

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Halom utca – Halom köz – Bánya utca – Ászok utca –  
Halom utca – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt terület  
kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Halom utca – Halom köz – Bánya utca – Ászok utca – Halom utca – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 17/2016. (IV. 20.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról.

Az Önkormányzat a Liget téren található szolgáltatóház (hrsz.: 41464/8) felújítását-átépítését tervezi. Az átépítés célja, hogy az épület alkalmassá váljék egy piac és ahhoz kapcsolódóan kiskereskedelmi funkciók befogadására.

A területre jelenleg a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út – Halom utca – Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 14/2007. (III. 30.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet, valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KVSZ) vonatkozik.

A településrendezésre és az építésügyre vonatkozó jogszabályok változása miatt, valamint a fejlesztéshez készülő tanulmányterv megalapozásához szükséges elsősorban a tervek felülvizsgálata.

A tervezési terület Kőbánya városközpontja mellett helyezkedik el. A városközpont – és így a vizsgált terület is – városszerkezeti és kerületi szempontból igen frekventált helyen fekszik. A városháza és több jelentős közintézmény, a jelentős műemlékekkel rendelkező Sörgyár területének jövőbeni rehabilitációja, a kedvező közlekedéshálózati kapcsolatok, valamint a villamospálya nemrég befejeződött felújítása a szűken vett területet a kerület még reprezentatívabb területévé tehetik. A közelben több nagyobb zöldfelület található, a Csajkovszkij park, az Óhegy park, valamint a Népliget.

A vizsgált területen jellemzően lakóépületek állnak, igazgatási épület a Budapest Főváros Kormányhivatalának nemrég felújított X. Kerületi Kormányablaka, míg szociális rendeltetésű épület a Halom utcai Idősek Otthona. A Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény kulturális intézményként működik, hitéleti funkciójú épület a Kőbányai Evangélikus Egyházközség temploma. A területen részben használaton kívüli épület a Liget téri szolgáltatóház. A vizsgált telkek közül csak egy beépítetlen, területén jelenleg kutyafuttató található. A terület környezetének esetében megállapítható a hasonlóan vegyes területhasználat, így a lakóépületek mellett szociális, kulturális, oktatási, nevelési intézményekkel találkozhatunk.

A tervezési területen a meglévő lakóházak mellett a Liget tér 41464/8 hrsz.-ú telkén álló volt szolgáltatóház átépítésével egy állandó piac kialakítása, valamint a Halom utca 33. számú, 41460/21 hrsz.-ú ingatlanon egy új bölcsőde építése tervezett.

A Liget téri volt szolgáltatóház felújításával, átépítésével a cél egy olyan helyszínhez igazodó beruházás megvalósítása, melynél a tervezési területet és tágabb környezetét is ellátó közösségi tér, így egy állandó piac és ehhez kapcsolódó kiskereskedelmi funkciók kapnának helyet. A meglévő szolgáltatóház közösségi hasznosítására részletes koncepcióterv készült. A tervezési szempontok közül meghatározó volt az épület gazdaságos átépítése és üzemeltetése, valamint az, hogy az építészeti megfogalmazás és az anyaghasználat illeszkedjék a helyszínhez, és a funkcióhoz igazodva értékállóan és gazdaságosan legyen megvalósítható.

A tervezett új, modern kialakítású és alternatív-megújuló energiák felhasználásával üzemelő bölcsőde létesítése pedig a kerületben jelentkező bölcsődei férőhelyhiányra jelentene megoldást.

Az elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársai szóban ismertetik.

## **II. Hatásvizsgálat**

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: Trk.) 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2018. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra pedig csak 2015. december 31-éig volt lehetőség. Ez alapján a KVSZ már nem módosítható, a KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el. Amennyiben elindul a KVSZ felülvizsgálata, akkor nyílik lehetőség a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) és a KVSZ összedolgozására.

## **III. A végrehajtás feltételei**

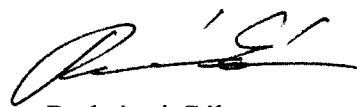
A KÉSZ szakmai egyeztetése a Trk. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint.

## **IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2016. november „11.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2016. (... ..) határozata**

**a Budapest Főváros X. kerület, Halom utca – Halom köz – Bánya utca – Ászok utca –  
Halom utca – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt terület kerületi  
építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület, Halom utca – Halom köz – Bánya utca – Ászok utca – Halom utca – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

**Budapest X. kerület, Halom út - Halomi köz – Bánya utca –  
Ászok utca - Halom út – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út  
által határolt területre vonatkozó KÉSZ**



**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
PROGRAM**

2016. november



## ALÁÍRÓLAP

### Budapest X. kerület, Halom út - Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca - Halom út – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt területre vonatkozó KÉSZ

Tsz: I-671-1/2016.

<b>Városrendezés, építészet:</b>	Albrecht Ute	.....
	TT/1 01-5117	
	Balla Mariann	.....
	É 01-4620	
	Pesti Judit	.....
<b>Közlekedés:</b>	Pető Zoltán	.....
	Tkö 01-2321	
	Rubus Zoltán	.....
<b>Közművek:</b>		
<b>Vízellátás-csatornázás:</b>	Horváth Adrienn	.....
	TV 01-15130	
<b>Energiaellátás, elektronikus hírközlés:</b>	Orosz István	.....
	TE, TH 05-1585	
<b>Zöldfelület és Környezetvédelem:</b>	Pogány Aurél	.....
	TK; TR 01-5060	
	Körmendi Katalin	.....
<b>Ügyvezető:</b>	Albrecht Ute	.....

Budapest, 2016. szeptember hó

Bevezetés .....	3
1. Az érintett terület bemutatása, helyzete a településszerkezetben, szerkezeti kapcsolatai .....	5
2. Tervezési terület és környezete vizsgálata.....	6
2.1. hatályos településfejlesztési döntések vonatkozásai .....	6
2.2. Hatályos Fővárosi Településrendezési eszközök vonatkozásai.....	7
2.3. Hatályos kerületi Településrendezési eszközök vonatkozásai .....	12
2.4. TERvi előzmények vizsgálata.....	15
2.5. Épített környezet vizsgálata .....	17
2.6. Közlekedés vizsgálata .....	32
2.6.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	32
2.6.2. Közúti közlekedés.....	32
2.6.3. Közösségi közlekedés .....	35
2.6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	38
2.6.5. Parkolás.....	38
2.7. Táj- és természeti adottságok vizsgálata.....	39
2.7.2. tájtörténet.....	39
2.7.3. tájhasználat értékelése, védett, védendő táji, természeti értékek .....	40
2.8. Környezeti elemek állapotának vizsgálata .....	57
2.8.1. Földtani viszonyok, talaj és Felszín alatti vizek .....	57
2.8.2. Levegőminőség .....	57
2.8.3. Zaj- és rezgésterhelés.....	58
2.8.4. Városüzemeltetés - hulladékkezelés.....	60
2.9. Katasztrófavédelem .....	60
2.9.1. Földtani korlátozások .....	60
2.10. Közművizsgálat.....	61
3. Problématérkép/Értéktérkép (épített-, táji-, egyedi- illetve területi értékek ábrázolása) .....	64
4. Beépítési javaslat.....	68
5. Új településrendezési háttér, jogszabályi környezet okozta változások.....	72
5.1. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KVSZ viszonya.....	72
5.2. Az új kerületi építési szabályzat tervezett felépítése, struktúrája .....	72
5.3. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások és fogalmak.....	74
6. Szabályozási koncepció .....	78
7. Zöldfelület-fejlesztési és környezetvédelmi javaslatok.....	83
8. Közlekedés .....	85
9. Közműfejlesztés.....	92

## BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzata a Liget téri Szolgáltatóházzal (hrsz.: 41464/8) kapcsolatban úgy határozott, hogy támogatja az épület megújítását, közösségi célú hasznosítását, így a tervezett Kőbányai piac kialakítását, melyhez a területre vonatkozó kerületi építési szabályzatot elkészítteti.



*Meglévő*



*Tervezett állapot*

*Forrás: AVANT-GARDE Építész Stúdió Kft.*

A tervezési terület Budapest X. kerület, Halom út – Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca – Halom út – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt terület. A tervezés új jogszabályi környezetben, a 2015. március 18-án hatályba lépett fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT2015) és rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) figyelembe vételével zajlik.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 32. §-a értelmében a kerületi építési szabályzat egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

A jelen tervdokumentáció a megalapozó vizsgálat és program munkarészeket tartalmazza.

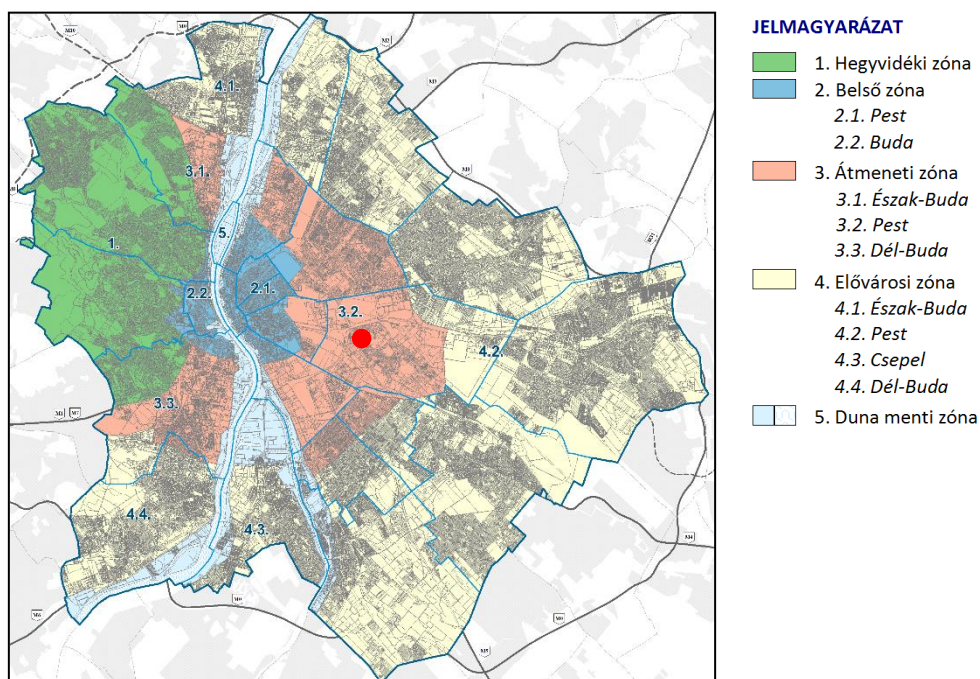
# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



## HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, SZERKEZETI KAPCSOLATAI

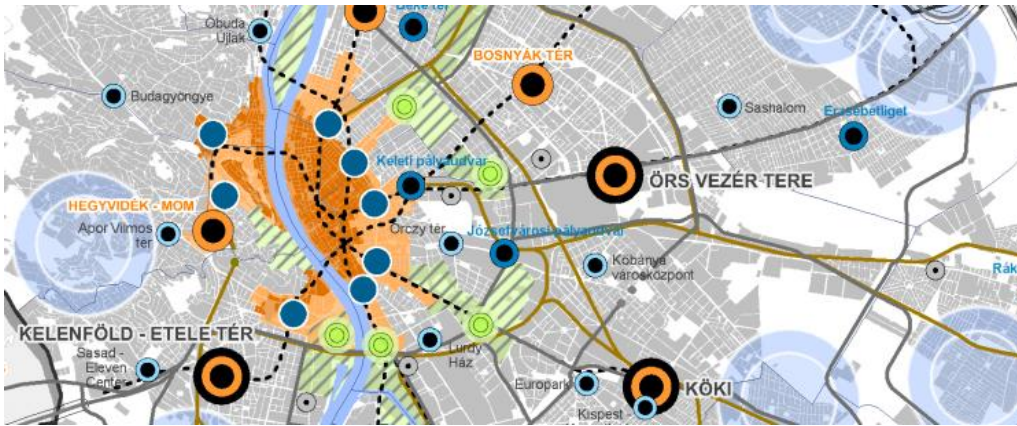
A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában, Pesten a X. kerületben, Kőbánya városközpont és a Csajkovszkij park zöldterülete között helyezkedik el. Észak-nyugat felől a Kőrösi Csoma Sándor út, észak-kelet felől a Halom utca, Halom köz, Bánya utca, Ászok utca, dél felől a Kápolna utca határolja.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT 2015)

A fővárosi településszerkezetet jelentős mértékben meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemei. A tervezési terület a Kőrösi Csoma Sándor út, mint jelentős sugárirányú főúthálózati elem és a 100. számú Budapest – Cegléd és a 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonalak mentén helyezkedik el, amelyek mind a közúti, vasúti, mind a közösségi közlekedés területén fontos szerepet töltenek be:

- a Kőrösi Csoma Sándor út a 31. sz. országos főút szakasza, továbbá Budapest belső kerületeihez biztosít kapcsolatot,
- a 100. számú Budapest – Cegléd vasútvonal Vecsés – Cegléd térségének elérése mellett Kelet-Magyarország és Dél-Magyarország kapcsolatát is biztosítja a fővárossal,
- a 142. számú Budapest – Lajosmizse Kecskemét térségét köti össze Budapesttel,
- a Kőrösi Csoma Sándor út a Bihari út – Fehér út jelentette körirányú kapcsolat fonódó szakasza, mely egyrészt biztosítja a Ráckevei HÉV vonal és a Millenniumi Földalatti Vasút közötti közlekedést, másrészt összeköti a Liget tér, Őrs vezér tere, Bosnyák tér központokat.



- |  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Városközpont / Városközpont kiemelt nagykörúti helyszínei            | Tematikus terület                          | Gyorsvasúthálózat |
| Mellékközpont /<br>Térségi jelentőségű település                     | Városi / nemzetközi Intermodális csomópont | Vasúthálózat      |
| Kiemelt jelentőségű helyi központ /<br>Kiemelt jelentőségű település | Kereskedelmi központ                       | Úthálózat         |
| Jelentős helyi központ /<br>Jelentős szerepkörű település            | Helyi központ fejlesztés célterületei      |                   |

(Forrás: Budapest 2030)

A tervezési terület Kőbánya városközpont mellett helyezkedik el. A városközpont és környezete területhasználat szempontjából igen változatos, itt található többek között a városháza és több jelentős közműépítmény is. A terület környezetében nagyobb zöldfelület a Csajkovszkij park, az Óhegy park, valamint a Népliget.

A városközpont – és így a vizsgált terület is – városszerkezeti és kerületi szempontból igen frekvenciált helyen fekszik, a jelentős műemlékekkel rendelkező Sörgyár területének jövőbeni rehabilitációja, a kedvező közlekedéshálózati kapcsolatok, valamint a nemrég befejeződött villamospálya felújítása a szűken vett területet a kerület még reprezentatívabb területévé tehetik.

## 2. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATA

### 2.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK VONATKOZÁSAI

#### **Kőbánya Budapest X. kerület Városfejlesztési Konceptiója – Iparvárostól parkvárosig**

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete a 1271/2007. (XI.15.) KÖKT határozattal hagyta jóvá Budapest X. kerület Városfejlesztési Konceptióját. Az elfogadott konceptió a kerület népességmegtartó erejének növelését, szociális rehabilitációt, korszerű, környezetbarát munkahelyi központ létrehozását, zöldterületi ellátás növelését, a közlekedési rendszer humanizálását és a tradicionális kerületközpont rehabilitációját tűzte ki célként. Az ehhez megfogalmazott projektek közül a tervezési területet Az új városközpont (Mázsa tér – Liget tér) és a „Dreher land” (S1) projektek érintik.

#### **X. Kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)**

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

készült. Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel segítse elő az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét.

Kőbánya jövőképe elérését 3 darab átfogó cél együttes megvalósulása segíti. A 3 hosszútávra szóló átfogó célhoz 19 darab stratégiai cél járul hozzá, amelyek részben tematikusak, részben pedig egy-egy konkrét területre koncentrálnak, azaz területi fókuszúak. A célrendszer minden elemét horizontális célok egészítik ki.

#### A KONCEPCIÓ ÉS AZ ITS CÉLRENDSZERE

Jövőkép	JÖVŐKÉP		
Átfogó célok	Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése, a hátrányos helyzetű csoportok felzárkózásával és a meglévő erős helyi identitástudat megtartásával	Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható – magasan képzett, helyben lévő munkaerőt foglalkoztató – erős versenyképes helyi gazdaság	Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének (lakó-, zöld- és ipari területek, közlekedési infrastruktúra) fenntartható fejlesztése
Stratégiai célok	S1: A lakosság általános munkaerőpiaci versenyképességének növelése, képzettségi és szakképzettségi szintjének emelkedésével, a nők munkaerőpiaci helyzetének javításával	S8: A gazdasági struktúra eltolódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába	S15: Kőbánya zöldfelületeinek rekreációs célokat szem előtt tartó minőségi és mennyiségi fejlesztése
	S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése akciók és programok segítségével, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.	S9: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében	S16: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken
	S3: Aktív, egészséges lakosság az egészség megtartásával, az egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és Kőbánya sportinfrastruktúrájának fejlesztése révén	S10: A Liget tér és környezete városközponti funkciójának megerősítése	
	S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása (új ügyfélközpont)	S11: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása	
	S5: A hátrányos helyzetű csoportok társadalmi integrációjára humán szolgáltatások terén végrehajtott komplex programok révén	S12: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával (Opera Műhelyház)	S17: az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése
	S6: A szociális bérlakás-állomány megújítása	S13: Közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megálló, P+R építés)	
	S7: Szociális városrehabilitáció Kőbánya társadalmilag és fizikailag leromlott városrészeiben		S18: A lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése
			S14: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek megfelelő hasznosítása, és a funkcionál megfelelő fejlesztése
Horizontális célok	H1: Közép- és hosszútávú stratégia mentén történő, tudatos városfejlesztés a Kerület lakosaival, civil, gazdasági és kulturális szereplőivel partnerségben, az Önkormányzat koordinálásával		
	H2: Klímabarát, környezettudatos, fenntartható városfejlesztés		
	H3: Szociális szempontokat érvényesítő városfejlesztés		

1. táblázat: A koncepció és az ITS célrendszere

#### A koncepció és az ITS célrendszere (Forrás: ITS)

Az ITS az egyes fejlesztésekhez köthetően akcióterületeket jelöl ki, melyek közül a vizsgált terület Kőbánya városközpont akcióterületen helyezkedik el. Az akcióterület Óhegy és Ligettelek városrészekben található, a Kolozsvári utca – Harmat utca – Ihász utca – Kápolna utca – Román utca – Vaspálya utca – Korponai utca által határolva.

Az akcióterület Kőbánya hagyományos városközponti funkcióit tölti be. A területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. Az akcióterületi fejlesztések fő célja, hogy a történelmi értéket megőrizve egy olyan XXI. századi, multifunkcionális kerületközpont kerüljön kialakításra, amely megfelelő életminőséget biztosít az ott lakók számára.

Az akcióterület fejlesztési céljai közül a vizsgált területet egy sem érinti, de közvetlen környezetében kitűzött cél a Liget téri buszvégállomás fejlesztése, Kőbánya alsó felújítása (MÁV), valamint a Liget téri szociális városrehabilitáció.

## 2.2. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT 2015) és 5/2015. (II.16.) Főv.

Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatát (továbbiakban: FRSZ) vizsgáljuk.

A két településrendezési eszköz együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

### **Főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015)**

Budapest hatályos településszerkezeti terve (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

A TSZT 2015 a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 2015 területfelhasználási tervlapján a tervezési terület beépítésre szánt része:

#### **- Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület**

A területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek színtszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani.

A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területfelhasználási egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

A TSZT 2015 területfelhasználási tervlapján a tervezési területtel határos közutak közül egyedül a Kőrösi Csoma Sándor út beépítésre nem szánt terület:

#### **- KÖu jelű Közúti közlekedési terület**

A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények alkotják (benzinkutak).

A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.



**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

**Ln-T** Nagyvárosias telepszerű lakóterület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

**Közüti** Közlekedési terület (KÖu)

*Területfelhasználási tervlap kivonat (Forrás:TSZT 2015)*

A TSZT Szerkezeti Tervlap 3/a. Az épített környezet értékeinek védelme című tervlap szerint a tervezési területen egy fővárosi helyi védettségű építmény található, melynek telke nyilvántartott régészeti lelőhely.



**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

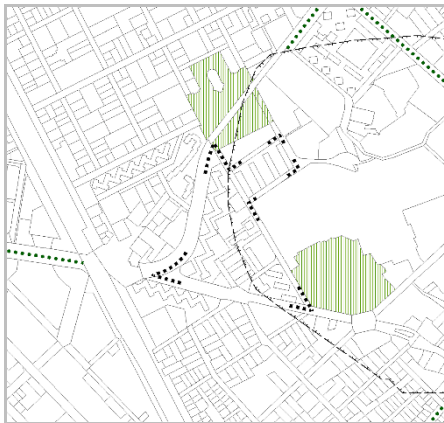
- Műemlék
- Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

**HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű épüleategyüttes

*TSZT 3.a) tervlap kivonat – Az épített környezet értékeinek védelme Forrás:TSZT 2015)*

A TSZT Szerkezeti Tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapja szerint a tervezési terület keleti része Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.



MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK  
 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete  
 (2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció  
 Területrendezési Tervéről)

TSZT 4. tervlap kivonat – Zöldfelület-, táj- és természetvédelem (forrás:TSZT 2015)

A TSZT Szerkezeti Tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek című tervlapja szerint a teljes tervezési terület Karsztos terület.



MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK  
 Karsztos terület  
 (Magyar Geológiai Szolgálat,  
 Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)

TSZT 5. tervlap kivonat – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek (forrás:TSZT 2015)

### **Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**

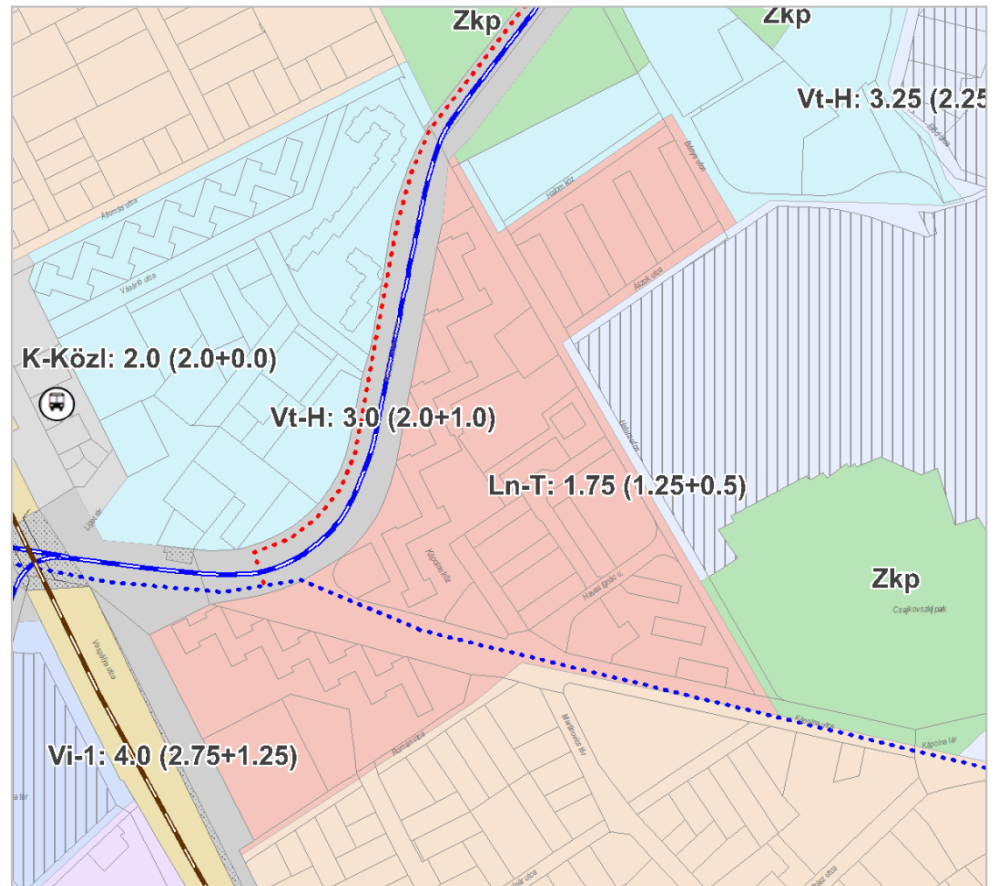
A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott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

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.

Az FRSZ tervezési terület beépítésre szánt részeire vonatkozó előírásai:

- **Ln-T jelű**

A Ln-T jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége  $1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség:  $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a parkolásra vonatkozó sűrűség  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .



FRSZ kivonat (forrás:FRSZ)

**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE**



X-Y: 0.0 (0.0+0.0) területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség



bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség



bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

**EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEK, MŰTÁRGYAK**


  Vasút nyomvonala felszínen

**NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEK, MŰTÁRGYAK**

  Közúti vasút (villamos) vonal felszínen

  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

**TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK**

  Helyi autóbusz-pályaudvar

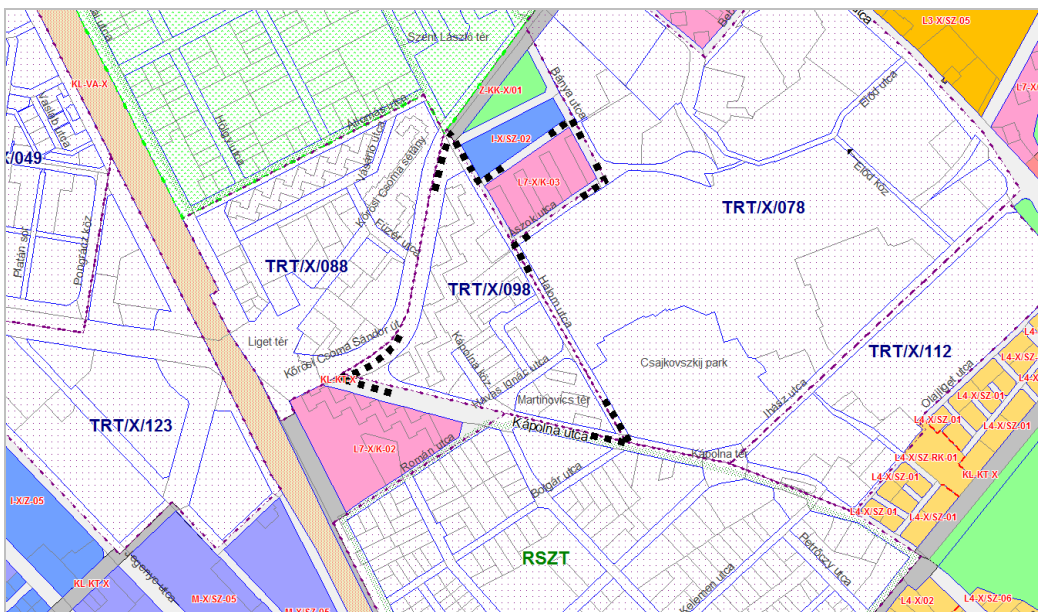
## 2.3. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

### Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

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, így a tervezési terület túlnyomó részére jelenleg egy önálló szabályozási terv van hatályban, a kerületi nyilvántartás szerinti TRT/X/098 számon.

