

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és MÁV-  
vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV-vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 30/2017. (IX. 20.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) tervezetét a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. kezdeményezte fejlesztéseik megvalósíthatósága érdekében.

A Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. a tulajdonában álló Budapest X. kerület, 39210/55 hrsz., 39210/173 hrsz., 39210/172 hrsz. és 39210/171 hrsz. alatt álló ingatlanok területén lakó-, kereskedelmi és iroda funkciójú fejlesztést kíván megvalósítani. A Fehér úttal párhuzamos, magas forgalom- és zajterhelésnek kitett területen kereskedelmi, irodai és egészségügyi funkciójú épületet, a Gyógyszergyári út menti területen – külön szervizúttal – öt lakóépületből álló egységet terveznek megépíteni.

A Fővárosi Önkormányzat a tervezési terület érintett tulajdonosaként a KÉSZ déli területére fejlesztési tanulmánytervet készített, amelynek célja a fővárosi tulajdonú ingatlanok fejlesztési lehetőségének komplex szempontú vizsgálata és ezek alapján fejlesztési irányelvek megfogalmazása volt. A tanulmányterv alapján került kidolgozásra a Gyógyszergyári úttól délre fekvő területek programjavaslata. Az elképzelések megvalósítása érdekében a Fővárosi Önkormányzat megindította az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet eseti módosítását.

A tervezett magánberuházáshoz kapcsolódó szükséges infrastruktúrafejlesztés megvalósításának feltételei – mind a Kőbányai Önkormányzat, mind Budapest Főváros Önkormányzata tekintetében – külön településrendezési szerződés keretében tisztázandók.

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.

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról szóló döntésnek meg kell előznie a KÉSZ elfogadását a Trk. 33. § (4) bekezdésében foglaltak alapján.

A programjavaslat elfogadása után kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint, illetve az egyeztetési eljárást követően kerülhet sor a településrendezési szerződés kidolgozására.

#### **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

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról szóló döntésnek meg kell előznie a KÉSZ elfogadását a Trk. 33. § (4) bekezdésében foglaltak alapján.

A programjavaslat elfogadása után kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint, illetve az egyeztetési eljárást követően kerülhet sor a településrendezési szerződés kidolgozására.

#### **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 „ ”



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, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és MÁV-  
vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és MÁV-vasútvonal 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



**Budapest X. kerület,  
Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út - MÁV vasútvonal  
által határolt területre vonatkozó KÉSZ**



**I. ütem  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS  
PROGRAM**

2018. március



## ALÁÍRÓLAP

**Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV  
vasútvonal**

**által határolt területre vonatkozó KÉSZ**

**I. ütem: Megalapozó vizsgálat és program**

Tsz: I-697-1/2016.

<b>Városrendezés, építészet:</b>	Albrecht Ute TT/1 01-5117	.....
	Balla Mariann É 01-4620	.....
	Teremy Viktória	.....
	Fejes Mónika	.....
<b>Közlekedés:</b>	Pető Zoltán Tkö 01-2321	.....
	Rubus Zoltán Tkö 13-16200	.....
<b>Közművek:</b>		
<b>Vízellátás-csatornázás:</b>	Szabó Krisztián TV 01-16166	.....
<b>Energiaellátás, elektronikus hírközlés:</b>	Orosz István TE, TH 05-1585	.....
<b>Zöldfelület és Környezetvédelem:</b>	Niedetzky Andrea TK 01-5152	.....
	Szőke Balázs	.....
	Bódi-Nagy Anasztázia	.....
<b>Ügyvezető:</b>	Albrecht Ute	.....

**Budapest, 2018. március hó**

<b>BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....</b>	<b>5</b>
<b>1. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>6</b>
1.1. A tervezési terület helye, térségi kapcsolatok .....	6
1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	7
1.3. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vonatkozásai .....	9
1.4. Hatályos kerületi településrendezési eszközök vonatkozásai.....	15
1.5. Épített környezet vizsgálata .....	17
1.6. Közlekedés vizsgálata .....	38
1.7. Táji és természeti adottságok vizsgálata .....	46
1.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	49
1.9. Környezetvédelem .....	56
1.10. Katasztrófavédelem .....	61
1.11. Közművizsgálat.....	62
1.12. Városi klíma .....	72
<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>73</b>
2.1. Értékek .....	73
2.2. Problémák .....	75
<b>PROGRAM.....</b>	<b>79</b>
<b>3. KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT.....</b>	<b>80</b>
3.1. Előzmények bemutatása .....	80
3.2. A környezetalkítás szempontjai.....	81
3.3. A tervezett beépítések kialakítása .....	84
<b>4. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK .....</b>	<b>88</b>
4.1. Az új településrendezési háttér.....	88
4.2. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KVSZ viszonya .....	88
4.3. Az új KÉSZ tervezett felépítése, struktúrája .....	89
4.4. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások és fogalmak.....	90
<b>5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>92</b>
5.1. TSZT és FRSZ módosítás .....	92
5.2. Kerületi építési szabályzat.....	95
<b>6. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK.....</b>	<b>108</b>
<b>7. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK.....</b>	<b>111</b>
<b>8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK .....</b>	<b>117</b>

## BEVEZETÉS

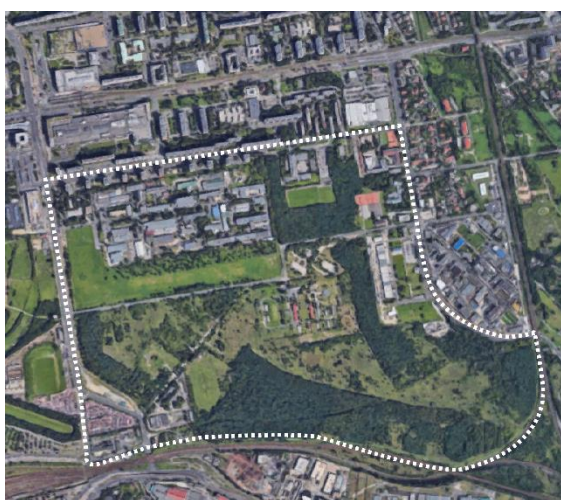
A Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya északi részén található tervezési területet délről és keletről vasútvonalak és a Keresztúri út, északról pedig a Gyógyszergyár utca, nyugatról a Fehér út határolja. A terület jelentős része erdősült, egy része használaton kívüli, kisebb területei pedig alulhasznosítottak.

A tervezési területre vonatkozóan jelenleg Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata által 39/2001. (IX.18.) önk. rendelettel jóváhagyott Budapest X., Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve van hatályban.

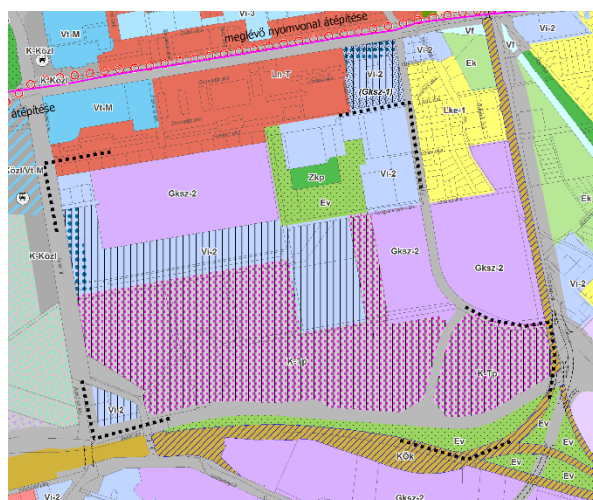
A tervezés célja olyan szabályzat elkészítése, amely megfelel a hatályos jogszabályi környezetnek, és integrálni tudja a terület egy részére elkészített telepítési tanulmányterv eredményeit és beépítési tervet. A Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. a tulajdonában álló 39210/55, 39210/173, 39210/172 és 39210/171 hrsz.-ú ingatlanok területén lakó-, kereskedelmi és irodafunkció fejlesztést kíván megvalósítani, az Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint elkészített telepítési tanulmányterv alapján. A tanulmányterv alapján Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága – mint a kerület Szervezési és Működési Szabályzata szerint átruházott hatáskörben döntő bizottság – a 30/2017. (IX. 20.) KKB. határozatával kezdeményezte a Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elkészítését.

Az előzetes véleményezés során a Fővárosi Önkormányzat, mint a tervezési terület érintett tulajdonosa a KÉSZ déli területére vonatkozó fejlesztési tanulmánytervét megküldte és egyben jelezte, hogy a tanulmánytervben szereplő elképzelések megvalósítása érdekében megindítja a Budapest főváros településszerkezeti tervének (1651/2017. (XII. 6.) fővárosi közgyűlés határozatával elfogadva) (továbbiakban: TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatnak (5/2015. (II. 16.) fővárosi közgyűlés rendeletével elfogadva, módosítva 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) (továbbiakban: FRSZ) eseti módosítását. Jelen szabályozási terv alapját így részben a hatályos fővárosi településrendezési eszközök képezik, részben azonban a tervezett módosítást szükséges alapul venni.

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.) 20. § (1) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatoknak a fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban kell készülniük, ezért jelen terv jóváhagyása a TSZT 2017 és az FRSZ módosításának jóváhagyását követően lehetséges.



A tervezési terület lehatárolás légifelvételen  
Forrás: Google



A tervezési terület lehatárolása a településszerkezeti terven  
Forrás: TSZT 2017

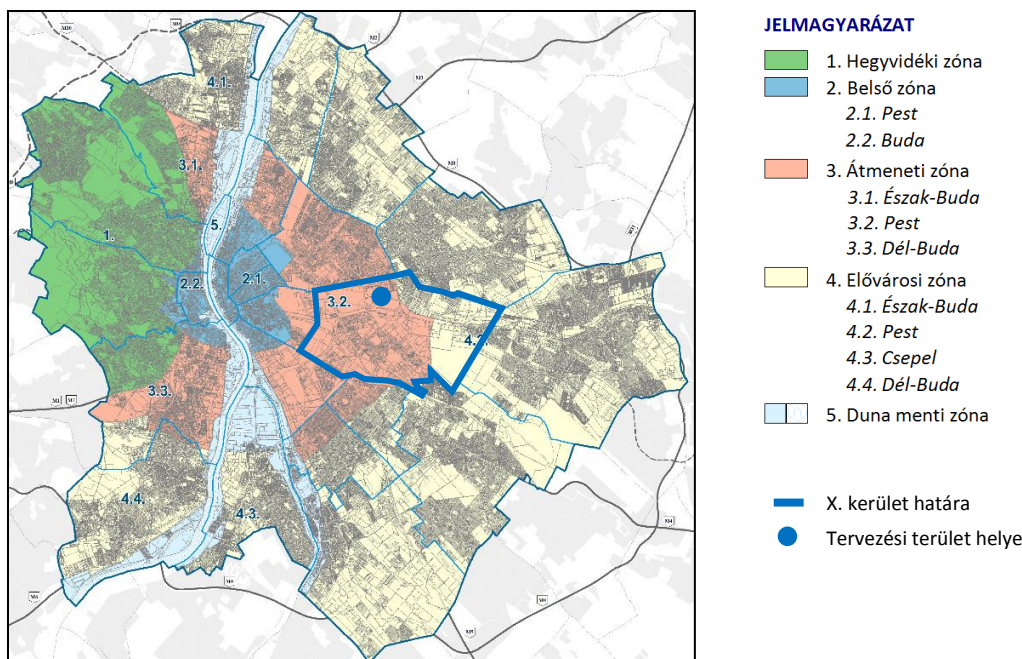


# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYE, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A főváros mértani közepén, ugyanakkor az átmeneti és elővárosi zónában elhelyezkedő Kőbánya alapvetően városias arculatú és a környező városrészeknél korábban kialakult terület. A topográfia helyzetéből, illetve a kiépült vasúthálózat széttagoló hatásából adódóan elválik a környező városrészektől. A különböző irányokban futó vasútvonalak Kőbánya belső szerkezetét is egyértelműen meghatározzák, míg a finomabb struktúrákat az egyes részterületek úthálózata definiálják.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A X. kerület hagyományos, városias arculatú központja a Liget tér – Máza tér környéke, amely elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai, funkcionális sokszínűsége és bőséges területi kínálata révén igen nagy fejlesztési potenciállal rendelkezik. A kerületen belül nem alakult ki ezzel versengő jelentőségű központi terület, azonban a szomszédos városrészekhez való kapcsolódási pontokon több kőbányai szemszögből városkapu pozíciót betöltő terület jött létre, így az Őrs vezér tere, Kőbánya-Kispest metróállomás környéke és a Határ úti csomópont. Jelen tervezési terület, a Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület, az Őrs vezér tere vonzáskörzetébe tartozik.

A fővárosi településszerkezetet jelentős mértékben meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemei. A tervezési terület a Kerepesi út, mint jelentős sugárirányú főúthálózati elem, a Fehér út, mint jelentős körirányú főúthálózati elem, valamint a közös 80. számú Budapest – Hatvan és 120. számú Budapest – Újszász vasútvonalak, továbbá a külső körvasút között helyezkedik el. Ezek az elemek mind a közúti, mind a vasúti közlekedés területén fontos szerepet töltenek be:

- a Kerepesi út a 3. sz. országos főút csatlakozó fővárosi szakasza, Kelet – Magyarország közúti kapcsolatának jelenti, továbbá Budapest belső kerületeihez biztosít kapcsolatot,
- a Budapest – Újszász vasútvonal Szolnok, Budapest – Hatvan vasútvonal Eger térségének elérését biztosítja, a két vonal Kelet-Magyarország vasúti kapcsolatát jelenti a fővárossal,
- a Fehér út a Nagy Lajos király útja – Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út alkotta részlegesen meglévő, külső körirányú elem.

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

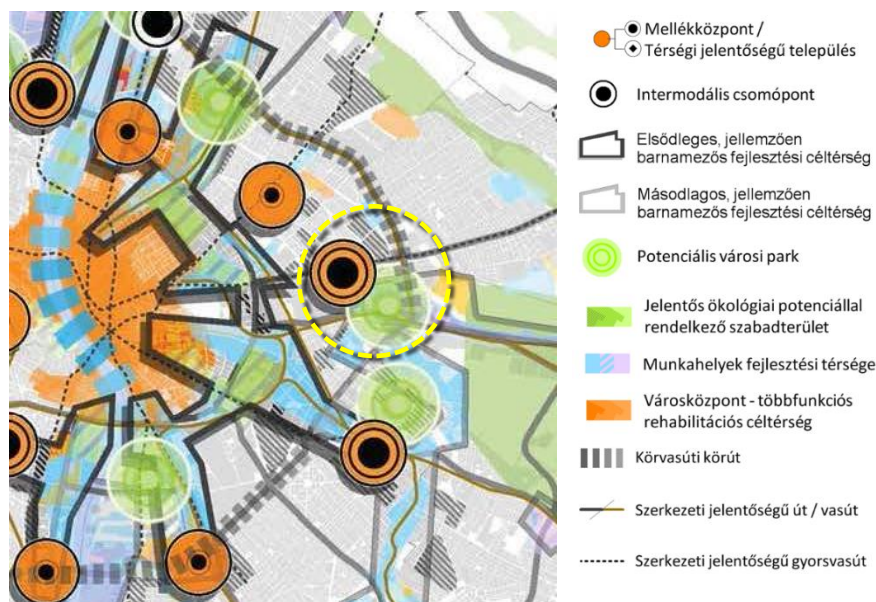
### **Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. hat.)**

A Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban meghatározott célok közül az alábbiak kapcsolódnak szorosan Fehérdűlő fejlesztéséhez:

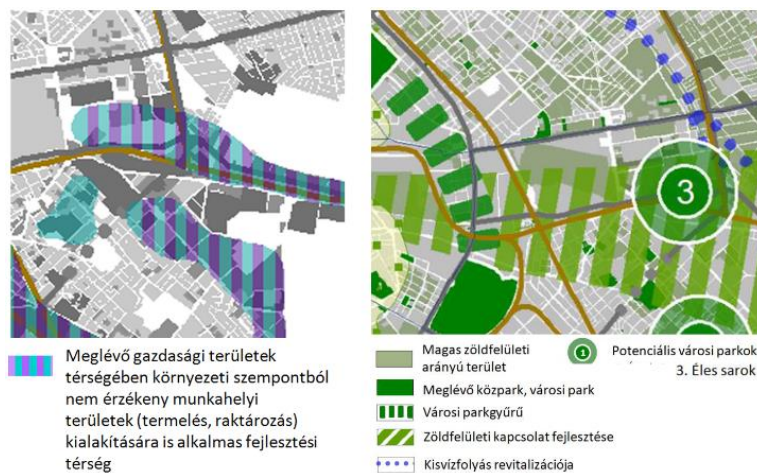
- Cél 5: Egészséges környezeti feltételek megteremtése
- Cél 7: Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése
- Cél 9: Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város
- Cél 10: A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei

A célokhoz kapcsolódó tematizált feladatok közül az „5.1. A biológiailag aktív felületek megőrzése és újak létesítése, a zöldfelületi intenzitás növelése” valamint az „5.2 Új zöldterületek létesítése az ellátatlan területeken” feladat érinti Fehérdűlő területét. Ezek alapján „A zöldfelületi intenzitás fejlesztése szempontjából kiemelten fontos területek” közé tartozik a tervezési terület DK-i sarka, melyen „Éles sarok” potenciális városi park helyét jelöli ki a fejlesztési koncepció. A „7.6 A természeti értékek megőrzése” feladat szerint Fehérdűlő egész területe „Egybefüggő zöldfelület-domináns térségek megőrzése” terület besorolásban szerepel.

A fejlesztési koncepció „nem érzékeny munkahelyi terület (termelés, raktározás) kialakítására is alkalmas fejlesztési térségként” illetve „barnamezős, épületállománnyal rendelkező” területként jelöli Fehérdűlő területének déli részét.



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Munkahelyek fejlesztési céltérségei és zöldfelületi rendszer fejlesztése (részletek)

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

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testülete a 1271/2007. (XI.15.) KÖKT határozattal hagyta jóvá Budapest X. kerület Városfejlesztési Konceptióját. Az elfogadott koncepció a kerület népessémgeltartó erejének növelését, szociális rehabilitációt, korszerű, környezetbarát munkahelyi központ létrehozását, zöldterületi ellátás növelését, a közlekedési rendszer humanizálását és a tradicionális kerületközpont rehabilitációját tűzte ki célként.

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

Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” keretében készült. Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel segítse elő az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét.

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

A stratégia Felsőrákos területére a sportinfrastruktúra fejlesztését; a lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztését; valamint a Rákos-patak mente komplex revitalizációját irányozza elő. A stratégia által kijelölt akcióterületek közül egy sem érinti Fehérdűlő területét. Beruházás jellegű hálózatos projektek közül a Keleti pályaudvar csatlakozó vonalszakaszának elővárosi célú fejlesztése I/a ütem, Éles sarok és környezetének komplex fejlesztése (H2) érinti a tervezési területet.

#### A KONCEPCIÓ ÉS AZ ITS CÉLRENDSZERE

Jövőkép	JÖVŐKÉP		
Átfogó célok	<p>Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése</p> <p>Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható erős versenyképes helyi gazdaság</p> <p>Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének fenntartható fejlesztése</p>		
Stratégiai célok	S1: A lakosság általános munkaerőpiaci versenyképességének növelése	S6: A gazdasági struktúra eltoldódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába	S12: A zöldfelületek rekreációs célú, valamint lakókörnyezet kertvárosias jellegű fejlesztése
	S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.	S7: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében	S13: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken
	S3: Aktív, egészséges lakosság a sport infrastruktúra egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és fejlesztése révén	S8: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával	S14: Az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése
	S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása	S9: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek funkcióihoz illeszkedő fejlesztése és hasznosítása	
	S5: A hátrányos helyzetű csoportok és szociálisan rászoruló felzárkóztatása infrastrukturális (pl. bérlakás-állomány) és ESZA típusú (komplex programok) beavatkozásokkal	S10: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása	S11: Közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)
	S15: Kiemelt területek (Rákos-patak mente, Liget tér és környezete; szociális városrehabilitációs célterületek) területspecifikus fejlesztései		
Horizontális célok	H1: Közép- és hosszútávú stratégia mentén történő, tudatos városfejlesztés a Kerület lakosaival, civil, gazdasági és kulturális szereplőivel partnerségben, az Önkormányzat koordinálásával		
	H2: Klímabarát, környezettudatos, fenntartható városfejlesztés		
	H3: Szociális szempontokat érvényesítő városfejlesztés		

A koncepció és ITS célrendszere, Forrás: X. kerület Kőbánya ITS

### 1.3. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

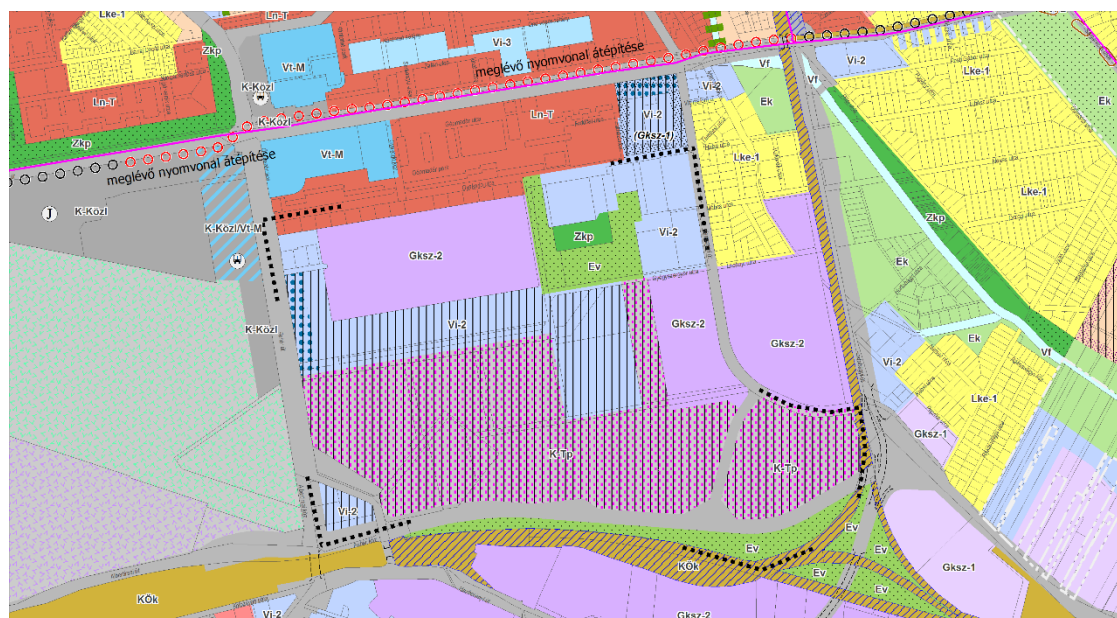
A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának (módosította 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük.

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

**A településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSZT 2017) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a területet határoló Gyakorló utca és Keresztúri út találkozásánál, a Gyógyszergyári utca mentén található „Reménység Szigete”, a Fehér út, Gyógyszergyári utca és a volt FMV telephely közötti beépítetlen terület valamint a Fehér út és a vasúti pálya kereszteződése mentén Vi-2 jelű intézményi területfelhasználású egység jelenik meg. Ezekből utóbbi kettő jelentős változással érintett terület. Gazdasági (Gksz-2) területfelhasználású a tervezési területhez keletről csatlakozó EGIS Gyógyszergyár területe, valamint az ahhoz tartozó raktározási terület a Keresztúri út mentén. Közkert, közpark (Zkp), valamint védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználású az intézményi és gazdasági területek közé beékelődött, Gyógyszergyári utca és Gyakorló utca közötti területen található beépítésre nem szánt terület. Szintén Ev besorolásban szerepel a vasúti pálya menti védőerdősáv.

A tervezési terület legnagyobb része jelentős változással érintett tematikus intézménypark (K-Tp) besorolásban szerepel, azaz a terület 5 ha-nál nagyobb tematikus bemutatók és szabadidőparkok kialakítására szolgál, amelyeken a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

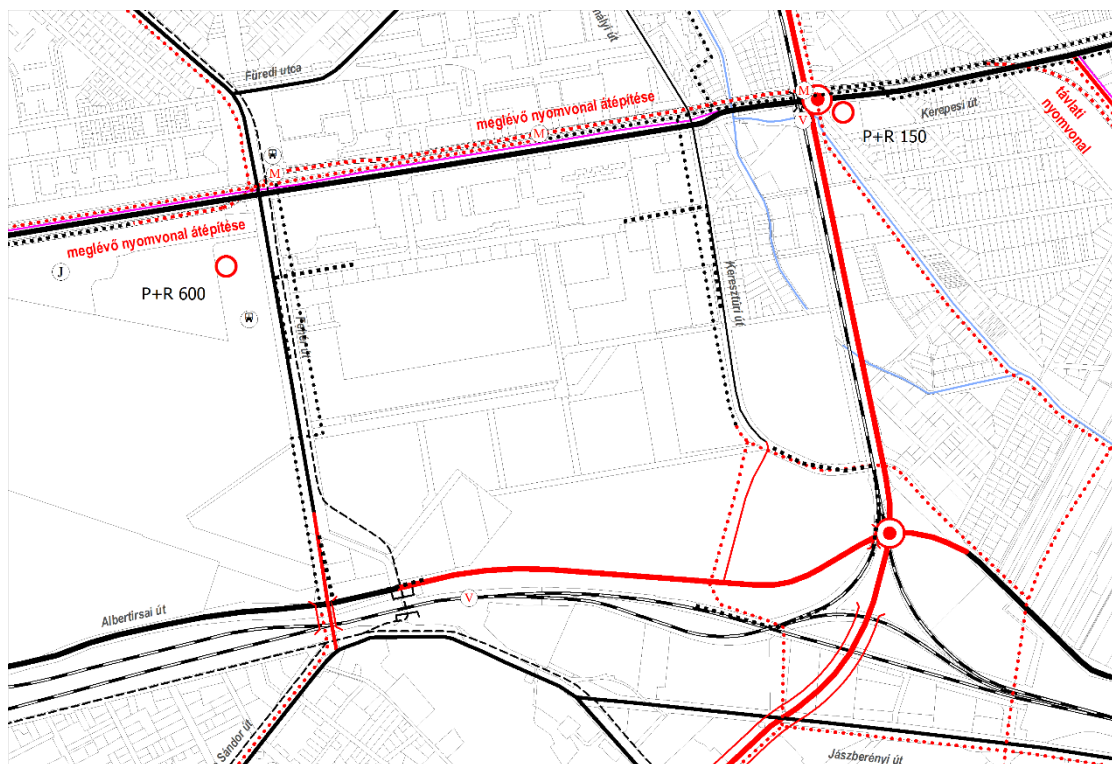


	Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület		Ev Védelmi erdő
	Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület		Jelentős változással érintett terület
	K-Tp Tematikus intézménypark		Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
	KÖu Közúti közlekedési terület (KÖu)		Meglévő erdőterületek és zöldterületek
	KÖk Kötőpályás közlekedési terület		Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó terü

Területfelhasználási tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint I. rendű meglévő főút a Kerepesi út, II. rendű meglévő főút a Fehér út, valamint településszerkezeti jelentőségű meglévő gyűjtőút a Keresztúri út. A területet délen a MÁV Újszászi és Hatvani vonala, keleten pedig a körvasút határolja. A Kerepesi út mentén HÉV vonal, a Fehér út mentén pedig villamosvonal található. Meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal halad a Kerepesi út egy szakasza, a Fehér út, valamint a Keresztúri út mentén.

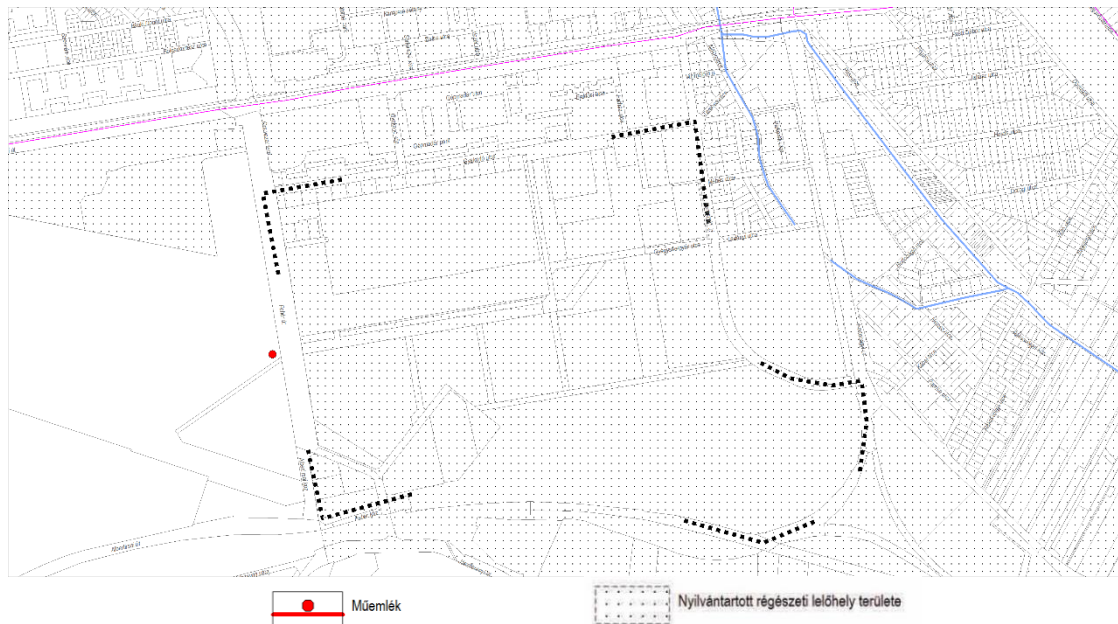
Tervezett I. rendű főút a terület déli részén a 31-es sz. főút bevezető szakasza, mely tervezett külön szintű csomóponton keresztül a Keresztúri út főúti szakaszába csatlakozik. A tervezett Körvasút menti körút a vasúti infrastruktúra külső oldalán épül meg.



MEGLÉVŐ	TERVEZETT		
		I. rendű főút	
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút	
		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)	
		Vasútvonal felszínen	
		Különszintű közút – vasúti keresztezés	
		Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
		Vasútállomás, vasúti megállóhely	

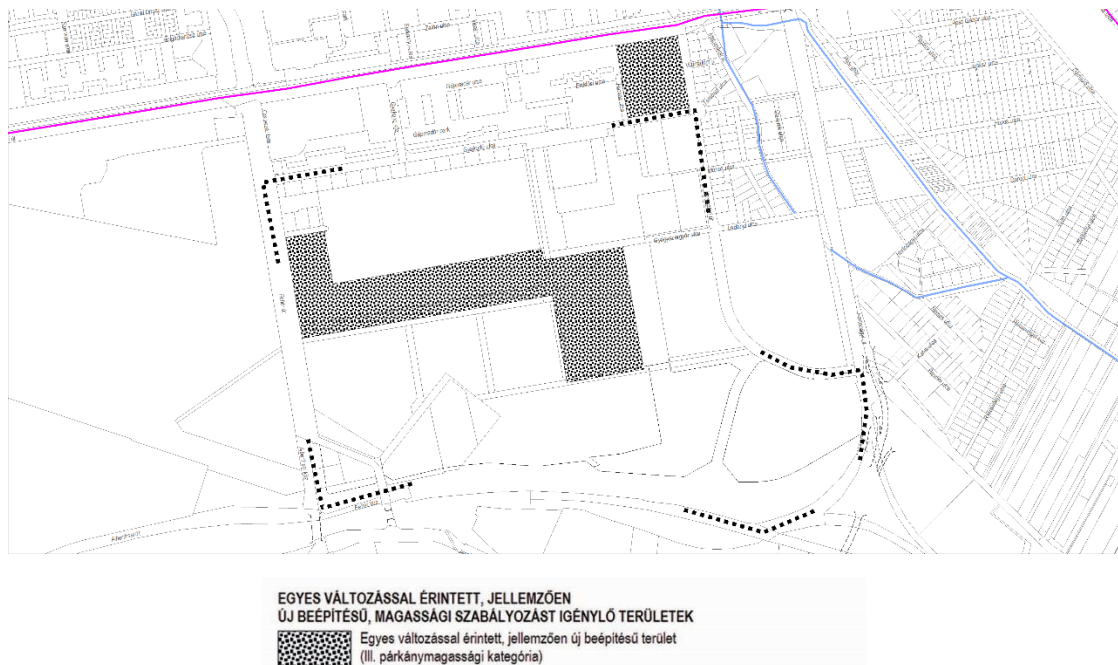
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja szerint a tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely területe. A tervezési területtől nyugatra helyezkedik el a térség egyetlen műemléke, a Kőbányai Víztorony.



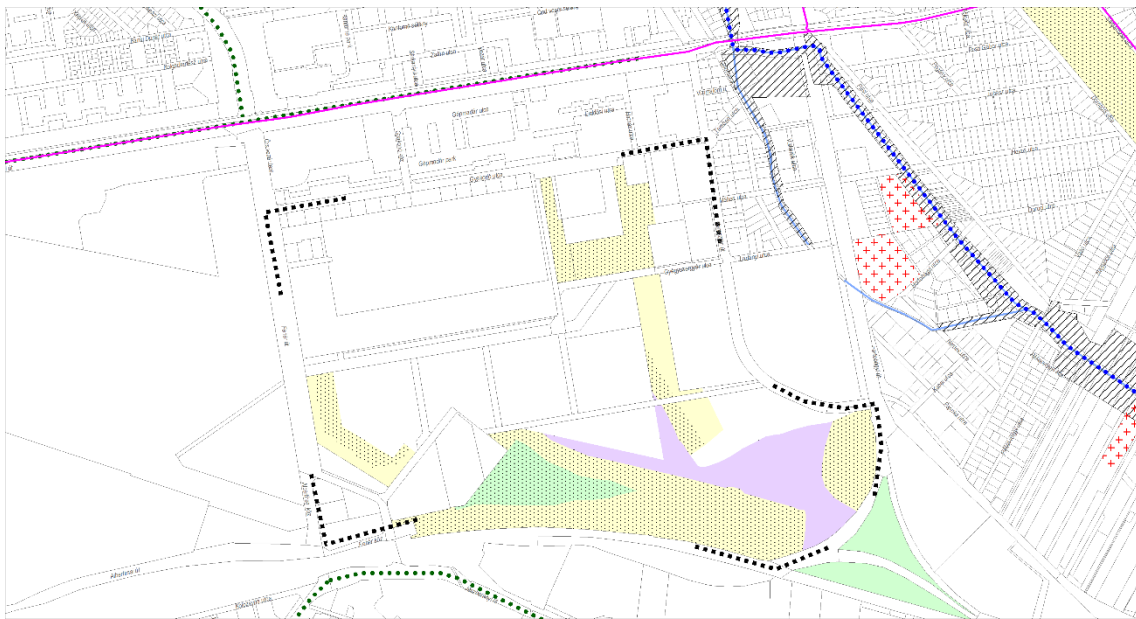
Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja szerint a tervezési terület északi részén kettő telek Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területként (III. párkánymagassági kategória) jelölt.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján a tervezési terület beépítetlen részein védelmi, közjóléti és egyéb rendeltetésű erdőterületek találhatók. A Gyakorló utca és Gyógyszergyári utca közötti erdőterület közjóléti rendeltetésű erdőterület. A területen lévő összes erdőterület jelentős része kiváló termőhelyi adottságú erdőterület.



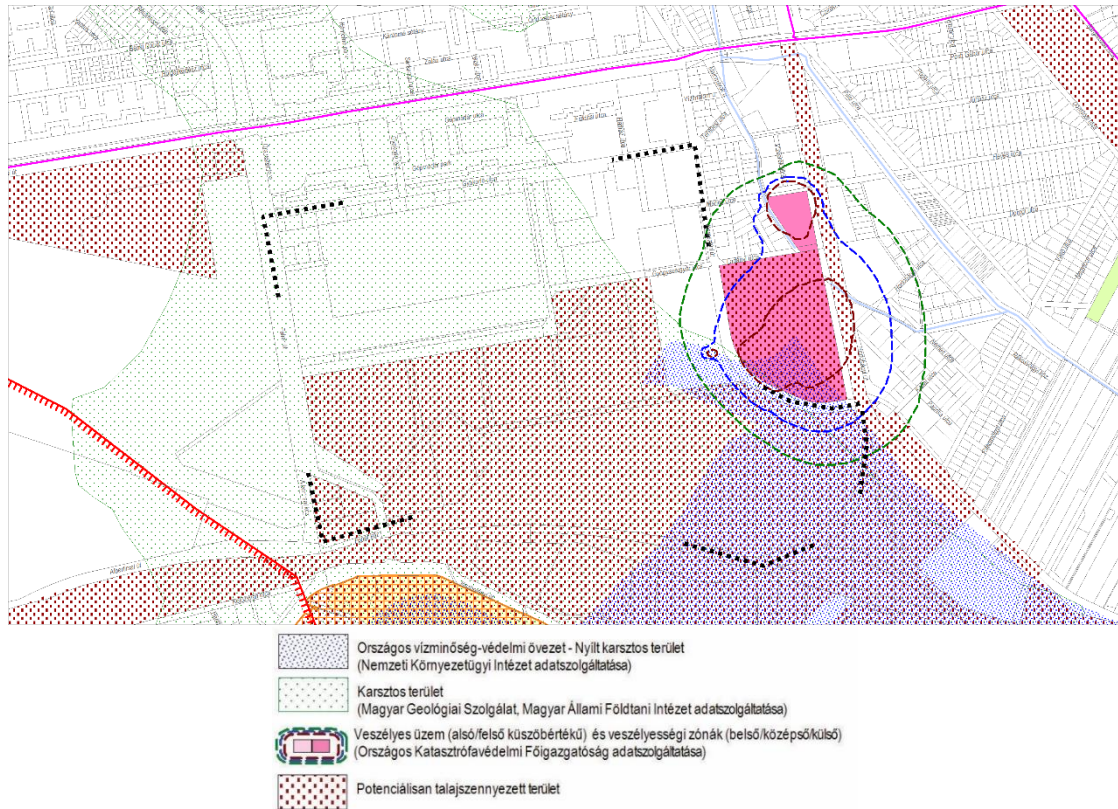
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület  
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület  
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület  
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület  
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület  
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)

Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

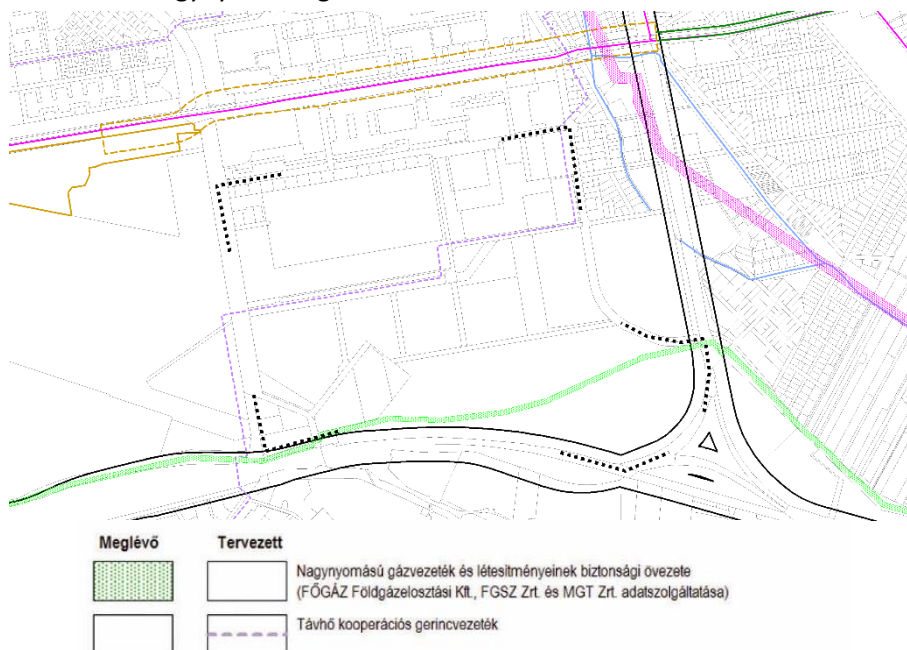


A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a terület jelentős része karsztos terület, valamint potenciálisan talajszennyezett terület. Az EGIS Gyógyszergyár felső küszöbértékű veszélyes üzemnek minősül, melynek középső és külső veszélyességi zónája érinti a tervezési területet. Országos vízminőség-védelmi övezet érinti a tervezési terület dél-keleti sarkát.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja szerint távhő kooperációs gerincvezeték halad a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyógyszergyári utca – Fehér út nyomvonalon. A terület déli határában nagynyomású gázvezeték halad.



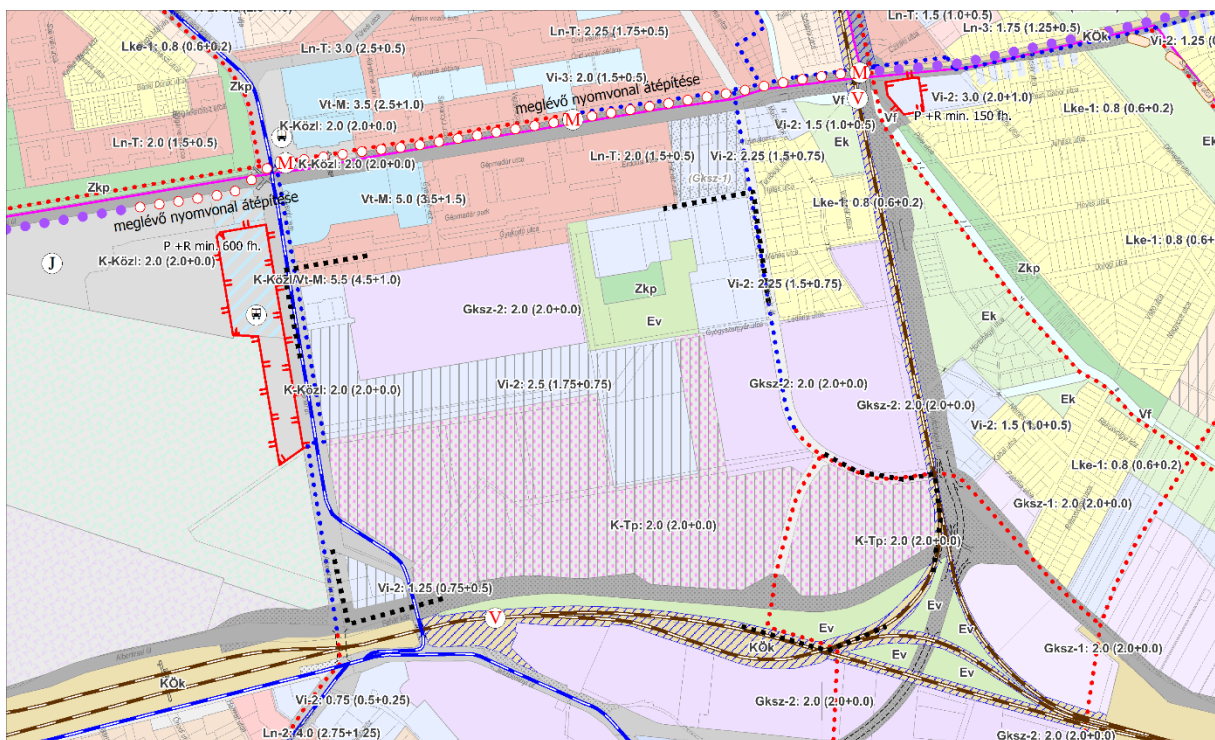
Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

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

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

Az FRSZ 1. melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a tervezési területen északról délre haladva az alábbi beépítésre szánt területek, a következő sűrűség értékekkel kerültek meghatározásra (bs (bsá+ bsp)):

1. Gyakorló utcai lakótelep – Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T): 2,0 (1,5+0,5)
2. Volt Finommechanikai Művek – Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2): 2,0 (2,0+0,0)
3. Gyakorló utca menti intézmények – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2): 2,25 (1,5+0,75)
4. Gyógyszergyár utca menti fejlesztési terület – Jelentős változással érintett Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2): 2,5 (1,75+0,75)
5. EGIS Gyógyszergyár – Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2): 2,0 (2,0+0,0)
6. Gyógyszergyár utcától délre lévő fejlesztési terület – Jelentős változással érintett tematikus intézménypark (K-Tp): 2 (2+0)



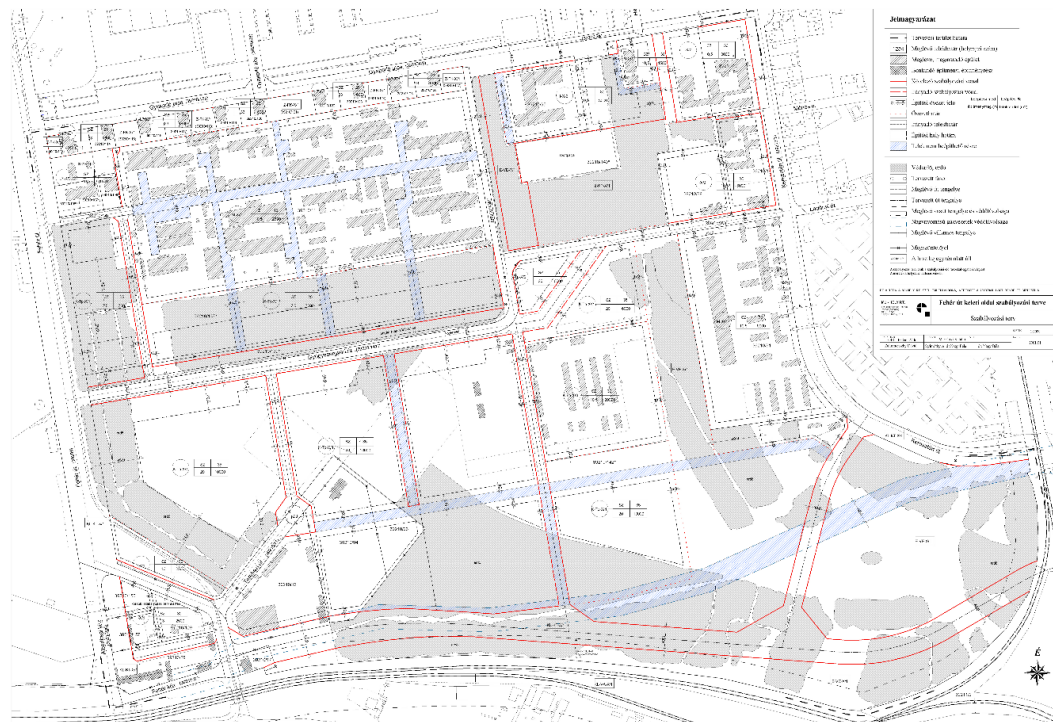
FRSZ 1. mellékletének Fehérdűlő területére vonatkozó részlete

## 1.4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

### 39/2001. (IX.18.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

#### Budapest X., Fehér út - Gyakorló u - Keresztúri út - MÁV terület által határolt terület kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

A szabályozási tervlapon feltüntetésre kerültek a 2001-ben „véderdő, erdő” által érintett területek. A Gyógyszergyári úttól délre, a Fehér út mentén, a meglévő erdősáv telken belül fenntartható, erdő művelési ágban van. A Gyógyszergyári út északi oldalán lévő erdőket már kivonták erdő művelési ágból, pótlásuk más területeken valósult meg, a kivonás után az erdőrézlet kivágásra került. A terv a fontosabb infrastruktúra hálózatokat is figyelembe veszi, feltünteteti (közművek, utak, stb.) A hatályos szabályozási terv készítésekor még nem merült fel konkrét igény a terület hasznosítására, így a különleges övezeten belül elhelyezhető funkciók széles köre jelent meg. Pl. vásárcsopont, sportcentrum, multiplex mozi, az azokat kiegészítő, kiszolgáló irodaházak, stb. A Gyógyszergyári út északi oldalán irodák, bemutatótermek, raktárak kialakítására lett volna lehetőség. Részben a szabályozási terv alapján, a javasolt telekalakítások egy részét végrehajtották. Az FSZKT 2010-ben módosult, akkor került átsorolásra a különleges tematikus park egy része intézményterületbe a Gyógyszergyári út mentén.



