

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

**Előterjesztés**

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére  
a Budapest X. kerület, Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna  
utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Liget tér által határolt terület Kerületi Építési  
Szabályzatának programjavaslatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Az előterjesztés tárgyát képező tervezési terület nagy része Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Kőbánya – Óhegy: Román utca – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca – Gergely utca – Kelemen utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca – Vaspálya utca által határolt rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 2/2005. (I. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: RSZT) hatálya alá tartozik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök módosítás nélkül 2018. december 31-éig alkalmazhatók.

Az RSZT jóváhagyását követően számos magasabb szintű jogszabály megváltozott, melynek következményeként az RSZT több előírása is eltér azoktól, mint például az engedélyköteles munkák körének kiterjesztése, az elvi engedély előírása, a védett épületekkel kapcsolatos egyedi előírások. Az RSZT összetettsége miatt csak a tervezési területre vonatkozó új Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásával lehet megszüntetni a jogi ellentmondásokat.

A Bizottság a Budapest X. kerület, Kőbánya – Óhegy: Román utca – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca – Gergely utca – Kelemen utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca – Vaspálya utca által határolt rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Rehabilitációs Szabályozási Tervéről szóló 2/2005. (I. 21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának kezdeményezéséről szóló 52/2014. (IX. 11.) KKB határozatával döntött az RSZT felülvizsgálatáról és a KÉSZ tervezési területének a Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Liget tér által határolt területre történő kiterjesztésével.

A közbeszerzési eljárás során kiválasztott Tervező cég a szükséges vizsgálatok alapján elkészítette az előkészítő és vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot, melyeket a Tervező cég munkatársai szóban ismertettek.

A KÉSZ készítésének célja a nagyrészt beépült kisvárosias lakóterület beépítési paramétereinek szabályozása, az épített környezet értékei védelmének biztosítása, valamint a jogszabályváltozásoknak történő megfelelés.

A terület meglévő adottságainak, épületállományának és egyéb jellemzőinek vizsgálatait követően születik javaslat a lakóterületek rendezésére, beépítési, bővítési lehetőségeinek megadására, a közelmúltban újonnan beépült, a meglévő telekstruktúrától jelentősen eltérő telkek környezetének beépíthetőségére, valamint a vasút menti sávban jellemző gazdasági funkciók szabályozására a lakóterületekkel való konfliktusok megszüntetése érdekében.

Felülvizsgálatra kerülnek a területen folytatható funkciók, tevékenységek – kiemelten a hulladékgazdálkodás – a környezetterhelés csökkentése érdekében. Lényeges szempont a lakóterület minőségének javítása és az élhető környezet megteremtése Kőbánya ezen részének zöldterületi és értékvédelmi elemeinek védelme és fejlesztése révén.

A KÉSZ a jogszabályok nagymértékű változása miatt nem tud beépülni a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatba, csak a tervezési területre vonatkozó önálló Kerületi Szabályozási Tervként készülhet.

## **II. Hatásvizsgálat**


A Korm. rendelet 32. §-a szerint a szabályozási terv szakmai egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

A programjavaslat 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. június „15”.



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, Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna  
utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Liget tér által határolt terület Kerületi Építési  
Szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Liget tér által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

*1. melléklet a .../2015. (...) KKB határozathoz*

**Tervdokumentáció (pdf formátumban)**

## BUDAPEST X. KERÜLET

Vaspálya utca – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca –  
Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca által határolt terület

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ, TERVEZÉSI PROGRAM



Budapest, 2015. június

*Készítette Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat megbízásából a  
BFVT Kft.*

*A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, a  
tervezők szellemi alkotása, melyet a  
megrendelő csak a szerződésben foglaltak  
szerint használhat fel. Harmadik fél jelen  
dokumentációt csak a szerzők írásbeli  
engedélyével használhatja fel.*

*Budapest, 2015. június*



**BFVT Kft.**

**Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.  
1061 Budapest, Andrásy út 10.**

**Telefon: 318 1160**

**web: [www.bfvt.hu](http://www.bfvt.hu)**

**BUDAPEST X. KERÜLET,**

**Vaspálya utca – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca – Kápolna tér –  
Óhegy utca – Kóér utca által határolt terület**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ,  
TERVEZÉSI PROGRAM**

**TERVEZŐK:**

Felelős tervező: Albrecht Ute  
TT/1É 01-0517

Településrendezés: Cseh Zsolt  
TT/1 01-2976

Közlekedés: Pető Zoltán  
Tkö 01-2321  
Rubus Zoltán

Zöldterület,  
környezetvédelem: Pogány Aurél  
TR/TK 01- 5060

Közművesítés: Román Péter Attila  
TV 01-13717  
Horváth Adrienn

Orosz István Péter  
TE, TH 05-1585

Munkatárs: Pizág Csaba  
Pintér Gyula Botond

ÜGYVEZETŐ: Albrecht Ute

Budapest, 2015. június

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	6
<b>1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>8</b>
1.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....	8
1.1.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia .....	8
1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA .....	14
1.2.1. A hatályos Településrendezési tervek megállapításal.....	15
1.2.2. A Hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz .....	17
1.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA .....	21
1.4. A TÁJI, ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA...	22
1.4.1. Közterületek zöldfelülete – utcák .....	22
1.4.2. Közterületek zöldfelülete – terek .....	23
1.4.3. Telkek zöldfelülete .....	24
1.4.4. Környezeti elemek vizsgálata .....	25
1.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	31
1.5.1. Településkép és utcaképek .....	31
1.5.2. Településszerkezet és területhasználat.....	32
1.5.3. Helyi sajátosságok vizsgálata.....	36
1.5.4. Telekszintű vizsgálatok .....	38
1.5.5. Épületállomány és egyéb építmények vizsgálata .....	39
1.5.6. Beépítési jellemzők.....	41
1.5.7. Tulajdonviszonyok .....	44
1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI .....	60
1.6.1. Műemlékek.....	61
1.6.2. Fővárosi szintű helyi védettségű épületek .....	62
1.6.3. Kerületi szintű helyi védettségű épületek, épületegyüttesek .....	63
1.7. KÖZLEKEDÉS.....	64
1.7.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	64
1.7.2. Közúti közlekedés .....	64
1.7.3. Közösségi közlekedés .....	67
1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	71
1.7.5. PARKOLÁS.....	71
1.8. KÖZMŰVESÍTÉS.....	72



1.8.1.	Víziközművek.....	72
1.8.2.	Energiaközművek .....	74
1.8.3.	Elektronikus hírközlés.....	76
1.9.	KATASZTRÓFAVÉDELEM .....	77
<b>2.</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>78</b>
2.1.	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS.....	78
2.1.1.	Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés .....	78
2.1.2.	Táji, természeti, zöldfelületi adottságok .....	78
2.1.3.	Épített környezet .....	78
2.1.4.	Közlekedés.....	79
2.1.5.	Közművek .....	80
2.1.6.	Környezetvédelem.....	80
2.2.	PROBLÉMATÉRKÉP / ÉRTÉKTÉRKÉP .....	81
2.2.1.	A terület problémái .....	81
2.2.2.	A terület értékei .....	83
<b>3.</b>	<b>TERVEZÉSI PROGRAM .....</b>	<b>87</b>
3.1.	ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK	87
3.1.1.	Általános változások, a terv célja .....	87
3.1.2.	AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A HATÁLYOS KVSZ VISZONYA.....	88
3.2.	AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE PROGRAMJA.....	89
3.2.1.	Jogszabályi környezet, előírások .....	89
3.2.2.	A rendelettervezet felépítése, tartalmi követelmények .....	90
3.2.3.	A rendelet mellékletei .....	91
3.2.4.	A kész tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott oték előírások, fogalmak	94
3.2.5.	Az építési szabályozás programja.....	99
3.2.6.	A telkek beépítésére és az építmények kialakítására vonatkozó előírások ....	101
3.2.7.	Javasolt övezeti program.....	101
3.2.8.	OTÉK eltérés javaslata .....	103
3.2.9.	Zöldfelület-Rendezési és környezetvédelmi program.....	107
3.2.10.	Közlekedési PROGRAM .....	108
3.2.11.	Közmű program .....	117
3.2.12.	Védelemre javasolt épületek.....	121
3.3.	JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK.....	122

## BEVEZETÉS

### Előzmények

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a 2011. évi. CVIII. törvény előírásaira figyelemmel közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

„A Budapest X. kerület Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna tér - Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Liget tér által határolt területre kerületi építési szabályzat és szabályozási terv készítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település- rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével, illeszkedve az ajánlatkérő térinformatikai rendszeréhez.”

A tervezés új jogszabályi környezetben, a 2015. március 17-én hatályba lépett fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) figyelembe vételével zajlik.

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (Trk.) 32. §-a településrendezési eszköz egyeztetésének és elfogadásának szabályai értelmében a szabályozási terv szakmai egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

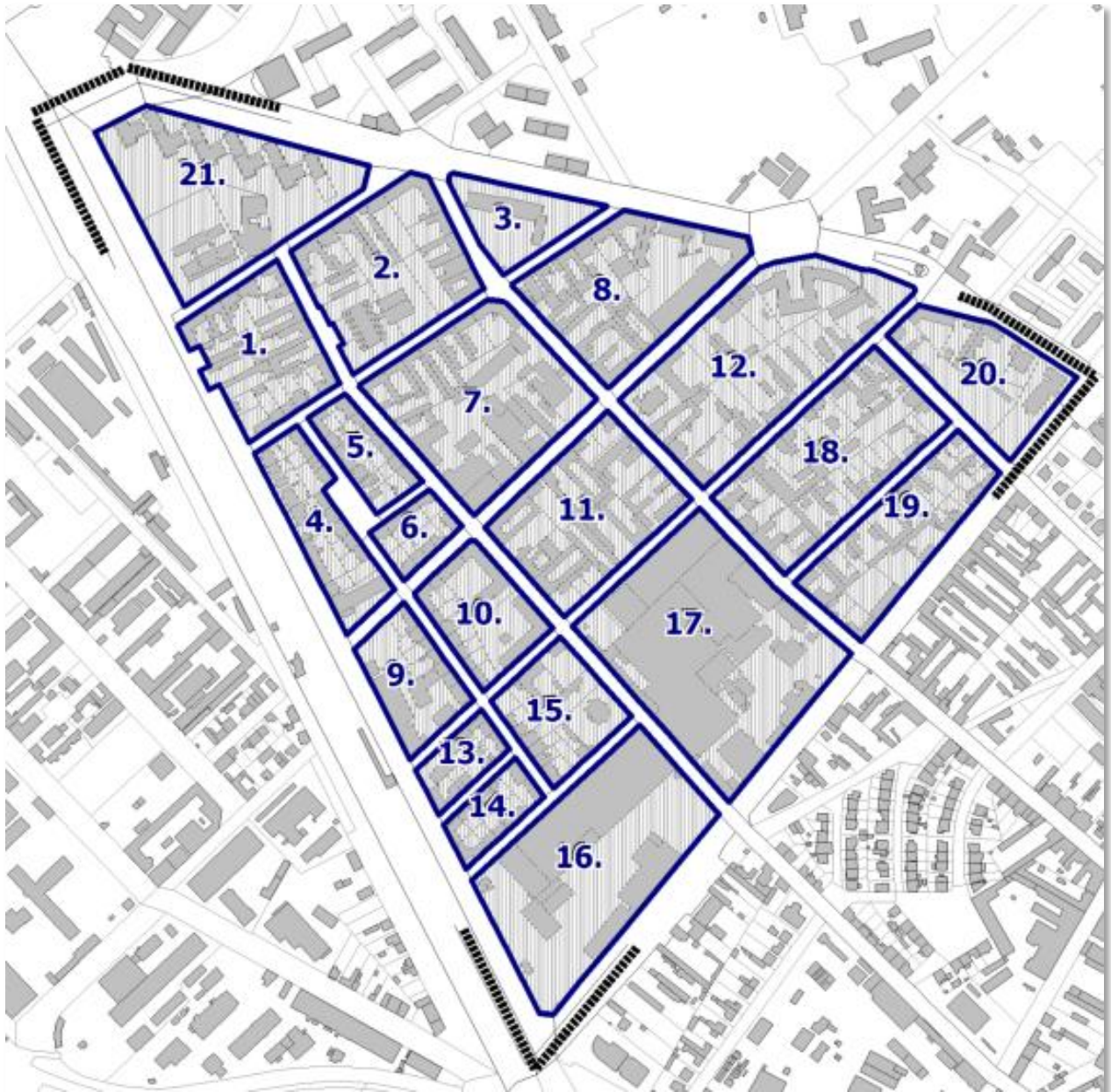
A Trk. 36. § szerint a teljes eljárás a következő szakaszokból áll:

- előzetes tájékoztatási
- véleményezési
- végső szakmai véleményezési
- elfogadási és hatálybaléptetési.

### Ütemezés

A feladat teljesítése a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik.

1. ütem: *„Előkészítő munkarészek, megalapozó vizsgálatok, program”* keretében az előkészítő, vizsgálati munkarészek és a programjavaslat.
2. ütem: *„Alátámasztó javaslat, helyi építési szabályzat”* az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek készülnek el.
3. ütem: *„Végső szakmai véleményezési szakaszra készített dokumentáció”*
4. ütem: *„Képviselő- testületi előterjesztéshez szükséges dokumentáció elkészítése”*
5. ütem: *„Képviselő-testület jóváhagyása után a kihirdetésre kerülő végleges dokumentáció elkészítése”.*



A vizsgálatok bemutatása és a tervekészítés folyamán - az egyértelmű azonosíthatóság miatt - tömbszámozás szerinti jelölést alkalmaz a dokumentáció.

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

A tervek hierarchiája megköveteli, hogy az alacsonyabb rendű tervek megfeleljenek a rendszerben fölöttük elhelyezkedő tervek előírásainak. Budapest településszerkezeti terve megfelel az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) és a Budapesti agglomerációra vonatkozó kiemelt térség területrendezési tervének (BATrT), ebből adódóan jelen dokumentáció, csak a hatályos TSZT-nek való megfeleltetést vizsgálja és igazolja.

#### 1.1.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a *„településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.”*

*„A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.*

*Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.”*

Kőbánya területét a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030)
- ITS Budapest stratégia 2020 (továbbiakban: ITS 2020)
- Integrált Városfejlesztési Stratégia - Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (2012) (továbbiakban: kerületi IVS)
- Jelenleg készül Kőbánya új integrált településfejlesztési stratégiája.

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a Budapest 2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát. A Budapest 2030 767/2013.(IV.24.) Főv. Kgy. határozattal került jóváhagyásra, előíranyozza a

2030-ig elérendő hosszú távú célokat. A Budapest 2030 elfogadásával, a törvénynek megfelelően új, aktuális középtávú program vált szükségessé. Ennek megfelelően került kidolgozásra a fővárosi új stratégiája, az ITS 2020, ami mára elfogadásra került a 923/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozattal.

### **Budapest 2030 (2013)**

A meglévő értékekre építve a következő jövőképet fogalmazza meg a koncepció:

Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja,
- Fenntartható, érték- és tudáslapú gazdaság,
- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A koncepció az alábbi 17 célt határozza meg:

- Kezdeményező városfejlesztés,
- Partnerség – a jövő közös tervezése a térségben és az országban,
- Egységes Budapest,
- Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése,
- Egészséges környezeti feltételek megteremtése,
- Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,
- Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,
- A Dunával együtt élő város,
- Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,
- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei,
- Intelligens mobilitás,
- Tudás, készség és zöldalapú gazdaságfejlesztés,
- Önfenntartó városgazdálkodási rendszer,
- A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése,
- A humán szolgáltatások optimalizálása,
- Igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése,
- Befogadó, támogató és aktív társadalom.

### **ITS 2020 (2014)**

Az ITS bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyet Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest 2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

A Főváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája a városvezetés stratégiájának tekinthető, a Fővárosi Önkormányzat által előkészítendő, koordinálandó, megvalósítandó fejlesztéseket, projekteket helyezve a középpontba - természetesen összehangolva és illeszkedve a főváros egész területére elfogadott illetve párhuzamosan készülő területfejlesztési dokumentummal. A stratégia időtávja illeszkedik az EU programozási ciklusához, tehát az a 2014 és 2023 (2020-at követően a projektek megvalósítására további 3 év áll rendelkezésre) között megvalósítani tervezett fejlesztéseket és fejlesztési irányokat foglalja magában.

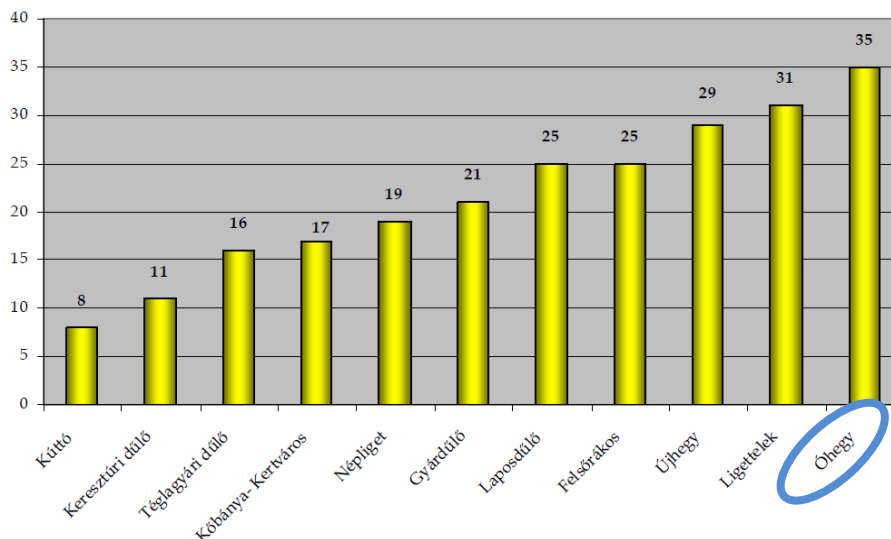
A városfejlesztési koncepcióban (VFK, Budapest 2030) meghatározott átfogó célok elérését középtávon két specifikus cél szolgálja (1) Gazdasági teljesítmény növelése (gazdasági teljesítményét nemzetközi szinten erősítő budapesti várostársaság); (2) Életminőség feltételeinek javítása (minőségi nagyvárosi életfeltételek).

A specifikus célok elérését középtávon öt tematikus (Kezdeményező, együttműködő városfejlesztés, Vállalkozás- és beruházásbarát gazdasági környezet, Intelligens városműködés, Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet, Nyitott, szolidaris és aktív budapestiek) és egy kiemelt területi cél (Dunával együttélő város) mentén kívánja Budapest Főváros Önkormányzata megvalósítani.

## Kerületi IVS (2012)

Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiájának 2012-ben elfogadott felülvizsgálat funkcióelemzés fejezetében Óhegy városrész a humánszolgáltatási funkciókkal való ellátottság tekintetében az első helyet foglalja el. Gazdasági és közösségi funkciók szempontjából Óhegy városrész a legellátottabb. Államigazgatási funkciókat tekintve Ligettelek után a második Óhegy. Közlekedés és távközlés funkcióját illetően Ligettelek, Újhegy és Felső-rákos városrészek megelőzik.

A városrészek funkcióellátottsága:



Forrás: IVS 2012

Össességében Óhegy a kerület funkcióellátottságát tekintve a legjobban ellátott városrész, funkciók (funkciócsoportok) koncentrációja figyelhető itt meg.

Összegezve - a kerületben elfoglalt pozíciójához és lakosságszámához mérten - az IVS következő megállapítást teszi:

### **„Óhegy:**

*A központi szerepből eredően jelentős funkciókoncentráció figyelhető meg, de a lakosság létszámához képest – a legnagyobb létszámú kerületrész – alacsonynak mondható a funkcióellátottság. A funkciók teljes spektrumot mutatnak, egy részük csak itt található meg a kerületben. A lakosság létszámát figyelembe véve bizonyos funkciók bővíthetők.”*

A X. Kerület Önkormányzatának megbízásából készült stratégia kerületrész-szintű SWOT analízise szerint Óhegy városrész:

**Erősségei:** *Rózsadomb jellegű nagy zöldfelület, rendezett lakókörnyezet; jelentős iparvállalatok terjeszkedése (Richter Nyrt.); Csósztorony és Régi présház műemléképületek Csósztorony és Régi présház, Dréher Sörgyár kúriája; Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ.*

**Gyengeségei:** *jelentős ipari tevékenység; nagy alulhasznosított területek; balesetveszélyes, szennyezett volt ipari területek; a Vaspálya utca és a mögöttes lakóterületek felől nincs átjáró a vasúton, a vasút alatt.*

**Lehetőségei:** *Jelentős tartalékterületek állnak rendelkezésre fejlesztésekhez.*

**Veszélyei:** *a Kőér és Gergely utca kezdődő szegregációja; rosszul elvégzett bányarehabilitáció, a meglévő természetes üregek balesetveszélyesek; a vasútvonal és közúti forgalom zaja a lakóterületi és irodai fejlesztések számára alapvető korlátozó tényező.*

A tervezési terület egy része beleesik a stratégia 4. akcióterületébe, amely a kerületközpont átfogó fejlesztését célozza meg.



#### **AZ AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA**

Óhegy, Ligettelek és Gyárdűlő kerületrészekben található, a Pongrác út – Kőbányai út – Horog utca – Száva utca – Kelemen utca – Gergely utca – Kőér utca – Óhegy utca – Szlávy utca – Szőlőhegy utca – Mádi utca – Gitár utca – Harmat utca – Kolozsvári utca által határolt területen (térképen barna vonallal jelölve, a tervezési terület piros színnel kerítve).

Az akcióterületen tervezett fejlesztések célja

*„Az akcióterület funkciói komplexnek mondhatók, hiszen a területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. A fejlesztés fő célja, hogy egy, a közigazgatási funkciók köré csoportosuló történelmi értékekkel bíró, ugyanakkor XXI. századi, multifunkcionális*

*kerületközpont kerüljön kialakításra, amelyet megfelelő életminőséget biztosító lakóterületek vesznek körül, és ahol helyben rendelkezésre állnak a modernizált, minden igényt kielégítő szociális közintézmények, kikapcsolódási lehetőségek.”*

## Kőbánya új integrált településfejlesztési stratégiája

Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” keretében készül. A dokumentum a kerület jövőképe mentén a középtávú stratégiákat és a hosszútávra szóló átfogó célokat fogalmazza meg.

A stratégiai célok az átfogó célok elérését szolgáló középtávú (7–10 év) városi célok, amelyek az épített- és természeti környezet, a gazdaság, valamint a társadalom tématerületekhez kapcsolódóan kerültek meghatározásra. Ezek egy része tematikus, másik része területi, azaz Kőbánya egy konkrét területi egységére fókuszál.

Átfogó cél	<p>Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése, a hátrányos helyzetű csoportok felzárkózásával és a meglévő erős helyi identitástudat megtartásával</p>	<p>Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható – magasan képzett, helyben lévő munkaerőt foglalkoztató – erős versenyképes helyi gazdaság</p>	<p>Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének (lakó-, zöld- és ipari területek, közlekedési infrastruktúra) fenntartható fejlesztése</p>
	Társadalom	Gazdaság	Környezet
Stratégiai célok	<p>S1: A lakosság általános <b>munkaerőpiaci</b> versenyképességének növelése, képzettségi és szakképzettségi szintjének emelődésével, a nők <b>munkaerőpiaci</b> helyzetének javításával</p>	<p>S8: A gazdasági struktúra eltolódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába</p>	<p>S11: Kőbánya zöldfelületeinek rekreációs célok szem előtt tartó minőségi és mennyiségi fejlesztése</p>
	<p>S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése akciók és programok segítségével, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.</p>	<p>S9: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében</p>	<p>S12: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy felöltött területeken</p>
	<p>S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása (új ügyfélközpont)</p>	<p>S10: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása</p>	<p>S18: az önkormányzati intézmények energiatakarékosságának növelése</p>
	<p>S3: Aktív, egészséges lakosság az egészség megőrzésével, az egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és Kőbánya sportinfrastruktúrájának fejlesztése révén</p>	<p>S7: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával (Opera Műhelyház)</p>	<p>S14: Közlekedésképzés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)</p>
	<p>S6: A hátrányos helyzetű csoportok társadalmi integrációja humán szolgáltatások terén végrehajtott komplex programok révén</p>	<p>S16: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek megfelelő hasznosítása, és a funkcióknak megfelelő fejlesztése</p>	<p>S15: A lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése</p>
	<p>S18: A szociális bérletlakás-állomány megújítása</p>		<p>S17: A Rákospatak mente komplex revitalizációja</p>
	<p>S5: Szociális városrehabilitáció Kőbánya társadalmilag és fizikailag leromlott városrészeiben</p>		

### A koncepció és az ITS célrendszere

Az általános érvényű három átfogó cél a társadalmat, gazdaságot és a települési környezetet érintő megalapozó vizsgálatok alapján és a Településfejlesztési Koncepcióban elérendő jövőkép elősegítése mentén fogalmazódott meg:

**A1** Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése, a hátrányos helyzetű csoportok felzárkózásával és a meglévő erős helyi identitástudat megtartásával;

**A2** Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható magasan képzett, helyben lévő munkaerőt foglalkoztató erős versenyképes helyi gazdaság;



**A3** Kőbánya épített és természeti környezetének (lakó-, zöld- és ipari területek, közlekedési infrastruktúra) fenntartható fejlesztése

A tematikus stratégiai célok mellett kiemelt szerepe van a területi céloknak, melyek közül kiemelhető a leszakadással veszélyeztetett, szegregálódó kerületek részének komplex társadalmi, gazdasági és környezeti rehabilitációja.

Az egyes városrészek/kerületek számára meghatározott középtávú célokat a tematikus és a területi célok valamint a városrészek közötti összefüggések kapcsolata határozza meg. Óhegy városrészhez az ITS célrendszerében meghatározott több stratégiai cél közül a következőkhöz a legerősebb a kapcsolat:

**S7** Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával

**S9** A barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében

**S12** Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken

**S13** A Liget tér és környezete városközponti funkciójának megerősítése

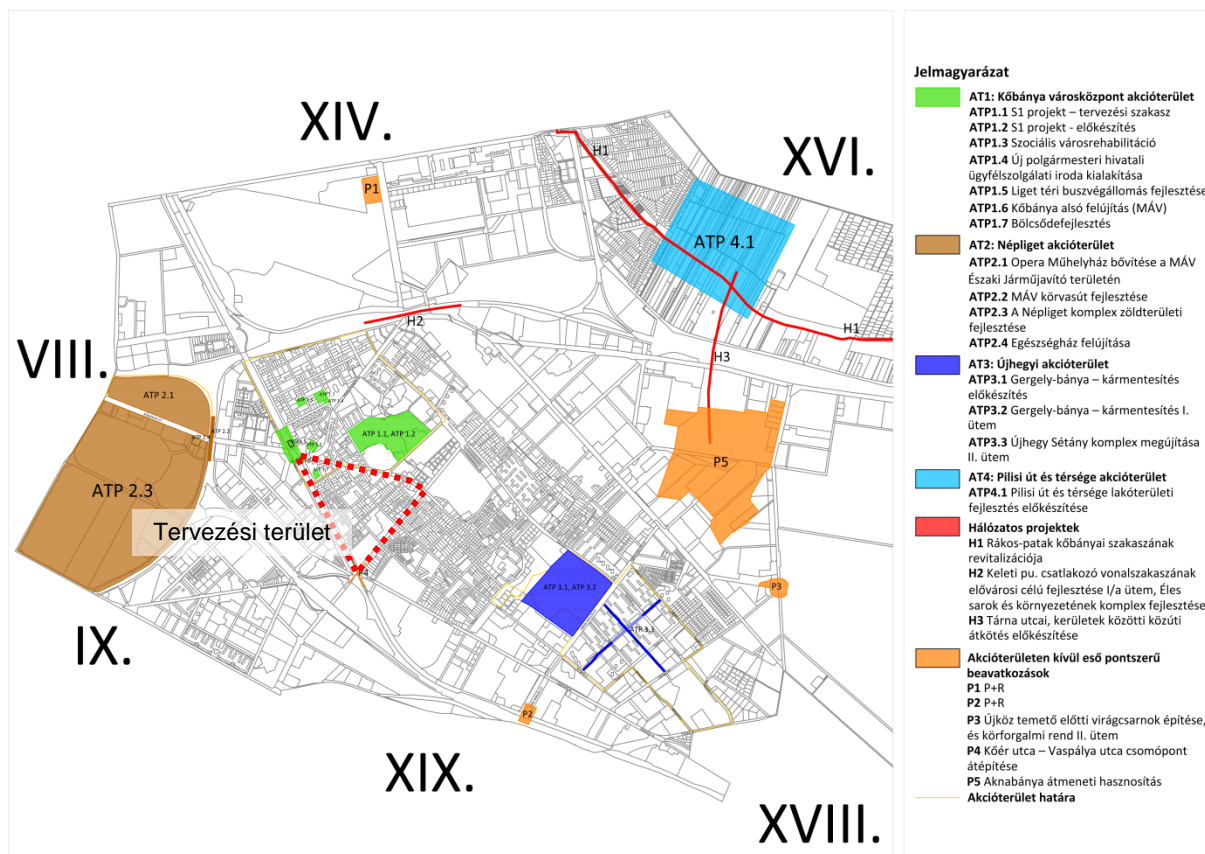
**S15** A lakókörnyezet minőségi, kertváros jellegű fejlesztése

6.	Óhegy	Népességszám				Iskolai végzettség	Lakásállomány			Foglalkoztatottság										
		Lakónépesség száma	Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	Allandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában	Lakásállomány (db)	Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	A komfort nélküli, félkomfortos és szükségjelakások aránya a lakott lakásokon belül	Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	A gazdaságilag nem aktív népesség aránya lakónépességen belül	Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélültek aránya)
		27155	12,7	62,2	25	n.a.	11,8	22,6	13764	3	2,6	16,9	32,5	6,6	63,1	36,2	26,6	50	11,6	7

Városrészi adatok (Forrás: KSH Népszámlálás)

A megvalósítást szolgáló beavatkozások fejlesztési akcióterületek meghatározásával körvonalazódnak. A tervezési terület az ITS által jól lehatárolt akcióterületek közül legerősebben a Kőbánya városközpont akcióterülethez. A kiemelt szereppel rendelkezik a városközponti akcióterület, hiszen a 2014-2020-as programozás egyik újjátása, hogy a területi szereplőknek, önkormányzatoknak a fejlesztési dokumentumaik készítésekor kulcsprojekteket szükséges beazonosítaniuk. Ezek – egy ITS esetében – olyan projektek, amelyek nem teljesülése súlyosan veszélyeztetné a stratégiai célok elérését.

Az Óhegy és Ligettelek városrészeket magába foglaló akcióterület betölti Kőbánya hagyományos városközponti funkcióit. A területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. Az akcióterületi fejlesztések fő célja, az értékőrzés és értékteremtés mentén egy élhető kerületközpont kialakítása az ott lakók számára.



Akcióterületi fejlesztések 2014-2020

Az akcióterületek mellett – szintén a megvalósítást szolgáló – pontszerű beavatkozás is van. Amely a Kőér utca – Vaspálya utca csomópontjának átépítése, amelynek célja a rendkívül balesetveszélyes szintbeni csomópont veszélyforrásának megszüntetése.

A stratégiában megfogalmazott célkitűzések teljesülése a fejlesztésekkel kapcsolatban meghatározott monitoring mutatókkal (indikátor) válik mérhetővé.

## 1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

Budapest teljes közigazgatási területére készült az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezésről szóló szabályzatról szóló 6/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. (FRSZ). Készítésüket a megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé.

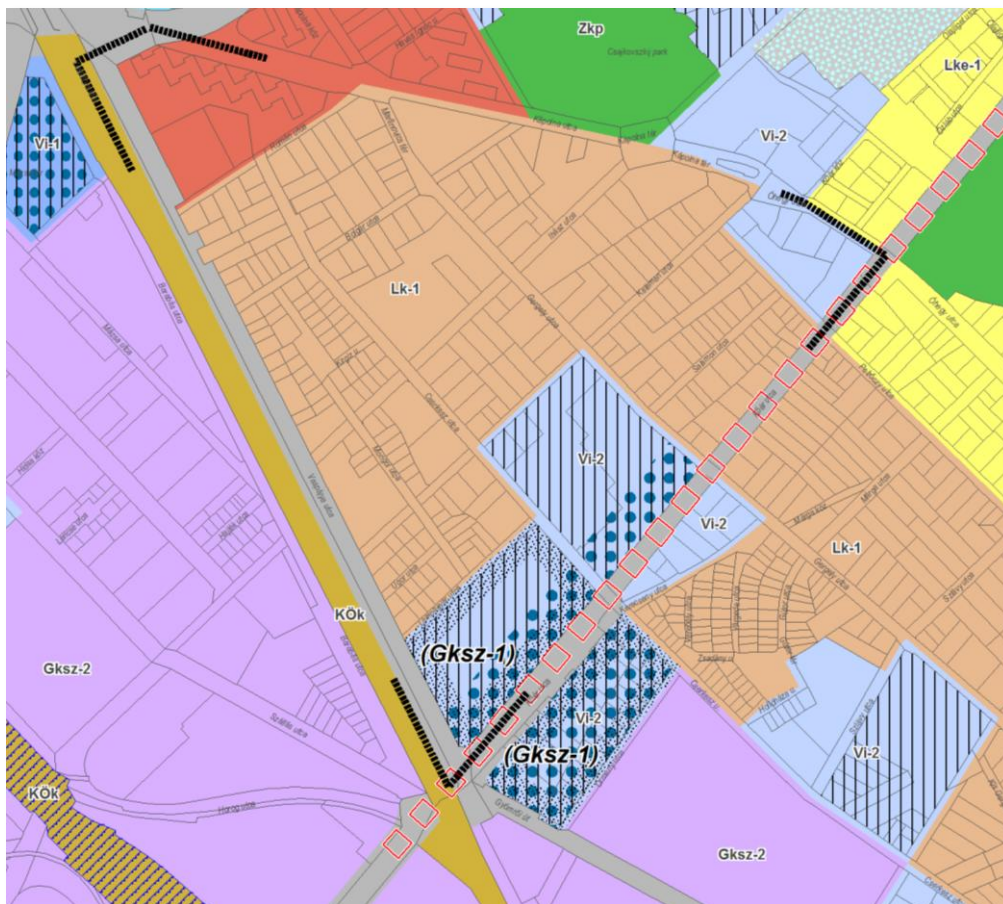
Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

### 1.2.1. A hatályos településrendezési tervek megállapításai

#### Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (2015)

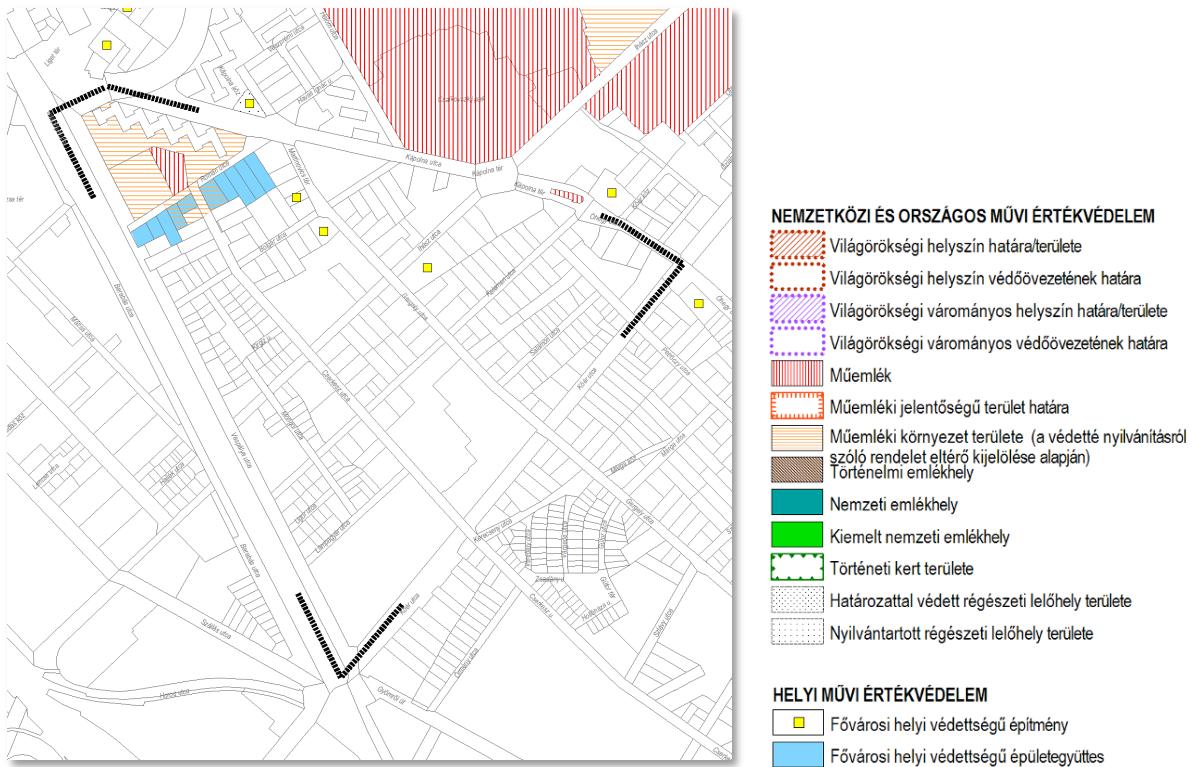
A TSZT Szerkezeti Tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapja alapvetően a területfelhasználási egységek lehatárolását tartalmazza.



Az TSZT területre vonatkozó területfelhasználási egységei:

Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
Ln-T	Nagyvárosias teletszerű lakóterület
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Gksz-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
KÖu-3	Közlekedési terület - gyűjtőút
KÖk	Közlekedési terület – vasúti terület (a területtel határos, de a tervezési területen kívül)

A 16. tömb esetén a Vegyes intézményi övezeten belüli átmeneti hasznosítás biztosítja a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatói területet. A KÖér utcai intézményi övezetben a lakófunkció, környezeti terhelés alapján való kizárását. A 16, 17. tömb jelentős változással érintett terület.



A Szerkezeti Tervlap 3/a része Az épített környezet értékeinek védelme című tervlapon jól látható, hogy a tervezési területen két műemléki épület található egy műemléki környezettel három fővárosi helyi védettségű építmény, továbbá fővárosi helyi védettségű épüleategyüttes.

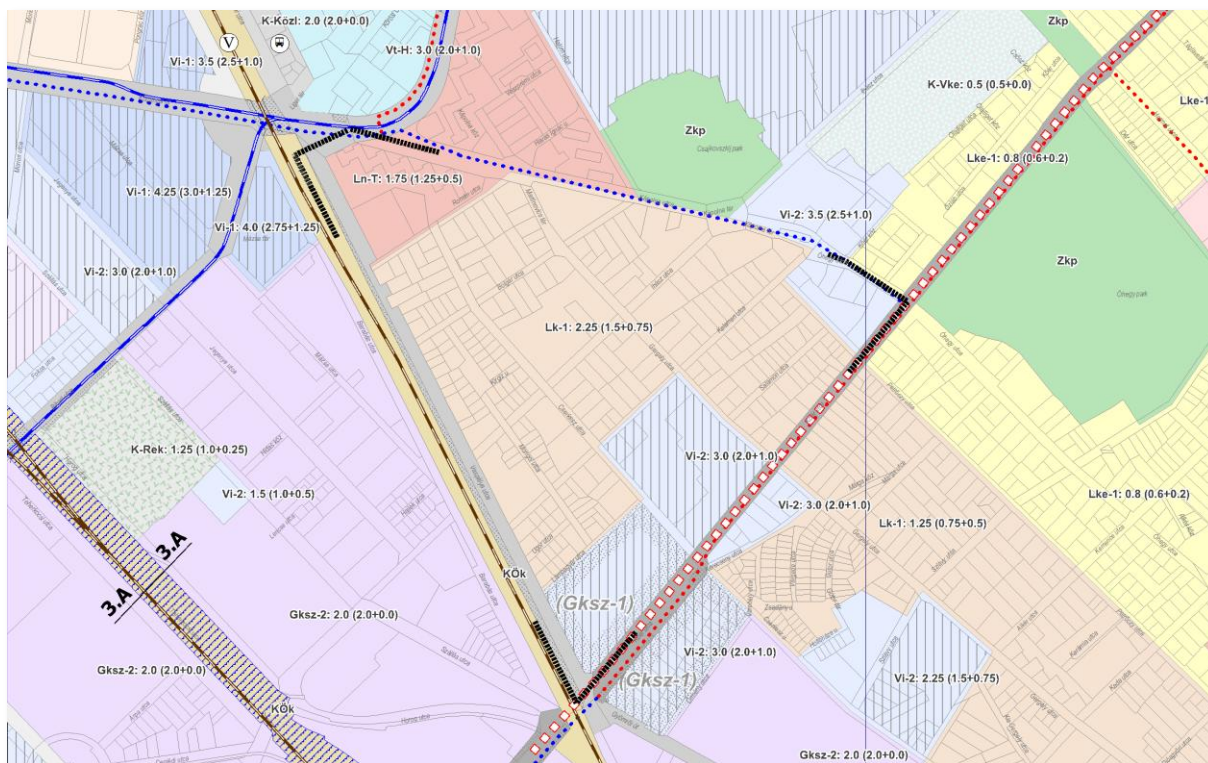
A Szerkezeti Tervlap 3/b Magasságok tervlapja a tervezési területre vonatkozóan csak a 16. és 17. tömböt sorolja a „III. párkánymagassági kategóriába”, amely az egyes változással érintett területekre vonatkozik.

