

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – körvasútpálya – Méhes utca – Rákospatak árapasztó medre – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

I. Tartalmi összefoglaló

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – körvasútpálya – Méhes utca – Rákospatak árapasztó medre – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 24/2017. (VI. 21.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) terveztetését a Maros Trans 2003 Kft. kezdeményezte fejlesztéseik megvalósíthatósága érdekében.

A tervezési terület Kőbánya északi részén, Budapest elővárosi zónájában, az átmeneti zóna határán helyezkedik el. Északról a Kerepesi út, nyugatról a Keresztúri út, keletről a MÁV körvasútpályája határolja. Délről az Egis Gyógyszergyár területe zárja le a területet a Méhes utca, Rákospatak árapasztó medre, Ladányi utca vonalában. A rendezés alá vont területtől északra – a Kerepesi út és a HÉV-vonal által elválasztva – Zugló lakóterületei, nyugatra kereskedelmi egységek, üzemanyagtöltő, iskola és óvoda, délen pedig a gyógyszergyár épületei találhatóak. Keleten a vasúti töltés erőteljes határvonalat képez, azon túl egy észak felé keskenyedő, a Rákospatak vonalával határos zöldterület húzódik. A határoló út és a vasútvonalak (Kerepesi út, Keresztúri út, Körvasút) forgalma jelentős. A Halas utca mellett elektromos állomás üzemel. A terület zömében lakóterületi és vegyes területfelhasználású. Keletre a szomszédos erdősült terület közjóléti erdő besorolású.

A KÉSZ készítésének célja a jogszabályi megfelelés, az új fővárosi tervekkel való összhang, valamint a 40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztés biztosítása. A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon – a telek megosztása után – az északi, Kerepesi út menti telekrészen egy autószalonnak és -javítóműhely kialakítása tervezett, míg a telek déli fele további szolgáltató funkciók, például irodák kialakítására lenne alkalmas.

A Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat, valamint a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet alapján a korábbiakhoz képest változást jelent a vizsgált területen, hogy a Kerepesi út mellett, a Malomárok utca másik oldalán is Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került meghatározásra, illetve a Rákospatak területén Vf jelű folyóvizek medre és parti sávja területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület további része lényegében változatlanul Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe és Ek jelű közjóléti erdőterületbe sorolt.

A jogszabályi megfelelés érdekében a 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területére a Vi-2 jelű területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölése szükséges, melynek előírásait, beépítési paramétereit a Malomárok utca túloldalán lévő építési övezet előírásaihoz, beépítési paramétereikhez közelítően javasolt meghatározni. Az ingatlanon jelenleg keresztülvezetett Malomárok kiváltásáról gondoskodni szükséges a tervezett hasznosítás

érdekében. Javasolt az árok közterületen történő elhelyezését biztosítani a kezelés, hozzáférés biztosítása miatt.

Az elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársa szóban ismerteti.

II. Hatásvizsgálat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2018. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

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, 2018. február „16”.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

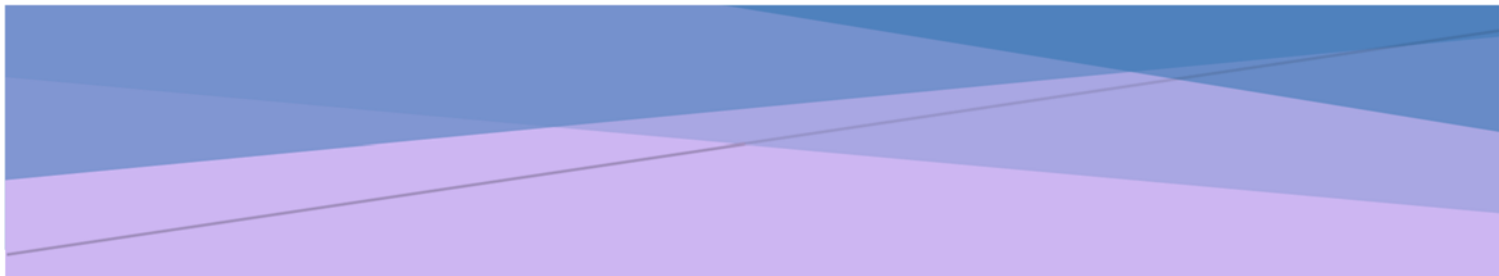
.../2018. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – körvasútpálya – Méhes utca – Rákospatak árapasztó medre – Ladányi utca – Keresztúri 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, Kerepesi út – körvasútpálya – Méhes utca – Rákospatak árapasztó medre – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

Tervdokumentáció (pdf formátumban)



MALOMÁROK

Megalapozó vizsgálat, Program

Budapest Főváros X. kerület

Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos-Patak árapasztó meder –
Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat

BFVT Kft.

ALÁÍRÓLAP

Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos-patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat

Városrendezés

Zikkert Zoltán

TT 01-6182

.....

Szilágyi Eszter

.....

Közlekedés

Rubus Zoltán

Tkő 13-16200

.....

Közművek

Szabó Krisztián

TV 01-16166

.....

Orosz István

TE, TH 05-1585

.....

Zöldfelület és Környezetvédelem

Pogány Aurél

TK; TR 01-5060

.....

Ügyvezető

Albrecht Ute

TT/1 01-5117

.....

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	1
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ.....	3
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, SZERKEZETI KAPCSOLATAI.....	4
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA.....	5
1.1.1 FŐVÁROSI SZINTŰ TERVEK.....	5
1.1.2. BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT RENDELETEI.....	6
1.2. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.....	8
1.2.1 TERMÉSZETI – TÁJI ADOTTSÁGOK.....	8
1.2.2. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK.....	9
1.2.4. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK ÉRTÉKELÉSE.....	11
1.2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI.....	12
1.2.6. ZÖLDFELÜLET INTENZITÁS, ZÖLDTERÜLETI ELLÁTOTTSÁG.....	14
1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	15
1.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA.....	15
1.3.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA.....	17
1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA.....	19
1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI.....	22
1.4. KÖZLEKEDÉS.....	23
1.4.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS.....	23
1.4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	25
1.4.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS.....	26
1.4.4. PARKOLÁS.....	27
1.5. KÖZMŰVESÍTÉS.....	28
1.5.1 VÍZIKÖZMŰVEK.....	28
1.5.2. ENERGIA.....	29
1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS).....	31
1.6.1. FÖLDTANI VISZONYOK, FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK.....	31
1.6.2. LEVEGŐMINŐSÉG.....	32
1.6.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS.....	33
1.6.4. HULLADÉKKEZELÉS.....	34
1.6.5. FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK.....	35
1.7. KATASTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK).....	36
1.7.1. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG.....	36
1.7.2. TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK.....	36
1.7.3. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK, ÉPÍTÉSALKALMASSÁG.....	37

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....	39
2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS.....	40
2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE.....	40
2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK.....	42
2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP.....	42
2.2.2. ÉRTÉKTÉRKÉP.....	45
3.PROGRAM.....	47
3.1. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK.....	48
3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET.....	48
3.3. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	51
3.4. ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZET.....	56
3.5. KÖZLEKEDÉS.....	57
3.6. KÖZMŰVEK.....	58

BEVEZETŐ

A Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos-patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területre új kerületi építési szabályzat készül a jogszabályi megfelelés, az új fővárosi TSZT-vel és FRSZ-szel való összhang, valamint a 40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztés biztosítása érdekében.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/A. § (2) c) pontja szerint a kerületi építési szabályzatot a fővárosi kerületi önkormányzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban állapítja meg. A teljes dokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 11. § (4) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint jóváhagyandó munkarészként a Trk. 5. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő helyi építési szabályzatot és mellékletét, a Trk. 6. melléklete szerinti jelkulccsal ábrázolt szabályozási tervet.

A kerületi építési szabályzat az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott és az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest főváros településszerkezeti tervével (a továbbiakban: TSZT 2017) és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (a továbbiakban: FRSZ) összhangban készül.

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

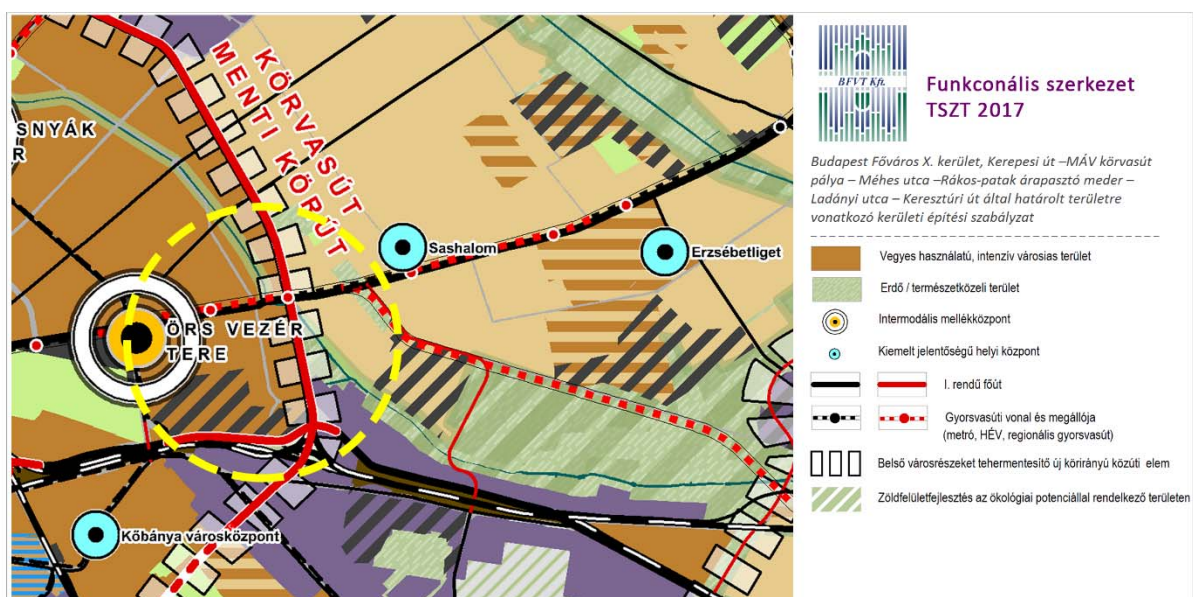
Jelen dokumentáció a megalapozó vizsgálatot tartalmazza, valamint az egyeztetési dokumentáció kidolgozásához és az egyeztetési eljárás lefolytatásához szükséges önkormányzati bizottsági döntés alapjául szolgáló programot, szabályozási koncepciót.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

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

A tervezési terület Budapest belső részeitől keletre, a főváros elővárosi zónájában, az átmeneti zóna határán helyezkedik el. Kőbánya északi részén található, északról a Kerepesi út, nyugatról a Keresztúri út, keletről a MÁV körvasút pályája határolja. Délről az Egis Gyógyszergyár területe zárja le a területet a Méhes utca, Rákos-patak árapasztó meder, Ladányi utca vonalában.

A rendezés alá vont területtől északra, a Kerepesi út és a HÉV vonal által elválasztva Zugló lakóterületei, nyugatra kereskedelmi egységek, üzemanyag-töltő, iskola és óvoda, délen pedig a gyógyszergyár épületei találhatóak. Keleten a vasúti töltés erőteljes határvonalat képez, azon túl egy észak felé keskenyedő, a Rákos-patak vonalával határolt zöldterület húzódik, ami egy kempingnek is helyet ad, a Kerepesi út mellett autókereskedés áll.



A fentiek szerint a környezetétől jelentős közlekedési elemek által elválasztott, illetve gazdasági és intézményi területek által határolt tervezési terület Malomárok utcától nyugatra lévő részén teljesen beépült kertvárosias lakóterület alakult ki, amelynek északi, Kerepesi út melletti részén a kereskedelmi, szolgáltató funkció is megjelenik. A Malomároktól keletre ugyancsak kijelölésre kerültek lakóterületek, a Halas utcától délre a teljes területen, a Halas utcától északra a Malomárok utcát kísérő sávban, ezeknek a területeknek a beépülése már meg is kezdődött. A Halas utca vasút felőli végén egy elektromos alállomás működik. A Rákos-patak, vasúti töltés és elektromos alállomás közötti terület erdősült, beépítetlen. A beépítetlen térrész északnyugati sarkában, a Malomárok utca és a Kerepesi út csomópontjánál található a 40690/10 hrsz.-ú üres ingatlan, amelyet a Malomárok keresztül szel.



1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

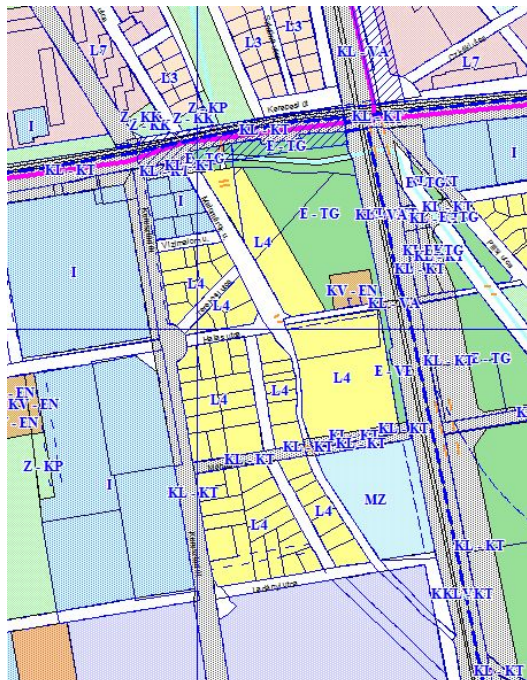
1.1.1 FŐVÁROSI SZINTŰ TERVEK

TSZT 2005 ÉS BVKSZ/FSZKT

Budapest Főváros Közgyűlése az 1125/2005. (V. 25.) sz. határozatával fogadta el Budapest főváros településszerkezeti tervét (a továbbiakban TSZT 2005), amelyet – a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzathoz (BVKSZ) és a Fővárosi szabályozási kerettervhez (FSZKT) hasonlóan – 2015-ben hatályon kívül helyeztek, azonban ezeknek a figyelembe vételével kerültek elfogadásra a máig hatályos kerületi építési szabályzatok.

A TSZT 2005 a tanulmányban vizsgált terület jelentős részét kertvárosias lakóterületbe, egy részét erdőterületbe sorolta és rögzítette a Rákos-patak nyomvonalát.

Az FSZKT a TSZT 2005-tel összhangban L4 jelű keretövezetbe sorolta a vizsgált terület jelentős részét, kijelölt E-TG jelű és KV-EN jelű keretövezeteket. Az FSZKT tervlapján látható, hogy a Kerepesi út mellett, a Keresztúri út és a Malomárok utca között I jelű keretövezet került kijelölésre.

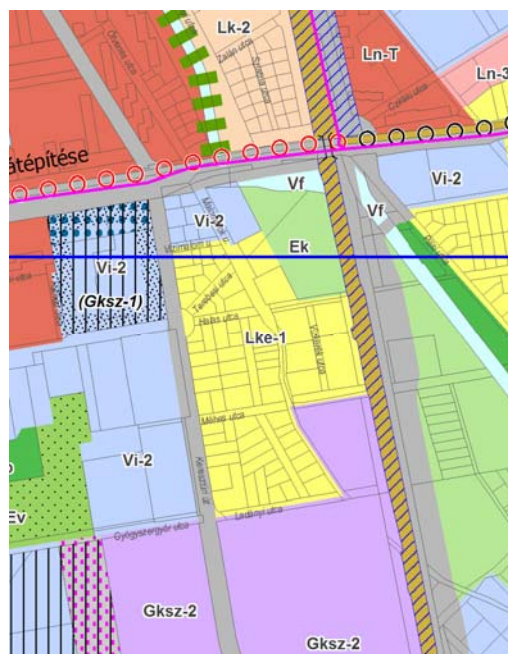


TSZT 2017

Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015. (I. 28.) sz. határozatával fogadta el és 1651/2017. (XII. 6.) sz. határozatával módosította Budapest főváros településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT 2017), és jóváhagyta az 5/2015. (III. 16.) számú rendelettel, módosította a 48/2017. (XII. 20.) számú rendelettel a Fővárosi rendezési szabályzatot (FRSZ). Az ezt követően készülő kerületi építési szabályzatokban a TSZT 2017-tel és az FRSZ-szel való összhangot szükséges biztosítani.

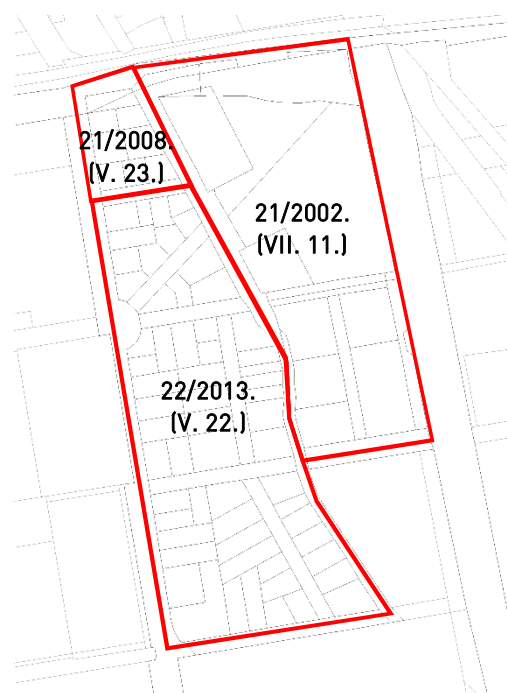
A TSZT 2017-ben a korábbiakhoz képest változást jelent a vizsgált területen, hogy a Kerepesi út mellett, a Malomárok utca másik oldalán is Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került meghatározásra. A Rákos-patak területén pedig Vf jelű folyóvizek medre és parti sávja területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület további része lényegében változatlanul Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe és Ek jelű közjóléti erdőterületbe sorolt.

Az FRSZ-ben a Vi-2 jelű területen 1,5 (1,0+0,5), az Lke-1 jelű területen 0,8 (0,6+0,2) beépítési sűrűség értékek kerültek meghatározásra.



1.1.2. BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT RENDELETEI

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya területének legnagyobb részére, így a tervezési terület egy részére is a 22/2013. (V. 22.) Ök. rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat van hatályban. A rendezés alá vont terület egy tömbjére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – Malomárok utca – Vízimalom utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 21/2008. (V. 23.) rendelete érvényes. A Malomárok utca és a MÁV körvasút pálya közötti területre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder által határolt terület szabályozási terve jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VII. 11.) rendelete vonatkozik.



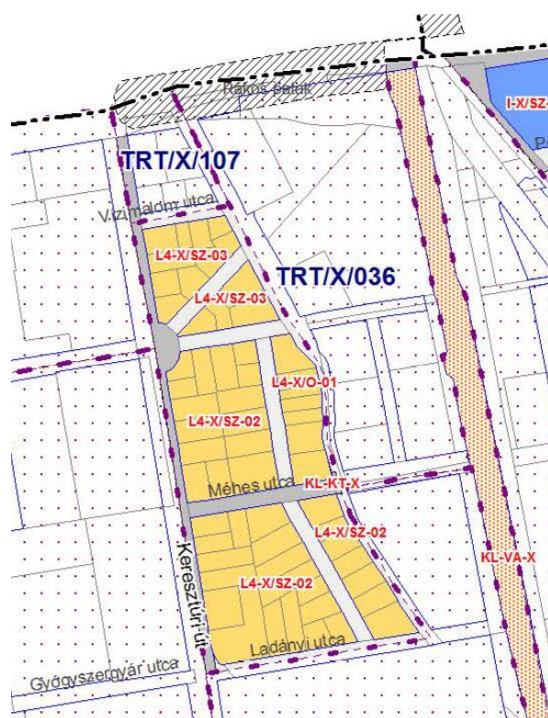
22/2013. (V. 22.) ÖNK. RENDELET

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya területének legnagyobb részére a 22/2013. (V. 22.) Ök. rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat van hatályban. A jelen tanulmányban vizsgált terület egy részére is ez vonatkozik. Az övezeti terv egy részletét mutatja be az ábra.

A Malomárok utca és a Keresztúri út közötti terület intenzív kertvárosias lakóterület szabadonálló és oldalhatáron álló beépítésű építési övezeteibe (L4-X/SZ-02, L4-X/SZ-03, L4-X/O-01) és közterületi övezetekbe került besorolásra.

