

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által
határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezte, hogy a tulajdonában álló ingatlant magába foglaló tervezési területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mivel az általa tervezett beruházás a hatályos kerületi szabályozási tervnek (a továbbiakban: KSZT) nem felel meg. 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. § (3) bekezdése alapján a hatályos KSZT már nem módosítható, a teljes területére új KÉSZ készítendő.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének kezdeményezéséről szóló 12/2018. (III. 21.) KKB határozatában döntött a tervezés elindításáról, és egyúttal rögzítette, hogy a KÉSZ a Gyárdülő városrészre készült humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat megállapításait figyelembe véve kerüljön kidolgozásra.

A KÉSZ készítésének célja a jogszabályi megfelelés, az új fővárosi tervekkel való összhang megteremtése, valamint az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés lehetővé tétele.

A tervezési területre elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársa szóban ismerteti.

II. Hatásvizsgálat

A tervezés alatt álló KÉSZ lehetővé teszi az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által tervezett beruházást, amely a tervezési terület városképi minőségében pozitív változást eredményez. Ezen kívül a KÉSZ jelen program alapján kidolgozandó rendelettervezete a magasabb szintű jogszabályokkal és a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhangot teremti meg.

III. A végrehajtás feltételei

Az érintett területre jelenleg a Budapest X. kerület Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról valamint keretövezet átsorolásról szóló 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelet hatályos. A Trk. 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2019. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

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

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. 29/A., 30., 32-40. és 43. §-a 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. június „19”.



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 X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által
határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

I. melléklet a .../2019. (... ..) KKB határozathoz

Tervdokumentáció (pdf formátumban)

Megrendelő: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
1102 Budapest, Szent László tér 29.

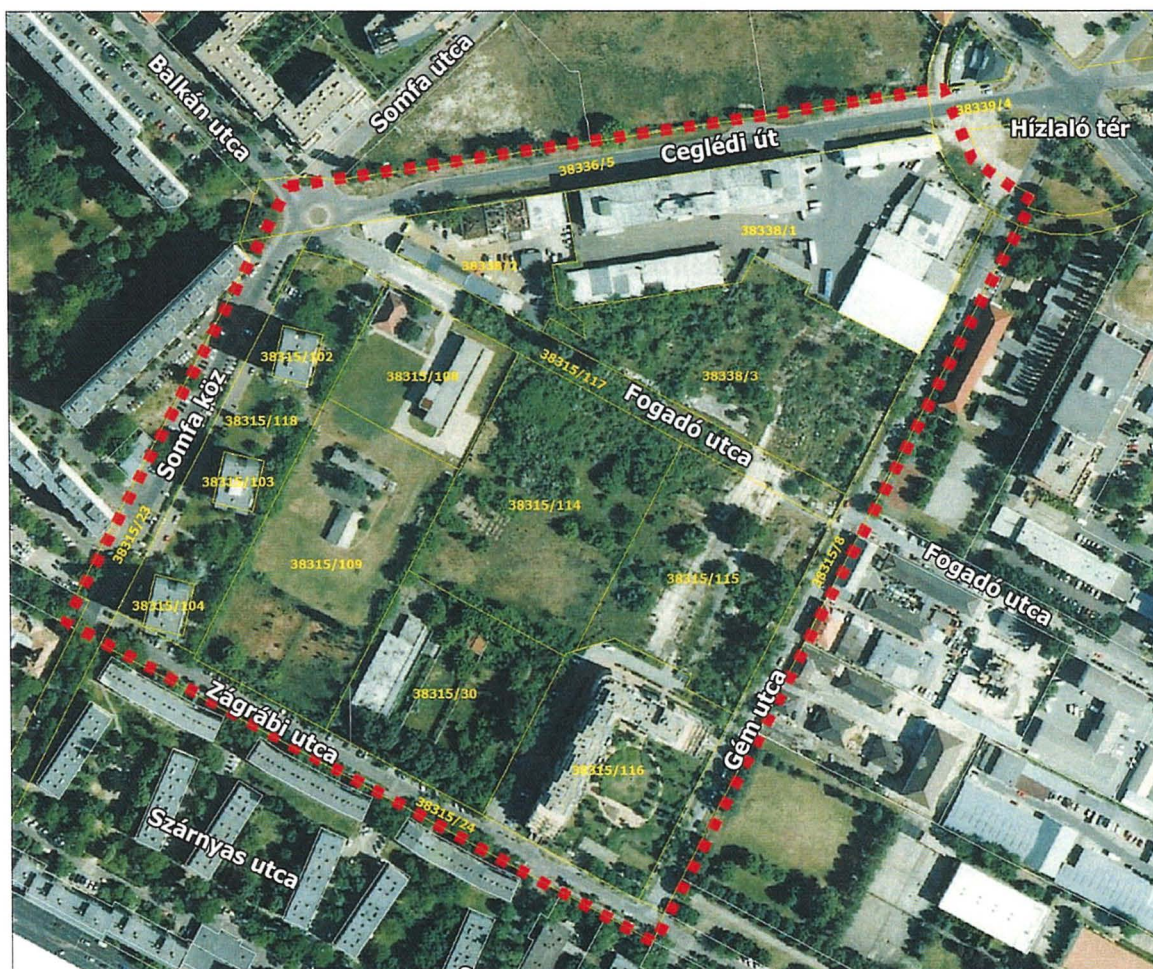
Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.



Tsz.: 2485

**Budapest X. kerület,
Ceglédi út – Hízaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz
által határolt terület**

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Megalapozó vizsgálat és program

2019. június

ALÁÍRÓLAP

| | |
|-----------------------------------|---|
| MEGRENDELŐ: | Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 1102 Budapest, Szent László tér 29. Képviseli: Kovács Róbert polgármester |
| TERVEZŐ: | KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Képviseli: Zajovics András ügyvezető |
| ÜGYVEZETŐ: | Zajovics András okl. építőmérnök, okl. városi közlekedési szakmérnök okl. városép. - városgazd. szakmérnök vezető településrendező tervező |
| TELEPÜLÉSTERVEZÉS: | Pintér Ferenc okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező területrendezési tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1 01-1719 TR 01-1719, SZTT 01-1719 |
| | Bálizsné Nagy-Pál Anna okl. építészmérnök építész vezető tervező településrendezési vezető tervező területrendezési tervező É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574 |
| | Surinya Dóra geográfus |
| ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM: | Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171 |
| | Veklyuk Vivien tájrendező és kertépítő mérnök |



ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám

közlekedésmérnök

Tkö 01-3157



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-2418



Bíró Attila

okl. vízepítésmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építésmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| BEVEZETÉS..... | 5 |
| 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT | 6 |
| 1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész..... | 6 |
| 1.1.1. Településszerkezeti összefüggések..... | 6 |
| 1.1.2. Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai | 8 |
| 1.1.3. Tanulmánytervek..... | 9 |
| 1.1.4. Hatályos szabályozási tervek | 11 |
| 1.1.5. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata | 18 |
| 1.1.6. Humán infrastruktúra vizsgálata..... | 24 |
| 1.1.7. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata | 25 |
| 1.1.8. Telek vizsgálat..... | 26 |
| 1.1.9. Épület vizsgálat..... | 31 |
| 1.1.10. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat | 34 |
| 1.1.11. Környezetvédelem vizsgálata | 35 |
| 1.1.12. Értékvédelmi vizsgálat..... | 40 |
| 1.1.13. Közlekedési vizsgálat..... | 41 |
| 1.1.14. Közművizsgálat..... | 42 |
| 1.2. Helyzetértékelés..... | 44 |
| 2. PROGRAMJAVASLAT | 46 |
| 2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció | 46 |
| 2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem | 56 |
| 2.3. Közlekedésfejlesztés..... | 60 |
| 2.4. Közműfejlesztési javaslat | 61 |
| MELLÉKLET - 1107 Bp. X. Ceglédi út 28/a. Telepítési tanulmányterv..... | 64 |

RAJZJEGYZÉK

| | |
|--|----------|
| Reambulált alaptérkép | M=1:2000 |
| Ortofotó telekállománnyal | M=1:2000 |
| Jelenlegi közúti hálózat | |
| Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat | |
| Közművizsgálat – Vízellátás | M=1:2000 |
| Közművizsgálat – Szennyvízelvezetés | M=1:2000 |
| Közművizsgálat – Villamosenergia ellátás | M=1:2000 |
| Közművizsgálat – Földgázellátás | M=1:2000 |
| Közművizsgálat – Elektronikus hírközlés | M=1:2000 |
| Közművizsgálat – Távhőellátás | M=1:2000 |
| Tervezett közúti hálózat | |
| Tervezett közösségi közlekedési hálózat | |



BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 12/2018. (III.21.) KKB határozatával támogatta, hogy az ELIT-INVEST Kft. kezdeményezésére a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében benyújtott telepítési tanulmány alapján, a Budapest Főváros X. kerület, Ceglédi út - Hízlaló tér - Gém utca - Zágrábi utca - Somfa köz által határolt területre kerületi építési szabályzat készüljön. Egyúttal rögzítette, hogy a kerületi építési szabályzat programjavaslata a Gyárdűlő városrészre készült humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat (készítette: KASIB Kft. 2018. júniusban) megállapításait figyelembe véve kerüljön kidolgozásra.

Az Önkormányzattal kötött Településrendezési szerződés keretében a kezdeményező ELIT-INVEST Kft. a Budapest, X. kerület Ceglédi út – Hízlaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi építési szabályzatának (KÉSZ) elkészítésével a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t bízta meg.

A KÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás lefolytatásával készül.

A tervezés alá vont területre jelenleg Budapest Kőbányai Önkormányzat 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelete van hatályban „a Budapest X. kerület Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról valamint keretövezet átsorolásáról”, melynek területi lehatárolása teljes mértékben megegyezik a tárgyi tervezési területtel.

A területen beruházni szándékozó ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. beruházási célterülete a tervezéssel érintett területen belül található Ceglédi út 28/a. szám alatti (hrsz.: 38338/2) ingatlan, melyen társasház lakásépítést kíván megvalósítani.

Jelen tervdokumentáció a tervezés I. ütemeként a megalapozó vizsgálatot, valamint a Főépítési Irodával és az ELIT-INVEST Kft. ügyvezetőjével történt előzetes egyeztetés alapján kidolgozott programjavaslatot és a szabályozási koncepciót tartalmazza.

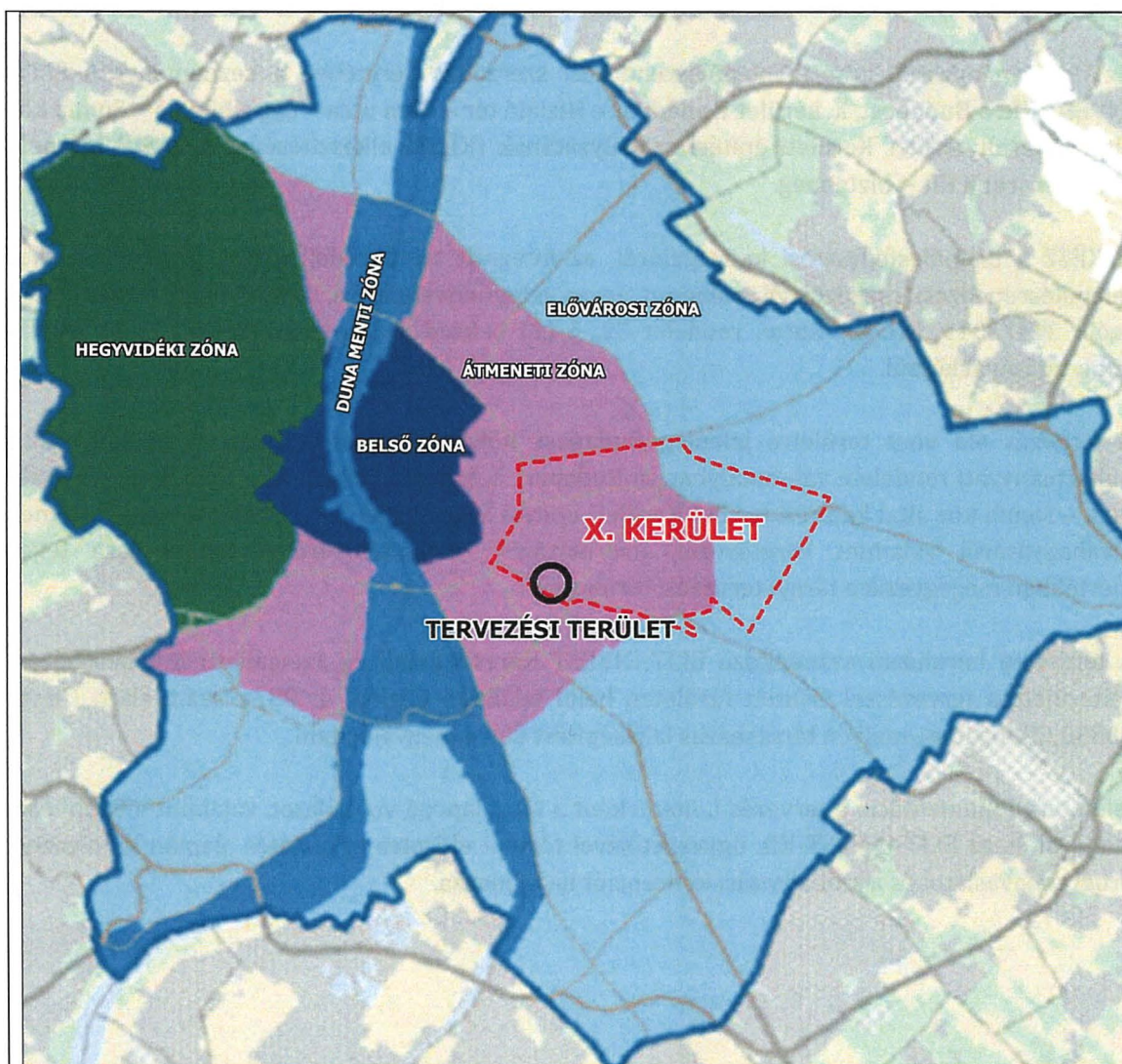


1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

1.1.1. Településszerkezeti összefüggések

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában fekvő sajátos zárványszerű városrész. A főváros településszerkezetében az ún. átmeneti zóna és elővárosi zóna határán elhelyezkedő kerületnek a Kerepesi út - Hungária körút - Üllői út által felnyíló trapéz alakú területét keleten a XVI. és XVII. kerület, délen a XVIII. és XIX. kerület zárja le.



TSZT - Budapest zónarendszere

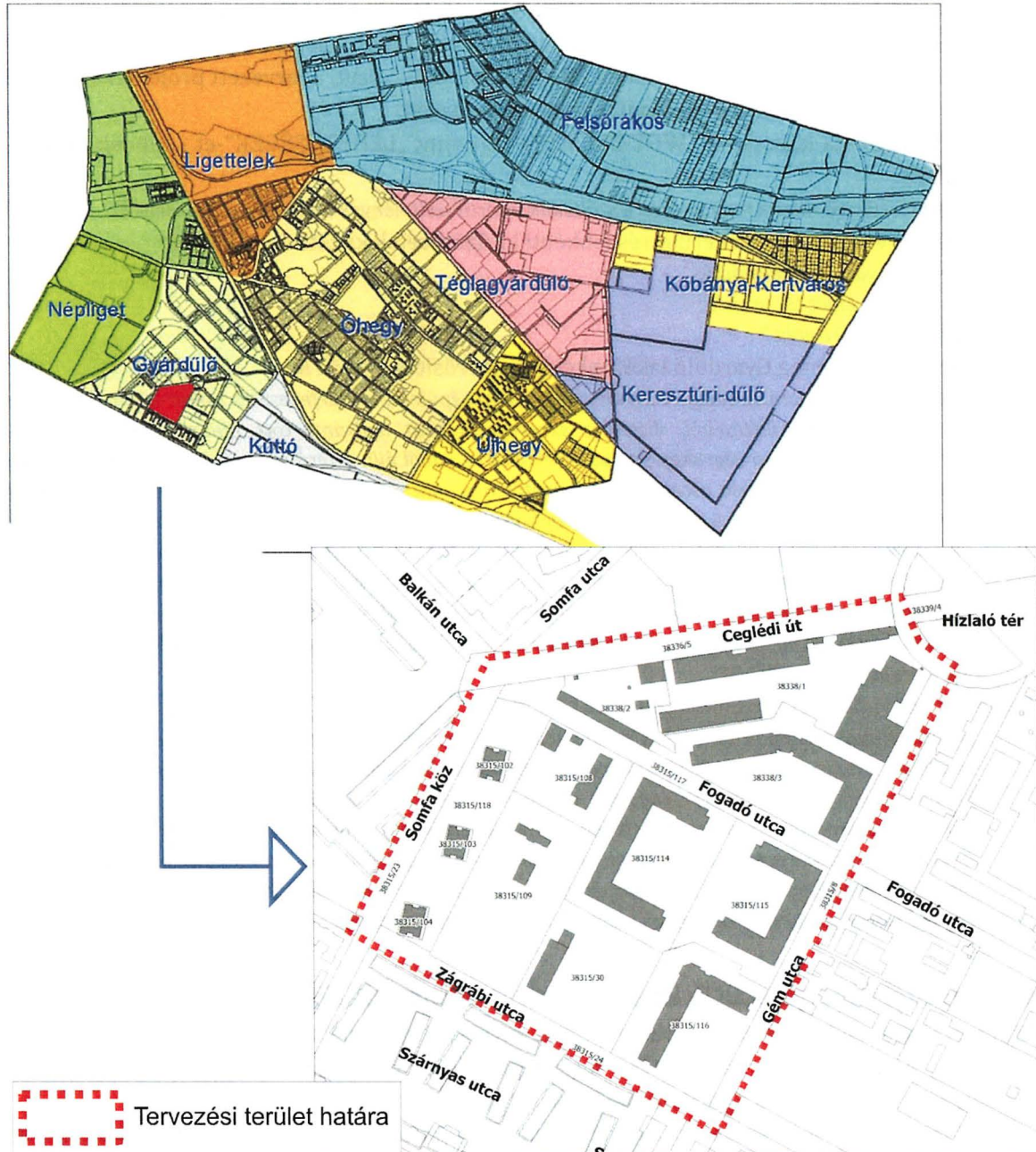
(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)



Budapest X. kerület,
Ceglédi út – Hízlaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya déli szélén, a kerület Gyárdűlő nevű városrészében, az Üllői út közelében helyezkedik el. A két tömböt magába foglaló, csaknem 10 ha-os területet északon a Ceglédi út és a Hízlaló tér, keleten a Gém utca, délen a Zágrábi utca, nyugaton pedig a Somfa köz határolja. Kettéosztja a Fogadó utca jelenleg kiépítés alatt álló, még nem teljes hosszában átadott közterülete.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)



Az alaptérképen feltüntetésre kerültek a hiányzó, de még meglévő épületek és az épülő társasházak nem bemért épületként.



1.1.2. Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) 2012.

A 2010 márciusában elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012-re több elemét tekintve - az alapul vett adatok, tények változása és az azok alapján kialakított fejlesztési konstrukció miatt - revízióra szorult. A stratégiák és az alapvető következtetések megváltoztatása azonban nem vált szükségessé, mivel azok stabil alapokon nyugodtak az IVS 2010. márciusi elfogadásakor is.

Az IVS tartalmazza a kerület és részeinek 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, illetve az ezek elérése érdekében mozgósítani tervezett forrásokat.

Gyárdűlő vizsgálata kapcsán a SWOT-ELEMZÉS-ben mint „LEHETŐSÉGEK”-et - többek között - megállapítja:

„Nagy területek állnak rendelkezésre szállodák, sportlétesítmények lakóparkok építéséhez”

A Gyárdűlőre vonatkozóan a kerületrészenkénti kitűzött célok között szerepelnek:

„Szociális városrehabilitáció;

Mázsa tér – Liget tér projekt;

Lakófunkció erősítés.”

Egyik akcióterületként a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítését jelöli ki.

„A Gyárdűlő területén az eddigiek során is számos lakóépületet érintő fejlesztés zajlott le, amelyek főleg panelházak korszerűsítéséből, illetve a szegregátumként nyilvántartott Bihari u. 8/C. szociális rehabilitáció keretében végrehajtott épületrekonstrukcióból állt. A terület korábbi funkcióját tekintve (főleg a Fertő utca – Basa utca mentén) jelentős ipari üzemek működtek, mint a Globus, valamint a Hungarocamion. Jelenleg is működnek különböző termelő egységek az akcióterületen, azonban sok üzemben megszűnt a termelés, így a terület egyre inkább lakóövezetté alakul át. Az akcióterületen tervezett beavatkozások által a terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, későbbi kialakulásának megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan, a szükséges infrastruktúra fejlesztését.”

Tervezett beavatkozási pontként jellemzi a területet:

„A volt Hungarocamion és Globus területének értékesítését követően magánbefektetői forrásból a területen Pöttyös Terasz lakópark néven építkezés kezdődött. A kivitelezés első üteme 2009 novemberében lezárult, és 183 ingatlan átadásra került. A beruházó tervei szerint további 3 ütem kerülne megvalósításra, amely keretében 849 lakás értékesítése lenne lehetséges. Az Önkormányzat információi szerint a tervek készen állnak, azonban a megvalósítás a beruházótól függ. A lakópark létrejötté jelentős mértékben hozzájárul a terület lakóövezeti funkciójának erősítéséhez, és a tervezett ingatlanok átadását követően nagy mértékű lakosságszám növekedés várható az akcióterületen.

X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) (2015.)

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia teljes körű Megalapozó Vizsgálatra alapozva készült el 2015-ben. A Gyárdűlőt a barnamezős területek helyzetbe hozásával kapcsolatban említi. A részcélok között szerepel a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítése:

„A terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, későbbi kialakulásának megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan a szükséges infrastruktúra fejlesztését.”



Az IVS 2017-ben felülvizsgálatra került:

X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) Felülvizsgálat (2017.)

