

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Ceglédi út, Hízlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: ELIT-INVEST Kft.) a 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvel új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítését kezdeményezi a tulajdonában lévő 38338/2 hrsz-ú telket is tartalmazó területre.

A hatályos Budapest X. kerület Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról szóló 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) alapján a terület nagyobb része jelentős zöldfelületű intézményi terület, egy része munkahelyi és egy része telepszerű lakóterület övezetbe tartozik.

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: Tkr.) 46. § (3) bekezdése alapján a hatályos KSZT már nem módosítható, a teljes területére új KÉSZ készítendő.

A KÉSZ alapjául szolgáló Budapest Főváros Településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) szerint a tervezési terület intézményi és nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, ezért az új terv munkahelyi övezetet már nem fog tartalmazni.

Az ELIT-INVEST Kft. előzetes elképzelései alapján a telken hézagosan zárt sorú belsőudvaros épületegyüttest kíván építeni lakó, iroda és kereskedelmi-szolgáltató funkciókkal.

A Gyárdülő városrészben több fejlesztés indult és további területek átépítése is várható. A tervezési területen található munkahelyi övezeti besorolású telkek a TSZT alapján lakóépületek elhelyezésére is alkalmas övezetbe kerültek. A fejlesztési potenciál növekedése miatt az Önkormányzat készített a városrészre vonatkozó humáninfrastruktúra-vizsgálatot és fejlesztési javaslatot, amely főként a lakásépítésekhez kapcsolódó alapintézmények szükségességét vizsgálja.

**II. Hatásvizsgálat**

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a Tkr. 15. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető településrendezési terv készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével.

Az egyes területekre hatályos kerületi szabályozási tervek módosítása helyett csak az új magasabb szintű jogszabályi környezetnek megfelelő új kerületi építési szabályzat készíthető.

A Gyárdülő városrészre készülő humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat megállapítja, hogy milyen mértékű lakásszámbővülés várható, és a jelenlegi intézmények

férőhelyei elegendőek-e, vagy szükséges bármelyiket bővíteni. A kerületrészműködőképessége érdekében a KÉSZ programjavaslatának kidolgozása során figyelembe kell venni a vizsgálat megállapításait.

### **III. A végrehajtás feltételei**

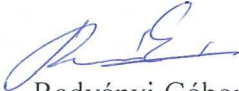
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.1. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv készíttetésének kezdeményezéséről és a településrendezési terv programjáról, illetve a 3.2. pont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a tervezési folyamat.

### **IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2018. március 14.

  
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, Ceglédi út, Hízaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület, Ceglédi út, Hízaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A kerületi építési szabályzat programjavaslata a Gyárdülő városrészre készülő humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat megállapításai alapján készülhet.
3. A Bizottság felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője





**SZÉCSI ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.** 1117 BUDAPEST GALAMBÓC U. 35.  
SZÉCSI & PARTNER ARCHITECTEN LTD. E-mail :szecsi.zsolt42@gmail.com Mobil: +36-30-2215894

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA TERÜLETÉN  
ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSÉNEK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

A CEGLÉDI ÚT – GÉM UTCA-ZÁGRÁBI UTCA-SOMFA KÖZ

által határolt területre



## **DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ**

MEGRENDELŐ:

ELIT-INVEST KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2017. DECEMBER

# TARTALOMJEGYZÉK

- **BEVEZETŐ**
- **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**
  1. A tervezési terület rövid bemutatása
  2. Tervelőzmények és adottságok bemutatása
  3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, szabályozási koncepció
  4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
  5. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
  6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

## BEVEZETŐ

Az ELIT-INVEST KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. (6400 KISKUNHALAS Szegedi út 71-73) a 38338/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által ha-tárolt területre új KÉSZ készítését szeretné kezdeményezni.

A KÉSZ készítés célja a jelenlegi körülmények több féle célt szolgálja:

- a hatályos jogszabályok szerint készülne kerületi szabályozás a tervezési területet érintően, mivel a 2013. január 1. előtti jogszabályokon alapuló hatályos településrendezési terveket csak 2018. december 31-ig lehet alkalmazni;
- a KÉSZ-nek összhangban kell lennie Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015.(I.28.) határozatával elfogadott Településszerkezeti tervével (TSZT) és az 5/2015. (II.16.) rendelete szerinti Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ).
- a Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által bezárt terület északkeleti részén a területtulajdonosok új ingatlanfejlesztési elképzeléseinek is teret adó szabályozásra adjon javaslatot.