### Jelmagyarázat

	Tervezési terület határa		Véderdő, erdő
	Meglévő telekhatár (helyrajzi szám)		Tervezett fásor
	Meglévő, megmaradó épület		Meglévő út tengelye
	Bontandó építmény, építményrész		Tervezett út tengelye
	Kötelező szabályozási vonal		Meglévő vasút tengelye és védőtávolsága
	Írányadó szabályozási vonal		Nagynyomású gázvezeték védőtávolsága
	Építési övezet jele		Magán vízvezeték védőtávolsága
	Övezethatár		Meglévő villamos tengelye
	Írányadó telekhatár		Megszüntetőjel
	Építési hely határa		A hrsz bejegyzés alatt áll
	Telek nem beépíthető része		

Hatályos KSZT szabályozási tervlap kivonata

**Budapest X. ker. Kőbánya Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület, Fehér út keleti oldal Kerületi szabályozási terve (KSZT) módosítási javaslata (2012) – nem került jóváhagyásra**

A tervezett környezetalakítás és beépítés lényegi elemei a következők:<sup>1</sup>

1. A Fehér út mentén „zöldbe ágyazottan” „utcakép-alkotó” iroda, intézményi fejlesztés (B1).
2. A Gyógyszergyári út mentén megvalósuló lakóterületeket ellátó egészségház, iroda a kialakítandó keresztutca mellett kerülne elhelyezésre (B2-B3).
3. A Gyógyszergyári út mentén nagyobb tömegű lakóépületekkel utcaképet alakító beépítés kialakítása (B4-B8).
4. A Gyógyszergyári út és az M4 út bevezető szakasza között többcélú tematikus park kialakítása. A nagy telkekre tagolt területen három jelentősebb épüleategységben kiállítás – vásár – show, mozi-komplexum, sportcsarnok (görzenál, jégpálya, uszoda együttes) elhelyezése (A1-A3).
5. A Gyógyszergyári út új töréspontjánál hangsúlyos, karakteres beépítés kialakítása (A4-A5).
6. A „Reménység Szigete” és a tőle északra lévő terület az övezetre meghatározott tevékenységek jellegének megfelelően átépíthető, kiegészíthető, fejleszthető (A6).
7. A „Reménység Szigetétől” délre tematikus sportpark, sportklub kialakítása (A8).
8. A Fehér út mentén, az Éles saroknál, üzemanyagtöltő állomások (C1-C3), velük szemközt bemutatótermek és irodaház (A7) létesítése.
9. A területen a kialakult és üzemtervezett erdők területeinek megtartása, a telkek részeként vagy önálló telkeken.
10. A terület megközelítésének javítása érdekében a Finommechanikai Művek területének tagolása és rehabilitációs jellegű átépítése.



*Beépítési és környezetalakítási javaslat, Budapest X. Ker. Kőbánya Fehér út – Gyakorló utca– Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület, Fehér út keleti oldal Kerületi szabályozási terve (KSZT) módosítása*

<sup>1</sup> forrás: Budapest x. Ker. Kőbánya Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület, Fehér út keleti oldal Kerületi szabályozási terve (KSZT) módosítása

## 1.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.5.1. Jelenlegi területhasználat vizsgálata

A tervezési terület nagyarányban zöldfelület, fában gazdag beépítetlen terület (erdő, gyepek) alkotja. Az aktívan használt területek a Gyakorló utca menti területek (lakótelep, intézmények), a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. hulladékudvara, a Fehér Autó Kft. és Reno-Bau Kft. telephelye, az EGIS Gyógyszergyár területe, a volt Finommechanikai Művek területe, valamint az Erdélyi Gyülekezet által használt ingatlan. Felhagyott, használaton kívüli területként jelennek meg a Terebesi utca mentén húzódó, leromlott állapotú épületállománnyal rendelkező telkek.

A tervezési terület északi részén (a Gyakorló utca mentén) a lakótelepi sáv mellett, a lakosság ellátását szolgáló intézmények (pl. szakköznevelő, általános iskola) helyezkednek el. Az ettől délre elhelyezkedő terület a volt Finommechanikai Művek gazdasági területe, amelyhez kapcsolódik délről egy beépítetlen, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, használaton kívüli terület, ahol vegyes, városias terület kialakítása tervezett lakásokkal, óvodával, kereskedelemmel és irodákkal.

A tervezési terület keleti határát adó Keresztúri út mentén az EGIS Gyógyszergyár 16,5 hektáros területe helyezkedik el. A tervezési terület keleti határán 70-80 méter széles erdősült sáv húzódik. Délről vasútvonal, a Jászberényi út túloldalán a Kőbányai Sörgyár, valamint ipari, gazdasági, intézményi területek találhatóak, melyeknek zavaró hatása nem jelentős, a vasút mentén végighúzódó, az Országos Erdőállomány Adattárban is szereplő erdőnek köszönhetően.

A gazdasági területek közé ékelődő tervezési terület városszerkezeti helyzete kedvező. Északról a Kerepesi út és a Gyógyszergyár utca között intenzíven használt, beépített terület: az Árkád bevásárlóközpont és a Gyakorló utcai lakótelep határolja. Közlekedési kapcsolatait erősíti, hogy nyugati oldalától mindössze 300 méterre található az Örs vezér tere és 1,5 kilométerre Kőbánya városközpont, amelyek jelentős kereskedelmi és közlekedési csomópontok is egyben. A tervezési terület környezetében öt darab villamosmegálló pár és két vasútállomás található, melyek közül két villamosmegálló közvetlenül kapcsolódik a tervezési területhez. A vasútfejlesztési terveknek köszönhetően még kedvezőbb közlekedési kapcsolat alakulhat ki, Kőbánya Felső új vasútállomása az Éles saroknál kerül majd kialakításra.



volt Finommechanikai Művek és a fejlesztési terület



EGIS Gyógyszergyár

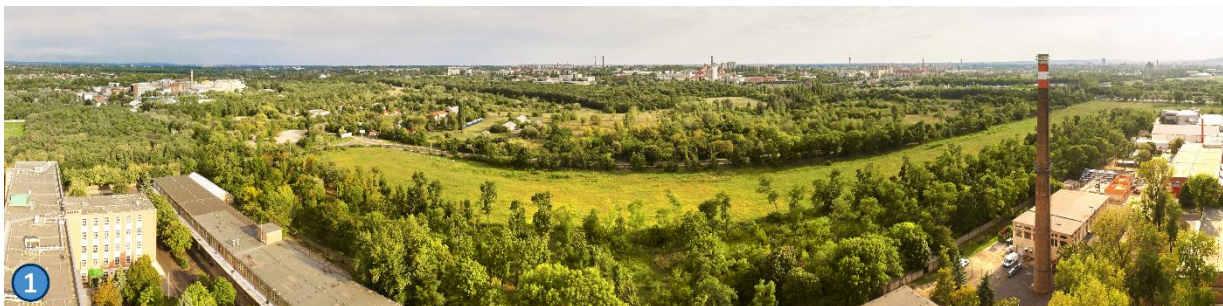


Kőbánya városközpont



Látkép az Éles sarok felől

**Helyszíni fotók:**



A terület látképe a Finommechanikai Művek volt gyára felől



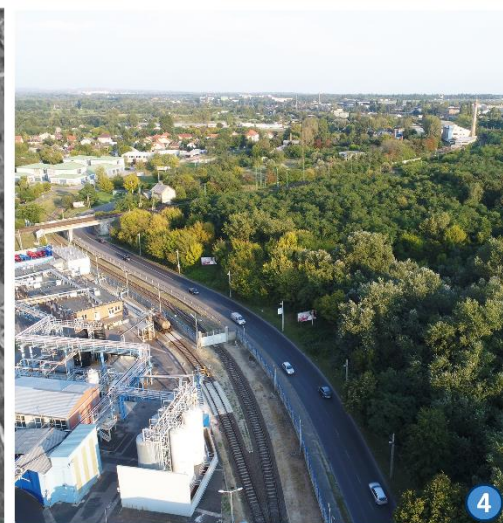
A Fehér út látképe, háttérben az Éles sarok és a Dreher Sörgyár



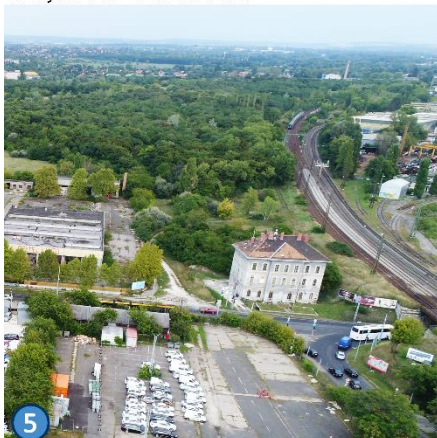
A Gyógyszergyári út környezete, háttérben az Egis Gyógyszergyár



Ortofotó a tervezési területről



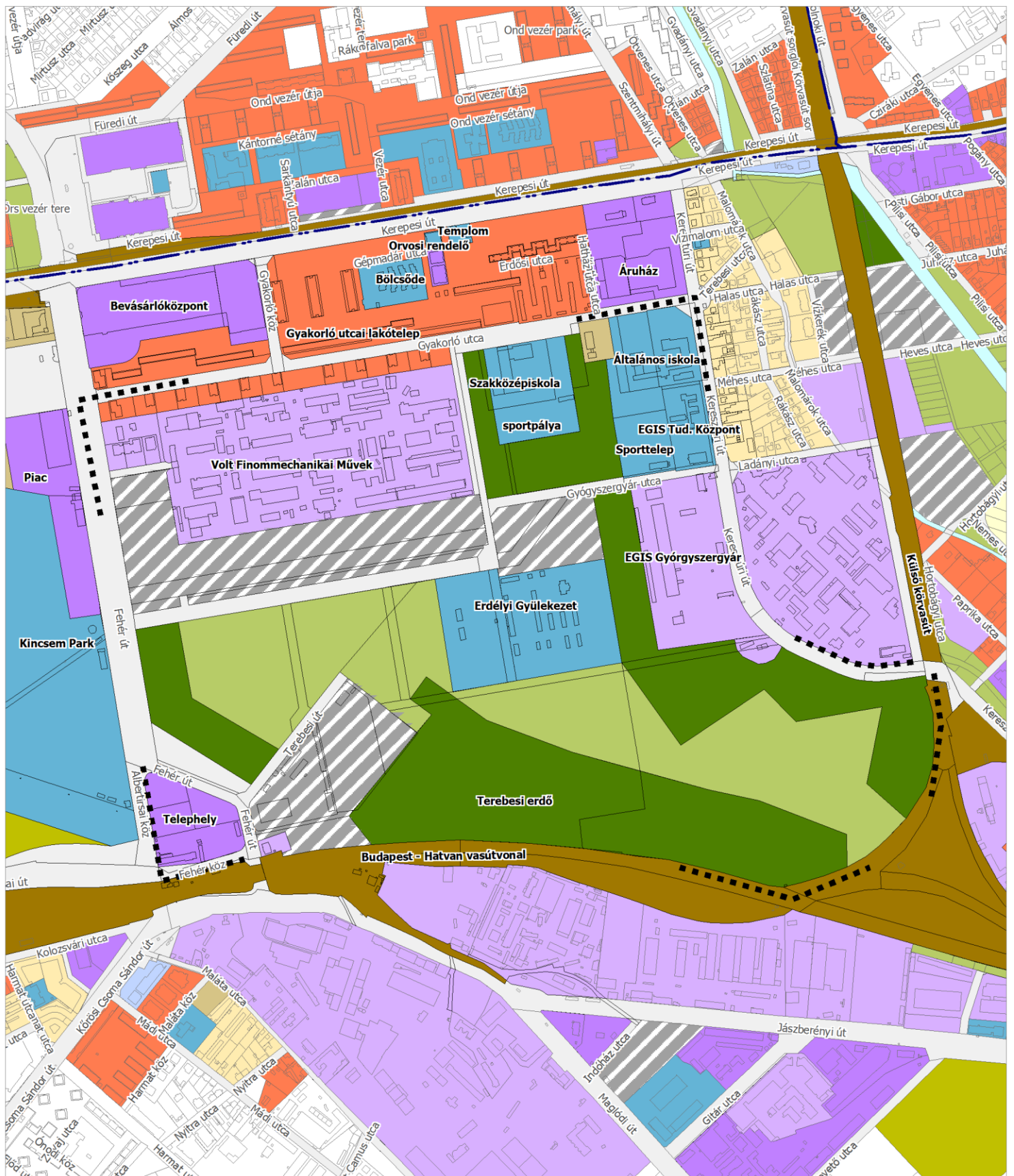
A Keresztúri út és a vasútvonal csomópontja



Elhanyagolt terület az Éles saroknál



A vasúti delta környéki, beerdősült terület, háttérben az Egis Gyógyszergyár épületei



- Telepszerű, nagyvárosias lakóterületek
- Kis- és kertvárosias lakóterületek
- Közösségi célú területek
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Gazdasági területek
- Különleges terület (vásár, honvédség)

- Zöldfelületek területei
- Erdősült területek
- Városüzemeltetési területek
- Alulhasznosított területek
- Közlekedési területek
- Vasútterület
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jelenlegi területhasználat  
vizsgálata**

**M=1:10.000**

Budapest, 2018

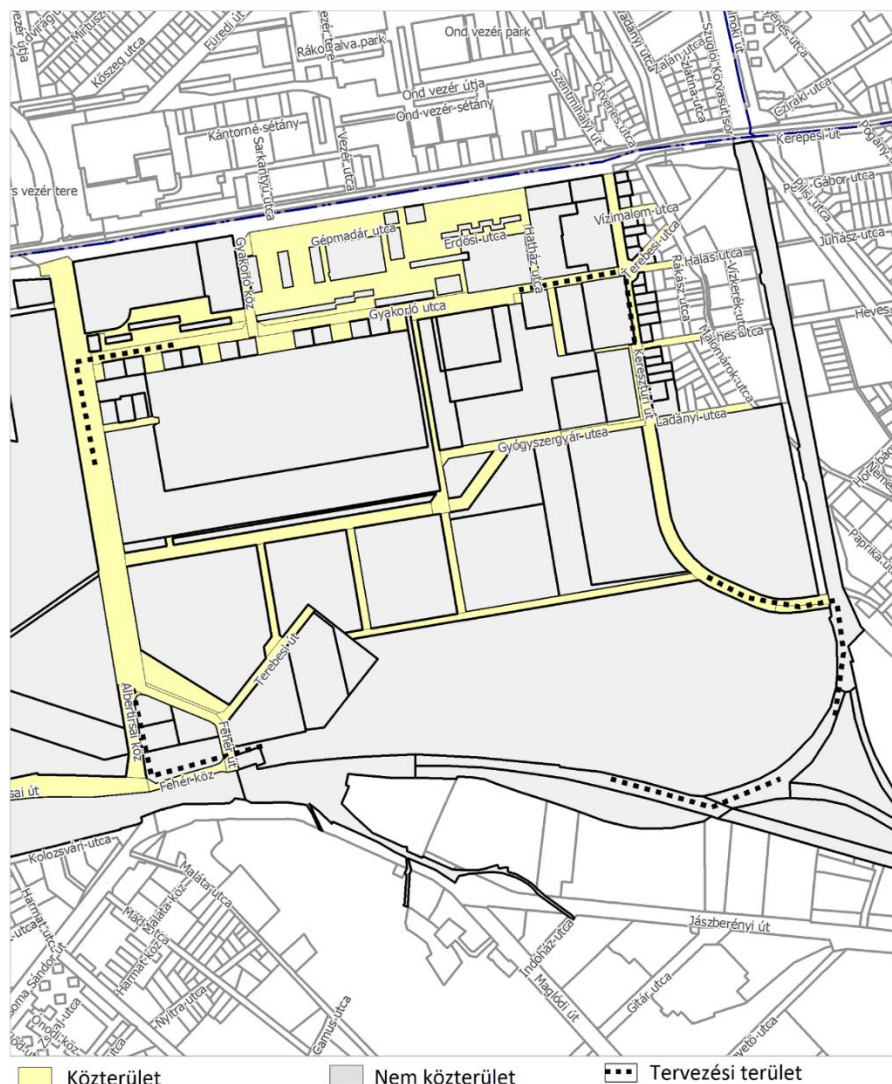


### 1.5.2. Telekstruktúra vizsgálata

A telekszerkezet, a telkek morfológiája és a beépítés jellege szoros kölcsönhatásban vannak egymással. A tervezési területen jellemzőek a nagyméretű, 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkek, több telek 50 000 m<sup>2</sup> feletti mérettel is rendelkezik. A tervezési területen 2 500 és 10 000 m<sup>2</sup>-es telekmérettel rendelkeznek a közterületi ingatlanok, az Albertirsai köz menti telkek, a Gyakorló utca menti közmű alállomás és a vele szomszédos intézmény telke. 2 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb ingatlanok a tervezési területen Gyakorló utca menti társasházak telkei, ezek jellemzően 1 600 m<sup>2</sup> körüliek.

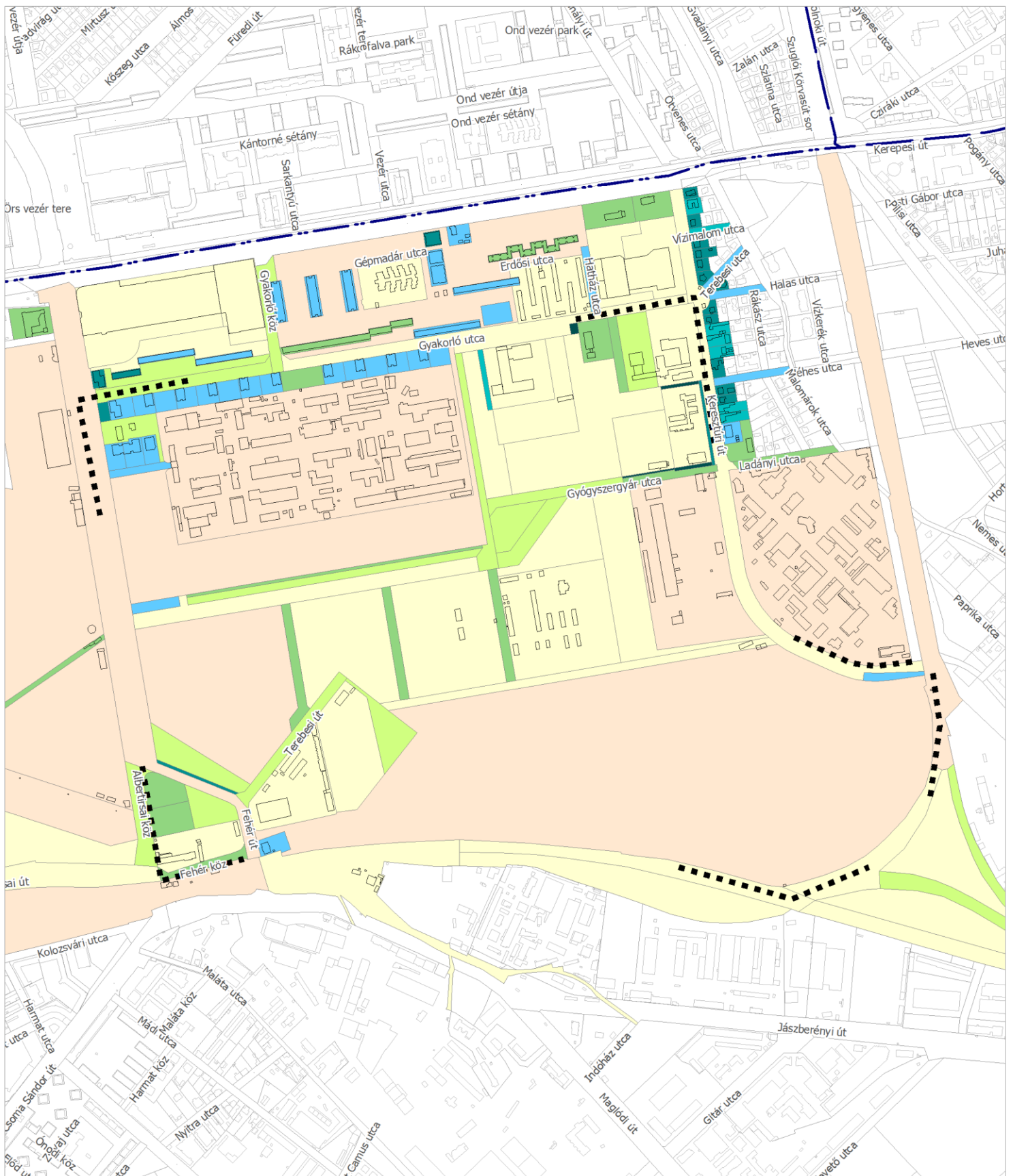
A kialakult telekstruktúra alapján a Keresztury Dezső Általános Iskola épülete jelenleg két telken átmenő, rendezetlen állapotú épület. A hatályos szabályozási terv számos telekalakítást írt elő, ezek jelentős része végrehajtásra került, kivéve az előbb nevesített iskola telkének rendezése. A telek összevonása mellett, a Keresztúri út megfelelő keresztaszvénnyéhez szükséges kiszabályozás sem került végrehajtásra.










A tervezési területet nyugatról és délről szintén nagyméretű, 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkek határolják (Kincsem Park, MÁV területek). Keletről az EGIS Gyógyszergyár tömbje szintén 10 000 m<sup>2</sup> feletti, de a Keresztúri út keleti oldalán lévő további ingatlanok jóval kisebb, 1500-500 m<sup>2</sup> közötti telkek. A tervezési területtől északra változatos telekstruktúra alakult ki, a nagyméretű közterületben úszótelkek jellemzően 1500 -5000 m<sup>2</sup> közöttiek, míg a kereskedelmi-szolgáltató és intézményi telkek jellemzően 10 000 m<sup>2</sup> felettek.



Meglévő telekstruktúra, a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületek rendszere





- |  |                                |   |                                  |
|--|--------------------------------|---|----------------------------------|
|  | 500 m <sup>2</sup> alatt       |  | 5 000 - > 10 000 m <sup>2</sup>  |
|  | 500 - > 1 000 m <sup>2</sup>   |  | 10 000 - > 50 000 m <sup>2</sup> |
|  | 1 000 - > 1 500 m <sup>2</sup> |  | 50 000 m <sup>2</sup> és felette |
|  | 1 500 - > 2 500 m <sup>2</sup> |   |                                  |
|  | 2 500 - > 5 000 m <sup>2</sup> |   |                                  |
|  | Tervezési terület              |   |                                  |

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Telekmorfológia és  
telekméret vizsgálat**

**M=1:10.000**

Budapest, 2018



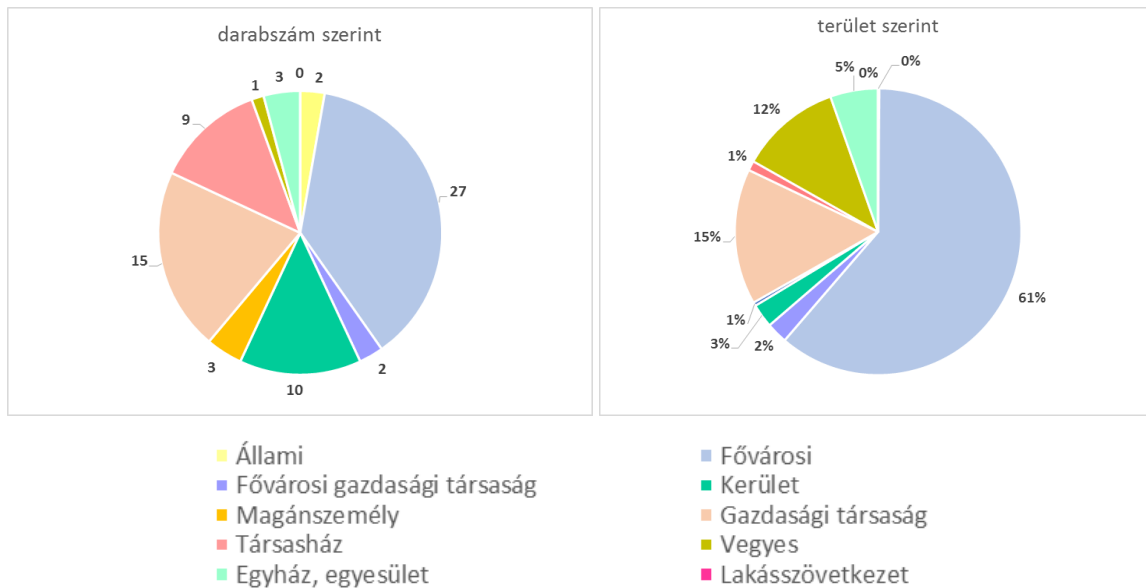
### 1.5.3. Tulajdonviszonyok vizsgálata

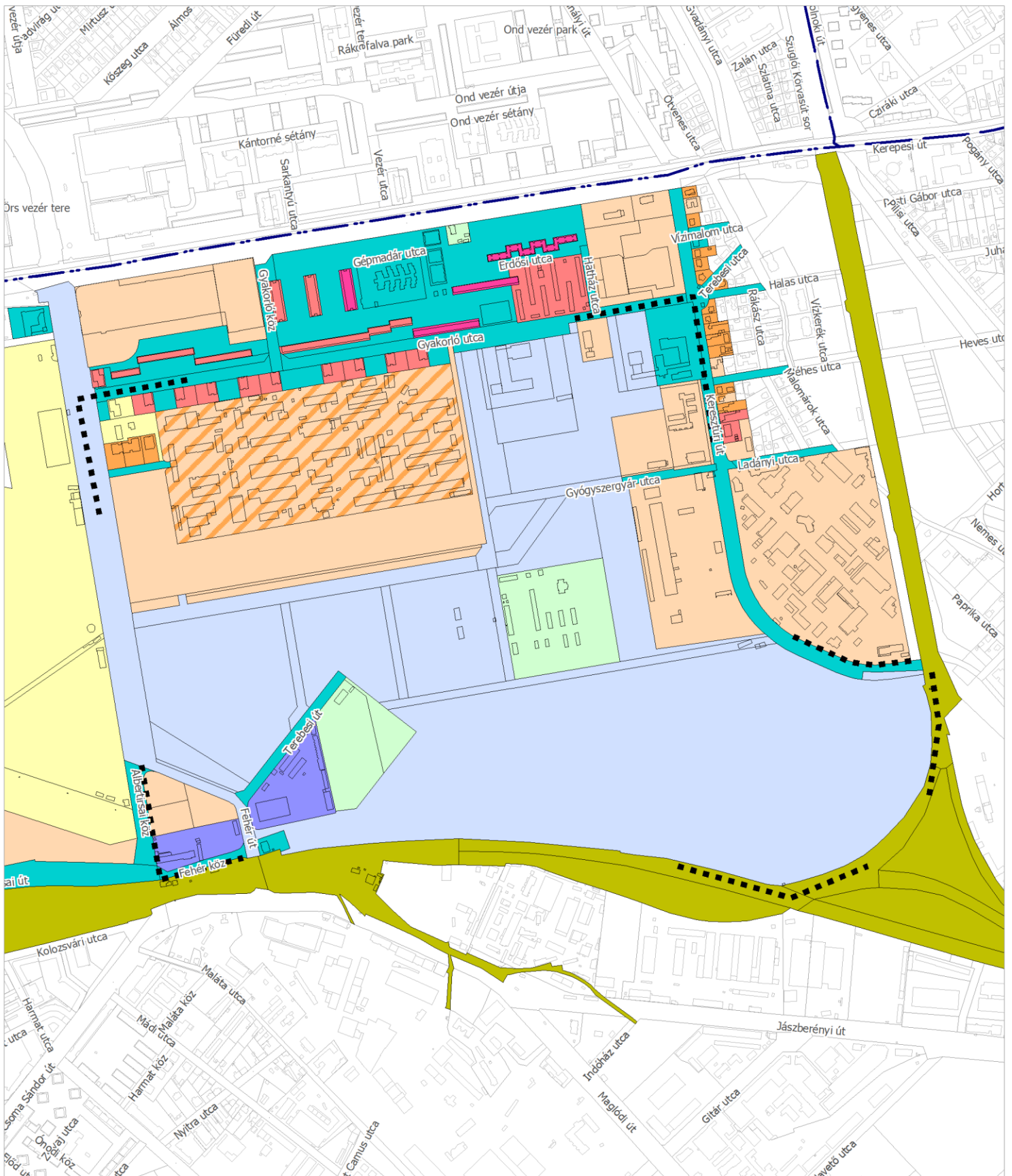
A földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok alapján a tervezési terület nagyrészt (~ 65 %) köztulajdonban van. A tervezési területet két állami tulajdonú ingatlan érint (összesen 7152 m<sup>2</sup> területtel), amelyek a Fehér út mentén helyezkednek el. Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok mérete összességében körülbelül 66 hektár (a tervezési terület ~ 61%-a). Kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok a közterületek és a Keresztury Dezső Általános Iskola keleti ingatlanja, a tervezési területen összesen 10 db ingatlan (ebből 1 db nem közterület).

A tervezési területen gazdasági társaság tulajdonában vannak az Albertirsai köz menti ingatlanok, a 39210/156, 39210/129, 39210/157 hrsz.-ú telkek, a Gyógyszergyár utca – Keresztúri út menti ingatlanok (EGIS Gyógyszergyár Zrt.) és a Gyakorló utcától délre elhelyezkedő fejlesztési terület. Vegyes tulajdonban (27 gazdasági társaság, 2 magánszemély és Magyar Állam) van a volt Finommechanikai Művek ingatlanja. A Gyakorló utcai lakótelep épületei társasházi illetve lakásszövetkezeti tulajdonban állnak. Fővárosi tulajdonú gazdasági társaság (FKF Zrt.) tulajdonában áll a 39210/25 és a 39210/16 (Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt.) hrsz.-ú telkek. Tulajdonjoggal rendelkezik még a területen a Domino Vadász Sportegyesület (39210/94, 39210/93 hrsz) és az Erdélyi Gyülekezet (39210/189 hrsz).

A tervezési területet nyugatról, délről és délkeletről állami tulajdonú (MNV, MÁV) területek határolják. Keletről a Gyógyszergyári út mentén jellemzően magántulajdonú ingatlanok határolják a tervezési területet. Kerületi önkormányzati tulajdonú a tervezési terület környezetében további 23 db ingatlan (ebből 4 db nem közterület – az alapellátást biztosító intézmények telkei), ezek jellemzően a tervezési területtől északra, a Gyakorló utca és a Kerepesi út mentén helyezkednek el.

Tulajdonviszonyok a tervezési területen





☐ Fővárosi Önkormányzat

☐ Fővárosi tulajdonú gazdasági társaság

☐ Magyar Állam

☐ Magyar Állam (MÁV kezelő)

☐ X. kerületi Önkormányzat

☐ Tervezési terület

☐ Egyesület, egyház

☐ Gazdasági társaság

☐ Magánszemély

☐ Társasház

☐ Lakásfenntartó szövetkezet

☐ Vegyes tulajdon

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Tulajdonvizsgálat

M=1:10.000

Budapest, 2018



#### 1.5.4. Építmények vizsgálata

##### Funkció és állapot

A tervezési terület északi határát képező Gyakorló utcai lakótelep a 70-es években épült meg. A paneles technológiájú épületek jellemzően tízemeletes társasházak. Az elmúlt években megindult panelrehabilitációs programok által az épületek egy része felújításon esett át. A Gyakorló utca Keresztúri út felőli szakaszán a panelépületeket felváltják a velük nagyjából azonos korú intézmények, a Keleti Károly Közgazdasági Szakgimnázium és a Keresztury Dezső Általános Iskola. A két intézmény közé ékelődik az ellátásért felelős Elmű alállomás. A Keresztury Dezső iskola déli szomszédságában a Gyakorló utcai focipálya került kialakításra. A felsorolt intézmények épületállománya megfelelő állapotú, jól karbantartott.



A Gyakorló utcai lakótelep és intézmények

Az 50-es évek elején épült fel az elsődlegesen lokátorok gyártására, a későbbiekben pedig általánosan hadipari híradástechnikai profilra váltó Finommechanikai Művek a Gyakorló utca déli oldalán. A rendszerváltást követő átalakulás eredményeként a mai épületállománya vegyes, az egy ingatlanon 27 gazdasági társaság, 2 magánszemély és a Magyar Állam osztozik a területhasználatra kötött megállapodásuk alapján.



Volt Finommechanikai Művek

A terület középső részén az Erdélyi Gyülekezet, a Romániai Református Egyház Királyhágómelléki Egyházkerületének magyarországi gyülekezete 18 épülettel rendelkezik a saját tulajdonú ingatlanán. Az épületek határon túliak számára egyházi családi, diák- és betegszállásként, valamint a karitatív szolgálat székhelyeként és kulturális központként funkcionálnak. 1995-ben tették le a gyülekezet saját templomának alapkövét, 2008-ban elkészült egy emlékkert, 2011-ben pedig felavatásra került a gyülekezet altemploma, istentiszteleti térrel, múzeumteremmel és

urnatemetővel. Az épületek összességében jó állapotúak, a nagyobb alapterületűek felújításon estek át.



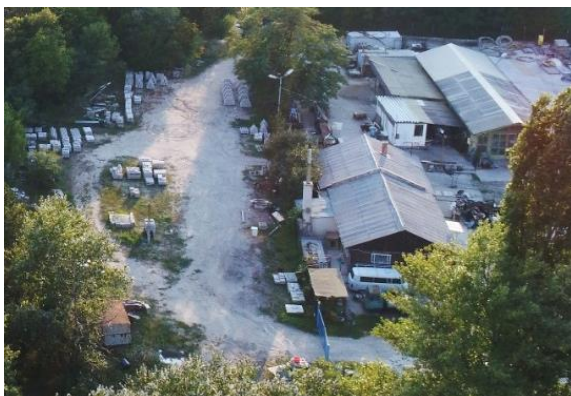
*Erdélyi Gyülekezet*

A tervezési területen, a Keresztúr út mentén elhelyezkedő épületállomány jellemzően az EGIS Gyógyszergyárhoz tartozik. A Gyógyszergyári utcától délre a gyártáshoz kapcsolódó üzemi és raktározási telekhely került kialakításra, jellemzően raktárépületekkel és egy irodaépülettel valamint egy vendéglátó rendeltetésű büfé épülettel. A Gyógyszergyári utcától északra helyezkedik el az EGIS Tudományos és Technológiai Központ, amelynek funkciója jól illeszkedik a tőle északra elhelyezkedő iskolákhoz.



*EGIS Gyógyszergyár*

Az EGIS Gyógyszergyártól délre, a Keresztúri út mentén, a Reno-Bau Kft. betonelemek gyártásával foglalkozó cég által használt területen két darab 200-300 m<sup>2</sup>-es, gyenge színvonalú, rossz állapotú raktárépület található.



*Reno-Bau Kft. telephelye*

A délnyugati területrészen a fővárosi gazdasági társaság (FKF Zrt.) tulajdonában lévő két, egymással szomszédos telken számos épület található. A Fehér úttól nyugatra eső ingatlan nagyobbik részét a szelektív hulladék tárolására alkalmas új kukák raktározására használják. Itt található továbbá a

Fehér Autó Kft. autókereskedés telephelye is, ehhez kapcsolódnak az Albertirsai köz és Fehér út közötti ingatlanok, amelyeket az értékesítés előtt álló gépjárművek tárolására használnak, épület nem található rajtuk.



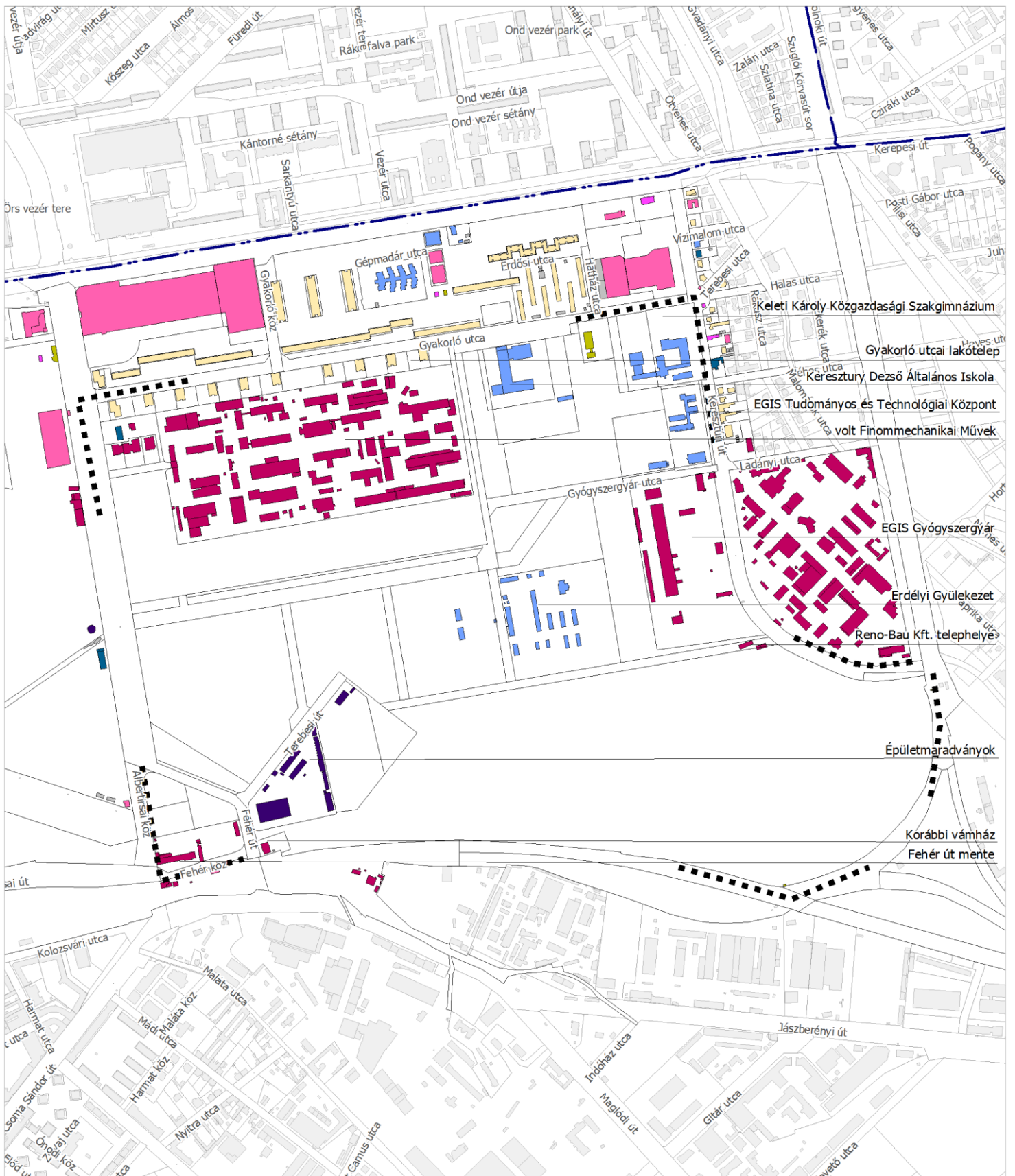
*Fehér út mente*

A Terebesi utca déli oldala mentén húzódó, a Főkert Zrt. tulajdonában lévő ingatlanon hét nagyobb és néhány kisebb, erősen leromlott állapotú, omladozó, bontandó épület található. A legnagyobb alapterületű (~2250 m<sup>2</sup>) korábban személyautó- és kamionmosóként funkcionált. Ettől keletre, a Domino Vadász Sportegyesület tulajdonban lévő telken két kisebb, szintén leromlott állapotú, bontandó épület van. A kerületi önkormányzat tulajdonában van a Fehér út és a vasút találkozásánál álló, közepes állapotú korábbi vámház épület és telke.



*Épületek, maradványok a Terebesi útnál*

*Korábbi vámház épülete*



- Lakó
- Üzemi, gazdasági
- Iroda
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Intézmény
- Városüzemeltetési
- Használaton kívüli
- Melléképítmény
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

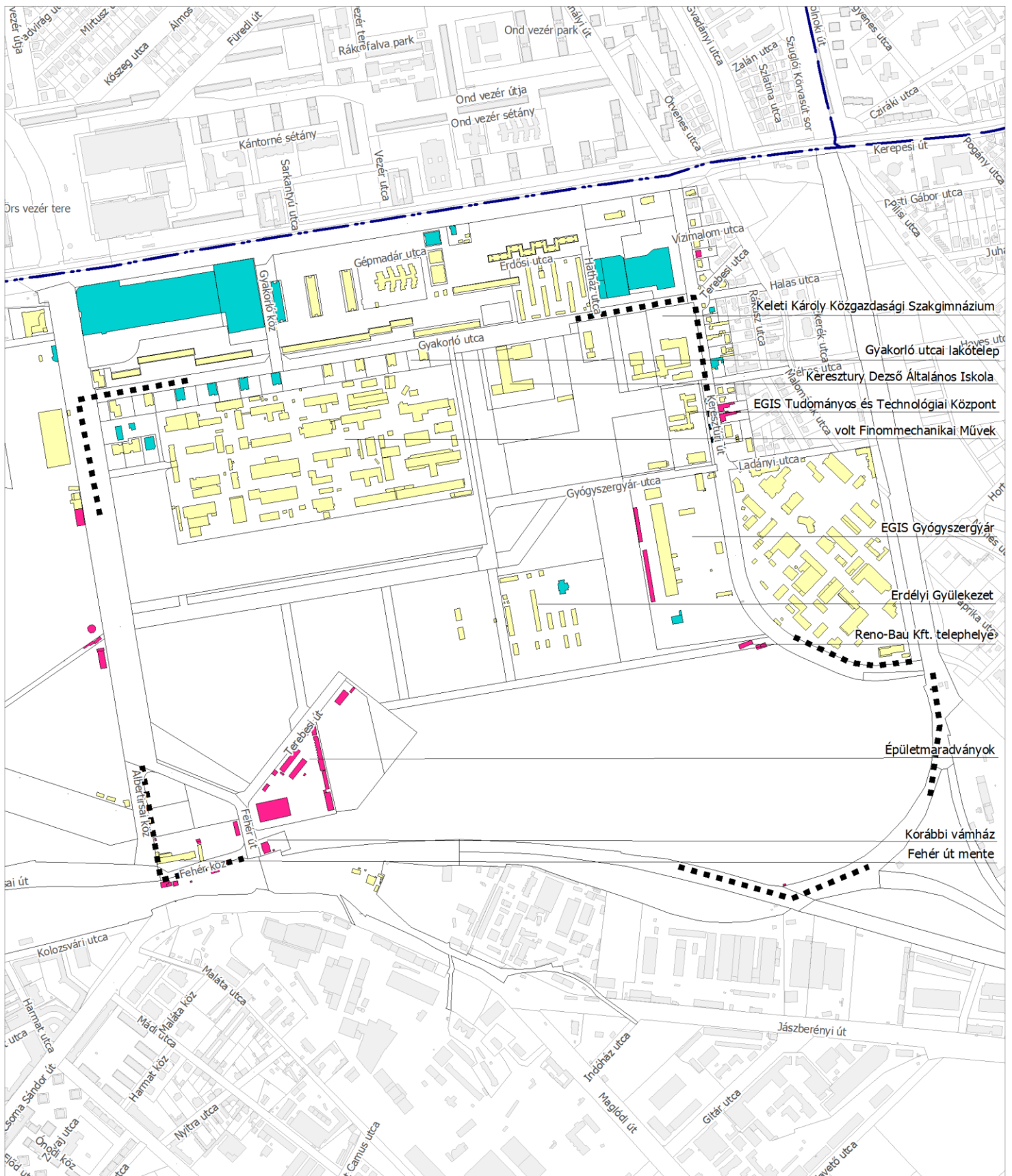
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jellemző épület  
funkció**

**M=1:10.000**

Budapest, 2018





X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTURI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jellemző épület  
állag

M=1:10.000

Budapest, 2018



- Jó
- Megfelelő
- Rossz
- Tervezési terület



**Beépítési jellemzők (beépítési mérték, beépítési mód)**

A tervezési terület jellemzően szabadonálló beépítési móddal beépített terület.

A beépítési mérték – az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték – jól jellemzi az egyes területeket. A tervezési területen a beépítésre szánt területek jellemzően beépítetlen, épületállománnyal vagy nem rendelkeznek, vagy 10% alatti beépítettséggel bírnak.

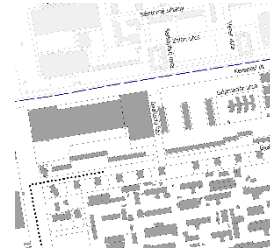
10-20 % közötti beépítettséggel rendelkezik az Erdélyi Gyülekezet, az EGIS Gyógyszergyár, a Fehér köz menti ingatlan és a Gyakorló utca menti alállomás területe és iskola egyik telke. A Gyakorló utca menti további ingatlanok a tervezési területen jellemzően 20-30% közötti beépítettséggel rendelkeznek. Ennél valamivel magasabb a beépítettség a volt Finommechanikai Művek területén, ahol a beépítettség 30-40 % közötti.

A tervezési területtől északra helyezkednek el ennél magasabb beépítettséggel rendelkező ingatlanok. Az úszótelkes lakótelepi társasházak jellemzően 80% feletti, az Árkád bevásárlóközpont telke 60%-os beépítettség feletti. A tervezési területet keletről határoló kisméretű, jellemzően csaalldihazás beépítettséggel rendelkező telkek beépítési mértéke változatos (10-40 % közötti), az EGIS Gyógyszergyár telke 20-30 % közötti beépítési mértékkel rendelkezik. A tervezési területet nyugatról és délről jellemzően 5 % alatti beépítettséggel rendelkező ingatlanok határolják.



Erdélyi Hitgyülekezet és EGIS Gyógyszergyár beépítése

Gyógyszergyári utca menti intézmények beépítése

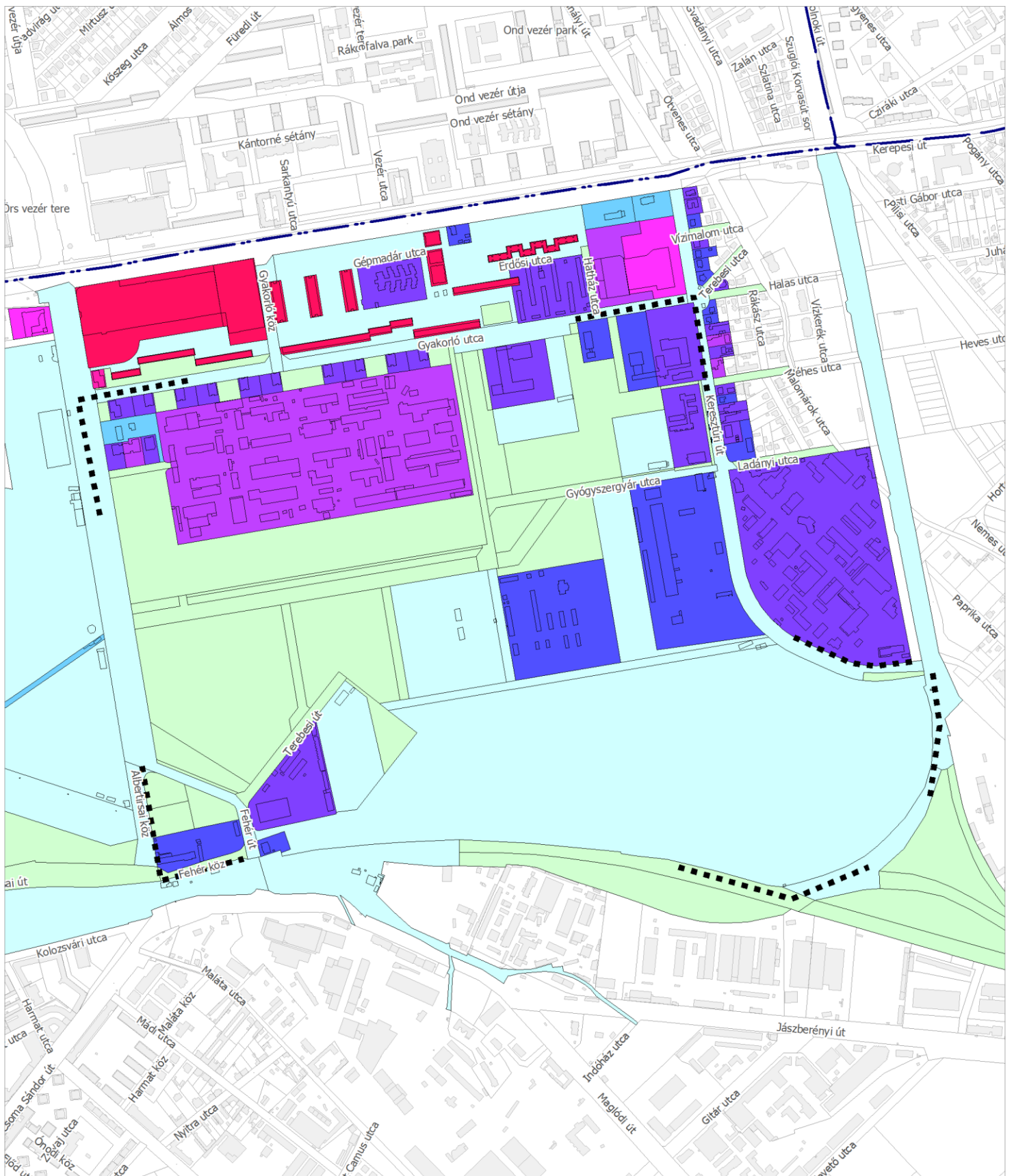


volt Finommechanikai Művek

Árkád bevásárlóközpont és úszótelkes lakótelepi társasházak



Panoráma a Fehér út felől,  
balról jobbra: az intenzív beépítésű lakótelep, a Volt Finommechanikai Művek, a magántulajdonú fejlesztési terület gyepes vegetációja és a Terebesi erdő



- Beépítetlen terület
- 5 % vagy az alatti beépítettség
- > 5 - 10 % beépítettség
- > 10 % - 20 % beépítettség
- > 20 % - 30 % beépítettség
- > 30 % - 40 % beépítettség
- > 40 % - 50 % beépítettség
- > 50 % - 60 % beépítettség
- > 60 % - 100 % beépítettség
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Beépítettség mértéke

M=1:10.000

Budapest, 2018



## Szintszám és szintterületi mutató

### Magasság, szintszám

A tervezési terület szintszámai változatosak, azonban jellemzően földszintes épületállománnyal rendelkezik a tervezési terület nagy része (Terebesi út mente, Erdélyi Gyülekezet, EGIS Gyógyszergyár épületállománya).