Az építési övezetekben meghatározott szabályozási paraméterek:

- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ) vagy oldalhatáron álló beépítés (O),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%,
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,5 m²/m²,
- maximális építménymagasság: 5,5 m (SZ-02, O-01) vagy 7,5 m (SZ-03),
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.



21/2008. (V. 23.) ÖNK. RENDELET

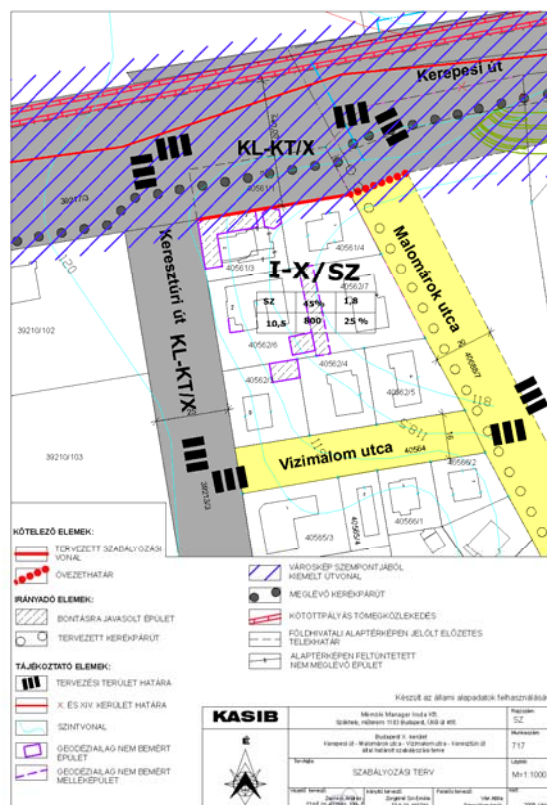
A vizsgált terület egy tömbjére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – Malomárok utca – Vízimalom utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 21/2008. (V. 23.) rendelete van hatályban.

Az érintett terület intézményterületbe, I-X/SZ jelű építési övezetbe sorolt, amelynek meghatározott szabályozási paraméterei:

- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%,
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 1,8 m²/m²,
- maximális építménymagasság: 10,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m²,
- zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

A területen elhelyezhető rendeltetések:

- Intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató, irodai és parkolóház funkciók elhelyezésére.
- Lakófunkció, amely a Kerepesi útra eső fronton csak a második szinttől megengedett.
- Kiskereskedelmi célú épület.



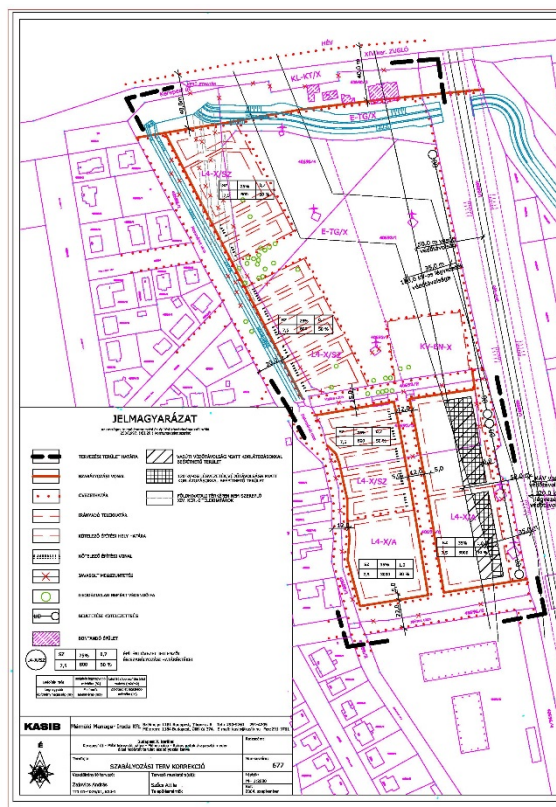
21/2002. (VII. 11.) ÖNK. RENDELET

A Malomárok utca és a MÁV körvasút pálya közötti területre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder által határolt terület szabályozási terve jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VII. 11.) rendelete van hatályban.

A terület egy része E-TG/X jelű erdőövezetbe, egy telekrész KV-EN-X jelű energiaszolgáltató területe építési övezetbe, további részei L4-X/SZ és L4-X/A (alapintézményi) intenzív kertvárosias lakóterület építési övezetekbe, valamint közlekedési célú közterületi övezetekbe soroltak.

Az L4-X jelű építési övezetekben meghatározott szabályozási paraméterek:

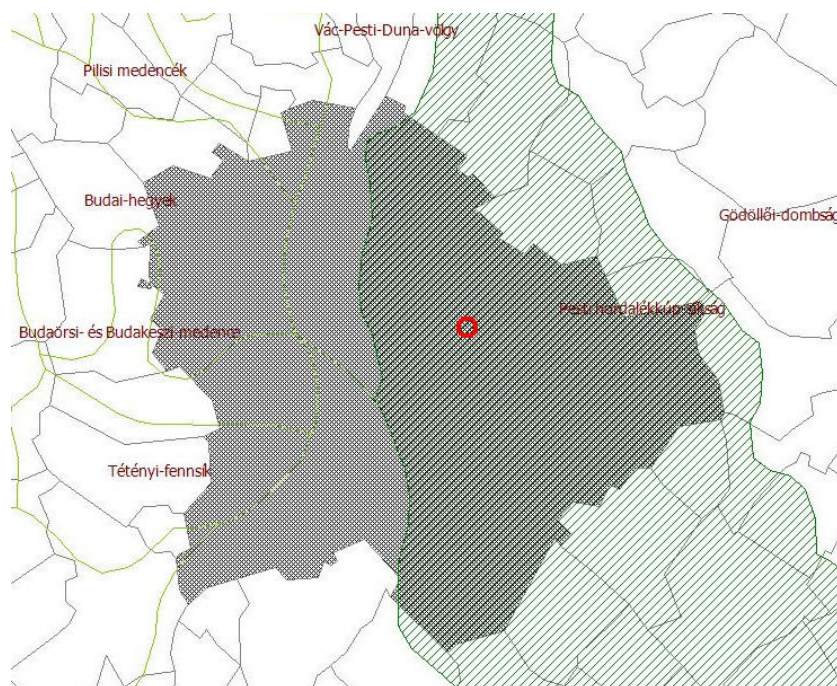
- beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ),
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25% (SZ) vagy 35% (A),
- szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,7 m²/m² (SZ) vagy 1,0 m²/m² (A),
- maximális építménymagasság: 7,5 m,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m² (SZ), 3000 m² (A),
- zöldfelület legkisebb mértéke: 50% (SZ), 30% (A),.



Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos-patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat

1.2. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1.2.1 TERMÉSZETI – TÁJI ADOTTSÁGOK



forrás: saját szerkesztés „Magyarország kistájkatasztere” adatainak felhasználásával

A vizsgált terület a Pesti Hordalékkúp síkság kistáj budapesti terület-részén helyezkedik el. A térségben valamennyi vízfolyás vízminősége II. osztályú, de a megyei településeken áthaladó szakaszok lehetnek még szennyezettebbek. A talajvíz mélysége északról délre haladva emelkedik. Mennyisége elég jelentős, kémiai jellegében a kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típus az uralkodó. A kistáj meghatározó - a Duna-Tisza közti hátságéval egyező - potenciális vegetációja, a homokpusztagyepek, homoki sztyeprétek, homoki tölgyesek és nyáras-borókások már nem lelhetők fel bolygatatlan formában.

Településklimatológia

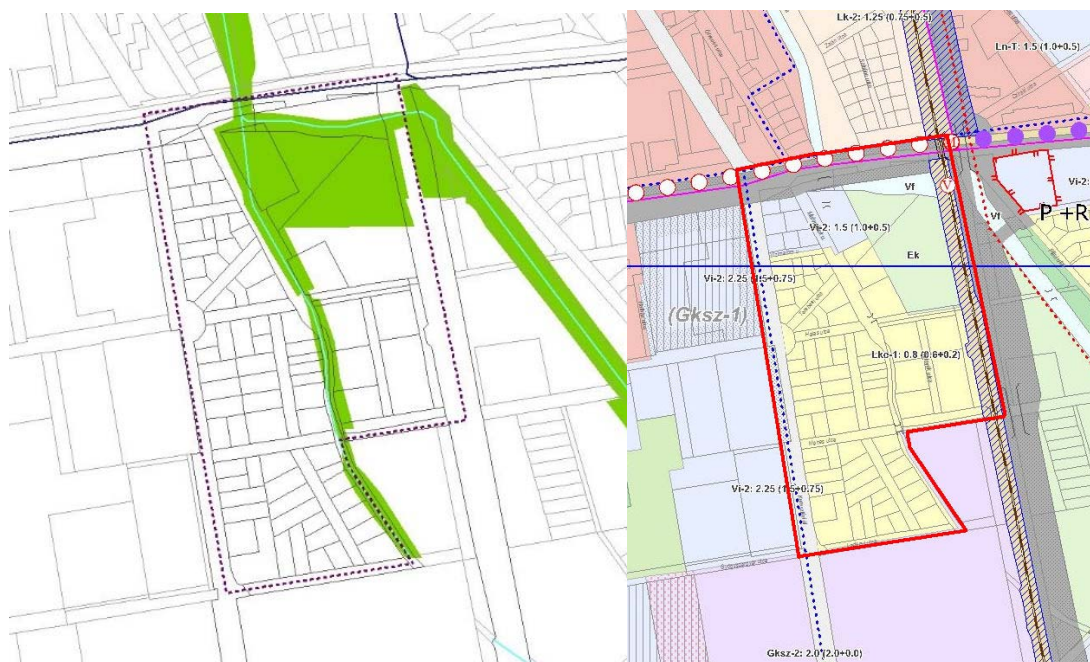
Mérsékeltlen meleg, száraz éghajlatú kistáj. Egész évben 1910-1940 óra napfénytartam a valószínű. Az évi középhőmérséklet 10,0-10,6 °C között várható. A leggyakoribb szélirány az északnyugati, az átlagos szélessége 2,5-3 m/s. Az évi csapadékösszeg 520-580 mm közötti.

1.2.2. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A vizsgált területet tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület (OTrT alapján) nem érinti

Az országos ökológiai hálózat (OTrT) ökológiai folyosó övezet – a Rákos-patak mentén – érinti a tervezési területet. Az OTrT előírja:

18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a/ a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
b/ a kijelölést más jogszabály nem tiltja.



forrás: TSZT 2017.

forrás: FRSZ

E területen azonban a beépítésre szánt terület már a hatályos településrendezési eszközben rögzített, így új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre jelen terv keretében.

1.2.3. TÁJTÖRTÉNET - TÁJHASZNÁLAT

II. katonai felmérés



A tervterület térségében patak parti semlyékes és legelő, valamint körülötte szántó művelési ágú terület látható.

III. katonai felmérés



A vizsgált terület Rákospalva katonai gyakorlótér szomszédságában van, keleti határán vasúti pálya látható.

XIX. szd. kataszteri térkép



A vizsgált térség lassan be-, illetve kiépülő terület, a Rákos-patak mentén nedves rét, illetve mezőgazdasági kultúra található.

ábrák forrása: mapire.eu

A terület mai táj-képe



légifoto 2017. (forrás: Google)

A tervterület zömében lakóterület és kijelölt vegyes terület. Keletre a szomszédos erdőszült területet a hatályos TSZT 2017 közjóléti erdő területfelhasználásba sorolja. A határoló út- és vasútvonalak (Kerepesi út, Keresztúri út, Körvasút) forgalma jelentős.

A szomszédos térségekben gazdasági területek találhatóak, nyugaton kereskedelem (SPAR), délen gyógyszergyártás (EGIS). A Halas utca mellett elektromos alállomás üzemel.

1.2.4. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK ÉRTÉKELÉSE

- elektromos alállomás Ek területfelhasználási kategóriában van,
- nagyfeszültségű elektromos távvezeték védőterülete építési korlátozás,
- Kerepesi út, Keresztúri út, Méhes utca, Körvasút forgalmi zaja nappal és éjjel túllépi a határértéket az útvonalak mentén.

1.2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Telkek zöldfelülete

A beállt lakóterületek zöldfelülete változatos színvonalon kialakított és fenntartott. A növényállomány összetétele vegyes, a kertek fenntartottsága vegyes színvonalú.

A tervezési terület növényállománya vegyes. Zömében vízközeli, üde, lazább talajt kedvelő, illetve özönfajok élnek a területen. A növényállomány a terület szegélyén többnyire telepített, a terület belsejében zömében spontán települt vegetáció található. A terület aljnövényzete gyér, helyenként kaszált a gyepszint.

A területen élő főbb fajok:

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
díszcseresznye	Cerasus sp.
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
juhar, korai	Acer platanoides
juhar, zöld	Acer negundo
nyár, fehér	Populus alba
nyár, jegenye	Populus nigra 'italica'
ostorfa, nyugati	Celtis occidentalis
vadgesztenye	Aesculus hippocastanum

Közterület – zöldterület

A vizsgált területen, illetve annak közvetlen környezetében közcélú zöldfelület (közkert, közpark) nem található.

Közterület – utcafásítás

Az utcák fásítottsága szakaszos, részleges, egy-egy utca faállománya – összetételre, korra és állapotára nézve is – erősen vegyes.

Keresztúri út

akác, gömbkoronájú	Robinia pseudoacacia 'globosum'
bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
tölgy, vörös	Quercus rubra
vadgesztenye	Aesculus hippocastanum

Kerepesi út

bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
juhar, zöld	Acer negundo
nyár, jegenye	Populus nigra 'italica'
platán, hibrid	Platanus x hybrida
vadgesztenye	Aesculus hippocastanum
vérszilva	Prunus cerasifera f. atropurpurea

Halas utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
fűz, fehér	Salix alba
juhar, zöld	Acer negundo
nyár, fehér	Populus alba
nyír, bibircses	Betula pendula

Malomárok utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
juhar, korai	Acer platanoides
juhar, zöld	Acer negundo
nyár, jegenye	Populus nigra 'italica'

Terebesi utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
fűz, fehér	Salix alba
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
nyár, fehér	Populus alba
nyír, bibircses	Betula pendula

Vízimalom utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
dió	Juglans regia
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
juhar, zöld	Acer negundo
szivarfa, szívlevelű	Catalpa bignonioides

Méhes utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
cseresznye	Cerasus sp.
dió	Juglans regia
ostorfa, nyugati	Celtis occidentalis
vérszilva	Prunus cerasifera f. atropurpurea

Rákász utca

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
dió	Juglans regia
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
juhar, zöld	Acer negundo
(valamint fasori sávban jelentős telepített cserjeállomány)	

Ladányi utca

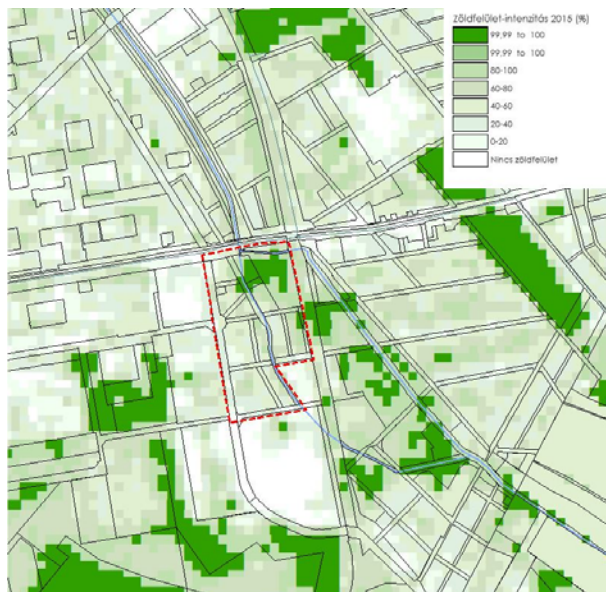
boróka, közönséges	Juniperus communis
hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
juhar, zöld	Acer negundo
nyír, bibircses	Betula pendula
szivarfa, szívlevelű	Catalpa bignonioides

Egyéb zöldfelület*Rákos-patak menti zöldfelület*

akác, fehér	Robinia pseudoacacia
bálványfa, mirigyes	Ailanthus altissima
juhar, zöld	Acer negundo
nyár, fehér	Populus alba
nyár, jegenye	Populus nigra 'italica'
(rendezetlen, spontán megtelepedett növény együttes)	

1.2.6. ZÖLDFELÜLET INTENZITÁS, ZÖLDTERÜLETI ELLÁTOTSÁG

Zöldfelület - intenzitás

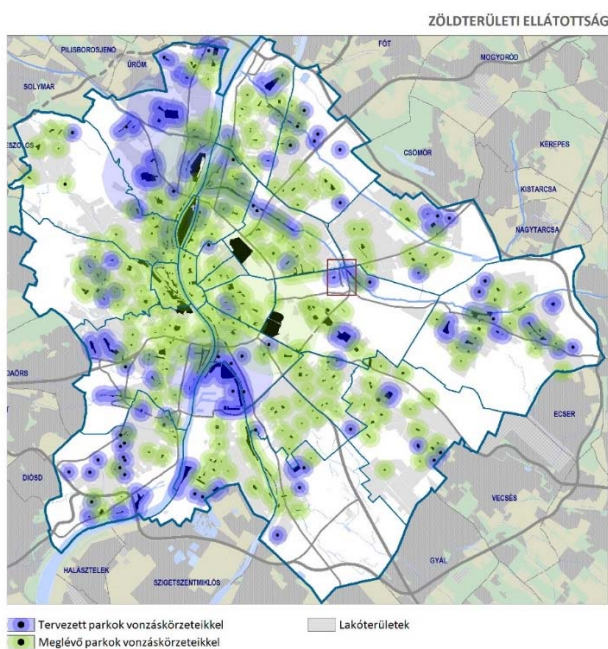


forrás: TSZT 2017.

A zöldfelületi intenzitás meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A Zöldfelület Intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-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 lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)

Zöldterületi ellátottság

A vizsgált területen közcélú zöldfelület nem található. A vizsgált terület szomszédságában távlatban tervezett zöldterületet jelöl a terv.



forrás: TSZT 2017.

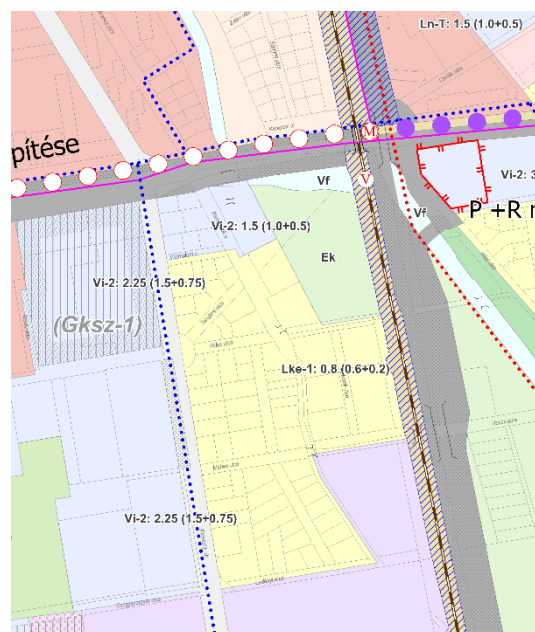
1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

1.3.1.1. A TELEPÜLÉS SZERKEZETE, A HELYI SAJÁTOSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület Kőbánya északi, Zuglóval határos részén helyezkedik el. A terület déli határát az Egis Gyógyszergyár képezi, ennek zárt, falszerű, szögesdróttal is kiegészített kerítése határozott választóvonalat jelent. A gazdasági területen túl a Fehérdűlő beépítetlen térsége jelentős fejlesztési potenciállal bír. Szintén erőteljes határt jelent keleten a Körvasút töltése, mellette a Rákos-patakot fákban gazdag zöldfelület kíséri. Nyugaton intézmények és kereskedelmi létesítmények intézményi területe, északon Zugló lakóterületei biztosítják a térség sokszínűségét.