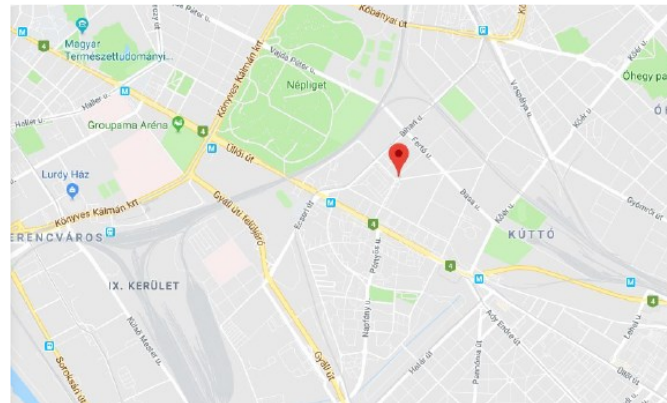
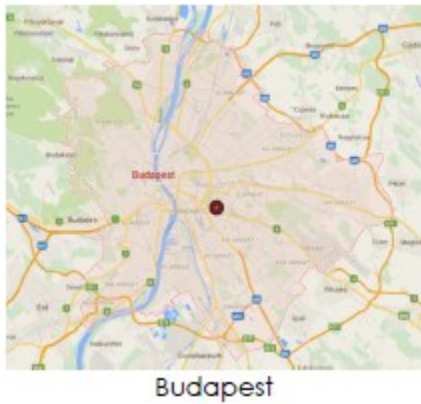
Jelen telepítési tanulmányterv célja továbbá, hogy az Önkormányzatnak az új KÉSZ készítését megalapozó döntéséhez bemutassa a tervezési területet és az ezzel kapcsolatos területfejlesztési szándékot a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően.

A tanulmányterv vizsgálja a tervezést és a KÉSZ-t meghatározó jogszabályi környezetet is annak érdekében, hogy feltárja, hogy a Megrendelő által kezdeményezett fejlesztési és rendezési célok ezek alapján reálisan megvalósíthatók-e önkormányzati támogatás esetén.

A tanulmányterv alapján Kőbányai Önkormányzatának illetékes bizottsága dönthet az új KÉSZ elindításáról a tanulmánytervben bemutatott tervezési program szerint.

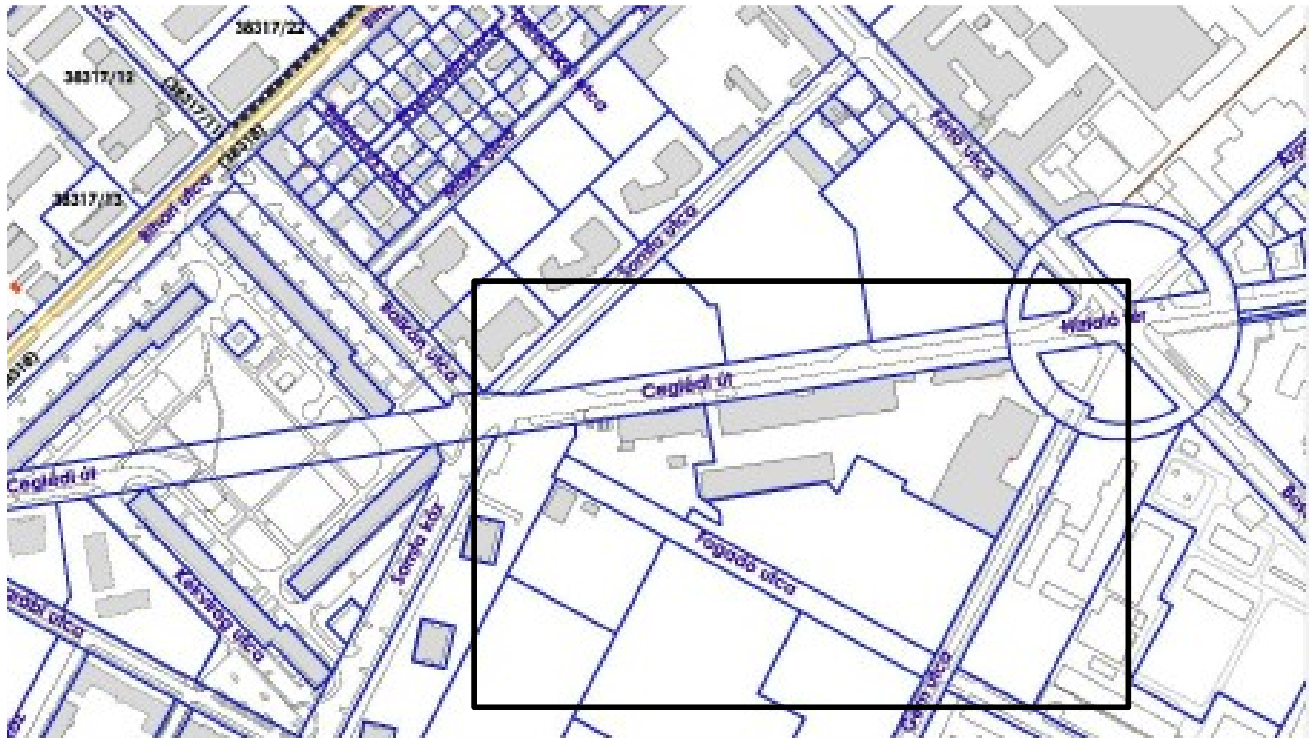
## 1. Tervezési terület rövid bemutatása:

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbányán található, a Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területen található.



Terület ortofotója (Google maps)

A tervezési területen jellemzően intézményi, gazdasági és irodaépületek találhatóak a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. Kivételt képez ez alól a terület déli oldalán a Zágrábi utca – Gém utca – Balkán köz által határolt terület, ahol jelenleg lakóparki fejlesztés indult el. A tömbtől délre és nyugatra lakóterületek helyezkednek el. Keletről gazdasági területek határolják. A hatályos tervek szerint a tervezési terület északi része Vi-2 jelű vegyes intézményi terület, a déli terület Ln-3 nagyvárosias lakóterület. A tervezési terület tulajdonosi struktúrája összetett.



