Az FSZKT Keretövezetek tervlapja szerint a Zsombék utca menti terület munkahelyi területek (M), illetve, telepszerű lakóterületek (L7) keretövezetbe, a Kovakó utca felőli terület intézményterületek (I) keretövezetbe tartozik, ezen kívül a telepszerű lakóterületre egyéb szabályozási elemek vonatkoznak, a lehatárolt keretövezet személygépkocsi tárolók által igénybevett terület. A Maglódi út közlekedési célú közterületek (KL-KT) keretövezetbe tartozik, a Zsombék utca, a Korall utca és a Kovakó utca keretövezetbe nem sorolt közterületek. Ugyancsak keretövezetbe nem sorolt közterületbe tartozik a Maglódi utat és a Korall utcát összekötő, természetben kiépített, de telekjogi szempontból még nem létező tervezett közterület (telekalakítási eljárás folyamatban van). Az FSZKT még keretövezetbe nem sorolt közterületként tünteti fel a hatályos KSZT-ben 2003-ban már építési övezetbe sorolt, Maglódi út felé tölcészerűen bővülő területrészt.



FSZKT (kivonat)

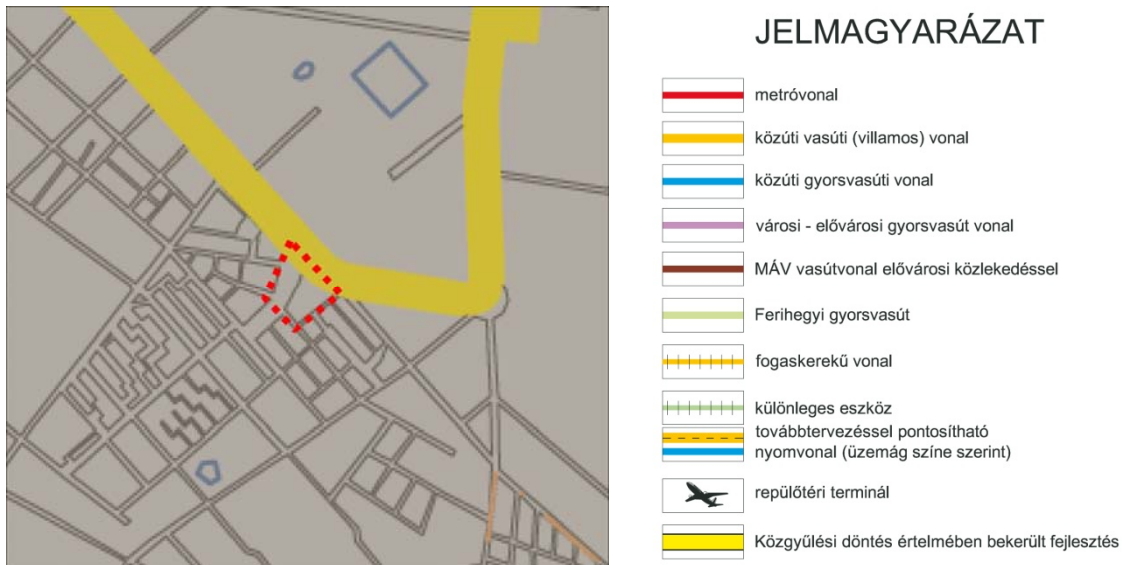
Forrás: <http://terkep.budapest.hu/>





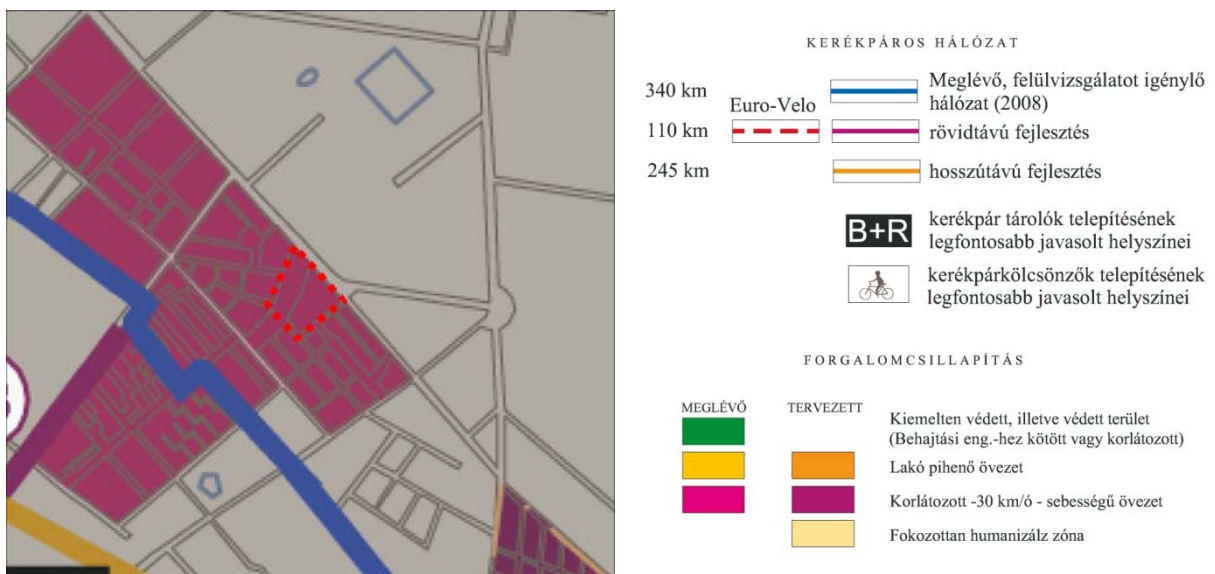


Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve Távlati közösségi közlekedés tervlapja a Maglódi úton közúti vasúti (villamos) vonalat ábrázol.



BKRFT távlati közösségi közlekedés (kivonat)  
Forrás:www.urbanisztika.bme.hu

Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési terve Távlati gyalogos és kerékpáros közlekedés tervlapja a teljes tervezési területet korlátozott - 30km/ó - sebességű övezetként ábrázolja.



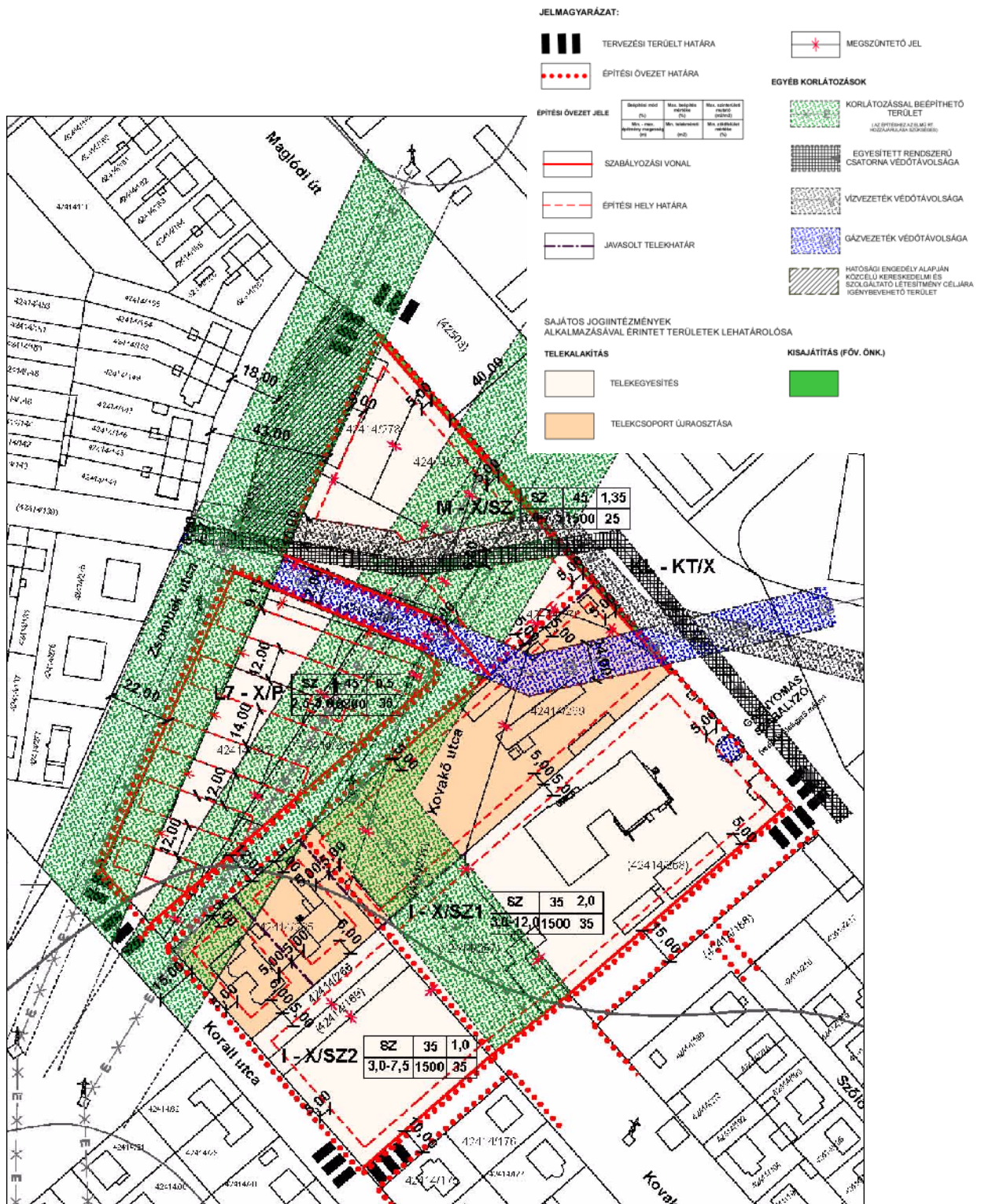
BKRFT távlati gyalogos és kerékpáros közlekedés (kivonat)  
Forrás:www.urbanisztika.bme.hu





**50/2003. (XI. 20.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv**

A hatályos szabályozási terv Budapest, X. kerület, Maglódi út - (42414/188) hrsz.-ú közterület - Kovakő utca - 42414/176 hrsz.-ú ingatlan - 42414/175 hrsz.-ú ingatlan - Korall utca - Zsombék utca által határolt területre vonatkozik. A tervet a KASIB Kft. készítette 2003-ban.



A KSZT készítésének célja a kialakult, illetve a tervezett területhasználatnak és telekjogi helyzetnek megfelelő övezeti besorolás kialakítása és a terület megoszthatóságára, illetve beépíthetőségére vonatkozó előírások meghatározása volt. Az övezeti rendszer módosítása (a keretövezetbe nem sorolt területrészek M, illetve I keretövezetbe sorolása) FSZKT módosítást nem igényelt a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2.§ (3) c) pontja szerint (A KSZT elfogadásakor a TSZT még nem volt hatályban).

A hatályos szabályozási terv előírásai 2005-ben módosításra kerültek, mely szerint az utcai telekhatárra épült épületek az építési hely határán kívül egyszeri alkalommal max. 20%-kal bővíthetők. A szabályozási tervlapot a módosítás nem érintette.

A tervben a teljes terület négy építési övezetre és egy újonnan kialakított közterületre került felosztásra. A KSZT tartalmazza a Maglódi út és a Korall utca között tervezett közterületet (Panka utca), amely természetben már megvalósult, telekjogi kialakítása folyamatban van.

A tömb feltárása érdekében kiszabályozásra került egy 12,0m széles utca a Zsombék utca és a Korall utca között. Ezen új közterület - Zsombék utca - Korall utca által közrezárt terület (garázsok területe) L7-X/P építési övezetbe került.

