



**220/2020. (XI. 23.) polgármesteri határozat**  
**a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz**  
**által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletre az alábbi határozatot hozom:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljárva a Budapest X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadom, és továbbtervezésre alkalmasnak minősítem.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítész Osztály vezetője

Budapest, 2020. november 23.



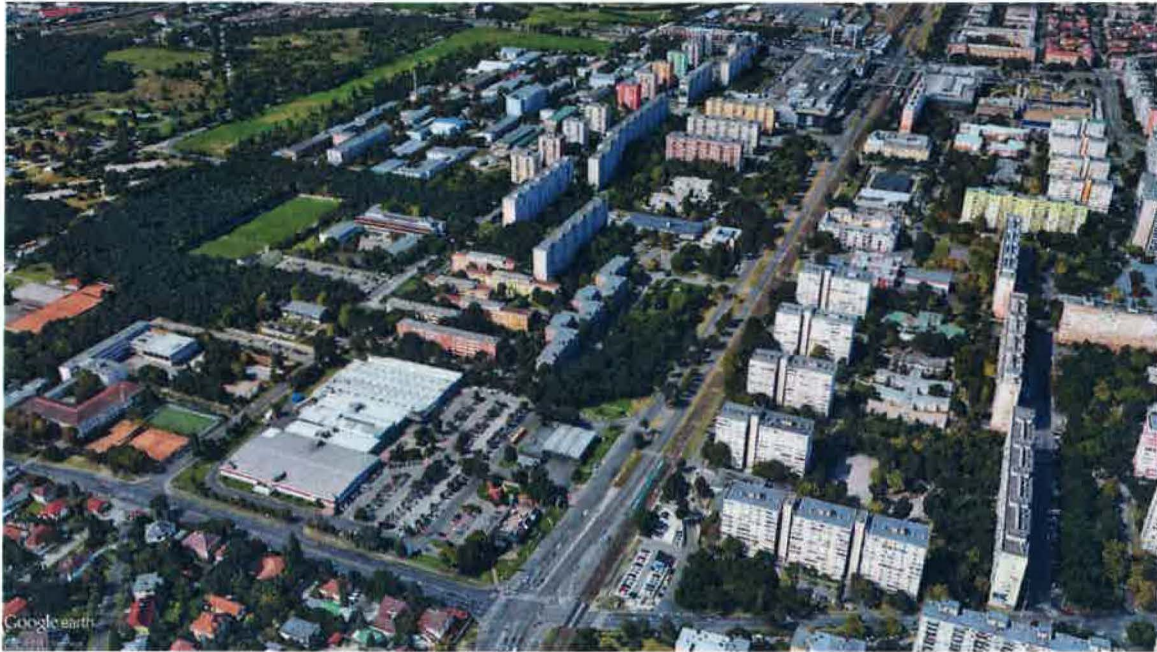
  
Dr. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző







---

**Budapest, Főváros X.  
Kerületi Építési Szabályzat**

---

**Budapest, X. kerület Kőbánya**  
Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

**Programjavaslat**



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

Tervező: **Pro Arch. Építész Stúdió**  
1085. Budapest, József krt. 36.  
proarch.epstudio@gmail.com

Településtervezés: **Adorján Anna, TT, TK, K 13-1263**  
okl. tájépítész, településtervező

**Leel-Óssy Zsolt**  
okl. településmérnök

**Sunkel Diána Alexandra**  
okl. településmérnök

Tájépítész: **Adorján Anna, TT, TK, K 13-1263**  
okl. tájépítész, településtervező

Közlekedés: **Heckenast & Heckenast Bt.**  
Heckenast Judit okl. közlekedéstervező

Közművek: **KÉSZ kft.**  
Bíró Attila okl. építőmérnök  
Hancár Emőke okl. építőmérnök



2020



## TARTALOMJEGYZÉK

.....	4
Bevezetés.....	4
1. Megalapozó vizsgálat .....	5
1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	5
1.1.1. Településrendezés.....	5
1.1.1.1. Hatályos kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai .....	7
1.1.1.2. Tervezési területre készített Telepítési Tanulmányterv .....	8
1.1.1.3. Szabályozás (KSZT a 9/2013. (02.25.) önk. rendelet szerint).....	9
1.1.1.4. Fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata .....	14
1.1.1.5. Humáninfrastruktúra vizsgálat .....	20
1.1.1.6. Településszerkezet és területhasználat vizsgálat .....	21
1.1.1.7. Telekvizsgálat.....	22
1.1.1.8. Épületvizsgálat.....	23
1.1.1.9. 39210/101 Helyrajzi számú telek részletes vizsgálata .....	24
1.1.2. Közlekedési vizsgálat .....	27
1.1.3. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat.....	29
1.1.4. Környezetvédelmi vizsgálat .....	31
1.1.5. Közművizsgálat .....	37
1.1.6. Örökségvédelmi vizsgálat .....	40
1.2. Helyzetértékelés.....	43
2. Programjavaslat.....	45
2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció.....	45
2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem .....	47
2.3. Közlekedésfejlesztés.....	47
2.4. Közműfejlesztés.....	47

## BEVEZETÉS



Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 32/2018. (V.23.) számú KKB határozatával támogatta, hogy az AmRest Kft. által a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében benyújtott telepítési tanulmány alapján a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területre kerületi építési szabályzat készüljön. Az AmRest Kft. a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésével bízta meg a Pro Arch. Építész Stúdió Bt munkatársait.

A tervezési terület a Kerepesi út mellett található az Örs vezér terétől a városhatár felé vezető közút mellett, a kerület északi határán. A területen fejleszteni szándékozó AmRest Kft. beruházási területe a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon található, ahol egy nemzetközi gyorsétteremlánc új egységét kívánja megvalósítani.

A tervezés célja, hogy a területen létesítendő KFC gyorsétterem megvalósításának lehetőségét előkészítse, továbbá új Kerületi Szabályozási terv elkészítésének lehetőségét megvizsgálja.

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 alapján és annak 32.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás lefolytatásával készül.

A tervezési területre vonatkozó szabályozás előzményének a 9/2013. (II.25.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzatot és a mellékletét képező Szabályozási Tervet (a továbbiakban: KSZT) lehet tekinteni, amit 2019. 06. 14-én hatályon kívül helyeztek (de a Telepítési Tanulmány készítésekor még hatályos volt). A szabályzat a Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozott, aminek egy része a tárgyi tervezési terület.

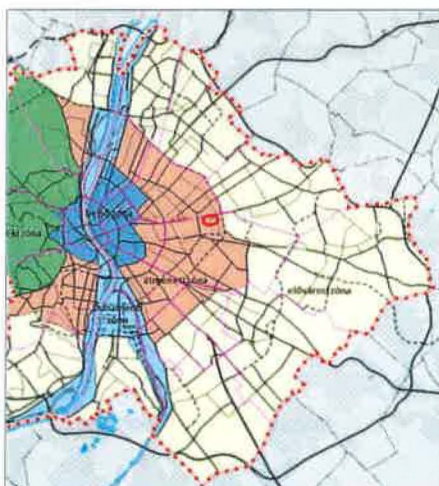


## 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

#### 1.1.1. Településrendezés

A tervezési terület Kőbánya észak határán helyezkedik el, közel a XVI. kerülethez. Kőbánya Budapest X. kerülete, ami a Főváros pesti oldalának centrumában van, 7 kerülettel határos. Elhelyezkedéséből adódóan átmenetet képez a főváros központi (belső zóna) és külső (elővárosi zóna) kerületei között, összeköti a déli és az északi kerületeket. Északról a XIV. kerület, keletről a XVI. és a XVII. kerület, délről a XVIII. a XIX. és IX. kerület, míg nyugatról a VIII. kerület határolja.



Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ),  
Budapest zónarendszere



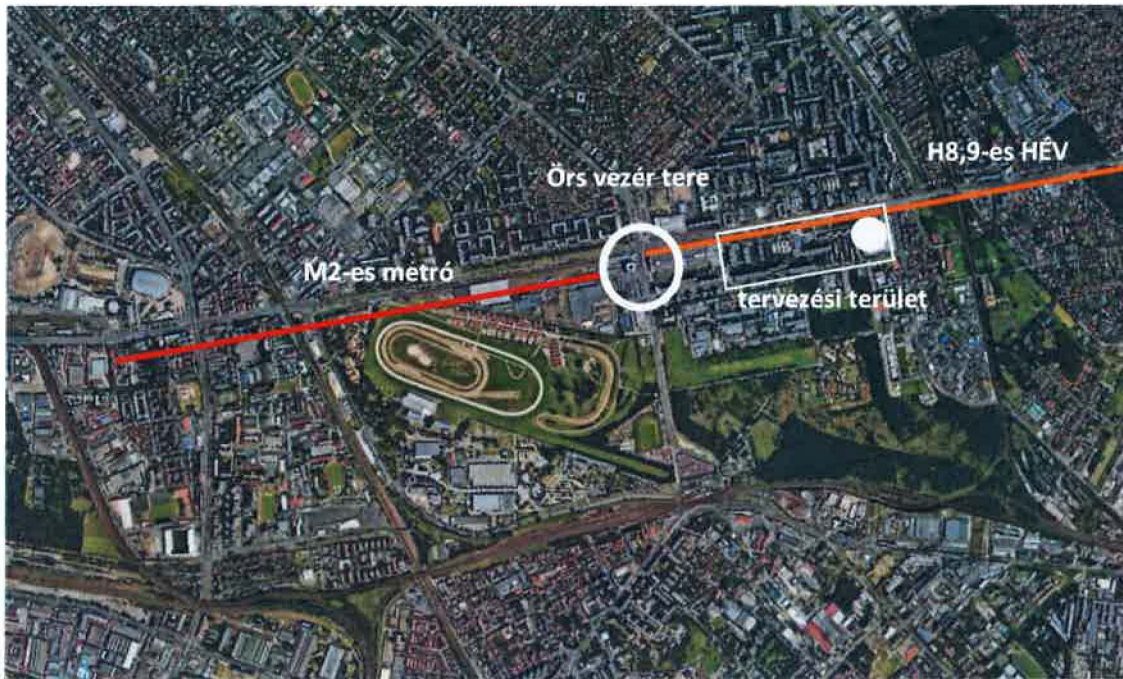
Kőbánya városrészei, kerületi IVS

A tervezési terület Kőbánya északi részén, a fővárosi zónarendszer szerinti átmeneti zónába tartozó részének keleti, az elővárosi zónával határos szélén van.

A Fővárosi Fejlesztési Stratégia alapján a terület Budapest úgynevezett átmeneti zónájában fekszik, a belső és a külső területek között. Ezen térségi részek az 50-es évek előtti várostest külső övezetei voltak, melyekben nagyobb iparterületi zónák alakultak ki. Napjainkban ezen a többségükben alulhasznosított zárvány területek átstrukturálódása folyik. Több új városzerkezeti közlekedési vonal kiépítése, új fejlesztési területek beépítése várható a stratégiai elképzelésekkel összhangban,- a terület környezetében is. Nagyvonalú városzerkezeti stratégiai elképzelés (pld: zöld zóna, városi bevezető arculatot meghatározó beépítés) ezeken a területeken és a konkrét vizsgált tömbökben nem fogalmazódott meg.

A vizsgált terület a Kerepesi út mellett található. A kerület északi határvonalán haladó főúttal párhuzamosan futnak a gödöllői, illetve csömöri HÉV vágányai. A terület nyugati határa mellett van az Örs vezér tér, a 2-es metróvonal végállomása.





A területtől keletre a Rákos-patakot és a hozzá tartozó alacsony intenzitású lakóterületekkel beépült térséget találjuk. A tágabb térséget átszövik az országos vasút vonalak, így a terület kissé elszigetelten kapcsolódik a városi szövetbe.



A fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT) közlekedés fejlesztési tervlapja szerint a területtől keletre a pesti oldal „külső” körútját tervezik, a Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható.

### 1.1.1.1. Hatályos kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai

#### Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)

2010 márciusában fogadták el a kerület Integrál Városfejlesztési Stratégiáját, amely 2012-ben felülvizsgálatra került, frissültek a KSH adatai, valamint változtak az önkormányzatokra vonatkozó szabályok (szabályozás, adókiivetés, ellátandó feladatok). Több helyi fejlesztés módosult, továbbá a kerület új gazdasági programot fogadott el.

Az IVS tartalmazza a kerület 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, valamint az ezekhez tervezett forrásokat. Kőbánya önmagát az IVS-ben dinamikus, innovatív, a környezettudatos beruházásoknak és a magas hozzáadott értékű fejlesztéseknek teret adó kerületként határozza meg. Egyik fő feladatának továbbra is azt tekinti, hogy kitörjön a köztudatba beépült munkásterület skatulyából és vonzó, élhető kerületté váljon, valamint Budapest számára is fontos jelentőséggel bírjon.

A tervezési terület az IVS alapján a Felsőrákos akcióterületbe tartozik. Az akcióterület fejlesztéseinek fő célja, hogy a kihasználatlan és alulhasznosított területek megfelelő funkciót kapjanak, valamint a természeti értékeket védelemmel lássák el

#### A Felsőrákosi akcióterület beavatkozási pontjai:

- „Felsőrákosi rétek” projekt
- „Felsőrákosi kertváros” projekt
- Gyógyszergyári út, Fehér út és a vasútvonalak közötti szabad terület hasznosítása
- Fővárossal közreműködve az Éles sarok átjárhatóvá tétele, intermodális csomópont kialakítása
- Örs vezér téren P+R parkoló építése

A jelen KÉSZ módosítás alapját képező tervezési területet egyik akcióterületi beavatkozási pont sem érinti.

#### Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)

A szabályozási és környezeti változások következtében 2016-ra időszzerűvé vált Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) felülvizsgálata. Ennek alapját a 2015 áprilisában elkészült IVS felülvizsgálatához készített Megalapozó vizsgálatok munkarész képezi, valamint a helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész alapján készített helyzetérékelő munkarész. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés széleskörű partnerséggel (államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok, kulturális, gazdasági és civil szervezetek, lakosság) valósult meg, melyet az önkormányzat partnerségi terve biztosított. Ennek eredményeként fogalmazódott meg Kőbánya célrendszere a 2014-2020 közötti időszakra.

A stratégia a kerület egészére, valamint egyes városrészeire is meghatároz különböző célkitűzéseket. Felsőrákos (ahol a tervezési terület található) célrendszerébe tartozik a sportinfrastruktúra fejlesztés, a lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése, valamint a Rákos-patak mente komplex revitalizációja.

Felsőrákos városrészt érintő stratégiai célok közül erős a kapcsolat az alábbiakkal:

- közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)
- a zöldfelületek rekreációs célú, valamint lakókörnyezet kertvárosias jellegű fejlesztése
- kiemelt területek (Rákos-patak mente, Liget tér és környezete, szociális városrehabilitációs területek) területspecifikus fejlesztései

A tervezési területhez közeli fejlesztésként említi a stratégia a Kerepesi út – Fehér út melletti P+R kialakítását, ami nem kerületi projekt, de a közlekedését is segíti. A Budapest Közút által létesített parkolót 2017 őszén adták át.

A tervezési területet érintő fejlesztések:

- szociális városrehabilitáció részeként a Kerepesi úti orvosi rendelő felújítása, melyet 2016 őszén át is adtak.

#### 1.1.1.2. Tervezési területre készített Telepítési Tanulmányterv

Az AmRest Kft. megbízásából a Pro Arch Építész Stúdió munkatársai Telepítési tanulmányt készítettek Budapest X. kerület Kőbánya, Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területre. A tanulmány megállapításai alapján:

- a módosítással érintett terület a 39210/101 hrsz-ú telken található
- beruházó célja a jelenleg a tervezési területen működő autómosó helyett új gyorsétterem létesítése
- a leendő étterem megközelíthetősége adott, a szükséges parkolóhelyek biztosíthatók
- a Kerepesi út mentén széles zöldsáv határolja az f+10 szintes, '70-es években épült lakótelepi paneleket
- a Kerepesi út – Keresztúri út kereszteződésében intézményi zóna alakult ki gazdasági szereplőkkel
- a tömböt nyugatról az Árkád bevásárló központ határolja, míg keletről a Keresztúri út túloldalán családiházak beépítés található
- a vizsgálat tömb jelentős zöldterületekkel rendelkezik, valamint a többségi lakóterületeken kívül, egyházi, egészségügyi és oktatási intézmények, gazdasági egységek alkotják



1.1.1.3. Szabályozás (KSZT a 9/2013. (02.25.) önk. rendelet szerint)

*A tervezési terület szabályozása*

A területre vonatkozó szabályozás előzményét képező Szabályozási Tervet a Műhely Kft. készítette Dr. Nagy Béla vezető tervezővel. A KSZT-t a 9/2013. (02.25.) rendelettel fogadták el és 2019. 06. 14-én helyezték hatályon kívül.

Az eddig érvényben lévő KSZT a tömböt, a fővárosi településrendezési előírások alapján, nagyvárosias lakóterületre és intézmény területre tagolta. Az övezetekben belül, a területhasználat szerint, -alövezeteket állapított meg, melyek részletesen meghatározták a lakóházakkal beépített, a jellemzően zöldterületű, illetve az intézmények telkeinek részletes szabályozási paramétereit.

**A területen belüli építési övezetek**

építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási	(%)	m <sup>2</sup>	(m)	(m)
L7-X-01	sz	70	-	8,0	-	20	1600	33,0	-
L7-X-02	sz	25	-	2,5	-	35	1600	33,0	-
L7-X-03	sz	40	-	2,5	-	40	5000	16,5	-
L7-X-04	sz	30	-	1,5	-	60	4000	16,5	-
L7-X-01INT	sz	25	-	0,5	-	60	1600	10,5	-
L7-X-20INT	sz	70	-	1,5	-	15	800	10,5	-
L7-X-01K	-	-	-	-	-	20	-	-	-
L7-X-01Z	sz	10	-	0,1	-	85*	-	4,5	-
L7-X-02Z	sz	10	-	0,1	-	40	-	4,5	-
I-X-01	sz	40	-	1,5	-	35	1600	10,5	-
I-X-02	sz	15	-	0,3	-	35	3500	5,5	-
I-X-03	z	35	-	0,41	-	20	7500	10,5	-

\* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető

A lakótelepen belül külön övezet került kialakításra a lakóházak, az intézmények és a zöldfelületek, valamint a lakóutcák számára. Így az építésre szánt övezetek és a beépítésre szánt övezetek a szintterületi mutató eltérőek, 0,1-8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között változtak. Nehezen viszonyíthatóak az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékekhez. (Ln-T övezetben max. 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

A területen három I jelű intézményi övezet van (de 6 intézmény), ezek az új beépítések megvalósítását szolgálták a Keresztúri út mellett. A jelen szabályozásban meghatározott építési hely és a terepszint beépítésére lehetőséget adó lehatárolás nem felel meg a mai épületeknek.

A terület jelenleg régészeti területként van nyilvántartva, ennek ábrázolása nem jelent meg a szabályozási tervlapon.

A Kerepesi út és a Keresztúri út sarkán lévő területen magassági korlátozása volt előírva, az FRSZ viszont nem tartalmaz ilyen jellegű megkötést.