Ceglédi út - Fogadó utca - Gém utca által határolt terület alaptérképe M = 1:5000

## **2. Tervelőzmények és adottságok vizsgálata:**

A vizsgálat célja a tervezési területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok, adottságok feltárása, az épített- és a természeti környezet vizsgálata, a jövőben megvalósítani kívánt beavatkozások megalapozása.

### **2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**

#### **2.1.1. A budapesti TSZT és a területrendezési tervek viszonya**

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási alapnak.

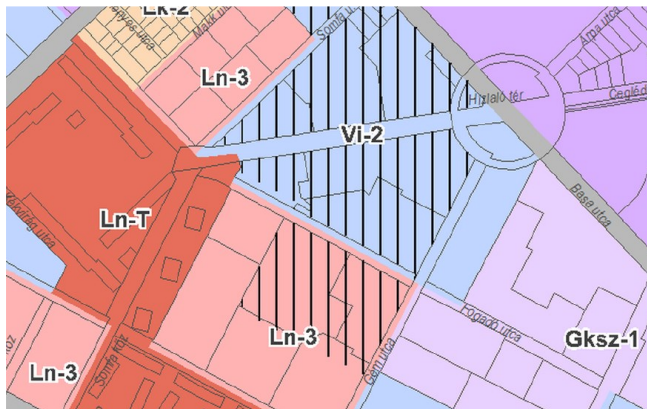
#### **2.1.2. A területi tervek vizsgálata**

A területi tervek a készítendő Kerületi Építési Szabályzat keretében részletesen is megvizsgálásra kerülnek. A tanulmánytervben most csak a KÉSZ szempontjából kiemelő vonatkozások kerülnek ismertetésre.



### 2.1.3. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata



Hatályos TSZT. Szerkezeti tervlap

#### 1. Területfelhasználás - részlet

A tervezési terület északi része Vi-2 jelű jellemzően hézagosan zártosított intézményi területbe, míg a déli része Ln-3 nagyvárosias lakó területbe sorolt. A területet nyugatról nagyvárosias telepszerű lakóterület Ln-T, míg keletről Gksz-1 jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület határolja.



#### 2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület déli határán I. rendű főút (Üllői út), keleti határán II. rendű főút (Bihari út) halad. A területet északon településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (Ceglédi utca) határolja. Az Üllői út északi oldalán településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala húzódik.

Megvizsgáltuk a TSZT Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket ábrázoló mellékletét, és megállapításra került, hogy a tervezési területen nincs talajszennyezéssel érintett rész.



2. melléklet a 22/2013. (V.22.) önk. rendelethez.  
Védelmi és korlátozási terv

A tervezési területet 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete metszi el.

Budapest Főváros Településszerkezeti tervének jóváhagyott szöveges munkarészeit is megvizsgáltuk a tervezési terület viszonylatában.

A szöveg 4.1.8.1. számú fejezetének a Vasútvonalak védőtávolsága bekezdése szerint:

„Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.”

**„Intézményi, jellemzően hézagosan zárt sorú jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,2517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”**

**2.1.4. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete** Az FRSZ-nek a tervezési területet érintő előírásai:

**II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások**

**4.§ (1)** Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

**4.§ (2)** A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.

**4.§ (3)** Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.



### A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek:

**bs:** beépítési sűrűség

azon belül:

**bsá:** területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

**bsp:** kizárólag épületen belüli

parkolóhelyek számára igénybe vehető

általánosan:  $bs (bsá+bsp)$

Az FRSZ a Vi-2, intézményi területre 2,5(1,75+0,75), míg a az Ln-3 nagyvárosias lakó területre 3,0 (2,0+1,0) beépítési sűrűséget enged meg.



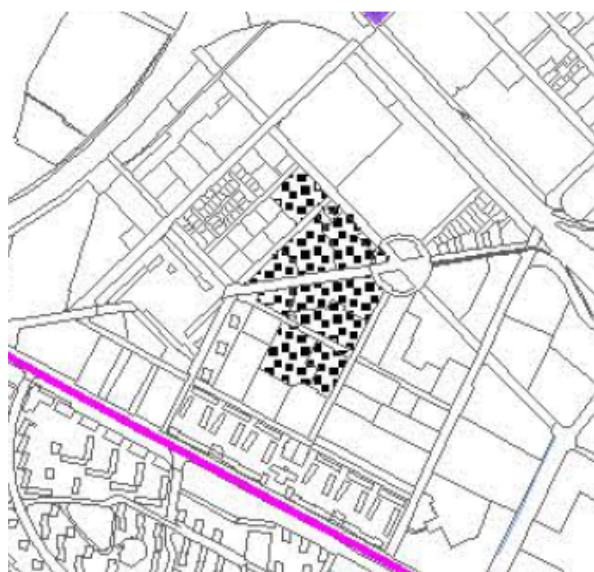
### 2. Beépítésre szánt területek beépítési

#### sűrűségének bsá értékei

A tervezési területen a bsá érték északi oldalon 1,75, míg a déli területen 2,0.

