

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**A Budapest Főváros X. kerület, Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca által
határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Önkormányzat megbízásából folyamatban van az Óhegy park területén, a Gitár utca és Dér utca közelében található központi téren egy megközelítőleg 22 méter magasságú kilátó tervezése. A kilátó létesítéséhez szükséges a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KVSZ) előírásainak módosítása.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület, Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének kezdeményezéséről szóló 80/2018. (XI. 21.) KKB határozatában döntött a tervezés elindításáról.

A Képviselő-testület a Budapest X., Óhegy park kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 416/2018. (XI. 22.) KÖKT határozatában döntött az Óhegy parkban létesítendő kilátó építése érdekében a Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca által határolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról. A kiemelő határozat a Budapest X. kerület, Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárásának gyorsítását szolgálja.

A KÉSZ készítésének célja a jogszabályi megfelelés, az új fővárosi tervekkel való összhang megteremtése, valamint az Óhegy park területén tervezett kilátó jogszabályi háttérének a biztosítása.

A tervezési területre 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 2019. december 31-éig alkalmazhatóak és módosíthatók, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

III. A végrehajtás feltételei

A Trk. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet, amennyiben a településrendezési eszköz készítése a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

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

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

IV. Döntési javaslat

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

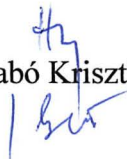
Budapest, 2019. március „14”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző



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

.../2019. (... ..) határozata

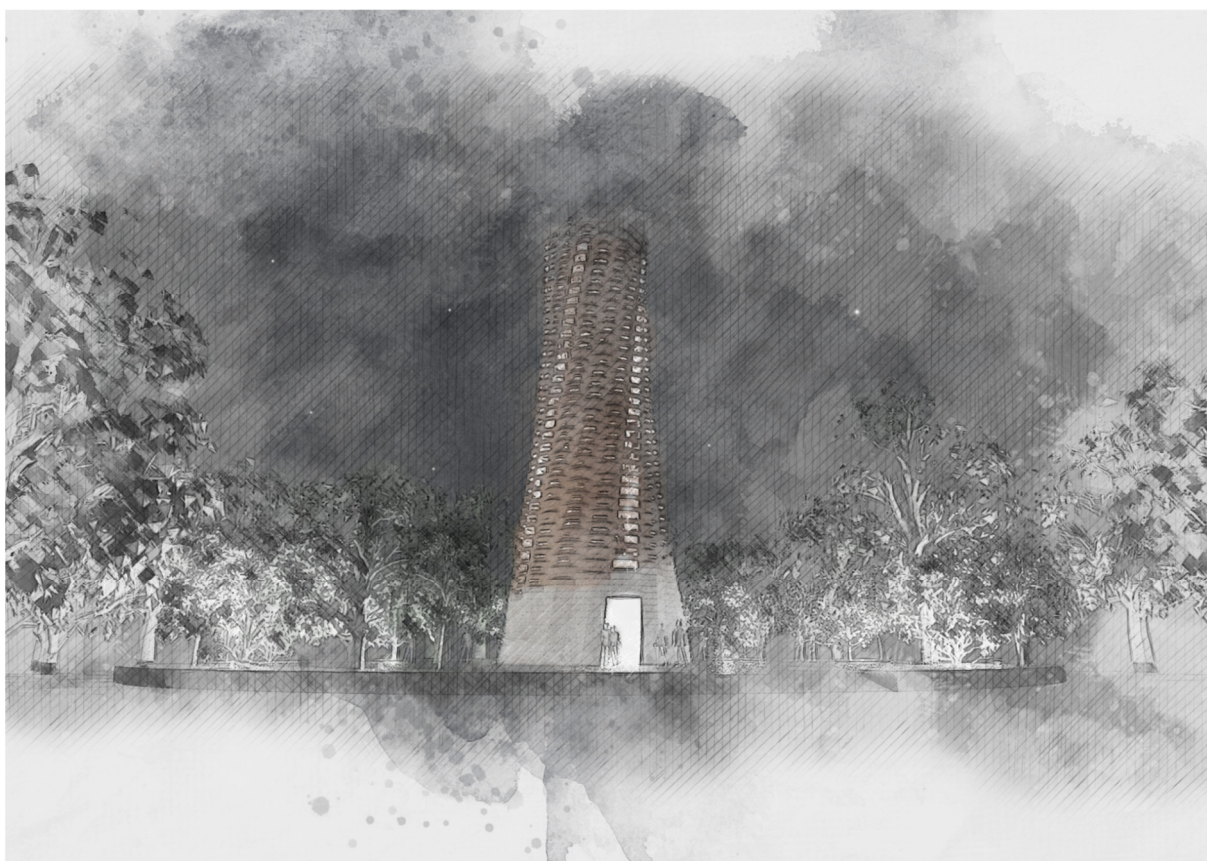
**A Budapest Főváros X. kerület, Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca által
határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület, Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca és Óhegy utca 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,
ÓHEGY PARK
TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
KÉSZÍTÉSE**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**



- véleményezési dokumentáció -

KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZATA MEGBÍZÁSÁBÓL
készítette a
CZIRJÁK SZABÓ Építészeti és Mérnöki Kft.

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA

**Ügyvezető igazgató:
Településrendezés:**


Szabó Árpád DLA

okl. építészmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
É/1 16-0216

**Településrendezés, környezetvédelem,
tájrendezés:**

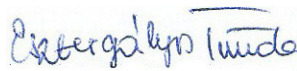

Nádai Brigitta

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT/1T, TK 01-5049

Településrendezés:


Losonczy Anna

okl. építészmérnök, urbanista szakmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.



Esztergályos Tünde

okl. urbanista építészmérnök
Czirják Szabó Építészeti és Mérnöki Kft.


Rácz Bálint

okl. településmérnök
egyéni vállalkozó

Közlekedés:


Rhorer Ádám

okl. építőmérnök
Közlekedés Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkö, SZÉM1, KÉ-HA/01-
3157

Közműellátás:


Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök; okl. városépítési-
városgazdasági szakmérnök; KÉSZ Tervező
Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TV, TE, TH, településtervezési víziközmű-,
energia közmű-, és hírközlési tervező 01-2418


Bíró Attila

okl. építőmérnök; KÉSZ Tervező Kft.
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
VZ-TEL települési víziközmű tervező 01-2456

2019. március

TARTALOMJEGYZÉK

0	BEVEZETÉS	6
1	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	8
1.1	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
1.1.1	A tervezési terület elhelyezkedése, településszerkezeti összefüggések	8
1.1.2	Tervi előzmények ismertetése	9
1.1.3	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	12
1.1.3.1	Fővárosi településfejlesztési döntések	12
1.1.3.2	Kerületi településfejlesztési döntések	12
1.1.4	Területrendezési tervekkel való összefüggések	13
1.1.4.1	Országos Területrendezési Terv (OTRT)	13
1.1.4.2	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv	13
1.1.5	Magasabb rendű településrendezési eszközök	15
1.1.5.1	Fővárosi településrendezési eszközök	15
1.1.5.2	Kerületi településrendezési eszközök	21
1.1.6	Táji és természeti adottságok vizsgálata	26
1.1.6.1	Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet	26
1.1.6.2	Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	28
1.1.7	A zöldfelületi rendszer vizsgálata	29
1.1.7.1	A zöldfelületi rendszer elemei	29
1.1.7.2	A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	32
1.1.8	Az épített környezet vizsgálata	33
1.1.8.1	Területhasználat vizsgálata	33
1.1.8.2	Alulhasznosított, konfliktussal terhelt területek	33
1.1.8.3	A telekstruktúra és a tulajdonviszonyok vizsgálata	33
1.1.8.4	Az építmények vizsgálata	34
1.1.8.5	Az épített környezet konfliktusai, problémái	39
1.1.9	Közlekedés	40
1.1.9.1	Hálózatok és hálózati kapcsolatok	40
1.1.9.2	Közúti közlekedés	40
1.1.9.3	Parkolás	41
1.1.9.4	Közösségi közlekedés	42
1.1.9.5	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	42
1.1.10	Környezetvédelem	44
1.1.10.1	Talaj	44
1.1.10.2	Felszíni és a felszín alatti vizek	44
1.1.10.3	Levegőtisztaság és védelme	45
1.1.10.4	Zaj- és rezgésterhelés	45

1.1.10.5 Hulladékkezelés, köztisztaság	46
1.1.10.6 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....	46
1.1.11 Katasztrófavédelem	47
1.1.11.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	47
1.1.11.2 Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	48
1.1.11.3 Szeizmikus viszonyok	48
1.1.11.4 Kedvezőtlen morfológiai adottságok.....	49
1.1.12 Ásványi nyersanyag-lelőhelyek	50
1.2 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	51
1.3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	53
1.3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	53
1.3.1.1 A folyamatok értékelése	53
1.3.1.2 A fejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	53
1.3.2 Komplex probléma- és értéktérkép	54
1.3.2.1 Problémák.....	54
1.3.2.2 Értékek	54
1.3.3 Beavatkozást igénylő területek (akcióterületek)	54
2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	55
2.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	55
2.1.1 Javasolt övezeti rendszer	55
2.1.2 Övezeti előírások módosítása.....	55
2.2 TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK	56
2.2.1 Tájrendezési javaslatok	56
2.2.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.....	56
2.2.1.2 Természetvédelmi javaslatok	56
2.2.1.3 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	56
2.2.2 A zöldfelületi rendszer fejlesztése	56
2.2.2.1 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai.....	56
2.2.2.2 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	56
2.3 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	57
2.3.1 Közúti közlekedés, parkolás.....	57
2.3.2 Közösségi közlekedés	57
2.3.3 gyalogos és Kerékpáros közlekedés.....	57
2.4 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	58
2.4.1 Víziközművek.....	58
2.4.2 Energiaellátás	58
2.4.3 Hírközlés.....	58
2.4.4 Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	58

2.5	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	59
2.6	HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	60
2.6.1	TSZT 2017	60
2.6.2	FRSZ.....	61
2.7	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	62
2.7.1	Javasolt övezeti rendszer	62
2.7.1.1	Beépítésre szánt területek	62
2.7.1.2	Beépítésre nem szánt területek.....	62
2.7.2	A szabályozási terv alapelemei.....	63
2.7.3	Egyéb szabályozási elemek.....	63
2.7.4	A szabályozási terv védelmi, korlátozási elemei	64
2.7.5	Tájékoztató elemek.....	65
2.8	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	66
2.9	OTÉK-tól való eltérés	67

TERVLAPJEGYZÉK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
V1	Környezetállapot-vizsgálat	1:2500
V2	Területhasználat vizsgálata	1:2500
V3	Komplex probléma- és értéktérkép	1:2500
J1	A környezetalakítás terve	1:2500
J2	Szabályozási koncepció	1:2500

A digitális dokumentációban leszállított tervlapok a fenti méretarányoknak megfelelően, A3-as lapméretben nyomtathatók ki. A nyomtatott térképek esetén a tényleges méretarányt ellenőrizni kell!

0 BEVEZETÉS

A tervezési terület lehatárolása

A X. kerületi Kőér utca – Dér utca – Szlávy utca – Óhegy utca által határolt terület, az **Óhegy park** területe. A közparkká alakított, részben rekultivált anyagbánya területe az Óhegy nevű kerületrészben található. A tervezési terület nagy része Budapest Főváros településszerkezeti tervében a **Zkp** jelű közkert, közpark területfelhasználási egységbe tartozik, a kerületi szabályozási tervben pedig **Z-KP-X/01** jelű közpark övezetbe sorolt. Kisebb (déli) része **Lke-1** jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, amely a hatályos kerületi szabályozási tervben **L4** és **IZ** jelű övezetekbe tartozik.

A tervezési terület pontos lehatárolását ld. az 1.1.1. fejezetben!

Előzmények

A parkban a X. kerületi önkormányzat **kilátó építését** határozta el, melynek tervezője a *Hello Wood Kft.* Az engedélyezési terv szerint az építmény a terület (és egyúttal a kerület) legmagasabb pontjára kerülne. Ezen a ponton – amely a park északi sarkának közelében található – egy kör alakban burkolt tér található, ahol korábban emlékmű állt. A faszervezetű kilátó teljes magassága kb. 23 m, átmérője a talapzatnál kb. 10 m.

A kilátó tervének részletes ismertetését ld. az 1.1.2. fejezetben!



A tervezett kilátó látványrajza (forrás: Hello Wood Kft.)

A tervezési feladat

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével, illeszkedve a megbízó térinformatikai rendszeréhez.

A KÉSZ tervezési feladata, hogy az Óhegy parkban tervezett, **kb. 23 méter magas kilátó megépítését lehetővé tegye**. A KÉSZ rendeletben állapítja meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokat, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

A hatályos településrendezési környezetet bővebben az 1.1.5.2. fejezet ismerteti.

Magasabb szintű tervek

A kerületi építési szabályzatot az 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti tervével (**TSZT**), valamint a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. *rendelettel* elfogadott Budapest Főváros rendezési szabályzatával (**FRSZ**) összhangban kell elkészíteni.

A magasabb szintű terveket bővebben az 1.1.5.1. fejezet ismerteti.

A tervezési folyamat

A KÉSZ a Trk. 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti **tárgyalásos eljárásban** készül. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint „a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt”.

A X. kerületi önkormányzat a Kőér utca – Dér utca – Szlávy utca – Óhegy utca által határolt területet a 416/2018. (XI. 22.) **KÖKT** határozattal **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította az Óhegy parkban létesítendő kilátó építése érdekében, így biztosítva a tárgyalásos eljárás lehetőségét.

A tárgyalásos eljárás lefolytatásáról a Trk. 42. § rendelkezik. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

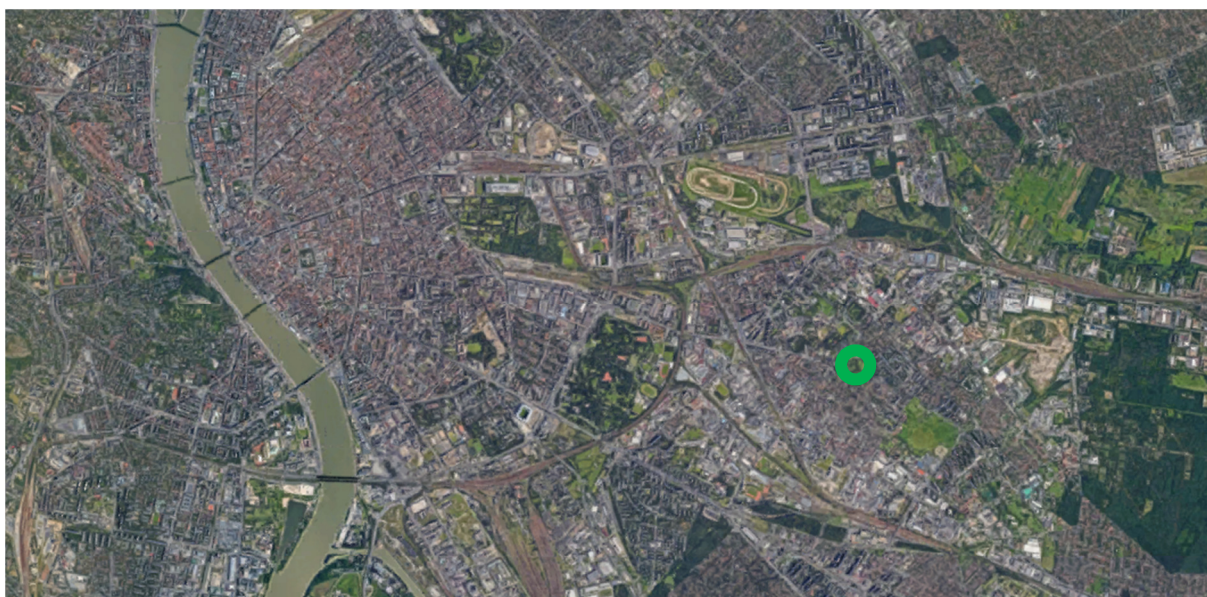
1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbányán, az Óhegy városrészben helyezkedik el, mely nevét az itt található, 148 m magas Ó-hegyről kapta, ahol a XIX. században még szőlőskertek húzódtak. Jelenleg a terület közvetlen környezetében különböző karakterű, döntően kertvárosias lakóterületek találhatók.

A terület Kőbánya városközpontjától (mely a Szent László tér köré csoportosul) a kényelmes gyalogtávolságon kívül található, közösségi közlekedéssel is csak kb. 15 perc alatt érhető el. A tervezési terület északnyugati határán futó Kőér utca jelenti a fő gépjárműves megközelítési lehetőséget, a közösségi közlekedéssel való elérést a 85-ös, 95-ös, 185-ös és a 195-ös buszjáratok biztosítják. A legközelebbi kötöttpályás közlekedési vonal a Maglódi úton haladó villamos, de átszállással elérhető a metró és a vasút is.



A tervezési terület elhelyezkedése Budapest belvárosához képest (forrás: Google, 2018.)



A park elhelyezkedése Óhegy városrészben és a park ortofotója (forrás: Google, 2018.)

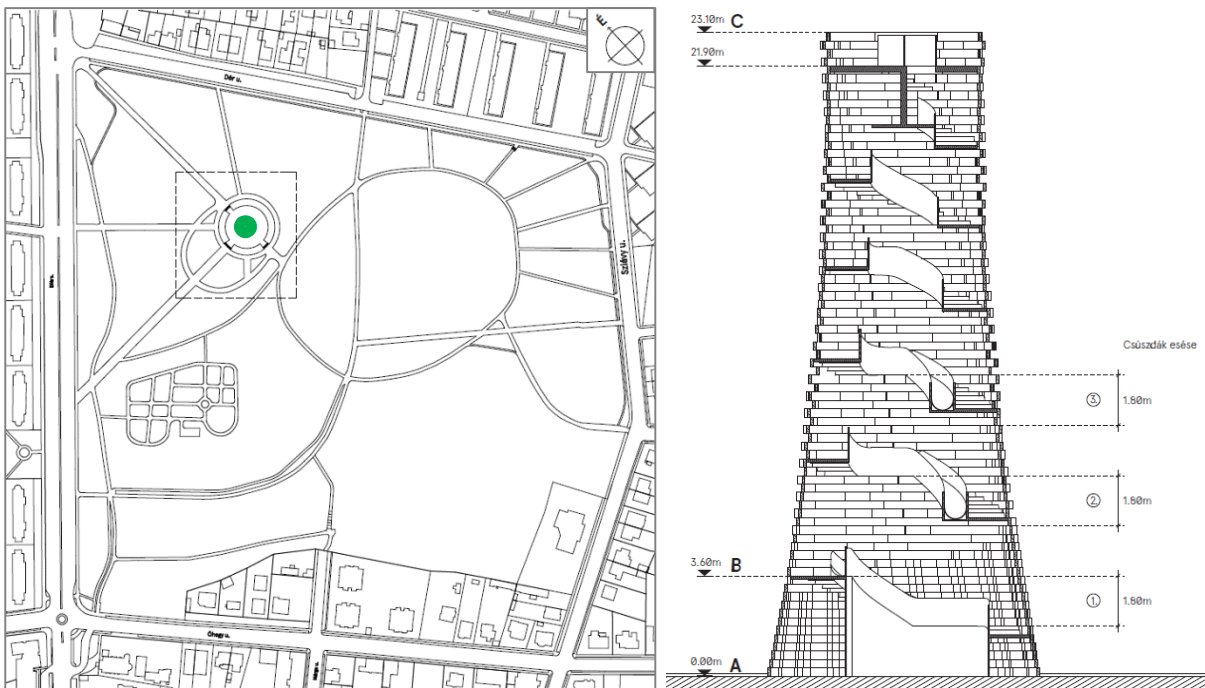
1.1.2 TERVI ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

A kilátó terve (tervező: Hello Wood Kft.)

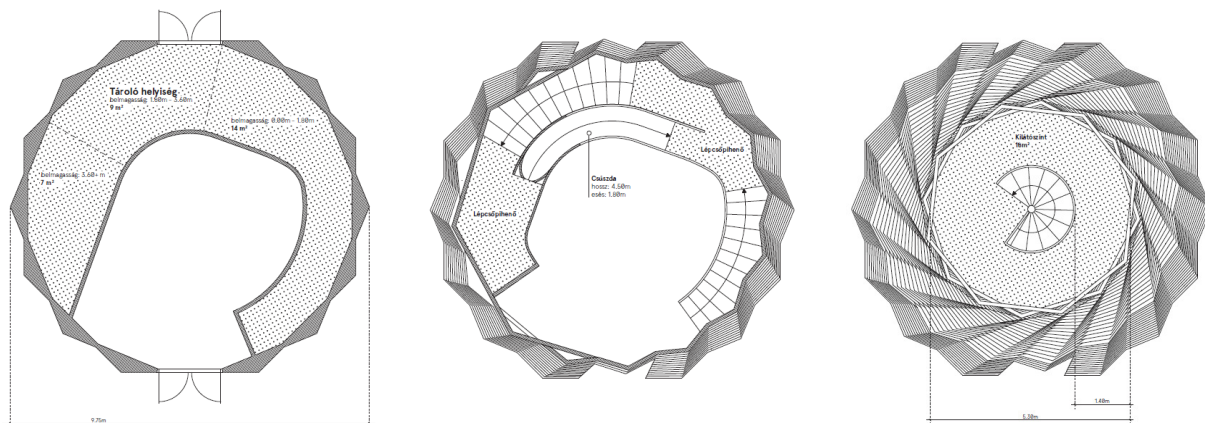
A Hello Wood Kft. építészeti koncepciója a kilátó megépítésének szükségességével kapcsolatban az alábbiakat állítja:

„Az Óhegy park fejlesztési céljainak integrált része egy olyan létesítmény területi kialakítása, amely kielégíti a helyi lakosok igényeit, bevonódásra ösztönzi őket, találkozási pontként szolgál, emellett viszont képes egy Kőbányát szimbolizáló, megtestesítő jelként is működni, melynek látványossága, élményközpontúsága és egyedi formai megoldásai a magyar és külföldi turisták számára is csalogató attrakciót jelenthetnek. A „közösségi élmény-kilátó” gondolata fuzionál az Óhegy park pihenő- és sportpark mivoltának erősítésével, hiszen a park identitásának felélesztéséhez mérten a Hello Wood tervezői koncepciójának is összetett igények kiszolgálását szükséges céloznia.”

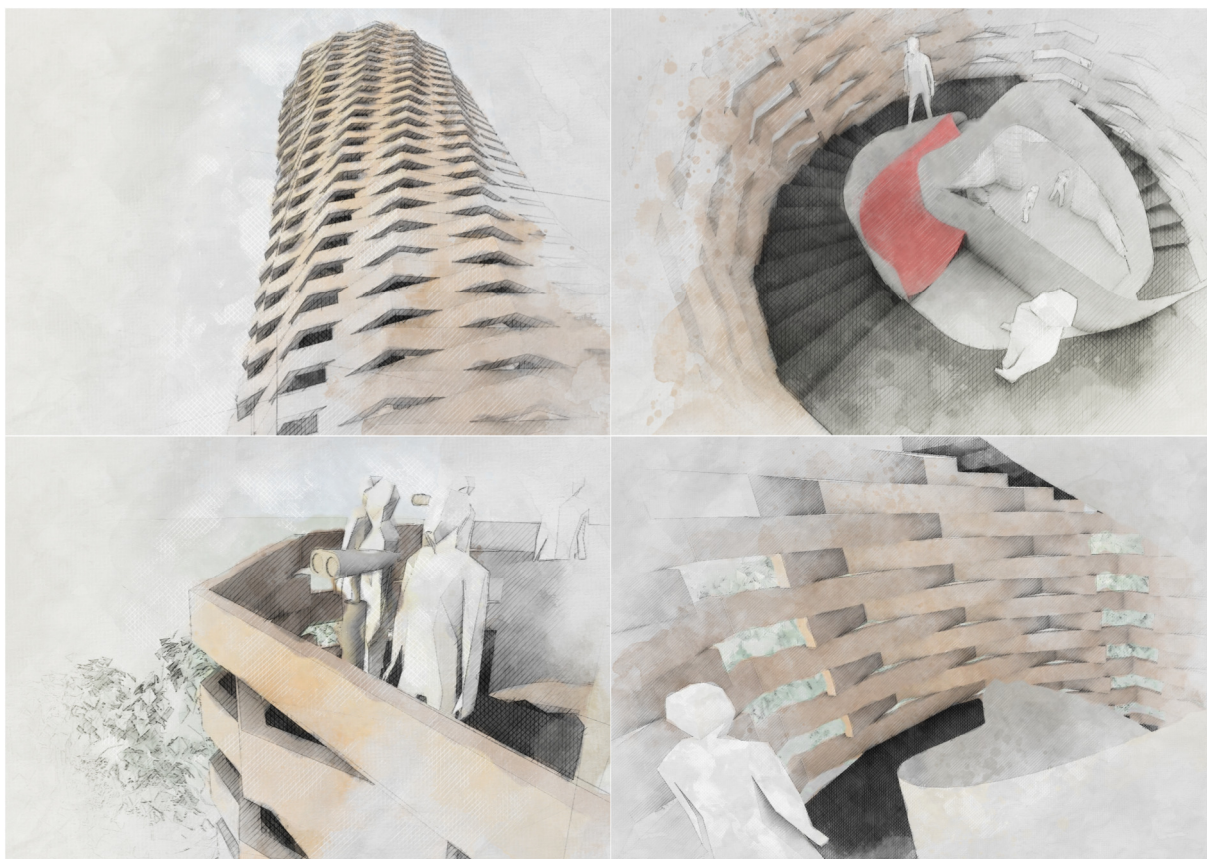
A tervezett építmény a terület legmagasabb, 148 m magas pontjára kerülne, amely a park északi részén található. A majdani kilátó helyén, ahol 1992-ig a magyar-szovjet barátság emlékműve állt, jelenleg egy kör alakban burkolt, kiemelt tér található, melyet elhanyagolt állapotú utcabútorok és lugasok szegélyeznek.