A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapján a terület északkeleti része Alábányászott területként szerepel, valamint kis részben az Országos Vízügyi Védési övezet- nyílt karsztos területe is az Óhegy-Kőér utcák kereszteződésénél található.

A 6. számú Védelmi és korlátozási területek szerkezeti tervlapja nem tartalmaz semmilyen lehatárolást a tervezési területre vonatkozóan.

### **Fővárosi rendezési szabályzat (2014)**

Az FRSZ a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazó tervlapja:

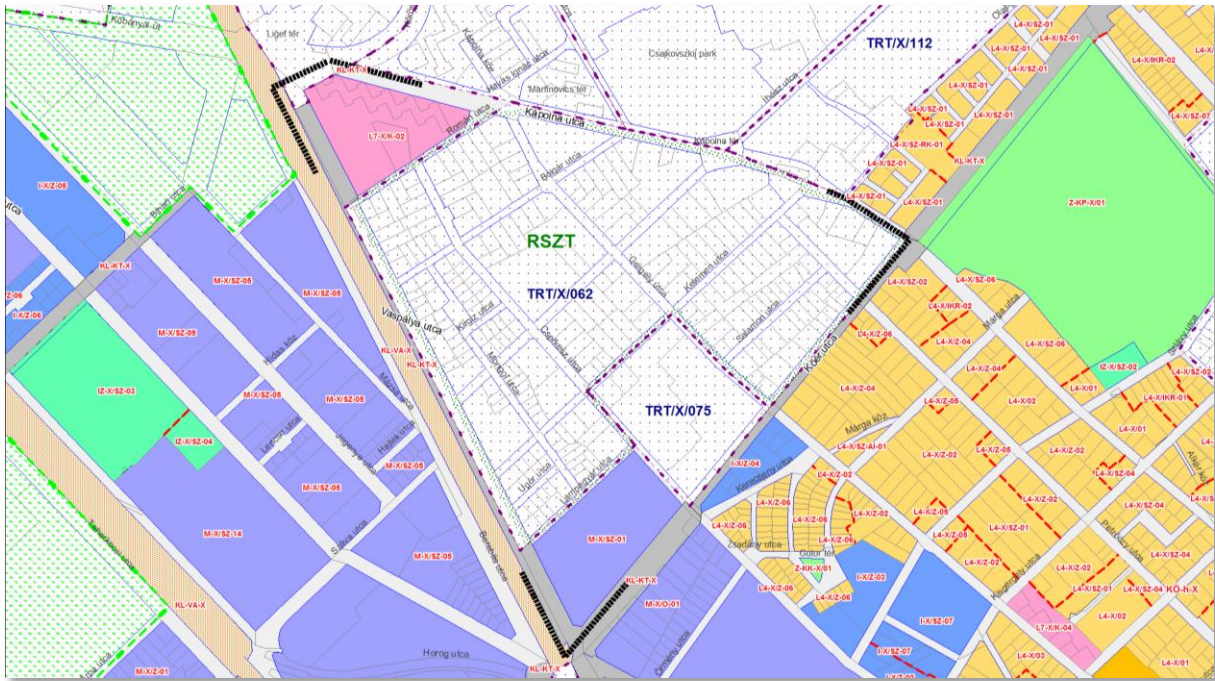


Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszorgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

### 1.2.2. A hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz

#### **Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadta a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot (KVSZ). A KVSZ hatálya nem terjed ki a már elfogadott kerületi szabályozási tervekkel lefedett településrészekre. A tervezési terület túlnyomó részére jelenleg egy önálló szabályozási terv van hatályban, a kerületi nyilvántartás szerinti TRT/X/062 számú terv, egy tömbre a TRT/X/075 számú terv. A terület északi és déli csücskére pedig a KVSZ előírásai vonatkoznak. Az egyes tervek értékelése a készítésükkor érvényes elnevezéseket, adatokat tartalmazza.



A Kápolna utca - Román utca – Vaspálya utca által határolt terület L7-X/K-02 telepszerű kialakított lakóterületi övezet, Lámpagyár utca – Cserkesz utca – Kőér utca –Vaspálya utca által határolt terület M-X/SZ-01 szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető munkahelyi terület.

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		legkisebb területe	legnagyobb beépítettségére terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
L7	-X/K-02	K	K	K	50	50	1,50	4,0	30,0
M	-X/SZ-01	SZ	7000	40	50	25	1,50	4,5	15,0

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat 2. melléklete, Védelmi és Korlátozási Terv értelmében a tervezési területet számos védettség érinti. Az országos és fővárosi szintű védelmeken túl kerületi szintű védelem is érinti a területet, amelyről Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2011. (IX. 26.) számú önkormányzati rendelete az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről rendelkezik (egységes szerkezetben: 2015. 05. 01.). A védett épület állomány részletesebben az épített környezet értékei című fejezetben kerülnek részletes bemutatásra.



I.	II.	III.	IV.	V.	Művi értékvédelem:	Táj-, természet és környezetvédelem:	
					Műemlék telke		Országos jelentőségű védett természeti terület
					Előzetes műemléki védelem telke		Ökológiai hálózat területe
					Regisztrált műemléki érték		Fővárosi védelemre javasolt természeti terület
					Műemléki környezet		Fővárosi jelentőségű védett erőtérület
					Védetté nyilvánított régészeti lelőhely		Fővárosi jelentőségű védett intézménykert
					Nyilvántartott régészeti lelőhely		Fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető
					Fővárosi rendeletben védett épület telke		Fővárosi jelentőségű védett fasor
					Fővárosi rendeletben védett épüledegység		Karsztos terület
					Városkép szempontjából kiemelt terület		Repülőtér zajgátló védőövezetei (belső, középső, külső)
					Városkép szempontjából kiemelt útvonal		
					Egyedileg védett épület (34/2011.(IX.26.) önk. rendelet)		
					Védett épüledegységek (34/2011.(IX.26.) önk. rendelet)		

## Rehabilitációs Szabályozási Terv (RSZT)

### TRT/X/062

A tervezési terület csaknem egészére a 2/2005.(I.21) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kőbánya- Óhegy: Román u. - Kápolna u. - Kápolna tér – Óhegy u. – Kőér u. – Gergely u. – Kelemen u. – Cserkesz u. – Lámpagyár u. – Vaspálya u. által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Rehabilitációs Szabályozási Terve hatályos. A terv a terület rendezésére vonatkozó értékes javaslatokat, előírásokat is tartalmaz, melyek a hatályos jogszabályi környezethez való frissítéssel megtartásra érdemesek. Az építési övezeti paramétereket a következőkben határozza meg a terv:

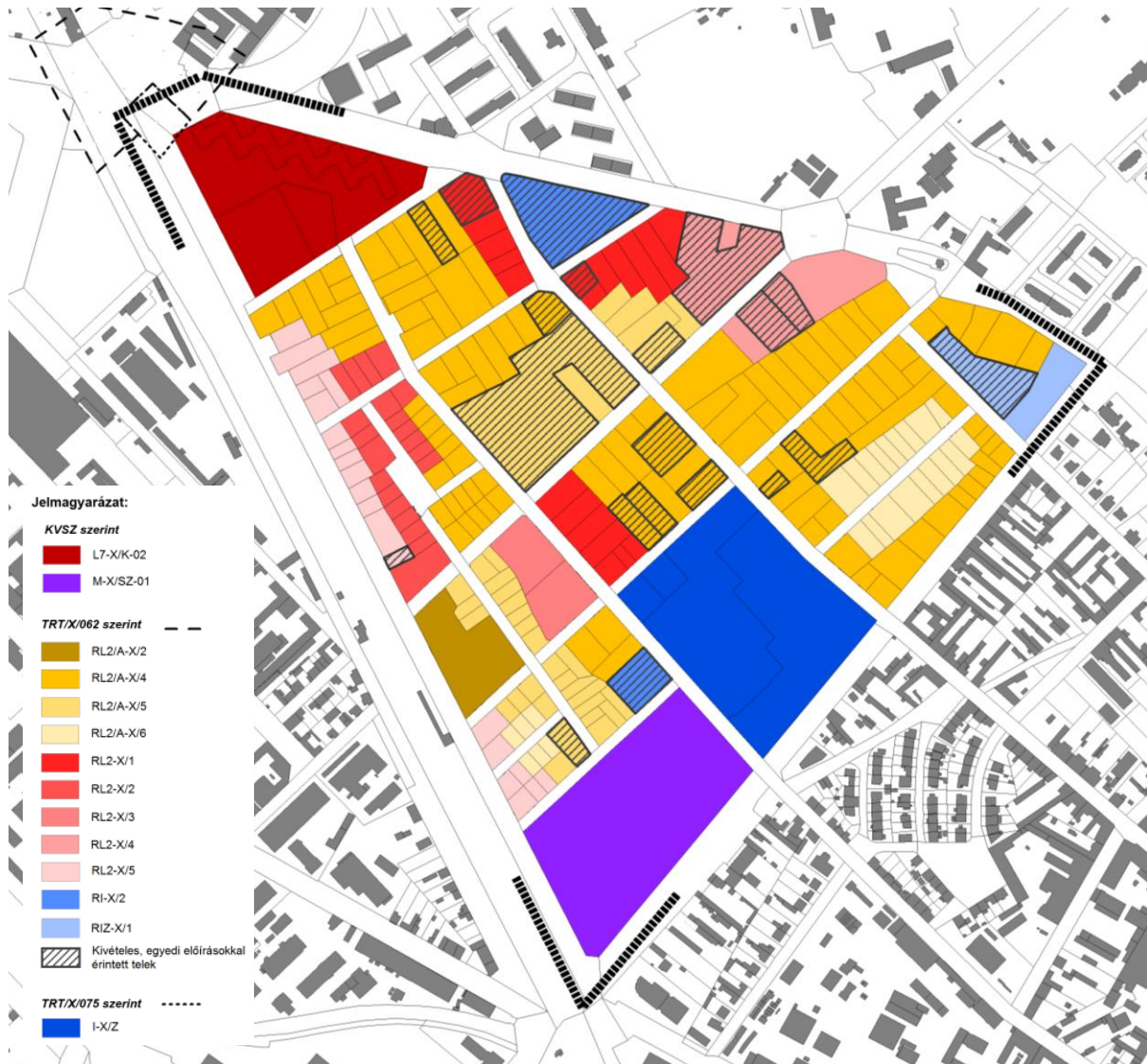
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telekre meghatározott				
		legkisebb		legnagyobb megengedett		
		Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület (%) közbenső telek / sarok telek	Szintterületi mut. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) közbenső telek / sarok telek	Beépítettség (%) közbenső telek / sarok telek	Építmény magasság m
<b>RL2/A-X/2</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	min. 1000 m <sup>2</sup> max. 2000 m <sup>2</sup> vagy kialakult	35% / 25%	1,4 / 1,7	35% / 45%	min. 5,5 m max. 11,5 m
<b>RL2/A-X/4</b>	zárt sorú, hézagosan zárt sorú vagy előkertes	min. 500 m <sup>2</sup> max. 1200 m <sup>2</sup>	40% / 30%	min. 0,8 max. 1,0	35% / 45%	min. 5,5 m max. 7,5 m
<b>RL2/A-X/5</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	min. 800 m <sup>2</sup> max. 1500 m <sup>2</sup>	közbenső teleknél 40% sarok teleknél 30%	min. 1,2 max. 1,5	35% / 45%	min. 5,5 m max. 11,5 m
<b>RL2/A-X/6</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	min. 400 m <sup>2</sup> max. 800 m <sup>2</sup>	min. 40%	max. 0,6	max. 35%	max. 5,5 m
<b>RL2-X/1</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	min. 900 m <sup>2</sup> max. 2500 m <sup>2</sup> vagy kialakult	40% / 30%	2,0 / 2,2	35% / 50%	max. 13,5 m
<b>RL2-X/2</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	min. 400 m <sup>2</sup> max. 800 m <sup>2</sup>	min. 30%	max. 2,2	max. 50%	min. 7,5 m max. 12,5 m
<b>RL2-X/3</b>	hézagosan zárt sorú	min. 1500 m <sup>2</sup> max. 3000 m <sup>2</sup> vagy kialakult	min. 35%	max. 2,0	max. 45%	min. 7,5 m max. 12,5 m
<b>RL2-X/4</b>	hézagosan zárt sorú, előkertes hézagosan zárt sorú vagy szabadonálló	max. 2500 m <sup>2</sup> vagy kialakult	min. 35% / 30%	max. 1,2 / 1,4	max. 35% / 45%	min. 7,5 m max. 12,5 m
<b>RL2-X/5</b>	zárt sorú vagy előkertes zárt sorú	min. 800 m <sup>2</sup> max. 2000 m <sup>2</sup> vagy kialakult	min. 35% / 25%	min. 2,0 max. 2,2	min. 35% max. 50%	min. 7,5 m max. 13,5 m
<b>RI-X/1</b>	hátsó telekhatáron álló, szabadon álló, vagy hézagosan zárt sorú	min. 2500 m <sup>2</sup> vagy elvi építési engedély szerint	min. 50%	max. 1,0	25%	max. 7,5
<b>RI-X/2</b>	hézagosan zárt sorú vagy szabadonálló	kialakult állapot	Egyedi szabályozás	Egyedi szabályozás	Egyedi szabályozás	Egyedi szabályozás

**TRT/X/075**

A tervezési területen elhelyezkedő egy tömbre vonatkozó településrendezési eszköz a 44/2005. (IX.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kőbánya-Kelemen utca – Gergely utca – Kőér utca – Cserkesz utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terve. Amely az egész területre vonatkozó egyetlen beépítési övezetének a paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telekre meghatározott				
		legkisebb		legnagyobb megengedett		
		Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület %	Szintterületi mutató m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Beépítettség %	Építmény magasság m
<b>I-XZ</b>	Zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	2000 m <sup>2</sup>	25%	2,0	25%	min. 7,5 max. 12,5





### 1.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

#### Oktatás, nevelés

Önkormányzat fenntartásában lévő intézmény a területen a Csillagfürt bölcsőde és a Kőbányai Rece-Fice Óvoda a Vaspálya u. 8-10. alatt. A más fenntartású oktatási intézmények közül alapfokú oktatást biztosítanak az Orchidea Magyar - Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola (és óvoda) a Cserkesz utca 10-14. szám alatt, valamint az egyházi fenntartású Szivárvány Magániskola (Kőér u. 7/b).

Közép és felsőfokú oktatást biztosító intézmény nincs a területen, azonban nem önkormányzati intézmény a Kőbányai Zenei Stúdió a Cserkesz utca 39. szám alatt, amely érettségi végzettséghez kötött iskolarendszerű képzés keretén belül emelt szintű szakképzést biztosít.

## Egészségügy

Gergely utca 26. szám alatt található háziorvosi rendelő a területen biztosítja a terület egészségügyi szolgáltatásait.

## Közüntézmények - kultúra

A Martinovics téren található a 1960-as évek óta működő Tűzoltó Múzeum a X. kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság épületében.

## Egyházak

A területen három egyház működik: a XX. század elején épített műemléki védettségű egykori zsinagóga épülete jelenleg a Magyar Pünkösdi Egyház Mindenki Templomaként funkcionál a Cserkesz utca 7-9. alatt.<sup>1</sup>

A területhez tartozó másik műemléki védettséggel rendelkező szakrális épület a Conti Kápolna, amely a Rózsák terei Görög-katolikus Egyházközséghez tartozik. A harmadik intézmény a Magyar Református Egyház Kőbányai Református Egyházközsége az Ihász utca 15. alatt.

<b>Bölcsőde – óvoda</b>	
Csillagfürt bölcsőde	Vaspálya u. 8-10.
Kőbányai Rece - Fice óvoda	Vaspálya u. 8-10.
<b>Általános iskolai intézmények</b>	
Orchidea Magyar – Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	Cserkesz u. 10-14.
Szivárvány Magántanoda	Kőér u. 7/b.
<b>Közép-felsőfokú oktatási intézmény</b>	
Kőbányai Zenei Stúdió	Cserkesz u. 39.
<b>Egészségügyi intézmény</b>	
Felnőtt háziorvosi rendelő	Gergely utca 26.

## 1.4. A TÁJI, ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.4.1. Közterületek zöldfelülete – utcák

**Vaspálya u.:** az északi, lakótelepi rész különféle fajokkal lett fásítva (juhar, hárs, bálványfa, ostorfa), többi része fásítatlan, de a vasúti töltés oldalában vadon növő fák élnek (bálványfa, nyárfa, zöld juhar)

<sup>1</sup> Az épületben formailag valóban egyházi tevékenység folyik, azonban a 2011 évi CCVI. törvény értelmében az *de jure* egyesületi tulajdonban van.

**Kőér u.:** a Vaspálya u. és a Gergely u. között egy oldalon, ezen kívül két oldalon fásított, itt nyár, juhar, akác található.

**Óhegy u.:** a déli oldal részben fásított, az északi oldalon a fák többsége (csörgőfa) nem az úttest és a járda közti zöldsávban, hanem a járda és a telekhatárok közt áll.

**Kápolna u.:** az idős kétoldali akácfasor megmaradt példányait a tűzoltósággal szemben fiatalokkal egészítették ki. Az utca nyugati részén a lakótelep mentén az épületek közeiben különféle fajok (platán, juhar) kerültek ültetésre.

**Mongol u.:** északi része fásítatlan, de az úttest nyírott sövényvel szegélyezett. A Kirgiz utcai saroknál a közterület kiszélesedik és kerítéssel, valamint sövényvel körbevett játszótérnek ad helyet. A játszótér intenzíven fásított, de a fák többségében még fiatalok. A Kirgiz utcától délre akác és juhar, az Ugor utcától délre platán fasor található.

**Cserkesz u.:** az északi része a lakótelepet tárja fel, itt juharok és platánok szegélyezik. Ettől délre juhar, akác és hárs váltakozik.

**Gergely u.:** mindkét oldala juharral fásított, de a juharok különböző korúak.

**Petrőczy u.:** mindkét oldalon juharral fásított, de egy idősebb hárs is előfordul.

**Román u.:** a déli oldalon néhány gömbjuhar jelzi a korábbi fasort.

**Bolgár u.:** a nyugati szakasz nincs fásítva, a keleti szakaszon néhány zöld juhar található.

**Ihász u.:** a nyugati szakaszon a telepítés vegyes (gömb- és más juhar, gömbakác, fűz, nyír, a középső szakaszon egységesen platán, a keleti szakaszon pedig túlnyomórészt akác.

*A BVKSZ 5. sz. mellékletében szerepel, védett fasor.*

**Kelemen u.:** túlnyomórészt juhar, az ÉK-i részén kőris, de középen platán is található.

**Ugor u.:** az északi oldala juharokkal és akácokkal fásított, déli oldalán csak egy juhar van.

**Lámpagyár u.:** északi oldala gömbjuharral, déli szivarfával és juharral beültetett.

**Salamon u.:** akác, hárs, juhar alkotja a kétoldali fasort.

#### **1.4.2. Közterületek zöldfelülete – terek**

**Martinovics tér:** a teret határoló utcákat többféle fafaj kíséri (akác, platán, juhar).

**Kápolna tér:** a kápolnától délnyugatra négy hársfa, előtte pedig kettős fasor található.

A lakótelepi rész mellett a Román utca mentén játszótér üzemel, felszereltsége és fenntartottsága átlagos.

Szintén lakóterülethez kapcsolódva a Mongol utca mentén található még egy játszótér. felszereltsége és fenntartottsága átlagos.

### 1.4.3. Telkek zöldfelülete

#### Lakóterületek

##### *Lakótelep*

Az épületek tövében kisméretű, kiemelt szegélyű zöldfoltok képezik a területrész zöldfelületét, általában 1-2 fával betelepítve. A cserje, illetve a gyeppótló állomány vegyes.

A Vaspálya utca felől lévő parkoló fásított, zöldsávokat is létesítettek. E területen egy burkolt labdapálya található.

##### *Lakókertek*

A családi házas területek növényzete vegyes, a kertek fenntartottsága eltérő szintű. A növényzet kondicionáló hatása jelentős.

A társasházi területeken garázs fölötti tetőkert, illetve kisebb, közös használatú kertek jellemzőek. A növényzet vegyes, átlagos, jó állapotú.

#### Intézmény területek

##### *Oktatás, nevelés*

Az óvoda - bölcsőde területén foglalkoztatók, játszóterületek lettek kialakítva, a kerti létesítmények állapota megfelelő.

A növényállomány közepes-jó állapotú, a Vaspálya utca felől szélesebb zöldsáv izolálja a kertet a forgalmi területtől.

A két-tannyelvű iskola kertjében sportudvar is létesült. A kert félkész állapotú, növényállománya még fejlesztésre szorul.

##### *Hitélet*

A református templom körül jelentős faállomány él. A parókia telkén nagy területű kert díszlik. A kert növényállománya vegyes, jó állapotú.

A pünkösdi gyülekezet háza körül kis kertterület van, de zöme burkolt, a növényállománya csekély.

##### *Tűzoltóság és tűzoltó múzeum*

A funkció ellátásához szükséges burkolt felület, sportpálya és parkoló fedí le a telek be nem épített részének zömét.

Zöldfelület csak az épület előtt (előkert jelleggel), illetve a telek keleti részén található. Növényzete elsősorban gyeppelület, helyenként lombos, illetve örökzöld fák vegetálnak.

#### Gazdasági területek

E területek zöldfelület-hiányosnak mondhatók. A funkcióból adódóan a (helyenként túlméretes) beépítés mellett nagyobb burkolt felület található, emiatt a zöldfelület általában minimális.

A felhagyott telephelyek növényzete kezeletlen, kivadulóban van, özönfajok hódítanak teret.

#### 1.4.4. Környezeti elemek vizsgálata

##### Táji- települési környezet



A területhasználat heterogén. A nem egymás mellé való funkciók okoznak (okoztak) gyakori konfliktust a területen. Jellemző a lakó és gazdasági funkció átfedése, illetve szigetszerű megjelenések. Megtalálható itt a lakóterület, intézményterület, gazdasági terület, közlekedési terület, valamint a rendvédelmi terület (tűzoltóság) a vizsgált térségben.

A terület nyugati határa markáns közlekedési sáv (út és vasúti töltés), északról szintén jelentős közlekedési vonal (közút és villamospálya) határolja. keleti határán nagyobb az átjárási lehetőség, e határoló utca szélessége és forgalma kisebb.

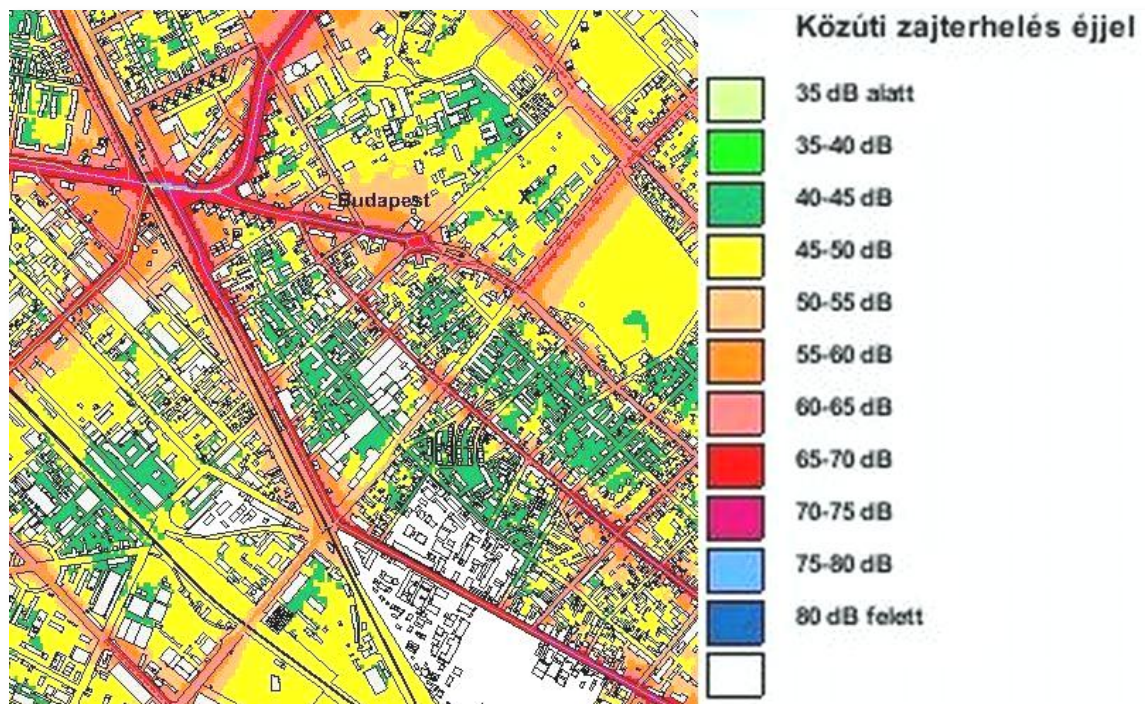
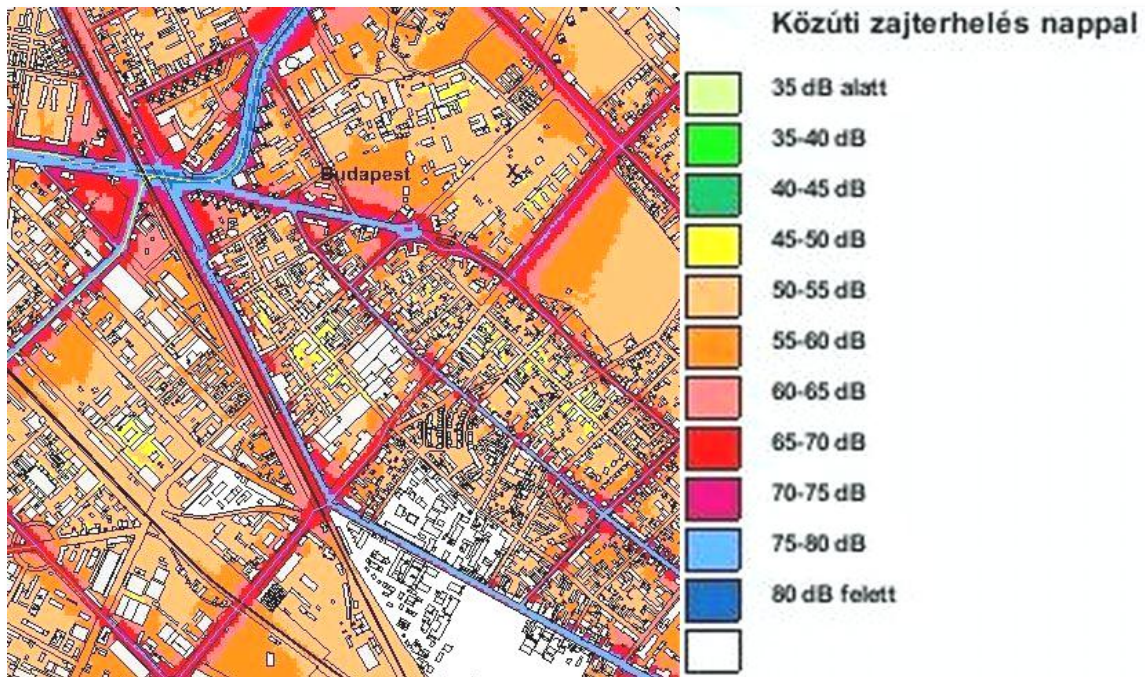
##### Levegőminőség

A terület a „Budapest és térsége” levegőszennyezési agglomerációba tartozik a 4/2002. KvVM rendelet alapján.

A terület levegő minőségét elsődlegesen a közúti forgalom kibocsátása határozza meg. Időszakos – évszakos – kibocsátású a lakossági fűtés. Az ipari kibocsátás jelentősen csökkent, illetve a telephelyek egy része felhagyásuk okán porképző felületté vált.

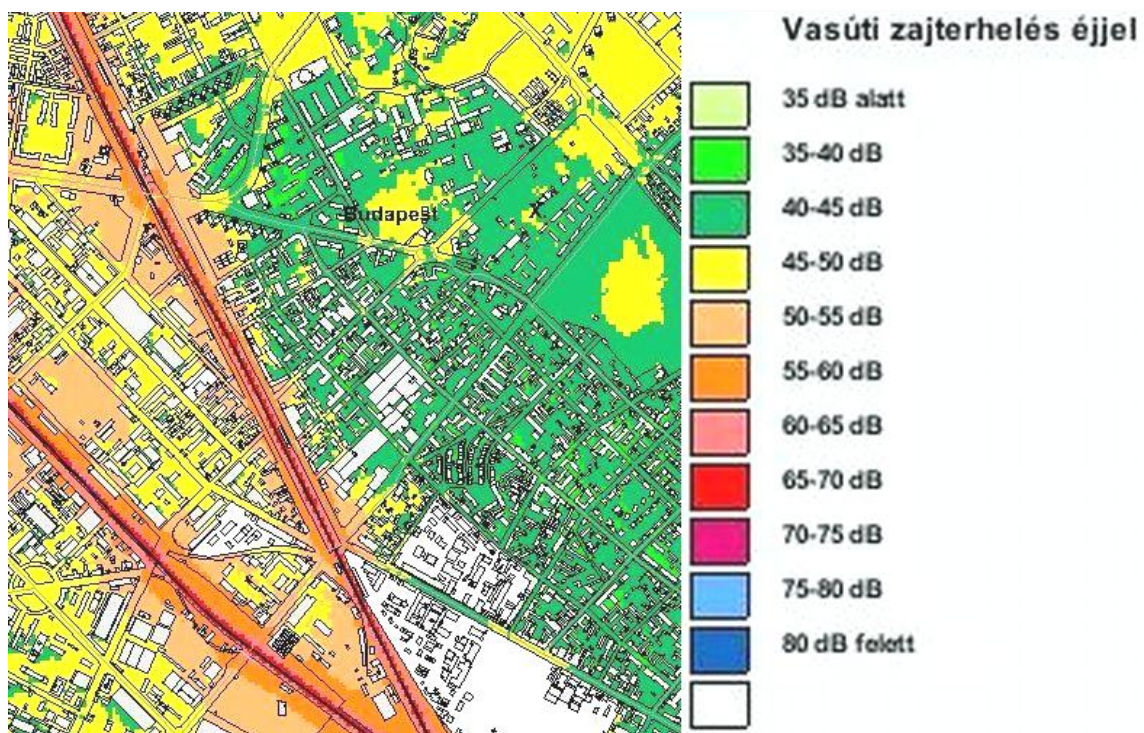
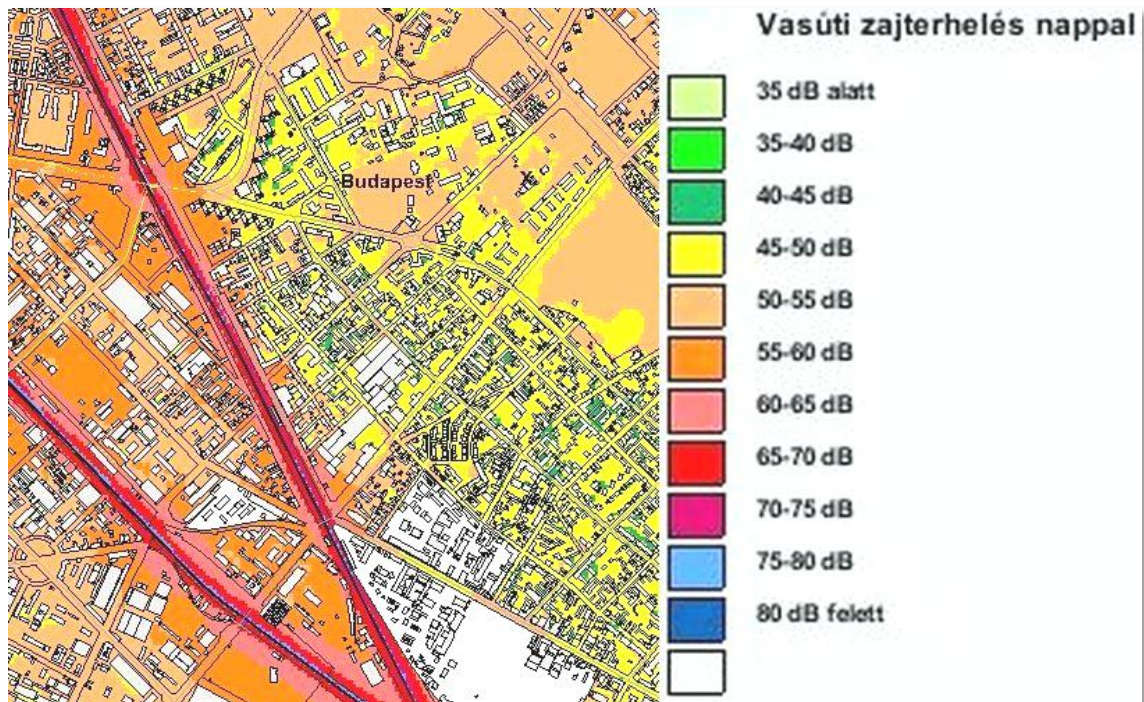
A vizsgált térség belsejében a levegőminőség megfelel a vonatkozó határértéknek, melyeket a 4/2011. VM rendelet rögzít.

## Zajterhelés



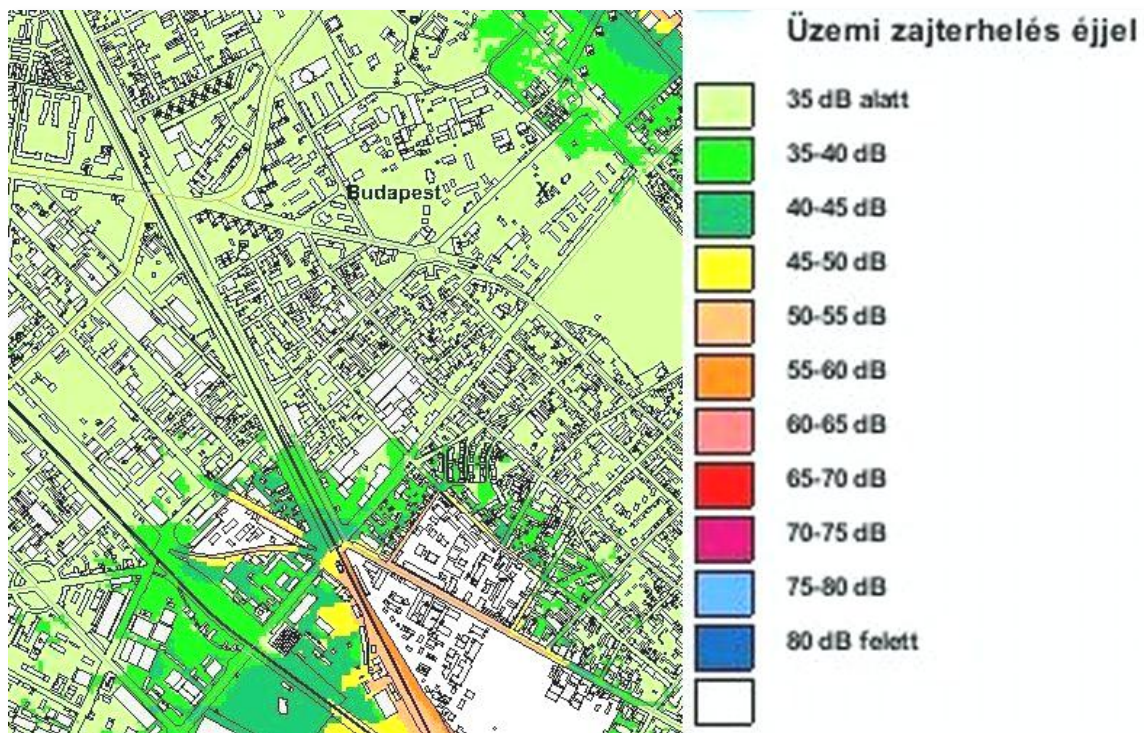
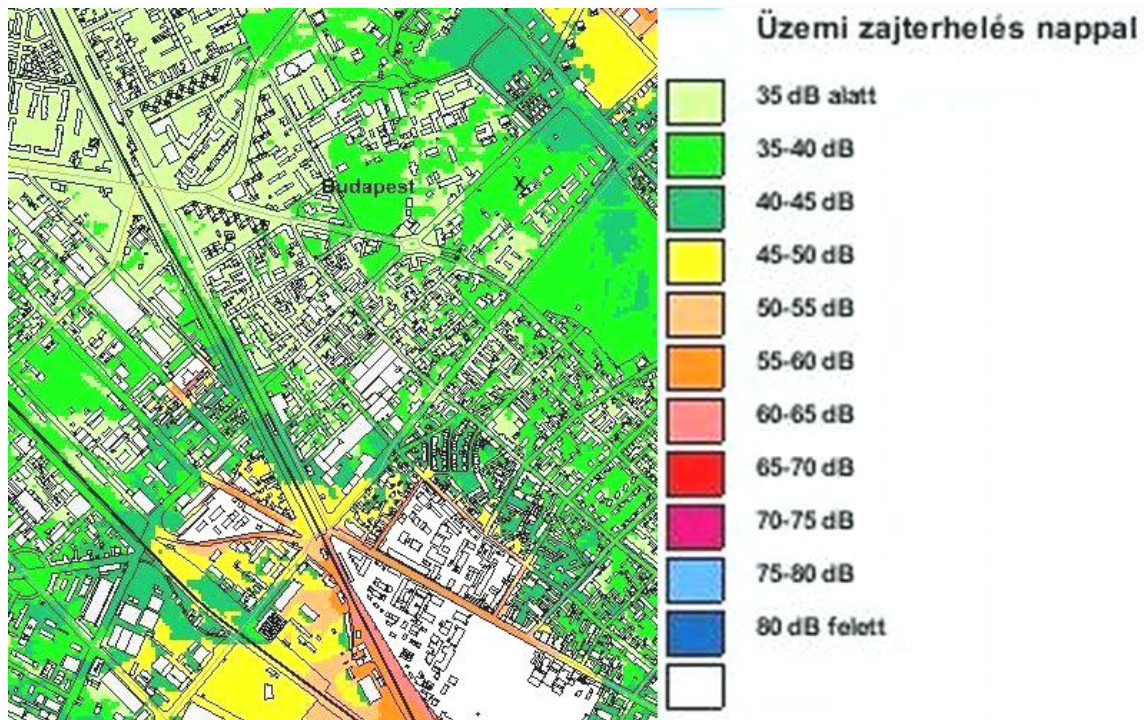
A közúti forgalomból származó zajterhelés a Vaspálya utca és a Kápolna utca mentén lévő területeket terheli elsősorban. A Gergely utca és a Kőér utca forgalma is jelentős, de az utak menti zajterhelés lényegesen kisebb. Ezen megállapítások mind nappali, mind pedig éjszakai forgalom esetén igazak.

A Vaspálya utca mellett lévő bölcsőde-óvoda és a lakóépületek jelentős nappali terhelést szenvednek el.



Vasúti eredetű zajterhelés a Ceglédi (100-as) fővonal mentén érvényesül. Pozitívum, hogy e sávban csak néhány lakótelek található, de a terület szegélyén elhelyezkedő bölcsőde-óvoda még a vasút hatásterületén van.

Üzemi zaj tekintetében a terület előnyös helyzetben van, jelentős terhelés nem éri a területet. Ennek oka lehet (többek között), hogy a területen lévő nagyobb üzemek napjainkban csökkentett mértékben, illetve már nem működnek. (lásd: következő ábrákon)



*forrás: Főváros stratégiai zajtérképe*

Zajterhelés tekintetében a 27/2008. Kor. rendelet rögzít határértékeket mind a közlekedési, mind az üzemi tevékenységek esetére.

Közlekedési zajkonfliktus (jelentős határérték túllépés) a Vaspálya utca és a Kápolna utca mentén regisztrálható. A Vaspálya utca mentén a közúti és a vasúti zajterhelés egyaránt magas, eseti határérték-túllépést lehet tapasztalni.



## Földtani közegek

A Magyar Földtani és Geofizikai Intézet adatai alapján értékeljük a térség földtani viszonyait  
(forrás: [www.map.mfgi.hu/mernokgeologia/](http://www.map.mfgi.hu/mernokgeologia/))



*Fedetlen földtani felépítés: (bal oldali ábra)*

- kőzetlisztes agyag, agyagmárga (tojáshéj színű)
- oolitos mészkő, mészmárga; bentonitosodott riolittufa (drapp)

*Felszíni földtani felépítés: (jobb oldali ábra)*

- lepelhomok (v. sárga)
- kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag (v. sárga)
- homokos kavics, homok (sárga)
- kőzettörmelékes, ill. kavicsos homok (sárgás fehér)
- oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával (drapp)

### Talajviszonyok

Genetikai talajtípus bolygatatlan formában nem lelhető fel a területen a mély- és magasépítési tevékenységek, valamint vegyes anyagú feltöltések okán, a genetikai talajtípus a térségben a humuszos homok talaj volt



*Első vízadó rétegek (bal oldali ábra):*

- felszín alatt 2.5 – 5 m mély réteg (v. kék)
- felszín alatt 5 – 7.5 m mély réteg (s. zöld)
- felszín alatt 7.5 – 10 m mély réteg (v. zöld)
- rés- és hasadékvizes terület (sraffozott drapp)

*Építés-alkalmasság (jobb oldali ábra):*

- beépítésre alkalmas 4-5 szint felett is (s. sárga)
- beépítésre alkalmas 4-5 szintig (v. sárga)

Földtani szempontból a területen a beépíthetőség nem korlátozott.