Városrészi célok tekintetében Gyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

„Gyárdűlő: a barna mezős területek helyzetbe hozása; a Mázsa tér rendezése és központi helyzetéből adódó lehetőségek intenzívebb kihasználása;”

1.1.3. Tanulmánytervek

Telepítési tanulmányterv - beépítési terv (2017. október)

Az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. megrendelésére a Szécsi és Társa Építész Stúdió Kft. 2017. októberben Telepítési tanulmánytervet – Beépítési tervet készített a 1107 Budapest X. ker. Ceglédi utca 28/A., 38338/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon többalakásos vegyesrendeltetésű épület létesítéséhez. A tanulmány megállapítása szerint

- a területen az elmúlt időszakban megszűnt munkahelyi, ipari funkció helyén ideiglenesen raktározás, logisztikai hasznosítás található,
- a környezetben lakóingatlanok találhatók, többalakásos lakóingatlan fejlesztések indultak meg,
- a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon - az épületek bontása után – hézagosan zárt sorúan beépített F+5 szintes épületegyüttesben tervezett funkció kereskedelmi, szolgáltató, iroda és lakás, a -1 szinten mélygarázs, a belső udvarban parkolók és zöldfelület, az emeleti 5 szinten lakások, lapos tetőn extenzív zöldfelület,
- a szomszédos, 38338/1 hrsz.-ú ingatlanon a többszintes épület megtartásával vegyes irodai, lakás, raktár funkció.

Telepítési tanulmányterv Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén új Kerületi építési szabályzat készítésének kezdeményezéséhez – a Ceglédi út - Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre (2017. december)

Az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. megrendelésére a Szécsi és Társa Építész Stúdió Kft. 2017. decemberben Telepítési tanulmánytervet készített, melynek céljaként az alábbiakat nevezték meg:

- a hatályos szabályozási terv helyett a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelő terv készítése,
- Budapest Főváros hatályos Településszerkezeti tervével és hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzatával való összhang megteremtése,
- a Ceglédi út - Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület északi részén a területtulajdonosok új ingatlanfejlesztési elképzeléseinek is teret adó szabályozási javaslat megalkotása, valamint
- a tervezési terület és a fejlesztési szándék bemutatása az Önkormányzat új KÉSZ készítését elhatározó döntésének megalapozására.

A tanulmány a tervezési terület, valamint a vonatkozó fővárosi településrendezési eszközök bemutatása alapján megfogalmazta a fejlesztés érdekében módosítandó elemeket:

- munkahelyi építési övezetbe sorolt területek helyett vegyes irodai-lakó és szolgáltató intézményi terület kialakítása,
- élő, városias környezet létrehozása kiterjedt zöldfelületekkel,



- különböző jellegű köz- és közhasználatú terek kialakítása,
- a jelenlegi városkép feladása a terület hasznára válik,
- az üres ipari és raktározási épületek helyett hézagosan zárt sorú, belső udvaros vegyes rendeltetésű épületegyüttes létrehozása,
- a 38338/2 hrsz.-ú telken az épületek bontása, a szomszédos 38338/1 hrsz.-ú telken a többszintes épület megtartása,
- vegyes funkció kialakítása: iroda, lakás, raktár.

A beruházás előnyeit az alábbiak szerint látja:

- a terület beépítése az intézményi besorolásnak megfelelően,
- közhasználatú, magas színvonalú zöldterületek létrehozása,
- a környező lakosság számára megnyitott kertek, teraszok, közösségi terek,
- egyedi építészeti design, minőségi kivitelezés,
- jó közösségi közlekedési megközelítés, térszín alatti parkolás,
- külső-belső közösségi terek,
- zöldtetők és tetőkertek,
- korszerű energia alkalmazása, energiatakarékos működtetés,
- fizikai és pszichológiai szempontból is egészséges környezet megteremtése.

A fent részletezett beépítés szükséges paraméterei az alábbiakban kerültek meghatározásra:

- szint feletti beépítettség: 40 %, szint alatti beépítettség: 80 %,
- tervezett épületek magassága 22 m,
- zöldfelületi arány: 25 %, melyet tetőkertekkel lehet növelni,
- az OTÉK-hoz képest engedélyesebb parkolási mérleg,

A tervezett épületekben az alábbi funkciók létesülnének:

- a 38338/2 hrsz.-ú és a 38338/2 hrsz.-ú telkeken lakó, iroda, kereskedelem, szolgáltatás,
- a 38338/2 hrsz.-ú telken 90 db lakás, 9500 m² bruttó szintterület, a földszinten üzletek, vendéglátás, szolgáltatás, szint alatti parkolók.
- A tervezett épületekben az alábbi funkciók létesülnének:

A javasolt beépítés várható környezeti hatása az alábbiakban került megfogalmazásra:

- pozitív hatás a környezetre, mert jelenleg a terület nem a pozíciójának megfelelően hasznosított,
- a tervezett funkciók pozitív hatása a környezetre városképi és környezetminőség szempontjából,
- közhasználatra megnyitott minőségi zöldfelületek,
- a megnövekedett forgalom ugyan növeli a környező úthálózat terhelését, de a parkolószám csökkenthető a közösségi közlekedés kiváló adottságai miatt,
- örökségi értéket a fejlesztés nem érint.

Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények (2018.)

2018-ban a KASIB Kft. közreműködésével elkészült Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálata az önkormányzat azon előrelátó fejlesztési célkitűzéseinek érdekében, hogy megelőzzék az értékes területek alapintézményi ellátottság nélküli lakóterületi fejlesztéseit. Megállapítást nyert, hogy

„a jelenlegi férőhelyek a lakónépesség jelentős növekedése nélkül sem lesznek elegendőek a távlati igények kielégítéséhez”



„mindenképpen új nevelési intézményeket kell létrehozni”

„2162 lakás megépültével összesen 129 új bölcsődei és 195 új óvodai férőhelyre van szükség, míg az általános iskolai férőhelytartalékok várhatóan fedezni tudják majd a jelentkező szükségleteket (124 férőhely).”

A tanulmány a bölcsődei és óvodai férőhelyek fejlesztését két célterületre koncentrálja:

1. a 38335 hrsz.-ú ingatlanon, illetve
2. a Down Alapítvány 2. számú Átmeneti és Napközi Otthonának épületében.

Mivel mindkét ingatlan a jelenlegi tervezési területen kívül esik, a jelenlegi tervezés során nem kell gondoskodni bölcsőde, illetve óvoda elhelyezéséről.

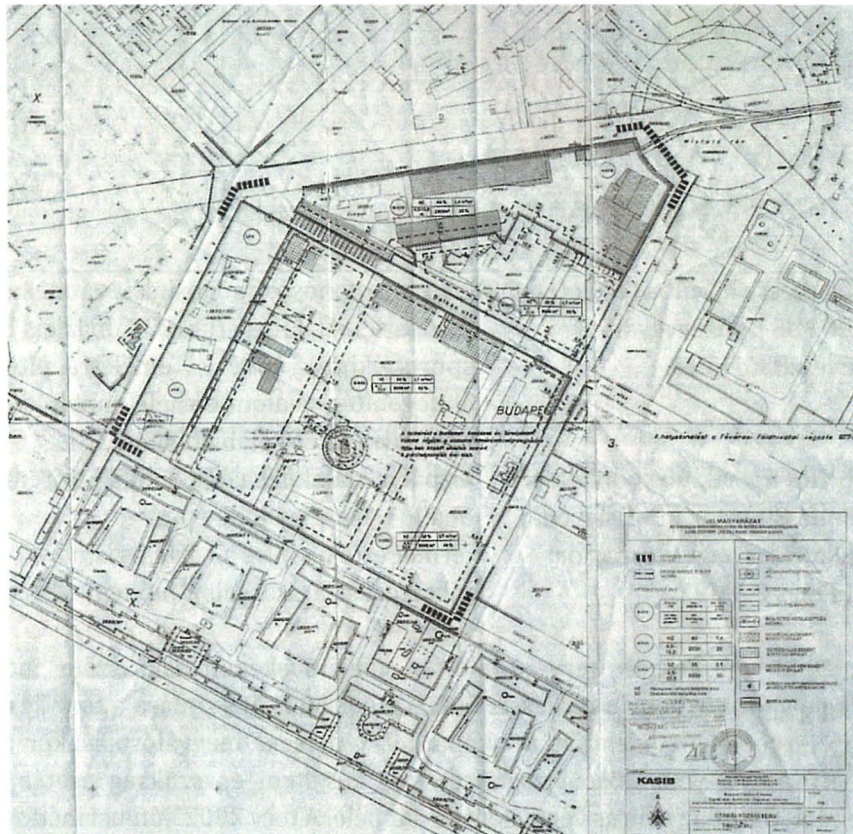
Amennyiben azonban a két célterületen nem valósulhat meg a szükséges alapintézményi ellátás, úgy bármelyik, akár a jelen tervezési területen belül, akár azon kívül elhelyezkedő, megfelelő méretű telek is célterületté válhat.

A Bevezetőben említett 12/2018. (III.21.) KKB határozat megállapítása szerint jelen Kerületi Építési Szabályzat csakis ezen humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat megállapításai alapján készülhet.

1.1.4. Hatályos szabályozási tervek

4/2002. (I.22.) önkormányzati rendelet

A területre jelenleg a Budapest Kőbányai Önkormányzat a Budapest X. kerület Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról 4/2002. (I.22.) önkormányzati rendelete van hatályban. A rendelet még az akkor érvényes fővárosi településrendezési tervek, azaz a BVKSZ és FSZKT alapján készült.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

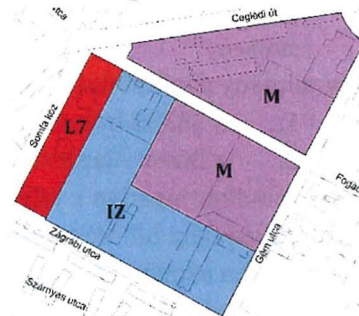


Történeti visszatekintés

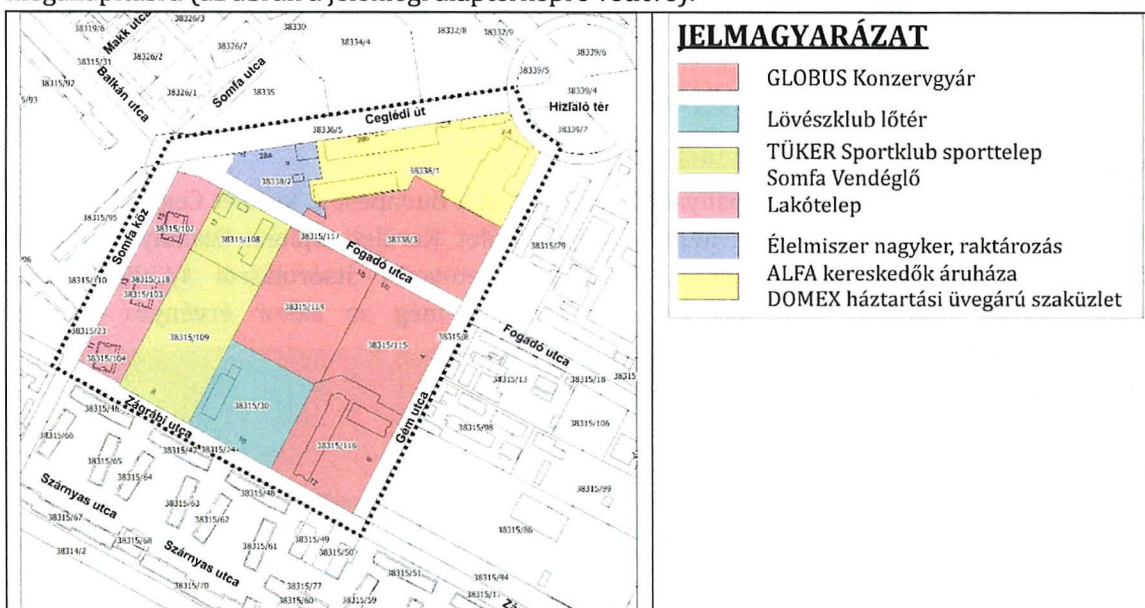
A terület jelenlegi állapotának megértéséhez a hatályos szabályozási terv vizsgálati és alátámasztó munkarésze szolgál adatokkal.

Az FSZKT a területet az alábbi keretövezetekbe sorolta:

- L7 jelű teleszerű lakóterület
- M jelű munkahelyi terület
- IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület.



A terület területhasználata a KVSZ készítésekor (2002-ben) az alábbiak szerint került megállapításra (az ábrán a jelenlegi alaptérképre vetítve):



Rögzítésre került a területen működő tulajdonosok módosítási szándéka az alábbiak szerint:

| | |
|-------------------------------|---|
| GLOBUS Konzervgyár: | lakópark kialakítása (kb. 600 db lakás biztosításával) |
| Lövészklub lőtér: | sportszékház építése emeletráépítéssel (15 évre szóló elidegenítési tilalom terheli, ennek kiváltására a Sportligetben tervezik a lőtér helybiztosítását) |
| TÜKER Sportklub sporttelep: | jégpálya kialakítása és a Somfa Étterem számára telekalakítás |
| Somfa Étterem, utazási iroda: | önálló telken szálloda építése |
| Élelmiszer nagyker, raktár: | terület értékesítése a bérlők számára |
| ALFA és DOMEX: | raktározási, áruforgalmi funkciók felszámolása, irodai funkciók kialakítása |

A 2002-ben készült terv számolt a megnövekedett lakásszám intézményi ellátásával is. Megállapította, hogy a tervezett 600 lakás (1800 fő) számára a terv készítésekor rendelkezésre álló férőhelyek elegendők, a lakóparkok tényleges megvalósulásakor azonban alapintézményi ellátottságra vonatkozó vizsgálatot kell készíteni és szükség esetén területet biztosítani. A rendeletbe ez az előírás végül nem került bele. A terv 2002. júniusi módosításakor – a rendeletben



az IZ övezet maximális építménymagassága 15 m-ről 22 m-re módosult - már 843 lakásról és az ehhez szükséges alapintézményekről volt szó. Mivel a meglévő bölcsődei férőhely már nem elegendő, egy 40 férőhelyes bölcsőde létesítése vált szükségessé. A terv szerint a Zágrábi utcában - korábban bölcsődeként funkcionáló, de időközben bezárt - jelenleg fogyatékosok gondozását végző intézmény (Down Alapítvány) felhasználásával ezt megoldhatónak tekintették. Megjegyzendő, hogy a jelzett funkcióváltás még nem valósult meg.

A KVSZ a Balkán utcától (ma Fogadó utca) északra eső tömb Ceglédi út és Hízaló tér felőli részét munkahelyi (M) keretövezetnek megfelelő építési övezetbe, a tömb délkeleti részét pedig jelentős zöldfelületű intézményterületeknek (IZ) megfelelő építési övezetbe sorolta. A mai Fogadó utcától délre eső tömb nyugati szélé nagyvárosias lakó (L7), nagyobb fele pedig jelentős zöldfelületű intézményterületeknek (IZ) megfelelő építési övezetbe tartozik. A rajzi ábrázolás szerint az előkert szinte egységesen 5 m, kivéve a Ceglédi út mentén és a Hízaló téri saroktelek Gém utcai telekhatára mentén, ahol az utcavonalon építési vonal jelölt, illetve az L7 övezet közterülete felől, ahol 20 m széles beültetési kötelezettség került jelölésre.

A terület beépítését meghatározó építési övezeti előírások az alábbiak:

Az M-X/HZ jelű építési övezetre meghatározott előírások

(1) **Aszabályozás paramétere:**

- **a beépítés módja:** hézagosan zárt sorú beépítési mód (HZ), amely az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező - általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló - sajátos beépítési mód.
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **40%**,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **2,4 m²/m²**,
- minimális építménymagasság: **4,50 m**,
- maximális építménymagasság: **15,00 m**,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **2500 m²**,
- zöldfelület legkisebb mértéke: **25%**,
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**,
- az ingatlanon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül - több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek **rendeltetésére** vonatkozó előírások:

A fő rendeltetési módú épületek közül:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei,
- kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények,
- kutatás, fejlesztés építményei,
- amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek,
- autósók helyezhetőek.
- Az elsődleges rendeltetést kiegészítő kiszolgáló épület, melléképítmény elhelyezhető.

(3) Az építmények **kialakítására** vonatkozó előírások:

- Az építmények között, továbbá az ezekkel szomszédos más rendeltetésű építmények egymással szembenálló oldalhomlokzatai közötti tűztávolságot a tűzvédelmi szakhatóság előírásai alapján, véleményük figyelembevételével kell meghatározni.
- Új beépítés esetén az építési övezetre meghatározott 25% minimális zöldfelületi arány biztosítása érdekében akkor adható építési ill. a későbbiekben használatba-vételi engedély, ha az új épület



környezetére előírt zöldfelületet is kialakították.

- Meglévő beépítés esetében a bontandó épület, épületrész, illetve szilárd burkolatú felület telekterületre vetített arányában fokozatosan zöldfelületet kell kiképezni az építési övezetre meghatározott 25% minimális zöldfelület eléréséig.

Az IZ-X/SZ jelű építési övezetre meghatározott előírások

(1) A szabályozás paraméterei:

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód (SZ), ahol az építési helyet, a telek övezeti előírások szerint beépíthető részét a telek be nem épített része veszi körül.
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**,
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **2,1 m²/m²**,
- minimális építménymagasság: **4,50 m**,
- maximális építménymagasság: **22,00 m**,
- kialakítható legkisebb telekterület mérete: **5000 m²**,
- zöldfelület legkisebb mértéke: **50%**,
- közművesítettség mértéke: **teljes közművesítettség**,
- az ingatlanon - a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül - több épület is elhelyezhető,
- a lakásfunkció a beépíthető bruttó szintterület **70%-át érje el**.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- irodaépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás épületei,
- egyéb közösségi, szórakoztató épületek,
- sportépítmények,
- lakóépületek,
- 1500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják.

(3) Az építmények kialakítására vonatkozó előírások:

- A 38315/30 hrsz.-ú ingatlanon a lőtér funkciót legkésőbb e rendelet jóváhagyását követő 3 éven belül meg kell szüntetni, ill. a lőtér be kell fedni.
- A lőtér működéséből eredően a kipergő lőszerek veszélye miatt a rendelet hatálya alá tartozó terület DK-i oldalán, a lőtér lőirányában a szomszédos ingatlan DK-i részén (a Zágrábi utca – Gém utca sarkán) a Szabályozási Tervlapon jelölt helyen maximum F+1 szintmagasságú épület helyezhető el, a veszély megszűnésekor az építési övezetre vonatkozó paraméterek alkalmazhatók.

(4) Lakópark létesítésére vonatkozó előírások:

- Amennyiben az IZ-X/SZ jelű építési övezetben lakópark épül, úgy az építési engedélyezési eljárás során a forgalomcsillapításra irányuló lakó-pihenő övezet, illetve korlátozott sebességű övezet kijelölésénél a tervezési területet magába foglaló, annál nagyobb, főútvonalak és gyűjtőutak által határolt térségre kiterjedő forgalomtechnikai tervet kell készíteni.
- Lakópark megvalósulásakor javasolt az érintett telekingatlan belső gépjárműforgalomtól való mentesítése azzal, hogy az épületek (felszín alatti parkolók) megközelítését közvetlenül a Gém utca, illetve a (38315/19) hrsz.-ú ingatlanon megnyitásra kerülő úton keresztül építik ki.

Az L7-X jelű építési övezetre meghatározott előírások

(1) Az építési övezet telepszerűen kialakult, közterületen létesített úszótelkeken F+10 szintmagasságú, többlakásos lakóépületekkel beépített lakóterület.

(2) Új lakóépület, illetve önálló lakás rendeltetési egység nem építhető, illetve alakítható ki.

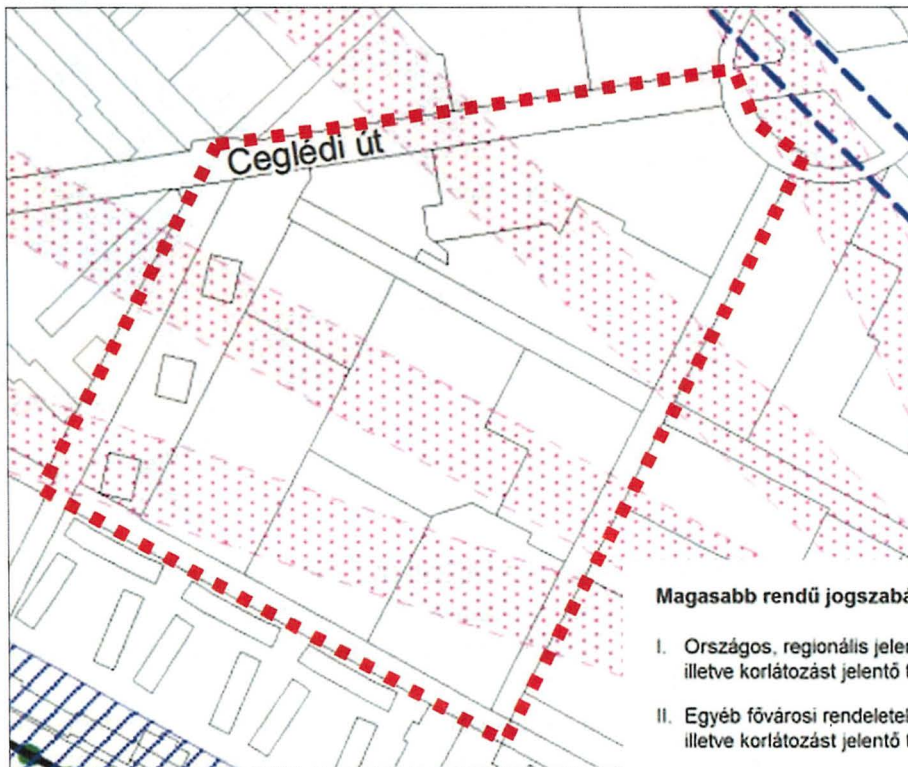


- (3) A meglévő épületek tetőtér beépítésével bővíthetők önálló lakás rendeltetési egység létesítése nélkül.
(4) Az erkély/loggia épületrészeken nyílászáró, illetve árnyékoló szerkezetek kialakítása, beépítése csak a függőleges, vagy vízszintes tagolásban egymás alatt vagy mellett elhelyezkedő épületrészek egységes megtervezését követően engedélyezhető.