A kilátó helyszínrajza és függőleges metszete (forrás: Hello Wood Kft.)



Vízszintes metszetek a kilátóról A, B és C helyen (forrás: Hello Wood Kft.)



Látványrajzok a kilátóról (forrás: Hello Wood Kft.)

A Hello Wood a kilátó tervét és a park fejlesztését összhangba kívánja hozni:

„Az Óhegy parkba tervezett rekreációs és tájépítészeti fejlesztések az épített környezet szintjén a rugalmasan formálható, újrahasznosítható, közcélú épületstruktúra szükségességét emelték ki. A kutatási, koncepcióalkotási folyamat hatására tehát a Hello Wood tervezőcsapata a fejlesztési célok és igények figyelembe vételével, de a helyi hagyományokra reagáló időszakos kilátó-szerkezetben kezdett el gondolkodni.”

A tervezett építmény szerkezeti kialakítása és anyaghasználata:

„A koncepció egy olyan moduláris rendszerből áll össze, melynek elemei szétszedhetők, lebonthatók és X formájú padokká alakíthatók. Az X a 10. kerület sorszámát hivatott megjeleníteni, az így létrejövő padok pedig a térségi közterek, intézmények, iskolák, óvodák ülőalkalmatosságainak számát növelik.

A kilátó átmenetisége lehetőséget nyújt a valós helyzetben való tesztelésre és megadja a döntés szabadságát. Az ideiglenesség szándékával felépített szerkezet ugyanis – minden biztonsági és statikai követelményt betartva – az állandóságigény kiszolgálására is alkalmas. A kilátó működés közben való felfedezése, helyi elfogadottsága és környezetbe történő beilleszkedése esetén a szerkezet maradandó, végleges építményként is kiállja az idő próbáját.”

A tömegképzés és a helyi identitás kapcsolatáról:

„A koncepció markáns részét képezi a környék speciális identitásának megidézése, úgymint az épülettömeg kőbányai gyárkérményekhez hasonló formavilága, illetve az egykori téglagyártás mementójaként az absztrahált téglahomlokzat létrehozása. Az építmény mészkőborítású lábazata pedig a hajdani mészkőbányászatnak állít méltó emléket, illetve anyagiságában teremti meg a biztonsági feltételeket, azaz a felmászási lehetőség elkerülését. (...)

A koncepció aktívan reagál a lakosok igényeire, a helyi sajátosságokra, de rendelkezik a rész-egész funkcionális, percepcionális, filozófiai összetettségével; szimbolikusságából és jelszerűségéből adódóan pedig markáns, mégis könnyen azonosítható referenciapontként illeszkedik a kerület identitásába.”

Parkkoncepció, S-Tér Kft.

Az S-Tér Kft. – a Kőkert Kft. megbízásából – 2018 májusában átfogó koncepciót alkotott a park fejlesztésére, és a park egyes területeire kiviteli terveket is készített. A tervek alapját a Hancz Sándor által összeállított részletes tervezési program, az Önkormányzattól kapott adatszolgáltatás és a megrendelt geodéziai felmérés, valamint az elfogadott koncepció és az engedélyezési tervdokumentáció képezte.

A kiviteli terveket négy akcióterületre és a tervezett szelektív hulladékgyűjtő pontra készítették el, amely a Szilágyi utca és a Száraz utca találkozására kerülne. Az egyes területek lehatárolása és a javasolt fejlesztések a következők:

„A” akcióterület – a Dér utca menti játszó- és pihenőterületek:

- a sportpályák elbontása, a pingpongasztal áthelyezése a „B” akcióterületre,
- az 1-6 éves korosztály számára kialakított játszótér átépítése, kiterjesztése,
- tollaslabdapálya és fitnesspark a korábbi pihenőpadok helyére,
- öntöttgumi burkolatú felületek, dombok, vizes játszóeszközök.

„B” akcióterület – az Óhegy utca menti területén:

- a sportpálya felújítása, többfunkciósá tétele a kerítés cseréjével,
- a sportpálya mellé műfüves futballpálya labdafogó kerítéssel,
- komplex biciklis szerelőállomás kiépítése a kerékpárút mentén,
- skate park kialakítása, az „A” területől a pingpongasztal áthelyezése, egy teqballasztal és egy parkour eszköz telepítése,
- pihenőterület kialakítása a fiataloknak.

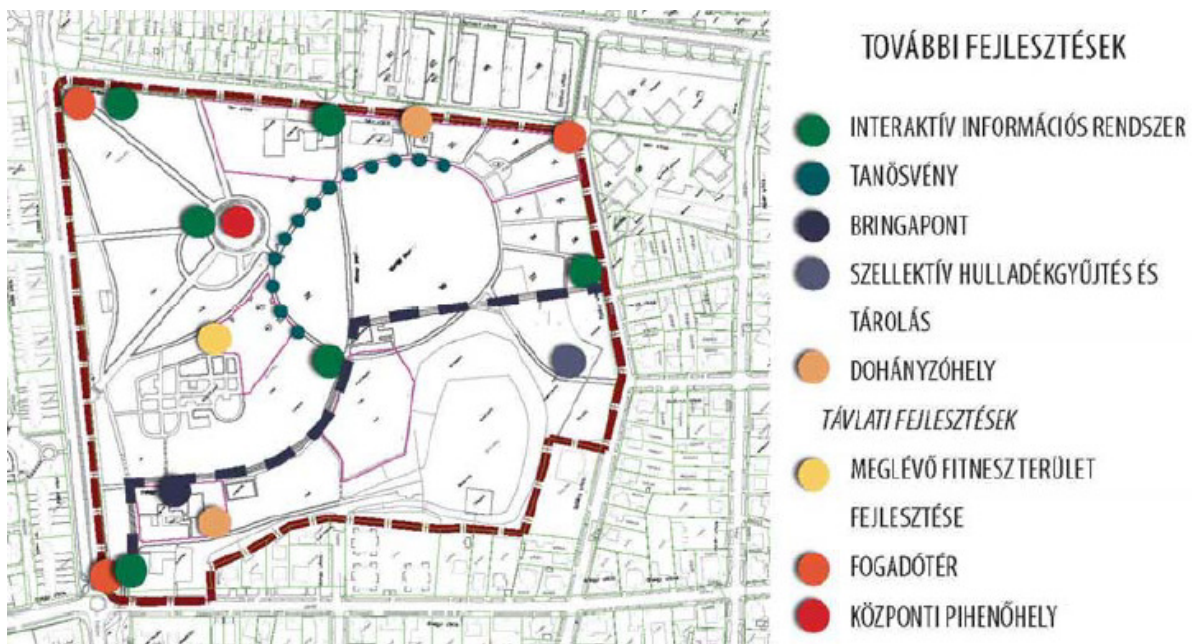
„C1” akcióterület – a régi emlékmű melletti játszótér:

- a régi játszóeszközök elbontása,
- erdei játszótér kialakítása a 0-7 éves korosztálynak mászóeszközökkel, homokozóval,
- a park élővilágát bemutató, környezettudatosságra nevelő táblák, játékok, fűzkunyhók,
- pihenőterület a felnőttek számára ivókúttal, padokkal, kerékpártárolóval.

„C2” akcióterület – a katlantól északra található játszótér:

- a meglévő játszóeszközök és a régi drótkötélpálya burkolatának elbontása,
- játszótér a nagyobb (7-14 éves) korosztály számára,
- játszótorny csőcsúszdával és mászófunkcióval,
- ügyességi akadálypálya, kötélpálya, homokozó,
- pihenőterület a felnőtteknek.

A további fejlesztések között megjelenik a régi emlékmű környezetének rendezése, tanösvény kialakítása, interaktív táblák kihelyezése, dohányzóhely kijelölése és fogadóterek kialakítása.



A távlati fejlesztéseket bemutató térkép az engedélyezési tervdokumentációban

1.1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.1.3.1 Fővárosi településfejlesztési döntések

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció



A X. kerület zöldfelületi rendszerének fejlesztése
(forrás: Budapest 2030, 163. oldal)

Budapest hosszú távú városfejlesztési koncepcióját (röviden: Budapest 2030) a Fővárosi Közgyűlés a 767/2013. (IV.24.) sz. Kt. határozattal hagyta jóvá. A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában található.

A településfejlesztési koncepció nem nevesíti az Óhegy parkot, potenciális városi parkként a közeli Gergely-bánya és a Fehérdűlő területét jelöli meg. Ugyanakkor az Óhegy park – meglévő városi parkként – része a Rákos-patak és a felsőrákosi rétek felől a belváros felé irányuló, **zöldfelületi kapcsolat** fejlesztésével érintett területnek.

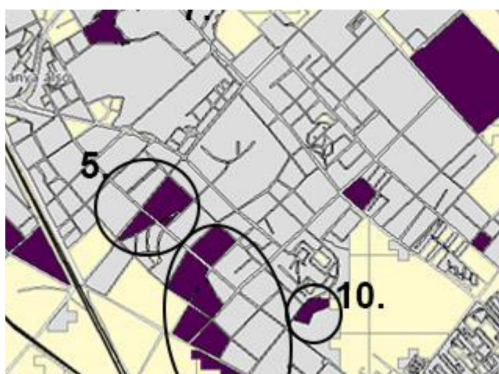
A Kőér utca **tervezett országos jelentőségű főútként** jelenik meg.

Budapest 2020 Integrált településfejlesztési stratégia

Budapest aktualizált integrált településfejlesztési stratégiáját (röviden: Budapest 2020) a Fővárosi Közgyűlés a 160/2016. (II.17.) sz. Kt. határozattal hagyta jóvá. Az ITS-ben a vizsgálati területet magába foglaló **akcióterület nem került lehatárolásra**.

1.1.3.2 Kerületi településfejlesztési döntések

Integrált településfejlesztési stratégia



A Kőbányai Önkormányzat Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (ITS) 2015 szeptemberében a 335/2015. (IX. 24.) sz. Kt. határozatával fogadta el a Képviselő-testület, felülvizsgálatára 2017-ben került sor.

Az Óhegy parkot és közvetlen környezetét **akcióterület nem érinti**.

Balra: a park vonzáskörzetében több krízistömb és veszélyeztetett tömb található. (Forrás: a 2011-es népszámlálási adatokból előállított kartogram a szegregációs mutató 15%-os határértéke mellett. KSH)

Környezetvédelmi program

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja a 2015-2019. évekre szól. A program az **Óhegy park kármentesítésével** kapcsolatban intézkedési tervet készített, melynek tartalma az 1.1.12 *Katasztrófavédelem* fejezetben olvasható.

A környezetvédelmi stratégia a feladatok elvégzését a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a Városüzemeltetési Osztály feladatkörébe utalja.

A programban szerepel a **Kőér utca** (Vaspálya utca - Óhegy utca között) **menti kerékpárút** megépítése, valamint meg kell tervezni **az Óhegy park és a kerület északi részének kerékpáros forgalmát lebonyolító Fehér úti kerékpárút fizikai összeköttetését** is. A programelemek felelőse a Városüzemeltetési Osztály, a Főépítési Osztály és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Sportkoncepció

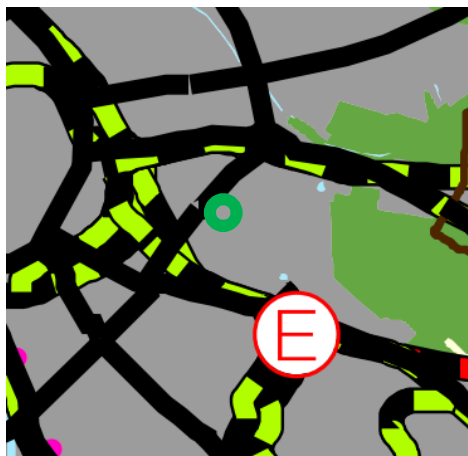
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Sportkoncepciója a 2016-2019. évekre szól, a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 129/2016. (IV. 21.) KÖKT határozatával hagyta jóvá.

A sportkoncepció a szabadtéri **ingyenes sportolási lehetőségek** között említi a parkban található 2 db pingpongasztalt (a Dér utcánál), a 8 db street workout eszközt és a felpályás kosárlabdapályát (az Óhegy utcánál), a 7 db fitneszeszközt és egy pingpongasztalt (a KRESZ park mellett) és az 1400 m hosszú, gumiburkolatú futókört.

A kimutatások szerint a **futókör megépítésére** az önkormányzat 2014-ben kb. 42,5 millió forintnyi támogatást nyújtott. A sportkoncepció további, az Óhegy parki futókörhöz hasonló futópályák megépítését irányozza elő a kerületben.

1.1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

1.1.4.1 Országos Területrendezési Terv (OTRT)



Az OTRT Szerkezeti Tervének kivonata

Az Országos Területrendezési Tervet a 2003. évi XXVI. törvény léptette hatályba. A törvény 2. számú mellékletében, az Ország Szerkezeti Tervében a tervezési terület **települési térségbe** sorolt. A **Kőér utca** a tervezett ún. „külső keleti körút” részeként **országos jelentőségű főút** besorolású.

A térségi övezetek közül a világörökségi és világörökségi várományos terület, az országos vízminőség-védelmi terület, valamint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület érinti a területet.

A világörökségi és a honvédelmi övezeteket a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolni (ld.1.1.5.1. fejezet!).

Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetére** a 2003. évi XXVI. törvény szerint az alábbiak vonatkoznak:

„15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

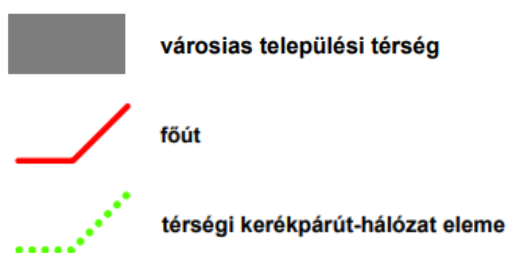
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

1.1.4.2 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv

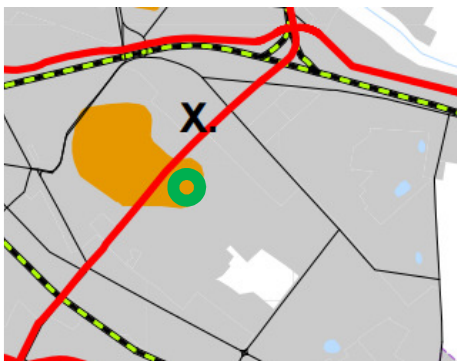
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről a 2005. évi LXIV. törvény rendelkezik (a 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel módosítva). A BATrT szerkezeti tervlapján a vizsgálati terület **városias települési térségbe** tartozik. A Kőér utca az **országos jelentőségű főút** részeként jelölt, nyomvonalán **térségi jelentőségű kerékpárút** halad, melyet a törvény a Budapest – Maglód – Gyömrő – (Sülysáp) hálózati elemként nevesít.



A BATrT Szerkezeti Tervének kivonata



A BATrT térségi övezetei közül az alábbiak érintik a vizsgálati területet:



A BATrT 3.9-10. számú mellékletének kivonata



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete



A BATrT 3.13. számú mellékletének kivonata



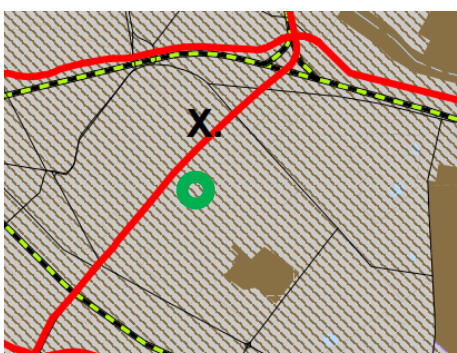
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



A BATrT 3.14. számú mellékletének kivonata



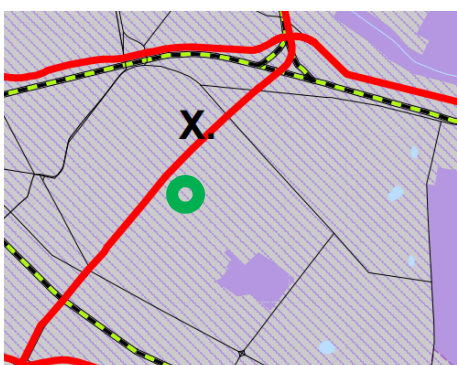
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete



A BATrT 3.15. számú mellékletének kivonata



Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



A BATrT 3.18. számú mellékletének kivonata



Földtani veszélyforrás területének övezete

1.1.5 MAGASABB RENDŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1.1.5.1 Fővárosi településrendezési eszközök

Megjegyzés: a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

„46. § (1) A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével – 2019. december 31-ig alkalmazhatók.”

A tervezési területre a 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) vonatkozik.

Mivel a KVSZ az új OTÉK és a TSZT/FRSZ hatályba lépése előtt készült, érvényesek rá a 46. §-ban foglaltak. Jelen eljárásban a hatályos 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelő Kerületi Építési Szabályzat készül, de tájékoztató jelleggel – a területen még érvényben lévő magasabb rendű településrendezési eszközként – a BVKSZ/FSZKT is bemutatásra kerül.

BVKSZ/FSZKT – hatályon kívül helyezve!

A Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot és a Fővárosi Szabályozási Kerettervet a 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet 23. § hatályon kívül helyezte, (2015. március 18-tól hatálytalan), ugyanakkor a területen a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) értelmében még alkalmazandó.

Az Óhegy park területe Z-KP jelű zöldterület, a tömb déli, beépített területe L4 jelű, intenzív kertvárosias lakóterület, illetve IZ jelű, jelentős zöldfelületű intézményterület övezetébe tartozik.



Az FSZKT keretövezeti tervlapjának kivonata
(forrás: geoportal.hu)

- L4 - Intenzív kertvárosias lakóterület
- L7 - Teleszerű lakóterület
- KL- Közlekedési területek
- Z - Zöldterületek
- IZ - Jelentős zöldfelületű intézményterület

TSZT 2017

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozat léptette hatályba. A vizsgálati terület Budapest zónarendszerében az átmeneti zónába tartozik, amely a város legheterogénebb, korábbi ipari térsége, és jelenleg is nagymértékben gazdasági területeket foglal magában.

Funkcionális szerkezet

A TSZT-leírásban található a város funkcionális szerkezetének ábrája, melyen a park területe „**jelentős közösségi rekreációs célú terület és jelentősebb zöldfelület**”-ként van feltüntetve. Ezzel kapcsolatban a leírás a következőket jelenti ki:

„A városszerkezetben jelentős tényezőként, de jellemzően szigetszerűen jelennek meg azok a jelentős közösségi rekreációs célú területek és jelentősebb zöldfelületek, amelyek az időszakos kikapcsolódást, sportolást, szórakozást biztosító területek körébe tartoznak, de alkalmanként nagy forgalmú terhelésnek lehetnek kitéve, mindemellett

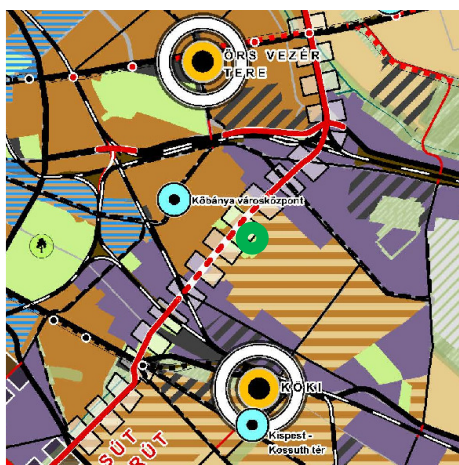
jellemzőjük, hogy jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. Meghatározó e körben a zöldfelületi rendszer részét képező, beépítésre nem szánt területek közül a nagy városi parkok sora, de ide soroltak a korabeli városmaghoz közel telepített tematikus területek is, mint pl. az állat- és növénykert, vagy a stadionok területei.” (Forrás: TSZT 2017)

A szerkezeti ábrán a Kőér utca mentén halad a **belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem**, az ún. „külső keleti körút”, melynek szükségességét a TSZT-leírás az alábbiakban támasztja alá:







„A közlekedéshálózat felszíni elemei történetileg mindenkor a földrajzi tényezők által befolyásolva alakultak ki. Emiatt a város szerkezete kevés gyűrűirányú elemmel rendelkezik, kedvezőtlen kapcsolati hiányokat indukálva, amelyet a településszerkezeti terv a közlekedési rendszer fejlesztési tervével összhangban orvosol.

A városszerkezet fejlesztése nem függetleníthető a korábban tervbe vett hálózati elemektől, mivel számos területi- és hálózati terv már azok figyelembevételével került kidolgozásra, vagy részben megvalósításra. A TSZT ezért továbbra is szerepelteti a régóta hiányzó, szerkezetileg meghatározó elemeket, így biztosítja a Körvasút menti körút helyét, a Külső keleti körút nyomvonalát (...)

A tervezett Körvasút menti körút nyomvonalának, mint Budapest egyik legkiemelkedőbb szerkezetfejlesztő elemének egyes szakaszai eltérő szerepűek. A Dunai hidak térségében és az átmeneti zóna délkeleti sávjában tehermentesítő és területfejlesztő hatású új szerkezeti elem, másutt csak a tehermentesítést és a közlekedési kapcsolatokat szolgálja.” (Forrás: TSZT 2017)



A TSZT Funkcionális szerkezet ábrájának kivonata

	Vegyes használatú, intenzív és laza városias terület
	Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
	Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
TERVEZETT	
	Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
	Közúti alagút
	Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem

1. tervlap: Területfelhasználás

A tervezési terület déli része **Lke-1** jelű **kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységbe tartozik, mellyel kapcsolatban a TSZT 2017 a következőket határozza meg:

„Kertvárosias lakóterületek:

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport. (...)

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó:

szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A **beépítési sűrűség** a parkolás épületen belüli megoldása érdekében **0,8*** értékben került meghatározásra.” (Forrás: TSZT 2017)
*ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

A tervezési terület északi része **Zkp** jelű **Közkert, közpark** területfelhasználási egységbe tartozik, mellyel kapcsolatban a TSZT 2017 az alábbiakat határozza meg:

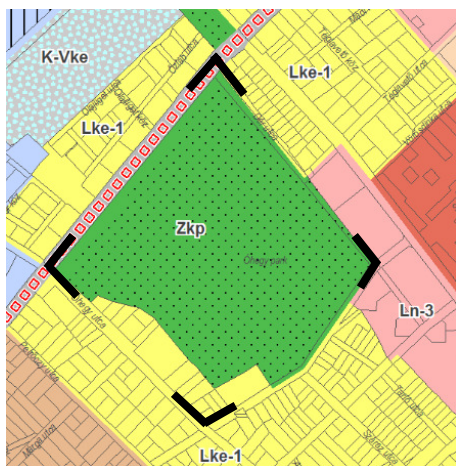
„Zöldterület:

Az OTÉK szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkoszival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen a terület rendeltetés szerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. (...)

Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Ide tartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lehetnek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.” (Forrás: TSZT 2017)

A tervezett zöldterületi jelölésről a TSZT 2017 a következőket határozza meg:

„(A...) tervezett zöldterületek jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak szabadtéri rekreációra (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).” (Forrás: TSZT 2017)



A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata

- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Közúti közlekedési terület (KÖU)
- Közkert, közpark
- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- TERVEZETT**
- Tervezett közúti vagy vasúti alagút

2. tervlap: Közlekedési infrastruktúra

A Kőér utca mentén a TSZT 2017 **tervezett közúti alagutat** jelöl, melyre a következőket határozza meg:



„Budapest településszerkezetét legátfogóbban a sugaras-gyűrűs főúthálózati rendszer határozza meg. A főútvonalak egyes környezet érzékeny területeken – a költség igényektől függetlenül – csak alagútban vezethetők át.” (Forrás: TSZT 2017)

A Kőér utca mentén a TSZT 2017 **tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra** nyomvonalát jelöli, melyre a TSZT 2017 a következőket határozza meg:

„A (...) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a TSZT és FRSZ módosítása nélkül pontosítható, amennyiben a hálózati kapcsolatai változatlanok maradnak.” (Forrás: TSZT 2017)

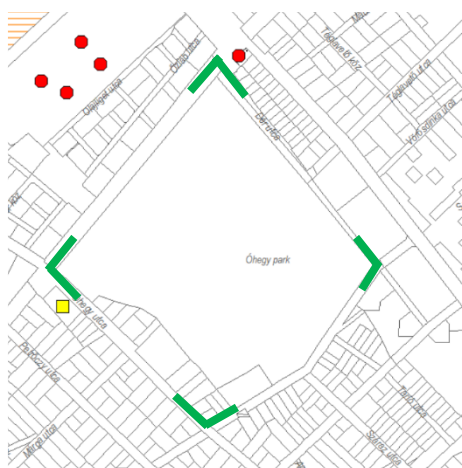


A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata



TERVEZETT	
	Közúti alagút
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

3. a) tervlap: Az épített környezet értékeinek védelme

A vizsgált területen belül a TSZT 2017 épített értéket nem jelöl, de a közvetlen környezetben igen meghatározó a műemléki védettség alatt álló Csősztorony, valamint a fővárosi védelem alatt álló Mindenkor Segítő Szűz Mária templom. (Az épületek leírását ld. bővebben az 1.1.8.4. fejezetben!)