A terület közlekedési adottságai jók, és a távlati fejlesztések megvalósulásával még kiemelkedőbbé válhatnak. Az északi határt jelentő Kerepesi út összvárosi jelentőségű útvonala, a nyugati határként szolgáló Keresztúri út kerületeken átnyúló jelentőséggel bír. A keleti határt képező Körvasút vonalát követve hosszú távon a Körvasútsori körút kiépítése tervezett, amely a főváros sugaras-gyűrűs főúthálózatának új elemeként kiemelt szerepet kapna, így a Kerepesi úttal alkotott csomópontjának térsége is felértékelődne. A kötöttpályás megközelítési lehetőséget jelenleg a Kerepesi út vonalán kiépített HÉV jelenti, azonban ennek az M2 metróvonalal való összekötése során az elérhetőség jelentősen javulna. A tervek szerint új megállót építenének ki a Körvasúttal való találkozásnál a vonatra való átszállás biztosítása érdekében, így a tervezési terület közvetlen elérése a vasútról és a belváros felől is megvalósulna.



Főváros rendezési szabályzat – részlet

A Rákos-patak árapasztó medre, a Malomárok észak-déli irányban kettéválasztja a tervezési területet. A Méhes utca biztosítja a keresztirányú kapcsolatokat, kiépített a körvasút keresztezése is. A Malomároktól nyugatra beállt kertvárosias lakóterület található. A Malomároktól keletre részben megkezdődött a terület beépülése lakóházakkal, részben használaton kívüli területek találhatóak. A Halas utcától északra, a Körvasút mellett erdőszült terület húzódik, amit csak a Halas utca melletti elektromos alállomás területe szakít meg. Északon, a Kerepesi út közlekedési területe, és mellette a Rákos-patak vízgazdálkodási területe található, de itt áll a valamikori vámház épülete is.

1.3.1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési terület nagy része a TSZT 2017 szerint beépítésre szánt besorolású. A Vízimalom utcától délre kertvárosias lakóterület, északra intézményterület található. A Malomároktól nyugatra a terület lakóházakkal beépült, de az északi részekben egyéb funkciók is megjelentek a forgalmas közlekedési területekre épülve. A Malomároktól keletre lévő terület beépítése folyamatban van, lakó és intézményi funkció betelepítése tervezett.

A Kerepesi út és a Keresztúri út közlekedési területbe, a Rákos-patak sávja vízgazdálkodási területbe, a Halas utca és a Rákos-patak közötti Körvasút menti terület rész erdőterületbe sorolt. Ezekre a beépítésre nem szánt területeken az elektromos alállomás területe és a korábbi vámház épülete jelenik meg a területfelhasználási besorolástól eltérő használatként.

1.3.1.3. FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület beépítésre szánt része jellemzően lakóterületként alakult ki, az épületállomány legnagyobb része lakóépület. A lakóépületek között azonban megjelennek a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek is, elsősorban a Kerepesi út és a Keresztúri út melletti telkeken.

A beépítésre szánt terület egy része, a vasútvonal melletti és a Malomárok utca északi szakasza melletti területek jelenleg használaton kívüliek, beépítetlenek.

A vasút mellett egyedi funkcióval bír az elektromos alállomás.

A tervezési területhez délnyugatról jelentős intézményi, kereskedelmi és gazdasági munkahelyi környezet kapcsolódik, amelyből kiemelkedik az EGIS Gyógyszergyár Zrt. kiterjedt munkahelyi és K+F területe.

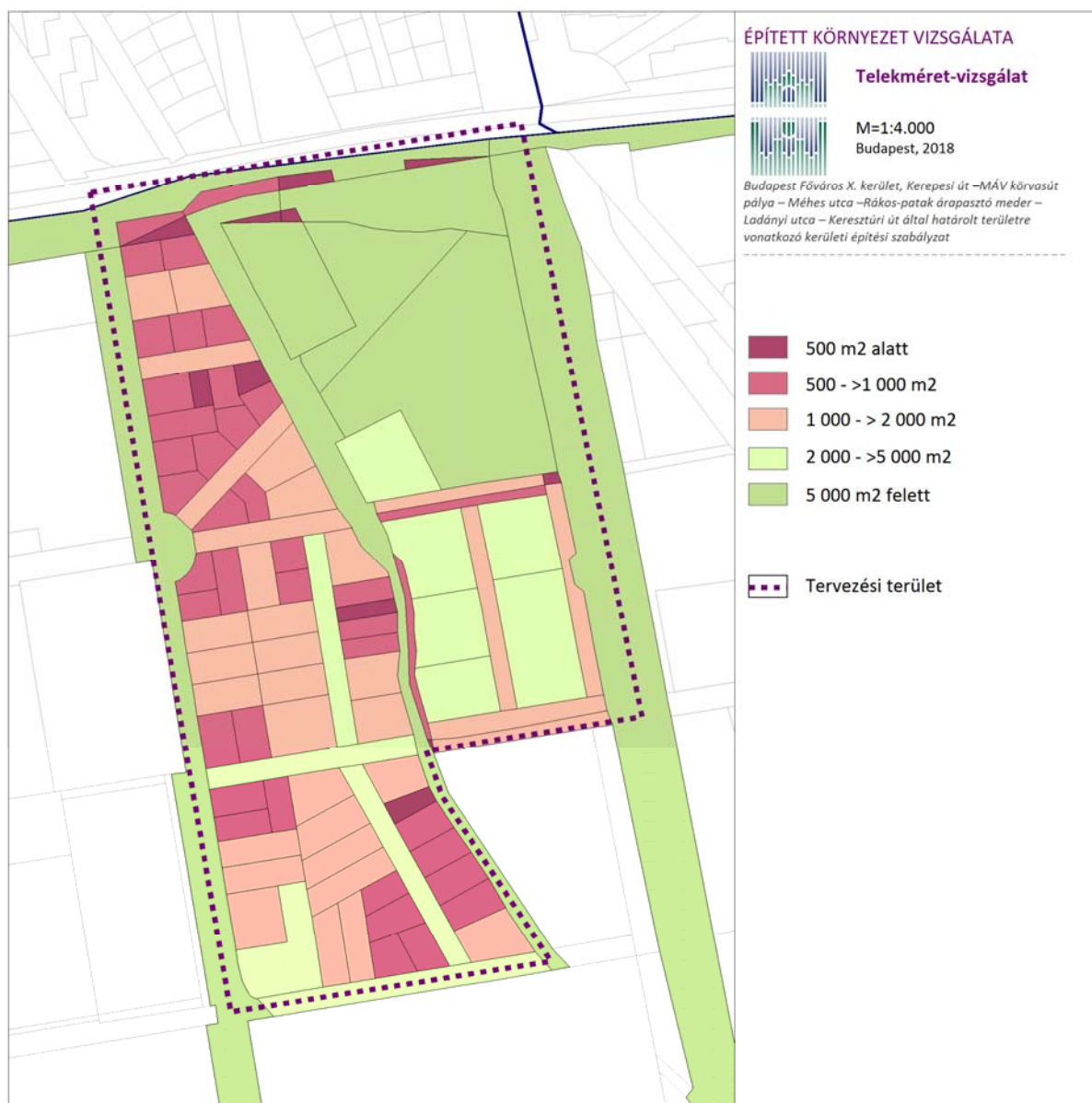


1.3.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

1.3.2.1. TELEKMORFOLÓGIA ÉS TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

A vizsgálati terület Malomároktól nyugatra lévő részén változatos, 400-1200 m² közötti méretű lakótelkekből és közterületi telkekből álló szövet alakult ki.

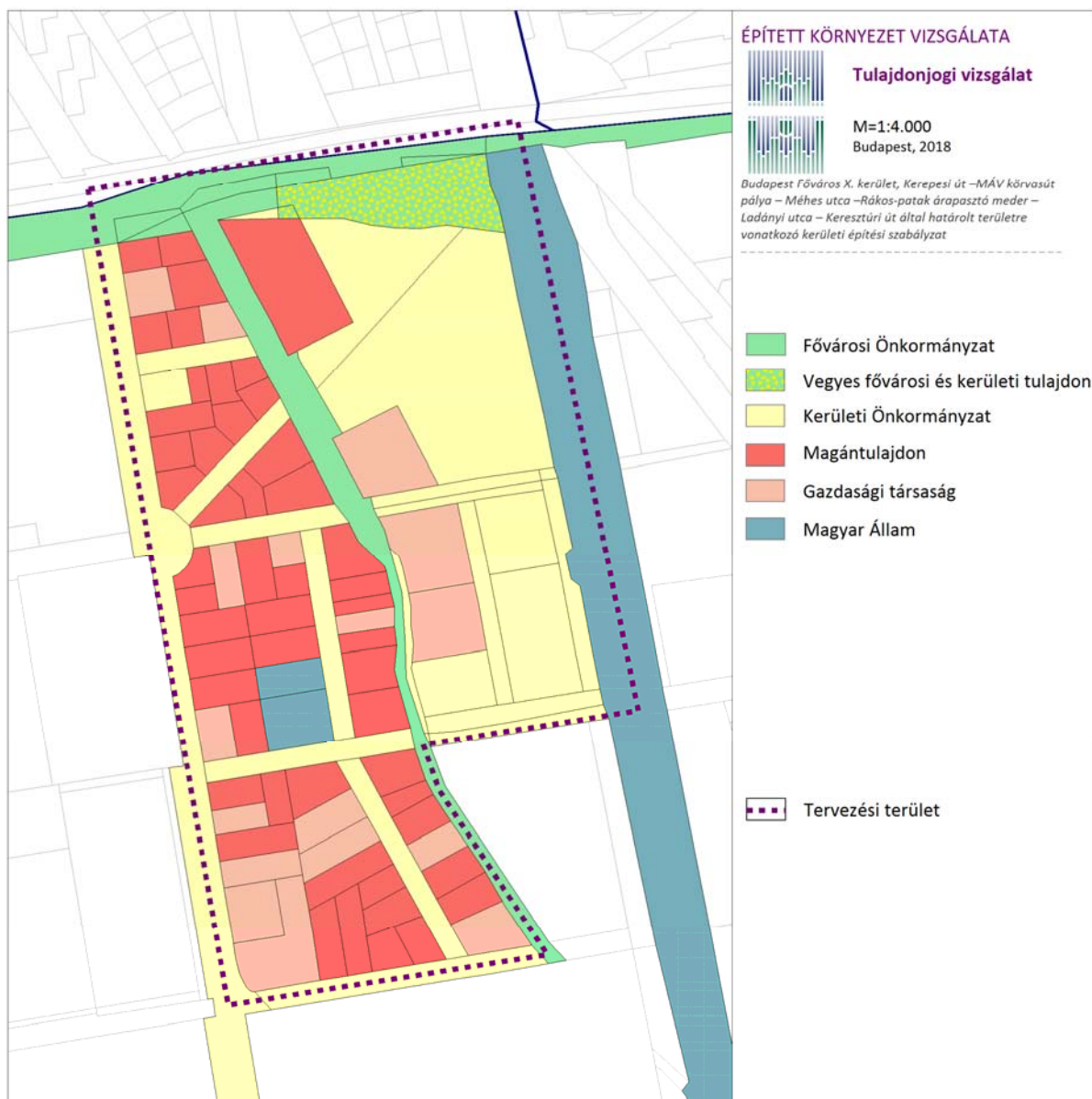
A Malomároktól keletre nagyobb telekméret jellemző. A kialakult, szabályos formájú lakótelkek 2-3000 m²-esek, a Halas utcától északra lévő terület három 5-6000 m²-es és egy 18000 m²-es ingatlant foglal magába, illetve a Kerepesi út mellett néhány apró maradványtelek is található.



1.3.2.2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT

A Malomároktól nyugatra a nem közterületi ingatlanok jellemzően magán- vagy gazdasági társaság tulajdonában vannak, míg a közterületek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik. A Kerepesi út és a Malomárok utca nagy része a fővárosi önkormányzat tulajdonában van.

A Malomároktól keletre a lakótelkek részben a kerületi önkormányzat, részben gazdasági társaság tulajdonában vannak. A kerületi önkormányzat tulajdonában áll az erdősült területnek és az elektromos alállomásnak helyet adó két 5000 m² telek is. A Rákos-patakot és az attól északra lévő térrészt magában foglaló telek a fővárosi és a kerületi önkormányzat közös tulajdonában van. A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonú.

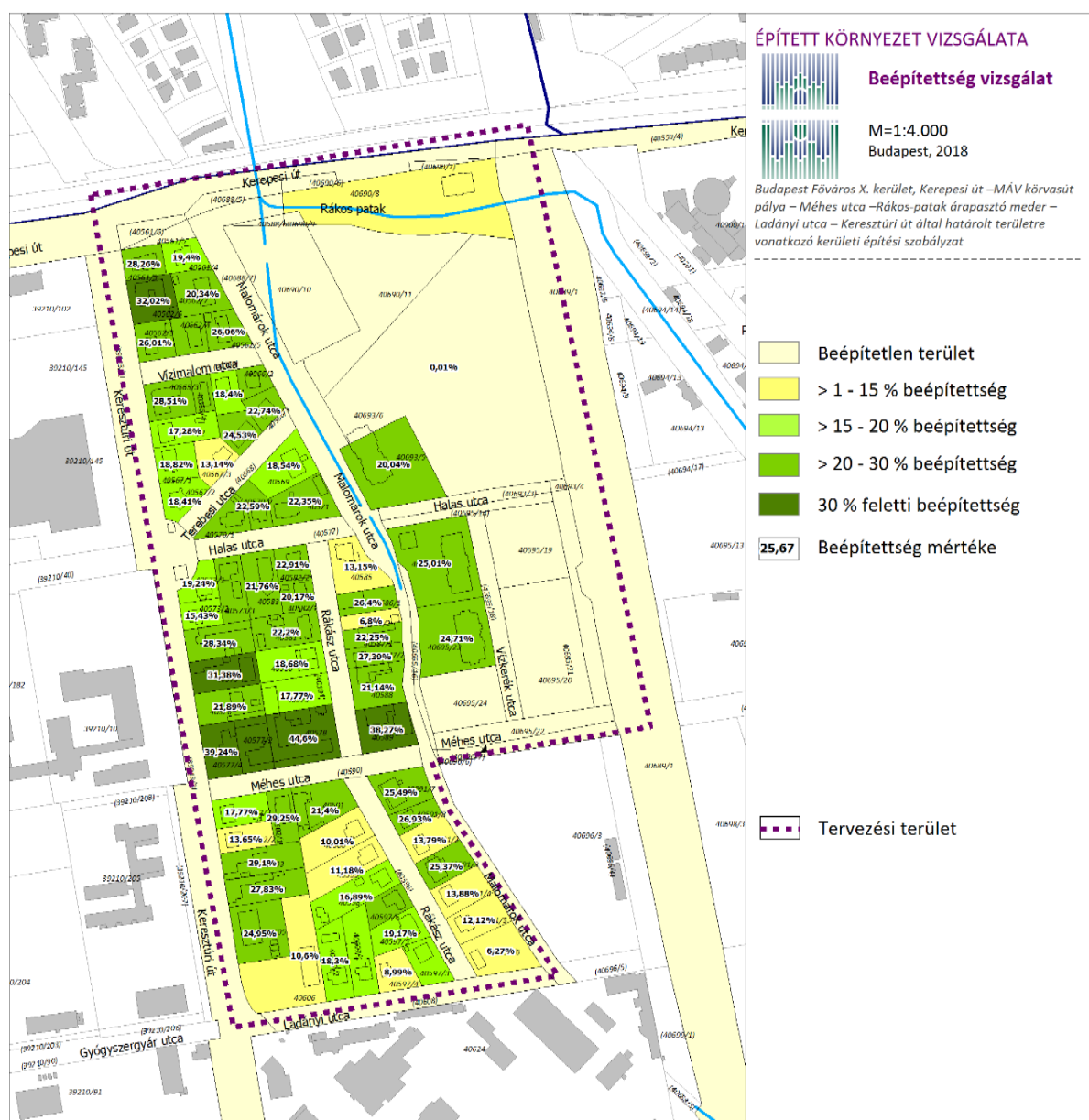


Utóbbi ingatlan területre készített geodéziai felmérés mutatja, hogy a telket keresztülszeli a Malomárok, ami a terület hasznosíthatóságát jelentősen megnehezíti, és az árok magánterületen való vezetése kezelési, fenntartási szempontból is kedvezőtlen.

1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

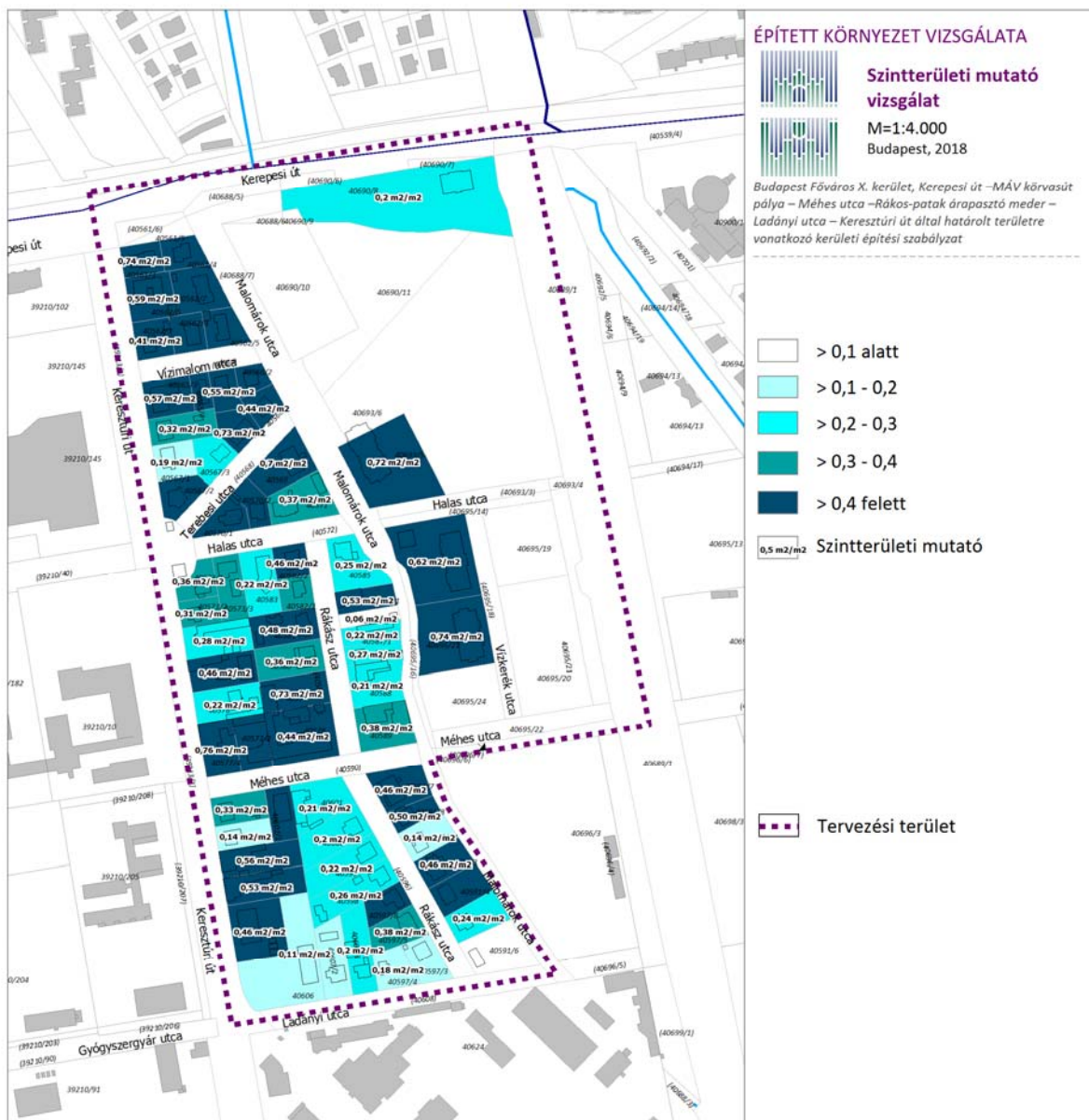
1.3.3.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK (BEÉPÍTÉSI MÓD, BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK, SŰRŰSÉG)

A vizsgálati terület Malomároktól nyugatra lévő részén elterülő kertvárosias lakóterület telkei kivétel nélkül beépítettek – általában családi házakkal. Az eltérő telekméretekhez igazodva különböző alapterületű épületek figyelhetők meg, de a beépítettség jellemzően 20-25% körüli. Jellemzően a déli területeken találkozunk 10 % körüli beépítettséggel, a Méhes utca északi oldalának beépítettsége 30%-hoz közelít. A jellemző szintterületi mutató ezen a területen 0,5 körül alakul. A telkeken belül gyakoriak a melléképületek, kerti építmények, fedett autóbeállók.