Az L7-X/P jelű építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

#### „Az L7-X/P jelű építési övezetre meghatározott előírások

(1) A szabályozás paraméterei:

A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

L7-X/P	SZ	45%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	2,5 m – 3,0 m	6800 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: szabadonálló
  - beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%
  - szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - minimális építménymagasság: 2,5 m
  - maximális építménymagasság: 3,0 m
  - kialakítható legkisebb telekterület mérete: 6800 m<sup>2</sup>
  - zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
  - közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség
  - az ingatlanokon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.
- (2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:  
Az **L7-X/P** jelű övezet a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve a környező lakótelep gépjárműveinek elhelyezésére szolgáló többegységes gépjárműtároló építmények elhelyezésére fenntartott terület.
- (3) Az épületek kialakítására vonatkozó előírások:
- Az építmények között, továbbá az ezekkel szomszédos más rendeltetésű építmények egymással szembenálló oldalhomlokzatai közötti távolságot a tűzvédelmi szakhatóság előírásai alapján, véleményük figyelembevételével kell meghatározni.
  - Új beépítés esetén az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelületi arány biztosítása érdekében akkor adható építési illetve a későbbiekben használatbavételi engedély, ha az új épület környezetére előírt zöldfelületet is kialakították.
  - Meglévő beépítés esetében a bontandó épület, épületrész, illetve szilárd burkolatú felület telekterületre vetített arányában fokozatosan zöldfelületet kell kiképezni az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelület eléréséig.
- (4) Zöldfelületek telken belüli kialakítására vonatkozó előírások:
- A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.
  - Minimum zöldfelület kialakítását a 9. § (1) bekezdésben foglaltak szerint kell biztosítani a használatbavételi engedély megkéréséig.
  - Minden 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezetűró, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.”



A Maglódi út - 42434/8 hrsz.-ú ingatlan - új közterület - Zsombéki utca közötti terület M-X/SZ építési övezetbe tartozik. Az építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

**„Az M – X/ SZ jelű építési övezetre meghatározott előírások**

(1) A szabályozás paraméterei:

A szabályozási tervelapon alkalmazott jelölés:

M-X/SZ	SZ	45%	1,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
	3,0 m – 7,5 m	1500 m <sup>2</sup>	25%

- a beépítés módja: szabadonálló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- minimális építménymagasság: 3,0 m
- maximális építménymagasság: 7,5 m
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1500 m<sup>2</sup>
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség
- az ingatlanokon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeltetési módú épületek közül:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei,
  - kereskedelem építményei,
  - ellátó, szolgáltató építmények,
  - kutatás, fejlesztés építményei,
  - amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek,
  - autómosók,
  - üzemanyagtöltő építményei
- helyezhetők el.

Az elsődleges rendeltetést kiegészítő kiszolgáló épület, melléképítmény elhelyezhető.

(3) Az épületek kialakítására vonatkozó előírások:

- Az építmények között, továbbá az ezekkel szomszédos más rendeltetésű építmények egymással szembenálló oldalhomlokzatai közötti távolságot a tűzvédelmi szakhatóság előírásai alapján, véleményük figyelembevételével kell meghatározni.
- Új beépítés esetén az építési övezetre meghatározott 25% minimális zöldfelületi arány biztosítása érdekében akkor adható építési illetve a későbbiekben használatbavételi engedély, ha az új épület környezetére előírt zöldfelületet is kialakították.
- Meglévő beépítés esetében a bontandó épület, épületrész, illetve szilárd burkolatú felület telekterületre vetített arányában fokozatosan zöldfelületet kell kiképezni az építési övezetre meghatározott 25% minimális zöldfelület eléréséig.

(4) Zöldfelületek telken belüli kialakítására vonatkozó előírások:

- A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.
- Minimum zöldfelület kialakítását a 6. § (1) bekezdésben foglaltak szerint kell biztosítani a használatbavételi engedély megkéréséig.
- Minden 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.”





A Maglódi út és a Kovakő utca között már kialakult (42414/188) hrsz.-ú közterület észak-nyugati oldalán a csatlakozó szabályozási tervben kiszabályozásra került egy 15,0m széles közterület és annak folytatásaként a Kovakő utca és a Korall utca között 10,0m széles közterület. A tervezési terület ezen közterületektől észak-nyugatra eső területrésze kétféle intézményi övezetbe került, a Kovakő utca déli oldalvonalától északra I-X/SZ1, délre I-X/SZ2 jelű építési övezet található. A vonatkozó előírások az alábbiak:

**„Az I-X/SZ 1 jelű építési övezetre meghatározott előírások**

(1) A szabályozás paraméterei:

A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

I-X/SZ 1	SZ	35%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0 m – 12,0 m	1500 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: **szabadonálló**
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m,**
- maximális építménymagasság: **12,0 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **1500 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **35%**
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**
- az ingatlanokon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeltetési módú épületek közül:

- intézményi épületek,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás épületei, és a szolgáltatással kapcsolatos raktárak,
- vendéglátás épületei,
- közösségi épületek,
- sportlétesítmények,
- kutatás – fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
- lakóépületek.

helyezhetőek el.

(3) Munkahelyi funkcióhoz tartozó raktárépület az övezetben nem helyezhető el.

(4) Az épületek kialakítására vonatkozó előírások:

- Az építmények között, továbbá az ezekkel szomszédos más rendeltetésű építmények egymással szembenálló oldalhomlokzatai közötti távolságot a tűzvédelmi szakhatóság előírásai alapján, véleményük figyelembevételével kell meghatározni.
- Új beépítés esetén az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelületi arány biztosítása érdekében akkor adható építési illetve a későbbiekben használatbavételi engedély, ha az új épület környezetére előírt zöldfelületet is kialakították.
- Meglévő beépítés esetében a bontandó épület, épületrész, illetve szilárd burkolatú felület telekterületre vetített arányában fokozatosan zöldfelületet kell kiképezni az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelület eléréséig.

(5) Zöldfelületek telken belüli kialakítására vonatkozó előírások:

- A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.
- Minimum zöldfelület kialakítását a 7. § (1) bekezdésben foglaltak szerint kell biztosítani a használatbavételi engedély megkéréséig.
- Minden 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.”



**„Az I-X/SZ 2 jelű építési övezetre meghatározott előírások**

(1) A szabályozás paraméterei:

A szabályozási tervelapon alkalmazott jelölés:

I-X/SZ 2	SZ	35%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0 m – 7,5 m	1500 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: **szabadonálló**
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**
- szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m,**
- maximális építménymagasság: **7,5 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **1500 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **35%**
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**
- az ingatlanokon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeltetési módú épületek közül:

- intézményi épületek,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- vendéglátás épületei,
- közösségi épületek,
- sportlétesítmények,
- kutatás – fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szinterületű kiskereskedelmi célú épület,
- lakóépületek.

helyezhetőek el.

(3) Munkahelyi funkcióhoz tartozó raktárépület az övezetben nem helyezhető el.

(4) Az épületek kialakítására vonatkozó előírások:

- Az építmények között, továbbá az ezekkel szomszédos más rendeltetésű építmények egymással szembenálló oldalhomlokzatai közötti távolságot a tűzvédelmi szakhatóság előírásai alapján, véleményük figyelembevételével kell meghatározni.
- Új beépítés esetén az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelületi arány biztosítása érdekében akkor adható építési illetve a későbbiekben használatbavételi engedély, ha az új épület környezetére előírt zöldfelületet is kialakították.
- Meglévő beépítés esetében a bontandó épület, épületrész, illetve szilárd burkolatú felület telekterületre vetített arányában fokozatosan zöldfelületet kell kiképezni az építési övezetre meghatározott 35% minimális zöldfelület eléréséig.

(5) Zöldfelületek telken belüli kialakítására vonatkozó előírások:

- A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.
- Minimum zöldfelület kialakítását a 8. § (1) bekezdésben foglaltak szerint kell biztosítani a használatbavételi engedély megkéréséig.
- Minden 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezetűró, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.”

A vizsgált terület jelentős része közművezetékekkel érintett, melyek védőtávolsága korlátozza a telkek beépíthetőségét. A 42434/6 és 42434/8 hrsz.-ú ingatlanokat 600 öv ip. vízvezeték 5,0-5,0m-es védőtávolsága, egyesített rendszerű csatorna 3,3-3,3m-es védőtávolsága, 6 bar nagyközépnomású 400a-s gázvezeték 7,0-7,0m-es védőtávolsága, valamint 120 kV-os elektromos távvezeték 4,0-4,0m-es védőtávolsága és 13,0-13,0m-es biztonsági övezete érinti.

A hatályos szabályozási terv szerint a 42434/6 hrsz.-ú ingatlan az M-X/SZ jelű, a 42434/8 hrsz.-ú ingatlan pedig I-X/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt. Mindkét telken 5,0m-es előkert és 5,0m-es oldalkert betartása kötelező.



### 1.1.6. Egyéb tervek, tanulmányok, koncepciók

#### ***Iroda és bemutatóterem építési engedélyezési terve***

A Maglódi út 121. és 123. szám (42434/6 és 42434/8 hrsz.) alatti Larex-Trade Kft. tulajdonosa jelenlegi irodaépületének bővítésére, az ügyfelek kiszolgálásának komfortosabbá tételére az Archidea Kft.-vel Iroda és bemutatóterem építése tárgyában 2013-ban építési engedélyezési tervet készíttetett. A tervet a kerületi tervtanács feltétellel, a telepítés helyének módosítása esetén, javasolta elfogadni, mivel az új épület elhelyezésekor a tervező nem vette figyelembe az összes közmű-nyomvonalat és ezáltal az épület-elhelyezés nem tartotta be a szükséges közmű-védőtávolságokat.

A tervezett épület a hatályos szabályozási terven ábrázolt építési helyre került. A szabályozási terven az építési hely a közmű-nyomvonalak és a közmű-védőtávolságok figyelembe vételével került kijelölésre. Valószínűleg a közmű-adatszolgáltatás és a szabályozási terven ábrázolt közmű nyomvonal közötti eltérés okozhatta a problémát.

#### ***Üzlethelyiségek építési engedélyezési terve***

A Maglódi út 117. szám (42434/4 hrsz.) alatti ingatlan tulajdonosa kereskedelmi célú üzletek létesítésére 2014-ben építési engedélyezési tervet készíttetett, melyet a Kőbányai Tervtanács 2014. június 4-én megtartott ülésén - a közlekedési terület szűkössége és az épület megjelenésének túlzott összetettsége miatt - engedélyezésre nem ajánlotta. Ennek alapján a kerület polgármestere a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolta.

Fenti engedélyezési terven kívül - az önkormányzat tájékoztatása szerint - az ingatlan tulajdonosa új kapubehajtót kíván nyitni a Zsombék utca felől. Ez a megoldás kb. 30m hosszú burkolt felület kialakítását jelentené az önkormányzati tulajdonú közterületen. Csaknem ennyi burkolt felület kialakításával kiépíthetné a jelenleg még csak telekként létező tömbbelső feltároló út ingatlanáig vezető szakaszát, elindítva ezzel a közterület további kiépítésének lehetőségét.



## 1.2. Közlekedési vizsgálat

### **Közlekedési hálózat**

A tervezési terület a X. kerület délkeleti részén fekszik, északon a Maglódi út, nyugaton a Zsombék utca, délen a Korall utca, keleten a telekijogilag még rendezetlen, de kiépített Panka utca határolja. Vegyes beépítés, munkahelyi, valamint lakóövezeti forgalom egyaránt jellemzi, a forgalmi terhelés - a Maglódi út kivételével - nem jelentős.