A KVSZ előírásai a tervezési terület északkeleti tömbjére vonatkoznak. A Bánya utca – Ászok utca – Halom utca – Halom köz által határolt terület L7-X/K-03 telepszerű kialakított lakóterületi építési övezet.



Övezeti tervlap kivonat (Forrás:KVSZ 1 melléklete)

A KVSZ telepszerű lakóterületekre vonatkozó 43. §-a értelmében

„(1) Az L7 keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többalakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Új lakást elhelyezni csak az oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság biztosítása esetén lehet.

(3) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai szigorúbb értéket nem határoznak meg, a keretövezetben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.,

A KVSZ 44. § (1) bekezdése az L7-X/K-03 telepszerű kialakított lakóterületi építési övezetre vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

„a) területén új épület nem létesíthető, a meglévő épületek alapterülete nem bővíthető, az épületek e rendelet hatályba lépésekor meglévő építménymagassága meglévő tetőtér beépítése esetén legfeljebb 1 méterrel növelhető,

b) közterületi részén kizárólag játszókert, pihenőkert, díszkert, sportkert, kutya futtató és parkoló létesíthető, de a zöldfelület összességében nem csökkenhet,

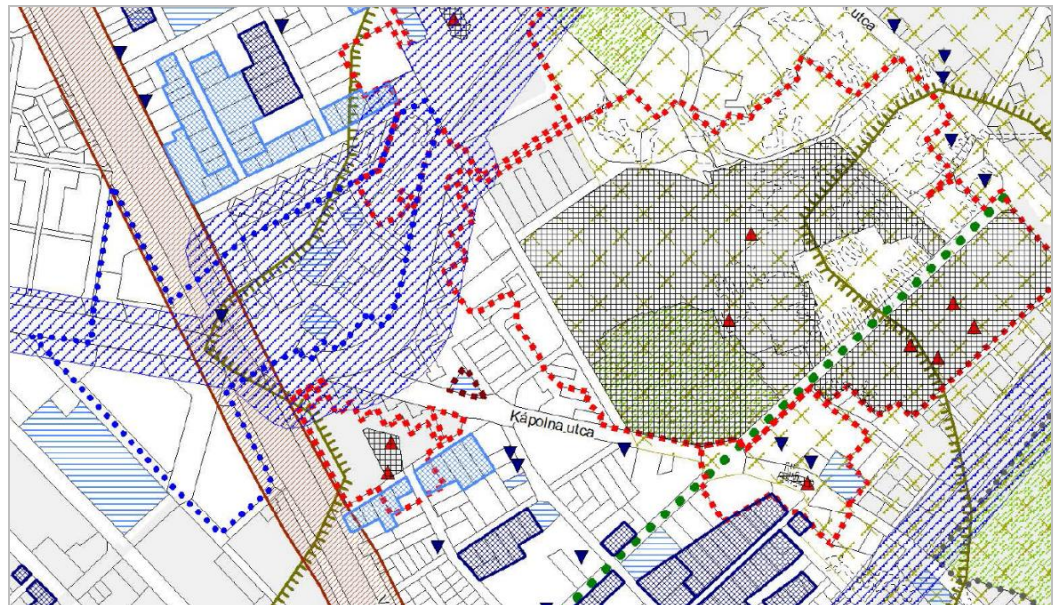


c) közterületi telkein épített kerítés csak sportkert és kutyafuttató lehatárolására létesíthető, legfeljebb 1,5 méter magas és legalább 80%-ban áttört lehet,

d) területén az épületek földszintjének rendeltetésváltozása esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület többete legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

Építési övezet		Be-építési	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató	Az épület	
keret	helyi öveze		legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége		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-03	K	K	K	50	35	1,50	4,0	16,0

A Kerületi Városerőpítési és Építési Szabályzat 2. melléklete, a Védelmi és Korlátozási Terv értelmében a tervezési területet több védettség is érinti. A tervezési terület keleti része, a Csajkovszkij park mentén műemléki környezet, míg a 41498 hrsz.-ú telken álló Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség gyülekezetének temploma fővárosi rendeletben védett épület, telke nyilvántartott régészeti lelőhely.



**Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:**

- I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek
- IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ rendelkezik

**Kerületi önkormányzati rendeletben szereplő elemek**

- V. Védett elemek

I.	II.	III.	IV.	V.	Művi értékvédelem:
					Műemlék telke
					Előzetes műemléki védelem telke
					Regisztrált műemléki érték
					Műemléki környezet
					Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
					Nyilvántartott régészeti lelőhely
					Fővárosi rendeletben védett épület telke
					Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
					Városerőpítési szempontjából kiemelt terület
					Városerőpítési szempontjából kiemelt útvonal
					Egyedileg védett épület (34/2011. (IX.26.) önk. rendelet)
					Védett épületegyüttesek (34/2011. (IX.26.) önk. rendelet)

**Táj-, természet és környezetvédelem:**

					Karsztos terület
--	--	--	--	--	------------------

**Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)****TRT/X/098**

A tervezési terület csaknem egészére a 14/2007. (III. 30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott a Budapest X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út - Halom utca - Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve hatályos. A terv a terület rendezésére vonatkozóan értékes javaslatokat, előírásokat is tartalmaz, melyek a hatályos jogszabályi környezethez való frissítéssel megtartásra érdemesek.

A szabályozási terv a telepszerű lakóterületek három tömbjét két különböző övezetbe sorolja. A Kőrösi Csoma Sándor út menti tömb L7-X/1 jelű övezet, míg a terület többi része L7-X/2 övezetbe sorolt. Az építési övezetekre vonatkozó paramétereket a következőkben határozza meg a KSZT:

**„ A tervezési terület építési övezeti, övezeti lehatárolása és azok általános előírásai**

**3. § (1)** Az építési övezetek és övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

**(2)** Telepszerű lakóterületek építési övezeti előírásai

Építési övezeti paraméterek:

Építési övezet		Az építési telek				Szintterület i határérték	Az épület, építmény magassága	
jele	beépítés módja	legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb térszín alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelülete		legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	%	%	%			
L7-X/1	SZ	3000	30	40	35	2,5	3,0	33,0
L7-X/2	SZ	1500	45	55	35	1,5	3,0	12,5

- A jelenlegi beépítés a következő telkek esetében vízszintesen nem bővíthető, építménymagasságuk nem változtatható: 41460/6, 41460/7, 41460/8, 41460/12, 41460/13, 41460/15, 41460/17, 41460/18, 41460/19, 41464/8, 41464/9
- Az L7-X/2 építési övezetben új lakóépület nem helyezhető el. Az újonnan kialakított telkek alapintézmény, közösségi célú létesítmény vagy parkolóház céljára vehetők igénybe, kivéve, ahol ezt a szabályozási terv konkrétan meghatározza.
- Parkolóház létesítése esetén a megközelítés kizárólag a Halom utca vagy a Kápolna utca felől közvetlenül történhet.
- Az építési övezetekben a meglévő lakóépületek földszintjén (fogadósintjén) lévő – közös használatra szánt, illetve már egyéb célra hasznosított – helyiségek használati módjának (rendeltetésének) megváltoztatása csak abban az esetben lehetséges, ha az a lakófunkciót kiegészítő, vagy a lakófunkciót kiszolgáló rendeltetésre változik.
- Az építési övezetek közterületi részén a játszókerti, pihenőkerti, díszkerti, funkciókon kívül kutyafuttató alakítható ki.
- Az építési övezetek közkerti részén kerítés csak játszókert és kutyafuttató lehatárolására építhető. Játszókerítés és kutyafuttató lehatárolása legfeljebb 0,5m magas lábazatú, legfeljebb 1,50 m magas áttört kerítés lehet.
- Az építési övezetben a telkek az alábbiak szerint építhetők be:
  - a) Új épület építése esetén a gépkocsitároló helyét épületen belül kell biztosítani.
  - b) Az övezetben bármilyen épületet elhelyezni csak teljes közművesítéssel lehet.

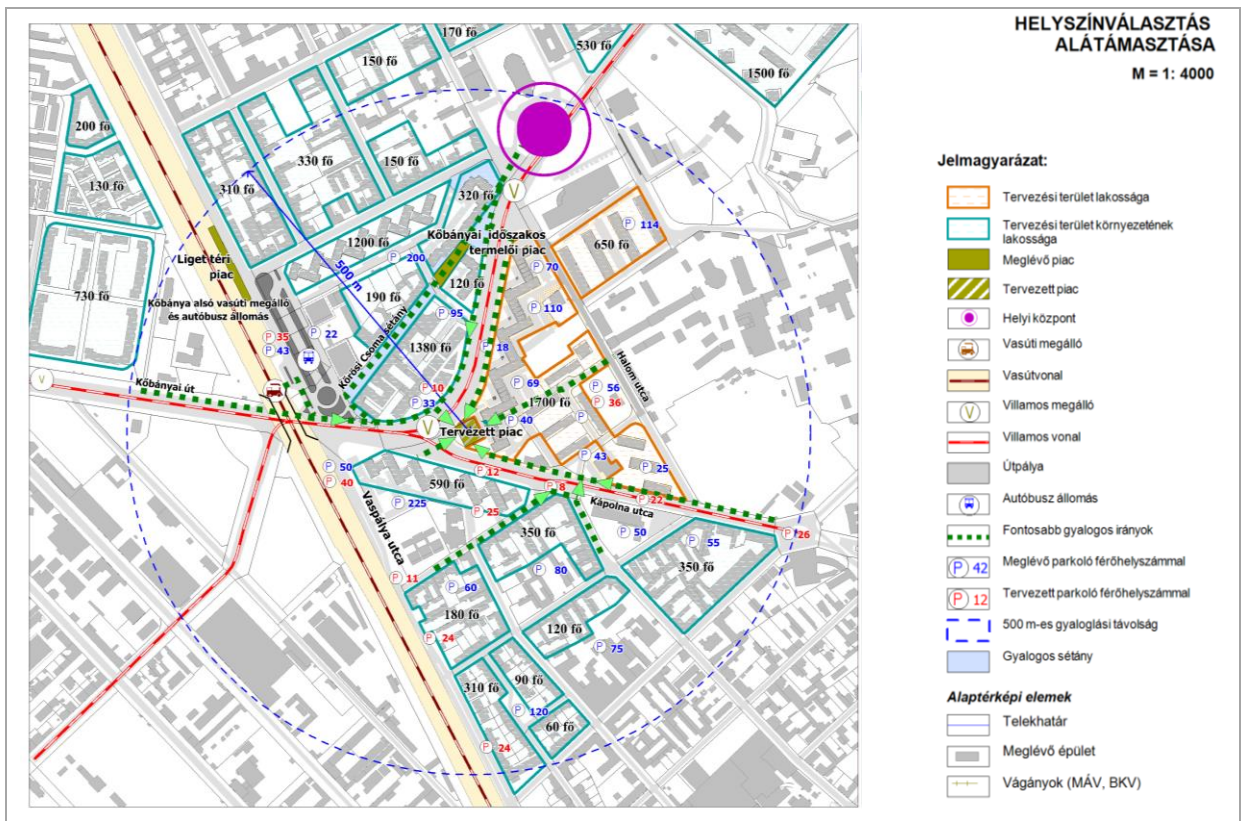
**(3)** KL-KT-X jelű övezeti előírásai

- Az övezetben üzemanyagotöltő állomások, kocsimosók nem helyezhetők el.”



## 2.4. TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

Budapest Főváros Önkormányzata 2016. május 11-én meghirdette a TÉR\_KÖZ közösségi célú városrehabilitációs program pályázatát, melyre a Kőbányai Önkormányzat a Liget téren található szolgáltatóház (hrsz.: 41464/8) felújításával-átépítésével kíván pályázni. Az átépítés célja, hogy az épület alkalmassá váljon egy piac és ahhoz kapcsolódóan kiskereskedelmi funkciók befogadására. Az önkormányzat a tervezési feladattal az Avant-Garde Építész Stúdió Kft.-t bízta meg.



Az Avant-Garde Építész Stúdió Kft. a megbízó elképzelései alapján a Halom köz – Bánya utca – Ászok utca – Halom utca – Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út által határolt tervezési területen belül a meglévő szolgáltatóház közösségi hasznosítására készített részletes koncepciótervet. A tervezési szempontok közül meghatározó volt az épület gazdaságos átépítése és üzemeltetése, valamint az, hogy az építészeti megfogalmazás és az anyaghasználat illeszkedjen a helyszínhez és a funkcióhoz igazodva értékállóan és gazdaságosan legyen megvalósítható.

A fentiek alapján a jelenleg alulhasznosított épület alapterületében és a szintek számában változatlan maradna, elsősorban belső kialakítása és a külső megjelenése módosulna. Az aluljáró szinten így egy nagyobb üzlethelyiség és ennek kiszolgáló helyiségei kerülnének kialakításra, melynek előterében asztalos árusításra alkalmas árusító tér kapna helyet. A galéria szinten a meglévő állapothoz hasonlóan üzlethelyiségeket alakítanának ki, de a korábbi elrendezéstől eltérően középfolyosóra nyílnának a jóval kisebb alapterületű üzletek. Ezen a szinten kapna helyet továbbá a piacfelügyelet, valamint a kiskereskedelmi funkciókhoz szükséges kiszolgáló helyiségek. A két szintet továbbra is az aluljáró szintről induló lépcső kötné össze, de ennek helye és kialakítása módosulna. Az akadálymentesítés érdekében a lépcső mellett egy személyfelvonó épülne.

A meglévő állapothoz képest további módosítás a telek tekintetében szükséges. A telekalakítás célja, hogy az épület megközelítését is szolgáló épületrészek és a tervezett piac épülete egy telekre kerüljenek.



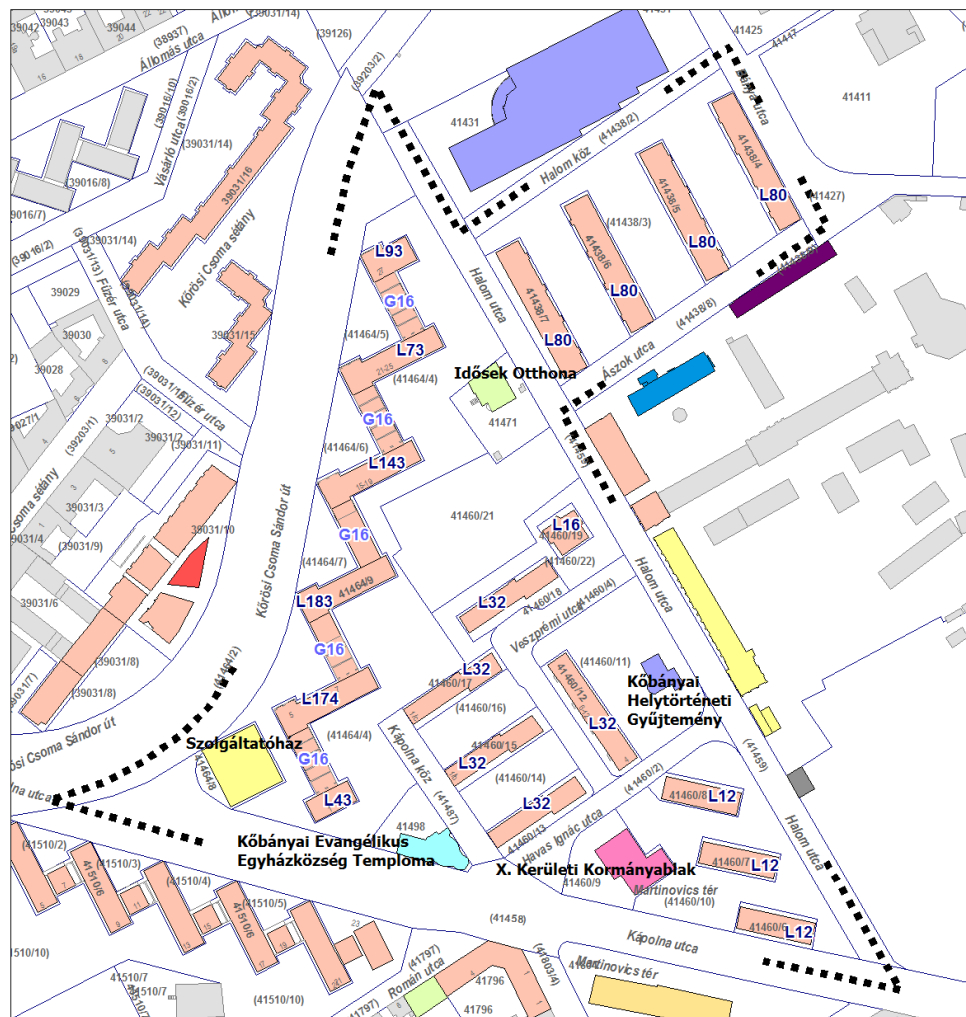
TÉR-KÖZ PÁLYÁZAT: LIGET-TÉRI SZOLGÁLTATÓHÁZ ÁTALAKÍTÁSA PIACCÁ  
Látványképek IV.

## 2.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### Területhasználat és funkcióvizsgálat

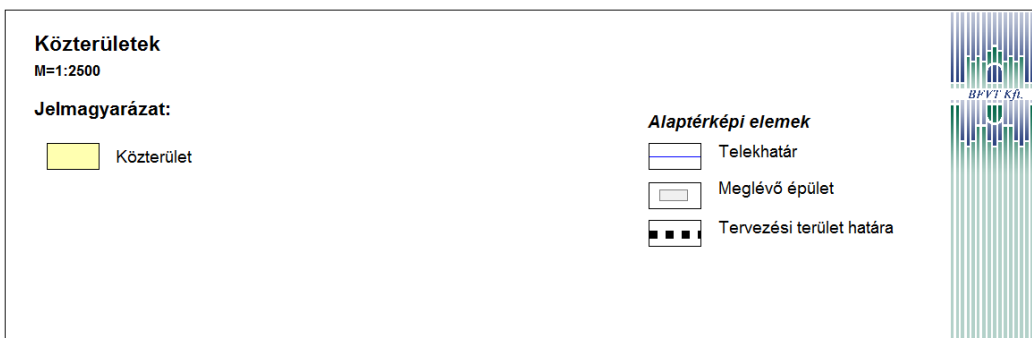
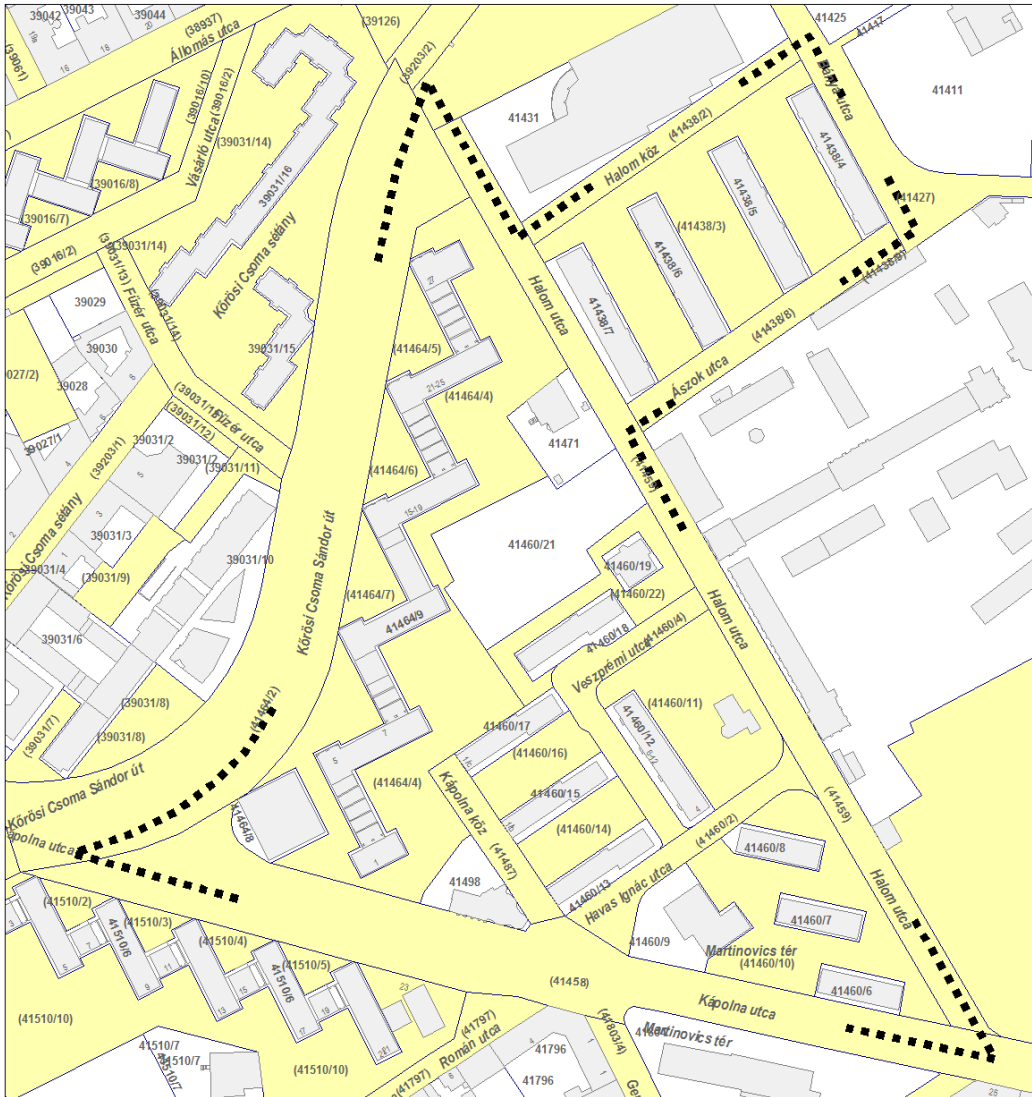
A vizsgált területen jellemzően lakóépületek állnak, a lakások száma helyszíni felmérés alapján 1240. Igazgatási épület a nemrég felújított Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka, míg szociális rendeltetésű épület az észak-keleti részén lévő Halom utcai Idősek Otthona. A keleti részen található Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény kulturális intézményként működik, hitéleti funkciójú épület a Kőbányai Egyházközség temploma. A területen részben használaton kívüli épület a Liget téri szolgáltatóház. A vizsgált telkek közül csak egy beépítetlen, területét jelenleg kutyafuttatóként hasznosítják.

A terület környezetének esetében megállapítható a hasonlóan vegyes területhasználat, így a lakóépületek mellett, szociális, kulturális, oktatási, nevelési intézményekkel találkozhatunk.



Funkció vizsgálat		Alaptérképi elemek	
M=1:2500			
<b>Jelmagyarázat:</b>			
	Lakó		Kulturális
	Kereskedelmi, szolgáltató		Igazgatás
	Hitéleti		Raktározás, termelés
	Nevelési, oktatási		Használaton kívüli
	Egészségügyi, szociális		Fsz+1 Szintszám
	Tervezési terület határa		Telekhatár
	Meglévő épület		Meglévő épület

A telepszerűen kialakított lakóterület miatt a vizsgált területen a közterület aránya igen magas. A közterületek nagyrészt közhasználatú zöldfelületek, kisebb részben utak, illetve parkolók.

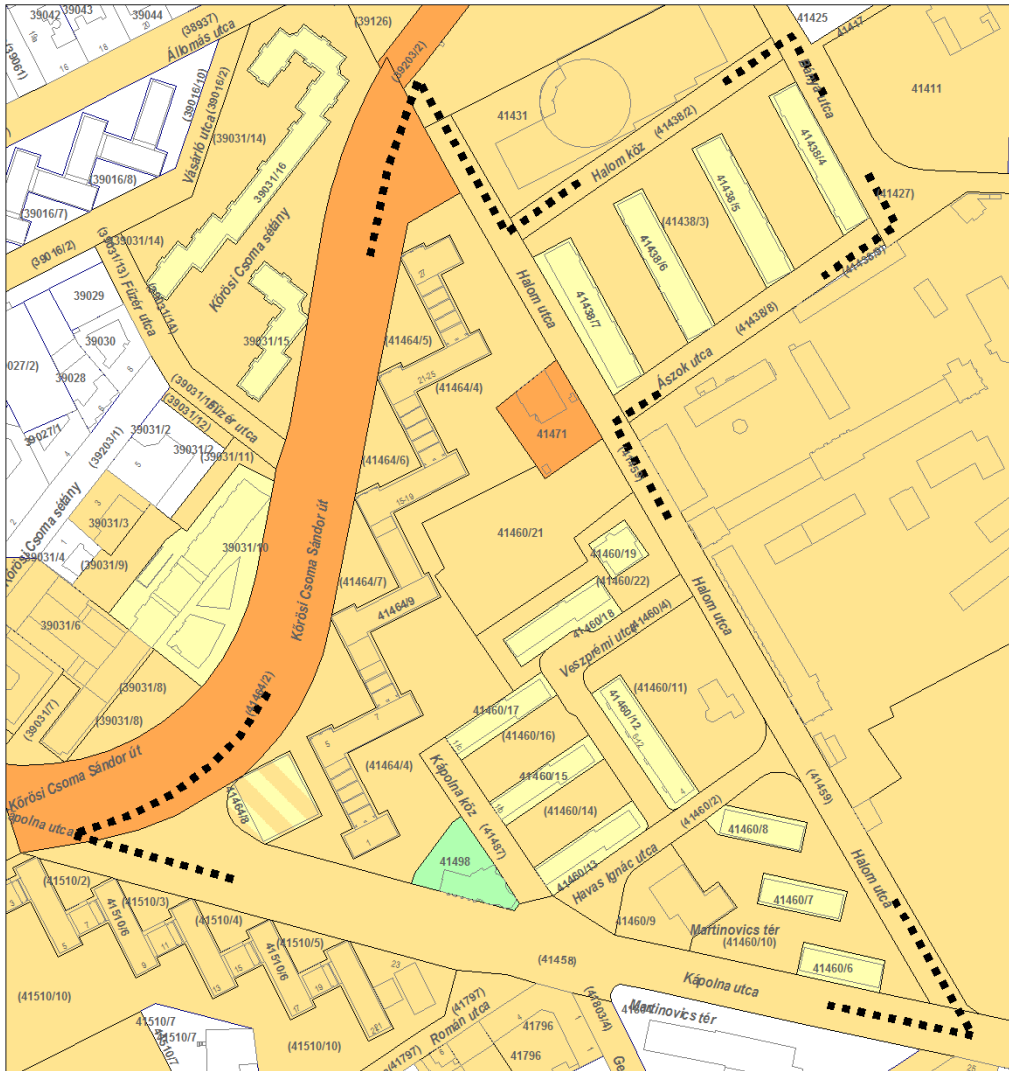


**Tulajdonviszonyok vizsgálata**

A tervezési terület telkeinek nagy része a X. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő közterület, további két telek (hrsz.:41460/9 és 41460/21) tulajdonosa szintén az Önkormányzat. A lakóépületek többsége lakásszövetkezeti tulajdonban van, kivéve a Kőrösi Csoma út 1-27. szám alatti (hrsz.:41464/9) telket, amely társasházi tulajdonú a szomszédos szolgáltatóházzal (hrsz.:41464/8) együtt. A Kőrösi Csoma Sándor út és az Idősek Otthona a Fővárosi Önkormányzat tulajdona, a templom egyházi tulajdonban van.