A jelenleg szerkezetkész állapotban lévő, illetve már átadott társasházi lakóépületek megvalósítását a hatályos tervben szereplő IZ-X/SZ jelű építési övezet paraméterei tették lehetővé.

Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat vonatkozó előírásai

A 22/2013. (V.22.) rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata 2. mellékletét képező Védelmi és korlátozási terv szerint a tervezési területet három sávban országos, regionális korlátozást jelentő tájékoztató elemként a Száva utcai adótoronyból induló Mikrohullámú összekötés 35 m-es magassági korlátozása érinti egyenként 50 m széles sávokban.



Forrás: <http://www.kobanya.hu>


Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:

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

Kerületi önkormányzati rendeletben szereplő elemek

- V. Védett elemek

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

- I. II. III. IV. V.
-  Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása (20-30 m között / 10-17 m között / 15 m felett)



Tervezési terület határa



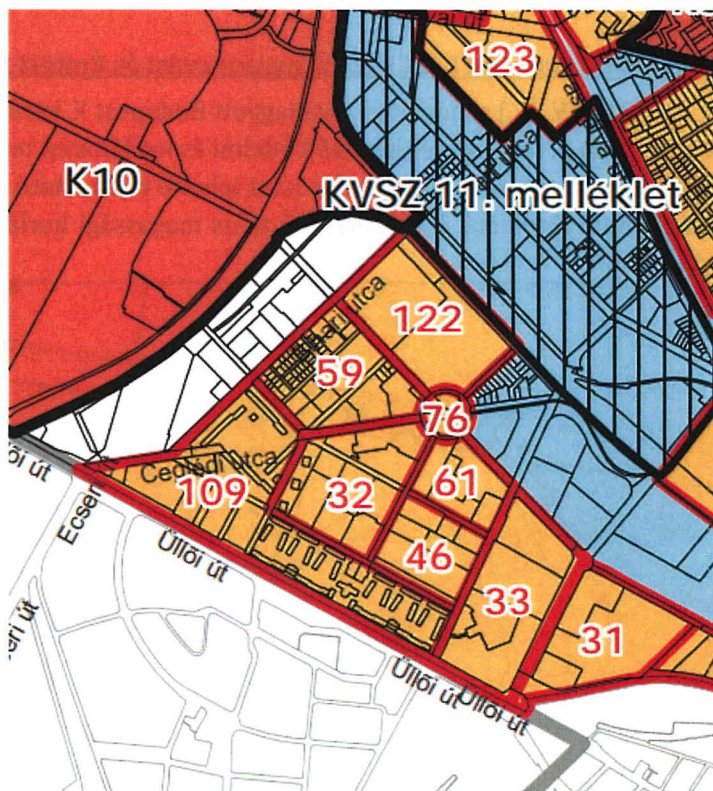
Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei

A csatlakozó területekre az alábbi szabályozási tervek vannak hatályban:

1. A Ceglédi út északi oldalán az 59. sorszámú, Fertő utca – Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt területre vonatkozó, 45/2004. (VII.15.) rendelettel jóváhagyott és 26/2006. (V.19.) rendelettel módosított SZT hatályos. (Forrás: <http://www.kobanya.hu>)

A csatlakozó területen – a Ceglédi út – Somfa utca találkozásánál –

I/A-X/HZ,SZ jelű építési övezetben alapintézményi funkció, a többi részén érvényes **I-X/HZ,SZ** jelű építési övezetben közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltató, kereskedelmi, irodai és lakó funkciók hézagosan zárt sorú, szabadon álló beépítéssel helyezhetők el.



2. A Somfa köz nyugati oldalán a 109. sorszámú, a Ceglédi út – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Száva utca – Üllői út által határolt területre vonatkozó, 32/2008. (VI.20.) rendelettel jóváhagyott és a 61/2008 (XI.21.), valamint a 28/2009. (IX.25.) rendeletekkel módosított SZT hatályos.

A Somfa köz nyugati oldalán az **L7-X/1** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, földszinten kiskereskedelmi- és garázs funkció, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, az épületek dél-keleti homlokzatán napkollektorok, napelemtáblák a homlokzati kialakítással összhangban helyezhetők el) és az **I-X/SZ1** jelű (elsősorban oktatási és irodai funkciók, továbbá közösségi igazgatási és ellátási funkciók, valamint a fő rendeltetést kiegészítő funkciók elhelyezésére szolgáló) intézményi övezet, továbbá a Zágrábi utca déli oldalán az **L7-X/4** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, az épületek dél-keleti homlokzatán, valamint magastető létesítése esetén a tetőn napkollektorok, napelemtáblák a homlokzati kialakítással összhangban helyezhetők el) határolja a tervezési területet.



3. A Gém utca déli szakasza túloldalán a 46. sorszámú, a Fogadó utca - Száva utca – Zágrábi utca - Gém utca által határolt területre vonatkozó, 17/2003. (IV.17.) rendelettel jóváhagyott és a 9/2011. (II.18.) rendelettel módosított SZT hatályos.

A Gém utca mentén a tervezési területet az **M-X/2** jelű munkahelyi építési övezet (melyben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények, a kutatás, fejlesztés építményei, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, valamint amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében, valamint az egyes védendő létesítményekre teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el) és az **IZ-X/1** jelű építési övezet (melyben jelentős zöldfelületet igénylő intézmény, irodaépület, szálláshely-szolgáltató épület, sportépítmény, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei helyezhetők el) határolja. A Gém utca mentén az előkert mérete 15,0 m.

4. A Gém utca északi szakasza túloldalán a 61. sorszámú, a Basa utca - Száva utca - Fogadó utca - Gém utca által határolt területre vonatkozó, 60/2004. (XI.19.) rendelettel jóváhagyott SZT hatályos.

A tervezési területtel a Gém utca túloldalán az **I-X/SZ** jelű építési övezet határos, melyben intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló építmények, lakófunkció, valamint főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el a Gém utca mentén 5,0 m-es előkerttel.

5. A Hízlaló térre a 76. sorszámú, 55/2005. (XI.18.) rendelettel jóváhagyott SZT hatályos.

A nem közlekedési területbe sorolt területek **I-X/Z-HZ** jelű építési övezetbe soroltak, mely intézményi, közösségi, igazgatási, ellátási, irodai, szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás, autómosó, üzemanyagtöltő állomás funkciók elhelyezésére szolgál. Rajzi melléklet nem áll rendelkezésre.

A tervezési területtel határos szabályozási tervekben szereplő csatlakozó építési övezetek paraméterei:

| Építési övezet jele | A kialakítható telek | Az építési övezetben | | | | | | |
|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|---|
| | legkisebb területe | a beépítési mód | a legnagyobb szintterületi mutató | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | az épület-magasság megengedett | | a zöldfelület legkisebb mértéke | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség |
| | | | | | legkisebb mértéke | legnagyobb mértéke | | |
| | (m ²) | rövidítés | m ² /m ² | (%) | (m) | (m) | (%) | (%) |
| I/A-X/HZ,SZ | 2000 | HZ, SZ | 2,1 | 30 | 4,5 | 15,0 | 45 | 30 |
| I-X/HZ,SZ | 2000 | HZ, SZ | 2,1 | 35 | 4,5 | 15,0 | 35 | HZ:75/SZ:65 |
| L7-X/1 | K | K | K | K | - | K | 50 | - |
| I-X/SZ-1 | 3000 | SZ | 0,9 | 30 | 3,0 | 12,5 | 50 | - |
| L7-X/4 | K | K | K | K | - | K | 50 | - |
| M-X/2 | 5000 | SZ | 1,5 | 45 | - | 12,0 | 25 | - |
| IZ-X/1 | 20000 | SZ | 1,5 | 35 | - | 10,5 (25) | 50 | - |
| I-X/SZ | 5000 | SZ | 1,5 | 35 | - | 12,0 | 35 | - |
| I-X/Z-HZ | 500 | Z-HZ | 1,0 | 50 | 3,0 | 7,5 | 30 | - |

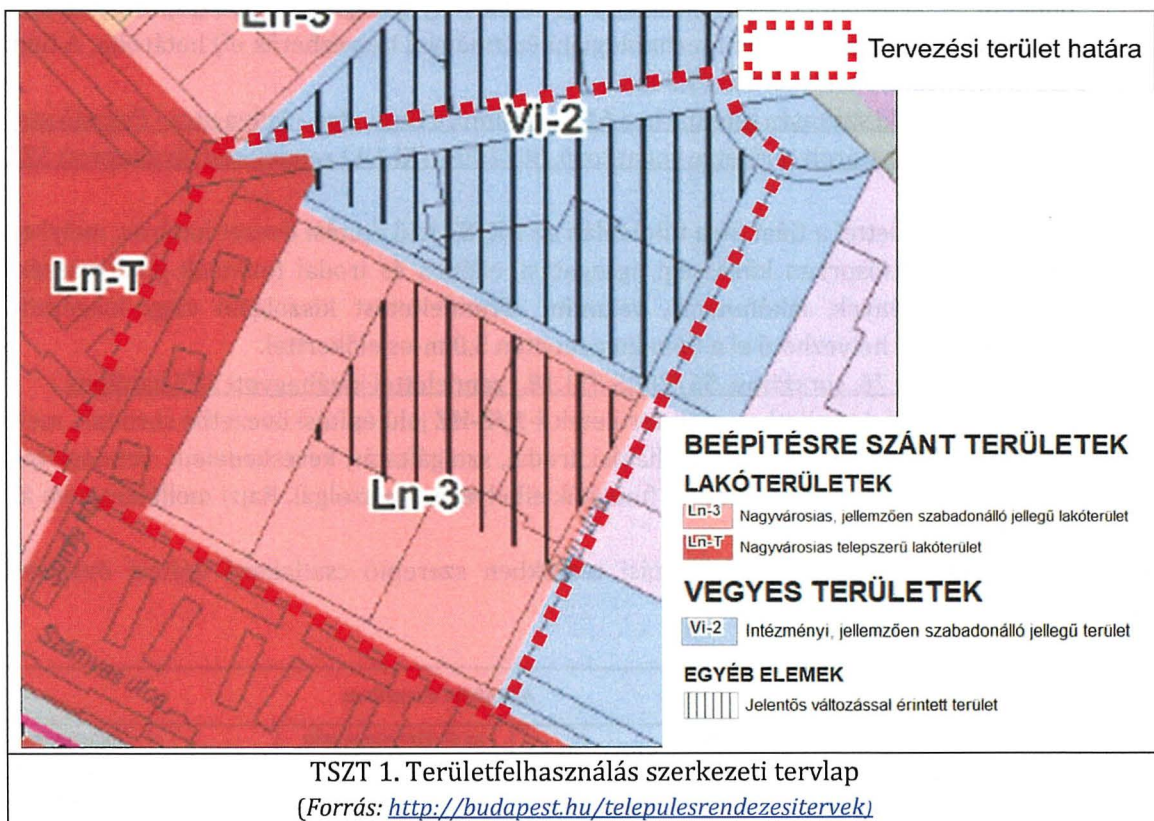


1.1.5. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal módosították.

A TSZT **1. Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a területen belül az északi tömb Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe, a déli tömb nyugati szegélye Ln-T jelű Nagyvárosias teletszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt. Az északi tömb egészét, a déli tömb egy részét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés. A tervezési területtel közvetlenül nem határos Fertő utca KÖU jelű Közúti közlekedési területbe sorolt.



A TSZT az alábbiak szerint jellemzi a területen előforduló területhasználati kategóriákat:

„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

18



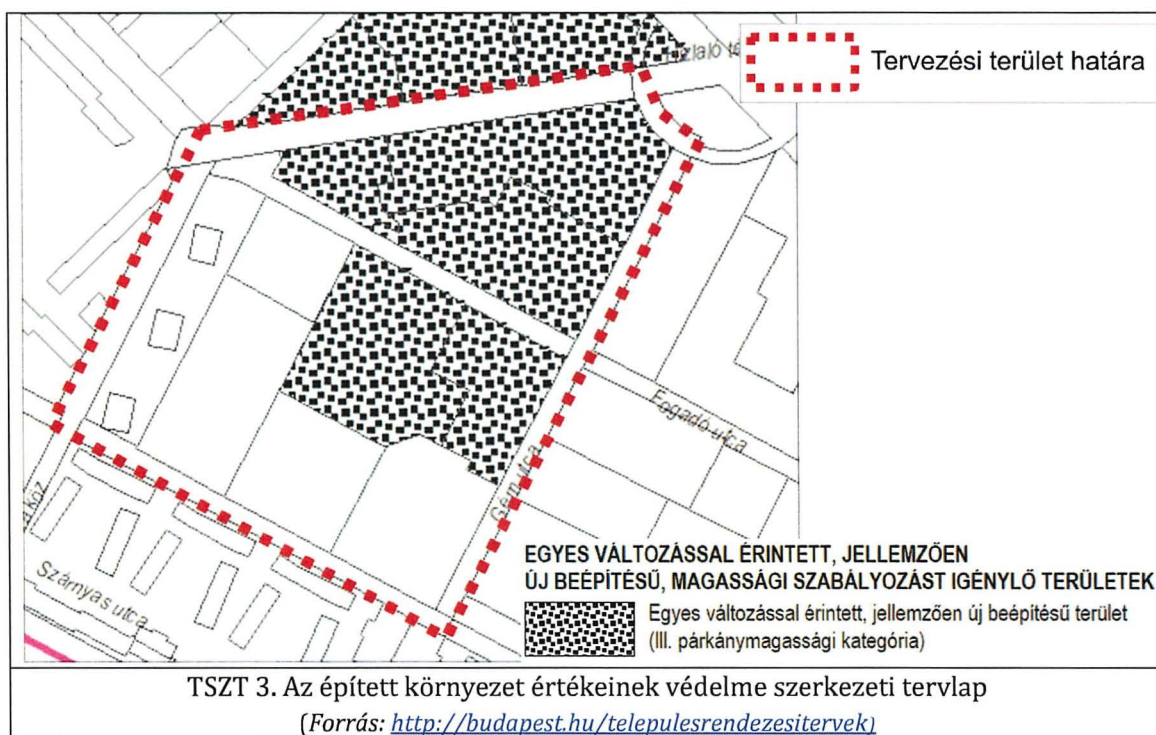
„A nagyvárosias lakóterületek esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés.”

„Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.”

A TSZT 2. **Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembe vételre méltó elemeket.

A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű** szerkezeti tervlap, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza a TSZT 1. Területfelhasználás térképe szerkezeti tervlapja szerinti Jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással III. párkánymagassági kategóriát ír elő.



A TSZT 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek** szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembe vételre méltó elemeket.

A TSZT 6. **Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

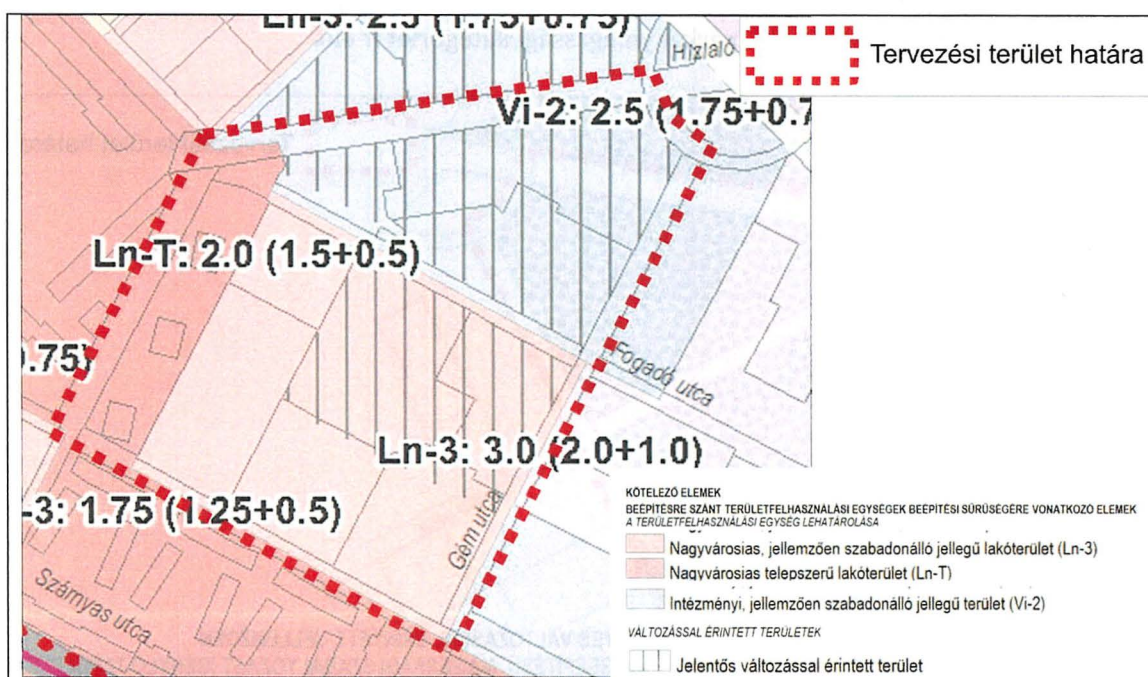


Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosították.

Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – az északi tömb Vi-2: 2.5 (1.75+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe, a déli tömb nyugati szegélye Ln-T: 2.0 (1.5+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 3.0 (2.0+1.0) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt. Az északi tömb egészét, a déli tömb egy részét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés.

(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkcióra vonatkozó (bsá) érték és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték összege.)

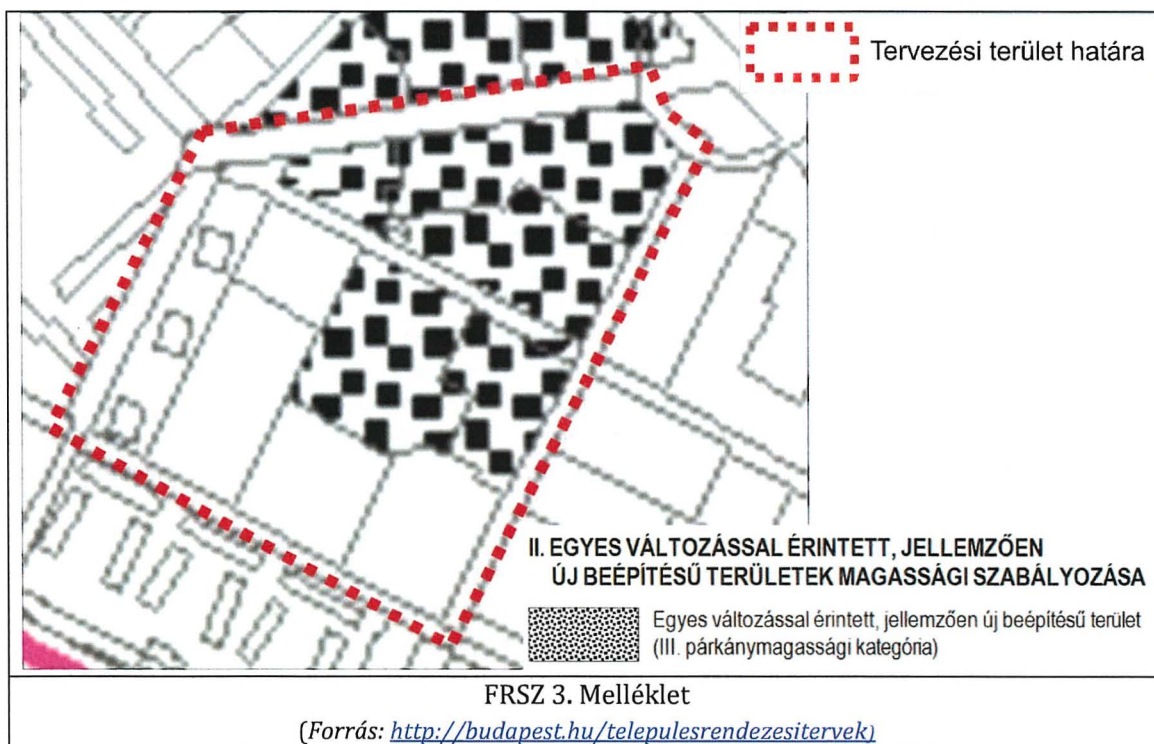


FRSZ 1. Melléklet

(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/>)

Az FRSZ **3. mellékletét** képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap – az 1. melléklet szerinti Jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással - III. párkánymagassági kategóriát ír elő.





Az FRSZ 7. §-a tartalmazza A III. párkánymagassági kategória területei előírásait:

„A III. párkánymagassági kategória területei

7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) beépítési mód zártsorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között:

a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszévonalától

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).



- (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge
- a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen
 - aa) legfeljebb 45 fok,
 - ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,
 - b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.
- (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha
- a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
 - b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
 - b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
 - c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
 - ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben
- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,
 - b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."