A volt Finommechanikai Művek telkének épületállománya a földszintes épületek mellett jelentős mennyiségben tartalmaz kétszintes, illetve elvétve magasabb épületeket is. Hasonlóan vegyes a szintszám szempontjából a tervezési területtől keletre elhelyezkedő EGIS Gyógyszergyár területe. Az ezeken a területeken elhelyezkedő gazdasági, üzemi rendeltetésű építmények magassága szintén változatos, a megkívánt üzemi technológiához igazodva alakult ki a szintek magassága.

A tervezési területtől északra és a Gyakorló utca mentén a szintszámok emelkednek. A Gyakorló utcai lakótelep épületállományát tíz- és négyszintes épületek alkotják. A lakótelep intézményei és kereskedelmi-szolgáltató létesítményei jellemzően földszintes illetve kétszintes épületek.

### Szintterületi mutató

A szintterületi mutató – az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa – egy olyan képzetes érték, amely jól használható egyes területek beépítési intenzitásának jellemzésére. A tervezési területen az egyes tömbök között nagy eltérések mutatkoznak, a szintterületek 0,01 és 10 közötti. A legmagasabb értékekkel (1,0 felettiekkel) a tervezési területen a lakótelepi társasházak telkei rendelkeznek. 0,6 és 0,2 közötti értékkel rendelkeznek a Keresztúri út menti intézményi és lakó ingatlanok, a volt Finommechanikai Művek területe, az Erdélyi Gyülekezet, az EGIS Gyógyszergyár nyugati tömbje és a Terebesi út menti ingatlanok.

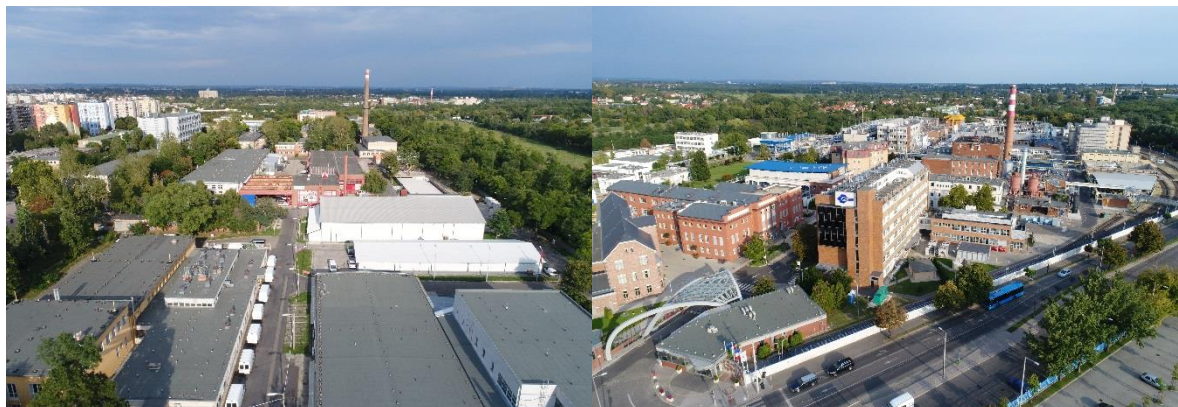
A tervezési területtől északra az Árkád bevásárlóközpont telke 1,0 feletti értéket mutat, ennél csupán a lakótelep úszótelkei mutatnak magasabb értékeket. 1,0 feletti szintterületi mutatójú továbbá az Erdősi utca – Hatház utca által határolt lakóterület. 0,6 alatti szintterületi mutatóval rendelkezik az EGIS Gyógyszergyár keleti tömbje.

### Tetőidom

A tervezési területen elhelyezkedő építmények tetőidom-vizsgálata során három típus került megkülönböztetésre:

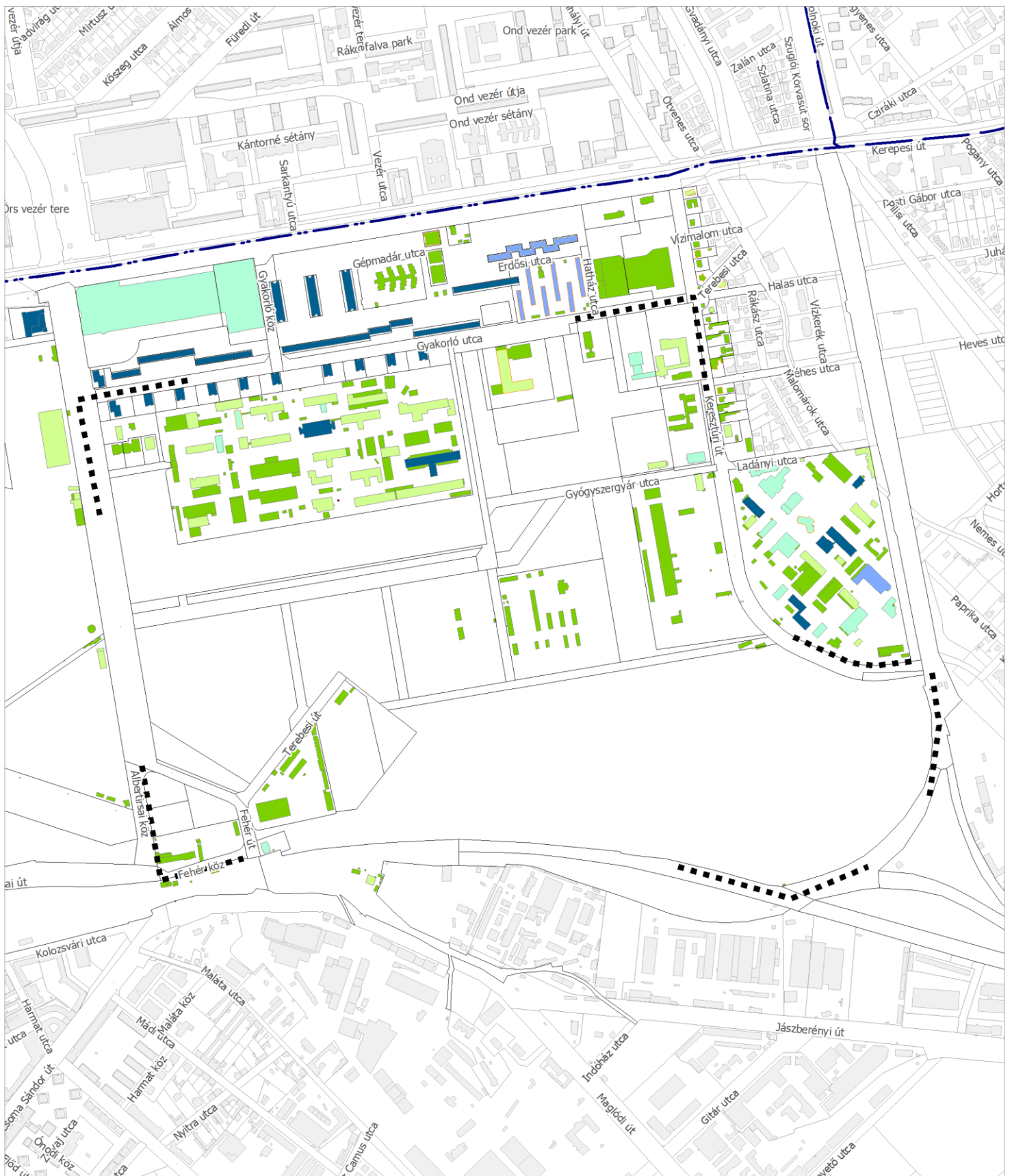
- magastető: olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja,
- lapostető: a tető hajlásszöge 10%, vagy annál kisebb,
- egyedi tetőforma: azon tetőszerkezetek csoportja, amelyek formai kialakítása az épület karakterét egyedivé teszik (pl. tornyok, kupolák).

A tervezési területen a lapostetős beépítés jellemző, amelyet pontszerűen magastetős épületek tagolnak. Magastetős beépítéssel rendelkezik az Erdélyi Gyülekezet épületállománya. Egyedi tetőformával rendelkezik a tervezési terület környezetében a Kerepesi út menti templom és a Fehér út menti egykori víztorony.



Volt Finommechanikai Művek épületállománya madártávlatból, háttérben a lakótelep tízemeletes épületei

Az EGIS Gyógyszergyár keleti tömbjének változatos magasságú épületállománya



- 1 szintes
- 2 szintes
- 3 szintes
- 4 szintes
- 5 szint és felett
- meglévő tetőtér beépítés
- Tervezési terület

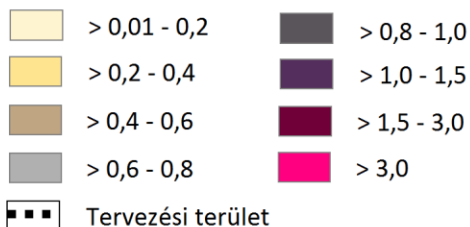
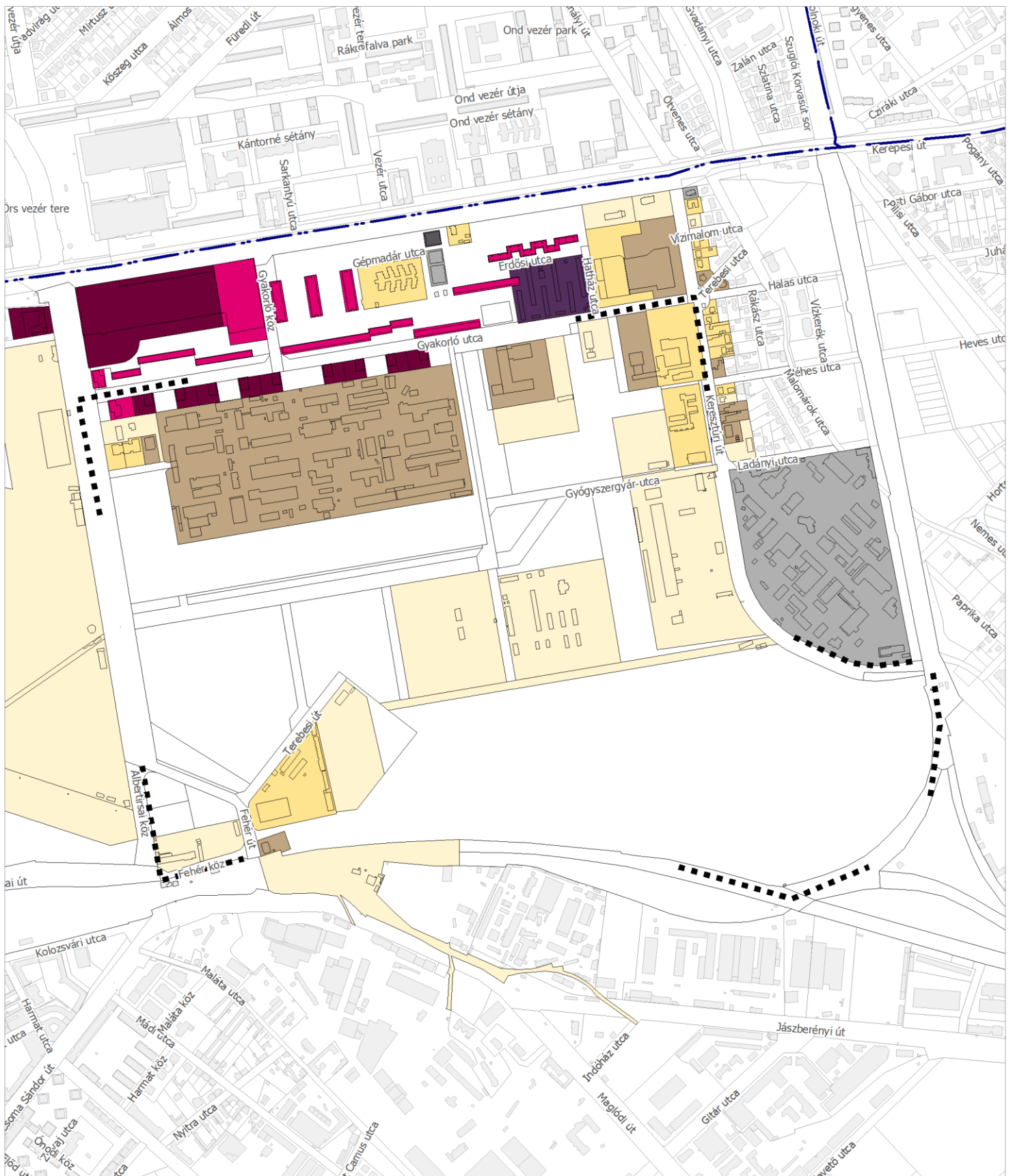
X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jellemző  
szintszám**

**M=1:10.000**  
Budapest, 2018





X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

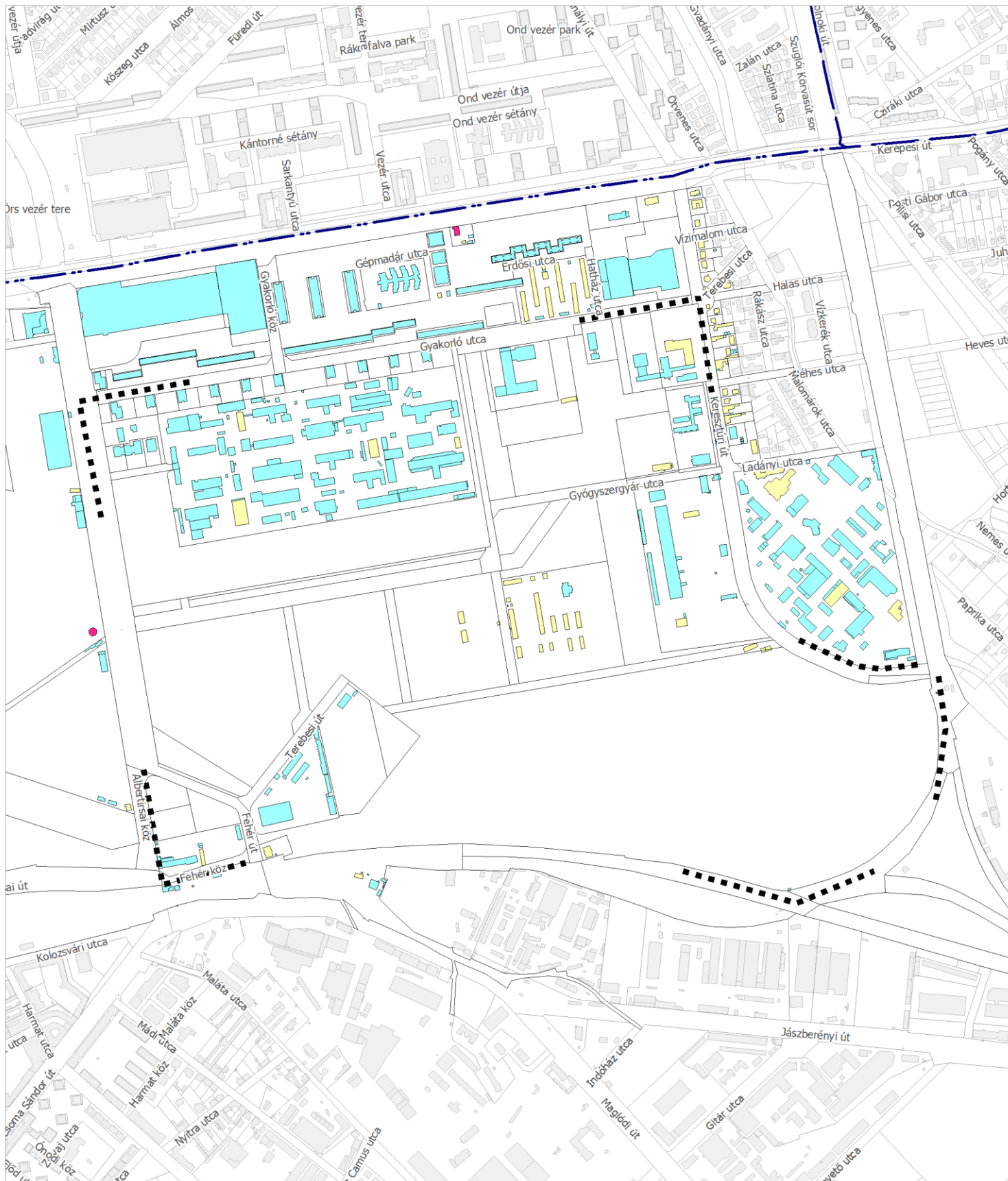
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jelenlegi  
szintterületi mutató**

**M=1:10.000**

Budapest, 2018





- Lapostető
- Magastető
- Egyedi tetőforma
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jellemző  
tetőidomok**

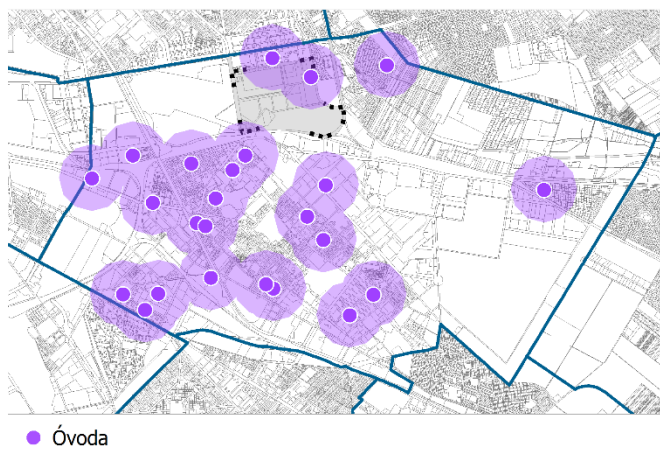
**M=1:10.000**

Budapest, 2018



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

Kőbányán összesen 24 óvoda működik, melyből 18 önkormányzati, egy állami, 3 alapítványi és 2 helyi cég (gyógyszergyárak) óvodája. Az önkormányzati óvodák férőhelykapacitása összesen 2592 fő, melynek 90%-a van kihasználva 2017-ben.



A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő óvodák:

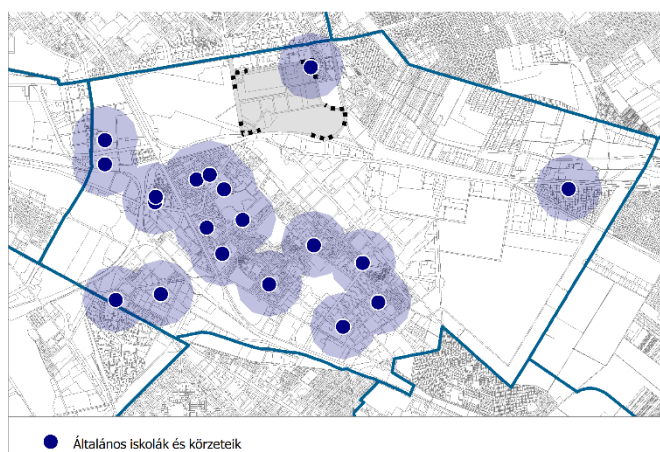
Óvoda (OSA adatai)	2014			2017. 08.		
	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)
Kőbányai Gépmadár Óvoda	179	167	93,3%	179	150	83,8%
Kőbányai Kincskeresők Óvoda	131	122	93,1%	131	125	95,4%
Kőbányai Zsivaj Óvoda	100	97	97,0%	100	92	92,0%
EGIS Óvoda*						

\* Nem önkormányzati fenntartású intézmény

Az óvodai ellátás tekintetében a tervezési terület 500 m-es gyaloglási távolságán belül lévő óvodák 2016. évi kihasználtsága 89,5% volt, azaz a szabad férőhelyek száma 43 fő.

**Általános iskolai oktatás**

Kőbányán 14 önkormányzati fenntartású általános iskolai oktatást nyújtó intézmény működött 2016-ban, ahol összesen 6033 gyermek tanult. Az állami iskolák kapacitás kihasználtsága 62% és 125% között van, hat iskola kihasználtsága van 98% felett.



A tervezési terület 500 méteres környezetében található általános iskola:

Intézmény neve	Cím	Férőhely	Kihasználtság (2016)
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Keresztury Dezső Általános Iskola	1106 Keresztúri út 7-9	400	99%-os

A tervezési terület 1000 méteres környezetében található általános iskolák:

Intézmény neve	Cím	Férőhely	Kihhasználtság (2016)
Janikovszky Éva Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1105 Bánya utca 32.	966	91%
Szent László Általános Iskola	1105 Szent László tér 1.	616	102%
Országos Lengyel Nyelvvoktató Iskola*	1102 Állomás u.10		

\* fenntartó: országos kisebbségi önkormányzat

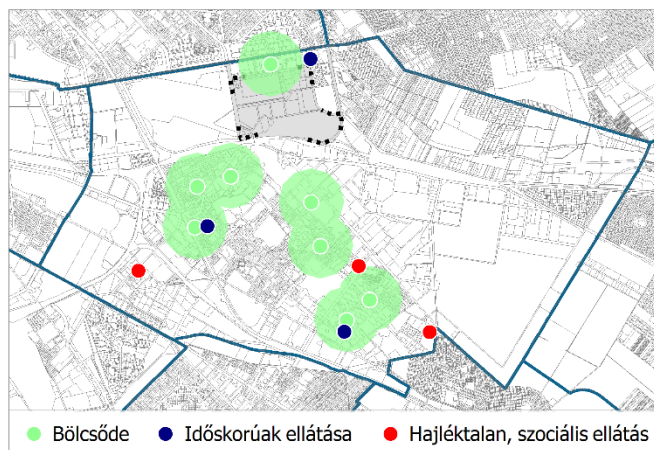
2016. évben a kerületben 360 általános iskolai hely nem került betöltésre. A tervezési terület 0,5 km-es vonzaskörzetében lévő Keresztury Dezső Általános Iskola esetében ez a szám mindösszesen 4, az 1 km-es vonzaskörzetében pedig 87 fő.

### Szociális intézmények

A szociális intézmények közül a legmeghatározóbb a Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ.

A kerületben három időskorúak ellátását biztosító intézmény működik, melyek közül a tervezési terület szomszédságában helyezkedik el a Borostyán Idősek Klubja a Keresztury út 6/a alatt.

Hajléktalan és szociális ellátást biztosító három intézmény működik a kerületben, ezek a tervezési területtől távol esnek.



A Budapest Kőbányai Önkormányzat Egyesített Bölcődédek tagintézményeinek száma 8, a férőhelyek száma összesen 590 fő. Az önkormányzati bölcődédek férőhely-kapacitásának 89%-a van kihasználva 2017-ben. A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő bölcődédek:

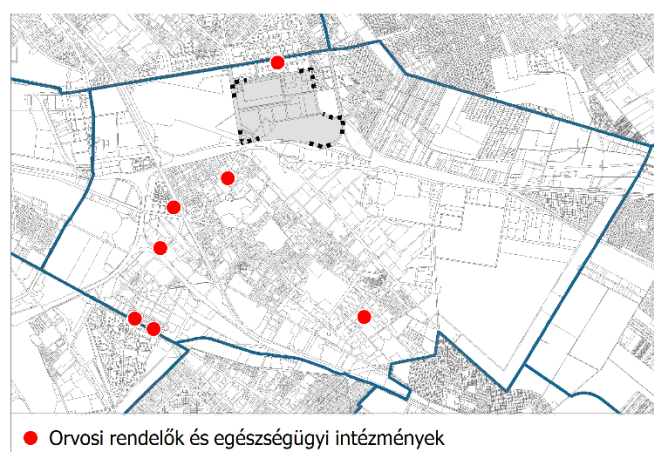
Bölcőde neve, címe	Férőhelyek száma	Feltöltöttség
Fecskéfészék Bölcőde (1106 Gépmadár u. 15.)	96	67%
Apró Csodák Bölcőde (1105 Zsivaj u 1-3.)	78	73%
EGIS Bölcőde *		

\* Nem önkormányzati fenntartású intézmény

A bölcődei ellátás tekintetében a tervezési terület 500 m-es gyaloglási távolságán belül lévő bölcődédek 2016. évi kihasználtsága 72% volt, azaz a szabad férőhelyek száma 49 fő.

### Egészségügy

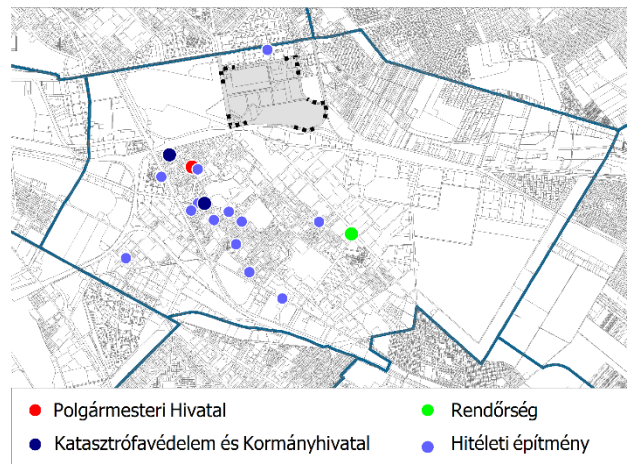
Kőbánya területén található legnagyobb egészségügyi intézmény a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézete, amelynek része a Kőbányai úton lévő X. kerületi Szakorvosi Rendelőintézet (Egészségház) is. 9 felnőtt és 6 gyermek házi orvosi rendelőhöz tartozó körzet van a kerületben. Ezek közül a tervezési terület szomszédságában helyezkedik el a Kerepesi út menti házi orvosi rendelő, amelyet 2016-ban építettek újjá.





### Közigazgatás, egyház

Kőbánya legkiemelkedőbb közigazgatási intézményei közé tartozik a kerületi önkormányzat és polgármesteri hivatal, a kerületi rendőrkapitányság és ügyészség, valamint a tűzoltóság. Kerületi bíróság más kerületben működik. Országos hatáskörű közigazgatási létesítmény a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Központ Állatgyógyászati Termékek Igazgatósága, valamint Kőbányán található a X., XVII., XVIII. Kerületi Népegészségügyi Intézet is.

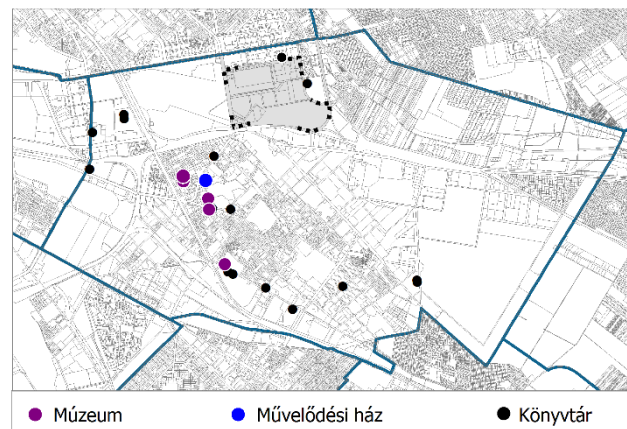


A kerületben 7 különböző felekezet van jelen 13 szakrális épülettel. A tervezési terület közvetlen szomszédságában helyezkedik el a Rákosfalvi Református Egyházközség temploma.

### Kulturális intézmények

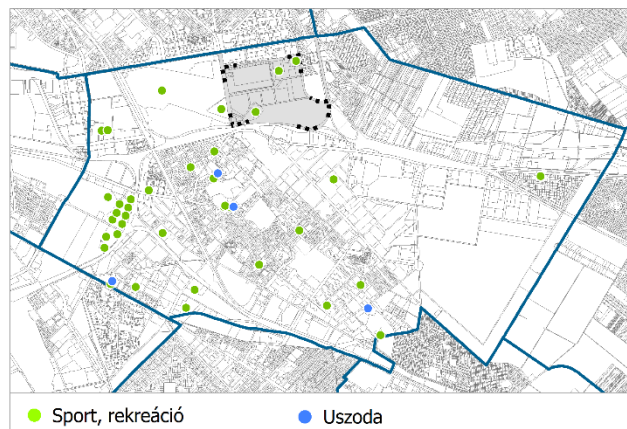
A Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ (művelődési ház) több rétvú kikapcsolódást biztosít. A tervezési területtől azonban ez távolabb helyezkedik el.

Fehérdűlő közvetlen környezetében két könyvtár üzemel, a Keresztúri út 30. alatt az EGIS Gyógyszergyár Műszaki Könyvtára, a Hatház utca 1. alatt a Kőbányai Vagyonkezelő által üzemeltetett könyvtár.



### Sportintézmények

A főváros legnagyobb lovassport területe a kerület északnyugati részén lévő Kincsem park. További sportolási lehetőséget biztosítanak a kerületben lévő stadionok, sportpályák, és sporttelepek, valamint Budapest mértani közepénél lévő Kőbányai Sportközpont. Uszoda és strandfürdő Újhegy városrészben a kerület délkeleti részén található. Rekreációs területek közül kiemelendő a Népliget, amely fővárosi szinten is jelentős városi közpark.



A tervezési területen működő sportlétesítmény a Keresztury Dezső Általános Iskola sport pályái, a KISE Gyakorló utcai futballpályája és a Terebesi úti Sportpálya. A közvetlen szomszédságban helyezkedik el a Kincsem Park és a Fehér úti sporttelep.

## 1.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Kelet-Pest térségét közlekedési szempontból jelentős részben az Örs vezér tere, Budapest öt intermodális központjának egyike határozza meg.

A Budapesti Közlekedési Központ egységes forgalmi modelljének 2017 évi adatai alapján naponta több mint 200.000 ember halad át a csomóponton közösségi közlekedéssel vagy személygépjárművel.

### 1.6.1. Közösségi közlekedés

A Kelet-pesti kerületek közösségi közlekedését nagyjából az autóbusz-hálózat jelenti, összhangban a jellemzően kert- és kisvárosias lakóterületek alacsony intenzitású népsűrűségével. Az autóbusz-hálózat jellemzően az M2 metróvonal Örs vezér téri végállomására (és az M3 metróvonal Kőbánya-Kispest és Határút állomásaira) szerveződik. Mivel az autóbusz-hálózat forgalma a főútvonalakon bonyolódik, annak anomáliái a közösségi közlekedés rendszerében is jelentkeznek.

A X. kerület tömegközlekedése elsősorban a Fehér úton, a XVII. kerületé a Keresztúri úton, a XVI. kerületé a Kerepesi úton éri el az Örs vezér tere. A napi utasforgalmi terheléseket a Budapesti Közlekedési Központ egységes forgalmi modelljének alábbi részlete szemlélteti.



Az Örs vezér terén végállomással rendelkező Kelet-nyugati (M2) metróvonal, valamint a Budapest-Gödöllő (H8) és Budapest-Csömör (H9) HÉV-vonalak esetében a gyaloglási távolságok 300-1.300 m között változnak. Ezért csak a terület északi részének a ellátásában tudnak közvetlen szerepet vállalni.

A Fehér úti villamos-vonal hálózati jelentősége a Bosnyák tér, az Örs Vezér tere és Kőbánya városközpont összekötéséből adódik. A vonal jelentősége a tervezett északi (Angyalföld) és déli (Újbuda) irányú meghosszabbításával növekedni fog a jövőben, a főváros legkülső, körüli villamosává válva.

A tervezési terület közlekedését a gyorsvasúti elemek nem csak a jelentős utasszállító képességükkel, hanem az elválasztó hatásukkal is befolyásolják.

A tervezési területtől északra lévő Budapest-Gödöllő és Budapest-Csömör HÉV-vonalak közötti pályájának keresztezése csak a Nagy Lajos király útja és a Szentmihályi út vonalában biztosított.

A tervezési terület délről a Budapest-Hatvan és a Budapest-Újszász vasútvonalak határolják. A két villamosított vonal négy vágánya jellemzően töltésen helyezkedik el. Keresztezése csak a Fehér út külön szintű átvezetését biztosító Éles sarok csomópontnál biztosított. A két vonal együttes személyforgalma 56 vonatpár naponta. A tervezési területtől nyugati irányban lévő Kőbánya-felső vasútállomás légvonalban 700 méterre, a keletre fekvő Rákos vasútállomás 1.300 méterre található.

*Hatvani és Újszászi vasutak*



A tervezési terület keletről a Kőbánya és Angyalföld között húzódó külső körvasút határolja. A villamosított vasútvonal két vágánya jellemzően töltésen helyezkedik el. Keresztezése csak a Keresztúri út átvezetésénél (valamint a közeli Méhes utcánál és a Kerepesi útnál) biztosított. A külső körvasúton menetrendszerinti személyforgalom nem bonyolódik, csak áruszállítás.

*Külső körvasút*



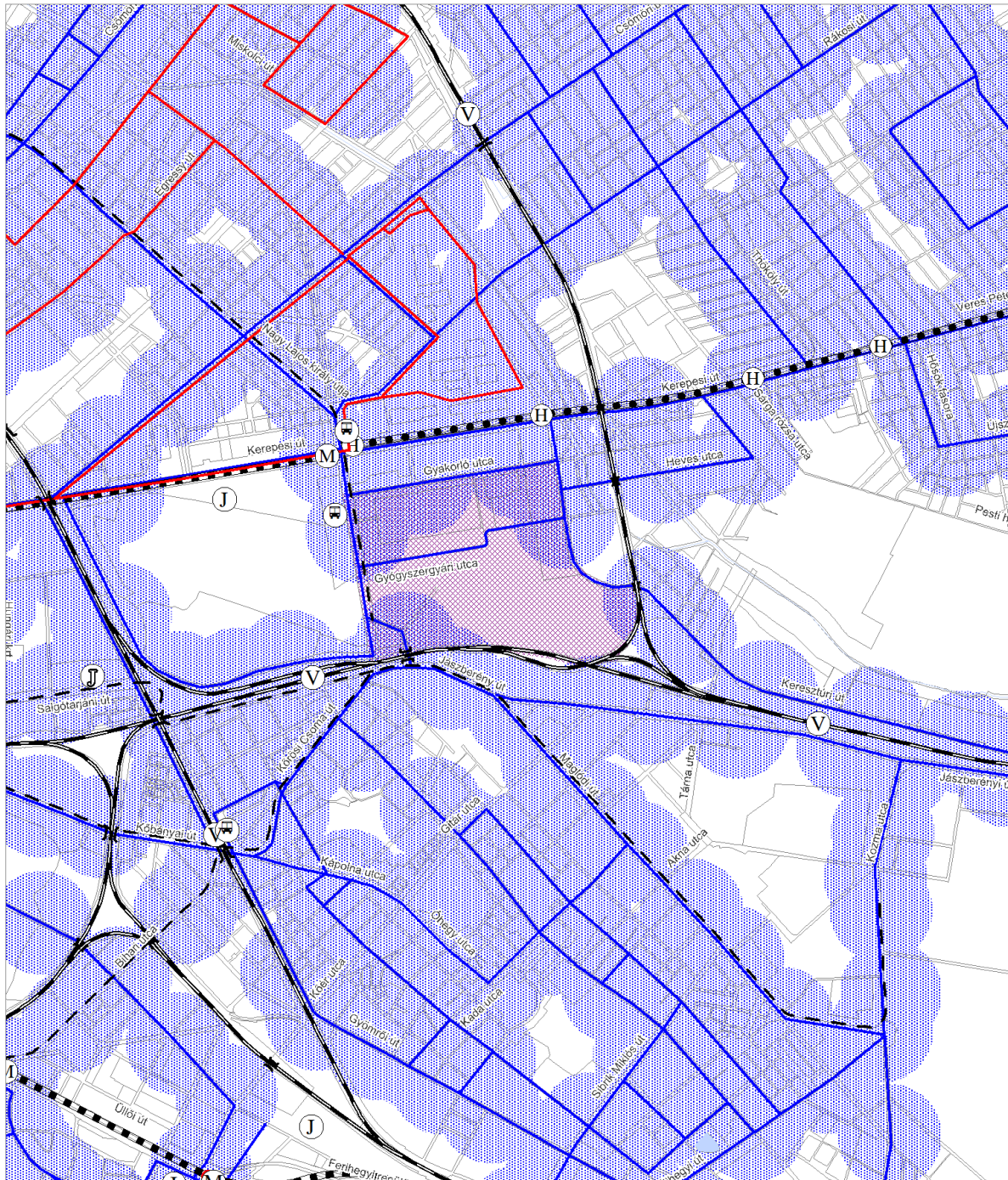
A tervezési terület belső úthálózatát a tömegközlekedési forgalommal rendelkező Gyógyszergyári utca jelenti, ahol érdemi beépítés hiányában egyáltalán nem található megálló. A terület határain, a X. kerületi közlekedést bonyolító Fehér úti közlekedési folyosón csak a Terebesi utcánál és az egykori Finom Mechanikai Vállalatnál, a XVII. kerületi közlekedést lehetővé tevő Keresztúri úti autóbusz-folyosón pedig a Gyógyszergyári utcánál található egy-egy megállóhely-pár. A Gyakorló utcában a lakótelephez kapcsolódóan több megálló is található.

*Fehér út, Terebesi utcai megálló*



A tervezési terület beépített területei kedvező módon a megállóhelyektől mért 300 m-es gyaloglási távolságon belül esnek.

A Kelet-pesti térség közösségi közlekedési hálózatait és megállóik által biztosított ellátottságot az alábbi térkép szemlélteti.



- Vasútvonal
- Közúti vasút (villamos) vonala
- Autóbusz vonala
- Trolibusz vonala
- Gyorsvasúti vonal
- Gyorsvasúti megálló (metró)
- Gyorsvasúti megálló (HÉV)
- Helyi autóbusz állomás

- Vasútállomás, vasúti megálló
- Köztölpályás közösségi közlekedés járműtelepe
- Egyéb közösségi közlekedési járműtelep
- Különszintű közúti – vasúti keresztezés
- Községi közlekedéssel ellátott terület (300 m)
- Tömbhatár
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

M=1:30.000  
Budapest, 2018



### 1.6.2. Közúthálózat

A Kelet-pesti kerületek közúthálózatát jelenleg az országos úthálózaton alapuló sugárirányú főúthálózati elemek határozzák meg, ezek a Kerepesi út (3. sz. főút fővárosi szakasza) és a Jászberényi út (31. sz. főút fővárosi szakasza).

A körirányú elemek építése elmaradt a város fejlődésétől, jelenleg a legkülső – részlegesen meglévő városi – elem a Nagy Lajos király útja – Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út alkotta vonal.

A közúthálózat bővülését nagymértékben lassította és a jövőben is lassítja a vasúthálózat, mivel annak biztonságos keresztezése csak külön szintű kapcsolatokkal, költséges alul- vagy felüljárók építésével valósítható meg.



*Fehér út és a Hatvani, Újszászi vasút keresztezése*

*Keresztúri út – külső körvasút vasút keresztezése*

A vasútvonalak különösen a X. kerület esetében jelentenek komoly akadályozó tényezőt, mivel a fővárosba befutó 11 sugárirányú vonalból 4, valamint az összes körvasúti pálya áthalad a kerületen. A tervezési területet is két oldalról – a *Közösségi közlekedés* fejezetben ismertetett – vasútvonalak határolják.

Kerepesi út a 3. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként Budapest egyik meghatározó útvonala, amely az Erzsébet híddal keresztezi a Dunát. A tervezési területtől északra eső szakasza 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetű, csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, forgalmilag telített.

Keresztúri út a XVII. kerület közlekedési igényeinek biztosítására kialakított útvonal, amely nem éri el a Hungária gyűrűt (a hiányzó Salgótarjáni úti-Albertirsai út vasúti keresztezés miatt). A főút jelenleg a Szentmihályi útnál a Kerepesi úthoz kapcsolódik, ezáltal túlterhelve az Örs vezér terét. A 2x1 forgalmi sávós keresztmetszetű főút, jelentős kapacitástartalékkal nem rendelkezik. A Keresztúri út hálózati szerepének módosítása tervezett, a városhatár és Hungária-gyűrű közötti, Kőbánya és Rákosmente központi területeit elkerülő nyomvonalú kiépítésével átvinné a Jászberényi szerepkörét. A külső körvasúttól keletre eső, X. kerületi szakszán ezzel összhangban második pálya építése tervezett.

Jászberényi út a 31. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként a XVII. és X. kerületek központi területein keresztül kapcsolódik a Hungária-gyűrűhöz. A tervezési területtől délre eső szakasza 2x1 forgalmi sávós, jelentős kapacitástartalékkal nem rendelkezik.

A Fehér út Kőbánya városközpontot, az Örs vezér terét (intermodális központ) és a Bosnyák teret (Zugló városközpont) felfűző körirányú útvonal része. A körút meghosszabbítása tervezett, északon a Szegedi úti felüljáró megépítésével Angyalföld városközpont is elérésre kerül, délen a Galvani híd megépítése budai kapcsolatot eredményez majd távlatban.

A főútvonal érintett szakasza 2x2 forgalmi sávós keresztmetszettel rendelkezik, azonban a közösségi közlekedés előnyben részesítése számára szükséges kétirányú autóbussz sávok létesítését, valamint a nagyvárosi szerepkörnek megfelelő nagyvonalú kialakítást akadályozza a közterületen

lévő üzemanyagtöltő állomás okozta szűkület, valamint az Éles sarok csomópontjának kedvezőtlen geometriája.

A napi gépjármű terheléseket a Budapesti Közlekedési Központ egységes forgalmi modelljének alábbi részlete szemlélteti.



Az Örs vezér tere szintbeli, négyfázisú jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontja a forgalmi terhelés következtében túlterhelt, emiatt a Gyakorló és a Gyógyszergyári utca is szerepet kap mind az egyéni (személygépjármű) mind a közösségi (autóbusz) forgalom lebonyolításában.

Mindkét útvonal 2x1 forgalmi sávú gyűjtőút. A Gyógyszergyári utca külterületi jellegű, mivel nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszerrel rendelkezik. Az útvonal középső részén a közlekedést kedvezőtlenül befolyásoló nyomvonal elhúzás alakult ki.

Az egykori Finom Mechanikai Vállalat (jelenleg FMV-Kőér Tematikus Park) egyetlen közúti kapcsolattal csatlakozik a Fehér úthoz.

A Gyógyszergyári utcától délre fekvő területet a hatályos településrendezési terv közterületekkel tömbökre tagolta, azonban a közterületek közlekedési célra kiépített infrastruktúra elemekkel nem rendelkeznek.

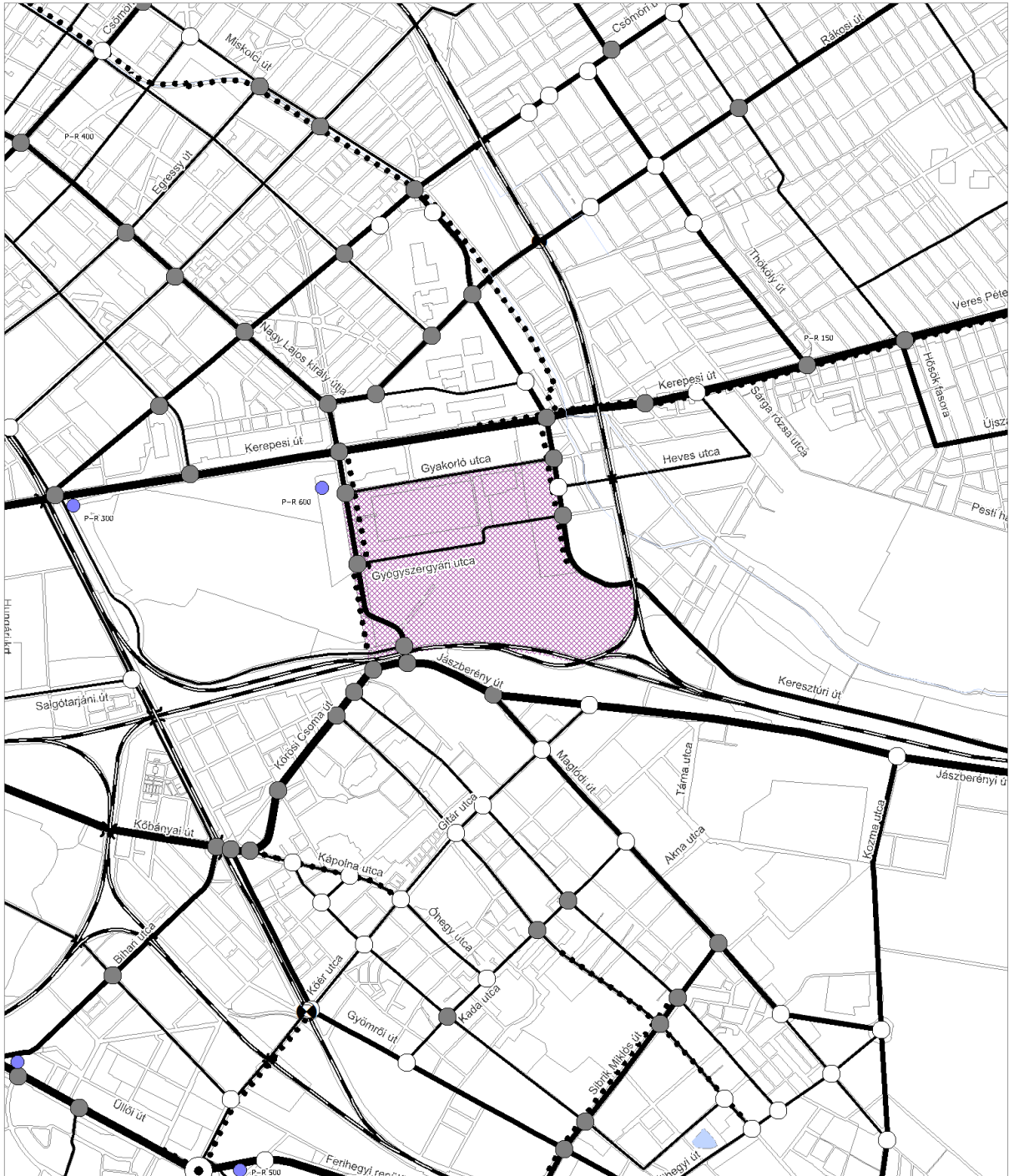


*felhagyott belső burkolat*



*földút*

A Kelet-pesti térség közúthálózatát az alábbi térkép szemlélteti.



- |  |   |
|--|---|
| I. rendű főút  | Fontosabb jelzőlámpás csomópont                               |
| II. rendű főút                                       | Fontosabb jelzőtáblás csomópont                               |
| Gyűjtőút   | Szintbeni közúti-vasúti keresztezés                           |
| Vasútvonal   | P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhelyszámmal |
| Különszintű közúti – vasúti keresztezés              | Tömbhatár   |
| Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal | Tervezési terület   |

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelenlegi úthálózat

M=1:30.000

Budapest, 2018



### **1.6.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A tervezési területen a határoló utak közül a Fehér út és a Keresztúri út rendelkezik kerékpáros infrastruktúrával, és az utóbbi egyoldali gyalogos járdával. A főútvonalak gyalogos keresztezése a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontjaik kijelölt gyalogos átkelőhelyein biztosított.

A Gyakorló utcai lakóterület és a kapcsolódó intézmények (iskola, óvoda) területe a lakótelepekre jellemzően magas szinten kiépített gyalogos infrastruktúrával valósult meg. Jelentős gyalogos forgalom csak ezen a területen jelentkezik.

A terület belső úthálózatát jelentő Gyógyszergyári utca – külterületi kiépítettségével összhangban – nem rendelkezik sem kerékpáros sem gyalogos infrastruktúrával.