(Ez nem tartalmazza a parkolási célú területeket.)

FRSZ 2. melléklet – részlet



### II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

FRSZ 3. melléklet-Részlet



Azokon a térképen külön jelölt, jelentős változással érintett területeken (III. párkánymagassági kategória), ahol

- a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
- a jellemző beépítési magasság a 12,5 méter-t meghaladja,

a szabályok mások. Itt a cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélességét kell figyelembe venni, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolságot. Ezért például előkert létesítése esetén a közterület szélessége és az előkert mérete együtt adja ki azt a távolságot, amelyhez viszonyítva a megengedett legnagyobb párkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet. Ezekon a területeken a meghatározó ferde sík 60°-os, torony, kupola, vagy más építészeti hangsúly létesítése a ferde sík feletti térrészben nem korlátozott, egyebekben a korábban ismertetett közös szabályokat kell figyelembe venni

a túlnyúló épületrészek tekintetében. A terület terven lehatárolt részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

**A „Jelentős változással érintett területekre” vonatkozóan az FRSZ az alábbi releváns előírásokat tartalmazza: „15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:**

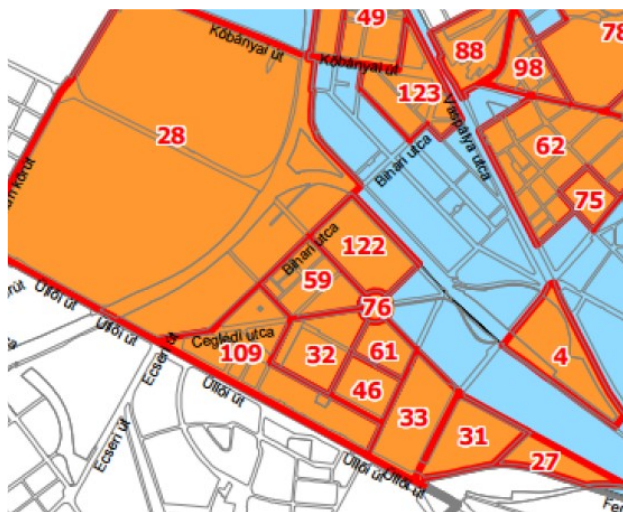
**a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,...**

**d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önállókerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.”**

**„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott**

**a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”**

**2.1.5. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 22/2013. (V.22.) önk. számú önkormányzati rendelete.**



X. kerületi építési szabályzatok és szabályozási tervek

Az áttekinthető térkép szerint a tervezési területen jelenleg a 32-es számú, a 4/2002. (I. 22.) ök. rendelettel jóváhagyott, a Budapest X. ker., CEGLÉDI ÚT – GÉM UTCA-ZÁGRÁBI UTCA-SOMFA KÖZ által határolt területre készült szabályozási terv van hatályban.

1.sz. melléklet



**2.1.6. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 4/2002. (I. 22.) ök. rendelettel jóváhagyott, a Budapest X. ker., CEGLÉDI ÚT – GÉM UTCA-ZÁGRÁBI UTCA-SOMFA KÖZ által határolt területre.**



A szabályozási terv szerint a tervezési terület déli részét IZ-X/SZ jelű intézményi építési övezetbe sorolta. A másik felének jelentős része M-X/HZ jelű munkahelyi építési övezetbe tartozik.

IZ-X/SZ övezet Beépítési paraméterei:

- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítés mértéke: 35%
- Építménymagasság: 4,5 – 22 m
- Szintterületi mutató: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Kötelező zöldfelületi mutató: 50%
- Minimális telekméret: 5000 m<sup>2</sup>

M-X/HZ övezet Beépítési paraméterei:

- Beépítési mód: hézagosan zárt sorú
- Beépítés mértéke: 40 %
- Építménymagasság: 4,5 – 15 m
- Szintterületi mutató: 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Kötelező zöldfelületi mutató: 25 %
- Minimális telekméret: 2500 m<sup>2</sup>

## 2.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület északi oldalán az elmúlt időszakban a meglévő munkahelyi, ipari funkció megszűnt, jelenleg gazdasági, logisztikai és iroda funkciók működnek. Jellemző a földszintes gazdasági épületek, csarnoképületek. Az irodaépületek szintszáma változatos, a földszintestől a négyszintesig terjed. Az ingatlanok rossz műszaki állapotban vannak, további „munkahelyi” célú hasznosításuk nem biztosítható.

A tervezési területet övező utak kivétel nélkül burkoltak. A Ceglédi út és Gém utca kétsávos. A meglévő utakon a területen található telkek jól feltárhatók.



Fogadó utca felőli nézet



Ceglédi utcai homlokzat





Somfa köz felőli lakóépületek



Gém utcai nézet



A terület déli részén a Fogadó utcában elindított lakópark fejlesztés

## **2.2. A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA**

### **Közutak:**

A közúthálózat fejlesztését Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve és a Fővárosi Településszerkezeti terv határozza meg. A készítendő Kerületi szabályozási terv ezeknek és a területen felmerülő igényeknek megfelelően irányozhatja elő a fejlesztési javaslatát. Az Üllői út és a Bihari út tartozik a fővárosi szintű közlekedési elemek közé. Az Üllői út- Bihari út keresztezés környezetében tervezett jelentős, főleg irodai és vegyes intézményi funkciókat előirányzó fejlesztési terület a Balkán utca megnyitását igényli, mivel innét közelíthetők meg a tervezett létesítmények. A fejlesztés parkolóigénye, becsült forgalma alapján vizsgálandó a csomópontok megfelelősége, ill. fejlesztési igénye a KÉSZ készítése során.