Hrsz.	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos
41427	6823	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41458	16056	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41459	7436	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41471	1536	nem közterület	Fővárosi Önkormányzat
41487	1368	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41498	1151	nem közterület	Egyházi tulajdon
39203/2	26259	közterület	Fővárosi Önkormányzat
41426/2	10173	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41438/2	1846	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41438/3	8252	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41438/4	1146	nem közterület	Magán
41438/5	1209	nem közterület	Magán
41438/6	1213	nem közterület	Magán
41438/7	1479	nem közterület	Magán
41438/8	2269	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/10	5160	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/11	4028	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/12	1151	nem közterület	Magán
41460/13	937	nem közterület	Magán
41460/14	1421	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/15	804	nem közterület	Magán
41460/16	1402	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/17	756	nem közterület	Magán
41460/18	986	nem közterület	Magán
41460/19	442	nem közterület	Magán
41460/2	1942	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/21	4757	nem közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/22	1989	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/4	2197	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41460/6	647	nem közterület	Magán
41460/7	617	nem közterület	Magán
41460/8	664	nem közterület	Magán
41460/9	1751	nem közterület	X. kerületi Önkormányzat
41464/2	18134	közterület	Fővárosi Önkormányzat
41464/4	12372	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41464/5	837	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41464/6	840	közterület	X. kerületi Önkormányzat

Hrsz.	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	Tulajdonos
41464/7	849	közterület	X. kerületi Önkormányzat
41464/8	1276	nem közterület	X. kerületi Önkormányzat + Magán
41464/9	6216	nem közterület	X. kerületi Önkormányzat



**Tulajdonvizsgálat**  
M=1:2500

**Jelmagyarázat:**

- Fővárosi Önkormányzat
- X. kerületi Önkormányzat
- Magán
- Egyházi tulajdon
- Vegyes (X. kerületi Önkormányzat + Magán)

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezési terület határa

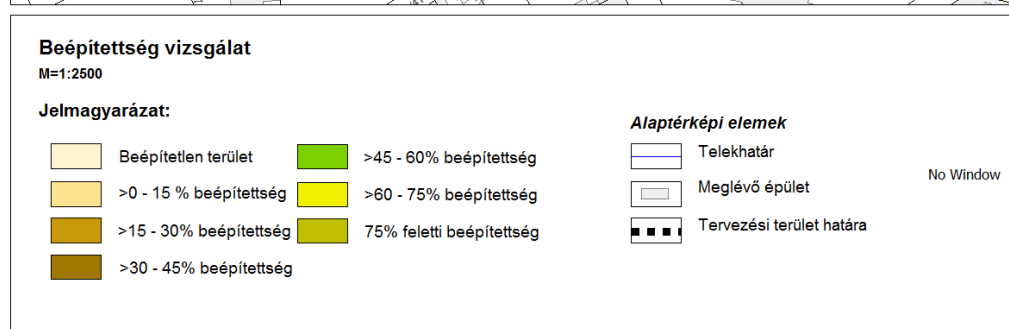


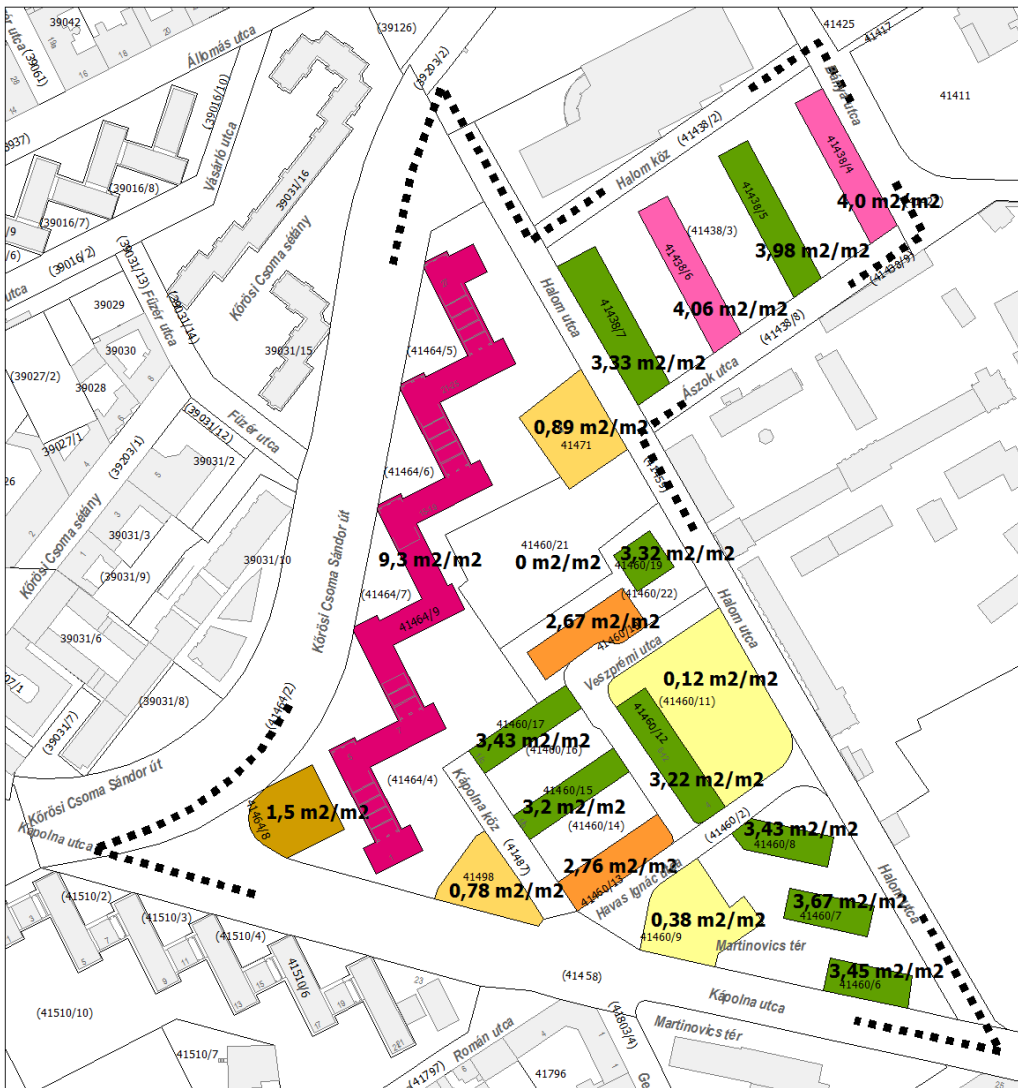
## Építmények vizsgálata

### Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterület)

A vizsgált területen lévő építési telkek tekintetében megállapítható, hogy a beépítési mérték a telkek több, mint felénél meghaladja a 45%-ot, mely így túllépi a KVSZ-ben meghatározott mutatókat (L7-X/1 30%, L7-X/2 45%). Jelentősen túlépített (75% feletti) a Liget téri szolgáltatóház telke, a mögötte elhelyezkedő lakóépület telke, valamint a 41438/4, 41438/5, 41438/6 hrsz.-ú telkek.

A szintterületi mutató értékeinek vizsgálata során szintén megállapítható, hogy a beépítési mértékhez hasonlóan sok esetben ezek a mutatók is meghaladják a KVSZ-ben megengedett értékeket.















**Szintterületi mutató vizsgálat**

M=1:2500

**Jelmagyarázat:**

 >0,01 - 0,5	 >3,0 - 4,0
 >0,5 - 1,0	 >4,0 - 5,0
 >1,0 - 2,0	 >5,0
 >2,0 - 3,0	

**Alaptérképi elemek**

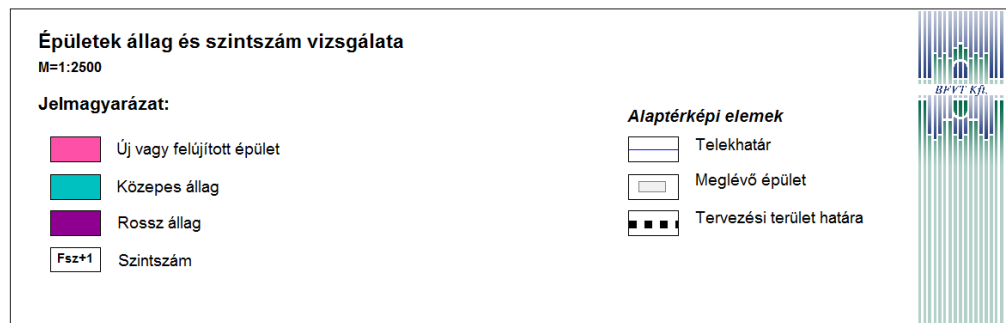
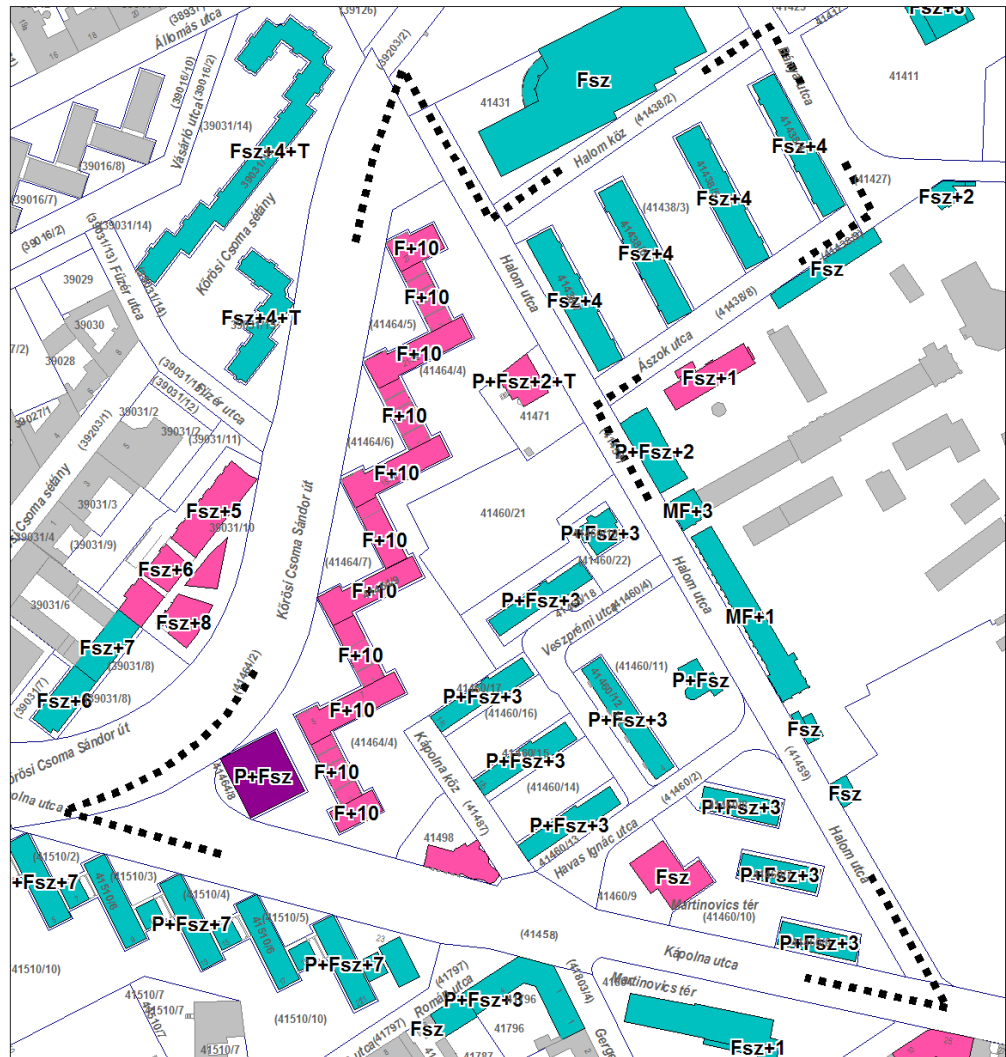
 Telekhatár
 Meglévő épület
 Tervezési terület határa



### Szintszám és állagvizsgálat

A vizsgált terület esetében megállapítható, hogy szintszám tekintetében az építmények nagy része többszintes, jellemzően F+10, F+3, illetve F+4 szintesek. Földszintes épület a részben használaton kívüli Liget téri szolgáltatóház, a Kormányablak, valamint a Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény épülete.

A tervezési területen állagvizsgálat tekintetében megkülönböztetünk új építésű, felújított épületeket, valamint közepes, és rossz állagú építményeket. A meglévő építmények többsége felújított, illetve közepes állagú, rossz állagú a Liget téri szolgáltatóház. A tervezési terület környezetében többségében közepes állagú épület található.



**Humán infrastruktúra vizsgálata:****Oktatás, nevelés**

Oktatási, nevelési intézmény a tervezési területen nem található. A vizsgált terület környezete, elhelyezkedéséből adódóan, óvodával, általános iskolával és középiskolával jól ellátott, felsőoktatási intézmény nem található a közelben.

<b>Oktatási, nevelési intézmények</b>	
<b>Óvoda:</b>	
Kőbányai Önkormányzat Mászóka Óvoda	1105 Budapest, Ászok utca 1-3.
Kőbányai Önkormányzat Rece-fice Óvoda	1105 Budapest, Vaspálya utca 8-10.
Kőbányai Önkormányzat Zsivaj Óvoda	1105 Budapest, Zsivaj utca 1-3.
Jázmín Óvoda	1105 Budapest, Cserkesz utca 10-14.
<b>Általános iskola:</b>	
Kőbányai Önkormányzat Kápolna Téri Általános Iskola	1103 Budapest, Kápolna tér 4.
Kőbányai Önkormányzat Janikovszky Éva Két tanítású Nyelvű Általános Iskola	1105 Budapest, Bánya utca 32.
Kőbányai Önkormányzat Szent László Általános Iskola	1105 Budapest, Szent László tér 1.
Orchidea Magyar-Angol Két tanítású Nyelvű Általános Iskola	1105 Budapest, Cserkesz utca 10-14.
<b>Középfokú oktatási intézmény:</b>	
Kőbányai Önkormányzat Szent László Gimnázium	1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 28-34.

**Egészségügy**

A terület egészségügyi alapellátását a Pongrác utca 19. és a Zsivaj utca 2. szám alatt található felnőtt és gyermek háziorvosi rendelők, valamint a Kőbányai út 45. szám alatti felnőtt fogászati rendelő látják el, melyek a tervezési terület környezetében helyezkednek el. A Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet Mozgásszervi Rehabilitációs Osztály és VI. Belgyógyászat, mint szakorvosi ellátási intézmény a Kőrösi Csoma Sándor út 24-26. szám alatt található.

<b>Egészségügyi intézmények</b>	
<b>Felnőtt és gyermek háziorvosi rendelő:</b>	
Felnőtt háziorvosi rendelő	1101 Budapest, Pongrác utca 19.
Gyermek háziorvosi rendelő	1105 Budapest, Zsivaj utca 2.
<b>Fogászati rendelő:</b>	
Felnőtt fogászati rendelő	1101 Budapest, Kőbányai út 45.
<b>Kórház/rendelő:</b>	
Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet Mozgásszervi Rehabilitációs Osztály és VI. Belgyógyászat	1102 Budapest Kőrösi Csoma út 24-26.

**Szociális intézmények**

A tervezési területen szociális intézmény az időskorúak ellátását biztosító Halom utcai Idősek Otthona, melynek fenntartója Budapest Főváros Önkormányzata. További időskorúak nappali ellátását biztosító intézmény az önkormányzati fenntartású Román

utca 4. szám alatti Őszirózsa Idősek Klubja. Átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény a Bánya utca 37. szám alatti Hajléktalanok Átmeneti Szállása, mely bentlakásos intézményként működik.

<b>Szociális intézmények</b>	
<b>Bölcsőde:</b>	
Kőbányai Önkormányzat Csillagfürt Bölcsőde	1103 Budapest, Vaspálya utca 8-10.
Kőbányai Önkormányzat Cseperedők Bölcsőde	1102 Budapest, Szent László tér 2-4.
Kőbányai Önkormányzat Apró Csodák Bölcsőde	1105 Budapest, Zsivaj utca 1-3.
Salome Érzőszív Alapítvány	1104 Budapest, Kápolna utca 15.
Kis Cimborák Családi Napközi	1102 Budapest, Halom utca 13/b.
<b>Időskorúak ellátása:</b>	
Budapest Főváros Önkormányzata Idősek Otthona	1103 Budapest, Halom utca 31.
Kőbányai Önkormányzat Őszirózsa Idősek Klubja	1105 Budapest, Román utca 4.
<b>Hajléktalan ellátás:</b>	
Budapest Főváros Önkormányzata Hajléktalanok Átmeneti Szállása	1105 Budapest, Bánya utca 37.
Budapest Főváros Önkormányzata Éjjeli Menedékhely	1105 Budapest, Előd utca 9.
Budapest Főváros Önkormányzata Nappali Melegedő	1105 Budapest, Előd utca 9.

### Közigazgatás

A vizsgált területen közigazgatási intézmény a Havas Ignác utca 1. szám alatti épületben működő Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka. A X. kerület Polgármesteri Hivatala a területtel szomszédos Szent László téren található.

<b>Igazgatási intézmények</b>	
Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka	1105 Budapest, Havas Ignác utca 1.
Kőbányai Polgármesteri Hivatala	1102 Budapest, Szent László tér 29.

### Kulturális és sportintézmények

Kulturális intézmények közül a területen a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ részeként működik a Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény. A tervezési terület környezetében számos további közintézmény található, így többek között a már említett Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ, illetve a Martinovics téri Tűzoltó Múzeum és a Magyarországi Lengyelség Múzeuma és Levéltára.

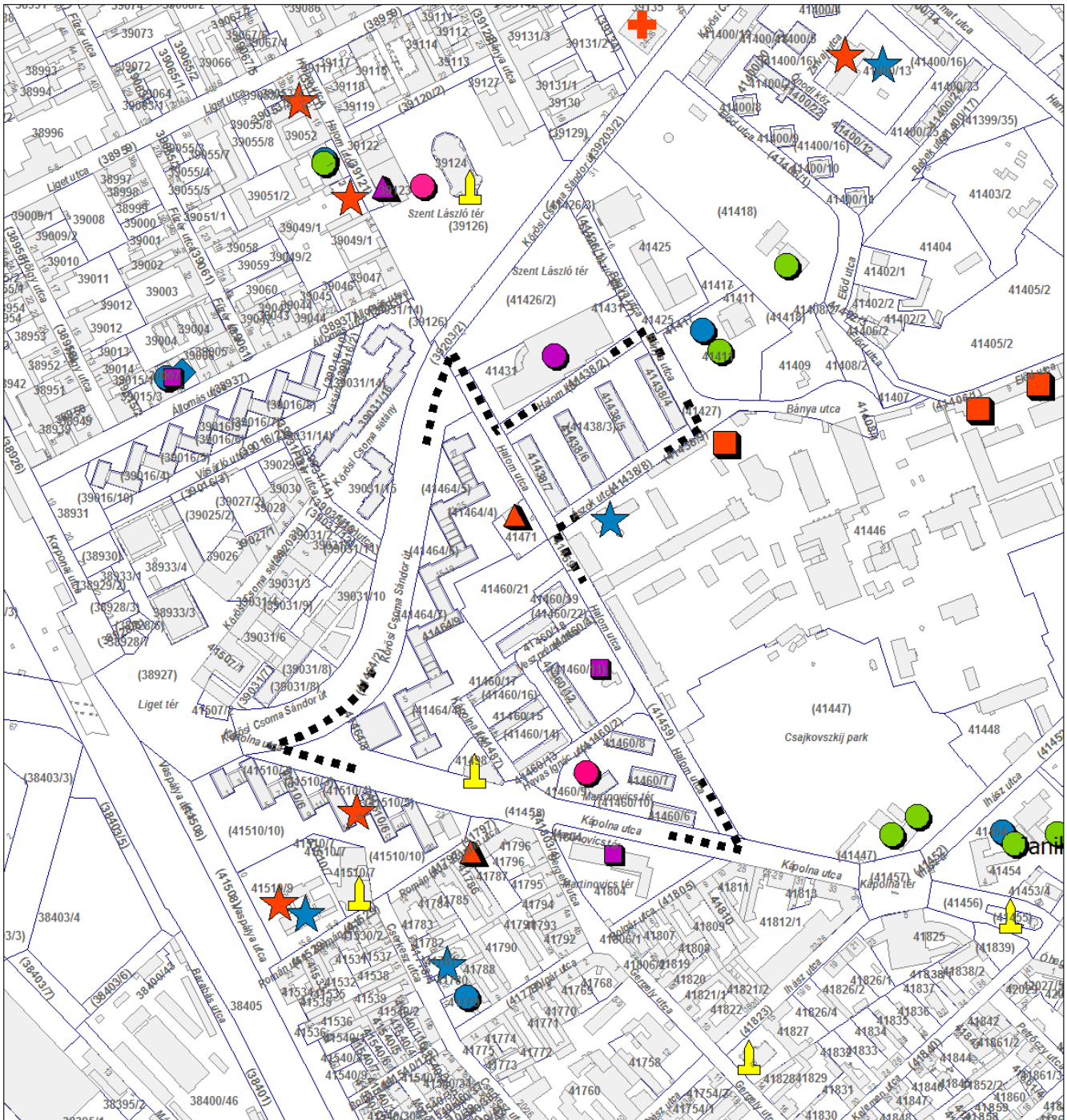
<b>Kulturális intézmények</b>	
Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény	1102 Budapest, Halom utca 37/B.
Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ	1105 Budapest, Szent László tér 7-14.
Tűzoltó Múzeum	1105 Budapest, Martinovics tér 12.
Magyarországi Lengyelség Múzeuma és Levéltára	1102 Budapest, Állomás utca 10.

<b>Sportintézmények</b>	
Kőbányai Sportközpont	1105 Budapest, lhász utca 24.
Kőbánya SC	1105 Budapest, lhász utca 24.
Kőbányai Önkormányzat Janikovszky Éva Két tanítású Nyelvű Általános Iskola – tornaterem, uszoda	1105 Budapest, Kápolna tér 4.
KÖSZI Tanuszoda	1105 Budapest, Bánya utca 32.
Kőbányai Önkormányzat Szent László Gimnázium - tornaterem	1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 28-34.
Kőbányai Önkormányzat Szent László Általános Iskola - tornaterem	1105 Budapest, Szent László tér 1.

### Egyházak

A tervezési területen szakrális épület a Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség gyülekezetének temploma, mely fővárosi rendelettel védett. További templom a vizsgált terület környezetében a Szent László téren álló római katolikus templom, a Cserkesz utca 7-9. szám alatti pünkösdi egyház temploma, a Kápolna téri görög katolikus valamint az lhász utcai református templom.

<b>Egyházi intézmények</b>	
Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség gyülekezetének temploma	1102 Budapest, Kápolna utca 14.
Szent László Plébániatemplom	1102 Budapest, Szent László tér 25.
Sion-Budapest Gyülekezet Mindenki Temploma	1105 Budapest, Cserkesz utca 7-9.
Budapest-Kőbánya Református Egyházközség templom	1105 Budapest, lhász utca 15.
Kőbányai Conti kápolna	1105 Budapest, Kápolna tér 1.