Az FRSZ 15. §-a tartalmazza a Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírásokat:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zóldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

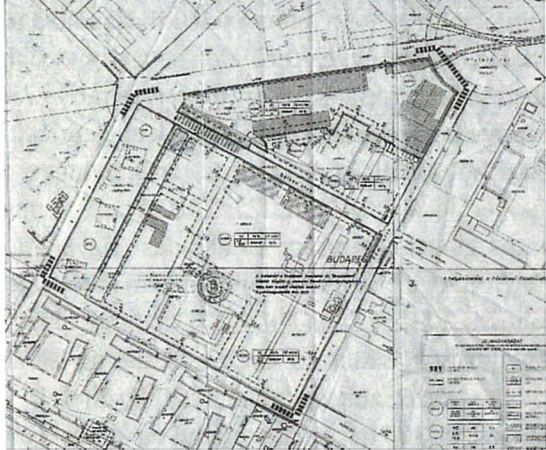
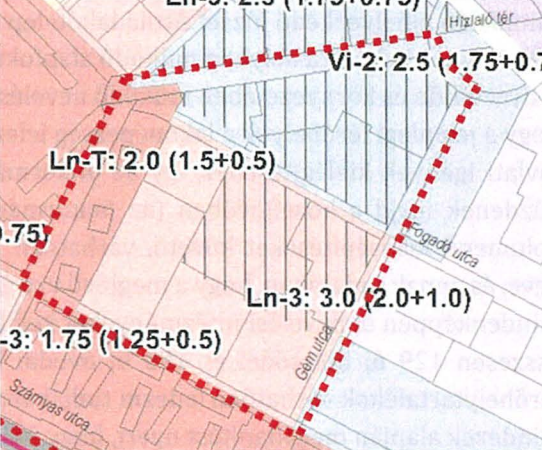


(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

Az FRSZ 5. mellékletét képező Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken ábrái a tervezési területet nem érintik, a terület közterületei gyűjtőút kategórián aluli besorolásúak.

Hatályos szabályozási terv és az FRSZ összehasonlítása

| | |
|--|---|
|  |  |
| SZT | FRSZ 1. Melléklet |
| <p>északi tömbben M jelű munkahelyi terület (szintterületi mutató: 2,4 m²/m²), IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület (szm: 2,1 m²/m²)</p> | <p>északi tömbben egységesen Vi-2: 2.5 (1.75+0,75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület</p> |
| <p>déli tömbben L7 jelű telepszerű lakóterület és IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület</p> | <p>déli tömbben Ln-T: 2.0 (1.5+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület és Ln-3 3.0 (2.0+1.0) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • építménymagasság 15 m, illetve 22,0 m • az épületek közötti távolságot biztosító oldal- és hátsókertek méretei az alábbiak: <ul style="list-style-type: none"> ○ északi tömbben M építési övezetben 6,0 m, az IZ jelű építési övezetben 10,0 és 7,5 m, ○ déli tömbben az oldal- és hátsókert mérete jellemzően 7,5 m | <p>a III. párkánymagassági kategória előírásai vonatkoznak a megjelölt területre</p> |



1.1.6. Humán infrastruktúra vizsgálata

2018-ban a KASIB Kft. közreműködésével elkészült Gyárdűlő humán infrastruktúra vizsgálata, mely elsősorban a vizsgált terület nevelési és oktatási intézményekkel való ellátottságára irányult. A vizsgálat feltárta, hogy Gyárdűlő kerületrész déli részén, a Zágrábi utca és a Fertő utca között az utóbbi években jelentős – egymástól független - lakóterületi fejlesztések vannak folyamatban. A lezajlott, folyamatban lévő és várható további jelentős lakásszám – és ezáltal lakosság – növekedést (összesen kb. 1500 db lakás) a meglévő alapintézményi (bölcsődei, óvodai, általános iskolai) férőhelyek nem fogják tudni ellátni. A lakóparkok bölcsődés- és óvodáskorú gyermekeinek aránya átlagban több mint kétszerese egy átlagos, „beállt” területének, de az iskoláskorú gyerekek is jelentősen nagyobb arányban vannak jelen. A jelenlegi családtámogató intézkedések következtében ráadásul sokkal több gyerekkel kell számolni.

A terület ellátásában a Gyárdűlőn működő 2 óvoda, 1 általános iskola és 1 komplex intézmény, a kerületrész északi szomszédságában működő bölcsőde, 3 óvoda és egy komplex intézmény, valamint a Kúttó területén lévő óvoda és komplex intézmény vesz részt. Bölcsőde a területen nem található, az Óhegy területén működő bölcsőde kihasználtsága 93 %-os. Megoldást az Üllői út túloldalán elhelyezkedő József Attila lakótelep alapintézményei sem jelentenek, kihasználtságuk 100 %-os. A helyzet a helyben működő alapfokú oktatási intézmények területén sem kedvezőbb. A Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési intézmények vizsgálata során egyértelművé vált, hogy a jelenlegi férőhelyek a lakónépesség jelentős növekedése nélkül sem lesznek elegendők a távlati igények kielégítéséhez, így az önkormányzati bölcsődék és óvodák is férőhelyhiánnyal küzdenek majd a közeljövőben (az önkormányzat becslései szerint 2021/2022-ben). A nagy volumenű lakásépítéseket követő, várhatóan jelentős gyermeklétszám emelkedést figyelembe véve, és annak tudatában, hogy a meglévő vizsgált intézmények bővítése helyben nem lehetséges, mindenképpen új nevelési intézményeket kell létrehozni. Várhatóan a becsült lakásszám alapján összesen 129 új bölcsődei és 195 új óvodai férőhelyre van szükség, míg az általános iskolai férőhelytartalékok várhatóan fedezni tudják majd a jelentkező szükségleteket (124 férőhely). Mindezek alapján megállapítást nyert, hogy összesen kb. 11 300 m² új intézményi területre lenne szükség, amelyen a szükséges bölcsődei és óvodai férőhely kialakítható. A meglévő intézmény-állomány funkcióváltása (Down Alapítvány 2. számú Átmeneti és Napközi Otthona), a lakásépítési kedv várható csökkenése, a befektetői szándékok lakásépítés felől egyéb funkciók (pl. munkahely-teremtés, kereskedelem, szolgáltatás) felé való elmozdulása ellenére is Gyárdűlő ellátása érdekében legalább kb. 5000 m² alapintézményi terület biztosítása szükséges.

A tervezési területen belül a legalkalmasabbnak a Zágrábi utca 8. alatti (hrsz.: 38315/109) ingatlan mutatkozik, melynek

- területe 11210 m², tehát megvalósítható mind az óvodai, mind a bölcsődei ellátás,
- a telek védett, de mégis központi helyen fekszik,
- jól elkülöníthető a gazdasági (Zágrábi utca) és a személy bejárata (Somfa köz felől),
- a telek mélysége a kombinált intézményi funkció számára jól kihasználható.

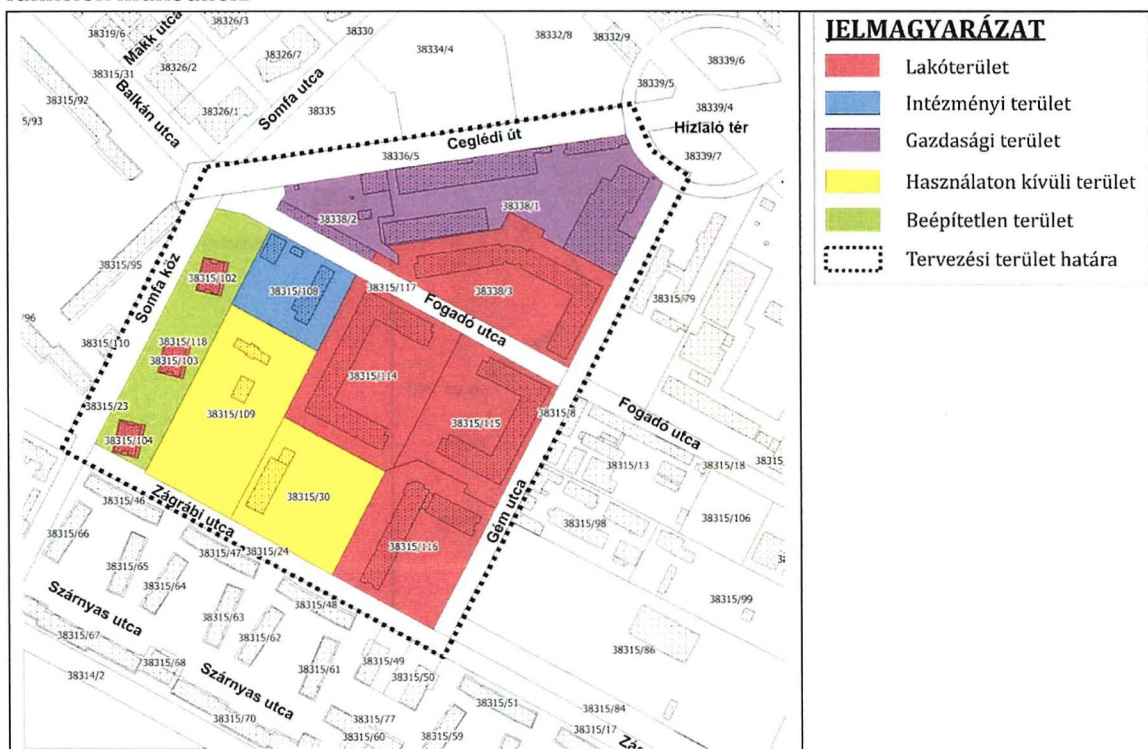
Megjegyzendő, hogy a terület kereskedelmi-szolgáltatási ellátottsága is elégtelen. Kereskedelmi egységek főleg az Üllői út mentén található, ez azonban gyaloglási távolságon kívül esik. A Balkán utca – Makk utca sarkán található élelmiszerbolt a folyamatosan növekvő igényeket - tartalék-terület hiányában - nem tudja követni. Azok a területek fognak felértékelődni, amelyeken a tulajdonosok egyelőre nem tervezik lakásépítés megvalósítását.



1.1.7. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata

A tervezési terület Budapest X. kerületének délnyugati részén, a Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területen, kedvező adottságú helyen található. A két tömbből álló terület Gyárdűlő városrész védett belsejében, de közlekedési szempontból könnyen megközelíthetően helyezkedik el. Délen egy tömbnyire, kb. 300 m-re az Üllői úton közlekedő M3-as metró Pöttyös utcai állomása, nyugat felé a Bihari úton közlekedő 3-as villamos két megállója is kb. 400-500 m-en belül, északon a Basa utcán közlekedő 99-es busz Hízlaló téri megállója 300 m-en belül biztosít tömegközlekedési kapcsolatot. A területet keretező közterületek csendes lakóutcák.

A terület két-harmadát a lakó funkció meglévő és beépülő területei teszik ki, a fennmaradó részek alulhasznosított szolgáltató területek. A Somfa köz mentén meglévő lakótelepi sávban 10 emeletes panelházak úszótelkes kialakult beépítése található. A Gém utca mentén – a hatályos szabályozási terv adta lehetőségeknek megfelelően – lakóparkos beépítés folyamata zajlik. A két lakóterület közötti sávban a működő tekepálya mellett használaton kívüli volt intézményterületek találhatóak rossz állapotú épületállománnyal. A Ceglédi út mentén kereskedelmi-szolgáltatói funkciók működnek.



A területhez a Somfa köz és a Zágrábi út mentén lakóterület, keletről sport és oktatási funkció, északon beépítetlen terület csatlakozik. A területen megindult lakóterületi fejlesztés szerves folytatása az Üllői út menti lakóterületeknek, csak annál kedvezőbb, védettebb adottságokkal.

A Gyárdűlő humáninfrastruktúra tanulmánya megállapította, hogy a terület jelentős lakásszám növekedését a terület alapintézményi ellátottsága nem fogja követni. Ezen felül megállapítható, hogy a tervezési területnél tágabb térséget vizsgálva a terület alapvető kereskedelmi ellátottságban is hiányos, csak az Üllői út mentén találhatóak élelmiszer áruházak.



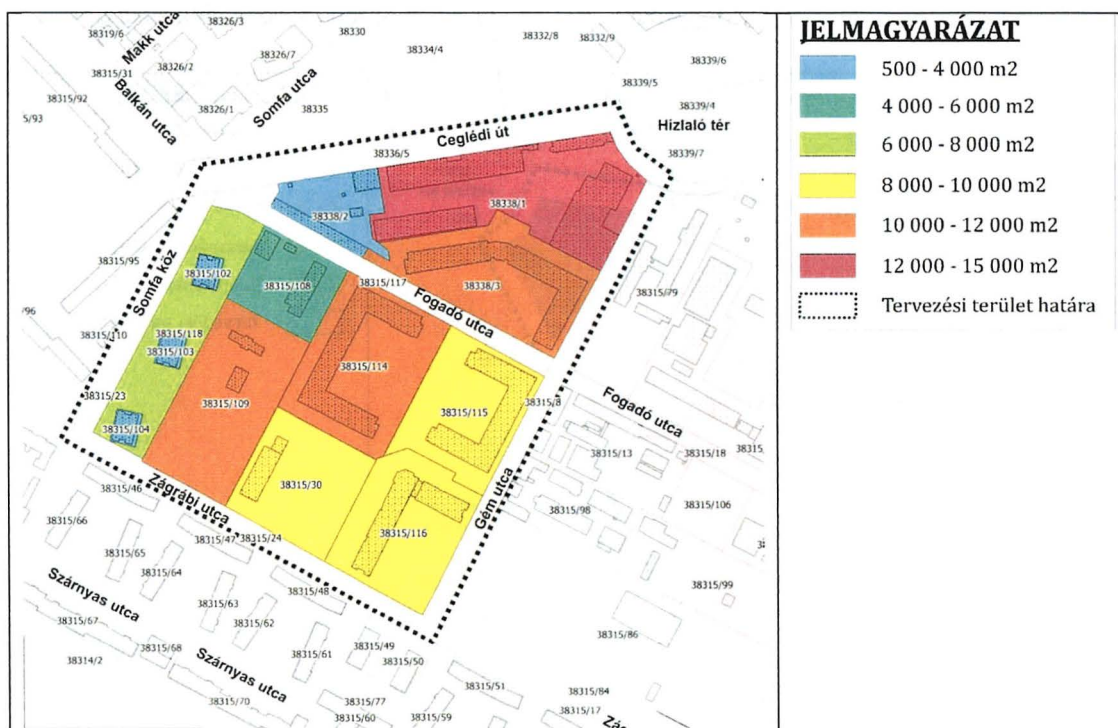
1.1.8. Telek vizsgálat

A tervezési területen belül – a Fogadó utca jelenleg kialakuló szakaszának köszönhetően - két jól elhatárolható tömb található. A két tömböt alkotó ingatlanok száma összesen 13 db. Az alaptérkép szerinti épületállomány nem tartalmazza sem a jelenleg megvalósítás alatt álló METRODOM Park lakóépületeit, sem néhány még meglévő rossz állagú épületet, ezek mint be nem mért épületek szerepelnek a vizsgálatokban.

Telekméret vizsgálat

A csaknem 10 ha-os területen belül az alig több, mint 500 m²-es telkektől a közel 1,5 ha-os telekig igen eltérő az ingatlanok mérete. Noha a hatályos szabályozási terv a területen 2500, illetve 5000 m²-es kialakítható legkisebb telekméreteket írt elő, ennél nagyobb telkeken kezdődött meg a terület beépítése, a megosztásra került telkek átlagos mérete 1 ha körüli.

A legkisebb telkeken az úszótelkes, panelos, 10 emeletes lakótelepi lakóházak állnak. A legnagyobb telkek a Ceglédi út mentén található.

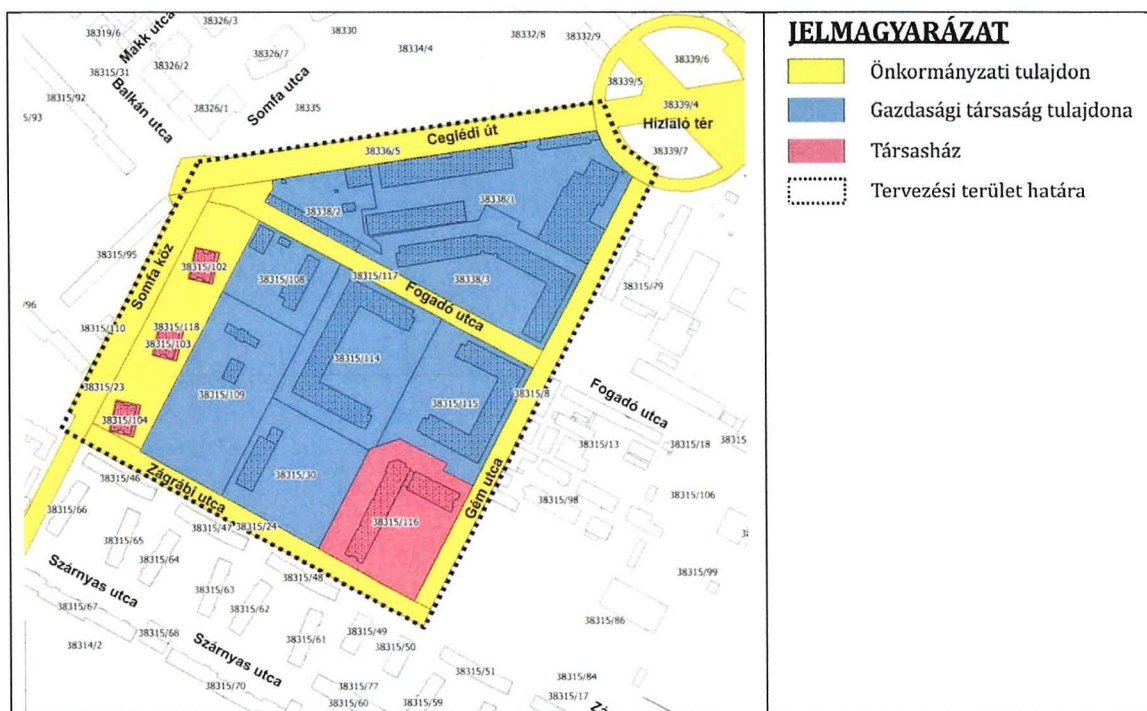


Tulajdonvizsgálat

A tulajdonvizsgálat az Önkormányzat 2019. 05. 13-i adatszolgáltatása alapján készült.

A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak. Az építési telkek gazdasági társaságok tulajdonát képezik, illetve társasházi tulajdonban vannak.

| Hrsz. | Cím | Terület (m ²) | Funkció | Tulajdonos |
|-----------|------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| 38315/117 | Fogadó utca | 4973,40 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38315/23 | Somfa köz | 6882,78 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38315/24 | Zágrábi utca | 4955,40 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38315/8 | Gém utca | 5942,87 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38336/5 | Ceglédi út | 8087,39 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38339/4 | Hízlaló tér | 10417,28 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38315/118 | | 7811,87 | közterület | X. kerületi Önkormányzat |
| 38338/1 | Ceglédi út 28/b. | 14222 | Üzemi épület | SKÁLA GAMMA Inghaszn. Kft. |
| 38338/2 | Ceglédi út 28/a. | 3963 | Üzem | ELIT-INVEST Kerszol. Kft HARDT-INVESTMENT Szolgker. Kft. |
| 38338/3 | Fogadó u. 2/b. | 10858 | Beépítetlen terület | METRODOM GÉM Kft. |
| 38315/102 | Somfa köz 15. | 546 | Lakóház, udvar | Társasház |
| 38315/103 | Somfa köz 13. | 546 | Lakóház, udvar | Társasház |
| 38315/104 | Somfa köz 11. | 546 | Lakóház, udvar | Társasház |
| 38315/108 | Somfa köz 17. | 5000 | Udvar és sportlétesítmény | TÜKER MSC |
| 38315/109 | Zágrábi u. 8. | 11210 | Iroda, raktár, udvar | Zágrábi 8 Ingatlanforg. Kft. |
| 38315/114 | Fogadó u. 1/b. | 11571 | Beépítetlen terület | METRODOM FOGADÓ Kft. |
| 38315/115 | Fogadó u. 1/c. | 9024 | Beépítetlen terület | METRODOM CORNER Kft. |
| 38315/116 | Gém utca 6. | 9566 | Lakóház, udvar | Gém 6. Társasház |
| 38315/30 | Zágrábi u. 10. | 8129 | Lakóház, udvar | Zágrábi 10 Sportlétesítmény |



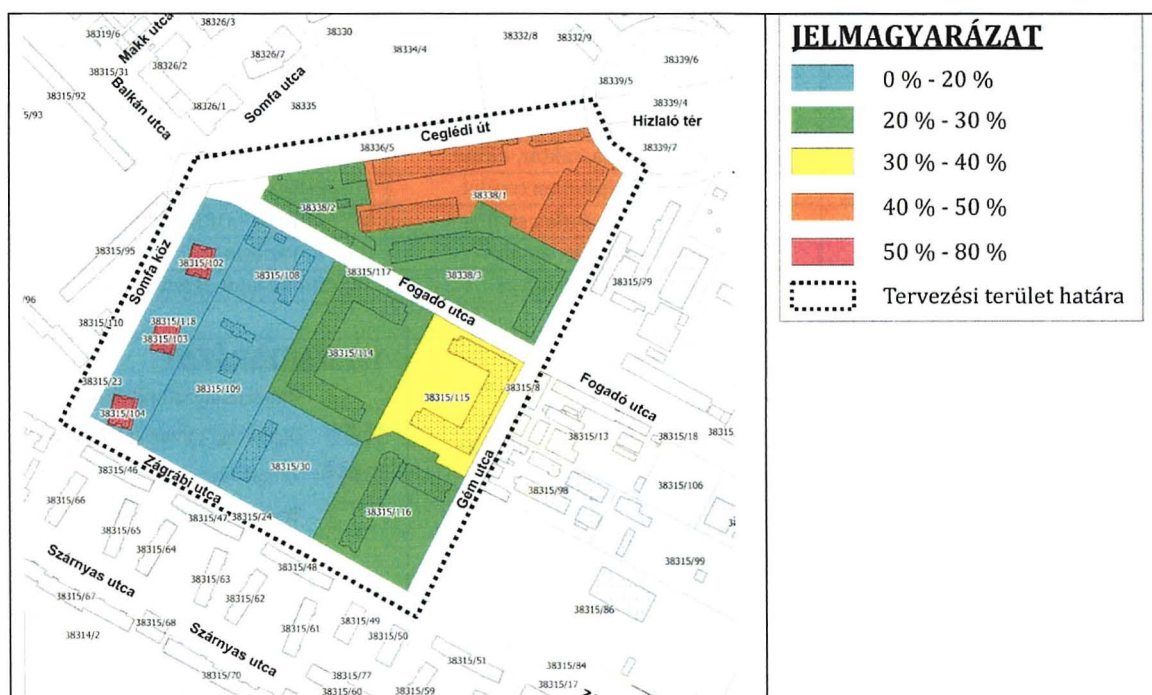
Beépítettség vizsgálat

A területen kialakulnak és változatlanul megtartandónak nevezhető beépítés a déli tömb nyugati szélén, a lakótelepi sávban, valamint a Pöttyös Terasz lakópark ingatlanán található.