A tervezési terület kiváló közösségi közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az Üllői úton található a 3-as metró Ecseri út megállója, amely a Határ út és Újpest között biztosít kapcsolatot a belvároson keresztül, átszállási lehetőséggel a többi metró vonalra. A Bihari úton a 3-as villamos közlekedik. A vonal Zugló és Pesterzsébet között biztosít kapcsolatot.

A Fertő utcán áthalad a területen a 99-es buszviszonylat, amely a Blaha Lujza tér (Népszínház utca) Pesterzsébet között közlekedik. A területtől egy metrómegállónyira vannak a Könyves Kálmán körút-Üllői út, valamint az Üllői út- Határ út kereszteződések és közlekedési csomópontok, ahol számos távolsági és helyi közösségi közlekedési eszköz átszállóhelye és végállomása található.

A Fővárosi Településszerkezeti terv távlatban a terület mellett elhaladó körvasúton egy megállót is előirányoz, amely az elővárosi közlekedésbe is bekapcsolja majd a térséget.

## **2.4. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA**

A tervezési terület és az itt tervezett fejlesztések közműellátásának elvi javaslatát a készítendő KÉSZ fogja tartalmazni. Ehhez a tervezők megkérik az illetékes közmű üzemeltetők elvi nyilatkozatait is. Előzetesen azonban megállapítható a BVFT Kft. által korábban a KVSZ-hez készített tervelőzmények közművizsgálatai alapján, hogy a tervezési terület alapközművekkel jól ellátott és valószínűsíthetően biztosítani lehet a tervezett fejlesztések közműigényét a területen.

Ehhez rendelkezésre áll villamosenergia vonatkozásában a közeli Népliget alállomás.

A tervezési területtől északra található a Kőbányai Erőmű, amely a térség távfűtési szolgáltatója. Az eddigi gyakorlat szerint a távfűtési szolgáltató az előzetes megkeresés során vállalni szokta a távhőszolgáltatást, így ezt is, mint alternatív lehetőséget mérlegelni lehet.

Az ivóvízellátás a Pesti alapzónáról biztosítható. A szennyvízelvezetéshez a tervezési területen több egyesített rendszerű főgyűjtő is rendelkezésre áll az Üllői úton, a Ceglédi úton és a Bihari úton is. Hírközlési alépítménnyel a területen a Telekom rendelkezik.

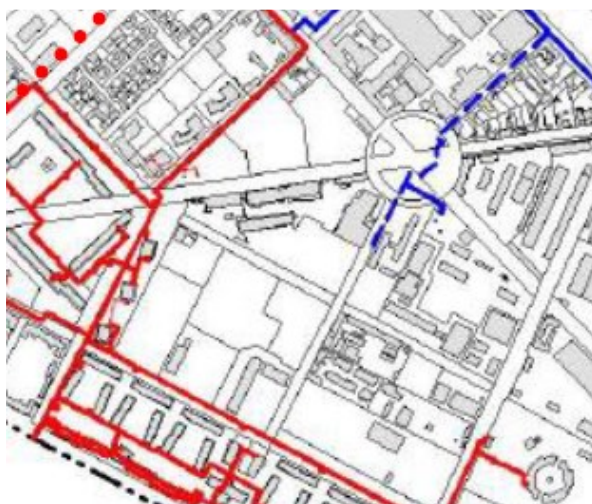


Ivóvíz ellátás (Forrás: BFVT Kft.)







-  Ivóvízvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Ivóvízvezeték (Pesti alap zóna)
-  Ivóvízvezeték (József A. lakótelepi zóna)
-  Ivóvízvezeték (Sibrik M. utcai zóna)
-  Ivóvízvezeték (Hungária körüti zóna)
-  Ivóvízvezeték (Mádi utcai zóna)
-  Ipari vízvezeték (Délpesti ipari zóna)
-  Magán vezeték (Sörgyári)
-  Nyomásfokozó gépház
-  Kút

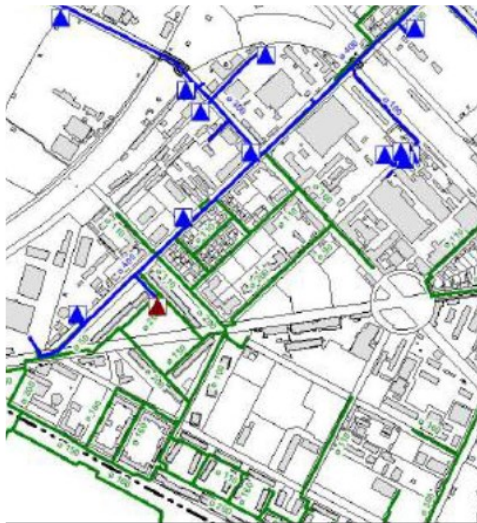
Távfűtés (Forrás: BFVT Kft.)