### Intézményi ellátottság vizsgálata

M=1:5000

#### Jelmagyarázat:

##### Oktatási, nevelési intézmények

- ◆ Középfokú oktatás
- Általános iskola
- ★ Óvoda

##### Egészségügyi, szociális intézmények

- + Kórház
- ▲ Időskorúak ellátása
- Hajléktalan-ellátás
- ★ Bölcsőde

##### Közigazgatási intézmények

- Igazgatási intézmények

#### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezési terület határa

##### Kulturális intézmények

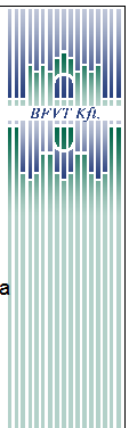
- Múzeum
- Művelődési ház

##### Sportintézmények

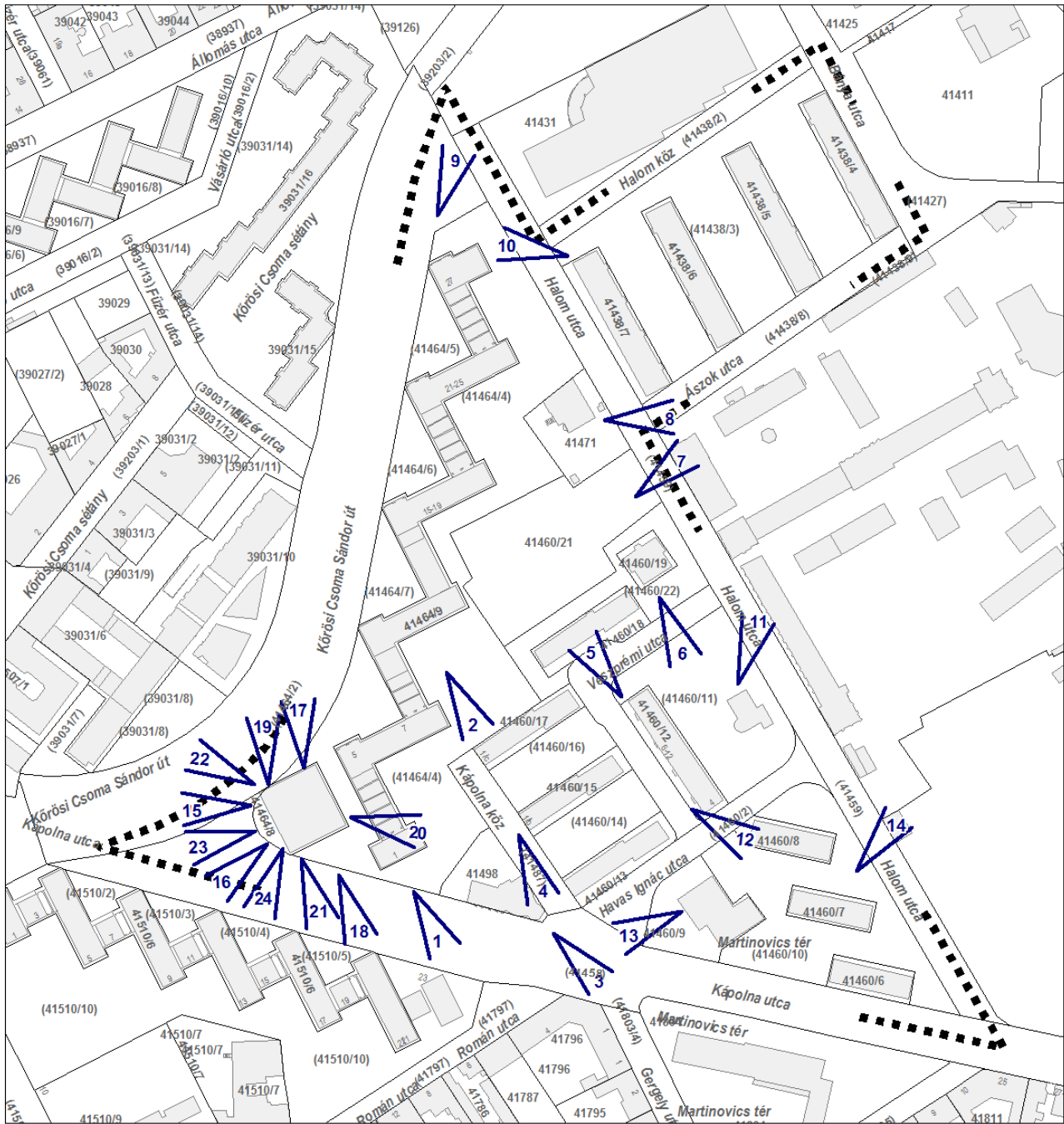
- Sportlétesítmények

##### Egyházi intézmények

- ▲ Templom



**Helyszíni fotók:**






**Fotó azonosító**

M=1:2500

**Jelmagyarázat:**

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Tervezési terület határa







1. Kőrösi Csoma Sándor utcai lakóépület



2. Kőrösi Csoma Sándor utcai lakóépület



3. Kőbányai Evangélikus Egyházközség temploma



4. Kápolna közben lévő lakóépületek



5. Veszprémi utca



6. Halom utca



7. Kutyafttató – Halom utca



8. Halom utcai Idősek Otthona



9. Körösi Csoma Sándor út a Szent László tér felől



10. Halom közben álló társasházak



11. Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény – Halom utca



12. Havas Ignác utca



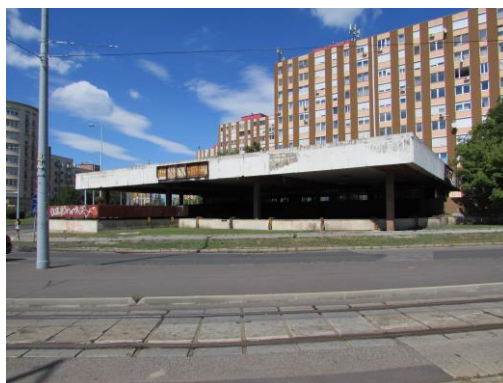
13. X. Kerületi Kormányablak - Havas Ignác utca



14. Halom utcai lakóépület



15. Szolgáltatóház a Körösi Csoma Sándor utca felől



16. Szolgáltatóház a Kápolna utca felől



17. Szolgáltatóház bejárata a Kőrösi Csoma Sándor utca felől



18. Bejárat a Kápolna utca felől



19. Kőrösi Csoma Sándor utca felőli nézet



20. Lakóépület felőli nézet



21. Szolgáltatóház belső tere



22. Használaton kívüli aluljáró lejárata



23. Szolgáltatóház üzlethelyiségei



24. Szolgáltatóház üzlethelyiségei

## 2.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

### 2.6.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

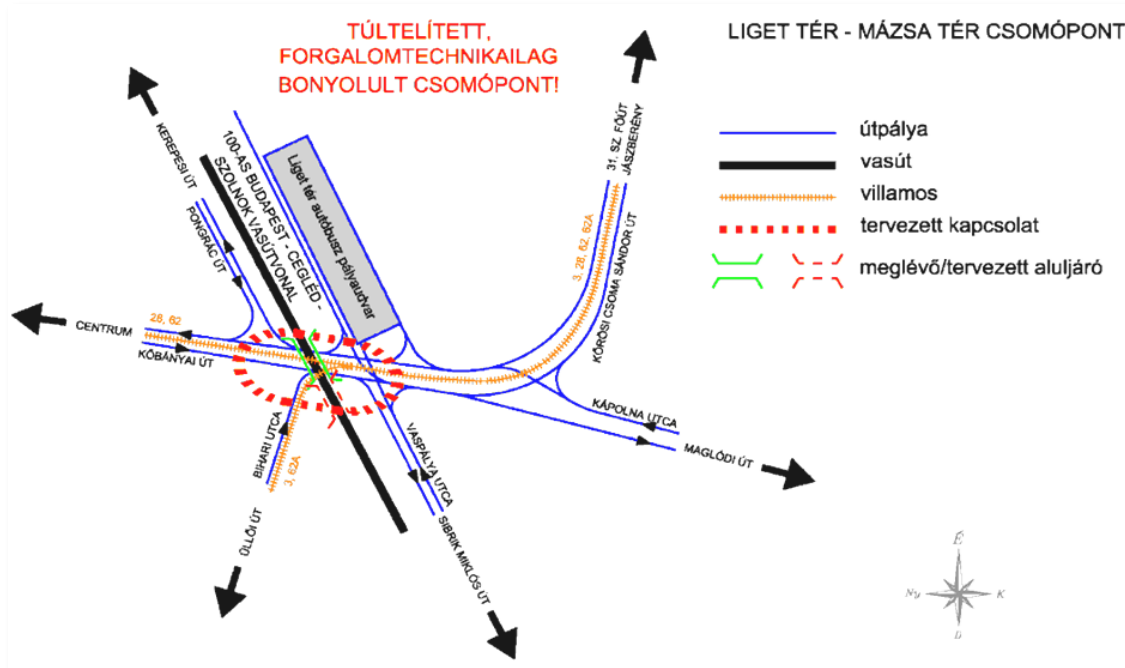
A vizsgált terület hálózati jelentőségű kapcsolatát a Kőrösi Csoma Sándor út jelenti. A sugárirányú főúthálózati elem egyrészt a 31. sz. országos főút csatlakozó fővárosi szakaszát alkotja a Jászberényi út – Pesti út jelentette útvonal részeként, másrészt a Kőbányai úton keresztül kapcsolódik Budapest belső kerületeihez.

A vizsgált terület környezetében helyezkedik el a Budapest – Cegléd és a Budapest - Lajosmizse vasútvonal, amelyek hatása közelségük folytán szintén figyelembe vehető.

### 2.6.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület forgalmi szempontból legjelentősebb úthálózati eleme a Kőrösi Csoma Sándor út, amely I. rendű főúthálózati szerepet tölt be, 2x2 sávós útpályával és középfekvésű villamos pályával rendelkezik.

A területtől nyugatra található Liget téri csomópont nagyban befolyásolja a Kőrösi Csoma Sándor út forgalmát. A kereszteződésen 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/2 irány. A Liget tér – Mázsa tér csomópont 6 útvonal jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontrendszerét jeleneti. A csomópont struktúráját az alábbi kép mutatja be.



A vizsgált területet délről a gyűjtőút szerepkört betöltő Kápolna utca határolja, amely az egykori villamos közlekedésre szolgáló középfekvésű vágányzóna mellett 1-1 forgalmi sávval rendelkezik. Az utca 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.

Jelentősebb forgalmi szerepet tölt be a Halom utca, amely 2x1 forgalmi sávú útvonal autóbussz közlekedéssel, 15 m közterület szélességgel.

A lakó-funkciójú beépítés teljes területe a Halom utca kivételével átmenő közúti forgalomtól mentes forgalomcsillapított terület.









A vizsgált terület nagyobbik részét alkotó — a Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca - Halom utca által határolt — terület egésze Lakó-pihenő övezetbe van sorolva menetdinamikai küszöbök kiépítésével. A területen belüli utcák (Havas Ignác utca, Veszprémi utca, Kápolna köz) szabályozása kialakult, az utak közterületi szélessége 12-15 m között változik. A Halom utca – Halom köz – Bánya utca – Ászok utca által határolt terület Tempo 30-as zónába van sorolva a bejáratoknál menetdinamikai küszöbökkel. Az utcák kialakult szabályozási szélessége a lakóutcákon 12-15 m.

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



**Budapest, X. kerület**  
**Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -**  
**Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -**  
**Halom út – Kápolna utca**  
**által határolt terület**  
**Kerületi Szabályozási Terve**

**JELENLÉGI ÚTHÁLÓZAT**  
**1:15 000**

**Jelmagyarázat**

	I. rendű főút
	II. rendű főút
	Gyűjtőút
	Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Különszintű közúti-vasúti keresztezés
	Szintbeni közúti-vasúti keresztezés
	Fontosabb jelzőlámpás csomópont
	Fontosabb szintbeni csomópont

**ALAPTÉRKEPI ELEMEK**

	Tömbhatár
	Vizsgált terület



### 2.6.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

#### Kötőtpályás közösségi közlekedés

##### Közúti kötőtpályás közösségi közlekedés



A vizsgált terület nyugati határát jelentő Kőrösi Csoma Sándor úton több villamos viszonylat is közlekedik. A Kőrösi Csoma Sándor 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. A villamos megállónak a Kőbánya alsó vasútállomás térségében és a Szent László térnél is van megállója.

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.

##### Nagyvasúti közlekedés

A vizsgált terület közelében található 100. számú Budapest – Cegléd és 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonalak közös kétvágányú, villamosított vasúti pályájának területe a távlati fejlesztési elképzelések megvalósítását is biztosító területi tartálékkal rendelkezik.

A két vasútvonal együttes kétirányú, Kőbánya alsó vasútállomáson megálló személyvonat forgalma napi 168 szerelvény. A Kőbánya alsó vasútállomás 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.

### Közúti közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedését a közúti vasút mellett az autóbusz-hálózat biztosítja, mivel mind a Kőrösi Csoma Sándor úton, mind a Kápolna utcán, mind a Halom utcán közlekedik egy vagy több járat. A területileg érintett viszonylatok az alábbiak:

Járat-szám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
9	Kőbánya alsó vasútállomás.	Óbuda-Bogdáni út	sugárirányú	6-7
162	Kőbánya alsó vasútállomás	Maglód-Auchan áruház	sugárirányú	20-30
162A	Kőbánya alsó vasútállomás	Rákoskeresztúr városkp.	sugárirányú	12-20
217	Kőbánya alsó vasútállomás	Szarva csárda tér	vegyes	15
95	Puskás F. stadion	Felsőcsatári köz	körirányú	4-7
195	Puskás F. stadion	Rákoskeresztúr városkp.	vegyes	30
262	Kőbánya alsó vasútállomás	Rákoskert, Erzsébet krt.	vegyes	15

A vizsgált terület ellátásában főként a Liget téri autóbusz végállomás járatai játszanak jelentős szerepet a teljes belvárost Óbudával összekötő Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor útvonalon közlekedő 9-es járáttal. A 9-es viszonylaton a Kőbányai úti szakaszán jelentős, 16.000 utas/nap/2 irány nagyságú a forgalom. A Kápolna utca egész napos utasforgalma azonban mintegy 11.000 utas/nap/2 irány. A legkisebb forgalmat a Halom utcában közlekedő 217-es járat 4.000 utas/nap/2 irány terhelése jelenti. (A forgalmi adatok a Közlekedés Kft 2011 évi forgalomszámlálása alapján kerültek feltüntetésre.)








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



**Budapest, X. kerület**  
**Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -**  
**Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -**  
**Halom út – Kápolna utca**  
**által határolt terület**  
**Kerületi Szabályozási Terve**

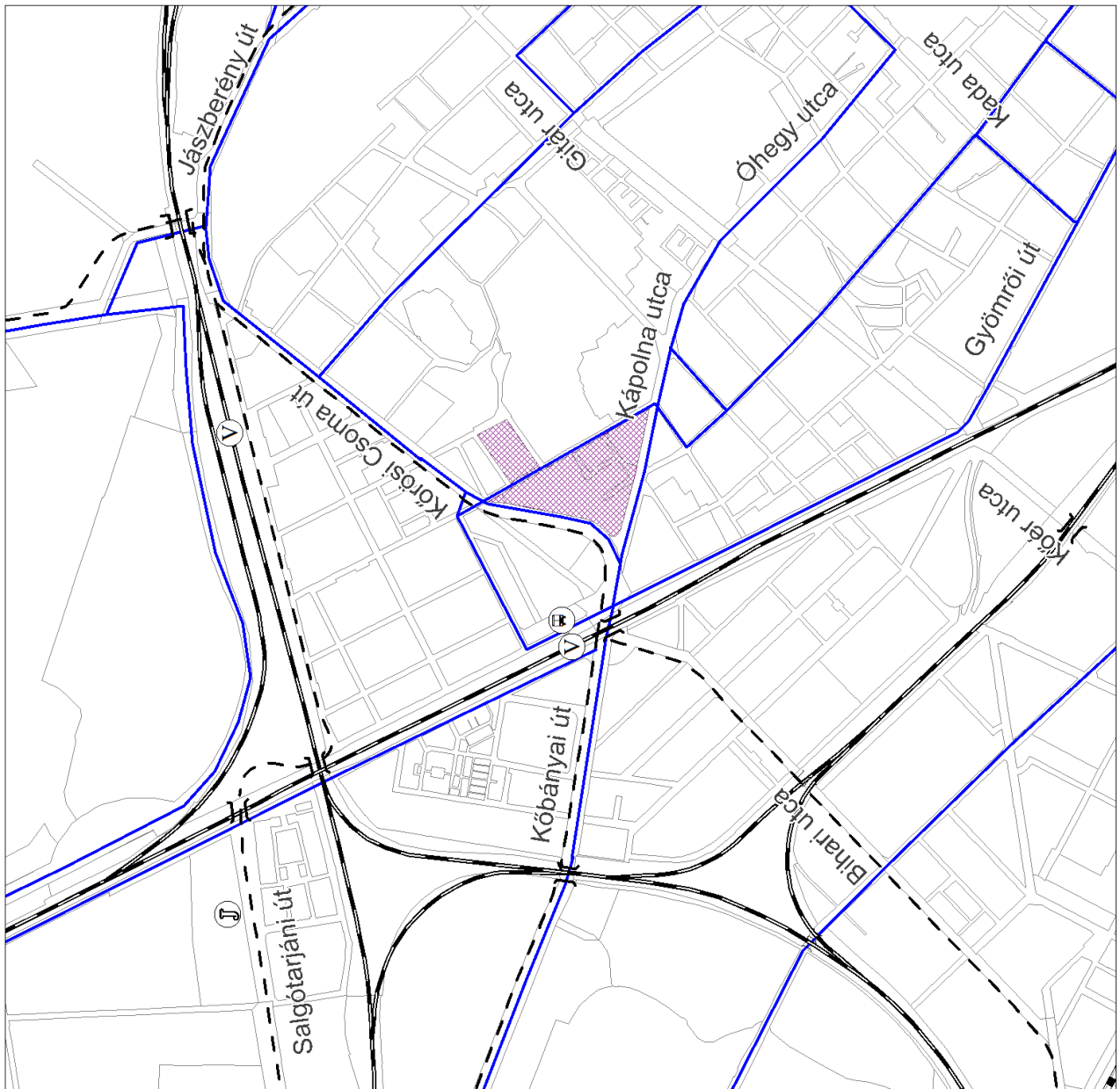
**JELENLÉGI KÖZÖSSÉGI**  
**KÖZLEKEDÉSI HALÓZAT**  
**1:15 000**

Jelmagyarázat

-  Vasútvonal felszínen
-  Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
-  Busz útvonalak
-  Különszintű közúti-vasúti keresztezés
-  Vasútállomás, vasúti megállóhely
-  Helyi autóbusz pályaudvar
-  Autóbusz járműtelep

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Tömbhatár
-  Vizsgált terület



#### 2.6.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület kerékpáros infrastruktúráját a Kőrösi Csoma Sándor úti irányhelyes kerékpársáv, valamint a Kápolna utcában a Román utcáig tartó irányhelyes kerékpársáv és annak folytatásaként az utca északi oldalán vezetett kerékpárút biztosítja. A Kápolna utcai kerékpárút a Halom utcától a Csajkovszkij parki átvezetéssel tart a Kőér utcáig.

A lakó-pihenő és tempó 30-as zónába sorolt terület belső úthálózata önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül alkalmasak a kerékpározásra. A kerékpáros forgalom azonban a kedvező terepadottságok ellenére nem jellemző a területen.

A vizsgált terület forgalmi igényeknek megfelelő szélességben mindenütt kiépítésre került a gyalogosjárdák hálózata, amelyek jellemzően öntött aszfaltburkolattal, vagy beton járdalappal készültek.

Az útcsatlakozásoknál az akadálymentesítésre (szegélyek lesüllyesztése és a taktilis elemek elhelyezése) csak részben került sor. A Kápolna utca – Kőrösi Csoma Sándor út csatlakozásában található aluljáró használaton kívül van, a keresztezésben a gyalogosok átvezetésére szintbeni gyalogátkelőhelyek létesültek.

#### 2.6.5. 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 tervezési területen belüli többszintes lakóépületek nem rendelkeznek telken belüli parkolóval, kivételt képez ez alól a Kőrösi Csoma Sándor út menti 10 emeletes épületeket, melyek földszintjén 5x16 db garázs, azaz összesen 80 db parkoló létesült. A terület parkolási igényeit közterületi felszíni parkolók biztosítják. A kialakított parkolóhelyeken kívül jellemző a lakóutcákban az úttengellyel párhuzamos parkolás. A lakóterületekre vonatkozó parkolási mérleg, az 1241 db lakás és az összesen 557 db közterületi parkoló és 80 db garázs alapján: 51%-os. A jelenlegi parkolók kihasználtsága nem haladja meg a 80%-ot.

A vizsgált területen a „Budapest X. kerület, Kőbánya területén fizető parkolási övezetek kialakítása döntés-előkészítő tanulmányterv” alapján 552 db közterületi parkoló található, amelyek átlagos kihasználtsága csupán 63%-os. A maximális parkolási kihasználtság a Kőrösi Csoma Sándor út menti lakóépületek északi részén jelentkezik, de az is csupán 72%-os.

Az alacsony parkolási igényt az ott lakók szociális helyzete miatti alacsony szintű gépjármű ellátottság, valamint a jó közösségi közlekedési hálózat magyarázza. A lakó-pihenő, vagy Tempo 30-as zónába sorolt területen elhelyezkedő parkolók azonban kedvezőtlen városképet eredményeznek.

Az Ászok utca – Halom utca sarkánál elhelyezkedő idősek otthona rendelkezik egyedül telken belüli parkolóval. A Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény épületéhez tartozik ugyan kapubehajtó, de a parkolás mégis közterületen történik. A Kőbányai Evangélikus Egyházközség temploma rendelkezik telken belüli garázzsal és kapubehajtóval.

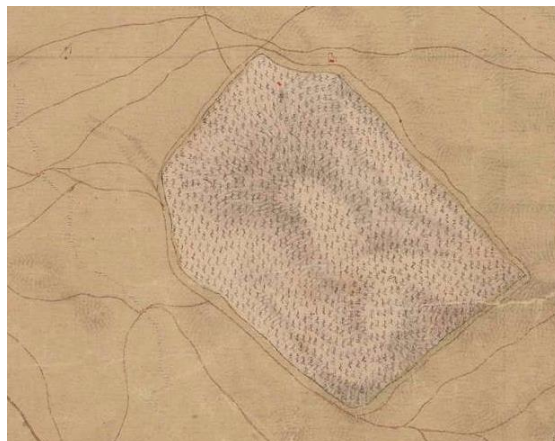
A X. kerület közigazgatási területén, és így a vizsgált területen is a 31/2005 (VI. 17.) Ök. rendelet van érvényben, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhely építési kötelezettséget szabályozza.

## 2.7. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### 2.7.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A vizsgált terület a Pesti-síkság és a Gödöllői dombság határán fekszik. Morfológiailag sík terület. A terület növényföldrajzilag a Duna-Tisza közti (Praematricum) flóraidékbe tartozik.

### 2.7.2. TÁJTÖRTÉNET



*forrás: I. katonai felmérés*

Kőbányán már a XVII. századtól zajlott a mészkő kitermelés egészen 1890-ig, amikor egy rendeletben beszüntették a tevékenységet. A hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak. A pincerendszer a vizsgált területtől északra, a mai Körösi Csoma utca és Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, teljes hossza elérheti a 33 km-t is. A kitermelt kő fogyasztásával a kőbányászat mellett a mészkő jó talaján a szőlőtermelés, borkészítés is fejlődött.

Az első katonai felmérésen (1763-1787) a terület teljesen lakatlan és még szőlőültetvény borította.

A II. katonai felmérésen (1806-1869) már nagyobb mértékű beépítést láthatunk. A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kiarcellázni. A szőlőművelés visszaszorult, helyére lakóépületek és gyümölcsös került.

Jelentős mértékű beavatkozásnak tekinthető a Pest-Szolnok vasútvonal megépítése 1847-ben, melyet 1867-ben a Józsefvárosi pályaudvarról induló losonci vonal átadása követett. A vasútvonalak feldarabolták a Lapos-dűlő területét.

Miután 1872-ben Budapest megalakulásával a főváros tizedik kerülete lett folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a kerület lakosainak száma.

A súlyos lakás problémákat a 70-es és 80-as években állami lakásépítésekkel próbálták megoldani. Ekkor épültek a vizsgált területen lévő lakótelepek is.



*forrás: II. katonai felmérés*

### 2.7.3. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE, VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezési terület beállt beépítésű városi táj. A telkek zöme nagyvárosias és kisvárosias lakóterület, helyenként intézmények találhatóak. Az épületeket beállt növényállomány köríti.

A tervezési területen védett, értékes természeti terület vagy táji, tájképi érték nem található.

### 2.7.4. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A vizsgált területen a zöldfelületek aránya és a fásítottság mértéke magas. A zöldfelületek lombkorona borítottsága közel 50-60 %.

#### **Közhasználatú zöldfelületek**

A területen legnagyobb arányban a lakótelepi, átlagos fenntartású, burkolatokkal felszabdalt zöldfelületeket találunk. A növényállomány általánosságban véve jó állapotú. A fiatal telepítésű, jó egészségi állapotú, átlagos értékű fák mellett idősebb, értékes fák is találhatóak a területen.

A volt bölcsőde helyén létesített gyepes kutyafuttató gondozott, néhány fa és egy pergola biztosítja a területen az árnyékot.

A Havas Ignác utcában idén adták át a kormányablakot. A parkosított környezetben igényes növényágyást is kialakítottak, az épület mellé pedig páfrányfenyőt telepítettek. Az épület homlokzatát lonccal futatták be.

#### **Nem közhasználatú zöldfelületek**

A területen található intézménykertek gondozottak. Általában néhány díszfával díszcserjékkel, örökzöldekkel és nyírott fagyalsövénnyel parkosítottak.

A négyemeletes lakóházak előtt több helyen (Veszprémi utcában, Havas utcában) a lakók által gondozott előkertek vannak, amelyekbe örökzöldeket (keleti tuja, fenyők), díszcserjéket (nyári orgona, fagyal) és néhány díszfát (török mogoró, csörgőfa) ültettek.

A piac épületének két oldalán extenzív zöldtető létesült, ezen (alkalmasint) spontán megtelepedett gyomfák élnek a gyepszintű társulásban.

#### **Közterületi fasorok**

A területet határoló, illetve tagoló utcák mindegyike fásított. A Kőrösi Csoma út mentén ezüst hársakból álló fasor húzódik a panelházak előtti zöldszigetekben. A fasor szakaszos, nem egybefüggő. A Halom utcai kétoldali gyepes sávban, jó állapotú korai juhar fasor található, amelyet fiatalabb egyedekkel egészítettek ki. Ez a fasor sem teljesen egybefüggő. A Kápolna utca fasora kevésbé jó állapotú, az akácok egy része a légvezeték miatt görbe, vagy csonkolt, több gyenge állagú. A Kápolna köz szintén akác fasorral rendelkezik. A Havas Ignác utcában a vegyes, korai juharból, japánakácból, akácból, csörgőfából álló fasor egyedei néhány kivételtől eltekintve jó állapotban vannak. A Veszprém utcai fasor helyi viszonylatban értékes fasornak tekinthető. A csörgőfák alkotta fasor egészséges, jó állapotú egyedeivel, egységes megjelenésű.