### **1.6.4. Parkolás**

A tervezési területen igen változatos a parkolási helyzet. A Gyógyszergyári utca és a vasúti területek közötti térség minimális beépítettsége folytán a területen parkolási problémák nem jelentkeznek.

A Gyakorló és a Gyógyszergyári utcák közötti területen azonban többféle parkolási anomália is tetten érhető. A Gyakorló utcai lakótelep esetében – 3390 lakás – meghatározó a telepszerű beépítés úszótelkes struktúrája következtében a kényszerűen közterületi parkolók száma. A parkolók száma azonban messze elmarad a lakások számától, ezért jelentős a parkolási hiány. A Finom Mechanikai Vállalat területén belül a gazdasági működéshez kapcsolódó parkolási igény szintén meghaladja a területen belüli parkolók számát. Az Örs vezér teréhez kapcsolódó P+R funkciót szolgáló parkoló teljesítőképessége – 2017 évi bővítés után 265 férőhely – azonban messze elmarad az agglomeráció és a városhatár menti kerületek felől érkező forgalom nagyságát figyelembe véve. Emiatt a Gyakorló utcai lakótelep területe a lakossági várakozás előnyét biztosító korlátozott várakozási övezetbe tartozik.

### **1.6.5. Közlekedésfejlesztési tervi előzmények**

A térségre vonatkozóan 2015 évben készült el a Budapesti Közlekedési Központ megbízásából a *Budapest, X. kerület Fehér-dűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterv* (tervező Közlekedés Kft. - UVATERV Zrt.). A tanulmányterv a térség közlekedési infrastruktúrájának fejlesztését három, egymásra épülő ütemben („A” – „B” – „C”) határozta meg. A javaslat figyelembe vette a kapcsolódó területek ismert és feltételezhető ingatlanfejlesztéseit is, részlegesen meghatározva azok működéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatokat.

Az „A” ütemben a Fehér úton az autóbusz-korridor csak az Örs vezér tere irányában biztosított teljes hosszban, a főútvonal aszimmetrikus keresztmetszetű marad. Megkezdődik a Gyógyszergyár utca utcától északra lévő terület beépítése.

A „B” ütemben a Fehér út egy új – az Albertirsai köz vonalában épülő – közúti aluljáróval keresztezi a vasúti területet, ahol az áthelyezett Kőbánya-felső vasútállomás kedvező átszállási lehetőséget biztosít a vasúti és a városi közösségi közlekedés között. A Fehér úton az autóbusz-korridor már kétirányú, Kőbánya és Zugló felé is két-két forgalmi sáv áll rendelkezésre szerviz úttal. Befejeződik a Gyógyszergyári utcától északra lévő terület beépítése, ugyanakkor megkezdődik a Gyógyszergyári utcától délre lévő terület beépítése.

A „C” ütemben – a vasúti területek északi oldalán – megépül a 31. sz. főút új nyomvonalon történő bevezetése (a Jászberényi-Pesti út tehermentesítésére) a Hungária körútig. Az új főút külön szintben keresztezi a Fehér utat.

A Gyógyszergyári utcától délre lévő teljes terület beépítése befejeződik, amelynek közlekedését a bővülő sugárirányú főúthálózat (31. számú főút új nyomvonala) biztosította kapacitás növekedés teszi lehetővé (tehermentesítve az Örs vezér terét is).

A Gyógyszergyári utcától északra lévő terület beépítésére elkészült a Sidi City telepítési tanulmányterv, amely – *Budapest, X. kerület Fehér-dűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterve* (tervező Közlekedés Kft. - UVATERV Zrt.) alapján – a fejlesztéshez kapcsolódóan a szükséges közlekedési infrastruktúra fejlesztést az alábbiak szerint határozta meg:



- a Gyógyszergyári utca – Fehér út csomópontban a Gyógyszergyári utcán egy többlet forgalmi sávot,
- a Gyógyszergyári utca – Keresztúri út csomópont Gyógyszergyári utcai ágban egy többlet forgalmi sávot és a Keresztúri úti ágban egy önálló jobbra kanyarodó sávot,
- a Keresztúri úton a Gyógyszergyári utca (Ladányi) utca – Gyakorló (Halas) utca közötti szakaszon egy többlet forgalmi sávot,
- öbölben elhelyezett két autóbusz megállót a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán,
- a Gyakorló utca és a volt Finommechanikai Művek kiszolgáló útja új közúttal történő összekapcsolását a lakó és az iroda területek szétválasztásával,
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz utat.



Látványterv az Éles sarok átalakításáról (Budapest, X. kerület Fehérdűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterv)

## 1.7. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### 1.7.1. Természeti adottságok

A tervezési terület a Pesti-hordalékkúp-síkság kistájon fekszik. A hullámos síkságot a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei szabdalják szét Ny-K-i irányban. A kistáj mérsékelt meleg, száraz éghajlatú, évi középhőmérséklete 10,0-10,2 °C között mozog, évi csapadékösszege pedig 560-580 mm között, ugyanakkor a városi ökológia jelentősen befolyásolhatja az értékeket. Uralkodó szélirány az ÉNY-i.

A területen dominánsak a zöldfelületek, jellemző a facsoportok és erdők jelenléte, de a gyepek is nagy területen helyezkednek el. A fásszárú vegetáció erőteljesen hozzájárul a terület környezeti minőségének javításához.

### 1.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet

#### Tájtörténeti vizsgálat<sup>2</sup>

A Rákos-patak nyugati oldalán, Kőbánya, Rákoskeresztúr és Rákosfalva háromszögében fekvő Fehérdűlő területe – a XVIII. század végi és XIX. századi I. és II. katonai felmérések szerint – a XIX. század végéig, XX. század elejéig ritka úthálózattal rendelkező, délen és keleten vasútvonallal határolt beépítetlen terület volt.

A múlt század közepén a Rákos-vidék egy jelentős része Zsivora György ügyvéd-politikus birtoka volt, aki kertészetből és tehenészetből álló mintagazdaságot tartott fenn. Pest város törvényhatósága 1871. évi jelentésben azt írja, hogy a területen egy új városrész épül. A betelepülés első hulláma az 1870-es évek közepéig tartott.

Az 1910-es évek elején a Keresztúri úttól nyugatra fekvő terület egészen a Fehér útig „Katonai lovassági gyakorló tér”, a Fehér út alsó szakaszán pedig az „aviatikusok telepe” terült el. Dausz Gyula 1913-ban megjelent könyvében a következőket írja a tágabb térségről: „A Részvényserfőzővel szemben a Fehérúti aluljárót láthatjuk, mely 1890-ben készült el. Az aluljárón át közlekednek a kocsik Kőbánya és Rákosfalva között; felette a máv. vonatai robognak keresztül. Az aluljáró mellett a vámház fekszik. A vámház után a Rákosmező következik, mely lovassági gyakorlótérül szolgál. Itt vannak elhelyezve a repülőgépek számára a hangárok, mert az 1910. év nyarán megtartott nemzetközi repülőverseny óta az a tér az aviatikusok állandó gyakorlólékhelyéül szolgál. A „Hangárváros” környékét a délutáni órákban az érdeklődők sokasága lepi el, mert ekkor gyakorolják magukat a pilóták. Az utóbbi időben az érdeklődés mintha egy kissé megcsappant volna...” Az „Aviatikai telep” vagy „Hangárváros” – a Budapesti cím- és lakásjegyzék 1916. évi számának térképi melléklete szerint – a mai Fehér út és a Terebesi út találkozásánál terült el.



Wander Gyár az 1910-es években



Wander Gyár 1940-ben

<sup>2</sup> Forrás: Budapest X. ker. Kőbánya Fehér út – Gyakorló utca– Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület, Fehér út keleti oldal Kerületi szabályozási terve (KSZT), örökségvédelmi hatástanulmányból.

A Keresztúri úttól keletre fekvő térség területhasználatában jelentős változás történt 1913-ban, amikor a mai EGIS Gyógyszergyár elődjének számító Wander-gyár települt a mai Ladányi utcától délre fekvő területre, azaz a felparcellázott Zsivora-birtok déli részére. „Az Egyesült Gyógyszer- és Tápszergyár – a mai EGIS – elődjét az 1865-ben alapított berni Dr. Albert Wander Rt. leányvállalataként 1913-ban létesítették, és az ipari méretű tápszergyártás hazai megteremtője lett.”<sup>3</sup>

1923 és 1937 közötti években felépült a Fehér út mentén a lovaspóló pálya, mely 1945-ig működött, valamint a mai Gyakorló utca és Hatház utca sarkán található hat db lakóépület, melyekben fővárosi szükséglakások kaptak helyet.

A terület mai képének kialakulása, s ezzel összefüggésben az Örs vezér tér megszületése az 1950-es években kezdődött, amikor a tér ÉNy-i részén, a Kerepesi út – Nagy Lajos király útja – Bánki Donát utca – Róna utca által határolt területen megépült a „szocreál” stílusú lakótelep.

Az 1950-es évek elején felépült az elsődlegesen lokátorok gyártására, a későbbiekben pedig általánosan hadiipari

híradástechnikai profilra váltó Finommechanikai Vállalat gyára (FMV) a Gyakorló utca déli oldalán; az 1970-es években pedig a Gyógyszergyári utca menti laktanya települt a területre.

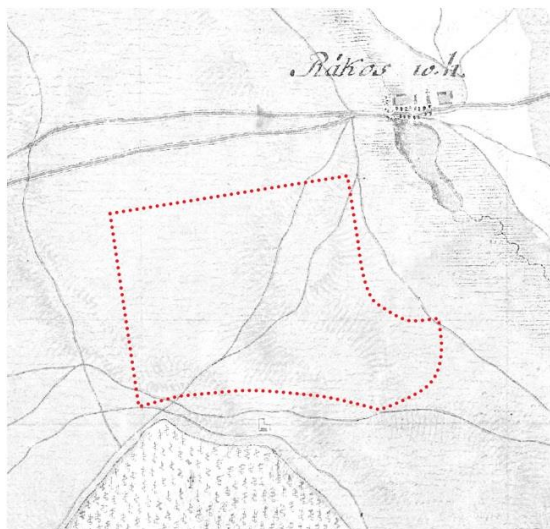
Az 1970-es évek elejére elkészült a Metró, a HÉV végállomása pedig a Keleti pályaudvar mellől kikerült az Örs vezér tér ÉK-i oldalára. Nem sokkal később felépültek a Kerepesi út két oldalán elhelyezkedő lakótelepek, majd megnyílt a Sugár áruház, 2003-ban pedig a volt BKV autóbusz végállomás és a villamos forduló helyén felépült az Árkád bevásárlóközpont és irodaház is.

1992-ben a felhagyott laktanyába az Erdélyi Gyülekezet közösség karitatív, kulturális és oktatási központja, a Reménység szigete költözött. 1995-ben a Finommechanikai Vállalat nagyobb hányada privatizálásra került, az eredeti funkció megszűnt a telepen.

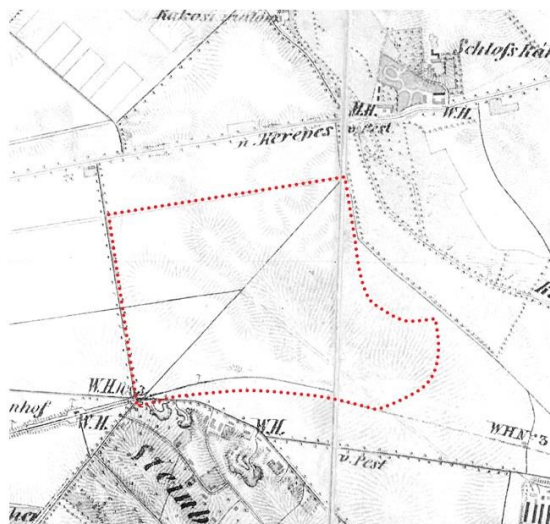


*A lovaspóló pálya 1944-ben*

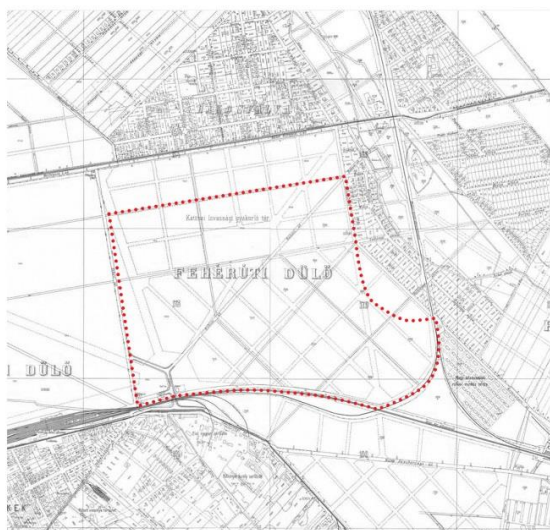
<sup>3</sup> Fehérvári Anikó: A magyar gyógyszeripar kezdetei. Iparjogvédelmi és Szerzői Jogi Szemle. 3. (113.) évfolyam 2. szám. 2008. április. 68. oldal.



Első katonai felmérés (1783)



Második katonai felmérés (1861)



Közigazgatási térkép (1908)



Közigazgatási térkép (1937)



Magyarország katonai felmérése (1941)



Közigazgatási térkép (1945)

**Tájhasználat értékelése**

A tervezési területen meghatározó a magas zöldfelületi borítottság, azon belül is kiemelkedő a fásszárú vegetáció megléte, az erdők, amelyek dominánsan jelennek meg és alapvetően határozzák meg a terület használatát. A nagy kiterjedésű zöldfelületek használati intenzitása igen alacsony a leromlott állapot, a kevés rekreációs funkció, valamint a rossz megközelítési lehetőségek miatt. A tervezési terület egy részén ipari jellegű tájhasználat folyik, ilyen a volt Finommechanikai Művek területe, az EGIS Gyógyszergyár telephelye, valamint a terület délnyugati csücskében található használt autó kereskedés és az FKF hulladékudvara. A tervezési területet mindegyik oldalról intenzíven használt közlekedési folyosók határolják.

**Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

Nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi oltalom alá eső terület, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti a tervezési területet.

A tervezési területen természeti értékek a nagy kiterjedéssel bíró erdőfoltok, legfőképpen a kiváló termőhelyi adottsággal rendelkező erdőrészek. Nagy szerepet játszanak a biodiverzitás növelésében, a településökológiai viszonyok javításában, valamint a lakosság általános jólétének megteremtésében. Egy-két értékes faegyed, facsoport, illetve fasor is található, melyek megőrzése kiemelten fontos.

A tervezési területtől északkeletre fekszik a Rákos-patak, és annak mellékága, melyek az országos ökológiai hálózat ökológia folyosó részei.

**1.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA****1.8.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei**

A zöldfelületi rendszer a különböző zöldfelületi elemeket ökológiai jellemzőjük, illetve rekreációs használatuk alapján kategorizálja. A zöldfelületeken túl, a vízfelületek is részei a zöldfelületi rendszernek, magas ökológiai értéküknek, valamint a településökológiában betöltött szerepük miatt. A rendszer hálózatszerűségét lineáris, illetve területi elemek kapcsolatrendszere alakítja ki. A tervezési terület zöldfelületi rendszerének legjelentősebb elemei a terület déli részén található erdők és kondicionáló zöldfelületek. A telepszerű beépítést (Gyakorló utcai lakótelep) zöldfelületei jelennek meg közhasználatra feltárt zöldfelületként. Itt tömörülnek a tervezési terület rekreációs funkciói: sportpályák, kutya-futtatók, játszóterek. A TSZT 2017 a Gyógyszergyári utca és Gyakorló utca között kijelöl egy tervezett zöldterületet (Zkp), mely jelenleg közhasználat elől elzárt sportpályaként funkcionál.



- Fasor
- Kondicionáló zöldfelület
- Magas zöldfelülettel rendelkező intézménykert
- Teleszerű beépítés
- Erdősült terület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
- Tervezési terület
- Játsszótér
- Kutyafuttató
- Sportpálya

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Zöldfelületi rendszer**

**M=1:10.000**

Budapest, 2018

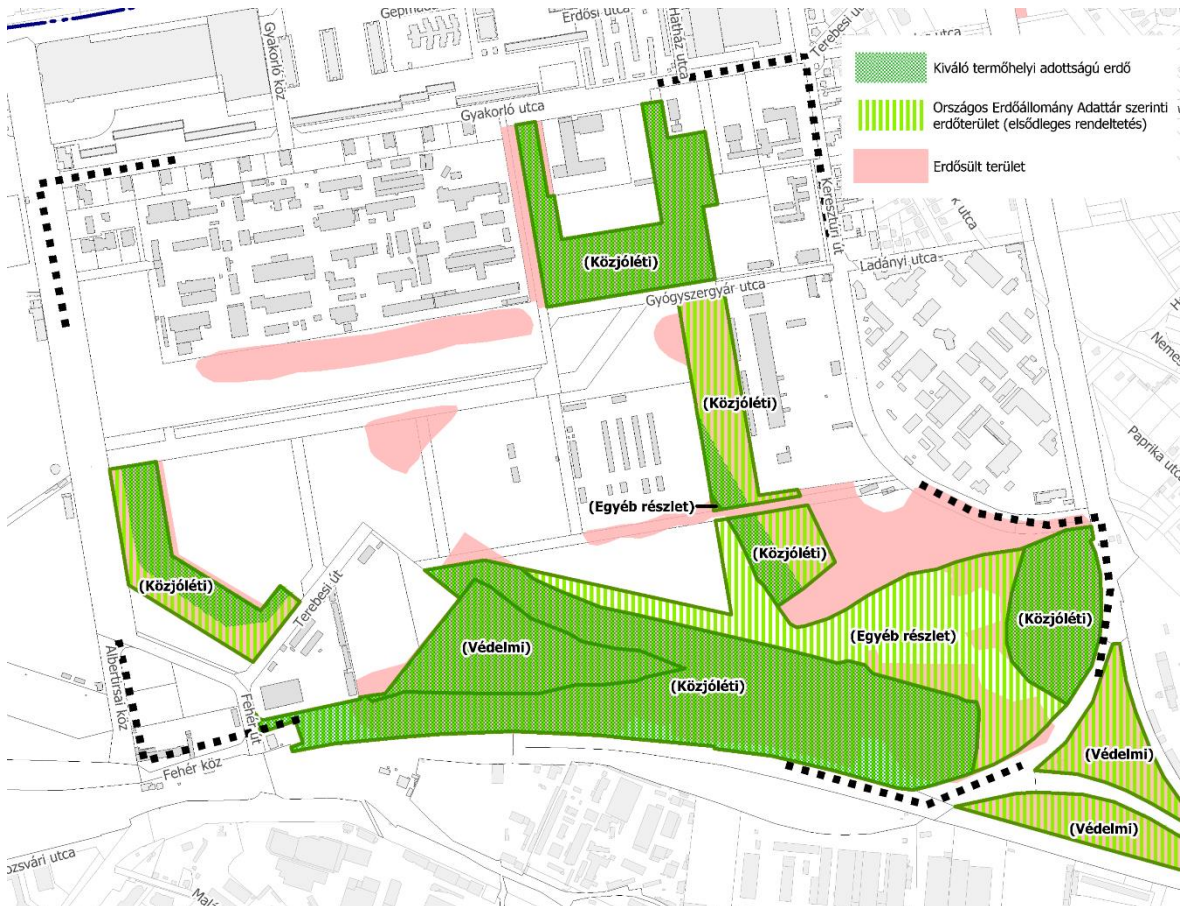


### Erdősült terület – Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek

A zöldfelületi rendszer szempontjából a legfontosabb szerepet az erdősült területek töltik be a tervezési területen. Az erdők komoly ökológiai értékkel bírnak, és a településkölkögi viszonyokat is nagymértékben javítják. Különösen pozitív hatást jelentenek a felszíni hőmérséklet mérséklésében. Az elemzés külön vizsgálja az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket, valamint a valóban erdősült területeket.

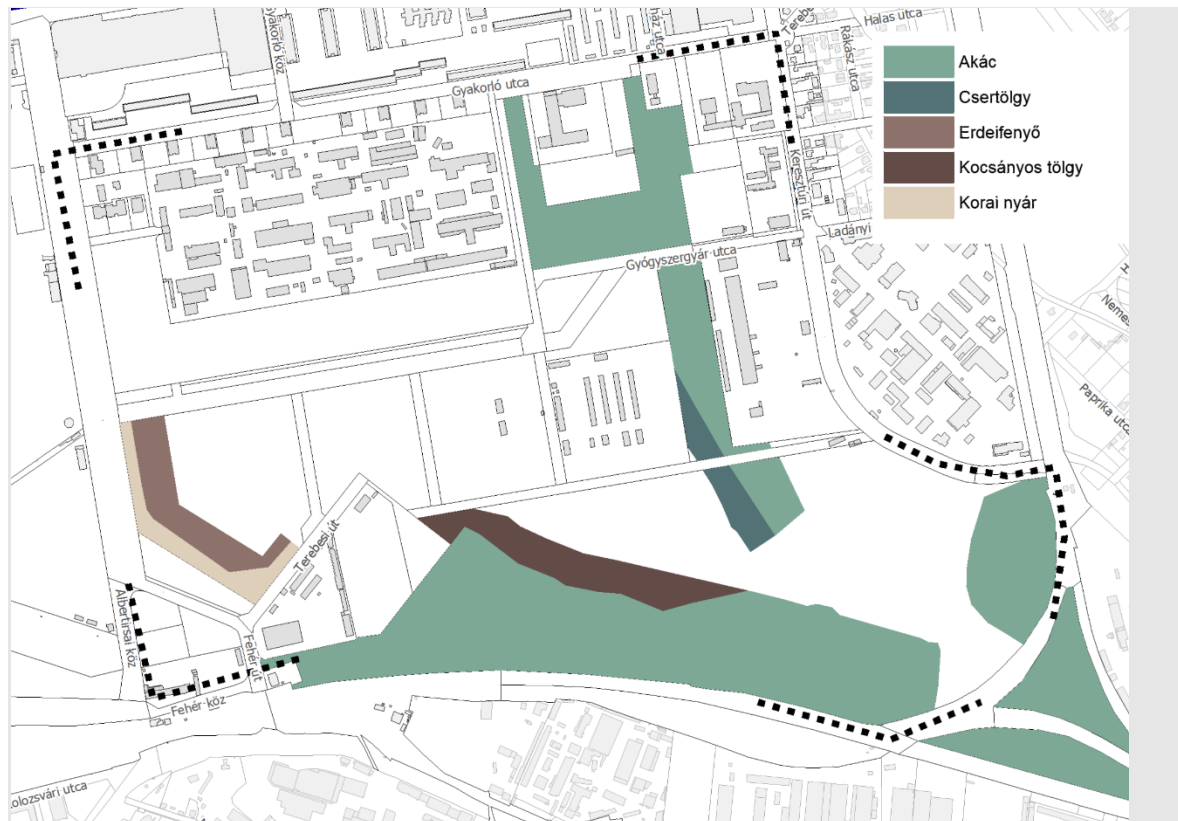
A tervezési területen 421 546 m<sup>2</sup> Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő található, melyből 293 787 m<sup>2</sup> kiváló termőhelyi adottságú erdőterület. Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek igénybevétele — egyes kivételektől eltekintve — a 2009. évi XXXVII. tv. értelmében csak a közérdekkel összhangban, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet. Az erdő időleges igénybevétele szintén az erdészeti hatóság jóváhagyásával történhet, maximum 5 évre. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeken a hatályos OTrT szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az Országos Erdőállomány Adattár megkülönbözteti az erdőrészeket azok elsődleges rendeltetése szerint. A tervezési területen túlnyomóan közjóléti erdők találhatóak, de védelmi, és egyéb rendeltetés is megjelenik. A tervezési területen található egyéb rendeltetésű erdőrészlet fátlan állapotban tartott erdő, tehát túlnyomóan nincs ott ténylegesen erdősült terület. Ezzel szemben pedig nagyobb erdősült területek találhatóak az üzemtervezett erdőkön kívül.



Erdősült területek – Adattári erdőterületek – Kiváló termőhelyi adottságú erdő

A kevésbé értékes akácok a jellemzők, legnagyobb kiterjedéssel a déli részen fekvő Terebesi erdő bír. Komoly ökológiai értéket jelentenek a csertölgyesek (elegyarány: 46%), kocsányos tölgyesek (elegyarány: 43%), valamint az erdei fenyvesek (elegyarány: 100%), melyek mindegyike kiváló termőhelyi adottságú erdőterület a NÉBIH adatai szerint.



A NÉBIH adatbázisa szerinti erdőterületek az uralkodó fafajok szerint (adatforrás: NÉBIH)

A tervezési területen az erdőterületek alulhasznosítottak, rekreációs funkciókban hiányosak. A növényzet állapota kedvezőtlen a fenntartás hiánya következtében. Súlyos ökológiai problémát jelentenek a megjelenő illegális hulladéklerakások.

#### Egyéb kondicionáló zöldfelület

Ruderális, spontán fejlődött növénytársulások jellemzők az egyéb kondicionáló zöldfelületekre, melyek a használaton kívüli területeken jelennek meg. Jelentős konfliktusként kezelendők az illegális hulladéklerakások.



#### Telepszerű beépítés közhasználatú zöldfelülete

A lakótelepek között húzódó közhasználatú zöldfelületek fontos elemei a zöldfelületi rendszernek. Sajátos tulajdonságuk, hogy teljes mértékben közhasználatra feltártak, mégis legfőképpen a környéki lakótelepeken élők használják. Jellemző rájuk a nagy és stabil zöldfelület-intenzitás, de ennek ellenére a zöldfelületek változatossága általában szerény, hiszen a lakótelepek építésekor jellemzően alacsonyabb növényválaszték állt rendelkezésre. A Gyakorló utcai lakótelep tervezési területre eső részén magas a burkolt felületek aránya, így kevés hely marad a zöldfelületeknek. Ugyanakkor rekreációs lehetőségekkel ellátott, kutyafuttatók, játszótérek, sporteszközök tarkítják a területet.

#### Magas zöldfelületű intézménykert

A tervezési területen az Erdélyi Gyülekezet intézmény-együttese (Reménység Szigete), valamint a Keleti Károly Közgazdasági szakgimnáziumtól délre eső füves sportpálya jelenik meg, mint magas



zöldfelületi aránnyal rendelkező intézménykert. A gyepes területek a dominánsak, de a Reménység Szigetén elszórtan fás szárú vegetációk is megjelennek.

A tervezési területtől nyugatra a magas zöldfelületi intenzitással bíró Kincsem Park található.

### Fasorok

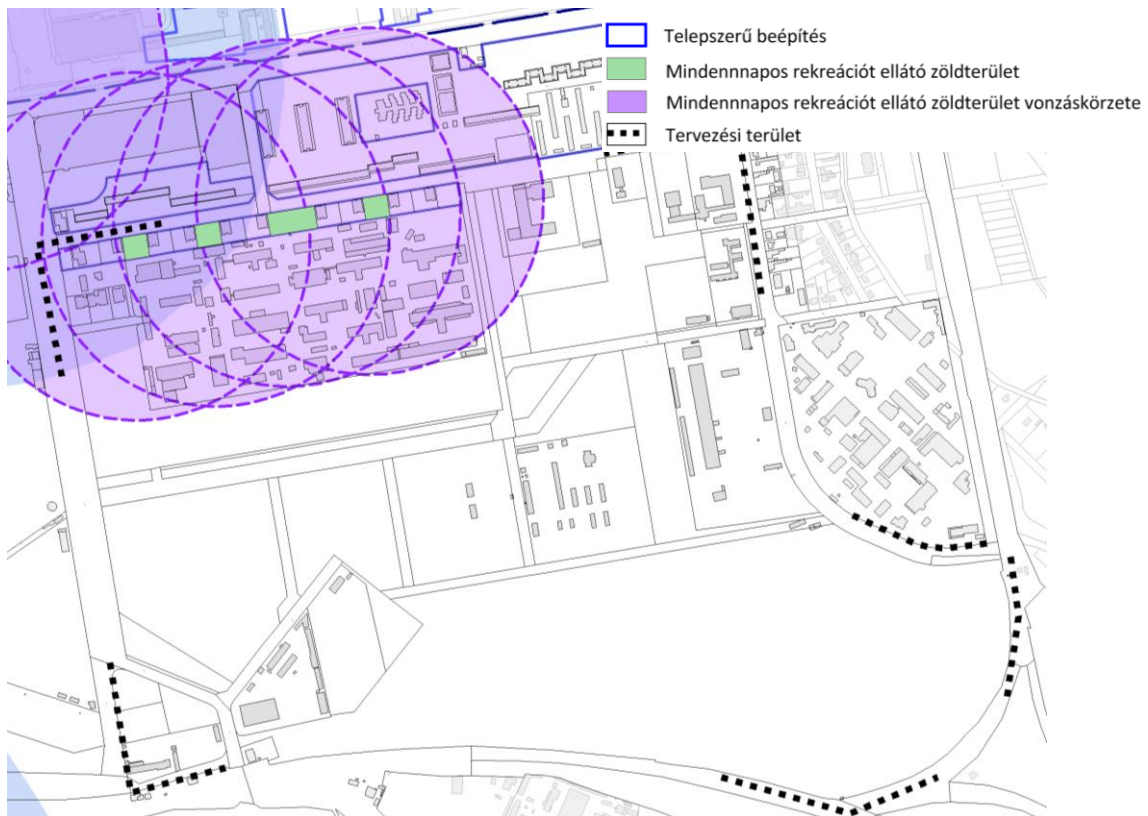
A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrű beépítettségű területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A Gyakorló utcai lakótelepen a fasorok nem válnak el élesen a csatlakozó közhasználatú zöldfelületektől. Kiemelt fontosságú a fasorok megléte a forgalmas közlekedési folyosók mentén, így a Fehér út menti fasor jelentősége külön kiemelendő.

### 1.8.2. Zöldterületi ellátottság

A tervezési területen a zöldterületi ellátottságot a Gyakorló utcai lakótelep rekreációs zöldfelületei biztosítják (játsszótérek, sporteszközök, kutyafuttatók), melyet jellemzően csakis a szűk környék lakossága vesz igénybe.

A legközelebbi zöldterület a tervezési terület határától északra, a Gyakorló utcai sávházak túloldalán található.

A rekreációs zöldterületek vonzáskörzetét szemléltető térkép jól érzékelteti, hogy nagyjából a teljes tervezési terület ellátatlan mind a hétfélig, mind a mindennapos rekreáció tekintetében, ugyanakkor hozzá kell tenni, hogy ellátottságot igénylő lakosság a terület Gyakorló utca menti részén él. (*Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiója* szerint az érintett zöldterületek mindennapos rekreációs vonzáskörzete 300 m, míg a hétfélig 500 és 1000 m között mozog. A vizsgálat légvonalban számol, a tényleges elérési útvonalak változhatnak a közlekedési folyosók és elérési útvonalak függvényében.)



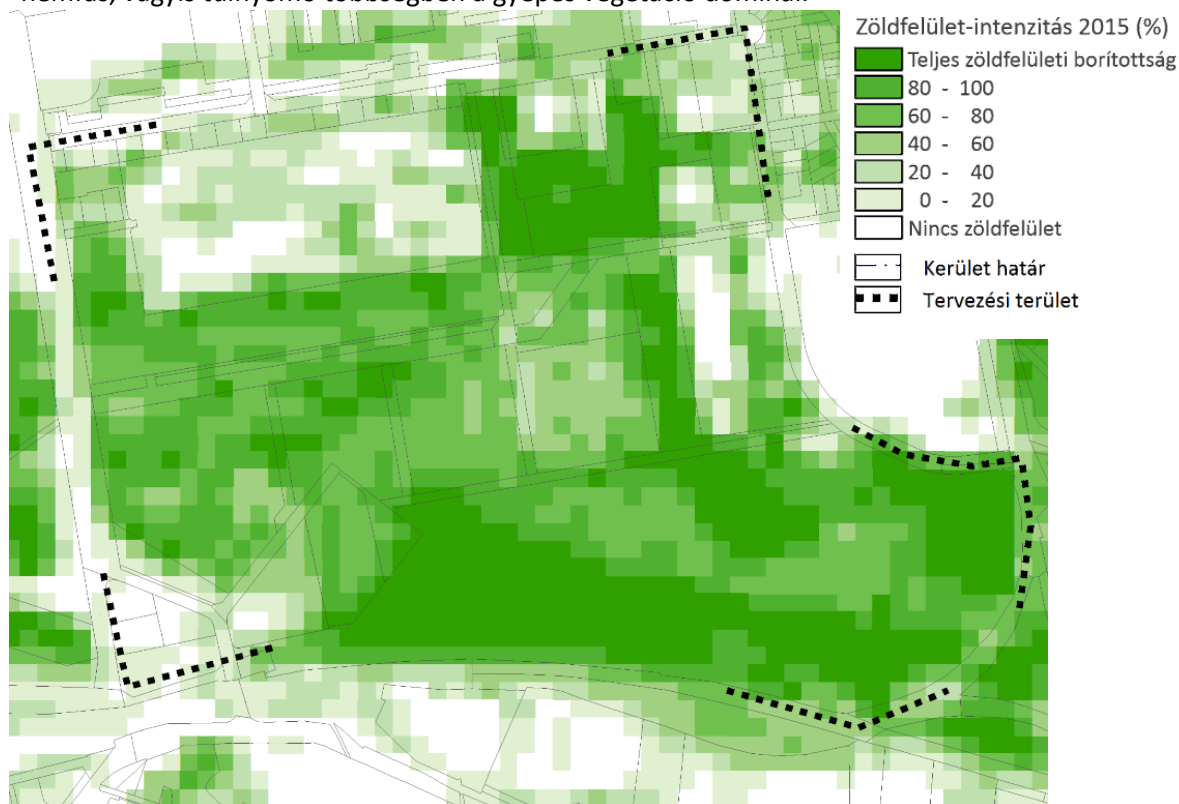
### 1.8.3. Zöldfelület-intenzitás és zöldfelület-borítottság

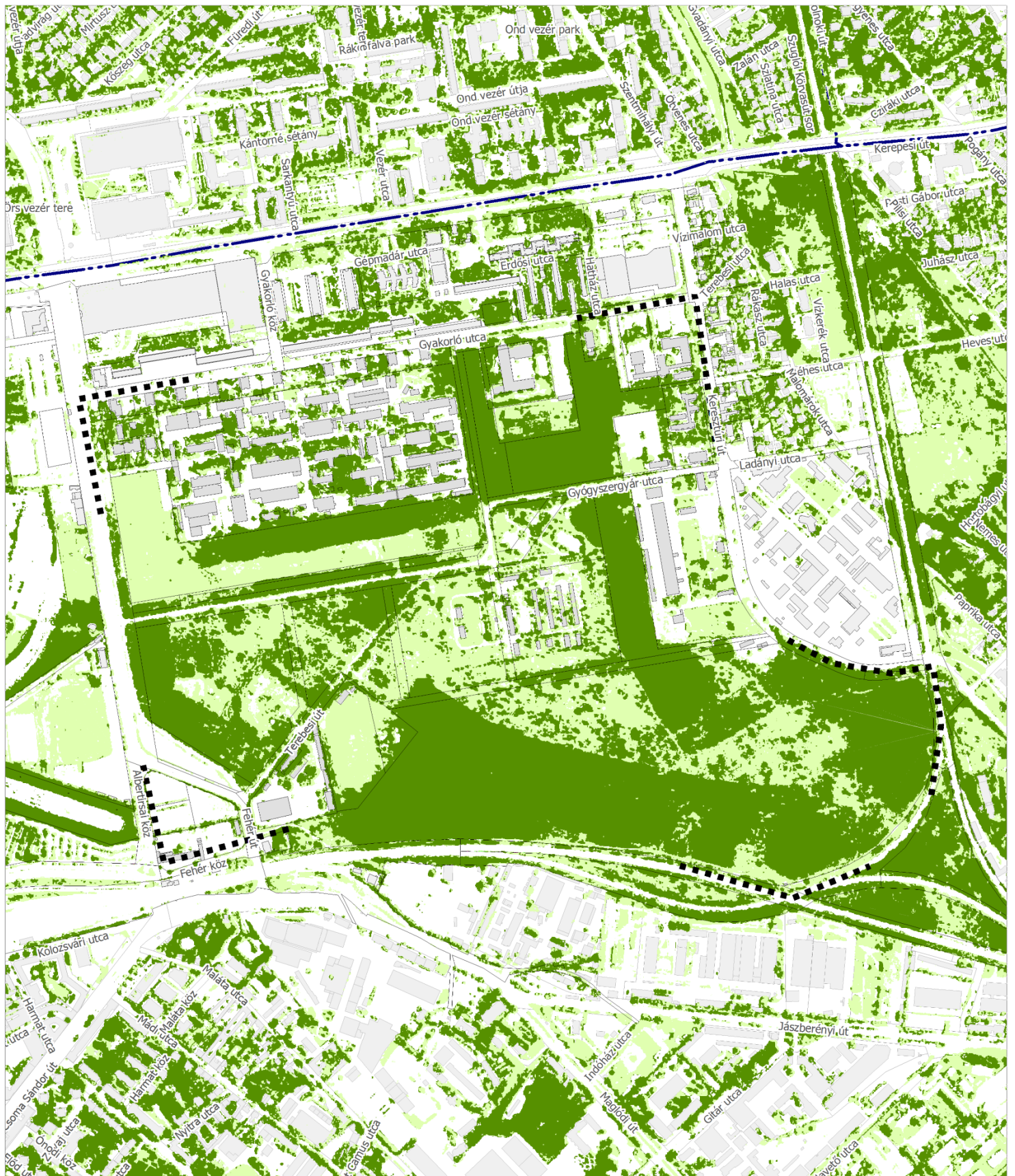
A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, ezen belül is a levegő páratartalmára, hőháztartására (városi hőszigetekre), a talajvízháztartásra, a levegőminőségre és más környezeti tényezőkre. Közvetett módon pedig jelentős hatással bírnak az élővilágra és az emberre is. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A zöldfelület intenzitás térképen a teljes zöldfelületi fedettséget adó, valamint a zöldfelületben teljesen hiányos területek súlyozva jelennek meg. A felmérés 2015-ben készült.

A tervezési terület zöldfelület-intenzitása magas: kiemelkedő a déli területen található Terebesi erdő, a Keresztúri út és a vasút találkozásánál meglévő erdőfolt, a Fehér út és Gyógyszergyári utca találkozásánál délre elnyúló erdő, valamint a Reménység Szigetétől keletre, és északra található erdőrésztlet.

Az alacsony zöldfelületi intenzitással rendelkező területeken jelentős burkolt felületek találhatóak, így a terület délkeleti sarkában egy használt autó kereskedés parkolófelülete, és az FKF egyik hulladékudvara, valamint a terület északnyugati végében a volt Finommechanikai Művek telepe. Kiemelendő a tervezési terület közvetlen szomszédságában keletre az EGIS gyógyszergyár telephelye, amely zöldfelületi intenzitása túlnyomó részt egyenlő a nullával.

A zöldfelület-borítottságot vizsgáló térkép a zöldfelület-intenzitás vizsgálathoz hasonlóan, műholdfelvételekből interpretált elemzésen alapul. Hibalehetősége viszonylag magas, de tájékoztatáshoz felhasználható. A vizsgálat nem tartalmaz adatokat a zöldfelületek vitalitására vonatkozóan, illetve a lombkorona alatti területeket se veszi figyelembe. A tervezési területre vonatkozóan rámutat, hogy a rengeteg erdőszült területnek köszönhetően a fásszárúak lombkorona borítottsága meghatározó. A beépítetlen területeken jelentős a tisztások, rétek jelenléte, így ott a nemfás, vagyis túlnyomó többségben a gyeper vegetáció dominál.





- Nem fás vegetáció
- Fás vegetáció
- Kerület határ
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldfelület-borítottság  
2015

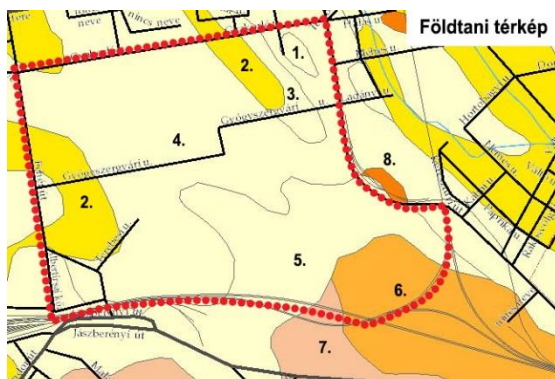
M=1:10.000

Budapest, 2018

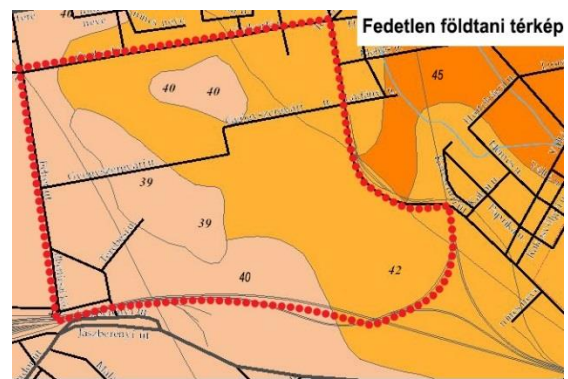


## 1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.9.1. Talaj



1. Fútóhomok
2. Közélsztes homok, közélsztes agyag
3. Homokos kavics, homok
4. Lepelhomok
5. Közéltörmelék ill. kavicsos homok
6. Mészke, mészmárga
7. Oolitos mészkő, mészmárga; bentonitosodott riolittufa
8. Középső riolittufa



39. Homokos agyag, agyagmárga
40. Oolitos mészkő, mészmárga; bentonitosodott riolittufa
42. Mészke, mészmárga
44. Közélsztes agyag, foraminiferás agyagmárga
45. Középső riolittufa

Forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia)

A terület földtani állapotát meghatározza a lepelhomok, valamint a kőzettörmelék, illetve kavicsos homok. Fedetlen földtani állapotát mészkő, mészmárga jellemzi északon és keleten, míg nyugaton homokos agyag, agyagmárga, oolitos mészkő, mészmárga, valamint bentonitosodott riolittufa.

A kőbányai vasúti elágazásnál található a Király-dombot felépítő kőzetekből álló földtani képződmény, amelyet a vasúti bevágások tártak fel. A település jellemzően beépített területein ritka jelenségnek számít, amikor földtani szelvények nem csak építkezés alapozásakor, hanem tartósan láthatók a felszínen. A XIX. században létesített bevágásban feltárolt alapszelvényben tanulmányozható meszes homokkő — homokos mészkő — mészkő rétegsor a Kárpát-medencében jól ismert „lajtamészkő” változatos kifejlődéseit képviseli, és egyben a mészkő fiatalabb változatának, a Rákosi Mészkő Tagozatnak a típusfeltárása is. A közötté vált üledék a miocén korban, sekély tengerben rakódott le. A kőzet alkotórészeinek nagy részét az egykori tengeri élőlények vázai vagy vázelemei képezik. A talajszelvény bár ma is hozzáférhető, de mivel a kőzetfal közvetlenül a sínek mellett található és nagy a vonatforgalom, a feltárás megtekintése veszélyes.



Forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/>

A tervezési terület egy része talajszennyezéssel érintett a szomszédos vasúti és gazdasági funkciókból eredő diffúz szennyezésnek köszönhetően. A talajszennyezések a felszín alatti vizek érzékenysége miatt különösen problémásak. Korábbi vizsgálatok több helyen is talajszennyezést tártak fel (Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján), mind a tervezési területen, mind a környező telkeken, emiatt általánosan kijelenthető, hogy a talajok terheltek. A kármentesítési beavatkozások folyamatban vannak jelenleg.

Talajszennyezéssel érintett telkek a tervezési területen a kötelezettekkel:

- MÁV Magyar Államvasutak Zrt.: 39210/193
  - szennyezőanyagok: alifás szénhidrogének, benzol, toluol, etil-benzol, xilolok, egyéb alkilbenzolok, policiklikus aromás szénhidrogének,
  - kármentesítési beavatkozás jelenlegi fázisa: beavatkozási terv készítése és kármentesítési monitoring végzése.
- EGIS Gyógyszergyár Zrt.: 39210/10, 39210/90, 39210/91, 39210/180-39210/187, 39210/189-39210/193, 39210/204, 39210/205
  - a gyógyszergyár területéről kiinduló felszín alatti szennyeződéssel érintett terület kármentesítése folyamatban van.

Talajszennyezétséggel érintett telkek a tervezési terület környékén a kötelezettekkel:

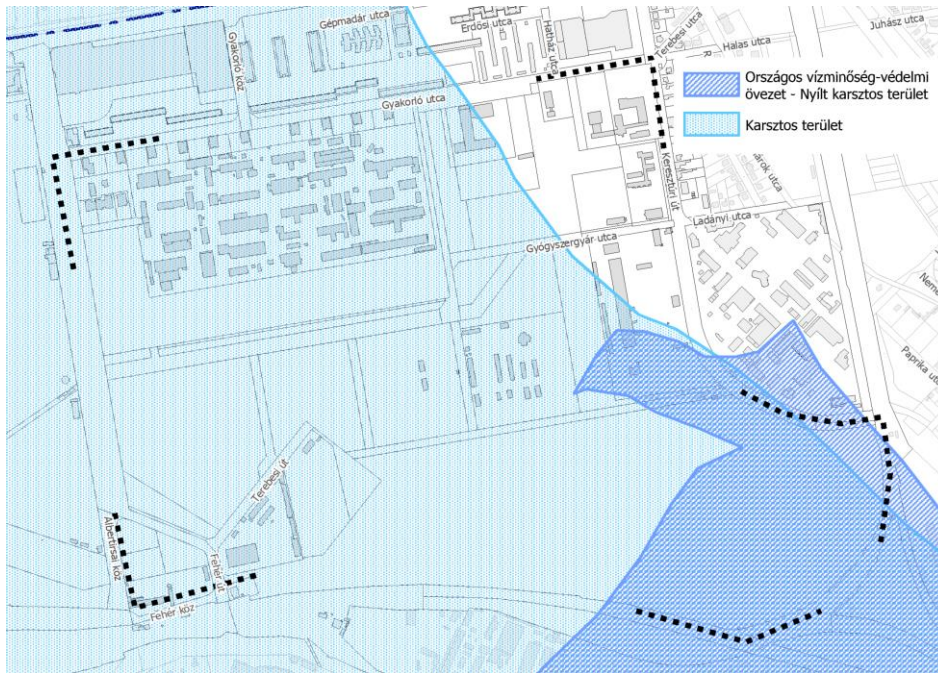
- MÁV Magyar Államvasutak Zrt.: 39211/4, 39211/3, 39211/2, 39213/1, 39212/1, 40689/1
  - szennyezőanyagok: alifás szénhidrogének, benzol, toluol, etil-benzol, xilolok, egyéb alkilbenzolok, policiklikus aromás szénhidrogének,
  - kármentesítési beavatkozás jelenlegi fázisa: beavatkozási terv készítése és kármentesítési monitoring végzése.
- EGIS Gyógyszergyár Zrt.: 40624 hrsz.
  - szennyezőanyagok: alifás szénhidrogének, benzol, toluol, etil-benzol, xilolok, egyéb alkilbenzolok, fenolok, halogénezett alifás szénhidrogének, halogénezett aromás szénhidrogének, metanol, aceton, izopropil-alkohol, metil-izobutil-keton, dietil-éter, terc-butanol, 2-buta,
  - kármentesítési beavatkozás jelenlegi fázisa: beavatkozás és kármentesítési monitoring.
- FE-Ferrum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.: 40988/22 hrsz.
  - szennyezőanyagok: alifás szénhidrogének, policiklikus aromás szénhidrogének, fémek és félfémek (kadmium, réz, nikkel, króm, kobalt, cink, arzén, molibdén, ón, bárium, higany, ólom, antimon),
  - kármentesítési beavatkozás jelenlegi fázisa: kármentesítési monitoring.