**Jelmagyarázat:**

-  Távfűtő vezeték
-  Gőzvezeték (mély vezetésű)
-  Gőzvezeték (magas vezetésű)
-  Fűtőmű

Gázellátás (Forrás: BFVT Kft.)





-  Nagynyomású gázvezeték (MOL) védőtávolsággal
-  Nagynyomású gázvezeték védőtávolsággal
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Középnomású gázvezeték
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Bányaüzemi kábel
-  Ipari gáznyomásszabályzó
-  Körzeti gáznyomásszabályzó

Villamosenergia ellátás (Forrás: BFVT Kft.)



Jelmagyarázat:

-  120 kV-os távvezeték védőtávolsággal
-  120 kV-os kábel (MVM)
-  120 kV-os kábel
-  10 kV-os kábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor

Szennyvízelvezetés (Forrás: BFVT Kft.)



Jelmagyarázat:

-  Egyesített rendszerű főgyűjtő
-  Szennyvízfőgyűjtő
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvízcsatorna
-  Szennyvíznyomóvezeték
-  Szennyvízáttemelő
-  Csapadékvízcsatorna

## **2.5. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA**

A tervezési terület egy alapvetően gazdasági hasznosítású terület, melynek belső részein a zöldfelületek sok helyen minimális kiterjedésű foltokban jelennek meg, és a biológiai aktív zöldfelület hiányzik. A terület bejárását követően megállapítást nyert, hogy sok telken nem teljesül a minimális 25 %-os zöldfelületi arány.

A CEGLÉDI ÚT – GÉM UTCA-ZÁGRÁBI UTCA-SOMFA által határolt tömb déli részén előírt minimális zöldfelületi arány 35%. A tervezési feladatnak része kell, hogy legyen a zöldfelületi arány javítását célzó javaslat és megoldás is. A Vi-2 jelű területen a TSZT azonban 25 % -os aktív zöldfelület létesítését írja elő a területfelhasználási egységre. A tervezett ingatlanfejlesztés nagymértékben elősegítené a zöldfelületek minőségi fejlesztését.

## **3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A tervezési területre (Budapest X. kerület Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 4/2002. (I. 22.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet (a továbbiakban KSZT) vonatkozik. 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: Tkr.) 46. § (3) bekezdése alapján a hatályos KSZT már nem módosítható, a teljes területére új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítené.

A tervezési területnek a fővárosi Településszerkezeti tervben Vi-2 jelű (intézményterületi) részén a terület nagyobb részének tulajdonosa, az ELIT-INVEST KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. tervez ingatlanfejlesztést. A fejlesztési tanulmányterv alapján kihasználná a jelenleg alulhasznosított a terület városszerkezeti jelentőségében rejlő fejlesztési potenciált és a meglévő átalakuló, vegyes hasznosítás helyett egy egységes koncepcióval megvalósuló minőségi ingatlanfejlesztést irányoz elő a tömbben. A tervezett koncepció úgy kezeli a tömb új funkcionális felhasználását, mint egy egységes városi területet.

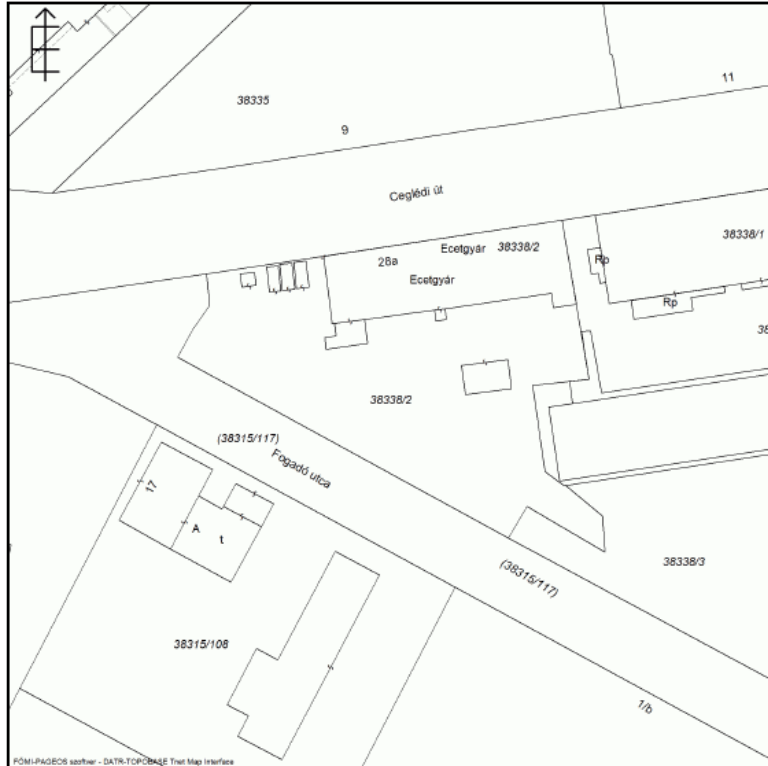
Az ELIT-INVEST KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. által javasolt területi szerkezet alapkonceptiója, hogy a jelenleg munkahelyi övezetbe sorolt ingatlanok a KÉSZ készítése által vegyes irodai – lakó és szolgáltató intézményi területhasznosítást követően a terület élő, városias, környezetté alakuljon egy nyugodt, kiterjedt zöldfelületeken nyugvó, kiegyensúlyozott környezetben. A két fejlesztési pólus szinergiája kiválóan alkalmas a szerkezeti kialakítás egy magasabb szintre való emeléséhez. A tervezett szerkezet területi összetevőinek koncepciója különböző jellegű köz- és közhasználatú terek kialakítását feltételezi. Az ELIT-INVEST KFT. a jelenlegi helyzet megváltoztatását azzal a meggyőződéssel tervezi, hogy az adott területnek egyértelműen hasznára válna feladni a jelenlegi városképet,

és egy olyan kialakítást létrehozni, mely sokkal jobban illeszkedne a kerület teljes városképbe történő integrálásához.