A terület talajvíz szintje nem magas. A terület zömén a talajvíz (a déli terület-sarok kivételével) nem jelent veszélyt a potenciális beépítésre.

## Hulladékkezelés

A kommunális hulladékokat a FKF Zrt gyűjti és ártalmatlanítja. A termelési hulladékokat szerződött szakcégek veszik át és ártalmatlanítják. Hulladékudvar fehér köz 2. szám alatt üzemel, a lakossági veszélyes hulladékok, valamint nagyobb tételben göngyölegek adhatók le itt.

## Üzemi tevékenységek, technológiák

Autószerviz (Vaspálya utca) lakatosmunka, fényezés, fékjavítás, kipufogó, tolatóradar, olajcsere; műszaki vizsga. EP Copy Kft (Ugor utca) másolók, nyomtatók, faxok javítása; alkatrész forgalmazás.

Lampart Vegyipari Gépgyár (Cserkesz utca, Gergely utca) savállóan zománcozott acéltermékek, nyomásálló tartályok készítése; az adminisztratív és szerviz funkció működik, a gyártás többségében kitelepült a területről.

DIFA NOVA Kft (Ihász utca) nyílászárók gyártása; beépítése

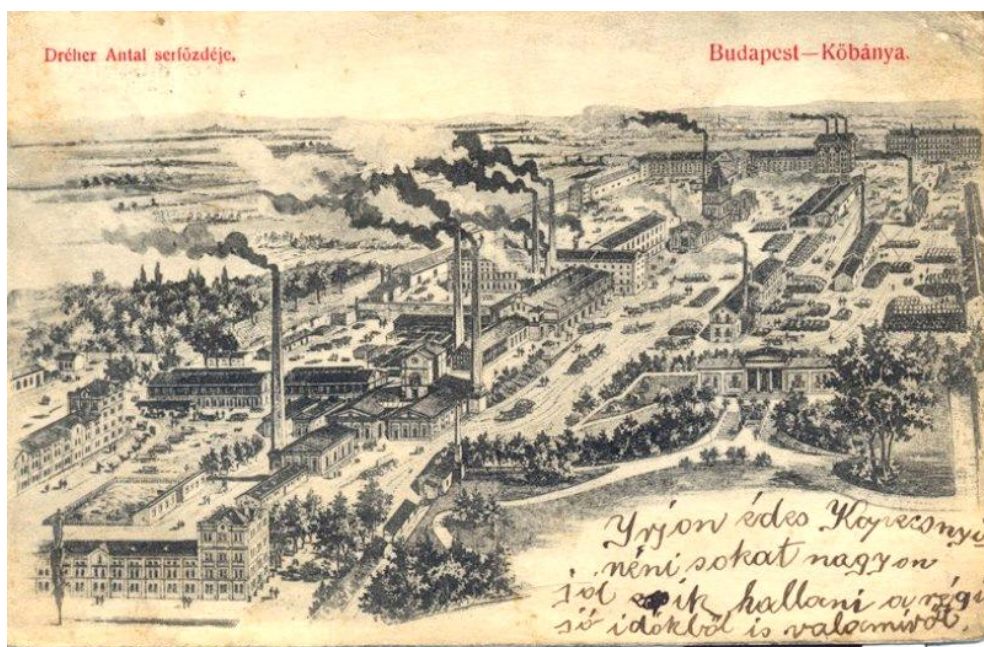
## 1.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.5.1. Településkép és utcaképek

A településkép a térbeli struktúra vizuálisan megjelenő része, a külső és belső látványok együttese.

Az egykori településre, mely ma a Főváros szerves része történő külső rálátás magában foglalja a környező kerületek és Kőbánya kapcsolatát, távolból felsejlő sziluettjét, a tetőnézetet. A belső látvány jelenti a térarányokat, a rálátást a jelentős épületekre, paneltömbökre, magasabb gyárkérményekre, utcaképekre, melyeknek meghatározó elemei nem csupán a beépítés, hanem akár lámpaoszlop, árok, kerítés is lehet.

A jelenkort megelőző századokban a településkép az eleinte bányaterület, szőlőtermelési terület, sertésenyésztés, sörkészítés és egyéb iparágak miatt mindig is ipari település képét mutatta. Pesttel történő összeérése előtt messziről látszódtak gyárkérményeinek sziluettjei.



*Kőbánya Dréher Antal serfőzdéjével*

*forrás: <http://loftdesign.hu/erdekesssegek/ipari-emlekek-a-fold-melyen/>*

A vizsgált terület utcaképei, közterületei váltakozva a rendezettség az elhanyagoltság benyomásával, hagyományos és idegen elemekkel rajzolódnak ki. Jelenleg a bontott kisebb épületek, vagy bontott ipari célra épített épületek, helyén új, környezetében nem alázatos kontextusban álló formavilágú, tömegformálású épületek, épülettömbök kaptak helyet.

### Rendezett hagyományos utcakép



Román utca (Fővárosi védelem alatt álló épületegyüttes)  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### Rendezett szocreál utcakép



Salamon utca  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### Rendezett újépítésű F + 3 + TT beépítés



Mongol utca  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### Vasút menti rendezetlen utcakép



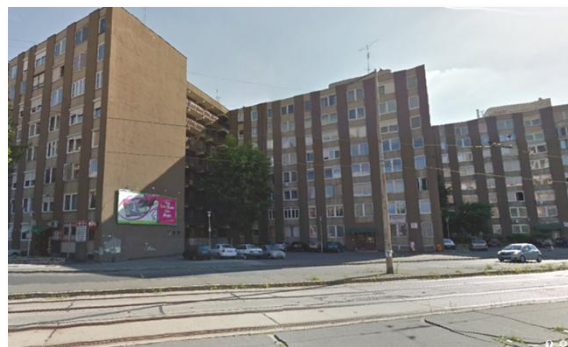
Vaspálya utca  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### Ipari rendezetlen, vegyes építésű utcakép



Kelemen utca  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

### Forgalmas út menti paneltömbös utcakép



Kápolna utca  
(forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

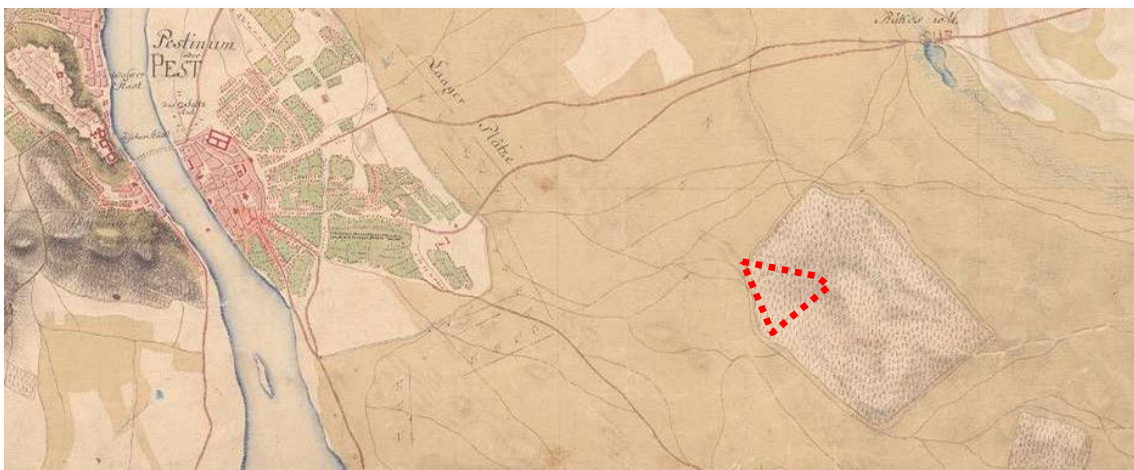
## 1.5.2. Településszerkezet és területhasználat

Kőbánya a budapesti városszöveten belül sajátos helyet foglal el: önálló gyűrűs szerkezetű zárványt képez a főváros átmeneti zónájában. A struktúra magját a kerület

központjának a Liget térhez kapcsolódó közintézményei és városias lakóterületei adják, amelyhez az Óhegy és az Újhegy dombján délkelet felé elnyúló, telepszerű és kertvárosias lakóterületek csatlakoznak, parkok láncolatával tagolva.

A területen a lakófunkció dominál, ami megfelel a terület TSZT szerinti területfelhasználási besorolásának. Ide beékelődve, azt kiszolgáló, kiegészítő funkcióként kapnak helyet a különböző intézményi, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó funkciók, továbbá kisebb-nagyobb munkahelyi területek is vannak a lakófunkció közé ágyazódva.

A vegyes területfelhasználásba sorolt területek közül intézményi funkciók vannak jelen a lakófunkció mellett. A nagy kiterjedésű kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználások jelenleg átalakulóban vannak.



I. katonai felmérés (1763-1787), térkép  
forrás: <http://mapire.eu/hu/>

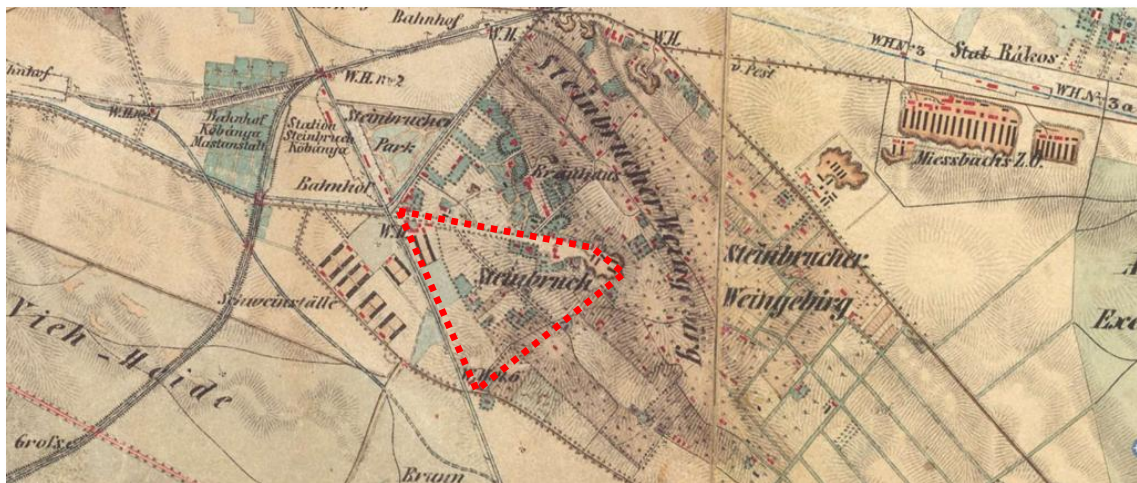
A korábbi fejezetekben bemutatásra került a település struktúrája, kialakulásának stációi. Amint az az I. katonai felmérés 1763-1787 vonatkozó szelvényén is látszik, a területet ekkor még nem kiépített urbanizáció jellemezte, hanem az erdő, a természeti környezet. A pesti határ 1775-ös katonai célú felmérésén a mai Óhegy szőlővel beültetett területének északnyugati határán lévő sík területből csak egy homokdomb emelkedik ki nagyjából a mai Liget tér táján.



A terület híres kőbánya volt, majd a XVIII. századtól már meghatározóvá vált a kitermelt kő fogyásával a kőbányászat mellett a mészkő jó talaján a szőlőtermelés, borkészítés is.

A terület XVIII. századi állapotát az első katonai felmérés alapján is teljesen lakatlan, minden tereptárgy nélküli vidékként rögzíti.

Még egy 1852-es térképen is teljesen lakatlan a terület. Bár itt már a mai Liget tér helyén kialakított díszkertet feltüntették, ahol a parcellázásra váró terület is jól elkülönül, és a szőlőskertek között az óhegyi kőbányászás nyomai is jól láthatóak.



II. katonai felmérés (1806-1869)

forrás: <http://mapire.eu/hu/>

A II. katonai felmérésről tisztán leolvasható a kialakuló település magja. A hajdani városközpontot a mai Kápolna téren található 1739-40-ben barokk Conti kápolna jelentette, melyet fogadalmi kápolnaként építtetett Conti Lipót Antal olasz kőfaragómester és felesége Drenkler Anna hálából, hogy megmenekültek a nagy pestisjárvány elől. A kápolna térre a kápolna körül épített néhány épület definiálta a központot, mely körül alakult ki a település. A térképről leolvasható a délnyugati peremterületen elhelyezkedő disznóólak telepítése, valamint a központi városháza megléte.

A formálódó település és a hatvani országút – a mai Kerepesi út – között fekvő területet Lapos-dűlőnek nevezték. Az itteni legelőket nyugat felől a mai Asztalos Sándor u. környékén elterülő Pék-erdő határolta, kelet felé pedig a Rákosi-rétekbe olvadtak.

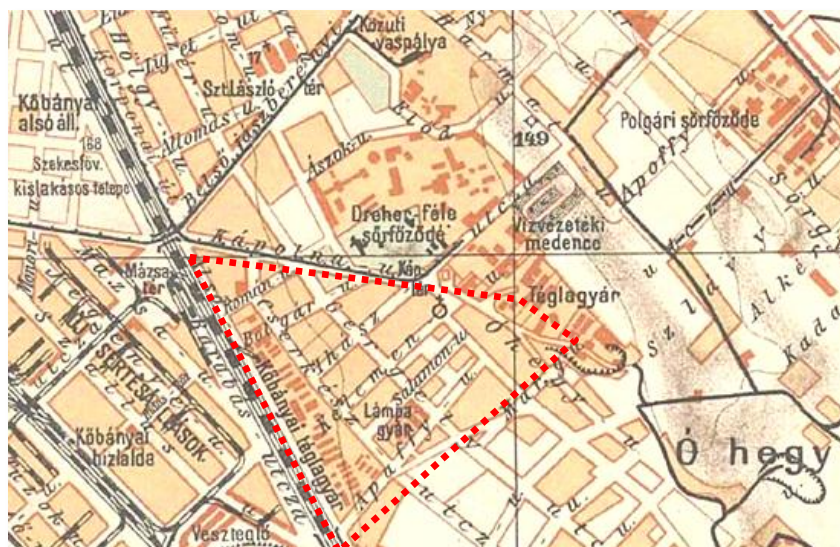
Az első városszerkezeti léptékű beavatkozás a Pest-Szolnok vasútvonal megépítése volt 1847-ben, melyet 1867-ben a Józsefvárosi pályaudvarról induló losonci vonal átadása követett. A vasútvonalak feldarabolták a Lapos-dűlő területét. Ezt a máig fennálló zárványhelyzetet a Hungária krt. kialakítása enyhítette: ezáltal a terület szervezettebben kapcsolódott a Józsefvároshoz és a zuglói Istvánmezőhöz, mint Kőbánya többi városrészéhez. Jelentős változást hozott a Kálvin térről az Új köztemetőhöz vezető gőzvasút megnyitása 1891-ben, amelyet alig másfél év múlva villamosítottak is.



III. katonai felmérés (1869-1887)  
forrás: <http://mapire.eu/hu/>

A Hatvani vonalon kiépülten a Ligettelki dűlő déli részén: Kőbánya felső, a Felső-rákosi legelők déli részén pedig Rákos vasútállomás. A XIX. századra Kőbánya településszerkezete részben módosult, a település nyugati területe a Budapestet behálózó vasút egyik legjelentősebb csomópontjává vált. Északnyugaton három vasútvonal keresztezte egymást, majd a „Balparti körvasút” elkészültével bővült a hálózat 1889-től. 1890-ben átadták a Fehér úti aluljárót is.

A főváros az ipari és mezőgazdasági iparágakat, üzemeket már a XIX. századtól tudatosan a külső területekre telepítette, melyek ekkor még beépítetlen telkek voltak. A Lóversenyter elhelyezésének fontos szempont volt a városfejlesztési elképzelések figyelembe vétele mellett a közvetlen vasúti kapcsolat, ami biztosította eleinte az állatok, majd a nagyobb mezőgazdasági gépek szállítását.



Kőbánya központja Budapest 1910-es áttekintő térképén  
forrás: <http://wangfolyo.blogspot.hu/2008/12/kobanyai-casino.html>

1920 körül épült egy vontató vágányhálózat mely össze tudta kapcsolni a főútvonallal a sörgyárat, az egykori Téglagyár-dűlő területén újonnan felépült gyárat, valamint a Fehér úti kiállítási helyszínt. Kőbánya településszerkezete ekkora megközelítően azt a szerkezeti sémát mutatja, ami napjainkban is jellemzi a területhasználatot.

### 1.5.3. Helyi sajátosságok vizsgálata

#### Karaktervizsgálat módszere

A vizsgálat célja, hogy feltárja a település beépített területeinek azon legjellemzőbb vonásait, amelyek meghatározzák az adott épített környezet arculatát, jellegét, hangulatát. Területi bontásban meghatározhatóak azok a közös jellemzők (karakterjegyek), amelyek egy-egy területen hasonlóak (és esetleg van máshol is belőlük), ezért ezek típusként leírhatóak, térképen körülhatárolhatóak. A vizsgálat során az adott településrészre jellemző, sajátos településkarakterrel bíró területeket határoztunk meg, amelyek a feltárt karakterjegyeket, jellemzőket magukba sűrítik, és amelyekre a területek megkülönböztetése (vagy meghatározása) szempontjából általánosítható megállapítások tehetők.

#### Településkarakter

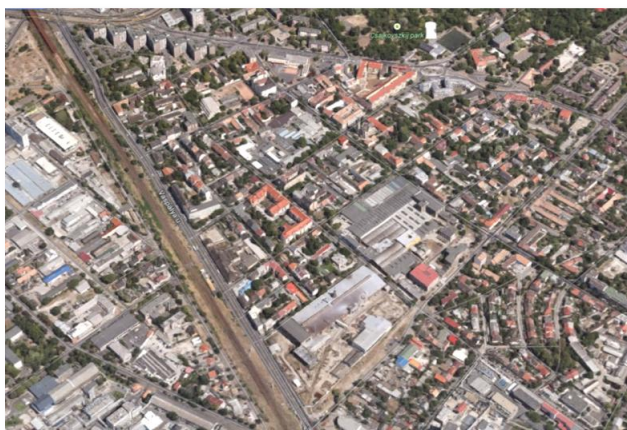
Önálló típust képviselnek az olyan sajátos településkarakterrel bíró területek, amelyek közös jellemzői másutt is megtalálhatók, és az alább felsoroltak szerinti hasonló általános jellemzőkkel rendelkeznek: beépítés típusa, intenzitása, magassága, kora, környezethez való viszonya, térfal helyzetek, építészeti megjelenés, épülettípusok, domborzat, zöldbe ágyazottság.

#### Helyi sajátosságok

Az általános településkarakterbeli jellemzőket a vizsgált helyszín további sajátosságai kiegészítik vagy befolyásolják, ezért a területre jellemző további minőségek (városszövetbe való illeszkedés, kedvező vagy kedvezőtlen megközelítés, más, jellemző karakterű területen belüli szigetszerűség, zöldfelületek, látványelemek, természeti környezethez való viszony, használati jellemzők, alulhasznosítottság, stb.) is bemutatása kerülnek.

#### Jellegzetes épülettípusok

A vizsgált helyre jellemző funkciójú, esetleg meghatározó szerkezetű épületek bemutatása.



Vizsgált terület

forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)



### Családi házas lakóterület



#### Településkarakter

- jellemzően szabadon álló beépítés
- magas beépítési intenzitás
- jellemzően fsz, fsz+1 szint magasság
- zölddel tagolt térfalak
- heterogén építészeti megjelenés
- sík terület

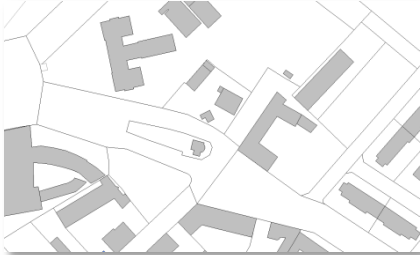
#### Helyi sajátosságok

- változatos telekbeépítési formák
- kialakult városszövet

#### Jellegzetes épülettípusok

- jellemzően magastetős, hagyományos építéstechnológiával készült családi házak
- lakó funkció

### Egykori városközpont



#### Településkarakter

- zárt sorú és szabadon álló beépítés
- közepes beépítési intenzitás
- zölddel tagolt térfalak
- jellemzően többszintes épületek
- heterogén építészeti megjelenés
- sík terület

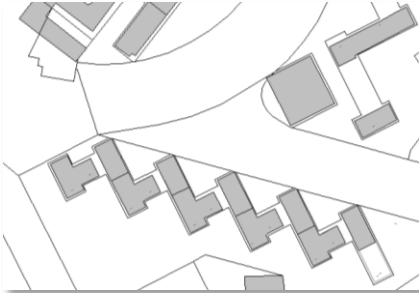
#### Helyi sajátosságok

- parkosított területek
- kialakult városszövet
- földszinti üzlethelyiségek

#### Jellegzetes épülettípusok

- jellemzően magastetős, hagyományos építéstechnológiával készült köz és lakó épületek
- lakófunkció kiegészítve intézményi, kereskedelmi és szolgáltatási funkciókkal

### Lakótelep



### Településkarakter

- szabadon álló beépítés
- magas beépítési intenzitás
- térfalképző épületek
- homogén építészeti megjelenés
- 8 szintes panel épületek
- sík terület

### Helyi sajátágok

- nagyforgalmú utak közelsége
- összefüggő városi szövet

### Jellegzetes épülettípusok

- előregyártott technológiával készült lakóépületek

### Iparterületek



### Településkarakter

- jellemzően szabadon álló beépítés
- magas beépítési intenzitás
- földszint és 1 szintes épületek
- heterogén építészeti megjelenés
- kevés zöldfelület

### Helyi sajátágok

- nagyforgalmú utak közelsége
- családi házas lakóterületek szomszédsága
- nincs összefüggő városi szövet

### Jellegzetes épülettípusok

- előregyártott és szerelt technológiával készült épületek
- ipari, raktározási, gazdasági funkciók

## 1.5.4. Telekszintű vizsgálatok

### Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A tervezési terület északnyugati csücskében közepesen - nagyméretű telkeket találunk egy tömbben, mely az ott található intézményi funkció illetve telepes lakótelep jelenlétéből fakad.



A telekstruktúra és a telekméret a tervezési terület belső részein többnyire a kisvárosias beépítési módnak és területhasználatnak megfelelően alakult ki. Kivételt képez a 7. számú tömb, amelyet a Cserkesz utca - Ihász utca – Gergely utca – Bolgár utca határol és az eddig fel nem osztott telek a tömb több 60%-át adja.

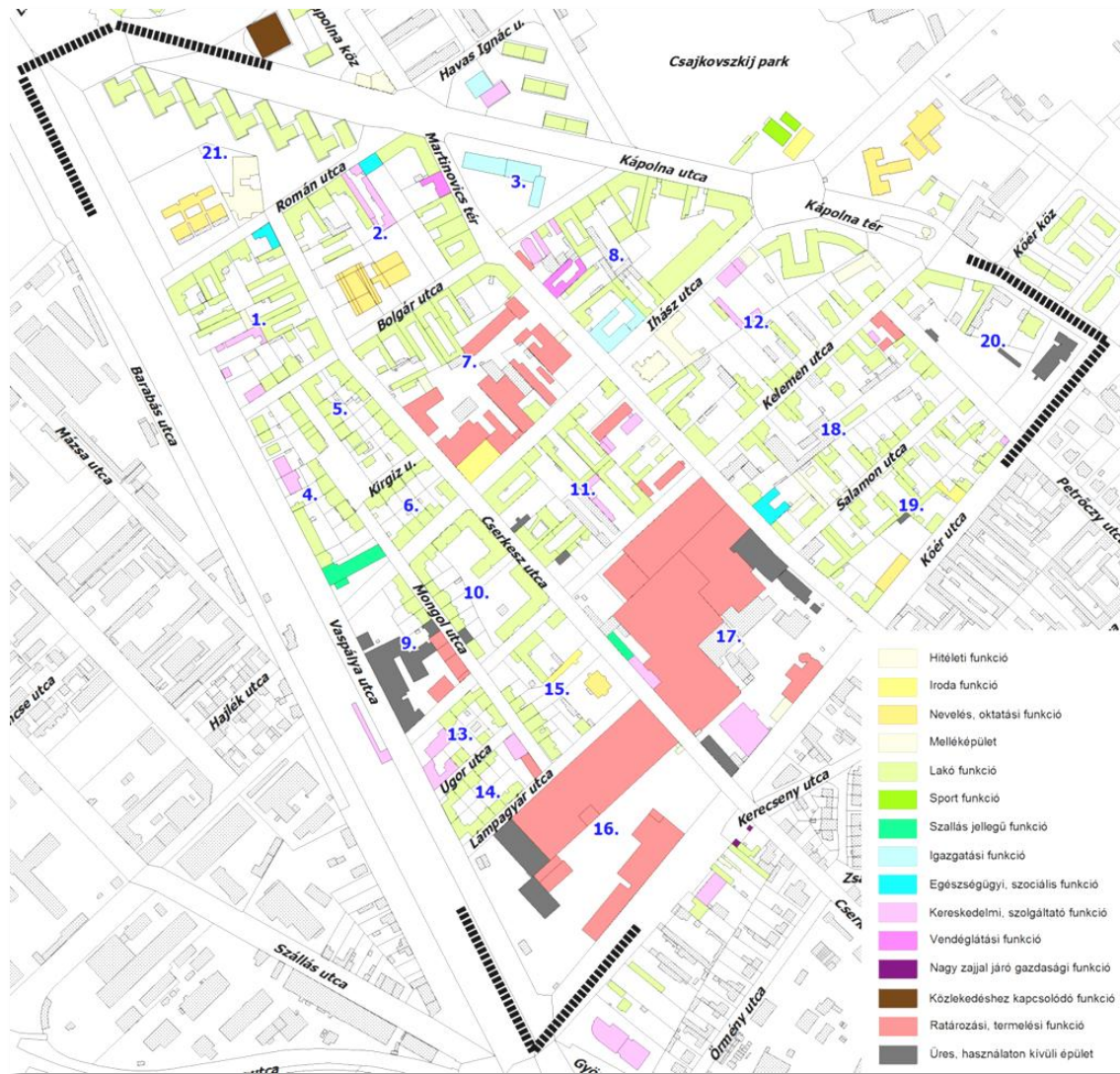
A 9. tömb hasonló morfológiai adottságokkal rendelkezik, azonban a Mongol utca felőli kisebb telkek már telekosztás következtében váltak le a nagyobb egységről.

A telekmorfológiai vizsgálat során a közepes méretűnek mondható telkek új építésű, sok lakást magukba tömörítő társasházakat (10. tömb), vagy intézményi-gazdasági funkciót találunk, mint a 2-es számú tömbben található iskola területe.

A 16-17. sz. tömbökben található a tervezési terület legnagyobb telkei, amelyek az egykori gyár és gazdasági területek morfológiáját tartják meg.

### 1.5.5. Épületállomány és egyéb építmények vizsgálata

#### Funkció, kapacitás



A tervezési terület funkcionális ellátottság tekintetében sokszínű képet mutat. Megtalálunk lakófunkciót, a hozzá kapcsolódó élelmiszer kereskedelemmel, vendéglátó egységeket, nevelés-oktatási, egészségügyi, igazgatási, hiteleti, szállás jellegű funkciókat, irodát és sok egyéb kereskedelmi, gyártó, raktározó funkciót, telephelyeket. A domináns funkciótól eltérő felszíni funkciókat a következő térkép mutatja be:



### 1.5.6. Beépítési jellemzők

#### Beépítési mód

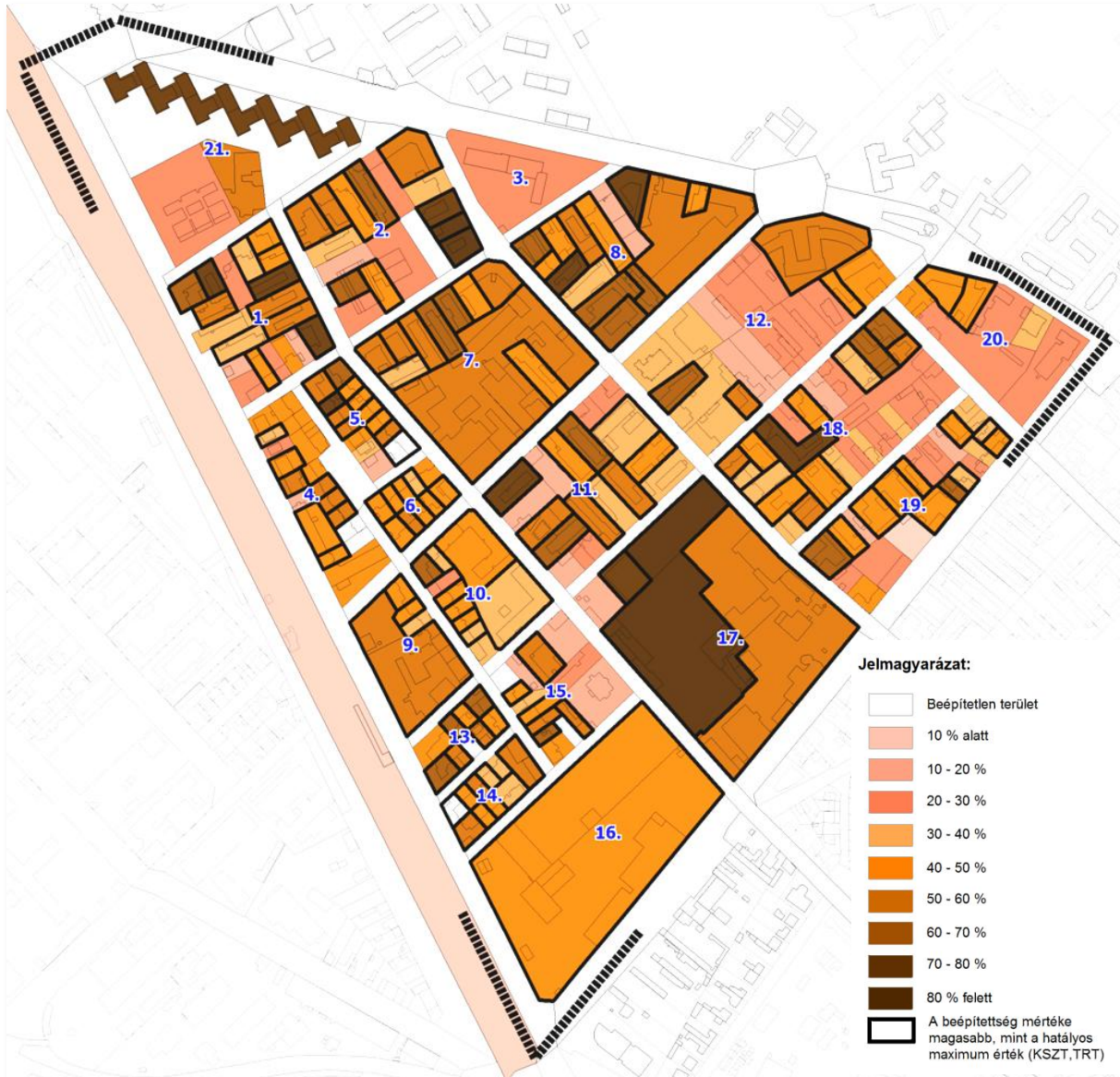
A fasorral szegélyezett utcák mentén többnyire kisvárosias, zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, valamint oldalhatáron álló beépítést találunk. Jellemzően, ahol az épületek az utcafonttól hátrébb állnak, ott markáns épített kerítés alkotja a térfalat a telekhatár mentén. Az 1900 évek második felétől épült zárt sorú beépítésű társasházak esetében gyakran a földszinten sorakozó garázsok határozzák meg az utcaképet.

#### Beépítési mérték

A hatályban lévő beépítettségre vonatkozó előírásokhoz képest a telkek több, mint fele a megengedett maximumnál intenzívebb beépítettséggel bír.

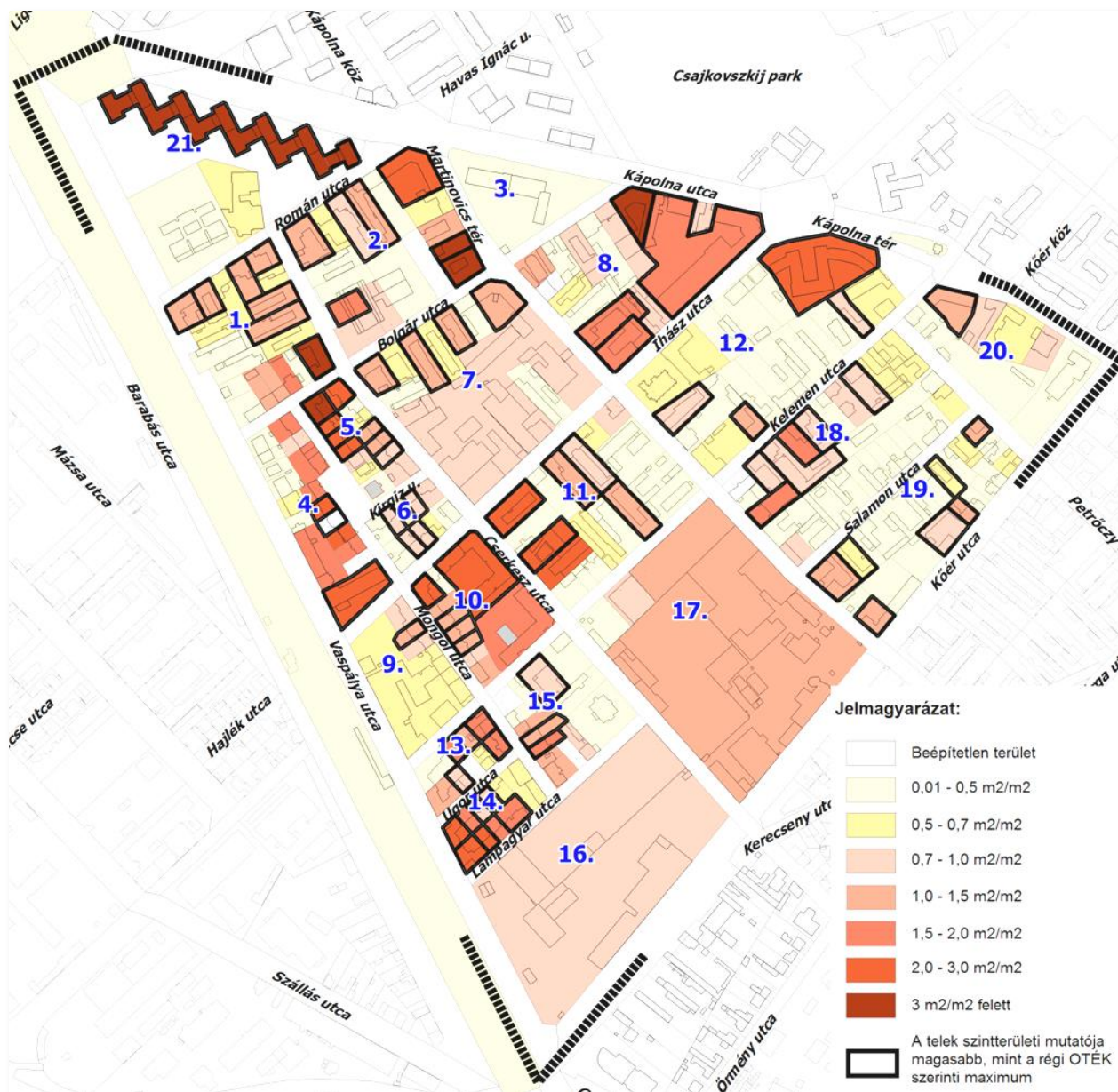
Lakóterületek esetében a jogszabály szerinti legnagyobb beépítettség 35, 45, vagy 50%, intézményi területeken 25, 35 vagy 40%, munkahelyi területen pedig 40% lehet.

Ennek ellenére mind lakó, mind intézményi övezetben találunk 80% feletti beépítéssel rendelkező telkeket is.



## Szintterületi mutató

A szintterületi mutató értékeit vizsgálva az mondható el, hogy a tervezési területen lévő telkek körülbelül egyötöde-egynegyede az, ahol a valós érték a megengedett maximum felett van. Mind lakóövezeti telkek azok, amelyek ezzel az ellentmondással rendelkeznek. Azonban ne feledkezzünk el arról, hogy a gazdasági területeken adott esetben egy használati szint egy lakóépület három lakószintjének is megfelelehet.



## Magasság, szintszám

A tervezési területen leggyakoribb a földszintes beépítés. A lakóházak sokszor nagy pincékkel rendelkeznek, és az első használati szint csak fél szinttel az utcaszint felett kezdődik. Gazdasági funkciójú épületek esetében az egy szintszám igen nagy építménymagasságot is jelenthet.

A földszintes beépítés mellett gyakoriak még a két, három és négyszintes épületek.

A jelenleg hatályos KSZT alapján a tervezési terület kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület RL2/A-X jelű övezete maximum 11,5 méter építménymagasságot enged meg, míg a városias, zártosú beépítésű lakóterület RL2-X építési övezetein belül ez 13,5 méter.

A Vaspálya utca – Kőér utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca által határolt (16-os számú) tömbben, mint munkahelyi övezetbe sorolt területen legalább 4,5 és legfeljebb 15 méter az előírt építménymagasság.

A terület északi sarkában lévő tömb esetében, a meglévő teletszerű lakóövezeti beépítés miatt ennél sokkal nagyobb, 30 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság.



### 1.5.7. Tulajdonviszonyok

A tervezési terület tulajdonviszonyok tekintetében változatos képpel rendelkezik: A vizsgálatok során alapvetően a következő kategorizálás történt:

- Magyar Állam,
- Fővárosi Önkormányzat,
- X. kerületi Önkormányzat,
- Egyházi tulajdon,
- Gazdasági Társaság,
- Magánszemély,
- Társasházi tulajdon,
- Társasági tulajdon



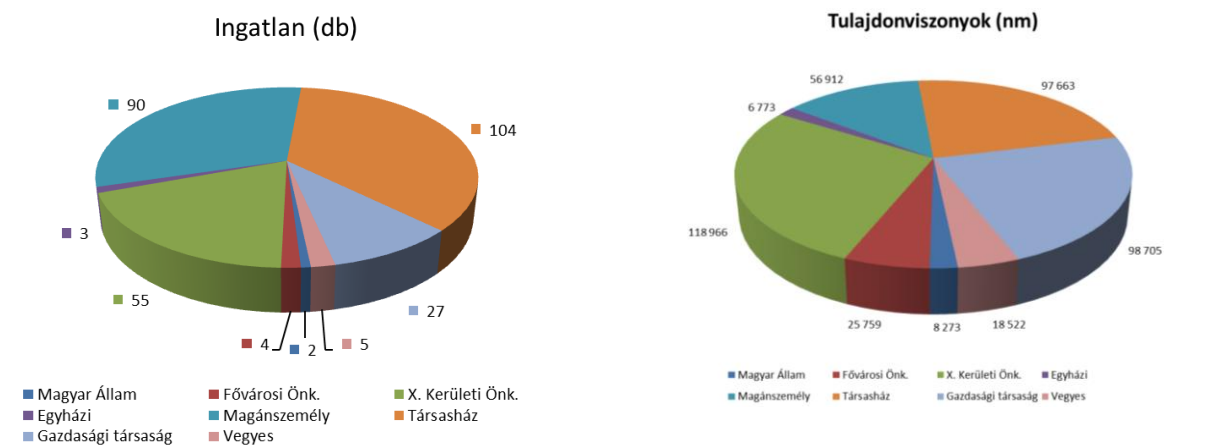
Magyar Állam, mint tulajdonos két helyen jelenik meg a területen, az egyik a 3. tömb, ami önmagában egy ingatlan és a 8. tömbben a volt rendőrség épületének telke, amelynek a tulajdonjog gyakorlója a Vám és Pénzügyőrség Országos Parancsnoksága.

Önkormányzati tulajdonok megoszlása tekintetében, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában állnak a nagyobb forgalmú szerkezeti jelentőségű közterületek (Liget tér- Kőrösi Csoma Sándor út, valamint a Vaspálya utca). További fővárosi tulajdon két telek: az egyik a 2. tömbben lévő Kerületi tulajdonban lévő 6 telekhez kapcsolódik (az általános iskola sportpályájaként használt). A másik a 15. tömbben lévő beépítetlen telek. A tervezési terület összes többi közterülete a Kerületi Önkormányzat tulajdonában van (számszerűen 36 ingatlan), nem közterületi tulajdon pedig 19 telek.

Egyházi tulajdon mindössze a jelenlévő 3 különböző egyház 3 telke.

Több gazdasági társaság tölt be a tulajdonosi jogkört a területen, csak gazdasági társasági tulajdonban álló telek 27 db van. Míg magánszemélyi tulajdon 90 db van, valamivel kevesebb mint társasházi ami 104 darab.