Az egész terület - kerületi nyilvántartás szerint - 30km/h sebességű zónába tartozik és 12,5 tonnás teherforgalmi korlátozás érinti. A 30km/h sebességű zónát a Zsombék utca Maglódi út felőli végében és a Korall utcában tábla jelzi, a 12,5 tonnás korlátozást jelző táblák a Zsombék utca Maglódi úti elején és a Maglódi út külső szakaszára vonatkozóan a Sírkert úti csomópontban található. Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési terve "Távlati gyalogos és kerékpáros közlekedés" tervlapja a teljes tervezési területet korlátozott - 30km/ó - sebességű övezetként ábrázolja.

A Maglódi út hálózati szerepét tekintve II. rendű főút, kiépítését tekintve 2x1 sávós burkolt út, részben aszfalttal, részben kockakővel. Az aszfaltozott szakasz állapota leromlott, a kockakővel burkolt szakasz állapota kritikus, pedig a legnagyobb teherforgalmat lebonyolító telephelyek forgalma a Maglódi út ezen szakaszát terheli. A Maglódi út teljes szakaszán kiépült a gyalogos járda, teljes hosszon egy, kisebb részben két oldalon. Kétirányú egy oldalon vezetett villamos vágánypár fut párhuzamosan a Maglódi úttal. A Maglódi út vízelvezetése nem kielégítő, nagyobb esőzések idején az egyesített rendszerű csatornák nem tudják elvezetni a csapadékot fennakadást okozva a közlekedésben.

A Maglódi út érintett szakaszán jelentős csomópont a Sírkert útnál található, a Sírkert úti háromszögű csomópont elsőbbségadással szabályozott, a fő irány itt a Maglódi - Sírkert út vonala. A Maglódi út tervezési terület felőli oldalán egyoldali járda került kiépítésre, a túloldalon az Elektromos Művek előtti széles sáv burkolatlan.

A Zsombék utca kiszolgáló út, szabályozási szélessége 22,0-43,0m. A 2x1 sávós, változó szélességű burkolt út a túloldali lakótelkekhez közel került kiépítésre, egyoldali járda is csak a túlsó oldalán található. Vonalvezetése egyenes, a forgalomcsillapítást sebességcsökkentő küszöb szolgálja.

A Korall utca 2x1 sávós kiszolgáló út 15,0m-es szabályozási szélességgel. Az utca egy szakaszán nincs járda, a túloldali lakótelkek előtt egyoldali járdával kiépített. Sebességcsökkentő küszöb ezen a szakaszán található.

A telekijogilag még kialakítatlan, ám kiépített Panka utca kiszolgáló út, 10,0-15,0m-es tervezett szabályozási szélességgel. A 2x1 sávós út a tervezési terület felőli egyoldali járdával került kialakításra. A forgalomcsillapítást sebességcsökkentő küszöb szolgálja.

### **Parkolás**

A területen a parkolás telken belül megoldott, közterületi parkolás csak a Maglódi út mentén jelenik meg a telephelyek előtt a kiszélesített járdákon.

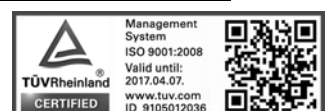
### **Közösségi közlekedés**

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálása a Maglódi út által biztosított. A Maglódi út - Sírkert út - Kozma utca vonalon fut a BKV villamos vágánya, melyen a 28 és a 37 villamosok közlekednek. Követési idejük 6-12 perc. Ezen kívül a Maglódi úton jár a 95-ös busz viszonylat 10 perces követési idővel, megállója a Virágklub telke előtt található.

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

Gyalogjárdák a terület csaknem minden utcája mentén találhatóak, változatos szélességgel és minőségben.

Gyalogosan a közösségi közlekedési kapcsolatok elfogadható távolságon (500 méter) belül elérhetőek. Kerékpáros infrastruktúra a területen jelenleg nem található, a kerékpáros forgalom a gépjárműforgalommal közös felületen bonyolódik.



### 1.3. Közmű vizsgálat

#### Vízellátás

A terület vízellátása a határoló utcákban kiépített hálózatról biztosított. A Maglódi úton 300-as és 100-as öntöttvas vezeték található. A Zsombék utcában 100-as azbesztcement vezeték épült ki. A Korall utca túloldalán álló családi házakig dél felől 100-as azbesztcement vezeték biztosítja az ivóvizet. A kiépített Panka utca déli szakaszán 100-as KPE, északi szakaszán 80-as azbesztcement vízvezeték került kiépítésre. A területet átszeli a Fővárosi Vízművek Kozma utcai iparivíz-telepéről érkező 600-as öntöttvas iparivíz-vezeték. Érinti a Zsombék utcát, a Maglódi út menti 42434/4, 42434/5, 42434/6 hrsz.-ú ingatlanokat és a Maglódi utat. Jelenlegi előírásoknak megfelelő védőtávolsága a vezeték szélétől mindkét irányban mért 5,0-5,0m.

#### Csatornázás

A területről a csapadék és szennyvizek elvezetése egyesített rendszerű vezetéseken történik. A területet átszeli a 60/90T b csatorna, mely érinti a Zsombék utcát, a Maglódi út menti 42434/4, 42434/5, 42434/6 hrsz.-ú ingatlanokat és a Maglódi utat. Jelenlegi előírásoknak megfelelő védőtávolsága a vezeték szélétől mindkét irányban mért 3,0-3,0m.

A Maglódi út túloldalán 40/60T b egyesített rendszerű csatorna fut, mely az ELMŰ telephelye előtt 40/40 és 20/20-as o b vezetékre ágazik szét. A Zsombék utcában a Maglódi út és a Takarékos utca közötti szakaszon 30/30T b egyesített rendszerű csatorna került kiépítésre. A Korall utca szennyvízelvezetését a túloldalán álló családi házak előtt 30/30 o b vezeték biztosítja. A Panka utca déli szakaszán szintén 30/30 o b vezeték található. Egyedül a Panka utca északi szakaszán, a Maglódi út és a Kovakő utca között létesült gravitációs szennyvízcsatorna 30/30 o pvc minőségben.

#### Gázellátás

A terület gázellátása a Maglódi út felől biztosított. Itt NA 200-as nagy-középnomású gázvezeték létesült, mely a Panka utcában folytatódik a Kovakő utcáig. A Korall utcában a túloldali családi házak előtt NA 110 KPE gázvezeték biztosítja az ellátást. A Zsombék utcában a tervezési terület felőli oldalon NA 100-as gázvezeték található. A területet átszeli az NA 400-as nagy-középnomású gázvezeték. Érinti a Zsombék utcát, a tömbbelső feltáró utat, a Maglódi út menti 42434/6 és 42434/8 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a Maglódi utat. Jelenlegi előírásoknak megfelelő védőtávolsága a vezeték szélétől mindkét irányban mért 7,0-7,0m.

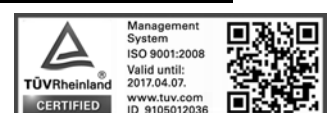
#### Elektromos ellátás

A Maglódi út túloldalán található az Elektromos Művek telephelye. Az innen induló 120kV-os nagyfeszültségű légvezetékek a tervezési területen belül található három oszlopon keresztül átszelik a tömböt. Áthaladnak a Zsombék utca, a 42434/5, a (42434/3), a 42434/2, a 42434/6, a 42434/8 hrsz.-ú telkek és a Kovakő utca felett. Jelenlegi előírásoknak megfelelő védőtávolságuk a szélső vezeték szélétől mért 13,0-13,0m.

10kV-os hálózat a Maglódi úton és a Zsombék utca északi szakaszán épült ki. Az ingatlanok ellátását minden utcában az 1kV-os vezetékek biztosítják. 10/0,4kV-os transzformátor található a Maglódi út mentén a BVOP ingatlanán. A Virágklub kerítése előtt elektromos kapcsolószekrény található.

#### Hírközlés

Az ELMŰ hírközlő kábele a Maglódi út túloldalán lévő telephelyről indul ki és halad a Maglódi út mentén mindkét irányban.





#### 1.4. Zöldfelületi vizsgálat

A tervezési terület zöldfelületi szempontból kevésbé jelentős. Zöldfelületi rendszerét többnyire gyenge minőségű, jellemzően kevésbé értékes növényállománnyal rendelkező területek alkotják. Általánosságban megállapítható, hogy a területen lévő növényanyag egészségügyi állapota viszonylag jó, a kiszáradt, beteg egyedek száma elhanyagolható.

A munkahelyi területeken a biológiailag aktív felületek kiterjedését és minőségét meghatározza a funkcióból adódó gyártási, raktározási tevékenység, melynek hatására a zöldfelületek a telkeken belül alárendelt szerepet töltenek be. A zöldfelületi borítottság nagyon alacsony, 10% alatti. A területen faállomány alig található. A zöldfelületek jelentős részét gyeptsávok, gyepszigetek alkotják.

Az intézményi építési övezetbe sorolt területen belül lakótelkek, gazdasági tevékenység, üres épületek találhatóak. A lakótelkeken belül a zöldfelületek gondozottak, rendszeresen fenntartottak, arányuk 70% feletti. A gazdasági funkciójú ingatlanon a zöldfelületi jellemzők a munkahelyi területével azonosak. A használaton kívüli ingatlant egybefüggő növényállomány borítja, mely azonban a gondozás hiányában elsősorban degradált gyepfelület. A Maglódi út menti sávban jelentősebb faállomány található, melyek zárt lombkoronaszintje por- és szennyezőanyag megkötő és szűrő hatású.

A garázsokkal beépített területen ugyan jelentős a burkolt felület aránya, a zöldfelület 50% feletti. A terület felett áthaladó 120kV-os vezetékek védőtávolságai behatárolják a fásítható területeket. Jelentősebb faállomány kisebb csoportokban, elszórtan található. A lakótelepi közös zöldfelületek minősége erre a területre is jellemző, elsősorban degradált gyepfelület.

A közterületi fasorok zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe igen sokrétű. A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak, fasoroknak feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuális szerepet is betöltenek a figyelem irányításával, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között. A fák kondicionáló hatása, környezetvédelmi és esztétikai szerepe vitathatatlan. A terület igen szegényesen ellátott közterületi fasorok tekintetében. A Zsombék utca mentén, a Korall utca egyes szakaszain, valamint a Maglódi út mentén található fák, fasorok.

Zöldfelületi borítottság tekintetében az egész területre általánosságban megállapítható, hogy a funkcionális használaton kívül a területet mind a föld alatt, mind léghétként átszövő közműhálózatok és védőtávolságaik nagymértékben korlátozzák a növénytelepítést.



## 1.5. Környezetvédelmi vizsgálat

### 1.5.1. Levegőminőség

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a légszennyezettségi agglomeráció az alábbi zóna csoportokba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a)pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

Ezek a következők:

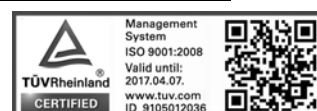
1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűrőhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrőhatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értékét.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

Az elmúlt években visszaszoruló ipar miatt a tervezési terület levegő minőségét a Maglódi út közlekedési eredetű légszennyezése és a szemközti Metalloglobus telephelyen folyó hulladékválogatás határozza meg.

A területen vonalas légszennyező forrásként jelenik meg a Maglódi és a Sirkert út, mely nagy forgalmat bonyolító út lévén a leginkább terhelő a levegőminőségre nézve. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

Üzemi jellegű légszennyezésről területen belül nem beszélhetünk, a területet övező, elsősorban a Maglódi út túloldalára jellemző munkahelyi tevékenység okozhat elsősorban portterhelést.