Az üres ipari és raktárépületek elbontást követően, illeszkedve a megtartásra javasolt többszintes téglaburkolatú városszerkezeti tömegéhez új hézagosan zárt sorú belsőudvaros vegyesrendeltetésű épületegyüttes fejlesztését tervezi.

Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 38338/2  
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 1156179/6/2017



Fejlesztési terület A 38338/2 hrsz-ú ingatlanon található meglévő rossz műszaki állapotú raktár és üzemi épületek bontásra javasoltak.

A szomszédos 38338/1 ingatlanon található többszintes téglaburkolatú ipari épület megtartásra javasolt. A tervezett új funkció vegyes irodai, lakás, raktározás.

A terület a jelenlegi közforgalmi csomópont jelentőségéből adódóan a terület egyértelműen alkalmas ilyen irányú városfejlesztési célra. A fejlesztő az előzetes elképzelései alapján olyan építészeti együttes jönne itt létre, amely minden szempontból jobban megfelelne a terület városszerkezeti és településképi adottságainak és előnyös lenne a környező lakosság számára is, jelentősen növelve a terület társadalmi státuszát ebben a városrészben.

A tervezett beruházás társadalmi előnyei:

- a terület jelenlegi munkahelyi-ipari-gazdasági funkcióját a besorolásának megfelelő intézményi hasznosítás váltaná fel,
- a tervezett épületek között közhasználat számára megnyitott, magas színvonalú, karbantartott zöldterületek létesülnének, gyalogos-kerékpáros kapcsolattal.
- a kialakuló zöldfelületek egészséges lakó és munkahelyi környezetet biztosítanak,
- a kertek, teraszok, közösségi terek pihenésre, találkozókra, vendéglátásra is lehetőséget biztosítanak a környező lakosság számára is.



A tervezett épületekkel kapcsolatos előzetes koncepció:

- egyedi építészeti design, új helyszíne a minőségnek,
- jó közösségi közlekedési megközelíthetőség és szint alatti parkolási lehetőség,
- külső-belső közösségi terek kialakítása,
- zöldtetők és tetőkertek kialakításának előtérbe helyezése,
- fenntartható, termikus energiák alkalmazása az épületgépészetben,
- az épületek energiafogyasztásának minimalizálása,
- egészséges környezetet teremteni az itt dolgozók és lakók részére fizikai és pszichológiai értelemben is.

#### **Előzetes szabályozási koncepció:**

A szabályozási koncepció Fővárosi Településszerkezeti terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat keretei között maradna.1 Az előzetes beépítési koncepció figyelembe veszi a Vi-2 jelű területfelhasználási egységre előírt 2,5(1,75+0,75), szintterületi sűrűséget, magassági vonatkozásban pedig azt, hogy a területen magasépítmény az FRSZ alapján nem létesíthető. Az intézményterületi építési övezetek határértékeit ennek alapján lehet megállapítani. A szint feletti beépítettség így 40 %-ban állapítható meg, a szint alatti beépítettség a 80 %-ot is elérheti. A tervezett épületek magassága legfeljebb 22 m. (illeszkedve a környező épületek magasságához). A zöldfelületi arány a TSZT előírása alapján legalább 25 %, de a tervezett tetőkertekkel ez arány lényegesen magasabb is lehet.

A helyi építési szabályzat határozhatja meg a parkolás mértékét, melyben indokolt esetben engedményeket tehet az OTÉK-ban előírt általános előírásokhoz képest.

A további területeken biztosítani kell a terület folyamatos fejlesztésének, korszerűsítésének lehetőségét a városszerkezetben elfoglalt helyzetének figyelembe vételével.

#### **4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE**

A Vi-2 jelű területfelhasználási egység területén a mellékelt előzetes beépítési koncepció alapján az alábbi fejlesztések létesülnének:

A 38338/2, illetve a 38338/1 ingatlanokon lakó, iroda, kereskedelmi – szolgáltató intézményi funkciók létesülnének.

A lakáscélú felhasználás tekintetében a 38338/2 ingatlanon 90 db lakás 9500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen.

Az előzetes koncepció szerint a földszinten üzletek, vendéglátás, szolgáltató funkciók létesülnének, közterületi kapcsolattal.

A tervezett létesítményeket szint alatti parkolók szolgálnák ki a szükséges nagyságrendben.

A tervezési terület közlekedési és közmű infrastruktúrával jól ellátott. A tervezett fejlesztéshez azonban a közlekedési hatóság, ill. a közmű üzemeltetők meghatározhatják ezek szükséges fejlesztését a KÉSZ készítése során. (Pl. csomópontok átépítése, közművezeték átmérőjének, kapacitásának növelése, stb.)