A társasági tulajdon kategóriája az alapvetően nem gazdasági tevékenységű, de önálló jogi személyként megjelenő tulajdonosi kategória. A vegyes tulajdonkategóriába tartozó telkek a több, eltérő kategóriában szereplő tulajdonosi struktúra megállapításai szerint kerültek a vizsgálatba, tulajdonosi részarányra való tekintet nélkül. Amennyiben az adott telek vagyonkezelés vagy más szervezet által való tulajdonjog gyakorlás van érvényben csak az eredeti tulajdonos került értékelésre. A tervezési terület 293 telkén 5 esetben találkozhatunk vegyes tulajdonú telekkel. Ebből kettő esetben (a Mongol utcában lévő társasház telke, valamint a Gergely-Kelemen utca sarok) a tulajdonviszonyok tekintetében magánszemélyek és gazdasági társaság között oszlik meg. Azonban a egy Petrőczy utcai ingatlan esetében magán és társasági tulajdon között van. Ennél a teleknél a társasági tulajdon kamarát jelent, amely nem sorolható semelyik más kategóriába. Hasonló kategóriába tartozik a Román utca 14. is, a tulajdonosa egy egyház által alapított alapítvány. A legösszetettebb tulajdonviszonyokkal a 7. tömb 41760 hrsz. telke rendelkezik, amely a 3 tulajdonkategóriába tartozik: a Kerületi Önkormányzat, Gazdasági társaságok valamint magánszemélyek a tulajdonosok.



Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
01.	41530/2	nem kt	vegyes: társasági	szoc.intézet	600	600	600	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	271	45%	1.36
01.	41531	nem kt	társasház	lakóház, udvar	730	730	730	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	285	39%	1.27
01.	41532	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1050	1050	1050	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	307	29%	0.51
01.	41533	nem kt	társasház	lakóház, udvar	588	588	588	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	428	73%	1.45
01.	41534	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	809	809	809	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	550	68%	1.22
01.	41535	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	805	805	805	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	469	58%	0.57
01.	41536	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1098	1098	1098	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	380	35%	0.40
01.	41537	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	514	514	514	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	212	41%	0.52
01.	41538	nem kt	társasház	lakóház, udvar	871	871	871	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	613	70%	1.41
01.	41539	nem kt	társasház	lakóház, udvar, egyéb épület	1054	1054	1054	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	586	56%	1.09
01.	41540/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	897	897	897	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	325	36%	0.36
01.	41540/116	nem kt	társasház	lakóház, udvar	762	762	762	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	539	71%	3.53
01.	41540/2	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	890	890	890	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	460	52%	0.52
01.	41540/4	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	472	472	472	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	93	20%	0.15
01.	41540/5	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	507	507	507	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	242	48%	1.59
01.	41540/6	nem kt	társasház	lakóház, udvar	506	506	506	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	149	29%	1.33
01.	41540/7	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar, melléképület	537	537	537	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	234	44%	1.04
01.	41540/8	nem kt	magánszemély	műhely, udvar	432	432	432	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	66	15%	0.23
01.	41540/9	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	705	705	705	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	175	25%	0.25
02.	41782	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	978	978	978	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	303	31%	0.31
02.	41783	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1238	1238	1238	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	715	58%	1.07
02.	41784	nem kt	társasház	lakóház, udvar	849	849	849	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	465	55%	0.67
02.	41778/4	nem kt	X. kerület	beépítetlen	40	40	7558	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	1892	25%	0.49

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők			
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
			Önkormányzat	terület										
02.	41779	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	1094	1094		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41780	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	726+117	726		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41781	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	982	982		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41788	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	899	899		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41790	nem kt	X. kerület Önkormányzat	irodaház	2467	2467		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41791	nem kt	Fővárosi Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	1233	1233		Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ				
02.	41785	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1234	1234	1234	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	513	42%	0.82	
02.	41786	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	1234	1234	1234	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	796	65%	1.35	
02.	41787	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	1237	1237	1237	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	252	20%	0.41	
02.	41792	nem kt	társasház	lakóház, udvar	798	798	798	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	665	83%	4.16	
02.	41793	nem kt	társasház	lakóház, udvar	528	528	528	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	442	84%	4.82	
02.	41794	nem kt	társasház	lakóház, udvar	842	842	842	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	601	71%	1.07	
02.	41795	nem kt	Gazdasági társaság	lakóház, udvar	897	897	897	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	313	35%	0.52	
02.	41796	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1891	1891	1891	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	971	51%	2.42	
03.	41804	nem kt	Magyar Állam	tűzoltóság	6978	6978	6978	Lk-1	RI-X/2	Z, HZ	1406	20%	0.47	
04.	41540/11	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	359	359	359	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	92	26%	0.26	
04.	41540/12	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	548	548	548	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	231	42%	0.39	
04.	41540/123	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	462	462	462	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	187	40%	0.40	
04.	41540/124	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	312	312	312	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	113	36%	0.34	
04.	41540/13	nem kt	gazdasági	üzem, udvar	439	439	439	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	249	57%	0.57	

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
			társaság										
04.	41540/14	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	359	359	359	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	68	19%	0.19
04.	41540/17	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1151	1151	1151	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	520	45%	1.74
04.	41540/18	nem kt	társasház	lakóház, udvar	365	365	365	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	168	46%	1.85
04.	41540/21	nem kt	magánszemély	gazdasági épület, udvar	1817	1817	1817	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	883	49%	2.26
04.	41540/22	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	367	367	367	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	0	0%	0.00
04.	41540/23	nem kt	társasház	lakóház, udvar	401	401	401	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	160	40%	1.90
04.	41540/24	nem kt	magánszemély+g azdasági társaság	lakóház, udvar	386	386	386	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	195	51%	2.27
04.	41540/25	nem kt	társasház	lakóház, udvar	370	370	370	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	215	58%	33.80
04.	41540/26	nem kt	társasház	lakóház, udvar	337	337	337	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	198	59%	2.79
04.	41540/27	nem kt	társasház	lakóház, udvar	347	347	347	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	173	50%	2.25
04.	41540/29	nem kt	társasház	lakóház, udvar	850	850	850	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	358	42%	1.59
04.	41540/30	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	365	365	365	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	170	47%	0.93
04.	41540/31	nem kt	társasház	lakóház, udvar	485	485	485	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	217	45%	1.79
05.	41540/32	nem kt	társasház	lakóház, udvar	554	554	554	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	311	56%	3.09
05.	41540/33	nem kt	társasház	lakóház, udvar	459	459	459	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	302	66%	2.31
05.	41540/34	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	299	299	299	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	147	49%	0.49
05.	41540/35	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	299	299	299	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	216	72%	2.24
05.	41540/36	nem kt	társasház	lakóház, udvar	309	309	309	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	163	53%	2.37
05.	41540/37	nem kt	Gazdasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	307	307	307	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	143	47%	0.63
05.	41540/38	nem kt	társasház	lakóház, udvar	318	318	318	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	150	47%	1.41
05.	41540/39	nem kt	társasház	lakóház, udvar	320	320	320	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	163	51%	2.55
05.	41540/40	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	327	327	327	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	143	44%	1.09
05.	41540/41	nem kt	társasház	lakóház, udvar	326	326	326	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	152	47%	1.39

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
05.	41540/42	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	338	338	338	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	176	52%	1.04
05.	41540/43	nem kt	magánszemély	beépítetlen terület	333	333	333	Lk-1	RL2-X/2	Z, HZ	131	39%	0.67
05.	41540/44	nem kt	magánszemély	beépítetlen terület	535	535	535	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	168	31%	0.78
05.	41540/45	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	590	590	590	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	294	50%	0.96
06.	41540/46	nem kt	magánszemély	lakóház	427	427	427	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	175	41%	0.82
06.	41540/47	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	296	296	296	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	113	38%	0.95
06.	41540/48	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	319	319	319	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	134	42%	0.84
06.	41540/49	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	328	328	328	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	145	44%	0.89
06.	41540/50	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	441	441	441	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	216	49%	0.49
06.	41540/51	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	511	511	511	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	252	49%	0.49
06.	41540/52	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	330	330	330	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	170	52%	0.97
06.	41540/53	nem kt	társasház	lakóház, udvar	320	320	320	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	145	45%	0.90
06.	41540/54	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	311	311	311	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	128	41%	0.55
06.	41540/55	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	469	469	469	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	220	47%	0.47
07.	41758	nem kt	gazdasági társaság	gazdasági épület, udvar	1392	1392	1392	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	603	43%	0.39
07.	41760	nem kt	X. kerület Önkormányzat+m agánszemély+gaz dasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	14879	14879	14879	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	7894	53%	0.72
07.	41768	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1306	1306	1306	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	687	53%	1.26
07.	41771	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1107	1107	1107	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	763	69%	0.67
07.	41772	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	1081	1081	1081	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	589	55%	1.09
07.	41773	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	796	796	796	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	309	39%	0.27

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépített ség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
07.	41774	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	740	740	740	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	380	51%	0.69
07.	41775	nem kt	társasház	lakóház, udvar	803	803	803	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	456	57%	1.07
08.	41806/1	nem kt	gazdasági társaság	kutató intézet	760	760	760	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	515	68%	1.18
08.	41806/2	nem kt	társasház	lakóház, udvar	395	395	395	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	205	52%	1.56
08.	41807	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	766	766	766	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	375	49%	0.36
08.	41808	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1077	1077	1077	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	623	58%	0.87
08.	41809	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1454	1454	1454	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	667	46%	0.44
08.	41810	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar	1440	1440	1440	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	571	40%	0.77
08.	41811	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1169	1169	1169	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	848	73%	3.27
08.	41812/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar	6917	6917	6917	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	3600	52%	1.93
08.	41813	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	533	533	533	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	260	49%	0.90
08.	41819	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	777	777	777	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	555	71%	0.68
08.	41820	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	1178	1178	1178	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	433	37%	0.20
08.	41821/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1413	1413	1413	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	775	55%	1.56
08.	41821/2	nem kt	társasház	irodaház, lakóház, udvar, műhely	756	756	756	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	454	60%	0.87
08.	41822	nem kt	Magyar Állam	rendőrség	1295	1295	1295	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	890	69%	1.86
09.	41540/68	nem kt	társasház	lakóház, udvar	387	387	387	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	130	34%	1.27
09.	41540/69	nem kt	társasház	lakóház, udvar	377	377	377	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	184	49%	1.46
09.	41540/70	nem kt	társasház	lakóház, udvar	524	524	524	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	251	48%	0.96
09.	41540/81	nem kt	gazdasági társaság	üzem	6995	6995	6995	Lk-1	RL2/A-X/2	Z, HZ	3779	54%	0.63
10.	41540/57	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	324	324	324	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	129	40%	0.40
10.	41540/58	nem kt	társasház	lakóház, udvar	494	494	494	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	328	66%	2.65
10.	41540/59	nem kt	társasház	lakóház, udvar	426	426	426	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	126	30%	1.03

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
10.	41540/60	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	418	418	418	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	202	48%	1.29
10.	41540/61	nem kt	társasház	lakóház, udvar	392	392	392	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	157	40%	1.40
10.	41540/62	nem kt	társasház	lakóház, udvar	324	324	324	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	134	41%	1.45
10.	41540/63	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	309	309	309	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	117	38%	0.76
10.	41540/64	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	453	453	453	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	161	36%	1.42
10.	41544	nem kt	társasház	lakóház, mélygarázs, udvar	3078	3078	3078	Lk-1	RL2-X/3	Z, HZ	1382	45%	2.03
10.	41546	nem kt	társasház	lakóház, udvar	3194	3194	3194	Lk-1	RL2-X/3	Z, HZ	1134	36%	1.92
11.	41740/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	401	401	401	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	90	22%	0.30
11.	41740/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	284	284	284	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	59	21%	0.31
11.	41740/3	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar	628	628	628	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	102	16%	0.16
11.	41741	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1132	1132	1132	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	728	64%	2.00
11.	41742	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1127	1127	1127	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	618	55%	2.08
11.	41743	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	1108	1108	1108	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	126	11%	0.11
11.	41744	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1274	1274	1274	Lk-1	RL2-X/1	Z, HZ	963	76%	2.63
11.	41745/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1108	1108	1108	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	197	18%	0.36
11.	41745/2	nem kt	magánszemély	telephely	1233	1233	1233	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	733	60%	0.59
11.	41746	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1165	1165	1165	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	486	42%	1.02
11.	41747	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1163	1163	1163	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	763	66%	0.88
11.	41748	nem kt	gazdasági társaság	üzem	1159	1159	1159	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	360	31%	0.49
11.	41749	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1159	1159	1159	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	671	58%	1.15
11.	41750	nem kt	magánszemély	gazdasági épület, udvar	1206	1206	1206	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	396	33%	0.33
11.	41751	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1080	1080	1080	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	488	45%	0.47
11.	41752	nem kt	gazdasági	vadászház	2150	2150	2150	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	809	38%	0.38

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
			társaság										
11.	41754/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	544	544	544	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	141	26%	0.68
11.	41754/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	673	673	673	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	198	29%	0.72
12.	41825	nem kt	társasház	lakóház, udvar	4657	4657	4657	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	1702	37%	1.83
12.	41826/1	nem kt	magánszemély	üzem	1392	1392	1392	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	314	23%	0.20
12.	41826/2	nem kt	magánszemély	üzem	1981	1981	1981	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	557	28%	0.39
12.	41826/4	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1105	1105	1105	Lk-1	RL2-X/4	Z, HZ	117	11%	0.11
12.	41827	nem kt	Egyházi	templom	3611	3611	3611	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	1232	34%	0.56
12.	41828	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1102	1102	1102	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	663	60%	0.89
12.	41829	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1912	1912	1912	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	610	32%	0.37
12.	41830	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1474	1474	1474	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	512	35%	0.58
12.	41831	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	574	574	574	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	301	53%	1.05
12.	41832	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1274	1274	1274	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	240	19%	0.28
12.	41833	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1212	1212	1212	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	233	19%	0.39
12.	41834	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	1161	1161	1161	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	346	30%	0.44
12.	41835	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	1127	1127	1127	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	236	21%	0.29
12.	41836	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	1084	1084	1084	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	218	20%	0.20
12.	41837	nem kt	társasház	lakóház, udvar	1160	1160	1160	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	234	20%	0.40
12.	41838/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar	649	649	649	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	276	43%	0.85
12.	41838/2	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1692	1692	1692	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	686	41%	0.55
13.	41540/100	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	336	336	336	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	181	54%	0.87
13.	41540/101	nem kt	magánszemély	beépítetlen terület	344	344	344	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	0	0%	0.00
13.	41540/102	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	342	342	342	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	185	54%	0.66
13.	41540/93	nem kt	társasház	lakóház, udvar	399	399	399	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	189	47%	1.78



Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasznál- ás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít- ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet- tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
13.	41540/94	nem kt	társasház	lakóház, udvar	461	461	461	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	310	67%	2.43
13.	41540/95	nem kt	társasház	gazdasági épület, udvar	333	333	333	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	161	48%	1.50
13.	41540/96	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	336	336	336	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	217	65%	1.71
13.	41540/98	nem kt	gazdasági társaság	beépítetlen terület	832	832	832	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	342	41%	0.41
13.	41540/99	nem kt	társasház	lakóház, udvar, műhely	639	639	639	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	430	67%	1.35
14.	41540/103	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar	992	992	992	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	498	50%	0.50
14.	41540/104	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	303	303	303	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	95	31%	0.63
14.	41540/105	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	306	306	306	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	108	35%	0.88
14.	41540/106	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	302	302	302	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	164	54%	1.08
14.	41540/107	nem kt	társasház	lakóház, udvar	307	307	307	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	147	48%	1.68
14.	41540/108	nem kt	társasház	lakóház, udvar	432	432	432	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	259	60%	2.70
14.	41540/109	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	579	579	579	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	324	56%	2.51
14.	41540/110	nem kt	társasház	lakóház, udvar	304	304	304	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	144	47%	2.02
14.	41540/111	nem kt	társasház	lakóház, udvar	303	303	303	Lk-1	RL2-X/5	Z, HZ	131	43%	1.84
14.	41540/113	nem kt	társasház	lakóház, udvar	607	607	607	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	220	36%	1.63
15.	41540/83	nem kt	magánszemély	beépítetlen terület	435	435	435	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	0	0%	0.00
15.	41540/84	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	298	298	298	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	120	40%	0.40
15.	41540/85	nem kt	társasház	lakóház, udvar	401	401	401	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	133	33%	1.24
15.	41540/86	nem kt	társasház	lakóház, udvar	491	491	491	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	200	41%	1.53
15.	41540/88	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	458	458	458	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	244	53%	0.92
15.	41540/89	nem kt	Fővárosi Önkormányzat	telephely	347	347	347	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	0	0%	0.00
15.	41540/90	nem kt	társasház	lakóház, udvar	542	542	542	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	232	43%	1.50
15.	41540/91	nem kt	társasház	lakóház, udvar	266	266	266	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	160	60%	1.20
15.	41540/92	nem kt	társasház	lakóház, udvar	367	367	367	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	197	54%	2.02

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
15.	41548	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	1207	1207	1207	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	190	16%	0.31
15.	41549	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1108	1108	1108	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	628	57%	0.98
15.	41550	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	514	514	514	Lk-1	RL2/A-X/5	Z, HZ	85	17%	0.23
15.	41551	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	990	990	990	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	274	28%	0.28
15.	41552	nem kt	X. kerület Önkormányzat	bölcsőde	2229	2229	2229	Lk-1	RI-X/2	HZ	417	19%	0.41
16.	41554	nem kt	gazdasági társaság	üzem	30313	30313	30313	Vi-2	M-X/SZ- 01	Kialakult állapot	14601	48%	0.85
17.	41729/1	nem kt	gazdasági társaság	üzem	15903	15903	15903	Vi-2	I-X/Z	Z, HZ	15161	95%	1.13
17.	41729/2	nem kt	gazdasági társaság	üzem	17593	17593	17593	Vi-2	I-X/Z	Z, HZ	10242	58%	1.10
17.	41737	nem kt	gazdasági társaság	üzem	1206	1206	1206	Vi-2	I-X/Z	Z, HZ	956	79%	0.79
17.	41738	nem kt	gazdasági társaság	üzem	1252	1252	1252	Vi-2	I-X/Z	Z, HZ	168	13%	0.13
18.	41842	nem kt	gazdasági társaság	üzem	756	756	756	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	499	66%	0.66
18.	41843	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	983	983	983	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	641	65%	0.61
18.	41844	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	941	941	941	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	374	40%	0.87
18.	41845	nem kt	társasház	lakóház, udvar	911	911	911	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	257	28%	0.70
18.	41846	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	870	870	870	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	138	16%	0.34
18.	41847	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	818	818	818	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	390	48%	0.89
18.	41848	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	775	775	775	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	181	23%	1.63
18.	41849	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	1707	1707	1707	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	1223	72%	0.95
18.	41850	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	726	726	726	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	327	45%	0.85

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
18.	41851/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, vendéglátás	517	517	517	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	263	51%	0.00
18.	41851/2	nem kt	magánszemély	garázs, udvar	397	397	397	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	158	40%	0.36
18.	41852/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	863	863	863	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	304	35%	1.56
18.	41852/2	nem kt	magánszemély+társasági	lakóház, udvar	2158	2158	2158	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	465	22%	0.45
18.	41853	nem kt	társasház	lakóház, udvar, orvosi rendelő gazdasági épület,	1094	1094	1094	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	529	48%	0.47
18.	41854/2	nem kt	magánszemély+gazdasági társaság	udvar, beépítetlen terület	499	499	499	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	169	34%	0.76
18.	41854/3	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	638	638	638	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	377	59%	0.19
18.	41855	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs	1300	1300	1300	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	601	46%	0.46
18.	41856/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	661	661	661	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	211	32%	0.32
18.	41856/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	629	629	629	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	179	28%	0.43
18.	41857/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	436	436	436	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	131	30%	0.30
18.	41857/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	442	442	442	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	123	28%	0.28
18.	41858	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	446	446	446	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	123	28%	0.24
18.	41859	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	460	460	460	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	138	30%	0.30
18.	41860	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	821	821	821	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	228	28%	0.16
18.	41861/2	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	501	501	501	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	251	50%	0.62
18.	41861/3	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	666	666	666	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	143	22%	0.59
18.	41861/4	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	403	403	403	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	114	28%	0.23
19.	41863/4	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	409	409	409	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	124	30%	0.44
19.	41863/5	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	396	396	396	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	188	48%	0.61

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
19.	41863/6	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	258	258	258	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	91	35%	0.32
19.	41863/7	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	522	522	522	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	259	50%	0.50
19.	41863/8	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	248	248	248	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	82	33%	0.29
19.	41863/9	nem kt	társasház	lakóház, udvar	363	363	363	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	137	38%	1.13
19.	41864	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	566	566	566	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	78	14%	0.21
19.	41865	nem kt	társasház	lakóház, udvar	557	557	557	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	145	26%	0.65
19.	41866/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	616	616	616	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	146	24%	0.20
19.	41866/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	513	513	513	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	236	46%	0.43
19.	41867	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	1103	1103	1103	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	505	46%	0.46
19.	41868	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	1109	1109	1109	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	460	42%	0.41
19.	41869/1	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	425	425	425	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	78	18%	0.15
19.	41869/2	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	697	697	697	Lk-1	RL2/A-X/6	Z, HZ	298	43%	0.62
19.	41870	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar	1140	1140	1140	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	744	65%	1.07
19.	41871/5	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	1104	1104	1104	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	61	6%	0.06
19.	41871/6	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar, gazdasági épület	449	449	449	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	103	23%	0.19
19.	41871/7	nem kt	társasház	lakóház, udvar	667	667	667	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	292	44%	1.43
19.	41871/8	nem kt	gazdasági társaság	iroda, udvar	1546	1546	1546	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	417	27%	0.27
19.	41872/1	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	1066	1066	1066	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	459	43%	0.82
19.	41872/3	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	346	346	346	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	237	68%	1.03
19.	41872/5	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	379	379	379	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	133	35%	0.31
19.	41872/6	nem kt	magánszemély	lakóház, udvar	322	322	322	Lk-1	RL2/A-X/4	Z, HZ	95	30%	0.39

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
20.	42023/3	nem kt	gazdasági társaság	telephely	3720	3720	3720	Vi-2	RIZ-X/1	Z, HZ	192	5%	0.05
20.	42025	nem kt	gazdasági társaság	tel.központ	3185	3185	3185	Vi-2	RIZ-X/1	Z, HZ	758	24%	0.48
20.	42026	nem kt	társasház	lakóház, udvar	886	886	886	Vi-2	RL2/A-X/4	Z, HZ	305	34%	1.03
20.	42027/1	nem kt	társasház	lakóház, udvar, gazdasági épület	1946	1946	1946	Vi-2	RL2/A-X/4	Z, HZ	517	27%	0.50
20.	42027/4	nem kt	X. kerület Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület	1068	1068	1068	Vi-2	RL2/A-X/4	Z, HZ	459	43%	0.73
20.	42027/5	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar	1160	1160	1160	Vi-2	RL2/A-X/4	Z, HZ	535	46%	1.27
20.	42029	nem kt	gazdasági társaság	lakóház, udvar, gazdasági épület	693	693	693	Vi-2	RL2/A-X/4	Z, HZ	294	42%	0.40
21.	41510/2	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	395	395	395	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	0	0%	0.00
21.	41510/3	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	396	396	396	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	0	0%	0.00
21.	41510/4	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	397	397	397	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	0	0%	0.00
21.	41510/5	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	398	398	398	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	0	0%	0.00
21.	41510/6	nem kt	társasház	lakóház, udvar	4765 + 541 (- hrsz:41510/10)	4765	5306	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	3984	75%	7.07
21.	41510/7	nem kt	Egyházi	lakóház, udvar	2636	2636	2636	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	1318	50%	0.50
21.	41510/9	nem kt	X. kerület Önkormányzat	óvoda	6251	6251	6251	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	1382	22%	0.38
21.	41510/10	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	10471 - 541 (+hrsz:41510/6)	10471	9410	Ln-T	L7-X/K-02	Telep- szerű	0	0%	0.00
Liget tér	38927	kt	Fővárosi Önkormányzat	közterület	12277	12277	2632						
Román utca	41529	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1284	1284	1284						
Lámpagyár utca	41553	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	2420	2420	2420						
Kápolna tér	41455	kt	Egyházi	közpark	526	526	526						

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Kápolna tér	41456	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	3145	3145	2080						
Kápolna tér	41457	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	3317	3317	1630						
Kápolna utca	41458	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	16056	16056	8843						
Vaspálya utca	41508	kt	Fővárosi Önkormányzat	közterület	21611	21611	21611						
Kelemen utca	41540/117	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	958	958	958						
Ihász utca	41540/119	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	939	939	939						
Kirgiz utca	41540/120	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	538	538	538						
Mongol utca	41540/121	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	2435	2435	2435						
Bolgár utca	41540/122	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1178	1178	1178						
Ugor utca	41540/125	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	922	922	922						
Mongol utca	41540/126	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	3547	3547	3547						
Ihász utca	41542	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1165	1165	1165						
Kelemen utca	41547/2	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1014	1014	1014						
Kőér utca	41556/1	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	8804	8804	3271						
Martinovi cs tér	41805	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1442	1442	1442						
Kápolna tér	41839	kt	X. kerület Önkormányzat	közpark	1263	1263	1263						
Petrőczy utca	41841	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	9990	9990	2693						
Salamon utca	41862	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	2431	2431	2431						
Óhegy	42031	kt	X. kerület	közterület	13850	13850	2378						

Tömb szám / közterület	HRSZ	Típus	Tulajdonos	művelési ág	A telek			Településrendezési besorolás			Beépítési jellemzők		
					(használat alapján) teljes terület	jogi terület	vizsgált terület m <sup>2</sup>	Terület- felhasználás	Övezeti besorolás	Beépítés i mód	Beépít ett ter. (m <sup>2</sup> )	Beépítet tség (%)	Szintter. mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
utca			Önkormányzat										
Cserkesz utca	41636/2	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	24943-117	24943	10408						
Kőrösi Csoma Sándor út	41664/2	kt	Fővárosi Önkormányzat	közterület	18134	18134	1169						
Kőér utca	41728	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	4130	4130	2057						
Kelemen utca	41739/2	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1849	1849	1849						
Ihász utca	41755	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	2424	2424	2424						
Bolgár utca	41777	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1655	1655	1655						
Román utca	41797	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1740	1740	1740						
Gergely utca	41803/4	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	23819	23819	9507						
Ihász utca	41823	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	2788	2788	2788						
Kelemen utca	41840	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	3045	3045	3045						
Kőér utca	41873	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	4651	4651	2352						
Kőér utca	42021	kt	X. kerület Önkormányzat	közterület	1672	1672	873						

## 1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Egyedi védett épületek (Műemlékek, helyi fővárosi védett épületek, kerületi védett épületek)

A tervezési területen két műemléki védelem alatt álló épület és több fővárosi illetve kerületi helyi védettségű épület és épületegyüttes található. A fővárosi helyi védett épületeket és épületegyütteseket a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklete tartalmazza, míg a kerületi helyi védett épületek és épületegyüttesek a 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendeletben találhatók.





### 1.6.1. Műemlékek

A vizsgált területen kettő, országosan védett műemlék található.

- Cserkesz utca 7-9., hrsz.: 41510/7, Volt kőbányai zsinagóga
- Kápolna tér, hrsz.: 41455, Conti kápolna

#### **Mindenki Temploma, volt kőbányai zsinagóga**

A századfordulóra a gyarapodó zsidó közösség, mely akkor már mintegy 3000 főből állt, zsinagóga építése mellett döntött. A Cserkesz és Román utca sarkán található telket örökség útján szereztek, melyre 1904-ben kérvényeztek építési engedélyt.

A kőbányán élő zsidó, és keresztény polgárok adakozásának köszönhető az építkezés megkezdése, hiszen a főváros a költségeknek csak tizedét állta. 1907-ben készült el Schöntheil Richárd műépítész terve, majd az 1909-es alapkövetétel után kezdte meg az építkezést Sorg Antal építőmester. Az épület egy év alatt elkészült, az őszi főünnepi istentisztelet megtartására 1910-ben került sor, bár hivatalosan csak 1911-ben nyitotta meg kapuit.

*„A zsinagóga egy négyzetbe írható nyolcszög alakú kupolás épület, amelyhez három oldalán előcsarnokok, téli imaterem, raktárak, a rabbi és a kántor egy-egy külön terme is járult. A zsinagóga belső terének átmérője 22,15 m, alapterülete 480,6 m<sup>2</sup>. A nők számára épített karzat körbefutó, zárt mellvédű, melyet 6 öntöttvas oszlop támaszt alá, és észak-dél és nyugati irányban az előcsarnokok feletti terekkel bővül. A karzatokat dongaboltozat fedi, a belső teret karzatok nagyméretű ablakai világítják be. A szokatlan kiképzésű, de sima kupola négy ponton támaszkodik a ferde irányú faltestre. A tórafülke előtti mizrah-emelvény a belső tér méretéhez alkalmazkodó, és megfelelő előteret ad a keleti fal díszét jelentő stukkóval keretezett és üvegmozaik szalaggal díszített ívnek. A frigyszekrény fölötti felirat az Atyák példázatát idézte: „Ne legyetek olyan szolgák, akik azért szolgálják az Urat, hogy bért kapjanak.” (I. Perek 12.)*

*Az épületet, a kerítést és a kapufülkét kemény mészkőből rusztikusan faragott kőkváderek burkolják, köztük téglával és színes, vakolt felülettel váltakozva. A keleti homlokzat sarkait kisméretű tornyok hangsúlyozzák, amelyek sima betonsisakjának legmagasabb pontja 24 m-re emelkedik a terepszint fölé. A centrális kupola lapos ívű, közepén az erkéllyel körülvett lanternával, amely díszes féंबरakásos virágmintával záródó, sima, vakolt betonsisakkal zárul 32 m magasságban.” (Forrás: Magyarországi zsinagógák, szerk.: Gerő László, Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1989.)*

A templom közössége a templom melletti épületben magániskolát, ingyenes népkonyhát, aggok házát, jótékonyági egyesületet is működtetett, melyek által támogatták a szegényeket. A nagy viláégéskor a zsidókat elhurcolták, ezt követően a templomot forrás hiányában már nem tudták felújítani a háborús károkból, így pusztulását nem tudták megállítani. 1964-ben eladták a templomot, mely ezt követően mezőgazdasági múzeum, színház, MTV raktár szerepét is betöltötte. Habár 1974-ben védelem alá helyezték az épületet, pusztulását nem állította meg semmi.

1989-ben az épületegyüttest megvásárolta az Evangéliumi Püünkösdi Közösség SION Gyülekezete (ma: Magyar Püünkösdi Egyház Mindenki Temploma Gyülekezete) és az Emberbarát Alapítvány, s nagyszabású gyűjtés keretén belül, jelentős svéd segítséggel fel tudták újítani. A mintegy egy év alatt felújított épület a Mindenki Temploma elnevezést kapta, melyet a Mindenki Temploma Gyülekezete használ, a volt rabbi-épületben pedig az Emberbarát Alapítvány és annak Alkohol- és Drog-rehabilitációs Intézete működik.

## **Conti kápolna**

A Conti kápolna a terület kialakulására, a városszövet rendeződésére jelentős hatással volt a kerület első templomaként, hiszen a XIX. században itt alakult ki Kőbánya városközpontja. Az épületet fogadalmi kápolnaként építtette Conti Lipót Antal olasz kőfaragómester és felesége Drenkler Anna hálából, hogy megmenekült a család a nagy pestisjárvány elől. Az 1739-40-ben barokk stílusban épült kápolnát Conti Lipót halála, és második felesége Schallard Éva kegyúri jogairól való lemondása után a hívek toronnyal egészítették ki. 1783-ban II. József elrendelte a fogadalmi kápolna lerombolását, mely elől a Conti család személyes közbenjárása mentette meg az épületet. 1802-ben II. József halála után ismét élettel telhetett meg a kerület első temploma, mely városszövet alakító tényezőként Kőbánya első városközpontja kialakulását jelentette. A Szent László templom felépülése után az 1900-as évek elejétől a görög-katolikusok kapták meg. Az épületet 1938-ban felújították, ám a nagy viláégés után 1947-ben ismét felújításra került. 1988-ban szerencsétlenség történt, a torony ledőlt, magával ragadva az oromzat két oldalán álló Szt. Joachim és Szt. Anna szobrokat is. A szobrokat gyártelepre szállították, ahol nyomuk veszett, a tornyot pedig hagymakupolás sisakkal pótolták.

Az épületben található oltárkép eredeti, mely Máriát ábrázolja Jézussal a Szentlélek jelenlétében, valamint itt található a könnyező máriapócsi kép másolata.

- Cserkesz utcai zsinagóga, hitközségi székház együttese (Cserkesz u. 7-9., hrsz.: 41510/7)
- Görög katolikus kápolna (Kápolna tér, hrsz.: 41455)

A műemléki épületek megfelelő állapotúak.

### **1.6.2. Fővárosi szintű helyi védettségű épületek**

- lakóépület (Martinovics tér 4./A, hrsz.: 41793)
- lakóépület (Gergely utca 1 = Bolgár utca 2., hrsz.: 41768)
- református templom (Ihász utca 15. = Gergely utca 12., hrsz.: 41827)

A tervezési területen három darab fővárosi védelem alatt álló épület található. Ebből kettő lakóépület, és egy templom. A lakóépületek egyike jelenleg felújítás alatt áll, a másik pedig hamarosan szintén rá fog szorulni a felújításra.

A védett épületegyüttes a Román utca páros oldala, a Román utca 4-22-ig.

### 1.6.3. Kerületi szintű helyi védettségű épületek, épületegyüttesek

#### Védett épületek

- Lakóépület műhelyekkel (Bolgár utca 13. - Cserkesz utca 19./b, hrsz.: 41540/116)
- Asztalos gyár (Ihász utca 8-10., hrsz.: 41760)
- Lakóépület (Ihász utca 12., hrsz.: 41760)
- Vendéglő (Martinovics tér 2., hrsz.: 41795)
- Lakóépület (Martinovics tér 3., hrsz.: 41794)
- Lakóépület és lakatosműhely (Kelemen utca 5., hrsz.: 41549)
- Lakóépület (Kelemen utca 7. - Cserkesz utca 35., hrsz.: 41548)
- Zeneiskola (Cserkesz utca 39. - Lámpagyár utca 22., hrsz.: 41552)
- Lakóépület (Kelemen utca 14., hrsz.: 41749)
- Lakóépület üzlettel (Kápolna utca 25. - Martinovics tér 10., hrsz.: 41811)
- Orvosi rendelő és lakóépület (Gergely utca 26., hrsz.: 41853)
- Lakóépület és műhely (Gergely utca 30. - Salamon utca 1., hrsz.: 41870)
- Baptista általános iskola (Kőér utca 7./b, hrsz.: 41871/8)

#### Védett épületegyüttesek

- Kisvárosias házsor (Bolgár utca 4-14.)
- Kisvárosi lakóépületekből álló házsor (Ihász utca 7-13/B)
- Lakóépületek (Gerely utca 10, 14-18.)
- Kisvárosias lakóépületekből álló utca (Kelemen utca 20-36. és 21-39. valamint a Petrőczy u. 3)
- Kisvárosias lakóépületekből álló utca (Salamin utca 10-18. és 3-11/B)

#### Egyedi értékű épületek a védett épületegyütteseken belül a következők:

- Lakóépület (Bolgár utca 8., hrsz.: 41771)
- Lakóépület (Ihász utca 7., hrsz.: 41745/1)
- Lakóépület (Ihász utca 9., hrsz.: 41746)
- Lakóépület (Ihász utca 13/A, hrsz.:41754/1)
- Lakóépület (Ihász utca 13/B – Gergely utca 11., hrsz.: 41754/2)
- Vámhivatal (Gergely utca 10. – Ihász utca 18., hrsz.: 41822)
- Lakóépület (Gergely utca 14., hrsz.: 41828)
- Lakóépület (Gergely utca 16., hrsz.: 41829)
- Lakóépület alagsori műhellyel (Gergely utca 18. – Kelemen utca 18., hrsz.:41830)
- Lakóépület alagsori műhellyel (Kelemen utca 20., hrsz.:41833)
- Lakóépület alagsori műhellyel (Kelemen utca 24., hrsz.:41833)
- Lakóépület (Kelemen utca 26., hrsz.: 41834)

- Lakóépület (Kelemen utca 29., hrsz.: 41846)
- Lakóépület (Kelemen utca 30., hrsz.: 41836)
- Lakóépület (Kelemen utca 32., hrsz.: 41837)
- Lakóépület (Kelemen utca 34., hrsz.: 41838/1)
- Lakóépület (Kelemen utca 35., hrsz.: 41843)
- Lakóépület és raktárépület (Kelemen utca 36., hrsz.: 41838/2)
- Lakóépület (Salamon utca 7., hrsz.: 41868)
- Lakóépület (Salamon utca 9., hrsz.: 41867)
- Lakóépület (Salamon utca 11/B, hrsz.: 41866/1)

## 1.7. KÖZLEKEDÉS

### 1.7.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A vizsgált terület számára hálózati jelentőségű kapcsolatot a közúti közlekedés terén a Kőrösi Csoma Sándor út, míg a vasúti közlekedés terén a 100. számú Budapest – Cegléd és a 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonalak nyújtanak.

A Kőrösi Csoma Sándor út a Jászberényi út – Pesti út jelentette útvonal részeként a 31. sz. országos főút csatlakozó fővárosi szakaszát alkotja, Budapest és a Jászság települései közötti kapcsolatot teremti meg.

A Budapest – Cegléd vasútvonal a Vecsés – Cegléd térség településeinek elérésén túl Kelet-Magyarország (Debrecen) és a Dél-Magyarország (Szeged) kapcsolatát is biztosítja Budapesttel.

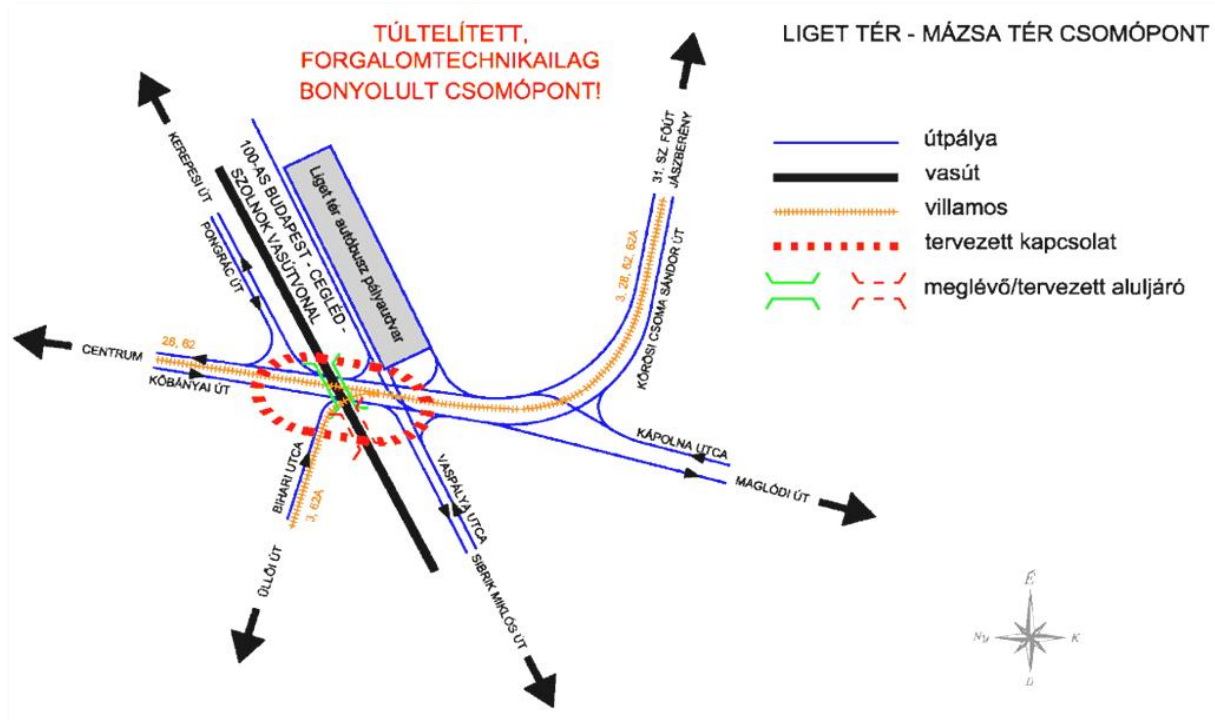
A Budapest - Lajosmizse vasútvonal az Örkény – Kecskemét térség települései és a főváros közötti kapcsolatot teszi lehetővé.

### 1.7.2. Közúti közlekedés

A vizsgált területet minden oldalról fő- és gyűjtő utak határolják, melyek közül forgalmi szempontból meghatározó az I. rendű főúthálózati szerepet betöltő, 2x2 sávós útpályával és középfekvésű villamos pályával rendelkező Kőrösi Csoma Sándor út. A főútvonal a Liget térnél külön szintben keresztezi a vasútvonalakat. Tulajdonjogi szempontból azonban ésszerűtlen, hogy amíg a Kőrösi Csoma Sándor út folyópálya szakasza a Fővárosi-, a Liget teret jelentő csomóponti szakasza a X kerületi Önkormányzat tulajdonában van.