A Malomároktól keletre található beépített telkek jóval nagyobb méretéhez igazodva itt az épületek tömege is nagyobb, de a beépítés mértéke szintén 20-25% közötti. Ezen a területen a társasház forma jellemző, a szintterületi mutató 0,7 körüli. Jelentős helyigényű a telkeken belüli felszíni gépjármű tárolás.

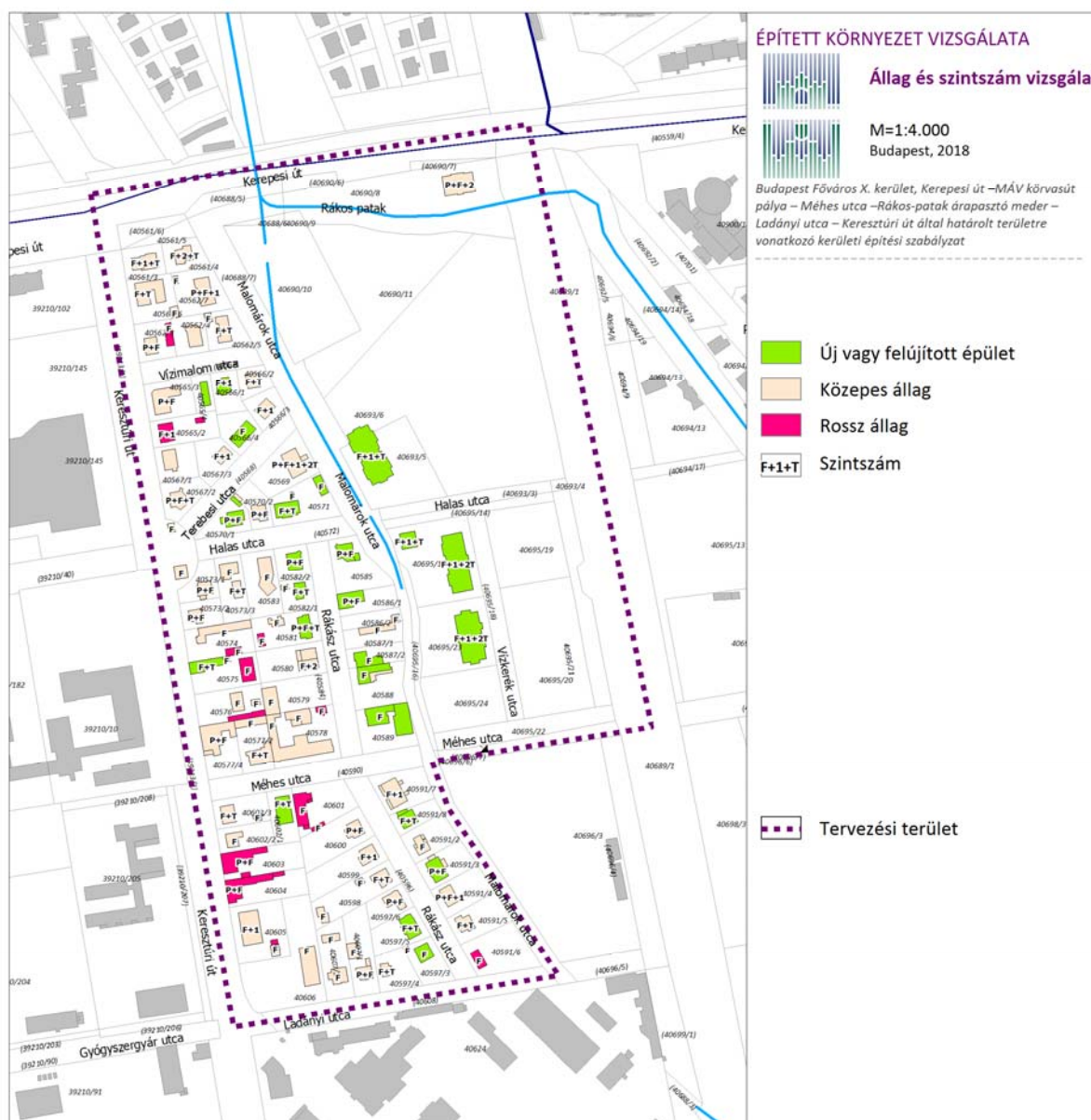
A Rákos-patak telkén a Kerepesi út mellett található egy rossz állapotú, háromszintes, magastetővel rendelkező épület, amely a hatályos 21/2002. (VII. 11.) önk. rendelet értelmében bontandó. A vizsgálati terület további részei beépítetlenek, zöldfelülettel borítottak, az elektromos alállomás területén a technikai berendezések határozzák meg a megjelenését.



1.3.3.3. MAGASSÁG, SZINTSZÁM, TETŐIDOM

A Malomároktól nyugatra lévő kertvárosias lakóterületen a földszint + tetőtér beépítéses vagy néhol a kétszintes épületek jellemzőek. A házak tömegét meghatározza, hogy változatos formájú magastetőkkel épültek, az egyszerű sátor- és nyeregtetők mellett összetett tetőformák is megfigyelhetők.

A Malomároktól keletre található társasházak kétszintes + tetőtér beépítéses épületek. A nagy tömegű épületeken manzárd jellegű tetőformát alakítottak ki, amit több kiálló tetőrész tesz változatosabbá. A Kerepesi út mellett álló épület háromszintes, magastető.



1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

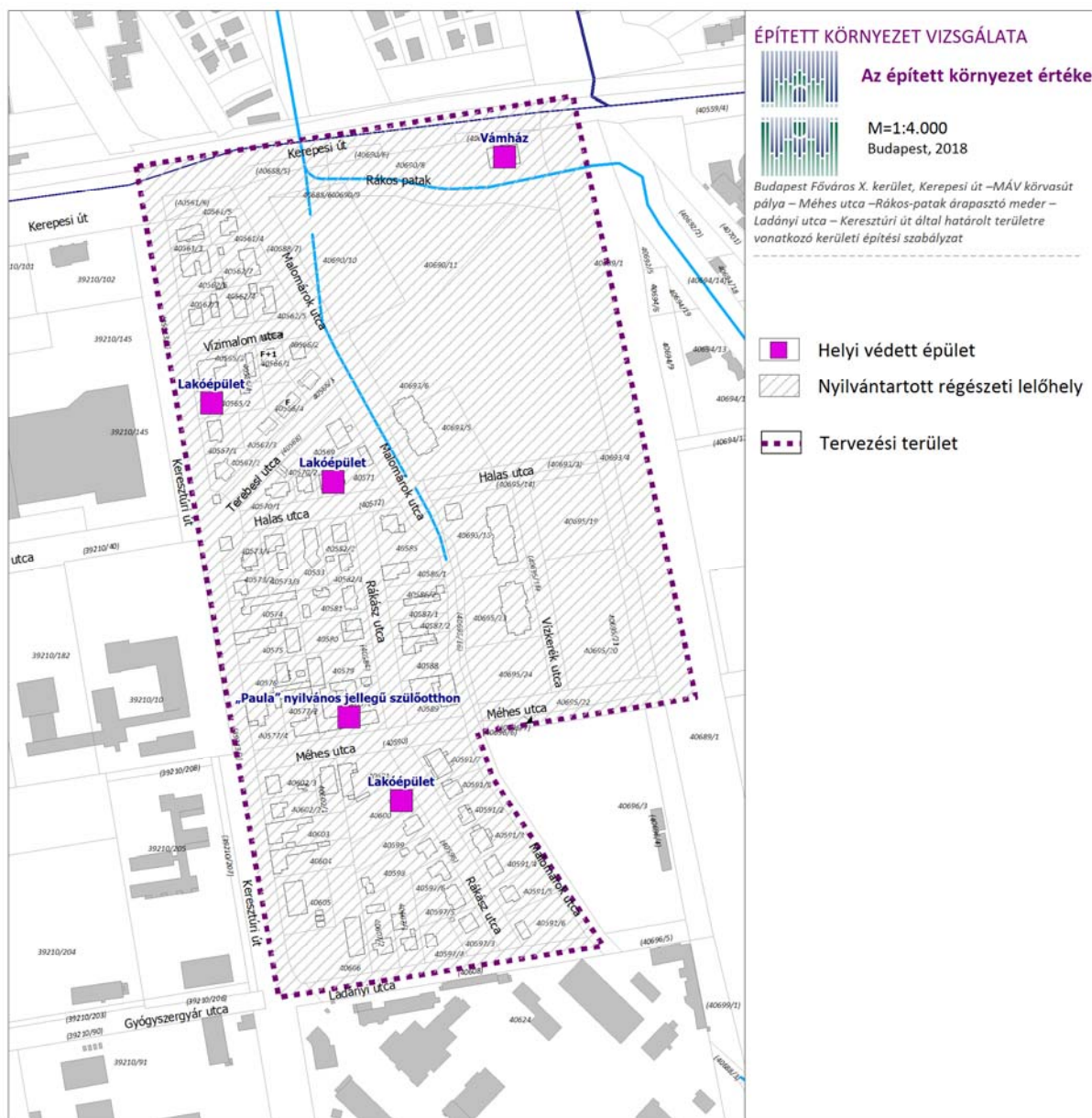
1.3.4.1. RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET, RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

A tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely.

1.3.4.2. HELYI VÉDELLEM

Az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) rögzíti Kőbánya védett értékeit. A tervezési területen 5 védett épület található.

hrsz.	cím	funkció	építész-tervező	építés éve
40565/2	Keresztúri út 6/b.	lakóépület	Dudus Ernő, Máté József	1930
40571	Halas utca 5.	lakóépület	Ifj. Jankó Gyula	1928
40578	Méhes utca 4.	kórház (szülőotthon)	Sorg Antal, Hoepfner Pál	1929 (1932)
40600	Rákász utca 17/b.	lakóépület	Nagy István	1911
40690/8	Kerepesi út 81.	lakóépület (vámház)	Bp. Szék. Föv. Mérnöki Hiv.	1899



1.4. KÖZLEKEDÉS

1.4.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület északi határán található a Kerepesi út, amely a 3. sz. országos főúthoz csatlakozó fővárosi sugárirányú útvonal. Az útvonal részét képezi a Budapest –Gödöllő és a Budapest Csömör HÉV pálya is.

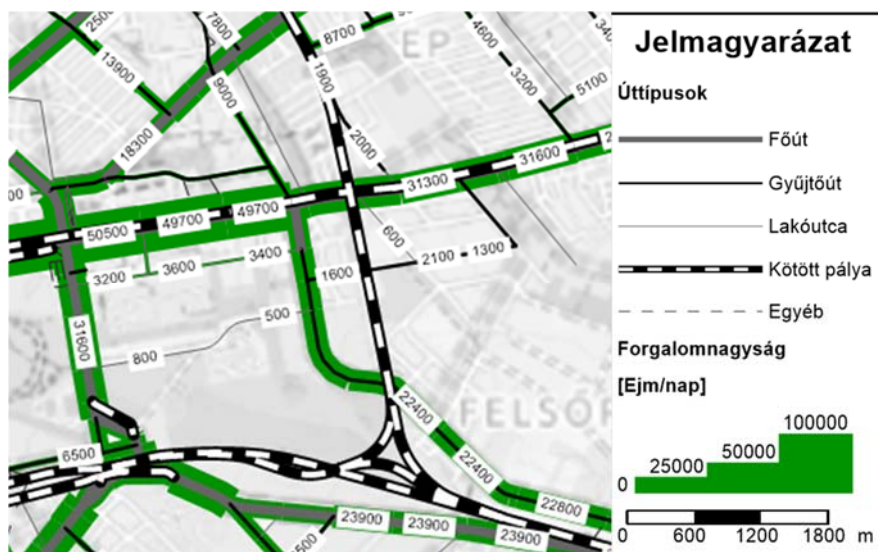
A terület nyugati határát jelentő Keresztúri út a Jászberényi út tehermentesítő útvonalaként működik, Rákosmente és Budapest belsőbb kerületei között teremt kapcsolatot.

A Kerepesi út I. rendű főút hálózati szerepet tölt be, a vizsgált szakaszon 2x2 forgalmi sávos keresztmetszetű útpályával és szélső fekvésű HÉV pályával rendelkezik. Forgalomterhelése eléri a 31.000 E/nap értéket.

A Keresztúri út II. rendű főút hálózati szerepet tölt be, a vizsgált szakaszon a Ladányi utca és a Halas utca között 2x1, a Halas utca és a Kerepesi út között 2x2 forgalmi sávos kialakítású. Forgalomterhelése eléri a 22.000 E/nap értéket.

Kerületi jelentőségű gyűjtőútként funkcionál a Méhes utca 2x1 forgalmi sávval, a vizsgált terület keleti határát jelentő Körvasutat aluljárón keresztezve.

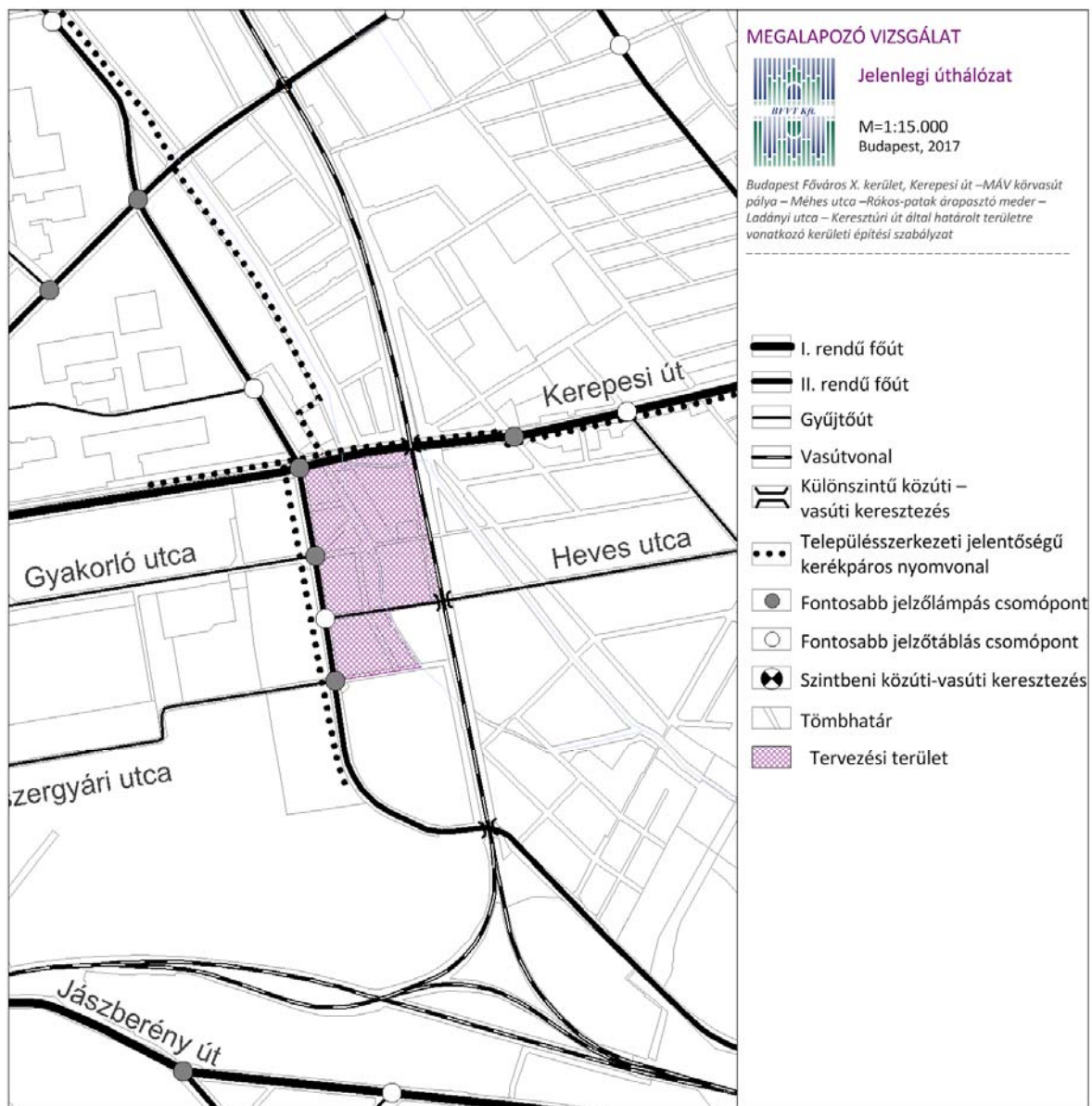
A környező terület úthálózatának forgalomnagyságát az alábbi ábra szemlélteti.



Közúti forgalomnagyság (E/nap), forrás: Egységes Forgalmi Modell, BKK Zrt.

A vizsgált területet belső úthálózata – Halas utca, Ladányi utca, Vízialom utca, Terebesi utca, Rákász utca, Malomárok utca, Vízkerék utca – tempo 30-as sebességcsökkentett és 3,5 tonnás súlykorlátozással érintett övezet.

A vizsgált terület és térségének közúthálózati rendszere a Jelenlegi úthálózat című tervlapon kerül bemutatásra.



1.4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet a Gödöllői és a Csömöri HÉV vonal közeli, Rákosfalva megállója szolgálja. A vonal az Örs vezér téri végállomásánál átszállásos kapcsolatot ad az M2 metróval. A reggeli és a délutáni csúcsidőszakban 15-20 perces követési idővel közlekedő járatok együttes forgalma az érintett szakaszon 30.000 utas/nap.

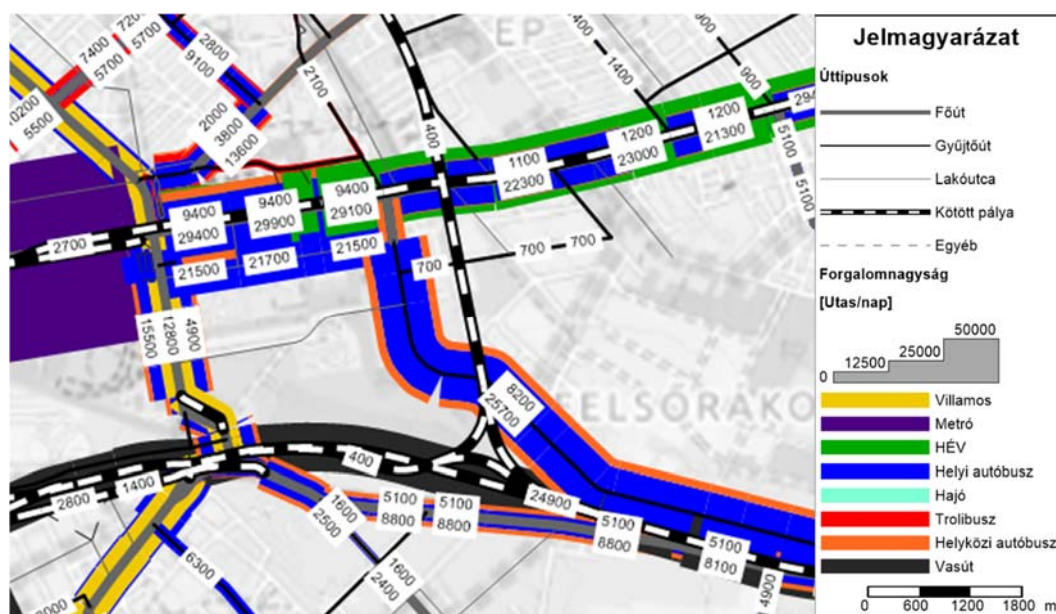
A közösségi közlekedési ellátást a HÉV mellett a Kerepesi és a Keresztúri úton, valamint a Méhes utcán közlekedő autóbusz-hálózat is szolgálja. A területileg érintett viszonylatok az alábbiak:

Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
44	Örs vezér tere	Centenáriumi ltp.	sugárirányú	7-8
45	Örs vezér tere	Cinkota-Lassú u.	sugárirányú	7-8
67	Örs vezér tere	Rákoskeresztúr Aranylúd utca	sugárirányú	6-7
277	Örs vezér tere	Bosnyák tér	körirányú	10

A területet érintő autóbusz viszonylatok főként ráhordó szerepet látnak el az Örs vezér téri M2-es metró végállomására. A vizsgált területen az autóbuszos közösségi közlekedés a Kerepesi út vonalán (44, 45. viszonylatok), a Keresztúri úton (67-es viszonylat) és a Méhes utca (277-es viszonylat) nyomvonalán jelenik meg.