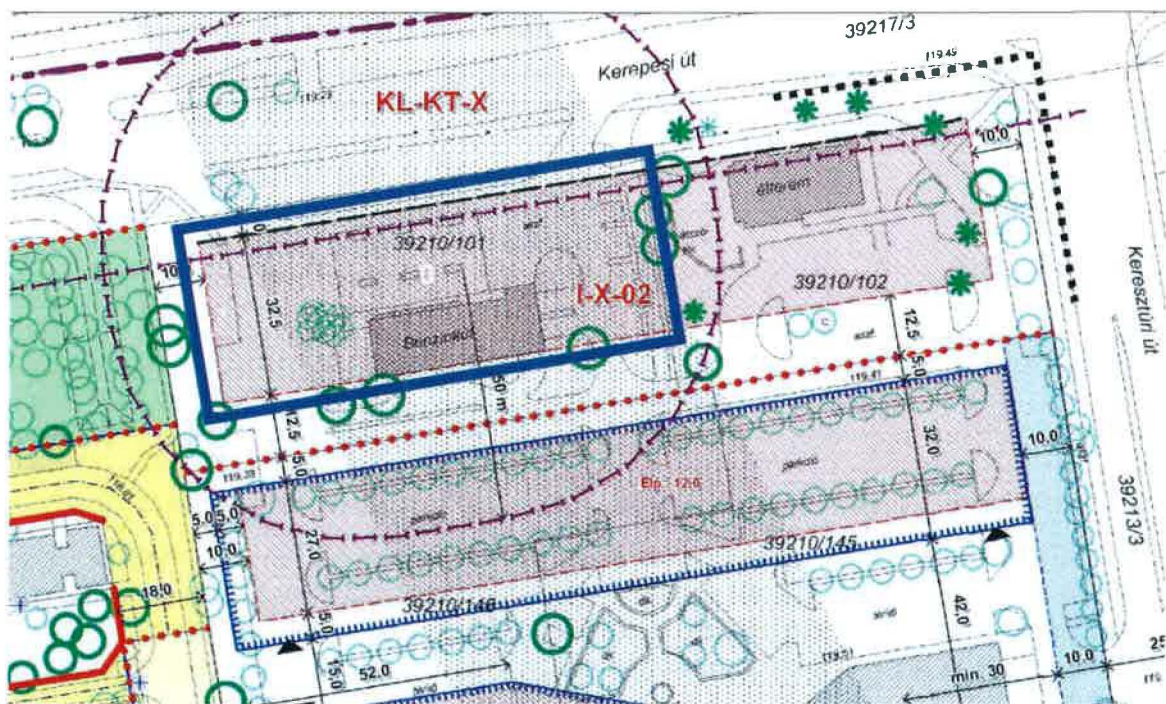
A KSZT-ben a módosítással érintett 39210/102 hrsz-ú területre az alábbiak kerültek meghatározásra:

- a vizsgált, 5000 m<sup>2</sup>-es telek I-X-02 jelű, intézményi övezetbe tartozott
- melynek beépítési módja szabadon álló
- a legkisebb kialakítható telekméret 3500 m<sup>2</sup>
- terepszint feletti maximális beépíthetősége 15 %
- legkisebb zöldfelületi érték 25 %
- szintterületi mutatója 0,7
- maximális építménymagassága 5,5 m

Az elkészített Telepítési tanulmány megállapította, hogy a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az övezeti előírásoknak, a további fejlesztéshez szükséges a előírások módosítása.

A szabályozás módosításának célja, hogy az övezeti előírások egyes értékei módosuljanak. Ehhez szükséges:

- a telek maximális beépíthetőségét 15 %-ról 35 %-ra növelni
- a legkisebb zöldfelületi értéket 25 %-ról 20 %-ra csökkenteni



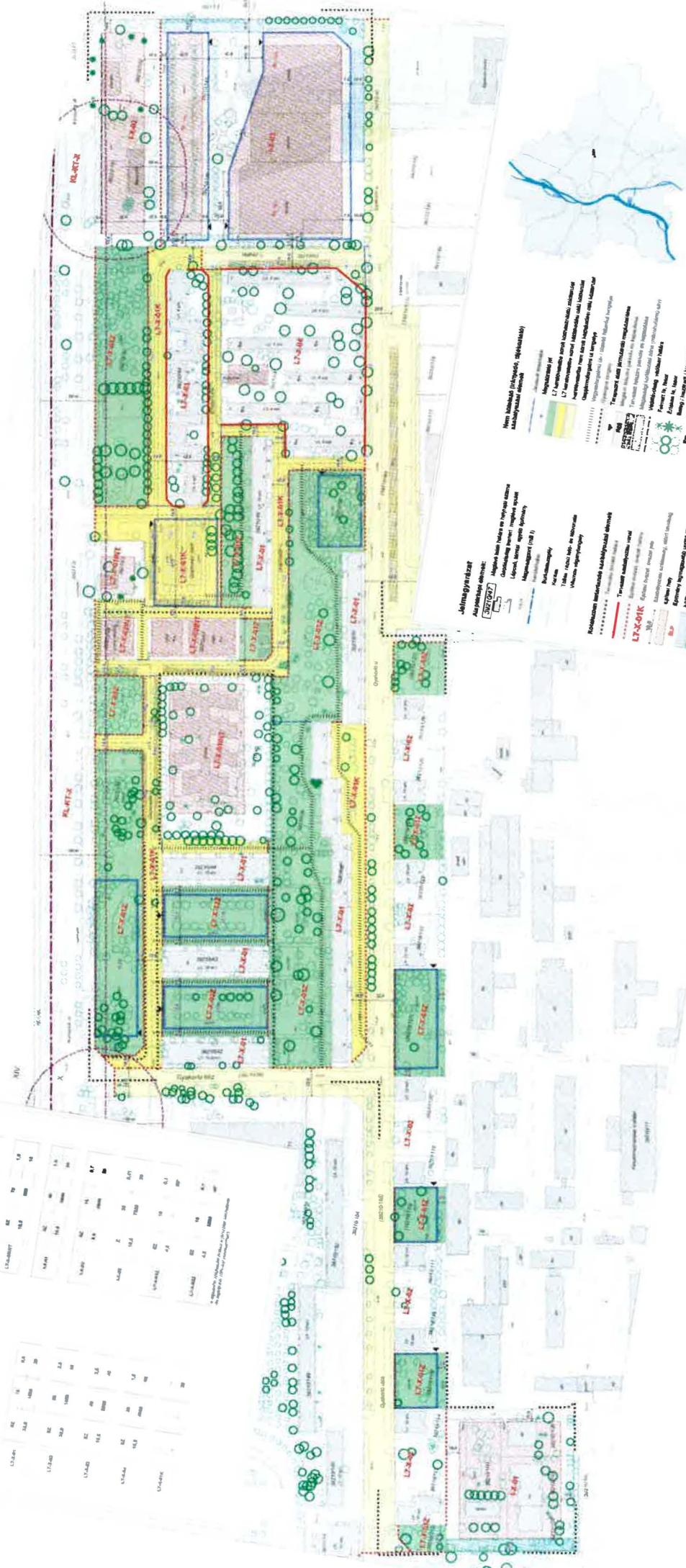
A KSZT tervlap kivonata



**Övezeti paraméterek:**

Övezet	Terület (ha)	Építési terület (ha)	Építési mérték (%)	Építési magasság (m)	Építési sűrűség (%)	Építési mérték (%)
Ü-2.01	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.02	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.03	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.04	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.05	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.06	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.07	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.08	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.09	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.10	10,2	10,2	100	20	100	100

Övezet	Terület (ha)	Építési terület (ha)	Építési mérték (%)	Építési magasság (m)	Építési sűrűség (%)	Építési mérték (%)
Ü-2.11	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.12	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.13	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.14	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.15	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.16	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.17	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.18	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.19	10,2	10,2	100	20	100	100
Ü-2.20	10,2	10,2	100	20	100	100



- Jelmagyarázat**
- Állományjelölés:**
- 100%: Teljesen építendő terület
  - 75%: Építendő terület
  - 50%: Építendő terület
  - 25%: Építendő terület
  - 0%: Nem építendő terület
- Építési magasság (m):**
- 10m: Építési magasság
  - 15m: Építési magasság
  - 20m: Építési magasság
  - 25m: Építési magasság
  - 30m: Építési magasság
  - 35m: Építési magasság
  - 40m: Építési magasság
  - 45m: Építési magasság
  - 50m: Építési magasság
- Építési mérték (%):**
- 100%: Építési mérték
  - 75%: Építési mérték
  - 50%: Építési mérték
  - 25%: Építési mérték
  - 0%: Építési mérték
- Építési sűrűség (%):**
- 100%: Építési sűrűség
  - 75%: Építési sűrűség
  - 50%: Építési sűrűség
  - 25%: Építési sűrűség
  - 0%: Építési sűrűség
- Építési mérték (%):**
- 100%: Építési mérték
  - 75%: Építési mérték
  - 50%: Építési mérték
  - 25%: Építési mérték
  - 0%: Építési mérték
- Építési mérték (%):**
- 100%: Építési mérték
  - 75%: Építési mérték
  - 50%: Építési mérték
  - 25%: Építési mérték
  - 0%: Építési mérték

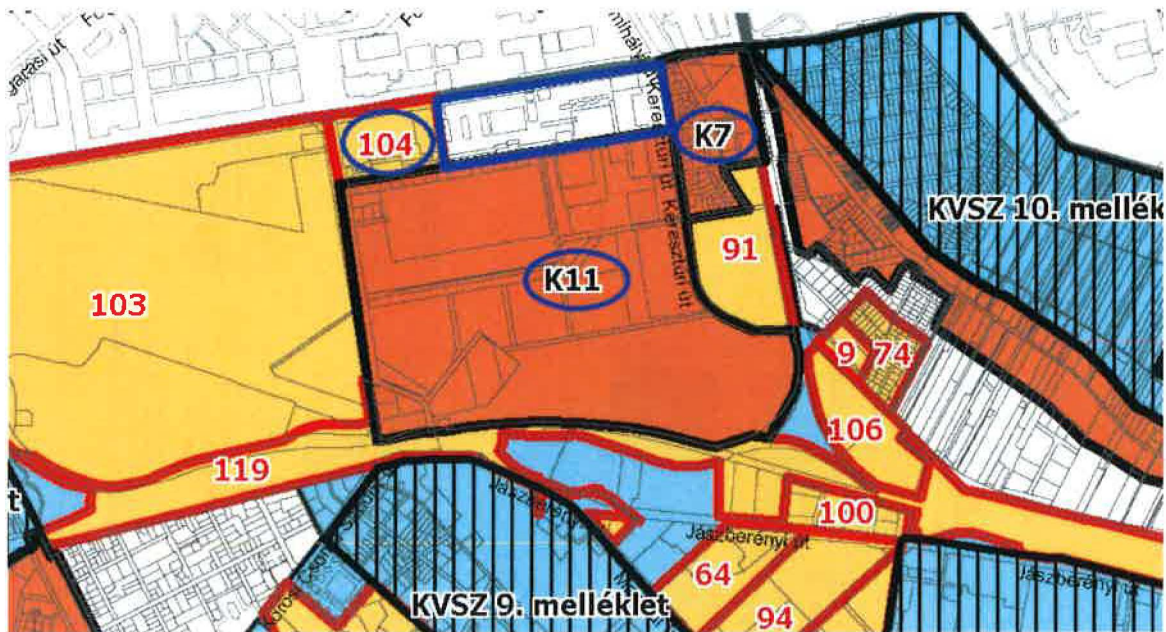
**A 80/2011. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyva**

**SZABÁLYOZÁSI TERVLEÍRŐ**

1/10



*Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei*



*Kőbánya önkormányzatának honlapja alapján a szabályozási tervek áttekintő térképe*

A területre jelenleg nem vonatkozik szabályozási terv. A szomszédos területekre 104-es, K11-es és K7-es sorszámú KÉSZ van hatályban.

1. 104-es sorszámú, a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 45/2007. (XII.19.) önkormányzati rendelet

A terület az Örs vezér tere melletti tömb a Kerepesi út mellett, a területen az Árkád üzletház és a tervezési területhez kapcsolódó lakótelepi beépítés található.

Kerepesi út – Fehér út sarkánál lévő terület (Árkád bevásárló központ) **I-X/1** jelű vegyes beépítési módú intézményterület övezetébe tartozik.

Elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, ellátási-, és irodai funkciók és az azok működtetéséhez, illetve működéséhez szükséges egyéb építmények, továbbá parkolók helyezhetők el az övezetben.

A területtől délre **L7-X/1** jelű telepszerű lakóterület övezete található.

Az övezetben elsősorban lakótelepek, lakóparkok többlakásos lakóépületei, valamint az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértéket, továbbá az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A szabályozási területen belül található még **KL-KT-X** jelű közlekedési terület, ami kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

2. K11-es sorszámú, a Budapest X. kerület Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019. (V.16.) önkormányzati rendelet

A terület a Gyakorló utca mellett kapcsolódik a tervezési területhez. Az északi részén lévő magasabb, pontszerű lakóterületi beépítés a Gyakorló utcai lakótelepi beépítés szerves része, a déli részen átalakuló gazdasági területeket, oktatási és sportlétesítményeket és zöldfelületet, erdőt találunk.

A szabályozás egy nagy kiterjedésű területre vonatkozik, ahol több övezetre is tagolódik a térség. A rendelet a 5/2015 (II. 16.) Főv. Kgy. rendelt hatálybalépése után készült, alkalmazza a jelenleg érvényben lévő fővárosi övezeti rendszert.

Az **Ln-T jelű nagyvárosias telepszerű lakóterületek** elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amin kívül kizárólag kiskereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, kulturális, igazgatási vagy iroda rendeltetés helyezhető el.

A **Vi-2 intézményi**, jellemzően szabadonálló jellegű terület, ahol bizonyos kivételekkel kizárólag igazgatási, iroda, kiskereskedelmi, szolgáltató, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetés helyezhető el.

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a **Gksz-2 övezet**, ahol kizárólag környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, kutatás-fejlesztés, valamint raktározás rendeltetés helyezhető el.

A területen található továbbá **tematikus intézménypark (K-Tp)** ami elsősorban tematikus bemutató és szabadidőpark kialakítására szolgál, valamint eltérő közlekedési övezetek: I. rendű főutak területe (Köu-2), II. rendű főutak területe (Köu-3), Településszerkezeti gyűjtőutak területe (Köu-4), Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk), valamint Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy) is. Zöldterületek tekintetében a szabályozási területen belül van Védelmi erdőterület (Ev), Közpark területe (Kt-Zkp), Közkert területe (Kt-Zkk), Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek), valamint Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületi terület (Kb-Ez).

3. K7-es sorszámú, a Budapest X. kerület, Kerepesi út, MÁV körvasútpálya, Méhes utca, Rákospatak árapasztó medre, Ladányi utca és Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet

A szabályozás a K11-es jelű tervhez hasonlóan nagyobb területre terjed ki, jellemzően kertvárosias lakóterületi beépítésű területek, zöldfelületek találhatóak a vasútvonal és a Rákospatak mellett. A területre jóváhagyott rendelet az 5/2015 (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet hatálybalépése után készült, és készítése során alkalmazták a jelenleg is érvényben lévő fővárosi övezeti rendszert.

A **kertvárosias lakótereken (Lke-1)** belül kizárólag lakás, a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint szállás jellegű rendeltetés helyezhető el. A K-11-es sorszámú szabályozási területhez

hasonlóan itt is megjelenik **Vi-2 jelű** jellemzően szabadon álló jellegű intézményi terület, Közlekedési területek (KÖu-2, KÖu-4, Kt-Kk).

Ezekon kívül a szabályozási tervben található Közjóléti erdőterület (Ek) ahol épület nem helyezhető el, Energiaellátás területe (En) ahol kizárólag az energiaellátás és elektronikus hírközlés létesítményei és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló helyezhető el, valamint Folyóvizek medre és parti sávja (Vf) ahol csak vízgazdálkodási építmény helyezhető el és a medertől 3-3 méter széles sávot kell biztosítani.

**A csatlakozó területeken előforduló övezetek beépítési paraméterei:**

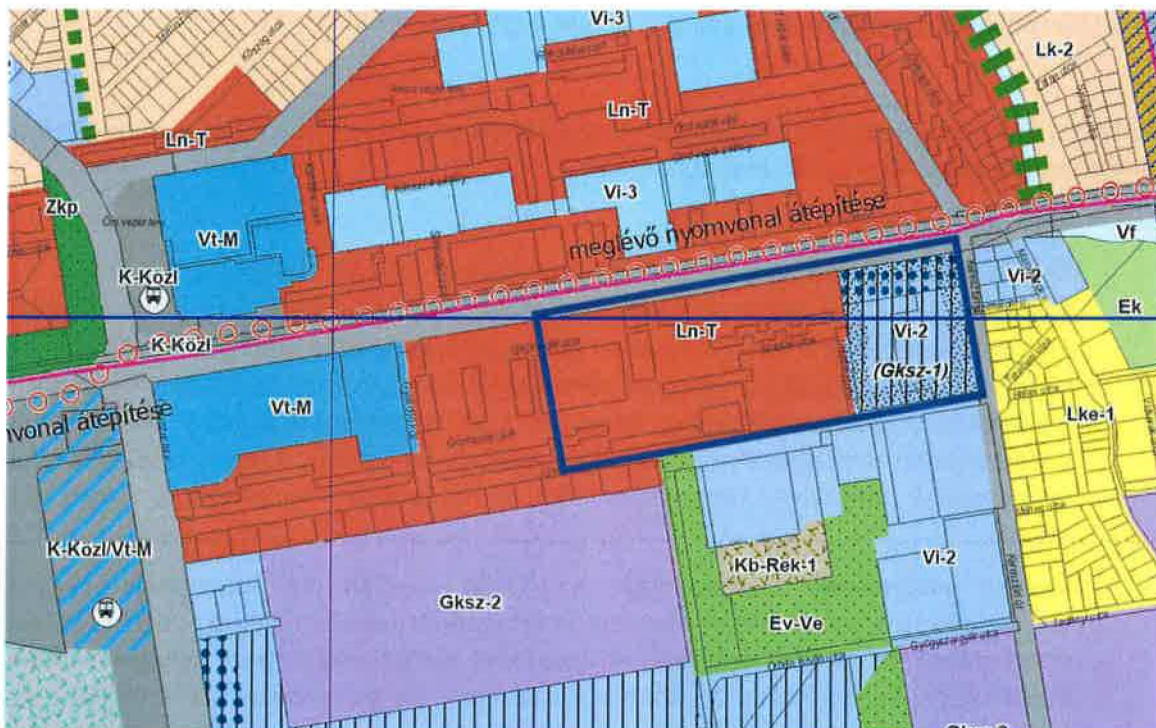
építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolás i	(%)	m <sup>2</sup>	(m)	(m)
L7-X/1	sz	35	-	2,4	-	35	750	33,0	6,0
Ln-T	sz	25	25	2,8	-	35	1600	33,0	-
Lke-1/1	sz	25	30	0,5	0,2	50	800	7,5	-
Lke-1/2	sz	25	30	0,5	0,2	50	800	5,5	-
Lke-1/3	o	25	30	0,5	0,2	50	800	5,5	-
Lke-1/4	sz	25	30	0,7	0,2	50	800	7,5	-
Lke-1/5	sz	35	40	1,0	0,2	30	2000	7,5	-
Vi-2/1, K7	sz	45	50	1,8	0,5	30	800	10,5	-
Vi-2/1, K11	sz	40	40	1,5	0,75	35	1600	10,5	-
Vi-2/2, K7	sz	45	50	0,7	0,5	30	800	10,5	-
Vi-2/2, K11	sz	30	30	1,0	-	35	3000	10,5	-
Vi-2/3, K7	sz	45	50	1,0	0,5	35	2000	10,5	-
Vi-2/3, K11	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/4	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/5	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/6	sz	65	65	3,0	1,25	25	9500	23,0	10,5
Vi-2/7	sz	40	60	2,0	1,0	40	10000	20,0	6,0
Vi-2/8	z	85	85	2,4	1,2	10	10000	20,0	6,0
Vi-2/9	sz	30	30	1,0	-	40	20000	10,5	-
Vi-2/10	sz	30	30	1,0	-	40	4500	10,5	-
I-X/1	vegyes	80 /100	-	4,5	-	20	1000	19,0	4,5
Gksz-2/1	sz	40	40	1,5	-	30	2500	10,5	-
Gksz-2/2	sz	30	30	0,6	-	40	9000	10,5	-
Gksz-2/3	sz	30	30	0,9	-	40	20000	10,5	-
K-Tp	sz	35	20	0,6	-	40	10000	20,0	-
Kt-Zkp	sz	1	0	0,01	-	75	10000	4,5	-
Kt-Zkk/1	-	0	-	0	-	75	4000	-	-
Kt-Zkk/2	-	0	-	0	-	60	4000	-	-
Ev	-	0	0	0	-	-	20000	-	-
Kb-Rek	sz	3	0	0,06	-	35	10000	7,5	-
Kb-Ez	-	0	0	0	-	90	20000	-	-

A szomszédos területek kerületi építési szabályzataiban meghatározott nagyvárosias lakóterületek és a tervezési területen jellemző lakótelepi beépítés szabályozási paraméterei



hasonlóak, azokat egy egységes KÉSZ-ben azonosan kell majd szabályozni. Jelenleg ezek szabályozása eltérő szintterületi mutatóval és övezeti jellel került meghatározásra.