A Kőrösi Csoma Sándor út Liget téri csomópontjában áthaladó forgalom a reggeli csúcsidőszakban a belváros irányában csupán 850 E/óra, a forgalmi igények viszont meghaladják a biztosított kapacitást (rendszeresek a torlódások). A kedvezőbb helyzetű ellenirányban a városhatár felé tartó forgalom értéke 1040 E/óra. Az útvonal egész napos forgalomterhelése 25-30.000 E/nap. A vasútvonal elválasztó hatásának következtében a

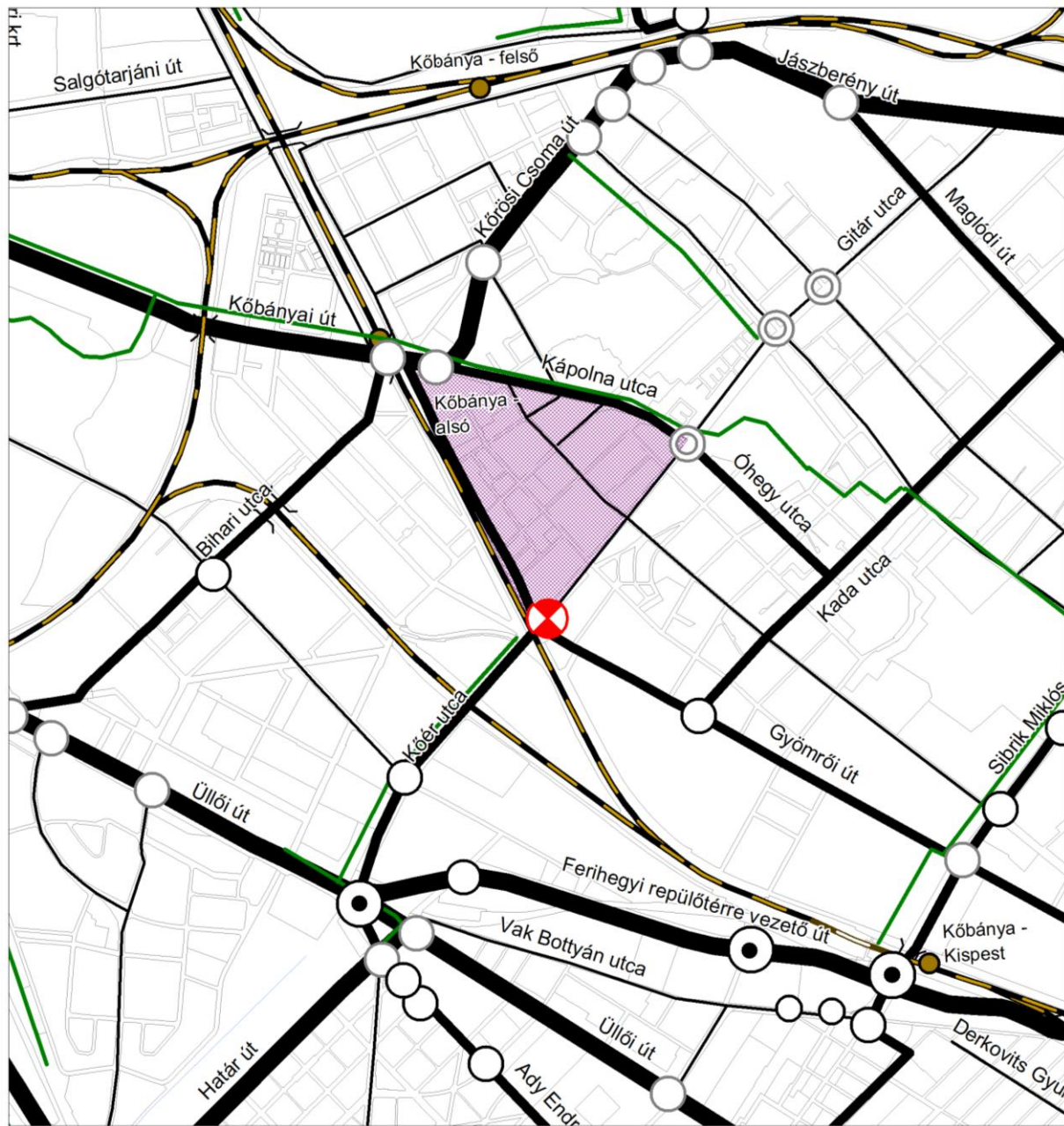
különszintű keresztezés egyben a közúthálózat elemeinek meghatározó jelentőségű csomópontja is. A Liget tér – Mázsa tér csomópont 6 útvonal jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontrendszerét jeleneti. A csomópont struktúráját az alábbi kép mutatja be.



A Vaspálya utca II. rendű főúthálózati szerepet tölt be, keresztmetszeti kialakítása 2x2 forgalmi sáv, a Bolgár utcától a Liget tér felé tartó irányban az egyik sáv buszsávként segíti a közlekedést. Az útvonal 2x2 sávos keresztmetszete a Kőér utcai csomópontjának a jelenlegi helyzete függvényében nincsen kihasználva, mivel a Ferihegyi repülőtérre vezető úttal közös nyomvonalat jelentő Gyömrői út forgalma itt tér vissza az Üllői út vonala felé a vasúti keresztezésen át délre fordulva. Továbbá a vasúti átjárón keresztül érkező forgalom nem haladhat a Vaspálya utca, hanem csak a Gyömrői út felé.













A főútvonal Román utca és a Bolgár utca közötti szakaszán három ingatlan miatt egy kényszerű pályaelhúzással a szomszédos vasúti területen helyezkedik el az egyik útpálya. A területre érvényes TRT/X/62 jelű KSZT a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterület rendezését (a főút nyomvonalának kiegyenesítését) célzó korábbi szabályozást megszüntette. A főútvonal egész napos terhelése 20.000 E/nap/2 irány, a reggeli csúcsidőszakban 800 E/óra a Kőrösi Csoma Sándor út felé (a Ligettéri csomópontnál ezen az útvonalon is rendszeres a torlódás), a Kőér utca felé 850 E/óra.

A vizsgált terület és térségének közúti közlekedési rendszere a Jelenlegi úthálózat tervlapon kerül bemutatásra.



## JELENLÉGI ÚTHÁLÓZAT

### JELMAGYARÁZAT:

-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Lakóutca
-  Kijelölt kerékpáros hálózati elem
-  Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont
-  Fontosabb körforgalmú csomópont
-  Fontosabb szintbeni csomópont
-  Szintbeni vasúti áttjáró
-  Közforgalmú vasútvonal
-  Közforgalmú vasúti megálló
-  Vizsgált terület

A vizsgált területet északról a szintén II. rendű főúthálózati szerepkört betöltő, az egykori villamos közlekedésre szolgáló középfekvésű vágányzóna mellett 1-1 forgalmi sávval rendelkező Kápolna utca határolja. A főútvonal forgalomterhelése a Kőrösi Csoma Sándor út felé 600 E/óra, a Kőér utca felé 450 E/óra. A 7-8.000 E/nap/2 irány forgalmat bonyolító, X. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő útvonal rehabilitációja szükséges.

A vizsgált területet keletről az 5.000 E/nap/2 irány forgalomterhelésű, a X. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő Kőér utca határolja. A gyűjtőút hálózati szerepkört betöltő útvonal a Kápolna utcát körforgalmú, a Gergely utcát járműosztályozó nélküli jelzőtáblás forgalomszabályozású, a Vaspálya utca – Gyömrői utca útvonalat egy szintbeni vasúti átjáróval kombinált jelzőtáblás forgalomszabályozású csomópontban keresztezi. Ez utóbbi csomópontban a délről, a vasúti átjárón keresztül érkező forgalom nem haladhat a Kőér utca vizsgált területre eső szakasza, csak a Gyömrői utca felé.

A vizsgált területet kelet-nyugati irányban tárja fel a gyűjtőhálózati szerepkört betöltő Gergely utca, melyhez az autóbusz közlekedés miatt kapcsolódik az lhász és a Bolgár utcák egy-egy szakasza mint gyűjtőút. Ezek közül a Gergely utca (Kápolna utca – lhász utca) valamint az lhász utca és a Bolgár utca (Kápolna utca – Gergely utca) egy szakaszai egyirányúsításra kerültek.

A vizsgált terület többi közúti eleme 11, 15 m széles építési területtel rendelkezik és lakó-kiszolgáló úthálózati szerepkört tölt be. A nagyobb részben lakó-funkciójú beépítés miatt ez a belső úthálózat döntően tempó 30-as zónába lett sorolva, helyenként sebesség csökkentő küszöbök is létesültek.

Egy tempó 30-as zóna került kialakításra a Kápolna utca – Kőér utca – Gergely utca – lhász utca által határolt területen belül, és egy másik a Gergely utca – Kőér utca – Vaspálya utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt területen.

A TRT/X/75 számú KSZT a gazdasági terület lakó célú hasznosítására a Lámpagyár és a Salamon utcák összekötését javasolta – közlekedési szempontból kedvező módon – 14 m-es szabályozási szélességgel.

A terület belső úthálózata és határoló útjai is – a Vaspálya utca kivételével – a 92/2011.(XII. 30.) Budapest főváros közigazgatási területén a teherforgalom korlátozásáról szóló Főv. Kgy. rendelet szerint 12 tonnás össztömeg korlátozás alá esik. A Vaspálya utca pedig ún. célforgalomban megközelíthető útnak minősül.

### 1.7.3. Közösségi közlekedés

#### **Kötőtpályás közösségi közlekedés**

##### *Nagyvasúti közlekedés*

A vizsgált területet délről határoló 100. számú Budapest – Cegléd és 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonalak kétvágányú, villamosított vasúti pályájának területe a távlati fejlesztési elképzelések megvalósítását is biztosító területi tartalékkal rendelkezik. A vasúti pálya a Kőér utcai szintbeni átjáró és a Kőrösi Csoma Sándor úti külön szintű keresztezés közötti 1 km-es szakaszon emelkedik fel töltésre, melyet a Hungária gyűrűvel párhuzamos körvasúti szakaszon meg is tart.



A két vasútvonal együttes kétirányú, Kőbánya alsó vasútállomáson megálló személyvonat napi forgalma 168 szerelvény. A Kőbánya alsó vasútállomás – az alábbi felvétel szerint – jelentős forgalmat bonyolít a városhatár és a belváros felé egyaránt.

A leromlott műszaki állapotú megálló mellett nincs P+R parkoló kiépítve, viszont számos villamos és autóbusz járáttal – kedvező gyaloglási távolság mellett – biztosított az átszállás.

A vasútvonalhoz a Kőér utcai szintbeni vasúti átjárónál kapcsolódó iparvágány tárja fel a Vaspálya utca – Lámpagyár utca – Cserkesz utca – Kőér utca által határolt tömböt, amely a Cserkesz utcát keresztezve feltárja még a Cserkesz utca – Kelemen utca – Gergely utca – Kőér utca által határolt tömböt is.

#### *Közúti kötőtpályás közösségi közlekedés*

A vizsgált terület északi határát mintegy 200 m-es hosszon érinti a Kőrösi Csoma Sándor út villamos közlekedése. A Kőrösi Csoma Sándor út a Kőbányai út – Maglódi út jelentette sugárirányú kapcsolat és a Bihari út – Fehér út jelentett körirányú kapcsolat közös, fonódó szakasza, melyből ez utóbbi tölt be fontosabb szerepet. A körirányú villamos közlekedés egyrészt a Ráckevei HÉV vonal és a Millenniumi Földalatti Vasút közötti közlekedést biztosítva átszállást tesz lehetővé az M2 és M3 metróvonalakkal, másrészt összeköti a Liget tér, Őrs vezér tere, Bosnyák tér központokat. Ennek következtében a Kőrösi Csoma Sándor út 2-2,5 perc/irány sűrűségű villamosközlekedése – az alábbiak szerint – kétharmad részben a körirányú kapcsolatokat szolgálja.

Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
28	Blaha Lujza tér	Új köztemető	sugárirányú	10
3	Gubacsi út	Mexikói út	körirányú	6-7
62 A	Mázsa tér	Rákospalota MÁV telep	körirányú	7-8
62	Blaha Lujza tér	Rákospalota MÁV telep	vegyes	20 (csak csúcsidőben)

A Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor útvonalhoz kapcsolódott egykor a Kápolna utca villamos közlekedése. Az 1912. évben megindult forgalom 1994. évben szűnt meg a kihasználatlansága miatt, a vágányhálózat máig nem került felszámolásra.

#### **Közúti közösségi közlekedés**

A vizsgált terület közösségi közlekedését alapvetően az autóbusz-hálózat biztosítja, mivel minden sugárirányú fő- és gyűjtő útján közlekedik egy vagy több járat. A területileg érintett viszonylatok az alábbiak:

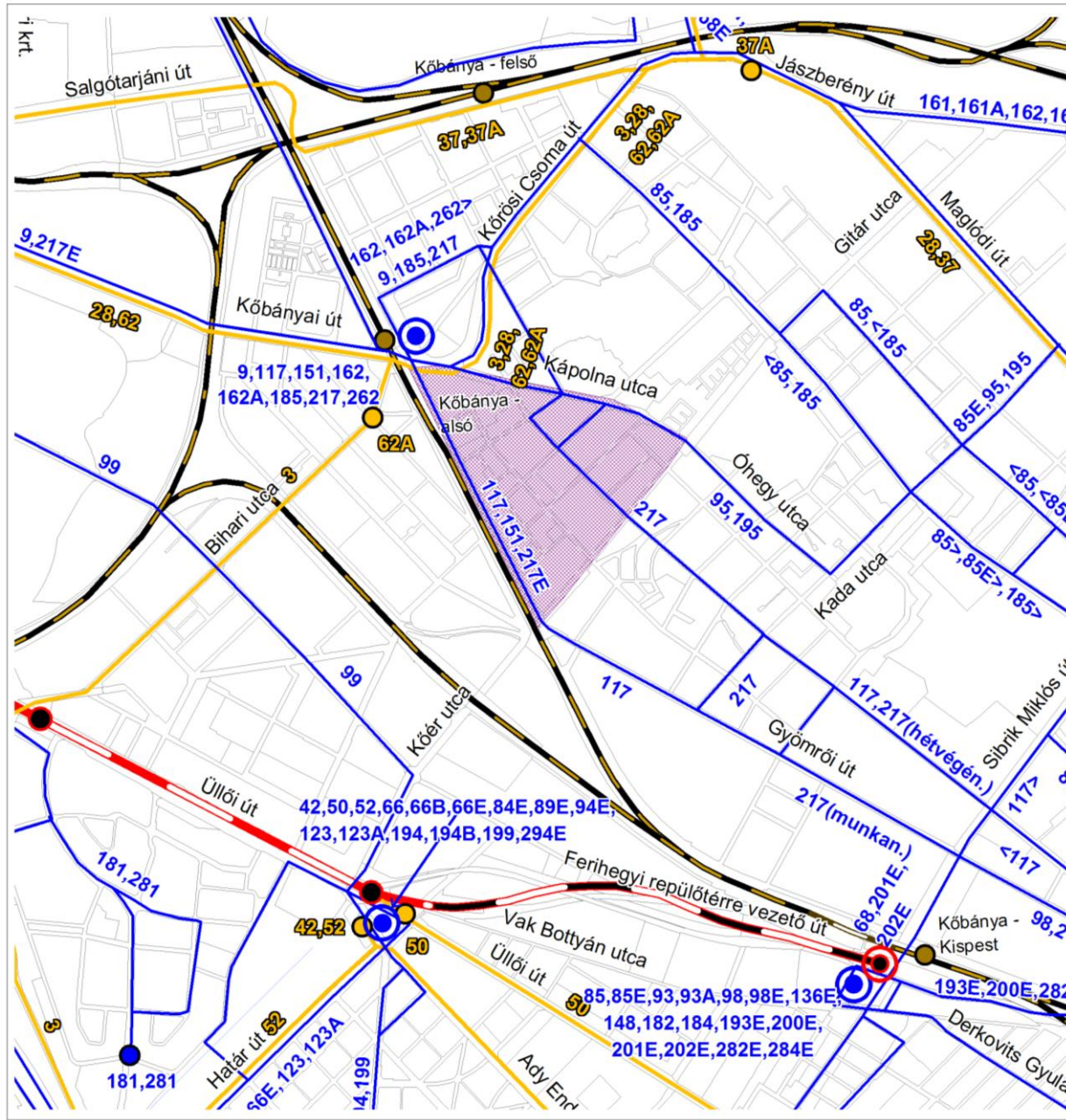


Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
117	Kőbánya alsó vasútá.	Mélytő utca	sugárirányú	15
151	Kőbánya alsó vasútá.	Csepel-Határút	körirányú	6-7
217E	Blaha Lujza ér	Szarva csárda tér	körirányú	15 (csak reggel)
217	Kőbánya alsó vasútá.	Szarva csárda tér	vegyes	15
95	Puskás F. stadion	Felsőcsatári köz	körirányú	6-7
195	Puskás F. stadion	Rákoskeresztúr városkp.		30

Meghatározó a vizsgált terület ellátásában az északi és déli határait jelentő főútvonalak 5-6 perc/irány gyakoriságú autóbusz közlekedése. A Kápolna utca egész napos utasforgalma azonban csak mintegy 7.000 utas/nap/2 irány, a Vaspálya utcáé viszont eléri 15.000 utas/nap/2 irány. A legkisebb forgalmat a Gergely utcában közlekedő 217-es járat 4.000 utas/nap/2 irány terhelése jelenti.

A vizsgált terület északkeleti része számára kedvező közlekedési lehetőségeket biztosít a közeli Liget téren lévő autóbusz pályaudvar is, különösen a Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor útvonalon közlekedő 9-es járat.

A vizsgált terület és térségének közösségi közlekedési rendszere a Jelenlegi tömegközlekedési hálózat tervlapon kerül bemutatásra.



## JELLENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

### JELMAGYARÁZAT:

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

#### 1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált terület kerékpáros infrastruktúráját a Kőrösi Csoma Sándor út, valamint a Kápolna utcában a Román utcáig tartó irányhelyes kerékpársávok jelentik, melynek folytatása a közút északi oldalán a Kápolna térig kijelölt kerékpárút Csajkovszkij parki útvezetéssel. A Kápolna tér előtt a gyalogos és kerékpáros forgalom számára már nem biztosított a megfelelő szélességű felület. A Kápolna tér és a Kőér utcai körforgalmú csomópont között az útpálya déli oldalán került kijelölésre a kerékpárút a gyalogos felületek rovására.

A Gergely utca Ihász utca – Bolgár utca közötti szakaszán, továbbá a Bolgár utca egyirányú forgalomra kijelölt szakaszán az ellenirányú kerékpározás megengedett.

A lakó-kiszolgáló úthálózat tempó 30-as zónába sorolt útjai önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül alkalmasak a kerékpározásra. A kerékpáros forgalom azonban a kedvező terepadottságok ellenére nem jellemző a területen.

A vizsgált területen a forgalmi igényeknek megfelelő szélességben mindenütt kiépítésre került a gyalogosjárdák hálózata, kivételt a Lámpagyár utca jelent, ahol csak a lakófunkcióval rendelkező oldalon létesült.

Az útcsatlakozásoknál az akadálymentesítésre (szegélyek lesüllyesztése és a taktilis elemek elhelyezése) még nem került sor.

A vasútvonal elválasztó hatása miatt, a tőle északra fekvő Vaspálya utca autóbusz közlekedésének Ihász utca és Kelemen utca közötti megállója csak szabálytalanul érhető el a vasúttól délre elterülő városrészből.

#### 1.7.5. Parkolás

A vizsgált terület nem tartozik a 30/2010. *Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról* szóló Főv. Kgy. rendeletben meghatározott korlátozott várakozási övezetbe, nincs fizető parkolás jelenleg a területen.

A parkolás szabályozás kerületi megjelenése azonban már rövidtávon tervezett.

A Vaspálya utca Bolgár utca – Ihász utca közötti szakaszán a 16b-16c-16d-17a zártos épületegyüttes összesen 39 lakása egyáltalán nem rendelkezik telken belüli parkolóval, az igényeket a Vaspálya utca szélső sávjának elfoglalásával elégítik ki.

A Kápolna utcában a Martinovics téren egy 35 férőhelyes, a Kelemen utcánál egy 10 férőhelyes közterületi parkoló található. A Kápolna téri körforgalom a rendezetlen kialakítása folytán középső része (vágányzóna) parkolóként is funkcionál, kedvezőtlen városképet eredményezve.

A Kőér utca mindkét oldalán 5-6 m széles zöld sáv áll rendelkezésre, melyet az úttengelyre merőleges várakozóhelyek – kedvezőtlen városképet okozva – esetlegesen kialakított felületekkel szakítanak meg.

A vizsgált terület határoló közel 3 km hosszúságú fő-, és gyűjtőúthálózat (vizsgált terület felé eső oldalán) közel 70 személygépjármű várakozott.

A vizsgált terület parkolása három elkülönülő típust alkot. A Kőrösi Csoma Sándor úthoz kapcsolódó, úszótelkes struktúrával rendelkező telepszerű beépítés lakossági parkolása teljes mértékben közterületen zajlik. A 499 lakáshoz 132 kiépített parkoló tartozik. Gyakori a járda és tűzoltó felvonulási utakon történő parkolás. A délelőtti időszakban a területen a várakozó autók száma 87, tehát a legkevesbé igénybevett időszakban is 66%-ban kihasznált lenne a parkoló, ha csak az erre a célra kiépített területeket vennék igénybe.

Az Ihász utca (Gergely utca - Cserkesz utca közötti szakaszán) és különösen a Kőér utca mellett jelenetős kiterjedésű üzemi területek helyezkednek el. A működő gazdasági területek dolgozói az üzemek beépítettsége folytán a közterületeket is igénybe veszik. Délelőtti időszakban a gazdasági funkcióhoz kötődő közterületi parkolás nem okozott problémát.

A vizsgált terület meghatározó területfelhasználása a kisvárosias lakófunkció. A meglévő beépítés jellemzően 1-3 szintes. Néhány lakótömb esetében a telken belüli parkolás egyáltalán nem biztosított, mint többek között a

- Román utca az 1. jelű tömbben,
- Gergely utca a 2. jelű tömbben,
- Vaspálya utca a 4. jelű tömbben,
- Bolgár utca a 7. jelű tömbben.

A lakófunkcióba helyenként intézményi beépítés ékelődik. A Román utca mentén elhelyezkedő óvoda és templom nem rendelkezik telken belüli parkolóval. Ezzel ellentétben az Orchidea angol-magyar két tannyelvű iskola parkolása telken belül biztosított.

Az új építésű lakóépületeknél – melyek jellemzően már 4-5 szintesek – pincegarázsok létesültek az 1 lakás/1 parkoló követelmény figyelembevételével, ez azonban nem jelenti a közterületen történő parkolás igényének megszűntét.

A vizsgált terület esetében a közterületi parkolás mindenütt jelen van, a több mint 4 km hosszúságú mellékúthálózaton közel 200 személygépjármű várakozott.

A Martinovics téren közcélú, 35 férőhelyes felszíni parkoló található, amely a nappali időszakban 50-80%-os kihasználtsággal üzemel.

A X. kerület közigazgatási területén, és így a vizsgált területen is a 31/2005 (VI. 17.) Ök. rendelet van érvényben, amely a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolóhely építési kötelezettséget szabályozza.

## 1.8. KÖZMŰVESÍTÉS

### 1.8.1. Víziközművek

#### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékei által biztosított.

A 20. számú, úgynevezett Pesti alapzóna több főnyomó vezetéke érinti a vizsgált területet, azonban a Román utca kivételével a konkrét vízellátását a 23. számú Keletpesti felső zóna vezetékhalózata biztosítja. A 23. zóna az Ihász utcában lévő Kőbányai vízműtelepre (Ihász utca) épült, ellennyomó medencéje pedig a XVI. kerületben található Cinkotai medence, amelynek kapacitása  $2 \times 5000 \text{ m}^3$ , fenékszintje pedig 167,17 m Bf.-i szinten található.

Az Ihász utcai telepre két irányból érkeznek a Pesti alapzóna vezetékei. Az egyik a vizsgált terület észak oldalán (Kápolna utca) létesült 2 db DN 500 mm átmérőjű, a másik a Körösi Csoma Sándor út – Harmat utca nyomvonalon kiépített DN 800 mm átmérőjű főnyomóvezeték.

A 23. számú zóna elosztóvezeték hálózatának vízdali megtáplálása az Ihász utcai telepről kiinduló Ihász utca – Gergely utca nyomvonalon haladó DN 400 mm-es, a Gergely utca – Kápolna utca nyomvonalon kiépített DN 300 mm-es és a Kőér utcai DN 300 mm-es gerincvezetésekről történik. Az elosztóvezetékek jellemzően DN 100 és DN 150 mm átmérőjűek, azonban előfordulnak ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok (DN 125 mm, DN 175 mm) is, melyeket újonnan már nem építenek be, nem alkalmazzák őket.

A vezetékeknél alkalmazott csőanyag típusok igen változó képet mutatnak, a DN 100 mm-es vezetékek KPE és öntöttvas, a DN 125, DN 175 mm-es vezetékek öntöttvas, a DN 150 mm-es vezetékek öntöttvas, gömbgrafitos öntöttvas, illetve KPE anyagú vezetékekből állnak. A DN 200, DN 300 mm-es vezetékek eternit, a DN 400, DN 500 mm-es vezetékek öntöttvas, a DN 800 mm-es főnyomó gömbgrafitos öntöttvas, a DN 1000 mm-es főnyomó pedig gömbgrafitos öntöttvas anyagú és Sentab típusú vezetékekből áll.

A tervezési területen húzódik két ágvezetéke, az amúgy körvezetékes rendszerben kiépült Dél-pesti Ipari zónának, aminek vízkitermelő kútja a Soroksári-Duna ágból emeli ki a vizet. A Szállás utca – Gyömrői út nyomvonalon haladó DN 800 mm átmérőjű vezetékről ágazik le egy DN 300 mm-es eternit vezeték és halad a Vaspálya utca tengelyében, valamint erről a vezetékről a Kőér utca irányába egy DN 200 mm-es eternit vezeték épült ki.

A tervezéssel érintett területen kb. 64 db tűzcsap található. Ezek, és a terület mellett lévő ivóvíz-vezetékeken elhelyezett tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetei jól lefedik a tervezési területet, ellátatlan részek nincsenek.

## **Csatornázás**

A vizsgálati terület szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett egyesített rendszerű csatornahálózat gondoskodik. A gyűjtőcsatornák által összegyűjtött vizek a Román utca, a Száva utca és a Kőér utca irányában hagyják el a területet. A Román utca irányából a csatorna a Mázsa térnél csatlakozik a 150/225 méretű tojásszelvényű főgyűjtőhöz, majd a Bihari utca – Üllői út – Haller utca nyomvonalon éri el a Ferencvárosi Szivattyútelepet. A Kőér utcai csatorna a Repce utcánál, a Száva utcai csatorna pedig a Teherkocsi utca – Ceglédi út sarkán köt be a 220/275 méretű éles folyókás parabola szelvényű főgyűjtőbe. A főgyűjtő a Ceglédi út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon haladva éri el a Ferencvárosi Szivattyútelepet. A telepről két nyomóvezeték pár gondoskodik arról, hogy a vizek a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerüljenek. A tisztított vizek befogadója a Duna.

A vizsgált területen belül a csatornák gravitációs üzeműek. A gyűjtőcsatornák túlnyomó részt betonból készült körszelvényű, de előfordul köztük összetett szelvényű csatorna is. A nagy

átmérőjű csatornák közé a  $\varnothing 80$  cm-nél nagyobb körszelvényű, és az 56/104 nagyobb összetett szelvényű csatornákat soroltuk, amik anyagukat tekintve nagyon változatosak. A körszelvényűek beton, vasbeton vagy eternit, az összetett szelvényűek pedig beton, téglá és ÜPE (üvegszál erősítéses műanyag) anyagúak.

## 1.8.2. Energiaközművek

### Villamosenergia-ellátás

A térség középvezettségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat végzi, amelynek táppontjai a Vajda Péter utcában lévő Népliget, és a Hungária körút 159. szám alatt lévő Városliget 120/10 kV-os állomás. A Városliget állomásból kiinduló 10 kV-os kábelek a Kerepesi út, a Pongrác út, Hős utcanyomvonalán épültek ki. A Népliget állomásból a kábelek a Kismartoni út, Kőbányai út, Liget tér – Kápolna utca nyomvonalon érkeznek a vizsgálati területre. A két állomás a Pongrác úti rendszeren kapcsolódik egymásba. A középvezettségű elosztóhálózat a vizsgálati területen 17 darab 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamos energiával.

A területen lévő transzformátorok a következő helyeken találhatóak:

- Kápolna utca 4795, 4819, 4887, 0439
- Cserkesz utca 3805, 7051, 7055, 0469
- Petróczy utca 8221, 3545
- Gergely utca 0433
- Martinovics tér 0105
- Bolgár utca 4983
- Ihász utca 3157
- Kőér utca 8467
- Vaspálya utca 0397, 7143

A transzformátorok kivitele vegyes képet mutat, mind épületben elhelyezett, mind szabadonálló lemezházas, betonházas 10/0,4 kV-os kivitelben megtalálhatóak a vizsgálati területen. A transzformátorokból kiinduló kiefeszítésű és közvilágítási hálózat a területen jellemzően földkábelként épült ki.



3157 sz. 10/0,4 kV-os betonházas transzformátor



3805 sz. 10/0,4 kV-os épületben elhelyezett transzformátor



4819 sz. épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátor



3545 sz. lemezházban 10/0,4 kV-os transzformátor

## Gázellátás

A térség gázellátását a tervezési területen, a Salgótarjáni út és Zách utca mellett lévő Kőbánya gáznyomás-szabályzó állomás biztosítja. A nyomásszabályzó állomás a tápenergiát a XVI. kerületben a Bökényföldi út mellett lévő Ikarus gázátadó állomástól DN 500 mm méretű, 40 bar nyomású gázvezetéken kapja. A nyomásszabályzó állomáson ezt a nyomást lecsökkentik:

- 6 bar nyomású nagyközépnomásra,
- 1 bar nyomású középnomásra,
- 30 mbar nyomású kisnyomásra.

A DN 500-as nagynyomású vezeték az Albertirsai úton halad, a vasutat keresztezve a Pongrác út és a Salgótarjáni út alatt érkezik, és a Zách utca felől köt be a szabályzóállomásba. A nyomásszabályzóállomásból kiinduló nagyközépnomású gázvezeték a Salgótarjáni úton épült ki, majd egyrészt DN 500 mm-es átmérővel halad a Pongrác úton, majd DN 400 mm-es átmérővel fordul a Kőér utcába és tárja fel a Kápolna tér környékét. Másrészt DN 100 mm átmérővel halad a Vaspálya utca mentén a Román utcában elhelyezett hálózati nagyközép/kisnyomású gáznyomás-szabályzó megtáplálására. Ez a földbe süllyesztett kivitelű nyomásszabályzó biztosítja adja a térség kisnyomású gázhálózatának táppontját, amely hálózat a vizsgálati terület minden utcájában kiépült. A területen emellett öt körzeti nagyközépnomású gáznyomás-szabályzó üzemel.



Földbe süllyesztett hálózati gáznyomás-szabályzó a Román utcában

## Távhőellátás

A vizsgált terület északi részén – a Liget tér és a Román utca között – távhőellátás szolgáltatás elérhető, a körzet hőbázisa a Kispesti Erőmű. A gerinchálózat a Harmat utcába Fv 2 DN 300, míg a Liget térre Fv 2 DN 400 mérettel érkezik. Új beépítés vagy fűtési rendszer korszerűsítés kapcsán felmerülő hőigény esetén a távhővel történő kiszolgálás lehetősége figyelembe vehető.

### 1.8.3. Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált területen lévő vezetékes adatátviteli- és távközlési hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV) építette ki, illetve üzemelteti.

A térségben lévő helyi előfizetői hálózat táppontja a Kőér utca 17. sz. alatt elhelyezett Kőbánya AXE HOST központ. A központ felől csöves alépítmény indul ki, és fedi le a központ tápterületét. A központról ellátott helyi vezetékes távbeszélő hálózat rézkábellel kiépített, ún. nagyelosztós rendszerű, ahol a nagyobb igényű koncentrált előfizetők közvetlen kábelcsatlakozással rendelkeznek. Erről a hálózatról a hagyományos távbeszélő ellátáson kívül ISDN (integrált), MLLN (menedzselt bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen összeköttetés), stb. szolgáltatást is tud biztosítani a Magyar Telekom Nyrt.

Az Invitel Távközlési Zrt. alépítményhálózata a Kőér utcában érinti a vizsgálati területet.

A Kőrösi Csoma Sándor út mentén a Nokia Siemens Trafficom Kft. alépítményhálózata is megtalálható.

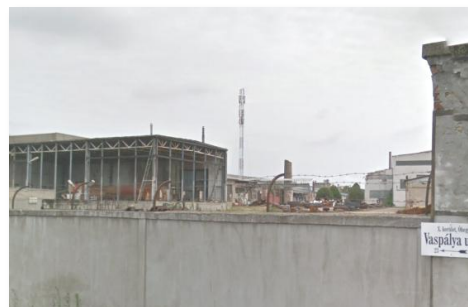
#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít, a területen mobil bázisállomások találhatóak a Kőér utca – Lámpagyár utca közötti telken.

Nagyfrekvenciás összeköttetések a terület szomszédságában megtalálhatóak, ám a vizsgálati területen magassági korlátozást jelentő mikrohullámú kapcsolat nem üzemel.



Kőbánya AXE HOST központ (Kőér utca 17.)



Antennatartó szerkezet (torony)



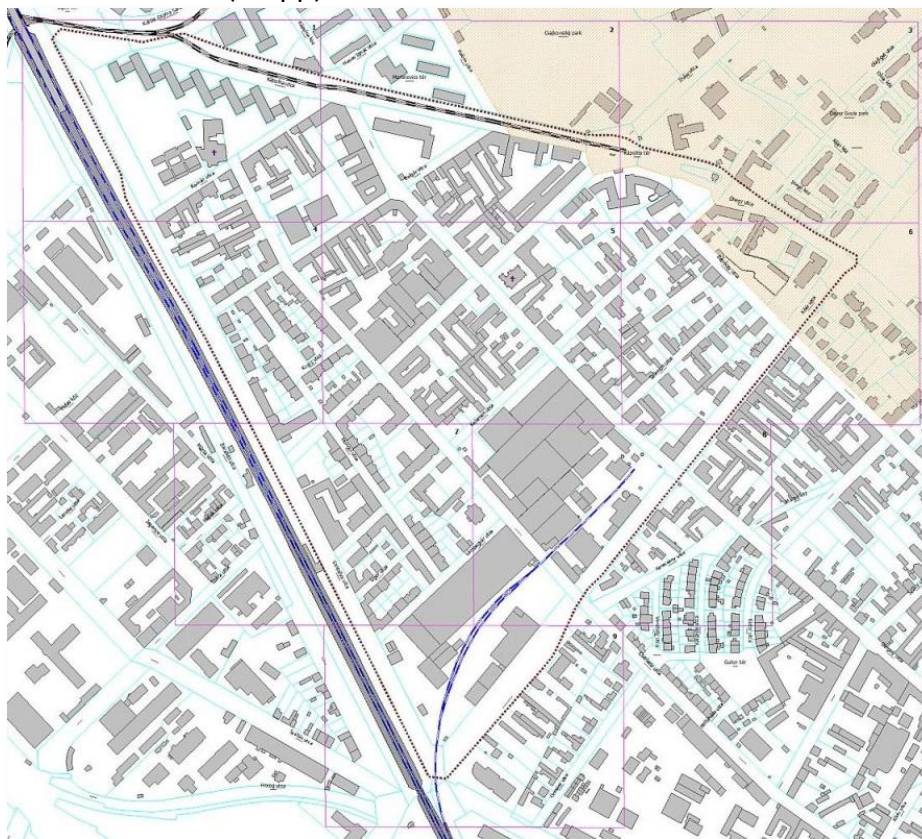
## 1.9. KATASZTRÓFAVÉDELEM

### Veszélyes üzemek

A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatai szerint a tervezési területet veszélyes üzem, illetve annak védelmi zónája nem érinti.

### Építésföldtani veszélyek

Alábányászott terület a Magyar Földtani és Geofizikai Intézet adatai szerint érinti a tervezési területet, a térségben mészkő-bányászat folyt a XIX. század közepe óta, az üregek részlegesen hasznosítottak (drapp)



*forrás: Budapest TSZT 2015*

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZÁ HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

### 2.1.1. Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés

A fővárosra vonatkozó településfejlesztési dokumentumok a közelmúltban készültek el az országos és fővárosi területfejlesztési dokumentumokkal összhangban. A Budapest 2030 előírja a 2030-ig elérendő célokat, meghatározza Budapest teljes területére a településfejlesztési döntések irányát. Az ITS 2020 a koncepcióra épülő aktuális középtávú stratégia. Kőbánya hatályos fejlesztési koncepciója 2007-ben, végrehajtási programja 2009-ben készült. A kerületi IVS 2010-ben lett elfogadva, és 2012-ben került felülvizsgálatra. Az IVS-ben megfogalmazott célok elérése érdekében kilenc akcióterület került kijelölésre, amelyek közül a tervezési terület mintegy kétharmada a 4. Akcióterületbe esik. Az új településfejlesztési stratégia készítése folyamatban van.

A főváros új településrendezési eszközei 2015. március 18-án léptek hatályba. Az új TSZT és az FRSZ együtt biztosítja Budapesten a településrendezés és építés összehangolt rendjét, teremti meg a kerületi építési szabályzatok alapját. A tervezési területre vonatkozóan a TSZT meghatározza a területfelhasználási egységeket, az FRSZ megállapítja a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúrát. A hatályban lévő X. kerületi KVSZ a tervezési terület kis részére vonatkozik, arra állapít meg előírásokat, míg a terület nagyobbik részére vonatkozó korábban hatályos KSZT hatályon kívül helyezésre került – tekintettel jelen tervekészítésre is, azonban számos olyan előírást tartalmazott, amelyek a későbbiekben is megtartásra érdemesek.

### 2.1.2. Táj, természeti, zöldfelületi adottságok

A vizsgált terület legjelentősebb zöldfelületei az utcai fasorok, az Ihász utcai védett fasor, valamint a Cserkesz utcai nem védett de utcafélyi szempontból értékes fasora, valamint a helyi védettségű református templom kertje. Az utóbbi a terület legszebb zöldfelülete.

Egyes tömbök belsejében nagyobb kiterjedésű fásított magán hasznosítású zöldfelületek találhatóak, míg a lakóterületbe ékelődő telephelyek telkeinek zöldfelületi aránya csekély. A területet tagoló utcák mindegyike fásított, vegyes korú, fafajú, egyézségi állapotú fasorokkal. Ezek jelentősen hozzájárulnak a lakóterület értékeihez, a terület

### 2.1.3. Épített környezet

A városrész települési szövetét szabályos derékszögű utcahálózat jellemzi. A telkek jelentős része hagyományos ipari, kisipari tevékenységnek adott otthont, amihez az ott dolgozók lakásai társultak. Mára a lakófunkciójú kisvárosias beépítés lett a jellemző, az eredeti épületállomány és beépítési mód megtartása mellett, csak néhány helyen vált intenzívebbé egyrészt az épületek lecserélődése (Cserkesz utca 32.), a telkek összevonásával új beépítés létrejötté (Cserkesz utca 29-31.) vagy a tömbbelső feltárása (Mongol utca) révén. Három

tömbben (7, 16, 17) a gazdasági funkciót nem lakófunkció váltotta fel, hanem a gazdasági hasznosítás maradt meg, ami az eredeti épületállományhoz hozzáépítette az újabb gazdasági épületeit, konzerválva ezáltal a terület egy részén az eredeti munkahelyi szerepkörét. Bár a kifejezetten ipari tevékenység nagyrészt elköltözött a területről, a tulajdonosok fejlesztési szándékai még nem körvonalazódtak, markáns fejlesztési elképzelések nem érzékelhetők. A területen a közösségi (kerületi és fővárosi) tulajdon nem tipikus, az eredeti épületek jellemzően magántulajdonban az újabb többlakásos lakóházak társasházi, a gazdasági funkciójú ingatlanok társasági tulajdonban vannak.

A területen a lakófunkció dominál, ugyanakkor tradicionálisan központi elhelyezkedésének köszönhetően gazdag intézményi ellátottsággal bír. Bölcsőde, óvoda, általános iskola, zeneiskola, múzeum egyaránt található itt. A funkciók eloszlása változatos, egymás mellett állnak lakó- és üzemi funkciók, de családi házak és villák is megtalálhatók.

A városképet alapvetően a zárt sorú beépítés és a fásoros utcák képe határozza meg, de a zárt sorú beépítés sok helyen megszakad, oldalhatáron álló és szabadonálló épületek is előfordulnak. A telkek alapterületi túlépítettsége gyakori. Azonban az épületmagasságok a jellemzően kisvárosias lakóterületen a megengedett értékek alatt maradnak, így a szintterületi mutató értékek is kedvezőbbek. A magasságok, szintszámok nagy változatosságot mutatnak, tipikus az alapincézett földszintes beépítés, de közéjük ékelődve 4 emeletes házak is előfordulnak.

A tervezési területen jelentős számú értékes, védett épület található: két műemlék (A Mindenki Temploma és a Conti kápolna), 3 db fővárosi védelem alatt álló épület, 13 db kerületi védelem alatt álló épület és 5 épületegyüttes.

#### 2.1.4. Közlekedés

A vizsgált terület Kőbánya központjának tekinthető, amely az átmenő közúti forgalomtól mentes a vasutak elvágó hatásának és a határoló Kőrösi Csoma Sándor útnak köszönhetően. Kivételt képez ez alól a Liget utca, amely a reggeli és délutáni csúcsforgalomban a Kőrösi Csoma Sándor út elkerülő útjaként jelentkezik.

A vizsgált terület déli határoló főútjának Liget tér – Mázsa téri, valamint Éles sarok csomópontja túlterhelt, forgalomtechnikailag bonyolult, melyek fejlesztése megoldást jelentene a terület torlódásos közlekedési helyzetének javítására. A nagyobb térség közlekedését lényegesen kedvezőbb helyzetbe hozná a Körvasút menti körút, valamint a 31. sz. főút bevezető szakaszának régóta tervezett megépítése.