A fatelep korszerű zárt technológiával működik, így környezetére zavaró hatást nem gyakorol. A terület többi telephelyén egyáltalán nem végeznek üzemi jellegű tevékenységet.



### 1.5.2. Zajterhelés

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A terület zajterhelésének egyik fő meghatározó eleme a fentiek értelmében a közúti forgalom. A vizsgálati területet határoló Maglódi út és a Sírkert út mentén magasak a zajterhelési értékek.

A fatelep korszerű zárt technológiával működik, így környezetére zavaró hatást nem gyakorol. A terület többi telephelyén egyáltalán nem végeznek üzemi jellegű tevékenységet.

### 1.5.3. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít, továbbá „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”.

### 1.5.4. Hulladékkezelés

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, melynek gyűjtését és elszállítását a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. (FKF Zrt.) rendezett keretek között rendszeresen végzi. Illegális hulladéklerakás a területen nem észlelhető. Szelektív hulladékgyűjtő sziget található a Korall utcában.

### 1.5.5. Környezetvédelmi vizsgálatok összefoglalása, környezeti konfliktusok

Környezeti konfliktust okozó tényezők a Maglódi út lég- és zajterhelése és a szomszédos területeken működő hulladékválogatás porterhelése.

Környezeti konfliktusként jelentkeznek az egyes környezeti elemeket érintő fő szennyező-források, terhelések, melyek negatívan befolyásolják a környezetminőséget. A konfliktusok a közvetlen szomszédos eltérő területhasználatok mentén fokozódik, főleg ahol védendőbb (lakó, intézményi) funkciók is megjelennek. A területet érő negatív környezeti hatások összességében az életminőségben is romlást idéznek elő, ezért fontos ezek kompenzálása, az életkörülmények és a környezetminőség javítása.



## 2. PROGRAMJAVASLAT

### 2.1. A rendezés fő céljai és koncepcionális javaslatai

Amint az anyag bevezetőjében már említésre került, jelen módosításnak nem volt célja az 50/2013 (XI. 20.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv teljes körű felülvizsgálata és az érintett terület rendezésének újragondolása, a terv elsődlegesen a Maglódi út 121-123 sz. alatti ingatlanra vonatkozó beépíthetőségi lehetőségek javítása miatt készült.

A kerületi főépítéssel történt előzetes egyeztetések alapján megállapítást nyert, hogy a tárgyi kerületi szabályozási terv módosítása jelenleg más vonatkozásban nem aktuális, az övezeti rendszert érintően felmerülő esetleges módosítások csak az új fővárosi TSZT és FRSZ hatálybalépésével lesznek lehetségesek, ezért a programjavaslat a hatályos kerületi szabályozási terv koncepcionális szabályozási elhatározásait nem változtatja meg, így a Larex-Trade Kft. fenti ingatlanokon üzemelő fatelepét érintő építési hely módosításán felül pusztán az időközben megváltozott jogszabályi előírások miatt szükséges – elsődlegesen szöveges – rendeleti változtatásokra tesz javaslatot.

### 2.2. Környezetalakítási és telekrendezési javaslat

#### A Larex fatelepet érintő módosítások

A Larex fatelep több, mint 23 éve a fakereskedelem egyik ismert szereplője. A nagy tapasztalattal rendelkező cég építkezésekhez és asztalos ipari termékek gyártásához szolgáltat jó minőségű alapanyagokat (faanyagot, festékeket, faanyag ápoló olajokat, speciális facsavarokat stb.).

A kereskedelem mellett különféle szolgáltatásokat is nyújt (például méretre vágás, lapszabászat, faanyagvédelem, szaktanácsadás, szállítmányozás).

A jelenleg két szomszédos (42434/6 és 42434/8 hrsz.-ú) ingatlanon működő cég telephelyének jelentős részét – a porta-iroda épület, a műhelycsarnok és a raktár épületek, fedett-nyitott színek mellett – szabadtéri raktározás foglalja el. A telepen az üzemi-raktározási tevékenységhez tartozó szállítási-, és egyéb belső forgalom nem válik szét az ügyfélforgalomtól, s ez munkavédelmi szempontból nem ideális. Szüksős az ügyfélforgalom számára biztosított terület mind az irodai ügyintézés (tárgyalás, megrendelés, számlázás, várakozás terén), mind az árubemutatás, mind pedig a parkolás vonatkozásában.

Az ügyfelek kulturáltabb fogadása és kiszolgálása érdekében a Maglódi útról nyíló két behajtó közötti utca felőli területsávban a tulajdonos egy bemutatóteremmel kibővített új irodaépületet kíván létesíteni, amelyhez kapcsolódóan további parkolóhelyeket és pihenőteret is létesítene.

Az előzetes elképzelések szerint a földszint + tetőtér beépítéses kb. 300-400 m<sup>2</sup>-es alapterületű új épület több rendeltetést is betöltene: a földszinten ügyfélfogadó és ellenőrzési (porta) funkció, bemutatóterem és kisebb üzlethelyiség, a tetőtérben iroda, tárgyaló, szociális blokk kerül kialakításra.

A tevékenységre utaló anyaghasználatot tükröző külső megjelenéssel tervezendő épület elhelyezését jelentősen korlátozzák a tárgyi ingatlanokat átszelő közművezetékek, valamint a hatályos szabályozási tervben szereplő – rajzilag rögzített – építési hely lehatárolás. Fentiek együttesen a tervezett bővítést gyakorlatilag ellehetetlenítik, illetve azt csak a telephely jelentős átszervezésével teszik lehetővé.

A környezetalakítási javaslaton bemutatott elrendezés szerint a két szomszédos telek összevonása esetén az építési hely rajzilag ábrázolt határai miatt jelenleg be nem építhető oldalkerti területsávok beépíthetővé válnak és ezáltal – természetesen továbbra is figyelemmel a közművezetékek előírt védőtávolságira - a tervezett többfunkciós épület kedvezően telepíthető.

A telep javasolt rendezési megoldása lehetővé teszi az üzemi-szállítási és az ügyfélforgalom szétválasztását oly módon, hogy az üzemi területek kialakult működésén alapvetően nem kell változtatni. A jelenlegi 42434/6 hrsz.-ú telek – az itteni szabadtéri tárolás megszüntetése után – a





meglévő kapubehajtón keresztül az ügyfélforgalmat szolgálja. A fogadó épület előtti sávban ügyfélparkoló és pihenőkert létesülhet, az épület mögött pedig árukiadásra és vásárlói teherrakodásra szolgáló terület különíthető el. Ezen rakodó terület megközelíthető az ügyfélbehajtó és az üzemi területen lévő raktárak felől is. Ily módon a külső és belső teherforgalom, illetve a vásárlói és az üzemi mozgások mind funkcionális, mind munkavédelmi szempontból megfelelően elkülöníthetők.

További előnye a vázolt elrendezésnek, hogy szükség, illetve igény esetén lehetőséget ad a telep megközelítésére a tervezett mögöttes közterületi útról is, akár a személy, akár a teherforgalom számára, egyszerűsítve a telepen belüli gépjárműmozgásokat, illetve alternatívát kínálva a telep megközelítésére a Maglódi út távlati átépítése idejére, valamint a villamos középre helyezése utáni állapotban is.

Megemlítendő, hogy a jelen övezeti besorolás keretei között tervezett telekegyesítés után a fatelep vegyes-övezetű telken fog funkcionálni. Ez a helyzet az előzetes egyeztetések szerint azonban csak átmeneti állapot lesz, mivel egy következő eljárásban - a fővárosi új TSZT és FRSZ keretei között - tervezett a munkahelyi övezet kiterjesztése a jelenlegi intézményi övezetbe sorolt (42434/8 hrsz.-ú) telekre.

#### A Maglódi út menti egyéb ingatlanok környezetalakítási javaslata

A fatelep és a Zsombék utca közötti területen elhelyezkedő 2 ingatlan fejlesztése esetén hasonló elrendezési koncepció javasolható, mint a fatelep esetében. Az ügyfélforgalom számára szükséges területek (fogadóépület, parkoló, bemutató terület) a Maglódi út felőli sávban, míg a belső logisztikai-technológiai és raktározási tevékenység célszerűen a telkek belsejében és/vagy a belső feltáró út felőli oldalon biztosítható, természetesen az elhelyezendő funkcióból adódó konkrét igényektől függően. Mindezek alapján a Maglódi út felől lehetőség nyílik a jelenleginél rendezettebb utcakép kialakulására. Ezen ingatlanoknál is célszerűen kihasználhatók az „átmenő telek”-ből adódó forgalomszervezés előnyei. A Maglódi-Zsombék utca saroktelek esetén – a tulajdonosi szándék szerint – a Zsombék utca felől nyitandó kapubehajtó alternatívájaként javasolt megvizsgálni a Takarékos utca meghosszabbításában kiszabályozott hátsó feltáró útról történő megközelítést, mintegy a hátsó feltáró út megvalósításának I. ütemeként.

A Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága (BVOP) kezelésében lévő Maglódi út 125. szám alatti, jelenleg használaton kívüli ingatlant – ismereteink szerint - várhatóan értékesíteni fogják.

Amennyiben a rohamosan romló állapotú elhagyott épület állaga rentábilissá teszi az újrahasznosítást, javasolható az intézményi övezeti besorolásnak megfelelő valamilyen szociális, vagy irodai funkcióra történő igénybevétel. Ezen ingatlan esetében is előnyös lehetőség a sarok pozíció kihasználása, tekintve, hogy a telek a Maglódi út és Panka utca felől egyaránt megközelíthető. A fizikailag már létező Panka utca telekjogi kialakítása az Önkormányzat és a BVOP között zajló telekalakítás keretében folyamatban van.

#### Korall utca menti terület környezetrendezési javaslata

A Korall utca családirházas, a tervezési területtel határos szakaszon ikerházas beépítéssel rendelkező kialakult lakóutca. Ezen kialakult állapot kiegészítéseként – a Panka utca szabályozásának részeként készülő telekalakítás keretében - javasolt a Korall utca mentén a szomszédos telekrendszerhez, illetve beépítésekhez illeszkedve 2 db családirház létesítésére szolgáló telek kialakítása.

#### Zsombék utca menti terület rendezése

A Zsombék utca mentén a 120 kV-os távvezetékekkel érintett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon garázssorok állnak. A gépjárműtárolók Zsombék utca felé eső területen történő bővítési lehetőségére vonatkozó szabályozást - mint lehetőséget - jelen módosítás nem érinti. A környezetalakítási javaslat tartalmazza a garázsok és a tervezéssel érintett tömb között kialakítandó feltáró út nyomvonalát, mely



lehetővé teszi a máshonnan nem megközelíthető 42434/9 hrsz.-ú ingatlan megközelítését, továbbá a Maglói útról nyíló munkahelyi területek hátsó kiszolgálását, és egyben a gépjárműtárolók két irányból történő megközelítését is.

### Közlekedés és közmű vonatkozások

A környezetalakítási javaslat a Maglói út tekintetében a 2x2 sávós, középfekvésű villamos pályával kialakított távlati állapotot mutatja be (lényegében a csatlakozó „Akna bánya és térsége” KSZT-ben ábrázoltak szerint). A jelen tervezési terület kiszolgálása szempontjából fontos szempont lesz a Maglói út fejlesztésénél, hogy a középfekvésű villamos pálya miatt helyenként a megfordulás biztosítva legyen. Erre a Maglói út menti munkahelyi területek megközelíthetősége miatt különös figyelmet kell majd az út tervezésnél fordítani.