### **1.9.2. Felszíni és a felszín alatti vizek**

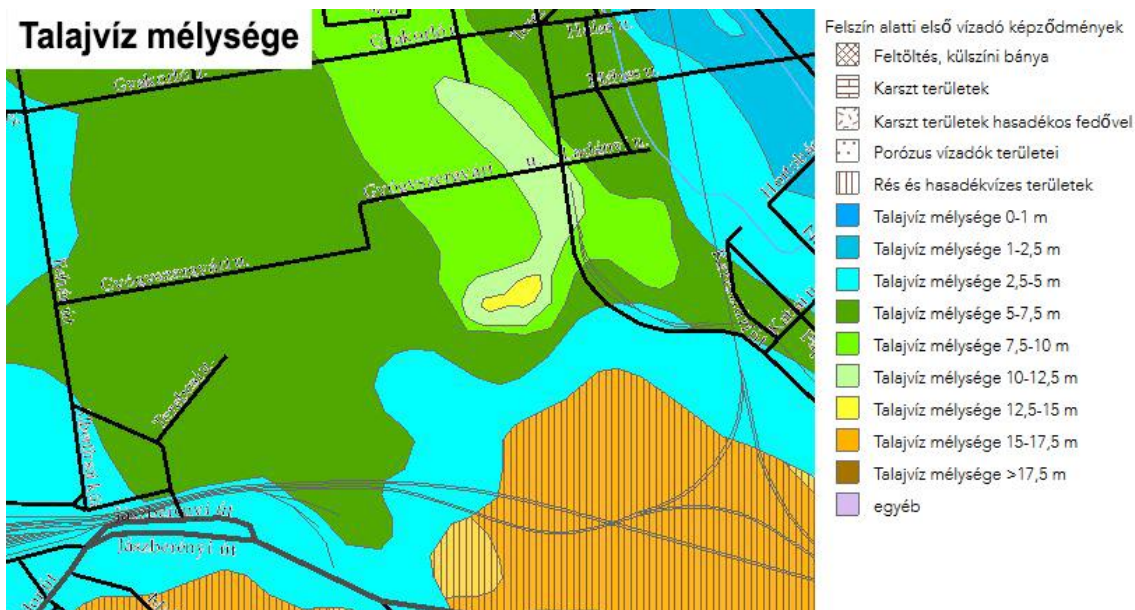
Karsztos területnek sorolt a tervezési terület szinte egésze a TSZT 2017 szerint. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

A tervezési területet nem érinti felszíni víz, legközelebb a Rákos-patak található légvonalban több, mint 350 m-re. A karsztos területeknek köszönhetően a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében a terület „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, ahogy az egész kerület.

A vasúti kereszteződés mellett, a terület keleti részét az országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos területe érinti a TSZT 2017 szerint. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezése szerint nyílt karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.



Forrás: TSZT 2017



Forrás: map.mfgi.hu/mernokgeologia

A talajvíz mélysége a tervezési területen változó. A nyugati részen egyértelműen 5-7,5 méter között található, addig a keleti területeken változatosabb képet fest: 2,5-től 17,5 méterig mozog.

### 1.9.3. Levegőtisztaság és védelme

A terület levegőtisztaságát alapvetően befolyásolja a nagyvárosi környezet. A tervezési terület és térsége a 4/2002. KvVM rendelet szerint „Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba” tartozik. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti.

A tervezési területen légszennyezetségi automata mérőállomás nem üzemel. A legközelebbi automata mérőállomás a Gergely utcában található, amely megközelítőleg 3 km távolságra van, így annak adatai nem relevánsak a területre vonatkozóan, ugyanakkor a magas zöldfelületi borítottság – különös tekintettel a fás szárú vegetációra – minden bizonnyal kedvezően befolyásolja a levegő

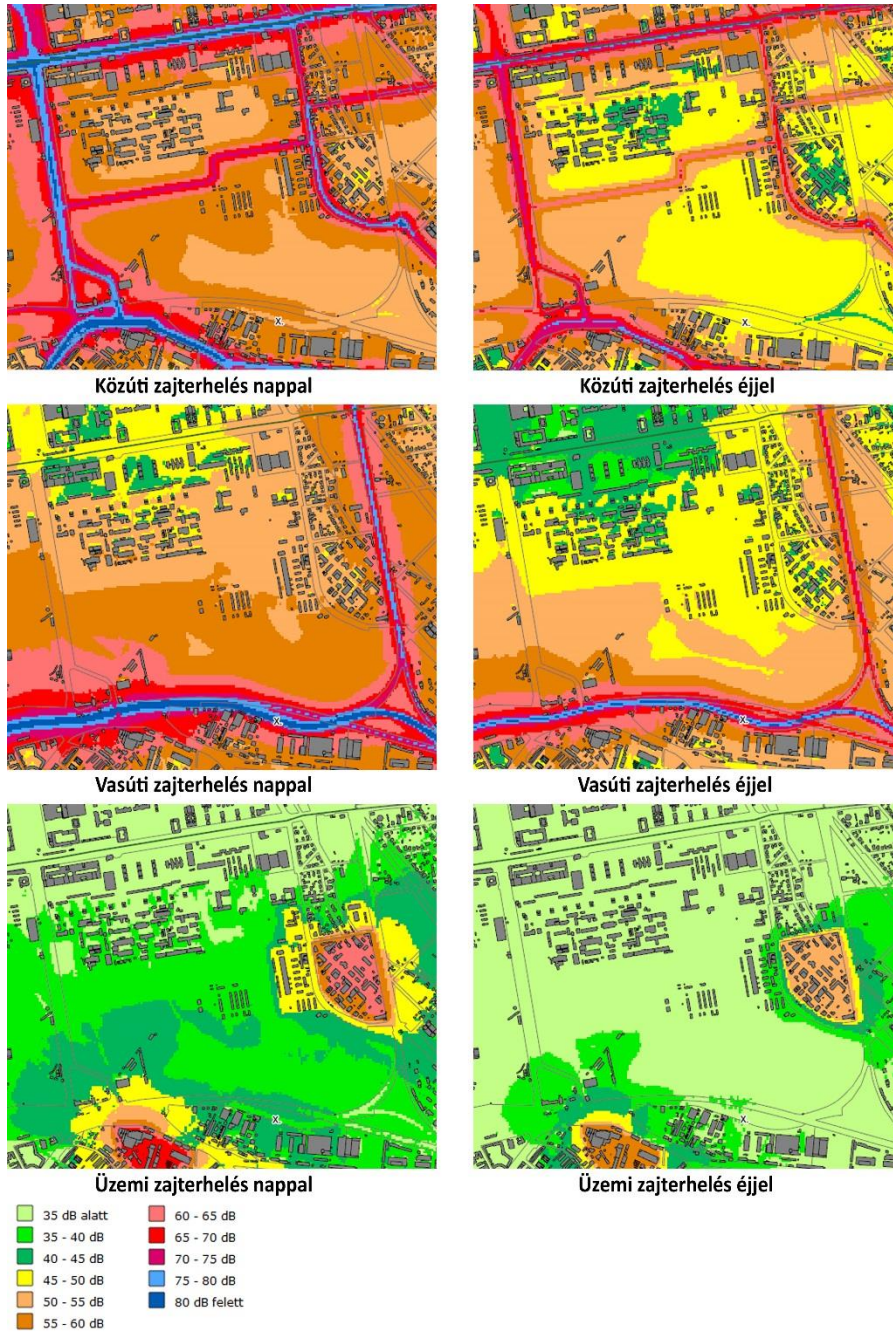
minőségét. A közúti forgalomból származó nitrogén-oxid, szén-monoxid és szálló por emisszió a forgalmas utak mentén magas, így a Fehér úton, valamint a Keresztúri úton.

A helyi ipari gazdasági tevékenységek következtében pontszerűen is jelentkeznek helyi emissziós források, de a hatásuk az egész tervezési területre kiterjedhet a pillanatnyi légmozgások következtében (pl.: EGIS Gyógyszergyár, Dreher sörgyár stb.).

#### **1.9.4. Zaj- és rezgésterhelés**

A térség zajterhelésének vizsgálata a 2007-ben elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet rögzíti, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

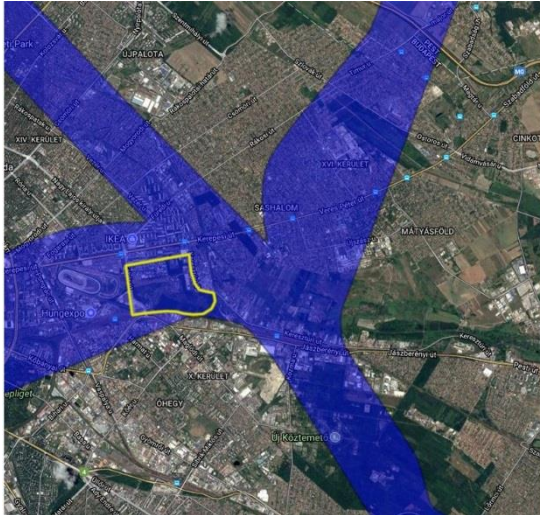
A nappali közúti zajterhelés legfőképpen a Fehér úton, és a Keresztúri úton magas, de a Gyógyszergyári utcában sem elhanyagolható. Az egész napi terhelés az érintett utakon (Lden) 70-80 dB között mozog, de az éjjeli érték is magas (65 db körül). A nappali és éjjeli vasúti forgalom zajterhelése a terület déli határát érinti magas értékekkel (75-80 dB). A tervezési területet keletről az EGIS Gyógyszergyár, délről a Dreher sörgyár nappali és éjjeli üzemi zajterhelése érinti.



Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/Kornyezetvedelem/ZAJ/2007/Agglo/>

A tervezési terület és térsége a Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér a Budapest irányú érkezési és indulási útvonalába esik bele, így időszakosan magasabb zajterhelés érinti a területet, de a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben megállapított vonatkozó határértéket nem lépi túl.





Indulási útvonalak Bp felé

Forrás: <https://www.bud.hu/zajterkep>



Érkezési útvonalak Bp felől

### 1.9.5. Hulladékkezelés

A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. Az Albertirsai köz és Fehér köz kereszteződésénél az FKF Zrt. által fenntartott lakossági hulladékudvar üzemel. A keletkező ipari hulladékokról a telephelyek önállóan gondoskodnak.

Komoly problémát jelentenek a területen tapasztalható illegális hulladék lerakatok. Építési-bontási törmeléktől kezdve, kommunális hulladékokig minden fajta hulladék megtalálható, kifejezetten nagy mennyiségben. Az illegális hulladék lerakatok a felszín alatti vizek érzékenysége miatt különösen problémásak.

## 1.10. KATASZTRÓFAVÉDELEM

### 1.10.1 Építésföldtani korlátozások

A Magyar Földtani és Geofizikai Intézet térképe szerint a tervezési terület beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas. Barlangok, alábányászott, csúszás- és süllyedésveszélyes, földrengés-veszélyeztetett illetve feltöltött területek nem érinti a területet.

### 1.10.2. Vízirajzi veszélyeztetettség

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

### 1.10.3. Tevékenységből adódó korlátozások

A természeti katasztrófák mellett egyes üzemek működése jelentős környezeti kockázattal járnak, elsősorban az üzemben használt anyagok veszélyes (mérgező, robbanó, tűzveszélyes stb.) tulajdonságai miatt, függetlenül attól, hogy az adott üzemben ipari, mezőgazdasági vagy egyéb (pl. raktározási) tevékenységet végeznek.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Kormányrendelet meghatározza a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek csoportosítását. E szerint megkülönböztetünk felső küszöbértékű és alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemeket, továbbá a jogszabály előírásokat tartalmaz a küszöbérték alatti üzemekre is.

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatai alapján a tervezési területen nem található veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, viszont a tervezési terület szomszédágában, a Keresztúri út

és a Gyógyszergyári utca találkozásánál fekszik az EGIS Gyógyszergyár Zrt. felső küszöbértékű üzeme, melynek veszélyességi zónái érintik a tervezési területet. A tervezési területtől délre helyezkedik el a Dreher Sörgyárak Zrt. küszöbérték alatti üzeme, de ennek okán a területet nem érinti korlátozás. A 219/2011. (X. 20.) Korm. rend. melléklete meghatározza az egyes veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozásokat.

## 1.11. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### 1.11.1. Vízellátás

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 23. számú kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai a tervezési területtől északra és részben délre eső részén találhatóak, míg a 20. számú Pesti alapzóna vezetékai a tervezési területtől keleti és részben déli részekre eső ingatlanokat látják el ivóvízzel.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a következő helyeken található a tervezési terület környezetében:

- Harmat utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Fehér út: DN 800 (anyaga: öntött vas (öv)) – 20. számú nyomászóna,
- Fehér úton a tervezési területtől északnyugati részen: DN 300 (anyaga: gömbgrafitos öntött vas (GÖV)) - 23. számú nyomászóna,
- Gyakorló köz: DN 300 (anyaga: acél (a)) – 23. számú nyomászóna,
- Kerepesi út: DN 600 (anyaga: öv) – 23. számú nyomászóna,
- Kerepesi út egy részén a DN 600-as vezetékkel párhuzamosan DN 300 (anyaga: GÖV) – 23. számú nyomászóna,
- Kőrösi Csoma Sándor út DN 300 (anyaga: a) – 23. számú nyomászóna,
- Méhes utca DN 300 (anyaga: a) – 20. számú nyomászóna,
- Ladányi utca DN 300 (anyaga: a) – 20. számú nyomászóna,
- Rákász utca DN 300 (anyaga: a) – 20. számú nyomászóna,
- Malomárok utca DN 300 (anyaga: a) – 20. számú nyomászóna,
- Jászberényi út egy szakaszán DN 300 és DN 500 vezeték párhuzamosan (anyaguk: a) – 23. számú nyomászóna.

Megjegyzendő, hogy a Fehér úton a DN 800-as és részben a DN 300-as vezetékkel párhuzamosan található egy DN 250 öv ivóvízvezeték is, amely a 20. számú nyomászónához tartozik.

A tervezési terület elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig GÖV és acél.

A tervezési terület nyugati részén található egy DN 300-as acél ipari vízvezeték is.

A tervezési terület tűzvíz biztosítása földalatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területen található olyan terület, amelyet nem fed le az ellátási körzet. Ennek oka valószínűleg az, hogy egyes területeken egyedileg kerültek kialakításra a tűzvíz ellátó rendszerek, illetve egyéb módon (nem az ivóvízhálózatról) történik a szükséges oltóvízigény biztosítása.

A tervezési területet érinti a Dreher Sörgyárak Zrt. forrásmajori DN 300-as kút víz vezetéke.

### 1.11.2. Csatornázás

A tervezési területen és környezetében a meglévő csatornák részben egyesített rendszerben, részben (a területtől keletre) elválasztott rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja az egyesített rendszerű csatornahálózat révén. A tervezési terület az Angyalföldi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez

tartozik. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója tehát az Angyalföldi Szivattyútelep, majd pedig az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű csatornák a tervezési területen és környezetében az alábbi helyeken található:

- Fehér út: Ø 100 vasbeton (vb) anyagú,
- Gyakorló köz: Ø 80 beton (b) anyagú,
- Kerepesi út egy részén: 130/162 b anyagú,
- Kerepesi út egy részén: 120/150 b anyagú és ezzel párhuzamosan Ø 120 vb anyagú,
- Keresztúri út egyesített csatorna: 80/120 b anyagú, 90/135 b anyagú és Ø 80 vb anyagú,
- Keresztúri út elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna: 70/105 b anyagú,
- Kolozsvári utca 125/187 vb anyagú,
- Kőrösi Csoma Sándor út 63/95 tégl (té) anyagú,
- Maglódi út 80/120 b anyagú,
- Maláta utca 70/105 b anyagú,
- Jászberényi út 80/120 b anyagú, részben ezzel párhuzamosan 65/95 té anyagú, valamint 70/105 b anyagú és 60/90 b anyagú.

Nagyobb átmérőjű csapadékcsatornák a tervezési terület környezetében az alábbi helyeken találhatóak:

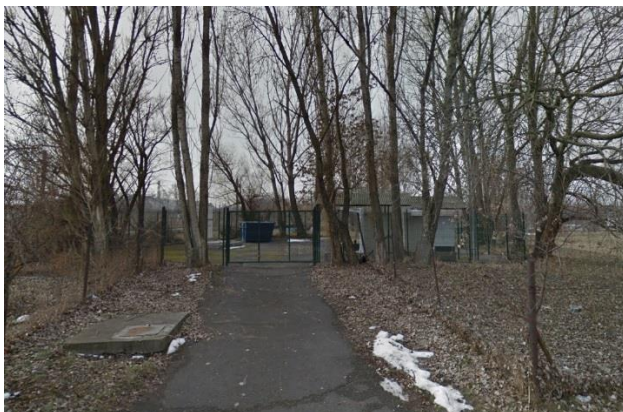
- Kabai utca 60/90 b anyagú,
- Keresztúri út Ø 80 b anyagú és 60/90 b anyagú,
- Tárna utca Ø 110 b anyagú és 80/140 b anyagú.

A tervezési területen és környezetében található átemelők:

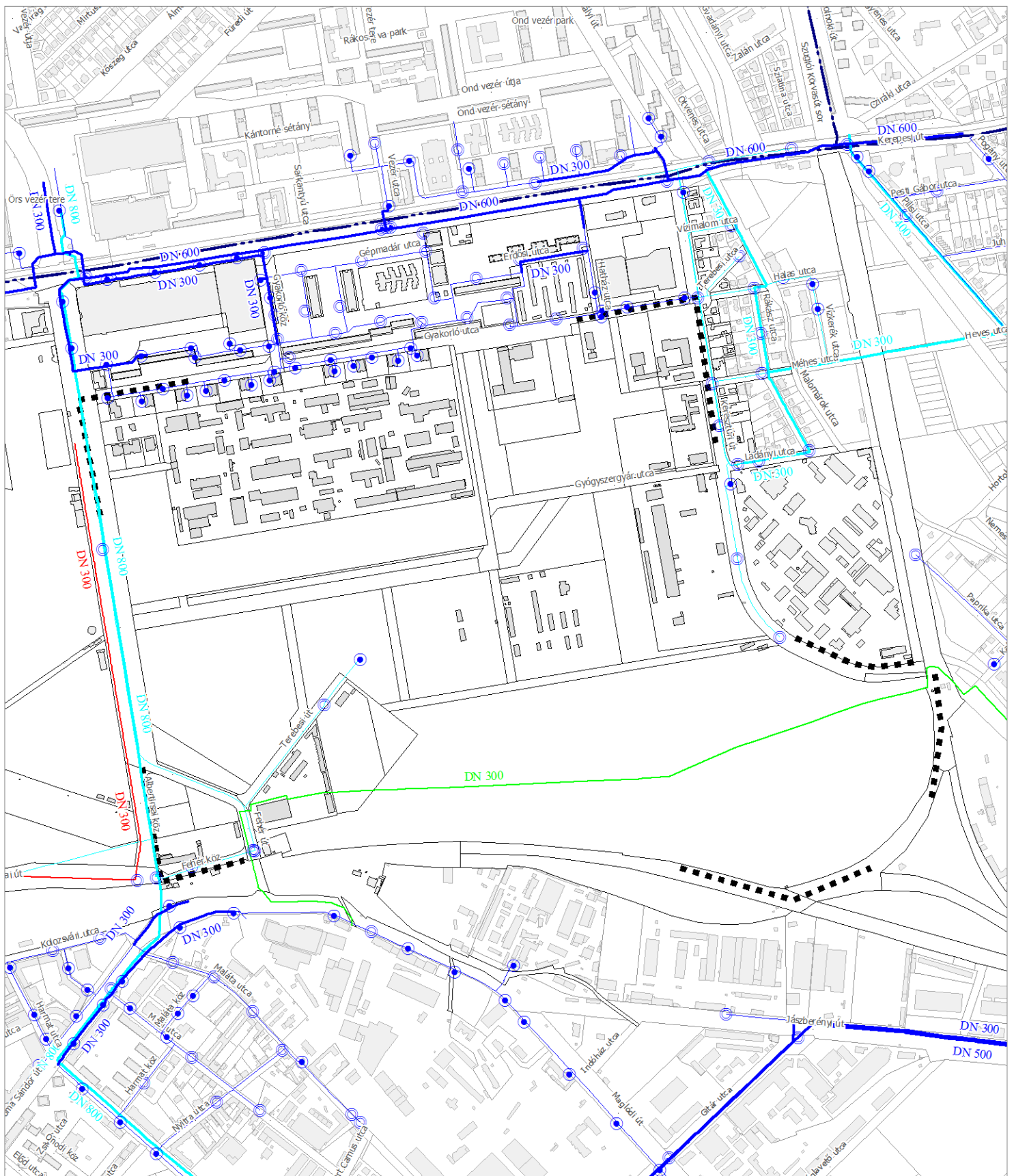
- A területtől északra: Örs vezér tere átemelő. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 12,8 l/s.
- A területtől délre: Fehér úti átemelő. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 73 l/s.
- A területtől északkeletre: Pilisi utcai átemelő. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 20,4 l/s.



*Fehér úti átemelő*



*Pilisi utcai átemelő*



- Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN  $\geq$  300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (20. zóna, DN  $\geq$  300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (20. zóna, DN < 300)
- Ipari vízvezeték
- Dréher Sörgyárak Zrt. vezetéke
- Föld feletti / földalatti tűzcsap
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

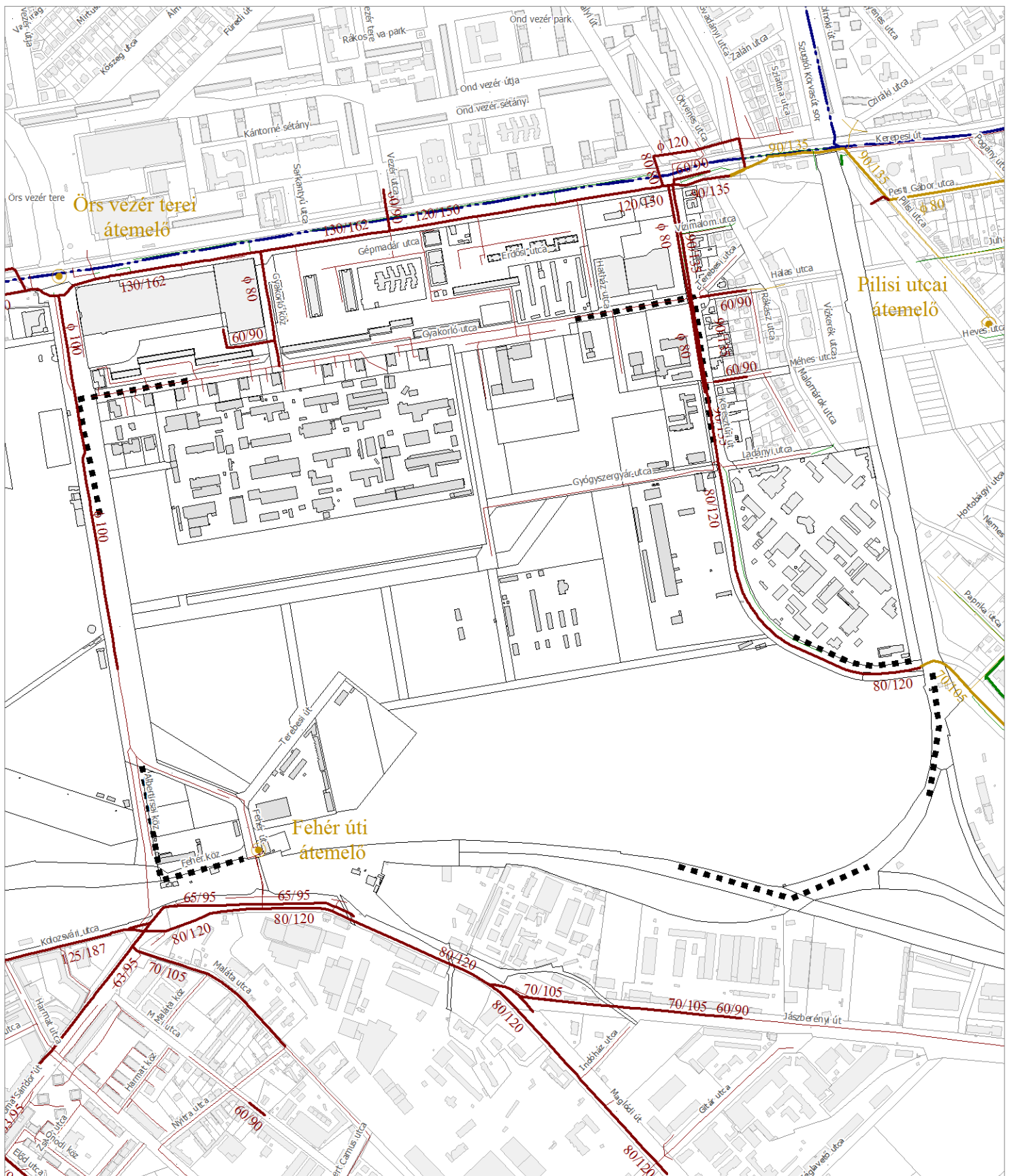
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Vízellátás

M=1:10.000

Budapest, 2017





- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Szennyvízcsatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvízcsatorna
- Átemelő
- Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Csatornázás

M=1:10.000

Budapest, 2017



### 1.11.3. Villamosenergia-ellátás

A közeli Gyakorló utcában üzemel a térség középvezettségű hálózatának egyik táppontja a Népliget alállomás, a másik a tervezési területen üzemelő Rákosfalva 120/10 kV-os alállomás (hrs: 39210/180). Utóbbi ingatlan KV-EN különleges városüzemeltetési terület, amelyen csak energiaszolgáltatási célú beépítés megengedett. A területen az alállomás transzformátor épülete és a hozzá kapcsolódó műszaki, biztonsági berendezések helyezkednek el, lekerített, ELMŰ által lezárt terület.



Rákosfalva 120/10 kV-os alállomás



120 kV-os kapcsolóállomás

Az alállomás a betáplálása a Halas utca – Gyakorló utca nyomvonalon 120 kV-os földkábeles hálózattal történik. Az alállomás a nagyfeszültségű légvezetékes főelosztó hálózatra a Halas utcai ELMŰ telephelyen keresztül csatlakozik.

Az alállomásból a Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon számos 10 kV-os kábelív indul déli irányba az út páros oldalán. A kábelek felhurkolják a 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyekről a fogyasztók ellátása megoldott. A tervezési terület DNY-i részét érintik (a Fehér köz magasságában) a Népligeti 120/10 kV-os alállomástól indított kábelívek is, keresztezve az Albertirsai közt.

10 kV-os földkábelhálózat üzemel a tervezési területen a Fehér úton, a Gyógyszergyár utcában, az Albertirsai közben, a Fehér közben, a Terebesi utcában és a Keresztúri úton.

A Terebesi utcában az egykori épített házas 22127 sz. 10/0,4 kV-os kommunális transzformátor nemrégiben átépítésre került, korszerű kompakt kivitelű BHTR-ként.



Felhagyott transzformátorház



22127 sz. 10/0,4 kV-os transzformátor

10/0,4 kV-os transzformátor (24041 sz.) üzemel továbbá az Erdélyi Gyülekezet Karitatív és Kulturális Központjának területén, valamint a Keresztúri út mellett 20427 sz. transzformátor szekunder kapcsaitól indított villamos hálózat biztosítja a kiefeszültségű ellátást.

A kiefeszültségű erőátviteli hálózat a Terebesi utca mintegy 200 m szakaszán, valamint az Erdélyi Gyülekezet telephelye előtti közterületen szigetelt szabadvezetékes kialakítású, egyéb helyeken földkábelként kiépített.

A tervezési terület meglévő közvilágítás-rendszerének táppontjait a 10/0,4 kV-os állomásokba telepített közvilágítási kapcsolóegységek képezik. A jelenleg üzemelő közvilágítás igen változatos

arculatot mutat. A közvilágítási berendezések korszerűsítése, az energiatakarékos fényforrások beépítése a Fehér úton, a Gyakorló utcában és a Keresztúri úton valósult meg.

A közvilágítási hálózat a Fehér út – Albertirsai köz – Fehér köz térségében földkábeles kialakítású, míg a Gyógyszergyár utca – Keresztúri út nyomvonalon szabadvezetékes rendszerű.

#### **1.11.4. Gázellátás**

A kerület gázellátását a főváros részére kiépített I.-es számú nagynyomású gázkörvezeték biztosítja. A Zách utcai gáznyomásszabályzó és az Ikarus gázátadó állomás között létesült nagynyomású FŐGÁZ DN 500 acél gázvezeték és annak biztonsági övezete a Keresztúri út – Fehér köz – Albertirsai út nyomvonalon érinti a tervezési területet.

A Zách utcai (Salgótarjáni úti) és a Kőbánya gázátadó területén üzemelő nagy/nagyközépnomású gáznyomásszabályzókból indított nagyközépnomású elosztóhálózatról történik a tervezési terület térségének ellátása.

A nagyközépnomású hálózatról kapnak ellátást a térségben üzemelő ipari fogyasztók. A részükre kiépített nagyközépnomású DN 200 acél gázvezeték a vasutat keresztezve, a Fehér úton tovább haladva a Parképítő Vállalat ipari nyomásszabályzó berendezéséhez csatlakozik.

Az ellátást a Kerepesi út felől érkező, a Keresztúri úton létesült DN 200 acél, 6 bar nagyközépnomású földgázelosztó vezeték biztosítja, melynek a Gyakorló utcában DN 150 acél, a Gyógyszergyár utcában DN 100 acél leágazása van a volt BHSE sporttelep gázfogadó egységéhez.

A gerincvezeték a Keresztúri úton halad tovább, ellátja az EGIS gáznyomásszabályzóit, majd DN 110 PE csővezetékekkel halad tovább a vasutat keresztezve a Kabai utcai lemezházas, körzeti gáznyomásszabályzóhoz.



*Kabai utcai gáznyomásszabályzó*

Kisnyomású elosztóhálózat a tervezési terület határán a Gyakorló utcában, a Keresztúri út – Ladányi utca nyomvonalon és a területtől délre, a Kőrösi Csoma Sándor út térségében épült ki.

#### **1.11.5. Távhőellátás**

A tervezési terület két távhőrendszer között helyezkedik el. A terület északi határán, a Gyakorló utcában és a Gyakorló közben meglévő közintézmények egy része és a lakóépületek távhőellátást kapnak.

A hőszolgáltatás táppontja a Füredi úti fűtőmű.

A fővárosi távhőhálózat gerincvezetéke a Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló út nyomvonalon létesült Fv 2 DN 400, majd Fv 2 DN 300 mérettel.

A másik, fentitől hidraulikailag független távhőrendszer a Kispesti Erőmű ellátási területéhez tartozik, gerinciránya Fv 2 DN 300 mérettel a Harmat utcában létesült.

A fővárosi távhőrendszer versenyképességének javítása érdekében tervezett fenti rendszerek összekapcsolása, amely kooperációs vezetékszakaszon nyomvonal a tervezési területet a Keresztúri út – Gyógyszergyár utca – Fehér út – Albertirsai köz nyomvonalon érinti.

A tervezési terület hőellátásánál a távhőhálózat figyelembe vehető.

Fentiek mellett az EGIS Gyógyszergyár belső területén saját üzemeltetésű, nagyterjedésű földfeletti forróvízes hőenergia ellátó hálózat épült ki.

#### **1.11.6. Elektronikus hírközlés**

##### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A tervezési terület térsége a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, amely a Gépmadár 5. RSS, AXE típusú kihelyezett fokozat tápterülete.

A főbb közlekedési és feltáró utak mentén a járdaburkolatok alatt beton tömbcsatornás és műanyag védőcsöves postai alépítmények húzódnak. Az alépítményekben haladnak a területet ellátó, illetve az itt átmenő távközlőhálózati elosztó-, csatlakozó-, törzs- és átkérő-, valamint HTI kábelek.

Az előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtő egységeken keresztül történnek.

A tervezési területen a Magyar Telekom hálózata mellett a DIGI Kft. telekommunikációs hálózatai épültek ki.

A Telekom hálózata a Keresztúri út – Gyógyszergyári utca – Terebesi utca – Fehér út nyomvonalon alépítményben üzemel.

A DIGI alépítményhálózata a Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon létesült. A rendszer elemei alkalmasak valamennyi földi sugárzású telekommunikációs és a műholdas műsorszóró állomások nagyközösségi vételére.

A Fehér úton, a Kőrösi Csoma úton, a Jászberényi úton „BKV” hírközlő hálózatok (NSN TraffiCOM) üzemelnek, a Halas utca – Gyakorló utca – Fehér út nyomvonalon ELMŰ hírközlő kábelhálózat létesült.

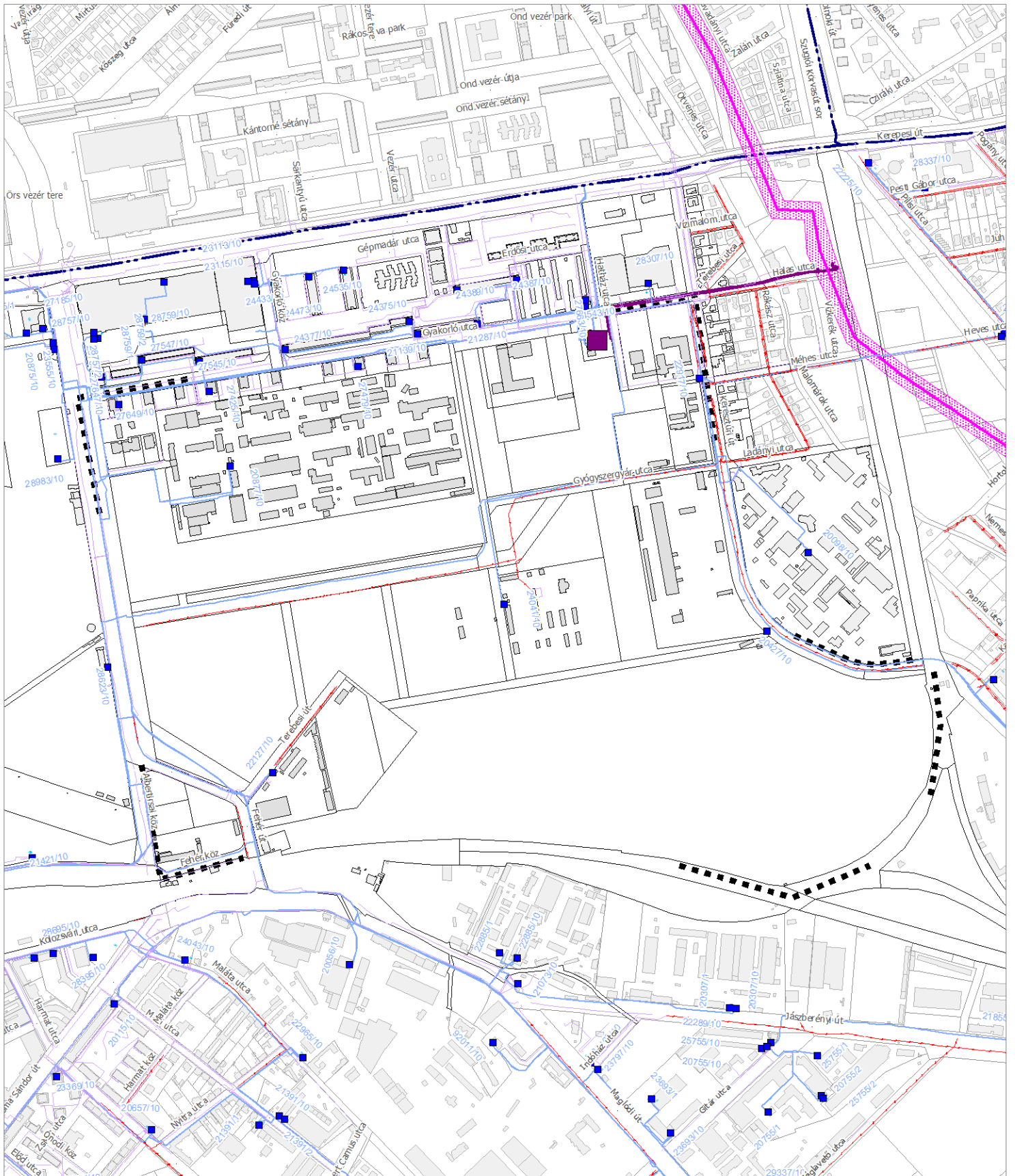
##### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*









A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget a Gyakorló utcai társasházak tetőszerkezetén elhelyezett mobil-telekommunikációs sektorsugárzók biztosítják. Az ELMŰ alállomás területén üzemviteli-telekommunikációs, antenna berendezések és bázisállomások üzemelnek.

A tervezési terület szomszédságában a BKV–METRO központi épületének (Fehér út 1.) tetején rácsos árbócon, valamint az EGIS Gyógyszergyár kéményének tetején csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs bázisállomások találhatók.

A térség mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, mindhárom szolgáltató hálózata rendelkezésre áll.





-  120 kV-os távvezeték (ELMŰ)
-  120 kV-os földkábel (ELMŰ)
-  10 kV-os földkábel
-  Kisfeszültségű légvezeték
-  Kisfeszültségű földkábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  120/10 kV-os alállomás
-  Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

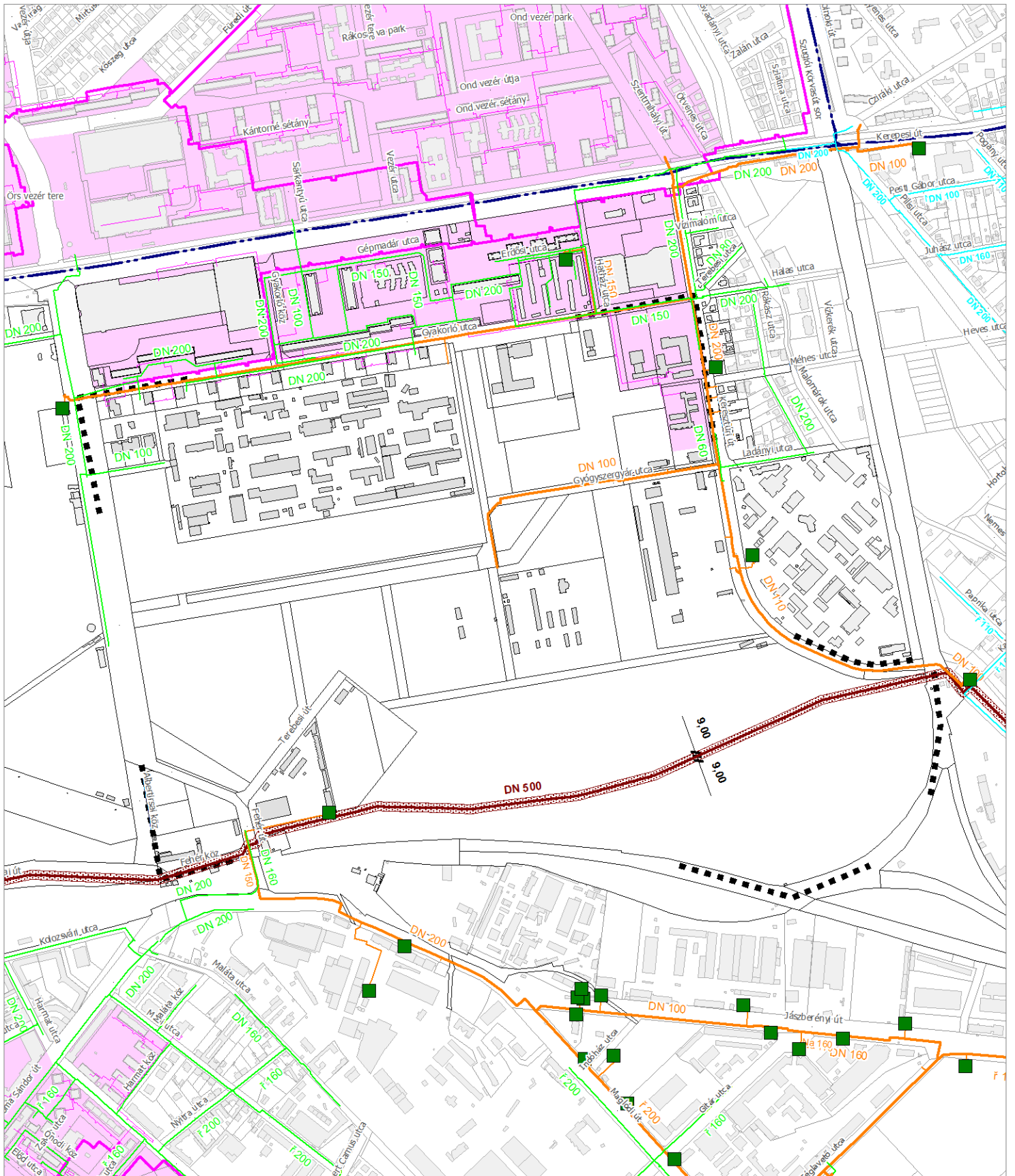
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT









Közművizsgálat  
Villamosenergia-ellátás

M=1:10.000

Budapest, 2017





-  Nagynyomású gázvezeték (FŐGÁZ)
-  Nagyköznyomású gázvezeték
-  Növektkisnyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

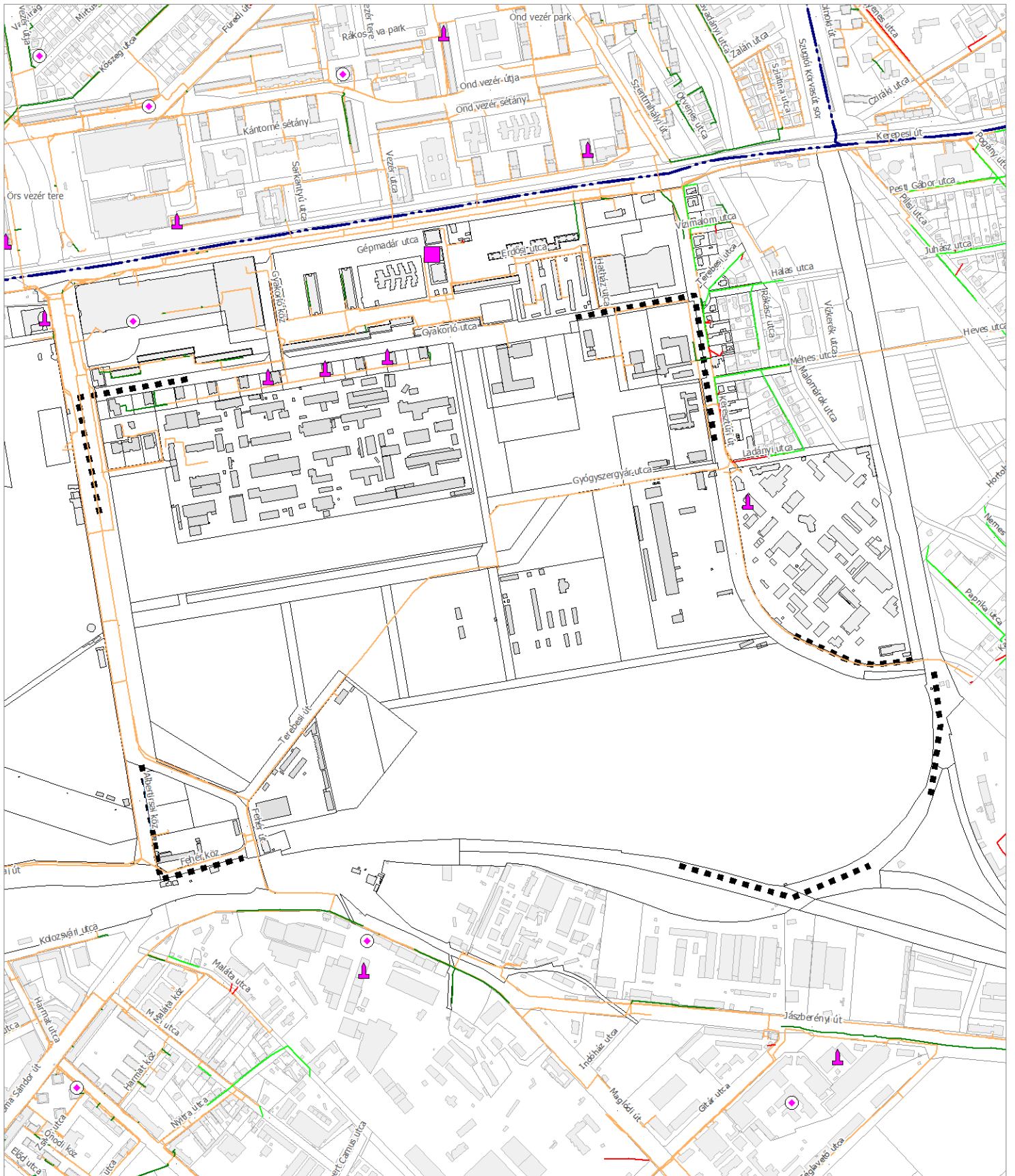
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT









Közművizsgálat  
Gáz- és távhőellátás

M=1:10.000

Budapest, 2017





-  Alépítmény (MT)
-  Földkábel (MT)
-  Léggábel (MT)
-  Léggábel, KTV (MT)
-  Központ (MT)
-  Mobil bázisállomás
-  Mikrohullámú antenna
-  Tervezési terület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Elektronikus hírközlés

M=1:10.000

Budapest, 2017



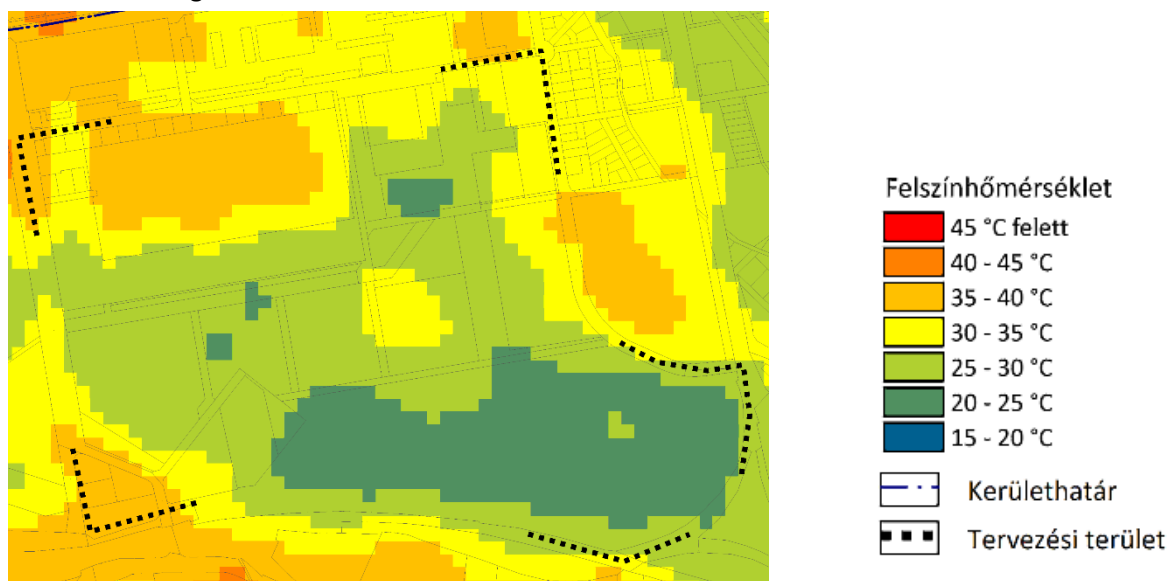
## 1.12. VÁROSI KLÍMA

A tervezési terület a Pesti-hordalékkúp-síkság kistájon fekszik, mely mérsékelten meleg, száraz éghajlatú kistáj. A sűrű beépítettség, a burkolt területek magas aránya és az alacsony zöldfelületi borítottság miatt a nagyvárosi helyi klíma hátrányos jellemzői fokozottan jelentkeznek. A globális klímaváltozás hatásai szintúgy érződnek, melyeket felerősít a városi hősziget hatás.

Egész évben 1910-1940 óra napfénytartam a valószínű. Nyáron 770-780, télen mintegy 180 órán át süt a Nap. Az évi középhőmérséklet 10,2-10,6 °C, a nyári félév középhőmérséklete 17 °C körül alakul. A fagymentes időszak hossza megközelíti a 210 napot (ápr. 5. és nov. 1. között). Az évi csapadékösszeg körülbelül 520-550 mm. Leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, az átlagos szélesség 2,5-3 m/s közötti.

A felszínhőmérséklet vizsgálatok rámutatnak a városokban kialakuló hősziget-jelenségre, ennek településökológiai problémáira. A hőmérsékleti értékek kiszámítása a műholdfelvétel által mért értékek és terepi mérések eredményeinek együttes felhasználásával történt. A felvétel és a terepi hőmérés is 2016. augusztus 31-én készült 11:00 és 12:00 között zavartalan napfényes időszakban.

A tervezési területen a nagy arányú burkolt felületek következtében a városi hősziget erőteljesen érezteti hatását a lakótelepen, a volt Finommechanikai Művek területén, valamint a tervezési terület közelében az EGIS Gyógyszergyár telephelyén, az Éles saroknál és azok környezetében. Ugyanakkor a felszínhőmérséklet — a környező beépített területek értékeihez képest — kiugróan alacsony a gyeses, és az erdősült területeken. A magas zöldfelületi borítottság klíma-kiegyenlítő hatása legerőteljesebben a tervezési terület déli, délkeleti részén érvényesül, ahol átlagosan 20-25 °C között mozog a felszínhőmérséklet.



## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. ÉRTÉKEK

#### **Épített értékek:**

- A tervezési terület városszerkezeti szempontból kedvező helyen van. Forgalmas főútvonalak környezetében (Kerepesi út, Jászberényi út) helyezkedik el, és **két nagyobb helyi központ (Örs vezér tere, Kőbánya városközpont) is rövid időn belül elérhető**. A központok sokféle funkciót tesznek elérhetővé, és egyben a terület közlekedési kapcsolatait is erősítik, mind a közösségi közlekedés (HÉV, vasút, helyi autóbusszállomás, villamos), mind a gépkocsival történő megközelítés szempontjából.
- A területen alulhasznosított, használaton kívüli ingatlanok találhatók, amelyek **jelentős fejlesztési potenciállal** bírnak, jelenleg beépítetlenek vagy (a Terebesi utca menti magántulajdonú telkek esetében) erősen leromlott állagú épületekkel rendelkeznek, melyek megtartásra nem érdemesek.

#### **Táji, környezeti és zöldfelületi értékek:**

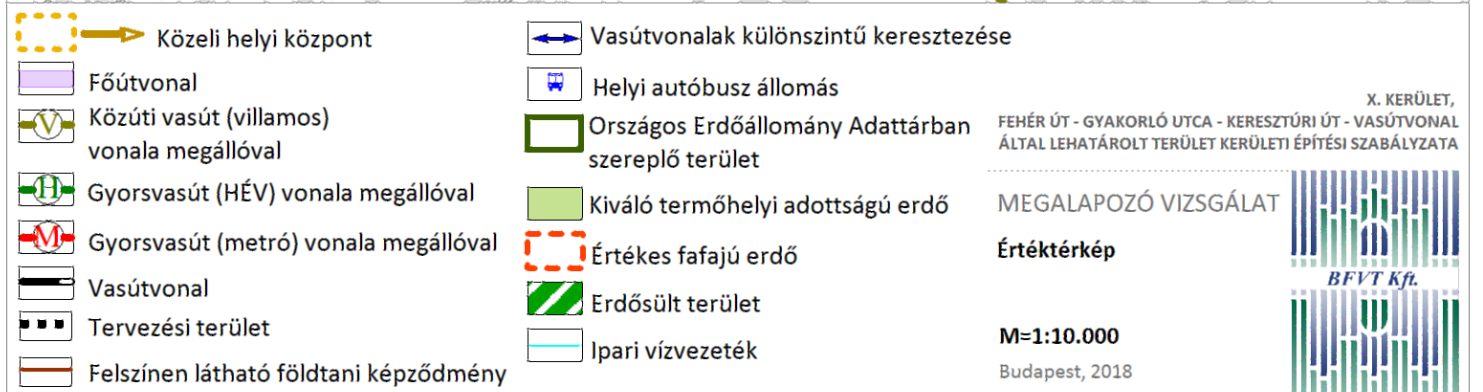
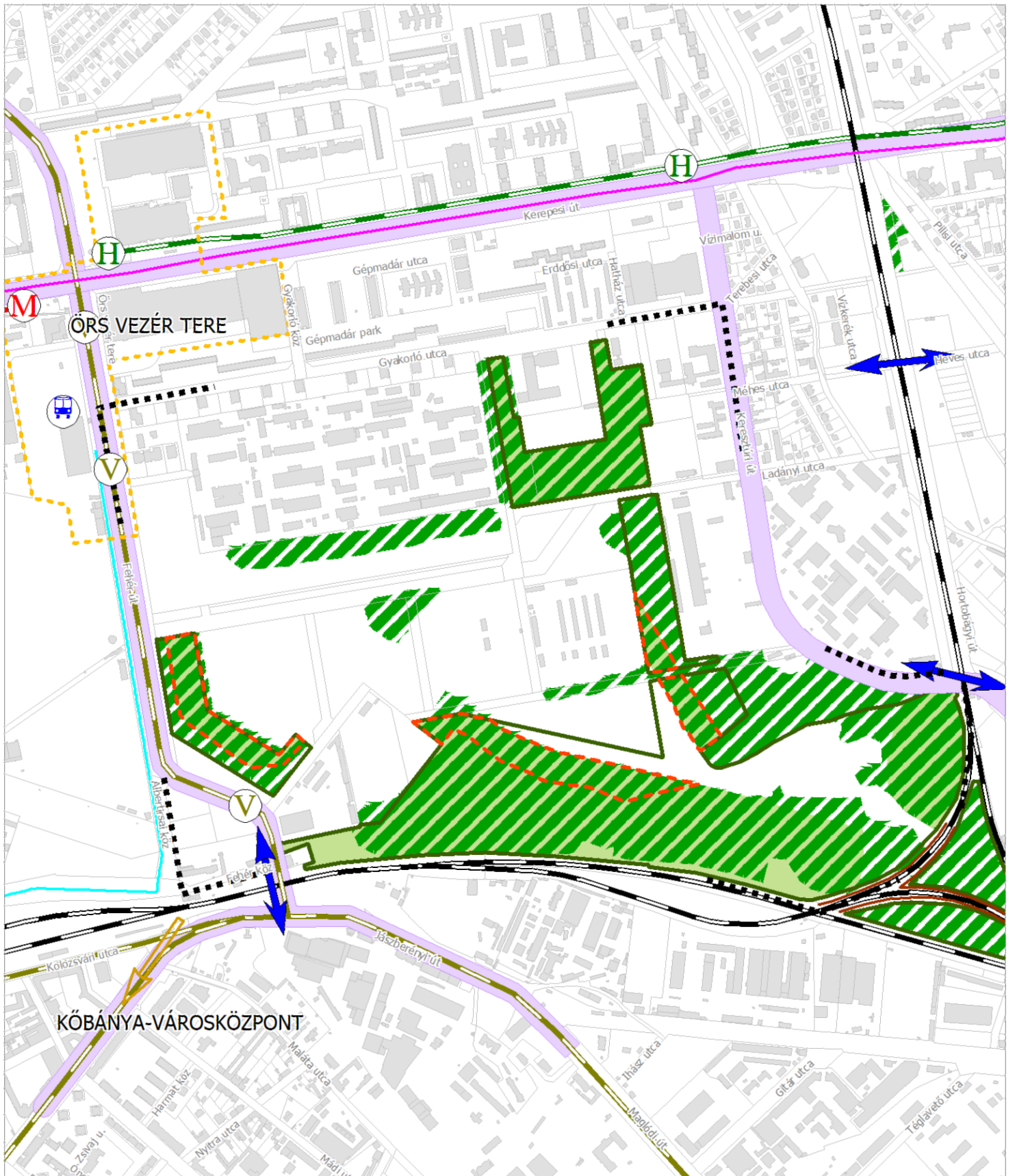
- A fennálló nagy kiterjedésű zöldfelület legfőképpen kondicionáló szerepkört tölt be, ugyanis sem rekreációs, sem közösségi használatra feltárt terület nem található a tervezési területen, mely a zöldhálózati elemek alappillére. Ugyanakkor **a város klimatikus, illetve levegőminőségi viszonyai szempontjából kiemelkedő érték**, hogy Budapest átmeneti zónájában ekkora kiterjedésű erdőszült terület található.
- Érték az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek azon része, melyek a valóságban is **erdősült területek**. A településökológiában betöltött szerepük kiemelkedő, igen jelentős kondicionáló, illetve klíma-kiegyenlítő hatással bírnak, valamint a levegő minőségén is javítanak.
- Az adattárban lehatárolásra került erdőterületeken kívüli erdőszült területek fontos **ökológiai szerepet** töltenek be a település életében.
- Külön kiemelendők a **kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek**, melyek közé az őshonos fajokból álló erdőtüszulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését (védelmi, gazdasági, közjóléti) – egymással összhangban – a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.
- Azok az erdőterületek, melyeken uralkodó fafajként jelentkezik **a csertölgy, a kocsányos tölgy, illetve az erdei fenyő**, külön értéként kezelendők.
- A térség **alapkőzetének felszínén látható földtani képződménye** ritka jelenségnek számít a jellemzően beépített területeken. A tervezési terület határán, a vasúti bevágásban feltáruló alapszelvényben tanulmányozható a kőzet alkotórészeinek nagy része és az egykori tengeri élőlények váza.

#### **Közlekedési értékek:**

- A tervezési terület közelében helyezkedik el az Örs vezér tere – intermodális központ – metró és HÉV végállomása, valamint autóbussz-pályaudvara igen **kedvező közösségi közlekedési kapcsolatrendszer** kialakítását biztosítva.
- A tervezési terület közösségi közlekedési kapcsolatrendszerét a **Fehér út villamos-közlekedése** erősíti, ez a határoló vasútvonalak révén bővíthet a jövőben.
- A tervezési terület használata szempontjából kedvező, hogy – a túlterheltségük ellenére – a térségben **több városszerkezeti jelentőségű főútvonal** – Fehér út, Kerepesi út – is található.
- A Fehérdűlő területét határoló, jelentős elválasztó hatással rendelkező **vasútvonalakon több külsőszintű keresztezés** áll rendelkezésre.

#### **Közmű értékek:**

- A Fehér út mentén **ipari vízvezeték** halad végig, mely jelentősen hozzájárulhat a terület jövőbeni fejlesztéséhez, hasznosításához.



## 2.2. PROBLÉMÁK

### **Az épített környezet problémái:**

- A városszerkezetben a legnagyobb **izoláló és zajhatást** a határoló vasúti pálya fejt ki, amely a tervezési területet keletről és délről elválasztja a kapcsolódó gazdasági és tágabb környezetében lévő lakóterületektől. A határoló nagy forgalmú közutak (Fehér út, Jászberényi út, Keresztúri út) jelentős zajforrások, nehezen átjárhatóak, amit az Éles saroknál lévő kedvezőtlen kialakítású csomópont is nehezít. A terület gépjárművel történő megközelíthetőségét korlátozzák a közelben lévő, forgalmilag túlterhelt csomópontok (Örs Vezér tere és a Keresztúri út-Kerepesi út kereszteződése). A közösségi közlekedéssel történő megközelítés megoldott, csupán a keleti oldaláról hiányoznak buszmegállók. A legközelebbi vasútállomás Kőbánya felső, jelenleg átszálló kapcsolattal nem rendelkezik. Az izoláltság kialakulásáért felelős a volt Finommechanikai Művek és az EGIS Gyógyszergyár összefüggő, tagolatlan területe is, melyek falszerű, zárt kerítéssel vannak körbevéve.
- Az épületállomány vizsgálata alapján megállapítható, hogy a Terebesi utca menti területen lévő épületek erősen leromlott állagúak, bontásra javasoltak. A balesetveszélyes épületek egy részét jelenleg hajléktalanok lakják. A tervezési terület közvetlen környezetében is vannak további **leromlott állagú épületek** a Fehér út és a Keresztúri út mentén, amelyek közül megemlítendő a műemlék víztorony. A Gyógyszergyári út tengelyében elhelyezkedő romos víztorony uralja a terület látképét.
- A tervezési területen, a Keresztúri út mentén **négy épület közterületen áll**. Kettő az EGIS Gyógyszergyár Nyrt. területén, egy büfé épület és egy 1980-ban épített irodaépület, mindkét építmény 2015 után lett felújítva. További két, rossz állagú épület áll még közterületen, a gyógyszergyártól délre, a betonkeverő üzem területén.
- A Keresztury Dezső Általános **iskola épülete két eltérő tulajdonú ingatlanon üzemel**, egyik telek a kerületi önkormányzat, másik a fővárosi önkormányzat tulajdonában áll. Ez üzemeltetési és kezelési problémákat vet fel.

### **Közlekedési problémák:**

- A térségben több, a TSZT-ben nevesített városszerkezeti jelentőségű **főúthálózati elem** – 31. sz. főút új fővárosi bevezető szakasz, Körvasút menti körút – **hiányzik**.
- A meglévő főúthálózat **fontosabb csomópontjai túlterheltek**. Az Éles sarok csomópont használatát a kedvezőtlen geometria is nehezíti.
- A meglévő főúthálózat kisebb jelentőségű **csomópontjai telítettek**.
- A tervezési terület egy része – ez irányú igény hiányában – **közösségi közlekedéssel ellátatlan**.
- A Fehérdűlő területét érinti a **vasútvonalak védőtávolsága**.

### **Közmű problémák:**

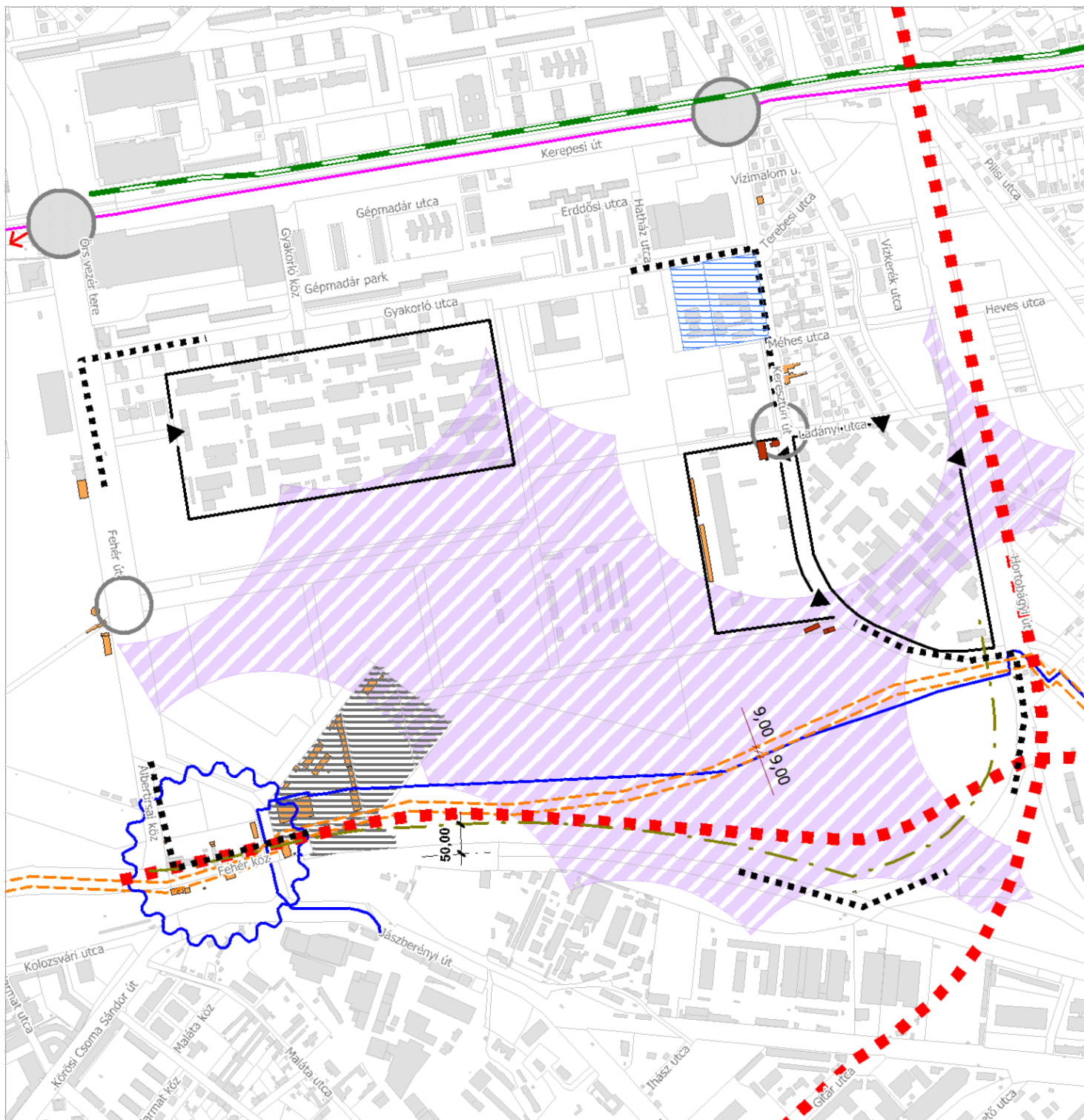
- A terület beépítési lehetőségeit nagyban befolyásolja a nyugat-kelet irányban végig húzódó **nagynyomású földgáz elosztóvezeték** biztonsági övezete, amelynek területén épület nem helyezhető el, valamint a fásítás is korlátozott.
- További korlátozó tényező a **Sörgyárát ellátó vízvezeték** nyomvonala.

### **Táji, környezeti és zöldfelületi problémák:**

- A hajléktalanok jelenlétének és a nagymértékű **illegális hulladéklerakás** következményeként a terület egyes részeinek állapota zavaróan rendezetlen, rossz. A Terebesi erdőben, az utak mentén, valamint az épületek környezetében jelentős mennyiségű hulladék halmozódott fel.
- A tervezési terület egy részén kármentesítés van folyamatban, amelynek oka a tervezési területtel szomszédos EGIS Gyógyszergyár Zrt. területéről kiinduló **felszín alatti szennyeződés, illetve a vasúti funkcióból eredő diffúz szennyezés**. A talajszennyezettségi vizsgálatok több helyen is szennyezést tártak fel, mind a tervezési területen, mind a környező vasúti és gazdasági telkeken, emiatt általánosan kijelenthető, hogy a talajok terhelték.

- A Fehér út és a Keresztúri út **zaj- és légszennyezése érinti** leginkább a tervezési területet, de a Gyógyszergyári utca forgalmából eredő terhelés is jelentős. Átlagosan 70-80 dB közé esik az érintett utak nappali zajterhelése. A nappali vasúti zajterhelés (75-80 dB) is számottevő.
- A **Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér Budapest felőli leszállási útvonala** pontosan a terület felett vezet át, míg a Budapest irányú felszállási útvonal teljesen lefedi a tervezési területet. A repülőek jelentette zajhatás csupán időszakosan jelentkezik, így átlagban nem jelent jelentős terhelést, azonban az alkalmankénti zajterhelés kedvezőtlen egyes funkciók számára.
- Az **EGIS Gyógyszergyár Zrt. felső küszöbértékű üzeme** a tervezési területtől keletre található, veszélyességi zónái érintik a tervezési területet. A területtől délre helyezkedik el a Dreher Sörgyárak Zrt. küszöbérték alatti üzeme, de ennek okán a területet nem érinti korlátozás.
- A tervezési terület jelentős része **zöldterületek tekintetében ellátatlan**.
- A TSZT 2017 a Gyógyszergyári utca és Gyakorló utca között kijelöl egy tervezett zöldterületet (Zkp), mely jelenleg nem közterületi elzárt sportpályaként funkcionál.





- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Dréher Sörgyárak Zrt. vízvezetéke                                 |  | Használaton kívüli terület romos épületekkel |
|  | Összefüggő, tagolatlan területek falszerű, zárt kerítéssel        |  | Közterületen álló épület                     |
|  | Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete                         |  | Rossz állagú épület vagy épületrom           |
|  | TSZT-ben szereplő hiányzó szerkezeti jelentőségű közúti kapcsolat |  | Egy intézmény két eltérő tulajdonú telken    |
|  | Városi közösségi közlekedéssel ellátatlan terület                 |  |  |
|  | Forgalmilag telített csomópont                                    |  |  |
|  | Forgalmilag túlterhelt csomópont                                  |  |  |
|  | Vasúti védőtávolság   |  |  |
|  | Kedvezőtlen kialakítású csomópont                                 |  |  |
|  | Tervezési terület   |  |  |

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

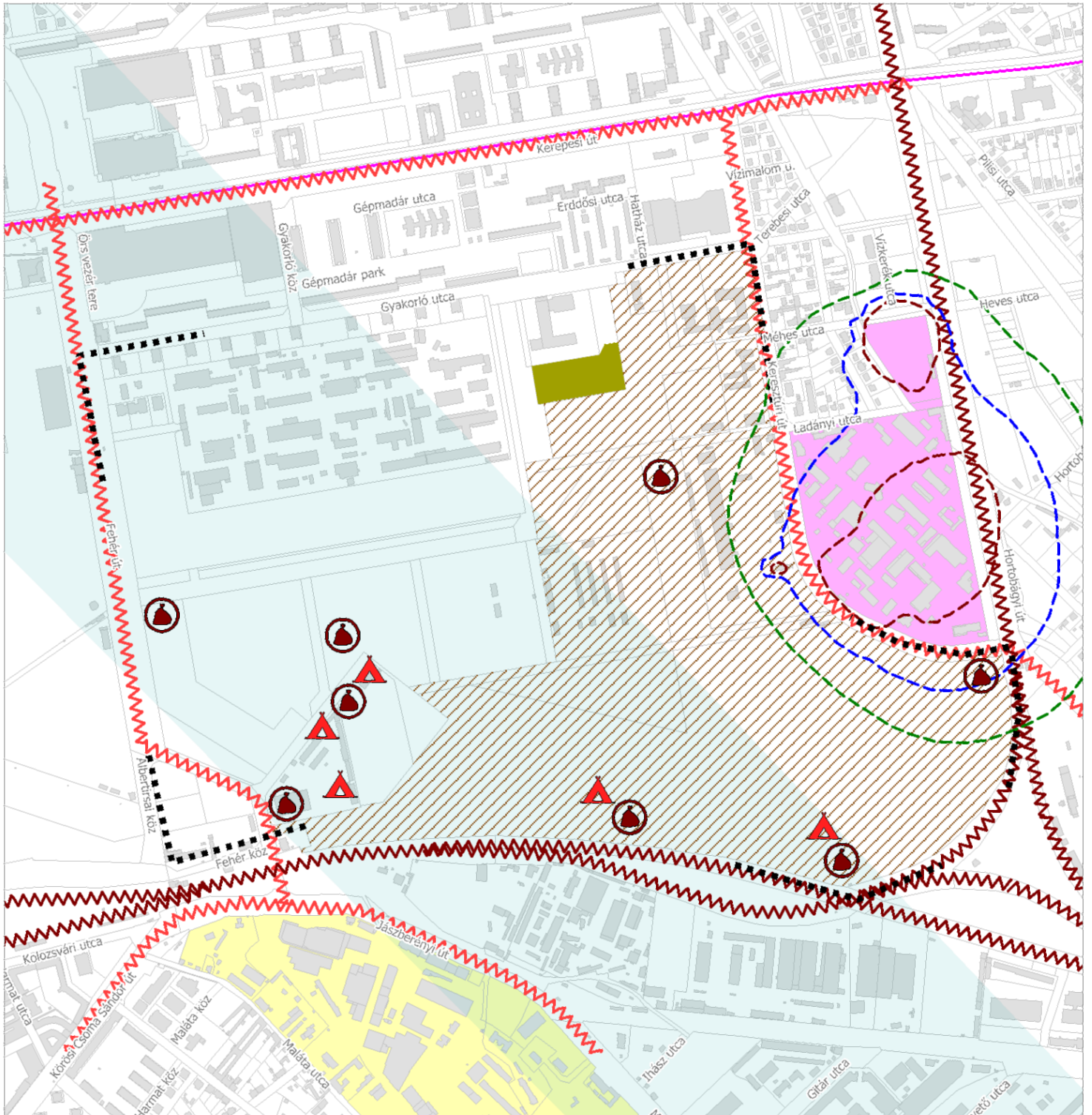
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Problématerkép  
Műszaki infrastruktúra és  
épített környezet problémái

M=1:10.000

Budapest, 2018





- |  |   |                     |                                     |
|--|---|---------------------|-------------------------------------|
|  | Hajléktalanok jelenléte   |                     | Veszélyes üzem (felső küszöbértékű) |
|  | Illegális hulladéklerakás   |                     | Veszélyes üzem (küszöbérték alatti) |
|  | Nem közterületi zöldterület   | Veszélyességi zónák |                                     |
|  | Kármentesítéssel érintett terület (Pest Megyei Korm.hiv. adatszolgáltatása) |                     | belső, középső, külső               |
|  | Jelentős zajhatású útvonal  |                     |                                     |
|  | Jelentős zaj- és elválasztó hatású vasútvonal                               |                     |                                     |
|  | Liszt Ferenc repülőtér Budapest felőli leszállási útvonala                  |                     |                                     |
|  | A teljes területet érinti a reptér Budapest irányú felszállási útvonala     |                     |                                     |
|  | Tervezési terület   |                     |                                     |

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Problématérkép  
Környezeti konfliktusok

M=1:10.000  
Budapest, 2018



# PROGRAM

### 3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

#### 3.1. ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

A tervezési területet nagyarányban zöldfelület, fákból gazdag beépítetlen terület (erdő, gyep) alkotja. Az aktívan használt területek a Gyakorló utca menti területek (lakótelep, intézmények), a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. hulladékudvara, a Fehér Autó Kft. és Reno-Bau Kft. telephelye, az EGIS Gyógyszergyár területe, a volt Finommechanikai Művek területe, valamint az Erdélyi Gyülekezet által használt ingatlan. Felhagyott, használaton kívüli területként jelennek meg a Terebesi utca mentén húzódó, leromlott állapotú épületállománnyal rendelkező telkek. Területének 81 %-a beépítésre szánt terület (a TSZT 2017 szerint, vegyes intézményi és különleges tematikus park területe), amelynek 67 %-a fejlesztési potenciállal rendelkező terület (használaton kívüli és alulhasznosított).

Várostervezési pozíciója kedvező, hiszen szomszédos az Örs vezér tere közlekedési és kereskedelmi csomópont térségével, közel van Kőbánya városközpontjához, és határos a növekvő hálózati szerepű gyűrűirányú útvonallal, a Fehér úttal. Jelentős közlekedésfejlesztési tervek érintik a területet és közvetlen környezetét, hiszen a terület piaci helyzetbe hozásához elengedhetetlen a megfelelő infrastrukturális háttér megteremtése:

- déli részén a Jászberényi út – Pesti út kiváltására tervezett a 31. sz. főút új bevezető nyomvonalának kialakítása a Hungária körútig,
- a területtől keletre, a Körvasút külső oldala mellett tervezett a Körvasút menti körút kiépítése.

A tervezési terület beépítését már korábbi tervek is előírnyozták. A **2001**-ben jóváhagyott, jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv kijelöli a fontosabb infrastruktúra hálózatokat, feltűnteti a meglévő közmű vezetékeket. A terv készítésekor nem volt konkrét igény a hasznosításra, így a tervezési terület déli részére – a településszerkezeti tervnek is megfelelően – különleges építési övezetet jelöl ki, ahol az elhelyezhető funkciók alapján a Gyógyszergyári úttól délre többek közt vásárközpont, sportcentrum és azokta kiszolgáló irodák és kiegészítő rendeltetések helyezhetők el. A Gyógyszergyári út északi oldalán irodák, bemutatótermek, raktárak kialakítására ad lehetőséget. A tervben javasolt telekalakítások egyrésze végrehajtásra került.

**2006**-ban a Fehér Liget Kft. a Gyógyszergyári út menti ingatlanokon Sidi City projekt néven tervez beruházást megvalósítani. A XXI. század követelményeinek megfelelő lakóhelyet és munkakörnyezetet szeretne kialakítani. Ennek érdekében az FSZKT 2010-ben módosításra került, ekkor került átsorolásra a különleges tematikus park egy része (~ 10 ha) intézményterületbe a Gyógyszergyári út mentén. Ezt követően, **2012**-ben készült el a hatályos kerületi terv módosítási javaslata, amely azonban nem került jóváhagyásra. A javaslat kismértékben átalakítja a tervezett közterületi rendszert, de jelentős átszervezést nem javasol. Az FSZKT-hoz illeszkedve kijelöli az intézményterületeket, ahol elsősorban szálláshely, szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetések elhelyezését javasolja. A Gyógyszergyári út mentén megengedi a lakórendeltetés elhelyezését. A tematikus park területén megengedett rendeltetések körét nem változtatja meg.

**2015**-ben a Budapest Közlekedési Központ Zrt. megbízásából elkészült Fehérdűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterve, amelynek célja a jelenlegi külvárosi környezeti infrastruktúra oldása, a fejlődés lépésenkénti megindítása. A tanulmányterv a térség közlekedési infrastruktúrájának fejlesztését három, egymásra épülő ütemben határozta meg. A javaslat figyelembe vette a kapcsolódó területek ismert és feltételezhető ingatlanfejlesztéseit is, részletesen meghatározva azok működéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatokat.

A tervezési területen ismert fejlesztési szándékok figyelembe vételével készítette el **2017**-ben Budapest Főváros Önkormányzata a Fehérdűlő fejlesztésének tanulmánytervét, amelynek egyik célja a fővárosi tulajdonú ingatlanok fejlesztési lehetőségének komplex szempontú vizsgálata és

ezek alapján fejlesztési irányelvek megfogalmazása. A tanulmányterv tárgyalja a terület figyelembe veendő adottságait, amelyek alapján két fejlesztési változatot fogalmaz meg.

2017-ben Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. elkészítette a tulajdonában lévő ingatlanok (39210/55 hrsz., 39210/173 hrsz., 39210/172 hrsz. és 39210/171 hrsz. alatt álló ingatlanok) beépítési tervét, a fejlesztéshez szükséges közlekedési hatástanulmányt, valamint településrendezési szerződést kötött X. kerület, Kőbánya Önkormányzatával a kerületi építési szabályzat készítésére vonatkozóan. A területen lakó-, kereskedelmi és irodafunkció fejlesztést kíván megvalósítani, a 2017-ben, az Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint elkészített telepítési tanulmányterv alapján.

### 3.2. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

A környezetalakítási javaslat a tervezési területen tervezett fejlesztések összeillesztését és integrálását biztosítja. A **fejlesztési lehetőségeket behatárolják az alábbi adottságok**, amelyeket a környezetalakítás kidolgozása során figyelembe kell venni:

- *tervezett közlekedésfejlesztési elemek helybiztosítása*

A területet két jelentős közlekedésfejlesztési elem, a 31. sz. főút új bevezető szakasza és a Körvasút menti körút érinti, amelyek helybiztosítását tartalmazza a TSZT, KÖu-2 jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területként. A körvasút túloldalán kijelölt Körvasútsori körút kiépítésére csak hosszú távon van reális esély, azonban a 31. sz. főút bevezető szakasza már középtávon is realizálódhat.

- *az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket*

A terület jelentős része Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő, és ebből nagy arányt képviselnek a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek. Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek igénybevétele — egyes kivételektől eltekintve — a 2009. évi XXXVII. tv. értelmében csak közérdekkel összhangban, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet. Az erdő időleges igénybevétele szintén az erdészeti hatóság jóváhagyásával történhet, maximum 5 évre. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeken a hatályos OTrT szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Lehetséges a csereerdősítés az erdészeti hatóság jóváhagyásával, mely során az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítése szükséges.

- *a kelet-nyugati irányban áthaladó nagynyomású földgázelosztó vezeték*

A területet kelet-nyugati irányba átszelő nagynyomású gázvezeték biztonsági övezetén belül építési tilalom, nyomvonalától 2-2 méter távolságban fásítási tilalom van.

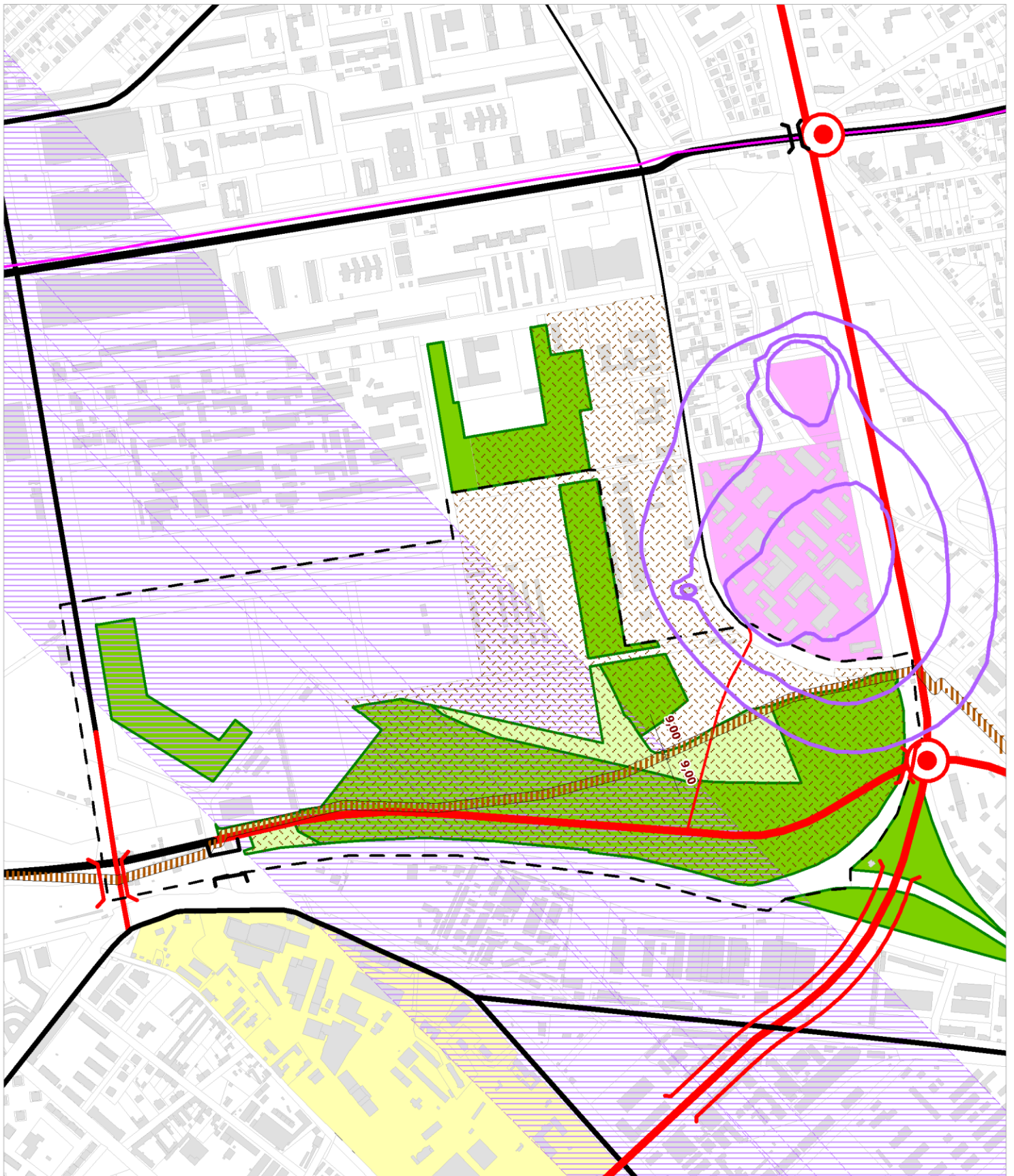
- *az EGIS Gyógyszergyár veszélyes üzemének védőzónáit*

Az EGIS Gyógyszergyár, mint felső küszöbértékű veszélyes üzem környezetében korlátozott az elhelyezhető rendeltetések köre. A 219/2011. (X. 20.) korm. rendelet melléklete határozza meg az egyes veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozásokat.

- *a Liszt Ferenc repülőtér Budapest felőli leszállási és Budapest irányú felszállási útvonalát*

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér leszállási és felszállási útvonala pontosan a terület felett vezet át. A repülők jelentette zajhatás csupán időszakosan jelentkezik, így átlagban nem jelentős a terhelés, azonban az alkalmankénti zajterhelés kedvezőtlen egyes funkciók számára.


- *a kármentesítéssel érintett területet*
- *és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet.*




 Tervezett közút


Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő


 erdősült része


 nem erdősült része

 Nagynyomású földgázelosztó vezeték biztonsági övezete

 Tervezési terület

 Veszélyes üzem (felső küszöbértékű, küszöbérték alatti)

 Veszélyes üzem védőzónái

 Liszt Ferenc repülőtér Budapest felőli leszállási útvonala  
A teljes területet érinti a reptér Budapest irányú felszállási útvonala

 Kármentesítéssel érintett terület

A teljes tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

PROGRAM

Fejlesztési lehetőségeket  
behatároló adottságok

M=1:10.000

Budapest, 2018



**A környezetalakítás átfogó fejlesztési céljai:**

- a környezeti adottságok figyelembe vételével olyan fenntartható javaslat kidolgozása, amely illeszkedik a fejlesztési szándékokhoz és komplex egységet alkot a terület zöldfelületi értékeivel;
- a terület pozíciójából adódó fejlesztési potenciál kihasználása;
- új közhasználatú zöldterület kialakítása;
- korszerű, élhető, a XXI. századi igényeknek megfelelő beépítés létesítése;
- kompakt város elv szem előtt tartásával olyan szerkezet kialakítása, amely egyidejűleg alkalmas több funkció befogadására;
- színvonalas kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és ellátó rendeltetések helybiztosítása;
- a szomszédos területekhez való illeszkedés hosszú távú biztosítása;
- az infrastruktúra hálózatba való illeszkedés, amelynek része, hogy a területre kerülő új rendeltetések ne terheljék túl a környék működését, ellátási színvonalát.

**A területegységek fejlesztési céljai:**

- *Gyakorló utcai lakótelep és intézmények*

A meglévő rendeltetések hosszú távú biztosítása mellett az ellátást biztosító intézmények korszerűsítésének támogatása és a megfelelő színvonalú ellátáshoz szükséges fejlesztési lehetőségek biztosítása.

- *volt Finommechanikai Művek területe*

Intézmény-domináns vállalkozási parkká alakítás a környezeti ártalmak csökkentése és felszámolása mellett. A terület átjárhatóságának potenciális biztosítása. A terület határán védőfásítás telepítése a környezeti ártalmak visszaszorítása érdekében.

- *EGIS Gyógyszergyár*

A gyógyszergyár működéséhez szükséges feltételek biztosítása.

- *Erdélyi Gyülekezet területe*

A meglévő rendeltetés hosszú távú fennmaradási lehetőségének biztosítása mellett a jogi telekhatár és a valós területhasználat rendezése, valamint a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságának támogatása szükséges.

- *Fehér köz – Albertirsai köz műszakilag igénybe vett területe*

Az itt működő közhasználatú rendeltetések további biztosítása mellett a terület kaputárságának rendezése és olyan fejlesztési potenciál biztosítása, amellyel a terület illeszkedhet a jövőben kialakuló új városrészbe.

- *A beépítésre szánt, jellemzően beépítetlen területek hasznosítása*

A jelenlegi fejlesztési döntésekhez illesztett tömbstruktúra, rendeltetési kör és építési lehetőség meghatározása. Várhatóan erősödik az irodai, szálláshely-szolgáltató, lakás, valamint kereskedelmi-szolgáltató funkciók iránti igény, de továbbra is számolni lehet a sport- és szabadidő funkcióval. Lakások elhelyezése esetén a területen belül biztosítandó az alapellátás humán infrastruktúrája. A Terebesi utca menti műszakilag igénybe vett terület fejlesztési lehetőségének biztosítása mellett a jelenlegi állapotok felszámolása és a környezeti állapot javítása is szempont.

A tervezési terület egyes fejlesztési elemei önállóan vagy együttesen is megvalósíthatók. Biztosítani kell a terület értékének megfelelő területhasználat kialakulását a környezeti állapot figyelembe vételével. Közhasználatú zöldterület kialakítása is szükséges a területen.

### 3.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSEK KIALAKÍTÁSA

- *Gyakorló utcai lakótelep és intézmények*

A beépítési terven a kialakult állapot került feltűntetésre. A beállt területen jelenleg nem ismert fejlesztési szándék, de a szabályozási javaslat fejlesztési lehetőséget biztosít a két iskola telkén, az alapellátás jövőbeni biztosítása érdekében.

- *volt Finommechanikai Művek területe*

A beépítési terven feltűntetésre kerültek a telekhatár menti zöld fásítás és a megtartásra érdemes facsoportok. A beépítési terv tartalmazza a hatályos szabályozási tervben kijelölt belső feltárási útszabályozást, amelynek területét érintő kisebb épületek elbontása szerepel. Új épület elhelyezésére való fejlesztési igény nem ismert, így a beépítési terven nem került feltűntetésre új épület.

- *EGIS Gyógyszergyár*

A tervezési területen elhelyezkedő EGIS Gyógyszergyár területén ismert fejlesztési szándék a meglévő irodaépület emeletréépítéssel való bővítése. A beépítési terven a szabályozási koncepciónak megfelelő rendezett telekhatár került feltűntetésre.

- *Erdélyi Gyülekezet területe*

Az Erdélyi Gyülekezet területén tervezett egy 50 ágyas nővérszálló épületének elhelyezése, ez feltűntetésre került a beépítési terven új épületként. Továbbá tervezett még a meglévő templom bővítése, de ez alapterületi növekményt nem eredményez.

- *Fehér köz – Albertirsai köz műszakilag igénybe vett területe*

A beépítési terv a meglévő használat megszűnésével számol, a terület délnyugati kapujaként egy nagy volumenű, 7 – 6 szintes iroda beépítéssel számol, amely a terület magassági hangsúlya és jelképe is lehet. A földszintjén parkolóház, üzemanyagtöltő állomás elhelyezése tervezett.

- *A beépítésre szánt, jellemzően beépítetlen területek hasznosítása*

#### Sidi City projekt

A Gyógyszergyári út mentén elhelyezkedő fejlesztési területre (96 000 m<sup>2</sup>) a tulajdonos (Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft.) 2017-ben készítette el a „Sidi City Telepítési Tanulmányterv”-et, amelynek része a terület beépítési terve.

A Fehér úttal párhuzamos terület rész magas forgalmi és zajterhelésnek kitéve, ezért a terület a beépítési terv szempontjából két részre bontott: a Fehér út mentén tervezett kereskedelmi, irodai és egészségügyi egységekre, valamint a Gyógyszergyári úttal párhuzamosan elhelyezkedő lakófunkciót magába foglaló egységekre. Az alábbi fejlesztések szerepelnek a területen:

- 13 890 m<sup>2</sup> földszinti kereskedelem és szolgáltatás funkció,
- 4500 m<sup>2</sup> egészségügyi funkció,
- 38 450 m<sup>2</sup> iroda funkció,
- 1400 db lakás (hozzávetőlegesen 10 % 1 szobás stúdió, 60 % 1+1 szobás lakás, 20 % 1+2 szobás lakás, 10 % 1+3 szobás penthouse).

A terület beépítéséhez szükséges infrastruktúrafejlesztésekről alátámasztó hatástanulmány készült. A létesítendő funkciók által megnövekedett gépjárműforgalmat út- és csomópontfejlesztéssel, a gépjárművek tárolását teremgarázsok kialakításával kezeli a terv.

A tanulmányterv beépítési javaslata a Fehér út mentén lévő területre két ütemben megvalósuló, zárt sorú beépítési módú létesítményt tartalmaz. Az első ütemben a terület északi részén kialakított egészségügyi központ („medical center”) és egy földszintes kereskedelmi egységbe integrált irodaház kap helyet. A többfunkciós épület tömegformálásának célja, hogy a mögöttes lakóterület zajterhelését csökkentse. A terület déli oldalán elhelyezkedő Fehér út – Gyógyszergyári út sarok a második ütem során épülne be irodaházzal, amely a forgalmas csomópont zajterhelését mérsékli a mögöttes területek előtt. A Gyógyszergyári út menti terület hat építési telekre tagolt, amelyek közterületi kapcsolata magánúttal biztosított. A hat építési telekből egy óvoda céljára biztosított, a további öt telken kerül elhelyezésre az összesen 1400 db lakás (280 db/telek).



A lakóépületek tervezési programja során figyelembe vételre került a tagolt városias utcakép iránti igény. A tájolásnál figyelembe vételre került, hogy a lakások kilátását ne a volt Finommechanikai Művek telephelye határozza meg. Az épületek földszintjei differenciált kialakításúak. A privát belsőudvarokra néző földszinti helyiségek lakásokat, az oldal- illetve hátsókert felé néző helyiségek tárolókat illetve parkolóhelyeket, a közterületek felé néző területek szolgáltatóegységeket rejtnek. A hátsókert egységesen 30 méter mély, amely elegendő fásításra, illetve szabadtéri közösségi terek kialakítására.



Beépítési tömegvázlatok, forrás: Sidi City Telepítési Tanulmányterv, 2017



- Teljes értékű zöldfelület
- Aláépített zöldfelület 100-300cm rétegvastagságú vegetációs réteggel
- Aláépített zöldfelület 21-40cm rétegvastagságú vegetációs réteggel
- Teljes értékű zöldfelület terepszint változással

- Burkolt közlekedési felület járművek számára
- Burkolt közlekedési felület gyalogosok számára
- Meglévő illetve tervezett fa, faszög +10 s
- Útkapcsolat járművek számára
- Útkapcsolat gyalogosok számára

- (G 40) Mélygarázs / épület földszinti parkoló kapacitás
- (P 14) Felsőszinti parkoló kapacitás
- 39210/169 Telek helyrajzi száma
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Tervezési terület határa
- Terület övezeti besorolása

Beépítési terv, forrás: Sidi City Telepítési Tanulmányterv, 2017

### Fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő területek

A tervezési terület 61 %-a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában áll (~ 66 ha), így az egyik legnagyobb egybefüggő fővárosi fejlesztési tartalékterület. A terület adottságainak és fejlesztési lehetőségeinek megismerése érdekében készítette el az önkormányzat 2017-ben „Fehérdűlő fejlesztésének tanulmánytervét”. Jelen KÉSZ előzetes véleményezési eljárása során a Fővárosi Önkormányzat jelezte, hogy a Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság 25/2018. (02.20.) sz. határozata alapján „a Fehérdűlő fejlesztési tanulmánytervben foglalt elképzelések (A változat) a Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos fejlesztési szándékait tartalmazza”, és a megvalósítás érdekében a tervezés során ezt kéri figyelembe venni. Előzetes tájékoztatás alapján a Fővárosi Önkormányzat megindította a TSZT 2017 és FRSZ eseti módosítását. A tervezett nyomvonal optimális helyének meghatározásához a tanulmányterv az út északabbi nyomvonalra történő áthelyezését javasolja, amely által elkerülhetőek az erdőszült területek, valamint az út, a terület beépíthető részének feltárásában is szerepet kapna. A javasolt belső szerkezetet is ez az új kelet-nyugati irányú nyomvonal határozza meg. Szintén fontos elem elem a fővárosi tulajdonú ingatlanok északi határát jelentő, ugyancsak kelet-nyugati irányú Gyógyszergyári utca. A két tengely közötti terület gépjárművel történő feltárását a Terebesi utca vonalában kiépítendő közút teszi lehetővé.

A tanulmányterv egyik fontos fejlesztési szempontja az erdőterületek gyalogos megközelítésének biztosítása, ennek érdekében a tervezett új főúttól délre lévő beépíthető területeken a közforgalmú átjárhatóság biztosítandó. Itt a beépítésre szánt terület jelentős része az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület, így ezen területek erdőként megtartandók. A beépíthető területet javasolt egy egységként fejleszteni és sport, rekreációs területként hasznosítani.

Az új főúttól északra lévő terület kiválóan feltárható, a főút melletti területre iroda célú hasznosítás javasolt, míg a Gyógyszergyári utca mellett a funkciók széles köre elképzelhető. A beépítés nagyvárosias karakterű, szabadonálló beépítési móddal javasolt. A Terebesi utca és a Fehér út találkozásánál gazdasági terület kijelölése célszerű.

A változatos utcakép és a helyiségek megfelelő benapozása miatt javasolt tagolt épülettömegeket létrehozni. Az épülettömegek felső szintjein a megfelelő átszellőzés és benapozás miatt nem javasolt a keretes forma, helyette a felnyíló keretek és a sávok biztosítanak jobb megoldást. Általános esetben földszint + 6 szintes épületek elhelyezése javasolt, ennél magasabb (földszint + 8 szintes) beépítésre, vizuális hangsúly képzésére az Éles saroknál, illetve a tervezési terület északkeleti részén, a Gyógyszergyári utca kanyarulatában lenne mód. Az erdőhöz közeli területek felé az egyre csökkenő épületmagasság javasolt.

Javasolt jelentős zöldfelülettel rendelkező telkek létrehozása, a burkolt felületek minimalizálása. Ennek érdekében a beépítési mértéket indokolt 45% alatt tartani. Ez alól kivétel a Fehér út menti, Éles sarokhoz közeli terület, ahol a beépítettség nagyobb lehet, és – a kisebb telekméret, valamint a nagy közúti forgalom miatt – a zárt sorú beépítési mód javasolt. A jól megközelíthető, ezáltal értékes ingatlanokon irodák és parkolóház elhelyezése lehetséges.

A vegyes intézményi tömbben irodák, K+F tevékenységek, esetleg szállás rendeltetési egységek (pl. kollégium) és – a földszinten, valamint az alsóbb szinteken – kereskedelmi és szolgáltató egységek kialakítása javasolt. A földszinten kialakítható egy gyalogos sétány, amely a földszinten megtalálható funkciókat egy gépjárműforgalomtól mentes tengelyre fűzi fel. A tömbön belül szükséges egy közpark létrehozása, amely a szállás rendeltetési egységekhez és az irodákhoz, valamint az új korzóhoz is kapcsolódna.