A Kőrösi Csoma Sándor úti villamospálya felújításával az eljutási idők lecsökkentek, a megállók átépítésével a kötöttpályás közlekedés utasbarátabbá vált.

A vizsgált terület északi és nyugati határát képező vasútvonalak nem kapcsolódnak be megfelelően a városi tömegközlekedésébe, és így a terület ellátásába. A vonalak felújítása, elővárosi vonalakká fejlesztése időszerű.

Meglévő kerékpáros közlekedési hálózati elem a vizsgált terület határát jelentő Kőrösi Csoma Sándor úton került kialakításra a villamos rekonstrukciójával párhuzamosan. A terület elhelyezkedéséből adódóan Közvetlenebb gyalogos kapcsolati igény jelentkezik a Pongrác úti lakótelep és a Liget téri autóbusz állomás, valamint a kerületközpont között.

A tervezési terület belső úthálózata megfelelően kiépített, a lakóutcák forgalmának további sebességcsökkentése, gyalogosbarátabbá tétele önálló útépítési, forgalomtechnikai feladat.

A parkolás főleg az önkormányzat, a gimnázium és az áruház környezetében okoz problémát, a vizsgált terület más részein nincsenek hiányok.

### 2.1.5. Közművek

#### Víziközművek

A vizsgálati terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékai által biztosított. A területen fellelhetőek ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok, amelyeket újonnan már nem építenek be. Ezek a DN 80 és DN 125 mm-es öntöttvas vezetékkel viszonylag kis számban, de előfordulnak a vizsgálati területen belül.

#### Energiaközművek

A vizsgált területen energiaközmű vonatkozásában jelentős hálózatrekonstrukció nem tervezett.

Az ELMŰ Hálózati Kft. a területen nagyfeszültségű hálózattal nem rendelkezik, tájékoztatása szerint annak létesítése a későbbiekben sem tervezett. A KÖF vonalak rendezetten járdában vannak elhelyezve. Az olajos és roundal kábelek cseréje közép vagy hosszú távon várhatóan megvalósul, a rekonstrukció jelenleg nincs ütemezve. Jelentősebb új fejlesztéssel nagyobb fogyasztói igény megjelenése esetén kell számolni.

A FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. tájékoztatása szerint tárgyi területen földgáz elosztóhálózati fejlesztés jelenleg nem tervezett.

A terület egy része távhővel ellátott, új fogyasztói igények megjelenése esetén a FŐTÁV Zrt. hálózatára történő csatlakozásnak akadálya nincs. A hidraulikailag független távhőrendszerek összekapcsolását biztosító, távlatilag tervezett stratégiai vezetékhalózat nyomvonalak kismértékben érinti a vizsgálati terület keleti oldalát.

### 2.1.6. Környezetvédelem

A terület legjelentősebb terhelése a zaj, amely a határoló vasútvonalak és a határoló Kőrösi Csoma Sándor út, illetve egyes telephelyek forgalmának következménye. A terület felett nem található légifolyosó, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közlekedési zajszintje magas, de nem határérték feletti. A légszennyezettség a vizsgált terület közelében (Kőrösi Csoma sétány 16. szám alatt található ponton) mért eredményei szerint NO<sub>x</sub> tekintetében a forgalmi csúcsidekban órák határérték túllépések tapasztalhatók. A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő, a térségben több szelektív hulladékgyűjtő sziget is található, a lakóterületbe ékelődve működnek telephelyek, ahol a technológiából különböző hulladékok, köztük veszélyes hulladékok is keletkeznek. Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott.

A tervek hierarchiája megköveteli, hogy az alacsonyabb rendű tervek megfeleljenek a rendszerben fölöttük elhelyezkedő tervek előírásainak. Budapest településszerkezeti terve megfelel az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) és a Budapesti agglomerációra vonatkozó kiemelt térség területrendezési tervének (BATrT), ebből adódóan jelen dokumentáció, csak a hatályos TSZT-nek való megfeleltetést vizsgálja és igazolja.

## 2.2. PROBLÉMATÉRKÉP / ÉRTÉKTÉRKÉP

### 2.2.1. A terület problémái

#### **Az épített környezet kihívásai**

A kialakult beépítettségi állapot, valamint a KVSZ és a korábban hatályos KSZT által meghatározott építési övezeti határértékek összevetése jól kirajzolja, hogy a tervezési terület telkeinek nagy része a tervszközökben meghatározott paraméterekhez képest túlépített.

A szintterületi mutató túllépése főképp a tervezési terület azon telkein jellemző, amelyek (1) hagyományos beépítésű saroktelkek, valamint (2) nem lakó funkciójú gazdasági tevékenység folyik rajtuk.

Az utóbbi ingatlanok beépítettsége a rajtuk folyó tevékenység zavaró hatása annak ellenére a lakóterületen belüli feszültséghez vezet és hosszú távú fennmaradása nem javasolt, hogy az a terület hagyományos karakteréhez tartozik, és az megfelel a városon belül betöltött tradicionális funkciónak.

További feszültségforrás a Vaspálya utca menti teleksor lakó funkciójú beépítése, amely – tekintettel a Vaspálya utca 2 x 2 sávú kialakítására valamint a vele párhuzamosan futó és további bővítés elé néző vasút okozta és rezgés- és zajhatásra – közel sem ideális és megfelelő lakáscélú hasznosításra.

Sajátos jogi probléma terheli a Kápolna utca menti telepszerű beépítést és a csatlakozó közterületeket: a térképeken hibásan szerepel az épület, és egy „T” egységgel kevesebb került rá a hivatalos alaptérképre, ezáltal az F+7 emeletes épület egy része közterületen áll. Ez jelen pillanatban rendezetlen jogi státuszt eredményez az érintett telkeknek és épületnek egyaránt.

#### **Környezeti problémák**

##### *Természetbeni problémák*

Jelentős mértékű környezeti problémaként jelentkezik a tervezési területet határoló utak forgalmi zajterhelése, mely a Főváros Stratégiai zajtérképe szerint határérték fölötti szintű. Zajkonfliktust okozó forgalommal bír a Vaspálya utca és hozzáadódik a MÁV 100-as vonalának forgalma, valamint a Kőér utca és a Kápolna utca

Korlátozást jelent az alábányászott terület, mely a XIX. század közepétől üzemelő mészkőbányászat „mellékterméke”. A tervezési területet északkeleti sávjában érinti az Óhegy utcai mészkőbánya-terület. A bányajáratok részben hasznosítottak.

Zöldfelület-hiányos telkek formájában, ökológiailag inaktív területekként jelentkeznek ipari – raktározási területek, mint pl. a Lampart Vegyipari gépgyár telepei, illetve az Ihász utca – Cserkesz utca – Gergely utca által határolt tömb gazdasági területei.

Degradált területek, jelentős burkolattal, kivadult növényzettel a Petrőczy utcai részben elbontott telephely, a Kőér utca – Óhegy utca sarkán lévő terület, valamint a Vaspálya utca – Ihász utca – Kelemen utca által határolt tömb gazdasági területei.

#### *Jogi (építésjogi) problémák*

OTÉK szerinti zöldfelületi minimumnál kisebb zöldfelület regisztrálható a tervezési terület lakótelepi részén, ahol az előírt zöldfelületi minimum LnT 10%. A tényállapot szerint ez kevesebb, alapvetően parkolók, illetve burkolt – gyalogos – felületek foglalják el a területet.

Szintén zöldfelület-hiányos területek a gazdasági területek, melyek közül a Gksz 20%-os; a Gip 40%-os zöldfelülettel kellene rendelkezzen. A tényállapot általában 10% körüli.

További jogi típusú hiány a hatályos TSZT szerinti lakótelepi egységre vonatkozó zöldfelületi átlagérték (35%) alatti zöldfelületi arány a lakótelepi részen.

#### **Közlekedési problémák**

Budapest-Cegléd vasútvonal elválasztó hatása: a töltésen lévő kétvágányú vasútvonal megszakítja az egyik oldalán a Vaspálya utcához, a másik oldalán a Barabás utcához csatlakozó közterületeket. Az üzemviteli kötöttségek miatt nem biztosítja semmilyen más közlekedési mód számára a szintbeni keresztezési lehetőséget a Kőrösi Csoma Sándor út és a Kőér utca vonala kivételével.

Balesetveszélyes Kőér utcai szintbeni közúti-vasúti átjáró: minden nagy forgalmú vasútvonal – a Budapest-Cegléd és Budapest Lajosmizse vasútvonalak közös szakasza annak számít – és főútvonal szintbeni kereszteződése baleseti gócpont a vasúti közlekedés menet-dinamikájából (fékút hosszából) következően.

#### *Közúthálózati problémák*

- Közúthálózati kapcsolatok hiánya: A Vaspálya utca – Gyömrői út – Kőér utca csomópontjában a kapcsolódó Kőér utcai szintbeni közúti-vasúti átjáró miatt több forgalmi irány nem megengedett. A vasút túloldaláról érkező forgalom nem érheti el közvetlenül a Vaspálya utcát és a Kőér utcát.
- Túlterhelt csomópont: a Kőrösi Csoma Sándor út nagy forgalomterhelése miatt a Liget tér – Mázsa tér csomópontrendszer, annak egyes alcsomópontjai a csúcsgazdálkodási időszakokban nem tudják a megjelenő gépjármű forgalmat átengedni, rendszeresen torlódások alakulnak ki. A tervezési területet érintően ezek a Vaspálya utcai és a Kápolna utcai alcsomópontok.
- Vaspálya utca elégtelen szélessége: a Román utca – Bolgár utca közötti szakaszon a 2x2 forgalmi sávú főútvonal vonalvezetésében az 1. jelű tömbnek a közterületbe belenyúló két telke vizuálisan is zavaró hatású pályaelhúzást kényszerített ki. Az egyik

közúti pálya a vasúti területen helyezkedik el, ami építésjogi szempontból nem számít közterületnek.

- Kápolna utca rendezetlensége: a jelenleg főúthálózati szerepkört betöltő útvonal Kőbánya egyik meghatározó adottságú útvonala. Ennek ellenére a közterületet túlméretezett közúti pályák és két évtizede felhagyott villamos közlekedés vágányai uralják. A zöldfelületi elemek és a kerékpáros infrastruktúra esetleges kialakítása. A Kápolna utcának a városkép egyik meghatározó elemének kellene lennie.

#### *Parkolóhiányos területek*

- A 21. jelű tömbben a lakásszám többszörösen meghaladja a kapcsolódóan kiépített parkolók számát, ennek következtében a jelentkező igények összhangban a szabályozott várakozást biztosító lehetőségekkel.
- Az 1, 2, 4, 7 jelű tömbök zártsorú beépítése olyan műszaki kialakítással valósult meg, hogy a telken belüli parkolás lehetősége nem biztosított. Itt kizárólagosan a közterületek teszik lehetővé a gépjárműtárolást, annak ellenére, hogy az elsődleges funkciójuk a közlekedési igények biztosítása lenne.

### **Közművesítés problémái**

A területen viszonylag kis számban, de előfordulnak ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok is (DN 80 és DN 125 mm), melyeket újonnan már nem építenek be, nem alkalmaznak őket.

#### **2.2.2. A terület értékei**

##### **Épített értékek**

A tervezési területen jelentős számú értékes, védett épület található: két műemlék (A Mindenki Temploma és a Conti kápolna), 3 db fővárosi védelem alatt álló épület, 13 db kerületi védelem alatt álló épület és 5 épületegyüttes.

##### **Táji értékek**

A BVKSZ 5.sz. mellékletében „A városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett ... fasorok” - között szerepel az lhász utca fasora. Nem védett, de jelentős faállományú fasor még a Cserkesz utca fasora.

Jelentős zöldfelületű, kondicionáló és esztétikai értékkel bíró kertek: az óvoda – bölcsőde kertje, a két-tannyelvű általános iskola kertje, valamint a református templom és parókia kertje.

##### **Közlekedési értékek**

Kőbánya Alsó vasútállomás és a Liget téri autóbussz pályaudvar nyújtotta utazási lehetőségek: a Kőrösi Csoma Sándor út közeli tömbök utazási lehetőségeit jelentős mértékben szélesíti a belváros és két agglomerációs térség közvetlen elérését lehetővé tevő vasútállomás és a

kőbányát átszövő buszhálózat egyik fontos csomópontjának számító Liget téri autóbusz pályaudvar, valamint főútvonal villamos közlekedése is.

Közúti vasút tekintetében a Kőrösi Csoma Sándor út villamos közlekedése – az autóbusz közlekedéshez képest – nagy utasszállító képességgel rendelkezik, valamint kedvező módon körirányú és sugárirányú eljutást is biztosít a közeli tömbök számára.

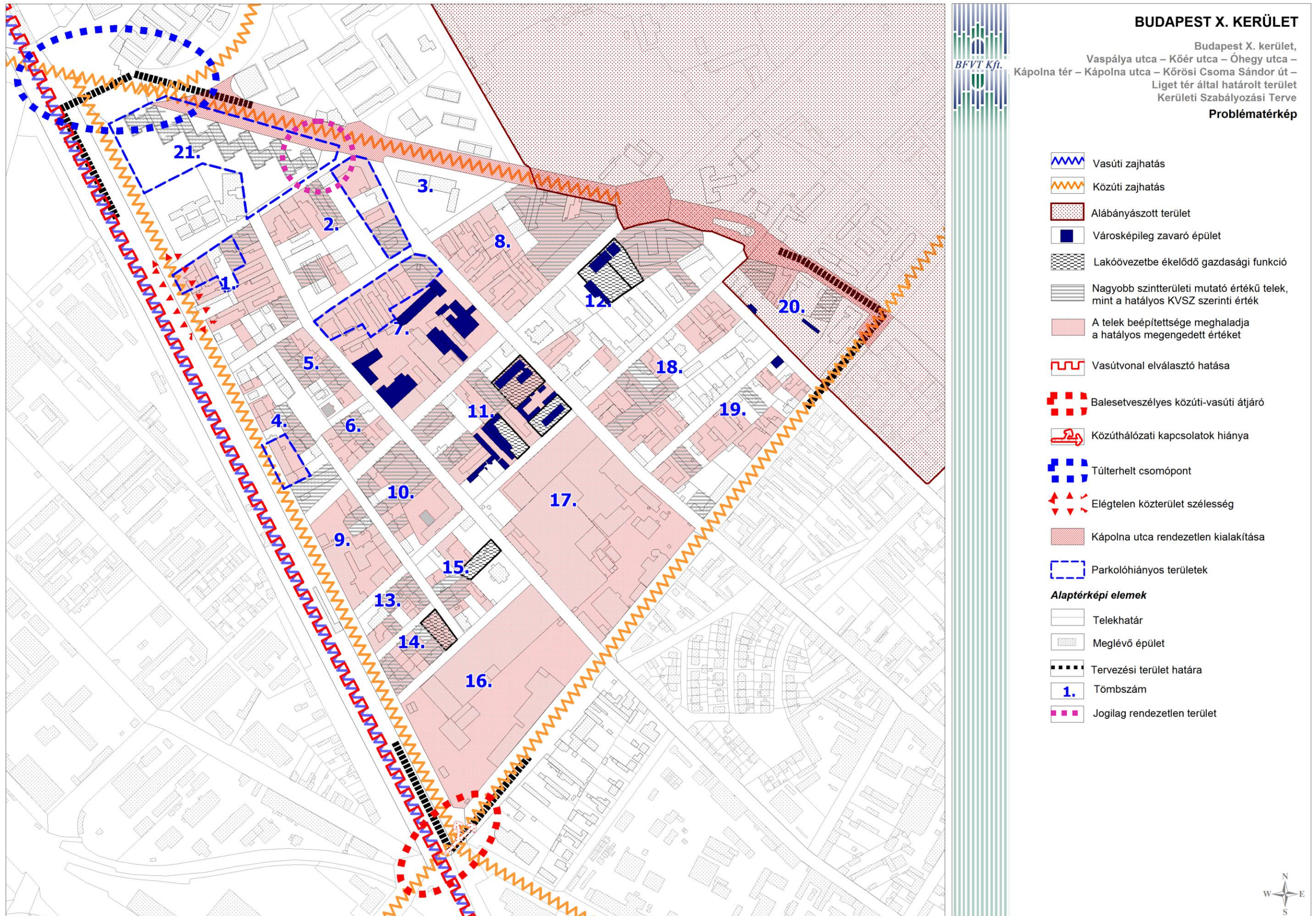
Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utcai kerékpáros infrastruktúra: A két útvonal önálló kerékpáros infrastruktúrával rendelkezik, amely gépjárműforgalom terhelésük miatt is elengedhetetlen a megfelelő kerékpározási feltételek biztosításához.

Forgalomcsillapított zóna. A terület közterületeinek nagyobb része tempó 30 zónába sorolt, amely a lakókörnyezeti elvárásoknak megfelelően szabályozza a gépjárműforgalmat, és egyúttal kedvező módon preferálja a kerékpáros közlekedést is.

## **K ö z m ű**


















A terület közművekkel való ellátottsága teljes mértékű.

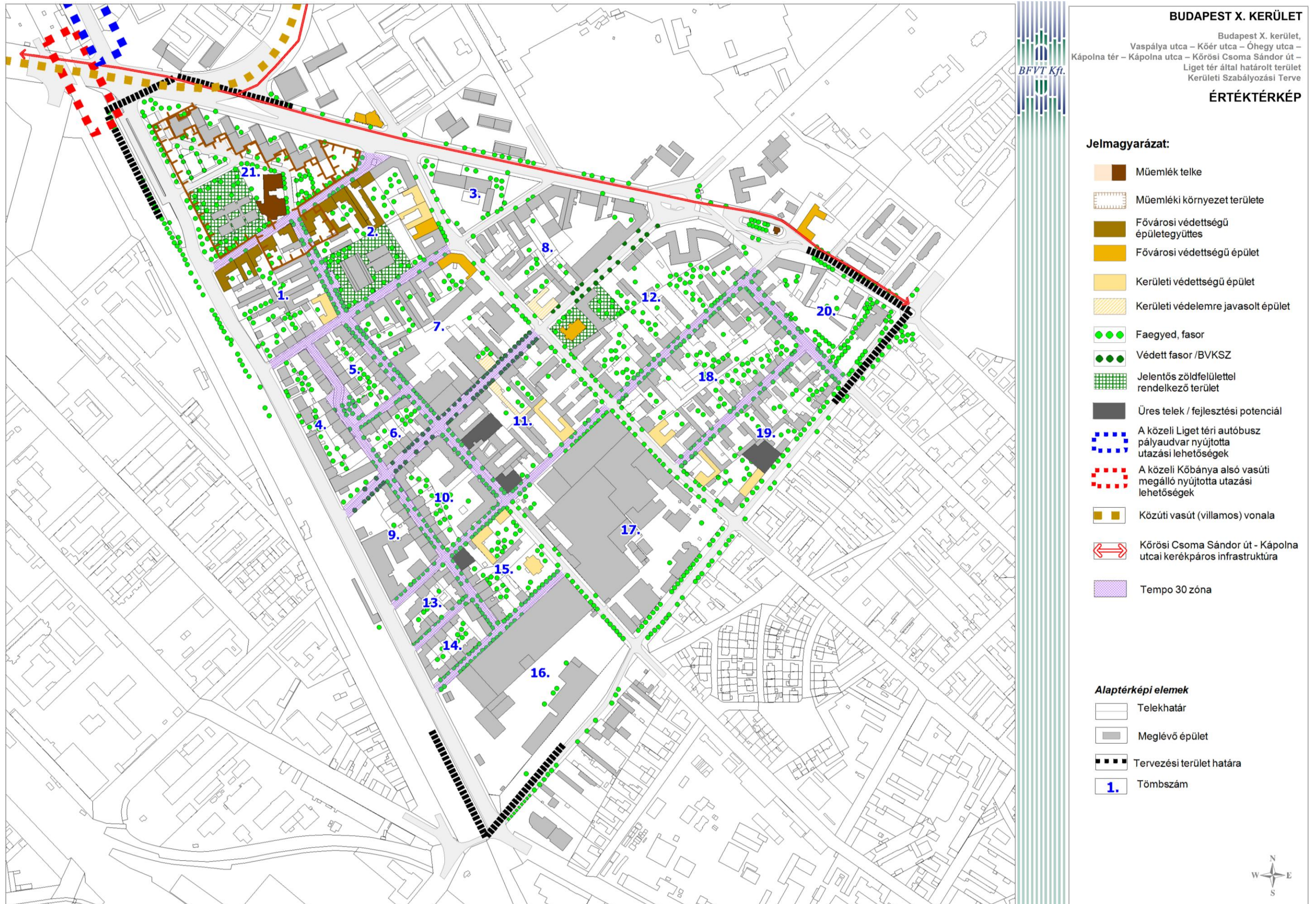




**BUDAPEST X. KERÜLET**

Budapest X. kerület,  
 Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca –  
 Kápolna tér – Kápolna utca – Körösi Csoma Sándor út –  
 Liget tér által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve  
**Problématérkép**

-  Vasúti zajhatás
-  Közúti zajhatás
-  Alábányászott terület
-  Városképileg zavaró épület
-  Lakóövezetbe ékelődő gazdasági funkció
-  Nagyobb szintterületi mutató értékű telek, mint a hatályos KVSZ szerinti érték
-  A telek beépítettsége meghaladja a hatályos megengedett értéket
-  Vasútvonal elválasztó hatása
-  Balesetveszélyes közúti-vasúti átmjáró
-  Közúthálózati kapcsolatok hiánya
-  Túlterhelt csomópont
-  Elégtelen közterület szélesség
-  Kápolna utca rendezetlen kialakítása
-  Parkolóhiányos területek
- Alaptérképi elemek**
-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Tervezési terület határa
-  Tömbszám
-  Jogilag rendezetlen terület



### 3. TERVEZÉSI PROGRAMÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK

#### 3.1.1. Általános változások, a terv célja

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előírásai alapján a főváros településrendezési háttere jelentősen megváltozott. Mindezek mellett a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) szintén jelentős változásokon „esett át” az elmúlt két évben. A Trk. 46. § szerint még egyes esetekben lehetőség van a „régiszer” szerint módosítani a hatályos kerületi terveszközt (OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerint), azonban jelen terveszköz készítése már a jelenleg hatályos OTÉK szerint készül, amelynek jelentős változásait az anyag 2.4.-es fejezete tartalmazza.

A **korábbi fővárosi településrendezési eszközök** az alábbiak voltak:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2005),
- Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) és Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzata (a továbbiakban: BVKSZ).

A kerületi városrendezési és építési szabályzatokkal együtt volt teljes Budapest többszintű szabályozása.

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2015)** és a **Fővárosi rendezési szabályzatról** szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **FRSZ**) **elfogadásával hatályát veszette** a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (**FSZKT**), a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (**BVKSZ**), és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a kerületi terveszközöknek – köztük a korábban hatályos 2/2005. (I.21.) sz. Önk. rendelettel jóváhagyott TRT/X/062 számú Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Terv, a 44/2005. (IX.16.) sz. Önk. rendelettel jóváhagyott TRT/X/75, valamint a hatályos Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete **22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának** (a továbbiakban: **KVSZ**) – az alapját képezték.

Jelen terv az új településrendezési eszközöknek megfelelően készül, **a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) egyik célja az új településrendezési eszközöknek való teljes körű megfeleltetés.**

Az új fővárosi településrendezési eszközök fentiek alapján a következők:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) (50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozat), és az ezzel összhangban készült
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) (5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet),

amelyekkel összhangban készítenők az új kerületi építési szabályzatok.

Új tervi műfaj a **Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**, ami a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint Budapest főváros településszerkezeti tervének megfelelően a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását** megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható Főváros számára.

A TSZT 2015 által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT 2015 leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

### 3.1.2. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KVSZ viszonya

A jogszabályi háttér változása magában hordozza a kerületi terveszközök rendszerének a változását is. Mivel a korábbi fővárosi településrendezési eszközökre épült kerületi terveszközök 2018. december 31-ig még alkalmazhatóak a Trk. 45. § (1) bekezdése alapján, 2018. december 31-ig az „új típusú tervek” és a korábbiak párhuzamosan lehetnek hatályban.

A párhuzamosság csak időben értendő, a területi hatályt illetően nem lehet átfedés. Jelen „új típusú” kerületi építési szabályzat (KÉSZ) jóváhagyásával a KVSZ területi hatálya módosul, a későbbiekben nem hatályos jelen KÉSZ területére.

Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya kerületi terveszközei közül 2018. december 31-ig az új és korábbi típusú tervek együttesen lesznek hatályban, 2018. december 31-től csak az új típusú tervek élhetnek tovább.

## 3.2. AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE PROGRAMJA

### 3.2.1. Jogszabályi környezet, előírások

**A településrendezési jogi háttér változása** a kerületi tervezőkre nem csak az új fővárosi tervszinteken keresztül hat, hanem **a kerületi településrendezési terv készítésére, tartalmára is kihatással van.**

A kerületi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 20. §** tartalmazza:

*„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönten.*

*(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.*

*(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.*

*(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.*

*(6) A kerületi építési szabályzat, a 19/A. §-ban foglaltak kivételével:*

*a) a kerület teljes közigazgatási területére,*

*b) az együtt tervezendő területekre – amelyek összességében a kerület teljes közigazgatási területét lefedik –,*

*c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli kerületi közigazgatási területre, vagy*

*d) külön a (7) bekezdésben meghatározott telektömbre, és külön a telektömbön kívüli kerületi közigazgatási területre*

*készül.”*

...

*„(8) A szabályozási terven – tájékoztató jelleggel – legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit is.”*

Jelen szabályozási terv területe a kerület részterületére (településszerkezeti egység területére), Vaspálya utca – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca által határolt területre vonatkozik. A tervezési terület az együtt tervezendő terület definíciójának (Trk. 2. §) megfelel.:

*„2. együtt tervezendő terület:*

*a) egy vagy több településszerkezeti egység, vagy*

*b) legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület”*

*„10. településszerkezeti egység: a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő gyűjtőút vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész”*

A tervezési területet délnyugat felől vasútterület, délkeleti irányból a Kőér utca (gyűjtőút), északról a Kápolna utca, Óhegy utcák által meghatározott helyi jelentőségű gyűjtőút határolja.

### **3.2.2. A rendelettervezet felépítése, tartalmi követelmények a Trk. 5. melléklete szerint**

A KÉSZ részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete tartalmazza**, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ rendeletének strukturálása az alábbiak szerint javasolt:

<b>Trk. 5. melléklet - kivonat</b>	<b>Javasolt KÉSZ struktúra</b>
<b>1. RENDELET</b>	<b>1. RENDELET</b>
<b>1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b>	<b>1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b>
1.1.1. Általános előírások	1.1.1. Általános előírások
1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások	1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások
1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
1.1.5. Környezetvédelmi előírások	1.1.5. Környezetvédelmi előírások
1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások	
1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)	
1.1.8. Közművek előírásai	1.1.8. Közművek előírásai
1.1.9. Építés általános szabályai	1.1.9. Építés általános szabályai
<b>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b>	<b>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b>
1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai	1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai	1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 3.2.3. A rendelet mellékletei

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ mellékleteinek strukturálása az alábbiak szerint javasolt:

<b>Trk. 5. melléklet - kivonat</b>	<b>Javasolt KÉSZ mellékletek</b>
<p><b>2. RENDELET MELLÉKLETEI</b></p> <p><b>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</b></p> <p>2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek</p> <p>2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek</p> <p>2.1.3. Kötelező szabályozási elemek</p> <p>2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek</p> <p>2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek</p> <p>2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek</p> <p>2.1.4.3. Védőterületek, védősávok</p> <p>2.1.4.4. Korlátozások</p> <p>2.1.5. Javasolt szabályozási elemek</p> <p>2.1.6. Tájékoztató elemek</p> <p><b>2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK</b></p> <p>2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek</p> <p>2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)</p> <p>2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)</p> <p><b>2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK</b></p> <p>2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek</p> <p>2.3.2. Mintakeresztjelvények</p>	<p><b>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</b></p> <p>2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek</p> <p>2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek</p> <p>2.1.3. Kötelező szabályozási elemek</p>

Függelék helyett a szükséges jegyzékeket, valamint a mintakeresztjelvényeket az **Alátámasztó munkarészben** javasoljuk szerepeltetni.

A helyi építési szabályzat melléklete a **szabályozási terv**, amelynek meghatározását, tartalmát és rajzi jelölés módját a **Trk. 13. és 20. §-a, valamint a 6. melléklet 2. pontja határozza meg.**

#### **13. §**

„(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával.”

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá




b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

## 20. §

„(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

### 6. melléklet 2. pont:

Tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit és jelölési módjait (A – alapelemek, B – másodlagos elemek, C – védelem, korlátozás, kötelezettségek).

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI			
SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	MEGJEGYZÉS
1.	szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		kötelező jelölni nincs alternatív jelölési lehetőség
2.	szabályozási szélesség		szabadon választott jelölés
3.	építési övezet, övezet határa		nincs alternatív jelölési lehetőség
4.	építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	Ln-SZ / 3	település, kerület területén egy jelhez kizárólag egyféle övezeti paramétersor tartozhat

*Kivonat a mellékletből*

Az eddig gyakorlattól eltérően az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó táblázatokat a részletes övezeti előírások helyett a mellékletben kell feltüntetni, a jogszabályalkotásról szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet alapján.

Fentiek alapján a tervezett mellékletek az alábbiak:

1. Melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
2. Melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek, védelem, korlátozás, kötelezettségek elemei (1:4000 méretarányal)

#### • 1. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Az 1. mellékletben szereplő táblázatok felépítése a következőképpen ajánlott:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )



• **2. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek, védelem, korlátozás, kötelezettség elemei**

**Jelmagyarázat**

**Kötelező érvényű szabályozási elemek**

	szabályozási vonal
	szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	építési övezet, övezet határa
	építési vonal
	gyalogút (meglévő / tervezett)
	szabályozási terv területi hatálya
	építési övezet, övezet jele
	építési hely
	közterületi fásítás
	építési övezet, övezet zöldfelületi rész
	közterület zöldfelületi része
	bontandó épület, épületrész
	megszüntető jel
	KT-Kk, közterület, közút
	közterületi terv készítési kötelezettség
	KÖ, közlekedési terület
	KT-FZ, közterület, fásított zöldfelület
	KÖk, vasuti terület

**Védelem, korlátozások**

	műemlék épület
	műemlék épület telke
	műemléki környezet határa
	fővárosi védettségű épület
	kerületi védettségű egyedi épület
	kerületi védettségű épületcsoport
	vasúti védőtávolság határa
	lakó funkció korlátozása
	értékes megtartandó faegyed
	egyes változással érintett, jellemzően (III. parkánymagassági kategória)

**Tájékoztató elemek**

	kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
	I. rendű főút terepszint alatti építési hely
<b>15</b>	tömbszám
	javasolt telekhatár
	javasolt telekhasználat
	javasolt telekhatár

**Alaptérképi jelzések**

	meglévő épület
	az alaptérképen szereplő már lebontott épület
	meglévő telekhatár
	helyrajzi szám
	házsám
	kötőpályás tömegközlekedés vágány tengely - vasút
	kötőpályás tömegközlekedés vágány tengely - villamos
	rendezetlen jogi státuszú földrészlet

### 3.2.4. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak

2012-ben az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontja is módosult (megszűnt, módosult vagy új fogalmak jöttek létre). A releváns, kerületi terveszköz készítésére is kiható fogalmak és fogalmi változások az alábbiak:

#### A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség:

OTÉK fogalom - 2012	OTÉK fogalom - 2014
<p>„91. <b>Szintterület-sűrűség:</b> a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyozása.”</p>	<p>„13. <b>Beépítési sűrűség:</b> a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyozása.”</p>
<b>különbség</b>	
<p>A különbség a közterületek beszámításából adódik.</p>	
<p>-</p>	<p style="text-align: center;"><b>FRSZ 4. § (1) és (2) bekezdés</b></p> <p>„Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”</p> <p>„A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolóok számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”</p>
<b>újdonság</b>	
<p>Az FRSZ előírásai alapján a beépítési sűrűség általános sűrűségi és parkolási sűrűségi értékből tevődik össze.</p>	

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A kerületi terveszközben az FRSZ határérték mutatóinak kell megfelelni úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

**A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkozathatók, a közterületre nem.**

#### A szintterület tartalmának változása a fővárosban:

OTÉK fogalom - 2012	OTÉK fogalom - 2014
„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”	„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.” „18. Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”
különbség	
Az OTÉK fogalmak között a fedetlen terasz beszámítása a meghatározó különbség.	
BVKSZ 3. § (2) bekezdés	OTÉK fogalom
„Épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, <b>amelybe nem kell beszámítani:</b> a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit, b) az első pincszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit, c) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.”	„126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.”

### különbség

Jelenleg az összes építményszint bruttó alapterülete beszámítandó.

A BVKSZ megszűnésével, az eddigi gyakorlattal ellentétben a teljes beépített tetőtér beszámításra kerül (nemcsak a hasznos – 1,9 m feletti – belmagasság) és az első pincszintek teljes területe is a szintterület értékét „növeli”. Így a TSZT 2015 alapján készülő terv esetében, egy kialakult épületállományú terület vizsgált szintterületi értékei magasabbra adódnak, mint a korábbi rendszer szerinti vizsgálatok esetén.

Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásai alapján a parkolás beszámítása változik.

Mivel a fentiek szerint a KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg (az övezeti előírások csak az abba sorolt telekre vonatkozathatók), a lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. Természetesen szükség van a mutató „korszerűsítésére” (amely a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel), be kell számítani minden olyan területet, ami az OTÉK szerint a szintterületet képezi.

A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben is megjelent. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telekre vonatkozó objektív és számon kérhető mutatóról van szó a hatósági munka megkönnyítése és a jogbiztonság érdekében – egyúttal jól kifejezi a környezet terhelését is. A KÉSZ-ben szükséges az új szintterületi mutató definiálása „korszerű” mutatóként, amely az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató)

### Az építménymagasság helyett új gyűjtőfogalom a beépítési magasság:

OTÉK fogalom - 2012	OTÉK fogalom - 2014
<p>„26. <b>Építménymagasság</b> („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.</p> <p>Az építménymagasság megállapítása során:</p> <p>a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az</p>	<p>„12a. <b>Beépítési magasság</b>: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”</p> <p>„33. <b>Épületmagasság</b> („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”</p> <p>„52. <b>Homlokzatmagasság</b> (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni</p> <p>a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,</p> <p>b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,</p>

<p>építmény hosszoldalán állnak, b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával, c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni, d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”</p>	<p>c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak, cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.” „98. <b>Párkánymagasság:</b> az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”</p>
<p><b>különbség</b></p>	
<p>Az építménymagasságnak leginkább megfelelő új fogalom az épületmagasság, de a beépítési magasság gyűjtőfogalom többi eleme is alkalmazható (választható) a KÉSZ-ekben.</p>	

Az OTÉK előírása szerint „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot”. Ennek értelmezése azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Emellett Budapest területén számos szabályozási terv alkalmazta nem csak az építménymagasság, hanem egyéb (OTÉK-ban korábban nem definiált) fogalmat is.

Az FRSZ az OTÉK-tól eltérően a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy:

**„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.”**

**Az új OTÉK a korábban még nem definiált épület legmagasabb pontja fogalmat is bevezette:**

OTÉK fogalom - 2012	OTÉK fogalom - 2014
-	<i>„32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.</i>

Jelen KÉSZ-ben – a terület adottságai ismeretében – a párkánymagasság, valamint az épület legmagasabb pontja fogalma javasolt alkalmazni.

- A beépítésre szánt területek esetében a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkertek beszámíthatósága változott (növekedett a beszámíthatóságuk), illetve az állandó vízborítottsággal és vízi élővilággal bíró vízfelületek is beszámíthatóvá váltak (lásd. OTÉK 5. számú melléklet).
- Meghatározásra került a zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya:
  - közkert esetében 60% (BVKSZ-ben Z-KK-ra 50% volt),
  - közpark esetében 70% lett (BVKSZ-ben Z-KP-ra 75% volt).
- Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg (az építési telkekre vonatkozóan), a TSZT a területfelhasználási egység közterülettel csökkentett területére vonatkozó (kivéve a lakótelepek, ahol a teljes területi egységre vonatkozik) legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg, amely az OTÉK paraméternél szigorúbb zöldfelületi arányt követel meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciálhatóan állapítható meg.

**A tervezési területet érintő, legkisebb zöldfelületi átlagértékkel szabályozott területfelhasználási egységeket az alábbi táblázat tartalmazza a paraméterekkel együtt:**

Területfelhasználási egység			TSZT	OTÉK
			A területfelhasználási egység közterülettel csökkentett területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Az építési telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%)
Lakó	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-2	15	10
	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	25	
Vegyes	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	30	10

### 3.2.5. Az építési szabályozás programja

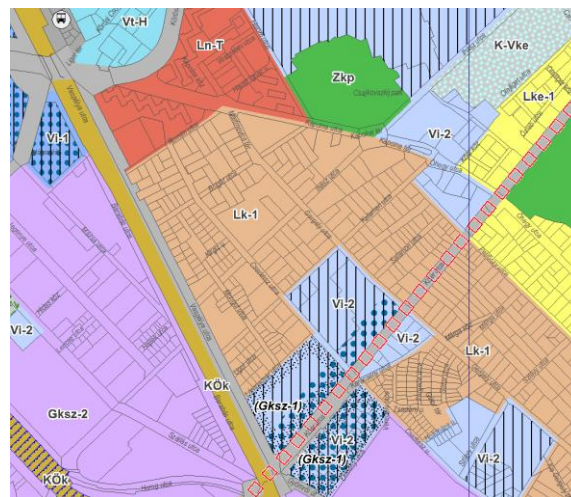
A szabályozás célja, hogy elősegítse a terület fejlődését a területet használó lakosok és szervezetek érdekében a kerületi és a fővárosi fejlesztési stratégiában és koncepcióban meghatározott célok elérését. Ezen belül is kiemelten az

- Egészséges és biztonságos lakóterületek kialakulását és fejlődését
- A lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató valamint a kulturális, egészségügyi és hitéleti létesítmények zavartalan működését
- A nem lakó és lakó funkciók harmonikus együttélését
- A terület természeti és épített értékeinek megőrzését és gondozását.

A kerületi szabályozási terv a TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban kell, hogy készüljön a Trk. 20. § (1) bekezdése alapján. A TSZT 2015 több módosítást is tartalmaz a kerületet érintően a TSZT 2005-höz képest, amelyet a KÉSZ-nek is követnie kell.



Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005



Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015

Az új jogszabályi környezetből adódó általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek kijelölésénél

Az OTÉK 7.§ (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A korábbi tervrendszerben a TSZT 2005 (6.4. A TSZT és az FSZKT összhangját biztosító leírása) lehetőséget adott a területfelhasználási egységtől való olyan eltérő keretövezetek kijelölésére az FSZKT-ban, melyek az OTÉK rendszere szerint más területfelhasználási egységbe sorolandók, de a területfelhasználási egységgel összeegyeztethetők.

Az új tervrendszerben erre már így nincsen lehetőség, mivel az FSZKT megszűnik, így – az FRSZ-ben előírt, egyes alábbi esetek kivételével – az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ-ben a TSZT 2015-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységnek megfelelően kell kijelölni.

Az FRSZ 20. §-ának előírása alapján az alábbi két esetben jelölhet a KÉSZ a területfelhasználási egységtől (az OTÉK rendszere alapján) eltérő építési övezetet:

*„(1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.*

*(3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.”*

Az FRSZ által nyújtott mindkét „rugalmas” kijelölés lehetőségét jelen KÉSZ-ben javasolt alkalmazni. Az új jogszabályi környezetben (lásd: 1. fejezet) a KÉSZ övezeteinek, építési övezeteinek nem csak a TSZT 2015 területfelhasználási egységeivel kell összhangban lenni, hanem a Trk. alapján azok elnevezését és jelét is követni kell.

### **Az építési övezetek kijelölésénél figyelembe veendő konkrét területfelhasználási egységek változása**

A TSZT 2005 és a TSZT 2015 közötti tartalmi, területfelhasználási egységeket érintő eltérések a kialakult állapotból, a fejlesztési szándékok változásából, az eltérő tervi léptékből, valamint a metodikai különbségekből adódnak. A bemutatott 2005-ös és 2015-es TSZT közötti területfelhasználási módosítások azt is eredményezik, hogy a kerületi terveszköznek is követnie kell az új változásokat az övezetek és építési övezetek meghatározásánál. Mindezek mellett az összes kerületi övezetnek és építési övezetnek jelölésmódjában meg kell felelnie a TSZT 2015-ben meghatározott területfelhasználási egységnek.