#### 1.1.1.4. Fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata



Budapest Településszerkezeti Terv, Területfelhasználás

A Főváros Közgyűlés 2015. januárjában fogadta el az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy határozatával Budapest főváros Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT), valamint megalkotta a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletet (a továbbiakban: FRSZ). Jelenleg a rendezési szabályzat módosítás alatt áll, 2020. márciusában lépett a véleményezési szakaszba. A módosítások első sorban a P+R parkolók, beépítési sűrűségi értékek, közlekedési területek lehatárolása, Duna-parti sétányok állapota témakörökben történtek.

A tervezési területen nem módosult a főváros szerkezeti terve: jelentős részén ezután is telepszerű, nagyvárosi lakóterületet határoz meg, míg a keleti végen vegyes intézményi területet átmeneti kereskedelmi-szolgáltató hasznosítással, ami jelentős változással érintett területnek minősül és kizárja új lakófunkció létesítését a Kerepesi út felé.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazza a vizsgált terület egészén nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű szerkezeti tervlapja, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza, a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Hatház utca által határolt tömb egésze változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő terület, ahol magassági korlátozást (III. párkánymagassági kategória) határoz meg.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja* a terület nyugati részét karsztos területként jelöli, mely a Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerinti állítás.

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemet tartalmaz a vizsgált terület északi részén végig, a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának a védelmi zónáját jelöli

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve az alábbiak szerint jellemzi a tervezési területen és környezetében lévő területfelhasználásokat:

#### *Beépítésre szánt területek*

- **Nagyvárosias, telepszerű beépítésű lakóterület (Ln-T):** beépítési sűrűsége és karaktere alapján nagyvárosi lakóterület. Sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló, 12,5m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Ide tartoznak az intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelep, átlagosan 5-11 közötti szintszámmal. Az épületek között húzódó zöldfelületek nagyvonalúak és közhasználatúak. A lakótelepek biológiai aktivitásának megőrzése érdekében 35% a minimálisan kialakítandó zöldfelület aránya.
- **Vegyes intézményi terület (Vi):** az OTÉK alapján az intézményi vegyes területfelhasználású területek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, de el lehet helyezni többek között iroda, kereskedelmi, kulturális, sport vagy hitéleti rendeltetést is. Beépítését tekintve lehet zárt sorú vagy szabadonálló, illetve lakosság alapellátását biztosító terület.
- **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz):** a kereskedelmi, szolgáltató területek olyan gazdasági területek, amik a környezetükre nem gyakorolnak jelentős hatást. Fő célja a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezése, ezért önállóan lakóépület nem helyezhető el, de a gazdasági épületen belül a tulajdonos és személyzet számára lakás kialakítható. Szerepkörüket tekintve megkülönböztetünk jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területet és jellemzően raktározást, termelést szolgáló területet.
- Különleges közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl): a közlekedési rendszerek jelentős méretű épületeinek (pályaudvar, parkolóház, járműtelep...) elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység. Kőbányán ilyen területek az észak-déli (M3) valamint a kelet-nyugati (M2) metróvonalak végállomása, járműtelepei, valamint P+R parkoló, mélygarázs és pályaudvar.

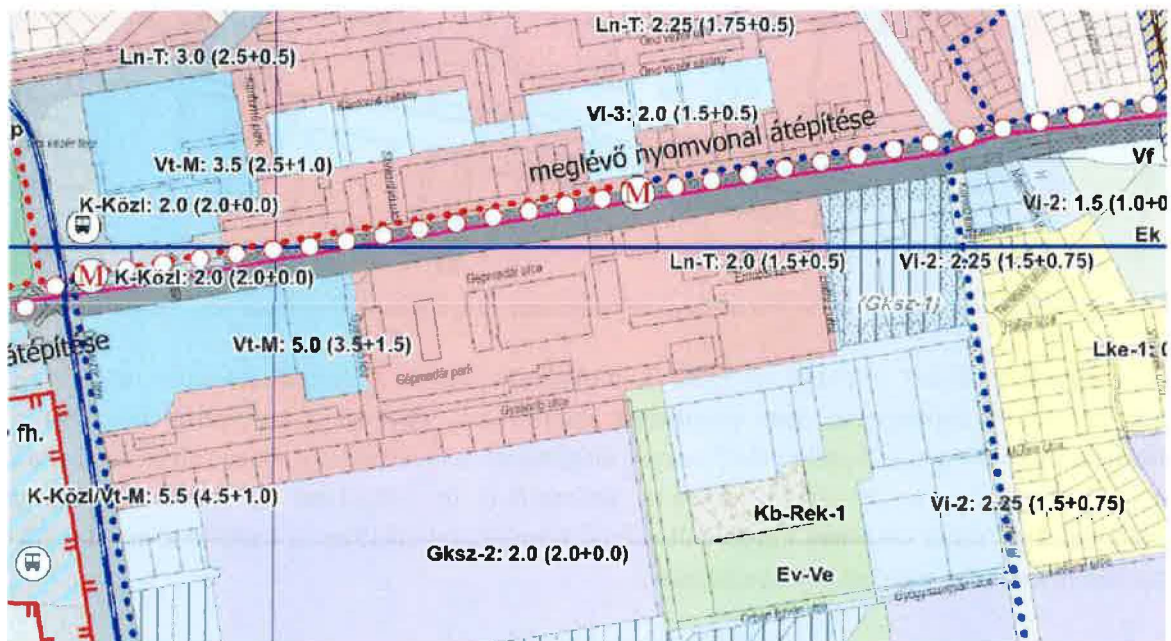
#### *Városszerkezetiileg a területet több közlekedési infrastruktúra fejlesztés érinti:*

A határoló utak közösségi közlekedési fejlesztése napirenden van, Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható. A távlati elképzelések szerint megvalósul az elővárosi vasútvonal (HÉV) és a Metro összekapcsolása az Örs vezér tere csomópontban.



A terület mellett tervezik a fővárosi külső körút (körvasút menti körút) kialakítását. A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemet tartalmaz a vizsgált terület északi részén végig, a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának a védelmi zónáját jelöli.

Fővárosi Rendezési Szabályzat:

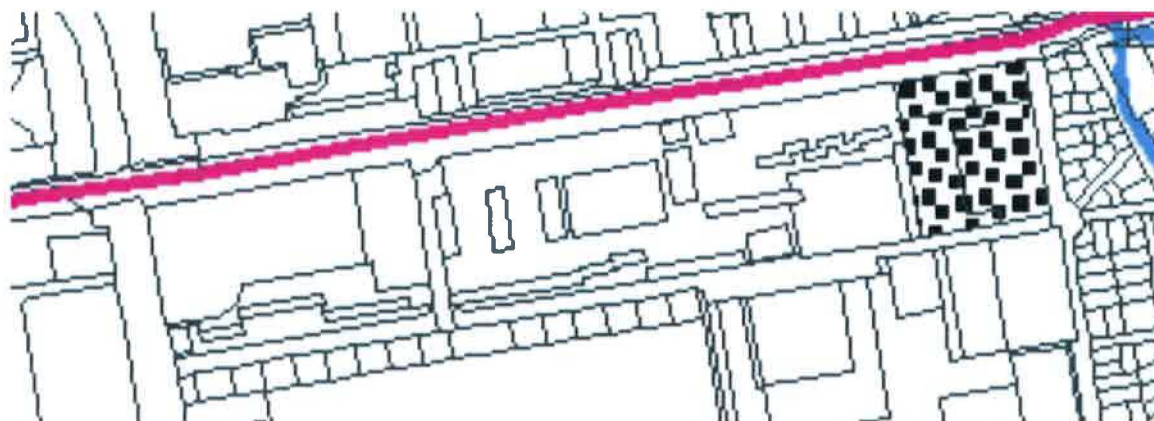


FRSZ, 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemei

Az FRSZ 1. melléklete tartalmazza az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét. A megengedett beépítési sűrűség (*bs*) az utána feltüntetett területfelhasználási kategória szerinti általánosan elhelyezhető funkcióvonalhoz tartozó érték (*bsá*) és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolóhelyek számára igénybe vehető érték (*bsp*) összege. Az FRSZ módosításában szereplő *bs* értékek nem különböznek a jelenleg hatályos szabályozásban szereplőktől.

**A módosítással érintett terület jelentős részét képező Ln-T területfelhasználás 2,0 (1,5+0,5) *bs* értékű, míg Vi-2 területfelhasználási kategória 2,25 (1,5+0,75) *bs* értékű.**

A tervezési terület szomszédos területfelhasználási kategóriáinak beépítési sűrűsége az alábbiak szerint alakul: Vt-M 5,0 (3,5+1,5), K-Közl 2,0 (2,0+0,0), Gksz-2 2,0 (2,0+0,0), Lke-1 0,8 (0,6+0,2), Vi-3 2,0 (1,5+0,5).



FRSZ. 3. melléklet, Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

A tervezési területet tekintve az FRSZ 3. melléklete szerint a terület jelentős részére és környezetének többségére nem vonatkozik szabályozás, egyedül a területtől délre fekvő terület, valamint a keleti szélén lévő vegyes intézményi területfelhasználású telkek tartoznak a melléklet „Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek magassági szabályozása” nevű részénck Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” övezetébe.

Az FRSZ meghatározása alapján, a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozási során a III. párkánymagassági kategóriába tartoznak. A dokumentum alapján a cél az, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Ezért például az előkert létesítése esetén a közterület szélessége és az előkert mérete együtt adja ki azt a távolságot, amelyhez viszonyítva a megengedett legnagyobb párkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet.

A hatályos FRSZ 7.§-a tartalmazza a III. párkánymagassági kategória 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 zárt sorúan 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

8.5 (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- b) e metszésvonal 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 /. párkánymagassági kategóriájú területen aa) legfeljebb 45fok, ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja- legfeljebb 60fok,
- b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60fok.

(3) Az /. 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 szerint 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,



*e) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és*

*ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,*

*eb) az /. 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 épületdísz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna -parti épületsort is,*

*b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,*

*e) 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 zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,*

*e) 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,*

*e) 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."*

#### 1.1.1.5. Humáninfrastruktúra vizsgálat

A humáninfrastruktúra vizsgálat a tervezési terület nevelési és oktatási intézményekkel való ellátottságára, valamint a közösségi funkciók kiépítettségére irányul. Kőbánya népessége 78030 fő (KSH, 2019), melyből 9283 (KSH, 2001) fő Felsőrákos településrészen él. A tervezési területen található a Gyakorló utcai lakótelep nagy része, mely körülbelül 1450 lakást jelent, amiben Felsőrákos lakosságának az egyharmada él. A kerületrészen a Gyakorló utcában további épületei vannak a lakótelepnek, azt szegélyezve pedig ipari és gazdasági területek épületei találhatóak. A terület keleti része kertvárosias, kertesházakkal.

A lakótelep felújítására számos koncepcióterv készült. Az utóbbi években a Gyakorló utca déli épületei homlokzatfelújításon estek át. A tervezési területen főként közterületi, közösségi újítások voltak jellemzők. Kialakításra és felújításra került valahány játszótér, sportpálya, fitnesspark és kutyafuttató is, ezzel kielégítve a telepen élők igényeinek sokszínűségét. Új parkolók létesültek és a már meglévők is felújításon (burkolat és/ vagy új felfestés) estek át, ezzel a megnövekedett igényeknek eleget téve.

A Felsőrákoson lévő egyetlen háziorvosi rendelőintézete (felnőtt és gyermek), valamint bölcsődéje is a tervezési területen található. A rendelő az elmúlt években teljes felújításon esett át. A tervezési területen belül két oktatási intézmény található: egy nagyobb férőhelyes bölcsőde és egy óvoda. Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiája szerint az óvodába 2008-ban 163 gyermek járt. A vizsgált területen lakóterületbővítésre nincs lehetőség, mely növelné az igényeket, de vélhetőleg a családtámogató intézkedések férőhelybővítést kívánnak majd. Az óvoda és bölcsőde védett helyen, a lakóterület központi részén helyezkedik el. Az épületek földszintesek, melyen vertikális bővítés elképzelhető, beépítettsége 22%. Kőbányán az Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015) szerint újabb, 80 férőhelyes bölcsődét létesítenek majd.

A tervezési terület közelében, Felsőrákos területén található Keresztury Dezső Általános Iskola, a Gyakorló utca déli oldalán a Keleti Károly Közgazdasági Szakgimnázium, valamint a Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium a Fehér úton.

Új intézmény létesítésére a tervezési területen nincs lehetőség, csupán a terület központjában lévő óvoda-bölcsőde fejlesztésére, férőhelynövelésére.

#### 1.1.1.6. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata



A Gyakorló utca panelházai



A Gépmadár park zöldterülete

A tervezési terület Budapest X. kerületének, Kőbányának a határán, a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területen található, amely könnyen megközelíthető, a határoló Kerepesi út a város egyik fő útvonala, ami mentén autóbussz járatokon kívül a H8-as gödöllői és a H9-es Csömöri HÉV is közlekedik. A területen több buszmegálló van, valamint szomszédos az Őrs vezér térrel, Budapest egyik jelentős intermodális csomópontjával. Maga a vizsgált tömb két részre bontható: a keleti (kisebbik) vége egy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület míg a nagyobbik, nyugati rész egy lakó dominanciájú terület. A lakóterületek többségében úszótelteken vannak a nagyméretű zöldterületben, de tömbtelkes lakóterület is található itt. A lakóépületek kívül intézmények is vannak: bölcsőde és óvoda, kereskedelmi, gazdasági épület, egészségügyi (házi orvosi) rendelő, valamint egyházi (templom) épület is.

A Kerepesi út mellett széles zöldsáv kíséri a lakótelep magas-házás beépítését, a hangvédő dombként kialakított zöldterületbe parkok, kutyafuttató és parkolók ékelődnek be. A panel épületek f+10 szintesek, a 70-es években épültek, többségében úszó telkes beépítésűek. A Keresztúri út kereszteződésénél intézményi zóna alakult ki, itt jelenleg iparcikk és élelmiszerüzletek, étterem, gyors étterem, benzinkút, raktáruháza található.

A terület középső zónájában (ahol a Kerepesi út túloldalán állt, régi, családiházak területének súlypontja volt) néhány közintézmény épült fel, kisebb lakóterületi központot alkotva. Itt áll a házi orvosi rendelőintézet, szakköznevelő iskola, étterem (Don Pepe) ettől nincs messze az általános iskola bejárata a tervezési terület mellett.

A Kerepesi út mellett, a Gyakorló köz túl oldalán az Árkád bevásárló központ található. A tömb a bevásárló központ épületével kapcsolódik a fővárosi, kerületi jelentőségű központi területhez, az Őrs vezér térhez.

A vizsgált területet keletről családiházak beépítés határolja, délen 10 szintes pontházak épültek a volt Finommechanikai Vállalat telepének határára. A Gyakorló utca és a Keresztúri út sarkán lévő tömbben az 1970-80-as évek között több oktatási intézménynek és a transzformátor állomásnak alakították ki telkeket.



*Gyakorló utca 10 szintes panelházak*



*Gyakorló utca, 5 emeletes régi házak*



*Kerepesi út, utcakép*

#### 1.1.1.7. Telekvizsgálat

A terület keleti (gazdasági) része 4 különálló telekből áll, melyeket a négy oldalukról közutak határolnak. A nyugati, lakó dominanciájú terület jobban fel van darabolva, mert az egyes telkek egy nagy közös zöldterületen belül helyezkednek és közutakkal vannak belül összekötve.

##### Telekméret vizsgálat

A vizsgált területen számos eltérő méretű telek található: az alig több, mint 500 m<sup>2</sup>-estől kezdve a több, mint 1,5 hektárosig. A legkisebb kategóriába (500 m<sup>2</sup>-1999 m<sup>2</sup>) mindössze kettő, intézményi telek tartozik: egy egészségügyi és egy vallási telek. A következő, 2000 m<sup>2</sup>-4999 m<sup>2</sup> közötti kategóriában van az összes úszótelkes lakóépület, valamint három gazdasági egység. 5000 m<sup>2</sup> és 14999 m<sup>2</sup> között csak két telket találunk a területen, az egyik intézményi (bölcsőde és óvoda), a másik pedig gazdasági terület. Az ezeknél nagyobb alapterületű telkeket nem osztottuk tovább, mindhárom a 15000+ m<sup>2</sup> kategóriába esnek. A legnagyobb méretű telek, amin belül helyezkednek el a lakó és intézményi telkek, de ide tartozik még a tömbtelkes lakóterület és egy gazdasági is.

##### Tulajdonviszony vizsgálat

Az egyes ingatlanok eltérő tulajdonban vannak, melynek vizsgálatához az önkormányzat biztosított adatszolgáltatást. A vizsgált terület északi határát jelentő Kerepesi út fővárosi főút, így fővárosi tulajdonban van. A terület mentén és azon belül húzódó többi közterület önkormányzati tulajdonú csak úgy, mint a háziorvosi rendelő vagy a mellette lévő gazdasági terület telke. A templom telke a vallási felekezet, a keleti szélén lévő gazdasági



területek pedig gazdasági társaságok tulajdonában állnak. A lakóépületek telkei vagy teljesen magán, vagy részben önkormányzati tulajdonok.

#### Beépítettség vizsgálat

A vizsgált terület nyugati részén lévő nagyméretű telken nincs beépítés, mert az épületek saját telken állnak, valamint az egyik úszó telek beépítetlen. Alacsony beépítést (9%) kapott a két Kerepesi út melletti gazdasági terület. 10% és 29% közötti beépítésű a bölcsőde és óvoda telke, a templom telke, valamint a tömbtelkes lakóterület telke és egy gazdasági terület is. A 30%-49,9% beépítettségű kategóriába tartozik a nagyméretű gazdasági telek, valamint az önkormányzati gazdasági telek. Mivel az úszótelkes panelek épületeinél csak minimálisan nagyobb a telkük, ezért az ilyen lakóterületek egyik fele (a háziorvosi rendelővel együtt) az 50%-69,9%-os beépítettségű, másik részük pedig a legmagasabb 70%-79,9%-os beépítettségű kategóriába tartozik.