A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata

	Műemlék
	Fővárosi helyi védettségű építmény

4. tervlap: Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

Az Óhegy park területe **karakterében megőrzendő közpark**, amely a TSZT 2017 tervi eleme, és ahol a következők érvényesek:



„A fővárosban a kultúrtörténeti szempontból jelentős közparkok, közterek tartoznak e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó.” (Forrás: TSZT 2017)

A Kőér utca mentén a TSZT **településkép-védelmi jelentőségű meglévő fasort** jelöl, melyre az alábbiak érvényesek:

„Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.” (Forrás: TSZT 2017)



A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata

	Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

5. tervlap: Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A tervlapon az alábbi lehatárolások kerültek feltüntetésre:

- Országos vízminőség-védelmi övezetek (a *Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján, az OTRT vonatkozik rá*):
 - szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület,
 - nyílt karsztos terület;
- Karsztos terület (a *Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet vonatkozik rá*);
- Alábányászott terület (a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján), melyre a TSZT 2017 az alábbiakat határozza meg:

„Alábányászott területen az építésügyi eljárási rendelet alapján az építészeti-műszaki dokumentációhoz geotechnikai jelentés csatolandó.

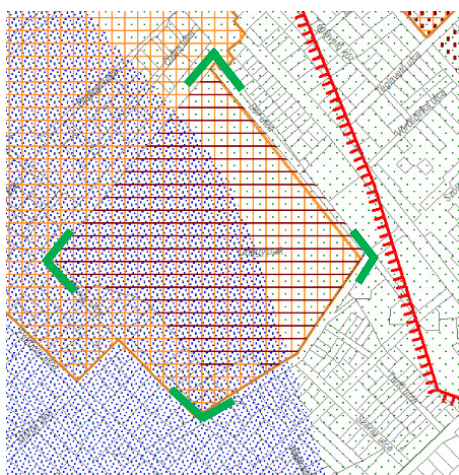
E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – állékonysági és építésföldtani alkalmasság vizsgálat szükséges, amelyhez az adott területrészt üregfeltárás, -feltérképezés céljából meg kell kutatni. A megkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére és az esetleges vízszennyezettségre is, mivel ezek nagyban befolyásolhatják az üreg-, illetve a területhasznosítást.

A geotechnikai jelentés alapján szükségessé válhat a feltárt üregek tömedékelése, a felszíni, illetve felszínközeli réteg számára statikai biztonságot nyújtó módon. Megfelelő statikai viszonyok kialakításával lehetséges a kétszintes területhasználat is. A közművesítés megvalósítása különös gondosságot igényel. A gombatermesztésre használt pincék fölött (XXII. kerület) – az üzemelés ideje alatt, illetve a szennyezésmentesítés elvégzéséig – lakó-, intézményi és rekreációs funkció elhelyezése az erős szaghatás miatt nem javasolt.” (Forrás: TSZT 2017)

- Feltöltött terület, melyre a TSZT 2017 az alábbiakat határozza meg:

„Lehatárolásra kerültek az egykori hulladéklerakó-, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal feltöltött volt bányaterületek, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Feltöltött területek találhatóak Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben (pl. III. ker. óbudai volt agyagbányák).

Bármely, e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniaágazatvizsgálat végzése is szükséges lehet.” (Forrás: TSZT 2017)



A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata

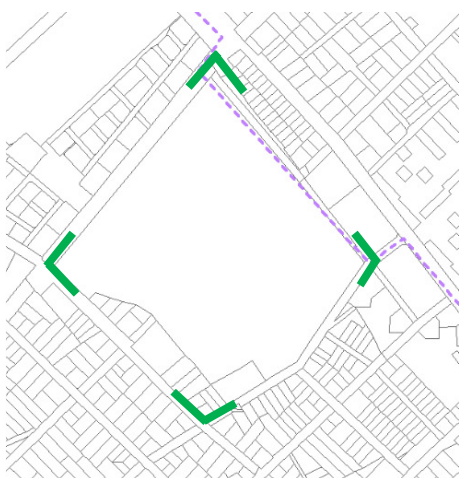
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karsztos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
	Karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
	Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
	Feltöltött terület

6. tervlap: Védelmi, korlátozási területek

A tervlapon tervi elemként **tervezett távhő kooperációs gerincvezeték** került ábrázolásra a Dér utca mentén, melyről a TSZT 2017 az alábbiakat közli:

„A főváros területén elhelyezkedő független távhőközrözetek összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala. A tervezett nyomvonal leírását a 3.5.2.3. Távhő- és gőzellátás fejezet tartalmazza.

(3.5.3.2. fejezet:) A fővárosi távhőhálózat független távhőközröeteinek összekapcsolása céljából kooperációs gerinchálózat kialakítása tervezett DN600–DN800 átmérővel, amelynek elemei ütemezetten, különböző prioritással épülhetnek meg. Ezen stratégiai cél megvalósulásával lehetőség nyílik új, versenyképes hőforrások hőtermelésbe vonására, valamint új területek ellátására is.” (Forrás: TSZT 2017)



A TSZT Szerkezeti tervlapjának kivonata

TERVEZETT	
	Távhő kooperációs gerincvezeték

FRSZ

Budapest Főváros rendezési szabályzatát a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelet az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról léptette hatályba.

Az FRSZ 1. mellékletén a tervezési terület déli része az **Lke-1** jelű területfelhasználási egységbe tartozik, ahol a **beépítési sűrűség értéke 0,8 (0,6+0,2)**, amelynek magyarázata:

- 0,8 = a beépítési sűrűség (bs), amely minden építményszintet magába foglalóan számítandó,
- 0,6 = a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke
- 0,2 = a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték.

Az FRSZ 3. melléklete a tervezési területre egyedi **magassági korlátozást nem ír elő**.

A tervezési terület északi része Zkp jelű területfelhasználási egységbe tartozik, ahol az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet a következő magassági szabályt hozza:

„**12. § (1)** A beépítésre nem szánt területek **legnagyobb beépítési magassága** (...) c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen **4,5 méter**, (...) (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az **épületnek nem minősülő építmény** bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért **legmagasabb pontja 25,0 méter** lehet.”



Az FRSZ 1. mellékletének kivonata

	Ln-3	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
	Lke-1	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
		Közúti közlekedési terület (KÖu)
	Zkp	Közkert, közpark
TERVEZETT		
		Tervezett közúti vagy vasúti alagút
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

A Kőér utca menti közúti közlekedési terület **KÖu-2** jelű területfelhasználási egységbe tartozik, területén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra, valamint közúti alagút kialakítása tervezett.

Az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet ezekkel kapcsolatban a következő előírásokat tartalmazza:

„**13. § (1)** Az 1. melléklet szerint **KÖu** területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),

b) I. rendű főutak (KÖu-2),

c) II. rendű főutak (KÖu-3),

d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4).

(2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

a) legalább **2x2 forgalmi sáv**os keresztmetszetet kell kialakítani,

b) felszíni szakaszon **kerékpáros infrastruktúra csak önállóan** (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,

c) közterületi **parkoló csak szervizútról megközelíthetően**, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg. (...)

(4) Az I. és II. rendű főutak területén - az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével - **nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom**. (...)

21. § (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során (...)

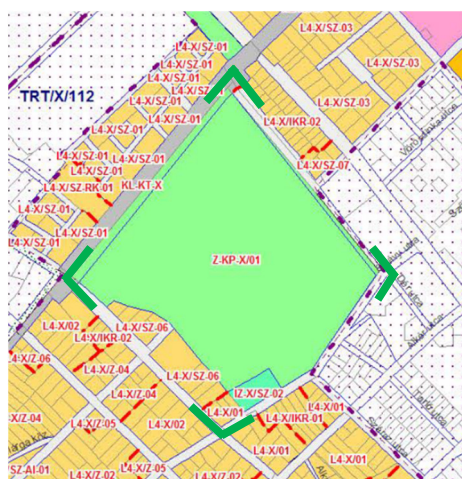
e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

1.1.5.2 Kerületi településrendezési eszközök

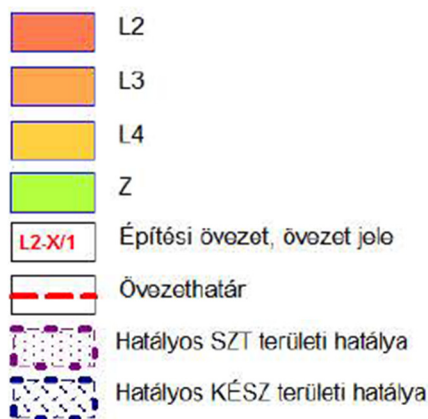
Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: KVSZ) a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet is tartalmazza.

A vizsgálati területet a KVSZ a következő övezetekbe sorolja:



Az KVSZ 1. mellékletének kivonata – övezeti terv



Z-KP-X/01, ahol a KVSZ előírásai szerint:

„69. § (1) A Z-KP keretövezetbe az egy hektárnál nagyobb, de tíz hektárnál kisebb, 80 méternél nagyobb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) A Z-KP keretövezet területének minden 200 m²-e után legalább egy darab előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa biztosítandó.

(3) Az Z-KP-X/01 övezet területén parkoló csak a szabályozási terven jelölt helyen alakítható ki.

(4) Az Z-KP-X/01 övezet területén a szabályozási terven közhasználat elől elzárandó területként jelölt balesetveszélyes (omlásveszélyes) területen az építményelhelyezés és a közhasználat feltétele a terület megfelelő kármentesítése. A parknak ezen területét a kármentesítésig elkerítetten, közhasználat elől elzártan kell tartani. A lehatárolást talajfúrás is tartalmazó geotechnikai vizsgálat alapján felül kell vizsgálni, a vizsgálat eredményeitől függően szükség szerint módosítani kell. A geotechnikai vizsgálatokat 5 évente el kell végezni a park teljes területén.

(5) Az Z-KP keretövezet 1. melléklet szerinti övezetének határértékeit a 4. melléklet 24. pontja határozza meg.”

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete %		legalább	legfeljebb
				felett	alatt				
Z-KP	-X/01	SZ	100000	2	2	75	0,04	–	4,5

L4-X/01 és **L4-X/SZ-06** ahol a KVSZ előírásai szerint:

„41. § (1) Az L4 keretövezet területe az **intenzív** beépítésű, jellemzően **szabadon álló** beépítési módú, **7,5 méteres építménymagasságot** meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai eltérően nem rendelkeznek, az L4 keretövezetben lakóépületen kívül kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kiskereskedelmi épület,

b) oktatási épület,

c) egyházi épület,

d) egészségügyi épület, valamint

e) sportcélú épület

helyezhető el.

(3) Az L4 jelű lakóterületen telkenként **egy főrendeltetésű épület helyezhető el** kivéve a legalább 80 méter átlagmélységet meghaladó telket, amelyen két főrendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az L4 jelű lakóterületen az önálló rendeltetési egységek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400 és 450 m² legkisebb telekméretű építési övezetek területén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,

b) a 800 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a négy rendeltetési egységet,

c) az 1200 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a hat rendeltetési egységet,

d) a 4000 m²-nél nagyobb legkisebb telekméretű építési övezetek esetében épületenként legfeljebb hat rendeltetési egység létesíthető.

(5) Amennyiben az építési övezet előírása nem zárja ki, telkenként egy járműtároló épület helyezhető el abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található.

(6) A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 1000 m² lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.

(7) Az L4 keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik: (...)

a) az L4-X/SZ-01, L4-X/SZ-02, L4-X/SZ-3, **L4-X/SZ-06**, L4-X/SZ-08 és az L4-X/SZ-09 jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területek,

k) az **L4-X-01** és L4-X-02.jelű építési övezetek a lakóterület jellemzően kialakult része, (...)

(8) Az L4 keretövezet 1. melléklet szerinti építési övezetének határértékeit a 4. melléklet 4. pontja határozza meg. (...)

42. § (12) Az **L4-X-01**, L4-X-02 és L4-X-03 jelű építési övezetekben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet.”

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület építménymagassága	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettség terezsint		legkisebb zöld-felülete %		legalább m	legfeljebb m
				felett %	alatt %				
L4	-X/SZ-06	SZ	1200	25	25	50	0,50	-	7,5
L4	-X-01	„-”	800	25	25	50	0,50	-	5,5

IZ-X/SZ-02, ahol a KVSZ előírásai szerint:

„49. § (1) Az IZ keretövezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt **jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkció** elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a keretövezet területén kizárólag

a) igazgatási és irodaépület,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,

c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

e) sportépítmény, valamint

f) lakás

helyezhető el.

(3) Az IZ keretövezetben új lakást elhelyezni csak az oktatási és egészségügyi intézményi ellátottság biztosítása esetén lehet.

(4) Ha az építési övezet lakások elhelyezését lehetővé teszi, azok száma legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

(5) Az IZ keretövezetben a melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) ciszterna, csapadékvíz-tartály,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, valamint

e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) Az IZ keretövezetben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(7) Az IZ keretövezetben az IZ-X/SZ-01, **IZ-X/SZ-02**, IZ-X/SZ-03 és IZ-X/SZ-04 jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területek. (...)

(9) Az IZ keretövezet 1. melléklet szerinti építési övezetének határértékeit a 4. melléklet 8. pontja határozza meg.”

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató m ² /telek m ²	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		Legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete %		legalább	legfeljebb
				felett %	alatt %				
IZ	-X/SZ-02	SZ	1500	30	35	50	0,50	-	5,5

A vizsgálati területre a KVSZ a következő védelmi és korlátozási elemeket állapítja meg:



Az KVSZ 2. mellékletének kivonata – védelmi és korlátozási terv

	Alábányászott (pince-előfordulásos) terület
	Hulladékkal feltöltött bányaterület
	Telekhatár
	Felmért pince
	Városkép szempontjából kiemelt útvonál
	Fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető
	Fővárosi jelentőségű védett fasor
	Karsztos terület

A tervlap a park területén az alábányászott területet és hulladékkal feltöltött bányaterületet tüntet fel, ahol a KVSZ rendelkezései szerint az építési engedélyhez geotechnikai vizsgálatot kell készíteni, és terepet rendezni is csak a geotechnikai szakvélemény alapján lehet. Növénytelepítésen túli hasznosítás esetén a hulladék jellemzőinek, illetve környezetre gyakorolt hatásainak feltárását el kell végezni.

A védelmi és korlátozási tervlap feltüntet négy, a már hatályon kívül helyezett BVKSZ rendelkezésein alapuló elemet is, de ezeket a jelen eljárásban készülő KÉSZ készítésekor már nem a BVKSZ/FSZKT, hanem a TSZT 2017 szerint kell figyelembe venni.

A tervezési területre a **KVSZ 8. melléklete** vonatkozik.

A szabályozási terv az övezeti rendszeren kívül az alábbi elemeket ábrázolja:

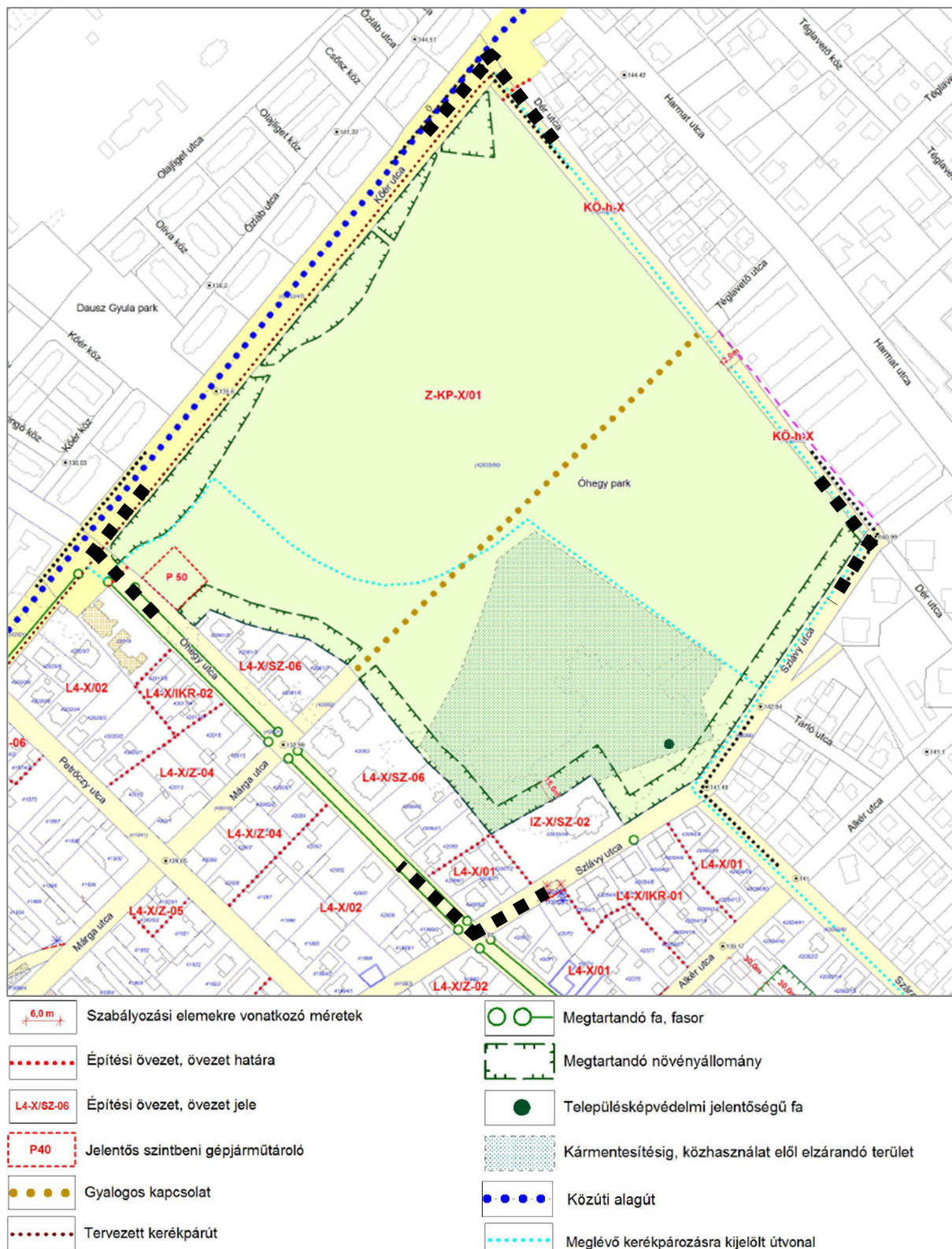
- jelentős szintbeni gépjárműtároló a parkterület nyugati sarkán (a KVSZ szerint parkoló csak itt alakítható ki),
- gyalogkapcsolat a Márga utca és a Téglavető utca között,
- tervezett kerékpárút a Kőér utca mentén (a BATrT-nek megfelelően),
- megtartandó fasor az Óhegy utca mentén, melyre a KVSZ-ben az alábbi vonatkozik:

„13. § (3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt legalább 50%-ban a 3. mellékletben meghatározott honos fafajokból kell kialakítani.

(4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 8 méter távolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét.” (A 3. melléklet a honos fafajok listája).

- megtartandó növényállomány az Óhegy park területén, a Kőér utca és a Szlávy utca mentén, valamint a tömb lakó- és intézményterületei mentén,
- településkép-védelmi jelentőségű fa a park területén, a Szlávy utca és a Száraz utca sarkán,
- kármentesítésig közhasználat elől elzárandó terület a park mély fekvésű, alápincézett területén,

- tervezett közúti alagút a Kőér utca mentén,
- meglévő, kerékpározásra kijelölt útvonalak a parkban és határain.



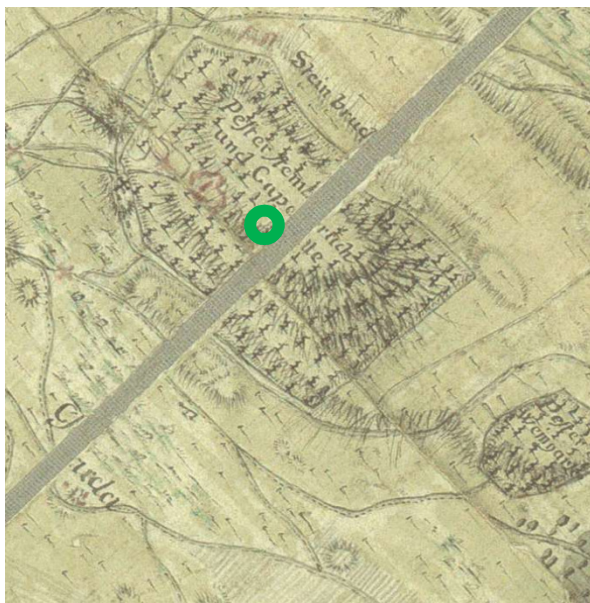
A szabályozási terv kivonata a tervezési területre vonatkozóan (részlet a KVSZ 8. mellékletéből)

1.1.6 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

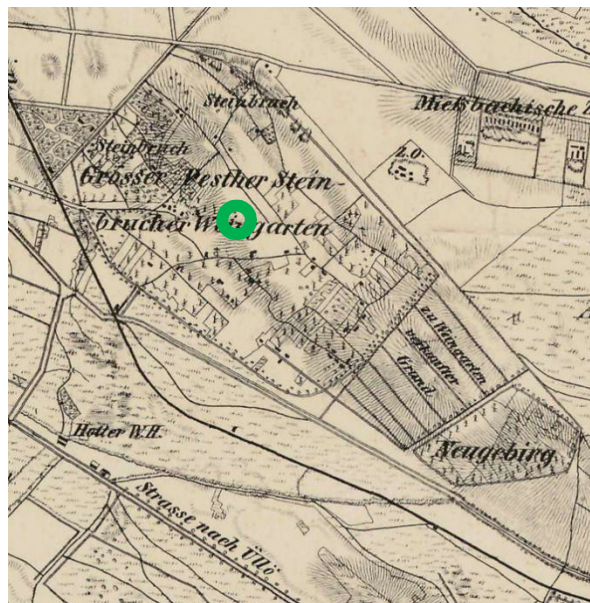
1.1.6.1 Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

A park területén található az Ó-hegy legmagasabb (148 m magas) pontja, amely közel azonos magasságú a budai Várhegygel és a Gellért-hegygel, ezért bizonyos pontjairól kitűnő panoráma tárul fel. A területen a XIX. század végéig aktív szőlőművelés folyt, melynek emléke a kerület kiemelkedő épített értéke, a Csösztorony. A bányászat leállítását követően, 1965-ben kezdték meg a terület északi részének feltöltését, és a 70-es években alakították parkká.

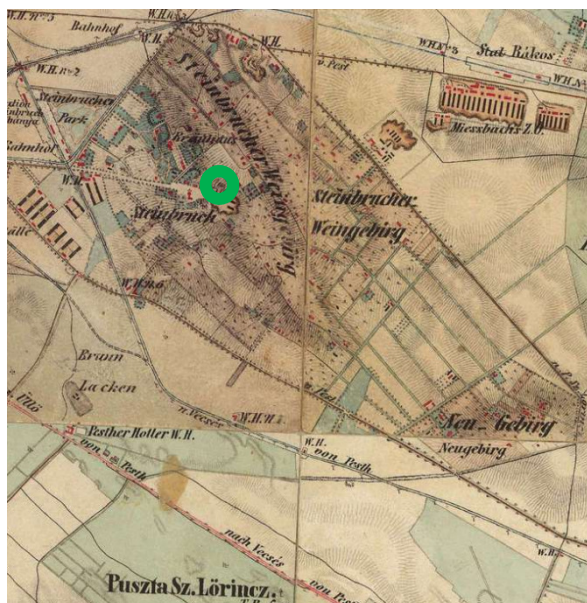
Tájtörténeti vizsgálat



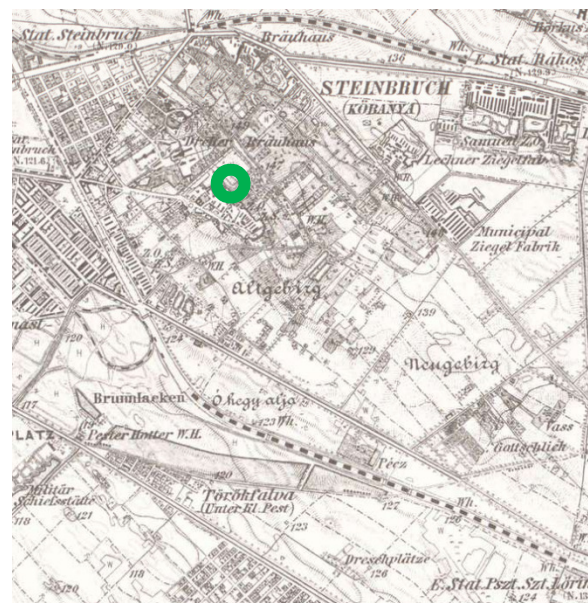
1775



1852



1819–1869 Második katonai felmérés



1869-1887 Harmadik katonai felmérés

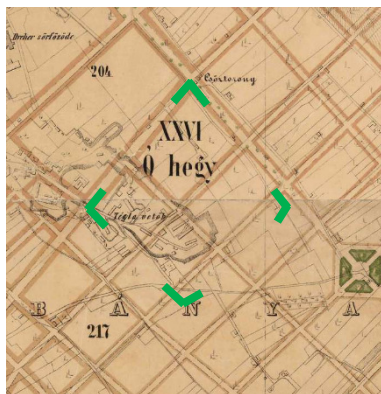
A XVIII. századi térképeken Óhegy városrészt összefüggő szőlőhegyként ábrázolták, ahol kápolna is állt (valószínűleg a Kápolna téren ma is álló barokk műemléket, a *Conti-kápolnát* tüntették fel). A XIX. század második felében – az ábrázolt támfalak alapján – egy mélyedést alakítottak ki, és a katlanban egy téglagyár épült (*Seifert Gőztéglagyár* néven). A park északi részén – külszíni fejtéssel – bányásztak agyagot a téglagyártáshoz használták fel, de mészkövet is fejtettek a terület déli részén, melynek emlékét a ma is meglévő pincerendszer őrzi. A téglagyár körül egészen a XX. század elejéig megmaradtak a szőlőskertek, melyekről a kerületi Településképi Arculati Kézikönyv így emlékezik meg:

„A bányászattal szinte párhuzamosan a szőlőművelés és a bortermelés is virágzásnak indult a területen. A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kiperzellázní. Ekkor kezdődött Kőbánya átalakulása, amikor először a szőlősgazdák az elhagyott kőbányákban pinchehelyeket alakítottak ki. Az Ó- és Újhegy Pest környékének legjelentősebb szőlőtermő vidékévé nőtte ki magát, 1840-ben már 960 holdon terültek el szőlőskertek. Ekkoriban a napszámosok a városból jártak ki ide; a csekély számú állandó lakos az 1740-ben épült Conti-kápolna körüli parcellákön telepedett le. Az Óhegy tetején felépült a Csőstorony, a mai Kőbánya egyik legrégebbi helytörténeti emléke. A Felsőrákosi-réteken vízimalmok működtek. A pestiek, mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartották számon a régi Kőbányát. Abban az időben a pesti szőlőültetvények 80%-a mai Kőbánya területén helyezkedett el. Az egykor a Városligettől az Ó-hegyig terjedő, jelentős méreteket öltő és virágzó bortermelésnek a filoxérajárvány vetett véget.” (Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyve)

A téglagyártás beszüntetését követően a mai parkterület körül, valamint annak déli részén telkeket alakítottak ki. A környék telekállománya egészen a Harmat utcai lakótelep megépítéséig változatlan maradt.