<b>A TERÜLETEN ELŐFORDULÓ FAJAJOK LISTÁJA</b>	
<b>KÖZTERÜLETEN</b>	
Bálványfa	Ailanthus altissima
Borbás-berkenye	Sorbus Borbasii
Csörgőfa	Koelreuteria paniculata
Dió	Juglans regia
Ecetfa	Rhus typhina
Ezüst hárs	Tilia tomentosa
Ezüst juhar	Acer saccharinum
Ezüstfenyő	Picea pungens
Fehér akác	Robinia pseudoacacia
Fekete eper	Morus nigra
Fekete nyár	Populus nigra
Füge	Ficus carica
Hegyi juhar	Acer pseudoplatanus
Japánakác	Sophora japonica
Jegenyenyár	Populus nigra 'Italica'
Keleti életfa	Thuja orientalis
Keskenylevelű ezüstfa	Elaeagnus angustifolia
Kocsányos tölgy	Quercus robur
Korai juhar	Acer platanoides
Lucfenyő	Picea abies
Magas kőris	Fraxinus excelsior
Mezei juhar	Acer campestre
Mogyoró	Corylus avellana
Nyugati tuja	Thuja occidentalis
Orgona	Syringa vulgaris
Ostorfa	Celtis occidentalis
Páfrányfenyő	Ginkgo biloba
Platán	Platanus x acerifolia
Rezgő nyár	Populus tremula
Ringló szilva	Prunus domestica
Rózsás akác	Robinia hispida
Szivarfa	Catalpa bignonioides
Tiszafa	Taxus baccata
Török mogyoró	Corylus colurna
Vadgesztenye	Aesculus hippocastanum
Veresgyűrű som	Cornus sanguinea
Vérjuhar	Acer platanoides 'Crimson King'
Vérszilva	Prunus cerasifera f. atropurpurea
Zöld juhar	Acer negundo
<b>MAGÁNTERÜLETEN</b>	
<b>IDŐSEK OTTHONA</b>	
Fehér nyár	Populus alba
Korai juhar	Acer platanoides

Mogyoró	Corylus avellana
Nagylevelű hárs	Tilia platyphyllos
Vérszilva	Prunus cerasifera f. atropurpurea
<b>HELYTÖRTÉNETI GYŰJTEMÉNY</b>	
Fehér akác	Robinia pseudoacacia
Keskenylevelű ezüstfa	Elaeagnus angustifolia
Nagylevelű hárs	Tilia platyphyllos
<b>EVANGÉLIKUS TEMPLOM</b>	
Bálványfa	Ailanthus altissima
Nyugati ostorfa	Celtis occidentalis
Fehér akác	Robinia pseudoacacia



**Környezeti elemek és zöldfelület vizsgálata**

M=1:2500

**Jelmagyarázat:**

	Meglévő faegyed		Kerékpáros felület		Alábányászott terület
	Közhasználatú zöldfelület		Útburkolat		<b>Alaptérképi elemek</b>
	Intézmény kertje		Belső út, parkolófelület		Telekhatár
	Tetőkert		Villamos pálya - burkolt		Meglévő épület
	Gyepes kutyafuttató		Villamos pálya - gyepes		Vágányok (MÁV, BKV)
	Gyalogos burkolat		Támfal		Tervezési terület határa
	Murvás felület		Forgalmi terhelés		



## 2.7.5. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG

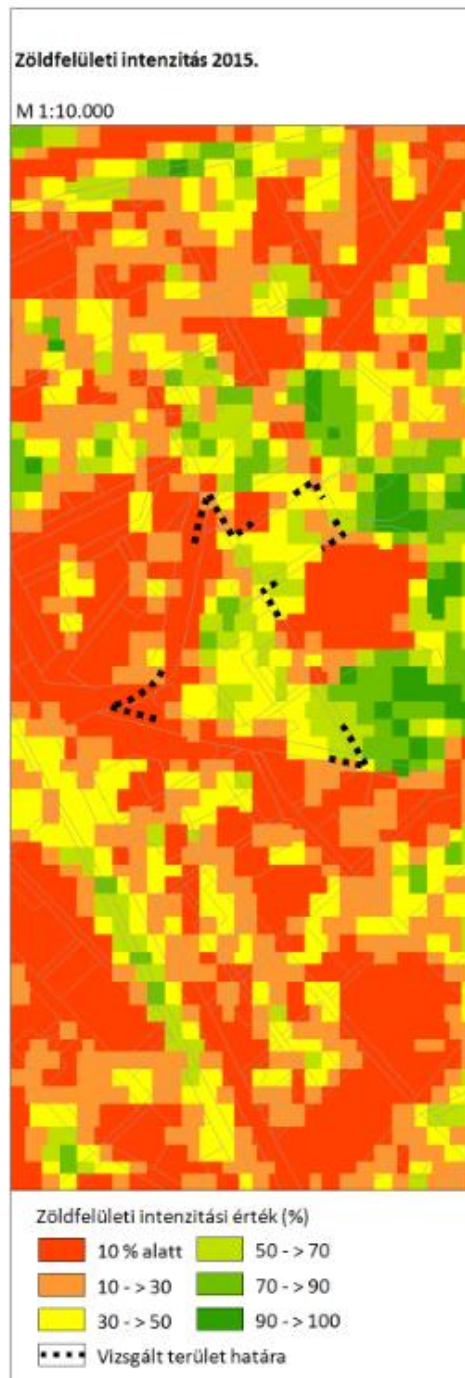
### Rekreációs zöldfelületekkel való ellátottság, megközelíthetőség

A vizsgált terület zöldfelületi ellátottsága megoldott. A tervezési területen közhasználatú zöldfelület a lakótelepi tömbök között húzódik.

Nagyobb közparkok találhatóak a vizsgált terület 500 méteres környezetében – a Halom utca túlsó oldalán, ezek a Csajkovszij park és a Rottenbiller park.

### Zöldfelületi intenzitás vizsgálata

A zöldfelületi intenzitás a másik meghatározó indikátora a zöldfelületi ellátottnak, és ezáltal a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, közvetett módon pedig az élővilágra és az emberre is. A Zöldfelület Intenzitás érték (ZFI) olyan %-érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)





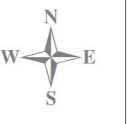


**KÖRNYEZETÁLLAPOT  
 VIZSGÁLAT**

M = 1: 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Meglévő faegyed
-  Közhatalmú zöldfelület
-  Intézmény kertje
-  Gyepes kutyafuttató
-  Tetőkert
-  Murvás felület
-  Villamos pálya - gyepes
-  Forgalmi terhelés
-  Alábányászott terület
-  Útpálya
-  Villamosvonal
-  Buszmegálló
-  Villamos megálló
-  Menetdinamikai küszöb
-  Egyirányú utca
-  Kerékpárút/sáv
-  TEMPO 30 zóna
-  Lakó-pihenő övezet
-  P15 Parkolószám
-  Kapubehajtó
-  Jelzőlámpás csomópont
-  Támfal
-  Járda
- Alaptérképi elemek**
-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa



## 2.8. KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

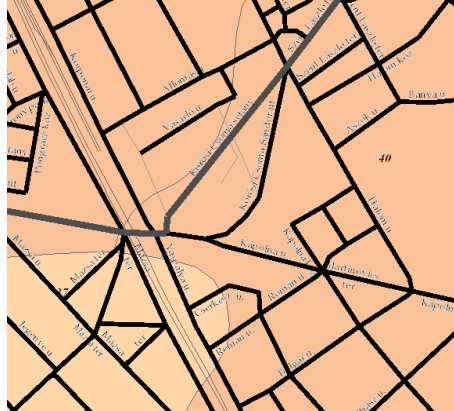

### 2.8.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A vizsgált terület egészen oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával található. A magas- és mélyépítések folytán genetikai talajtípus a térségben bolygatatlan formában nem lelhető fel.

A felszíni földtani adottságokat vizsgálva megállapítható, hogy a terület keleti részén homokos kavics és homok jellemző, míg tőle nyugatabbra kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag, valamint lepelhomok a kialakult talajtípus.

A vizsgált terület talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. Eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található a térségben.

1. táblázat: Földtani térképek (forrás:• map.mfgi.hu/mernokgeologia)

Fedetlen földtani térkép (forrás: map.mfgi.hu/mernokgeologia)	Felszíni földtani (forrás: map.mfgi.hu/mernokgeologia)
	
<p><b>40 – oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• homokos kavics, homok (narancs)</li> <li>• kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag (v. sárga)</li> <li>• lepelhomok (v. sárga)</li> </ul>

A vizsgált területen jelentős felszíni vízfolyás nem található. A talajvízszint mélysége 5-10 méter között változik.

### 2.8.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A vizsgált térség a 4/2002. KvVM rendelet szerint a „Budapest és környéke légszennyezési agglomeráció”-ba tartozik.

A vizsgált területen automata légszennyezettségi mérőállomás nem üzemel. Legközelebb 2,5 km távolságban a Gergely utcai, míg 3,5 km-re található a Teleki téri állomás. A Gergely utcai mérőállomás adatait csak tájékoztató jelleggel közöljük. A hatályos határértékeket a mérőállomásokon a légszennyezés nem éri el. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti. A táblázatokból leolvasható, hogy a légszennyezettség az utóbbi 10 évben csökkenő tendenciájú.

Mérőállomás	NO2									
	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
Gergely u. (X. ker.)	33	n.a.	38	38	35	33	37	33	n.a.	n.a.
nitrogén-dioxid éves határértéke	50	48	46	44	42	40	40	40	40	40

Mérőállomás	PM10 (µg/m <sup>3</sup> )										
	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
Gergely u. (X. ker.)	-	-	-	31	29	30	28	30	26	23	25
szálló por éves határértéke	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

forrás: Budapest Környezeti Állapotértékelése 2015.

### 2.8.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A terület legjelentősebb zajterhelése a Kőrösi Csoma Sándor út, a Kápolna út és a közeli vasútvonalak forgalmának következménye, amelyeken a zajszint meghaladja a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendeletben meghatározott vonatkozó határértékeket. A terület felett nem található légifolyosó, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közlekedési zajszintje magas, de nem határérték feletti.

#### Közúti forgalom zajterhelése – nappal (06-22 h)



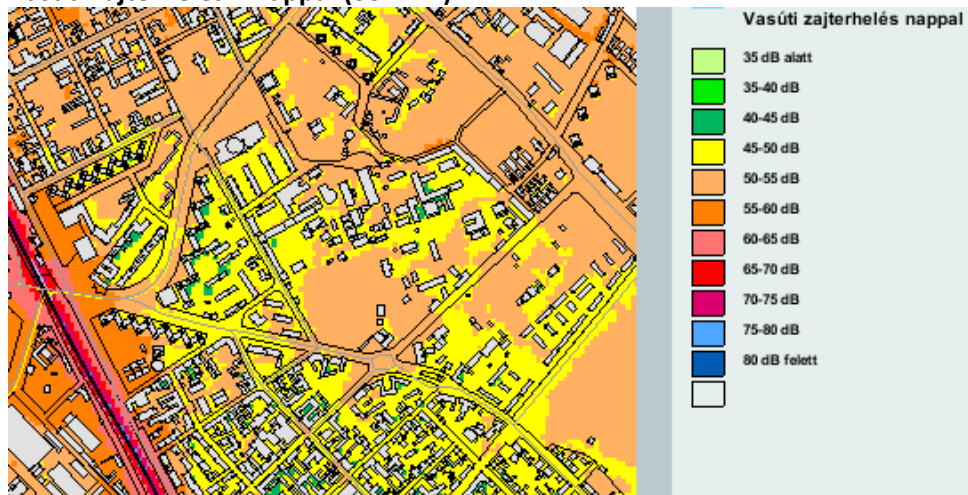
Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe

#### Közúti forgalom zajterhelése – éjszaka (22-06 h)



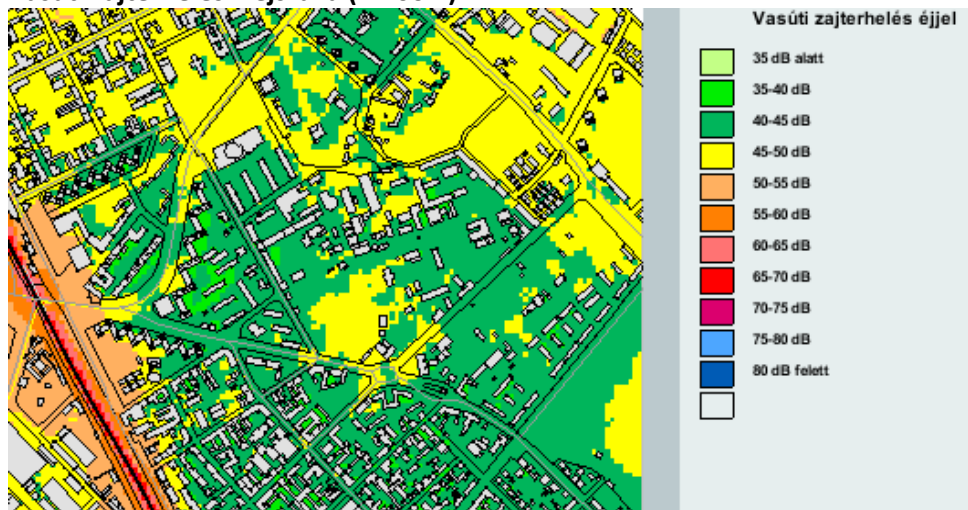
Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe

**Vasúti zajterhelés – nappal (06-22 h)**



*Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe*

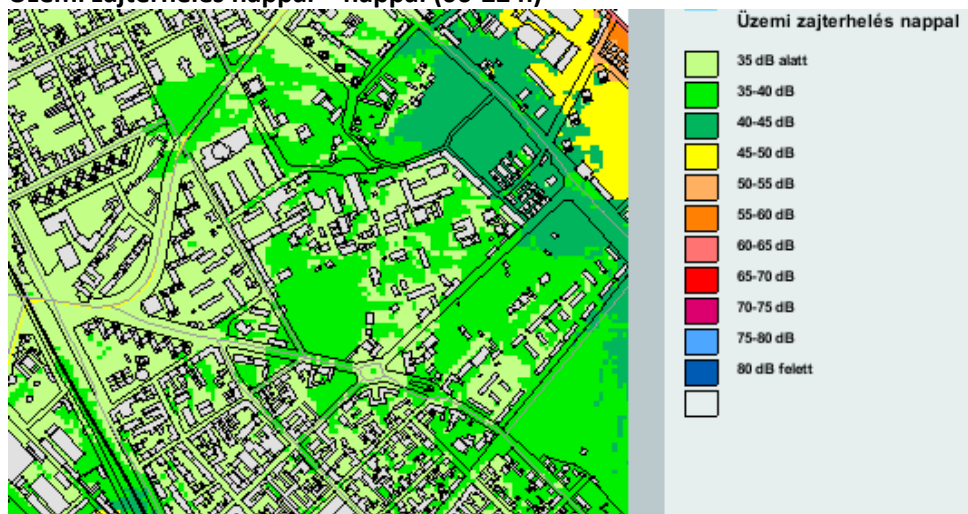
**Vasúti zajterhelés – éjszaka (22-06 h)**



*Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe*

Határérték nagyvárosias lakóterületen főúttól, vasúti fővonalától származó zajra: nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

**Üzemi zajterhelés nappal – nappal (06-22 h)**



*Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe*

### Az üzemi zajterhelés határérték alatt marad.

Határérték nagyvárosias lakóterületen üzemi létesítményektől származó zajra: nappal 55 dB, éjjel 45 dB.

### Repülés zajterhelés-nappal (06-22 h)

A repülési zajterhelés eseti és markánsan a határérték alatt marad.

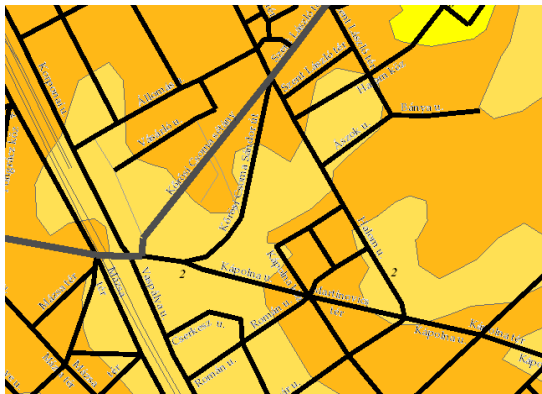
## 2.8.4. VÁROSÜZEMELTETÉS - HULLADÉKKEZELÉS

A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő. A térségben nincs szelektív hulladékgyűjtő sziget. A területhez legközelebbi hulladékgyűjtő udvar a Fehér közben található.

## 2.9. KATASZTRÓFAVÉDELEM

### 2.9.1. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK

#### Földtani korlátozás, építés alkalmasság



(forrás: [map.mfpi.hu/mernokgeologia](http://map.mfpi.hu/mernokgeologia))

- beépítésre alkalmas 4-5 szint felett is

(s. sárga)

- beépítésre alkalmas 4-5 szintig (v. sárga)

Építés alkalmasság	
<span style="color: green;">■</span>	egyéb
<span style="color: orange;">■</span>	Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas
<span style="color: yellow;">■</span>	Beépítésre 4-5 szintig alkalmas
<span style="color: grey;">■</span>	Beépítésre alkalmatlan, gazdaságtalan
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Felszínmozgásos terület
<span style="color: red;">■</span>	Hulladékkal feltöltött terület
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Meredek lejtő /szilárd kőzeteknél 35°, plasztikus
<span style="color: brown;">■</span>	Mocsár, belvizes terület
<span style="color: grey;">■</span>	Többszintes beépítésre gazdaságtalan
<span style="color: yellow;">■</span>	Vegyes anyaggal feltöltött terület
<span style="color: blue;">■</span>	Árterület
<span style="color: lightblue;">■</span>	Élővíz határterülete, kis teherbírású képződmény

Az építési alkalmassági térkép alapján a tervezési terület beépíthetőségi viszonyai, átlagosan 4-5 szintig kedvezőek.

#### Karsztos területek

A teljes vizsgált terület jellemzően karsztos. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A területen fokozottan figyelemmel kell lenni a vízháztartás megváltoztatására, a szennyvízkezelés tervezésére a karsztvízbázis védelme érdekében. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

## 2.10. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízvezetési nyomászónák és azok vezetékei biztosítják.

A területet a Kápolna utca vonalában a 20. számú, Pesti alapszóna DN800-DN600 mm-es vezetéke érinti, azonban az ingatlanok vízellátását a 23. számú, Keletpesti felső nyomászóna vezetékei biztosítják. A 23. számú zóna betápláló gépháza az Ihász utcában található Kőbányai vízműtelep, ellennyomó medencéje a XVI. kerületben lévő Cinkotai medence. A medence  $2 \times 5 \text{ 000 m}^3$ -es térfogatú, fenékszintje pedig 167,16 mBf.

Az Kőbányai vízműtelepre a Pesti alapszóna vezetékei két irányból érkeznek. Az egyik a vizsgált terület déli oldalán (Kápolna utca) létesült DN800-DN600 mm átmérőjű, a másik az északi irányból 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 – Előd köz – Előd utca – Körösi Csoma Sándor út nyomvonalon haladó DN400, majd DN300 mm-es, és az Ihász utca - Gergely utca – Kápolna utca nyomvonalon kiépített DN400, majd DN300 mm-es gerincvezetésekről történik. Az elosztóvezetékek jellemzően DN100, DN150 és DN250 mm átmérőjűek, azonban előfordulnak ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok (DN175, DN80 mm) is, melyeket újonnan már nem építenek be.

A vizsgálati területen a vezetékeknél alkalmazott csőanyagok tekintetében nem mutatkozik nagy változatosság. A DN100 és DN150 mm-es vezetékek eternit, míg a DN175 és DN250 mm-es vezetékek öntöttvas anyagúak. A gerincvezetékek többnyire eternit anyagú vezetékként létesültek. Annak ellenére, hogy a vízellátó hálózat körvezetékes hálózatként történő kiépítése mind a vízszolgáltatás biztonsága, mind a vízminőség tekintetében kedvezőbb, a területen 4 ágvezetékként létesült vezeték is található, melyekről ingatlanok bekötése, valamint tűzcsapok is kialakításra kerültek. Ezek a vezetékek a körvezetékes hálózatról ágaznak le.

A tűzivíz biztosítása tűzcsapokkal történik. A vizsgálati területen kb. 15 db tűzcsap található. A tűzcsapok 100 méteres ellátási területeit ábrázolva megállapítható, hogy a vizsgálati terület tűzivíz ellátása biztosított.

A tervezési területtől nyugatra, a Korponai utca – Vaspálya utca nyomvonalon DN300 mm-es ipari vízvezeték található.

### Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett egyesített rendszerű csatornahálózat gondoskodik. Az összegyűjtött vizek előbb a Ferencvárosi szivattyútelepre, majd onnan a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre jutnak. A tisztított szennyvizek befogadója a Duna.

A vizsgálati területen a csatornák által összegyűjtött vizeket három irányba vezetik el a területről:

- A terület nagyobb, délkeleti, részéről a csatornák a Kápolna utca – Román utca nyomvonalon kiépült  $\varnothing 100$  cm-es gyűjtőcsatornára vezetik a vizeket.

- Északon a Halom utcai 60/90 cm-es gyűjtőcsatornára kötnek rá, ami a Kőrösi Csoma Sándor úti 70/105 cm-es tojásszelvényű főgyűjtőbe vezeti a vizeket.
- A nyugati oldalon létesült csatornák a Kőrösi Csoma Sándor úton kiépült 70/105 cm-es tojásszelvényű főgyűjtőcsatornára kötnek rá.

A csatornák gravitációs üzeműek, betonból készült körszelvényű csatornaként épültek ki. A nagy átmérőjű csatornák közé a  $\varnothing 80$  cm-nél nagyobb körszelvényű, és az 60/90 cm-nél nagyobb összetett szelvényű csatornákat soroltuk, amik anyagukat tekintve nagyon változatosak. A Kápolna utca – Román utca nyomvonalon létesült körszelvényű gyűjtőcsatorna PVC anyagú, a Kőrösi Csoma Sándor úti, a Halom utcai és a Bánya utcai tojásszelvényű gyűjtők pedig rendre téglából és vasbetonból, téglából és ÜPE (üvegszál erősítéses műanyag), valamint beton anyagúak.

### Villamosenergia-ellátás

A terület közepesfeszültségű ellátása 10 kV-os feszültség szinten történik. A hálózat táppontja a Népliget 120/10 kV-os alállomás, amelyből kiinduló közepesfeszültségű hálózat kábele a Kőbányai út – Kápolna utca – Halom utca – Kőrösi Csoma Sándor út nyomvonalon is kiépültek. 10 kV-os földkábelhálózat üzemel emellett a Havas Ignác utcában, a Veszprémi utcában, a Kápolna közben és a Halom közben is. A vizsgálati területen 7 db 10/0,4 kV transzformátor üzemel, amelyekből kiinduló kisméretű hálózat – a közvilágítási hálózathoz hasonlóan – földkábelként létesült. Valamennyi transzformátor épületben elhelyezett kivitelű.

### Gázellátás

A vizsgálati terület kisnyomású gázhálózattal ellátott. Az ellátást a FŐGÁZ Román utcai nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzója biztosítja, amelyből kiinduló DN 300 HA gázvezeték a Román utcában halad a Martinovics tér felé, ahol DN 300 mm mérettel indul a Liget tér felé, DN 200 mm mérettel a Gergely utcába, DN 300 mm mérettel pedig a Havas Ignác utcába. Utóbbi vezeték a Kápolna közt DN 150 HA mérettel tárja fel, és látja el a Kőrösi Csoma Sándor úti társasházakat. A hálózat a Veszprémi utcában is kiépült. Szintén kisnyomású hálózat üzemel a Halom utcában, az Ászok utcában, a Bánya utcában és a Halom közben is.



Földbe süllyesztett hálózati gáznyomásszabályzó a Román utcában

### **Távhőellátás**

A vizsgálati területen fővárosi távhőhálózat üzemel. A körzet hőbázisa a Kispesti Erőmű. A gerinchálózat a Harmat utca és a Liget tér között a vizsgálati területen keresztül létesült Fv 2 DN 400 mm mérettel.

### **Elektronikus hírközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

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

A térségben lévő helyi előfizetői hálózat táppontja a Kőér utca 17. szám 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 rézkábelrel 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.

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

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít. Mobil bázisállomások üzemelnek a társasházi épületek tetőszerkezetén. A Magyar Telekom Nyrt. mikrohullámú antennát üzemeltet a vizsgálati területen.









**BUDAPEST X. KERÜLET**  
 Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -  
 Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -  
 Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve




**KÖZMŰVIZSGÁLAT**  
**Vízellátás**

M = 1: 2000

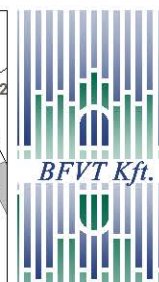
**Jelmagyarázat:**

-  Ivóvíz főnyomóvezeték (23.sz. zóna)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (23.sz. zóna)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték (20.sz. zóna)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (20.sz. zóna)
-  Ipari víz főnyomóvezeték
-  Bekötővezeték
-  Locsolóvezeték
-  Tűzcsapok (23. és 20.sz. zóna)

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa





**KÖZMŰVIZSGÁLAT**  
**Csatornázás**

M = 1: 2000

**Jelmagyarázat:**

- Egyesített rendszerű főgyűjtő és gyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvízátelő

**Alaptérképi elemek**





- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa









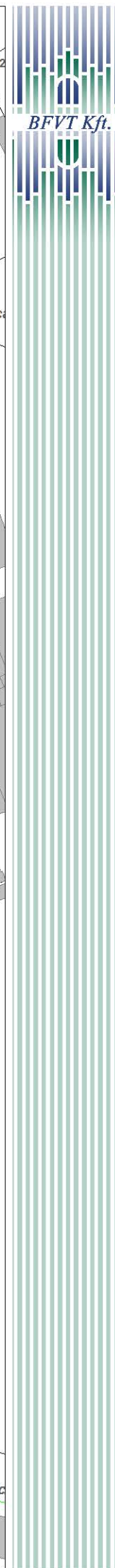
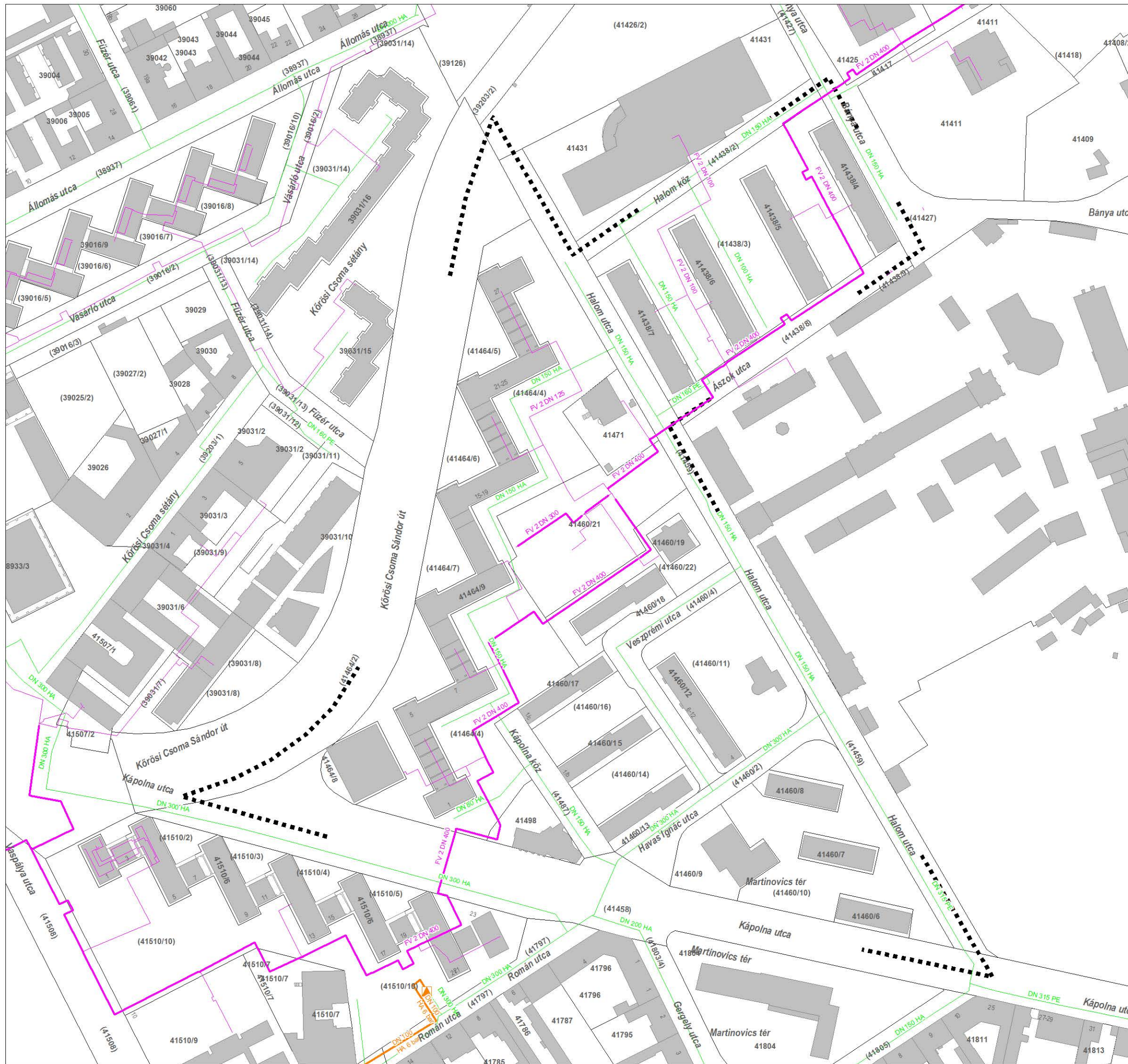
**BUDAPEST X. KERÜLET**  
 Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -  
 Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -  
 Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT**  
**Villamosenergia-ellátás**  
 M = 1: 2000