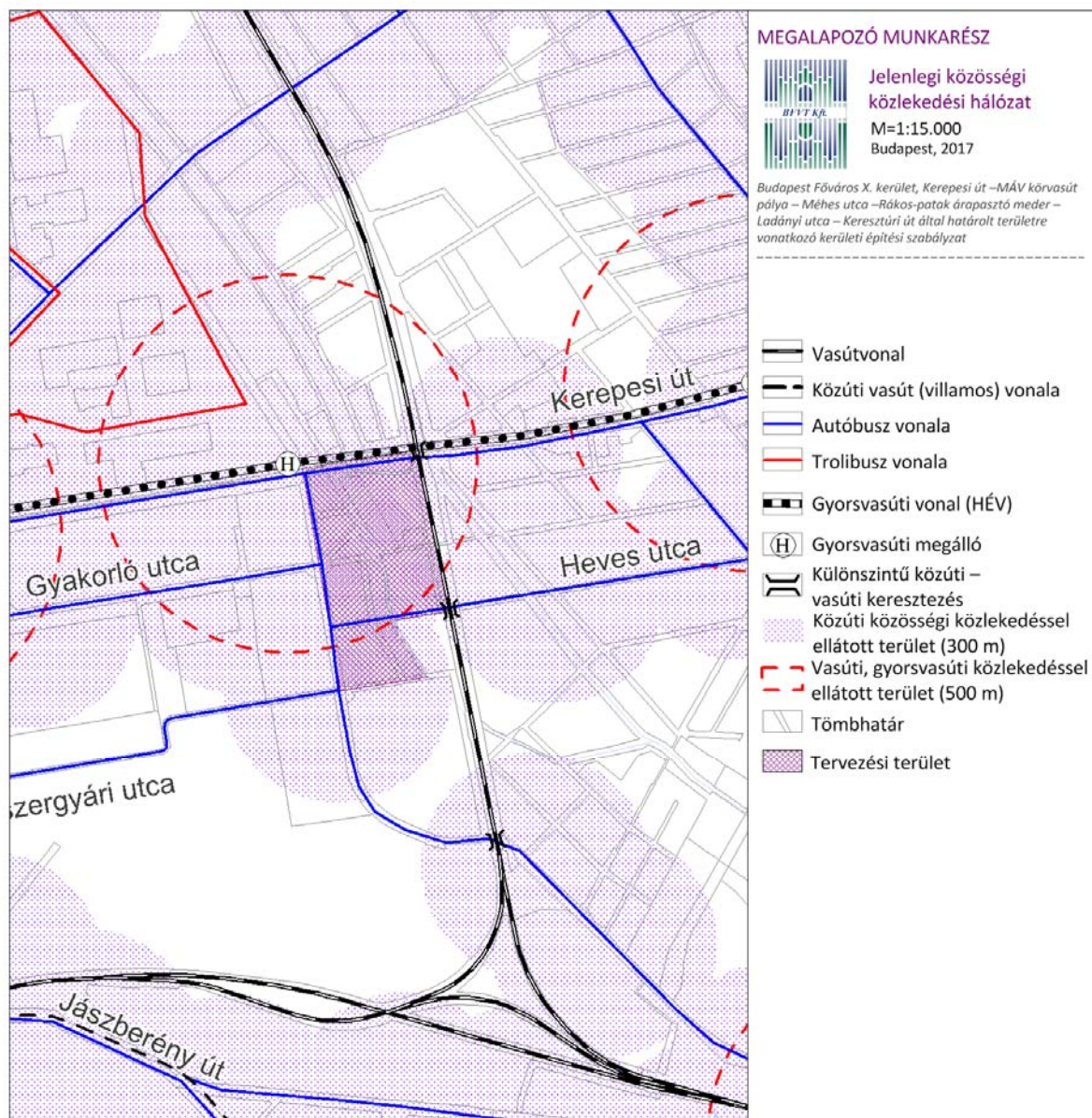
Az autóbusz és HÉV vonalak Rákosfalvai, Halas utcai és gyógyszergyári megállóival megfelelő mértékben lefedik a vizsgált területet közösségi közlekedési szempontból.

A környező terület közösségi közlekedésének forgalm nagyságát az alábbi ábra szemlélteti.



Közösségi közlekedési forgalm nagyság (utas /nap), forrás: Egységes Forgalmi Modell, BKK Zrt.

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



1.4.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület kerékpáros infrastruktúráját a Keresztúri út nyugati oldalán, valamint a Kerepesi út északi oldalán kialakított kerékpárút biztosítja.

A vizsgált terület tempo 30-as övezetbe tartozó úthálózata önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül alkalmas a biztonságos kerékpározásra.

A vizsgált területen a forgalmi igényeknek megfelelő szélességben nagyrészt kiépítésre került a gyalogosjárdák hálózata. A nagyobb forgalmú utak keresztezéseiben, valamint a Keresztúry Dezső Általános Iskolával szemben a Keresztúri úton kijelölt gyalogos-átkelőhelyek létesültek.

1.4.4. PARKOLÁS

A vizsgált terület Kerepesi úti térségében elhelyezkedő kertvárosias beépítésű lakóterületek parkolási igénye telken belül biztosított. A közterületi parkolás nem a telken belüli parkolóhelyek hiánya, hanem a lakosság kényelmi szempontjai miatt jelenik meg.

A vizsgált terület a *Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) rendelet* szerint ún. várakozási övezetbe nem tartozik.

A vizsgált területen nincs kijelölt P+R parkoló és területidegen P+R jellegű parkolás sem jelenik meg.

Jelentősebb közterületi parkoló a gyógyszergyár Ladányi utcai telekhatára mentén található, melynél 75 db szegélyre merőleges felállású parkoló van kijelölve.

1.5. KÖZMŰVESÍTÉS

1.5.1 VÍZIKÖZMŰVEK

1.5.1.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS (IVÓ-, IPARI-, TŰZOLTÓ-, ÖNTÖZŐVÍZ, TERMÁLVÍZ HASZNOSÍTÁS)

A terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. 20. számú, Pesti alapzóna valamint a 23. számú, Keletpesti felső zóna vezetékai biztosítják.

Jelentősebb átmérőjű (DN \geq 300) ivóvízvezeték a következő helyeken található a vizsgált területen és környezetében:

- Kerepesi úton található DN 600-as főnyomóvezeték (23. számú nyomásház), anyaga: öntött vas (öv),
- Pilisi utca – Szolnoki út nyomvonalon található DN 400-as főnyomóvezeték (20. számú nyomásház), anyaga: acél,
- Malomárok utca – Halas utca – Rákász utca – Ladányi utca nyomvonalon található DN 300-as főnyomóvezeték (20. számú nyomásház), anyaga: acél,
- Méhes utca – Heves utca nyomvonalon található DN 300-as főnyomóvezeték (20. számú nyomásház), anyaga: acél, PVC.

A vizsgált területen és környezetében található elosztóvezetékek átmérői és anyagai nagy változatosságot mutatnak. Anyagát tekintve öntött vas, acél, eternit és PVC anyagú elosztóvezetékek találhatóak, átmérőjüket tekintve pedig előfordul DN 50, DN 75, DN 80, DN 100, DN 150, DN 200 és DN 250 csővezeték.

A vizsgált terület tűzvíz igényeit is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja földalatti és föld feletti tűzcsapokkal. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a vizsgált területen találhatóak olyan területek (részben a 40693/6 hrsz-ú és részben a 40690/11 hrsz-ú terület), amely területeket nem fed le az ellátási körzet.

1.5.1.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A területen a meglévő csatornák részben elválasztott rendszerben épültek ki, részben pedig egyesített rendszerűek. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja.

A keletkező szennyvizek az Angyalföldi szivattyútelepre, majd onnan az Újpesten található Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre kerülnek tisztításra.

A vizsgált területen és környezetében található nagyobb átmérőjű csatornák:

- Kerepesi úton 90/135 és 120/150 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Kerepesi úton 90/135 beton szennyvízcsatorna,
- Keresztúri úton található \emptyset 80 vasbeton, 90/135 beton, 80/120 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Halas utcában található 60/90 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Méhes utcában található 60/90 beton egyesített rendszerű csatorna,
- Pilisi utcában található 90/135 beton szennyvízcsatorna,
- Pesti Gábor utcában található \emptyset 80 beton szennyvízcsatorna,
- Gvadányi utcában található \emptyset 136 vasbeton egyesített rendszerű csatorna,
- Szentmihály úton található 80/80 vasbeton és 80/120 beton egyesített rendszerű csatorna.

1.5.1.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A vizsgált területen keletkező csapadékok befogadója kisebb átmérőjű csapadékcsontrán keresztül a Malom-árok és a Rákos-patak, illetve az egyesített rendszerben kiépített csatornák. Csak a vizsgált terület környezetében találhatóak nagyobb átmérőjű csapadék főgyűjtőcsatornák, amelyek a következők:

- Heves utcában található Ø 80 vasbeton csapadékvíz főgyűjtőcsatorna,
- Ond vezér útján található Ø 80 PVC csapadékvíz főgyűjtőcsatorna,
- Szolnoki úton található Ø 80 beton csapadékvíz főgyűjtőcsatorna.

1.5.2. ENERGIA

1.5.2.1. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A terület ellátása 10 kV-os közepesfeszültségű hálózatról történik. A hálózat legközelebbi táppontja a 120/10 kV-os Rákosfalva alállomás. Az alállomás a betáplálást a Zugló és Kőbánya alállomások között létesített 120 kV-os elosztóhálózatról kapja, amely szakaszra a Rákosfalva alállomás – a Halas utca nyomvonalán – földkábelrel keresztül csatlakozik a 40693/6 hrsz-n üzemelő ELMŰ nagyfeszültségű kapcsolóállomáson keresztül.

10 kV-os hálózat a Gyakorló út – Keresztúri út – Méhes utca – Pilisi utca nyomvonalon üzemel.

A kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, megtalálhatóak szigetelt szabadvezetékes, csupasz légvezetékes és földkábeles nyomvonalak is a térségben.

A terület keleti oldalán haladó Zugló–Kőbánya irányú, nagyfeszültségű elosztóhálózat légvezetékként létesült, így építési korlátozásként veendő figyelembe a területhasznosítás során. A biztonsági övezet terjedelmét és az abban tiltott tevékenységeket a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza. A biztonsági övezetet érintő építési tevékenység csak az üzemeltető (ELMŰ Hálózati Kft.) hozzájárulásával végezhető.

A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 13 m távolságokra lévő függőleges síkokig terjed. Oszlopközéptől mérve jellemzően ez mintegy 2 x 18 m széles sávot jelent.

1.5.2.2. GÁZELLÁTÁS

A vizsgált területen nagy része kisnyomású gázhálózattal ellátott, a Malomárok utcában elosztóhálózat nem létesült. A telkek többsége önálló bekötéssel ellátott, néhány telken nincs gázbekötés.

A Méhes utca – Keresztúri út keresztezésétől délre három telek nagyközépnomású hálózatról ellátott.

A nagyközépnomású hálózat DN 200 HA mérettel létesült a Kerepesi út – Keresztúri út nyomvonalon. A hálózatnak a Gyakorló utcában DN 150 méretű leágazása van.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezet kell megállapítani.

A nagyközépnomású hálózat biztonsági övezetének terjedelme annak létesítésének idejétől is függ, általánosságban elmondható, hogy Budapesten a 6 bar nyomású vezeték szakaszok biztonsági övezete 5–5 méter, kivéve az 1970–2002 között létesített vezeték szakaszokat, amelyeké 7–7 méter.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

1.5.2.3. TÁVHŐELLÁTÁS

A térség távhőhálózattal ellátott. A vizsgálati terület hőbázisa a Füredi úti fűtőmű. A távhő hálózat Fv 2 DN 400 méretű vezetéke a vizsgálati területet annak északi részén érinti. A hálózat a Szuglói körvasútsor mentén halad dél felé, majd a Kerepesi úton NY-i irányba haladva keresztezi a Malomárok utcát Fv 2 DN 400/560 IS mérettel.

A hőigények kielégítése szempontjából a továbbtervezésnél a távhőhálózat figyelembe veendő.

A fővárosi távhőhálózat egymástól hidraulikailag független távhőkörzeteinek összekapcsolása céljából kooperációs gerincvezeték létesítése tervezett, amelynek várható nyomvonala érinti a vizsgálati területet a Malomárok utca – Terebesi utca – Keresztúri út – Gyógyszergyári utca nyomvonalon.

1.5.2.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A Magyar Telekom vezetékes elektronikus hírközlési nyomvonalai jellemzően alépítményként létesültek, ugyanakkor léghébeles KTV hálózat is üzemel a területen.

Az ELMŰ elosztóhálózatának üzemeltetését, ellenőrzését hírközlőkábelek biztosítják. Az ELMŰ optikai hálózata jellemzően a nagyfeszültségű hálózat nyomvonalát követi, így a területen található 120 kV-os elosztóhálózat nyomvonalán szintén megtalálható. Emellett a Méhes utcában 13x4/0,8-as hírközlőkábel nyomvonal található.

A terület észak részén korlátozást okoz az Invitech Megoldások Zrt. (korábban: Invitel) üzemeltetésében lévő elektronikus hírközlési hálózat nyomvonala. A vizsgálati terület északi részét érinti továbbá a CanalCom Kft. hálózata.

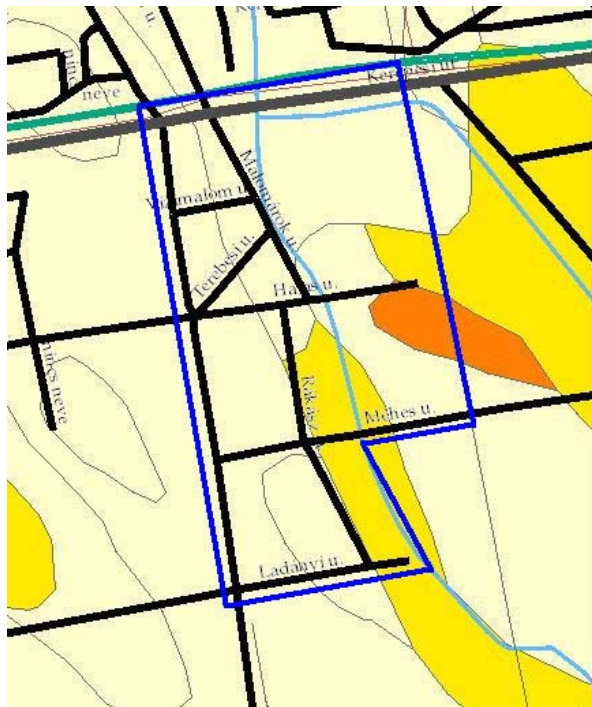
A vezetékes táv- és hírközlés hálózatok kiépítettsége a térségben megfelel a távlati igényeknek ellátás szempontjából, ugyanakkor a beépíthetőséget korlátozzák.

A vizsgálati területet érintő mikrohullámú összeköttetés bejegyzett magassági korlátozásáról nincs tudomásunk.

1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)

1.6.1. FÖLDTANI VISZONYOK, FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

forrás: *map.mbfsz.hu*



földtani térkép

lepel homok

kőzetlisztes homok

középső riolittufa

homokos kavics, homok



fedetlen földtani térkép

kőzetlisztes agyag, foraminiferás agyagmárga

középső riolittufa

A genetikai talajtípusok (öntéstalajok) bolygatatlan formában nem lelhető fel a területen.

A talajvíz mélysége változó. A terület nyugati felén a talajvíz kb. 5,0-7,5 m mélyen van, a Malomárok utcától keletre a talajvíz-szint a patak felé emelkedik.



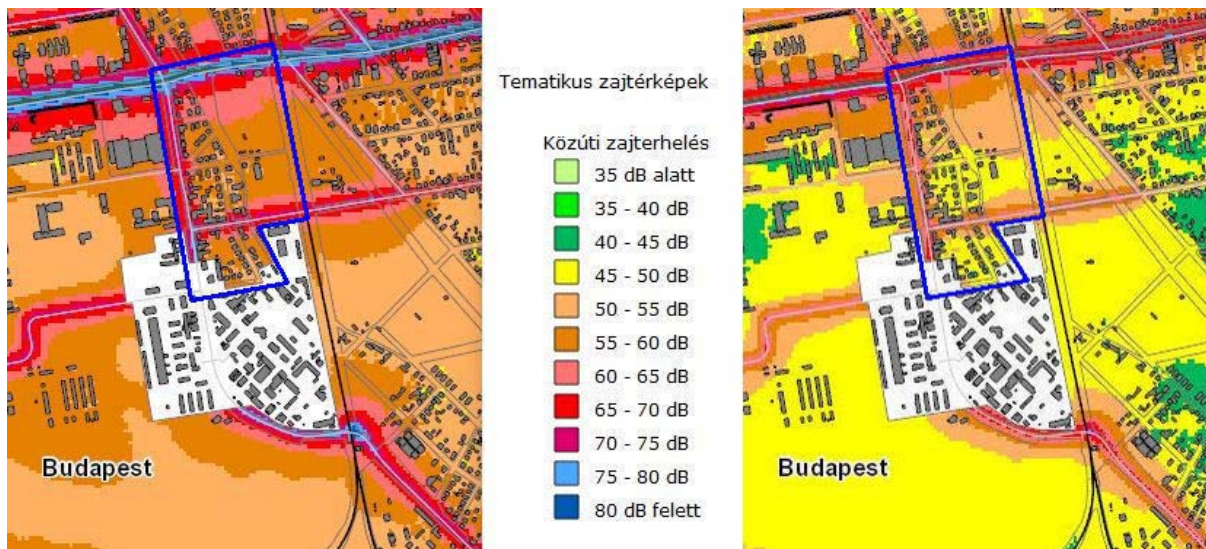
1.6.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A tervterületen és környezetében nincs levegőminőség-mérő állomás.

Kerepesi út, Keresztúri út és a Méhes utca (folyamatos) forgalmi terhelése, és a Kerepesi-Keresztúri út csomópont térségében időszakosan – aktuális meteorológiai és forgalmi viszonyoktól függően – feldúsuló szennyezettség éri a terület szegélyét. A terület nyitott, így a szélviszonyok függvényében a terület levegője gyakorlatilag folyamatosan frissül.