#### Szintterület vizsgálat

A szintterületi mutatók a telkek többségében (a keleti rész gazdasági területei, a bölcsőde és óvoda, valamint a templom területe) a 0-0,5 közötti tartományba esnek, ahol a telkek alacsony beépítettségűek, illetve nem magasak az ottani épületek. Szintén alacsony (0,5-2,0 közötti) az egészségügyi intézmény, az önkormányzati gazdasági terület és a tömbtelkes lakóterület szintterületi mutatója. Közepes szintterületi mutatójú (3,8) a 4 emeletes panelépület telke.

#### 1.1.1.8. Épületvizsgálat

##### Szintszám vizsgálat

Elsődlegesen a gazdasági és intézményi területek földszintesek, valamint a tömbtelkes lakótelken vannak garázsépületek, míg a telken belüli lakóépületek földszint +3/+4 emeletesek. A panel épületek között egy ötszintes épület van, a többi a klasszikus 10 emeletes lakóépület.

##### Állag vizsgálat

A vizsgált területen rossz állagú épület nincsen, többségükben közepes állagúak. Van néhány felújított, vagy fiatalabb épület, ami jó állagú (főként az intézmény, illetve a Kerepesi út menti gazdasági területeken és a tömbtelkes lakóterületen).



A Hatház utca 11 épülete

#### 1.1.1.9. 39210/101 Helyrajzi számú telek részletes vizsgálata

##### A telek beépítettsége, településképi arculat

A Kerepesi út mellett lévő telek földszintes létesítményekkel, épületekkel van beépítve. A buszmegálló mögött közvetlenül egy benzinkút áll, melyhez a pénztár és forgalmi tér a telek középső részén került elhelyezésre. A főútról bekanyarodó autók nagy méretű előtető alatt tankolhatnak. A pénztár épülettel egybe építve egy autósosó üzemel.

A telek épületekkel, építményekkel fedett területe: 1154 m<sup>2</sup>

A telek beépítettsége: 23 %

Az épületek nettó, parkoláshoz beszámítandó területe: 80 m<sup>2</sup>

A telek teljes burkolt területe: 3705 m<sup>2</sup>

##### A telek zöldfelületi vizsgálata

A 39210/101 helyrajzi számú telek részletes zöldfelületi vizsgálata elkészült. Általánosságban elmondható, hogy a terület szabdalt, a területhasználathoz illeszkedő sík gyepfelületek jellemzik, melyen szaniter fa beültetést találunk, néhol cserjékkel. A Kerepesi út és a gyalogutak mellett kedvező lenne összefüggő fasorok telepítése. A teleken lévő faállomány bemutatása a vizsgálatok között kerül bemutatásra.

##### Gépkocsi elhelyezés

A terület közlekedési felületei mellett elszórva kerültek elhelyezésre a parkolók. A meglévő épületekhez szükséges parkoló igény: 8 db parkolóhely A meglévő parkoló szám: 18 db parkolóhely. A terület létesítményeihez képest a meglévő parkolók száma 10 db parkolóval több.

##### Településképi és zöldfelületi vizsgálat

Benzinkút és környezete a Kerepesi út felől



Benzinkút bejárata a Kerepesi útról



A benzinkúttól északra lévő zöldfelület





12. Keleti tuja (*Platycladus orientalis*)



11. Tiszafa (*Taxus baccata*)



Keleti tuja (*Platycladus orientalis*)



2. Vénic szil (*Ulmus laevis*)



3. Japán akác (*Stypholobium japonicum*)



3. Japán akác (*Stypholobium japonicum*)





12-13. Keleti tuja (*Platycladus orientalis*)



5. 7 tagú vénic szil (*Ulmus laevis*) facsoport,



A szomszédos telek parkoló felülete

### Az elbontandó autómosó és környezete



Az elbontandó autómosó keleti oldala



A benzinkút déli oldala



9. Vénic szil (*Ulmus laevis*)



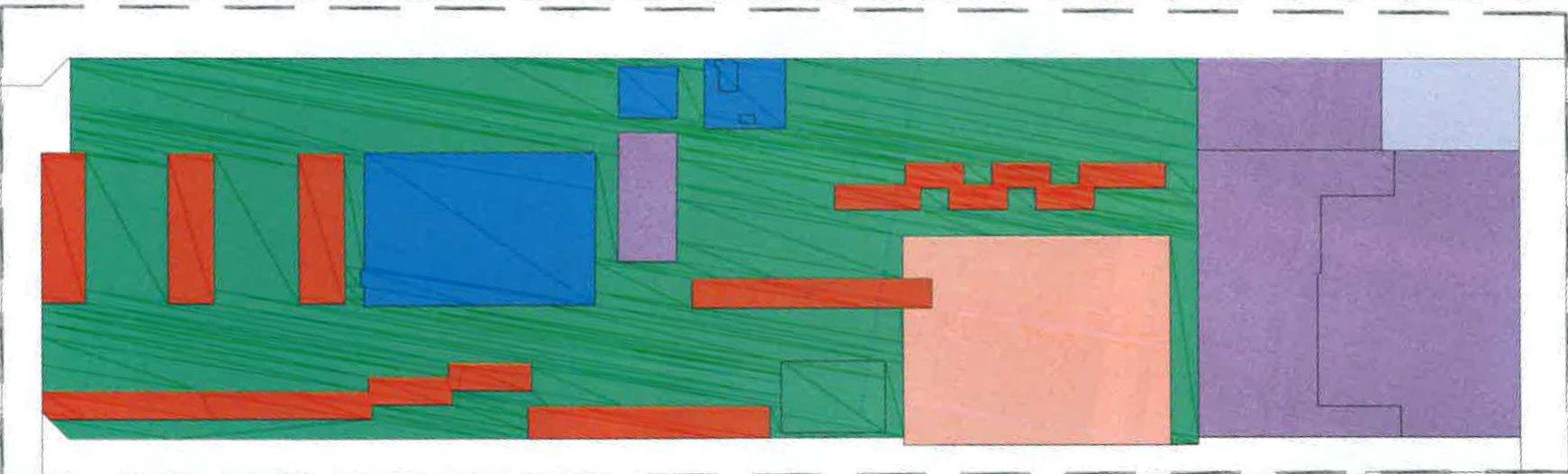
8. Kivágandó szürke luc (*Picea pungens*)



8. Kivágandó szürke luc (*Picea pungens*)



Az elbontandó autómosó déli oldala



**Jelmagyarázat**

- úszótelkes lakó
- tömbtelkes lakó
- intézményi
- kereskedelmi, szolgáltató
- vendéglátó
- zöldterület

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Jelenlegi telekhasználat**

városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Ósáay Zsolt	közművek:	tájrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna
		közlekedés





H8, H9 HÉV

H8, H9 HÉV

Szentmihályi út

Kerespesi út

Kerespesi út

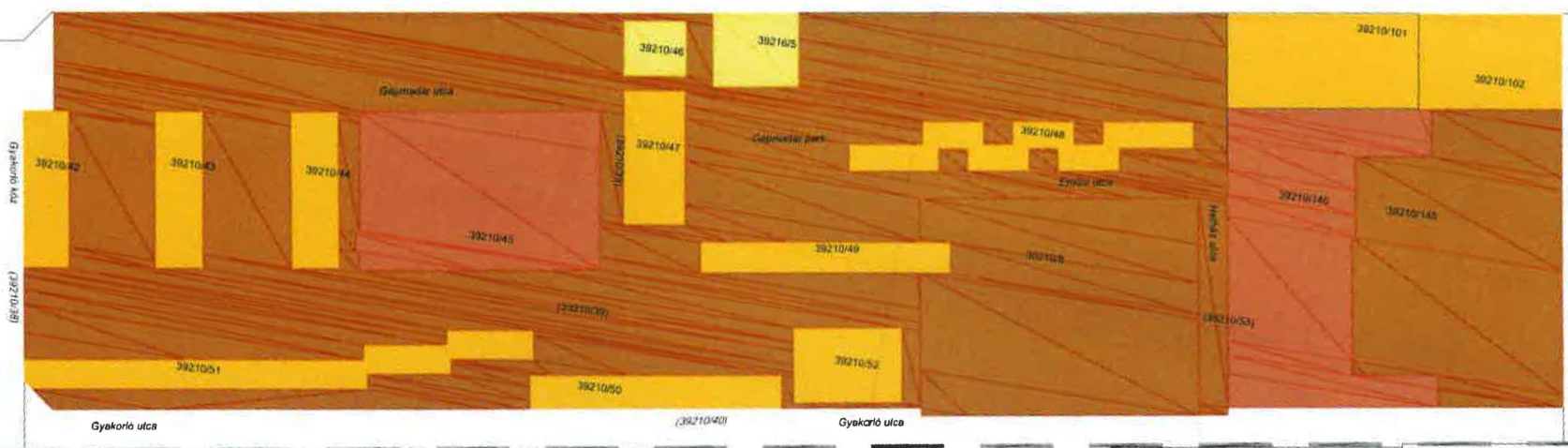
Kerespesi út

39210/153

39210/153

(39210/151)

(39210/154)



Gyakorló utca

Gyakorló utca

Kerespesi út

Vízimalom utca

Helias utca

### Jelmagyarázat

- 500-1999 m<sup>2</sup>
- 2000-4999 m<sup>2</sup>
- 5000-14999 m<sup>2</sup>
- 15000+ m<sup>2</sup>

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kábánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Telekméret vizsgálat**

városrendezés Pro Arch, Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Ossey Zsolt	közművek:	tájrendezés: Pro Arch, Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	-----------	--	------------

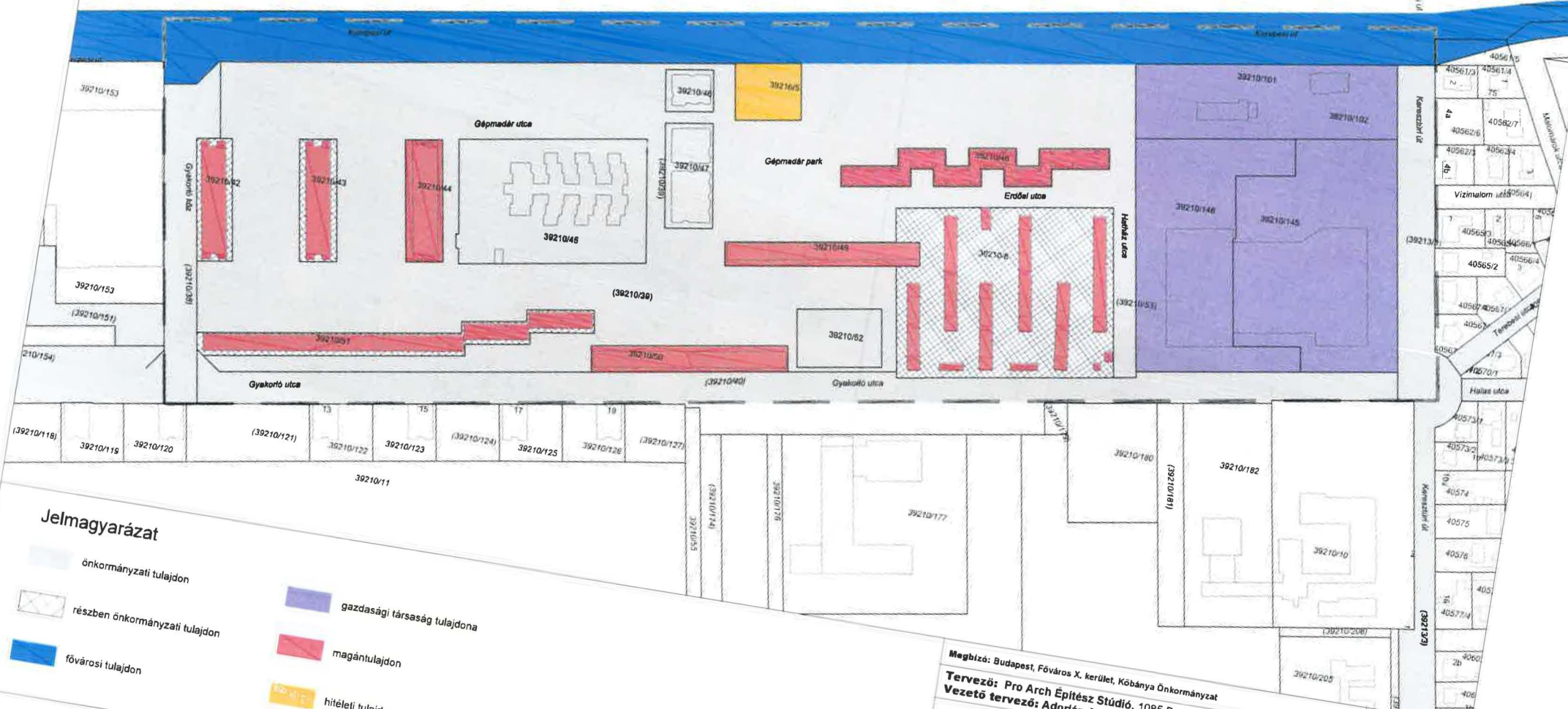


V2



H8, H9 HÉV

H8, H9 HÉV



### Jelmagyarázat

- önkormányzati tulajdon
- részben önkormányzati tulajdon
- fővárosi tulajdon
- gazdasági társaság tulajdona
- magántulajdon
- hitéleti tulajdon

**Megbízó:** Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
**Tervező:** Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
**Vezető tervező:** Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Ingtatlanok tulajdonvizsgálata**

városrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	köz művek	tájékoztató Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	-----------	---	------------



H8, H9 HÉV

H8, H9 HÉV



Jelmagyarázat

- 0-49%
- 5-9,9%
- 10-29,9%
- 30-49,9%
- 50-69,9%
- 70-79,9%
- 22% beépítettség mértéke

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Telkek beépítettsége**

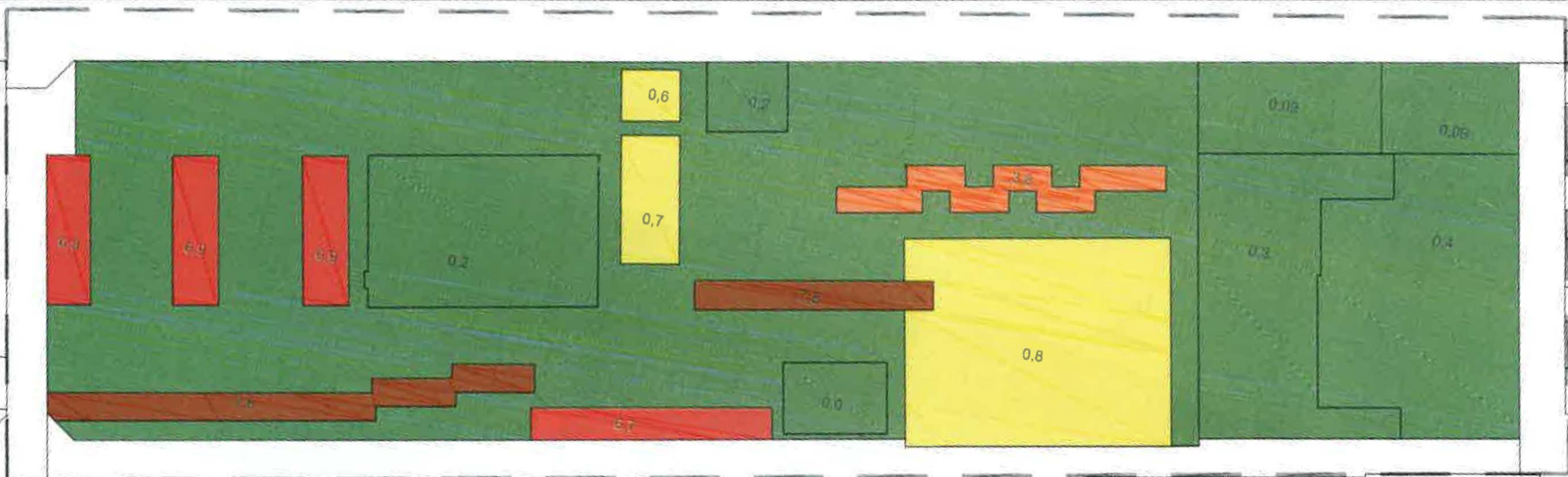
városrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Óssey Zsolt	kozmuvek:	tájjelrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	-----------	---	------------



V4

2020





**Jelmagyarázat**

- 0-0,5
- 0,5-2,0
- 2,0-5,0
- 5,0-7,0
- 7,0-8,0
- 0,7 szintterületi mutató

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Telkek szintterületi mutatója**

városrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Lelei-Ossy Zsolt	közmuvek	tajrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	----------	---	------------



V5



H8, H9 HÉV

H8, H9 HÉV

Szentmiklósi út

Kerepesi út

Kerepesi út

Göpmadár utca

Göpmadár park

Erdősi utca

Gyakorló utca

Gyakorló utca




Keresztúri út

Víziművelő utca

Hólos utca

Köföldvár utca

### Jelmagyarázat

-  földszint
-  földszintes + tetőtér
-  földszint + 1 emelet
-  földszint + 1 emelet + beépített tetőtér
-  földszint + 4 emelet
-  földszint + 10 emelet

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
**Jelenlegi épületek szintszámai**

városrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közmuvek	tájrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	----------	---	------------

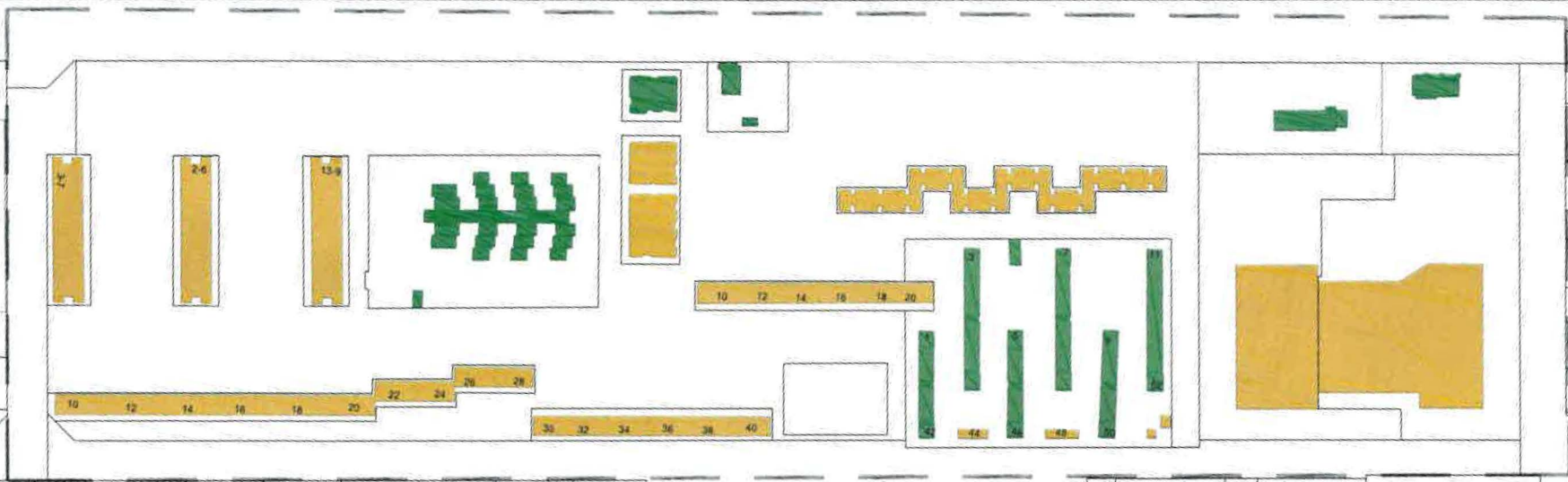


V6

2023

### Jelmagyarázat

-  jó állapotú épület
-  közepes állapotú épület
-  rossz állapotú épület



Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakortó utca - Gyakortó köz  
 által határolt területre