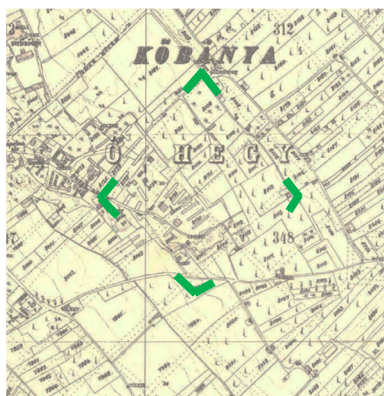
1867-72



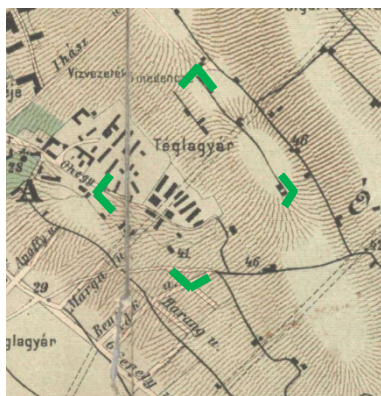
1873 (szabályozás)



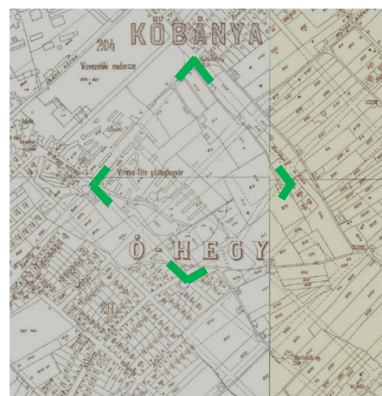
1878



1882



1903



1908



1912



1918-46



1937

A területet a II. világháborút követően kezdték el feltölteni, elsősorban építési és háztartási hulladékkal. A park kialakításával kapcsolatban a kerületi környezetvédelmi programban az alábbiak olvashatók:

„Az Óhegy park építését 1973-ban, Pest-Buda-Óbuda egyesülése és Kőbánya önálló kerületté válása 125. évfordulójának tiszteletére kezdték el. Legelőször az itt található két bányatavat töltötték fel. A 20 hektárnyi terület parkosításában, létesítményeinek, útjainak, játszótereinek kiépítésében a kőbányai gyárak, intézmények dolgozóin, a Zrínyi Miklós Katonai Akadémia hallgatóin és a Pilisi Állami Erdőgazdaságon kívül részt vettek a Magyarországon az 1945. és 1990. között állomásozó szovjet hadsereg katonái, ezért a parkot kezdetben Magyar-Szovjet Barátságparknak hívták. A rendszerváltás után kapta az Óhegy park nevet.” (Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja a 2015-2019. évekre)

A korábbi bányagödrök visszatöltése ellenére maradtak kisebb-nagyobb üregek, melyek több alkalommal beszakadtak. Ezen üregeket 2012-ben újabb visszatöltésekkel megszüntették. A parkterület alatti talajrétegekben, mivel az jórészt háztartási hulladékból áll, előfordulhat gázképződés, ezért a talaj folyamatos megfigyelés alatt áll. (A tömedékelésről részletesen az 1.1.13. fejezet szól.)

Tájhasználat értékelése

A park területét elsősorban a környékbeli lakosok használják, ahol több játszótér és néhány szabadterei sportpálya, illetve egy kerékpáros KRESZ-park áll rendelkezésre. A park területén átvezetett kerékpárút és a futókör fokozta a terület használati intenzitását. A pihenés, testedzés funkciót erősítik a jó állapotú játszótéri eszközök, szabadterei fitneszeszközök és a sportpályák is. Ugyanakkor a park egyes területei alulhasznosítottak (pl. a katlan területe vagy a korábbi emlékmű környéke). A parkban erős a kutyatartók jelenléte, mióta az emberek által kevésbé használt „katlan” területén kutyasétáltatásra alkalmas területet jelöltek ki, és ennek közelében két elkerített kutyafuttatót is kialakítottak.

Védett, védendő táji, természeti értékek, területek

A Szilágyi utca és a Száraz utca sarkán a hatályos szabályozási terv egy településkép-védelmi jelentőségű fát tüntet fel. Ezenkívül a park határain kialakult növényzet megtartandó növényállományként szerepel. Ezek megtartására viszont inkább a Kőér utca jelentős környezetterhelése és a déli-délkeleti lakóterületektől való elhatárolás érdekében, nem a növényzet értéke miatt van szükség.

1.1.6.2 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A parkban jellemző a használat egyenetlen intenzitása. Megfelelően használt a Dér utca menti játszótér, ahol két kosárlabdapálya, játszótér és pihenőterület is található. A KRESZ-park és a tőle északra található, felújított játszótér és fitneszpark is a megfelelően hasznosított területek közé tartozik.

Vannak ugyanakkor elhanyagolt területek is, mint például a nyugati terület az Óhegy utca mentén. A délen található mélyedést csak a kutyatartók használják, de a rézsűje télen szánkózásra is alkalmas. A parkban két jelentősebb rét található, amelyeknek semmilyen kijelölt funkciója nincs, ezért ezeket alig használják.

A fásított területek is elhanyagoltak, ez ugyanakkor nem nevezhető problémának, mert ezeken a nyugalmas területrészeken tudnak megtelepedni a különböző madárfajok és a denevérek, melyek számára a parkban számos odút, etetőt helyeztek el.

A parkban jelentős tájhasználati konfliktus nem áll fenn. Vannak kevésbé hasznosított területek, de mind a gyerekek, mind a sportolni vágyó felnőttek, mind az idősek, mind a kutyatartók megtalálhatják a számukra kijelölt területeket. A „kutyás” terület egyértelmű elhatárolása óta a jelentősen csökkentek használati feszültségek.

1.1.7 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.1.7.1 A zöldfelületi rendszer elemei

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. különleges területek – temető, sport- és rekreációs területek; oktatási és egészségügyi létesítmények kertjei), lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek (kiskertek), vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok).

A fent felsorolt elemek mindegyike zöldfelület, de csak egyes elemei tartoznak egyúttal zöldterületbe is. A város/kerület fontosabb zöldterületei (OTÉK definíció szerint: A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület /**közkert, közpark**/) jellemzően a belterületen találhatóak, mivel közparkok, közkertek létesítése külterületen – egy-egy indokolt kivételtől eltekintve – értelmetlen lenne. Ugyanakkor a kerület nem csak belterületből, hanem külterületből is áll, mely nagyarányú zöldfelületekkel, biológiailag aktív felületekkel rendelkezik. Ezek viszont jellemzően nem zöldterületek, hanem leginkább különböző rendeltetésű **erdők, mezőgazdasági területek**, stb. E külterületi zöldfelületeket azonban inkább a biológiai aktivitási értékük teszi értékessé, mely a beépített területek lakosságának kevésbé fontos. Természetesen az az optimális, ha a növényzettel fedett területek „zöld gyűrűt” alkotnak a jellemzően beépítésre szánt területek körül, de a lakosság által intenzíven használt zöldfelületekként gyakorlatilag nem jönnek számításba.

A kerület megvalósított, ill. potenciális zöldfelületi elemei – az évtizedek alatt kialakult adottságai miatt – nem tudnak folyamatos és egységes zöldfelületi rendszert képezni. Ezek mindenképpen fejlesztésre szorulnak, de szinte megoldhatatlan nehézségek árán lennének csak megvalósíthatók. Ezért nagyon fontos a meglévők megőrzése és rendszerszemléletű fejlesztése, melyben – a kerület szerkezetében elfoglalt helyét és méretét tekintve – az Óhegy park kiemelt szereppel bír.

A jelenlegi KÉSZ készítésének eredményeképpen Kőbánya zöldfelületi rendszerében nem egy újabb elem jön létre, hanem a meglévő zöldterület szabályozása igazodik a főváros településrendezési terveihez, egyidejűleg biztosítva a területére tervezett faszerkezetű kilátó megépíthetőségét.

Környezetállapot-vizsgálat

A környezetállapot-vizsgálati tervlapot a kerületi önkormányzat adatszolgáltatása (benne ortofotó) és az S-Tér Kft. által megküldött alaptérképi elemek felhasználásával készítettük el.

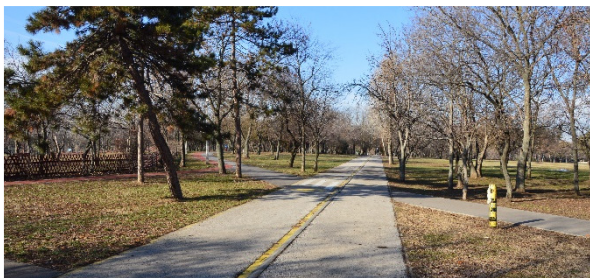
A környezetállapot-vizsgálatot lásd a V1 jelű vizsgálati tervlapon!

A park domborzati viszonyai igen változatosak, összességében a terület délnyugat felé lejt. Karakteres domborzati eleme a „katlan”, amely a park fel nem töltött része, ahol korábban téglagyár működött. A területet 2004-től 2014-ig elzárták a közforgalom elől, amíg a 2004-es baleset utáni kármentesítést el nem végezték.

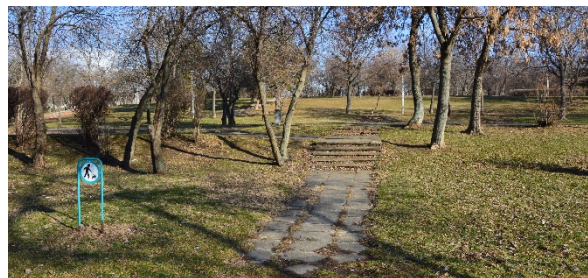
A közúti közlekedési területek a vizsgálati terület határain helyezkednek el, kivéve a Marga utcát, amelynek egy szakasza benyúlik a lakóterületbe, a park felé. A Kőér utca 2 x 2 sávossal kialakítású, a többi közút 2 x 1 sávossal. A Dér utca és a Szilágy utca mentén (felfestéssel jelezve) lehetőség van kerékpáros közlekedésre.

Az egyéb burkolt felületek gyalogosfelületekre, kerékpárutakra és futópályára oszthatók fel. A teljes parkot átszövik az aszfalt- vagy kis- és nagyeleemes térkő burkolatú gyalogosfelületek, melyek összességében jó állapotban vannak, mivel számos felületet újraburkoltak. A volt emlékmű környezete elhanyagolt, és a parkban számos olyan kisebb burkolt felület található, amely használaton kívüli. A parkot átszelő kerékpárút aszfaltburkolattal fedett. A futópálya (egy-egy keresztezést kivéve) öntött gumi burkolatú.

A zöldfelületekre jellemzőek az intenzíven fásított területek és az ezek között kialakult tisztások, rétek. Cserjeállomány csak néhány helyen jelenik meg. A régi emlékműtől nyugatra és délre egy-egy fátlan gyepes terület („rét”) található.



Felújított burkolt felületek



Elhanyagolt burkolat



Pihenőterület



A régi emlékmű területe



Fásított terület sétánnyal



Fátlan, gyepes terület

A park térszerkezete köríves és sugaras rendszerű. Kiterjedt zöldfelületei miatt azokon jelentős mennyiségű, de nem különösebben értékes díszfákkal is rendelkezik (kiv. 1 db mamutfenyőt, mely a Száraz utcával szembeni parkrészen található). A fajok közül a legnagyobb arányban kőrisek, juharok, tölgyek, hársak jelennek meg, az örökzöldek közül pedig leginkább a feketefenyő. Lombkoronaszinten a park különböző részei különböző arányban fedettek, a tömör állományok helyenként fölszakadoznak, kisebb-nagyobb tisztások és ligetes facsoportok váltják egymást.

A parkban három játszótér van, melyekre heterogén állag és stílus jellemző. A sportpályák közül több rossz állapotban van, de a KRESZ-parkot a közelmúltban újraburkolták. A játszótéri eszközök kivétel nélkül újszerűek. A parkban három fedett-nyitott pavilon található: egy a KRESZ-parknál, kettő a katlan mellett, ahol kutyás játszóeszközök is találhatóak. A területen összesen 12 db információs táblát helyeztek el.



Elhanyagolt futballpálya



Dér utcai játszótér



Belső játszótér



Dér utcai sportpálya

A park területén két nem bemért építmény és egy lakókocsi található. Az illemhely a Dér utca mentén, egy konténerben található, mely nem illeszkedik a park karakterébe. A katlan mellett egy ventilátorház épült, amelyen keresztül az alatta húzódó pincerendszert szellőztetik a negyedévenkénti felülvizsgálat előtt. A lakókocsi az elkerített üzemi területen belül, a figyelőkna mellett áll. *(Bővebben: ld. 1.1.8.4. fejezet!)*

A parkban található utcabútorok heterogén állapotúak és kialakításúak, számos, még a hetvenes évekből fennmaradt paddal és szemetessel, ugyanakkor sok, a közelmúltban kihelyezett, tökéletes állapotú köztárggyal. A Kökert Kft. adatszolgáltatása szerint az alábbi utcabútorok találhatók a park területén:

Utcabútor típusa	Mennyiség	Állapotleírás
Padok	összesen 63 db	<i>többségében elavult, régi típusú padok</i>
Híröspad	40	
Brandenburgi	5	
Amerikai	16	
Pécsi	2	
Szemetesek	összesen 49 db	<i>fém, többségében elavult, rossz állapotú</i>
ceglédi kosár	48	
Jászberényi kosár	1	
Kutyaürülék-láda	összesen 11 db	<i>fém, újszerű állapotú</i>
Ivókút	összesen 6 db	<i>megfelelő állapotú</i>
Kutyaitató	1	
Ildikó kút	5	
Vadászkerítés	170 fm	<i>a kutyás területet határolja el a parktól</i>
Beállók	3 db	<i>faszerkezetű, újszerű állapotú</i>

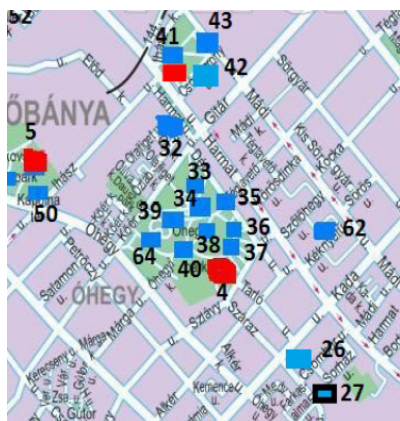
Összességében megállapítható, hogy a park környezeti állapota – elhelyezkedéséhez és használati szükségleteihez mérten – általánosan fejlesztésre szorul, mely elsősorban a park méretéből adódó fenntartási nehézségekből és a fejlesztésére felhasználható pénzügyi keretek behatároltságából ered. Az önkormányzat jelentős erőfeszítéseket tesz a park környezeti állapotának javításáért. A jelen tervmódosítás eredményeként létesíthető kilátó megvalósítása esetén a park eggyel több funkciót kaphatna, ezáltal a használati lehetőségek is növekednének.

Szerkezeti, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Mind szerkezeti, mind kondicionáló szempontból a fák határozzák meg a park zöldfelületi karakterét. Az uralkodó látványt ezek adják, és a felszakadozásuk által létrejövő szabadabb gyepfelületek is változatosabbá teszik a látványt, illetve részben kondicionálják a területet.

A kerületi sportkoncepció a szabadtéri ingyenes sportolási lehetőségek között az alábbiakat sorolja fel:

- a parkban található 2 db pingpongasztal (a Dér utcánál),
- 8 db street workout eszköz és egy félpályás kosárlabdapálya (az Óhegy utcánál),
- 7 db fitneszeszköz és egy pingpongasztal (a KRESZ-park mellett),
- az 1400 m hosszú, gumiburkolatú futókör.



A vizsgált terület és környezete kiváló lehetőségeket nyújt a kutyatartók számára, hiszen a park területén kutyafuttató és póráz nélküli sétáltatásra kijelölt terület is található. A parkban jó eloszlásban helyeztek ki 10 db kutyapiszokgyűjtő edényt.

Balra: a parkban és vonzáskörzetében található kutyafuttatók (piros színnel) és kutyaurülék-gyűjtő edények (kék színnel) (Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja a 2015-2019. évekre; Kőkert Kft.)

Zöldfelületi ellátottság értékelése

Kőbányán kedvező a zöldfelületi arány, a gondozott parkok összterületi aránya a legjobbak között van a budapesti kerületek sorában. A kerületi környezetvédelmi program a zöldfelületi ellátottsággal kapcsolatban az alábbiakat állítja:

„A gondozott parkok összetételét tekintve Kőbánya a fővárosi listavezető 2 675 000 m² zöldterülettel, amelynek jelentős részét (mintegy felét) adja a kerülethez tartozó Népliget, de szerencsére számos park található a II. világháború után beépített Óhegyen és Újhegyen is, és ide tartozik az Újköztemető hatalmas területe is.” (Forrás: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja, 2015-2019.)

Jelen termv módosítás területére a tárgyi fejezet nem releváns, hiszen a park zöldfelületi ellátottsága értelemszerűen magas. A hatályos KVSZ-ben (és az OTÉK-ban) előírt legalább 75%-os zöldfelületi arányt a valós arány jelentősen meghaladja.

1.1.7.2 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A zöldfelületi rendszerrel kapcsolatban az OTÉK az alábbiakat írja elő:

„9. § A helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben (...) gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.”

Bár jelen termv módosítás területére a tárgyi fejezet nem releváns, hiszen maga a park képezi a kerület (tágabban: a főváros) zöldfelületi rendszerének egyik elemét, azért az alábbiakban felsorolunk néhány problémát, mely a parkon belül képez konfliktust:

- vegyes összetételű utcabútorok,
- cserjeállomány hiánya, vegyes fásszárú növénytelepítés,
- leromlott állagú burkolt felületek,
- alulhasznosított térségek,
- az erős lejtés (meredek rézsűk) miatt nehezen hasznosítható zöldfelületek,
- a lakó beépítés mögötti mélyfekvésű sáv elhanyagoltsága.

1.1.8 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.1.8.1 Területhasználat vizsgálata

A területhasználat vizsgálatát lásd a V2 jelű tervlapon!

A vizsgálati területen belül három nagy területhasználati típust különíthetünk el:

- közúti közlekedési területek: Kőér utca, Dér utca, Szlávy utca, Óhegy utca, Marga utca,
- lakóterületek: az Óhegy utca mentén található beépítés, a Marga utca sarkán egy három épületből álló csoportosított beépítéssel (lakóparkkal),
- zöldterület: az Óhegy park területe.

A zöldterületen belül elkülöníthető néhány területhasználati típus, ezek az alábbiak:

- sportterületek: futballpálya, street workout park kosárlabdapályával, KRESZ-park, Dér utca menti sportpályák,
- játszótérek: Dér utca menti játszótér, játszótér az emlékmű mellett, játszótér a terület középpontjában (a katlantól északra),
- pihenőterületek: Dér utca menti területek, a volt emlékmű területe,
- gyepfelületek: két fátlan terület, melynek dedikált funkciója nincs,
- kutyafuttatók: a katlan területe (ahol a kutyák póráz nélkül sétáltathatók) és két elkerített kutyafuttató,
- a rézsűk területe: ezek az erős lejtés miatt korlátozottan vagy egyáltalán nem használhatók; a katlan rézsúje kedvelt szánkóhely, de a lakóterületek menti rézsűk, árkok elhanyagoltak, szemetesek.

1.1.8.2 Alulhasznosított, konfliktussal terhelt területek

Alulhasznosítottak a park pihenőterületei, különösen a régi emlékmű környezete. A fátlan területeken nincsenek köztárgyak vagy egyéb szabadtéri elemek, melyek a használatukat elősegítenék. Nehezen hasznosíthatók a lejtős területek, különösen a katlan rézsúje. A különböző használati módok közötti konfliktusok nem ismertek.

1.1.8.3 A telekstruktúra és a tulajdonviszonyok vizsgálata

A földhivatal adatszolgáltatása szerint a vizsgálati területen belül az alábbi telkek találhatóak. Ezek telekméretei, tulajdonviszonyai és művelési ágai az alábbiak szerint alakulnak. A park területe a vastag betűvel szedett telken található.

Hrsz.	Telekméret (m ²)	Tulajdon	Kivett:
42031	13852	önkormányzatok területe	közterület
42033/45	3274	önkormányzatok területe	beépítetlen terület
42033/47	11144	önkormányzatok területe	út
42033/48	2816	önkormányzatok területe	út
42033/50	141148	önkormányzatok területe	park
42033/51	1495	önkormányzatok területe	közterület
42040	1602	önkormányzatok területe	közterület
42053	89	önkormányzatok területe	közterület
42054/2	104	önkormányzatok területe	beépítetlen terület
42062	708	önkormányzatok területe	közterület
42063	4235	gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
42065	1131	természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42061/2	523	természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42061/3	603	természetes személyek területe	lakóház, udvar
42061/4	819	gazdasági társaságok területe	lakóház, udvar
42061/6	1064	természetes személyek területe	lakóház, udvar

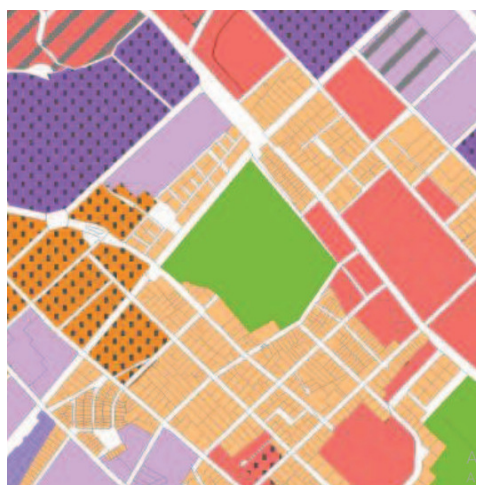
42061/7	580 természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42064/1	831 természetes személyek területe	lakóház, udvar
42064/2	1449 természetes személyek területe	lakóház
42066/1	537 természetes személyek területe	lakóház, udvar
42066/2	532 természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42067/1	525 természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42067/2	542 természetes személyek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület
42069	6209 önkormányzatok területe	közterület

1.1.8.4 Az építmények vizsgálata

A vizsgálati terület tágabb környezetének épített karaktere

A kerületi településképi arculati kézikönyv karaktértérképén a park területe a városi parkok közé sorolt. A környező városszövet kertvárosias lakóterület, de a Harmat utca mentén felépült lakótelep a teletszerű lakóterületek közé tartozik. A park környéke csak a XIX.-XX. század fordulóján kezdett kiépülni; az Óhegy utca mentén a II. világháború előtt felépült lakóházak historikus, szecessziós és modernista stílusjegyeket hordoznak.

A Harmat utcai lakótelep a Dér utca mentén csatlakozik a vizsgálati területhez, melyre a korszakra jellemző funkcionalista, neomodern stílus jellemző. A Kőér utca mentén posztmodern stílusú, sorházas lakótelep épült.



Kivonat Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyvének karaktértérképéből

- Városi park
- Teletszerű lakóterület
- Történeti teletszerű lakóterületek
- Történeti kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület

Az egyes karakterzónák jellemzőit ld. a településképi arculati kézikönyvben!



A Kőér utca menti posztmodern beépítés



Lakótelep a Dér utca mentén



Kertvárosias beépítés a Szilávy utca mentén



Történeti kertvárosias beépítés a Marga utcában

Ugyan nem a vizsgált területen belül állnak, de a park identitásához szervesen kapcsolódnak, ezért megemlítendő az alábbi épületek:

Csősztorony – műemlék

A Kőér utca és a Harmat utca sarkán található. A jó állapotban lévő klasszicista műemlék épületben ma étterem működik. Helyi identitásképző szerepét jelzi, hogy a csősztorony a kerület címerében is megjelenik.