A közműfejlesztésnél a meglévő közműkontingensek felhasználhatók.

#### Előzetes beépítési koncepció:



#### Mélygarázs szint



Tervezett földszinti alaprajz



Tervezett emeleti alaprajz

Látványtervek:



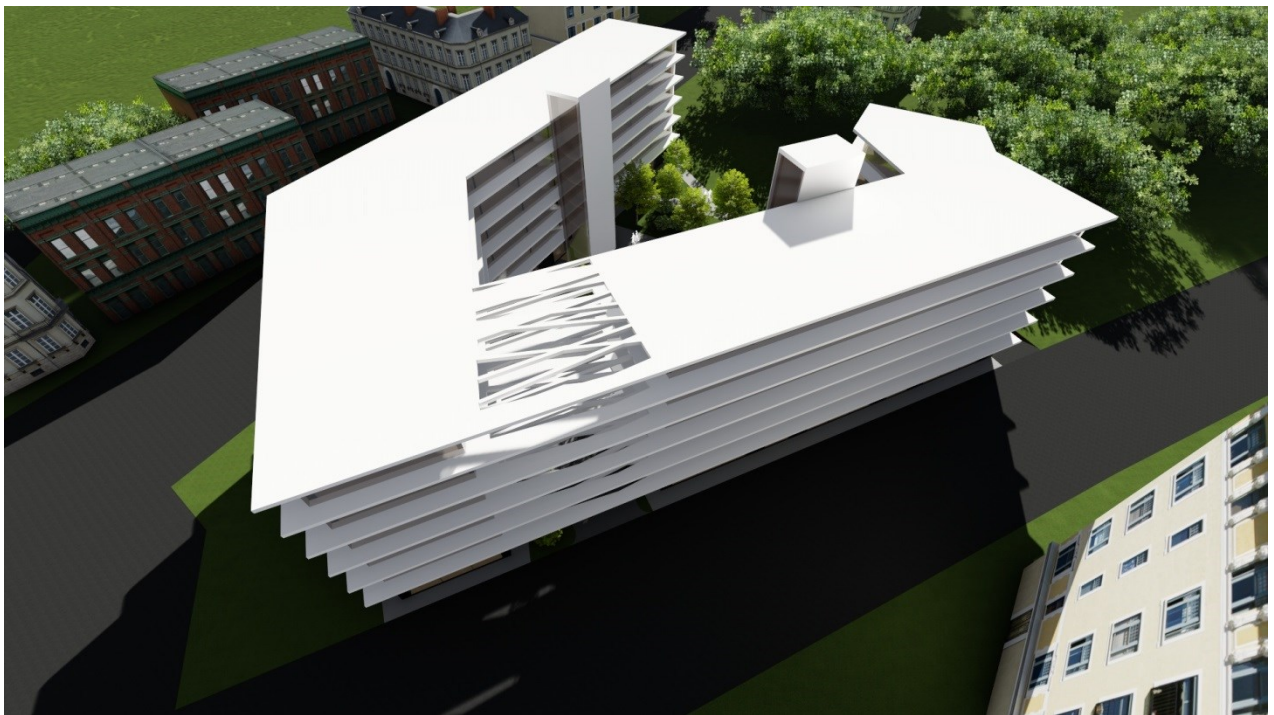
Belső udvar felőli látvány







Udvari parkoló



Felülnézet





Fogadó utca felöli áthajtó







Fogadó utca felől tervezett homlokzati kialakítás



Ceglédi utca felőli nézet

## **5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI**

A tervezett változás pozitív hatással lesz a környezetre, mert a kiváló városszerkezeti elhelyezkedésű terület jelenleg nem a pozíciójának megfelelően hasznosított. A terület városi főútvonalak mellett helyezkedik el, metró megálló és villamos vonal közvetlen közelében.

A tervezett irodai és vegyes intézményi fejlesztés, valamint a hozzákapcsolódó lakóépületek a környék környezeti állapotára is pozitív hatással lesznek, úgy városképi szempontból, mint a környezetminőség szempontjából. Csökken a területen a burkolt felületek aránya, amely felporzást okoz a környezetben. Ezzel egyidejűleg – a beruházó deklarált fejlesztési céljai szerint – olyan minőségi, közhasználatra is megnyitott zöldfelületeket, városi tereket kíván létrehozni, amelyet az itt lakókon kívül a szomszédos területen élők is használhatnak.

A tervezett fejlesztés forgalomvonzása ugyan minimálisan növeli a főútvonalak közlekedési terhelését, de a létesítendő parkolószám bizonyos mértékig csökkenthető a közösségi közlekedés kiváló adottságai miatt.

## **6. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A tervezett változás nem érint meglévő örökségi, vagy környezeti védett értékeket. A terület régészeti védelem szempontjából nem érintett.

Budapest, 2017. december 29.



**Hajdú Csaba**

**okl. településtervező**

TT-02-1503



**Szécsi Zsolt É1-03-0104**

**Szakértői nyilvántartási szám: 21-0036**

Vezető tervező, Műemlékvédelmi szakmérnök, szakértő