A tervtartalmazza a Panka utcát a meglévő kiépítéssel, itt a telekjogi rendezés van hátra.

Része a javaslatnak a garázssorok és a munkahelyi terület közötti feltáró út kialakítása is.

Egyebekben a környezetalakítási tervlap a meglévő, kialakult közlekedési állapotokat tartalmazza.

Közművek tekintetében a jelen módosítás miatt változtatásra nincs szükség, mivel az övezeti besorolások és a szabályozási határértékek nem változnak.

### Zöldfelületi vonatkozások

A zöldfelület-hiányos munkahelyi területek esetében javasolt a telken belüli zöldfelületek minőségi és mennyiségi növelése. A telephelyek jelenlegi beépítettsége és a burkolt felületek nagy aránya miatt kevés hely kínálkozik ezek létesítésére. A telekhatár mentén a különböző területhasználatok elválasztása érdekében, illetve a negatív környezeti hatások, valamint a kedvezőtlen látványú területek ellensúlyozása céljából magas növekedésű cserjékből, fasorból álló növényzav telepítése lenne kedvező. A környezetalakítási javaslaton az előírt zöldfelületi minimumok ábrázolásra kerültek.

A telken belüli parkolók fásítására vonatkozóan a jelenleg hatályos OTÉK által előírtak követendők, mely szerint 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként alakítható ki, 6 db parkolóhelyenként 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével, min. 1m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával, amelyek 1m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

A rendezett utcakép kialakulásához, - mely a mai rendezetlen viszonyokhoz képest nagyarányú javulást eredményezne, - különösen indokolt a közterületeken egyöntetű, cserjesorral is kísért fasorok telepítése. A növénytelepítést az esztétikai szempontok mellett a környezetminőség javítása is indokolja. A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő közművekre, valamint a légvezetésekre. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre.

### Környezetvédelmi vonatkozások

Közlekedési eredetű **légszennyezést** a tervezési területen legnagyobb forgalommal bíró Maglói út személy- és tehergépjármű forgalma eredményez. A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növényzavok kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikro-klimatikus viszonyai tovább javíthatók.

A tervezési terület környezetét jelentős üzemi **zajforrás** nem terheli, így jellemzően a közlekedési eredetű zaj mértéke a meghatározó, melyet a területet határoló Maglói út forgalma generál. A közlekedésből származó környezeti zajszint mind azonban adottságnak, kialakult állapotnak, irányadónak tekinthető. A nagyobb forgalmat bonyolító, zajterhelés szempontjából konfliktust jelentő Maglói út menti ingatlanokon az épületek kialakításánál, felújításánál javasolt a passzív akusztika védelem alkalmazása. Ingatlanok átépítése, új épületek építése esetén javasolt a zajtól védendő helyiségek elhelyezését a tervezett épületek közterülettől távolabb eső részeire koncentrálni.



A lakóterületek védelme érdekében a munkahelyi területeken a szabadtéri tárolást, rakodást javasolt a lakóövezetekkel nem határos ingatlanrészekben végezni.

A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd **hulladék** elhelyezéséről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.

A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A tervezési területen belül csak néhány telephelyre jellemző a gyártó tevékenység. Az itt keletkező hulladékokat szintén a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kell gyűjteni és elszállítani.

### 2.3. Szabályozási koncepció

Mivel a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46.§-ának előírása szerint csak a 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök esetén van lehetőség az FSZKT és BVKSZ figyelembevételével történő módosításra, ezért jelen módosítás – sajnos – nem épülhet be az egységes KVSZ-be (az ugyanis később lépett hatályba), hanem csak az "eredeti", 50/2003 (XI. 20.) sz. rendelet módosításaként hagyható jóvá.

A jelen módosítás során az övezeti rendszer és az övezeti paraméterek nem változnak, a tervezett közterületi szabályozások nem változnak (Maglódi út szélesítése telekjogilag megtörtént, a Panka utca kiszabályozása változatlanul szükséges).

Tartalmilag a módosítás lényegében az építési hely szabályozása vonatkozásában tér el a hatályos rendeletről. A vizsgálatban részletezettek szerint a tárgyi ingatlanok esetében jelentősen beszűkülő építési lehetőségek javítása érdekében a munkahelyi és az intézményi építési övezetekben megszűnik az építési hely rajzi ábrázolása, így telekösszevonás esetén a megszűnő telekhatárok mentén az oldalkerti előírások nem szűkítik be indokolatlanul az építési lehetőségeket. Az L7-X/P „garázsövezetnél” az építési hely rajzi ábrázolása az egyértelműség érdekében megmarad.

Fentieknek megfelelően az építési hely az M-X/SZ és az I-X/SZ1, illetve az I-X/SZ2 jelű építési övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókeretek méretének szöveges meghatározásával, a korábbi rajzi meghatározás értékei mentén - kerül rögzítésre. ezen építési övezetekben az előkert javasolt mérete egységesen 5 m, az oldalkert egységesen 5 m, a hátsókeret mérete egységesen 6 m.

Az építési övezetek egyéb paraméterei és az elhelyezhető funkciók köre változatlanul maradnak, az alábbiak szerint:

#### „Az L7-X/P jelű építési övezetre meghatározott előírások

A szabályozás paraméterei:

L7-X/P	SZ	45%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	2,5 m – 3,0 m	6800 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: szabadonálló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- minimális építménymagasság: 2,5 m
- maximális építménymagasság: 3,0 m
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 6800 m<sup>2</sup>
- zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
- közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség
- az ingatlanokon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

Az L7-X/P jelű övezet a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve a környező lakótelep gépjárműveinek elhelyezésére szolgáló többegységes gépjárműtároló építmények elhelyezésére fenntartott terület.



**„Az M – X/ SZ jelű építési övezetre meghatározott előírások**

A szabályozás paramétereit:

<b>M-X/SZ</b>	SZ	45%	1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0 m – 7,5 m	1500 m <sup>2</sup>	25%

- a beépítés módja: szabadonálló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- minimális építménymagasság: 3,0 m
- maximális építménymagasság: 7,5 m
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 1500 m<sup>2</sup>
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség

Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeletelési módú épületek közül:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei,
- kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények,
- kutatás, fejlesztés építményei,
- amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek,
- autómosók,
- üzemanyagotöltő építményei

helyezhetők el.

Az elsődleges rendeltetést kiegészítő kiszolgáló épület, melléképítmény elhelyezhető.

**„Az I-X/SZ 1 jelű építési övezetre meghatározott előírások**

A szabályozás paramétereit:

<b>I-X/SZ 1</b>	SZ	35%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0 m – 12,0 m	1500 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: **szabadonálló**
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m,**
- maximális építménymagasság: **12,0 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **1500 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **35%**
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**

Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeletelési módú épületek közül:

- intézményi épületek,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás épületei, és a szolgáltatással kapcsolatos raktárak,
- vendéglátás épületei,
- közösségi épületek,
- sportlétesítmények,
- kutatás – fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
- lakóépületek.

helyezhetők el.

Munkahelyi funkcióhoz tartozó raktárépület az övezetben nem helyezhető el.





**„Az I-X/SZ 2 jelű építési övezetre meghatározott előírások**

A szabályozás paramétereit:

<b>I-X/SZ 2</b>	SZ	35%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0 m – 7,5 m	1500 m <sup>2</sup>	35%

- a beépítés módja: **szabadonálló**
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m,**
- maximális építménymagasság: **7,5 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **1500 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **35%**
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**

Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

A fő rendeltetési módú épületek közül:

- intézményi épületek,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- vendéglátás épületei,
- közösségi épületek,
- sportlétesítmények,
- kutatás – fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
- lakóépületek.

helyezhetők el.

Munkahelyi funkcióhoz tartozó raktárépület az övezetben nem helyezhető el.

A rendelet jelenleg sem zárja ki vegyes övezetű telek létrehozását meglévő ingatlanok egyesítése esetén, ezen lehetőség a tárgyi ingatlanokat érintő számos korlátozás miatt a jelen módosítás során is fenntartandó.

A szabályozás fenti kismértékű módosítása csak az első lépés a terület rendezése irányába, annak érdekében, hogy a Larex Fatelep ügyfélszolgálatára már a közeljövőben fejlesztésre kerülhessen. A későbbiekben javasolt az övezeti rendszer hozzáigazítása is a tényleges funkcióhoz, természetesen a szomszédos ingatlanok érdekeire is figyelemmel. Ezen távlati rendezést a jóváhagyásra váró új fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) biztosítják.

A rendelet felépítését tekintve az alábbiak szerint tervezett:

- A rendelet és a szabályozási terv tartalmilag és felépítését, jelöléseit tekintve is úgy készül, hogy a későbbiekben beilleszthető legyen az egységes KVSZ rendszerébe.
- Az "általános előírások" a kerület nagy részére kiterjedő hatályos KVSZ előírásrendszerét követi értelemszerűen a tervezési területre vonatkozatható fejezetek, illetve előírások tekintetében.
- A "részletes előírások" vonatkozásában a kidolgozandó rendelet-tervezet a hatályos „eredeti” rendelet előírásaira épül, de tartalmazni fogja az időközben történt jogszabály-módosítások miatt szükségessé váló változásokat és aktualizálásokat (például az épületek közötti távolságok, a parkolás, a zöldfelületek kialakítása, a közművezetékek védőtávolságai, stb. vonatkozásaiban).





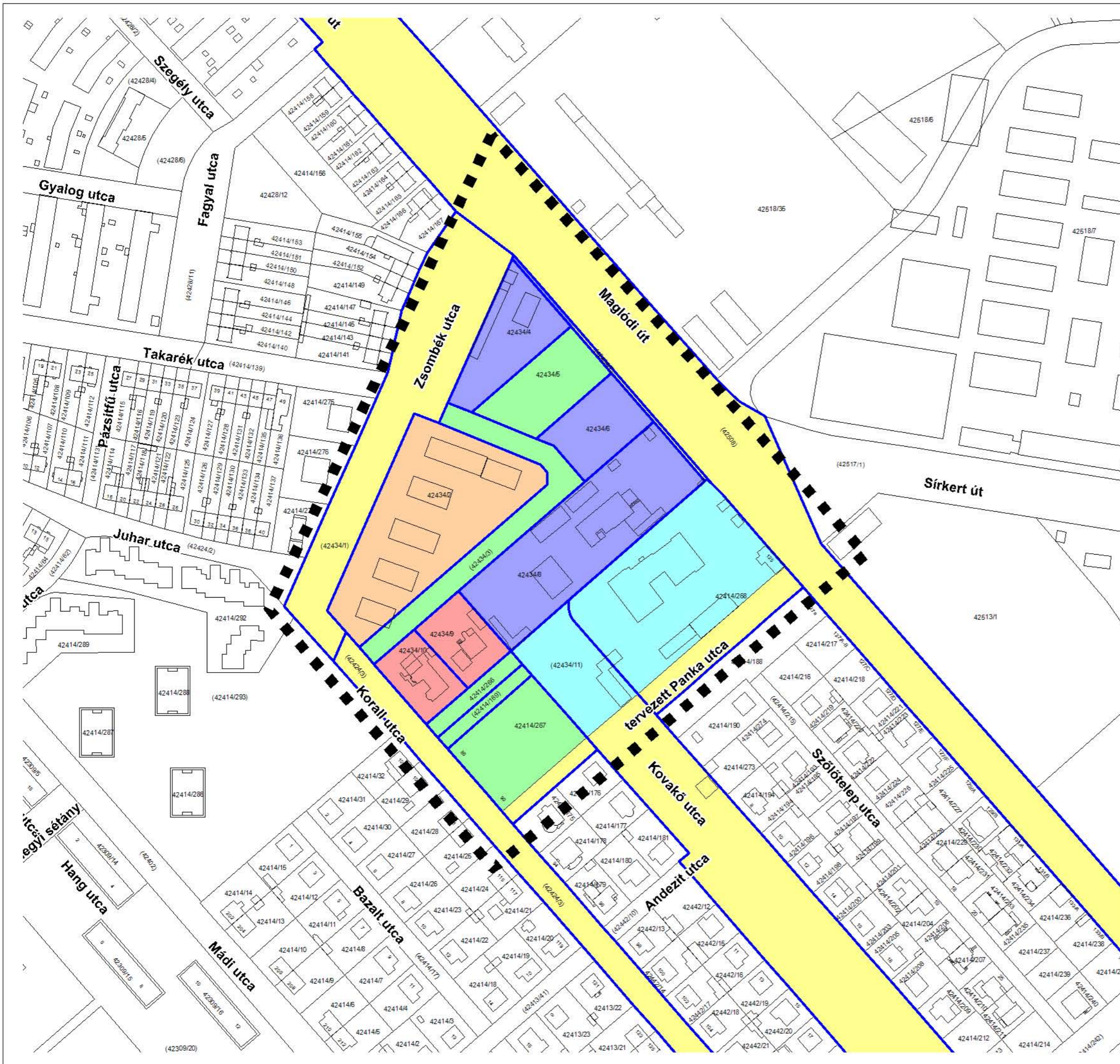
**BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS**