„Az egykori virágzó szőlőkultúrák emlékét őrzi az 1844-ben épült Csősztorony a Harmat utca 41. szám alatt, mely országos védettségű műemlék. Felállítását annak köszönhetjük, hogy a XIX. század első felében gyakran tolvajok károsították a kőbányai szőlőket, s Pest város Magisztrátusa 1843-ban pályázatot írt ki egy csősztorony és egy hozzá tartozó "főcsősi" épület megtervezésére és felépítésére. A következő évben Zofahl Lőrinc vázlatai alapján Brein Ferenc építőmester hozzá is fogott a kivitelezéshez. A romantikus stílusú, szabadon álló lépcsős építmény magában foglalja az őrházat is.

A két szintes, oromzatos nyeregtetővel fedett téglalap alaprajzú őrházhoz keskeny összekötő taggal csatlakozik az aszimmetrikus elhelyezésű, négyzet alapú pártázatos épület, ahonnan a torony lépcsőzete is indul. A kilátóhoz vezető csigalépcsők mentén vékony, elegáns vaskorlát fut. Az emeleti helyiség bejárati ajtaja fafaragásokkal gazdagon díszített. A csősztorony a "mezei kapitány" felügyelete alatt évtizedekig segítette a kőbányai csőszök munkáját. A Csősztorony képe bekerült Kőbánya címerébe is.” (Forrás: kobanya.hu)

A két szintes, oromzatos nyeregtetővel fedett téglalap alaprajzú őrházhoz keskeny összekötő taggal csatlakozik az aszimmetrikus elhelyezésű, négyzet alapú pártázatos épület, ahonnan a torony lépcsőzete is indul. A kilátóhoz vezető csigalépcsők mentén vékony, elegáns vaskorlát fut. Az emeleti helyiség bejárati ajtaja fafaragásokkal gazdagon díszített. A csősztorony a "mezei kapitány" felügyelete alatt évtizedekig segítette a kőbányai csőszök munkáját. A Csősztorony képe bekerült Kőbánya címerébe is.” (Forrás: kobanya.hu)

Mindenkor Segítő Szűz Mária templom – fővárosi védelem alatt

Az épület a Kőér utca és az Óhegy utca sarkán áll. A népies szecesszió stílusában épült templom a magyarországi lengyel közösség egyik legjelentősebb központja.



„A lengyel nemzetiségi templom (Mindenkor Segítő Szűz Mária plébániatemplom) Budapest X. kerületében áll, az itt élő katolikus lengyelek részére épült. A Magyarok Nagyasszonya-sziklatemplom mellett a legismertebb magyarországi lengyel vallási intézmény.

A 20. század elejére több tízezer lengyel telepedett le Budapesten. A kőbányai kőfejtőkben dolgozó kolónia tagjai 1907-től a Contikápolnában tartották szertartásaikat, majd Wincenty Danek lengyel pap 1914-ben szerezte meg az engedélyt egy önálló, római katolikus lengyel templom megépítésére. Az első világháborúban nem indulhatott meg a munka és a gyűjtés is nehezen haladt. Végül – lengyelországi és amerikai lengyelek támogatásával – 1925-ben kezdődött el az építkezés Árkay Aladár tervei alapján. A templomot 1930 augusztusában szentelte fel August Hlond, Lengyelország bíboros-hercegprímása. (...)

Az enyhén szecessziós stílusban épült templomhoz balról masszív, bástyaszerű, torony csatlakozik. Lépcsősoron jutunk a bejárathoz, azon keresztül az előtérbe, ahol a templom építését támogató személyek, cégek és intézmények, valamint Wincenty Danek, első plébános és August Hlond, a templom felszentelője emléktáblái találhatóak.” (Forrás: Wikipédia)

Művi értékvédelem a vizsgálati területen belül

A vizsgálati területen világörökségi és világörökségi várományos terület, műemlék, műemlékegyüttes, a műemlékvédelem sajátos tárgyai (a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely), műemléki terület (történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet), nemzeti emlékhely és helyi védett érték, régészeti terület, védett régészeti terület vagy régészeti érdekű terület nem található.

Építmények a vizsgálati területen belül

Lakóépületek a vizsgálati terület déli részén

A tömbbe ékelődő lakótelkeket a XIX-XX. század fordulóján kezdték kifarcellázni, és a II. világháború alatt építettek rájuk szabadonálló beépítésű, villaszerű épületeket, melyek szecessziós és modernista stílusban épültek. Az eredetileg egyalakásosként épült lakóházakban mára jellemzően több lakást alakítottak ki. Ebbe a szövetbe ékelődött be néhány új épület, melyek a közelmúlt posztmodern építészeti irányzatát képviselik. Ilyen például a Szlávy utcai lakóépület, a Márga utca sarkára épült, három épületből álló lakópark és egy társasház az Óhegy utca 18. szám alatt.

Az épületek jellemzően földszint + 1 szintesek, de előfordulnak földszint + tetőtér-beépítéses és földszint + emelet + tetőteres ingatlanok is. A lakóépületek többsége megfelelő állapotban van, de az utcaképet nagyban lerontják a különböző anyagú és stílusú, telkenként sem egységes kerítések és az utcára kiépült garázsok. A Márga utcában található egy autójavító műhely is. Az alapincézetség nem jellemző, de az Óhegy utca 18. alatti társasház és a Szlávy utcai lakóépület alá is mélygarázs épült.

A lakóterület Óhegy park felőli megjelenése jóval problémásabb, mivel a lakótelkek és a park között árok, illetve erős lejtésű rézsú húzódik, amelynek bozotos sávjába hulladékot hordtak. Az ingatlanok határoló kerítései nem megfelelő kialakításúak, ez alól csak a lakópark kerítése kivétel. Különösen kedvezőtlen a Szlávy utcai, új építésű ingatlan zárt kerítése, amely kiemelt domborzati helyzete miatt messziről rontja a park felőli látképet.



Új épület a Szlávy utca 60. szám alatt



Óhegy utca 30/a,b.



Óhegy utca 26-28.



Lakópark az Óhegy utca – Márga utca sarkán



Márga utca, üzemi épület (autójavító)



Óhegy utca 16-20.

Építmények a park területén

Illemhely

Elhelyezkedése: a Dér utca menti játszótérnél

Funkciója: férfi-női közillemhely

Anyaga, szerkezete: acélszerkezetű konténer

Állapota: újszerű, de ideiglenes jellegű



Ventilátorház

Elhelyezkedése: a park délkeleti részén, a pincerendszer fölött

Funkciója: a pincerendszer kiszellőztetése a negyedévenkénti vizsgálat előtt

Anyaga, szerkezete: vasbeton

Állapota: újszerű



Lakókocsi

Elhelyezkedése: a park déli részén, az elkerített területen, ahol az akna is található

Funkciója: iroda, raktár, étkező

Anyaga, szerkezete: acélszerkezetű lakókocsi kerekek nélkül

Állapota: elhanyagolt, leromlott



Pincerendszer – „Óriás-pince”

Elhelyezkedése: a park déli részén, részben a lakótelkek alá is benyúlik

Funkciója: korábban mészkőfejtés tárója, jelenleg használaton kívüli

Hossza: kb. 1300 m

Mélysége: 16 m-rel a földfelszín alatt



Ugyan a rendszerváltás után, 1992-ben a budafoki Mementó parkba szállították, de említést érdemel a Magyar-Szovjet Barátság emlékműve, amelyet 1975-ben helyeztek el a park legmagasabb pontján. Az emlékmű emelvényét nem bontották el, a kör alakú, kő támfalakkal körülvett kiemelt térséghez három lépcsősor vezet. A faszervezetű kilátót pontosan az emlékmű egykori helyére tervezik felépíteni.

Információk a szoborról:

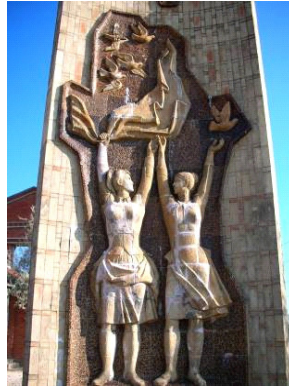
„A kb. 6 méteres enyhén ívelt falon kerámia dombormű látható. A kompozíción két feltartott kezű nőalak látható, egyik kezében zászlóval. Felettük galambok röpködnek, és a tetején az elmaradhatatlan ötágú csillag. A művet a felszabadulás 30. évfordulóján avatták.

Az emlékmű Búza Barna és Zilahy István Ybl-díjas építészek közös munkája. Eredetileg az elkészítését Kisfaludi Strobl Zsigmondra és a neves szovjet mesterre, Jevgenyij

Vucseticsre bízta. A két idős ember már levelezésbe kezdett a közös munkát illetően, de sajnos mind ketten elhunytak. Az emlékműnek van egy másolata is Moszkvában. Felirata az emlékművön elől: Szabadságunk és békénk záloga a Magyar Szovjet örök Barátság. 1945 - 1975

Hátul: Az emlékművet a Budapest X. kerület dolgozói és lakossága állította.

A művet Vucsetics szovjet és Kisfaludi Strobl Zsigmond szobrász eszei tanácsadása alapján, Zilahy István építész és Buza Barna szobrász alkotta. A kivitelezést a Finomkerámiaipari Művek 'Zsolnay' porcelángyára készítette 1975-ben.” (Forrás: köztérkép.hu)



Archív felvétel az eredeti állapotról; jelenlegi állapot (forrás: köztérkép.hu); légifelvétel (forrás: civertan)

1.1.8.5 Az épített környezet konfliktusai, problémái

Az épített környezetet érintő átfogó konfliktus nem érzékelhető, de az alábbi részproblémák intézkedést igényelnek:

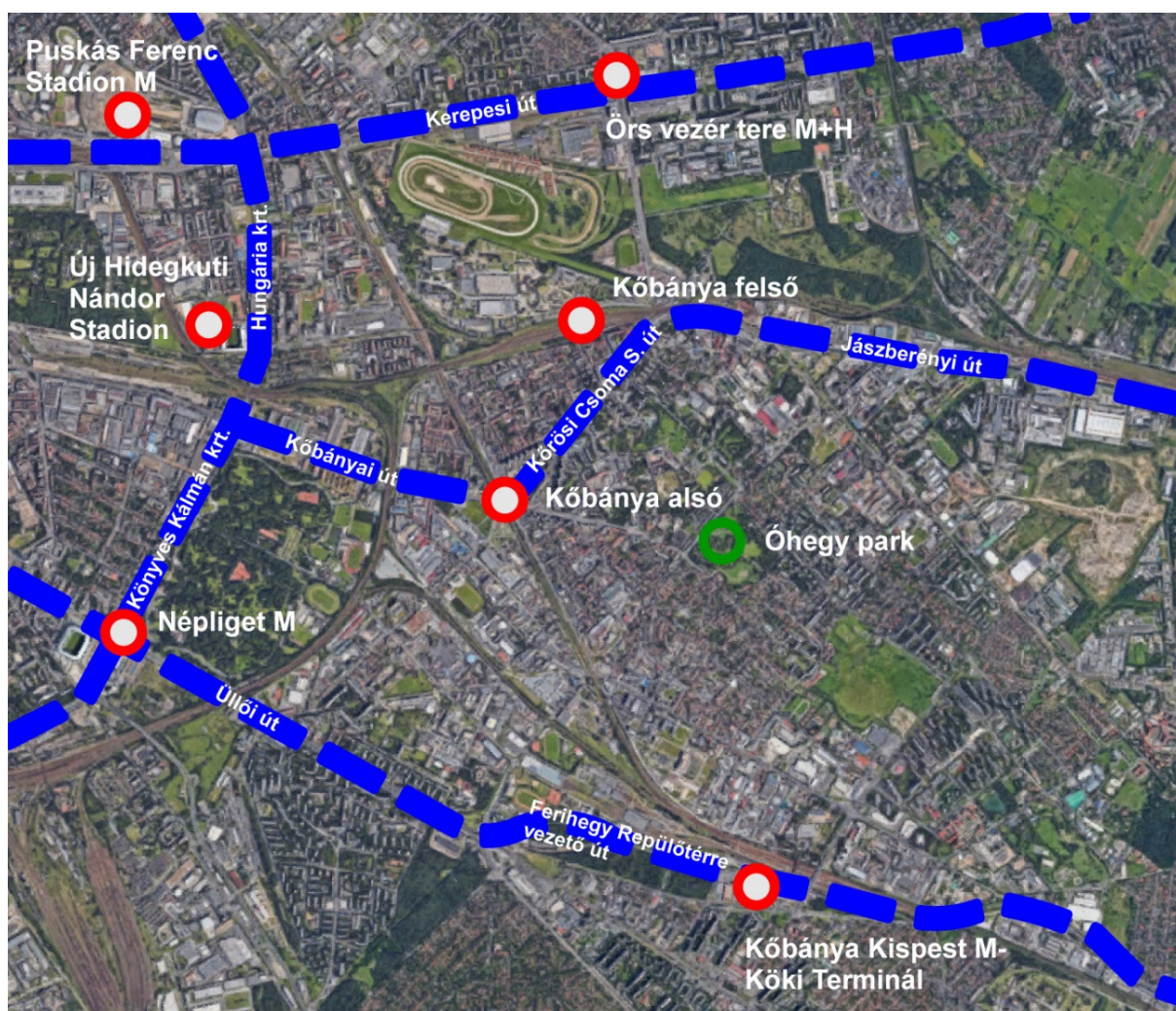
- az ideiglenes jellegű, konténer illemhely,
- a lakótelkek és a park közötti, heterogén kialakítású, tömör kerítések,
- az elkerített terület és a rajta álló, leromlott állapotú lakókocsi,
- a katlan szélére, a különböző használati módok elválasztására telepített, ideiglenes jellegű „vadászkerítés”,
- az egykori szovjet emlékmű elhanyagolt, megromlott környezete.

1.1.9 KÖZLEKEDÉS

1.1.9.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A vizsgált terület – városszerkezeti pozíciójához képest – közlekedési hálózatok szempontjából frekvenciált elhelyezkedésű. Városi főhálózatok tekintetében északról az Üllői út – Ferihegyi Repülőtérre vezető út, délről pedig a Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út főbb közlekedési útvonalak határolják, melyek keleten a Könyves Kálmán körút – Hungária körútba kötnek. A Budapestet meghatározó gyűrűs-sugaras rendszer a X. kerületben is megjelenik. Erre a struktúrára erősít rá Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének tervezett közúti elemként feltüntetett „külső keleti körút”-ja is. A kerület központja kb. 2 km-re található. A területről közúti egyéni vagy közösségi közlekedéssel 10-15 perc alatt elérhető jelentős közösségi közlekedési csomópontok:

- Örs vezér tere M+H,
- Kőbánya felső vasútállomás,
- Puskás Ferenc Stadion M,
- Új Hidegkúti Nándor Stadion,
- Népliget M,
- Kőbánya alsó vasútállomás,
- Kőbánya Kispest M.



1.1.9.2 Közúti közlekedés

Az Óhegy park meghatározó közúti közlekedési elérhetőségét a terület északnyugatról határoló Kőér utca és a délnyugatról határoló Óhegy utca adja. A minőségét tekintve megfelelőnek mondható Kőér utca 2x2 sávú útja, közepén zöldsávval elválasztva. Az úttestek mellett burkolt járda biztosítja a gyalogos forgalmat. Az Óhegy utcai és a Harmat utcai

kereszteződéseknel egy-egy körforgalom került kiépítésre. Budapest Településszerkezeti Tervének szerkezeti ábráján a Kőér utca részét képezi a tervezett, úgynevezett „külső keleti körút”-nak, melynek célja a belső városrészek tehermentesítése. Ez a szakasz a terveken elsőrendű főút közúti alagútjaként szerepel. A parkot északkeletről határoló Dér utca és a délkeleti oldalon húzódó Szlávy utca forgalma alacsony intenzitású, az utak a környező lakóterület kiszolgálását biztosítják.



Kőér utca



Óhegy utca



Dér utca



Szlávy utca

1.1.9.3 Parkolás

A vizsgálati terület környezetében jelentős közcélú parkoló nem található. A lakóterületek parkolási igényei a kertvárosias karakterű területeken telken belül megoldottak, elsősorban a lakótelepi parkolás terheli a közterületeket. A határoló utcákban – a tervezési területi oldalon – az alábbi parkolási lehetőségek adóttak:

- a Kőér utca kétirányú, közepén zöldsávval osztott pályás, a 8-8 m-es úttest szélességben mindkét oldalon párhuzamosan lehet/szabad parkolni, bár semmilyen felfestés nincs,
- a Dér utca kétirányú, 30 km/h-s sebességkorlátozású, a 10 m-es úttest szélességében a tervezési területtel ellentétes oldalon teljes hosszon merőleges parkolósáv van kiépítve, ezért a „saját” oldalon nincs lehetőség parkolásra,
- a Szlávy utca kétirányú, 30 km/h-s sebességkorlátozású, a kb. 8 m-es szélességében jellemzően a parkkal ellentétes oldalon, párhuzamos parkolás van, bár semmilyen felfestés nincs,
- az Óhegy utca kétirányú, busz jár rajta, 8 m-es szélességben, mindkét oldalon párhuzamos parkolás van, az elválasztósáv felfestett, a parkolás nem tiltott, de a forgalom miatt nem célszerű.

A hatályos kerületi szabályozási terv a park délnyugati részére, az Óhegy utca mentén egy felszíni, 50 férőhelyes tervezett parkolót jelöl.

A kerékpárosok számára a KRESZ-parkban létesített nyitott-fedett beálló alatt található egy nem zárható kerékpártároló.

1.1.9.4 Községi közlekedés

A terület közvetlen környezetének közösségi közlekedését az autóbuszjáratok jelentik. Az Óhegy park déli, délnyugati részén található megállója a 95-ös (Puskás Ferenc Stadion M – Felsőcsatári köz) és a 195-ös (Puskás Ferenc Stadion M – Rákoskeresztúr, városközpont) jelzésű autóbuszoknak az Óhegy utcában.

Északon, északkeleten, a Harmat utcában a 85-ös (Kőbánya-Kispest M – Örs vezér tere M+H) és a 185-ös (Kőbánya alsó vasútállomás – Újhegyi út, Sportliget) jelzésű autóbuszok megállói helyezkednek el.

Mindkét útvonalon könnyen megközelíthetők további közösségi közlekedési lehetőségek:

- vasút: Kőbánya alsó és Kőbánya felső vasútállomások,
- HÉV (Gödöllő és Csömör felé): Örs vezér tere,
- 2-es metró: Puskás Ferenc Stadion és Örs vezér tere,
- 3-as metró: Kőbánya-Kispest, Népliget
- villamosok: Maglódi út és Körösi Csoma Sándor út
- távolsági buszok: Kőbánya-Kispest és Népliget.

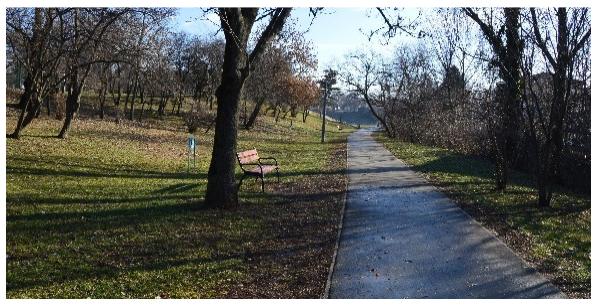


Kőbánya közösségi közlekedése (forrás: <https://bkk.hu/apps/docs/terkep/kobanya.pdf>)

1.1.9.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A park területét kelet-nyugati irányban kiépített kerékpárút szeli át, mely a Szlávy utcában már csak felfestésként folytatódik. A terület kerékpáros infrastruktúrája nem kapcsolódik más hálózathoz, azonban a BATRT a Kőer utca tervezett fejlesztésében településszerkezeti jelentőségű kerékpárutat is jelöl, mely kapcsolódna a meglévőhöz. A KRESZ-park a kerékpárosok számára kiváló gyakorlási lehetőséget nyújt.

Gyalogos kapcsolatok tekintetében a terület kiváló. A területet határoló utak mindkét oldalán burkolt járda biztosítja a zavartalan közlekedést. A parkon belül kiépített gyalogos úthálózattal közelíthetők meg a különböző funkciójú területek. A sportolók számára külön rekortán burkolatú futókört alakítottak ki.



1.1.10 KÖRNYEZETVÉDELEM

1.1.10.1 Talaj

Az adatszolgáltatásként megkapott talajvizsgálati jelentés szerint:

„Magyarország földtani térképe és a geológiai szakirodalom alapján a területen kavicsos homok, homok, felsőpannóniai kőzetlisztes agyag, agyagmárga és felsőmiocén szarmata oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufa található. A szarmata alapkőzet alsó szintje a sekélytengeri üledékként képződött durva porózus mészkő, melyre - ahol a mészkő mélyebb helyzetű - cementálódott, makroporózus riolittufa eredetű áthalmazott rétegek települtek.

Ezen talajokat/kőzetet korábban téglagyártás valamint kőbányászat céljára nagy mennyiségben kitermelték. A helyét a park és a vizsgált terület környezetében építési törmeléket, salakot tartalmazó, jellemzően homokból álló anyaggal feltöltötték. A területen a 2004-es tragikus beszakadás óta több esetben történtek kisebb lokális üregbeszakadások. Ezt orvosolva, 2012-ben a X. kerületi önkormányzat elvégezte az üregek feltöltését. (...)

Jelen munka keretében végzett vizsgálatok alapján a felszínt borító vékony humuszréteg alatt **~15,0-16,0 méteres mélységig** a korábbi bányák inhomogén töltésanyaga található, mely összetételét tekintve **erősen építési törmelékes homok**. Ezen felül a helyenként szervesnyomos réteg néhol salakot és agyagot is tartalmaz. A feltöltés alatt megjelenik a terület alapkőzetét adó **porózus szarmata mészkő/riolittufa** felső mállott töredezett zónája, melyet ~3,5 m hosszon fúrtunk meg. (...)

A területen feltárt nagy vastagságú inhomogén feltöltés **alapozás szempontjából kedvezőtlen**. Ezt némiképp enyhíti, hogy a fa szerkezetű kilátó terhe az épületeknél megszokott terheknél várhatóan egy nagyságrenddel kisebb lesz.”

(Forrás: Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai tervezési beszámoló a Budapest X. kerület, Óhegy parkba tervezett kilátó tervezéséhez, készítette a PETIK Kft.)

A szintén adatszolgáltatásként kapott geotechnikai szakvélemény a fentiekhez az alábbi adalékokkal szolgál:

„A külszíni bányagödör mélysége 6-18 m volt. A nagy méretű bányagödör feltöltése építési törmelékkel, földdel, salakkal, és dokumentálás nélkül szeméttel, szippantó kocsik ürítésével történt. A laza, vegyes feltöltés minimális vastagsága a régi felmérési rajzok adatai és a jelenlegi terepszintek alapján a park északkeleti szélé környékén 5 m körüli, de a tervezett építési helyen legalább 11 m lehet.

Ezek alapján a tervezett létesítmény megvalósítása során alapozási nehézségekre és jelentős költségekre kell számítani.”

(Forrás: Geotechnikai vélemény a Budapest X. kerület, Óhegy parkba tervezett kilátó tervezéséhez készített feltárási jelentés és geotechnikai tervezési beszámoló anyagáról, készítette Nagy Ferenc építőmérnök)

1.1.10.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

„A 2018. július 6-án mélyített 16 és 19 m mély fúrásokban a talajvizet nem észleltünk, csupán az 2NF jelű nagy átmérőjű fúrásban tapasztaltunk némi átázottságot ~6,5 méteres mélységben. A hivatkozott, korábban készült talajvizsgálati jelentések során mélyített fúrásokban sem jelentkezett talajvíz.

A terület geológiai adottságaiból kifolyólag **nincs talajvíz felszín közelben**, mert a nem vízzáró, porózus kőzeten átszivárogva a víz az idősebb harmadkori rétegekbe jut.

A területen a becsült maximális talajvízszintet a Budapest Építéshidrológiai Atlasza **133,00 mBf** szinten becsüli, míg a mértékadó talajvízszintet e felett 50 cm-el **133,50 mBf** szinten adjuk meg.”

(Forrás: Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai tervezési beszámoló a Budapest X. kerület, Óhegy parkba tervezett kilátó tervezéséhez, készítette a PETIK Kft.)

1.1.10.3 Levegőtisztaság és védelme

A vizsgált térség a 4/2002. KvVM rendelet szerint a „Budapest és környéke légszennyezési agglomeráció”-ba tartozik. Az Óhegy park közvetlen környezetében rendszeres immissziós adatokat biztosító légszennyezettségi mérőállomás nem üzemel. Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) legközelebbi automata mérőállomása a X. kerületi Gergely utcában található, ennek adatai szolgálnak hiteles tájékoztatásul a térség levegőminőségére. A mérőállomáson **az éves határértékek túllépése az elmúlt években nem volt jellemző**, de a szálló por, a nitrogén-dioxid és ritkán a talaj közeli ózon tekintetében előfordultak az egészségügyi (napi / órás) határértékeket meghaladó koncentrációk. A tendenciák felvázolását nehezíti, hogy az elmúlt években jelentős adathiány mutatkozott, azaz a mérőműszerek nem teljesítették az átlagkoncentrációk számításához elégséges rendelkezésre állást.