Keletebbre, a Gyógyszergyári utca mentén irodák létesítése javasolt, a földszinten kereskedelem és szolgáltatás is elhelyezhető. A vegyes intézményi területen belüli korzó az irodatömbben is folytatódhat, és a lakótelepet a parkerdővel összekötő zöld tengelyig vezethet.

A gazdasági területeken olyan kereskedelmi, logisztikai vagy egyéb gazdasági tevékenység végezhető, ami a környező tömbökre nincs zavaró hatással. Az épülettömegek lehetnek tagolatlanok, így egybefüggő, nagy belmagasságú csarnokterek is létrehozhatók. Javasolt a

csarnokokhoz kapcsolódó irodateretek, kiszolgáló funkciók részére a földszint + 2 szintes beépítés, és a beépítési mértéket ajánlott 40% alatt tartani, hogy a telkeken a burkolt manipulációs terek mellett zöldfelületek is létrejöhessenek.

A 31. sz. főút bevezető szakaszának új nyomvonalától délre javasolt az erdővel borított területek nagy részének megtartása, így a beépíthetőség a be nem erdősült területekre korlátozódik. A közúttól délre lévő különleges területen sokféle sport, rekreációs és szórakoztató funkció elhelyezhető, a beépítési terven vizes sport park került ábrázolásra. A laza beépítést a 15%-ot nem meghaladó beépítési mérték biztosíthatja. A nagyobb épülettömegek a közút mentén helyezhetőek el, az erdőhöz közeli területeken javasoltak a kis alapterületű, szoliter jellegű épületek. Az erdőben csak egyéb építmények és időszakos objektumok jelenhetnek meg. A nagyobb tisztásokon lehetőség van rendezvények (pl. kulturális események) megtartására is. Fontos, hogy az épületekkel igénybe vett terület és az erdő építészeti nem határolódjon el egymástól.



Beépítési terv „A” változat, forrás: Fehérdűlő fejlesztésének tanulmányterve, 2017

**Terebesi utca menti műszakilag igénybe vett terület**

A beépítési terv a meglévő romos épületállomány szanálásával számol, helyén egy új, kereskedelmi, gazdasági és logisztikai rendeltetésű beépítés került feltüntetésre. A terület szerkezetileg együtt értelmezendő a fővárosi tulajdonú területekkel, ezért a fenti tanulmányterv előírányozza a terület jövőbeli hasznosítási elképzelését.



**JELMAGYARÁZAT**

- Telken belüli zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Közpark
- Facsoport
- Fa
- Fasor
- Kötelező fásítás
- Játszóter
- Meglévő épület
- Tervezett épület (többszintes | földszintes)
- Közút, villamos pálya
- Közúti felüljáró
- Kerékpárút
- Műtárgy széle
- Vasúti és villamos vágány
- Vasúti terület
- Tervezési területi határa

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

PROGRAM  
**BEÉPÍTÉSI TERV**  
M=1:4.000



31. sz. főút bevezető szakaszának nyomvonalát a hatályos TSSZ szerinti

## 4. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK

### 4.1. AZ ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR

Az új kerületi építési szabályzat általános célja, hogy illeszkedjen a megváltozott jogszabályi környezethez. Megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (Trk.) rendelkezéseinek. A Trk., az Étv. és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján a településrendezési háttére jelentősen megváltozott. Mindezek mellett az OTÉK szintén jelentős változásokon „esett át” az elmúlt években.

Kerületi terveszközként Budapest főváros településszerkezeti tervének (továbbiakban TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatnak (továbbiakban FRSZ) is meg kell felelnie. Amennyiben a hatályos TSZT-től és FRSZ-től eltér a kerületi szabályozási terv javaslata, a kerületi terv jóváhagyását meg kell előznie a TSZT és FRSZ módosítása.

A TSZT 2017 (1651/2017. (XII. 6.) főv. kgy. határozat) és az FRSZ (5/2015. (II. 16.) főv. kgy. rendelet) elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveszközöknek az alapját képezték.

A *településkép védelméről* szóló törvény 14. § (2) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. december 31-ig lehetett alkalmazni. A (3) bekezdés alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni, így az új KÉSZ nem tartalmazhat ilyen típusú előírásokat.

### 4.2. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A HATÁLYOS KVSZ VISZONYA

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

A párhuzamosság csak időben értendő, a területi hatályt illetően nem lehet átfedés. Jelen „új típusú” kerületi építési szabályzat (KÉSZ) jóváhagyásával a területen jelenleg hatályban lévő TRT/X/024 nyilvántartási számú, 39/2001. (IX. 18.) önk. rendelettel jóváhagyott, Budapest X., Fehér út - Gyakorló u - Keresztúri út - MÁV terület által határolt terület kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének hatályon kívül helyezése szükséges.

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

### 4.3. AZ ÚJ KÉSZ TERVEZETT FELÉPÍTÉSE, STRUKTÚRÁJA

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11.- 13. §-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a 20. § tartalmazza. A KÉSZ részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra. A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ rendeletének struktúrája az alábbiak szerint javasolt:

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

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ mellékleteinek felépítése az alábbiak szerint javasoltak:

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

### **KÉSZ tervezett mellékletei az alábbiak:**

1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
2. melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek, Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (1:2000 méretarányal)
3. melléklet – Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak
4. melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
5. melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

### **4.4. 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 tervező készítésére is kiható fogalmak és fogalmi változások az alábbiak:

- A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség  
„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyaránya.”  
„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.”

A különbség tehát a közterületek beszámításából adódik.

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

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

- A szintterület tartalma

*„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”*

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

A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkozathatók, a közterületekre nem. A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter.

A KÉSZ-ben alkalmazott új szintterületi mutató definiálásra került, az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá} + s_{zmp}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).

- Az építménymagasság helyett új gyűjtőfogalom a beépítési magasság

Az OTÉK azon előírása, miszerint „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot” ennek értelmezése azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Az FRSZ OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy:

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

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

A beépítésre szánt területek esetében a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkertek beszámíthatósága változott (növekedett a beszámíthatóságuk), illetve az állandó vízborítottsággal és vízi élővilággal bíró vízfelületek is beszámíthatóvá váltak (OTÉK 5. számú melléklet).

- Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg (az építési telkekre vonatkozóan), a TSZT a területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg.



## 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció alapját a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. által – a 39210/55, 39210/173, 39210/172 és 39210/171 hrsz.-ú ingatlanok területére – készítettett, és a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága által elfogadott telepítési tanulmányterv, valamint a Fővárosi Önkormányzat által, az előzetes véleményezés során megküldött, a tervezési terület déli részére vonatkozó fejlesztési tanulmányterv képezte.

A tanulmánytervek részletes programja és a további tervezett/javasolt elemek a 3.2. fejezetben kerültek részletes ismertetésre, a szabályozást jelentős mértékben meghatározták ezen elemek. A szabályozási koncepció kialakításánál elsődleges szempont volt, hogy az FRSZ szerinti beépítési sűrűség ne növekedjen, és a hatályos építési jogok továbbra is biztosítva legyenek.

A tanulmánytervek figyelembe vétele miatt a KÉSZ jóváhagyása előtt szükséges a TSZT 2017 és az FRSZ előzetes módosításának elfogadása.

### 5.1. TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

Jelenleg Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) a terület legnagyobb részét egységesen K-Tp jelű különleges tematikus park területfelhasználási egységbe sorolja. A hatályos kijelölésnek megfelelő nagy területigényű tematikus bemutató és szabadidőpark kialakítására az elmúlt időszakban nem volt igény.

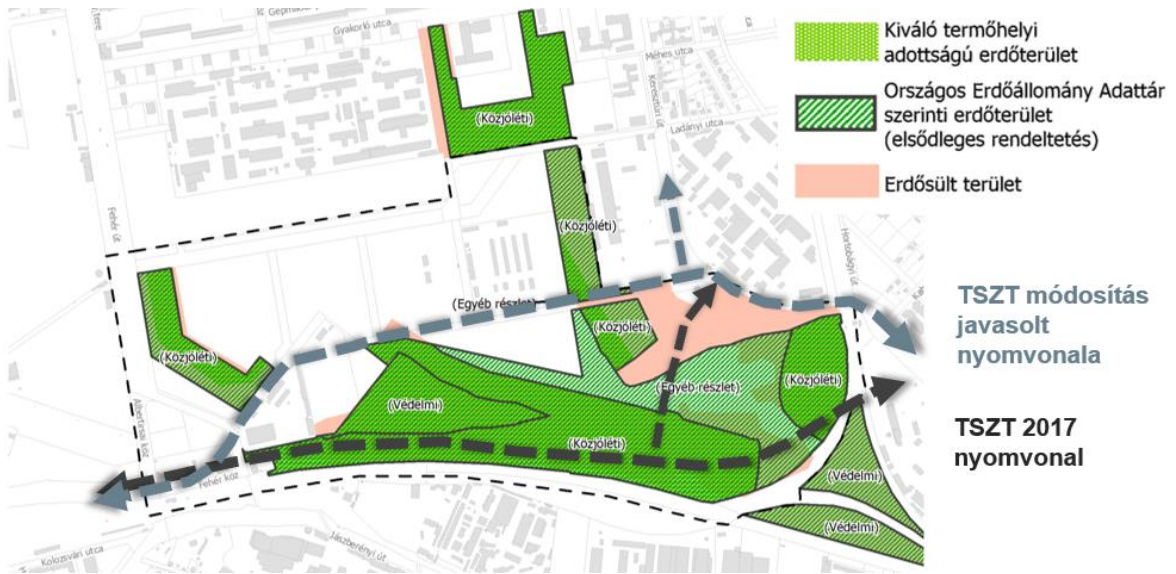
A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazottaknak megfelelően a fenntartható, kompakt településszerkezet kialakítása a cél. A kompakt városrészek kialakulását segítheti elő a területhasználat vegyessége, amit a K-Tp besorolás azonban nem biztosít. A terület vegyes városias használatát nem teszi lehetővé, nem lehetséges a terület összetett funkciókkal, változatos tömb- és telekméretekkel való strukturálása.

Fentiek miatt a TSZT módosítása javasolt a jelenlegi egységes K-Tp jelű területfelhasználás helyett

- részben Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
- részben Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület kijelölésével, valamint
- a déli területrészekben a K-Tp jelű különleges tematikus park területfelhasználás megtartásával.

A terület felhasználása szempontjából fontos a 31. sz. főút új bevezető nyomvonala, amelyet az országos területrendezési terv és ennek megfelelően a hatályos településszerkezeti terv tartalmaz jelenleg. A területrendezési tervek folyamatban lévő módosítása során azonban a XVII.-X. kerületek közigazgatási területét érintő tervezett új bevezető szakasz várhatóan törlésre kerül, ezt követően pedig a TSZT 2017-ben is módosítani javasolt a városhatár és a Hungária körút között jelölt I. rendű főutat.

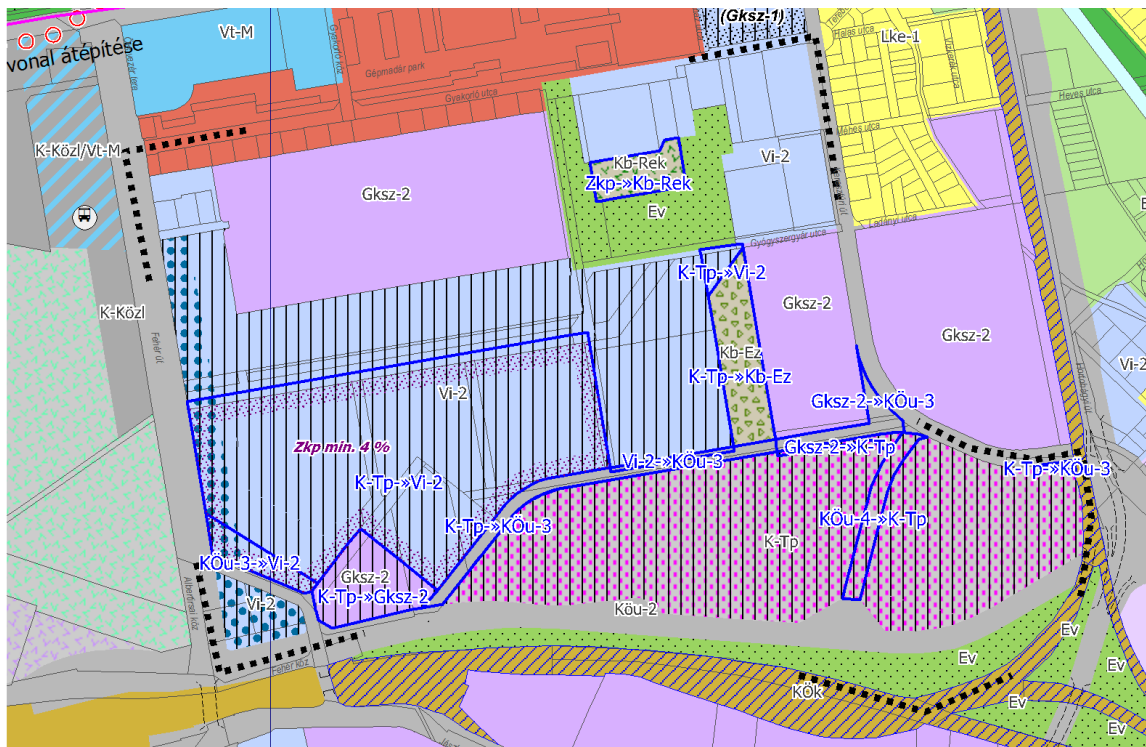
A tervezési terület kompakt szerkezete és működőképessége érdekében azonban javasolt egy új II. rendű főút hálózati szerepet betöltő elem kijelölése a Hungária körút és Körvasút között, amely részt vehet az északi rész feltárásában is. Így jól tagolhatóvá és szabadon beépíthetővé válik a terület, a déli részen pedig az erdőszűrt terület a beépíthető területrészekkel együttműködésben hasznosítható. Az új közlekedési elemet a meglévő erdőterületek elkerülésével javasolt kijelölni, a tervezési terület súlyvonalában (TSZT módosítás javasolt nyomvonala).



Hatályos TSZT részlete (TSZT 2017)

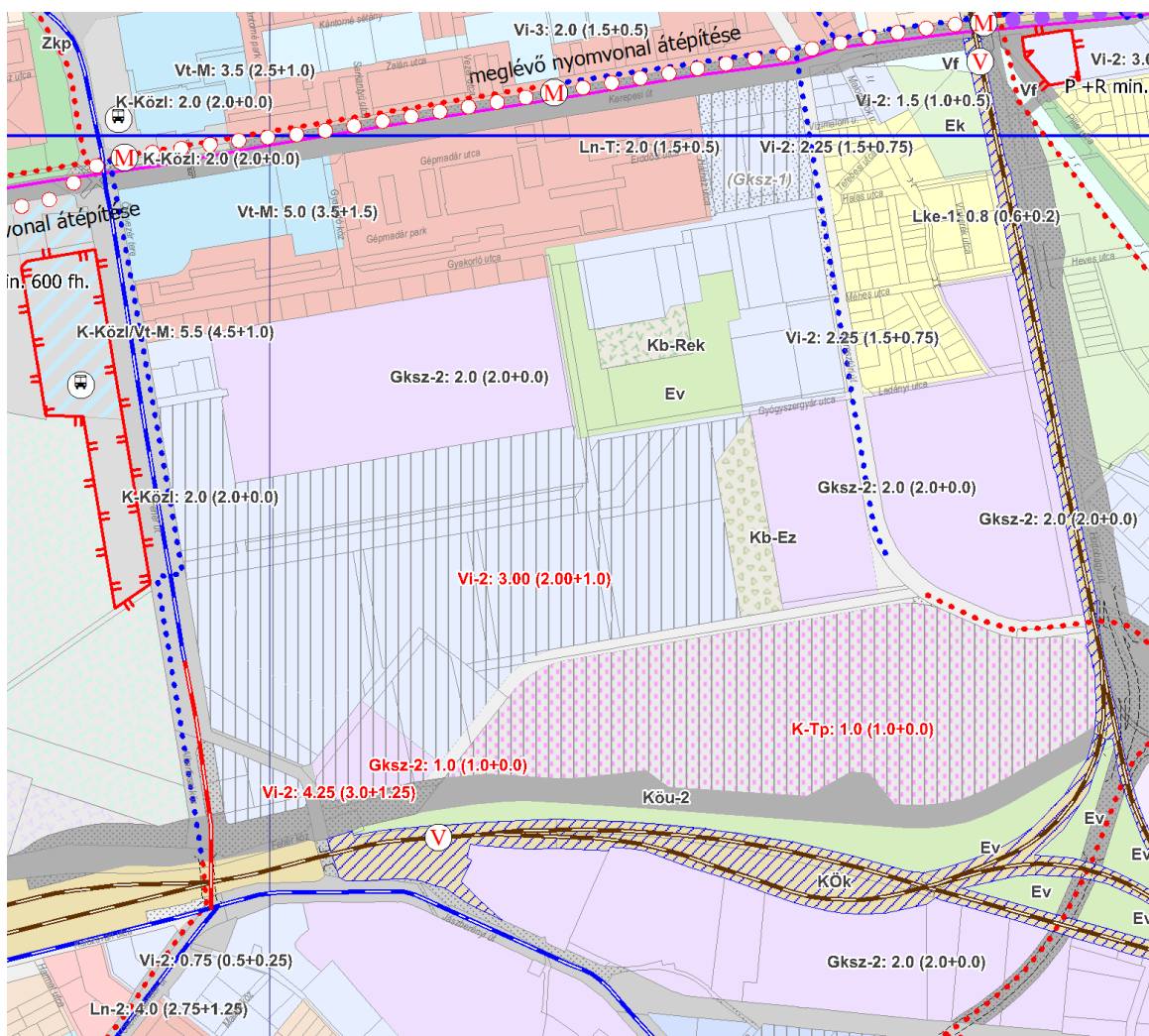


Javaslat szerint módosított TSZT



Változások bemutatása – TSZT

A javasolt TSZT módosításával párhuzamosan az FRSZ módosítása is szükségszerű. Az új területfelhasználási egységek javasolt beépítési sűrűsége a hatályos beépítési sűrűséget nem haladja meg.



Javaslat szerinti módosított FRSZ

Fentiek alapján szükséges a TSZT 2017 Jóváhagyandó munkarészében az 1. Területfelhasználás tervlap, 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap, valamint az FRSZ 1. melléklete érintett 65-412 szelvényét, és az FRSZ 2. mellékletét módosítani. A változásoknak megfelelően a TSZT 2017 leírását, területi mérlegét kell aktualizálni.

A TSZT 2017 és az FRSZ 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet szerinti eseti módosítása X. kerület Fehérdűlő térségére vonatkozóan a 2017. március 6-án tartott lakossági fórummal elindult.

## 5.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### 5.2.1. A területfelhasználási egységek és azoknak kerületi terveszközben való megfeleltetése

Jelen tervezési program, kerületi terveszköz javaslat az 5.1. fejezetben bemutatottak szerint módosított településszerkezeti terv elfogadását feltételezi.

### 5.2.2. Javasolt rendelkezések

A rendelet hatálya Budapest, X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: a Terület).

#### Értelmező rendelkezések

- *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható érték;
- *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható érték;
- *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
- *feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

#### Beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

- A *szabályozási terven* „telek nem beépíthető részeként” jelölt területen építmény nem építhető, továbbá fa nem ültethető. A be nem építhető terület mellett 5,0-5,0 méter széles sávban épület nem építhető.

#### Telekalakítás

- Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.
- Több tulajdonos esetén a közterület telekalakítása csak az érintett tulajdonosok, a kezelő és az üzemeltető által elfogadott lehatárolási terv szerint lehetséges.
- A sajátos építményszerű számúra az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.

#### Természet, környezet védelme

- A meglévő értékes faegyedek, facsoportok illetve fasorok jelölése a *szabályozási terven* „megtartandó fa/facsoport/fasor”-ként. Csak élet-, egészség- és vagyónvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vághatóak ki, illetve egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek. A „megtartandó facsoport” jelölés területén épület elhelyezése nem javasolt, a burkolt felületek arányát 20%-ban javasolt maximalizálni.
- Az eltérő területhasználatra tervezett területek közötti elválasztás céljából a *szabályozási terven* „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölendő. Ezen a területen a burkolt felületek arányát általánosan 20%-ban, rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén 30%-ban javasolt maximalizálni. Az északi telekhatár mentén cserjesávos dupla fasor telepítése javasolt.
- Legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák életterének biztosításával.

- A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.
- A „kötelező fásítás” jelölés területén télen is takaró, lomblevelű örökzöld cserjéket is tartalmazó, háromszintes, növényállományú zöldfelületet kell kialakítani. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,50 méter széles járda, és a terepszint alatti műtárgyak helyezhetők el.
- Élőfüves sportpálya a telkekre előírt legkisebb zöldfelület mértékébe más jogszabályban meghatározott módon, a termőréteg vastagságának figyelembevételével számítható be.

#### Közlekedésre vonatkozó javaslatok

- I. rendű főútvonalak (KÖu-2)
  - o Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, befogadóig kiépített csapadékvíz elvezető rendszere, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
  - o Az övezet területén épület nem helyezhető el.
  - o A főútvonalat legalább 2x2 forgalmi sávos keresztmetszettel kell kialakítani.
  - o Az övezet területén gépjármű várakozóhelyek csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósíthatók meg.
  - o Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy irányhelyes kerékpársáv) alakítható ki.
  - o Az I. rendű főútvonalak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a forgalom.
- II. rendű főútvonalak (KÖu-3)
  - o Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
  - o Az övezet területén épület nem helyezhető el.
  - o Az övezet területén szervizút nélküli gépjármű várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
  - o Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy irányhelyes kerékpársáv) alakítható ki.
  - o A II. rendű főútvonalak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a forgalom.
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4)
  - o Az 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.
  - o Az övezet területén épület nem helyezhető el,
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
  - o Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakó utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak,

- csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- Az övezet területén épület nem helyezhető el.
  - A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Gyógyszergyári út és a Gyakorló utca.
- Gyalogos utak (Kt-Kgy)
- Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
  - Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- Építési telek közúti kapcsolata
- Amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
  - Az építési telek közúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani.
  - Személygépjárművek esetén 500 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő, és rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.
- Magánút kialakítása:
- Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy meglévő és működő magánúthoz kell csatlakoznia.
  - A 30,0 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.
  - A tervezett közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
  - A közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
- Közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- Védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.
- Helikopter leszállóhely egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.
- Személygépjármű tárolás
- Személygépjárművek esetén az OTÉK által általánosan alkalmazott normatívák alapján számított parkoló mennyiséget kell telken belül elhelyezni.
  - Bővítés vagy rendeltetismódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló hely mennyiség megtartása mellett.
- Tehergépjármű tárolás

- Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű tároló helyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló hely mennyiség megtartása mellett.
- Autóbusz tárolás esetén új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden 200 férőhelyük után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:
  - 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,
  - 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
  - 300 munkavállalónál többlet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken és
  - 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.
  - Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.
- Kerékpártárolás
  - Kerékpárok esetén az OTÉK által általánosan alkalmazott normatívák alapján számított parkoló mennyiséget kell telken belül elhelyezni.
- Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályozása
  - Közforgalmat szolgáló gépkocsimosó, üzemanyagtöltő állomás kizárólag a KÖu jelű övezetekkel határos Gksz jelű építési övezetekben létesíthető.
  - Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni műemléki környezetben, továbbá olyan telken, amely zöldterülettel, lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, köznevelési vagy gyermekjóléti rendeltetésű épület telkével határos.
  - A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- A jelentősebb forgalmat generáló fejlesztések működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra fejlesztések meghatározása az előzmény tanulmánytervek alapján, az alábbiak szerint:

A fentiek függvényében a 39210/55 hrsz.-ú telek beépítésének megkezdés előtt meg kell valósítani:

- a Gyógyszergyári utca – Fehér út csomópontban a Gyógyszergyári utcán egy többlet forgalmi sávot.

A 39210/55 hrsz.-ú telek legfeljebb 700 lakással történő beépítéséhez a beruházás folyamán az alábbiakat kell megvalósítani:

- a Gyógyszergyári utca – Keresztúri út csomópont Gyógyszergyári utcai ágban egy többlet forgalmi sávot és a Keresztúri úti ágban egy önálló jobbra kanyarodó sávot,
- a Keresztúri úton a Gyógyszergyári utca (Ladányi) utca – Gyakorló (Halas) utca közötti szakaszon egy többlet forgalmi sávot,
- öbölben elhelyezett autóbusz megállót a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán.
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz utat.

A 39210/55 hrsz.-ú telek 700 lakást meghaladó beépítéséhez a beruházás folyamán meg kell valósítani:

- a Gyakorló utca és a Finommechanikai terület kiszolgáló útja új közúttal történő összekapcsolását a lakó és az iroda területek szétválasztásával,
- öbölben elhelyezett autóbusz megállót a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán.
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz utat.

A 39210/55 hrsz.-ú telek legfeljebb 50.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű, nem lakó rendeltetésű beépítések esetén rendelkezésre kell állnia a lakó rendeltetéshez előírt közlekedési fejlesztéseknek.

A Gyógyszergyári utca déli oldalán lévő területek esetében a teljes terület beépíthető, amennyiben rendelkezésre áll:

- a Hungária körút – Körvasút között létesített legalább II. rendű főút a Keresztúri út K-Ny szakaszának a meghosszabbításaként, vagy
- a Körvasút menti körút középső (Kelet-pesti) szakasza.

A terület beépítése megkezdődhet az új főúthálózati elemek valamelyikének megvalósítása előtti időszakban is, kisebb jelentőségű közlekedési fejlesztésekkel összekapcsolódva:

- a Terebesi utca Gyógyszergyári utca – Fehér út között történő kiépítése, valamint a Gyógyszergyári utca gyűjtőúti forgalmának lebonyolódását javító, a középső szakaszán tervezett nyomvonal korrekció megvalósítása révén 40.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető,
- A Fehér út teljes hosszában a kétirányú buszfolyosó kialakításával és a közúti keresztmetszet 2x2 sávusra bővülésével további mintegy 60.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető,
- Az Éles sarok csomópont fejlesztése részeként a Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út vasúti terület alatti direkt összekötésével újabb, 100.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető.

#### Közművekre vonatkozó javaslatok

- 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.
- Felhagyott közművezetékek, egyéb közmű műtárgyak nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.
- Mivel a terület egy része jelentős változással érintett területek, ezért az FRSZ 19. § (5) alapján új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- Az FRSZ 19. § (2) pontja alapján a beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölésre kerül a szennyvízáttemelő területe, mint közműterület.
- Az FRSZ 19. § (1) pontja alapján a beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölésre kerül az elektromos alállomás területe, mint közműterület, Vi-2/Kozmu építési övezeti besorolással.

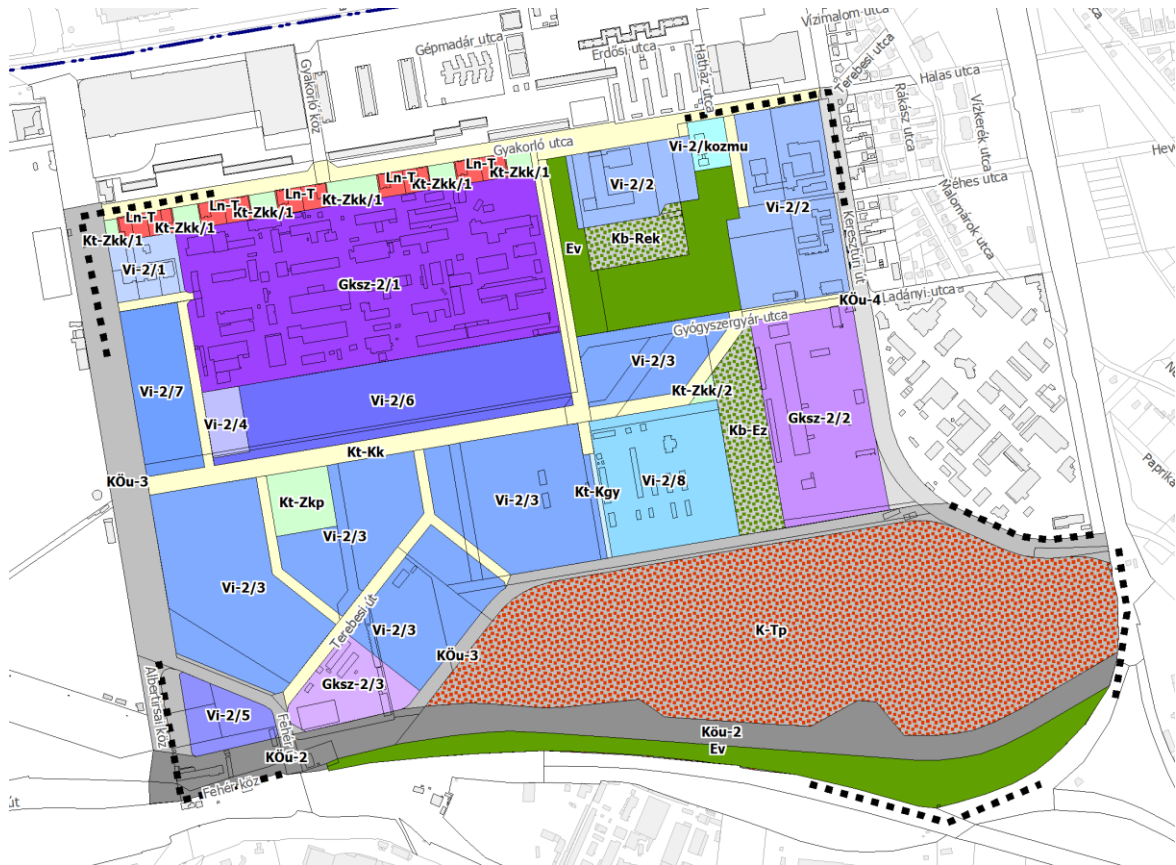


- A területet kelet-nyugati irányban átszelő nagynyomású földgázelosztó vezeték biztonsági övezetében belül (9-9 m) építési tilalom van érvényben, nyomvonalának tengelyétől mért 2-2 méter távolságon belül fásítási tilalommal kell számolni.
- A meglévő Dreher Sörgyárak Zrt. vízvezeték védőtávolságán belül (MSZ 7487/2:1980 alapján 3-3 méter) épület nem helyezhető el.

#### Építési általános szabályai

- Az oldalkert legkisebb mérete legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 5 méter kell, hogy legyen, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- A hátsókert legkisebb mérete legalább az arra néző homlokzat tényleges magassága, legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, és az épületek közötti legkisebb távolság fele kell, hogy legyen, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- A Területen egyéb különleges építmény, szerkezet, berendezés nem helyezhető el, kivételt képez:
  - az épületnek nem minősülő különleges szerkezet, berendezés, tárgy legfeljebb 90 nap időtartamra,
  - a 90 napnál hosszabb ideig fennmaradó ideiglenes jellegű épületek, kiállított épület, épületnek minősülő kiállítási tárgy.
- Sajátos építményfajták elhelyezése esetén az övezeti paraméterektől el lehet térni.
- A Területen sátor, lakókocsi nem helyezhető el.
- A Területen mobil árusító hely csak abban az esetben helyezhető el, ha
  - egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és
  - azok üzemén kívüli időben e célt szolgáló tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre.
- Sorgarázs a Területen nem helyezhető el.
- A telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden építési övezetben kizárólag
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény, valamint
  - zászlótartó oszlophelyezhető el.

## Építési övezetekre vonatkozó rendelkezések



KÉSZ tervezett övezeti rendszere

### Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

- Az Ln-T jelű építési övezet területe jellemzően a 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- Az Ln-T jelű építési övezet területén kizárólag
  - o lakás,
  - o kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
  - o hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - o kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - o szállás jellegű rendeltetés,
  - o igazgatási, iroda
 rendeltetés helyezhető el.
- A szolgáltatás rendeltetések közül termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.
- Kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.
- Az építési övezet területén új lakás rendeltetés nem alakítható ki.

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

- A Vi-2 jelű építési övezetek területe jellemzően a helyi lakosság ellátását szolgáló intézményeknek biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések elhelyezésére szolgálnak.

- Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, a Vi-2 jelű építési övezetek területén az előzőeken túl
  - o iroda,
  - o kereskedelmi, szolgáltató,
  - o szállás,
  - o kulturális, közösségi szórakoztató,
  - o hitéleti és
  - o sportrendeltetés is elhelyezhető.
- A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel kialakítható, más lakás kizárólag a Vi-2/6 jelű építési övezet területén helyezhető el.
- A Vi-2/2 jelű építési övezet területén kizárólag igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sportrendeltetések helyezhetők el.
- A Vi-2/4 jelű építési övezet területén kizárólag nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetés helyezhető el.
- A Vi-2/5 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete legalább 0,0 méter.
- A Vi-2/6 jelű építési övezet területén a lakás célú rendeltetési egységek száma legfeljebb minden teljes 40 m<sup>2</sup> telekterület után egy darab lehet.
- A Vi-2/6 jelű építési övezet területén a hátsókert legkisebb mérete legalább 30,0 méter.
- A Vi-2/8 jelű építési övezet területén az előkert legkisebb mérete legalább 3,0 méter.
- A Vi-2/közmű jelű építési övezet területén kizárólag a közművek sajátos építményfajtái helyezhetők el.

#### Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

- A Gksz-2 jelű építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, ahol a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.
- A Gksz-2 jelű építési övezetek területén
  - o környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
  - o kereskedelmi, szolgáltató,
  - o kutatás-fejlesztésrendeltetés helyezhető el.
- Kiegészítő és kiszolgáló rendeltetésű épületben kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató és iroda rendeltetés elhelyezhető.
- A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel kialakítható.
- A Gksz-2/1 jelű építési övezet területén a legnagyobb beépítettség mértéke nem haladhatja meg sem a telek teljes területére vetített 40%-ot, sem a szabályozási tervlapon jelölt építési hely területére vetített 50%-ot.
- A Gksz-2/2 jelű építési övezet területén az előkert legkisebb mérete legalább 0,0 méter.

#### Tematikus intézménypark (K-Tp)

- A K-Tp jelű építési övezet területe elsősorban tematikus bemutató és szabadidőpark kialakítására szolgál, ahol a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.
- A K-Tp jelű építési övezet területén
  - o nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - o kulturális, közösségi szórakoztató és
  - o sport
 rendeltetés helyezhető el.
- Kiegészítő és kiszolgáló rendeltetésű épületben kereskedelmi, szolgáltató, szállás és iroda rendeltetés elhelyezhető.
- A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel kialakítható.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T	1600	szabadonálló	25	-	33,0	35	25	2,8	-
Vi-2/1	1600	szabadonálló	40	-	10,5	35	40	1,5	0,75
Vi-2/2	3000	szabadonálló	30	-	10,5	35	30	1,0	-
Vi-2/3	5000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2
Vi-2/4	6000	szabadonálló	30	-	10,5	35	30	0,5	-
Vi-2/5	9500	szabadonálló	65	10,5	23,0	25	65	3,0	1,5
Vi-2/6	10000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,0	1,0
Vi-2/7	10000	szabadonálló	85	6,0	20,0	10	60	2,4	1,2
Vi-2/8	20000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	1,0	-
Vi-2/ közmű	4500	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	1,0	-
Gksz-2/1	2500	szabadonálló	40	-	10,5	30	40	1,5	-
Gksz-2/2	9000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	0,6	-
Gksz-2/3	20000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	0,9	-
K-Tp	10000	szabadonálló	35	-	20	40	20	0,6	-

#### Beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó rendelkezések

##### Védelmi erdőterület (Ev)

- Az övezetek a szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, és az azonos célú erdőszítésre alkalmas területek tartoznak.
- Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- Az övezetben:
  - o ismeretterjesztés építményei,
  - o a terület fenntartásához szükséges építmények és
  - o közművezetékek, és azok technológiai építményei helyezhetők el.

##### Közpark területe (Kt-Zkp)

- Az övezetbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs jelentőségű közhasználatú zöldfelületek tartoznak.
- Az övezet pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közpark létesítésére szolgál.
- Az övezetben:
  - o vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
  - o pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - o ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - o terület fenntartásához szükséges építmények, és
  - o nyilvános illemhelyek
 helyezhetők el.

#### Közkertek területe (Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/2)

- Az övezetbe az 1 hektárnál kisebb rekreációs jelentőségű közhasználatú zöldfelületek tartoznak.
- Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közkertek létesítésére szolgálnak.
- Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- Az övezetben:
  - o pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - o ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, és
  - o terület fenntartásához szükséges építmények
 helyezhetők el.

#### Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek)

- Az övezetbe tartoznak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sportterületek.
- Az övezet területén sport rendeltetés létesíthető.

#### Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

- Az övezetbe a kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból funkcionális zöldfelület létesítésére szolgálnak.
- Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ev	200000	-	0	-	-	-	0	0	-
Kt-Zkp	10000	szabadonálló	1	-	4,5	75	0	0,01	-
Kt-Zkk/1	4000	-	0	-	-	75	0	0	-
Kt-Zkk/2	4000	-	0	-	-	60	0	0	-
Kb-Rek	15000	szabadonálló	3	-	7,5	35	0	0,06	-
Kb-Ez	25000	-	0	-	-	90	0	0	-

### 5.2.3. A szabályozási terv elemei

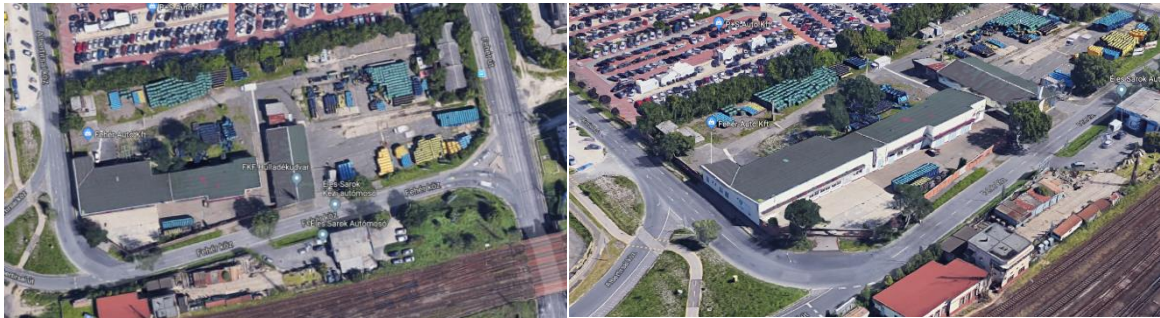
#### A szabályozás alapelemei

- A szabályozási tervlapon a „szabályozási vonalak” által kerül meghatározásra a fővárosi önkormányzat megbízásából készített „Fehérdűlő fejlesztési tanulmányterv” által kijelölt új közterület hálózat és Fehér-Liget Kft. beépítési programjában szereplő tervezett közút a Fehér úttal párhuzamosan. További szabályozási vonalak kerültek meghatározásra a kerületi önkormányzat megbízásából készített KSZT módosítási javaslat alapján a Keleti Károly Közgazdasági Szakgimnáziumot és a Keresztury Dezső Általános Iskolát érintően.
- „Feltételhez kötött szabályozási vonal” került feltüntetésre a Gyógyszergyári utca mentén a Fehér-Liget Kft. fejlesztési területénél és az EGIS Gyógyszergyár irodaépületénél.
- A tervlapon különböző színezések által megkülönböztetésre kerültek a „közterületek övezetei” az érthetőség érdekében.

#### A szabályozás másodlagos elemei

- „Megszüntető jelek” kerültek feltüntetésre azokon a helyeken, ahol a közterület hálózat kiszabályozása miatt a meglévő telekhatárok megszüntetése szükséges és a Keresztury Dezső Általános Iskolát érintően, a két különböző tulajdonú telek határán.
- „Közterületen álló bontandó épületek” az alábbiak:
  - o FKF Zrt. Hulladékudvar

A Fehér köz kiszélesítése révén, a délnyugati területrészen a fővárosi gazdasági társaság (FKF Zrt.) tulajdonában lévő ingatlant (HRSZ 39210/25) a szelektív hulladék tárolására alkalmas új kukák raktározására használják. Az Éles sarok átalakítása következtében ezen a telken több földszintes épület, bontásra javasolt. A telket nyugatról az Albertirsai köz, délről a Fehér köz, keletről a fehér út és északról egy autókereskedés határolja.



Az FKF Zrt. Hulladékudvar épületei

- o Egykori vasúti vámház

Fehér út és a vasút találkozásánál álló kerületi tulajdonú (HRSZ 39210/17) telken álló, egykori vasúti vámház közepes állapotú 3 szintes épülete a tervezett főút következtében bontásra javasolt. Az épület a Fehér út keleti oldalán fekszik, délről a vasútvonal, északról a korábban személyautó- és kamionmosóként üzemelt leromlott állapotú épületek határolja. Tőle keletre elhanyagolt, beépítetlen területek találhatóak, ahol a tervezett főút fog elhaladni.



Az egykori vámház épülete

- Reno-Bau Kft. két épülete

A vizsgált terület keleti felében, a Keresztúri út mentén, a Reno-Bau Kft. betonelemek gyártásával foglalkozó cég által használt területen (HRSZ 39210/191 ÉS 39210/193) két darab 200-300 m<sup>2</sup>-es, gyenge színvonalú, közepes állapotú raktárépület található, melyek a készülő szabályozás során, közterületen elhelyezkedő bontandó épületek közé kerülnek. Az átsorolás oka, a terület déli részén kiszabályozott új utca mely a Keresztúri utat köti össze a Fehér úttal.



*Reno-Bau Kft. épületel*

- Elhagyott épület a Terebesi úttól délre

A Terebesi utca déli oldala mentén húzódó, a Főkert Zrt. tulajdonában lévő ingatlanon (HRSZ 39210/16) hét nagyobb és néhány kisebb, erősen leromlott állapotú, omladozó, épület található. A telek dél-keleti sarkában található épület a tervezett új út nyomvonala miatt bontandó.



*Az elhagyott épület a telek sarkában*

- Egis Gyógyszergyár Zrt. külső büfé épülete

A Keresztúri út nyugati oldalán fekvő (HRSZ 39210/91) telken a tulajdonos, Egis Gyógyszergyár Zrt. külső büféjének épülete, a Gyógyszergyári utca és a Keresztúri út sarkán túllóg a telekhatáron. A földszintes saroképület telekhatáron túlnyúló épületrésze ezért bontandó.



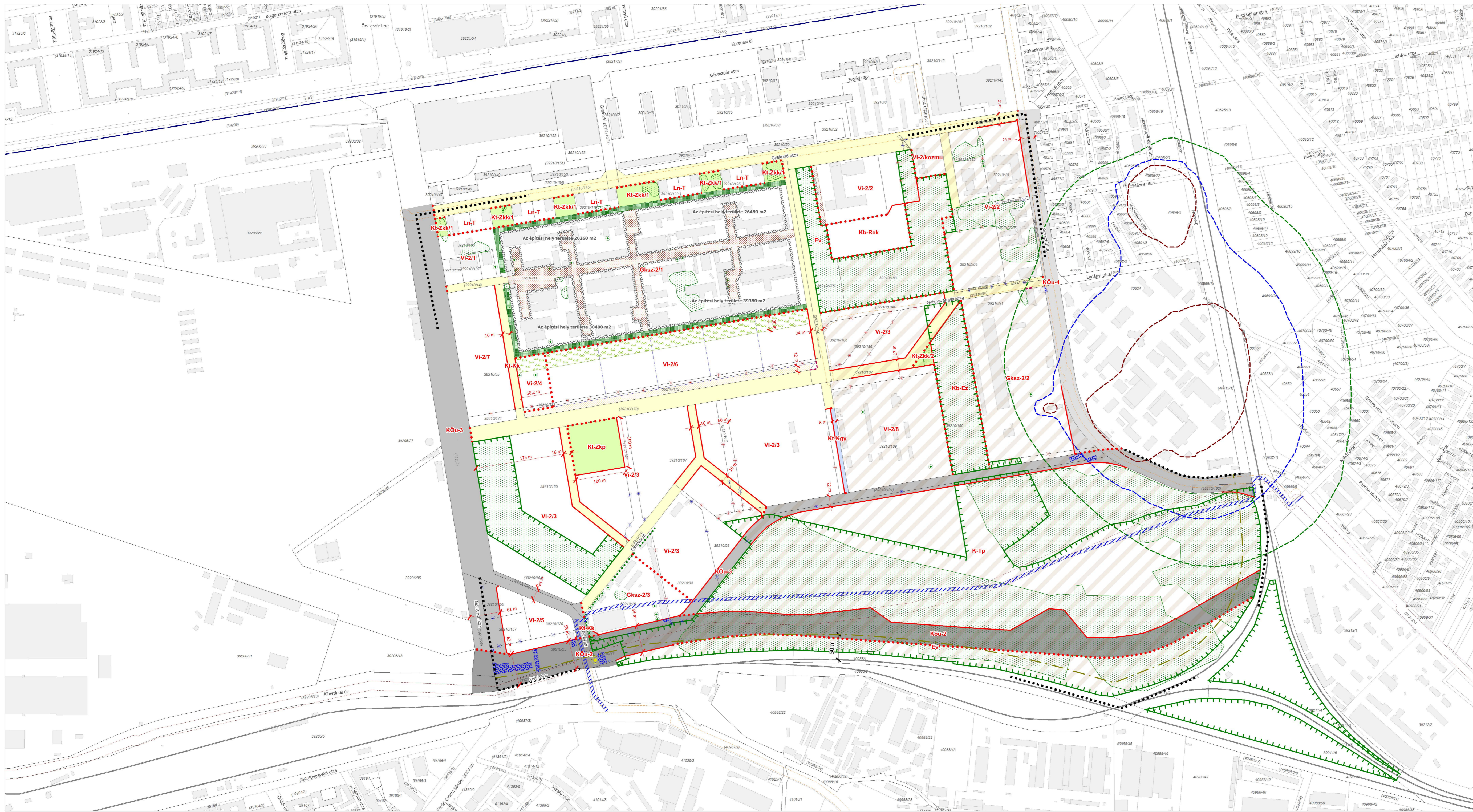
*Az Egis külső büféjének épülete*

- A „javasolt telekhatárok” a Fehér-Liget Kft. beépítési tervén ábrázolt tervezett telekhatárok kijelölésével kerültek meghatározásra.
- A „telek be nem építhető része” a Keleti Károly Közgazdasági Szakgimnázium és a Finommechanikai Művek belső feltárásának biztosítása érdekében került kijelölésre.
- „Kötelezően kialakítandó magánút” jelöléssel került feltüntetésre a Gyógyszergyári utca mentén tervezett lakóterületek kiszolgálását biztosító tervezett út.
- A „megtartandó fa”, a „megtartandó facsoport” és a „megtartandó fasor” elemek a meglévő értékes vegetáció megőrzése érdekében került meghatározásra.
- A „telek zöldfelületként fenntartandó része” elem a Fehér-Liget lakóterületi fejlesztése és a Finommechanikai Művek gazdasági területe között került kijelölésre.
- „Kötelező fásítás” került kijelölésre a Finommechanikai Művek tervezett és meglévő lakóterületekkel szomszédos telekhatárai mentén egy 10 méteres sávban, a környezeti terhelés mérséklése érdekében.
- „Szöveges szabályozási elem vonatkoztatási területe” jelöléssel határozza meg a szabályozási tervlap a Finommechanikai Művek területén a hatályos szabályozási terv alapján a beépíthetőség mértékét meghatározó építési helyeket.

#### Tájékoztató elemek

- „Javasolt megszüntetés” szerepel azokon a meglévő telekhatárokon, amelyek a tervezett tömbstruktúrába előnytelen morfológiájú telkeket eredményeznek.
- Feltüntetésre kerültek a műszaki infrastruktúra elemek védőtávolságai: a „vasútvonal védőtávolsága” és a „Dreher Sörgyárak Zrt. vízvezeték védőtávolsága”.
- A tervezési területen található „szennyvízáttemelő” és az ahhoz szükséges „közműterület” is feltüntetésre került a tervlapon.
- További tájékoztató elem az „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”, a „Kármentesítéssel érintett ingatlanok (Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján)” és a „Veszélyes üzem belső/középső/külső veszélyességi zónája”.