- Jelmagyarázat:**
-  10 kV-os földkábel
  -  Kisfeszültségű légvezeték
  -  Kisfeszültségű földkábel
  -  10/0,4 kV-os transzformátor

- Alaptérképi elemek**
-  Telekhatár
  -  Meglévő épület
  -  Vágányok (MÁV, BKV)
  -  Tervezési terület határa














**BUDAPEST X. KERÜLET**  
 Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -  
 Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -  
 Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT**  
**Gáz- és távhőellátás**  
 M = 1: 2000

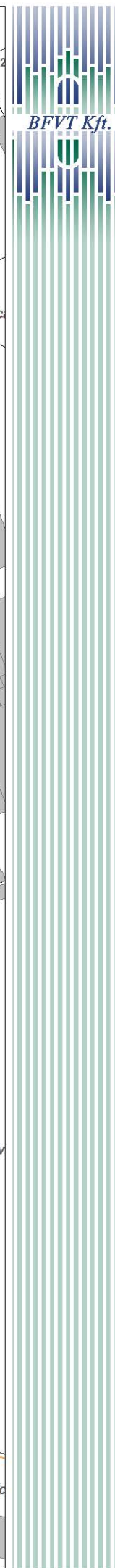
**Jelmagyarázat:**

-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa















**KÖZMŰVIZSGÁLAT**  
**Elektronikus hírközlés**

M = 1: 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Alépitmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  Légekábel (Magyar Telekom)
-  NSN Trafficom FKF hálózat
-  Mobil bázisállomás
-  Mikrohullámú antenna

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa



## HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 3. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP (ÉPÍTETT-, TÁJI-, EGYEDI- ILLETVE TERÜLETI ÉRTÉKEK ÁBRÁZOLÁSA)

#### PROBLÉMÁK

##### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET PROBLÉMÁI:

- A kialakult beépítettség és a szintterületi mutató esetében megállapítható, hogy a legtöbb telek tekintetében mindkét mutató értéke túllépi a KVSZ-ben, KSZT-ben meghatározott övezeti előírásokat, így többek között a Liget téri szolgáltatóház telke is „túlépített”.
- A vizsgált területen rossz állapotú épület a részben használaton kívüli Liget téri szolgáltatóház.
- A 41460/11 helyrajzi számú telek, melyen a Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény épülete elkerítetten áll, továbbra is rendezetlen, a 2016. június 30-i földhivatali alaptérkép alapján a telekalakítás nem történt meg.
- A Családsegítő Szolgálat és Nevelési Tanácsadó épületeinek elbontása után a 41460/21 hrsz.-ú telek még jelenleg is beépítetlen, a tervezett bölcsőde nem épült meg. A telekalakítás megtörtént, de a telek egy részét továbbra is parkolóként hasznosítják, illetve területén kutyafuttató működik.
- A tervezési területtel közvetlenül határos a volt Sörgyár telke, mely alulhasznosított, „klasszikus” barnamezős terület. A Halom utca mentén jelentős építészeti értéket képviselő épületei jelenleg üresen állnak, illetve alulhasznosítottak, állaguk folyamatosan romlik.
- A volt sörgyári telek és a tervezési területtel határos további telektömbök szlömösödéssel érintettek, közös jellemzőjük a leromló, avult épületállomány és a szociálisan hátrányos helyzetű lakónépeség.

##### KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK:

- A környezeti elemek tekintetében a terület legjelentősebb zajterhelése a Kőrösi Csoma Sándor út, a Kápolna út és a közeli vasútvonalak forgalmának következménye.
- A zajterhelésen kívül jelentős az utak levegőszennyezése is.

##### KÖZLEKEDÉSI PROBLÉMÁK:

- A Kőrösi Csoma Sándor út nagy forgalomterhelése miatt a Liget tér – Mázsza tér csomópontrendszer túlterhelt, annak egyes alcsomópontjai a csúcsgazdag időszakokban nem tudják a megjelenő gépjármű

forgalmat átengedni, rendszeresen torlódások alakulnak ki. A tervezési területet érintően ez a Kápolna utcai alcsomópontot érinti.

- A jelenleg gyűjtőúthálózati szerepkört betöltő Kápolna utca Kőbánya egyik meghatározó adottságú helyi útvonala. Kialakítása rendezetlen, a közterületet túlméretezett közúti pályák és két évtizede felhagyott villamos közlekedés vágányai uralják. A zöldfelületi elemek és a kerékpáros infrastruktúra esetleges kialakítású. A Kápolna utcának a városkép egyik meghatározó elemének kellene lennie.

## ÉRTÉKEK

### ÉPÍTETT ÉRTÉKEK:

- A tervezési területen fővárosi helyi védettségű épület a Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség gyülekezetének temploma, amely megjelenésével nem csak a terület, hanem a kerület értékes településképehez is hozzájárul.
- A vizsgált tömbök környezetében további számos műemlék és fővárosi helyi védettségű épület található, illetve több telek műemléki környezet, világörökségi várományos helyszín (Lechner Ödön művei) a Szent László plébániatemplom.
- A területen felújított épület a Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka, a Halom utcai Idősek Otthona épülete, valamint a 41464/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő társasház.
- A terület további értékes eleme a Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény, valamint a Halom utca mentén elhelyezkedő Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ.
- A Barnamezős területek Tematikus Fejlesztési Program projektjei által érintett volt Sörgyár területének jövőbeni fejlesztése a tervezési területre is kedvező hatással bírhat. A projektek célja az alulhasznosított terület megújulásának előkészítése annak érdekében, hogy a funkcióváltás értékteremtő módon kapcsolódjon Kőbánya ipari örökségéhez, valamint Kőbánya központjának városi szövetéhez. A vizsgált terület esetében a tervezett új funkciók és a minőségi lakókörnyezet létrejötte elősegítheti a szegregáció megelőzését, a lakosság megtartását.

### ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKEK:

- A vizsgált területen a növényállomány általánosságban véve jó állapotú. A fiatal telepítésű, jó egészségi állapotú, átlagos értékű fák mellett idősebb, értékes fák is találhatóak a területen (pl: tölgyek).
- Értékes fasorok húzódnak a Kőrösi Csoma út (hárs), a Halom utca, a Kápolna utca és a Veszprém utca mentén.
- A lakótelepi épületek között – a Veszprém utca Kápolna utca, valamint a Halom utca és a Bánya utca által határolt tömbök – a nagyobb

egybefüggő zöldfelületek találhatóak, amelyek ökológiai és használati szempontból magasabb értéket képviselnek.

#### **KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKEK:**

- Vasúti megálló, autóbusz pályaudvar jelentette kedvező utazási lehetőség: A terület közelében található Kőbánya alsó vasúti megálló és Liget téri autóbusz pályaudvar kedvező utazási lehetőségeket biztosít a belváros és két agglomerációs térség között.
- Közúti vasút (villamos) jelenléte a Kőrösi Csoma Sándor út mentén: nagy kapacitással és kedvező hálózati kapcsolatokat biztosít a terület számára.
- Kőrösi Csoma Sándor út és Kápolna utca menti kerékpáros infrastruktúra: Az útvonalak gépjármű terhelése miatt elengedhetetlen a megfelelő kerékpározási feltételek biztosítása.
- Forgalomcsillapított zóna: A teljes vizsgált terület forgalomcsillapított tempó 30-as, vagy lakó-pihenő övezetben van. A forgalomcsillapított zóna megfelel a lakókörnyezeti elvárásoknak, szabályozza a gépjárműforgalmat, és egyúttal kedvező módon preferálja a kerékpáros közlekedést is.

#### **KÖZMŰ ÉRTÉKEK:**

- A terület közművekkel való ellátottsága teljes mértékű.
- Fővárosi távhőhálózat elérhető.







**PROBLÉMATERKÉP**

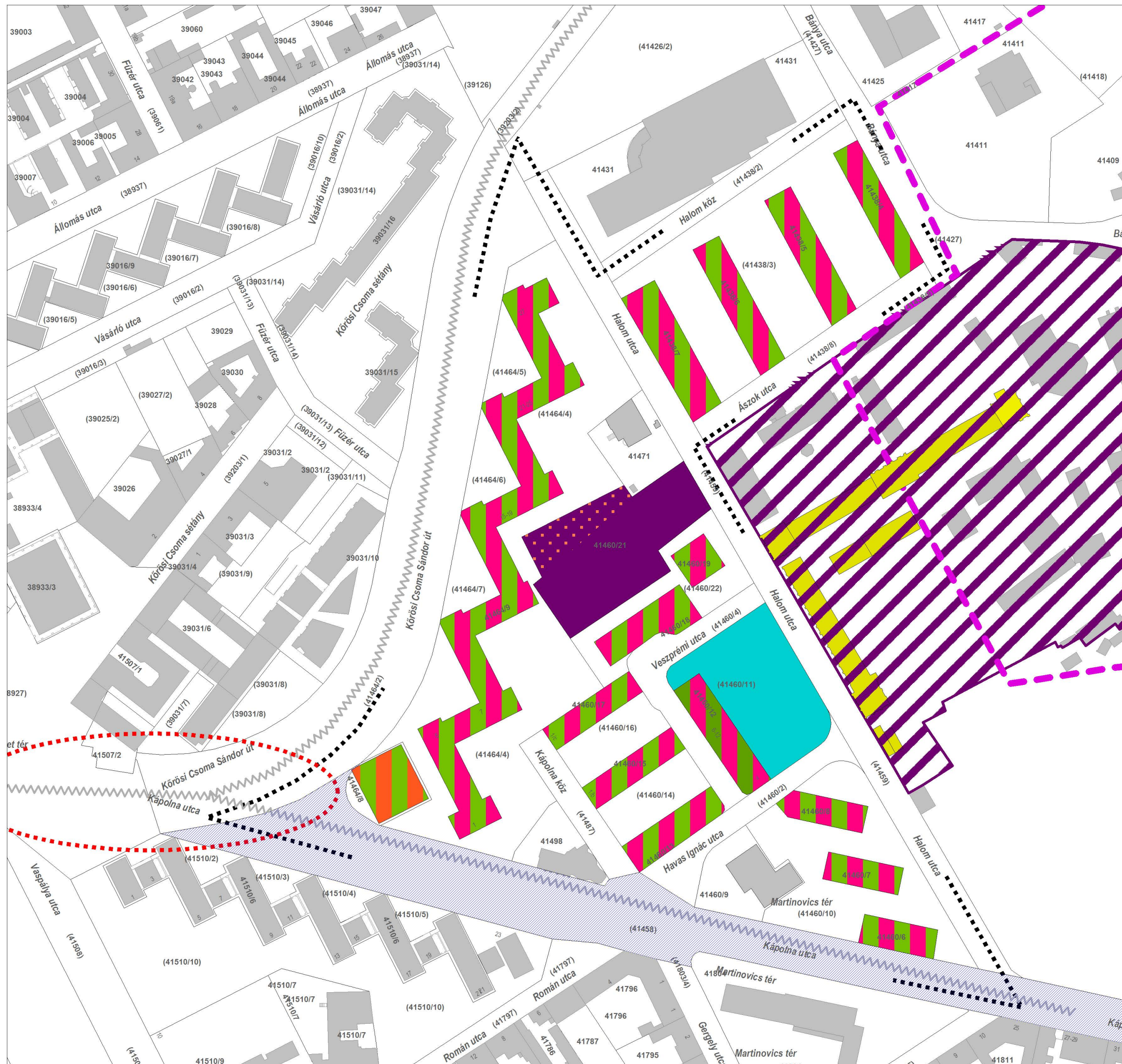
M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Beépítetlen telekrész
-  Alulhasznosított terület
-  Alulhasznosított, jelentős építészeti érték
-  Rossz állagú épület
-  Rendezetlen telek
-  Beépíttség mértéke túllépi a KSZT-ben megadott határértéket
-  Szintterületi mutató túllépi a KSZT-ben megadott határértéket
-  Szőlőmösődő terület
-  Fejlesztési területre eső felszíni parkoló
-  Közlekedési infrastruktúra elválasztó hatása, jelentős zaj- és légszennyező forrás
-  Túlerhelt csomópont
-  Kápolna utca rendezetlensége

**Alaptérképi elemek**


-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa







**ÉRTÉKTÉRKÉP**

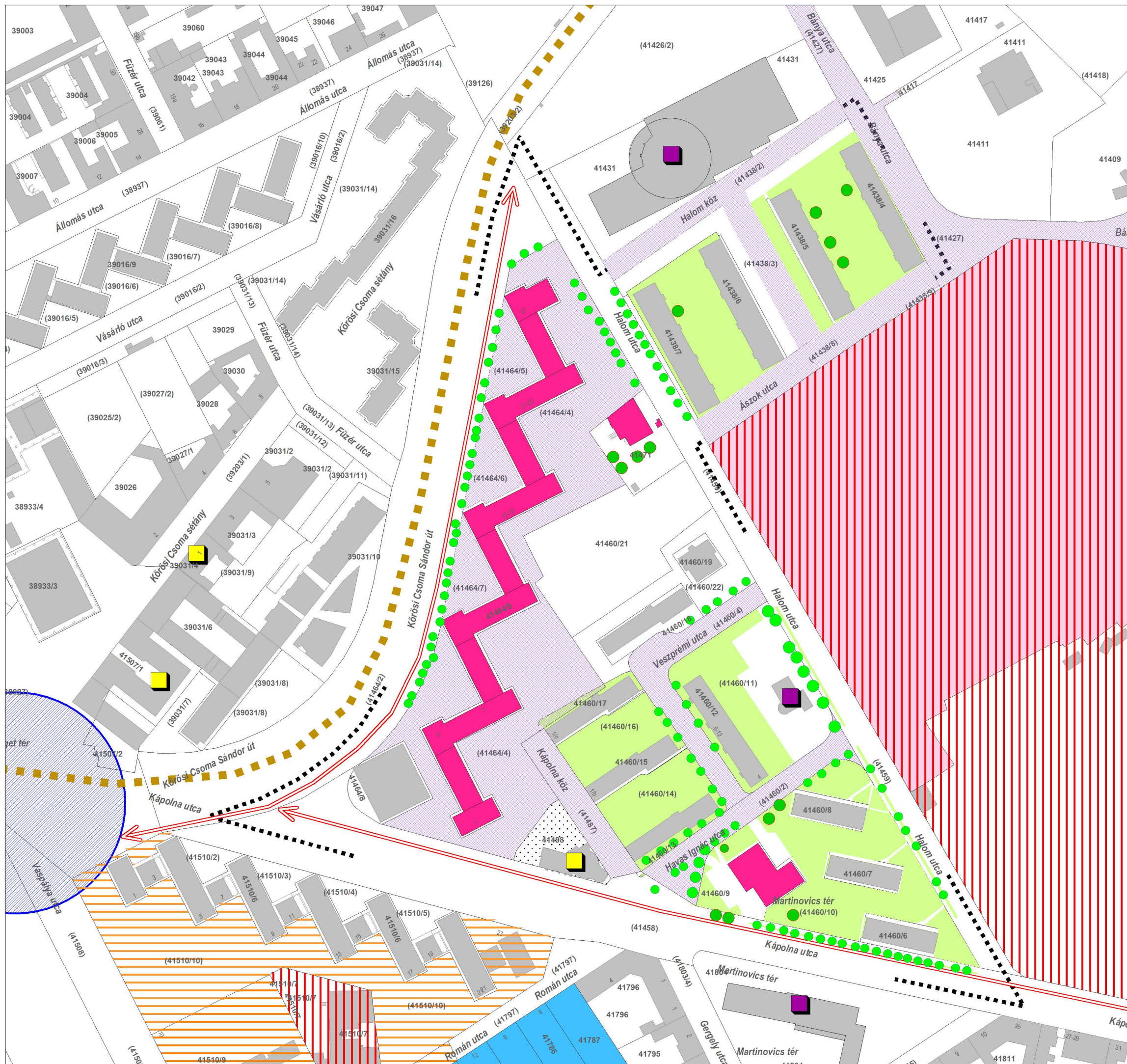
M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Műemlék telke
-  Műemléki környezet
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
-  Fővárosi helyi védettségű épület
-  Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
-  Jó állagú épület
-  Kulturális intézmény
-  Barnamezős területek  
Tematikus Fejlesztési Program projektje által érintett terület
-  Közúti vasút (villamos) jelenléte
-  Forgalmocsillapított zóna
-  Vasúti megálló, autóbusz pályaudvar  
jelentette kedvező utazási lehetőség
-  Kerékpáros infrastruktúra
-  Értékes faegyed
-  Értékes faszor
-  Jelentős méretű, összefüggő zöldfelület

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa



# PROGRAM

## 4. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen a meglévő lakóházak mellett a Liget tér 41464/8 hrsz.-ú telkén álló volt szolgáltatóház átépítésével egy állandó piac kialakítása, valamint a Halom utca 33. számú, 41460/21 hrsz.-ú ingatlanon egy új bölcsőde építése tervezett.

A Liget téri volt szolgáltatóház felújításával-átépítésével a cél egy olyan helyszínhez igazodó beruházás megvalósítása, melynél a tervezési területet és tágabb környezetét is ellátó közösségi tér, így egy állandó piac és ehhez kapcsolódó kiskereskedelmi funkciók kapnának helyet.

A tervezett új, modern kialakítású és alternatív-megújuló energiák felhasználásával üzemelő közintézmény létesítése pedig a kerületben komoly problémaként jelentkező bölcsődei férőhely hiányra jelentene megoldást.

A beépítési terv készítése során alapvető szempontok a telkek és építmények megközelíthetőségének és rendeltetésszerű használatának, a meglévő, rossz állagú épületek megújításának és a tervezett közintézmény elhelyezhetőségének biztosítása.

A tervezési területen a korábbi rendeltetésekhez igazodva kereskedelem, egyéb szolgáltatások, vendéglátás és intézményi funkciók elhelyezése javasolt. Ennek megfelelően a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás a piac meglévő, többszintes épületében valósulna meg, ahol az épület alsó szintjén egy nagyobb alapterületű üzlethelyiség és asztalos árusításra alkalmas terület, felső szintjén pedig üzlethelyiségek, piacfelügyelet és kiszolgáló funkciók kapnának helyet. Az intézményi funkció a kétszintes bölcsőde épületében valósulna meg, ahol a földszinten nyolc déli tájolású csoportszoba, az emeleten irodák és egyéb kiszolgáló helyiségek létesülnének.

	Kőbányai Piac	Bölcsőde
Tervezett telekterület	1812	4757
Tervezett beépítési mérték	72 %	35 %
Tervezett bruttó általános szintterület	2621 (1,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1594,52 (0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Tervezett bruttó parkoló szintterület	0	0
Tervezett szintszám	P+Fsz	Fsz, Fsz+1

### 4.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

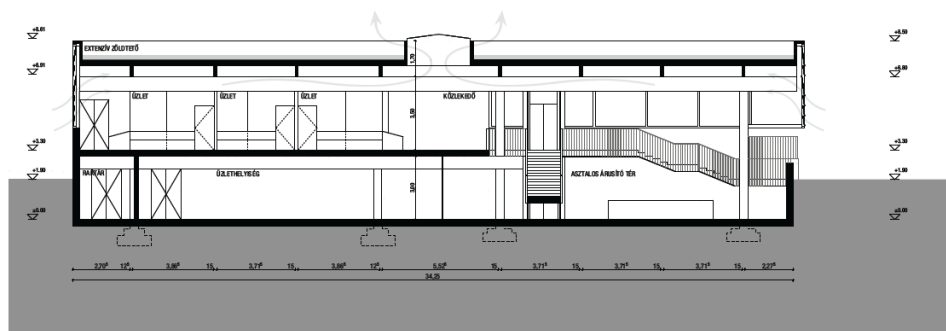
- az alulhasznosított volt szolgáltatóház korszerű, igényes felújítása-átalakítása, zöld tetővel és környezethez illeszkedő homlokzattal,
- parkolóként és kutyafuttatóként hasznosított beépítetlen telek használatának rendezése,
- korszerű, minden igényt kielégítő bölcsőde létesítése,
- minimálisan szükséges gépjármű parkolás biztosítása,

- gyalogos forgalom irányainak kijelölése,
- színvonalas kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók telepítése,
- a tervezett új üzletek és munkahelyek komfortos kialakítása,

## 4.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSEK KIALAKÍTÁSAI

### Tervezett Kőbányai Piac

A meglévő épületszerkezet részleges átalakításával a volt szolgáltatóház épületében a meglévő rendletetések mellett új funkciók, így kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás is helyet kapnának. A kétszintes építmény alsó szintjén asztalos és pavilonos árusító tér kialakítása tervezett, mely a termelői piac mellett rendezvényhelyszíneként is funkcionálhat, valamint ezen a szinten egy 743 m<sup>2</sup>-es bérelhető üzlethelyiség is kialakítható. Az emeleti szintre könnyűszerkezetes megoldással árusító pavilonok, valamint piacfelüveget és kiszolgáló helyiségek kaphatnak helyet. Az épület két oldalán lévő támfalaz kazetták elbontása után, ezek helyére új épületrészek kerülnének, hulladék tárolók és zárt áruszállítást biztosító, fedett rakodóudvar.



A piac szellőzését, így a megfelelő klímát az árusítótér nyitott légtere és a perforált, expandált fémlemez burkolatú homlokzat biztosítja. A telek zöldfelületének növelése és a kedvezőbb látvány miatt extenzív zöldtető tervezett.



TÉR-KÖZ PÁLYÁZAT: LIGET-TÉRI SZOLGÁLTATÓHÁZ ÁTALAKÍTÁSA PIACÓÁ  
KONCEPCIÓTERV

KÖBÁNIA  
BUDAPEST X. KERÜLET  
2016. AUGUSZTUS HÓ  
ON-ORFMANIZÁTA

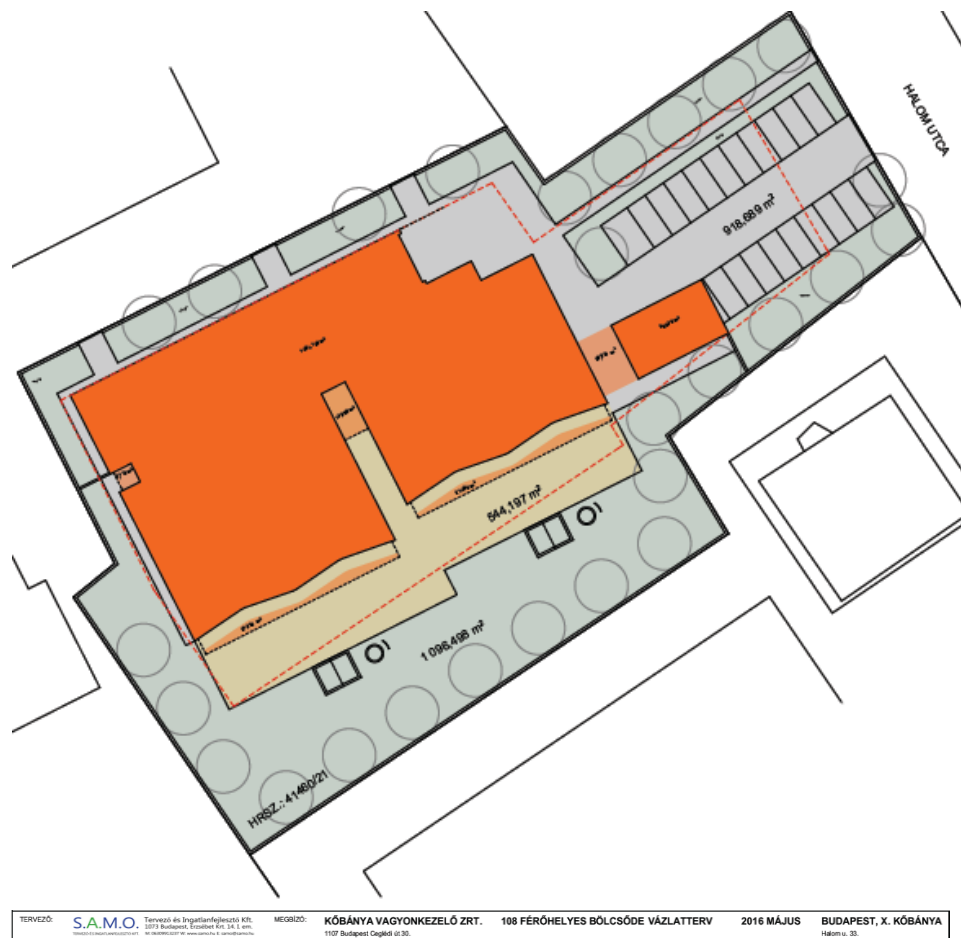


**Bölcsőde**

Az épület elhelyezésének szempontjából meghatározó tényező a telken, terepszint alatt áthaladó TÁVHŐ vezeték, így a tervezett bölcsőde a Halom utca felőli részen jelentősen hátrahúzva tervezett.

Az épület tömege kettő részből tevődik össze. A földszintes épületrész kis hajlásszögű tetővel, a kétszintes épületrész lapos tetővel tervezett. A 108 férőhelyes bölcsődében a két nevelési-gondozási egységet alkotó csoportszobák, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló helyiségek, vizesblokkok alkotják a földszintes épülettömeget, míg a gazdasági, kiszolgáló helyiségek a kétszintes épületrészben kaptak helyet. A konyha az épület északnyugati részén helyezkedik el, mely 300 adagos kapacitásra tervezett, így a szomszédos óvoda ellátást is biztosítani tudja.

Az intézmény kialakításánál elsődleges szempont volt alternatív - megújuló energia felhasználása. A létesítmény területén így egy Háztartási Méretű Kiserőmű nagyságú napelemes villamosenergia termelő telep létesül, valamint az épület hőellátása és hűtése hőszivattyúról biztosított, melynek elektromos ellátása részben napelemek segítségével történik. A tetőn keletkező csapadékvíz a telken belül elszikkasztásra kerül, illetve ciszternában gyűjtve, szürkevízként WC öblítésre kerül felhasználásra.