Színkódok:

kiváló	jó	megfelelő	szennyezett	erősen szennyezett
--------	----	-----------	-------------	--------------------

Mérési eredmények:

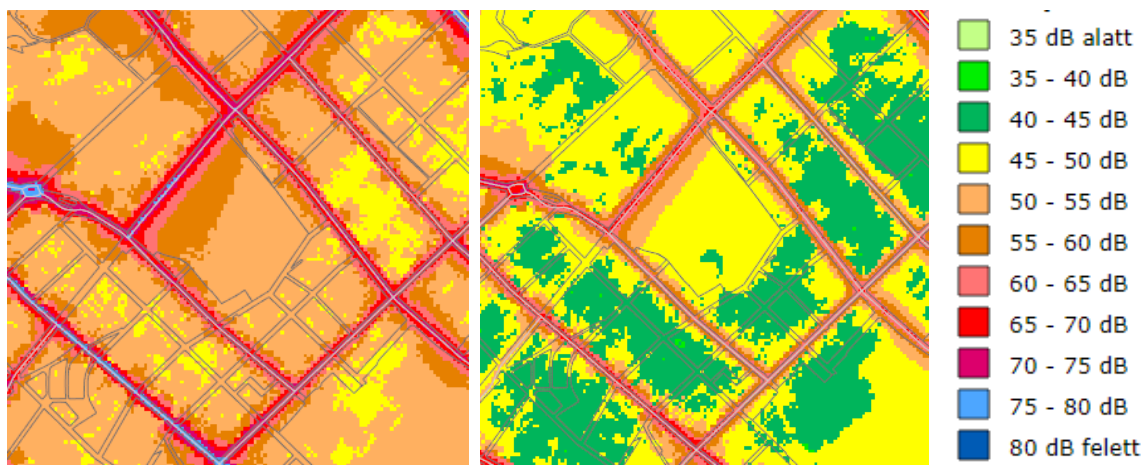
NO	NO ₂	NO _x	SO ₂	CO
12.8	38.5	58	11.1	369
ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³
O ₃	PM ₁₀			
21.5	34			
ug/m ³	ug/m ³			

A Gergely utca mérőállomáson 2019. február 1-jén mért légszennyezettségi adatok (forrás: OLM.hu)

A levegőminőséget a helyi kibocsátások mellett a háttérszennyezettség és a morfológiai adottságok (légmozgás korlátozottsága) határozzák meg. Helyi szinten a környező forgalmas utak, különösen a **Kőér utca légszennyezőanyag-emissziója** meghatározó. A park levegőminőségét jótékonyan befolyásolja a jelentős fa- és cserjeállománya, amely különösen a szálló por szűrésében, megkötésében vesz részt.

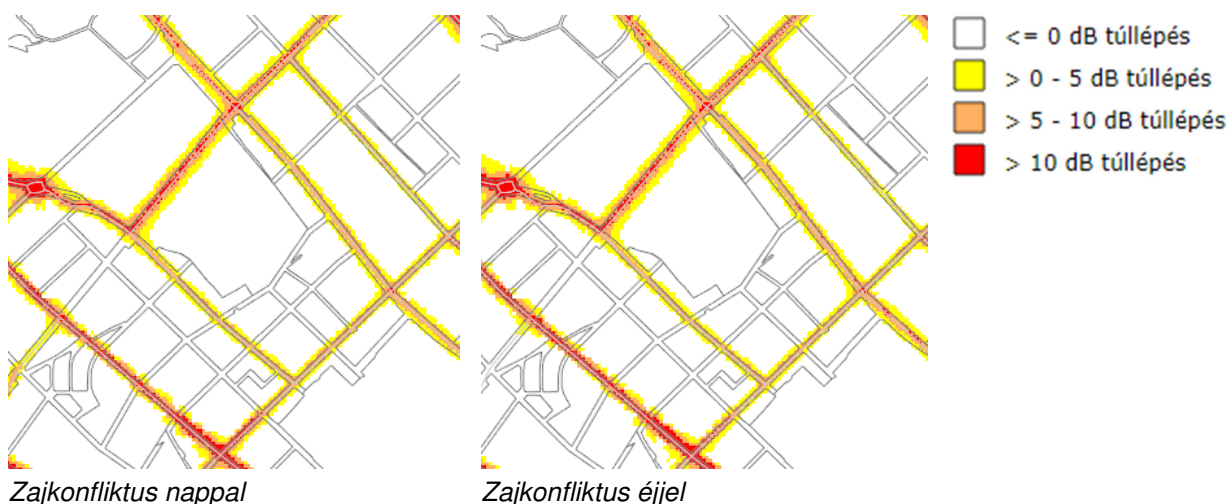
1.1.10.4 Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgált terület zajviszonyaira vonatkozóan a 2007-es Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérkép szolgáltat adatokat. Bár a zajtérképi adatok felülvizsgálata évek óta aktuális, továbbra is tájékoztatásul szolgál a park zajterhelésének jellemzésére, tekintettel arra, hogy a térségben e távlatban nem történt a zajviszonyokat is jelentősen befolyásoló beruházás.



Nappali zajtérkép

Éjjeli zajtérkép



(Forrás: Budapest stratégiai zajtérkép 2007)

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza. A rendelet szerint a zöldterületeken belterületi főútvonaltól, vasúti fővonaltól származó zajra vonatkozó határértékek: nappal 65 dB, míg éjjel 55 dB.

Megállapítható, hogy a **Kőér utca és az Óhegy utca forgalma** a határértékeket enyhén meghaladó zajszintekkel terheli a park szélső területeit nappal és éjjel egyaránt, ugyanakkor a másik két határoló utca felől ez a terhelés nem jelentkezik. A park Kőér utca és Óhegy utca felőli sávjai pihenésre, kikapcsolódásra kevésbé alkalmasak a magas zajszint miatt. A park belső területei a megfelelő távolságnak (és kis részben a sűrű növényállománynak) köszönhetően kedvezőbb zajszinttel érintettek.

A zajkonfliktust ábrázoló térképeken inkább a Kőér utca zajterhelése jelentkezik, az Óhegy utca kevésbé jelent konfliktust.

1.1.10.5 Hulladékkezelés, köztisztaság

Az Óhegy park területén a keletkező hulladékok szervezett gyűjtéséről és kezeléséről a Kőbányai Önkormányzat közszolgáltató társasága, a Kőkert Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. gondoskodik. A cég adatszolgáltatása szerint a park területén az alábbi számú és típusú hulladékgyűjtők találhatóak:

Szemetesek	összesen 49 db
Ceglédi kosár	48
Jászberényi kosár	1
Kutyaürülék-láda	összesen 11 db

A parkban jelentős **köztisztasági problémák nem észlelhetők**, mivel a szemetesek megfelelő helyeken és megfelelő eloszlásban kerültek telepítésre, és a parkfenntartók a növényi hulladékot is összegyűjtik. Azonban a lakóterület és a park határán húzódó, nehezen megközelíthető árokban észrevehető mennyiségű háztartási és építési hulladék gyűlt fel.

1.1.10.6 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A környezetvédelmet érintő jelentős konfliktus nem észlelhető, de az alábbi részproblémák körültekintő kezelést igényelnek:

- építési törmelékkel és hulladékkal szennyezett, alapozás szempontjából kedvezőtlen talaj, melyben folyamatos a gázképződés,
- a Kőér utca és az Óhegy utca mentén a közúti forgalomból eredő zajterhelés,
- alábányászott terület, amely folyamatos megfigyelést igényel; további bányáüregek előfordulhatnak a talajban.

1.1.11 KATASZTRÓFAVÉDELEM

A park fel nem töltött területén **2004. június 7-én baleset történt**, egy kutyát sétáltató idős férfi alatt hét méter mélyen szakadt be a talaj, halálát fulladás okozta. A feltöltéshez használt szemét bomlása miatt ugyanis jelentős mennyiségű szén-dioxid keletkezett, amely kiszorította a föld alatti járatokból az oxigént. A baleset egy esősebb időszak után következett be. A történetek után omlásveszély miatt **elkerítették és életveszélyessé nyilvánították a katlan területét.**

A veszélyes **üregeket 2012 és 2014 között eltömedékelték** (erről bővebben az 1.1.14. Ásványi nyersanyag-lelőhelyek fejezet tájékoztat), és elbontották az életvédelmi kerítést. A területen csak a lejáráshoz szükséges akna maradt, mely jelenleg is el van kerítve.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja az Óhegy park kármentesítésével kapcsolatban az alábbi feladatok elvégzését irányozta elő:

- A katlan alatti üreg hatóság által előírt **negyedévenkénti felülvizsgálata** és a szükséges intézkedések megtétele.
- A már telepített **extenzométeres megfigyelő kutak** mért értékeinek negyedévenkénti feldolgozása.
- A felszíni mozgással veszélyeztetett területekre **további extenzométeres megfigyelő kutak** (min. 6 db) telepítése.

A környezetvédelmi stratégia a feladatok elvégzését a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a Városüzemeltetési Osztály feladatkörébe utalja.

1.1.11.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programjában az Óhegy parki pincerendszer kármentesítésével kapcsolatban az alábbiak olvashatók:

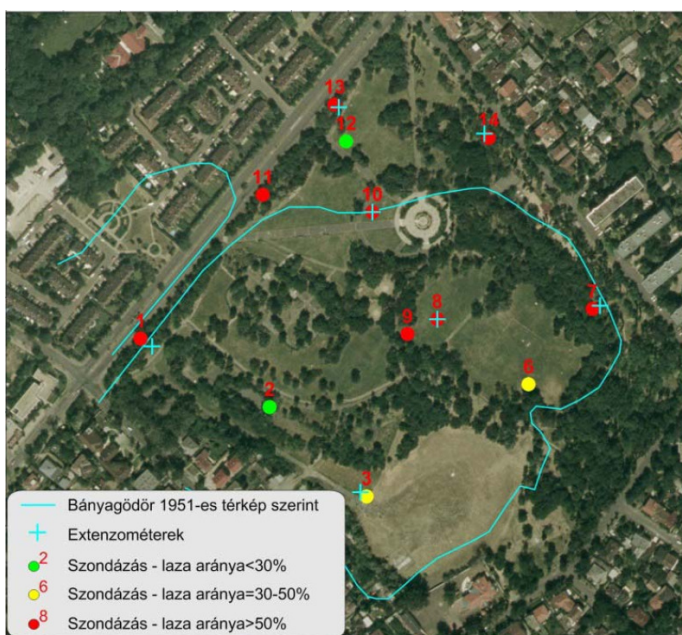
*„A vizsgált időszakban, 2009-ben a pinceprogram keretén belül az Óhegy parki pince veszélyelhárítására 20 millió forint támogatást nyertünk, amely segítségével összesen 50 millió forintos értékű munkát lehetett elvégezni, így 2011. szeptemberében **a mintegy 350 m³-es üreg betömedékelésre került.***

*2012-ben a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-re az a feladat hárult, hogy az Óhegy-park alatt húzódó omlásveszélyes üregeket szüntessék meg annak érdekében, hogy a 2004. óta lezárt katlan területe ismételten szabadon és biztonságosan használhatóvá váljon a lakosság részére. A felszíni lezárás megszüntetése érdekében **a teljes Óhegy-parki üregrendszer szakmai vizsgálata megtörtént.** A feltárt és korábban megközelíthetetlen üregek feltöltése mellett talajmechanikai fúrásokra került sor, valamint sikerült egy eddig még előttünk ismeretlen, de egy 1959-es térképen szereplő üreget is feltárni. Mindezek alapján megkezdődött az üregekkel kapcsolatos további feladatok meghatározása, amelyek azonban már nem képezték akadályát a nyolc és fél éve megépült kerítés elbontásának. A Kőkert Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. (a továbbiakban: Kőkert Kft.) **a kerítés elbontása** után a cserjék és fák visszavágásával, ifjításával a területet visszaillesztette a parkba a gyermekek nagy örömére, ahol most már szabadon szánkozhatnak és hógolyózhatnak.” (Forrás: kerületi környezetvédelmi program)*

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása szerint a pince **a mai napig felügyeletet igényel.** Polgármesteri utasítás alapján negyedévente az üregrendszert szakértő vizsgálja meg. A vizsgálat mindig komoly előkészítést igényel, mert a járatokban a fölötte elhelyezkedő hulladék következményeként az oxigénszint nem éri el az emberi tartózkodáshoz szükséges mértéket. A szellőztetés érdekében került kiépítésre egy ventilátorház, benne nagy teljesítményű ventilátorokkal. A szakértő az ellenőrzése során meghatározza azokat a beavatkozási igényeket, melyre szükség van a jelenlegi biztonsági szint fenntartásához. A jelentkező feladatok éves szinten 15-20 millió Ft-ot emésztenek fel az Önkormányzat költségvetésében. A park egyéb területén nem valószínűsített további föld alatti üreg jelenléte, de teljességgel nem zárható ki.



Az Óhegy park átnézeti térképe zajforrással és mérési pontokkal (forrás: Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.)



Az extenzométerek telepítési helye és a dinamikus szondázási pontok minősítése (forrás: Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.)

A kilátó majdani helyére készült talajvizsgálati jelentés az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

*„A korábbi üregfeltöltések és helyreállítások ellenére **teljes mértékben nem zárható ki további bányáüreg**ek jelenléte a vizsgált területen, ezért megfontolásra javasoljuk geofizikai vizsgálatok készítését a beruházás megkezdése előtt az esetleges üregek felkutatása céljából.” (Forrás: Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai tervezési beszámoló a Budapest X. kerület, Óhegy parkba tervezett kilátó tervezéséhez, készítette a PETIK Kft.)*

1.1.11.2 Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Tervezési adatszolgáltatásként megkaptuk a talajvizsgálati jelentést, melyet a PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. készített el 2018 júliusában.

A tervezők a tervezett létesítményt a tárgyi munka megkezdésekor a tartószerkezet méretei, bonyolultsága, a talajadottságok (korábbi vizsgálatok és geológiai adottságok alapján), ill. a környezeti körülmények alapján a „3.” geotechnikai kategóriába sorolták.

A felszínen nagyobb veszélyt a (8-20 m vastag) **feltöltésből eredő mozgások**, üregesedések jelenthetnek. Ezért az önkormányzat 2012 óta kéthavonta ellenőrzi a felszínmozgást a korábbi geofizikai vizsgálat által kijelölt helyeken fúrt **extenzométeres mérőkutakkal**. Jelenleg az adott helyszíneken jelentősebb felszíni mozgásról nincs információ.

1.1.11.3 Szeizmikus viszonyok

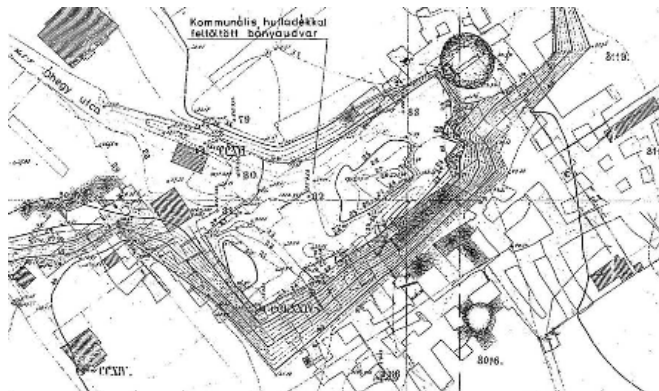
„Földrengés tekintetében, a vizsgált területen a szabvány szerint a figyelembe veendő csúcsgyorsulás értéke $a_{gR} = 0,14g = 0,14 \times 9,81 = 1,37 \text{ m/s}^2$, míg az altalaj B osztályba sorolható.

(Az a_{gR} a horizontális gyorsulás relatív értéke az A típusú alapközeten, g egységben, az adott területen, 50 évre, 10% meghaladási valószínűség és 1/475 év gyakoriság – 475 éves „visszatérési periódus” – mellett. Magyarországon nem tilos ezen érték 70%-ával számolni, ami 10% helyett 30% meghaladási valószínűséget jelent. a_{gR} -t még meg kell szorozni a vizsgálandó objektum fontossági tényezőjével is).

(Forrás: Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai tervezési beszámoló a Budapest X. kerület, Óhegy parkba tervezett kilátó tervezéséhez, készítette a PETIK Kft.)”

1.1.11.4 Kedvezőtlen morfológiai adottságok

A park területén kedvezőtlen morfológiai adottságként a katlan említhető, amelyet azért mélyítették ki, hogy annak oldalából indíthassák a kőfejtésre szolgáló járatokat (tárókat). Az eredetileg jóval mélyebb és meredekebb partfalú katlant a bányászat befejezése után háztartási hulladékkal kezdték el feltölteni. A jelenlegihez közelítő terepet a hetvenes években, a park létrehozásakor alakították ki.



A katlan eredeti állapota archív felvételen és egy 1880-ban készült felmérés átdolgozásán

A katlan kb. 1:1-es rézsűjén felül a lakóterület határán volt szükség terepalakításra. A Marga utcáról nyugatra, ahol a telkek a parkkal közel azonos magasságban vannak, vízvezető árkot alakítottak ki. A Szlávy utca felé, ahol a telkek jóval magasabban fekszenek, rézsút képeztek.



A katlan területe (saját fénykép)



A lakóterület mögötti árok



A lakóterület mögötti rézsű az elkerített területtel, ahol a pincerendszerbe vezető akna található

1.1.12 ÁSVÁNYI NYERSANYAG-LELŐHELYEK

A korábbi bányászati tevékenységről részletesebben az *1.1.6.1. Tájéörténet* és az *1.1.12.1. Alábányászott területek* fejezet értekezik.

A területen **működő bánya nem található**, de a déli területrészen fel nem számolt **korábbi bányauregek** találhatóak, melyek a kerületi önkormányzat utasítása szerint folyamatos megfigyelés alatt állnak.

Meg kell jegyezni, hogy bár a terület többi részén elvégezték a bányajáratok eltömedékelését, **további bányauregek jelenléte nem zárható ki**.

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának adatszolgáltatása szerint a Bányafelügyelet által kiadott engedélyek időrendi sorrendben a következők:

- *BBK/884-13/2012. számú határozat függőleges akna létesítéséhez, 2012. 06. 18.*
- *BBK/1337-6/2012. számú határozat föld alatti vágat létesítéséhez, 2012. 07. 19.*
- *BBK/738-9/2013. számú határozat függőleges akna használatbavétele, 2013. 04. 25.*

A Bányafelügyelet ezenkívül egy, a pincerendszer szellőztetésének átalakításával kapcsolatos tájékoztatást is megküldött, melynek ügyiratszám *BBK/808-2/2014*.

A kiadott engedélyek szerinti munkálatokat 2012 és 2014 között elvégezték, a kivitelező a Kőbányai Önkormányzat megbízásából a GEODA Kft. volt.

1.2 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

Táji és természeti adottságok

A tervezési területen található a kerület legmagasabb pontja, a 148 m magas Ó-hegy. A területen a XIX. század elejéig szőlőművelés folyt, majd agyagot és mészkövet bányásztak a területen (előbbit külszíni, utóbbit pincevágásos eljárással). A déli területrészen, ahol egy mélyedést alakítottak ki, a XX. század elejéig téglát gyártottak.

A kereslet csökkenése miatt a bányászat és a gyártás megszűnt, majd a területet építési és háztartási hulladékkal kezdték feltölteni. A tervezési terület déli részén, az Óhegy utca mentén telkeket parcelláztak, ahol villaszerű beépítés jött létre. 1975-ben, tereprendezést és részleges kármentesítést követően avatták fel a Magyar-Szovjet Barátság parkot (az elnevezést a rendszerváltást követően változtatták meg). A 2004-es bányabeszakadást követően a katlan területét elkerítették és csak a veszélyes pincék tömedékelését követően nyitották meg.

Az Óhegy park – helyi jelentőségű közparkként – elsősorban a környéken élők szabadidős és sportcéljait szolgálja ki. A parkban több játszótér, néhány sportpálya, kerékpárút és KRESZ-park, gumiburkolatú futókör, valamint több kutyafuttató biztosítja a sokszínű területhasználatot. A parkhasználat ugyanakkor nem egyenletes, mivel a déli területrész és az elszállított emlékmű környezete alulhasznosított.

Zöldfelületi rendszer

Összességében megállapítható, hogy a park környezeti állapota – elhelyezkedéséhez és használati szükségleteihez mérten – fejlesztendő, ami elsősorban a park méretéből adódó fenntartási nehézségekből és vélelmezhetően a fejlesztésére felhasználható pénzügyi keretek behatároltságából ered. A sugaras, köríves rendszerű park faállománya kevésbé értékes fajokból áll, egy-egy értékesebb egyeddel tarkítva. A lombkorona- és gyepszint megléte mellett a cserjeszint gyakorlatilag hiányzik. A dél felé lejtő park lejtésvizonyai a terület érdekességét adják, de a rézsűk nehezebben hasznosíthatók és fenntarthatók. A park használati értékét növeli a rekortán borítású futókör, a kerékpárút, a kutyafuttató és az újszerű játszótéri eszközök, de a környezeti elemek állapota és stílusa heterogén.

Épített környezet

A területet nagyrészt kertvárosias karakterű lakókörnyezet veszi körbe, kisebb részben telepszerű beépítés csatlakozik hozzá. A közvetlen környezetében két művi értékvédelem alatt álló épület található: a Csősztorony és a Mindenkor Segítő Szűz Mária templom.

Az Óhegy park a településszerkezeti terven zöldterületi besorolású, és ennek megfelelően közparkként hasznosított. A tömbbe az Óhegy utca mentén lakóterület ékelődik, amelynek épületei nem egységes karakterűek, de zavaró elemek nincsenek. Ugyanakkor kedvezőtlen összehatást keltenek a heterogén kialakítású kerítések, amelyek különösen a park felőli látványt rontják.

A parkban egy kedvezőtlen látványt nyújtó, konténer WC, egy ventilátorház és egy leromlott állagú lakókocsi áll. A déli területrészen (1300 m összhosszban) pincerendszer található, ahová egy aknán keresztül lehet lejutni. A parkban található játszóeszközök megfelelő állapotúak, de az utcabútorok többsége régi, és a köztárgyak nem egységes stílusúak. Az egykori Barátság-emlékmű helyének környezete és az aknalejárat elkerített területe felújításra szorul.

Közlekedés

A terület a Budapesten belüli pozíciójának és a kertvárosias lakókörnyezetnek megfelelő közösségi közlekedési ellátottságú. A park minden pontjáról 500 m-en belül elérhető valamelyik buszegálló, ahonnan a város számos fontos közlekedési csomópontja elérhető. A közúti kapcsolatok elsősorban a tervezett országos főúti szerepkörű Kőér út révén kiválóak. A gyalogos és kerékpáros kapcsolatok minden irányban kiválóak, a biztonságos közlekedés feltételei az elkülönített sávoknak és a megfelelően kialakított csomópontoknak köszönhetően adóttak.

Környezet- és katasztrófavédelem

A területet építési törmelékkel és háztartási hulladékkal töltötték fel, a park kialakításakor a tömörítésre és a kármentesítésre nem fordítottak kellő figyelmet. A süllyedésre érzékeny, felszínmozgás-veszélyes talajban a szemét bomlása miatt a gázképződés folyamatos. Mindezek miatt bármilyen építési tevékenységet körültekintéssel, geotechnikai vizsgálat alapján javasolt végezni.

A 2004-es üregbeszakadást követően a veszélyes pincejáratokat kármentesítették, de a kerületi önkormányzat számára folyamatos feladatot és költséget jelent a talaj és az üregek negyedévenkénti vizsgálata. Emellett nem szabad megfeledkezni arról, hogy további, eddig nem ismert bányaüregek is előfordulhatnak. Az erős lejtésű rézsűk a használatra korlátozottan alkalmasak, helyenként veszélyesek is.

A tágabb környezetből eredő terhelések nem jelentősek, de a Kőér utca és az Óhegy utca közúti forgalmából eredő zaj- és levegőszennyezés érinti a park területét.

1.3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

1.3.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

1.3.1.1 A folyamatok értékelése

A közelmúltban – a Kőbányai Önkormányzat által – elvégzett fejlesztések pozitív hatással voltak a park használatára. Megújultak a játszótéri eszközök, megépült az 1400 m hosszú futókör, és elvégezték a veszélyes pinceráratok betömedékelését. Az önkormányzat számára folyamatos feladatot ad a pincerendszer és a talajmozgások megfigyelése. A terület közterület-fenntartó cége nagy figyelmet fordít a park ápolására és a hulladékkezelésre. Ugyanakkor a köztárgyak, utcabútorok megújítása, valamint a játszó- és sportterületek fejlesztése még nem zárult le. A korábbi szovjet emlékmű helyére tervezett kilátóból olyan attrakció válhat, ami lendületet adhat a további parkfejlesztéseknek, melyeket az elkészült parkfejlesztési koncepció mentén érdemes folytatni.