A Somfa köz menti paneles úszótelkes terület kivételével a két tömbben kb. azonos az alulhasznosított (beépítetlen, illetve az építési övezeti paraméterek adta lehetőségeket alig kihasználó) területek és a jelentős lakóparkos beépítéssel érintett területek aránya.

A lakótelepi épületek környezetében a telkek beépítettségének mértéke 20 % alatti. A lakóparkos ingatlanokon jellemzően 30 % körüli a telkek beépítettsége. A legintenzívebben beépített telek a Ceglédi út – Hízaló tér környezetében található, a jelenlegi épületállomány azonban változhat, részben megtartásra, részben bontásra javasolt.

Szerkezetkész állapotú, illetve beköltözésre kész lakóházak a Fogadó utca keleti végében, annak északi és déli oldalán találhatóak. A telkek beépítettségének vizsgálata az épülő-félben lévő lakóházak esetében az adatszolgáltatásuk szerint kerültek számításra.

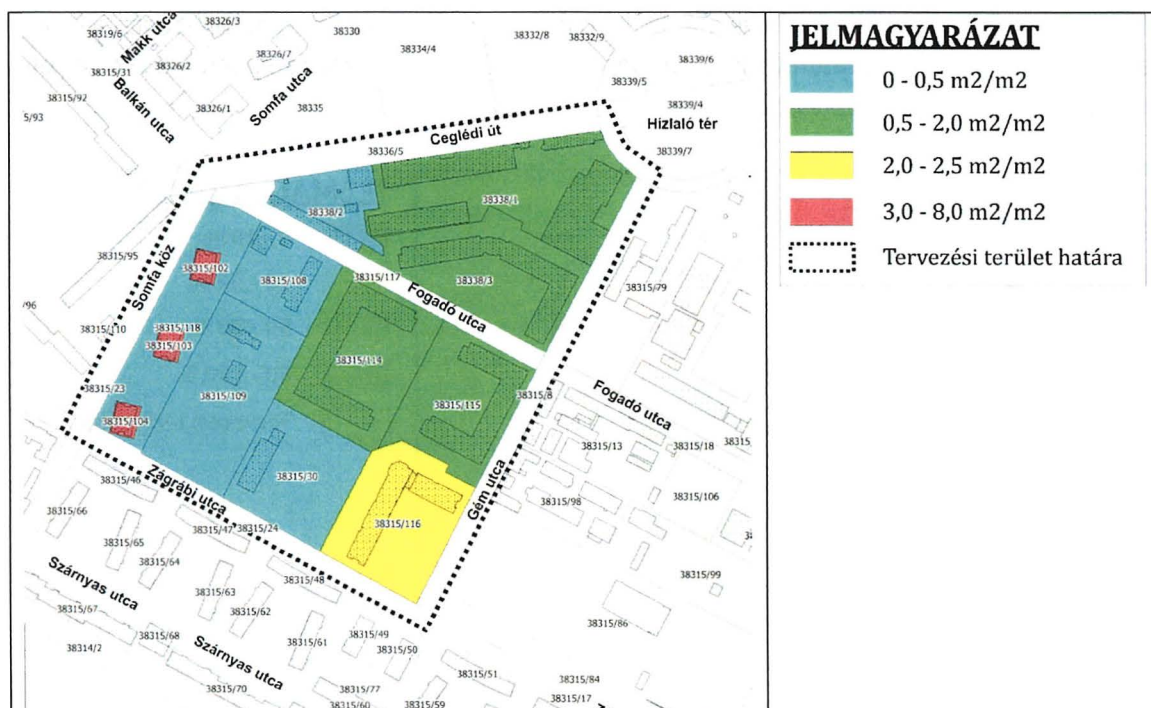


Szintterületi mutató vizsgálata

A vizsgált terület ingatlanjait érintő szintterületi mutatók vizsgálata a telkek beépítettségének vizsgálatához hasonló megosztottságot mutat.

A legmagasabb - 7,8 m²/m² körüli - értékek a lakótelepi 10 emeletes lakóházak (úszó)telkein mutatkoznak, de ez a speciális, úszótelkes telekrendszerből adódik. Az alulhasznosított telkeken a 0,5 m²/m² értéket sem érik el. A lakóparkos ingatlanokon közel azonos, 2,5 m²/m² értékek adódnak. A Hízaló tér melletti telken – a legnagyobb beépítettség ellenére – a viszonylag alacsony szintszámú épületek miatt a szintterületi mutató 1,5 m²/m² alatti.

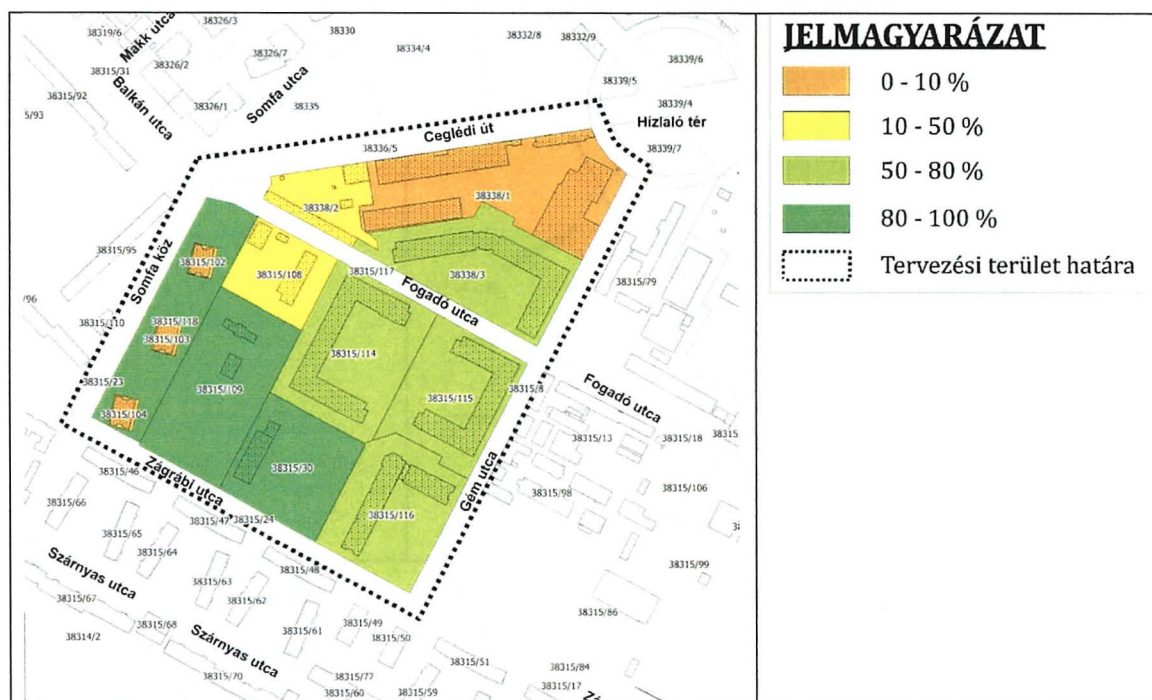
A telkek szintterületi mutató szerinti vizsgálata az épülő-félben lévő lakóházak esetében az adatszolgáltatásuk szerint kerültek számításra.



Zöldfelületi arány vizsgálata

A telkek zöldfelületi arányának számítása részben az épülő lakóparkok adatszolgáltatása alapján, részben pedig a helyszínelés, illetve az ortofotón lemerített zöldfelületek alapján készült.

A lakótelep körüli közterület és az alulhasznosított telkek közül elsősorban a déli tömbben lévők rendelkeznek a legnagyobb zöldfelülettel. A Ceglédi út menti sávban a legalacsonyabb a zöldfelületi arány, mely elsősorban a gazdasági funkcióknak megfelelő jelentős méretű burkolt felület következménye. A már megépült, illetve készülő lakóparkok – az adatszolgáltatásuk alapján – éppen a hatályos tervben előírt mértéket teljesítik. Ez a méret azonban kétféle minőségű zöldfelületből adódik össze, ugyanis a mélygarázsok a kert egy része alá is kinyúlnak. Ezáltal az adatszolgáltatás szerinti teljesített 50 %-os zöldfelületi mutatónak csak 40-50 %-a az aláépítetlen kert, a többi a mélygarázs tetején kialakított tetőkert.



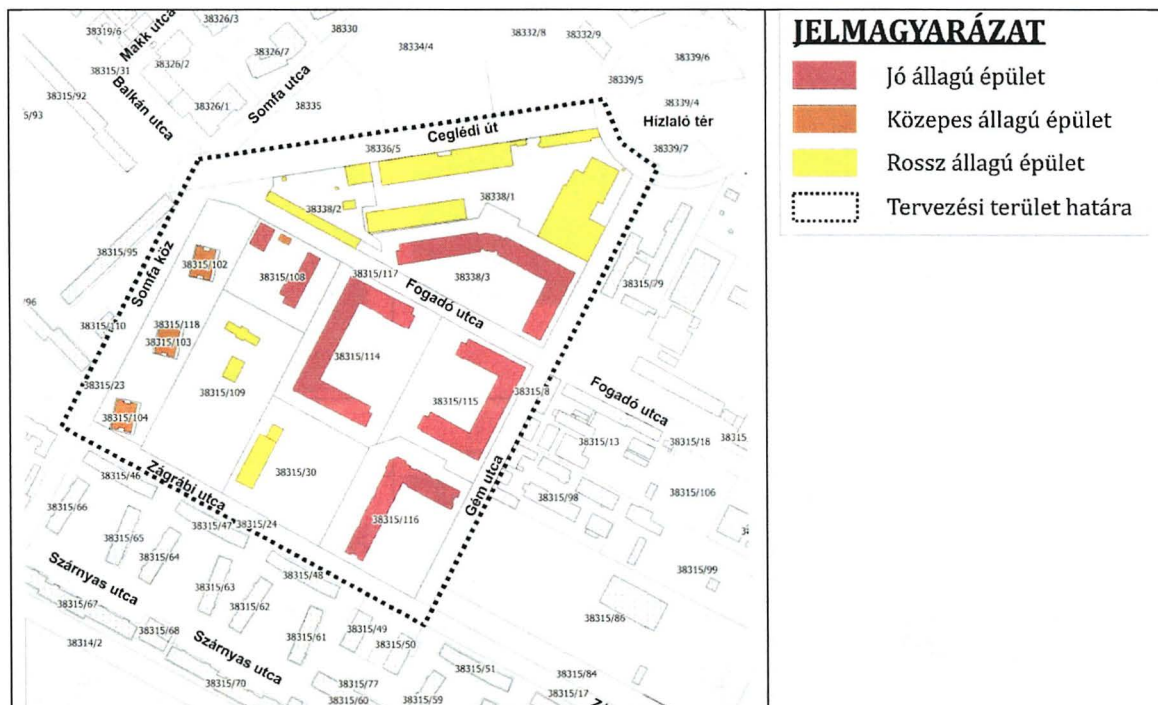
1.1.9. Épület vizsgálat

Épület funkció és állagvizsgálat

A terület épületállományának tetemes részét a lakóépületek teszik ki. A Somfa köz mentén F+10 szintes panelházak sorakoznak. Mindhárom épületben 63 lakás található. A közepes állagú épületek esetében az állagmegóvás, illetve a lakhatási körülmények javítása a fő feladat.

Elkészült társasházi lakóépület áll a Zágrábi utca – Gém utca sarkán. A közterületek felé teraszozóan csökkenő szintszámú mélygarázs+földszinti garázsszint+8 szintes épületben 183 lakás került kialakításra. A Pöttyös Terasz lakópark épületei jó állagúak, az ingatlan a közterületi sarok felé nagy kerttel rendelkezik. A szükséges parkolószámot az épület alatt kétszintes garázsban, az épület oldalkertjében körbefutó burkolt felület mentén gyephézagos burkolatú felszíni parkolókban, valamint kis mértékben a Zágrábi utca menti előkert szintén gyephézagos burkolatú felszíni parkolóiban alakították ki. Az oldalhatárokhoz közeli beépítés a sarok felőli tágasabb kert miatt levegősnek tűnik, de azért jelentős szintszámot, lakásszámot és személygépkocsi forgalmat jelent.










Hasonló beépítés van épülőben a Fogadó utca mindkét oldalán. A METRODOM Park beruházása a három telken összesen csaknem 620 lakás kialakítást jelent. A térszín alatti mélygarázsok a kertek alá is kinyúlnak. A mélygarázs+földszint+6 emelet+tetőtér magas épületek szerkezetkész állapotban vannak, a lakások értékesítése folyik. A szintszám, a lakásszám, a várható forgalom tovább terheli a környezetet.



A lakótelep épületei és a lakóparkok telkei közé beépített, de használaton kívüli telkek, valamint a tekepálya ingatlana ékelődik. A volt lőtér földszint+emeletes leromlott állagú épülete használaton kívül áll. Kertjében az eredeti funkcióhoz tartozó, álló betonkeretek találhatóak. Tőle nyugatra a volt sporttelep szintén rossz állagú épületei állnak kihasználatlanul a jelentős méretű



ingatlanon. A Fogadó utca lakótelep felőli végében földszint+emeletes jó állagú épületben működik a tekepálya, a sarkon álló volt vendéglátó épület jelenleg használaton kívüli. A lakóparkok terjeszkedése miatt az alulhasznosított telkek átépülése is várható. A Ceglédi út mentén – a hatályos szabályozási tervnek megfelelő – munkahelyi területeken többnyire földszintes, legfeljebb földszint+3 emeletes rossz állagú épületek találhatók, melyekben raktárak, gazdasági-szolgáltató funkciók működnek. Megújulásuk, funcióváltásuk – a fővárosi településrendezési eszközöknek megfelelően – várható.

| Északi tömb | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| Ceglédi út 28/a. beruházással érintett telek | Ceglédi út 28/b. volt Alfa irodaház | hrsz.: 38338/3 METRODOM Park (Gém) |
| Déli tömb | | |
|  |  |  |
| Fogadó u. 1/a. METRODOM Park (Corner) | Fogadó u. 1/b. METRODOM Park (Fogadó) | Somfa köz 11.-13.-15. panelházak |
|  |  |  |
| Gém u. 6. Pöttyös Terasz lakópark | Zágrábi u. 8. használaton kívüli sporttelep | Somfa köz 17. TÜKER MSC Sportcentrum |



Épület szintszám vizsgálat

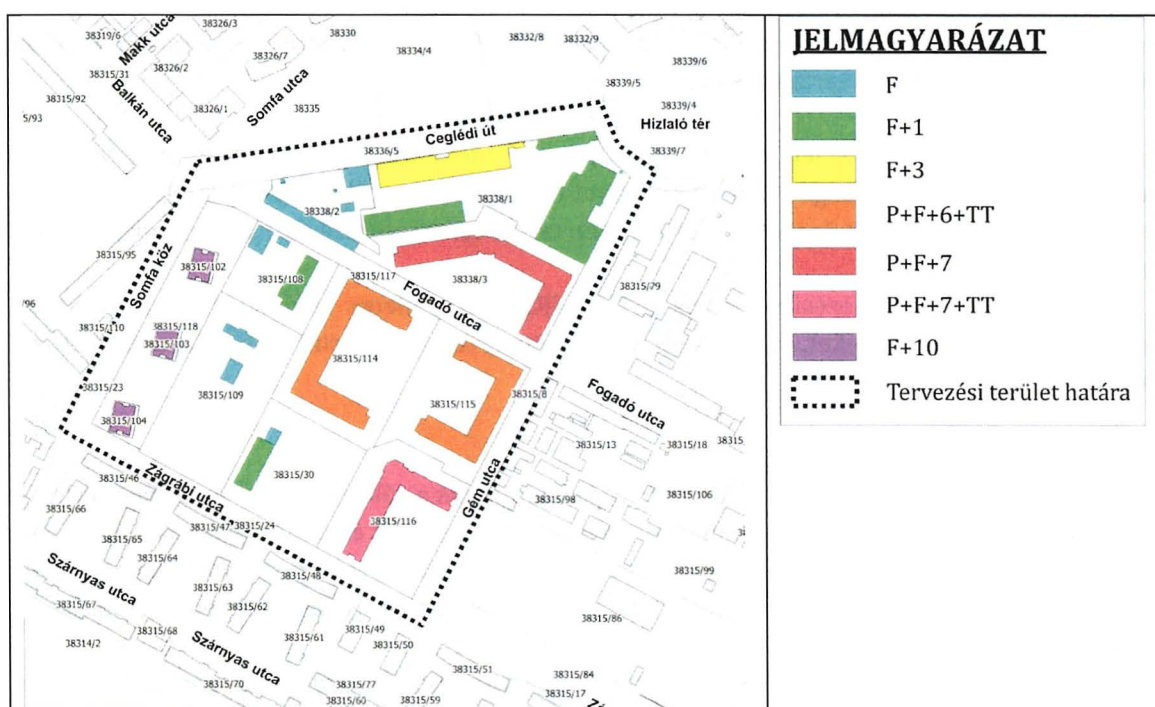
A Somfa köz mentén állnak a terület legmagasabb, földszint+10 emeletes panel pontházai.

A Pöttyös Terasz lakópark képviseli a következő épületmagassági kategóriát. Pince+földszint+7 emelet+tetőter szintes épületének a Zágrábi utca felé teraszosan csökkenő tömegével igyekszik illeszkedni az utca túloldalának földszint+3 emeletes kialakult beépítéséhez, de összességében jelentősebb tömeget alkot.

A Fogadó utca két oldalán épülő társasházak is magasságilag és tömegüket tekintve is „kilógnak” egyelőre a környezetükből.

A többi telken a jellemző szintszámot a földszintes-földszint+ 1 emeletes épületek képviselik.

Az épületek szintszám szerinti vizsgálatára az épülő-félben lévő lakóházak esetében az adatszolgáltatásuk szerint került sor.



1.1.10. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

Táj – és természetvédelem

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában található. A vizsgált közel 10 ha-os terület a Gyárdúló nevű városrészben, a kerület déli szélén, az Üllői út közelében helyezkedik el. A TSZT szerint a két tömb Vi-2 jelű *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe*, Ln-T jelű *Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe*, illetve Ln-3 jelű *Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe* sorolt.

A TSZT 4. *Zöldfelület-, táj- és természetvédelem* szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja* a területet érintően nem tartalmaz vonatkozó elemeket.

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő nem található a területen.

Közterületi zöldfelületek

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. Feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuálisan a figyelem irányításával bírnak, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között.

Evvel szemben a vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fasor. Cserjetelepítés nem jellemző a közterületeken. A vizsgált tömböket határoló utak fasorai hiányosak, előregedettek, a Ceglédi úton jelenleg egyáltalán nem található fasor. A növényállományt tekintve akác (*Robinia*), juhar (*Acer*), ostorfa (*Celtis*), kőris (*Fraxinus*), platán (*Platanus*) és lepényfa (*Gleditsia*) egyedek jellemzőek. A Zágráb utcában és a Gém utca egy részén megindult egy egységes fasor kialakítás, a hiányos szakaszokon fiatal juhar egyedeket telepítettek. Az építkezések befejezése után várhatóan a Gém utca teljes szakaszán fasor telepítés tervezett önkormányzati szándék szerint. Az útmenti gyepes zöldsávok helyenként gondozottak, de többségük kikopott, kedvezőtlen képet mutat.



Telkeken belüli zöldfelületek

A lakótelep körüli közterület és az alulhasznosított telkek közül elsősorban a déli tömbben lévők rendelkeznek a legnagyobb zöldfelülettel. A Zágráb utca felőli két telken gondozatlan, elvadult növényállomány, gyomosodó gyepterület látható. A lakótelepi panelházak körüli zöldfelületek előregedő faegyedei és gondozatlan gyepterületei is felújítandók.

A Ceglédi út menti sávban a legalacsonyabb a zöldfelületi arány, mely elsősorban a terület jellegéből adódóan a gazdasági funkciónak megfelelő jelentős méretű beépített területek, burkolt felületek következménye.

A Zágráb utca – Gém utca sarkán megépült lakóépület kertje gondozott, tervszerűen kialakított. A telken többszintes növényállomány került telepítésre, a Gém utca felőli kerítés mentén tömör sövény beültetés látható, mely esztétikai szerepe mellett takaró funkcióval is bír.

A jelenleg épülő lakóparkok közösségi terei, zöldfelületei és zöldtetői az építkezések befejezésével kialakításra kerülnek a lakosság igényeinek és a jogszabályi előírásoknak megfelelően. A lakóparkokra vonatkozó adatszolgáltatás alapján a hatályos tervben előírt legkisebb zöldfelületi arány tervezetten teljesülni fog. A tervezett zöldfelületekből közel 6500 m² mélygarázsok tetején, tetőkertként kerülne kialakításra, mely szerkezetétől és kialakításától függően 15-75%-ban számítható be a zöldfelületi arány számításakor.

1.1.11. Környezetvédelem vizsgálata

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ez alapján a teljes X. kerület, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít. Az OTTrT 3/7. melléklete alapján a kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak, melynek állapota erősen szennyezett és vízminősége az elmúlt években nem javult. A patak a kerület északi részén folyik, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja* potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat az illegális hulladéklerakás, mivel a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj, a két tömb területén azonban nem jellemző az illegális hulladéklerakatok megjelenése.



Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a vizsgált terület is a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

| Zónacsoport a szennyező anyagok szerint | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-----------------|--------------|------|--------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| | Kén-dioxid | Nitrogén-dioxid | Szén-monoxid | PM10 | Benzol | Talajközeli ózon | PM10 Arzén (As) | PM10 Kadmium (Cd) | PM10 Nikkel (Ni) | PM10 Ólom (Pb) | PM10 benz(a)-pirén (BaP) |
| Légszennyezettségi agglomeráció | | | | | | | | | | | |
| 1. Budapest és környéke | E | B | D | B | E | O-I | F | F | F | F | B |

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

A Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A táblázatból kiderül, hogy az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A nitrogén-oxidok (NO_x) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést a terület közelében haladó Üllői út, valamint a Ceglédi út forgalma okoz. A vizsgált területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így az ebből származó diffúz porszennyezés nem jellemző.

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. A vizsgált területen található légszennyező pontforrások is jellemzően kémények, melyek szén-dioxidot, nitrogén-oxidokat és szén-monoxidot bocsátanak ki, a szabályozott határértékeken belül.



Zajterhelés

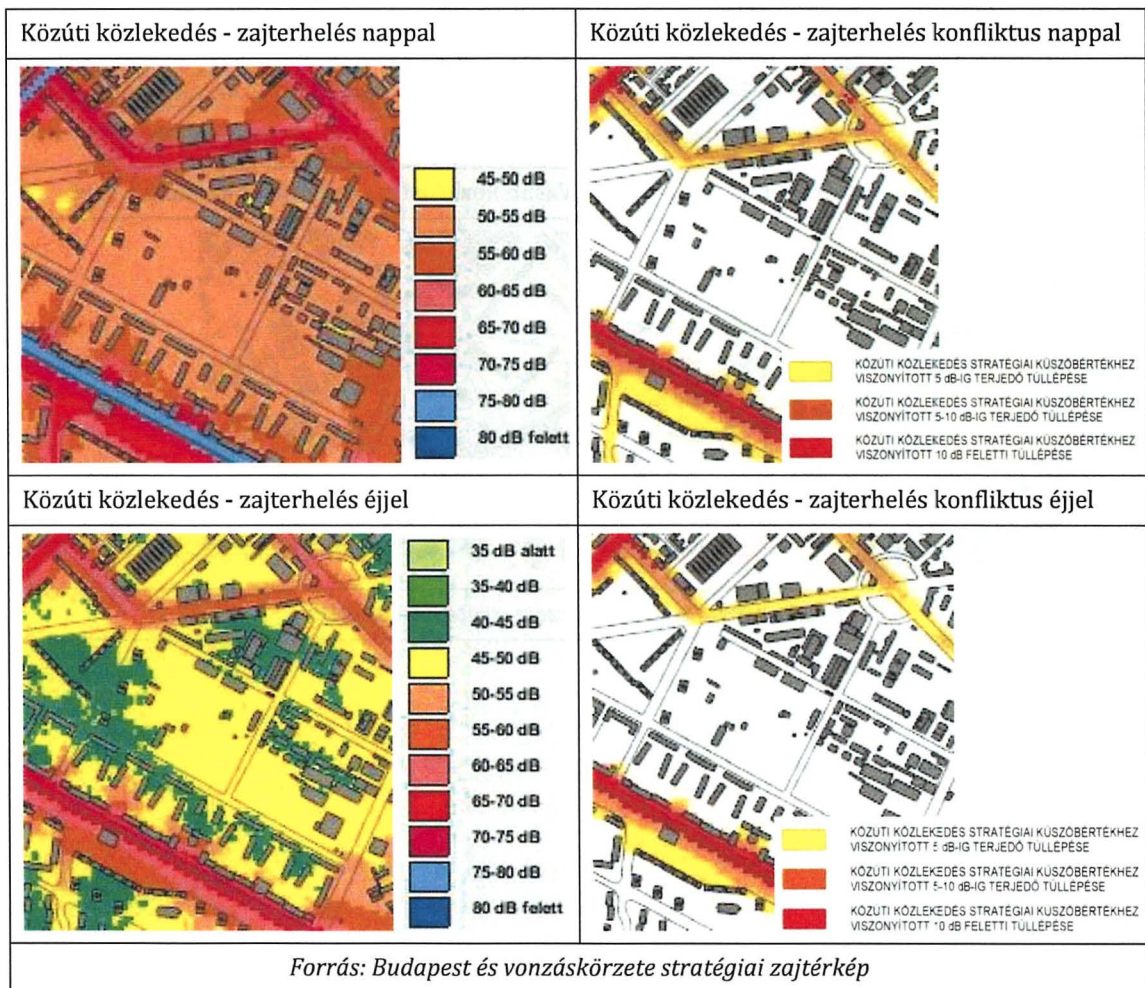
A Kőbányán keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyosó halad keresztül a területen.

Közlekedési eredetű zajterhelés

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli, mely pontos adatokkal nem szolgál a pillanatnyi állapotot illetően, eredményeit tekintve azonban következtetni lehet a zajterhelés jelenlegi állapotára az adott területen.

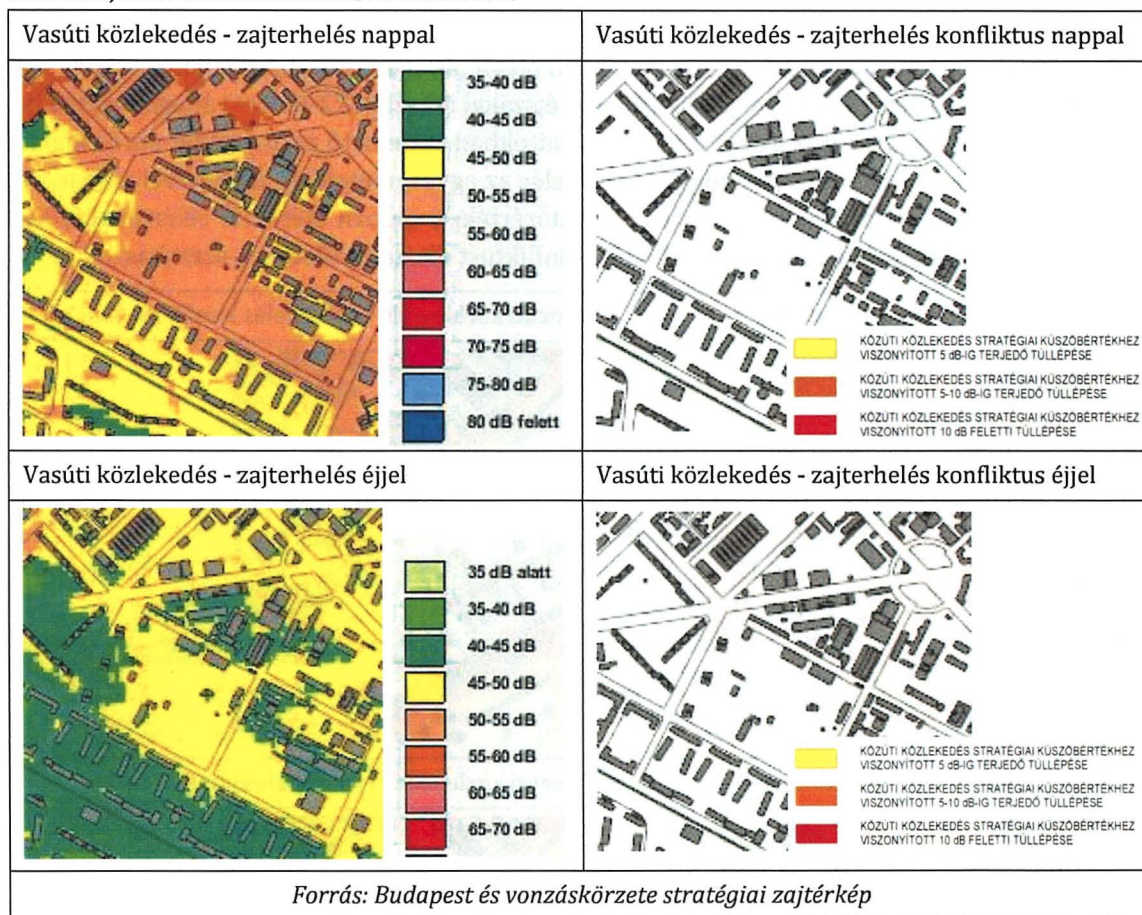
A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az Lden olyan „átlagos” zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az L_{éjjel} az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.



A két vizsgált tömb körül a közúti eredetű zajterhelés nappal 50-55 dB között alakul. A forgalmas Ceglédi út nyomvonalán a nappali zajterhelés 65-70 dB, ami átlagosan 5-10 dB-el haladja meg a stratégiai küszöbértéket. Az éjjeli órákban is a Ceglédi út forgalma jelent nagyobb zajforrást (50-55dB, 5dB-es küszöbérték túllépés) a távolabb elhelyezkedő Üllői út mellett, melynek zajterhelése nappal 75-80 dB, éjjel 65-75 dB, ez azonban nem érzékelhető a vizsgált területen.

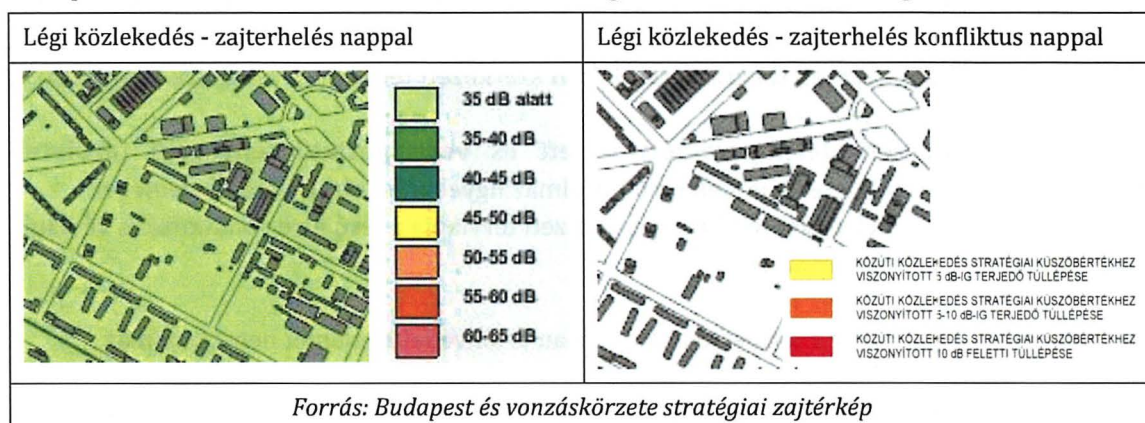
Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

Gyárdűlő városrészen halad át a Kelenföldet és Kőbánya-Kispest vasútállomást összekötő forgalmas vasútvonal, ez azonban a vizsgált területtől távol, több mint 350 m-re található. A zajtérképeket vizsgálva is látható, hogy a vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen.



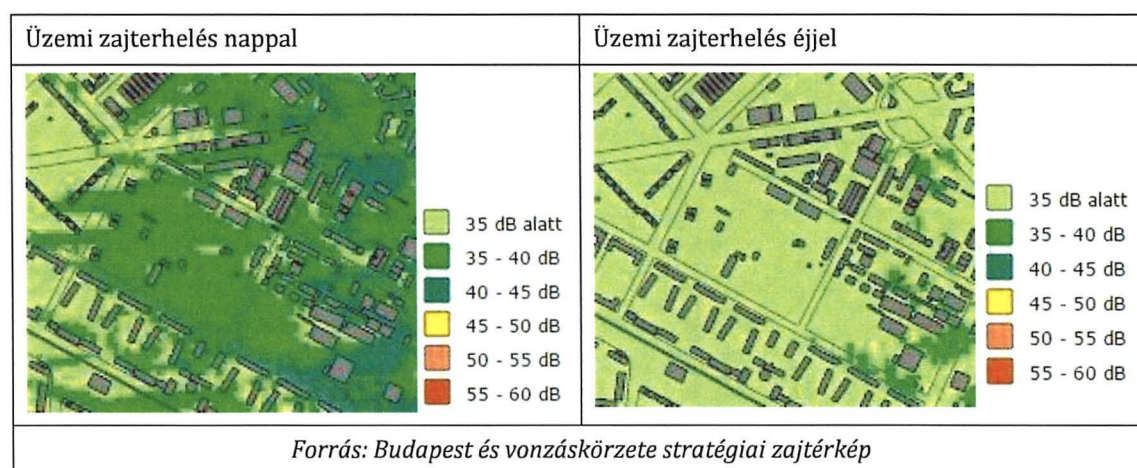
Légi közlekedésből eredő zajterhelés

A kerület közelsége a Liszt Ferenc Repülőtérhez zavaró mértékű zajterhelést jelent. A konfliktus térkép szerint azonban a terület kívül esik a stratégiai küszöbértékeket meghaladó zónán.



Üzemi eredetű zajterhelés

Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép alapján. A zajtérképekre épülő Intézkedési Terv nem jelöl jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítményt a vizsgált területen és közvetlen közelében.



Hulladékkezelés

A X. kerületben a hulladékszállítás megoldott, közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A szelektív hulladék elszállítását is az FKF Zrt. biztosítja, emellett szelektív hulladékgyűjtő sziget található a vizsgált terület közelében a Pöttyös utcában.

Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen, ugyanakkor az építkezések következtében jelentős mennyiségű építési hulladék keletkezik, melyek megfelelő tárolása, gyűjtése és elszállítása a Vállalkozó feladata.

A vizsgált területen illegális hulladéklerakás előfordulása nem jellemző.



1.1.12. Értékvédelmi vizsgálat

A TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

A TSZT **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja** a területet érintően nem tartalmaz figyelembe vételre méltó elemeket.

A TSZT **6. Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

A hatályos szabályozási terv a területre vonatkozóan értékvédelmi elemet nem tartalmaz.

A 22/2013. (V.22.) rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata 2. mellékletét képező Védelmi és korlátozási terv szerint a tervezési területet sem Művi értékvédelmi, sem Táj-, természet és környezetvédelmi elem nem érinti.



1.1.13. Közlekedési vizsgálat

Hálózati kapcsolatok

A területet közvetlenül fő- és gyűjtőutak nem érintik, a hálózati kapcsolatot biztosító utak 50 – 200 méteren belül elérhetők.

Az Üllői út Dél-Pest legjelentősebb elsőrendű főútvonala a területtől DNY-ra halad el, a főút felől nincs közvetlen megközelítő út. Az ÉNY-ra húzódó Bihari út felől (másodrendű főút) a Balkán utca biztosítja a kapcsolatot. A területtől északra húzódó Fertő utca a Hízlaló térhez csatlakozó Ceglédi úton és Gém utcán érhető el.

A fő- és gyűjtőutak közösségi közlekedési vonalai jó kapcsolatot biztosítanak a területnek: az Üllői úton, az M3 metróvonal Pöttyös utca állomása 2-300 méterre van, a 3-as villamos Bihari úti szakaszán a Balkán utcai megálló távolsága 300 méter a területtől.

Közúti közlekedés

A területet érintő közutak mind kiszolgáló utcák:

A Ceglédi út 2x1 sávós, kétirányú forgalmú.

A Ceglédi út – Balkán utca – Fogadó utca – Somfa köz csomópontja körforgalom.

A Fogadó utca a METRODOM beruházás keretében épül, 2x1 sávós.

A Somfa közben a tömb felőli oldalon parkolást biztosító szerviz út épült.

A Zágrábi utca 2x1 sávós, a tömb felőli oldalon egy szakaszon merőleges parkolósávval.

A Gém utca nagykokakő burkolatú, egyik oldalát parkolásra veszi igénybe, a kétirányú forgalmat akadályozva.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési kapcsolatai jók: az M3 metróvonalon Pest jelentős része közvetlenül megközelíthető.

A területet érinti a Fertő utca vonalán közlekedő 99-es autóbuszjárat, a Hízlaló téri megálló szolgálja ki az utasforgalmat. A járat 5-6 perces követéssel közlekedik a Blaha Lujza téri és Határ úti közösségi közlekedési csomópontokban jó átszálló kapcsolatokkal.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet közvetlenül nem érinti kerékpáros útvonal. Az Üllői út mentén kerékpárút mintegy 200 m távolságban halad el a terület mellett.

Parkolás

A Somfa köz menti lakóházakhoz a közútra merőleges parkolósáv, illetve szerviz úton kialakított parkolók épültek.

A Ceglédi úton jelenleg a beépítés felőli oldalon merőleges parkolókat alakítottak ki.

A Gém utcában leállósávon parkolnak a tömbön kívüli bölcsőde előtti szakaszon.

A Zágrábi utcán a Somfa köz és a Gém utca között az útpályára merőleges közterületi parkolókat alakítottak ki.

A Zágrábi utca 12. lakóháznak belső közlekedő úthoz kapcsolódó felszíni parkolók és pincegarázs biztosítja a szükséges kapacitást.



1.1.14. Közművizsgálat

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A vizsgált terület szélénél halad több közműnyomvonal is, amelyek tágabb területek ellátását biztosítják. A vizsgált területen így jelentkező közműves eredetű korlátozást jelentő közművek a következők:

- Ceglédi út alatt haladó 220/275-ös gravitációs egyesített csatorna
- Somfa köz és Zágrábi utca alatt haladó 2xNA 500-as távhővezeték.

Vízellátás

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A tervezési terület a 20-as számú, úgynevezett Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. Ez a zóna Budapest nagyságrendileg legjelentősebb ellátási zónája, amiben 6 betápláló gépház, valamint 6 ellen nyomó medence biztosítja a vízellátást. A zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A terület déli határát jelentő Zágrábi utca vonalától közvetlenül délre üzemel a Pesti alapzónáról táplált emelt nyomású 54-es számú úgynevezett József Attila lakótelepi zóna.

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat mindenhol kiépült. A hálózat többségében ma már korszerűtlenebbnek tekintett öntöttvas és azbesztcement csöveket is tartalmaz.

A terület ivóvízellátását a környező vezetékekről táplált, a terület utcáiban NÁ 125-ös és NÁ 200-as átmérő között változó vezetékek biztosítják.

A terület vízvezetékeire az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

A területen egyesített rendszerű vízvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízelvezetés. A területről a szennyvíz a Fogadó utcától északra a Ceglédi úti csatornába jut, míg a Fogadó utcától délre a Zágrábi utca felé gravitál, ahonnan idővel szintén a Ceglédi úti csatorna későbbi nyomvonalába torkollik.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület utcáinak túlnyomó többségében kiépült a zárt csapadékvíz elvezetés a szennyvízelvezetéssel közös egyesített csatornahálózat képében.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt.

A terület ellátásának bázisai a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábelek képezik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kifestésű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A terület közelében, a Hízlaló téren halad át a Pesterzsébet és Népliget alállomások közötti oszlopokra helyezett 132 kV-os nyomvonal.



Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált terület ellátásának bázisa az FGSZ Zrt. "Ikarusz" gázátadó állomása, ahonnan kiinduló 40 bar-os nagynyomású célvezeték köti be a NKM Földgázhálózati Kft. Salgótarjáni úti nyomásszabályozó állomását. A nyomásszabályozó állomásról kezdetben DN 700-as mérettel kiinduló nagyközép-nyomású vezeték a Salgótarjáni utca – Pongrác út – Mázsa tér – Bihari út nyomvonalon érkezik DN 400-as átmérővel a területre, ahol elágazva köti be a terület lakossági és magáncélú nyomáscsökkentő műtárgyait. A terület lakossági gázfogyasztóinak ellátása kisnyomású elosztóhálózatról történik.

Távhőellátás

A vizsgált területen üzemel a Veolia Energia Magyarország Zrt kiserőművétől induló vezetékpár, ami a vizsgált területen belül egyedül a Somfa közzel határos lakóépületeket látja el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom, az UPC és a DIGI hálózatai állnak rendelkezésre. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált terület távközlési hálózatai többségében már alépítményben haladnak, a légvezetékes szakaszokat a nagyobb üzembiztonság érdekében folyamatosan építik át.

Vezeték nélküli hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



1.2. Helyzetértékelés

A tervezési terület Budapest X. kerületének délnyugati részén, a Ceglédi út – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területen, kedvező adottságú helyen található. A két tömbből álló, közel 10 ha-os terület Gyárdűlő városrész védett belsejében, de közlekedési szempontból könnyen megközelíthetően helyezkedik el.

A hatályos KVSZ a területet munkahelyi (M), jelentős zöldfelületű intézményterület (IZ) és nagyvárosias lakó (L7) építési övezetekbe sorolja. A nagyrészt alulhasznosított telkeken a hatályos KVSZ paramétereinek megfelelően jellemzően lakóterületi fejlesztések vannak folyamatban. A lakó funkció ugyan szerves folytatása a környező területeken már kialakult lakó funkciónak, az épületek tömege azonban – a KVSZ paramétereinek megfelelően – részben illeszkedik, részben túllépi a környezetben kialakult beépítések jellemzőit. Probléma a beépült lakóparkos ingatlanok és a még funkcióváltásra alkalmas telkek határán keletkezhet, ahol a terület beépítését korlátozhatja a megépült lakóépületek közelsége, magassága.

A terület ellátására – ahogyan azt az önkormányzat KKB határozatában is előírta - a megnövekedett lakásszám és lakosság miatt gondoskodni kell a humán infrastruktúra biztosításáról, helykijelöléséről. Ezen kívül a terület a kereskedelmi szolgáltatás terén is ellátatlan, ekkora lakónépeségszám növekedéshez az Üllői út menti üzletek és a Balkán utcai CBA nem elegendő, gyalogos távolságon belül nincs másik élelmiszerüzlet.

A jelentős lakásszám forgalmnövekedést okozó hatásának megoldása érdekében a hatályos KVSZ előírása szerint „*a forgalomcsillapításra irányuló lakó-pihenő övezet, illetve korlátozott sebességű övezet kijelölésénél a tervezési területet magába foglaló, annál nagyobb, főútvonalak és gyűjtőutak által határolt térségre kiterjedő forgalomtechnikai tervet kell készíteni.*”

A KVSZ arra vonatkozóan is tartalmazott előírást, hogy „*Lakópark megvalósulásakor javasolt az érintett telekingatlan belső gépjárműforgalomtól való mentesítése azzal, hogy az épületek (és a felszín alatti parkolók) megközelítését közvetlenül a Gém utca, illetve a (38315/19) hrsz.-ú ingatlanon megnyitásra kerülő úton keresztül építik ki.*” Ezzel szemben mind a már megvalósult Pöttyös Terasz lakópark esetében, mind a METRODOM Park terveiben jelentős felszíni burkolt útfelület került és kerül megvalósításra felszíni parkolókkal együtt.