### Épületek állagvizsgálata

városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Ösey Zsolt	kozmuvek:	tajrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közfelekedés
---	-----------	--	--------------



V7



Kerületi Szabályozási Terv módosítás  
 Budapesti főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre

39210/101 hrsz-ú telek  
 Zöldfelületi vizsgálat

Telekméret: 4999 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelület: 1294 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelületi arány: 25,88 %  
 Benzinkút nettó kereskedelmi területe: ~80 m<sup>2</sup>  
 Benzinkút szükséges min. parkolóhelye: 8 db  
 Rendelkezésre álló parkolóhelyek: 15 db



Jelenlegi faállomány vizsgálata				
Sorszám	Magyar név	Latin név	Állapot	Tervezett
1.	Vénc szőlő	<i>Ulmus laevis</i>	o	megmaradó
2.	Japán akác	<i>Sophoratum japonicum</i>	o	megmaradó
3.	Vénc szőlő	<i>Ulmus laevis</i>	o	megmaradó
4.	Vénc szőlő	<i>Ulmus laevis</i>	o, T tagu fűcsoport	megmaradó
5.	Vénc szőlő	<i>Ulmus laevis</i>	o	kiágandó
6.	Keleti tujá	<i>Platycladus orientalis</i>	o	kiágandó
7.	Szürke luc	<i>Platanus sibirica</i>	o	kiágandó
8.	Vénc szőlő	<i>Ulmus laevis</i>	o	megmaradó
9.	Keleti tujá	<i>Platycladus orientalis</i>	o	megmaradó
10.	Közörmeges liscala	<i>Taxus baccata</i>	o	megmaradó
11.	Keleti tujá	<i>Platycladus orientalis</i>	o	megmaradó
12.	Keleti tujá	<i>Platycladus orientalis</i>	o	megmaradó

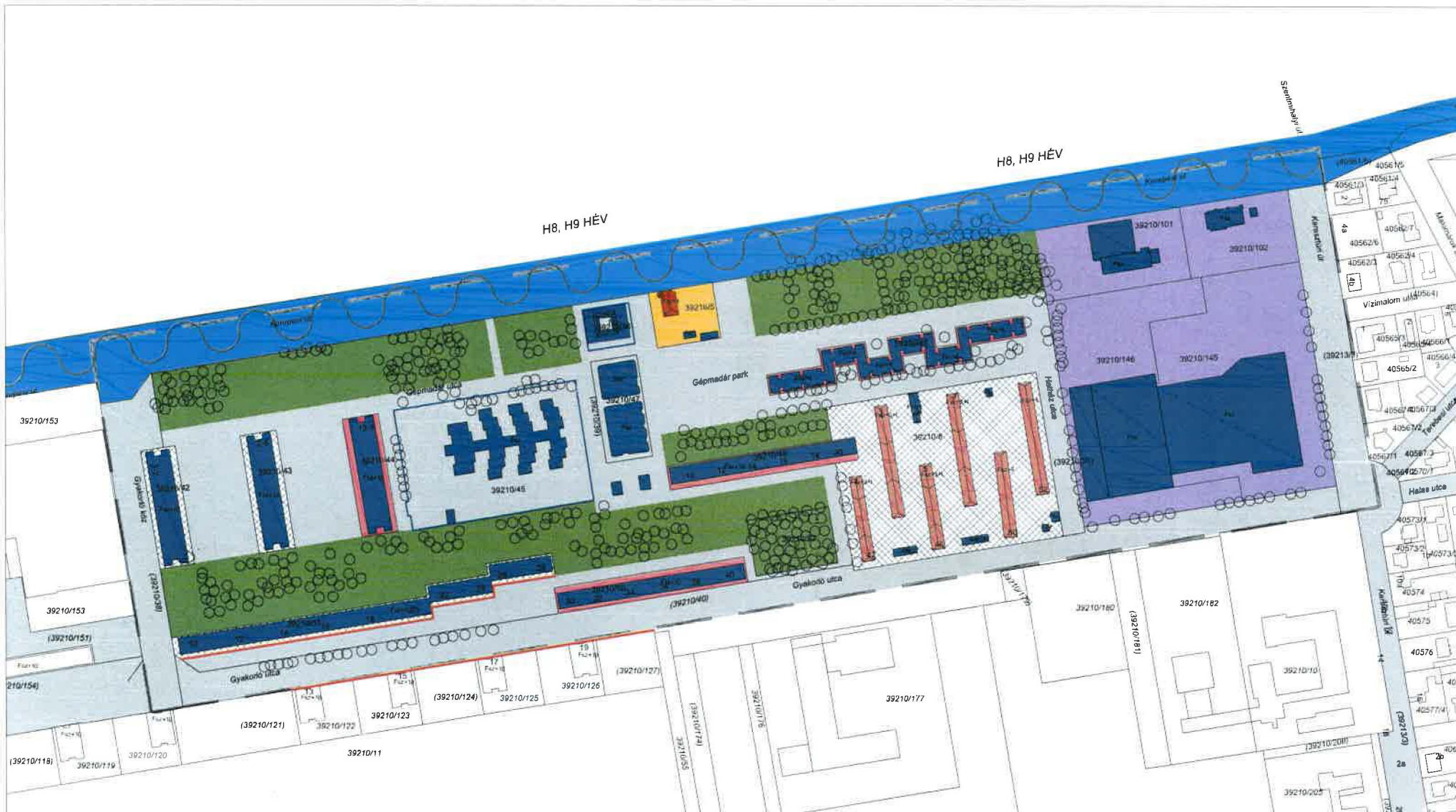
Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Épület
- Közút
- Járdafelület
- Térkövezett felület (autós, parkoló)
- Térkövezett felület (gyalogos)
- Fa
- Gyepfelület
- Magasított növényágyás
- Rézsű
- P6 Parkolóhely
- Forgalom iránya
- ▲ Gyalogos bejárat

Megírták: Budapesti Főváros X. kerületi Hőbányá-Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapesti József Mt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. építéstudós, doktori fokozott, TT TK A. 13-1263

Kerületi Szabályozási Terv módosítás  
 Budapesti főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre  
 A 39210/101 hrsz-ú telek zöldfelületi vizsgálat





## Jelmagyarázat

	tervezési terület határa		magántulajdon		zavaró zajforrás
	fővárosi tulajdon		egyházi tulajdon		épület
	önkormányzati tulajdon		értékes, de nem védett épület	F - földszint	F+1+t - földszint + 1 emelet
	részben önkormányzati tulajdon		értékes beépítése	F+t - földszint + tetőtér	- beépített tetőtér
	önkormányzati, intézményi terület		kialakult, értékes utcakep	F+4 - fő dszint + 4 emelet	
	gazdasági társaság tulajdona		nagyobb, önkormányzati tulajdonú zöldfelület	F+1 - földszint + 1 emelet	F+10 - földszint + 10 emelet
			meglévő fasor, facsoport		

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

V9

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv módosítás**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre

### Összegző vizsgálati térkép

varosrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Osny Zeoll	kozmuvek	tajrendezés Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	kozlekedes
--	----------	---	------------



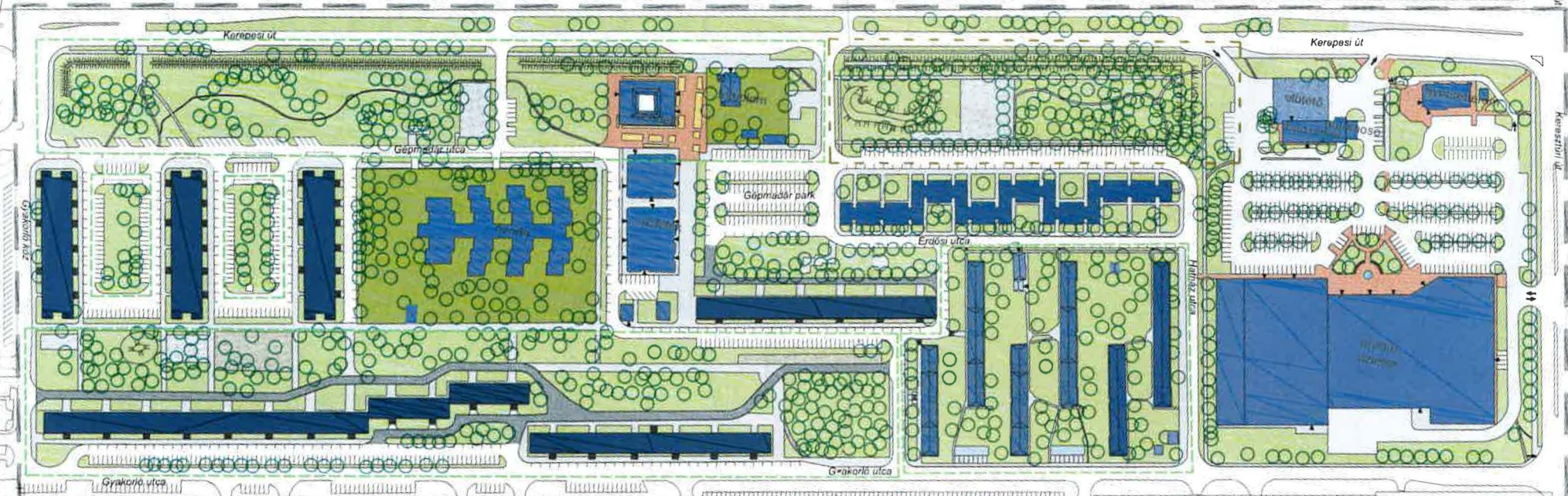
2020 április  
 M=1:2500



H8, H9 HEV

H8, H9 HEV

Szentmihály utca



### Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Épület
- Zöldterület
- Intézményi zöldfelület
- Közút
- Járdafelület
- Vegyes forgalmú út
- Földút
- Térkövezett felület (gyalogos)
- Térkövezett felület (autós, parkoló)
- Magasított növényágyás
- Elkerített terület (játsszótér, kutyafuttató)
- Sportfunkciójú terület (burkol)
- Jó állapotú zöldterület
- Fekélytandó zöldterület
- Rézsű
- Faállomány

**Megbízó:** Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

**Tervező:** Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.

**Vezető tervező:** Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT TK K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerespesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre

**Beépítési és zöldfelületi vizsgálat**

városrendezés  
 Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna  
 Leo-Osny Zsolt Sunkel Diána

köznyelvek

közlekedés  
 Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna

közművek

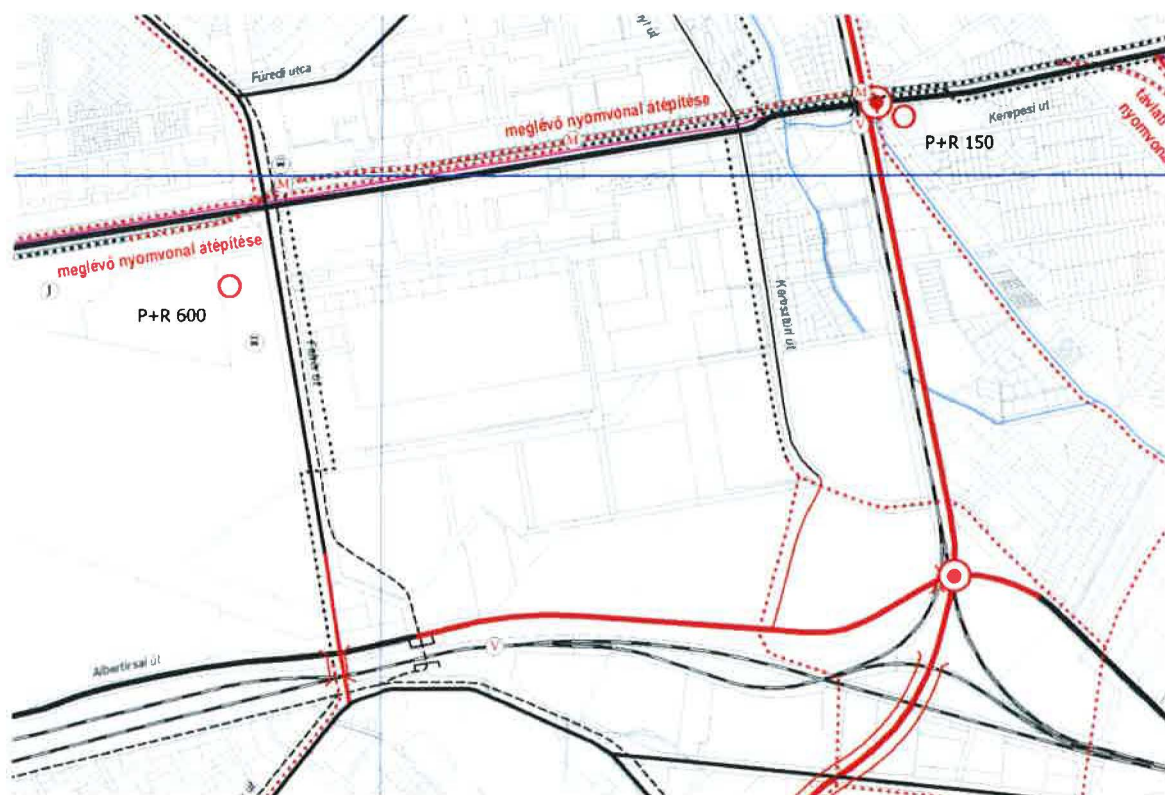
Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna





### 1.1.2. Közlekedési vizsgálat

#### Hálózati kapcsolatok



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra - kivágat

Kőbánya forgalmi helyzetét alapvetően az áthaladó főközlekedési utak, a vasútvonalak és a Repülőtér közelsége határozzák meg.

A vizsgált terület egyik legfontosabb hálózati kapcsolatát a Kerepesi út adja, mely Budapest belvárosába vezet. A sugárirányú út a 3-as számú országos főútba csatlakozik. Erre merőlegesen fut a Keresztúri út, mely észak-déli irányú és Alsórákost (XIV. Kerület) és Felsőrákost kapcsolja össze. Az út üzemi területeket is feltár. A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján egy tervezett főutat jelöl a területtől keletre, a vasút mentén, azzal párhuzamosan. Az út a Gitár utcába csatlakozna, melyet felszín alá vinnének az Óhegyi szakaszon. A beruházás a Keresztúri út forgalmát csökkentené és a településrészek közötti kapcsolatot erősítené, melyet jelenleg a vasút a déli irányban akadályoztat. A tervezési terület Rákosfalva hévállomás érinti északon, melynek összeköttetését tervezik a 2-es metróval, ezzel egy közvetlenebb hálózati kapcsolatot biztosítva a belvárossal.



### Közúti közlekedés

A Kerepesi út és a Keresztúri út 2x2 sávosak, kétirányúak, középen elválasztó szigetekkel. A tervezési terület északkeleti felénél a két út 2-2 kanyarodósávval bővül. A tömböt határoló másik két utca, a Gyakorló utca és Gyakorló köz 2x1 sávosak, szintén kétirányúak. A Keresztúri út bővítését tervezik a területtől délre lévő vasúti sínek irányába, ahol az Élessarok felől a Fehér közszel és egy csomópontot alakítanak ki a szintén tervezett, már említett észak-déli irányú főúttal.

### Parkolás

A vizsgált terület keleti részén az áruháznak saját, kialakított parkolója van, merőleges parkolóállásokkal. A terület díszkőburkolattal ellátott. A terület többi részén lakóterületek, két intézmény (óvoda és egészségügyi) és üzletek. Az üzlet mellett a Hatház utcában merőleges parkolót alakítottak ki. A lakóutcákban utcamenti parkolás a jellemző, párhuzamosan, illetve merőlegesen. A Gépmadár utca folytatásában (Kerepesi út) 45°-os parkolóállások találhatóak. A parkolás a Gyakorló utcában és a terület nyugati felén (Gépmadár nyugati része) fizetős, a Hatház utcában és a Gépmadár utcában ingyenes.



*Benzinkút és parkolóhelyei a tervezési területen*

### Közösségi közlekedés

A tervezési területet északon H8-as (Örs vezér tere – Gödöllő) és H9-es (Örs vezér tere – Csömör) hévek érintik, a terület északkeleti részén található Rákosfalva megálló. A Kerepesi úton halad a 44-es, 45-ös és 67-es buszok, valamint a 908-as és 931-es éjszakai járatok is, a Gyakorló utcában pedig a 277-es busz áll meg.

### Kerékpáros közlekedés

A Keresztúri út egy szakaszán van kerékpárút, amit a tervek szerint bővíteni fognak déli irányban, illetve a Rákos-patak mentén is kialakítanak egy új kerékpársávot. A Kerepesi úton is biztosítani fogják a tervek szerint a kerékpáros infrastruktúrát.

### Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés a területen megoldott, a templom mellett a rendelő körül új, széles sétányon lehet megközelíteni az intézményeket. Az üzletek mellett szintén szélesebb járda

található. A lakóépületeket az azok mentén kialakított betonúton lehet elérni. A zöldfelületeket az épületek és a gyalogátkelő helyek vonalában burkolt felületű utakkal lettek átvágva, de sok helyen észlelhető „levágás”, kitaposott utak is, ami a gyorsabb megközelíthetőség érdekében alakultak ki.

#### 1.1.3. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

---

##### Táj – és természetvédelem

Kőbánya a Pesti síkság északi részén fekszik, amin belül a tervezési terület a kerület északi határában található, a XIV. Kerület mellett.

A vizsgált, közel 4 ha-os terület Felsőrákos nevű városrészben, a kerület északi szélén van, a Kerepesi és Keresztúri út kereszteződésénél. A településrész nagy részén Felsőrákosi-rétek található, ahol a Rákos-patak is folyik. A helyi jelentőségű természetvédelmi területet 2018-ban kibővítették. A településrész döntő része zöldterület, melyet iparterületek és vasúti területek szakítanak meg. az északi részén főként lakóterületek találhatók.

##### Területfelhasználás, Településszerkezeti Terv

A Településszerkezeti Terv a területen Ln-T, Nagyvárosias telepszerű lakóterületet jelöl a terület nyugati oldalán, keleti oldalán, a Keresztúri út felőli tömbben pedig Vi-2, intézményi területet és Gksz-1, kereskedelmi-szolgáltató területet jelöl.

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja a tervezési területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területtől délre az Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti erdő található, a Keresztúri út túloldalán pedig a Rákos-patak folyik. A 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, a természetes vizekről pedig a 147/201. (IV.29.) kormányrendelet rendelkezik.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapján a Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerint a vizsgált terület nyugati felén karsztos terület található. A karsztos területek védelméről a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet rendelkezik.