1.3.1.2 A fejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

	POZITÍV	NEGATÍV
BELSŐ	<p>Erősségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nagy és összefüggő, komoly biológiai aktivitású zöldfelület, ▪ a terület legmagasabb pontja mint identitásképző elem, ▪ egy-egy részterületen változatos domborzati viszonyok, ▪ a fiatalabb mellett több évtizedes, jelentős mennyiségű, beállt faállomány is, ▪ összességében jó állapotú játszóeszközök és sportpályák, ▪ kutyás infrastruktúra, ▪ 1400 m hosszú, korszerű futókör, ▪ változatos élővilág (elsősorban madarak). 	<p>Gyengeségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ismeretlen összetételű, süllyedésre érzékeny, építésre korlátozottan alkalmas talaj, ▪ helyenként meredek, korlátozottan használható rézsűk, árkok, ▪ a használat egyenetlen intenzitása, néhány elhagyatott terület, ▪ heterogén állapotú és stílusú utcabútorok, köztárgyak, ▪ cserjeszint hiánya, ▪ a gypeszint jellemzően rossz minősége, ▪ kihasználatlanság, ▪ funkciók hiánya (előzővel összefügg).
	<p>Lehetőségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kertvárosias és telepszerű lakókörnyezet, mely a parkhasználók bázisát tartósan biztosítja, ▪ a Kőér utca országos főúti szerepköre, melynek alagútban való kialakítása tervezett, ▪ térségi jelentőségű kerékpárút a Kőér utca mentén, ▪ megfelelő megközelítési lehetőségek közötti egyéni és közösségi közlekedéssel, ▪ jelentős épített értékek a környéken (csősztorony, lengyel nemzetiség temploma) ▪ alakjából, méretéből és elhelyezkedéséből adódóan területi szintű közpark válhatna belőle, ha az ideillő funkciók megvalósítása által kihasználtsága nőhetne, ▪ közösség bevonása a fejlesztésbe. 	<p>Veszélyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a pincerendszer, amely folyamatos megfigyelést igényel az állékonysági problémák és a gázképződés miatt, ▪ a talajban további, felderítetlen üregek lehetnek, ▪ a Kőér utca jelentős környezeti terhelése, mely az országos főúttá fejlesztést követően várhatóan erősödni fog, ▪ a park átgondolt, rendszerszintű fejlesztése nélkül a használata/kihasználtsága sem lehet optimális.
KÜLSŐ		

1.3.2 KOMPLEX PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

1.3.2.1 Problémák

- a katlan nehezen hasznosítható rézsűjének területe,
- elhanyagolt, bozóttal benőtt rézsű és árok, ahol a hulladék illegális lerakása előfordul,
- az aknalejárat feletti elkerített üzemi terület elhanyagolt állapota,
- a régi szovjet emlékmű felújítandó környezete,
- a lakóterület és a park közötti, heterogén állapotú, nagyrészt tömör kerítések,
- ideiglenes jellegű vadászkerítés,
- alábányászott terület a déli területrészen, amely folyamatos felügyeletre szorul,
- a Kőér utca (és kisebb mértékben az Óhegy utca) környezeti terhelése,
- a parkba nem illeszkedő, konténer illemhely és a lakókocsi az aknalejárat mellett.

1.3.2.2 Értékek

- magaslati pont a régi emlékmű helyén (a 148 m magas Ó-hegy),
- településképi jelentőségű faegyed (mamutfenyő / *Sequoiadendron giganteum*),
- megfelelően kialakított, kétsávós kerékpárút,
- korszerű, gumiburkolatú futókör,
- felújított játszóterek és sportpályák,
- a kutyafuttatók területei,
- közösségi közlekedéssel való kiváló elérhetőség,
- műemlék épület: Csősztorony,
- fővárosi védelem alatt álló épület: Mindenkor Segítő Szűz Mária templom.

1.3.3 BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK (AKCIÓTERÜLETEK)

Beavatkozást igénylő terület a park teljes területe (hrsz.: 42033/50), ahol az alábbi, a kerületi önkormányzat által is támogatott feladatokat kell – rendszer szemléletű tervezéssel – megvalósítani:

- kilátó építése a park legmagasabb pontján,
- a játszóterek és a sportpályák felújítása,
- az információs rendszer fejlesztése (táblák, tanösvény),
- az utcabútorok megújítása,
- a kutyafuttatók további fejlesztése.

A jelen eljárásban készülő kerületi építési szabályzatnak – a törvény adta keretek között – biztosítani kell a fenti célok megvalósíthatóságát.

2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A kerületi építési szabályzat készítésének célja a tervezett kilátó megvalósítása, ennek érdekében szükséges a legfeljebb 25 m magasságú építmények létesítésének engedélyezése.

Ezen a településrendezési módosításon túl azonban szükség van az új OTÉK-nak, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek és a hatályos TSZT/FRSZ-nek való megfeleltetésre is, mely további településrendezési módosításokat tesz szükségessé.

2.1.1 JAVASOLT ÖVEZETI RENDSZER

A javasolt övezeti rendszer szinte teljesen azonos a hatályos településrendezési terven szereplő övezeti lehatárolással, csak az övezetek elnevezései változnak – a TSZT területfelhasználási egységeinek jeleit alkalmazva.

Tényleges övezeti átsorolás egy helyen történik: ahogy az a hatályos TSZT-n is látható, a fővárosi jelentőségű közút területe az FSZKT-hoz képest csökkent a Dér utca – Kőér utca csomópontjában. A megfeleltetés érdekében a kb. 185 m²-es területet kerületi jelentőségű közlekedési terület övezetbe soroltuk.

A hatályos településrendezési eszközök szerinti övezeti besorolás és a javasolt övezeti rendszer összhangját az alábbi táblázat ábrázolja:

FSZKT keretövezet		Hatályos kerületi övezet		Területfelhasználási egység		Tervezett kerületi övezet	
Neve	Jele	Neve	Jele	Neve	Jele	Neve	Jele
Közlekedési terület	KL	Közlekedési terület	KL-KT-X	Közpark	Zkp	Közlekedési terület	Kt-Kk
(Közlekedési terület)	-	(Közlekedési terület)	-			Közpark	Zkp
Zöldterület	Z-KP	Zöldterület	Z-KP-X/01			Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1
Jelentős zöldfelületű intézményterület	IZ	Jelentős zöldfelületű intézményterület	IZ-X/SZ-02				Lke-1/2
Intenzív kertvárosias lakóterület	L4	Intenzív kertvárosias lakóterület	L4-X/SZ-06				Lke-1/3
			L4-X/01				Kt-Kk
		(Közlekedési terület)	KÖ-h				

2.1.2 ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

Zkp jelű övezet

Az OTÉK és a TSZT/FRSZ által lehetővé tett valamennyi rendeltetés elhelyezése indokolt. Az övezetben lehetővé kell tenni **legfeljebb 25 m magas, épületnek nem minősülő építmények** elhelyezését. Ezenkívül a hatályos előírásokat **meg kell feleltetni** az OTÉK és a TSZT/FRSZ rendelkezéseinek. Javasolt figyelembe venni a már elkészült kerületi építési szabályzatok előírásait.

Lke-1/1, Lke-1/2 és Lke-1/3 jelű övezet

A hatályos előírások változtatása nem tervezett, de a hatályos előírásokat **meg kell feleltetni** az OTÉK és a TSZT/FRSZ rendelkezéseinek. Javasolt figyelembe venni a már elkészült kerületi építési szabályzatok előírásait.

Kt-Kk jelű övezet

A hatályos előírások változtatása nem tervezett, de a hatályos előírásokat **meg kell feleltetni** az OTÉK és a TSZT/FRSZ rendelkezéseinek. Javasolt figyelembe venni a már elkészült kerületi építési szabályzatok előírásait.

2.2 TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

2.2.1 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.2.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

- a rézsúk hasznosítása
- az árok átalakítása.

2.2.1.2 Természetvédelmi javaslatok

- tanösvény kialakítása, információs rendszerek megvalósítása,
- a jelenlegi madár- és denevérodúk fenntartása, fejlesztése pl. rovarhotel,
- mamutfenyő szakszerű és rendszeres növényvédelme megmaradása érdekében,
- biodiverzitás növelése,
- intenzíven és extenzíven fenntartható/fenntartandó területek meghatározása és ennek megfelelő fenntartása.

2.2.1.3 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

- zavaró látványú épített elemek felszámolása,
- elhanyagoltságot keltő látványok megszüntetése rendszeres és szakszerű fenntartással.

2.2.2 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.2.1 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

- játszóterek tematikus, rendszerszintű fejlesztése az S-Tér Kft. koncepciójának megfelelően:
 - a Dér utca menti játszótér átalakítása az 1-6 éves korosztály számára,
 - az Óhegy utca mentén fiatalok és felnőttek játszó- és sportterülete,
 - a tervezett kilátó melletti játszótér fejlesztése az 1-7 éveseknek,
 - a katlantól északra lévő játszótér fejlesztése a 7-14 évesek számára.
- minden játszótérhez fedett-nyitott tér, piknikpadok a felnőttek számára, fedett kerékpártárolók építése
- a sportpályák és –eszközök áthelyezése az Óhegy utca menti területre
- az utcabútorok cseréje, különös tekintettel a padokra és a hulladékgyűjtőkre
- cserjék telepítése
- a funkciótlan burkolt felületek felszedése
- a kutyás infrastruktúra fejlesztése: további kutyás játszóeszközök, ivókutak
- a parkban és a határain húzódó kerítések javasolt sövényvel kísélni vagy növényvel befuttatni
- az emlékmű környezetét javasolt a kilátó felépítésével összehangoltan rendezni,
- a vadászkerítés mellé javasolt cserjéket telepíteni a természetes határ jelzésére
- javasolt elbontani a játszótérek határoló kerítéseket, helyettük cserjéket célszerű telepíteni
- el kell bontani az ideiglenes jellegű építményeket, új, nagyobb WC építése javasolt
- megfontolandó egy WC létesítése a park déli részén is,
- javasolt figyelembe venni a budapesti TAK és a kőbányai TAK előírásait, valamint a Zöldinfrastruktúra füzetek ajánlásait.

2.2.2.2 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

- vízáteresztő burkolatok: a Fővárosi Önkormányzat gondozásában megjelenő Zöldinfrastruktúra füzetek ajánlásainak betartása,
- vízvisszatartó rendszerek, esőkertek, gyökérszívó tisztítás, szikkasztóárkok: a Fővárosi Önkormányzat gondozásában megjelenő Zöldinfrastruktúra füzetek ajánlásainak betartása,
- a lakóterület mögötti árok felújítása, korszerűsítése (vízvisszatartás, drénárok),
- biodiverzitás növelése extenzív és intenzív fenntartású felületek meghatározásával,
- szakszerű és rendszeres fenntartás

- faállomány faji és minőségi fölmérése (fakataszter), kivágandók-telepítendők rendszerszintű átgondolása a faállomány folyamatos létének biztosítása érdekében
- a növénytelepítés átgondolása a használat intenzitásának függvényében

2.3 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

2.3.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

A tervezési területen belül a közúti közlekedés rendszerének átalakítása nem tervezett. Az elhelyezendő személygépkocsik számát az OTÉK 4. számú melléklete határozza meg, mely szerint:

„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után, (...)

15. (...) közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után”

A lakóterületen a lakásonként biztosítandó legalább 1 db parkolóhelyet az OTÉK-nak megfelelően **telken belül** kell elhelyezni.

A közpark területe 141 149 m², amelyen belül az OTÉK szerint 283 db parkolóhelyet kell biztosítani. Parkolásra a határoló utcákban, elsősorban a Dér utcában van lehetőség. Jelenleg nem tervezett olyan, nagy forgalmat vonzó létesítmény építése, ami a jelenlegi parkolatszám növelését tenné szükségessé.

2.3.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A jelenlegi közösségi közlekedési rendszer **fejlesztése nem tervezett**, mivel a tervezési terület minden pontjáról 500 m-en belül elérhető valamelyik autóbuszmegálló. Ezekkel a járatokkal gyorsan elérhető a kerületközpont, de a belváros és a vasútállomások megközelíthetősége is megfelelő.

2.3.3 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A parkban erős a kerékpárosok jelenléte, mivel kijelölt kerékpárút halad át rajta, és egy kerékpáros KRESZ-park is található a területén. A meglévő kerékpártároló megtartása javasolt a KRESZ-park mellett. Az S-Tér Kft. **kerékpáros szerviz** (bringapont) kialakítását javasolta a kerékpárút mellett, az Óhegy utcához közeli sportterületen – az ötlet támogatható, a környezetalakítási javaslatban is szerepel. A jelentős játszótéri fejlesztésekhez is javasolt egy-egy fedett kerékpártárolót társítani. A kerékpárút és a kerékpáros átkelőhelyek kialakítása megfelelő, átalakítást nem igényel.

A gyalogos közlekedési rendszer jelentős **változtatása nem tervezett**, egyedül a tervezett kilátó környezetének rendezésére van szükség. A gyalogjárdák mindenhol megfelelően kiépítettek, a lámpás átkelőhelyek garantálják a gyalogosok biztonságát. A futókör jelenlegi útvonalának fenntartását biztosítani kell, és gondoskodni kell arról, hogy a futókört más típusú használat ne terhelje.

2.4 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

2.4.1 VÍZIKÖZMŰVEK

- ivókutak, vizes játszóeszközök
- WC-k: a jelenlegi WC helyén egy nagyobb, igényesebb építmény elhelyezése
- megfontolandó egy WC építése a park déli részén is,
- csapadékvíz-elvezető árok
- vízvisszatartó rendszerek
- a kilátó oltóvízellátása

2.4.2 ENERGIAELLÁTÁS

- utcai világítás
- információs táblák ellátása
- a WC áramellátása
- ventilátorház áramellátása
- a kilátó díszvilágítása, éjszakai riasztása

2.4.3 HÍRKÖZLÉS

- WiFi-pontok telepítése

2.4.4 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

- a WC napkollektoros üzemeltetése
- a világítótestek, WiFi-pontok napkollektoros üzemeltetése.

2.5 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Talaj- és földvédelem

A területen jelentős környezetterhelő tevékenység folytatása nem várható, a szabályozás ilyen rendeltetés telepítésére nem ad lehetőséget. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő, nagyobb felszíni parkolók nem épülhetnek vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfóga műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető. Bármilyen építési tevékenység esetén kiemelt figyelmet kell fordítani az alapozás szempontjából kedvezőtlen talajra, ezért az engedélyezési tervdokumentáció részeként geotechnikai szakvélemény készítése indokolt.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Figyelemmel kell lenni arra, hogy a tervezési terület egésze szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület és karsztos terület, a tervezési terület nyugati része pedig nyílt karsztos terület is. Az OTRT és a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet ide vonatkozó előírásait be kell tartani.

A területen a felszín közelében talajvíz nem észlelhető, de a pincerendszer rendszeres megfigyelése során a vízerózióra is tekintettel kell lenni, mivel a 2004-es halálos balesetet egy nagyobb esőzést követő beszakadás okozta. A lakóterület és a parkterület közötti árok karbantartásáról a továbbiakban is gondoskodni kell, az árok rendszeres tisztítása szükséges.

Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A területen jelentősebb légszennyező pontforrás kialakítása nem tervezett. A Kőér utca felőli, az országos főúttá fejlesztést követően várhatóan erősödő légszennyezőanyag-emisszió ellen javasolt a park főút felé eső faállományának megtartása.

Zaj és rezgés elleni védelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KVM-EÜM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A miniszteri rendelet 3. melléklete alapján a vegyes, lakó és zöldterületek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB. A park faállományának megőrzése a forgalmas közutak felől érkező zaj elnyelése érdekében kiemelt fontosságú.

Hulladékkezelés, köztisztaság

A tervezési területen a Kőbányai Önkormányzat közszolgáltató társasága, a Kőkert Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján megkövetelt háznál történő szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült a kerületben. A park területén megtartott esetleges rendezvények hulladéktermelése megfelelő gyűjtéssel és szállítással kezelhető.

Az S-Tér Kft. tervei szerint javasolt a Szilávy utca és a Száraz utca sarkán egy hulladékgyűjtő sziget elhelyezése, amely a parkhasználatához kapcsolódó környezeti neveléshez is hozzájárulhat. A parkban elhelyezett hulladékgyűjtőket javasolt megújítani, akár szelektív hulladékgyűjtő edények kihelyezése is elképzelhető. Javasolt a többi utcabútor stílusához illeszkedő, fedéllel is rendelkező, rongálásbiztos szemeteseket választani.

Katasztrófavédelem

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Környezetvédelmi Programja meghatározta a pincerendszer kármentesítését követő intézkedéseket. Az üreg negyedévenkénti vizsgálata, az extenzométeres megfigyelő kutak mért értékeinek negyedévenkénti feldolgozása és legalább 6 db új kút telepítése továbbra is az önkormányzat feladata. A pincerendszer vizsgálata előtti szellőztetést szolgálja a ventilátorház, melynek fenntartása a továbbiakban is indokolt. További veszélyes üregek jelenléte sajnos teljességgel nem zárható ki, ezért minden építési tevékenységet körültekintéssel kell végezni.

2.6 HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Budapesten a településrendezési eszközök rendszerét az Étv. határozza meg. A főváros településrendezési eszközei a fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat. A jelen eljárásban kerületi építési szabályzat készül, amelynek meg kell felelnie a fővárosi településrendezési eszközöknek. Az alábbiakban ennek igazolására kerül sor.

2.6.1 TSZT 2017

A TSZT meghatározza a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését. A TSZT a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani. A főváros egyedisége, mérete és sajátosságai indokolták, hogy a TSZT metodikai szempontból is részben egyedi tervi elemeket alkalmazzon. A kétszintű önkormányzati rendszer miatt szükséges a kerületi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó rugalmassági szabályok alkalmazása annak érdekében, hogy a szerkezeti tervet csak indokolt esetben kelljen módosítani.

A javaslat szerint a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Területfelhasználási egység		Tervezett kerületi övezet	
Neve	Jele	Neve	Jele
Kőzpark	Zkp	Közlekedési terület	Kt-Kk
		Kőzpark	Zkp
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1/1
			Lke-1/2
			Lke-1/3
			Kt-Kk

Szerkezeti tervlapok

A TSZT *Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás* tervlapján szereplő, az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek közül a tervezési területet a tervezett zöldterületi jelölés érinti. A parkterület megőrzését a településrendezési javaslat megfelelően biztosítja.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra* tervlapján a tervezési területre vonatkozó elem nincs feltüntetve. A vizsgált területbe tartozó Kőér utca fejlesztésével a településrendezési javaslat nem ellentétes.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek* tervlapja alapján tájékoztató elemként feltüntetésre kerül a műemlék Csősztorony telke, amely a nem ábrázolható, de a tervezési területet érintő ex lege műemléki környezetre hívja fel a figyelmet.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása* tervlapja alapján a tervezési területet magassági korlátozás nem érinti.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem* tervlapja szerint az Óhegy park karakterében megőrzendő közpark. A szabályozás a zöldterület karakterének fennmaradását az övezetre vonatkozó szabályozási előírásokkal biztosítja.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek* tervlapja alapján a területet a következő elemek érintik:

- Országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület,
- Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület,
- Karsztos terület,
- Alábányászott terület,
- Feltöltött terület.

A szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza ezeket.

A TSZT *Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek* tervlapján szerepel a távhő kooperációs gerincezeték nyomvonala, amely tájékoztató elemként feltüntetésre kerül a szabályozási terven.

Zöldfelületi átlagérték

Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületre a TSZT zöldfelületi átlagértéket nem ír elő. A Zkp jelű területen a zöldfelületi aránynak az OTÉK előírásaihoz kell igazodnia.

2.6.2 FRSZ

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK-nak, valamint a főváros Településszerkezeti Tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ 3. melléklete a tervezési területre egyedi magassági korlátozást nem ír elő, és az 5 hektárnál kisebb Zkp jelű közkert, közpark területen előírt 4,5 méteres magassági korlátozás sem vonatkozik a területre, mivel a terület mérete több mint 14 hektár.

Beépítési sűrűség igazolása

Az FRSZ 1. mellékletén a tervezési terület déli része az **Lke-1** jelű területfelhasználási egységbe tartozik, ahol a **beépítési sűrűség értéke 0,8 (0,6+0,2)**, amelynek magyarázata:

- 0,8 = a beépítési sűrűség (bs), amely minden építményszintet magába foglalóan számítandó,
- 0,6 = a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke
- 0,2 = a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték.

A javasolt övezeti előírások szerint a szintterületi mutató általános értéke minden építési övezetben 0,5, a parkolásra fordítható szintterület értéke pedig mindenhol 0,1. A tervezési területen belüli kertvárosias lakóterületen a – telkeken létesíthető szintterületeket összesítve, majd a teljes területtel elosztva – számított beépítési sűrűség a fenti értéket nem lépi túl, vagyis az FRSZ-nek **megfelel**.

Egyéb előírásoknak való megfelelés

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága (...)

c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt

ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter, (...)

(2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”

A terület mérete 14 hektár, ezért a ca) pont alkalmazása nem releváns. Ugyanakkor a (2) pont vonatkozik minden zöldterületre. A javasolt szabályozási előírás az épületnek nem minősülő építmények magasságát 25 méterben maximálja, így az FRSZ-nek megfelel.

2.7 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepciót lásd a J2 jelű tervlapon!

2.7.1 JAVASOLT ÖVEZETI RENDSZER

2.7.1.1 Beépítésre szánt területek

Lke-1/1 jelű övezet, Lke-1/2 jelű övezet, Lke-1/3 jelű övezet

- Az Lke-1/1, Lke-1/2 és az Lke-1/3 jelű építési övezetekben a javasolt területhasználat változtatása nem tervezett, ezért az elhelyezni javasolt rendeltetések az alábbiak:
 - lakás,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi,
 - hitéleti, nevelési, oktatási,
 - egészségügyi,
 - sport.
- Javasolt telkenként egy fő rendeltetésű épület elhelyezését engedélyezni,
- az önálló rendeltetési egységek számát javasolt úgy meghatározni, hogy a 800 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a kialakítható bruttó szintterület minden 125 m²-e után egy rendeltetési egységet lehessen kialakítani, de négy rendeltetési egységnél több ne legyen létesíthető,
- az 1200 és 1500 m² legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a hat rendeltetési egységet,
- az önálló gépjárműtároló építmény létesítését javasolt tiltani, de telkenként egy járműtároló építmény engedélyezhető, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található,
- a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m²-ben javasolt korlátozni,
- a jelenlegi beépítési paramétereket javasolt változatlanul hagyni, és a parkolásra fordítható szintterületre 0,1-es értéket adni:

	A	B	C	D	E		F	G	H	
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
2.	Lke-1/1	1200	szabadon-álló	25	–	7,5	50	25	0,5	0,1
3.	Lke-1/2	800	–	25	–	5,5	50	25	0,5	0,1
4.	Lke-1/3	1500	szabadon-álló	30	–	5,5	50	35	0,5	0,1

2.7.1.2 Beépítésre nem szánt területek

Zkp jelű övezet

- Az övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények elhelyezését javasolt lehetővé tenni:
 - vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - nyilvános illemhely,
 - szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
 - ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
 - kilátó épületnek nem minősülő építménye, valamint
 - a terület fenntartásához szükséges, épületnek nem minősülő építmény.
- a kilátó megvalósítása érdekében az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontját 25,0 méterben javasolt maximálni,

- az egy tömegben megjelenő épület alapterületét legfeljebb 50 m²-ben javasolt korlátozni,
- az övezetben legalább 10 m², legfeljebb 50 m² alapterületű kioszk létesítését javasolt lehetővé tenni,
- az övezetben vendéglátó terasz létesítését lehetővé kell tenni,
- az övezet területét az OTÉK-hoz igazodva a közhasználat elől elzárni nem lehet, de az aknalejárat körüli területet javasolt közhasználat elől állandóan elzárható területként jelölni, és ott az elkerítést lehetővé tenni,
- területen a jelenlegi előírás szerint a zöldterület minden 200 m²-e után legalább egy darab előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa biztosítandó, (ezen előírás szakszerű megfogalmazása szükséges lenne)
- a jelenlegi beépítési paramétereket javasolt változatlanul hagyni:

	A	B	C	D	E		F	G	H	
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
2.	Zkp	10000	szabadon-álló	2	–	4,5*	75	2	0,04	–

* Kilitő létesítése esetén 25,0 m, OTÉK-tól való eltéréssel

Kt-Kk jelű övezet

- Az övezet a kiszolgáló utak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.
- Az övezet területén épület nem létesíthető.

2.7.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV ALAPELEMEI

Övezet határa

Az övezethatárok ábrázolására a hatályos szabályozási tervnek megfelelően, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet ábrázolási szabályai szerint, annak jelkulcsával egyező jellel került sor.

Övezetek feltüntetése, övezeti jelek

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerint kötelezően ábrázolandó övezetek közül az alábbiak jelennek meg a tervezési területen:

- Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)
- Közpark területe (Zkp).

Ezeket a kormányrendelet jelkulcsának és a már elkészült kerületi építési szabályzatoknak megfelelő színekkel ábrázoltuk.

2.7.3 EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Az 18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet szerinti egyéb szabályozási elemek közül törlésre kerülnek az alábbi elemek:

- jelentős szintbeni gépjárműtároló: a nagyobb szabadság biztosítása, valamint az S-Tér Kft. parkfejlesztési terveivel való összhang megteremtése érdekében javasolt törölni,
- gyalogos kapcsolat: a jelölt helyen létrejött, ezért aktualitását veszítette,
- kármentesítésig közhasználat elől elzárandó terület: a kármentesítést elvégezték, a kerítést elbontották, ezért a szabályozási elem okafogyottá vált.

Megtartandó facsoport

Az elnevezés nem egzakt, előírás nincs hozzá, kerületi favédelmi rendelet van.

Településkép-védelmi jelentőségű fa

Amennyiben az önkormányzat a fa mérete, faja, állapota, díszértéke vagy egyéb ok miatt indokoltnak tartja az SZT-n való külön feltüntetését, hozzá tartozó előírás megfogalmazása is javasolt, mivel anélkül értelmetlen (pl. fenntartásra vonatkozóan annak érdekében, hogy különlegesebb elbírálást kapjon az átlag fákénál, de ez inkább a kerületi favédelmi rendeletbe (37/2012. /X. 26./) való.

Közhasználat elől állandóan elzárható terület

Közhasználat elől állandóan elzárható területet jelöl ki a terv a területen jelenleg is meglévő olyan üzemi szolgáltató funkciók számára, amelyek jelenlétével a jövőben is számolni kell, ezek technológiai igényeik alapján zárt területeken működnek. A tervezési területen a pincerendszerbe vezető akna körüli elkerített területet jelöltük ilyen módon. Az elkerítésre katasztrófavédelmi okok miatt továbbra is szükség van.

2.7.4 A SZABÁLYOZÁSI TERV VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI ELEMEI

Országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület

A Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre.

Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület

A Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre.

Karsztos terület

A Magyar Geológiai Szolgálat és a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerint került feltüntetésre.