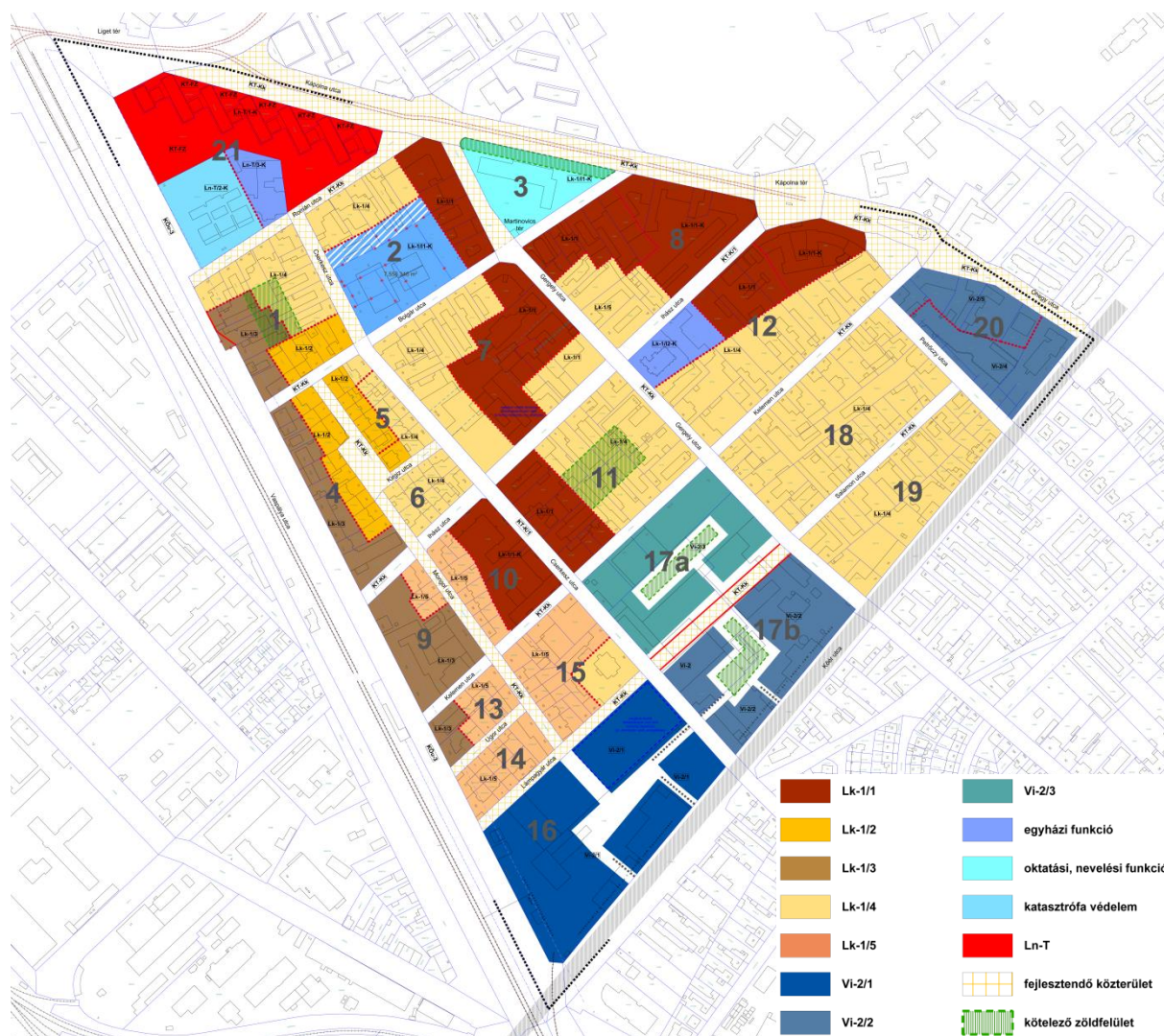


### 3.2.6. A telkek beépítésére és az építmények kialakítására vonatkozó előírások

- Az építési hely kiterjed a szabályozási terven jelölt területen túl a műemléképületek és helyi védelem alatt álló épületek beépített területére és az azt körülvevő 1 méteres környezetére.
- A területen új épület létesítése esetén csak zárt sorú beépítés megengedett, kivéve ott, ahol a szabályozási terven jelölt építési hely azt nem teszi lehetővé.
- Épületköz csak Szabályozási tervben ábrázoltak szerint alakítható ki.
- A zárt sorú beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli.
- Zárt sorúan beépült helyi védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfalal lehet csatlakozni.
- Zárt sorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron a meglévő épület tűzfalához annál legfeljebb 5 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfalal lehet csatlakozni.
- Beépítetlen telekkel közös telekhatáron tűzfalas épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető.
- A telekhatáron álló tűzfal utcavonaltól távolabbi sarokpontjára illesztett, a telekhatárral 30°-os szöget bezáró egyenesen túlnyúló épületrész nem építhető.
- 40 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb az egyik oldalhatáron lehet tűzfalas épületrészt az utcavonaltól számított 20 méternél nagyobb mélységben építeni.
- Egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság legkevesebb 12 méter lehet.
- Hátsókertben építmény nem helyezhető el.
- Zárt sorúan beépült műemléképülethez vagy helyi védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület párkánymagasságától.

### 3.2.7. Javasolt övezeti program

A terület javasolt övezeti programja alapvetően a jelenleg érvényben lévő szabályozási terveken alapul, azokat fejleszti tovább oly módon, hogy az kövesse a jogszabályi illetve a területen időközben végbement változásokat.



### Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbenső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Lk-1/1	900 / 2500	Z	35 / 50	12,5	40 / 30	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/1-K	K	K	K	12,5	35	55	2,2
Lk-1/2	400 / 800	Z	50 / 60	12,5	35 / 25	60 / 75	2,2 / 2,5
Lk-1/3	800 / 2000	Z	35 / 50	12,5	35 / 25	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/4	500 / 1200	Z	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0
Lk-1/5	800 / 1500	Z	35 / 50	10,5	40 / 30	45 / 60	1,2 / 1,5
Lk-1/11-K	K	K	45	10,5	30	50	1,5
Lk-1/12-K	K	K	45	k	30	35	1,0

## Nagyvárosias telepszerű lakóterület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbenső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ln-T/1-K	K	K	K	K	K	K	K
Ln-T/2-K	K	K	45	12,5	45	50	2,5
Ln-T/3-K	K	K	K	K	K	K	K

## Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbenső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbenső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Vi-2/1	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,4
Vi-2/2	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,2
Vi-2/3	2500	SZ	40	12,5	35	50	2,0
Vi-2/4	3000	SZ	35	7,5	35	50	1,0
Vi-2/5-K	500 / 1200	K	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0

SZ – szabadonálló beépítési mód

Z – zárt sorú beépítési mód

K – kialakult beépítési mód

### 3.2.8. OTÉK eltérés javaslata

A tervezési területen – a közterületeket is beleértve – 291 ingatlan érintett, ebből a nem közterületi telkek száma 245<sup>2</sup>. Ezek nem túl jelentős hányadán (34 db, az építési telkek mintegy 13,8%-a) a jelenlegi beépítettsége meghaladja az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt, az építési telkekre meghatározott, megengedett legnagyobb beépítettséget:

- kisvárosias lakóterületen fekvő teleknél a 60%-ot (a térképen szürke árnyalatú telkek),

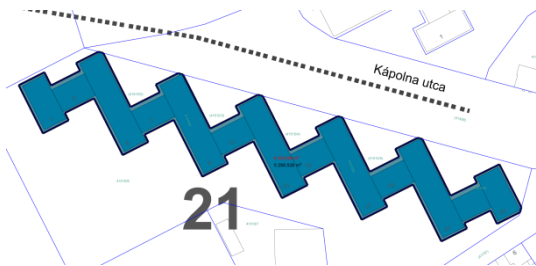
<sup>2</sup> A Cserkesz utca Bolgár utca sarkán lévő iskola a földhivatali adatok szerint 7 telken áll, ám tekintettel a terület használatára, jelen vizsgálatban egy telekként vettük figyelembe.

- vegyes intézményi terület telkeinél „a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték”, ami ebben az esetben 85% (a térképen pirossal jelölt telkek).

A cél a túlépített közbelső telkek beépítettségének visszaszorítása az élehető, zöldfelülettel rendelkező tömbbelső, hátsó telkek kialakíthatósága érdekében. Más a helyzet a saroktelkek esetében, ahol a „túlépítettség” a telek adottságaiból, a kis telekméretből és a saroktelki fekvésből fakad. Ennek megfelelően csak azokban az esetekben javasoljuk OTÉK alóli felmentés kérését, amennyiben a telek beépítettsége (1) a védett épület, épületrész megtartása mellett is meghaladja a maximális értéket, vagy (2) a nem védett ingatlanon egy épület áll, amely lebontása, visszabontása nem indokolt vagy a közeljövőben nem valószínűsíthető. Ezek alapján 13 esetben indokolt az OTÉK alóli felmentés kérelme.

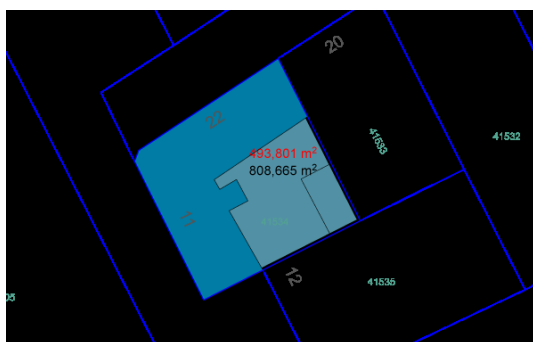


1. 21-es tömb: Kápolna utca 1 – 23.



helyrajzi szám	41510/6
telekméret	5 298 m <sup>2</sup>
beépített alapterület	4 417 m <sup>2</sup>
beépítettség	83,4%
épületállomány	telepszerű, úszótelkes beépítés
javasolt övezet	<b>Ln-T/1-K</b>
beépítési %	kialakult

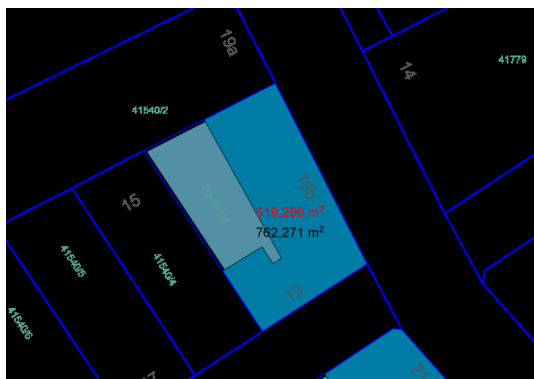
2. 1-es tömb: Román utca, Vaspálya utca sarok



helyrajzi szám	41534
telekméret	809 m <sup>2</sup>
beépített alapterület	494* m <sup>2</sup>
beépítettség	61,0%
épületállomány	fővárosi védett épületegyüttes része
javasolt övezet	<b>Lk-1/4</b>
beépítési %	50%

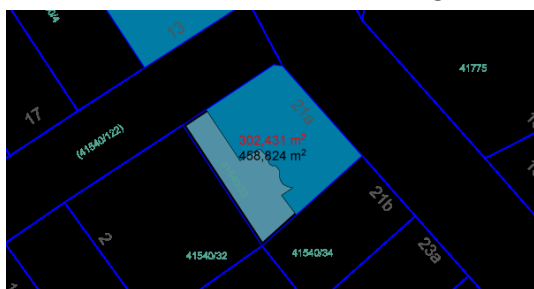
\* melléképület nélkül

3. 1-es tömb: Román utca, Vaspálya utca sarok



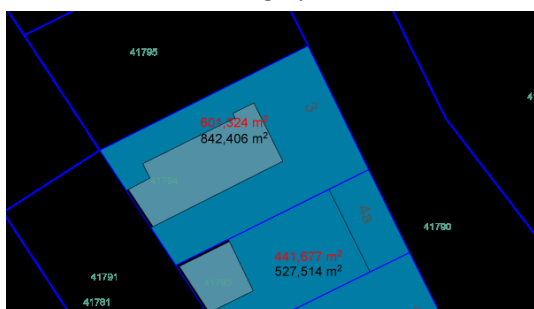
<i>helyrajzi szám</i>	41540/116
<i>telekméret</i>	762 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	519 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	68,1%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/2</b>
<i>beépítési %</i>	60%

4. 5-es tömb: Cserkesz utca, Bolgár utca sarok



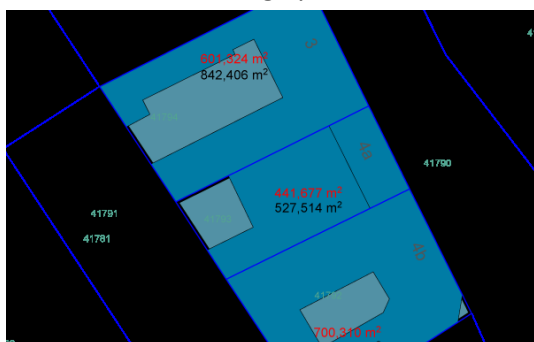
<i>helyrajzi szám</i>	41540/33
<i>telekméret</i>	459 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	302 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	65,8%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/2</b>
<i>beépítési %</i>	60%

5. 2-es tömb: Gergely utca 3.



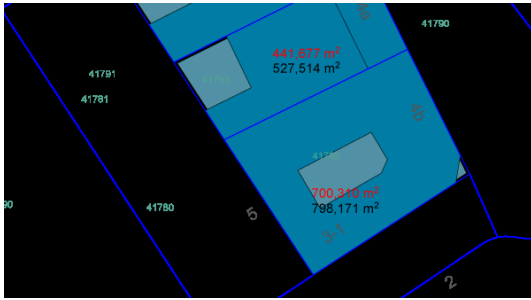
<i>helyrajzi szám</i>	41794
<i>telekméret</i>	842 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	601 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	71,4%
<i>épületállomány</i>	helyi védettségű egyedi épület
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/1</b>
<i>beépítési %</i>	35%

6. 2-es tömb: Gergely utca 4a.



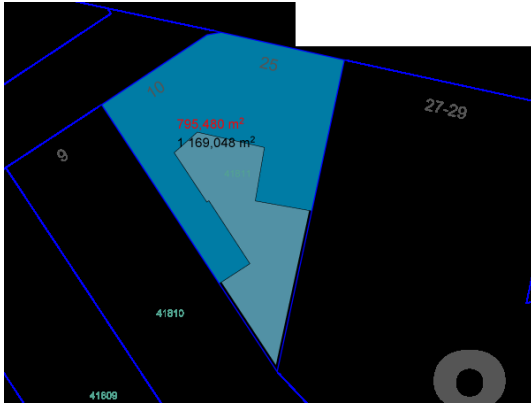
<i>helyrajzi szám</i>	41793
<i>telekméret</i>	528 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	442 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	83,7%
<i>épületállomány</i>	helyi védettségű egyedi épület
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/1</b>
<i>beépítési %</i>	35%

7. 2-es tömb: Gergely utca 4b.



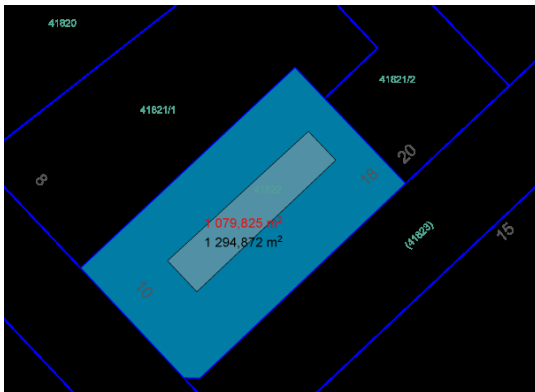
<i>helyrajzi szám</i>	41792
<i>telekméret</i>	798 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	700 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	87,7%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/1</b>
<i>beépítési %</i>	50%

8. 8-es tömb: Gergely utca 4b.



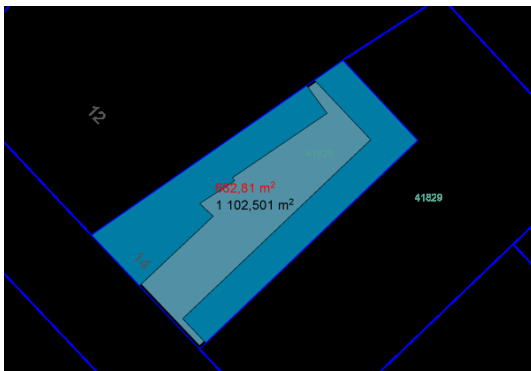
<i>helyrajzi szám</i>	41811
<i>telekméret</i>	1 169 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	795 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	68,0%
<i>épületállomány</i>	helyi védettségű egyedi épület
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/1</b>
<i>beépítési %</i>	50%

9. 8-es tömb: Gergely utca, Ihász utca sarok



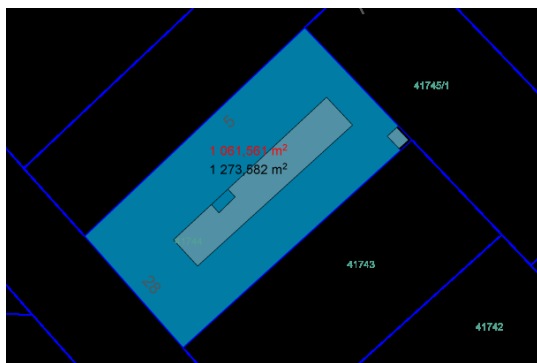
<i>helyrajzi szám</i>	41822
<i>telekméret</i>	1 295 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	1 080 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	83,4%
<i>épületállomány</i>	helyi védettségű egyedi épület
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/5</b>
<i>beépítési %</i>	50%

10. 12-es tömb: Gergely utca 14.



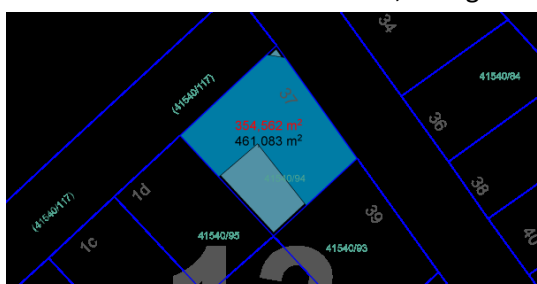
<i>helyrajzi szám</i>	41828
<i>telekméret</i>	1 103 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	663 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	60,1%
<i>épületállomány</i>	helyi védettségű egyedi épület
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/4</b>
<i>beépítési %</i>	35%

11. 11-es tömb: Cserkesz utca, Ihász utca sarok



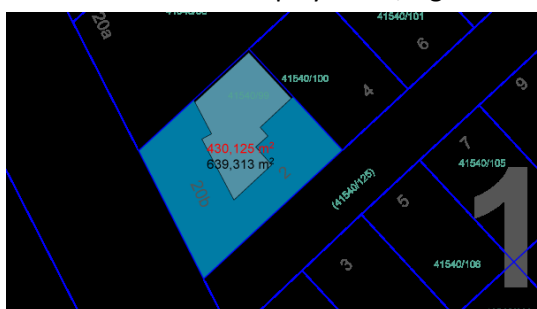
<i>helyrajzi szám</i>	41744
<i>telekméret</i>	1 274 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	1 062 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	83,4%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/1</b>
<i>beépítési %</i>	50%

12. 13-es tömb: Kelemen utca, Mongol utca sarok



<i>helyrajzi szám</i>	41540/94
<i>telekméret</i>	355 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	461 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	77,0%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/5</b>
<i>beépítési %</i>	50%

13. 13-es tömb: Vaspálya utca, Ugor utca sarok



<i>helyrajzi szám</i>	41540/99
<i>telekméret</i>	639 m <sup>2</sup>
<i>beépített alapterület</i>	430 m <sup>2</sup>
<i>beépítettség</i>	67,3%
<i>épületállomány</i>	nem védett épület, sarok telek
<i>javasolt övezet</i>	<b>Lk-1/5</b>
<i>beépítési %</i>	50%

### 3.2.9. Zöldfelület-rendezési és környezetvédelmi program

#### Zöldfelület rendezés

A térség zöldfelület-fejlesztésének egyik lényeges (lehetséges) eleme a fasorok kiegészítése a közműhálózat és reális forgalmi igények függvényében. Célszerű az utcák egységes faállománnyal való kiültetése.

Másik fontos eleme a zöldfelület-fejlesztésnek a telkek zöldfelületének növelése legalább a KVSZ szerint előírt zöldfelületi minimumig. Ez komoly feladat, mert a kialakult állapot alapján építmények bontásával, illetve zöldtetők építésével járó, hosszú folyamat.

Ökológiai, városklimatológiai szempontból szükséges a hősziget hatás csökkentése, ezt a nagyméretű (új) épületek tetején létesítendő tetőkertekkel, zöldtetőkkel lehet megvalósítani.

## **Környezeti elemek védelme**

### *Levegőminőség*

A terület levegőminőségének védelme érdekében a meglévő nagy méretű porképző felületek megszüntetése szükséges a felhagyott (elsősorban gazdasági) területeken.

A (még) működő üzemi területeken a technológiák fejlesztése célszerű, csökkentendő az emissziót. Ezzel párhuzamosan a területen a hő- és légtechnikai berendezések korszerűsítését is el kell végezni.

Program-elemként megfogalmazható a közúti forgalomcsökkentés igénye, alapvetően forgalomszervezési eszközökkel. Ennek egyik alapja lehet a felhagyott (nagy forgalmat vonzó) gazdasági funkciók cseréje, környezetbarát(abb) terület-felhasználásra.

### *Zajterhelés elleni védelem*

A MÁV 100-as vonalának fejlesztése, vágánybővítése okán zajterhelés elleni védelem kiépítése szükséges korszerű, „zökkenőmentes” (hegesztett) pálya létesítésével és elnyelő típusú zajárnyékoló fal építésével. A zajterhelési érintettség csökkentése érdekében távlati célként megfogalmazható a lakófunkció fokozatos megszüntetése a határoló utak mentén, elsősorban a Vaspálya utca mellett.

### *Földtani közegek*

Folyamatosan elvégzendő feladat az ipari telkek esetleges talajszennyezéseinek felkutatása (beszivárgás, közműhálózat korróziójából származó elszivárgás), az eredmények alapján a terület mentesítése.

E helyen ki kell térni az alábányászott területek védelmére, mivel ez eleve sérülékeny karszt, az emberi tevékenység okán pedig megbontott terület. Ez az esetleges hasznosítás szempontjából jelent korlátozást.

### *Hulladékkezelés*

A szelektív hulladékgyűjtés kiterjesztése és a hasznosítás bővítése további célként fogalmazható meg.

## **3.2.10. Közlekedési program**

### **Közúthálózat**

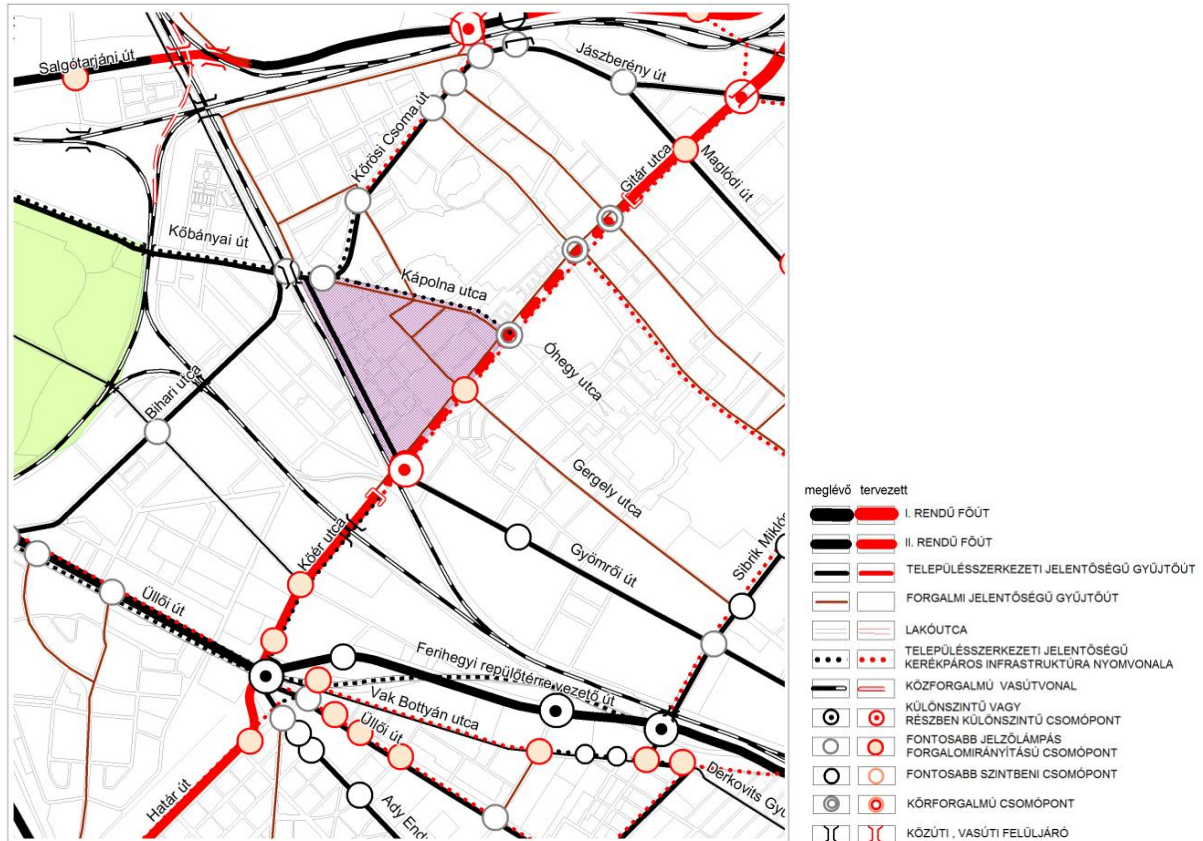
A tervezési terület tágabb környezetét érintő közúthálózat fejlesztési elképzelések következtében Kőbánya, és ezzel együtt városközpontjának közlekedési helyzete is javulni fog.

A 31. számú főút bevezető szakaszának (amely jelenleg Pesti út) új nyomvonala a tervezési területtől északra, a 80. számú Budapest-Hatvan vasútvonal északi oldalán tervezett egészen a Hungária körútig. A 2x2 forgalmi sávós főút mentesíti majd a Kőrösi Csoma Sándor utat a Jászberényi út – Kőbányai út vonalán sugár irányban bonyolódó, jelentős mértékben országos és térségi forgalomterhelés alól.

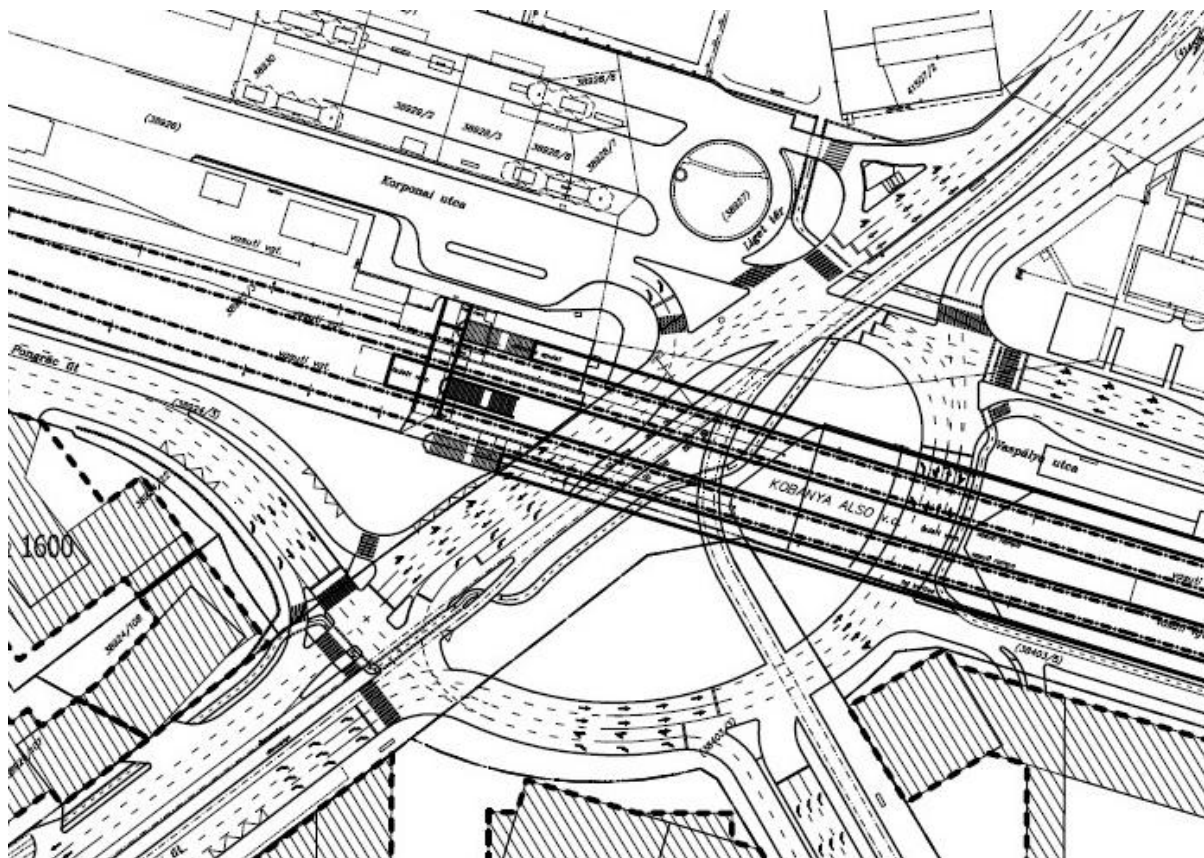


A Hungária körút és az M0 körgyűrű közötti várostérségben a településszerkezetet is befolyásoló, új gyűrű irányú hálózati elemként jelenik meg a 2x2 forgalmi sávossal tervezett Körvasút menti körút. Az északi és déli szakaszain Duna hídhöz kapcsolódó új főútvonal a tervezési területet a Kőrös utca vonalában érinti. A Körvasút menti körút a Kőrösi Csoma Sándor utat mentesíti a Bihari – Fehér – Nagy Lajos király utak jelentette gyűrű irányú városi forgalom egy része alól.

A távlati közúthálózatot az alábbi Javasolt úthálózat ábra mutatja be.



Kőbánya városközpontjának Mázsa téri ingatlanfejlesztése részeként a Liget tér – Mázsa tér csomópont egy jelzőlámpás körforgalommá épül át. (A terveket a Közlekedés Kft. készítette.)



A tervezési területet csak egy rövid szakaszon érinti a Körösi Csoma Sándor út, amely a villamos pálya felújítása során részben megújult.

A tervezési területet határoló többi főút és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtú mindegyike estében javasolt valamilyen fejlesztés.

A tervezési területet ÉK-i oldalát alkotó Kápolna utca, Kőbánya városszerkezetét meghatározó egyik fontos útvonal, mely méltatlanul leromlott műszaki állapota miatt megérett a teljes átépítésre, rehabilitációra.

A Kőbányai önkormányzat tulajdonában lévő közterület átépítése során javasolt a rendelkezésre álló keresztmetszetben a gyalogos és kerékpáros közlekedési elemeknek, valamint a zöld és parkoló felületeknek nagyon teret adni a jelenleginél, a közlekedő pályák rovására. Célszerű a párhuzamos közösségi közlekedés megszüntetésére törekedve a két évtizede felhagyott villamos közlekedés vágányainak megszüntetése, valamint az osztott pályás keresztmetszet miatt túlzó szélességű útpályák jelentős csökkentése. A Kápolna utca

36 m-es közterületi szélességgel rendelkező Körösi Csoma Sándor út – Gergely utca közötti szakaszán az 1-1 jelű mintakeresztmetszelvevénynek, a keskenyebb, 23 m közterületi szélességgel rendelkező Gergely utca – Kápolna tér közötti szakaszán a 2-2 jelű mintakeresztmetszelvevénynek megfelelő kialakítás.

A tervezési területet DNY-i oldalát alkotó Vaspálya utca jelenlegi 2x2 sávós keresztmetszetének megtartása javasolt a szomszédos Budapest – Cegléd vasútvonal, és a Kőér utca vonalában tervezett Körvasút menti körút fejlesztéséig.

A tervezési terület határán kívül eső vasúti területen megvalósuló országos, és városi-elővárosi közlekedésfejlesztés helyigénye nagy biztonsággal jelenleg még nem határozható meg. Nem garantálható a vasúti területen elhelyezkedő Bolgár utca és Román utca közötti

útpályaszakasz megtarthatósága, ezért javasolt a Vaspálya utca területébe beékelődő két építési telek – 41534 és 41536 hrsz – érintett részét (10 m szélességű sáv) be nem építhető telekrészként szabályozni. (A korábbi időszakban szabályozással érintett területet a 2005 óta hatályos KSZT törölte, azonban ebben az időszakban az S-bahn koncepción alapuló vasútfejlesztési elképzelés még nem volt ismert. )

A Körvasút menti körút kialakítása utáni időszakban – a Kőbányát érintő szakasz megvalósításakor már vagy az Újpest – Aquincum, vagy a Csepel – Albertfalva Duna hidat is megábra foglaló csatlakozó szakasza is üzemel – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Vaspálya utca keresztmetszete visszafejleszthető, mert a legkülső, kapacitív városi körút már nem a Hungária gyűrű lesz. A javasolt kialakítást a 3-3 jelű mintakeresztszelvény mutatja be.

A Körvasút menti körút kialakítására vonatkozóan 2009 évben készült el a Ráckevei (Soroksári) Duna – Kerepesi út közötti szakasz szabályozási keretterve (Urbanitás Kft.). A 2x2 sávós nyomvonal a Budapest – Cegléd vasútvonal keresztezését elsődlegesen közúti felüljáróval javasolja megoldani, a főútvonal ebben az esetben a Cserkesz utca és a Gergely utca közötti szakaszon kerül a felszín alá. A szabályozási terv tartalmazza azt az alternatívát, hogy a nyomvonal már felszín alatt keresztezi a vasútvonalat is. A terv a Kőér utca tervezési terület felőli határát változatlan formában megtartotta, a Vaspálya utca – Cserkesz utca szakaszon a 40 m-es szabályozási szélességet a túloldali töredezet telekstruktúra rovására biztosította.

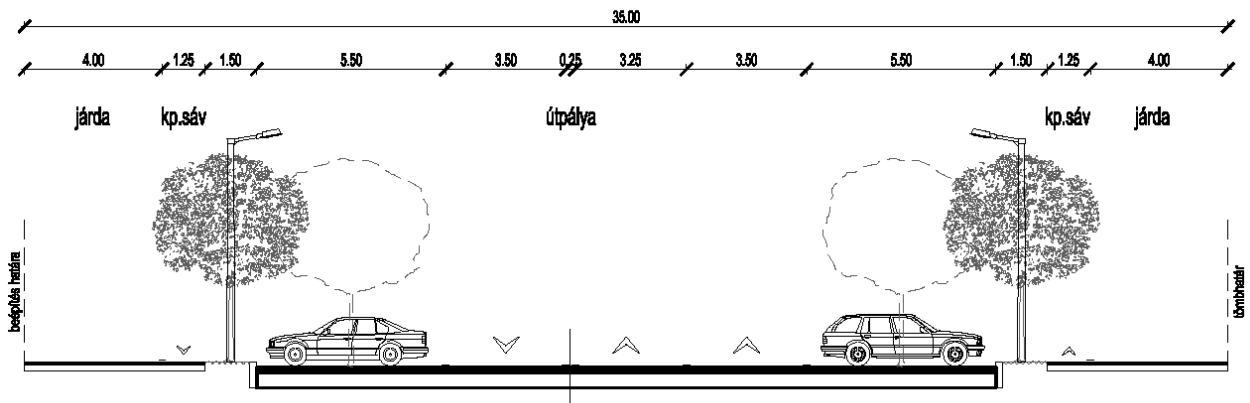
A Kőér utcától nyugatra fekvő tömbökre 2014 évben készült el a Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területre vonatkozó településrendezési terv módosítása (BfVT Kft.), amely már a Körvasút menti körút nyomvonalát a vasútvonal alatt átvezetve veszi figyelembe.

A térség területfelhasználásának függvényében a hatályos településszerkezeti terv is felszín alatt jelöli a tervezési területtel érintett szakaszon a Körvasút menti körút nyomvonalát. Ennek megfelelően a Kőér utca felszíni szakaszának hálózati szerepe forgalmi gyűjtőúttá egyszerűsödik a főútvonal létrejöttkor. A javasolt kialakítást a 4-4 jelű mintakeresztszelvény mutatja be

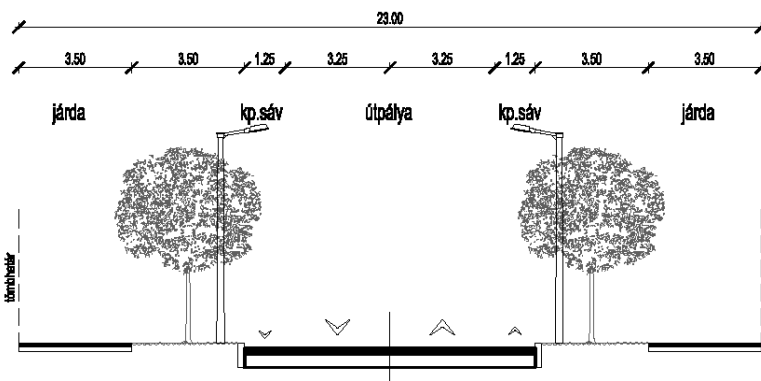
A tervezési területen belüli gyűjtő és lakóutcák hálózata kialakult, szabályozási szélességük megfelelő. A Gergely utca, és az autóbusz forgalmat bonyolító Ihász és Bolgár utca kapcsolódó szakaszai forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

A meglévő forgalomcsillapított övezetek területi bővítése a jelenleg gazdasági funkciót betöltő 16.-17. jelű tömbök átalakulásával párhuzamosan történhet meg. A tempó 30-as zóna kiterjesztése javasolt a Cserkesz utca Kelemen utca – Kőér utca közötti szakaszára. Továbbá a terület tömbstruktúrájától eltérő, nagyméretű 17. jelű tömb megosztásával létrejövő új lakó utcára, amely a Salamon utca és a Lámpagyár utca összekötését eredményezi majd. A javasolt kialakítást az 5-5 jelű mintakeresztszelvény mutatja be, amely megfelel a Fővárosi rendezési szabályzat vonatkozó 15. § (1) bekezdés b) és c) pontjának.

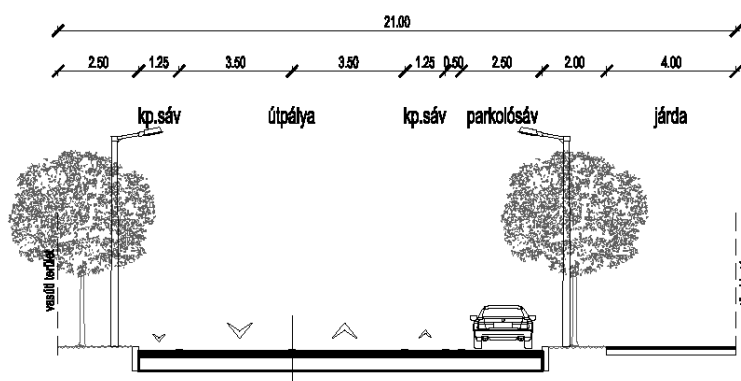
1 - 1 Kápolna utca  
 (Kőrösi Csoma Sándor út - Gergely utca között)



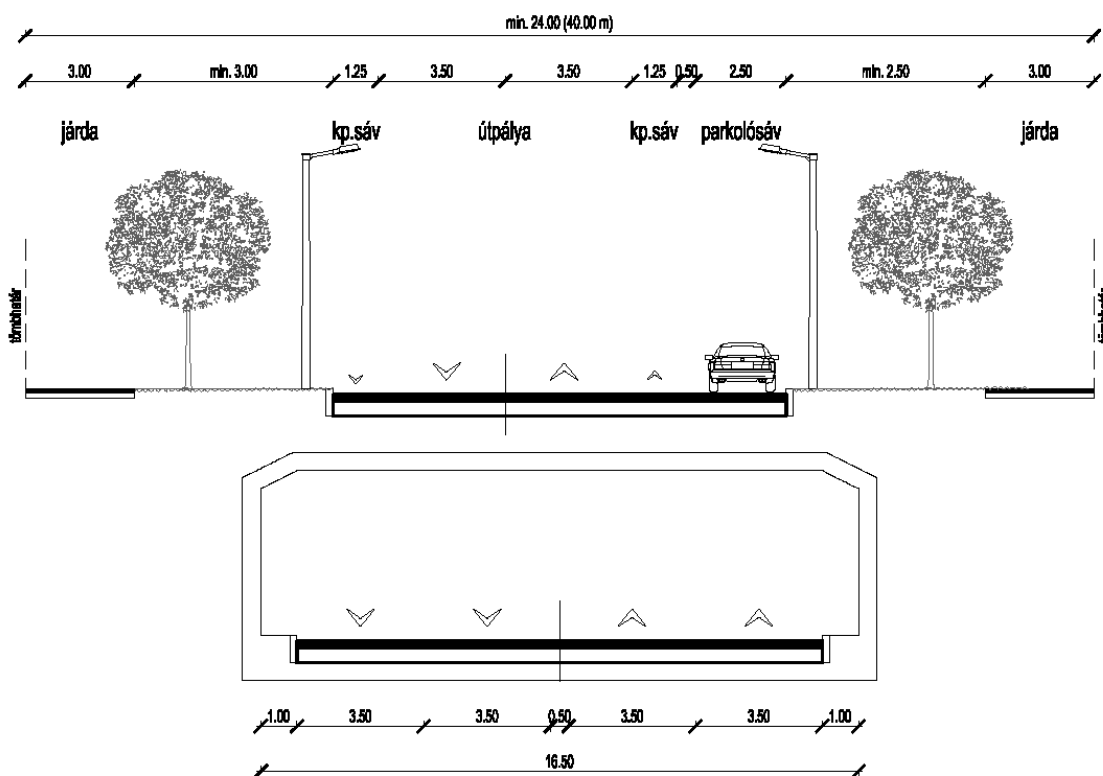
2 - 2 Kápolna utca  
 (Gergely utca és Kápolna tér között)



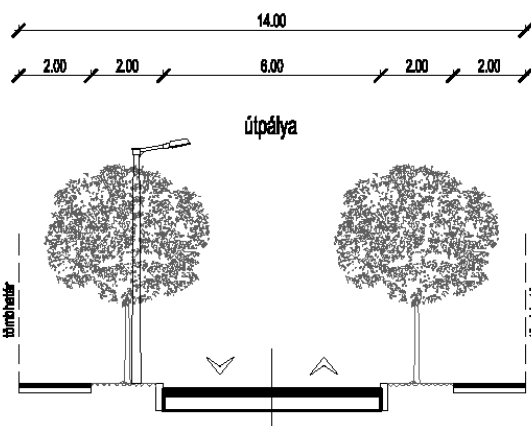
3 - 3 Vaspálya utca



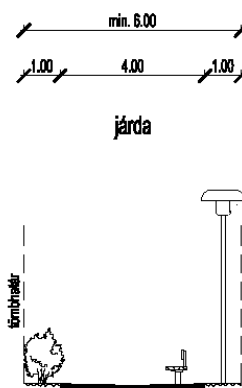
4 - 4 Kőér utca (Körvasút menti körút)



5 - 5 Tervezett kiszolgálóút  
(Salamon utca - Lámpagyár utca között)



6 - 6 Tervezett gyalogos kapcsolat



**Vasúti közlekedés**

100. sz. Budapest – Cegléd és a vele közös Budapest - Lajosmizse vasútvonal elővárosi célú fejlesztése kapcsán távlatban a Városliget elágazás és Kőbánya-Kispest között a meglévő két vágány mellett további két új vágány építése szükséges az ún. S-bahn koncepció megvalósításához. A városi-elővárosi közlekedés 15-20 perces követési idejének biztosítását teszi lehetővé a pálya új vágányok építésével történő kapacitásbővítése.