TERVEZŐ: S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft. 1073 Budapest, Erzsébet Vt. 14. L em. MEGRENDELŐ: KÖBÁNYA VAGYONKEZELŐ ZRT. 108 FÉRŐHELYES BÖLCŐDE VÁZLATTERV 2016 MÁJUS BUDAPEST, X. KÖBÁNYA Halom u. 33.

# BUDAPEST X. KERÜLET

Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -  
Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -  
Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve



## BEÉPÍTÉSI TERV

M = 1 : 2000

### Jelmagyarázat:

- Meglévő, átalakítandó épület
- Tervezett épület
- Kerékpárút
- Gyalogos burkolat
- Gépjármű közlekedésre szolgáló felület
- Gyepesített villamospálya
- Meglévő épületen belüli parkoló
- Tervezett telken belüli parkoló
- Meglévő közterületi parkoló
- Tervezett közterületi parkoló
- Meglévő fa
- Telepítendő fa
- Zöldtető
- Intézménykert
- Zöldfelület

### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa





## 5. ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK

### 5.1. 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 terveszköz 2018. december 31-ig még alkalmazható 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, és szükséges a TRT/X/098 nyilvántartási számú szabályozási terv hatályon kívül helyezése is.

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.

### 5.2. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE, STRUKTÚRÁJA

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

A tervezési terület az együtt tervezendő terület definíciójának (Trk. 2. §) megfelel.

#### 5.2.1. 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>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b>
1.1.1. Általános előírások	Általános előírások
1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások	Közterület alakításra vonatkozó előírások
1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások
1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
1.1.5. Környezetvédelmi előírások	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	Közművek előírásai
1.1.9. Építés általános szabályai	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	Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai	Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

## 5.2.2. A RENDELET MELLÉKLETEI

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

Trk. 5. melléklet - kivonat	
<b>„2. RENDELET MELLÉKLETEI</b>	
<b>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	<b>2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV</b>
2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek	Beépítésre szánt építési övezetek
2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek	Beépítésre nem szánt övezetek
2.1.3. Kötelező szabályozási elemek	<b>Kötelező érvényű elemek</b>
2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek	<b>Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek</b>
2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek	
2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek	
2.1.4.3. Védőterületek, védősávok	
2.1.4.4. Korlátozások	
2.1.5. Javasolt szabályozási elemek	
2.1.6. Tájékoztató elemek	<b>Tájékoztató elemek</b>
<b>2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK</b>	
2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek	
2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)	
<b>2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK*</b>	<i>*Függelék helyett a szükséges jegyzékeket, valamint a mintakeresztszelvényeket az</i>
2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek	<b>Alátámasztó munkarészben</b>
2.3.2. Mintakeresztszelvények	<i>javasoljuk szerepeltetni.</i>
	<b>Alaptérképi elemek</b>

### KÉSZ tervezett mellékletei az alábbiak:

1. Melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
2. Melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek, Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (1:2000 méretarányal)

3. Melléklet – Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak
4. Melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
5. Melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

### 5.3. A KÉSZ TARTALMI ELEMEIT MEGHATÁROZÓ, MEGVÁLTOZOTT OTÉK ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALMAK

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

- **A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség**

*„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyozása.”*

*„13. Beépítési sűrűség: 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.”*

A különbség tehát a közterületek beszámításából adódik.

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 tervezőköznek az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen 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 szintterület tartalmának változása a fővárosban

„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.”

**Budapesten a BVKSZ 3. § (2) bekezdése korábban az alábbiakat határozta meg:**

„Épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, **amelybe nem kell beszámítani:**

a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,

b) az első pinceszintnek 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.”

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 lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter.**

Fentiek alapján fontos változás a BVKSZ megszűnésével, hogy az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkorai előírásainak szerint kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyandó területek a szintterület értékét „növelik”. Így az új TSZT alapján készülő terv esetében, egy kialakult épületállományú terület vizsgált szintterületi értékei magasabbra adódnak, mint a korábbi rendszer szerinti vizsgálatok esetén.

A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben, KSZT-ekben is szerepelt. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően 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 alkalmazott új szintterületi mutató definiálásra került, 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

Az OTÉK azon előírása, miszerint „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. Az FRSZ OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) 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.”

Fentiek alapján a tervezési területen a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő épületmagasság kerül alkalmazásra.

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** (OTÉK 5. számú melléklet).

- 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 területére vonatkozó **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** állapított meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg. A tervezési területet érintő, meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértékkel rendelkező területfelhasználási egységeket az alábbi táblázat tartalmazza a paraméterekkel együtt:

Területfelhasználási egység				TSZT	OTÉK
				A területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Az építési telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%)
Lakó	Nagyvárosias, lakóterület	telepszerű	Ln-T	35	10

Építési övezet, övezet jele	Építési övezet területe ( m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )	Zöldfelület területe ( m <sup>2</sup> )
<i>Tervezési terület</i>			
Ln-T/1	6.215,7	kialakult (10)	621,57
Ln-T/2	12.051,7	20	2.410,34
Ln-T/3	10.047,4	40	4.018,96
Ln-T/KSZ	1.814,4	8*	362,88
Kt-Z	36.382,8	65	23.648,82
Kt-kk / Köu	24.335,5	∅	∅
<i>Kápolna utcától délre eső területrészt</i>			
Ln-T/1	5.241,7	10*	524,17

<b>Ln-T/3</b>	8.887,2	40	3.554,88
<b>Kt-Z</b>	11.581,7	65	7.528,10
<b>Kt-kk / Köu</b>	1.427,9	∅	∅

\* OTÉK

Ln-T területfelhasználási egység területe: 118.032,81 m<sup>2</sup>  
 Övezetek kötelező zöldfelületének területe: 42.669,72 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelületi átlagérték a területfelhasználási egység területén: 36,15 %  
 TSZT 2015. ZFA: 35%, többlet: 1,15 %, megfelel.

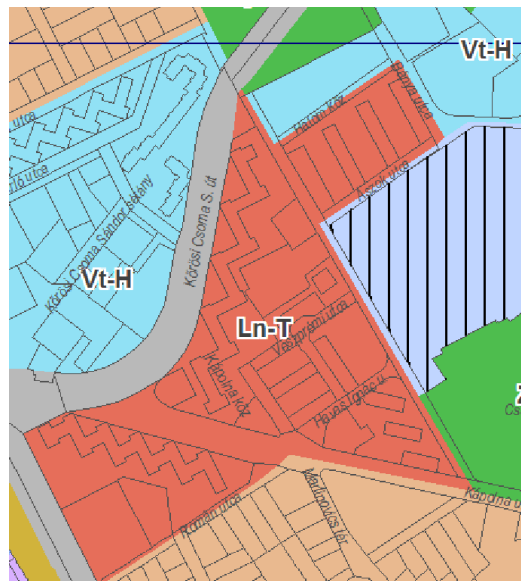
## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv készítésének célja a tervezett piac funkció helybiztosítása a volt szolgáltatóház területén, valamint a beépítetlen, X. kerületi önkormányzat tulajdonában lévő telken, bölcsőde építés lehetőségének biztosítása.

### ***A területfelhasználási egységek és azoknak a kerületi tervszközben való megfeleltetése; övezetek, építési övezetek változásai***

A KÉSZ az TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban készül a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20.§ (1) bekezdése alapján.

*A kerületi övezetnek és építési övezetnek jelölismódjában meg kell felelnie a TSZT 2015-ben meghatározott területfelhasználási egységnek.*



TSZT 2015

### **Javasolt rendelkezések:**

#### Fogalommagyarázat

- *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 ( $szm = szmá + szmp$ );
- *K (kialakult állapot):* az a paraméter, amelynél a rendelet hatályba lépésekor meglévő állapothoz képest csak szigorúbb irányú változtatás lehetséges;

#### Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

- Új épület és pavilon csak a szabályozási terven jelölt építési helyen belül építhető.
- Ahol a szabályozási terven építési hely nem jelölt, ott meglévő épület és pavilon átalakítása megengedett, bővítése nem.

#### Telekalakítás:

- Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

- Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

#### Általános rendelkezés:

- Az építési övezetek területén a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy és zászlótartó oszlop helyezhető el.

#### Melléképítmények:

- 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.

#### Ln-T építési övezet:

- Az Ln-T jelű építési övezetek területei jellemzően 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, 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, vendéglátás,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatási, iroda,
  - g) sport.
- Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el
- Az **Ln-T/KSZ** jelű az építési övezet területén
  - a) a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
  - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t,
  - c) lakás nem építhető.
- Az Ln-T/3 jelű az építési övezet területén új lakás nem alakítható ki.



– Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékek:

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	1,0
Ln-T/2	1000	szabadonálló	70	12,5	15,0	20	80	3,5	0,0
Ln-T/3	1000	szabadonálló	40	4,0*	12,5	40	50	1,0	0,5
Ln-T/KSZ	1500	szabadonálló	80	4,5*	9,0*	8*	60	1,6	0,5

\* OTÉK-tól való eltérési engedély alapján"

### Beépítésre nem szánt területek

#### 1. Közlekedési területek (KÖu)

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>
KÖu-3	-	-	2	5,0	-	-	-

#### 2. Zöldterületek (Zkp, Kt-Zk)

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>
Kt-Z	1000	-	2	4,5	60	25	-

### Közlekedésre vonatkozó javaslatok:

- A meglévő közúti közterület átalakításakor, átépítések során 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 autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben 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 bejárással kell biztosítani.
- A KÖu-3 övezet a kisebb jelentőségű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető 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.

- A kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) övezete 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 gyűjtőutak övezetébe a Kápolna utca és a Halom utca sorolandó. 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.
- Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban nevesített normatívákkal azonos értékeket kell megállapítani a közforgalmú személyközlekedés, közpark és közkert funkció kivételével, amelyek esetében nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség.
- A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlan közterületi határától 300 m gyaloglási távolságon belül közterületen is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:
  - o bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
  - o bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén az építési telek meglévő beépítése, a telek geometriai kialakítása miatt a telken belül létesítendő gépjármű tároló hely egy része, vagy egésze nem helyezhető el.
- Azokon a telephelyeken, funkciók esetén ahol rendszeres tehergépjármű forgalomra kell számítani a tehergépjárművek rakodását és tárolását telken belül kell biztosítani.
- Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani más jogszabályban meghatározott módon és mennyiségben.

#### **Természet, környezet védelme**

- A tervezett térszín alatti beépítéseknél a talajvíz áramlásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell, valamint védekezni kell a talajvíz káros hatásai ellen.
- A burkolt területekről elfolyó szennyezett csapadékvizeket olajfogón keresztül kell csatornába vezetni.
- Terület-előkészítés során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- A térszín alatti zárt gépjármű-tárolók szellőztetését gépészeti úton biztosítani kell. Az elszívott levegőt csak kéményszinten szabad a külső légtérbe bocsátani.

- A területen invazív, illetve allergén növényfajok nem telepíthetők.
- Az új épület felső födémein, intenzív zöldtetőt, vagy tetőkertet kell létesíteni és fenntartani a gépészeti berendezések, illetve felülvilágítók által el nem foglalt felületeken.

**Közművekre vonatkozó javaslatok:**

---

- Épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehetséges.
- Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetnek meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- Transzformátorokat épületben kell elhelyezni, a közterületről történő közvetlen megközelítést a nap 24 órájában biztosítani kell.
















Településképi rendeletben rögzíteni javasolt:

- A területen csak térszín alatti közművezetékek létesíthetők.
- Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.













**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

M = 1: 2000

**KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMELK**

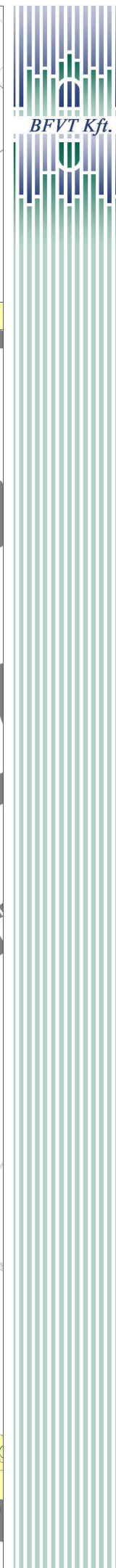
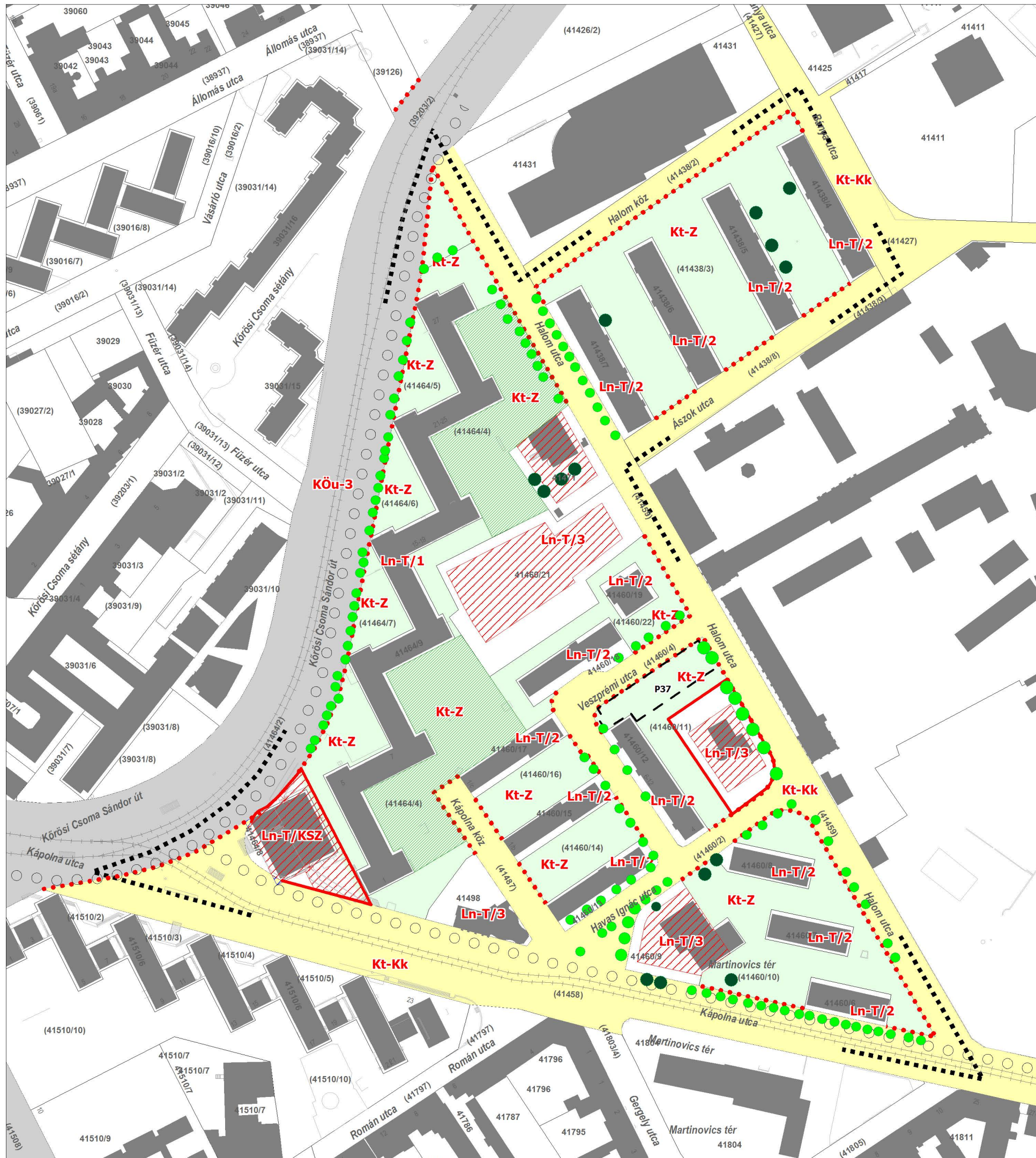
-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Építési hely
-  Gyalogos úrszelvény fölött beépíthető építési hely
-  Építési övezet, övezet zöldfelületi része
-  Közterület zöldfelületi része
-  Parkolási létesítmény minimális befogadóképessége, és kijelölt helye
-  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Építési hely kizárólag térszín alatt
-  X/xx
-  Közúti vasút (villamos)
-  xxx
-  Kt-Z
-  Kt- Kk közlekedési terület
-  KÖu-3 közlekedési terület
-  Szabályozási terv területi hatálya

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**

- I. Országos (Nemzetközi) művi értékvédelem**
  -  Műemlék
  -  Műemlék telke
  -  Műemléki környezet
- II. Fővárosi rendeletben rögzített védettségek**
  -  Fővárosi rendeletben védett épület telke (37/2013. (V. 10.) Föv. Kgy. r.)
  -  Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes (37/2013. (V. 10.) Föv. Kgy. r.)
- III. Kerületi rendeletben rögzített védettségek**
  -  Egyedileg védett épület (34/2011. (IX. 26.) önk. r.)
  -  Egyedileg védett épületegyüttes (34/2011. (IX. 26.) önk. r.)
- IV. Egyéb tájékoztató elemek**
  -  Értékes, megtartásra javasolt faegyed
  -  Értékes, megtartásra javasolt fasor
  -  Avult vízhálózat
  -  Jelentős helyigényű közművezeték védőterülete (nagyközpnyomású gázvezeték biztonsági övezete)
  -  Javasolt megszüntetés

**ÁPTÉRKÉPI ELEMELK**

-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Épület
-  Házsám
-  Pince
-  Magassági pont (mBf.)



## 7. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

### Zöldfelületi rendszer fejlesztése

*Az utcai fasorok* kiegészítése, a fasoros karakter megőrzése javasolt.

A *piac épületén* az átépítés során extenzív vagy esetleg félintenzív zöldtető létesítése javasolt a lokális mikroklíma javítása és a szomszédos lakótelepi épületek felőli kedvező rálátás érdekében.

A *bölcsőde* bővítése során játszóeszközökkel felszerelt kertterület létesítendő, a telekhatáron fásítás javasolt. A telken belüli parkoló az OTÉK előírásainak megfelelően fásítandó. Minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után legalább 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával.

A piac megújítása és a bölcsőde bővítése mellett javasolt megújítani a közterületi zöldfelületeket is. A leromlott burkolatokat, berendezési tárgyakat a kor rekreációs igényeknek megfelelően kell felújítani, hiányzó infrastruktúra elemeket pótolni.

### Környezeti elemek védelme

A tervezett bölcsőde területén a bontás és építés során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagot elkülönítetten kell gyűjteni és elszállítani. Feltöltésre szennyezett anyag nem használható fel, a tervezett zöldfelületek számára jó minőségű termőföld terítéséről kell gondoskodni.

A tervezési terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik, ezért kiemelt fontosságú, a szennyvizek biztonságos elvezetésének biztosítása. A gépjárművek által használt burkolatokról lefolyó csapadékvizek csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető közcsonnába.

A tervezett fejlesztések a gépjármű célforgalom mérséklését vonják magukkal, ami többlet légszennyezőanyag-kibocsátással jár. A helyi levegőminőség és mikroklímatis viszonyok javítását szolgálják a tervezett növénytelepítések és az új / átalakításra tervezett épületek lapostetős födémén javasolt extenzív zöldtetők. Az új funkciókhoz kötődően jelentős helyhez kötött pontforrások létesítése nem tervezett, a földgázüzemű fűtőberendezések emissziója nem számottevő. A levegőminőség védelme érdekében a létesülő új hő- és légtechnikai berendezéseket az elérhető legjobb technikai minőségben javasolt megvalósítani.

A többlet gépjárműforgalom a lokális zajterhelés kismértékű növekedését is magával vonja. A bölcsőde zajtól védendő helyiségeiben a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 4. melléklete alapján a nappali zajszint a 40 dB-t nem haladhatja meg. A zajterhelés elleni védelem érdekében az épületgépészeti berendezések kültéri egységeit csak zajárnyékolt (tokozott) kivitelben szabad elhelyezni.

A tervezett funkciók kialakítása a helyben keletkező hulladékok mennyiségének növelésével jár. A települési hulladékok szervezett (szelektív) gyűjtése és elszállítása a helyi hulladékgazdálkodási közszolgáltatás rendszerében biztosítható. A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem

gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint,

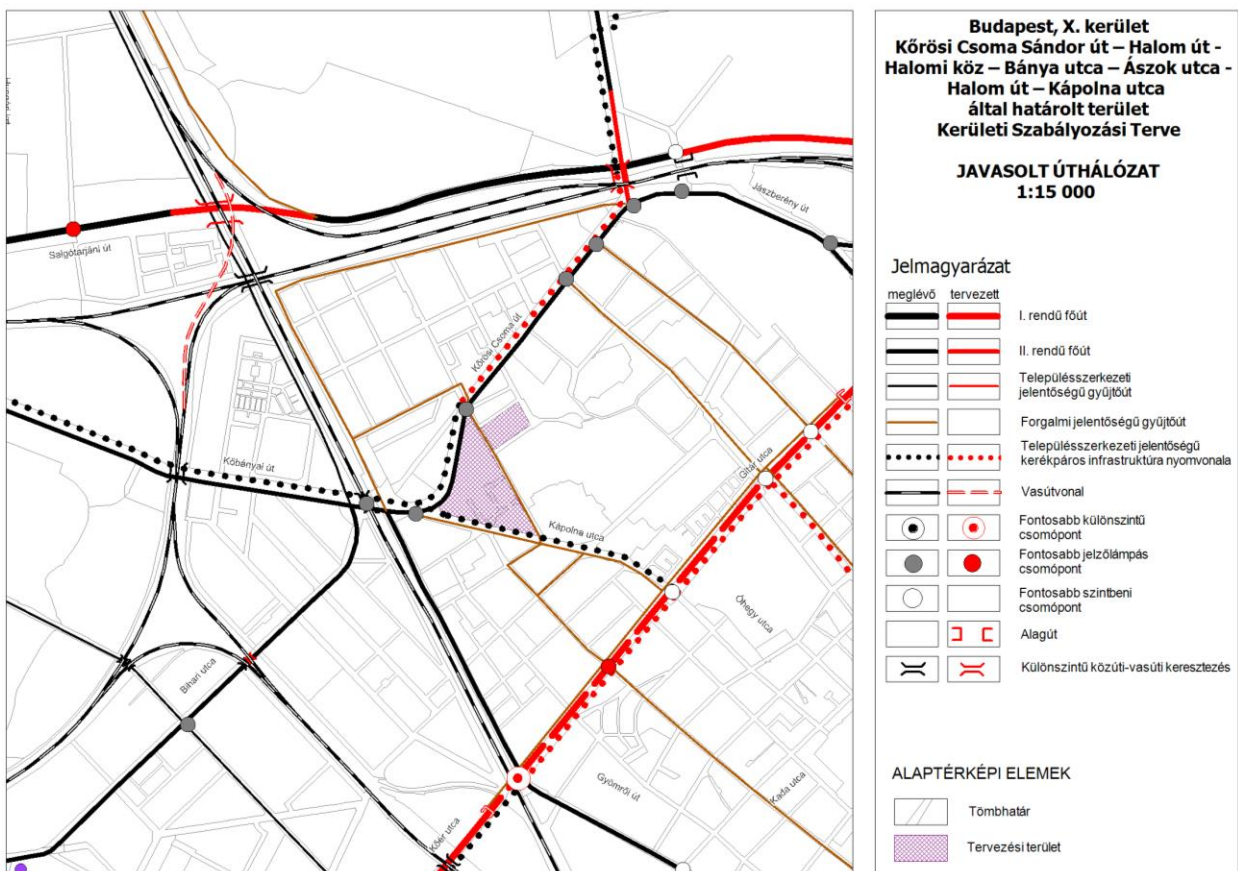
## 8. KÖZLEKEDÉS

A főként lakófunkcióval beépített terület tervezett fejlesztését a Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca sarkán található volt Szolgáltatóház helyén létesítendő piac és a Halom utca mentén egy 108 férőhelyes bölcsőde kialakítása jelenti, amely nem jelent közlekedési fejlesztést.

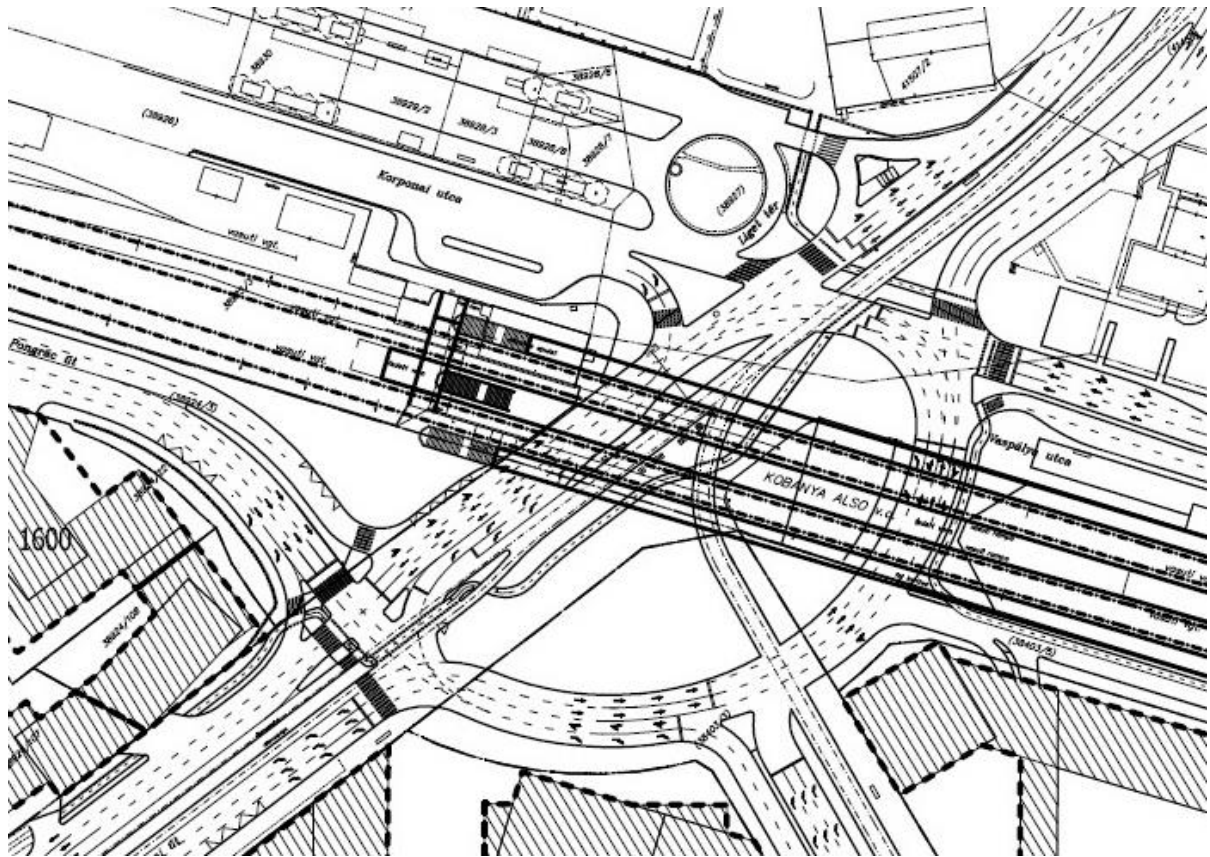
### Közúthálózat

A Kőbánya területén a TSZT 2015-ben meghatározott közúthálózat fejlesztési elképzelések (többek között a 31. sz. főút bevezető szakasz, Körvasút menti körút) nagy mértékben javíthatnak a kerület és egyben a tervezési terület közlekedési helyzetén.