Területhasználat vizsgálat

M = 1 : 2000

**JELMAGYARÁZAT**

- LAKÓ
- HASZNÁLATON KÍVÜLI INTÉZMÉNY
- GAZDASÁGI TERÜLET
- GARÁZSOK
- ÜRES TERÜLET
- KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET
- TELEKHATÁR
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA





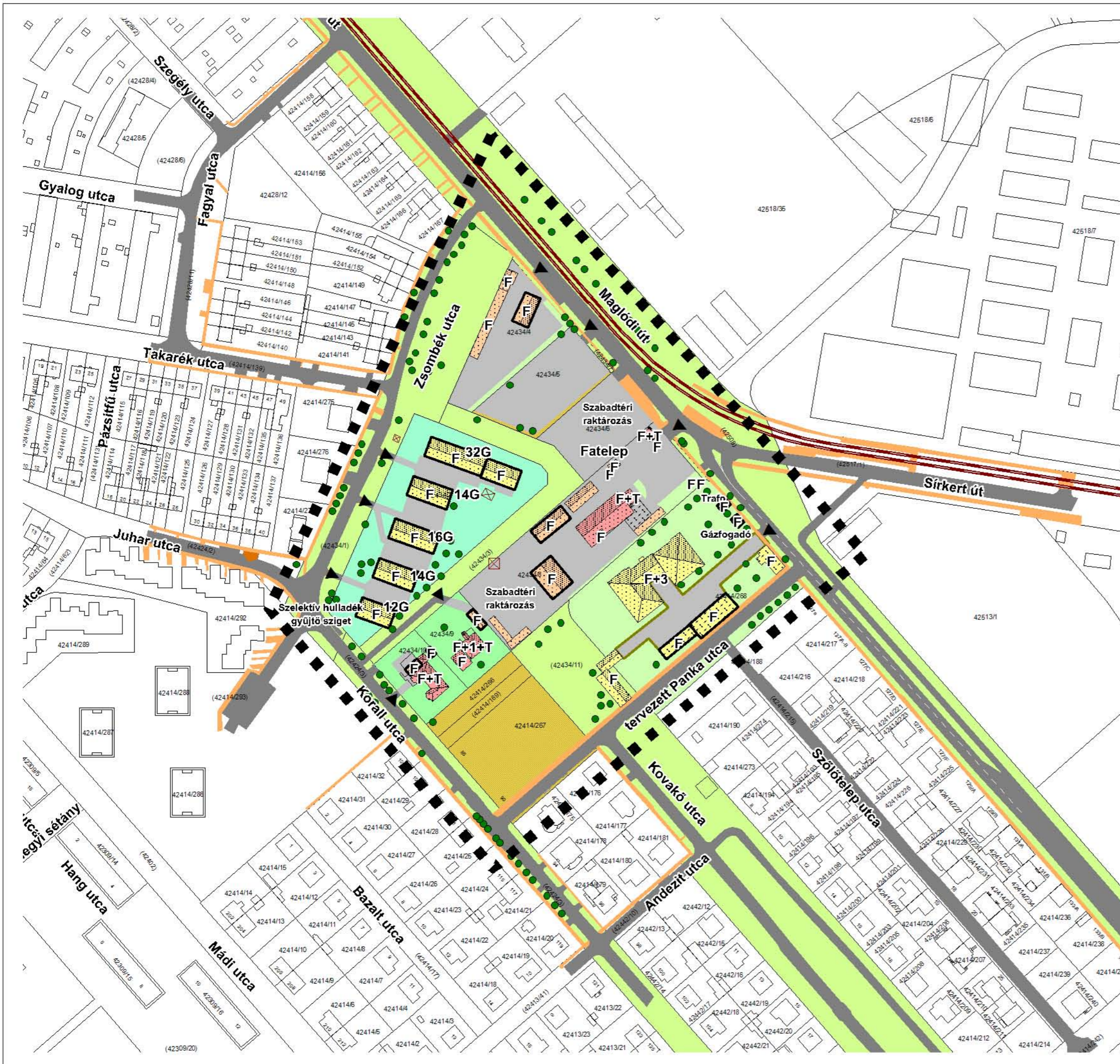
BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS

Környezetállapot vizsgálat

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

- JÓ ÁLLAGÚ ÉPÜLET
- KÖZEPES ÁLLAGÚ ÉPÜLET
- ROSSZ ÁLLAGÚ ÉPÜLET
- MAGASTETŐ TÁJOLÁS SZERINT, ILLETVE LAPOS TETŐ
- FAHÁZ, ILLETVE GEODÉZIAILAG NEM BEMÉRT ÉPÜLET
- LAKÓKERT
- VENDÉGLÁTÁS ÉS LAKÓKERT
- GARÁZSOK TELKE
- GAZDASÁGI FUNKCIÓ ZÖLDFELÜLETE
- KÖZTERÜLETI ZÖLDTERÜLET
- BEÉPÍTETLEN TERÜLET
- ÚTBURKOLAT/  
BURKOLT FELÜLET TELKEN BELÜL
- JÁRDA
- MEGLÉVŐ FA, FASOR
- F+1 SZINTSZÁM
- Söröző FUNKCIÓ
- TEHERBEJÁRAT
- 120KV-os VEZETÉK TARTÓOSZLOP
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



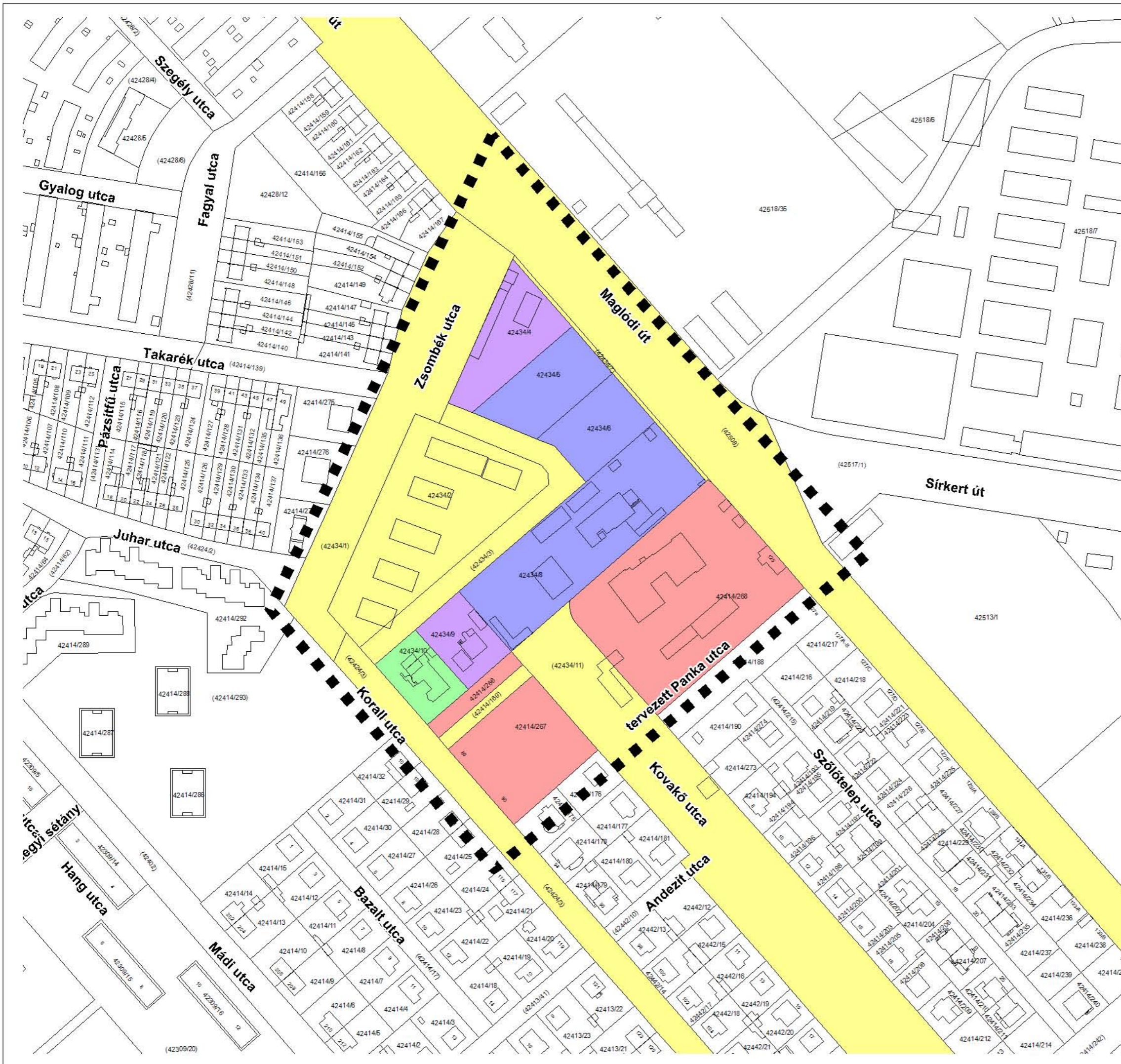


**BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS**

**Tulajdonvizsgálat  
M = 1 : 2000**

**JELMAGYARÁZAT**

- MAGYAR ÁLLAM
- X. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
- MAGÁN
- TÁRSASHÁZ
- GAZDASÁGI TÁRSASÁG
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA





**BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS**

Telekméret vizsgálat

M = 1 : 2000

**JELMAGYARÁZAT**

0 - 500m<sup>2</sup>

500-1500m<sup>2</sup>

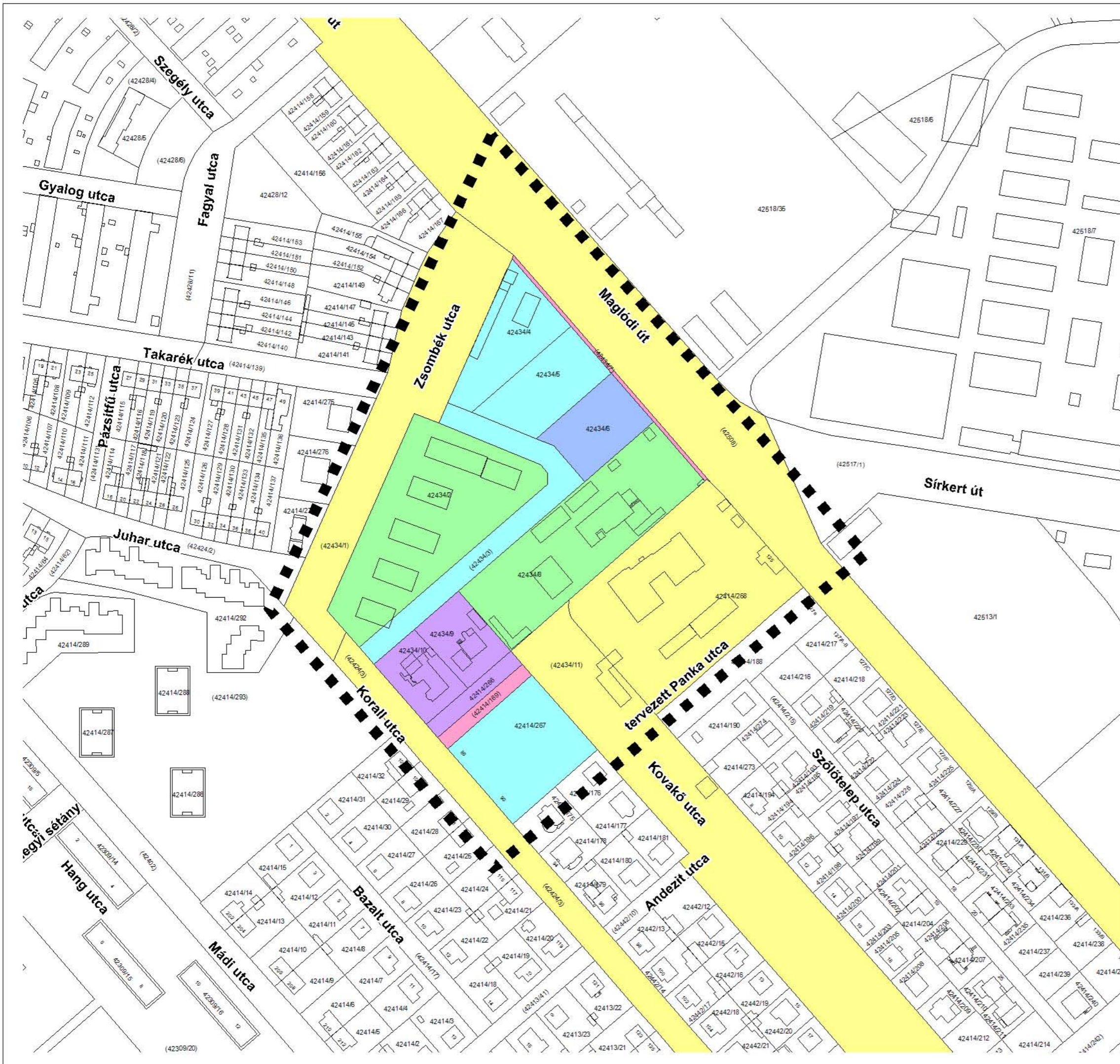
1500-2000m<sup>2</sup>

2000-5000m<sup>2</sup>

5000-6800m<sup>2</sup>

6800m<sup>2</sup>-

■■■■■ TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



mérnöki  
manager  
iroda



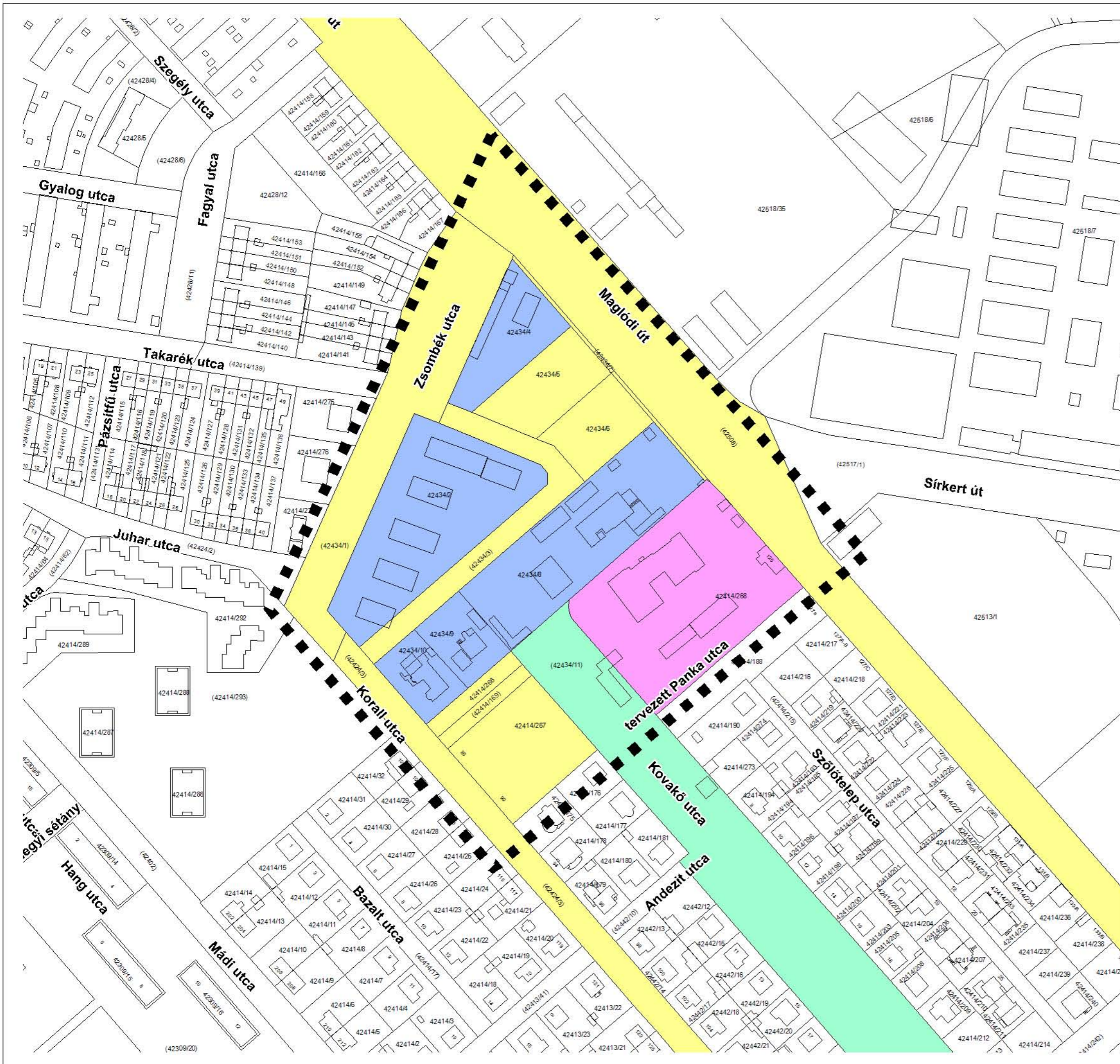
**BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS**

Szintterületi mutató vizsgálat

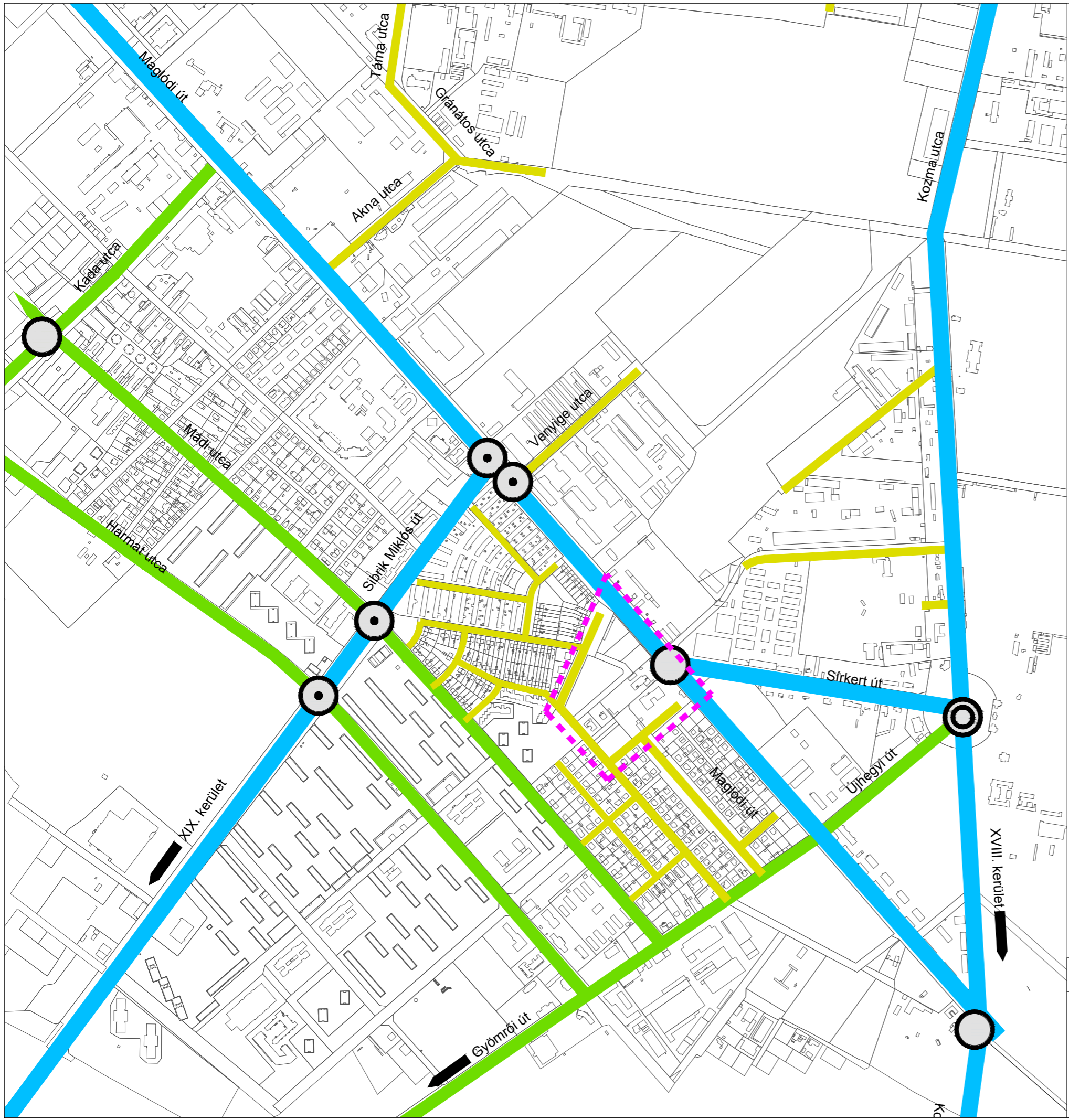
M = 1 : 2000

**JELMAGYARÁZAT**

- 0 - 0,01
- 0,01 - 0,02
- 0,02 - 0,5
- 0,5 - 1,0
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA





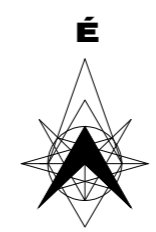


Jelmagyarázat

	Meglévő	Tervezett
I. rendű főút		
II. rendű főút		
Helyi gyűjtő út		
Kiszolgáló út		