**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEL**

A szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Közterületek övezetei

A szabályozás másodlagos elemei

- Megszüntetett jel
- Közterületen álló bontandó épület/épületrész
- Kötelezően megvalósítandó magánút
- Telek be nem építhető része
- Megtartandó fa
- Megtartandó facsoprt
- Megtartandó fasor
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Kötelező fásítás
- Szöveges szabályozási elem vonatkoztatási területe
- Szabályozási terv területi hatálya

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL**

- Javasolt megszüntetés
- Javasolt telekhatár
- Vasútvonal védőtávolsága
- Dreher Sörgyárak Zrt. vízvezeték védőtávolsága
- Szennyvízátelő
- Országos Erdőállományi Adattár szerinti erdőterület
- Kármentesítéssel érintett ingatlanok (Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján)
- Veszélyes üzem belső / középső / külső veszélyességi zónája

**ALAPTÉRKEPI ELEMEL**

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

X. KERÜLET,  
FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL  
ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



## 6. ZÖLDFELÜLET-FEJELSZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A magas zöldfelületi borítottság segíti a környezetvédelmi problémák mérséklését, így törekedni kell a teljes tervezési területen a magas zöldfelületi borítottság kialakítására. A **közterületi faállomány** jelentős kondicionáló szerepet tölt be, mérsékelve a környezeti ártalmakat és a városi hősziget hatást. Cél a meglévő faállomány életterének megőrzése, illetve az újonnan kialakításra / átalakításra kerülő közterületek olyan szabályozása, hogy a faegyedek számára megfelelő élettér biztosítottá váljon. A dendrológiai (és településkép szempontjából is) értékes faállomány, faegyedek és fasorok védelmének biztosítása is szükséges. Fontos az újonnan kialakított parkoló felületek fásítása, az ökológiai viszonyok, valamint az árnyékolás javítása érdekében. Az utak mentén kialakításra kerülő új fasorok ültetésénél fokozottan környezettűrő, a nagyvárosi ártalmakat elbíró fafajok alkalmazása javasolt. A terv fajazonos közterületi fásítást javasol a 14 méternél szélesebb útszakaszokon. A terv 30 méter széles zöldfelületi sávot javasol a volt Finommechanikai Művek déli határa mentén, a tervezett lakóterületi fejlesztés és az új intézményi területek területén. Az eltérő funkciójú területek elválasztása céljából intenzív fásítás telepítése javasolt a telekhatáron.

A tervezési területen több helyen is megjelennek **közhasználatú zöldfelületek**. Egyrészt cél a meglévő erdőterületek rekreációs felhasználása, valamint új zöldterületek kialakítása. A Sidi City project szerint növekedni fog a lakások száma, így elengedhetetlenül fontos a közhasználatú zöldfelületek kialakítása a jelenleg zöldterület hiányos térségben.

A terv jelentős zöldfelületi eleme a nyugati részen javasolt, mintegy 1 hektár alapterületű közhasználatú zöldfelület. A közparkok kialakítása során figyelembe kell venni a jövőben felmerülő funkcionális igényeket, és azokat ki kell szolgálni, így az új zöldterület hozzájárul a terület településökológiai viszonyainak javulásához, valamint a területet használók rekreációs igényeinek kielégítéséhez (pl.: játszótér). A TSZT-ben a Gyakorló utcai iskola mögött szerepel egy tervezett zöldterület, amely jelenleg sportegyesület fenntartásában sportpályaként üzemel. A meglévő funkciót figyelembe véve javasolt a telek területfelhasználási kategóriájának a módosítása, különleges beépítésre nem szánt – rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területként történő jelölése.

Alapvetően fontos a meglévő közzóléti **erdőterületek** rendbetétele, közhasználatú parkerdőként való zöldfelületi fejlesztése. Feladatként jelentkezik az illegális hulladék-lerakatok megtisztítása, valamint a különböző, nem rendeltetésszerű funkciók felszámolása. Az erdő parkerdővé való átalakítása komoly infrastrukturális beruházásokkal jár, mely során sétányok kialakítása, köztéri bútorok kihelyezése (pad, hulladékgyűjtő, ivókút stb.), információs táblák felállítása, esetlegesen túraútvonalak kijelölése elengedhetetlen. Új rekreációs funkciók elhelyezése a közösség számára vonzóbbá teszik a parkerdőt. Külön hangsúlyt érdemes helyezni a helyi élővilág védelmére, különösen a látogatottság várható növekedése esetén.

A 3.3. fejezetben bemutatott „Fehérdűlő fejlesztési tanulmányterv” koncepciója egy erdei kalandpark, valamint egy rendezvényterület kijelölését javasol az erdőben. Ezek a funkciók a lehető legkevesebb mértékben zavarhatják a helyi élőhelyeket, élővilágot. A különböző funkciók telepítése előtt mindenképpen szükséges az erdészeti hatóság jóváhagyása. „Az erdő igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.” (2009. XXXVII. törvény).

**Azokon a területeken, ahol az erdő teljes mértékben igénybevétele, művelésből való kivonásra kerül, ott csereerdősítés szükséges.** „Az erdő igénybevételenek ellentételezéseként az igénybevevő a kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő esetén az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítéséről gondoskodik (a továbbiakban: csereerdősítés)” (2009. évi XXXVII. törvény).

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti (üzemtervezett) erdőterületeken több helyen közlekedési felületek tervezettek a szabályozási koncepció szerint, így az ott igénybe vett erdőterületeket pótolni kell. A tervezési terület keleti részén található erdősült terület (az EGIS Gyógyszergyár alatt) nem üzemtervezett, így ezen a területen lenne célszerű a csereerdősítés elvégzése. A szabályozási koncepció szerint a Keresztúri út K-Ny szakaszának a meghosszabbításaként a Hungária körút – Körvasút között létesítendő II. rendű főút a terület közepén haladna át, így sokkal kevesebb üzemtervezett erdőt érintene a korábbi tervekhez képest.

A parkerdei részek nem képeznek egy funkcionális egységet, a nagyobb, vasút mellett elhelyezkedő erdőfolton kívül a terület északi, nyugati, illetve keleti határán is húzódik egy-egy erdősáv. Ezek rekreációs hasznosítása szintén javasolt, ugyanakkor komoly környezetvédelmi szerepet is betöltenek, mind a légszennyezettség, mind pedig a rezgés- és zajszennyezés terén. Fontos izolációs vonalat képeznek a beépítésre szánt fejlesztési területek, valamint nyugaton a forgalmas Fehér út, keleten a zajos EGIS Gyógyszergyár telephelye között.

Mivel a szabályozási koncepció szerint a Keresztúri út K-Ny szakaszának a meghosszabbításaként a Hungária körút – Körvasút között létesítendő II. rendű főút a terület közepén halad át, jelentős izolációs hatás fog érvényesülni. A déli parkerdei és az északi területek kapcsolatát erősíti az átjárhatóság biztosítása, amely során mind gyalogos, mind pedig kerékpáros összeköttetések épülnek ki. Az erdő mielőbbi parkerdei hasznosítása fontos feladat a rekreációs lehetőségek növekedése, valamint a terület további amortizációjának csökkenése érdekében.

A terv a tervezett közparkokat fasorok kialakításával kapcsolja össze az erdőterületekkel, megteremtve a hálózatszerű zöldfelületi rendszert. Jelentős zöldfelületi kapcsolat alakul ki még a Gyakorló utcai lakótelep és a déli Terebesi-erdő között, ugyanis végig zöldfolyosón válik elérhetővé az erdő a lakóteleptől.

A javasolt beépítés csökkenteni fogja a terület jelenlegi zöldfelület-intenzitását a megnövekedett burkolt felületek következtében. A felszíni hőmérséklet növekedésnek indul, bár magas zöldfelületi arányok továbbra is várhatóak az erdős területeknek köszönhetően, melyek kondicionáló hatásuk révén kiegyenlíthetik a felszíni hőmérsékletet, így a városi hősziget-hatás kevésbé fog érvényesülni.

### ***Környezeti hatások és feltételek***

#### **Talaj- és felszín alatti vizek védelme**

A tervezési terület keleti részén kármentesítés van folyamatban, amely a meglévő talajszennyezés felszámolásának fázisában van. A fejlesztések következtében talajszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható a területen.

A vasúti területeken korábban talajszennyezés történt, jelenleg a kármentesítési eljárás a beavatkozási terv készítésénél és a kármentesítési monitoring végzésénél tart.

A tervezési terület java része karsztos terület. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

A vasúti kereszteződés környezetében, a tervezési terület keleti részét az országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos területe érinti a TSZT szerint. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezése szerint nyílt karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.

Az érzékeny vizek miatt kiemelten fontos mindennemű talajszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolók nem épülhetnek

vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető.

### **Levegőtisztaság-védelem**

A légszennyezés a fejlesztések megvalósítása nyomán várhatóan enyhén növekedik a teljes tervezési területen a megnövekedett gépjármű forgalom, valamint az új épületek fűtése következtében. Legfőképpen a Gyógyszergyári út, a Fehér út, a Fehér köz, az Albertirsai köz, a Keresztúri út és a Hungária körút – Körvasút között létesítendő II. rendű főút fog jelentősebb légszennyezéssel járni. Elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat. Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a korábban ismertetett zöldfelület-fejlesztési intézkedéseket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A volt Finommechanikai Művek telekhatárai mentén előírt kötelező fásítás tervezett a helyi légszennyezés visszaszorításának érdekében.

### **Zaj- és rezgésterhelés**

A Hungária körút – Körvasút között létesítendő II. rendű főút várhatóan jelentős zaj-, rezgésterheléssel fog járni, melynek hatását a közvetlen szomszédságban lévő épületek fogják érezni. Emiatt a szabályozási koncepció nem is javasol lakófunkciót az út közvetlen közelébe. Várható a zajszennyezés kisebb növekedése a fejlesztések következtében, legfőképpen a Fehér úton, a Gyógyszergyári úton, a Keresztúri úton és a Fehér köz és az Albertirsai köz mentén.

Cél olyan szabályozás kialakítása, amely a jelentős forgalommal érintett útszakaszok mentén a zajártalomra kevésbé érzékeny funkciók telepítését segíti elő, illetve megköveteli a megfelelő telepítési távolságot. A volt Finommechanikai Művek telekhatárai mentén előírt kötelező fásítás a zajterhelés enyhítését segíti elő.

A zaj- és rezgésterhelés mértékét jelentősen lehet csökkenteni zöldfelületi megoldásokkal. Legfőképpen a fásítások játszanak nagy szerepet a környezeti ártalmak csökkentésében, de egy egyszerűbb fasor is komoly eredményeket tud elérni.

A zaj- és rezgésterhelés elleni védelemre vonatkozó előírásokat a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza.

### **Hulladékkezelés**

A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. Az elmúlt években jelentősen fejlődött a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, különösen a szelektív hulladékgyűjtés infrastruktúrájának terén. Ugyanakkor a házhoz menő szelektív gyűjtés kiterjesztésével a közterületi gyűjtőpontok (hulladékgyűjtő szigetek) száma csökkent.

Komoly problémát jelentenek a területen tapasztalható illegális hulladék-lerakatok. Építési-bontási törmeléktől kezdve, kommunális hulladékokig minden fajta hulladék megtalálható, kifejezetten nagy mennyiségben. Az illegális hulladék lerakatok a felszín alatti vizek érzékenysége miatt különösen problémásak. Az illegális hulladéklerakásokat fel kell számolni, és biztosítani kell szigorúbb szankciókkal, hogy további lerakatoktól mentes legyen a terület.

## 7. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

### Közúthálózat

Fehérdűlő területét és a szomszédos területeket jelentős, a főváros közlekedési rendszerét befolyásoló főúthálózatát fejlesztési elképzelések érintik.

A Budapesti Közlekedési Központ megbízásából 2015 évben készült el a *Budapest, X. kerület Fehérdűlő közlekedésfejlesztési tanulmányterv* (tervező: Közlekedés Kft. - Uvaterv Zrt.), amely a Fehér út fejlesztését ütemezetten határozta meg. Az első ütemet jelentő autóbusz-korridor már elkészült, a második ütem a közterületen lévő üzemanyagtöltő állomás felszámolását követően valósítható meg.

A Fehér úton – amelynek meglévő szabályozási szélessége 63 méter, és bővítést nem igényel távlatban sem – az autóbusz-korridor már kétirányú lesz, Kőbánya és Zugló felé is két-két forgalmi sáv áll majd rendelkezésre. Ennek részeként a Fehér út – Albertirsai köz vonalában egy újabb közúti és villamos aluljáró épül majd a Budapest-Hatvan és Budapest-Újszász vasútvonalak közös területének keresztezésére. A csomópont-fejlesztés harmadik, végső ütemét az új 31 sz. főút fővárosi bevezető szakasza felüljáróként történő átvezetésének megépítése jelenti majd.

Jelenleg Fehérdűlő területén a Keresztúri út a Körvasút töltésének keresztezése után északi irányt vesz és a Kerepesi úthoz kapcsolódik, azonban forgalma így az Örs vezért téri szintbeni csomópontot terheli. Az Albertirsai út és a Salgótarjáni utca felé való továbbvezetéssel megvalósulhat egy, az Örs vezér terét elkerülő, a Hungária körútig vezető új nyomvonal.

Az országos területrendezési terv és ennek megfelelően a TSZT 2017 új 31. sz. főút fővárosi bevezető szakasza néven tartalmazza jelenleg ezt a XVII.-X. kerületek közigazgatási területét érintő a nyomvonalat.

Az I. rendű főút hálózati szereppel tervezett bevezető szakasz a Keresztúri út Felsőrákos területén lévő szakaszának a második pályája megépítésével, és Rákosmente térségében új nyomvonalra helyezésével alakulhat ki. Az új bevezető szakasz tehermentesítené a jelenlegi Kőbányai – Kőrösi Csoma Sándor – Jászberényi – Pesti út nyomvonalat, amely a város beépített területein halad keresztül.

A TSZT 2017-ben kijelölt, tervezett nyomvonal Fehérdűlő területére eső szakaszának helyzete nem ideális, mert az út és a vasút között egy keskeny (30-80 m széles), nehezen fenntartható zárvány erdősávot hozna létre. Ráadásul az útépités jelentős része kiváló termőhelyi adottságú erdő felszámolásával valósulna meg. Ezért javasolt a településszerkezeti tervben szereplő – korábbi szabályozási terv alapján meghatározott nyomvonal – módosítása a közlekedési és környezetvédelmi érdekek összehangolására törekedve.

Amennyiben az országos és térségi tervek (OTrT, BATrT) módosulásával elvetésre kerül az I. rendű főút kategóriába sorolt új 31 sz. főút fővárosi bevezető szakaszának terve, abban az esetben is indokolt a Keresztúri út K-Ny szakaszának a meghosszabbításaként a Hungária körút – Körvasút között egy új főútvonalon kialakítása az Örs vezér tere elkerülésének biztosítására. Ebben az esetben a főútvonal csak a Kelet-pesti közlekedést hivatott szolgálni, amely II. rendű főút hálózati szerep mellett 2x1 forgalmi sáv kialakításával biztosítható.

Az útvonal a tervezési terület szempontjából meghatározó jelentőségű, mivel a teljes terület beépítését infrastrukturális szempontból lehetővé tenné. A főútvonal Hungária körút – Körvasút közötti közel 4 km-es hosszának majdnem felét a meglévő Salgótarjáni és Albertirsai utak alkotják. A főútvonal számára javasolt szabályozási szélesség 22 m.

TSZT a Körvasút töltésének keleti oldalán – vagyis a tervezési terület keleti határánál a Körvasút menti körút kialakítását tartalmazza, amelynek megvalósítása csak hosszú távon reális. A Körvasút menti körút ütemezetten kerülhet kialakításra, várhatóan először az Újpest-Aquincum Duna-hidat is tartalmazó északi szakasza, majd a Csepel-Albertfalvai Duna-hidat magába foglaló déli szakaszai valósulhatnak meg. A Körvasút menti körút Keresztúri úttal alkotott külön szintű csomópontját – az

EGIS gyógyszergyár iparvágánya miatt jelzőlámpás forgalomirányítással ellátott – körforgalmú alcsomóponttal javasolt kialakítani.

Természetesen a Körvasút menti körút érintett szakaszának megvalósítása is lehetővé tenné a teljes tervezési terület beépítését.

Fehérdűlő belső úthálózatának meghatározó elemei a forgalmi jelentőségű gyűjtőút funkciót betöltő Gyakorló utca és Gyógyszergyári utca, ez utóbbi középső szakaszán nyomvonal-korrekciónak javasolt a kedvezőbb vonalvezetés biztosítására.

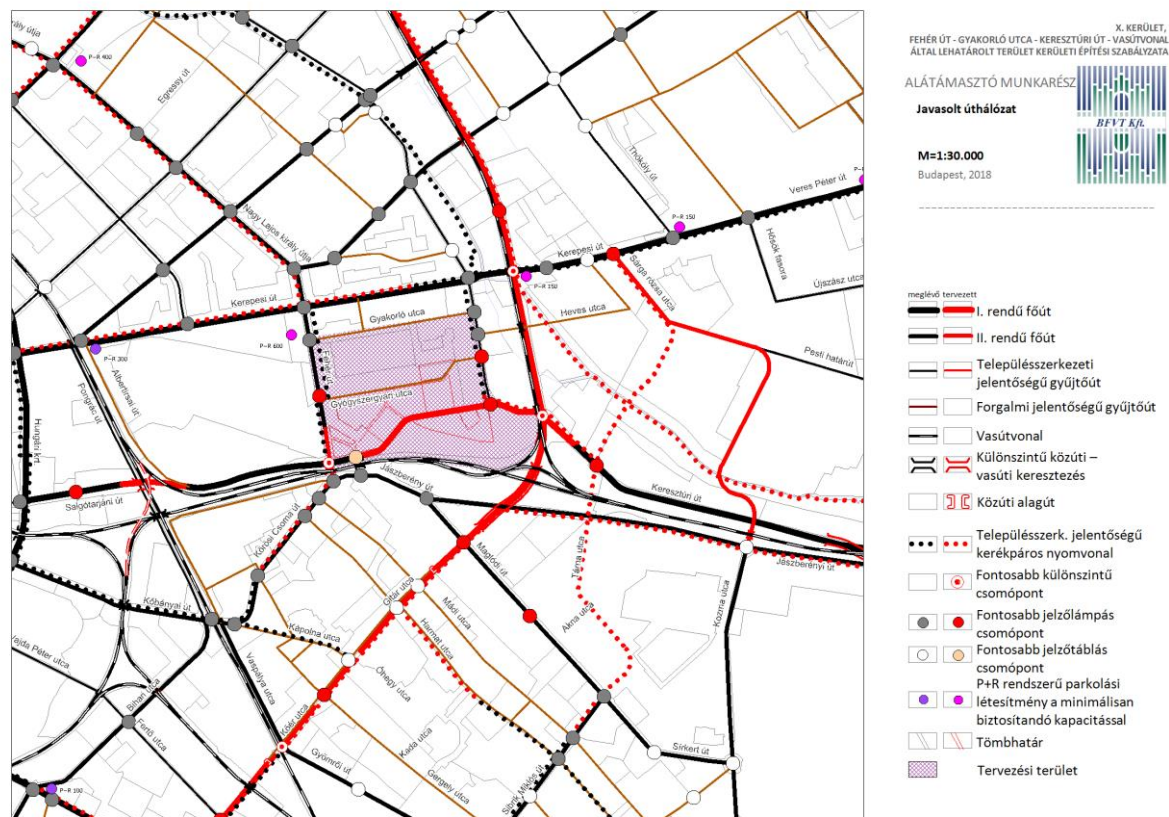
A gyűjtőutak építési területének növelése – amely jelenleg 22 m és 30 m – nem szükséges.

A tervezési terület középső részét alkotó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület belső tömbstruktúráját jellemzően 14-18 m széles kiszolgáló utakkal javasolt tagolni (igazodva a Fővárosi rendezési szabályzat ún. Jelentős változással érintett területek úthálózatára vonatkozó előírásaihoz) a területhasználati szándékok figyelembevételével.

A fejlesztésre váró területen belül a tervi előzmények alapján a 39210/55 hrsz.-ú telek terhére a tervezett lakó és kereskedelmi-iroda funkciójú beépítése között kiszolgálóút hálózati besorolással egy új közterületet kell kiszabályozni, a javasolt szabályozási szélesség 16 méter. A Gyógyszergyári utca északi oldalán pedig egy közforgalom számára megnyitott magánutat kell létrehozni szervízút kialakítása miatt, ennek javasolt szélessége 12 méter.

Az egykori Finommechanikai Művek területén belül a túlépítettség miatt továbbra sem kerülnek közterületek kiszabályozásra, vagy magánutak kijelölésre. A belső közlekedést a hatályos településrendezési terv által meghatározott, a *telek be nem építhető* részeként meghatározott területsávok kijelölése biztosítja.

A Keresztúri út mellett fekvő EGIS Gyógyszergyár területei, valamint a Gyakorló utca mellett lakó és oktatási funkcióval beépített területek a közúthálózat módosítását, bővítését nem igénylik.



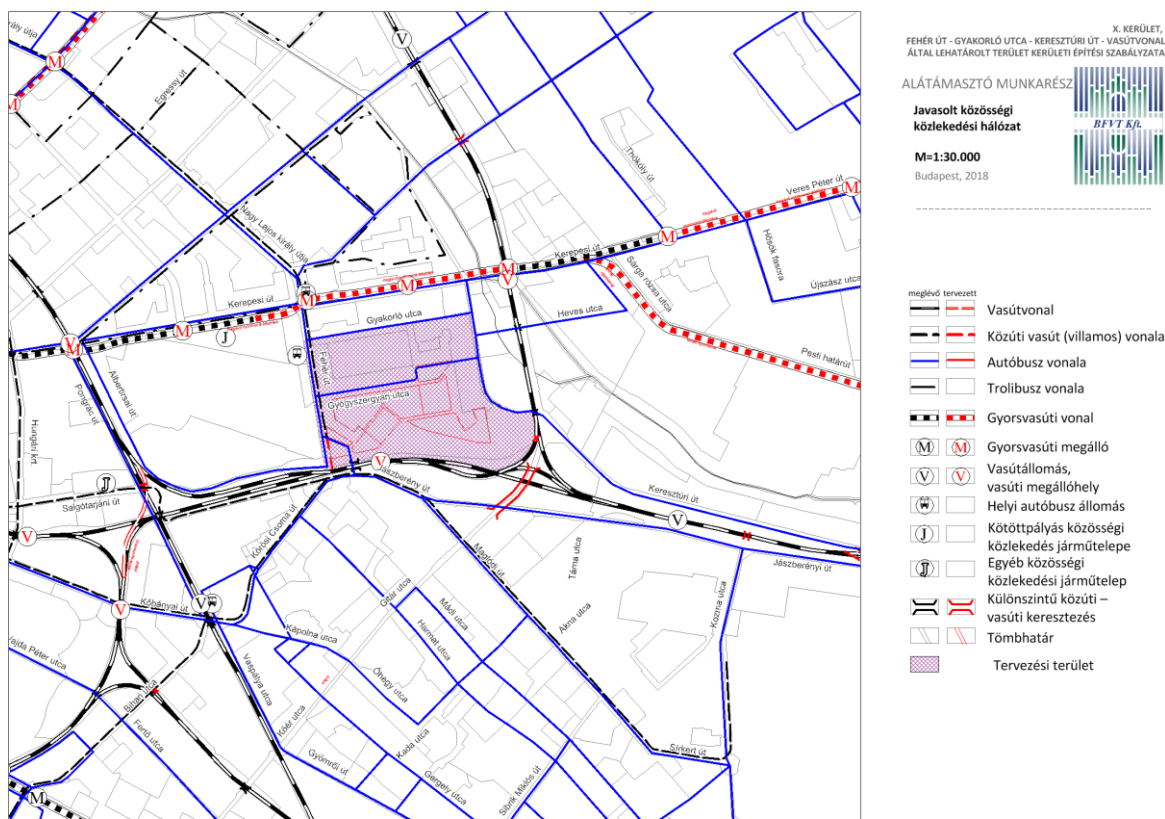
## Közösségi közlekedési hálózat

A területet határoló körirányú útvonalak – Fehér út, Keresztúri út észak-déli irányú szakasza – Kőbánya és Rákosmente számára biztosítják a Kelet-pesti térség egyik meghatározó tömegközlekedési csomópontjaként funkcionáló Örs vezér téri intermodális központ elérését.

A határoló körirányú útvonalakon közlekedő autóbuszvonalak és villamosjáratok a tervezési terület szélső sávjainak az ellátását már ma is biztosítják. A tervezési terület belső területei számára a Gyakorló és Gyógyszergyári utcákon közlekedő autóbuszvonalak teszik majd lehetővé – további megálló létesítése és megfelelő járatsűrítés, vagy esetleg egy csak a Fehérdűlő területén belül közlekedő önálló járat létesítésével – az Örs vezér tere elérését. A két gyűjtőút jelentette tömegközlekedési útvonal – a megállótól mért 300 m sugarú vonzaskörzetek figyelembevételével – teljes ellátottságot képes biztosítani Fehérdűlő beépített és beépülő területei számára.

A tervezési területet délről a Budapest-Hatvan és a Budapest-Újzász vasútvonalak közös pályája határolja. A vasútfejlesztési elképzelések között szerepel Kőbánya-felső vasútállomás keleti irányba történő áthelyezése az Éles sarok csomóponthoz, törekedve a városi közösségi közlekedéssel való megfelelő átszálló kapcsolat biztosítására.

Az Éles saroknál tervezett új vasútállomás a tervezési terület DNy-i része számára többlet közlekedési kapcsolatot jelent majd, amely a vasúthálózat igénybevételével bevezetni tervezett S-bahn rendszerű közlekedés esetén válik majd igazán értékessé (átszállás nélkül elérhető lesz a tervezési területről a jelenleg nehezen elérhető Óbuda és Budafok városrész is). A vasúti terület tervezési terület mentén lévő szakasza estében további megállóhely kialakításának nem lenne értelme, mert jelentős szélességű erdő terület választja el a beépülő területtől. Másrészt itt található a Körvasúti vonal külön szintű vágánykapcsolata, amely ezt lehetetlenné teszi.



**A közlekedési infrastruktúra és a területhasználat kapcsolata**

A térség főúthálózatának meghatározó csomópontjai – Örs vezér tere, Éles sarok, Liget tér - Máza tér – túlterheltek, ezért a környezetükben jelentős ingatlanfejlesztés csak a közúthálózat előzetes vagy egyidejű fejlesztésével lehetséges.

A Gyógyszergyári utca északi oldalán lévő 39210/55 hrsz.-ú telek területének felhasználásával két tömb kerül kialakításra. A területen mintegy 150.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés helyezhető el, az előkészítés alatt lévő ún. Sidi City projekt keretében 1.400 lakás és több mint 50.000 m<sup>2</sup> intézményi és kereskedelmi hasznosítás tervezett, több építési ütemre bontva. A beépítés csúcsidejében várható forgalma az alábbiakban kerül bemutatásra a tervi előzmények alapján:

funkció	közúti forgalom (Ejm/óra/irány)		tömegközlekedési forgalom (Utas/óra/irány)	
	érkező	távozó	érkező	távozó
lakás	60	450	110	900
kereskedelem	20	20	20	20
iroda	220	20	400	40
összesen	300	490	530	960

A 39210/55 hrsz.-ú telek területén tervezett beépítés várható délutáni célforgalma:

funkció	közúti forgalom (Ejm/óra/irány)		tömegközlekedési forgalom (Utas/óra/irány)	
	érkező	távozó	érkező	távozó
lakás	280	30	510	60
kereskedelem	170	160	160	150
iroda	10	130	20	230
összesen	460	320	690	440

Az ingatlanfejlesztés hatására a közlekedési rendszert érő többletterhelést a meglévő főúthálózat csomópontjainak fejlesztései és a mellékúthálózat új elemekkel történő kiegészítése ellensúlyozza a 2015 évben készült közlekedésfejlesztési tanulmányterv és az ennek felhasználásával 2017 évben készített telepítési tanulmányterv szerint.

A fentiek függvényében a 39210/55 hrsz.-ú telek beépítésének megkezdése előtt meg kell valósítani:

- a Gyógyszergyári utca – Fehér út csomópontban a Gyógyszergyári utcán egy többlet forgalmi sávot.

A 39210/55 hrsz.-ú telek legfeljebb 700 lakással történő új beépítésének használatbavételekor:

- a Gyógyszergyári utca – Keresztúri út csomópont Gyógyszergyári utcai ágban egy többlet forgalmi sávnak és a Keresztúri úti ágban egy önálló jobbra kanyarodó sávnak kell üzemelnie,
- a Keresztúri úton a Gyógyszergyári utca (Ladányi) utca – Gyakorló (Halas) utca közötti szakaszon az északi irány számára egy többlet forgalmi sávnak kell üzemelnie,
- öbölben elhelyezett autóbussz megállónak kell üzemelnie a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán.
- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz útnak kell üzemelnie.

A 39210/55 hrsz.-ú telek 700 lakást meghaladó új beépítés használatbavételekor:

- a Gyógyszergyári utca és a Finommechanikai terület kiszolgáló útja új közúttal történő összekapcsolásának üzemelnie kell, a lakó és az iroda területek szétválasztásával,
- öbölben elhelyezett autóbussz megállónak kell üzemelnie a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszán,



- a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszán szerviz útnak kell üzemelnie.

A 39210/55 hrsz.-ú telek legfeljebb 50.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű, nem lakó funkciójú beépítések esetén rendelkezésre kell állnia a lakófunkcióhoz előírt közlekedési fejlesztéseknek.

A Gyógyszergyári utca déli oldalán lévő területek esetében jelenleg konkrét fejlesztési szándék nem ismert. A nagy kiterjedésű terület azonban összességében igen jelentős, 700.000-800.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesítését teszi majd lehetővé. A teljes fejlesztési potenciál akkor lenne kihasználható, ha rendelkezésre állna a jelenlegi hálózat mellett egy új főúthálózati elem is:

- a Hungária körút – Körvasút között létesített legalább II. rendű főút a Keresztúri út K-Ny szakaszának a meghosszabbításaként, vagy
- a Körvasút menti körút középső (Kelet-pesti) szakasza.

A terület beépítése megkezdődhet az új főúthálózati elemek valamelyikének megvalósítása előtti időszakban is, kisebb jelentőségű közlekedési fejlesztésekkel összekapcsolódva:

- a Terebesi utca Gyógyszergyári utca – Fehér út között történő kiépítése, valamint a Gyógyszergyári utca gyűjtőúti forgalmának lebonyolódását javító, a középső szakaszán tervezett nyomvonal korrekció megvalósítása révén mintegy 40.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető,
- a Fehér út teljes hosszában a kétirányú buszfolyosó kialakításával és a közúti keresztmetszet 2x2 sávossá bővülésével további mintegy 60.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető,
- az Éles sarok csomópont fejlesztése részeként a Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út vasúti terület alatti direkt összekötésével újabb, mintegy 100.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű beépítés létesíthető.

Az Éles sarok csomópont fenti átépítése során a villamos-vágányok áthelyezése következtében lehetővé válik a Fehér út menti terület Terebesi utcától ÉNy-ra eső szakaszának igénybevétele, valamint a Fehér út – Fehér köz – Albertirsai köz által határolt terület végleges beépítése városias funkcióval.

### Gyalogos közlekedés

A tervezési területet határoló meglévő főútvonalak közül a Fehér út keleti oldali járdája hiányzik, amely legkésőbb a szomszédos, jelenleg üres területek beépítése kapcsán meg fog valósulni. A tervezett új főút esetében csak az északi oldalán javasolt gyalogos járda kiépítése, mivel a déli oldalon a nagyobb részt beerdősült tematikus terület számára a keresztezési lehetőségek bírnak majd jelentőséggel, és nem a hosszirányú közlekedési igények fognak dominálni. A kereszti irányú gyalogos eljutási lehetőségek biztosítására a Gyógyszergyári utca középső szakaszától egy önálló gyalogos út kialakítása javasolt 8 m-es szabályozási szélességgel.

A tervezési terület középső részét elfoglaló, jelentős mértékű beépítés megvalósítására alkalmas fejlesztési területek esetében a meglévő Gyógyszergyári utca és a hozzá kapcsolódó, tervezett kiszolgáló úthálózati elemek esetében kétoldali gyalogos járda kiépítése javasolt.

A Gyakorló utca jelenleg is megfelelő gyalogos infrastruktúrával rendelkezik, a burkolatok minőségi fejlesztése javasolható a jövőben.

Az egykori Finommechanikai Művek területén belül a – gépjármű közlekedés igényeivel együtt – a gyalogos közlekedés igényeit a *telek be nem építhető* részeként meghatározott területsávok kijelölése biztosítja.

### Kerékpáros közlekedés

A Pestet jellemző sík terület kedvező adottságot jelent a tervezési területen a kerékpáros közlekedés számára.

A tervezési területet határoló meglévő főútvonalak esetében a kerékpáros infrastruktúra részlegesen rendelkezésre áll, továbbépítése javasolt.

A Fehér út esetében – tekintettel a 63 m-es szabályozási szélességére – a tervezési terület felöli oldalon is javasolt kerékpárút építése.

A Keresztúri út esetében – a tervezési terület felöli oldalon létesült a kerékpárút – javasolt a továbbépítése a Körvasút töltéséig.

A tervezési terület középső részét elfoglaló, jelentős mértékű beépítés megvalósítására alkalmas fejlesztési területek súlyvonalában a Gyógyszergyári utca meglévő és a nyomvonal-korrektúra javasolt szakaszán indokolt kerékpáros infrastruktúra építése. A Gyakorló utca esetében is kívánatos lenne, azonban a telepszerű beépítésekre jellemző parkolóhely hiány ezt nem teszi lehetővé.

Fehérdűlő *Vi* jelű építési övezeteinek déli határát jelentő tervezett új főútvonal mentén kerékpáros infrastruktúra építése nem javasolt.

A TSZT és az FRSZ a Gitár utca – Szentmihályi út vonalában ún. településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal létesítését tartalmazza, amelyet az Úthálózat c. fejezet javaslatai figyelembevételével célszerű módosítani. Javasolt, hogy a nyomvonal – a hálózati kapcsolatrendszerét megtartva – a tervezési területtől keletre érje el a Keresztúri út vonalát, így elkerülve a tervezési területre eső értékes erdőterületek átvágását és a Hatvani-Újszászi vasútvonal különbszintű keresztezését biztosító önálló műtárgy építését.

### **Parkolás**

A tervezési terület középső és déli részét elfoglaló területeken a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló számot – azonosan az országosan ajánlott normatívák alapján számíthatóval – telken belül javasoljuk elhelyezni. A jelentős mértékű beépítés megvalósítására szolgáló *Vi* jelű építési övezetek intenzív beépítése esetén jellemzően épületen belül (pl. iroda), az extenzív beépítést eredményező *K-Tp* építési övezet esetén felszínen. A terület teljes hasznosítása esetén a létesítendő várakozóhelyek száma előzetesen mintegy 15.000 darabra becsülhető.

A Gyakorló utca mentén lévő lakótelep és az egykori Finommechanikai Művek területén a jelenlegi parkolási hiány ésszerű módon nem csökkenthető, mivel a meglévő beépítésen kívül csak közlekedést szolgáló burkolt felületek és a szintén szükséges zöldfelületek állnak rendelkezésre.

A tervezési területen P+R parkoló nem található, illetve P+R parkoló létesítési elképzelés sem érinti.

A kerékpáros közlekedés kedvező adottságai, valamint környezetkímélő volta miatt preferált fejlesztésére tekintettel minden új beépítés esetén javasolt telken belüli kerékpár tárolók létesítését, rendszeres forgalomra számítva.

## 8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

### Víziközművek

#### Vízellátás

A tervezési területen tervezett különböző funkciók becsült ivóvízigénye 3500 m<sup>3</sup>/d nagyságrendre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A mértékadó tűzvízigény 3600 l/perc, a várható jellemző érték azonban 2700 l/perc.

A biztonságos vízellátás érdekében célszerű körvezetékes hálózat megvalósítása is, amely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

A tervezési területen az ivóvíz- és tűzvízigény a következők szerint biztosítható:

- A tervezési terület középső részén tervezett új funkciók (Sidi City projekt, K+F, iroda, kollégium, intézmény) ivóvíz- és tűzvízellátásának biztosítására a Fehér úton található DN 300-as vezetékéről (23. számú zóna) lecsatlakozás kiépítése szükséges DN 300-as vízvezetékkel a Fehér út – tervezett közút – Gyógyszergyári utca nyomvonalában. A többoldali betáplálás érdekében az építendő vezetékét célszerű a Gyógyszergyári utcán végigvezetni és összekötni a Ladányi utcában található DN 250-es vezetékkel (20. számú zóna).
- A Fehér úton meglévő DN 250-es vízvezetékéről (20. számú zóna) lecsatlakozva DN 250-es vízvezeték kiépítése szükséges a Hungária körút – Körvasút között a Keresztúri út K-Ny szakaszának meghosszabbításaként létesítendő, legalább II. rendű főút nyomvonalán, a tervezési terület déli részén tervezett új funkciók (iroda, sport) ivóvíz- és tűzvízellátásának biztosítására.
- A Terebesi úton meglévő DN 150-es vízvezetékéről új DN 200-as vízvezetékek kiépítése javasolt, amely a biztonságos vízellátás érdekében összekötésre kerülne a Gyógyszergyári utcában kiépítendő vízvezetékkel, illetve a tervezési terület déli részén a Hungária körút – Körvasút között a Keresztúri út K-Ny szakaszának meghosszabbításaként létesítendő legalább II. rendű főút nyomvonalán megépítendő vezetékkel.
- A Fehér köz – Albertirsai köz – Fehér út által határolt területen és az ettől északra lévő területen tervezett új funkciók (iroda, üzemanyagtöltő, parkolóház) által igényelt ivóvíz- és tűzvízmennyisége közvetlenül biztosítható a Fehér úton meglévő DN 250-es vízvezetékéről (20. számú zóna).
- A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet.
- Amennyiben védendő épület tűzvízigénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.
- Új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

A Dreher Sörgyárak Zrt. vezeték-nyomvonalának részbeni módosítására elvi vízjogi engedélyezési terv készült. Az elkészült terv két helyen érinti a tervezési területet. Egyrészt megszüntetésre

kerülne a vízvezeték Fehér úti szakasza és áthelyezésre kerülne a tervezett parkerdő területére. Másrészt kismértékben módosulna a nyomvonala a Keresztúri úti átvezetésnél.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m<sup>3</sup>/nap + ÁFA.

### Csatornázás

A tervezési területen tervezett különböző funkciók várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke 3300 m<sup>3</sup>/d-re tehető. Az elvezetni kívánt csapadékmennyiség becsült mennyisége 6000 l/s.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A tervezési területen a keletkező szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés a következők szerint biztosítható:

- A tervezési terület középső részén tervezett új funkciók (Sidi City projekt, K+F, iroda, kollégium) keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyiségének egy része a Fehér úton található Ø 100 egyesített rendszerű gyűjtőcsatornába gravitációsan bevezethető a Gyógyszergyár utcában megépítendő új csatorna létesítésével.
- A tervezési terület középső részén tervezett új funkciók (iroda, intézmény) keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyiségének másik része a Gyógyszergyári utcában meglévő, egyesített rendszerű csatornába vezethető, a módosított nyomvonalú Gyógyszergyári úton megépítendő egyesített rendszerű csatorna rákötésével. A Gyógyszergyári utcában lévő csatorna befogadója a Keresztúri úton található 80/120 beton anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna. Megjegyezzük, hogy a Gyógyszergyári út mentén kialakítandó új iroda funkció kiépítésének feltétele, hogy a Gyógyszergyári utcában meglévő egyesített rendszerű csatornát mintegy 370 méter hosszon meg kell szüntetni, vissza kell bontani.
- A tervezési terület délnyugati részén kialakítandó új funkciók (iroda, K+F, kereskedelem, logisztika, kollégium) keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyisége egyrészt a Terebesi úton megépítendő egyesített rendszerű csatorna kiépítésével a Terebesi út – Fehér út kereszteződésében található egyesített rendszerű csatornába vezetendő. Másrészt a Hungária körút – Körvasút között a Keresztúri út K-Ny szakaszának meghosszabbításaként létesítendő legalább II. rendű főút nyomvonalán új egyesített rendszerű csatornát szükséges létesíteni és biztosítani kell annak a Fehér úti átemelőre történő rákötését.
- A Fehér köz – Albertirsai köz – Fehér út által határolt terület keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyisége a Fehér úton meglévő egyesített rendszerű csatornába vezethető közvetlen bekötéssel.
- A tervezési terület déli-délkeleti része elválasztott rendszerben csatornázandó. A kialakuló új funkciók (iroda, sport) szennyvízelvezetésének érdekében elválasztott rendszerben kiépített szennyvízcsatorna kiépítése javasolt a Hungária körút – Körvasút között a Keresztúri út K-Ny szakaszának meghosszabbításaként létesítendő legalább II. rendű főút nyomvonalán, amelyet a Keresztúri úton található 80/120 beton anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatornára kell rákötni. Ezen terület csapadékvíz mennyiségét elválasztott rendszerben kiépített csapadékcsatorna megépítésével a Keresztúri úton található meglévő csapadékcsatornába kell vezetni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezési terület jelentős változással érintett terület, így új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a

ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a közcsatornába bevezetett napi szennyvízmennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg nem lakásépítési célú beruházás esetén 539.000 Ft/m<sup>3</sup>/nap + ÁFA.

Az Éles sarok csomóponti fejlesztése esetében figyelembe kell venni, hogy a Fehér út – Terebesi utca sarkán található a Fehér úti szennyvízáttemelő. Amennyiben a csomópont kialakítása során ennek elbontása, áthelyezése szükséges, abban az esetben a beruházás megkezdése előtt szükséges a szennyvízáttemelő részére új terület kijelölése és még a csomópont kialakítása előtt annak megépítése. Az áttemelő elbontása és elhelyezésének tervezése során szükséges a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése.

### **Energiaközművek**

#### *Villamosenergia-ellátás*

A térség villamosenergia-ellátását a Rákosfalva 120/10 kV-os alállomás biztosítja, amelynek névleges kiterheltsége magas.

A tervezési terület középfeszültségű ellátása a jelenlegi igényeket tudja kielégíteni, a tervezett térségi fejlesztési igények kielégítéséhez jelentős mögöttes hálózatfejlesztés szükséges, új középfeszültségű leágazó cellák kiépítése válhat szükségessé.

A teljes terület beépítéséhez köthető becsült maximális villamosenergia-igény 20–25 MW nagyságrendű. Ez az energiaigény alállomási cellabővítést is igényelhet.

A tervezési terület villamosenergia-ellátása a műszaki háttérbővítési munkálatok után valósulhat meg, a bővített 120/10 kV alállomástól indítandó új 10 kV-os hurokzáró kábelívek kiépítésével. Az új kábelívek szolgáltatnak majd primer feszültséget a tervezett új 10/0,4 kV-os transzformátorállomások részére.

Fenti igény nagyságrendi becslésen alapul, a tervezett funkciókat és az építhető szintterületet alapul véve, ezek a továbbtervezés során pontosítandóak.

Ennek a becsült teljesítménynek a szolgáltatásához a fenti hálózatbővítés és műszaki háttérfejlesztés után, a tervezési területen meglévő 22127 sz. és 24041 sz. 10/0,4 kV-os TR állomások elbontását követően, a tervezett új 10 kV-os hurokzáró kábelívekkel táplált, 20–24 db új 10/0,4 kV-os, épületben elhelyezett, vagy épített házas transzformátorállomás telepítése szükséges.

A transzformátorállomásokat üzemviteli szempontból a tervezett épületek pince szintjén, folyamatos, közvetlen közterületi megközelítés biztosításával kell elhelyezni.

#### *Közvilágítás*

A megnövekvő közúti forgalom miatt, valamint a meglévő közvilágítás jelenlegi minőségéből adódóan a Fehér út és Keresztúri út érintett szakaszán, valamint a tervezett útszakaszokon új, illetve a meglévő közvilágítási hálózatok teljes átépítése szükséges a vonatkozó szabványokban rögzített világítástechnikai előírásoknak megfelelően. A szükséges megvilágítási értékek eléréséhez megfelelő teljesítményű, LED-es vagy nátrium fényforrásos világítótestek és formatervezett 9–11 m fénypontmagasságú lámpaoszlopok alkalmazása szükséges, kétoldalas, váltott elrendezésű oszlopokkal a Fehér úton, a Keresztúri úton és a Gyógyszergyári utcán. Egyoldalas elrendezésű oszlopok alkalmazása javasolt a tervezett forgalmi utakon, oszlopfejes lámpaoszlopokkal a belső feltáró és a gyalogos utakon.

### *Térvilágítás*

A tervezett sportterületen (K-Tp), a gyalogos utakon és a tervezett belső feltáró utak megvilágítására térvilágítás jellegű közvilágítási hálózatokat kell kiépíteni ugyancsak LED vagy nátrium fényforrásos, 6 m fénypontmagasságú, egyedi jellegű, formatervezett lámpatestekkel és kandeláber-tartószerkezetek alkalmazásával.

### *Gázellátás*

A fővárosi 40 bar-os DN 500 acél körvezeték déli összekötő – a Mátyásfüldi GOV átadó állomástól a Salgótarjáni úti FŐGÁZ gázátadó állomáshoz csatlakozó – szakasza a Keresztúri út – Fehér köz - Albertirsai út nyomvonalon szeli át a tervezési területet. A nagynyomású gázvezeték a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. tájékoztatása szerint 9,0–9,0 m-es biztonsági övezettel rendelkezik.

A térségben földgázvezeték ellátás szempontjából két nyomásfokozatú vezeték-hálózat üzemel. Az intézményi és ipari jellegű épületek hőellátó központjai jórészt a nagyközépnomású hálózatról, míg a további, illetve a lakossági ellátás kisnyomású földgázvezeték hálózatokról kapnak gázellátást.

A teljes tervezési terület beépítéséhez köthető becsült maximális földgázigény 8500 gnm<sup>3</sup>/ó-ra tehető – a tervezett funkciókat és az építhető szintterületet alapul véve, ezek a továbbtervezés során pontosítandóak.

A tervezett beépítés fogyasztóinak földgázellátása új gáznyomásszabályozó berendezés telepítését igényli, amelyből indított kisnyomású PE vezeték-hálózatot kell kiépíteni a kiszolgáló utak mentén. Lehetőség van az intézmények, irodaházak közvetlen nagyközépnomásról történő ellátására is. Fenti becsült földgázigények kielégítésére javasolt műszaki megoldások a későbbiek során az érintett közműszolgáltató kapacitási és hálózati viszonyainak függvényében megváltozhatnak.

### *Táv hőellátás*

A tervezési terület két távhőrendszer között helyezkedik el, a fővárosi távhőhálózat a területen jelentkező hőigények kielégítéséhez rendelkezésre áll.

A teljes terület beépítéséhez köthető becsült maximális hőigény – a tervezett funkciókat és az építhető szintterületet alapul véve – 72 MW-ra tehető, ezek a továbbtervezés során pontosítandóak.

A megjelenő hőigények jelentős fejlesztéssel, a fővárosi távhőhálózat tervezett kooperációs vezeték szakaszának megépülésével válhat kielégíthetővé, amely által javul a távhő versenyképessége, valamint több hőforrás tud részt venni az ellátásban.

### *Megújuló energiaforrások*

A területen jelentkező számottevő hő- és melegvíz igényének egy része megújuló energiaforrások hasznosításával fedezhető. Elsősorban napkollektorok elhelyezése kerülhet szóba, valamint vizsgálhatóak a geológiai adottságok, hőszivattyús rendszerek létesítésének gazdaságossága. Alkalmazásukkal jelentős energia megtakarítás érhető el. Napelemek elhelyezésével a tervezési területen jelentkező villamosenergia-igények egy része fedezhető.

### **Elektronikus hírközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A tervezési terület környezetében egyaránt megtalálható alépítményben és légvezetésben üzemelő elektronikus hírközlési hálózat. A Magyar Telekom a térségben KTV hálózatot is üzemeltet.

A tervezett beépítés kapcsán a táv- és hírközlési igények biztosításához a feltáró utak és járdák, belső úthálózat létesítésekor az alépítményeket kellő csőszámmal ki kell építeni, légvezetékes hálózat kialakítása a területen a későbbiekben sem javasolt.

Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

A hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a MSZ 7487 szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség.

A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.

A továbbtervezés során, a tervezett épületen belüli tevékenységek megoszlásának lehet meghatározni a tényleges szükségletet.

A tervezési területen három helyszínen a tervezett út nyomvonallevezetése miatt a meglévő Telekom alépítményt át kell építeni, a nyomvonallevezetését közterületre szükséges áthelyezni.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. A megnövekvő felhasználói szám kisebb cellaméretet, és több antenna elhelyezését teheti szükségessé.

Önálló antennatartó szerkezet elhelyezése nem javasolt a területen. A szolgáltatók antennáikat épületek tetőszerkezetén az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve elhelyezhetik.