A távlati közúthálózatot az alábbi Javasolt úthálózat ábra mutatja be.



Kőbánya városközpontjának Liget tér – Mázsa tér csomópontja távlatban egy jelzőlámpás körforgalommá épül át Mázsa tér környezetére készült városfejlesztési tervek szerint. (A csomóponti javaslatot a Közlekedés Kft. készítette.)

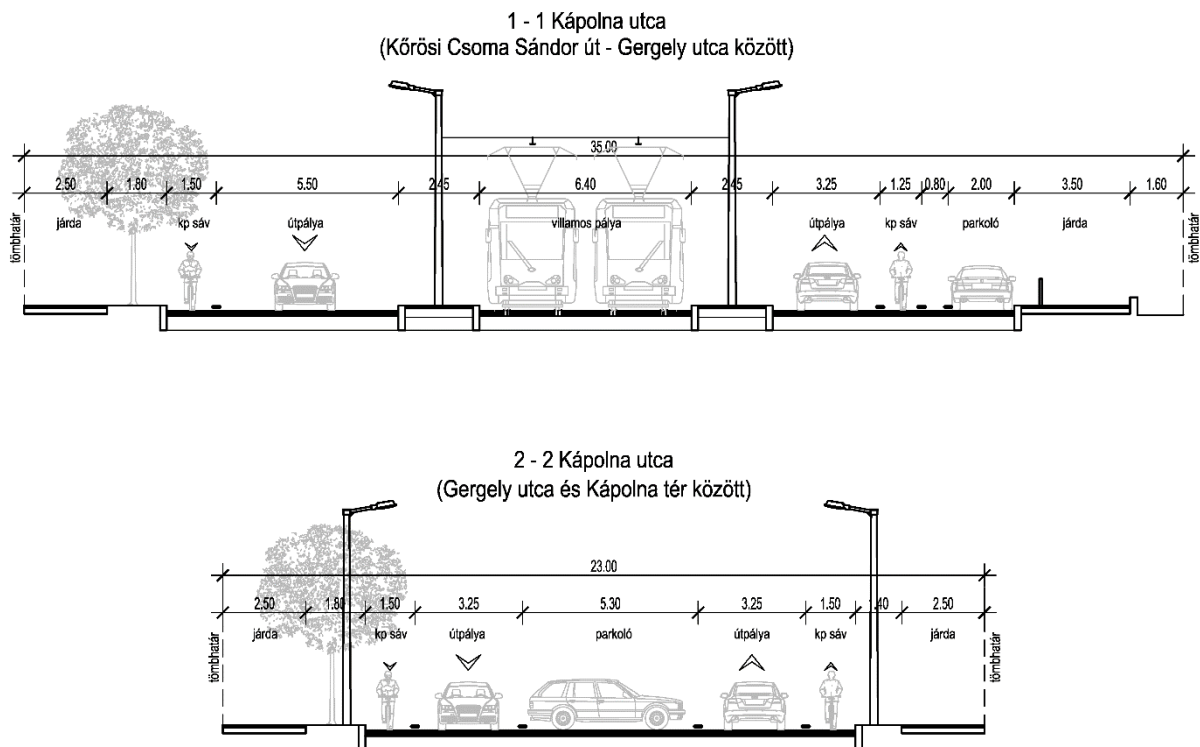


A Kőbányai önkormányzat tulajdonában lévő Kápolna utca átépítése a közeljövőben megkezdődik. A Liget tér - Kápolna tér közötti szakasz felújítása keretében várakozóhelyek kerülnek kijelölésre

- a Kápolna u. páratlan oldalán a Liget tér - Román u. között 70 m hosszban,
- a Román u. - Gergely u. között 45 fokos ferde beállással 20 m hosszban,
- a Gergely u. - Kápolna tér között a leaszfaltozásra kerülő villamos vágányzóna területén – közterület közepén – ferde beállással.

Az utca tervezett keresztmetszeti kialakítását a 36 m-es közterületi szélességgel rendelkező Kőrösi Csoma Sándor út – Gergely utca közötti szakaszán az 1-1 jelű mintakeresztmetszvény, a keskenyebb, 23 m közterületi szélességgel rendelkező Gergely utca – Kápolna tér közötti szakaszán a 2-2 jelű mintakeresztmetszvény mutatja be.





Az autóbusz-forgalmat bonyolító Halom utca a tervezési területtel érintkező szakaszán forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, melynek szabályozási szélessége megfelelő.

A tervezési területen belüli lakóutcák hálózata kialakult, szabályozási szélességük megfelelő.

A közúti közlekedés hálózatának fejlesztése, kapacitásának bővítése a tervezési terület beépítésre szánt területeinek növelésével összefüggésben (piac, bölcsőde) nem szükséges – mivel azok a helyi igények ellátását hivatottak biztosítani – és ezért nem javasolt.

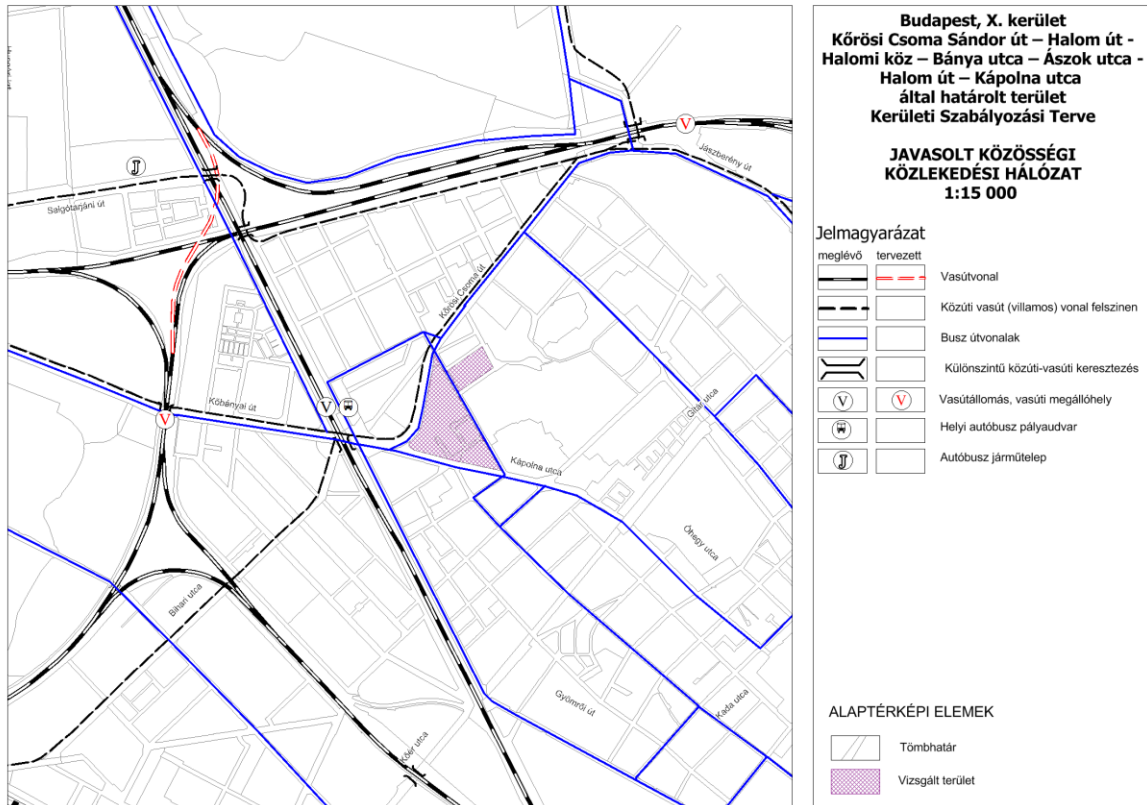
### **Vasúti közlekedés**

A tervezési területtől nyugatra található 100. sz. Budapest – Cegléd és a vele közös Budapest – Lajosmizse vasútvonal elővárosi célú fejlesztése várható, amely 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 vasúti fejlesztések közvetlenül nem érintik a tervezési területet.

### **Városi közösségi közlekedési hálózat**

A tervezési területet új kötőpályás nyomvonal építése nem érinti. a közlekedésfejlesztési elképzelések szerint. A távlati közösségi közlekedési hálózatot az alábbi *Javasolt közösségi közlekedési hálózat* című tervlap mutatja be.

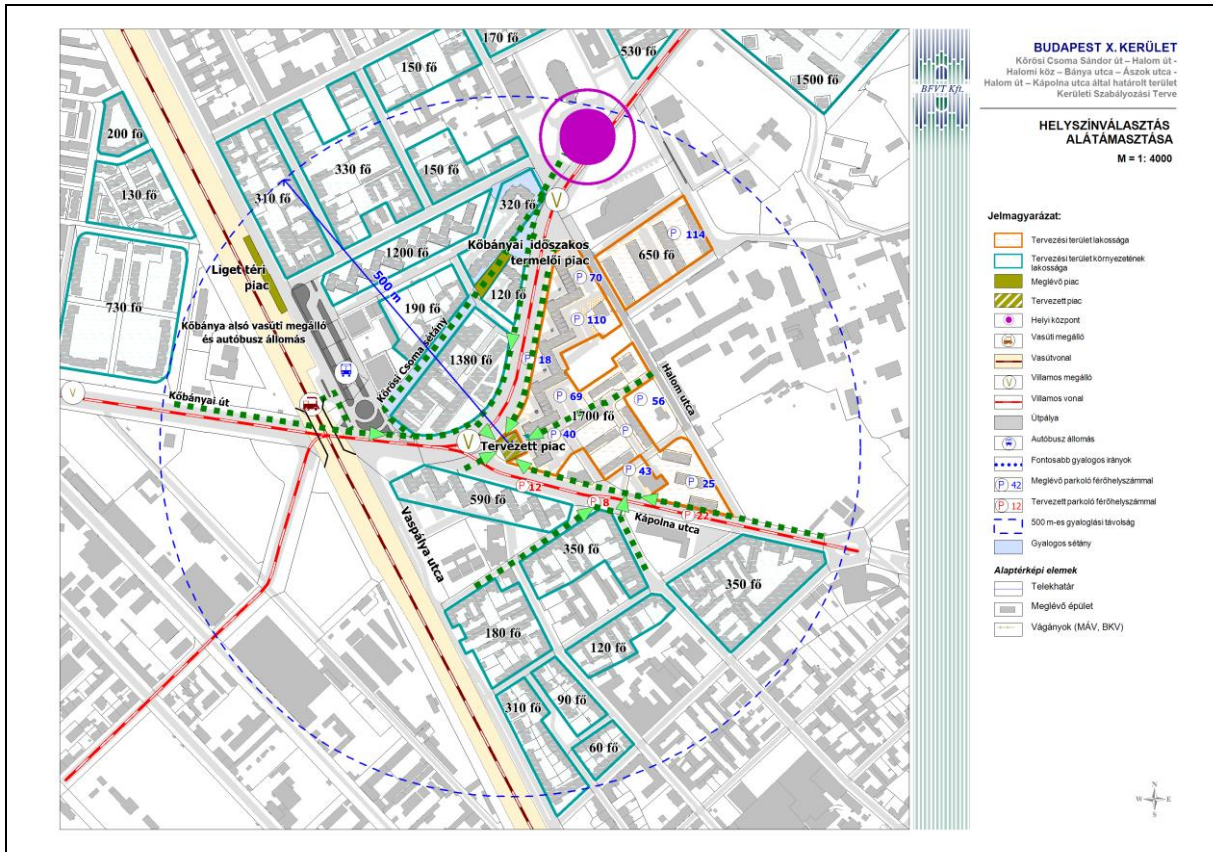


A Kápolna utca felújításának keretében nem kerül megszüntetésre a villamos pálya, mivel a Kápolna utca Kőrösi Csoma Sándor úti csatlakozásában mintegy 70 m hosszon a Kőrösi Csoma Sándor úti villamos viszonylatok visszafordítására, félreállítására alkalmas vágánykapcsolat kerül kialakításra.

A közösségi közlekedés hálózatának fejlesztése, kapacitásának bővítése a tervezési terület beépítésre szánt területeinek növelésével összefüggésben (piac, bölcsőde) nem szükséges – mivel azok a helyi igények ellátását hivatottak biztosítani – és ezért nem javasolt.

**Gyalogos és kerékpáros közlekedés:**

A Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca sarkán található volt Szolgáltatóház helyén létesítendő piac kedvező gyalogos kapcsolatokkal rendelkezik, mivel mind a Liget téri autóbusz állomás, mind a Kőrösi Csoma Sándor úti beépítés, mind a Kápolna utca menti lakóterületek felől könnyen megközelíthető. A gyalogos irányokat az alábbi ábra mutatja:



A Kápolna utca felújításának részeként a közös gyalog- és kerékpárút kizárólag a gyalogosok igényeit szolgálja a jövőben.

A tervezési terület nagyobb része lakó-pihenő övezetben található –amely biztosítja a gyalogos forgalom elsőbbségét – változásra nem kerül sor.

A hatályos településszerkezeti terv szerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati elemet jelöl a Kőrösi Csoma Sándor út és a Kápolna utca vonalán. A Kápolna utcai vonal a Budapesti agglomeráció területrendezési terve szerint a Budapest – Maglód - Gyömrő térségi kerékpárútnak is része.

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

A Kápolna utca átépítésének részeként, a többi közlekedési móddal egyenrangúan kezelve – irányhelyes kerékpársáv kialakítására kerül sor

A tervezési terület belső részét tagoló közterületek – lakó-pihenő, vagy tempó 30-as zónába soroltak – amelyek önálló infrastruktúra nélkül is kedvezően kerékpározhatóak.

**Parkolás:**

A főként telepszerű beépítéssel rendelkező tervezési terület parkolási helyzete jelenleg elfogadhatónak mondható (62%-os az 1 lakás/1 parkoló igény biztosítottsága), de távlatban a lakossági gépjármű ellátottság növekedésével kell számolni.

A tervezési terület 41460/21 hrsz.-ú telken építendő bölcsőde parkolási igényeinek kielégítéséhez 20 férőhelyes parkoló kialakítása szükséges telken belül. Jelenleg a 41460/21 hrsz.-ú telek északi része felszíni parkolóként funkcionál, amely a tervezett beépítéssel megszűnik. A parkolók pótlására a 41460/11 hrsz.-ú telken 36 férőhelyes felszíni parkoló építése javasolt.

A Szolgáltatóház épületében kialakítandó piac parkolási igényét közterületen – Kápolna utca – javasoljuk biztosítani, mivel az egykori Szolgáltató ház megmaradó épületének kötöttségei nem teszik lehetővé utólagosan a telken belüli parkolók létesítését (a piac funkció a 2005 évi CLXIV törvény szerint nem tekintendő napi fogyasztási cikket értékesítő létesítménynek, ezért nem vonatkoznak rá a 253/1997 kormányrendelet 42.§ (10) bekezdésében foglaltak.) Továbbá a piac működését segítheti a tervezési területen kívül eső helyszínek használata

- Vaspálya utca és a vasútvonal közötti kiépített, de jelenleg kihasználatlan parkoló területnek az árusok járművei számára hosszú idejű várakozást biztosító használattal,
- Körösi Csoma Sándor út túloldalán, az egykori gyalogos aluljáró előterének átépítésével 5-10 férőhellyel növelhető a felszíni parkolók száma.

A tervezett piac funkcióhoz tartozó rakodóhelyet telken belül javasolt és szükséges kialakítani, a készülő terveknek megfelelően.

A Kápolna utca megkezdődött felújítása során

- a Körösi Csoma Sándor út és a Gergely utca közötti szakaszon 12 db párhuzamos és 8 db ferde felállású,
- a Gergely utca és a Halom utca közötti szakaszon 22 db ferde felállású

parkolóhely létesítése tervezett (Via-Futura által készített engedélyezési és kiviteli tervek szerint).

A korábbi szabályozási terv távlatban az lakótelep épületei közötti közterületeken parkoló lemezek, mélygarázsok kialakításával számolt a gépjármű ellátottság növekedése esetén. A meglévő épületek közelsége és a közösségi zöldfelületek megtartásának igénye miatt a parkoló lemezek, vagy mélygarázsok kialakítása a tervezési területen nem reális elképzelés, ezért nem javasolt.

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.

Kőbánya közigazgatási területének egészére egységes szempontrendszer alapján kidolgozott parkolási koncepció eredményeinek alapján lenne ésszerű az egyes területeken a rendeltetészerű használathoz tartozó parkoló mennyiségeket meghatározni. Ennek hiányában, a helyi építési szabályzatban javasolt általában a vonatkozó jogszabályban (OTÉK) szereplő személygépjármű elhelyezési normákkal azonos értékeket meghatározni. A

közforgalmú személyközlekedés, közpark és közkert funkciók használatához azonban, a helyi sajátosságok figyelembe vételével várakozóhelyet indokolatlan lenne megkövetelni. A terület Kőbánya központja, így itt P+R jellegű parkolásnak nincsen létjogosultsága. A közpark és közkert a lakótelepi lakások „kertjeként” funkcionál, forgalmat nem generál.

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

## 9. KÖZMŰFEJLESZTÉS

### Vízellátás

A terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. hálózata biztosítja. A szolgáltatóház felújítása és piaccá történő átalakítása jelentős vízigény növekményt nem okoz. Az épület becsült tűzvíz igénye 2700 l/s.

A 108 férőhelyes bölcsőde, és a 300 adag étel előállítására alkalmas konyha becsült ivóvízigénye 15 m<sup>3</sup>/d, tűzvíz igénye 2400 l/perc.

A becsült vízigények a meglévő hálózatról nagy valószínűséggel kielégíthetők.

### Csatornázás, szennyvízelvezetés

A területen egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki. A szolgáltatóház felújítása és piaccá történő átalakítása jelentős szennyvíz növekményt nem okoz. A tervek szerint az épület alapterülete kb. 300 m<sup>2</sup>-rel megnő, ami kis mértékű többlet csapadékvizet okoz a jelenlegi állapothoz képest. Az elvezetendő csapadékvíz mennyisége 2 éves gyakoriságú 15 perces időtartamú, és 0,9-es lefolyási tényezővel számolva 5 l/s-nak adódik.

A 108 férőhelyes bölcsőde, és a 300 adag étel előállítására alkalmas konyha becsült szennyvízmennyisége 14 m<sup>3</sup>/d. A beépítés a területről lefolyó csapadékvíz mennyiségének növekedését okozza, mivel a telek jelenleg beépítetlen. Az elvezetendő csapadékvíz mennyisége 2 éves gyakoriságú 15 perces időtartamú, és 0,8-as lefolyási tényezővel számolva 37 l/s-nak adódik.

A meglévő hálózat kapacitása nagy valószínűséggel megfelelő a keletkező többlet szenny-, és csapadékvizek fogadására. Azonban javasoljuk a csapadékvizek összegyűjtését, és öntözésre való felhasználását, illetve késleltetett bevezetését a csatornahálózatba.

### Villamosenergia-ellátás

A tervezett beépítés egyidejű villamosenergia-igénye mintegy 340 kW, az a meglévő hálózatról hálózatfejlesztést követően kielégíthető. Amennyiben új transzformátor elhelyezése válik szükségessé, azt épületen belül, közterületről megközelíthető módon kell elhelyezni. A tervezett beépítés érinti az ELMŰ kisfeszültségű hálózatát, ezt a továbbtervezéskor figyelembe kell venni.

### Gázellátás

A területen jelentkező jelenlegi igényeket a FŐGÁZ kisnyomású gázhálózata elégíti ki. A tervezett beépítés földgázigénye 40 gnm<sup>3</sup>/ó-ra tehető, amely a meglévő kisnyomású hálózatról biztosítható. Új igény esetén a rendelkezésre álló szabad kapacitásból a fogyasztók elláthatóak.

### Távhőellátás

A tervezési területen távhőhálózat üzemel, amely tartalékokkal rendelkezik. A tervezett beépítés becsült hőigénye 410 kW. A bölcsőde tekintetében hőszivattyúról biztosított hőellátás (fűtés, HMV, hűtés) esetén ráségítő fűtés

válhat szükségessé, így javasolt a hőigényeket erről a rendszerről kielégíteni. A tervezett bölcsőde épülete érinti a területen áthaladó távhőhálózatot, amelynek nyomvonalát és annak védőtávolságát az épület elhelyezésekor figyelembe kell venni, szükség esetén a távhővezeték ki kell váltani. A piac épületének hőigénye a fővárosi távhőhálózatról szintén fedezhető.

### **Elektronikus hírközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A terület vezetékes elektronikus hírközlési hálózattal ellátott. A tervezett bölcsőde telkén a Magyar Telekom Nyrt. alépítményhálózata üzemel, amelynek kiváltása válhat szükségessé az épület elhelyezésétől függően.

A szolgáltatók hálózatfejlesztéseiket saját beruházásban végzik, az elérhető szolgáltatásokat folyamatosan fejlesztik. Új felhasználói igény esetén a hálózatra történő csatlakozásnak műszaki akadálya nincs.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A területet ellátó mobil bázisállomások megfelelő lefedettséget biztosítanak. Pont-pont mikrohullámú összeköttetésekből adódó magassági korlátozás a területen nincs.



**BUDAPEST X. KERÜLET**  
 Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út -  
 Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca -  
 Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT és  
 ELLÁTÁSI JAVASLAT  
 Vízellátás**

M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

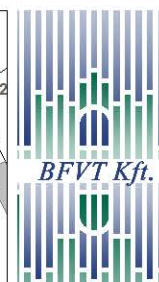
- Ivóvíz főnyomóvezeték (23.sz. zóna)
- Ivóvíz nyomóvezeték (23.sz. zóna)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (20.sz. zóna)
- Ivóvíz nyomóvezeték (20.sz. zóna)
- Ipari víz főnyomóvezeték
- Bekötővezeték
- Locsolóvezeték
- Tűzcsapok (23. és 20.sz. zóna)

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa







**KÖZMŰVIZSGÁLAT és  
 ELLÁTÁSI JAVASLAT  
 Csatornázás**

M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

- Egyesített rendszerű főgyűjtő és gyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvízátelő

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa















**KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS  
 ELLÁTÁSI JAVASLAT  
 Villamosenergia-ellátás**

M = 1: 2000

**Jelmagyarázat:**

-  10 kV-os földkábel
-  Kisfeszültségű légvezeték
-  Kisfeszültségű földkábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  Megszűnő nyomvonal

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Tervezett épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa
















**KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS  
 ELLÁTÁSI JAVASLAT  
 Gáz- és távhőellátás**

M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték
-  Átépitendő nyomvonal

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Tervezett épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa












**BUDAPEST X. KERÜLET**  
 Kőrösi Csoma Sándor út – Halom út –  
 Halomi köz – Bánya utca – Ászok utca –  
 Halom út – Kápolna utca által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terve


**KÖZMŰVIZSGÁLAT ÉS  
 ELLÁTÁSI JAVASLAT**  
**Elektronikus hírközlés**

M = 1 : 2000

**Jelmagyarázat:**

-  Alépitmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  Légekábel (Magyar Telekom)
-  NSN Trafficom FKF hálózat
-  Mobil bázisállomás
-  Mikrohullámú antenna
-  Átépitendő nyomvonal

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Tervezett épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa



## EMLÉKEZTETŐK

## EMLÉKEZTETŐ

Készült: Budapesti Közlekedési Központban 2016. szeptember 23-án tartott egyeztető tárgyalásról

Jelen voltak: Jelenléti ív szerint.

Tárgy: Budapest X. ker. Kőrösi Csoma Sándor út — Halom utca — Halom köz — Bánya utca — Ászok utca — Halom utca — Kápolna utca által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályozási terve

A készülő szabályozási tervvel érintett terület jelenleg főként lakó funkcióval teljesen beépített. Jelentősebb fejlesztést a Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca sarkán található volt Szolgáltatóház helyén létesítendő piac és a Halom utca mentén bölcsőde kialakítása jelenti.

A jelenleg alulhasznosított Szolgáltatóház alapterületében és a szintek számában változatlan maradna, elsősorban belső kialakítása és a külső megjelenése módosulna. A kereskedelmi funkcióhoz szükséges személygépjármű parkolást a környező közterületeken lehet biztosítani.

A tervezett bölcsőde (hrsz.: 41460/21) tekintetében a szükséges személygépjármű férőhelyek telken belül kerülnek elhelyezésre.

A készülő szabályozási terv vonatkozásában a BKK képviselői az alábbi tájékoztatást adták:

- a Kápolna utca a Kőrösi Csoma Sándor út és a Kápolna tér között felújításra kerül kétoldali, irányhelyes kerékpársávval, valamint az út közepén elhelyezett 45-fokos felállású parkolóállásokkal
- a Kápolna utcai felhagyott villamos vágányokat eseti jelleggel villamos visszafogásra használják, a vágányok a használaton kívüli szakaszon nem kerülnek elbontásra.

Az emlékeztetőt összeállította:

Ellenjegyezte:

Pető Zoltán,  
BFVT Kft.

Hajnal Tünde  
BKK.



BUDAPESTI  
KÖZLEKEDÉSI  
KÖZPONT

Jelenléti ív

Helyszín: BKK 702	Időpont: 2016.02.23
Tárgy: Tervezői egyeztetés = TSET tervezői ülés 2016. = XI. ker. Bartók B. - Halom köz. ker. KÉSZ = X ker. Rumbach u. KÉSZ	

Név	Beosztás	Munkahely	Elérhetőség	Aláírás
Hajmák Tünde	Innovációs szakértő	BKK stratégia	30 774 1091	Hajmák Tünde
HERNÉZ CSILLA	INNOVÁCIÓS SZAKÉRTŐ	BKK IS stratégia	70/4435766	Hernéz Csilla
FRIEDL FERENC	INNOVÁCIÓS FŐMUNNATÁRS	BKK stratégia	30/7740953	Friedl Ferenc
Fejes Balázs	Innovációs szakértő	BKK stratégia	30/7741133	Fejes Balázs
RUBUS ZOLTÁN	BFUT tervező Kft	BFUT Kft	20 1555 9395	Rubus Zoltán
Tóth Zoltán	BFUT Kft munk	BFUT Kft	317-3479	Tóth Zoltán

BKK Budapesti Közlekedési Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
cégjegyzékszám: 01-10-046840  
cím: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.

telefonszám: +36 30 774 1000  
fax: +36 30 774 1001  
web: www.bkk.hu

1/1