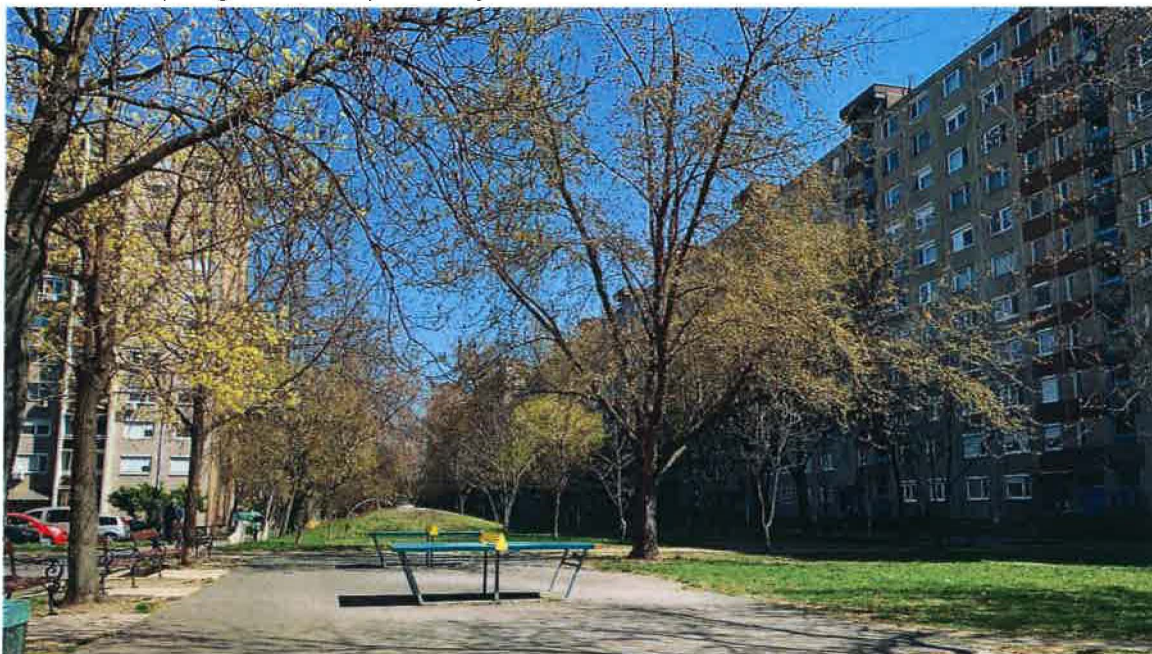
A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan északon a hév mentén, tervezett, gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszt jelöl, valamint a terület keleti részén, a Rákos-patak mellett, 120 kV-os távvezetés biztonsági övezetét jelölték ki.

##### Közterületi zöldfelületek

A jelentős zöldterülettel bíró kerület magas számú közterületi zöldfelülettel rendelkezik. A vizsgált területen a közutak mentén fasorok, növénykiültetések és zöldszigetek található, melyeknek a zöldfelületi rendszerben való szerepük mellett számos pozitív hatása van a környezetre. A kondicionáló, szennyezéscsökkentő és zajfelfogó hatása mellett esztétikai szempontokat is képvisel, hiszen az utakat tagolja, a különböző rendeltetésű felületeket (pl.: közút, járda) elválasztja. A terület nyugati részén, a Kerepesi út felől nagyobb kiterjedésű zöldfelületek található, magas számú faállománnyal, cserjeszinttel. Sportpályák, játszótérek is helyet kaptak itt. A parkok északi felén mesterséges dombok húzódnak, melyeknek biztonsági és zajvédelmi funkciója van. A területen a közterületi zöldfelületek általános



alkalmazása jelen van, de főként a fasorok és a füvesített zöldsávok vannak. Változatosabb, több szintes növénykiültetések kevésbé jellemzik területet. Útsorfaaként főként akácokat (*Robinia*) alkalmaztak, de számos kőris (*Fraxinus*), juhar (*Acer*) és ostorfa (*Celtis*) egyed is megtalálható a területen, utóbbiak a tömbbelsőik közterületeire jellemzők. Cserjetelepítés nem jellemző a közterületen. A növényállomány nagy része közepes vagy jó állapotú, de néhány előregedett és/ vagy kiszáradt egyed is található. Számos új fát telepítettek a fővárosi faültetési akció keretén belül. A Kerepesi út fővárosi tulajdonú, a Keresztúri út és a tömbök közterületei pedig önkormányzati tulajdonúak.



A Gépmadár utca – Gyakorló köz közötti zöldterület

#### Magánterületi, telkeken belüli zöldfelületek

A területen a lakótelepek magán, vagy részben önkormányzati tulajdonúak. Megközelíthetőségüket az önkormányzati tulajdonban lévő közterületekről biztosított. A telkek mindegyike gyepesített és számos fával rendelkezik. A terület zöldfelületi aránya így kiemelkedően magas.

A lakótelepek bejáratai az utca forgalmától magasított területen, lépcsővel elválasztottak, valamint jellemzően puszpáng (*Buxus*) sövényvel védettek. A bejáratok mellett egyedi növénykiültetések is jelen vannak, mint virágágyások, kisebb-nagyobb cserjék stb. Az intézmények (óvoda, rendelő) és a rendelő melletti kereskedelmi egységek telkei önkormányzati tulajdonban vannak.

Az óvoda körbekerített és idősebb faegyedekkel rendelkezik, telkén belül a fű sok helyen hiányos. A rendelőt pár éve újították fel, mely kiterjedt a környezetének felújítására is. Díszkőburkolattal ellátott sétányon növénykazetták kaptak helyet. A templom szintén körbekerített, füvesített telek, fákkal. A hátsó udvarban melléképületek találhatók.

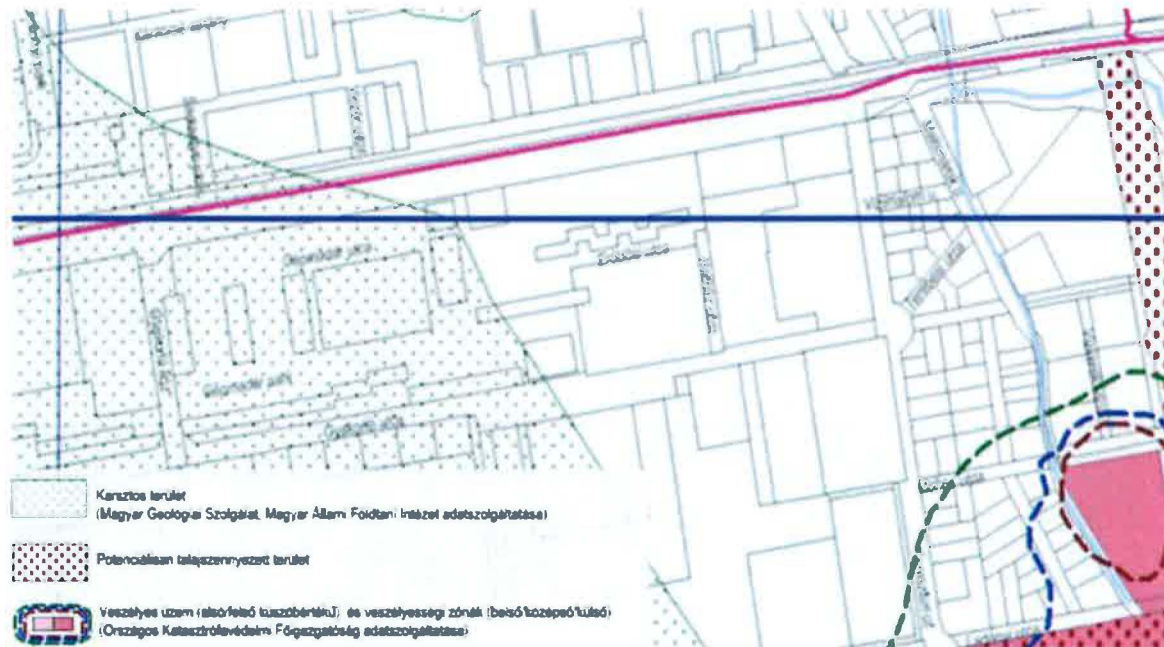
A tervezési terület keleti részén gazdasági tulajdonú telek van, ahol nagyobb áruház és raktár, egy benzinkút, valamint egy gyorsétterem található. A benzinkút és környezete kissé



lelakott, a növényzet kitaposott, előregedett. A gyorsétterem és az áruháza környezete viszont igényesen kialakított, gondozott. Egységes díszkőburkolattal kiépített, a parkolók között növényásavok vannak, árnyékot biztosító fákkal.

#### 1.1.4. Környezetvédelmi vizsgálat

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek



A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében. A tervezési terület nyugati része karsztos terület.

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg és sorolja fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület kategóriákba a településeket és Budapest kerületeit. A karsztos adottságoknak köszönhetően, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében Kőbánya egésze, így a tervezési terület is „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából szintén érzékeny területnek minősül. A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület. A területet közvetve érinti az Egis gyógyszergyár, melyet a Katasztrófavédelem veszélyes üzemként tartja. A Rákospatak túlfelén potenciálisan talajszennyezett terület van.

A tervezési területet nem érinti felszíni víz. Legközelebb a kerület északkeleti részén található Rákos-patak van. A talajvíz mélysége nyugatról keletre egyre alacsonyabb szinteken jelentkeznek: 5 métertől akár 17,5 méter mélységig.

#### 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	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajközeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> Benzapirén (BaP)
E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

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. (1. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik:

*B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a*

*levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra*

*tűrőhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja*

*a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.*

*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.*

*E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az*

*alsó vizsgálati küszöb között van.*

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

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

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 táblázat alapján megállapítható, hogy Budapesten és környékén a nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

**Cím:** X. ker. Gergely u.

**Mérőállomás:** Budapest Gergely utca

[Bővebb információt a mérőállomásról az Információk menüpont alatt találhat!](#)

**Színkódok:**

<b>kiváló</b>	<b>jó</b>	<b>megfelelő</b>	<b>szennyezett</b>
<b>erősen szennyezett</b>			

**Mérési eredmények:**

<b>NO</b> <b>2.7</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>NO<sub>2</sub></b> <b>21.2</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>NO<sub>x</sub></b> <b>25.3</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>SO<sub>2</sub></b> <b>8.2</b> ug/m <sup>3</sup>
<b>CO</b> <b>427</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>O<sub>3</sub></b> <b>77.8</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>PM<sub>10</sub></b> <b>9</b> ug/m <sup>3</sup>	<b>PM<sub>2.5</sub></b> <b>3.4</b> ug/m <sup>3</sup>

2020.05.04. 18:00-i mérés, <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat?city=2>

A nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik. Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérési adata szerint Kőbányán (Gergely utcai Mérőállomás) a légszennyezettség a Budapesti átlagnál jobb.

A vizsgált azonban a közlekedési eredetű légszennyezés és az üzemi területek szennyező hatása erősebb az átlagnál. Mind a Kerepesi, mind pedig a Keresztúri út nagy forgalmat, áruforgalmat bonyolít le. A Kerepesi út az agglomerációs területeket köti össze a Belvárossal, míg a Keresztúri út ipari területeket tár fel. A közlekedésből adódó légszennyezést a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációja (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) okozza. Az üzemi területek szabályozott határértéken belül szén-dioxidot, szén-monoxidot és nitrogén-oxidokat bocsájtanak ki.

**Zajterhelés**

A X. Kerület ezen részén a zajterhelés fő oka a közlekedés okozta hangzavar. A vizsgált területet forgalmas közutak zárják közre, valamint vasúti vonalak is érintik, melyek személy- és teherforgalmat is bonyolítanak. A vasút és a tervezési terület között üzemek vannak, melyek szintén nagyobb zajterheléssel bírnak. A légi folyosó elkerüli a kerületrészt.



A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. szolgáltat. Az értékek a [www.zajterkepek.hu](http://www.zajterkepek.hu) oldalon érhetők el. A térképeket 5 évente frissítik, melyek a pillanatnyi állapotról nem közvetít pontos értéket, azonban különböző kategóriák alapján vizsgálták a területet (közút, vasút, üzemi és reptéri zajhatások), nappal és éjjel is. A kiugró értékek szemléltetésére pedig konfliktustérképeket is elérhetővé tettek. A térképeken feltüntették a védendő épületeket (általában lakóépületek), világos lila színnel és a környezeti hatásokra nem érzékeny létesítményeket (általában üzletek), barna színnel. A területen zajvédő létesítményként jelölik a Kerepesi út mentén húzódó mesterséges dombokat is, világos türkiz színnel.

A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet értelmében az Lden a teljes napi zajterhelést jellemzi, míg Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajsztintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják Lden és Léjjel időszakokban, tehát a napi átlagot és az éjjeli állapotot vizsgálva, különböző zajterhelési tényezőket bemutatva.

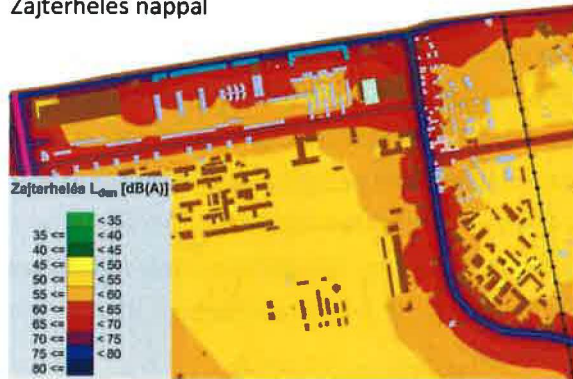
#### *Közlekedésből származó zajterhelés*

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, ami szerint a tervezési területen a következő határértékek érvényesek:

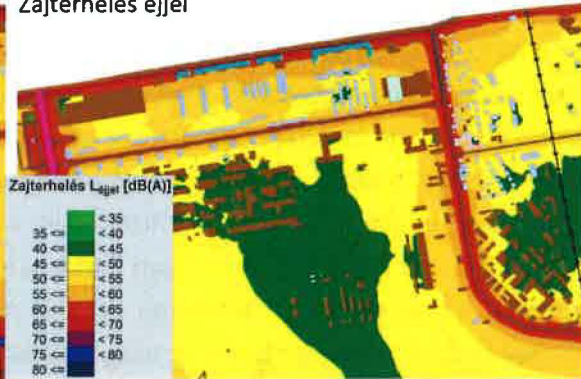
Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az L <sub>4M</sub> /50 megítélési szintre* (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalaitól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől*** származó zajra	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Az alábbi térképkivágatokon jól kirajzolódnak azok a közutak, melyek a határértéket súrolják vagy megugorják. Ilyen például a Kerepesi út, mely a maga nappali 60-65 dB értékével eléri, és kicsit túl is lépi a területen megengedett 60 dB értéket, illetve éjjel az 50-55 dB-vel az 50dB határértéket. Vasúti zajterhelés nem éri el a területre előírt határértéket. A zajvédőfalként funkcionáló dombok eredményesen védik a területet.

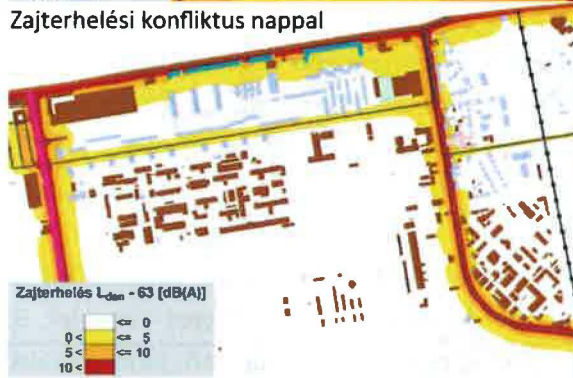
Zajterhelés nappal



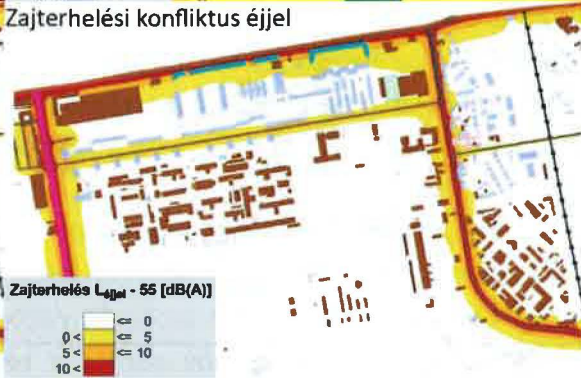
Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal

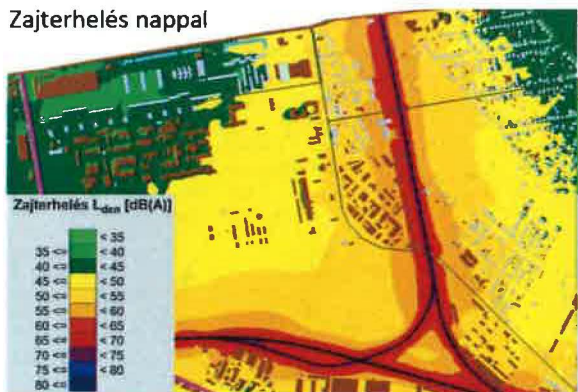


Zajterhelési konfliktus éjjel

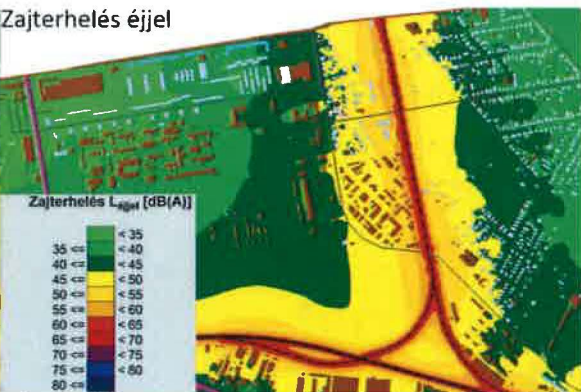


Közúti közlekedés okozta zajterhelés

Zajterhelés nappal



Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal



Zajterhelési konfliktus éjjel



Vasúti közlekedés okozta zajterhelés



### Üzemi eredetű zajterhelés

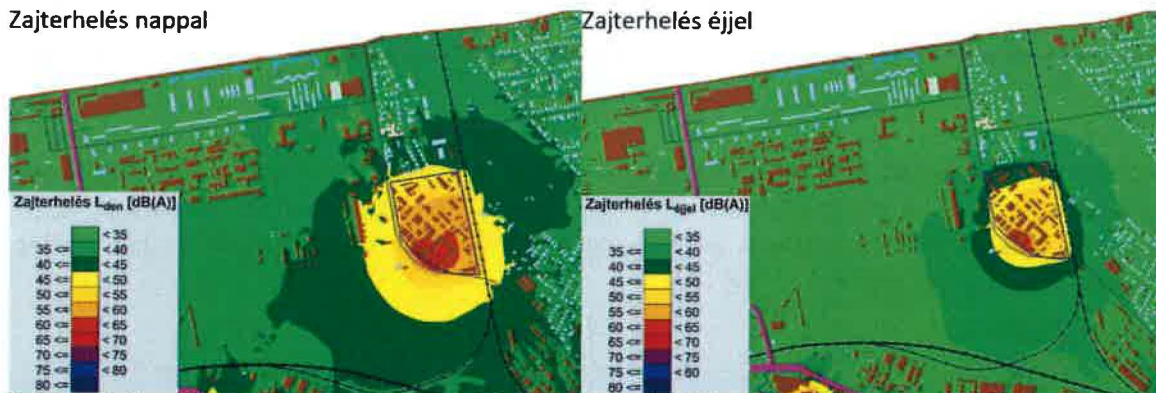
Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg, ami szerint a tervezési területen a következő határértékek érvényesek:

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
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
Gazdasági terület	60	50

Az alábbi, szintén 2017-es térképkivágatokon jól kirajzolódik a tervezési terület közelében található üzem és annak zajterhelése. A terhelés az értékhatárt nem lépi át védendő épületek közelében, a tervezési területen pedig az üzemi zajhatás 35dB körüli. Az üzem (Egis Gyógyszertár) az üzemi területére van nagy zajhatással (körbe rajzolt terület), lakóépületeket nem érint.