A területen belül az alulhasznosított területek, az ezzel együtt járó gondozatlan növényállomány, valamint a rossz állagú épületek megújításra várnak. A panelos lakóépületek közötti közterület elhanyagolt, funkcionálisan is felfrissítendő.

A Zágrábi utca 8. alatti ingatlan a Zágrábi utca felől gépkocsi behajtás lehetőségével nem rendelkezik a közterületi merőlegesen kialakított parkolók és a tömör kerítés miatt. Csak gyalogos kapcsolata van a Somfa köz felőli gyalogútról.

A természetvédelmi és zöldfelületi szempontból a vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) sem jelölnék a területre vonatkozóan védendő természeti értékeket. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő nem található a területen.

A közterületi zöldfelületek kevésbé változatosak a két vizsgált tömb környezetében, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fásor. A tömböket határoló utak fásorai



hiányosak, elöregedettek, felújításra szorulnak. Az út menti gyepes zöldsávok kedvezőtlen képet mutatnak, cserjetelepítés nem jellemző a közterületeken.

A Zágráb utca – Gém utca sarkán megépült lakóépület kertje gondozott, tervszerűen kialakított. Összességében azonban a vizsgált két tömb telken belüli zöldfelületei elhanyagoltak, vagy az építkezések következtében még kialakításra várnak. Az alulhasznosított telkek gondozatlanok, emellett a lakótelepi zöldfelületek sem megfelelően karbantartottak, faállománya elöregedő.

Környezetvédelmi szempontból a vizsgált terület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít. A kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, azonban nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület

A TSZT 5. *tervlapja* alapján potenciálisan talajszennyezett terület nem jelölt a vizsgált területen és környezetében.

A levegőtisztaság-védelmi és zajvédelmi szempontból a terhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza. A forgalmas Ceglédi út nyomvonalán nagyobb mértékű a zajterhelés, a távolabb elhelyezkedő jelentős forgalmú Üllői út zajterhelése azonban már nem érzékelhető a vizsgált területen. A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény

A vizsgált területen illegális hulladéklerakás előfordulása nem jellemző

Tárgyi munka előzetes partnerségi egyeztetése 2018. 10. 21. és 2018. 11. 07. között lezajlott, a lakossági fórum 2018. 10. 29-én megtartásra került. Észrevétel nem érkezett.

Az előzetes vélemények közül kérés csak a Fővárosi Önkormányzat Városépítési Főosztálya részéről érkezett az alábbiak szerint összefoglalva:

- „A metróállomások közelsége miatt kéri, hogy a nem lakás funkcióhoz kapcsolódó gépjárműparkolóhelynormatívák az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) értékeinél **alacsonyabb férőhelyszámban** legyenek meghatározva.
- A lakóépületek esetében az épületek egyéb funkcióihoz (pl. üzletek, szolgáltatások) szükséges parkoló kialakítása is a **telken belül** legyen kötelezően előírva.
- A várható gépjárműforgalom-növekmény miatt szükséges lesz a Zágrábi utcát **kerékpározás-barát** módon átalakítani, ezt a beépítés feltételévé kell tenni a szabályozásban.
- A Hízlaló tér csomópontjának **egyszerűsítése szükséges**. Javasolt a fejlesztés keretében a csomópont fejlesztési területéhez eső sarkánál a Gém utca csomóponti ágát megszüntetni, és a Gém utcát a Ceglédi útba bekötni.
- Munkaközi tervezői **egyeztetés szükséges** a BKK Zrt-vel.
- Kéri **figyelembe venni** a 767/2013 (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptiójában és a 160/2016 (II .17) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégiájában foglaltakat.”

Mint előzetes véleményező, az Országos Atomenergia Hivatal felhívta a figyelmet arra, hogy a tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében két, az atomenergia alkalmazására szolgáló létesítmény üzemel, ezáltal felügyelt területnek számít.



2. PROGRAMJAVASLAT

2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

Településszerkezet, területfelhasználás

A terület Kőbánya Gyárdűlő átalakuló területének részét képezi. A már értékesített Pöttyös Terasz lakópark mellett átadott, illetve szerkezetkész állapotban lévő lakóházak épültek (METRODOM Park 3 épülete a Fogadó utca mentén). A Fogadó utca kiépítése a METRODOM Park építésével egyidejűleg folyamatban van. A Gém utca burkolatának felújítását az önkormányzat a METRODOM Park elkészülte utáni időszakban tervezi, keresztmetszeti elrendezése – bár szélességi növelés lehetősége nélkül – minőségileg még javítható. A Hízaló tér rendezése – mely nem része jelen tervezésnek - nagyban hozzájárulna a terület gördülékenyebb működéséhez. A többi határoló utca és a Ceglédi út – Somfa köz körforgalom megfelelő kialakítású. A lakótelepi panelházak körül a zöldfelület megújításra szorul.

A területen új lakóterületi fejlesztéssel jelentkező – jelen KÉSZ finanszírozója – ELIT-INVEST Kft. a Ceglédi út 28/a. alatti saroktelkén további 90 db lakás építésére készítettett beépítési és telepítési tanulmányt. A tervezett beruházás részben a hatályos KÉSZ, részben az FRSZ előírásait felhasználva került megtervezésre. A tervezett lakóépület nagyrészt az utcavonalra telepítve, hézagosan zárt sorú módon épülne meg. A mélygarázsban kívül a földszinti üzletek kiszolgálására felszínen parkolók is kialakításra kerülnek. A 90 lakás 5 szinten kerül elosztásra.

A Zágrábi utcában a volt sporttelep több, mint 1 ha-os telkén tervezett 257 lakásos társasház építési engedélyezési terve elkészült. A szükséges parkolók mélygarázsban kerülnek kialakításra. A földszinten lakások és közösségi helyiségek, valamint 6 szinten további lakások létesülnek.

Funkcionális területfejlesztési lehetőségek adódnak a Zágrábi utca menti használaton kívüli volt lőtér telkén, valamint a Ceglédi út menti övezetváltó, felértékelődő területen, ahol további lakó rendeltetés elhelyezése nem kívánatos, lehetőség adódik azonban a terület alapintézményi és kereskedelmi-szolgáltató ellátásának felzárkóztatására is.

A Zágrábi utca 10. alatti volt lőtér telke – lévén fővárosi önkormányzati tulajdon – a leginkább figyelembevehető alapintézményi fejlesztés számára. A telek mérete azonban csak részben tudja megoldani a férőhely igényeket. A több, mint 8000 m²-es telken kombinált intézményként 150 fh-es óvoda és 60 fh-es bölcsőde alakítható ki. Ugyan ez teljes mértékben nem oldja meg a Humáninfrastruktúra vizsgálatban kimutatott összesen 195 óvodai és 129 bölcsődei férőhely hiányt, de nagymértékben segít a terület ellátásában. Az ingatlan jó megközelíthetősége, védett elhelyezkedése alkalmassá teszi az alapintézmény kialakítása számára.

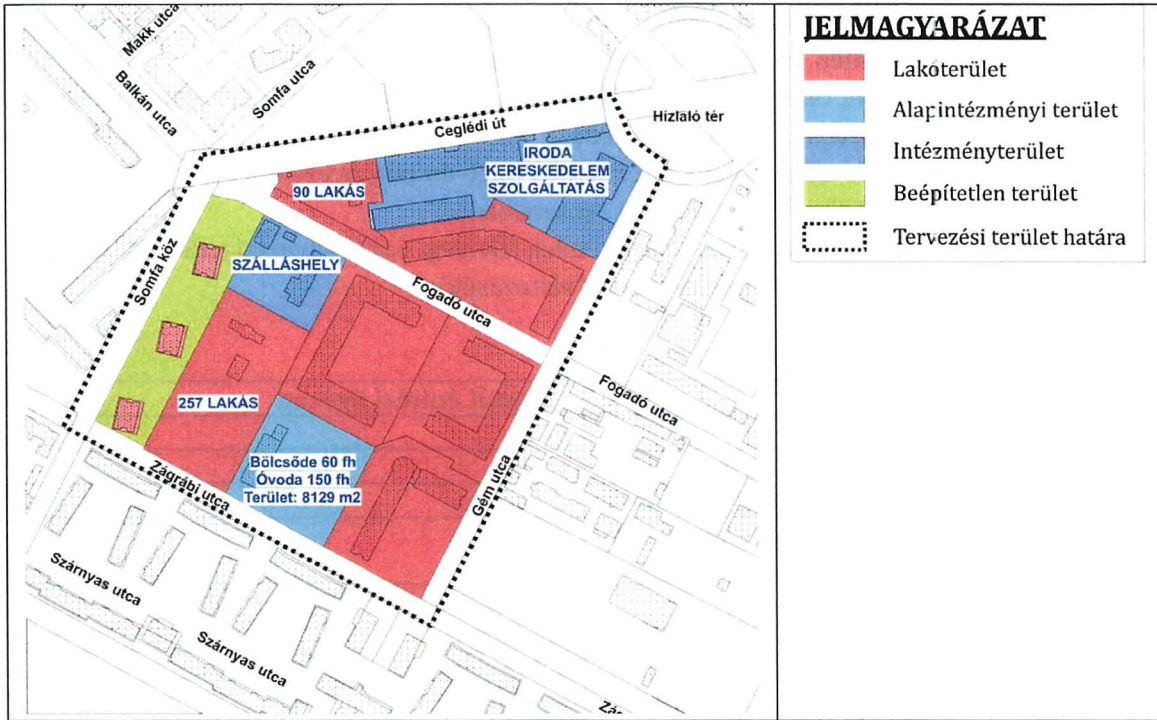
A Ceglédi út mentén – a terület legnagyobb méretű telkén – a továbbiakban nem kívánatos a munkahelyi jellegű funkció fenntartása. Nem zavaró hatású tevékenység, raktározás megmaradhat, de a terület igazán irodai, kereskedelmi-szolgáltató funkciók megvalósításával tudna a terület felértékelődéséhez, ellátásához leginkább hozzájárulni. A F+3 szintes volt iroda épület megtartható, felújítás után iroda, kutatás-fejlesztés helyiségei, inkubátor-ház, kollégium számára lehet alkalmas. Egy megfelelő méretű élelmiszer áruház, kiegészülve vendéglátó-szolgáltató rendeltetési egységekkel a Ceglédi út túloldalán várhatóan hosszú távon megmaradó gazdasági tevékenység ellátását is szolgálhatja.

A Fogadó utcai volt Somfa Étterem már 2002-ben szálloda építését tervezte, amennyiben önálló telek kerülne kialakításra. Akár önállóan, akár a tekepályával közös telken a kereskedelmi célú szálláshely-szolgáltatás friss kínálatot jelenhet.



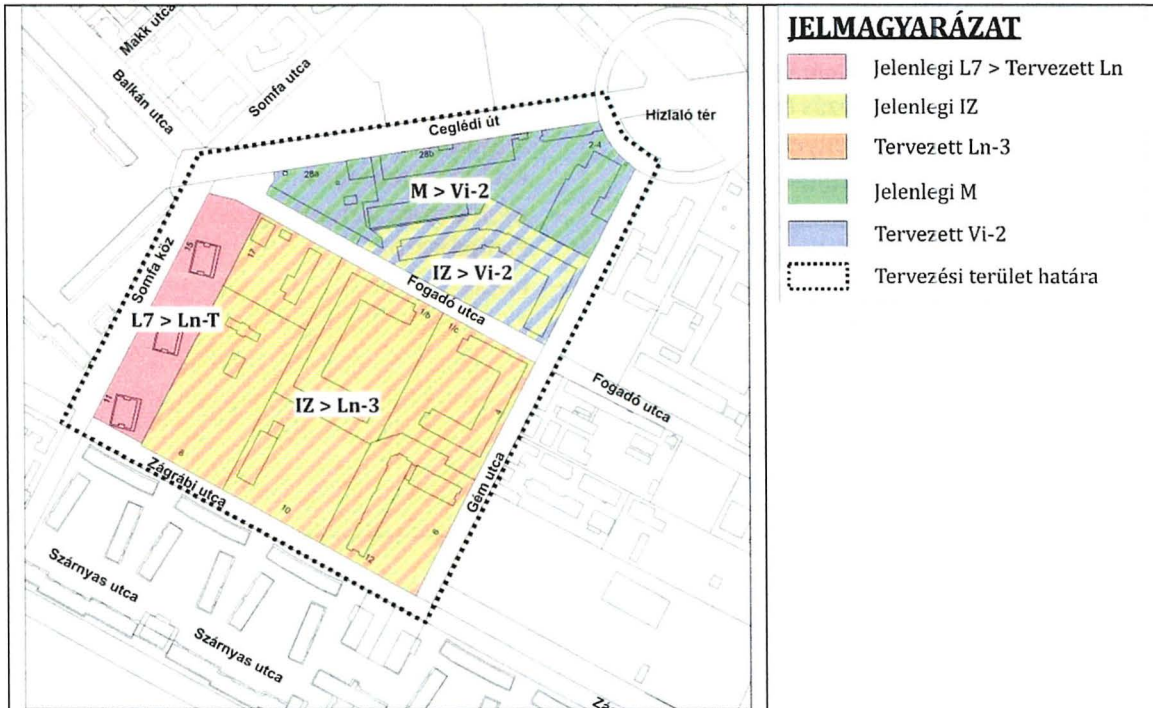
Budapest X. kerület,
Ceglédi út – Hízlaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

Javasolt területhasználat:



Övezeti rendszer, szabályozási koncepció

A hatályos FRSZ a területen meghatározta a keretövezeti besorolást. A hatályos szabályozási tervhez képest az FRSZ miatti változás az alábbi rajzon látható:



Mivel a terület nagy része a lakóparkok megvalósulása miatt kialakultnak tekinthető, viszont nem azonos keretövezetben közel azonos lakóparkos beépítés valósult meg, a terület építési övezeti besorolása – szükségszerűen - szinte telkekre lebontva kerül differenciálásra.

Az északi tömbben három telek található. Ebből kettő a jelenlegi munkahelyi építési övezetből kerül *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület* építési övezeteibe. A METRODOM lakóparkja pedig jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezetéből kerül *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület* építési övezeteibe.

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a három telek jelenlegi építési övezeti jellemzői mellett a tervezett építési övezeti paraméterek (pirossal a változások):

Ceglédi út 28/a., 38338/2 hrsz.

| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
|---|---|
| M-X/HZ | Vi-2/L1 |
| beépítés mód: hézagosan zárt sorú | szabadonálló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,4 m²/m² | 2,1 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40% | 50 % |
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 80 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m | 22,0 m |
| kialakítható telek legkisebb területe: 2500 m² | 2500 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 25 % | 25 % |
| rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei, - kereskedelem építményei, - ellátó, szolgáltató építmények, - kutatás, fejlesztés építményei, - amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, - autósók | rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - iroda, - az épület közterület felőli szárnyában legfeljebb 1200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem, - nem üzemi jellegű lakossági szolgáltató, - lakás |

Jelen dokumentáció mellékleteként csatolt Telepítési tanulmányterv által ábrázolt beépítési javaslat - a megrendelő ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetőjével történt egyeztetés alapján: - kisebb módosításokkal kerül figyelembe vételre. Hézagosan zárt sorú beépítés helyett szabadon álló beépítés kerül előírásra. A Ceglédi út felől az épület az utcavonalon állhat, a körforgalom és a Fogadó utca felől azonban 5 m-es előkert biztosítandó. A saroktelek



geometriája miatt a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %, a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség mértéke 80 % lehet. A csatlakozó területeken kialakult társasházias beépítésekhez hasonlóan az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 22 m-ben kerül meghatározásra. Az épületben a szükséges parkolóhelyek mélygarázsban kerülnek elhelyezésre, a földszinten üzletek és ellátásukra az udvarban felszíni parkolók, az első emeleten irodák, vagy lakások, a többi szinten lakások létesülnek. A zöldfelület mértéke 25 %.

Fogadó u. 2/b., 38338/3 hrsz.

| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
|---|---|
| IZ-X/SZ | Vi-2/L2 |
| beépítés mód: szabadon álló | szabadon álló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m² | 2,1 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35% | 35 % |
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m | 22,0 m |
| kialakít-ható telek legkisebb területe: 5000 m² | 5000 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 50 % | 50 % |
| rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - irodaépületek, - szálláshely-szolgáltató épületek, - szolgáltatás épületei, - egyéb közösségi, szórakoztató épületek, - sportépítmények, - lakóépületek, - 1500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják | rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - iroda, - az épület közterület felőli szárnyában legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem, - nem üzemi jellegű lakossági szolgáltató, - lakás |

Ceglédi út 28/b., 38338/1 hrsz.

| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
|---|--|
| M-X/HZ | Vi-2/I |
| beépítés mód: hézagosan zárt sorú | szabadon álló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,4 m²/m² | 2,1 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40% | 40 % |



| | |
|---|--|
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m | 15,0 m |
| kialakítható telek legkisebb területe: 2500 m² | 2500 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 25 % | 30 % |
| rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei, - kereskedelem építményei, - ellátó, szolgáltató építmények, - kutatás, fejlesztés építményei, - amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, - autómosók | rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - iroda, - kereskedelmi szállás, - kiskereskedelmi, - nem üzemi jellegű lakossági szolgáltató, - kutatás, fejlesztés, - fő rendeltetés részeként, annak kiszolgálására sport, illetve kulturális, közösségi szórakoztató, |

A déli tömbben a lakótelep építési övezete – a kerület egyéb területeire készült KVSZ-ekben kialakult övezeti rendszernek megfelelően - korlátozódik a lakóépületek úszótelkeire és *Nagyvárosias telepszerű lakóterület* (Ln-T) építési övezete lesz. Az úszótelkek közötti közterület Kt-Z elnevezésű övezetre változik. Az Ln-T építési övezetben épület nem létesíthető, az építési övezet minden paramétere kialakulnak tekinthető. A beépítésre nem szánt Kt-Z jelű övezetben a telekméret kialakult, beépítés nem kívánatos, a zöldfelület legkisebb mértéke 60 %, a többi paraméter nem értelmezhető.

A tömb többi részén eddig jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezetébe sorolt ingatlanok a továbbiakban *Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület* építési övezeteibe sorolódnak az alábbi tagolás szerint:

Somfa köz 17., 38315/108 hrsz.

| | |
|---|--|
| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
| IZ-X/SZ | Ln-3/I |
| beépítés mód: szabadon álló | szabadon álló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m² | 2,1 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35% | 35 % |
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |



| | |
|---|--|
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m | 22,0 m |
| kialakít-ható telek legkisebb területe: 5000 m² | 5000 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 50 % | 50 % |
| rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - irodaépületek, - szálláshely-szolgáltató épületek, - szolgáltatás épületei, - egyéb közösségi, szórakoztató épületek, - sportépítmények, - lakóépületek, - 1500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják | rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - iroda, - kereskedelmi szállás-jellegű, - az épület közterület felőli szárnyában legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem, - nem üzemi jellegű lakossági szolgáltató, - kutatás, fejlesztés, - fő rendeltetés részeként, annak kiszolgálására sport, illetve kulturális, közösségi szórakoztató, |

Zágrábi utca 8., 38315/30 hrsz.

| | |
|--|--|
| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
| IZ-X/SZ | Ln-3/AI |
| beépítés mód: szabadon álló | szabadon álló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m² | 1,0 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35% | 35 % |
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m | 10,0 m |
| kialakít-ható telek legkisebb területe: 5000 m² | 3000 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 50 % | 35 % |
| rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - irodaépületek, - szálláshely-szolgáltató épületek, - szolgáltatás épületei, - egyéb közösségi, szórakoztató épületek, - sportépítmények, - lakóépületek, - 1500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben | rendeltetés: <ul style="list-style-type: none"> - oktatási, nevelési, egészségügyi, |



| | |
|--|--|
| megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják | |
|--|--|

Zágrábi utca 10., 38315/109 hrsz.

Gém utca 6., 38315/116 hrsz.

Fogadó utca 1/b., 38315/114 hrsz.