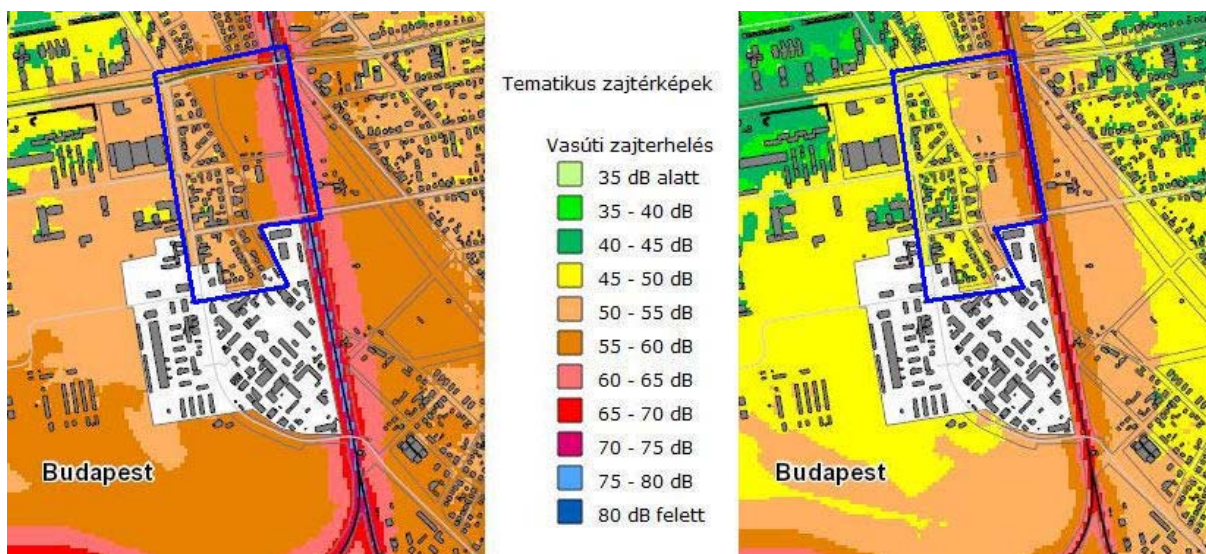
1.6.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

forrás: geoportal.budapest.hu; Főváros Stratégiai Zajtérképe

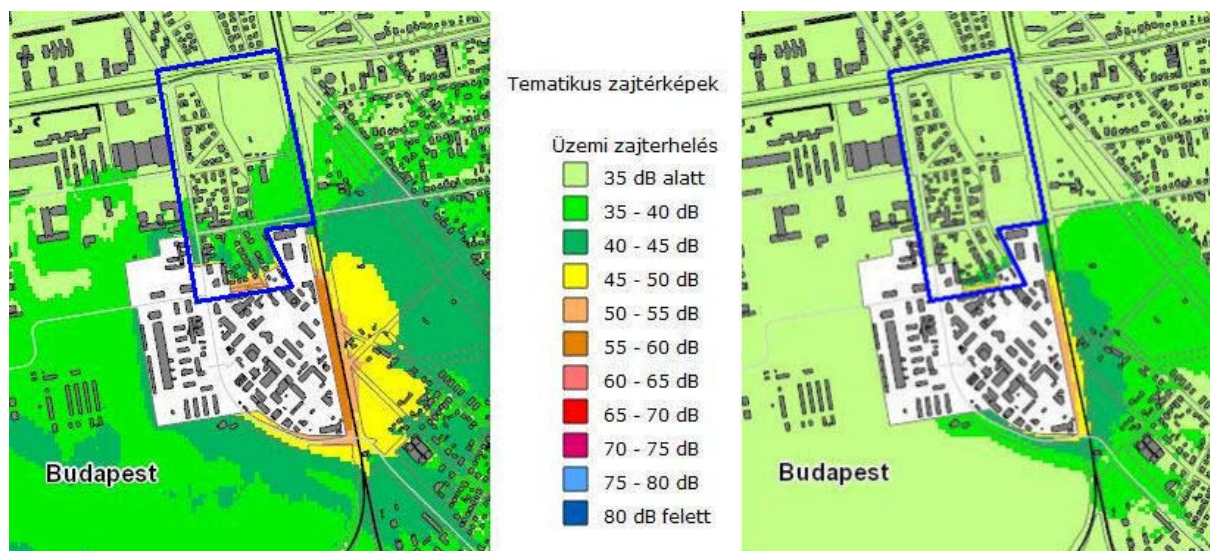


A közúti közlekedési terhelés a Kerepesi út, Keresztúri út és Méhes utca mentén nappal kb. 10 dBA; éjszaka kb. 5 dBA túllépést produkál.

A hatályos zaj-határértékeket a 27/2008. KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

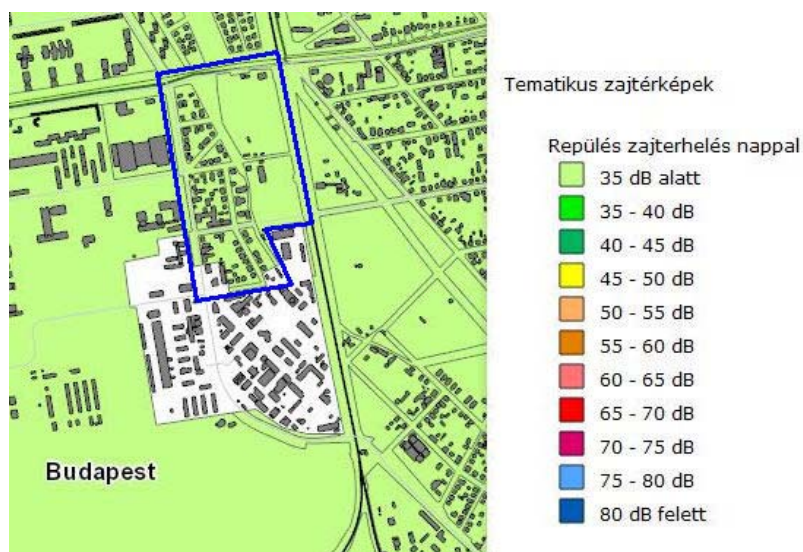


A vasúti forgalom nappali zajszintje kb. 10 dBA -val lépi túl a határértéket, de a pálya melletti terep a zajterjedést jelentősen korlátozza.



Az üzemi terhelés a déli szomszéd – EGIS gyógyszergyár területe – felől érkezik. A zajszint határérték alatt marad.

A területet érő repülési zaj (a Liszt Ferenc Repülőtér forgalma nélkül) nem számottevő. A nemzetközi repülőtér légiforgalmi terhelése nem érinti a tervterületet.



1.6.4. HULLADÉKKEZELÉS

A területen keletkező kommunális hulladékokat a budapesti hulladékkezelési rendszer keretében ártalmatlanítják.

1.6.5. FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

A Kerepesi út, Keresztúri út, Méhes utca és a Körvasút forgalmának zajterhelése jelentős.

EGIS gyógyszergyár felső küszöbű veszélyes üzem, külső és középső veszélyességi övezete ráfed a tervterületre.



forrás: saját szerkesztés

1.7. KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK)

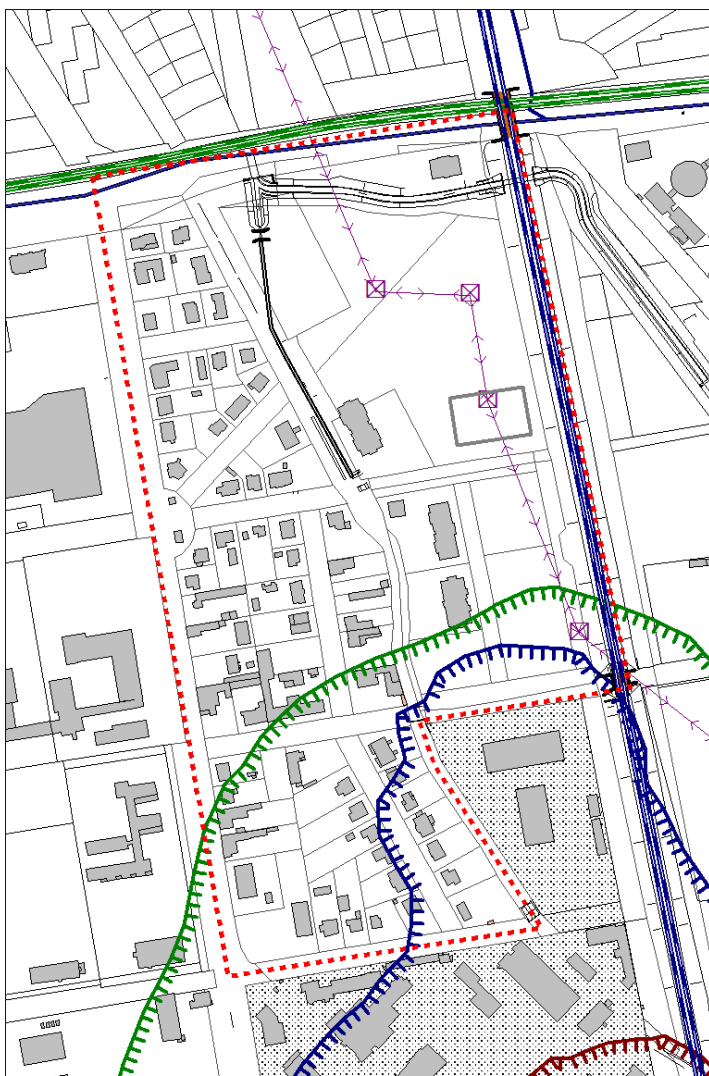
1.7.1. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

A vizsgált területet érinti a Rákos-patak és a Rákos-patak árapasztó ága. Tervezett a Rákos-patak árapasztó ágának kiváltása, amely megszüntetésével zárt szelvényű csapadékvíz gyűjtő kiépítése történne.

A vizsgált terület árvédelmi szempontból védett, árvíz tekintetében nem veszélyeztetett.

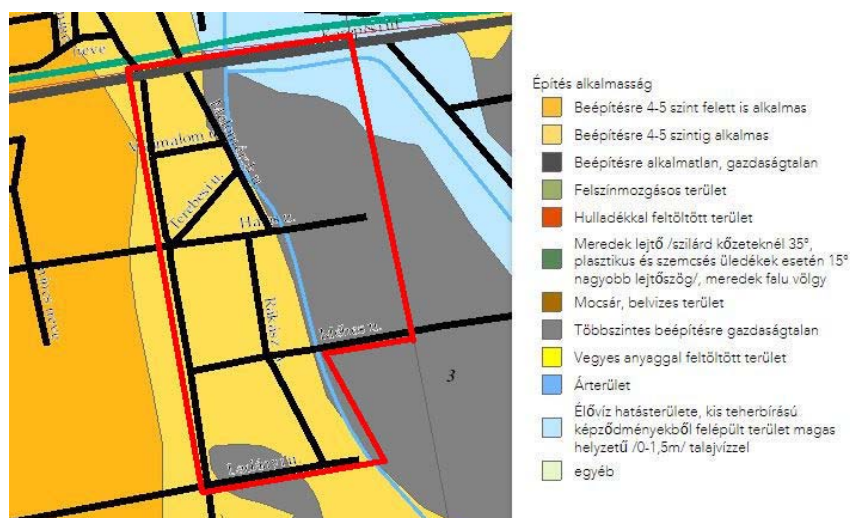
1.7.2. TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

A tervterülettel szomszédos az EGIS gyógyszergyár – felső küszöbű veszélyes üzem. Az üzem külső és középső veszélyességi övezete fed rá dél felől a tervterületre.



forrás:TSZT 2017.

1.7.3. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK, ÉPÍTÉSALKALMASSÁG



forrás: map.mbszf.gov.hu

A terület az árapasztó-ároktól (Malomárok utcától) nyugatra eső területen beépítésre 4-5 szintig alkalmas. Az ároktól keletre lévő területrészen többszintes beépítésre kevésbé gazdaságos.

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

2.1.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A vizsgált terület épített környezetének vonatkozásában megállapítható, hogy a Malomárok utca vonalától nyugatra fekvő területek beállt jellegűek, jellemezően lakófunkcióval beépült magántulajdonú ingatlanok. A területre a hatályos építési övezeteknek megfelelő 20-25 % körüli beépítettség jellemző. Kertvárosias jellegből adódóan a lakóépületek mellett gyakoriak a melléképületek, kerti építmények, fedett autóbeállók, míg a terület felszín alatti beépíthetősége kihasználatlan marad. Az építménymagasságok a lakóövezetekben 5,5 és 7,5 m között maradnak, míg az intézményi övezetben a Kerepesi út mentén eléri a megengedett 10, 5 m-t is.

A Malomárok utcától keletre fekvő beépítésre szánt területei fejlesztési potenciállal rendelkeznek, a terület beépítése folyamatban van. A hatályos 21/2002. (VII. 11.) önk. rendelet szerint a területen a lakófunkció mellett az alapellátást szolgáló intézményi területek is kijelölésre kerültek. A beépíthető terület fejlesztetőségét a 120, 0 kV-os légvezeték védőtávolsága okozta korlátozás nehezíti.

Szintén területi adottság a Rákos-patak és annak mellékága, amely a 40690/10 hrsz.-ú magántulajdonban lévő ingatlant keresztbeszeli, a fejlesztésre alkalmas terület hasznosíthatóságát jelentősen megnehezíti, az árok fenntartása konfliktusforrást jelent.

A kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) önk. rendeletben a vizsgálati területen elhelyezkedő védett épületek jó állapotúak, lakó vagy intézményi funkciót töltenek be. A Kerepesi úttal szomszédos kerületi helyi védelem alatt álló Várház a hatályos 21/2002. (VII. 11.) önk. rendelet alapján bontandó építmény.

2.1.1.2. ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZETÁLLAPOT

A vizsgált területen a lakóterület utóbbi időben történt kisebb bővülésével az egyébként extenzív, Rákos-patak menti zöldfelület kis mértékben csökkent. Zöldfelület fejlesztésként leginkább a területen az utcafásítások frissítéseit lehet említeni.

A területet határoló közlekedési pályák forgalmi terhelése távlatban is megmaradónak tekinthető.

Ha az árapasztó árok (Malom-árok, a Rákos-patak mellékága) kiváltásra kerül, akkor a környező területen a mikroklíma változásával kell számolni.

2.1.1.3. KÖZLEKEDÉS

A Kerepesi út és Keresztúri út kiépítésével az előző évszázad második felében került sor utójára főúthálózat fejlesztésére a térségben. A személygépjármű ellátottság folyamatos fejlődése következtében a mára jelentős mértékűvé vált átmenő forgalom zavarja a főútvonal menti területek működését, mindazonáltal a főútvonalak jelenléte a vizsgált terület elérhetősége szempontjából mégis kedvező.

A városi közösségi közlekedés térségbeli jelentős fejlesztésére a Füredi úti lakótelep kiépítéskor került sor. Az ellátottság átlagosnak mondható a ráhordó autóbusz viszonylatok közlekedésének és a HÉV Rákosfalva megállójának következtében.

A térség vasúti infrastruktúrája hosszú évtizedek óta változatlan, a határoló vasútvonal jelenleg nem vesz részt a terület kiszolgálásában. A vasúthálózat városi közlekedésbe történő tervezett bevonása kedvezően befolyásolja majd a közösségi közlekedés súlyát a közlekedési igények biztosításában.

A vizsgált terület kerékpáros közlekedés szempontjából megfelelő, a főutakon és az egyéb közösségi közlekedéssel rendelkező útvonalakon kívül az egész terület tempó 30-as övezetbe tartozik, külön

kiépített infrastruktúra nélkül is alkalmas a kerékpározásra. A Kerepesi úti kerékpáros nyomvonal mellett szükség volna egy kevésbé terhelt nyomvonal kijelölésére a Gyakorló utcában.

2.1.1.4. KÖZMŰVESÍTÉS

A víziközművek (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékelvezetés) a vizsgált területen teljes mértékben kiépültek. A csatornahálózat részben elválasztott rendszerben (a szennyvíz elvezetése és a csapadékvíz elvezetése külön csatornában történik), részben egyesített rendszerben épültek ki.

Energiaközművek

A vizsgált területen energiaközmű vonatkozásában jelentős hálózatrekonstrukció nem tervezett. Az ELMŰ Hálózati Kft. a területen nagyfeszültségű hálózattal rendelkezik, amelynek biztonsági övezete érinti a területet, földkábeles kiváltása nem tervezett. A KöF vonalak rendezetten járdában vannak elhelyezve. Jelentősebb új fejlesztéssel nagyobb fogyasztói igény megjelenése esetén kell számolni.

A térség távhővel ellátott, új fogyasztói igények megjelenése esetén a FŐTÁV Zrt. hálózatára történő csatlakozásnak akadálya nincs.

2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK

2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP

2.2.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET PROBLÉMÁI

- A vizsgált területet a Keresztúri út irányából több rossz állagú épület szegélyezi.
- A Keresztúri út közlekedési területén, közterületen két kereskedelmi funkciójú épület található.
- A Kerepesi úton a 40690/8 hrsz.-ú ingatlanon egy kerületi helyi védelem alatt álló épület található, amelyet a jelenleg hatályos 21/2002. (VII. 11.) önk. rendelet bontandó épületként tüntet fel. Az épület szintén közlekedési területen helyezkedik el, a Rákos patak vízgyűjtő területe mellett, részben fővárosi, részben önkormányzati tulajdonú ingatlanon.
- A Malomárok utca és a Halasi út találkozásánál lévő fejlesztés alatt álló terület telekrendezése elmaradt, telekviszonyai nem követik le a kialakult állapotot.
- A Rákász utcával párhuzamosan Malomárok utca vonalában a Rákos-patak mellékága beszorul a lakóterületek közé, fenntartása konfliktusforrást jelent, rekreációs hatása nem érvényesül. A Vízkerék utca irányából az új beépítés parkoló területet szervez a mellékág partjára, amelyet telken belüli magánúttal biztosít, vagyis közhasználat számára nem releváns a terület.
- Helyenként túlépítettség jellemzi a meglévő beépített területeket, a hatályos övezeti paramétereket túllépő beépítési sűrűség a Méhes utca vonalában koncentrálódik. Itt a megengedett 25% felszín feletti beépítettséget kis mértékben ugyan, de túllépi az előírt paramétereket.
- Hatályos építési övezeteknek megfelelő szintterületi mutató túllépést a Keresztúri út vonalának meglévő épületállománya, illetve a Malomárok utcától keletre elterülő közelmúltban megvalósult fejlesztés mutat. A túllépést a megengedett paraméterekhez képest nem jelentős, egyik épület sem léptékét veszített.

2.2.1.2. ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZETÁLLAPOT

- Zöldfelület

A tervezési területen közcélú zöldfelület nincs. A területen található extenzív zöldfelület, zömében spontán kialakult, ruderális vegetációval fedett.

- Környezet

A területet a közúti közlekedés forgalmi terhelése éri, úgy levegőszennyezés, mint zaj tekintetében.

A területen húzódó elektromos távvezeték védőövezete korlátozza a területhasználatot.

A területtől délre lévő felső küszöbű veszélyes üzem (EGIS), külső-, és középső veszélyességi övezete fed rá a tervezési területre.