	Meglévő	Tervezett
Jelentős jelzőlámpás csomópont		
Jelentős szintbeni csomópont		
Körforgalmú csomópont		
Tervezési terület		

	<b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Székhely: 1181 Budapest, Úllói út 455. Tel: 297-1730 E-mail: kasib@kasib.hu Fax: 290-9191	Rajzszám: V
	BUDAPEST X. KERÜLET MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA - KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA ÁLTAL HÁTAROLT TERÜLET KSZT MÓDOSÍTÁS	
Tervfajta: <b>KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLAT</b>		Munkaszám: 1955.
Vezető településrendező tervező: Zajovics András okl. építész okl. városi közlekedési szakmérnök okl. várostervezési szakmérnök vezető településrendező tervező T/1/E 01-4079/11 Hozott kérelem: 01-3529 K16-1/04. TE-T/16a. Tkt-T/16a, Vt-T/16a		Lépték: M 1: 7000
Irányító tervező: Dobrai Béla okl. építész 01-3537 VZ-T, KE-T		Kelt: 2014. december
Tervező: Csah Kristóf		



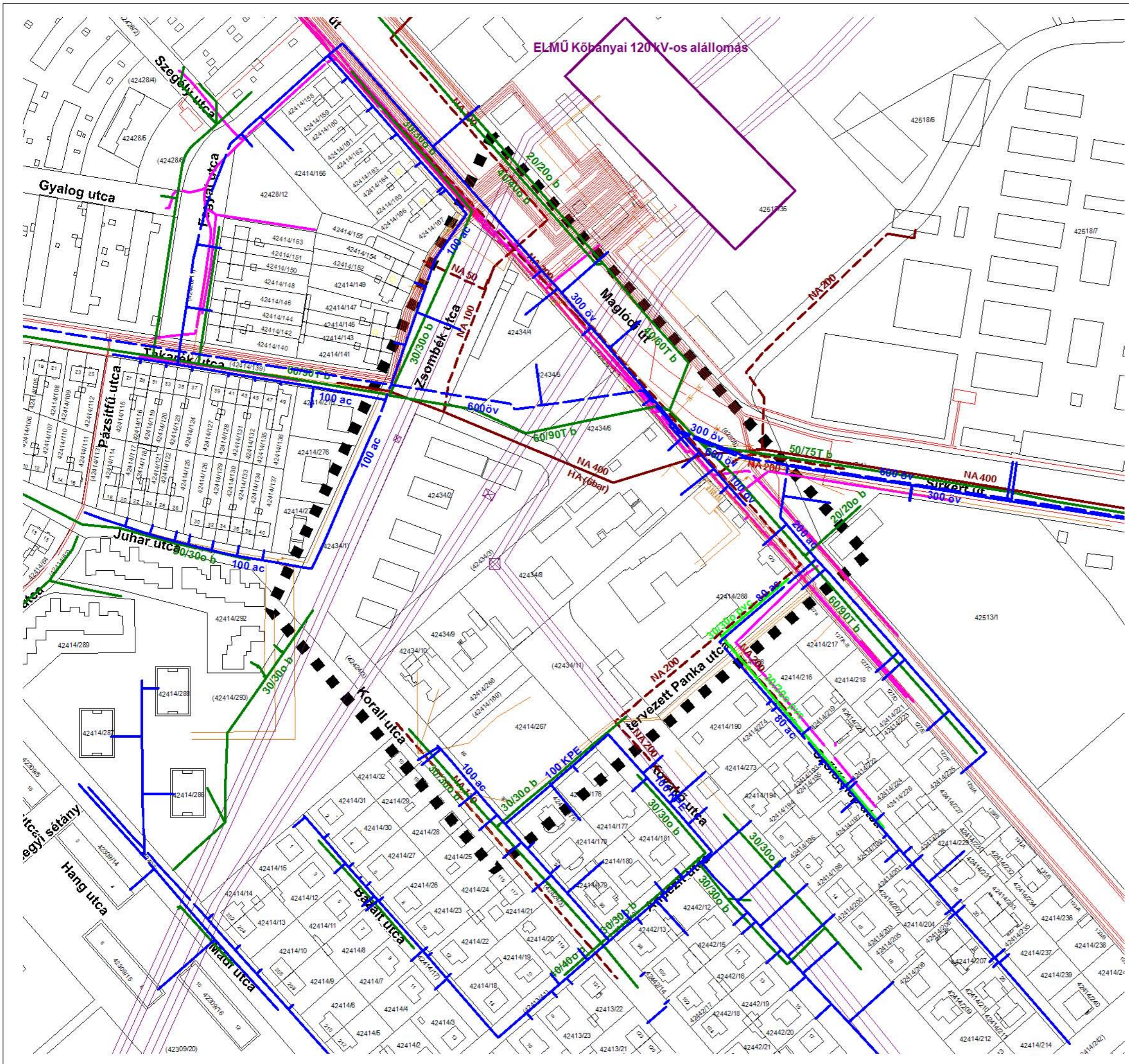


BUDAPEST, X. KERÜLET  
 MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
 KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KSZT MÓDOSÍTÁS

Közművizsgálat  
 M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

-  VÍZVEZETÉK
-  IPARI VÍZVEZETÉK
-  EGYESÍTETT CSATORNA
-  SZENNYVÍZCSATORNA (gravitációs)
-  120KV-OS ELEKTROMOSVEZETÉK
-  10KV-OS ELEKTROMOSVEZETÉK
-  1KV-OS ELEKTROMOSVEZETÉK
-  NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
-  HÍRKÖZLÉSI KÁBEL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA





BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS

Környezetalkítási javaslat

M = 1 : 2000

JELMAGYARÁZAT

- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- TERVEZETT ÉPÜLET
- TÁVLATI TELEKRENDSZER
- MAGASTETŐ TÁJOLÁS SZERINT, ILLETVE LAPOS TETŐ
- ÚTBURKOLAT/ BURKOLT FELÜLET TELKEN BELÜL
- JÁRDA
- KERÉKPÁRÚT
- SZABADTÉRI BEMUTATÓ TERÜLET
- VILLAMOS VÁGÁNYTENGELY
- TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLET
- KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET
- MEGLÉVŐ/TERVEZETT FA, FASOR
- F+1 F+1 MEGLÉVŐ/TERVEZETT SZINTSZÁM
- Iroda TERVEZETT FUNKCIÓ
- TEHERBEJÁRAT
- 120kV-os VEZETÉK TARTÓOSZLOP
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

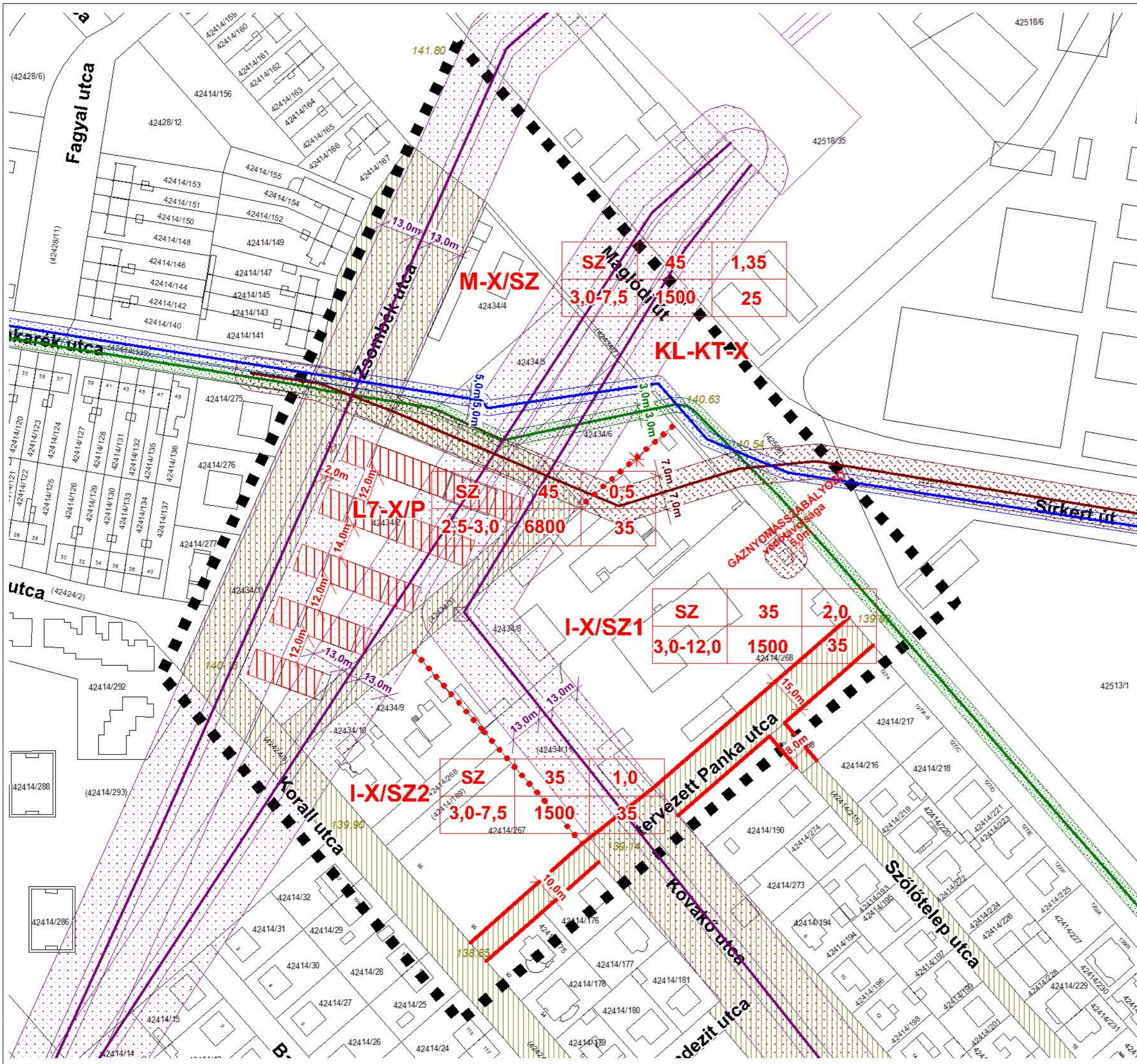




**BUDAPEST, X. KERÜLET  
MAGLÓDI ÚT - ZSOMBÉK UTCA -  
KORALL UTCA - TERVEZETT PANKA UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT MÓDOSÍTÁS**

**Szabályozási javaslat**

**M = 1 : 1500**



**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

**ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE ÉS ÖVEZETI JELLEMZŐI**

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉS MÓDJÁ	LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉS MÉRTEKE (%)	LEGNAGYOBB SZINTTERÜLETI MUTATÓ (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		LEGKISEBB-LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG (m)	LEGKISEBB TELEKMÉRLET

- ÉPÍTÉSI HELY
- SZABÁLYOZÁSI MÉRET
- KÖTELEZŐ TELEKHATÁR MEGSZÜNTETÉS
- SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁLYA

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**

- SZINTMAGASSÁG
- KORLÁTOZOTT - 30KM/Ó SEBESSÉGŰ ÖVEZET
- 120KV-OS ELEKTROMOS VEZETÉK ÉS JELENLEGI VÉDŐTÁVOLSÁGA
- 600öV ip IPARI VÍZVEZETÉK ÉS JELENLEGI VÉDŐTÁVOLSÁGA
- 60/90t b EGYESÍTETT CSATORNA ÉA JELENLEGI VÉDŐTÁVOLSÁGA
- 400a 6bar NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK ÉS JELENLEGI VÉDŐTÁVOLSÁGA