A vasútvonal és a városi közösségi közlekedési hálózatok közötti kapcsolatot Kőbánya alsó vasútállomás, valamint a Liget téri autóbusz pályaudvar és a Kőbányai út villamos közlekedés fogják biztosítani. A vasúti pálya bővítése Kőbánya alsó vasútállomás átépítését is jelenti,

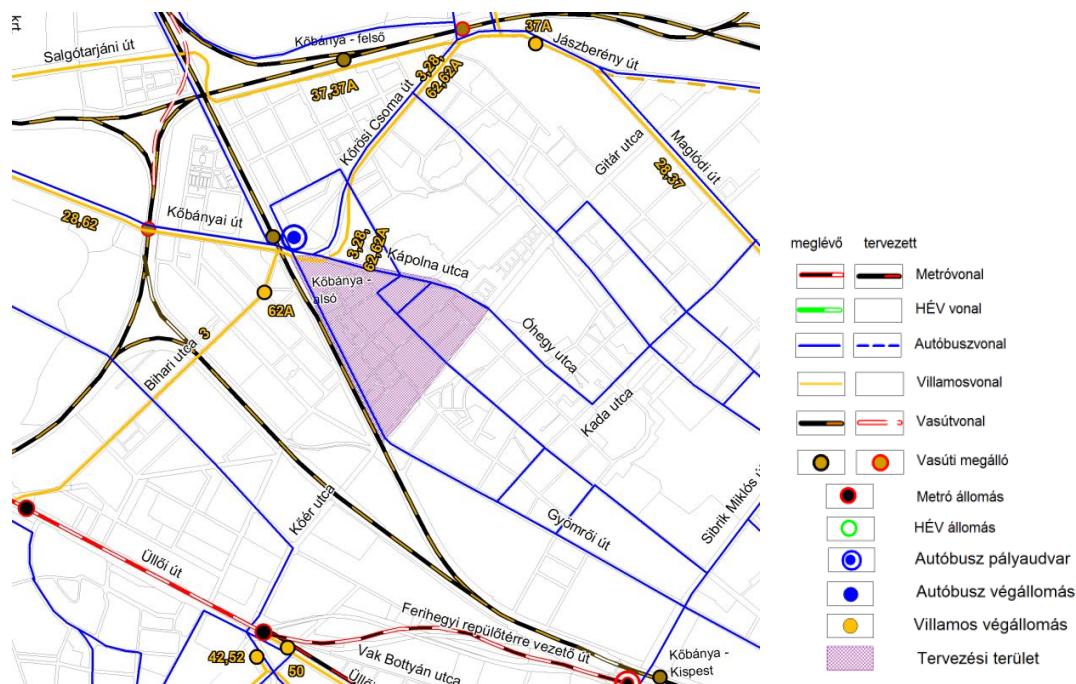
melyet a Közúti közlekedés fejezetben ismertetett Liget tér – Máza tér csomópont átépítésével összhangban kell megvalósítani.

A vasútvonalnak a Kőrösi Csoma Sándor út – Kőér utca közötti szakszán a 3. és 4. vágány építéskor, a megnövekvő vasúti forgalom miatt zajvédő fal létesítése javasolható a tervezési terület lakóterületi funkciója miatt.

A vonal városhatár közeli szakaszának északi oldalán elterülő Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 2-es termináljának a vasúti kapcsolata rövidtávon már megvalósítható lenne egyetlen további vágány építésével is (Ferex), de ez a fejlesztés korlátozott funkciója miatt – Közlekedés Koordinációs Központtal történt egyeztetés alapján – nem javasolt. Helyette a nagysebességű vasúti közlekedés létrehozásához is szükséges 3. és 4. vágány építése kívánatos, amelynek Kőbánya-Kispesttől Monorig tartó szakasza Pestszentlőrinc állomás után elválik a jelenlegi nyomvonalától és a repülőtér területén kerül átvezetésre, térszint alatt.

### Közösségi közlekedési hálózat

A tervezési területet a Településszerkezeti tervben és a Balázs Mór tervben szereplő kötőtpályás hálózatfejlesztések közvetlenül nem érintik. A távlati közösségi közlekedési hálózatot az alábbi Javasolt tömegközlekedési ábra mutatja be.



A Kápolna utca autóbussz közlekedése – 95-ös viszonylat – tipikus kőbányai járat, a kerület DK sarkától (Gyömrői út térsége) Kőbánya központján áthaladva a kerület ÉNY sarkáig (Stadionok metró megálló) közlekedik. Ennek függvényében a Kápolna utcában két évtizede megszüntetett villamos közlekedés pályáját javasolt felszámolni az útvonal rehabilitációjának részeként, de továbbra is közlekedési célra hasznosítva az értékes közterületet. (A kápolna utcában bonyolódó utasforgalom 35-50%-al elmarad a villamos közlekedésre ajánlott alsó határértéktől).

A közösségi közlekedés hálózatának módosítása a tervezési terület beépítésre szánt területeinek fejlesztésével összefüggésben nem javasolt. A 16 jelű, funkciót váltó tömb

közvetlenül határos ugyanis a Gergely utcai autóbusz közlekedéssel, a 17. jelű, funkciót váltó tömb pedig a Vaspálya utcai autóbusz közlekedéssel.

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés:**

A 16. jelű tömb funkcióváltásának részeként az itt megjelenő kiskereskedelmi-lakó funkcióval összefüggésben a határos Lámpagyár és a Kőér utcák hiányzó gyalogos járda szakaszai értelemszerűen kiépülnek. A 17. jelű tömb funkcióváltása, és a tömb megosztása révén létrejövő új lakó utca gyalogos infrastruktúrája értelem szerűen szintén megépül.

A funkciót váltó tömbök javasolt beépítésének részeként a 16. és 17. jelű tömb belsőben nagyobb zöldfelületek jönnek létre, melyek nappali közhasználatát 6 m széles gyalogos kapcsolatok biztosíthatják. A javasolt kialakítást a 6-6 jelű mintakeresztszelvény mutatja be.

A 21. jelű tömb telepszerű beépítésének parkoló hiánya miatt a gyalogos felületek jelentős része nem használható eredeti céljára, mert az a járműtárolást kénytelen szolgálni. A Kápolna utca teljes átépítésének, rehabilitációjának részeként, a távlatban csak forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút területén létrejövő új várakozóhelyek kiválthatják a lakóépületek közvetlen közelében lévő gyalogos felületeket.

A Gergely utca és a Vaspálya utca közötti, nagy kiterjedésű tempo 30-as zóna területén, annak belső útkereszteződéseiben javasolt a csomóponti területeket a gyalogos közlekedés szintjére emelni a gépjárművek sebességének csökkentését kikényszerítve és a gyalogos közlekedés kényelmét növelve.

A hatályos településszerkezeti terv szerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati elemet jelöl a Kőrösi Csoma Sándor út, a Kápolna utca és a Kőér utca vonalán.

A Kőrösi Csoma Sándor út villamos vágány felújításának részeként, a tervezési területre eső szakaszon a kerékpáros infrastruktúra elnyerte végleges kialakítását irányhelyes kerékpársávok formájában.

A tervezési terület szempontjából talán legfontosabb a városközponttal kapcsolatot biztosító Kápolna utcai meglévő kerékpáros infrastruktúrája. A kisforgalmúnak számító főútvonalon jelenleg részben irányhelyes kerékpársávot, részben a gyalogos járdával közös felületen lévő kerékpárutat – a Kápolna utca teljes átépítésének részeként, a többi közlekedési móddal egyenrangúan kezelve – irányhelyes kerékpársávként javasolt kialakítani.

A Kápolna utcai vonal ugyanakkor a Budapesti agglomeráció területrendezési terve szerint a Budapest – Maglód - Gyömrő térségi kerékpárútnak is része.

A Kőér utca legkisebb közterületi szélessége 24 m, mely problémamentesen biztosítja a mai gyűjtőút mellett irányhelyes kerékpársávok megépítését.

A Kőér utca vonalában tervezett Kőrvasút menti körút megépítése nem lesz hatással a közterületre, mivel – a Közúthálózat fejezet javaslata szerint – az a tervezési terület teljes hosszában felszín alatt valósul meg.

Tervezett helyi kerékpáros infrastruktúra elem lehet – az alább bemutatásra kerülő Budapest kerékpárforgalmi főhálózatának fejlesztési javaslatából származó részlet szerint – a Vaspálya utca vonala.



A Vaspálya utca jelenlegi 2x2 sávós keresztmetszete – a Közúthálózat fejezet javaslata szerint – a Körvasút menti körút megépítése után visszafejleszthető. A közterület 21 m-es közterületi szélessége lehetővé teszi majd kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítását, melynek hasznát ugyan a szomszédos vasútvonal elválasztó hatása csökkenti, de Kőbánya városközpontja és a kerület gazdasági területei között direkt kapcsolatot biztosít.

A tervezési terület belső részét tagoló közterületek döntő része tempo 30-as zónába kerül, amelyek a burkolat szélességek és forgalom nagyságok figyelembe vételével alkalmasak a kerékpározásra önálló infrastruktúra nélkül.

### **Parkolás:**

A meglévő beépítések esetében a vizsgált terület parkolása a teletszerű beépítéssel, és a zárt sorú beépítéssel rendelkező lakóterületek kivételével megoldottnak tekinthető.

A 21. jelű tömb esetében (499 lakásra 132 kiépített parkoló jut) többlépcsős fejlesztés javasolt a megfelelő komforttal rendelkező (gyalogos-zöld-parkoló felületek elfogadható egyensúlyán alapuló) lakó környezet elérésére.

Első ütemben a Vaspálya utca és a Budapest – Cegléd vasútvonal közötti, vasúti területen elhelyezkedő 50 férőhelyes parkoló használatát célszerű vonzóvá tenni a lakosság számára egy bekerített, bekamerázott parkoló terület kialakításával. (A parkoló melletti kiépítetlen terület jelenleg őrzött, fizető parkolóként működik, viszont sajnálatosan használhatatlanná teszi a kiépített parkoló terület 40%-át is.)

Második ütemben a Kápolna utca javasolt átépítésével a Kőrösi Csoma Sándor út és a Gergely utca közötti szakaszon mintegy 60 fásított parkoló létesíthető (és további 60 férőhely a Kápolna köz felőli oldalon is).

Harmadik ütemet jelentő távlatban merülhet fel a jelenlegi felszíni parkoló terület helyén – a lakóépületektől távol eső részen – könnyűszerkezetes parkoló lemez létesítése 20-25 többlet férőhelyet eredményezve.

A Vaspálya utca melletti zárt sorú beépítés (16b-16c-16d-16e-17a) közterületi parkolása középtávon továbbra is a jelenlegi helyzetnek megfelelően, a 2x2 sávós pálya szélső forgalmi



sávjában történik, mivel a Gyömrői út településszerkezeti helyzetéből és a Kőér utcai csomópont forgalomtechnikai kialakításából következően ez forgalmi problémát nem okoz. Távolabban – a Kőrvasút menti körút megvalósítása után – a közút területén a forgalmi sávok rovására egyoldali, az úttengellyel párhuzamos parkolósáv kialakítása javasolt (3-3 mintakeresztelvény).

Kőbánya városközpont parkolási problémáinak kezelésére a korlátozott várakozási övezet (fizető parkolás) bevezetése jelenthet megoldást, melyet a X. kerületi önkormányzat már kezdeményezett. A tervezési terület városközpontához közeli területe – részletes vizsgálatok alapján - szintén a korlátozott várakozási övezet részét képezheti.

Az tervezési területen belül a 16 és 17. tömbök funkcióváltása során lényegében teljesen új beépítés jön létre, ezen kívül az egyes tömbök esetében számos telek rendelkezik lakásszám emelést is eredményező építési lehetőséggel. Azok a telkek, amelyeken a meglévő beépítés érdemi bővülése műszaki-gazdasági szempontból egyáltalán elképzelhető, együttesen mintegy 100.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet építési lehetőséggel rendelkeznek.

Kőbánya egészére egységes szempontrendszer alapján kidolgozott koncepció alapján lenne ésszerű a parkolás szabályozását elvégezni az egyes városrészek településrendezési terveiben. Ennek hiányában javasolt a mindinkább lakó funkciójúvá váló tervezési területen a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyeket az alábbi differenciálással javasoljuk biztosítani:

- lakó funkció esetén 0%-kal csökkentve, mivel itt hosszú idejű tárolás a feladat, az 1 lakás/1 jármű ellátottság pedig hosszú távon realitás az ország fejlődésére vonatkozó tervek szerint.
- más funkciók esetén 50%-kal csökkentve, nem preferálva a személygépjármű közlekedést.

A kerékpár forgalom számára minden beépítés esetén javasolt telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges, illetve az oktatási nevelési létesítményekhez kapcsolódóan további közterületi kerékpártárolókat létesíteni, mivel a terepadottságok és a közterületi adottságok egyaránt kedveznek ennek a közlekedési módnak.

### 3.2.11. Közmű program

A területen a közművek a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépültek és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az építési szabályzat az FRSZ-ben előírt teljes közművesítettség biztosítása mellett az alábbiak figyelembe vételével készül.

- A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- Az egyes ingatlanokhoz tartozó záportárolókat az ingatlanok területén kell elhelyezni.
- Közcsatornába a hálózat kapacitásának megfelelő szenny- és csapadékvizek vezethetők be. Csatornázott területen közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.

- Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet-csapadékvizek a jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.
- Új beépítés esetén a közcsatornába a többlet-csapadékvizek csak késleltetéssel – záportároló vagy zöldtető alkalmazásával – vezethetők be.
- A terület északi részén elérhető a fővárosi távhőhálózat. Új beépítés vagy meglévő épület fűtési rendszerének korszerűsítésekor a távhővel történő hőigénykielégítés lehetősége vizsgálandó.
- Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségének vizsgálata új beépítések esetében.
- Új kifeszültségű és távközlési hálózatok nyomvonalait földkábelként kell kivitelezni.
- Transzformátorok épületben történő elhelyezése preferált. A közterületről történő közvetlen megközelítést biztosítani kell.
- Használton kívüli közművezetékek elbontása javasolt, felbontott terület helyreállítása mellett.
- Új antennatartó szerkezet (torony) elhelyezése a területen nem javasolt.

### Víziközmű javaslat

A tervezési területen az ivóvízellátás és szennyvízelvezetés teljes mértékben kiépített. Az ivóvízhálózat egyes szakaszai elavult anyagúak (eternit) vagy átmérőjűek, amiknek cseréje javasolt a meghibásodás megelőzése miatt.

Az övezeti paraméterek maximális kihasználása esetén a becsült ivóvízigény és szennyvízmenyiség növekménye a következők szerint alakul az egyes tömbökben a várhatóan átépüléssel érintett telkek ismeretében. A tömbökről elvezetendő csapadékvíz mennyisége az övezetekben meghatározott minimális zöldfelület ismeretében 2 éves gyakoriságú 15 perces csapadékeseménnyel lett számolva.

Tömbök	Vízigény növekmény (m <sup>3</sup> /d)	Szennyvíz növekmény (m <sup>3</sup> /d)	lefolyási tényező (-)	Csapadékvíz (l/s)
1. tömb	70	63	0,7	48
4. tömb	41	37	0,7	26
7. tömb	73	65	0,7	177
8. tömb	44	40	0,7	46
9. tömb	57	51	0,7	79
10. tömb	1	1	0,7	3
11. tömb	65	58	0,7	73
12. tömb	54	48	0,7	67
13. tömb	22	20	0,7	20
14. tömb	10	9	0,7	11
15. tömb	14	13	0,7	18
16. tömb	98	88	0,9	415
17. tömb	167	150	0,8	410

<b>Tömbök</b>	<b>Vízigény növekmény (m<sup>3</sup>/d)</b>	<b>Szennyvíz növekmény (m<sup>3</sup>/d)</b>	<b>lefolyási tényező (-)</b>	<b>Csapadékvíz (l/s)</b>
18. tömb	11	10	0,7	44
19. tömb	11	9	0,7	16
20. tömb	27	24	0,7	61
<b>Összesen</b>	<b>764</b>	<b>688</b>		<b>1514</b>

A terület ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Az ellátást több, eltérő átmérőjű és anyagú vezeték biztosítja a területen. A vizsgálatok alapján mindegyik tömb ivóvízigény növekménye nagy valószínűséggel a meglévő hálózatról biztosítható.

A terület szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltetett hálózat gondoskodik. A vízvezetés a vizsgálati területen egyesített rendszerű csatornahálózattal történik. A megnövekedett szennyvízmennyiséget valószínűleg fogadni tudja a kiépített csatornahálózat, de a pontos tervek ismeretében a Főváros Csatornázási Művek Zrt. tud nyilatkozni a hálózatba bevezethető szennyvíz és csapadékvíz mennyiségekről.

A FCSM Zrt. általános csatornázási tervében tehermentesítő gyűjtőcsatornák kiépítését irányozza elő. A tervezési területen a Bolgár utcában a Cserkesz utca – Gergely utca közötti szakaszon a meglévő csatornával párhuzamosan Ø120 cm-es átmérővel épülne ki a tehermentesítő gyűjtő, aminek következtében a területről a 2 éves gyakoriságú fajlagos csapadékhozamok is elvezethetők lennének.

A hatályos TSZT alapján a jelen tervezési terület 16. és 17. tömbjei jelentős változással érintett területek, így azokról új beépítés esetén közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet-csapadékvizek csak késleltetéssel vezethetők be. Ezen kívül minden övezetben új beépítés esetén törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására és felhasználására, például záportározó, szikkasztó kialakításával. Továbbá javasoljuk az új kialakítású út- és parkolófelületekről lefolyó csapadékvíz hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztüli elvezetését, szükség esetén az előtisztított csapadékvíz telken belüli tározását.

A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új ivóvíz közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti, közterületen történő elhelyezési- és üzemeltetési feltételek biztosítása szükséges.

A közcsatornába vezetett vizek minőségének ki kell elégítenie a mindenkori érvényes rendeletekben (28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet) foglalt előírásokat. A meglévő közcsatornákat adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a FCSM Zrt.-vel egyeztetett módon, a beruházó költségére történhet. Közcsatorna fölé épület illetve fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságokat biztosítani kell.

## **Energiaközmű javaslat**

Az övezeti paraméterek maximális kihasználásához becsült energiaigények az egyes tömbökben – a várhatóan átépüléssel érintett telkek ismeretében – az alábbiak szerint adódtak.

Tömbök	Villamosenergia-igény (kW)	Gázigény (g <sup>nm</sup> <sup>3</sup> /ó)	Hőigény (kW)
1. tömb	350	180	1 800
4. tömb	240	100	1 000
7. tömb	300	190	1 900
8. tömb	240	120	1 200
9. tömb	230	150	1 500
10. tömb	13	4	36
11. tömb	350	170	1 700
12. tömb	280	140	1 400
13. tömb	120	60	600
14. tömb	50	30	300
15. tömb	90	40	400
16. tömb	1 000	400	4 000
17. tömb	3 700	620	6 200
18. tömb	100	30	300
19. tömb	70	25	250
20. tömb	460	85	850
<b>Összesen</b>	<b>7 593</b>	<b>2 344</b>	<b>23 436</b>

A 10., 14., 15., 19. tömbök energiaigény növekménye nagy valószínűséggel a meglévő hálózatról biztosítható. Az 1., 4., 7., 8., 9., 11., 12., 13., 18., 20. tömbök esetében új 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése válik szükségessé. A 16., 17. tömbök jelentősebb energiaigényt képviselnek, ezek több transzformátor létesítését és középfeszültségű kábelhálózat fejlesztését is igényelik.

Az ELMŰ hálózati Kft. tájékoztatása szerint az ELMŰ Hálózati Kft. 2015. augusztusában (Epr 21711) a 20397/10 sz. pinceaállomást (Vaspálya u. 18.) kihelyezi betonházas transzformátorba (BHTR-be).

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kiefeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kiefeszültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Új transzformátor állomás megépítésekor annak elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás

alapján. Az új transzformátor állomást, illetve elosztószekrényt az ELMŰ Hálózati Kft. csak föld feletti vagy épületben elhelyezett kivitelben veszi át, javasolt az épületben elhelyezett kivitel alkalmazása.

Gázellátás vonatkozásában a terület kedvező helyzetben van, a FŐGÁZ kisnyomású hálózata mellett a nagyközépnomású hálózata a terület jelentős részén jelen van, fenti gázigények hálózafejlesztéssel kielégíthetőek.

Távhőellátás szempontjából az északi területek ellátása van kedvezőbb helyzetben, a távhőhálózat jelenlegi lefedettsége miatt. A jelentős változással érintett tömbök ugyanakkor a vizsgálati terület déli részén helyezkednek el. Jelentősebb hőigény jelentkezése esetén – ilyen a 16-os és 17-es tömb is – a fővárosi távhőszolgáltató a hálózat fejlesztésében kész együttműködni.

### 3.2.12. Védelemre javasolt épületek

Cserkesz utca 41-43 (hrsz.: 41554) volt ipari csarnoképület



### 3.3. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

#### ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A rendelet hatálya

Vaspálya utca – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca által határolt terület

##### 2. Értelmező rendelkezések

*Kialakult állapot: Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.*

*Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).*

Tájékoztató eszköz:

a) a személy, illetve szervezet nevére, tevékenységi körére, illetve elérhetőségére utaló, a személy, illetve szervezet által használt épületen vagy az épület telkén elhelyezett,

b) a reklám nélküli útbaigazító, irányító, valamint

c) a kulturális eseményt hirdető

eszköz;

##### II. FEJEZET

#### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 3. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

##### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

*Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrű, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérszónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell.*

*Zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell.*

*A szabályozási terven a „Közterület zöldfelületi része” jelöléssel ellátott területen játszókert, pihenőkert vagy kutyafuttató kialakítása megengedett.*

### III. FEJEZET

#### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 5. A városképi illeszkedés szabályai

*Az illeszkedés tekintetében a zártsorú beépítés esetén különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:*

- a) a párkány magasságát, kiülését, folyamatosságát,*
- b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,*
- c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,*
- d) a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,*
- e) a tömegképzés jellegét,*
- f) a nyílások arányrendszerét, az össz-homlokzatfelülethez való viszonyát.*

##### 6. A közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak kialakítása

*Önálló pénzkiadó, illetve árusító automata a közterületen nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatát, valamint a tömegközlekedési megállóban létesített jegyárusító automatát.*

*Vendéglátó terasz árnyékolása csak az épület homlokzatára szerelt, legalább 2,5 méter belmagasságú, talajhoz nem rögzített árnyékoló szerkezettel alakítható ki, és legfeljebb 1,5 méter magasságig keríthető körbe az átláthatóságot biztosító módon.*

*A közterületi járdán és gyalogos utcában utasváró, pavilon, illetve vendéglátó terasz akkor helyezhető el, ha az utasváró, pavilon, illetve vendéglátó terasz a járda vagy gyalogút szélességének legfeljebb 50%-át veszi igénybe, és legalább 1,5 méter szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a jogszabály szerinti biztonsági sáv nem számítható be.*

*Az utasváró és a telefonfülke homlokzatfelületének legalább kétharmadát átláthatóan kell kialakítani.*

##### 7. Tájékoztató és hirdetőeszközök

*A területen óriás plakátot elhelyezni csak az építési területet lehatároló ideiglenes kerítésekén lehet.*

*Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.*

*Épületek homlokzataira kerülő reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.*

*Közterületről látható épületek egyes homlokzatainak maximum 5%-án helyezhető el reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla.*

*1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámfelületet tűzfalra, épület bütüfalára festetten sem lehet elhelyezni.*

*Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.*

*A 2. mellékleten helyi jelentőségű védett értéként, és a kerületi védelemre javasolt értéként jelölt épületek közterületi homlokzati vonala előtt a köztárgyak közül önálló reklámhordozót elhelyezni nem lehet.*

*Az épület valamennyi homlokzatának egyidejű felújítása idején a közterületről látható homlokzat előtt az építési védőhálón reklámcélú felületet lehet elhelyezni. Ez lakóépület esetében a homlokzat felületének 60%-a, legfeljebb 400 m<sup>2</sup> lehet. Nem lakóépület esetében a védőhálón az épület végleges homlokzati rajzát kell feltüntetni, a reklámfelület a homlokzat 20%-a, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet.*

*Homlokzatra függesztve vagy a közterület felett átfeszítve csak idegenforgalmi, tudományos, kulturális, közösségi rendezvényeket, illetve időszakos ünnepi vásárokat hirdető reklámhordozó helyezhető el meghatározott időre.*

#### 8. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

*A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.*

*A területen található telephelyek forgalmának jellemzőit a zajterhelési határértékek betartása érdekében forgalomtechnikai eszközökkel kell szabályozni.*

*Gazdasági funkcióból lakófunkcióba vagy intézményi funkcióba történő átváltáskor bontás, tereprendezés vagy építés során a kitermelt talaj és a talajvíz minőségét meg kell vizsgálni.*

## IV. FEJEZET

### A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9. A táj és természeti környezet védelme

*A szabályozási terven a „Építési övezet, övezet zöldfelületi része” jelöléssel ellátott területen új építmény nem helyezhető el, kertépítészeti elemek elhelyezése, gyalogút és játszókert létesítése megengedett.*

## V. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 10. Telekalakítás

*A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.*

*Eltérő építési övezetekben vagy övezetekben lévő telkeket összevonni nem lehet.*



## VI. FEJEZET

### KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

#### 11. Általános előírások

*Építési telken új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehet.*

*Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.*

*Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, majd a területet helyre kell állítani.*

#### 12. Vizi- és energiaközművek

*Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.*

*A közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.*

*Napenergiát hasznosító berendezés magastetős épület tetején a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.*

*Gázfogyasztásmérő az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.*

#### 13. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

*Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.*

*Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.*

*Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.*

## VII. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 14. Zártsorú beépítési mód

*A zártsorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a 2. melléklet másképp nem jelöli.*

*Zártsorúan beépült műemléképülettel vagy helyi védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfalal lehet csatlakozni.*

- *Zártsorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron a meglévő épület tűzfalához annál legfeljebb 5 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfalal lehet csatlakozni.*

- *Beépítetlen telekkel közös telekhatáron tűzfalas épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető.*

- *A telekhatáron álló tűzfal utcavonaltól távolabbi sarokpontjára illesztett, a telekhatárral 30°-os szöget bezáró egyenesen túlnyúló épületrész nem építhető.*

*40 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb az egyik oldalhatáron lehet tűzfalas épületrészt az utcavonaltól számított 20 méternél nagyobb mélységben építeni.*

*Az épületek zárt sora a megengedett építménymagasság legalább 2/3-ának megfelelő, de minimum 10 méteres épületközzel megszakítható. Ilyen esetben az épületeket a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.*

#### 15. Melléképítmények elhelyezése

*A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető:*

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) hulladéktartály-tároló,*
- c) kerti építmény.*

#### 16. Építménymagasság és illeszkedés

*Zártsorúan beépült műemléképülethez vagy helyi védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület párkánymagasságától.*

*Az adott terület beépítési karakterétől, illetve építési övezetének paramétereitől eltérő meglévő 2 vagy 3 emeletes épületek esetében – a szomszédos ingatlanok beépítésekor – 1 szintesnél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett az előírt max. szintszámától és épületmagasságtól a városképi illeszkedés érdekében a beépítés max. 1/3-án el lehet térni.*

#### 17. Tetőkialakítás

*A területen új épület építése, illetve a meglévő épület átalakítása vagy új tető kialakítása magastetős kialakítással történhet.*

*Teljes vagy részleges lapostetős megoldás csak tetőterasz létesítése mellett engedélyezhető.*

*Kétszintes tetőmegoldás vagy manzárdtető a területen nem alakítható ki.*

*Az új magastető hajlásszöge és iránya megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen közelében álló szomszédos épületével, hajlásszöge ugyanakkor ne legyen több 45°-nál.*

*Az új fedésű, vagy új kialakítású magastető héjalása csak természetes anyagból készülhet, nem alkalmazható műcserép és mű-, vagy hullámpala fedés.*

#### 18. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

*Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció*

*számra csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.*

#### 19. Egyéb, beépítésre vonatkozó előírások

### VIII. FEJEZET

#### AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

##### 20. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

*Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a KÖu jelű övezetekkel határos Vi-2 jelű építési övezetben létesíthető, az alábbiak betartásával.*

*Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó-, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos.*

*Ha a meghatározott rendeltetésű épület a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 50 méternél kevesebb nem lehet.*

*Mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.*

##### 21. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

*Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:*

- a) forrásfoglalás,*
- b) vízműgépház,*
- c) víz- és záportároló,*
- d) szennyvízáttemelő,*
- e) transzformátorállomás,*
- f) energiaátalakító,*
- g) gáznyomásszabályozó,*
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók,*
- i) a közművezetékek nyomvonalai.*

*A felsorolt sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.*

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### 22. Építési övezetek általános előírásai

*Az építési hely kiterjed a szabályozási terven jelölt területen túl a műemléképületek és helyi védelem alatt álló épületek beépített területére és az azt körülvevő 1 méteres környezetére.*

*A területen új épület létesítése esetén csak zárt sorú beépítés megengedett, kivéve ott, ahol a szabályozási terven jelölt építési hely azt nem teszi lehetővé.*

*Hátsókertben építmény nem helyezhető el.*

*A telkenként megengedett maximális lakásszám: beépíthető bruttó  $m^2/80 m^2$ , mely a lakáshoz tartozó összes funkciókat és járulékos területeket (közlekedő, fal, stb.) is tartalmazza.*

*A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.*

#### 23. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

*A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden  $100 m^2$ -ére után legalább 1 db-ot.*

*A 2. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen*

- a) épület nem helyezhető el,*
- b) a zöldfelület legkisebb mértéke 90%,*
- c) a telepítendő fák száma  $100 m^2$ -enként legalább 1 db.*

*A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum  $4 m^2$  termőföldterület biztosításával.*

## IX. FEJEZET

### LAKÓTERÜLETEK

#### 24. Általános előírások a lakóterületekre

*Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1 méterrel magasabban kell elhelyezni.*

#### 25. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

*A építési övezet területe jellemzően sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zárt sorú lakóterület.*

*Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:*

- a) lakás,*
- b) kereskedelem, szolgáltatás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,*
- d) igazgatási, iroda,*
- d) sport.*

*Lakóépületek földszintjén a lakófunkciót nem zavaró intézményi funkciók is elhelyezhetők.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.*

## **26. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

*Az **Lk** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.*

*Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:*

- a) lakás,*
- b) kereskedelem, szolgáltatás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,*
- e) szállás jellegű rendeltetés,*
- f) igazgatási, iroda,*
- g) sport.*

*Az építési övezet telkein nem építhető:*

- a) parkolóház,*
- b) benzinkút,*
- c) autószervez valamint*
- d) hulladék gazdálkodással, felhasználással és kezeléssel kapcsolatos*

*tevékenységet kiszolgáló épület és építmény.*

*Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.*

*Lakóépületek földszintjén a lakófunkciót nem zavaró intézményi funkciók is elhelyezhetők.*

*Épületköz csak a Szabályozási tervlapon ábrázolt módon (2. sz. melléklet) alakítható ki.*

*Egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság a más jogszabályban előírt telepítési távolság, de legalább 12 m.*

*Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében engedhető meg az építési hely határvonalán belül.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.*

## **X. FEJEZET**

### **INTÉZMÉNY TERÜLET**

#### **27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

*A Vi-2 jelű építési övezet a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.*

*Az építési övezet területén*

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti és*
- e) sport*

*a) lakás a jelen rendelet illetve a 2. sz. mellékletben foglaltak alapján helyezhető el.*

*Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.*

*Az építési övezet telkein nem helyezhető el:*

- a) a környező lakóépületeket zavaró hatású létesítmény, valamint*
- b) hulladék gazdálkodással, felhasználással és kezeléssel kapcsolatos tevékenységet kiszolgáló épület és építmény.*

## **HARMADIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

## **XI. FEJEZET**

### **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

#### **28. Általános rendelkezések**

*A meglévő közterület átalakításakor, átépítésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek,*

*berendezési tárgyak) kell megvalósítani, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.*

*A KÖu-3 övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.*

*KÖu-3 övezet területén új autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető.*

*KÖu-3 övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.*

*Építési telek közúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint*

*a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető,*

*b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.*

*Amennyiben a telek beépítése legalább 90%-ban lakófunkció, annak kiszolgálására egy darab, személygépkocsi-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.*

#### 29. KÖu-3 mellékutak területe

*Az övezet a kisebb jelentőségű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.*

*Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.*

*Az övezet területén épület nem helyezhető el.*

*Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.*

#### 30. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

*Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, a tömegközlekedéssel érintett kis jelentőségű utak és a kiszolgálóutak (lakóutak), mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.*

*A forgalmi jelentőségű gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.*

*A forgalmi jelentőségű gyűjtőutak területén kerékpáros forgalom számára kijelölt kerékpáros nyomvonal nem, csak irányhelyes kerékpár sáv létesíthető.*

*A kiszolgálóutak (lakóutak) forgalomcsillapítottan is kialakíthatóak.*

*Az övezet területén épület nem helyezhető el.*

*Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.*

## **XII. FEJEZET**

### **A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **31. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

*Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabályban meghatározott módon számított személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül, az alábbi eltérésekkel*

- lakó funkció estén 0%-kal csökkentve,*
- közforgalmú személyközlekedés, közpark és közkert funkció esetén 100%-kal csökkentve,*
- más funkciók estén 50%-kal csökkentve.*

*Azokon a telephelyeken ahol rendszeres tehergépjármű forgalomra kell számítani a tehergépjárművel rakodását és tárolását telken belül kell biztosítani.*

*Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.*

#### **32. Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.**

#### **33. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások**

*Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani más jogszabályban meghatározott módon és mennyiségben.*

#### **34. Magánutakra vonatkozó előírások**

*A területen magánút nem létesíthető.*

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **35. Hatálybalépés**

*Jelen rendelet ..... lép hatályba.*

*Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.*



## 1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbelső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Lk-1/1	900 / 2500	Z	35 / 50	12,5	40 / 30	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/1-K	K	K	K	12,5	35	55	2,2
Lk-1/2	400 / 800	Z	50 / 60	12,5	35 / 25	60 / 75	2,2 / 2,5
Lk-1/3	800 / 2000	Z	35 / 50	12,5	35 / 25	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/4	500 / 1200	Z	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0
Lk-1/5	800 / 1500	Z	35 / 50	10,5	40 / 30	45 / 60	1,2 / 1,5
Lk-1/I1-K	K	K	45	10,5	30	50	1,5
Lk-1/I2-K	K	K	45	k	30	35	1,0

### Nagyvárosias telepszerű lakóterület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbelső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Ln-T/1-K	K	K	K	K	K	K	K
Ln-T/2-K	K	K	45	12,5	45	50	2,5
Ln-T/3-K	K	K	K	K	K	K	K

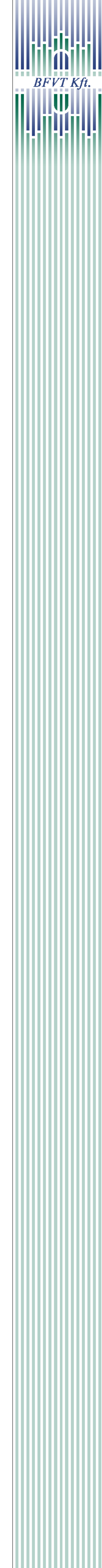
## Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke közbelső / sarok telek (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke parkoló nélkül közbelső / sarok telek (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Vi-2/1	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,4
Vi-2/2	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,2
Vi-2/3	2500	SZ	40	12,5	35	50	2,0
Vi-2/4	3000	SZ	35	7,5	35	50	1,0
Vi-2/5-K	500 / 1200	K	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0

SZ – szabadonálló beépítési mód

Z – zárt sorú beépítési mód

K – kialakult beépítési mód



# BUDAPEST X. KERÜLET

Vaspálya utca - Kőér utca - Óhegy utca - Kápolna tér - Kőrösi Csoma Sándor út - Liget tér által határolt terület

Kerületi Szabályozási Terve

## SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

M = 1 : 2000

2015. június

### Jelmagyarázat

#### Kötelező érvényű szabályozási elemek

- szabályozási vonal
- szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- építési övezet, övezet határa
- építési vonal
- gyalogút (meglévő / tervezett)
- szabályozási terv területi határa
- építési övezet, övezet jele
- építési hely
- közterületi fásítás
- építési övezet, övezet földfelületi rész
- közterület zöldfelületi része
- bontandó épület, épületrész
- megszüntető jel
- KT-Kk, közterület, között
- közterületi terv készítési kötelezettség
- KO, közlekedési terület
- KÖK, vasuti terület

#### Védelem, korlátozások

- műemlék épület
- műemlék épület telke
- műemléki környezet határa
- H-V, fővárosi védetségű épület
- HV, kerületi védetségű egyedi épület
- kerületi védetségű épülecsoport
- vasúti védőtávolság határa
- lakó funkció korlátozása
- értékes megtartandó faegyed
- egyes változással érintett, jellemzően (III. parkánymagassági kategória)

#### Tájékoztató elemek

- kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- I. rangú földi terepszint alatti építési hely
- 15 tömbszám
- javasolt telekhatár
- javasolt telekhasználat
- javasolt telekhatár
- meglévő épület
- az alapterképen szereplő már lebontott épület
- meglévő telekhatár
- helyrajzi szám
- házszám
- kötőpályás tömegközlekedés vágány tengely - villamos
- kötőpályás tömegközlekedés vágány tengely - villamos
- rendezetlen jogi státuszú földrészlet

### Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület

Övezeti jel	Kiszámlált lakóterületi / nagyvárosi lakóterület (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítettség (m)	Zöldfelületi arány (%)	Terraszok alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szertelvényes épületek megengedett legnagyobb mértéke (%)
Lk-1/1	800 / 3000	Z	35 / 50	12,5	40 / 30	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/1-K	kialakult	kialakult	kialakult	12,5	35	55	2,2
Lk-1/2	400 / 800	Z	50 / 60	12,5	35 / 25	60 / 75	2,2 / 2,5
Lk-1/3	800 / 2000	Z	35 / 50	12,5	35 / 25	45 / 60	2,0 / 2,2
Lk-1/4	500 / 1200	Z	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0
Lk-1/5	800 / 1500	Z	35 / 50	10,5	40 / 30	45 / 60	1,2 / 1,5
Lk-1/11-K	kialakult	kialakult	45	10,5	30	50	1,5
Lk-1/12-K	kialakult	kialakult	45	kialakult	30	35	1,0

### Nagyvárosias telepszerű lakóterület

Övezeti jel	Kiszámlált lakóterületi / nagyvárosi lakóterület (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítettség (m)	Zöldfelületi arány (%)	Terraszok alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szertelvényes épületek megengedett legnagyobb mértéke (%)
Ln-T/1-K	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/2-K	kialakult	kialakult	45	12,5	45	50	2,5
Ln-T/3-K	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult

### Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Övezeti jel	Kiszámlált lakóterületi / nagyvárosi lakóterület (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítettség (m)	Zöldfelületi arány (%)	Terraszok alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szertelvényes épületek megengedett legnagyobb mértéke (%)
Vi-2/1	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,4
Vi-2/2	2500	SZ	50	16,0	30	60	2,2
Vi-2/3	2500	SZ	40	12,5	35	50	2,0
Vi-2/4	3000	SZ	35	7,5	35	50	1,0
Vi-2/5-K	500 / 1200	kialakult	35 / 50	7,5	40 / 30	45 / 60	0,8 / 1,0