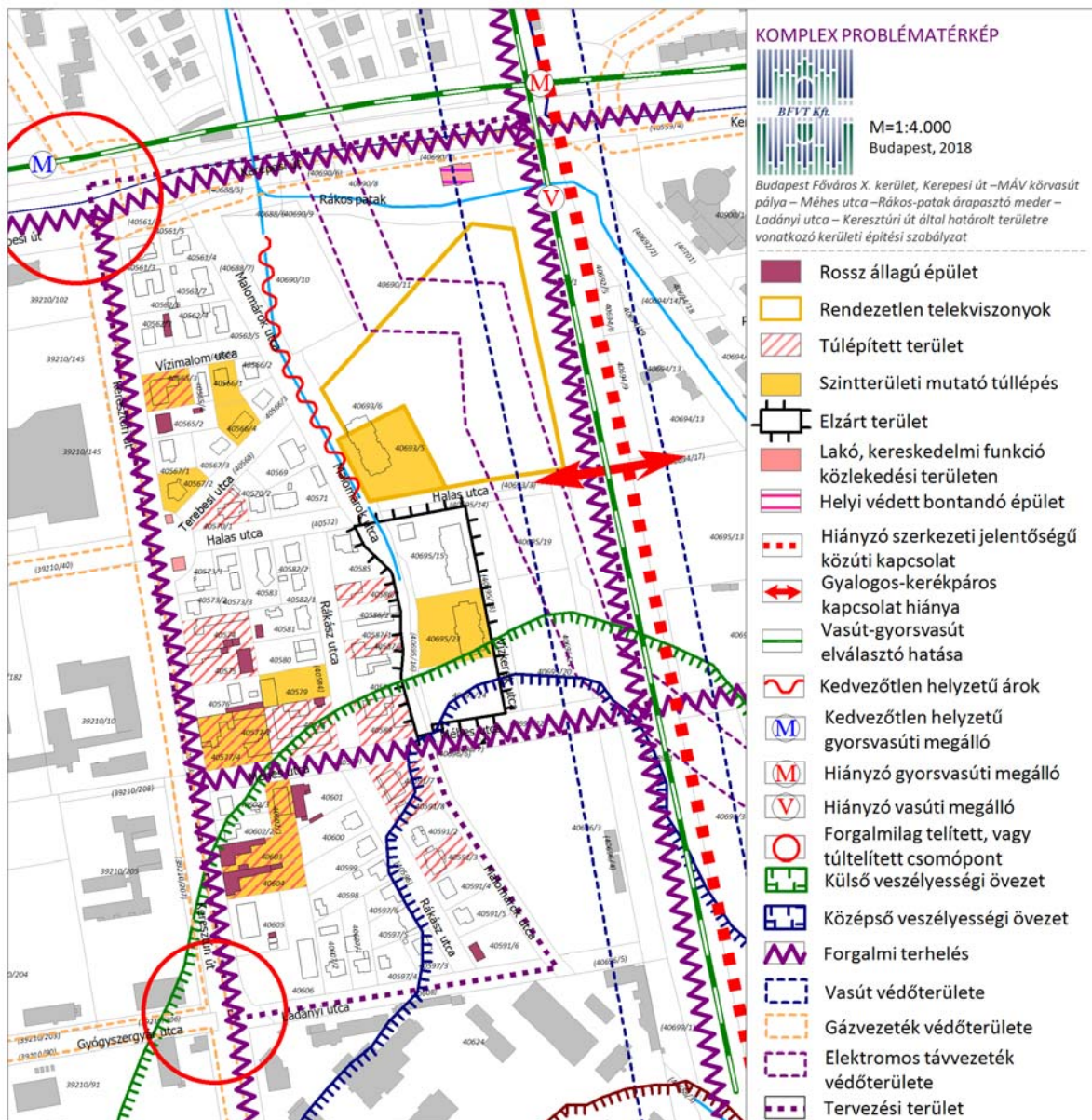
2.2.1.3. KÖZLEKEDÉS

- A térségben több főúthálózati elem is hiányzik a távlati közúthálózat figyelembe vételével. A vizsgált terület megközelítését és ellátását a Körvasút menti körút, vagy a 31. sz. főút új fővárosi bevezető szakaszának kiépítése nagyban javítaná.
- A meglévő főúthálózati elemek csomópontjai telítettek, vagy túltelítettek.
- A vizsgált terület északi határát alkotó Kerepesi út és mellette a felszínen vezetett gyorsvasúti vonal egymásra kedvezőtlen hatást gyakorol, mind forgalom-lefolyási, mind közlekedésbiztonsági szempontból.

- A közeli Rákosfalva HÉV megállója a környező lakótelepek szempontjából kedvezőtlen helyzetű, a Körvasút menti körút és Kerepesi út találkozásánál gyorsvasúti megálló kialakítása szükséges.
- A terület északi részének fejlesztését, a terület kiszolgálását közlekedési szempontból a Malomárok nyomvonala akadályozza.
- A körvasút elvágó szerepének következtében a szomszédos lakóterületek között kapcsolati hiány jelentkezik a Gyakorló utca magasságában.
- A körvasút nem vesz részt a terület és környezetének közösségi közlekedésében megálló hiányában.

2.2.1.4. KÖZMŰVESÍTÉS

- Lineáris elemként halad végig az ELMŰ nagyfeszültségű légvezetékes nyomvonala a terület keleti oldalán, amely az érintett ingatlanok esetében építési korlátozásként van jelen.



2.2.2. ÉRTÉKTÉRKÉP

2.2.2.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

- A vizsgált területen jellemzően egészségügyi funkció jelenléte jellemző. A környező területeken kerületi jelentőségű oktatási és kutatás-fejlesztés, munkahelyi funkció található.
- A vizsgált területen jelentős számú kerületi helyi védelem alatt álló épület és építmény található. Állaguk megfelelő, jellemezően lakóépületek, de kórház (szülőotthon) vagy lakóépületként funkcionáló volt vámház is megtalálható a területen.
- A Malomárok utcától keletre erdőterülettel és vasútvonal által szegélyezett fejlesztési potenciállal rendelkező terület található. A területen a lakófunkció kiépítése nagyrészt befejeződött, várhatóan alapellátást szolgáló intézmény, kereskedelem és irodafunkció egészíti ki a területfejlesztést.

2.2.2.2. ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZETÁLLAPOT

Zöldfelület

A területen jelentős – bár összetétele alapján nem túl értékes – faállomány vegetál, a területen magas a zöldfelületi intenzitás mértéke.

Környezet - védettség

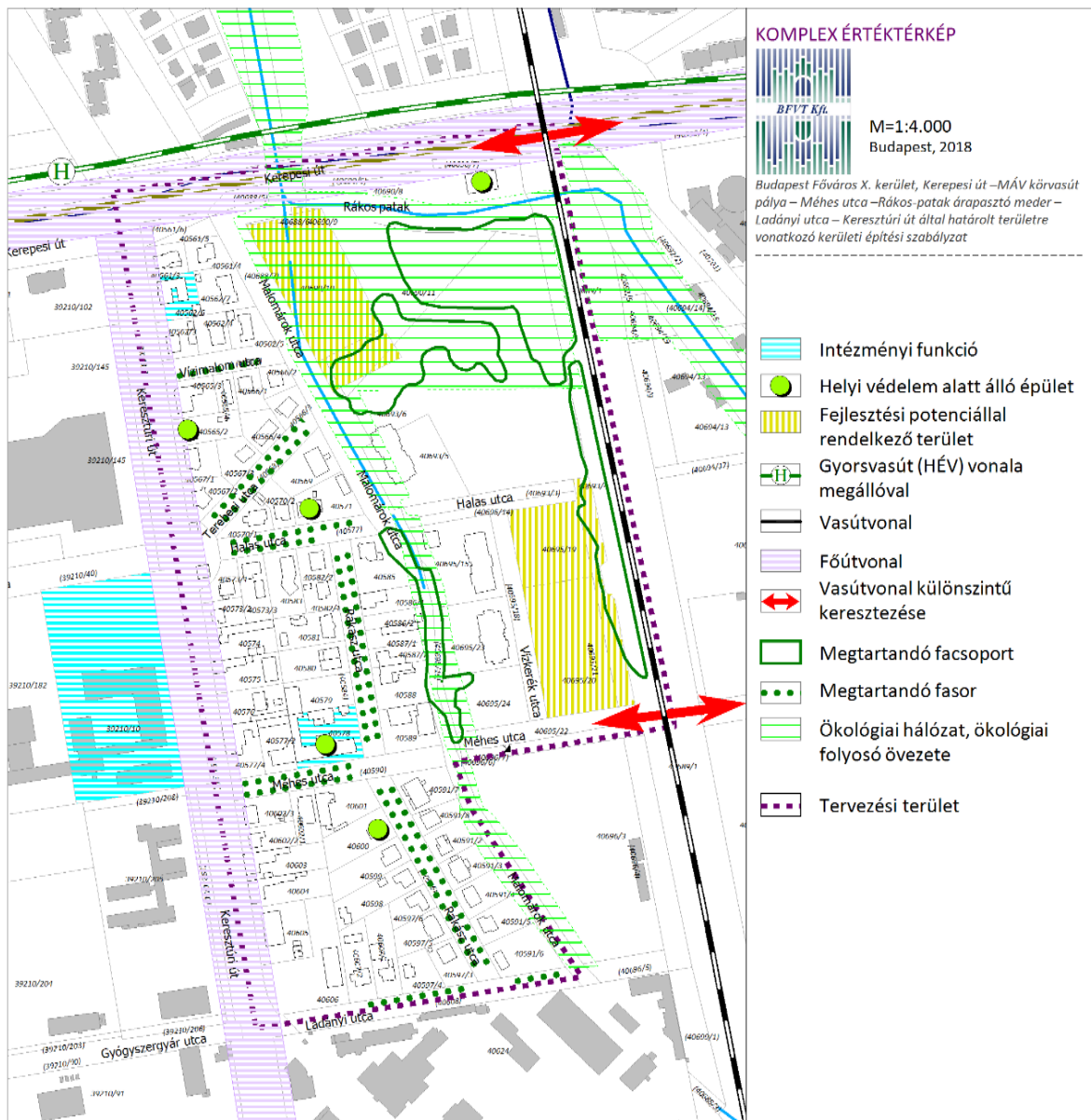
A Rákos-patak menti területen az ökológiai hálózat (OTrT), ökológiai folyosó övezete került kijelölésre.

2.2.2.3. KÖZLEKEDÉS

A Kerepesi úton közlekedő HÉV vonal Rákosfalva megállójával kedvező, nagy kapacitású közösségi közlekedési kapcsolatot biztosít a vizsgált terület számára, amelyet a közeli Örs vezér téri intermodális központ tovább javít.

A határoló körvasút fejlesztésével – a városi-elővárosi vonatközlekedés bevezetésével – a kötöttpályás kapcsolatrendszer tovább bővíülhet a jövőben. A vasútvonalnak a Kerepesi úton kívül a Méhes utcánál is van külön szintű keresztezése.

A terület használata szempontjából kedvező, hogy – a túlterheltségük ellenére – a vizsgált területet északról és nyugatról is városszerkezeti és kerületi jelentőségű – Kerepesi út, Keresztúri út – főútvonalak határolják.



3.PROGRAM

3.1. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos-patak árapasztó meder – Ladányi utca – Keresztúri út által határolt területet érintő új kerületi építési szabályzat készítésének célja a **jogszabályi megfelelés, az új fővárosi TSZT-vel és FRSZ-szel való összhang**, valamint a **40690/10 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztés** biztosítása. A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon – a telek megosztása után – az északi, Kerepesi út menti telekrészen egy autószalonn és javító műhely kialakítása tervezett, míg a telek déli fele további a helynek megfelelő funkciók, például irodák kialakítására lenne alkalmas.

A fejlesztési célok elérése érdekében a területre vonatkozó **új kerületi építési szabályzat készítése szükséges**. A lehatárolt tervezési terület olyan összefüggő területegységet képez, amelyre önálló kerületi építési szabályzat alkotható.

A jogszabályi megfelelés érdekében:

- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területére a TSZT-ben meghatározott **Vi-2 jelű területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölése szükséges**.
- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon kijelölendő Vi-2 építési övezet előírásait, beépítési paramétereit **a Malomárok utca túloldalán lévő építési övezet előírásaihoz, beépítési paramétereikhez közelítően javasolt meghatározni**.

A fejlesztési szándéknak megfelelően:

- A jelenleg 5026 m² kiterjedésű **telek megoszthatóságát biztosítani célszerű** a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m²-ben való meghatározásával. Ezáltal a megosztásra kerülő telek Kerepesi út felőli része a fejlesztési szándéknak megfelelően beépíthetővé válik, a Kerepesi úttól távolabbi része pedig értékesíthető. A kisebb telekmérettel az is biztosítható, hogy az azokon elhelyezésre kerülő épületek léptéke a környezetétől ne térjen el jelentősen.
- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg keresztülvezetett **Malomárok kiváltásáról gondoskodni szükséges** a tervezett hasznosítás érdekében. Javasolt az árok közterületen történő elhelyezését biztosítani a kezelés, hozzáférés biztosítása miatt.

3.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A HATÁLYOS KVSZ VISZONYA

A megváltozott jogszabályi háttér a kerületi tervezők rendszerének változásával jár. A korábbi fővárosi településrendezési eszközökre épült kerületi tervezők 2018. december 31-ig alkalmazhatóak a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 45. § (1) bekezdése alapján, 2018. december 31-ig az „új típusú tervek” és a korábbiak – eltérő területi hatállyal – párhuzamosan lehetnek hatályban. Jelen „új típusú” kerületi építési szabályzat (KÉSZ) jóváhagyásával a 22/2013. (V. 22.) Ök. rendelettel jóváhagyott KVSZ területi hatálya módosul, és szükséges a két részterületre vonatkozó 21/2008. (V. 23.) és 21/2002. (VII. 11.) számú Ök. rendeletek hatályon kívül helyezése is.

AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE

A kerületi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 20. § tartalmazza. A tervezési terület az együtt tervezendő terület definíciójának (Trk. 2. §) megfelel.

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:

- ELSŐ RÉSZ – Általános előírások
- A rendelet hatálya és értelmező rendelkezései
- Közterület alakításra vonatkozó előírások
- Telekalakítással kapcsolatos előírások
- A táj és a természeti környezet, valamint a környezet védelmére vonatkozó előírások
- Közművek előírásai
- A közlekedésre és a járművek tároló helyeire vonatkozó előírások
- Építés általános szabályai
- Az egyes építményszabályok elhelyezésének szabályai
- MÁSODIK RÉSZ – Részletes övezeti előírások
- Kertvárosias lakóterület építési övezetei
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetei
- Közjóléti erdőterület
- Folyóvizek medre és parti sávja
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe
- Kerületi jelentőségű közutak területe
- HARMADIK RÉSZ – Záró rendelkezések

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

- 1. melléklet: Szabályozási terv (Kötelező érvényű elemek, Más jogszabály által elrendelt elemek, Tájékoztató elemek és Alaptérképi elemek)
- 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
- 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

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 tervezésköz készítésére is kiható fogalmak és fogalmi változások az alábbiak:

- A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a **beépítési sűrűség**. A különbség a közterületek beszámításából adódik.

„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 viszonyaránya.”

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 tervszköznek az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

- A **szintterület** számítására vonatkozóan a korábbiakban a BVKSZ tartalmazott előírást. A BVKSZ megszűnésével az OTÉK definíciója határozza meg a szintterületet.

„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

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 telkekre vonatkoztathatók, a közterületre nem. A lehetséges eszköz a **szintterületi mutató**, ami Budapesten már hagyományos paraméter.

A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, a korábbiakban a BVKSZ alkalmazta. A BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telkekre 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 mutatót definiálni szükséges úgy, hogy az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis $szm = szmá$ (általános szintterületi mutató) + $szmp$ (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).

- Az építménymagasság helyett bevezetésre került egy új gyűjtőfogalom, a **beépítési magasság**.

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

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.”

A tervezési területen a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő **épületmagasság** kerül alkalmazásra.

- 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.

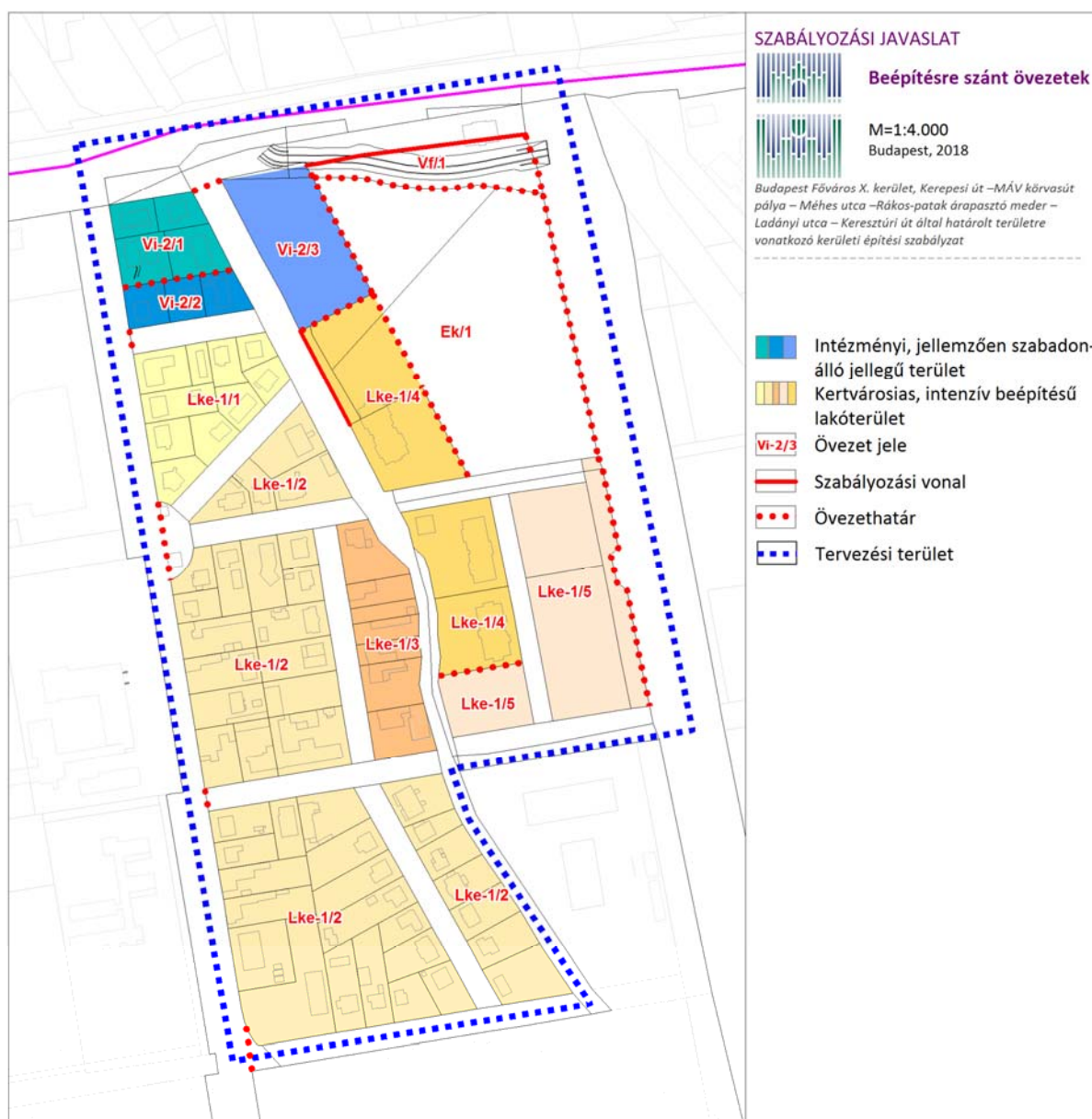
A tervezési területet érintő területfelhasználási egységeken az alábbi **beépítési sűrűség értékeket és legkisebb zöldfelületi átlagértékeket** határozza meg az FRSZ illetve a TSZT:

	területfelhasználási egység területe	beépítési sűrűség (bs)	általános sűrűségi érték (bsá)	kialakítható általános szintterület	parkolási sűrűségi érték (bsp)	kialakítható parkolási szintterület	legkisebb zöldfelületi átlagérték	kialakítandó zöldfelület területe
Lke-1	102.946 m ²	0,8	0,6	61.768 m²	0,2	20.589 m²	-	-
Vi-2	13.205 m ²	1,5	1,0	13.205 m²	0,5	6.603 m²	25%	3.301 m²

3.3. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK RENDSZERE

Az építési övezeteket és övezeteket a TSZT-vel összhangban, az OTÉK előírásainak megfelelően szükséges meghatározni. A területfelhasználási egységek területét közterületekre és egyéb, közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, a beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.



- A Malomárok utcától nyugatra lévő terület egység Lke-1 és Vi-2 jelű területfelhasználásba van sorolva. Ezen a területen a hatályos szabályozással nagyrészt egyezően háromféle Lke-1 és két Vi-2 építési övezetet szükséges kijelölni, a közterületeket pedig közlekedési célú közterület övezetébe kell sorolni.

- A Malomárok utcától keletre és a Halas utcától délre lévő tömb, valamint a Halas utcához északról kapcsolódó terület rész ugyancsak Lke-1 jelű területfelhasználásba tartozik, itt a hatályos szabályozás építési övezeteinek megfelelő kétféle Lke-1 építési övezet és közlekedési célú közterületi övezet meghatározása szükséges.
- Ugyancsak az Lke-1 jelű területfelhasználás része az előzőtől északra, a 40690/4, 40693/1 hrsz.-ú kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok Malomárok utcához csatlakozó nyúlvánnya, amelyen a hatályos kerületi terv szerinti erdő övezet helyett a TSZT-nek megfelelő Lke-1 jelű építési övezetet kell kijelölni.
- A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területe a TSZT-ben Vi-2 jelű területfelhasználásba sorolt, így itt a hatályos kerületi terv szerinti lakó övezet helyett Vi-2 jelű intézményi építési övezet kijelölése szükséges.
- A Halas utcától északra lévő körvasút melletti térrész Ek jelű közjóléti erdőterületbe tartozik, ennek megfelelő övezetet kell kijelölni a területen.
- A Rákos-patak és környezete egészen a Kerepesi útig Vf jelű területfelhasználásba tartozik, így vízgazdálkodási övezet jelölendő ki.