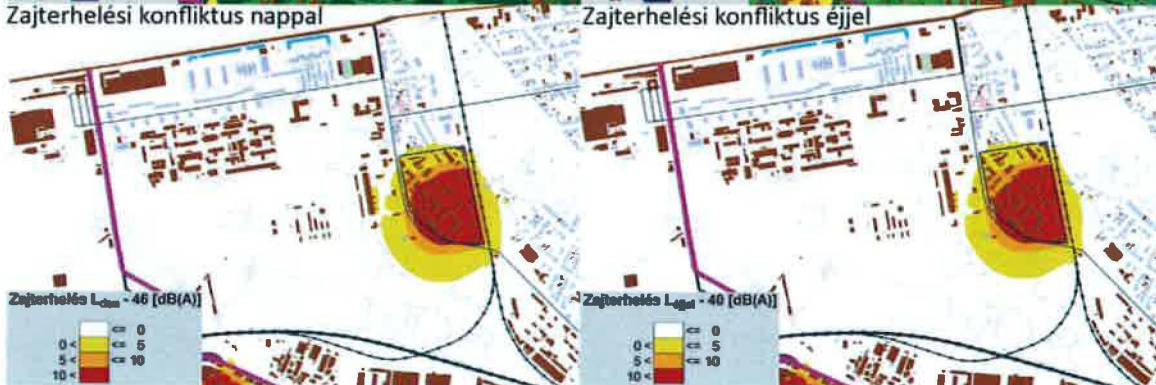
Zajterhelés nappal

Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal

Zajterhelési konfliktus éjjel



Üzemi működtetés okozta zajterhelés

### Hulladékkezelés

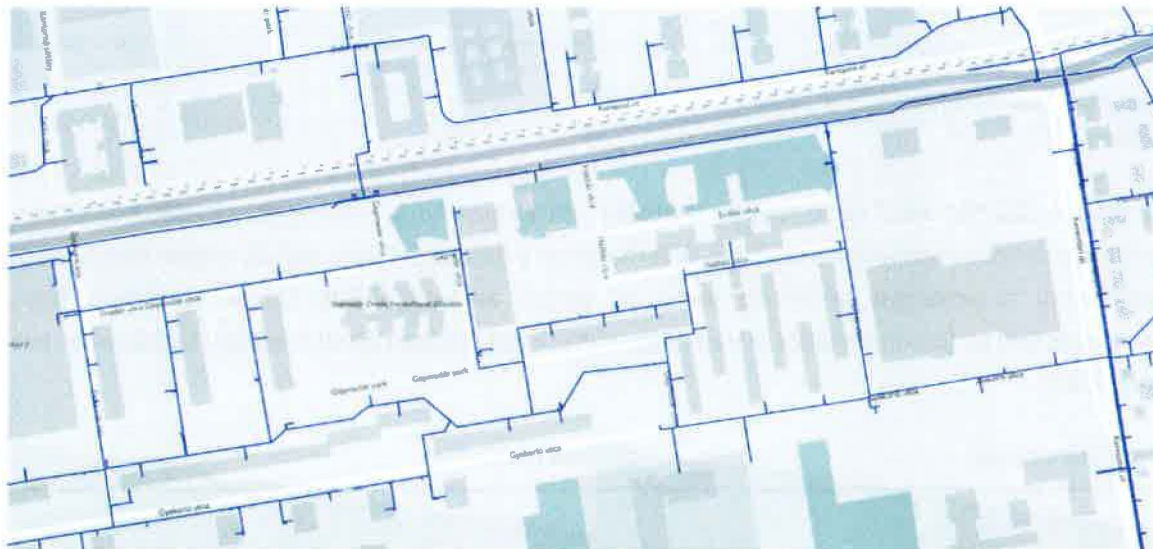
Kőbányán -mint Budapest minden kerületében- a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. biztosítja a hulladékelszállítást és kezelést. A tervezési területen illegális hulladéklerakás nem jellemző. A lakótelepeken szelektív hulladékgyűjtésre kihelyezett tárolók is vannak, épületen belül.

A területen lévő, korábbi hulladékgyűjtő szigeteket az utóbbi években felszámolták.

#### 1.1.5. 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.

##### Vízellátás



*Vízhálózat a tervezési területen*

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A kelet-pesti felső zónát, magát Kőbányát, a Cinkotai úti medencét, ezen keresztül pedig a XVII. kerületet is ellátja a Kőbányai víztelep. A vízellátás a vizsgált terület összes épületében biztosított.

##### Vízvezetés



*Csatornahálózat a tervezési területen*



A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízelvezetés.

#### Villamosenergia

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Mindegyik épületben biztosított az áram, illetve a közterületi világítás is megoldott.



*Villamosenergia-hálózat a tervezési területen*

#### Földgázellátás

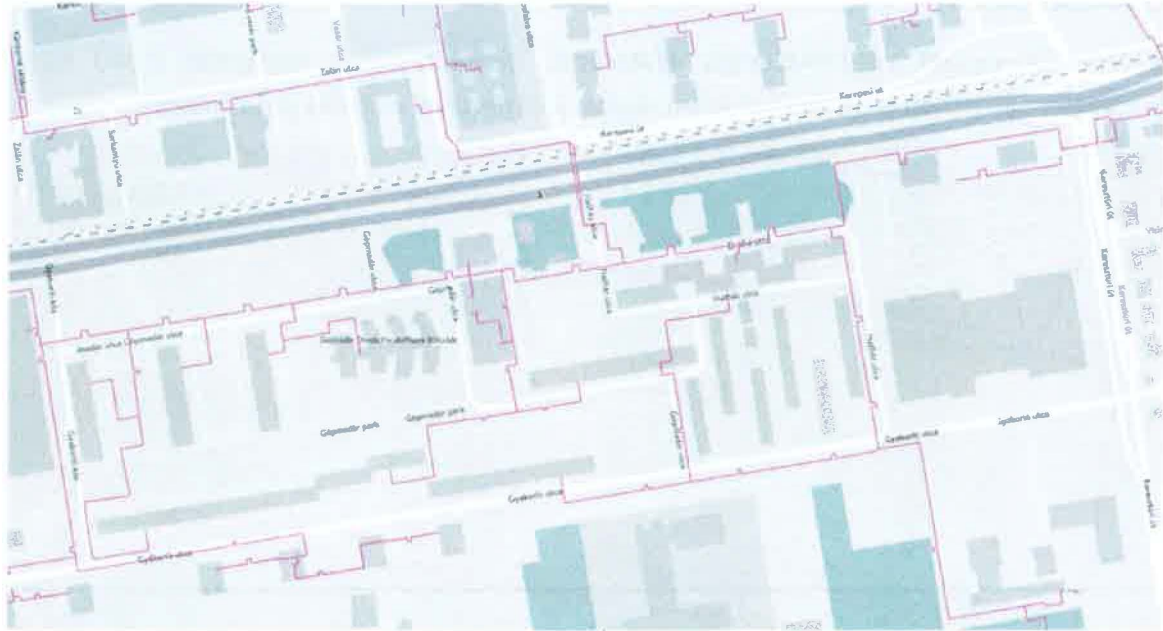
A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja. A tervezési területen lévő lakóépületek és üzletek mindegyikét szolgálja. A területen egyedül a templomot és melléképületét, illetve a rendelőt nem érinti gázvezeték.



*Földgázhálózat a tervezési területen*

### Távhőellátás

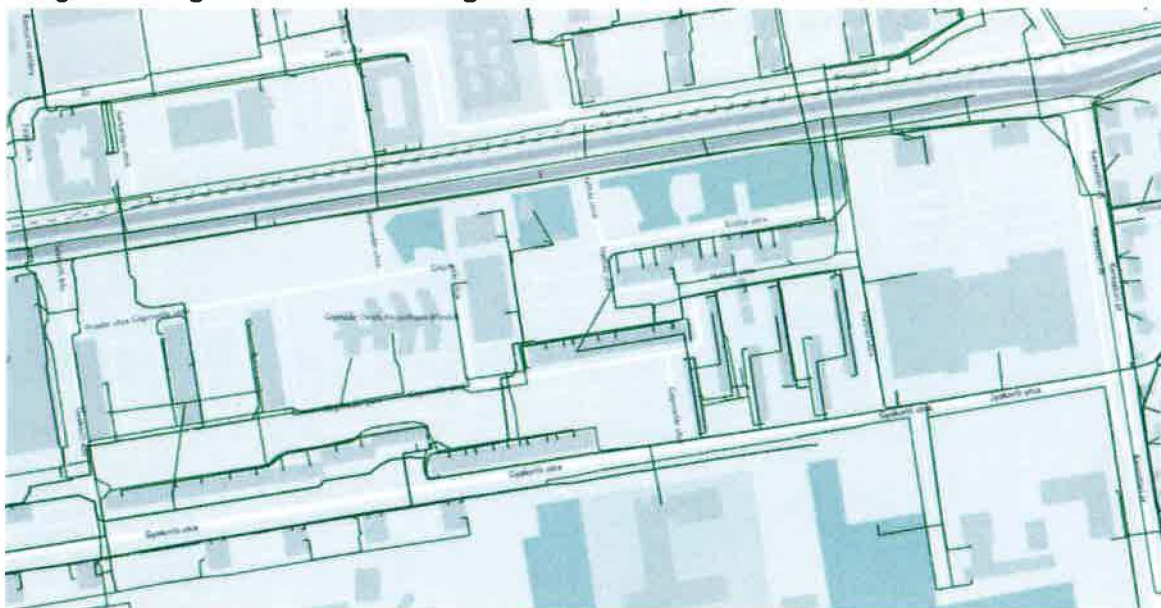
A vizsgált területen a távhőellátást a FŐTÁV Zrt. biztosítja. A templomot és melléképületét, valamint a nagy áruházat nem érinti.



*Táv hőhálózat a tervezési területen*

### Hírközlés

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom (a terület egészén), a HWR Telecom (Erdősi utca), a Vodafone (mindenhol, kivéve a gazdasági terület) és a DIGI (Gyakorló utca és Hatház utca) hálózatai állnak rendelkezésre. A vezeték nélküli mobiltelefonok használatának területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



*Hírközlési hálózat a tervezési területen*

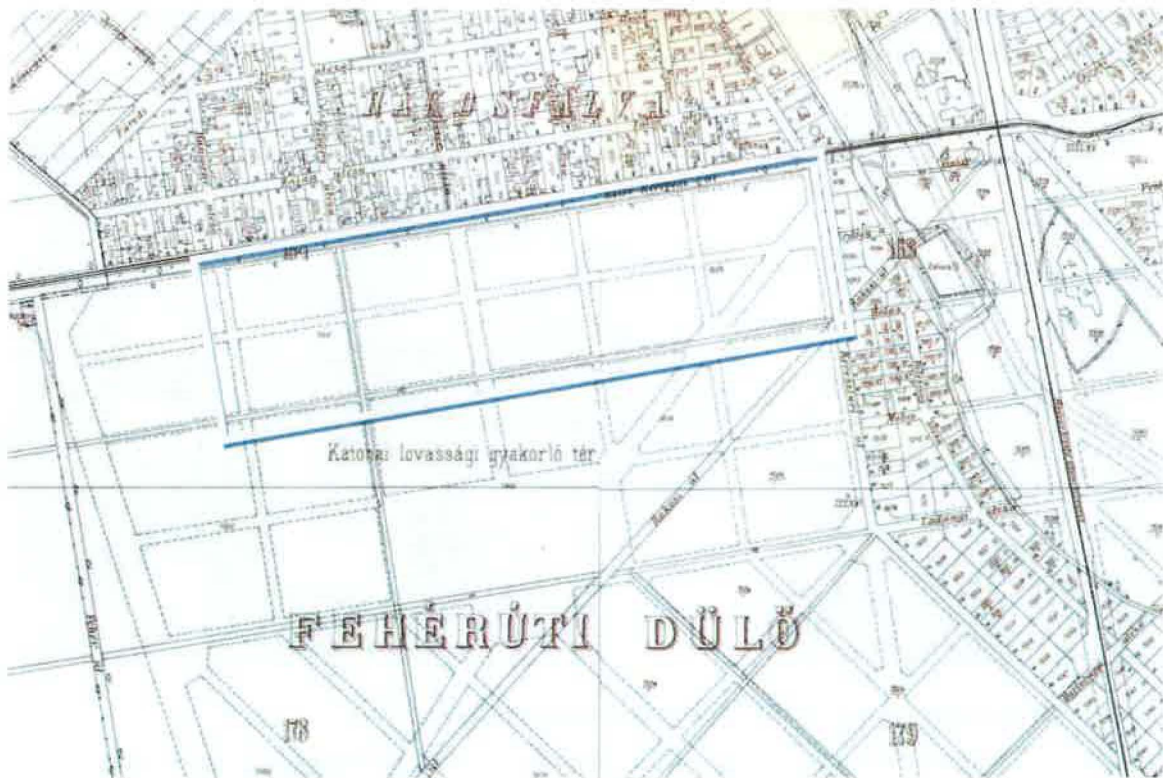


1.1.6. Örökségvédelmi vizsgálat

*Jelenlegi környezeti struktúra történelmi kialakulása*



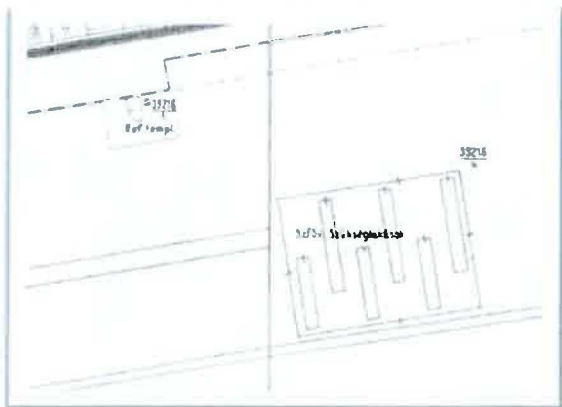
Hajdan volt fasor a Kerepes felé vezető út mellett, a terület beépítetlenül állt.



1887-es kataszteri térképen látható, hogy a terület teljes felosztását tervezik, de a legelő, rét használata a katonai lovassági gyakorló térhez tartozik.

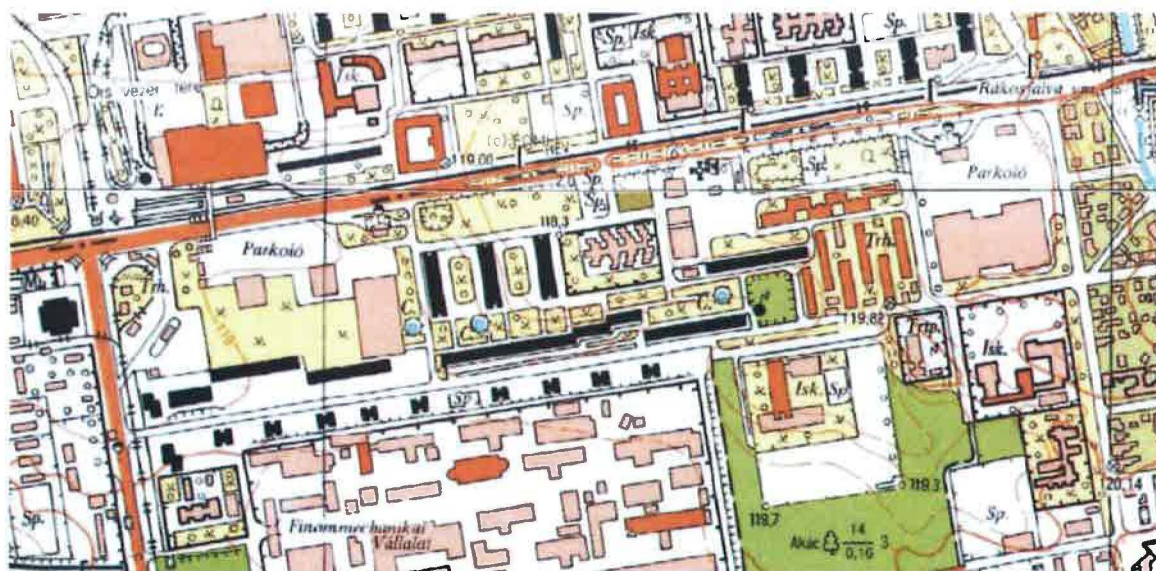


1937-es térkép rekonstrukció szerint, szükséglakások voltak a területen és állt a református templom.



Az eredeti 1937-es térképen látható a református templom és a szükség lakótelep.

1975 –ben készült, de ma is használatos katonai térkép a XX. század második felében felépült lakótelepi beépítést, oktatási létesítményeket is ábrázolja. Azonban hiányzik még a XXI. század elején készült Árkád bevásárló központot.



*Területi értékek a Fővárosi Településszerkezeti terv szerint*

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazza a vizsgált terület egészén (66474 azonosító számú) nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli.

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz, csupán a Gyakorló utca túloldalán jelöl az Országos Erdőállomány Adattára szerinti és kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet.

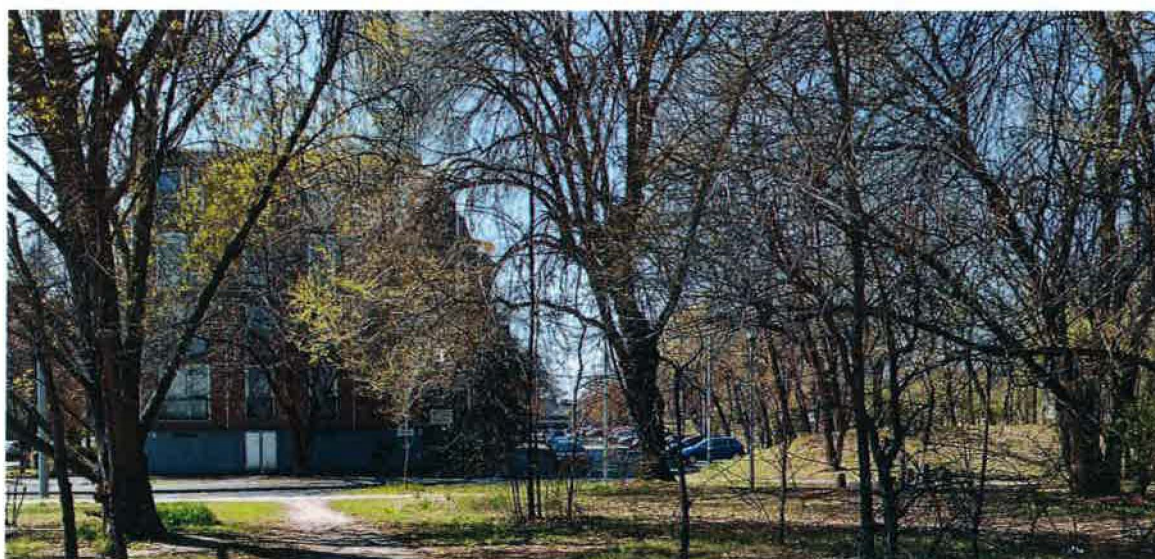


Budapest X. kerület Kőbánya  
Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzat



Örökség,- tájképvédelmi szempontból a területen nincs védendő elem, de a főút arculata a Főváros szempontjából fontos.

Műemléki védelem alatt álló épület és természetvédelmi érték nincs a területen, a hatályos szabályozási terv a területre vonatkozóan értékvédelmi elemet nem tartalmaz.