Fogadó utca 1/c., 38315/115 hrsz.

| Jelenlegi építési övezet: | Javasolt építési övezet: |
|---|--|
| IZ-X/SZ | Ln-3/L |
| beépítés mód: szabadon álló | szabadon álló |
| legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m² | 2,1 m²/m² |
| beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35% | 35 % |
| | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 % |
| az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m | 4,5 m |
| az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m | 22,0 m |
| kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m² | 5000 m² |
| zöldfelület legkisebb mértéke: 50 % | 50 % |
| rendeltetés: - irodaépületek, - szálláshely-szolgáltató épületek, - szolgáltatás épületei, - egyéb közösségi, szórakoztató épületek, - sportépítmények, - lakóépületek, - 1500 m ² -t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják | rendeltetés: - iroda - az épület közterület felőli szárnyában legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem, - nem üzemi jellegű lakossági szolgáltató, - lakás |

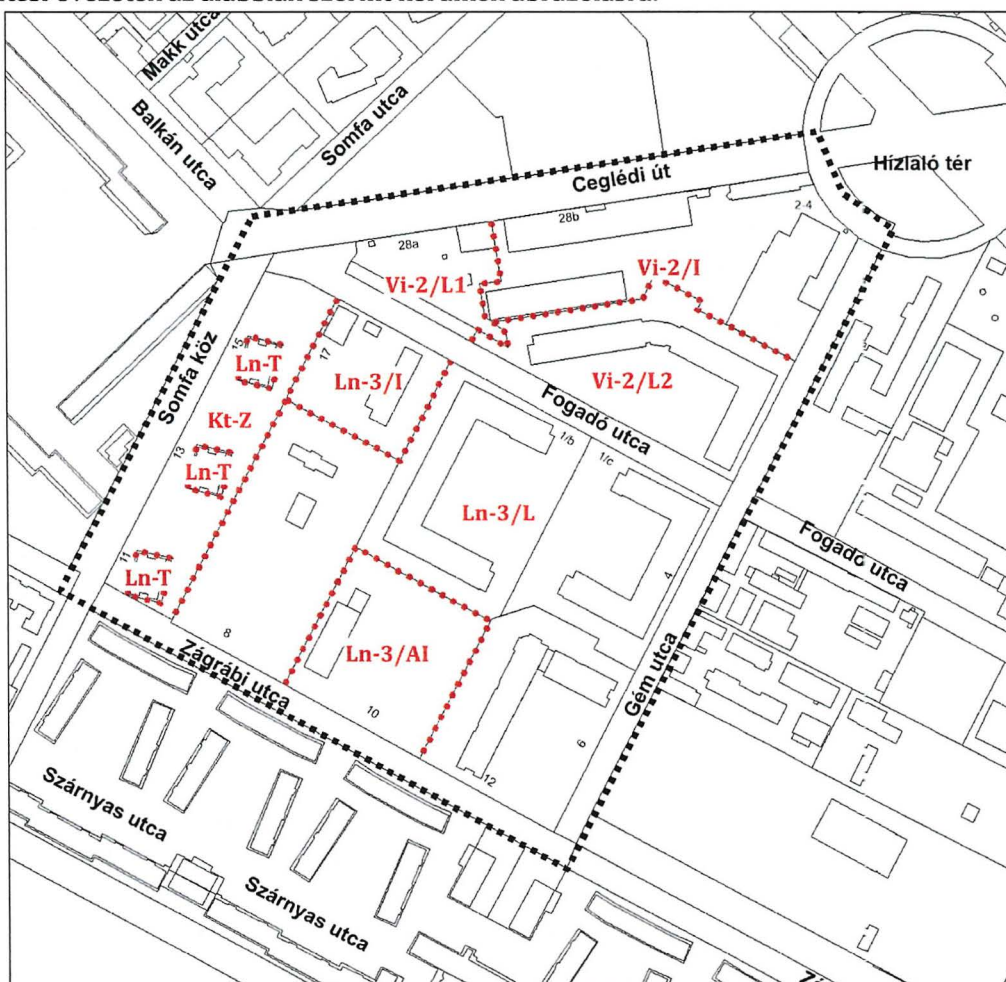


Budapest X. kerület,
Ceglédi út – Hízfaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

Az övezeti paraméterek összefoglaló táblázata az alábbiak szerinti:

| Építési övezet jele | A kialakítható telek | | Az építési övezetben | | | | | | |
|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|---|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|---|
| | legkisebb területe | a beépítési mód | a legnagyobb szintterületi mutató | | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | az épület-magasság megengedett | | a zöldfelület legkisebb mértéke | legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség |
| | | | terepszint felett | terepszint alatt | | legkisebb mértéke | legnagyobb mértéke | | |
| | (m ²) | rövidítés | m ² /m ² | | (%) | (m) | (m) | (%) | (%) |
| Vi-2/L1 | 2500 | SZ | 2,1 | 0,8 | 50 | 4,5 | 22,0 | 25 | 80 |
| Vi-2/L2 | 5000 | SZ | 2,1 | 0,75 | 35 | 4,5 | 22,0 | 50 | 75 |
| Vi-2/I | 2500 | SZ | 2,1 | 0,75 | 40 | 4,5 | 15,0 | 30 | 75 |
| Ln-3/I | 5000 | SZ | 2,1 | 0,75 | 35 | 4,5 | 22,0 | 50 | 75 |
| Ln-3/AI | 3000 | SZ | 1,0 | 0,75 | 35 | 4,5 | 10,0 | 35 | 75 |
| Ln-3/L | 5000 | SZ | 2,1 | 0,75 | 35 | 4,5 | 22,0 | 50 | 75 |
| Ln-T | K | K | K | K | K | K | K | K | K |
| Kt-Z | K | - | - | - | - | - | - | 60 | - |

Az építési övezetek az alábbiak szerint kerülnek ábrázolásra:



Egyéb szabályozási elemek:

1. A lakótelepi panelházak mentén a csatlakozó két telken a hatályos szabályozási terv 20,0 m széles beültetési kötelezettséget tartalmazott. A Zágrábi utca 8. alatt tervezett társasház a területet szabadon hagyta, csak burkolt felület lóg bele. Javasolt a három 10 emeletes lakóház mentén a kijelölt 20,0 m széles beültetési kötelezettség helyett olyan építési korlátozás előírása, amely megakadályozza az építést, biztosítja a panelházakkal szemben a szabad légteret és a Somfa Étterem megtartását lehetővé teszi.
2. Építési hely nem kerül ábrázolásra, az építési övezetekben szövegesen lesz meghatározva a beépíthető terület részben a kialakult, illetve tervezett beépítéseknek megfelelően, részben az illeszkedés biztosítása érdekében. A Ceglédi út mentén és a Hízlaló tér mentén – a térfalképzés érdekében - az előkert 0 m, a többi közterület mentén az előkert mérete 5 m. Az oldalkert általában 7,5 m-ben került meghatározásra, kivételt képez a 38338/3 hrsz.-ú telek, ahol 10 m. A Ceglédi út menti telkek esetében a jelenlegi előírás 6 m-es oldalkertet tartalmaz, de az építési övezeti paraméterek változása miatt ez még differenciálásra kerül.

FRSZ alapján számított szintterületi mértékek:

Az alábbi számítások azt a célt szolgálják, hogy a tervezett övezeti paraméterek – különösen a szintterületi mutató mértéke – ellenőrzésre, esetleg módosításra kerüljenek.

Teljes terület és szintterületi sűrűség alapján számított bruttó szintterületek:

| Keret-övezet | Terület m ² | FRSZ bsá m ² /m ² | funkció összes terület m ² | FRSZ bsp m ² /m ² | parkolás összes terület m ² |
|--------------|---------------------------|--|--|--|---|
| Ln-T | 154400 | 1,5 | 231600 | 0,5 | 77200 |
| Ln-3 | 60450 | 2,0 | 120900 | 1,0 | 60450 |
| Vi-2 | 110400 | 1,75 | 193200 | 0,75 | 82800 |

Közterületek nélküli terület alapján számított átlagos szintterületi mutatók:

| Keret-övezet | Terület m ² | Felszíni szintterületi mutató m ² /m ² | funkció összes terület m ² | Felszín alatti szintterületi mutató m ² /m ² | parkolás összes terület m ² |
|--------------|---------------------------|---|--|---|---|
| Ln-T | 131100 | 1,766 | 231600 | 0,588 | 77200 |
| Ln-3 | 54460 | 2,219 | 120900 | 1,109 | 60450 |
| Vi-2 | 91020 | 2,122 | 193200 | 0,909 | 82800 |

Fentiek alapján megállapítható:

Az **Ln-T** jelű építési övezet úszótelkein a beépítés kialakult volta miatt nem sok értelme van építési övezeti paramétereket meghatározni.

Az **Ln-3** jelű építési övezetben lehetőség van differenciálásra, mivel a keretövezet határa a tömbön belül marad. Mivel a lakóparkok – a hatályos szabályozási terv alapján – már eleve magasabb szintterületi mutatóval épültek, az adott telkekre ez továbbra is biztosítható, amennyiben pl. az alapintézményi építési övezetben alacsonyabb érték kerül meghatározásra.

A **Vi-2** jelű építési övezet olyan nagy kiterjedésű, hogy óvatosan kell bánni a szintterületi mutató meghatározásával. Mivel a hatályos szabályozási terv szerinti munkahelyi terület 2,4 m²/m²



értéket engedett, ezt mérsékelni kell és ennek megfelelően nem ajánlott túllépni az egységesen javasolt $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéket.

TSZT zöldfelületi átlagérték-előírásai:

A hatályos TSZT előírásokat tartalmaz az egyes területfelhasználási egységek legkisebb zöldfelületi átlagértéke tekintetében:

„Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan meghatározásra került a legkisebb zöldfelületi átlagérték (%). A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.”

Mivel a tervezési területen belül a jelentős változással érintett terület kiterjed az FRSZ szerinti Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területre (Vi-2), valamint a Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületre (Ln-3), a TSZT előírásait ezek esetében kell figyelembe venni. A területen előforduló területfelhasználási egységek tekintetében az alábbi értékek kerültek előírásra:

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) 30 %
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) 25 %

Ez nem jelenti azt, hogy egy-egy telek beépítésekor elegendő biztosítani a 30, illetve 25 %-ot. Az OTÉK előírásait is figyelembe véve kell differenciálni a beépítési mérték függvényében.



2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem

Zöldterületfejlesztés

Közterületi zöldfelületek

A vizsgálatokból kiderül, hogy a terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fatelepítés, melyek összességükben kevésbé jó állapotúak. A városi szövetben különösen fontos a környezetminőség javítása, és a zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeinek őrzése, fejlesztése.

A közterületeken gondoskodni kell a megfelelő fenntartásról, a már meglévő faegyedek ápolásáról, különösen a határoló utak menti elöregedett faegyedekről. Az elöregedett, beteg, rossz állapotú egyedek kertészeti ellenőrzése, illetve megfelelő növényvédelme javasolt, melynek segítségével a koros állomány élettartama jelentősen meghosszabbítható.

Az egységes utcakép kialakítása, és a környezetminőség javítása érdekében fasorok ültetése javasolt, a Ceglédi utcában, a Zágráb utcában és a Gém utcában. Az út menti fasoroknak és cserjéknek kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van, a közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében. A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő közművekre. Fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, megfelelő várostűrő növényanyag kerüljön telepítésre.

Telkeken belüli zöldfelületek

A zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeit meg kell őrizni, illetve ahol szükséges, főként az alulhasznosított területek esetében, ott a meglévő növényzet megfelelő fenntartásáról, gondoskodni kell.

A javasolt építési övezet módosítások biztosítják a lakókörnyezetnek megfelelő mértékű minimális zöldfelületi arányt, melyet figyelembe kell venni a zöldfelületek kialakításakor.

| Hatályos szabályozás szerinti építési övezetek | Hatályos szabályozásban előírt legkisebb zöldfelületi arány | Javasolt építési övezetek | Javasolt meghatározott legkisebb zöldfelületi arány |
|--|---|---------------------------|---|
| M-X/HZ | 25 % | Vi-2/L1 | 30 % |
| | | Vi-2/I | |
| IZ-X/SZ | 50 % | Vi-2/L2 | 50 % |
| | | Ln-3/I | |
| | | Ln-3/L | |
| | | Ln-3/AI | 35 % |

Kiemelten fontos a zöldfelületek mennyiségi növelése mellett, a minőségi fejlesztés is.

A tervezett növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a termőhelyi viszonyokra, és törekedni kell a telepítendő funkciónak megfelelő növényfajok alkalmazására. Továbbá javasolt vegyes, többszintes növénytelepítést alkalmazni, melynek ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gypesztintből álló zöldfelületekhez képest. A lakótelepi zöldfelületek fásításakor javasolt dekoratív lombbal vagy virágdísszel rendelkező növényfajták telepítése.

A telekhatárok mentén kialakított sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező.



Környezetvédelem

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

Illegális hulladéklerakás nem jellemző a területen, de a jövőben esetlegesen megjelenő lerakatok felszámolása kiemelten fontos a talaj- és talajvízszennyezés megelőzésének szempontjából.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.

A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében nem folytathatóak veszélyeztető, határérték feletti károsodást okozó tevékenységek a tervezési területen. A felszín alatti vizek védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) előírásait be kell tartani. A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetőek. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők el.

A közcsatornába vezetett víz minősége nem haladhatja meg a mindenkor hatályos jogszabályban előírt határértékeket, amelyről a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. *melléklete* rendelkezik. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a közcsatornába megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.

Az építési tevékenységek megkezdését megelőzően gondoskodni kell a humusztermőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről, deponálásáról és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humusztermőréteget felhasználni.

A területen a tereprendezések és építkezések során szennyezett talaj nem használható. A tervezett építési tevékenységek megkezdése előtt a talajra vonatkozóan környezetvédelmi állapotvizsgálatot kell készíteni.

Levegő-tisztaság védelem

A levegő-tisztaságvédelmi szempontból a levegő védelmére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet) és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló (jelenleg hatályos 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet) előírásait kell alkalmazni.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növényzónák kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók. Javasolt a hiányos fasorok pótlása, tervszerű telepítése, elsősorban a Ceglédi út mentén. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

A vizsgált területen nem várható a levegő-tisztaságot negatívan befolyásoló fejlesztés.



Zaj- és rezgésterhelés

A X. kerületben keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal halad keresztül a területen. A vasúti és légi közlekedésből származó jelentős zaj- és rezgésterhelés nem érinti a területet.

Közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló jelenleg hatályos 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

| Sor sz. | Zajtól védendő terület | Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB) | | | | | |
|---------|--|---|-----------------|--|--------------------|--|--------------------|
| | | kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra | | az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától | | az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól, főutaktól, a települési belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű és másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvartól | |
| | | nappal 06-22h | éjjel 22-06h | nappal 06-22 óra | éjjel 22-06 óra | nappal 06-22 óra | éjjel 22-06 óra |
| 1. | Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület | 50 | 40 | 55 | 45 | 60 | 50 |
| 2. | Lakóterület (kis-, kertvárosias, falusias, telepszerű beép), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület | 55 | 45 | 60 | 50 | 65 | 55 |
| 3. | Lakóterület (nagyvárosias), vegyes t. | 60 | 50 | 65 | 55 | 65 | 55 |
| 4. | Gazdasági terület | 65 | 55 | 65 | 55 | 65 | 55 |

Jelen tervezés során a zaj- és rezgésterhelést potenciálisan növelő funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik.

A jelentős forgalmú utak mentén, a vizsgált területen elsősorban a Ceglédi út mentén, a közlekedésből származó zajterhelés adottsággként kezelendő. A kialakult beépítésű belső városi területeknél a zajterhelések elleni aktív védelem eszközei lehetnek a forgalom-csökkentés, az egyenletes haladást biztosító forgalomirányítás melletti sebességkorlátozás, korszerű "csendes" útburkolat alkalmazása, egyes területrészekben a közúti forgalom korlátozása (súlykorlátozás, engedélyhez kötött behajtás, stb.).

Üzemi eredetű zajterhelés

Üzemi eredetű zajterhelés nem jellemző a területen. Új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető. Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését.

A jelenleg hatályos ZHR 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:



Budapest X. kerület,
Ceglédi út – Hízlaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

| Sor- szám | A | B | C |
|--------------|--|--|---|
| | zajtól védendő terület | Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra | Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra |
| 1. | Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi ter. | 45 | 35 |
| 2. | Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület | 50 | 40 |
| 3. | Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület | 55 | 45 |
| 4. | Gazdasági terület | 60 | 50 |

Egyéb zajterhelés

A területen a folyamatban lévő és a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a ZHR 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek:

| Sor- szá m | Zajtól védendő terület | Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre* (dB) | | | | | |
|------------------|---|---|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | ha az építési munka időtartama | | | | | |
| | | 1 hónap vagy kevesebb | | 1 hónap felett 1 évig | | 1 évnél több | |
| | | nappal 06-22 óra | éjjel 22-06 óra | nappal 06-22 óra | éjjel 22-06 óra | nappal 06-22 óra | éjjel 22-06 óra |
| 1. | Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület | 60 | 45 | 55 | 40 | 50 | 35 |
| 2. | Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület | 65 | 50 | 60 | 45 | 55 | 40 |
| 3. | Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület | 70 | 55 | 65 | 50 | 60 | 45 |
| 4. | Gazdasági terület | 70 | 55 | 70 | 55 | 65 | 50 |

Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a 2012. évi CLXXXV. törvényt a hulladékról), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A tervezett lakóterületeken keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.

Az építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell. A mélyépítési munkálatok során felszínre kerülő szennyezett anyagoktól mentesíteni kell az adott ingatlant.

A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek. Figyelembe kell venni a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet, és az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet, valamint veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló rendelet előírásait.

Illegális hulladéklerakás nem jellemző a területen, de a jövőben esetlegesen megjelenő lerakatok felszámolása kiemelten fontos a köztisztaság biztosításának szempontjából és a talajszennyezés megelőzésének szempontjából is.



2.3. Közlekedésfejlesztés

Hálózati kapcsolatok

A terület környezetét érintő fejlesztés a Kőér utcában a Körvasút menti körút részeként az útpálya 2x2 sávós főúttá történő átépítése.

A közösségi közlekedési hálózat nem változik, az M3 metróvonal felújítása a szolgáltatási színvonal növelésével valósul meg.

Közúti közlekedés

A területet érintő közutak a METRODOM beépítéshez kapcsolódóan kiépülnek. Az összes közút kiszolgáló utca, tervezési osztályuk: B.VI.d.b.

A Hízaló tér rendezésére készült tervek szerint a jelenlegi közterületen körgeometriájú csomópont alakítandó ki.

Közösségi közlekedés

Nem változik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület környezetében az Üllői úti meglévő kerékpárúton kívül hálózatfejlesztés nem várható. A kiszolgáló utcákban a kerékpáros közlekedés le tud bonyolódni.

Parkolás

A METRODOM Park beépítés keretében a lakóépületekhez lakásonként 1 parkoló épül.

A Ceglédi út 28/a telken épülő 90 lakásos beépítéshez pinceszinten 90 parkolóhelyen kívül 14 db felszíni parkolót létesítenek az intézményi funkciók számára.



2.4. Közműfejlesztési javaslat

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, a megengedett beépítés megvalósulása és az igényesebb közműellátás eredményez közműigény növekedést. A javasolt változásokat követően a terület várható közműigényei a következő értékekre módosulnak:

| vízigény (m ³ /nap) | keletkező szennyvíz (m ³ /nap) | villamos energia igény (kW) | földgáz igény (nm ³ /h) |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|
| 145 | 138 | 2400 | 62 |

Meg kell említeni, hogy uniós irányelv alapján, valamint a fenntartási költségek csökkentése érdekében a hagyományos energiahordozók igénybevétele mellett a megújuló energiahordozók hasznosítása is előírás új építésű ingatlanok esetén. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet úgy rendelkezik, hogy az energiafelhasználás 25 %-át megújuló energiahordozóval kell biztosítani. A jogszabály csak az új építésű ingatlanokra ír elő kötelezettséget, így jelen esetben az alig jelenti a közműigény csökkenését, de a jövőben megvalósuló beépítések és átépítések esetén figyelembe kell venni.

A fenti prognosztizált igények a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok, a tényleges igénybejelentés a konkrét beépítés épületgépészeti, elektromos tervezése során meghatározott, számított igény alapján történik. A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy a jelenlegi igényt meghaladó, vagy új közműszolgáltatás igénybe vételének feltétele, ha a beruházás nem lakossági tulajdonosi kezdeményezéssel indul, a műszaki kapcsolat kiépítésén túl egyes közművek közhálózati csatlakozása (víz, szennyvízcsatorna) esetében alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. A gáz és villamosenergia szolgáltatási rendelet rögzíti, hogy e két közmű vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

A közműhálózatokat (villamosenergia ellátó és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, a terület funkcionális igényeinek kielégítésére, de egyben hozzájárulva ezzel az esztétikusabb arculat kialakításához.

Az egyes telkek esetén tervezett többlet közműigények kielégítésén kívül a kialakításra, illetve változtatásra javasolt közterület csapadékvíz elvezetését, valamint közvilágítását is a közműfejlesztés keretében kell megoldani.

Vízellátás

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízálózat mindenhol kiépült. A változással érintett terület ellátását szolgáló Ceglédi úti vezeték ma már korszerűtlenebbnek tekintett régi öntöttvas csövekből áll, ezek cseréje a hálózat üzembiztossága érdekében a jövőben javasolt.

A jelentkező 145 m³/nap vízigény a terület közterületei alatt haladó vezetékekről várhatóan biztosítható.



Szennyvízelvezetés

A területen egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A javasolt beépítések teljes megvalósítása esetén jelentkező 138 m³/nap szennyvizet a közterületek alatt kiépített gravitációs csatornák várhatóan fogadni tudják.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt általános csatornázási terve alapján a teljes egyben vizsgált területről csak 200 l/s csapadékvíz vezethető az egyesített csatornába, így várhatóan a magántelkekre hulló csapadékvíz jelentős részének kerítésen belüli kezelését meg kell oldani, ezzel is csökkentve a közcsatorna-hálózatba jutó csapadékvíz mennyiségét. A telkek és a közterület esetében minimum 4 éves gyakoriságú csapadékesemények figyelembevételével kell az elvezető rendszert és a szükséges tározókapacitásokat méretezni. Kiemelten fontos, hogy a tározókapacitások esetében nem elegendő a rövid nagyintenzitású csapadékesemények figyelembevétele. Meg kell határozni a tározó szempontjából mértékadó csapadékeseményt. Ehhez a méretezéshez a tározó ürülésének a figyelembevétele is szükséges.

A terület igényesebb arculatának kialakításához előnyös lenne a csapadékvizeket területen belül is zárt csatornával elvezetni.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület 2400 kW villamosenergia igénye a terület környezetében jelenleg is üzemelő transzformátorokról várhatóan biztosítható lesz.

Földgázellátás

A vizsgált terület 62 nm³/óra földgázigény a jelenlegi hálózatról várhatóan biztosítható lesz.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgált területen az energiaellátásban a megújuló energiahordozókat is figyelembe lehet venni. Közülük a fejlesztési területen a napenergiának, valamint a föld energiájának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken évi 2000 órányi időtartamban lehet a napenergiát hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A jelentkező igények biztosítására a területen több szolgáltató földkábeles hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok továbbépíthetőek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni



szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

Vezeték nélküli hírközlés

A területen a vezeték nélküli szolgáltatók megfelelő lefedettséget biztosítanak.



MELLÉKLET - 1107 Bp. X. Ceglédi út 28/a. Telepítési tanulmányterv