Alábányászott terület

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása szerint került feltüntetésre.

A jelenlegi előírásokat javasolt változatlanul hagyni, ezek az alábbiak:

- az építési engedélyezési dokumentáció részeként geotechnikai szakvéleményt kell benyújtani, melynek ki kell terjednie a pince- és üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvízviszonyokra, a talajvízmozgás veszélyére, továbbá az építési tevékenységgel összefüggő állapotváltozásokra, a feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására és a vizsgálatok megállapításainak megfelelő műszaki megoldásokra
- az építési helyet korlátozó pinceszellőzők védőtávolságát és védelmét az alábbiak szerint kell biztosítani:
 - az új épület pinceszellőzőtől mért távolsága legalább 10 méter,
 - új pinceszellőző levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő objektumtól, lakófunkciót is tartalmazó épülettől, beépítetlen építési telek határától, valamint közterület határától legalább 20 méter távolságban helyezhető el,
 - ha a területen meglévő védendő objektum vagy lakás van, a pincehasznosítás újonnan csak olyan tevékenységgel lehetséges, amely az övezeti előírás alapján a felszíni létesítményben is végezhető lenne.
- A pincehasználat során tilos a
 - környezetihatásvizsgálat-köteles tevékenység,
 - telepengedélyről és a teleplétesítésről szóló jogszabályban meghatározott ipari, szolgáltató tevékenység,
 - vegyi, robbanó, tűzveszélyes és környezetszennyező termék vagy hulladék raktározása, valamint
 - híradástechnikai termék, készülék gyártása, műszergyártás, nyersanyag visszanyerése hulladékból, üzemanyag-kereskedelem, nagykereskedelmi tevékenység.

Feltöltött terület

A jelenlegi előírásokat javasolt változatlanul hagyni, ezek az alábbiak:

- bontás, tereprendezés vagy építés során a kitermelt talaj és a talajvíz minőségét meg kell vizsgálni,
- építmény elhelyezése előtt a tervezés során geotechnikai vizsgálatot kell végezni, építményt elhelyezni, valamint tereprendezési munkát végezni csak előzetes geotechnikai szakvélemény alapján lehet,
- a növénytelepítést kivéve – más célú felhasználását megelőzően a hulladék jellemzőinek, illetve környezetre gyakorolt hatásainak feltárását el kell végezni,
- közhasználat, illetve huzamos emberi tartózkodást feltételező rendeltetés csak műszeres mérések által igazolt, határérték alatti metán arányú depóniagáz jelenléte esetén létesíthető.

Tervezett távhő kooperációs gerincvezeték

Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) megfelelően került feltüntetésre.

2.7.5 TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Meglévő, kerékpározásra kijelölt útvonal

A kerékpáros infrastruktúra szabályozási terven ábrázolt elemei a kapcsolati irányokat jelölik, a nyomvontól való eltéréshez az SZT módosítása nem szükséges. Javasolt a kerékpárút más típusú hasznosítását tiltani.

Meglévő futópálya útvonala

A futópálya ábrázolása a kapcsolati irányokat jelöli, a nyomvontól való eltéréshez az SZT módosítása nem szükséges. Javasolt a futópálya egyéb célú használatát tiltani.

40/2001. (IX. 18.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos szabályozási vonal

A Dér utcát szélesítő szabályozási vonalat a Dér u. - Szlávy u. - Óhegy u. - Kőér utca által határolt területre vonatkozó 40/2001. (IX.18.) önkormányzati rendelettel fogadták el. A tervezési területen kívül eső szabályozási elem ábrázolására az értelmezhetőség érdekében továbbra is szükség van.

18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos szabályozási elemek

A Szlávy utcai szabályozási vonalat, illetve az ehhez tartozó kötelező és javasolt megszüntetőjeleket a Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területre vonatkozó 18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet léptette hatályba. A tervezési területen kívül eső szabályozási elemek ábrázolása az értelmezhetőség érdekében szükséges.

Műemlék telke

A műemlék Csősztorony telke a tervezési területen kívül helyezkedik el. Feltüntetése azért szükséges, mert a védett építmény ex lege (ennélfogva a szabályozási terven nem ábrázolható) műemléki környezete érinti a tervezési területet. Erre fel kell hívni a figyelmet, ezért tájékoztató elemként indokolt a műemléki védettség feltüntetése.

2.8 A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A környezetalakítás tervét a tervezett kilátó építészeti koncepciójához és a parkfejlesztési koncepcióhoz igazodva készítettük el. Ezek tartalmáról az 1.2.2. fejezet nyújt bővebb tájékoztatást.

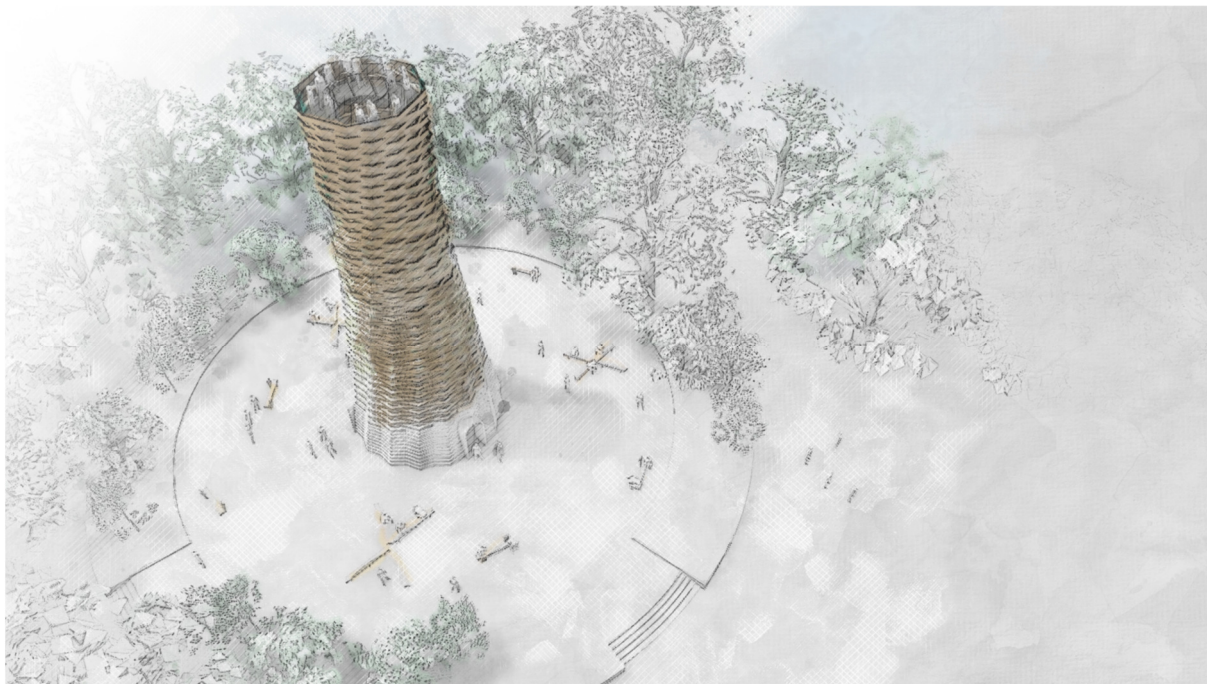
A környezetalakítás tervét lásd a J1 jelű tervlapon!

Épített környezet fejlesztése

A Hello Wood Kft-től kapott tervdokumentáció alapján a kb. 23 méteresre tervezett kilátót az emlékmű régi helyére, a kerület magaslati pontjára helyeztük el. A tervezett építmény környékén szükséges a támfalak és a lépcsők elbontása, a térburkolat felújítása, valamint egységes megjelenésű, az építmény stílusához illeszkedő utcabútorok telepítése.

Az S-Tér Kft. parkfejlesztési koncepciójának megfelelően javasolt a jelenlegi konténer WC elbontása, és helyette egy nagyobb, 6 x 4 m alapterületű illemhely építése. A javasolt épület konténer szerkezeti kialakítású is lehet, de a parkhoz illeszkedő, egyedi burkolattal kell ellátni. A Száraz utca és a Szláv utca találkozásánál 2 db zárható hulladékátaloló építmény elhelyezése javasolt az S-Tér Kft. parkfejlesztési koncepciójának megfelelően. Az elzárt területen, az akna bejárata mellett álló lakókocsit javasolt igényesebb felvonulási építményre cserélni. A ventilátorház változatlanul megmarad.

Javasolt a katlant körülvevő, kevésbé esztétikus vadászkerítést cserjesávval kíséni. A kutya-futtatók alacsony kerítései újszerű állapotúak, változatlanul megmaradnak. A hulladékudvar is fémszerkezetű kerítéssel célszerű körbevenni az éjjeli zárhatóság érdekében. Fontos az akna körüli drótkerítés felújítása, az esztétikusabb megjelenés érdekében a kerítést javasolt sövényrel kíséni.



A tervezett kilátó és környezetének látványterve (forrás: Hello Wood Kft.)

Zöldfelületek fejlesztése

Az S-Tér Kft. tervei szerint tüntettük fel a javasolt játszótéri felületeket, sportpályákat, játszóeszközöket és a beállókat, lugasokat.

A Dér utca menti játszótér teljes felújítása szükséges. A cserjékkel körülvett, gumiburkolatú játszótér a 6 éven aluliaknak épül. A meglévő sportpályákat javasolt elbontani. A pihenőterület helyére fitnesseszközök, petanque-pálya, tollaslabdapálya és dohányzóhely kerülne. A játszótéren és a pihenőterületen is javasolt pergolák, beállók elhelyezése.

Az Óhegy utca menti területen a meglévő futballpálya helyén egy multifunkciós sportpálya kialakítása javasolt labdafogó kerítéssel. Mellette javasolt egy műfüves futballpálya építése is, szintén labdafogó kerítéssel. A kerékpárút mellett javasolt egy bringapont (kerékpáros

szerezőállomás) létesítése. A meglévő street workout eszközöket pingpong- és teqballasztalok, valamint skate park egészíti ki.

Javasolt a kilátótól délre található játszótér teljes átépítése. A legkisebb korosztályt kiszolgáló játszóterületen mászóeszközök, homokozó és információs táblák telepítése javasolt. A felnőttek számára érdemes pihenőterületet létrehozni fedett-nyitott terekkel.

A katlantól északra található játszótéren javasolt a 7-14 évesekre tervezett játszótéri eszközöket telepíteni. A mászótorony és a csúszdapark mellé javasolt egy kötélpálya és egy akadálypálya építése is. A felnőttek számára itt is javasolt egy pihenőterületet kialakítani.

Javasolt a meglévő kutyafuttatók megtartása, a jelenlegi, jól működő rendszernek megfelelően a kattan területének kijelölése a kutyák póráz nélküli sétáltatására.

A növényállomány fejlesztését az S-Tér Kft. parkfejlesztési koncepciója szerint javasolt elvégezni. A tervezett kilátó körüli, az építés ideje alatt valószínűleg károsodó zöldfelületeket helyre kell állítani.

Közlekedési elemek fejlesztése

Javasolt a meglévő kerékpárút és a KRESZ-park megtartása. A meglévő kerékpártároló mellett javasolt egy bringapont kialakítása, és minden játszótér környezetében egy-egy fedett tároló létesítése.

A gyalogosfelületeken jelentős változtatás nem tervezett. Javasolt a meglévő, gumiburkolatú futókör megtartása. A parkban való tájékozódást a meglévő információs táblák segítik. Javasolt egy tanösvény kialakítása is, amely a meglévő gyalogosfelületeket hasznosítva kis ráfordítással létrehozható.

Az OTÉK szerint előírt parkolószám biztosítását a park területén belül kell megoldani. Javasolt a tervezett, a felújításra vagy újonnan létesítésre kerülő funkciók becsült (vagy előírt) parkolószámát és területét a funkció tervezésével egyidejűleg meghatározni és kivitelezését a funkció használatba vételéhez/adásához megkövetelni.

Közműlétesítmények fejlesztése

- Ivókutak,
- Vizes játszóeszközök kiszolgálása,
- WC újjáépítése,
- Díszvilágítás, áramellátás a kilátónak,
- Ventilátorház,
- Az akna körüli területre alternatív javaslat: kerítés helyett zárt épület, ahová nem tudnak bemászni.

2.9 OTÉK-tól való eltérés

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A Zkp jelű övezetben javasolt legfeljebb **25,0 m épületmagasságú kilátó** építésének lehetővé tétele. (Egyéb rendeltetésű épületek esetében az épületmagasság értéke változatlanul 4,50 m.) Az OTÉK-tól való eltérés kérelmét a 23 m magas kilátó megvalósításának célja indokolja, ami **különleges településrendezési oknak** tekinthető. A 31. § (1) bekezdésben foglaltaknak a kilátó terve megfelel.

További ötletek a park fejlesztésére – előképek*Előképek játszóterek fejlesztésére**Előképek sportpályák fejlesztésére**Előképek kisebb részsük hasznosítására**Előképek kiterjedt, erősebb lejtésű részsük hasznosítására*

Példák rekultivált területek közparkká alakítására



London, Queen Elizabeth Olympic Park



Duisburg, Landschaftspark Duisburg-Nord



Nashville, Cumberland Park



JELMAGYARÁZAT

- KÖZÚT FELÜLETE
- EGYÉB BURKOLT FELÜLET
- ZÖLDFELÜLET
- JELENTŐS FAÁLLOMÁNY
- SPORTPÁLYA FELÜLETE
- JÁTSZÓTÉR FELÜLETE
- RÉZSÚ TETEJE / ALJA
- NEM BEMÉRT ÉPÍTMÉNY
- BEÁLLÓ, LUGAS
- KERÍTÉS
- KERÉKPÁRÚT
- FUTÓKÖR
- i INFORMÁCIÓS TÁBLA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL
- BURKOLATSZEGÉLY
- ALÁPINCÉZETT TERÜLET
- VIZSGÁLATI TERÜLET HATÁRA

BUDAPEST X. KERÜLET, ÓHEGY PARK, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE

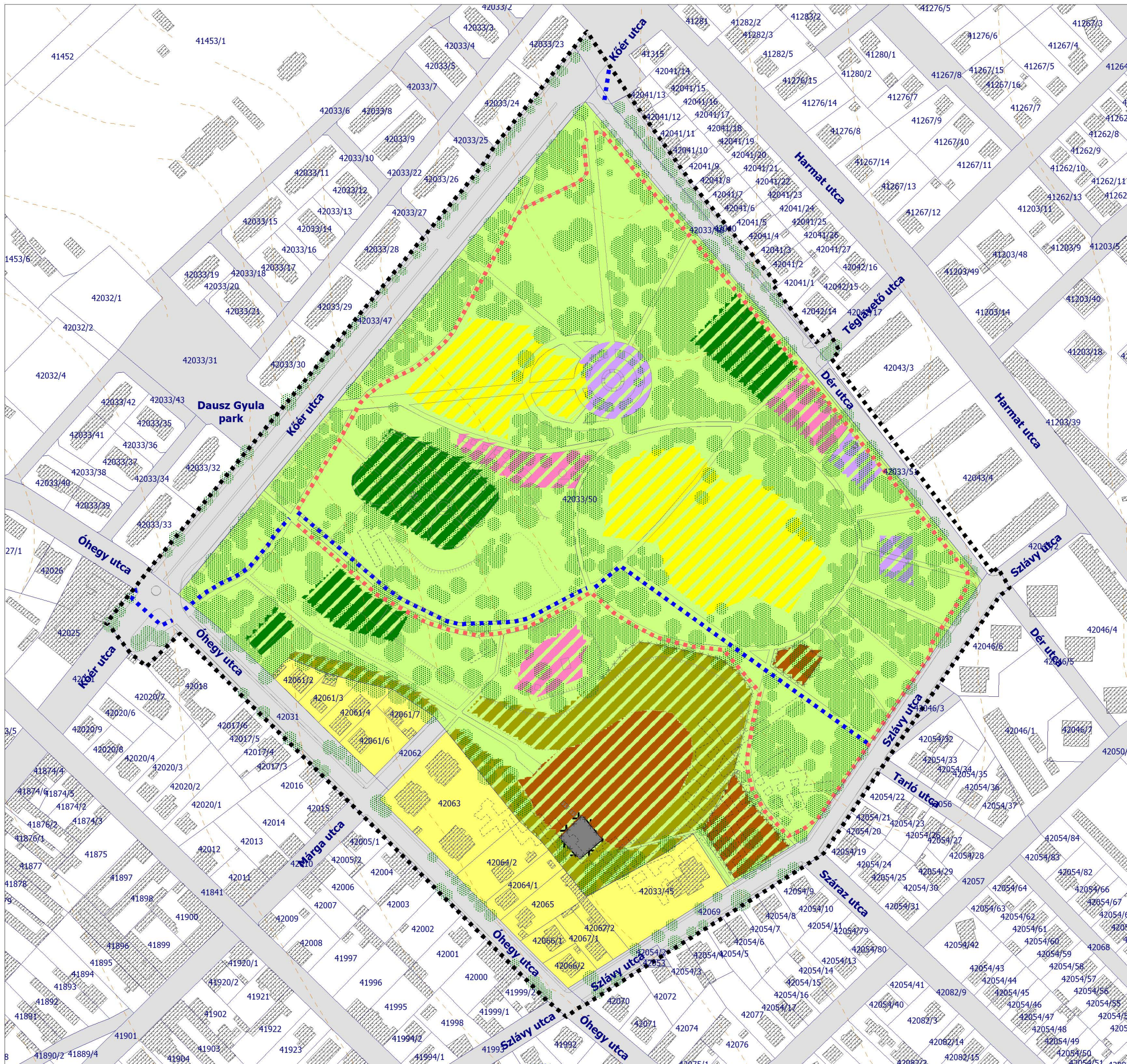
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KÖRNYEZETÁLLAPOT VIZSGÁLATA

V1

Lépték:
Dátum:

1:2500
2019. március



JELMAGYARÁZAT

- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- LAKÓTERÜLET
- ZÖLDTERÜLET
- SPORTTERÜLET
- JÁTSZÓTÉR
- PIHENŐTERÜLET
- JELENTŐSEBB ÖSSZEFÜGGŐ GYEPFELÜLET
- KUTYAFUTTATÓ
- RÉZSÚK TERÜLETE
- ELKERÍTETT TERÜLET
- KERÉKPÁRÚT
- FUTÓKÖR
- JELENTŐS FAÁLLOMÁNY

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

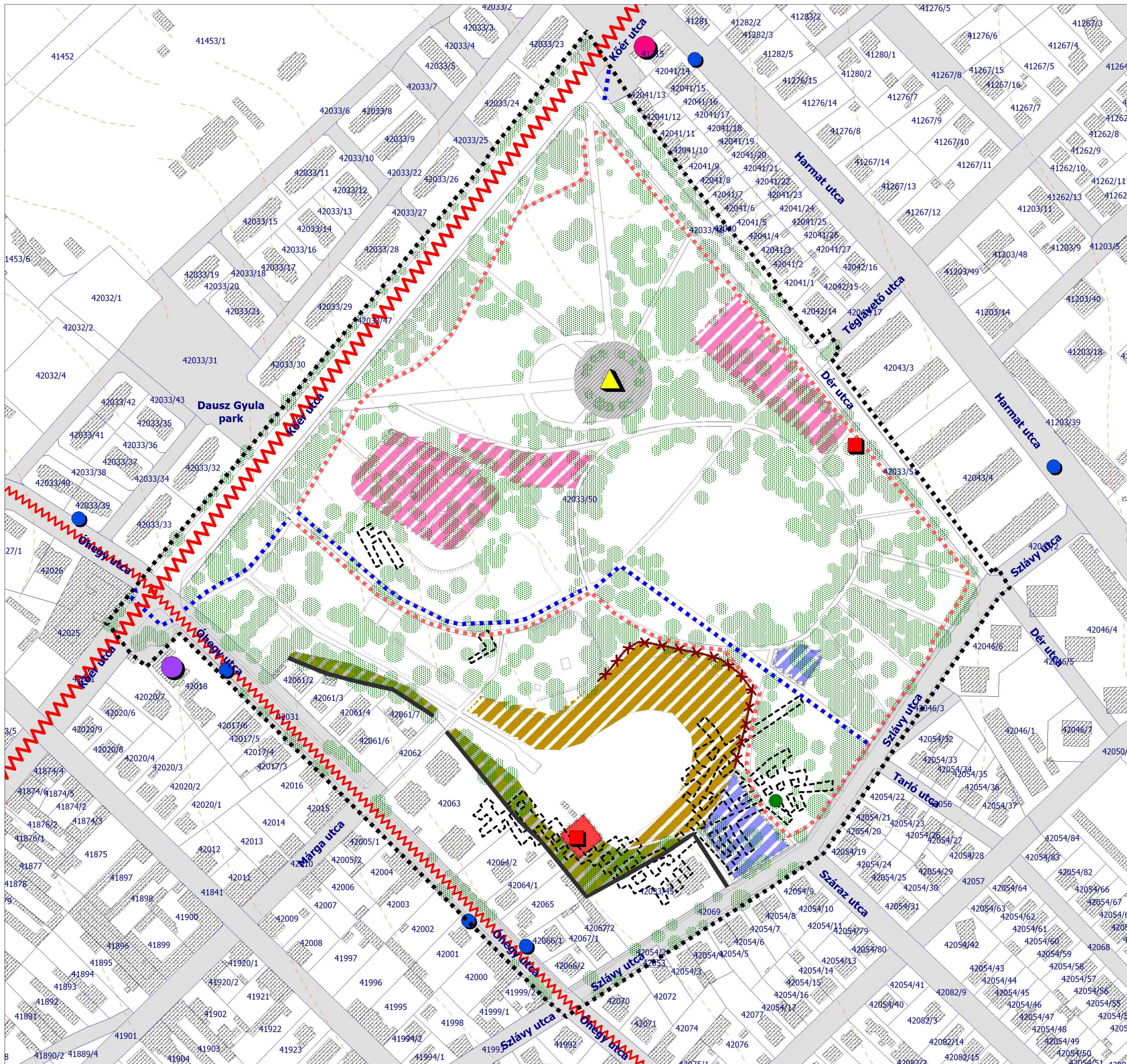
- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL
- BURKOLATSZEGÉLY
- ALÁPINCÉZETT TERÜLET
- VIZSGÁLATI TERÜLET HATÁRA

BUDAPEST X. KERÜLET, ÓHEGY PARK, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

V2	Lépték: Dátum:	1:2500 2019. március
-----------	-------------------	--------------------------------



PROBLÉMÁK

-  KATLAN RÉZSÚJÉNEK TERÜLETE
-  ELHANYAGOLT RÉZSÚ / ÁROK
-  ELKERÍTETT TERÜLET
-  VOLT EMLÉKMŰ KÖRNYEZETE
-  HETEROGÉN KERÍTÉSEK
-  VADÁSZKERÍTÉS
-  ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLET
-  KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS TERHELÉSE
-  IDEIGLENES JELLEGŰ ÉPÍTMÉNYEK

ÉRTÉKEK

-  MAGASLATI PONT
-  VÉDETT FA
-  KERÉKPÁRÚT
-  FUTÓKÖR
-  FELÚJÍTOTT TERÜLET
-  KUTYAFUTTATÓ
-  AUTÓBUSZ MEGÁLLÓJA
-  MŰEMLEK CSŐSZTORONY
-  FŐVÁROSI VÉDETT TEMPLOM

**BUDAPEST X. KERÜLET, ÓHEGY PARK,
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KOMPLEX PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

V3 Lépték: **1:2500**
Dátum: 2019. március



JELMAGYARÁZAT

- KÖZÚT FELÜLETE
- EGYÉB BURKOLT FELÜLET
- ZÖLDFELÜLET
- JELENTŐS FAÁLLOMÁNY
- SPORTPÁLYA FELÜLETE
- JÁTSZÓTÉR FELÜLETE
- RÉZSÚ TETEJE / ALJA
- NEM BEMÉRT ÉPÍTMÉNY
- BEÁLLÓ, LUGAS
- KERÍTÉS
- KERÉKPÁRÚT
- FUTÓKÖR
- i INFORMÁCIÓS TÁBLA

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- FÖLDRÉSZLETHATÁR
- ÉPÜLET
- SZINTVONAL
- BURKOLATSZEGÉLY
- ALÁPINCÉZETT TERÜLET
- VIZSGÁLATI TERÜLET HATÁRA

BUDAPEST X. KERÜLET, ÓHEGY PARK, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

J1	Lépték: Dátum:	1:2500 2019. március
----	-------------------	--------------------------------



Jelmagyarázat:

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEL

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEL

- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Övezet határa
- Övezet jele
- Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)
- Közpark területe (Zkp)

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Megtartandó facsoport
- Településkép-védelmi jelentőségű fa
- Közhatalnál elől állandóan elzárható terület
- Szabályozási terv területi hatálya

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

II. Táj- és természetvédelem

- Országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szemponyjából érzékeny vízgyűjtőterület
- Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület
- Karsztos terület
- Alábányászott terület
- Feltöltött terület

IV. Közúvek korlátozásai

- Tervezett távhő kooperációs gerincvezeték

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- Meglévő, kerékpározásra kijelölt útvonal
- Meglévő futópálya útvonala
- 40/2001. (IX. 18.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos szabályozási vonal
- 18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos szabályozási vonal
- 18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos kötelező megszüntetőjel
- 18/2014. (VII.4.) önkormányzati rendelet szerinti hatályos javasolt megszüntetőjel
- Műemlék telke

ALAPTÉRKEPI ELEMEL

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

BUDAPEST X. KERÜLET, ÓHEGY PARK, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

J2

Lépték:
Dátum:

1:2500
2019. március