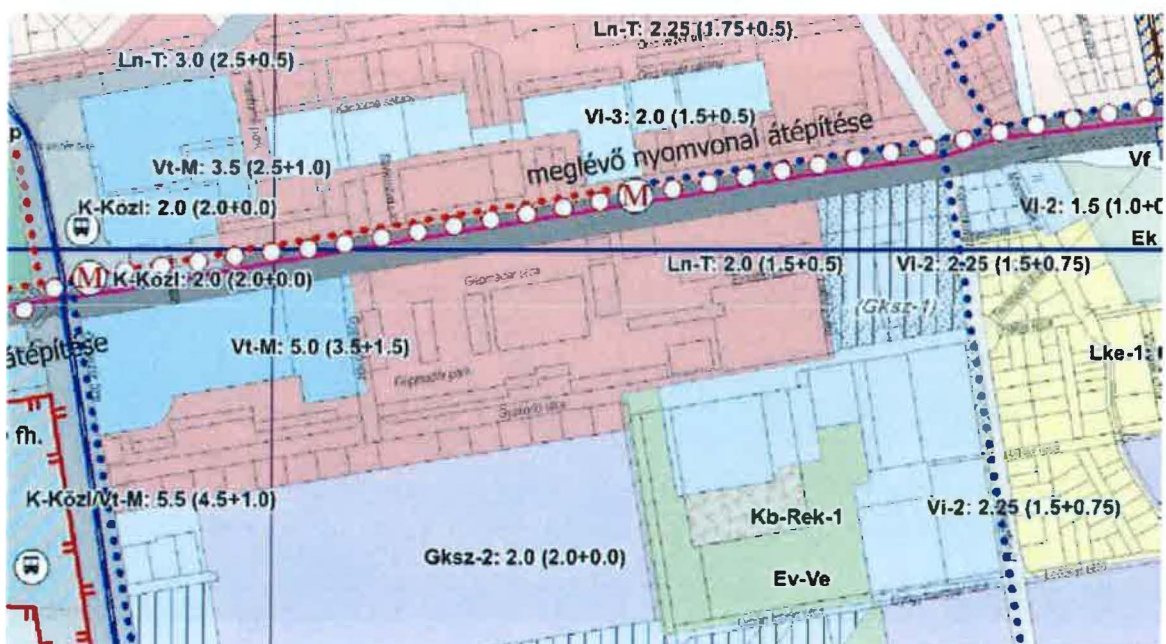
## 1.2. Helyzetértékelés

A Kerepesei út melletti lakóterület része az Örs vezér tere környéken, a '70-es években kialakult modern lakótelepi beépítésnek. A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, az északi oldalon H8-as és H9-es HÉV vonalak határolják, nyugaton a területhez csatlakozik az M2-es metróvonal végállomása.

A terület beépítése kialakult. A legrégebben felépült épületek a Gyakorló utca mellett álló szükség lakótelep négyszintes, tömbtelkes házai. A '70-es évektől épült ki a Gyakorló utca két oldalán a jellemzően tízszintes beépítés. A lakótelepek közepén intézmények kaptak helyet: az alapvető szociális ellátást biztosító bölcsőde és óvoda, valamint a terület déli szélén oktatási létesítmények épültek fel. A Kerepesei út és a Keresztúri út sarkán lévő tömb az elmúlt évtizedben épült be, kereskedelmi-szolgáltató jellegű létesítményekkel. A lakótelepen az épületek és a zöldterületek kialakult arculata kellemes környezetet mutatnak. Problémát jelent a parkolók hiánya.

A KSZT a tömböt, a fővárosi településrendezési előírások alapján, nagyvárosias lakóterületre és intézmény területre tagolta. Az övezetekben belül, a területhasználat szerint, -alövezeteket állapított meg, melyek részletesen meghatározták a lakóházakkal beépített, a jellemzően zöldterületű, illetve az intézmények telkeinek részletes szabályozási paramétereit.

A lakótelepen belül külön övezet került kialakításra a lakóházak, az intézmények és a zöldfelületek, valamint a lakóutcák számára. Így az építésre szánt övezetek és a beépítésre szánt övezetek a szintterületi mutató eltérőek, 0,1-8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között változtak. Nehezen viszonyíthatóak az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékekhez. Az FRSZ beépítési sűrűség alapján két részre osztja a tömböt. A nyugati része telepszerű nagyvárosias lakó (Ln-T) területben van és 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> beépítési sűrűségű, míg a keleti része intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási egységű, 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



FRSZ, 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemei



A lakóterület településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt mérete mintegy 149 669 m<sup>2</sup>-nyi területű, ahol a területen elhelyezkedő épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete 135 273 m<sup>2</sup>, így a beépítési sűrűsége 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ami megfelel az előírásnak.

A vegyes intézményi terület településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt mérete mintegy 38 893 m<sup>2</sup>-nyi területű, ahol a valamennyi épületszint bruttó alapterülete 10 591 m<sup>2</sup>, így a beépítési sűrűsége 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ami megfelel az előírásnak.

A terület jelenleg régészeti területként van nyilvántartva. A Kerepesi út és a Keresztúri út sarkán lévő területen magassági korlátozása van előírva, az FRSZ viszont nem tartalmaz ilyen jellegű megkötést.

A területen fejleszteni szándékozó AmRest Kft. beruházási területe a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon található, ahol egy nemzetközi gyorsétteremlánc új egységét kívánja megvalósítani.

Az elkészített Telepítési tanulmány megállapította, hogy a telek beépítettsége nem felelt meg az akkor hatályos övezeti előírásoknak, a további fejlesztéshez szükségessé vált a szabályozási módosítása.

A határoló utak közösségi közlekedési fejlesztése napirenden van, Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható. A távlati elképzelések szerint megvalósul az elővárosi vasútvonal (HÉV) és a Metro összekapcsolása az Őrs vezér tere csomópontban.

## 2. PROGRAMJAVASLAT

### 2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

A tervezési terület tömbjét alkotó Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területet nem csak a vizsgálatok során bemutatott területfelhasználások alapján lehet két területre osztani, hanem a módosítás, szabályozási koncepció alapján is. A nyugati részt jelentő elsődlegesen lakó – és a hozzájuk kapcsolódó szociális és egészségügyi ellátást szolgáló intézményi – területeken jelentős módosítás nem történik. Az FRSZ-ben a nyugati rész alapvető területfelhasználási egysége nagyvárosias lakóterület, így az új KÉSZ-ben is ez jelenti az alapot, amin belül megkülönböztetünk lakótelepi, intézményi, közlekedési és zöldterületi övezeteket.

A területen belüli építési övezetek módosítása:

építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási	(%)	m <sup>2</sup>	(m)	(m)
<b>L7-X-01</b> Ln-T/1	SZ	70	-	8,0	-	20	1600	<b>33,0</b>	-
<b>L7-X-02</b> Ln-T/2	SZ	25	-	2,5	-	35	1600	<b>33,0</b>	-
<b>L7-X-03</b> Ln-01	SZ	40	-	2,5	-	40	5000	<b>16,5</b>	-
<b>L7-X-04</b> Ln-02	SZ	30	-	1,5	-	60	4000	<b>16,5</b>	-
<b>L7-X-01INT</b> Ln-T/I-1	SZ	25	-	0,5	-	60	1600	<b>10,5</b>	-
<b>L7-X-20INT</b> Ln-T/I-2	SZ	70	-	1,5	-	15	800	<b>10,5</b>	-
<b>L7-X-01K</b> Ln-T/K-1	-	-	-	-	-	20	-	-	-
<b>L7-X-01Z</b> Ln-T/Z-1	SZ	10	-	0,1	-	85*	-	<b>4,5</b>	-
<b>L7-X-02Z</b> Ln-T/Z-2	SZ	10	-	0,1	-	40	-	<b>4,5</b>	-
<b>LX-02</b> Vi-2/1	SZ	1535	-	0,3	-	2520	3500	<b>5,56,5</b>	-
<b>LX-03</b> Vi-2/2	Z	35	-	0,41	-	20	7500	<b>10,5</b>	-

\* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető  
 A keleti részekre, amik jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetben vannak az FRSZ vegyes intézményi területfelhasználást határoz meg átmeneti gazdasági hasznosítás biztosításával.



H8, H9 HEV

H8, H9 HEV

Kuraposi út

KI-KT-X

KI-KT-X

Kuraposi út

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/K-1  
L7-X-01NT

Ln-T/K-1  
L7-X-01NT

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Vi-2  
L-X-01

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Göpmádár utca

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01NT

Ln-T/K-1  
L7-X-01NT

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-1  
L7-X-01Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/Z-2  
L7-X-02Z

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/L-1  
L7-X-01NT

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Ln-T/K-1  
L7-X-01K

Gyakorló utca

(39210/40)

Gyakorló utca

### Jelmagyarázat

Tervezési terület határa

Szabályozási vonal

Építési övezet, övezet határa

Építési övezet, övezet jele

Szabályozási szélesség, előírt távolság

Építmény legmagasabb pontja

Építési hely

L7-X-01

L7-X-02

L7-X-03

L7-X-04

L7-X-05

L7-X-06

L7-X-07

L7-X-08

L7-X-09

L7-X-10

L7 keretövezetbe sorolt közhasználatú zöldterület

L7 keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterület

Keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterület

Magassági korlátozási zóna (mikrohullámú sáv)

Védőtávolság, védősáv határa

Felmért fa / értékes fa, fasor

Módosítással érintett telek területe

Javasolt építési hely

Javasolt építési övezet, övezet jele

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.

Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Övezeti Szabályozási Program

Budapest főváros X. kerület

Kerepesi út - Gyakorló utca - Gyakorló köz

által határolt területre

Városrendezés:

Pro Arch. Építész Stúdió

Adorján Anna

kozmuvek

Leel-Ossey Zsolt

tájrendezés:

Pro Arch. Építész Stúdió

Adorján Anna

közlekedés

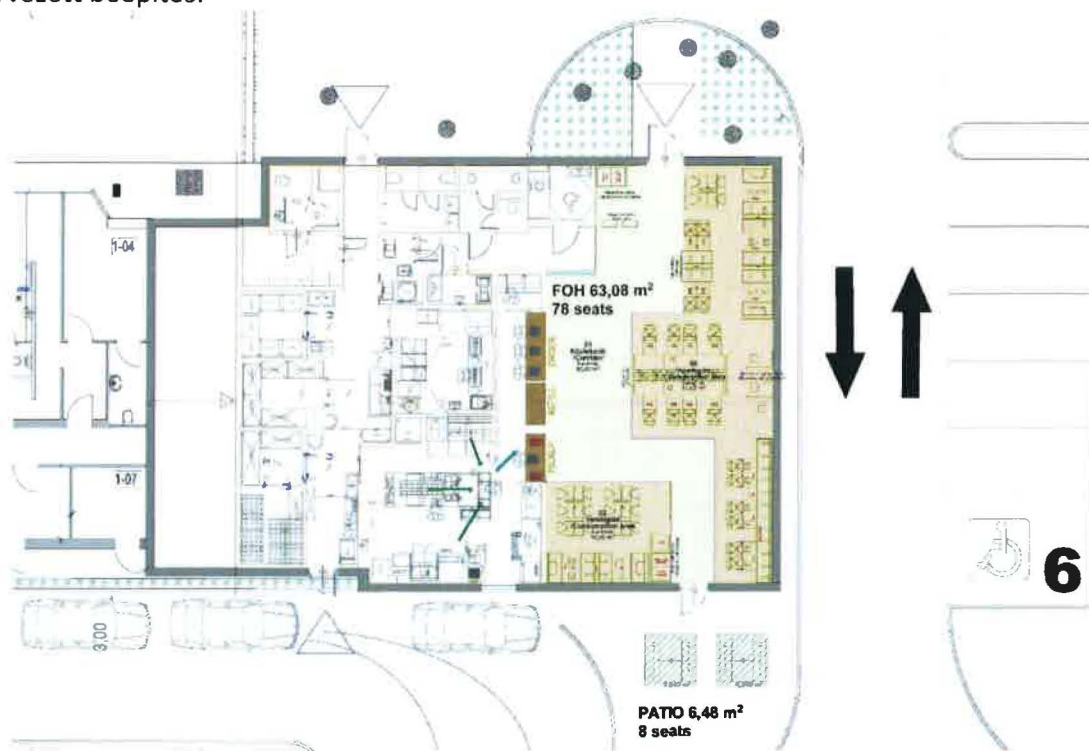
Adorján Anna

SZT-ÖV



A 39210/101 hrsz-ú telek területe 5000 m<sup>2</sup>. A telekhatáron nincs kerítés, a közlekedési és zöldfelületek a közforgalom előtt megnyitottak. A földszintes épületek épületmagassága 3,5-4,0 m. Beruházó a 39210/101 hrsz-ú telken új gyorsétterem építését tervezi. A jelenlegi építési helyen a tervezett épület elhelyezhető. A meglévő üzlet melletti autósó helyén létesülne a tervezett étterem. A létesítmény közúti megközelítése megoldott, a tervek szerint a szükséges parkolóhely biztosítható. A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében a korábbi I-X-02 övezet előírásainak módosítása szükséges.

Tervezett beépítés:



Általános látványtervek új KFC éttermekhez

A módosítás során növekedne a terepszint feletti beépítettség Az övezeten belül egy szomszédos telek található, a 39210/102-es hrsz-ú. A telken jelenleg vendéglátó ipari egység üzemel parkolóval és zöldfelülettel. A tervezett módosítások nem lennének komoly hatással a szomszéd telekre, ugyanis a megnövelt beépítettség, magasság, közel azonos lesz a közvetlen szomszédos, volt I-X-03 övezet paramétereivel



## 2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem

A terület zöldfelületei kialakult állapotot mutatnak, érdemes lenne egyes közpark részeket felújítani, a növényállományt pedig megújítani. A fejlesztés során a telek zöldfelülete kismértékben csökken (25,88 %-os arányról 23,8 %-os arányra), valamint három faegyed (V8 jelű tervlapon 6., 7., 8. sorszámmal jelölve) kivágásra kerül. A három kivágandó fa között van egy vénic szil (*Ulmus laevis*), egy keleti tuja (*Platycladus orientalis*) és egy szürke luc (*Picea pungens*). A kivágandó fák a Ka jelű 'Környezetalakítási javaslat' tervlapján a telek északnyugati szélén kerülnek pótlásra.

Környezetvédelmi szempontból a terület nem szennyezett, a beruházás új környezetvédelmi problémát nem okoz.

## 2.3. Közlekedésfejlesztés

Mivel a tervezési terület nyugati részén csak jogharmonizáció történik, így a közlekedés tekintetében sem lesz változás. A terület keleti részén lévő, módosítással érintett telek könnyen megközelíthető, közvetlen közút kapcsolata van a Kerepesi úttal, Budapest egyik jelentős főúttal. Ahogy az 1.1.13. Közlekedési vizsgálat című fejezetben is megállapításra került, a területnek rendkívül jó a közösségi közlekedéssel való ellátottsága. Kötőpályás megközelítését a H8-as (Gödöllői) és a H9-es (Csömör) HÉV-ek biztosítják, melyeknek Rákosfalva nevű megállója a tervezett gyorsétteremmel szemben, a Kerepesi út túloldalán található. Több nappali és éjszakai buszjárat érinti a módosítandó telek szélén lévő „Rákosfalva H” nevű buszmegállót. Kerékpárút jelenleg csak a Keresztúri út egy szakaszán kiépítve, de a fejlesztési tervek szerint ezt bővíteni fogják, valamint a Kerepesi úton is tervezik kerékpársáv kialakítását. Gyalogosan minden irányból burkolt járdán megközelíthető a terület. A módosítással érintett telken jelenleg 15 parkolóhely áll rendelkezésre, amiből a benzinkútnak 8 darabra van szüksége az OTÉK előírásai alapján. Az OTÉK 4. mellékletének 4. pontja szerint a tervezett gyorsétterem 70 m<sup>2</sup>-es fogyasztói teréhez összesen 14 parkolóhelyet szükséges kialakítani a telken belül. A jelenleg feles 10 parkolóhelyen kívül további 4 új parkolóhely kerül kialakításra, ami megfelel a hatályos előírásoknak.

## 2.4. Közműfejlesztés

A tervezési területen teljes közműellátás biztosított. Az új KÉSZ készítése során a tervezett új gyorsétterem épületén kívül, új fejlesztés nem várható. A tervezett fejlesztés során 90 férőhelyes gyorsétterem és ahhoz kapcsolódóan autós kiszolgáló rész épül. A vendéglátó tér 90 m<sup>2</sup>, a külső terasz 14 m<sup>2</sup>.

#### Vízellátás

A területet ellátó Kőbányai víztelep rendelkezik megfelelő fejlesztési kapacitással. A tervezett létesítmény napi vízigénye  $10 \text{ m}^3$  / nap, tűzvíz igény: 900 l/ perc 60 percen át. Várhatóan a meglévő hálózat bővítése nem szükséges.

#### Vízvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízvezetés.

#### Villamosenergia

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Mindegyik épületben biztosított az áram, illetve a közterületi világítás is megoldott. A tervezett gyors étterem villamos energia igénye legfeljebb: 217kVA (3x315A).

#### Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja. A tervezési területen lévő lakóépületek és üzletek mindegyikét szolgálja. A területen egyedül a templomot és melléképületét, illetve a rendelőt nem érinti gázvezeték.

#### Hírközlés

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom (a terület egészén), a HWR Telecom (Erdősi utca), a Vodafone (mindenhol, kivéve a gazdasági terület) és a DIGI (Gyakorló utca és Hatház utca) hálózatai állnak rendelkezésre.

A vezeték nélküli mobiltelefonok használatának területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



Kerepesi út

Kerületi Szabályozási Terv módosítás  
 Budapest Főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúr út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre

39210/101 hrsz-ú telek  
 Környezetalakítási javaslat

Telekméret: 4999 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelület: 1143 m<sup>2</sup>  
 Zöldfelületi arány: 22,86 %  
 Benzinkút nettó kereskedelmi területe: ~80 m<sup>2</sup>  
 Benzinkút szükséges min. parkolóhelye: 8 db  
 Rendszerre álló parkolóhelyek: 18 db  
 Tervezett KFC fogyasztótér: 70 m<sup>2</sup>  
 Tervezett KFC parkolóigénye: 14 db  
 A jelenlegi plusz 10 db helyen kívül szükséges 4 új parkolóhely kialakítása.  
 A kialakítandó 5 db (4 új +1 parkolóhely áthelyezésre kerül) telken belül fedezi a szükségletet.  
 Az átépítések miatt 3 fa (5., 7. és 8. sorszámú) kivágása szükséges, melyek telken belül kerülnek pótlásra az északnyugati szélén.



Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Épület
- Közút
- Járdafelület
- Tervezett felület (autós, parkoló)
- Tervezett felület (gyalogos)
- Fa
- Gyepfelület
- Magasított róvénnyágyás
- Rézsű
- P6 Parkolóhely
- P6 Parkolóhely
- ▲ Gyalogos bejárat
- P5 Tervezett parkolóhely
- Tervezett fa
- Kivágandó fa
- Forgalmi irány

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Köbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, ukt. lapidator. telephelytervező TT, TK, K 13-1263

39210/101 hrsz-ú telek  
 Környezetalakítási javaslat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Adorján Anna László Csaba	Vezető tervező: Adorján Anna	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Adorján Anna	Vezető tervező: Adorján Anna
---	---------------------------------	---	---------------------------------





H8, H9 HEV

H8, H9 HEV

Szentmihály utca

Keresztúri utca

Víz



### Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Épület
- Zöldterület
- Intézményi zöldterület
- Közút
- Járdafelület
- Vegyes forgalmú út
- Földút
- Térkövezett felület (gyalogos)
- Térkövezett felület (autós, parkoló)
- Magasított növényágyás
- Faállomány
- Elkerített terület (játsszótér, kutyafuttató)
- Sportfunkciójú terület (burkolt)
- Rézsű
- Tervezett fa

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat  
 Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.  
 Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT TK, K 13-1263

**Kerületi Szabályozási Terv**  
 Budapest főváros X. kerület  
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz  
 által határolt területre

**Környezetalkotási terv - tervezett állapot**

városrendezés  
 Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna  
 László-Dévény Zsolt, Gunkel Diana

kozmuvek

kozlekedés  
 Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna

komplex  
 Pro Arch, Építész Stúdió  
 Adorján Anna