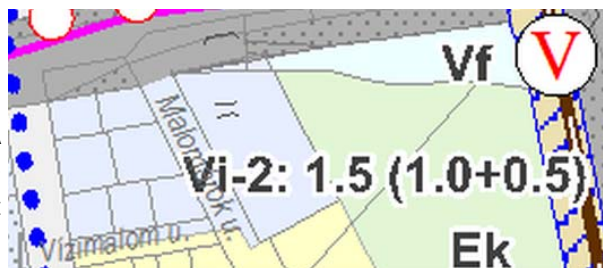
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

A tervezési területen az **Lke-1 jelű területfelhasználási egység területén** a hatályos előírások továbbvitele javasolt, és az építési övezetek előírásaiban, beépítési paramétereiben jelentős változás nem tervezett. A Malomárok utcától keletre lévő területen a hatályos szabályzat 8,0 méteres legnagyobb építménymagasságot ír elő (a szabályozási terven ábrázolt táblázatban 7,5 méter szerepel), azonban az OTÉK legfeljebb 7,5 métert ír elő, így a KÉSZ-ben is ezt az értéket javasolt rögzíteni.

A **Vi-2 jelű területfelhasználási egység területén** több módosítás is indokolt a hatályos tervi előírásokhoz képest, elsősorban a TSZT/FRSZ-szel való összhang biztosítása érdekében.

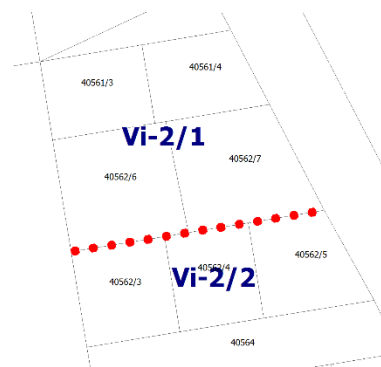
A 40690/10 hrsz.-ú ingatlan a hatályos terv szerinti **L4 lakóövezet helyett Vi-2 jelű intézményi építési övezetbe kerül besorolásra.**

A Malomárok utca két oldalán a TSZT-ben egy Vi-2 jelű területfelhasználási egységet alkotó területre az **FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékek bs (bsá+bsp): 1,5 (1,0+0,5)**. A Vi-2 építési övezetekben ennek figyelembe vételével szükséges meghatározni a megengedett szintterületi mutató értékeit.



A **Vi-2 területfelhasználási egység** területe: 13.205 m², amelyen 13.205 m² szintterület alakítható ki általános célokra (bsá=1,0) és további 6.603 m² kizárólag parkolás céljára (bsp=0,5).

A **Malomárok utca nyugati oldalán lévő 7 telek** együttes területe 5.383 m², a hatályos szabályzat szerint itt meghatározott szintterületi mutató: 1,8, ami jelenleg 9.689 m² szintterület építését teszi lehetővé. A területet a kialakult állapotnak és a szerkezeti elhelyezkedés alapján javasolt a szabályozási tervben differenciálni, és a Vízimalom utca melletti 3 ingatlant az utca túloldalához hasonló paramétereket biztosító építési övezetbe sorolni (az ábrán Vi-2/2 jellel jelölve), míg az északi 4 telek maradna a magasabb paramétereket lehetővé tevő építési övezetben (az ábrán Vi-2/1 jellel jelölve). Ennek megfelelően a 4 északi telken (összes területe 3.344 m²) **szmá=1,8** általános szintterületi mutatóval általános célokra 6.019 m² szintterület alakítható ki, a 3 délebbi telken (összes területe 2.039 m²) **szmá=0,7** általános szintterületi mutatóval általános célokra 1.427 m² szintterület alakítható ki (összesen 7.446 m²). Parkolási célokra a 7 telken összesen szmp=0,5 parkolási szintterületi mutatóval 2.692 m² szintterület alakítható ki.



A Malomárok utcától keletre található 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területe 5.026 m², amelyen **szmá=1,0** szintterületi mutató mellett általános célokra 5.026 m², szmp=0,5 szintterületi mutató mellett parkolásra további 2.513 m² szintterület alakítható ki (összesen 7.539 m²).

Így az építési övezetek területén kialakítható szintterület **megfelel az FRSZ-ben meghatározott korlátnak**: $7.446 \text{ m}^2 + 5.026 \text{ m}^2 = 12.472 \text{ m}^2 < 13.205 \text{ m}^2$ és $2.692 \text{ m}^2 + 2.513 \text{ m}^2 = 5.205 \text{ m}^2 < 6.603 \text{ m}^2$.

építési övezet jele	telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	legnagyobb parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)	legnagyobb épület-magasság (m)
Lke-1/1	800	SZ	25	30	50	0,5	0,2	7,5
Lke-1/2	800	SZ	25	30	50	0,5	0,2	5,5
Lke-1/3	800	O	25	30	50	0,5	0,2	5,5
Lke-1/4	800	SZ	25	30	50	0,7	0,2	(8,0) 7,5
Lke-1/5	2000	SZ	35	40	30	1,0	0,2	(8,0) 7,5
Vi-2/1	800	SZ	45	50	(25) 30*	1,8	0,5	10,5
Vi-2/2	800	SZ	45	50	(25) 30*	(1,8) 0,7	0,5	10,5
Vi-2/3	(800) 2000	SZ	(25) 45	50	(50) 35*	(0,7) 1,0	0,5	(8,0) 10,5

*A TSZT-ben rögzített – Vi-2 területfelhasználási egységre vetített – zöldfelületi átlagérték teljesíthetősége érdekében meghatározandó legkisebb kötelező – övezeti – zöldfelület-mérték.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4 jelű építési övezetekben:

- Kizárólag lakás, kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetés helyezhető el.
- A kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.
- A legfeljebb 1000 m²-es méretű telken 1 épület helyezhető el, 1000 m²-nél nagyobb telken több épület is elhelyezhető.
- A bruttó szintterület minden 125 m²-e után egy lakás alakítható ki.

Az Lke-1/5 jelű építési övezetben:

- Kizárólag kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, igazgatási, iroda és sport rendeltetés helyezhető el.
- A kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

A Vi-2/1 és Vi-2/2 jelű építési övezetben:

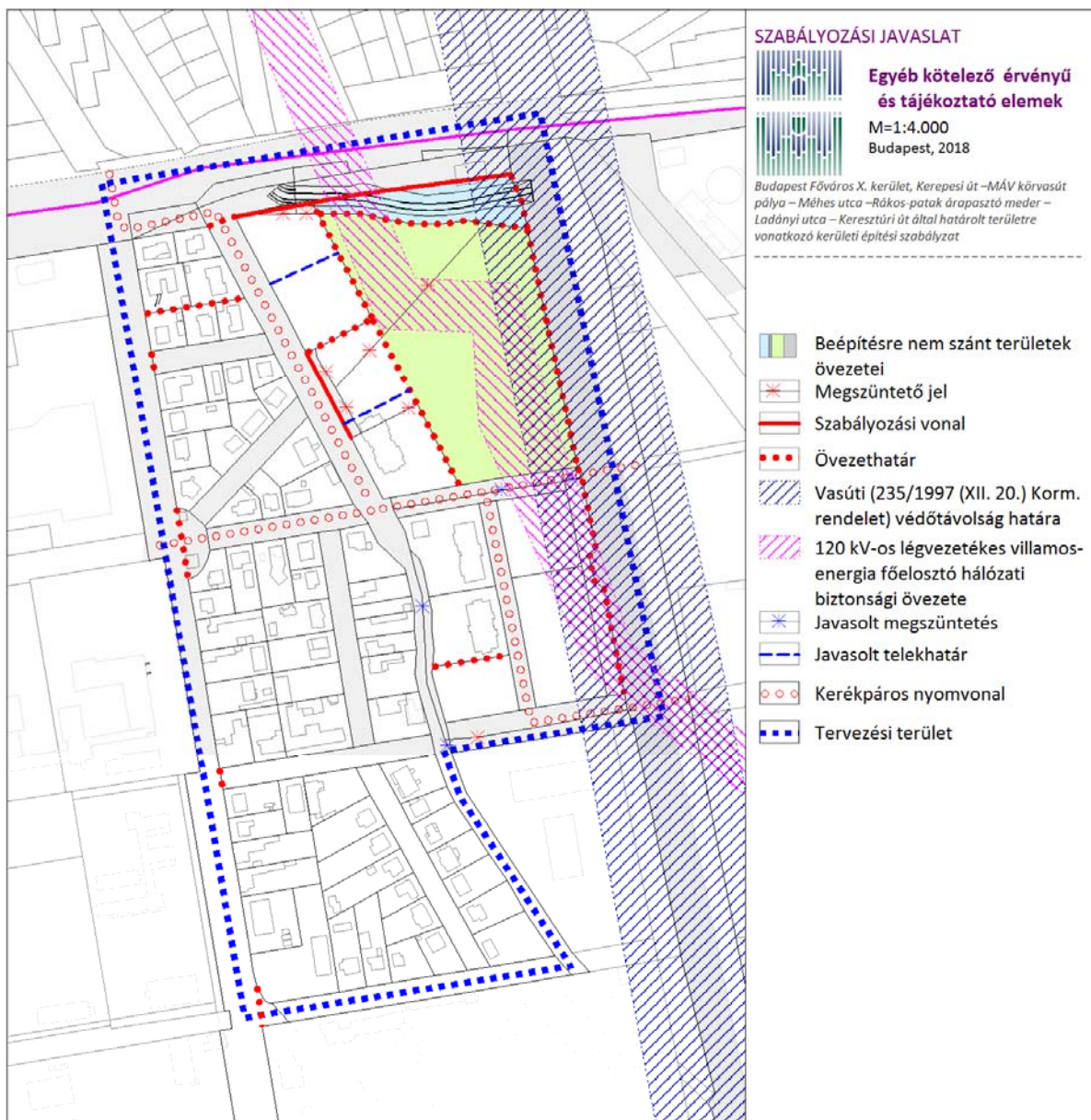
- Kizárólag lakás, kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetés helyezhető el.
- A kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.
- A bruttó szintterület minden 125 m²-e után egy lakás alakítható ki.

A Vi-2/3 jelű építési övezetben:

- Kizárólag környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, igazgatási, iroda és sport rendeltetés helyezhető el.
- Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nem érint határérték feletti környezeti terheléssel lakóingatlant, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot, nincs lakosságot zavaró zaj-és bűzterhelése.

SZABÁLYOZÁSI TERV EGYÉB ELEMEI

- A hatályos tervhez képest jelentősen megváltozott telekállapotok szükségessé teszik a szabályozási vonalak felülvizsgálatát, és ahol megvalósult a szabályozás, a vonal törlését.
- A megvalósított telekalakításoknak megfelelően egyes irányadó telekhatár vonalakra, megszüntető jelekre már nincs szükség, vagy módosításuk szükséges.
- Építési hely az általános szabályok szerint meghatározott, rajzi jelölésre nincs szükség.
- Továbbra is szükséges feltüntetni a vasúti védőtávolságot és a 120 kV-os légvezetékes villamosenergia főelosztó hálózati biztonsági övezetét, amelyek korlátozást jelentenek az érintett területeken.



ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Értelmező rendelkezések:

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

Közterület alakításra vonatkozó előírások:

- Közterületen kiosk, vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége kiosk esetén legalább 2,0 méter, vendéglátó terasz esetén legalább 1,5 méter, és a fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége nem kisebb, mint a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett meglévő gyalogosfelület szélesség 50%-a.
- A közterületi kioskok mérete egyenként nem haladhatja meg a 12,0 m²-t.

Telekalakítással kapcsolatos előírások:

- Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.
- Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

Építés általános szabályai:

- Az építési övezetek területén a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló és kerti építmény helyezhető el.
- Melléképítmény legmagasabb pontja az 5,0 métert nem haladhatja meg.
- Amennyiben az 1. mellékleten építési hely másképp nem jelöli, új beépítés esetén az előkert mérete 5,0 méter.
- Az előkertben kizárólag kerítés, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, előlépcső és akadálymentes közlekedést biztosító rámpa helyezhető el.
- Amennyiben az 1. mellékleten építési hely másképp nem jelöli, új beépítés esetén a hátsókert mérete 6,0 méter.
- Amennyiben az 1. mellékleten építési hely másképp nem jelöli, új beépítés esetén az oldalkert mérete szabadonálló beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, oldalhatáron álló beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.
- Oldalhatáron álló beépítés esetén beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet, beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet.

3.4. ZÖLDFELÜLET ÉS KÖRNYEZET

ZÖLDFELÜLET

A terület rendezése során az utcák fasorainak kiegészítése, frissítése jelenti a lineáris zöldfelületi elemek fejlesztését. Javasolt a honos, várostűrő fajták telepítése.

A fejlesztési projektterületen intenzív (többszintes növényzettel rendelkező) zöldfelület létesítendő. A TSZT-ben meghatározott zöldfelületi átlagérték biztosítása érdekében a Vi2 területfelhasználásba sorolt telkeken a zöldfelület mértékét az OTÉK-ben meghatározottnál magasabb értékben szükséges megállapítani. A Rákos-patak mentén legalább 10 m széles zöldsávot szükséges fenntartani.

A meglévő – Ek övezetbe sorolt – erdőterületet meg kell őrizni, mivel a területet az jelentős mértékben kondicionálja.

KÖRNYEZET

A területet határoló közlekedési pályák forgalmi terhelése távlatban is megmaradónak tekinthető. A tervezett távlati közúti csomópont (Kerepesi út – Szentmihályi út) megvalósulása nyomán a tervezési területen a közlekedési terhelés időszakosan megnövekedhet. E többlet hatást az épületszerkezetek megfelelő méretezésével lehet ellensúlyozni.

Az árapasztó árok – fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő – kiváltása javasolható – a DINPI előzetes véleménye alapján – a Malomárok utca (közterület) területén a meglévő kiépített utca keleti oldalán, gyepes oldalú (ökológiai aktivitással rendelkező) árok formájában. Így az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetének folytonossága fenntartható. Ez esetben a Rákos-patak Kerepesi út alatti átvezetése mellett (és alatt) lévő jelentős méretű és kapacitású közművezetékek figyelembevételével az árok torkolat-kialakítását a továbbiakban pontosítani szükséges. A Malomárok utcai szakasz és a torkolat közötti szakasz a fejlesztendő telekre esik, így e szakaszhoz való – fenntartás céljából történő – korlátlan hozzáférést biztosítani kell, tehát a teleknek ezen része nem keríthető be.

A kiváltás megvalósítható a fejlesztendő telek déli és keleti határa mellett is, de ez a telektulajdonossal (önkormányzattal) való megegyezés nyomán realizálható csak.

Terepszint alatti építményrészek mentén a talajvíz mozgásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.

A gépjárművek által használt burkolt felületekről származó, szénhidrogén-származékokkal szennyezett csapadékvizeket csak olajfogó, illetve hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad közcsatornába vezetni.

A területen üzemi, illetve szórakoztató funkciójú külső zajforrás nem helyezhető el. A hő- és légtechnikai berendezések kültéri egységeit csak zajárnyékolt módon szabad elhelyezni.

Terepszint alatti, zárt gépjármű tárolót gépészeti úton kell szellőztetni. Az elszívott levegőt kéményszinten – tető/tetőgerinc feletti magasságban szabad a külső légtérbe bocsátani. A hő- és légtechnikai berendezéseket az „elérhető legjobb technológiával” kell tervezni és kivitelezni.

3.5. KÖZLEKEDÉS

A KÖu-2 (Kerepesi út) és a KÖu-4 (Keresztúri út) jelű övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjármű forgalom.

A **KÖu-2 övezet** az I. rendű főútvonalak, ezek szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, befogadóig kiépített csapadékvíz elvezető rendszere, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén új épület nem helyezhető el, meglévő nem bővíthető. A területen gépjármű várakozóhelyek csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósíthatók meg. Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

A **KÖu-4 övezet** a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti - pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén új épület nem helyezhető el, a meglévő nem bővíthető, szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

A Kerepesi út és Keresztúri út területein kívüli utcákat **Kt-Kk övezetbe** javasolt sorolni, amely a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, tömegközlekedéssel érintett kisebb jelentőségű utak és a kiszolgálóutak (lakóutak), mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén új épület nem helyezhető el, a meglévő nem bővíthető. A kiszolgálóutak (lakóutak) forgalomcsillapítottan is kialakíthatók. A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútként a Méhes utca funkcionál.

A körvasút a **kötöttpályás közlekedési létesítmények övezetébe** (KÖk) sorolandó. Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak valamint a főúttaktól és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaktól elkülönülő önálló közúti-vasúti pályák, azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a közlekedési üzemeltető épületek elhelyezésére szolgál. A vasútvonal védőtávolsággal rendelkező infrastruktúra elem.

Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a területek rendeltetészerű használatához a **személygépjármű tároló helyeket** az OTÉK előírásai szerinti mennyiségben kell biztosítani. Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló hely mennyiség megtartása mellett. Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

Építmény vagy önálló rendeltetési egység létesítéséhez a szükséges **tehergépjármű tároló helyet** telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani. Bővítés, átalakítás, illetve rendeltetésváltozás esetén a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

A **kerékpár elhelyezést** minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetészerű használatához telken belül kell biztosítani.

Helikopter leszállóhely nem létesíthető a tervezési területen.

A területen **magánút** nem létesíthető.

3.6. KÖZMŰVEK

KÖZMŰVEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Teljes közművesítettség a beépítésre szánt területeken

Az FRSZ 19. § (3) alapján, valamint Budapest 2030 koncepcióban megjelenő energiagazdálkodási és vízgazdálkodási feladatok, valamint a környezet és a talaj védelmével kapcsolatosan megfogalmazott szemlélet alapján a beépítésre szánt területeken a teljes közművesítettség megteremtése szükséges.

Emellett az OTÉK-kal összhangban a teljes közművesítettség előírása esetén is rugalmasan alkalmazhatóak a megújuló energiahasznosítás és a korszerű szennyvízkezelő berendezések. A csatornahálózattól távol eső, vagy a vizek befogadására alkalmatlan csatornahálózatok mellett lévő területek hasznosítása érdekében a közcsatorna megépüléséig, vagy annak felbővítéséig is lehetőséget szükséges biztosítani a terület hasznosíthatóságára, amelyet az egyedi módon történő szennyvízkezeléssel lehet elérni.

Felhagyott vezetékek, egyéb közmű műtárgyak

Felhagyott közművezetékek, egyéb közmű műtárgyak nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.

Építési telkek önálló közműbekötései

Építési telkek esetében saját, önálló közműbekötések használatát kell biztosítani, a szolgalmi jog bejegyzésekkel szemben.

Közművek átépítése

A közművezetékek átépítése esetén a közterületek alatt húzódó rendszerek összevont elhelyezésére kell törekedni. Az épületbekötéseket ugyancsak összefogottan, a növénytelepítés szempontjait is figyelembe véve kell kialakítani.

VÍZIKÖZMŰVEK

A Rákos-patak árapasztó ágának kiváltása történhet zárt csapadékvíz csatorna létesítésével a Malomárok utcában, vagy nyílt árkos kialakítással a Malomárok utcával párhuzamosan. Mindkét esetben figyelembe kell venni az előírt védőtávolságokat, illetve fenntartási sávot kell biztosítani.

ENERGIA

A terület keleti oldalán haladó Zugló–Kőbánya irányú, nagyfeszültségű elosztóhálózat légvezetékként létesült, így építési korlátozásként veendő figyelembe a területhasznosítás során. A biztonsági övezet terjedelmét és az abban tiltott tevékenységeket a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza. A biztonsági övezetet érintő építési tevékenység csak az üzemeltető (ELMŰ Hálózati Kft.) hozzájárulásával végezhető.

A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 13 m távolságokra lévő függőleges síkokig terjed. Oszlopközéptől mérve jellemzően ez mintegy 2 x 18 m széles sávot jelent.

Az FRSZ 19. § (3) alapján a beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, ezért Közműterület kerül kijelölésre az Ek/1 övezetben.

A nagyközépnomású gázhálózat biztonsági övezetének terjedelme 7–7 méter.